

Saint-Brevin est une commune littorale, à la fois avantagée et handicapée par la proximité de l'Estuaire et de Saint-Nazaire, mais bénéficiant d'un potentiel certain d'attractivité.

Nous sommes partisans d'un développement prudent n'impliquant pas la création de nouveaux équipements, sinon de façon marginale. Nous préconisons plutôt une évolution qualitative intégrant l'interaction attractivité et pression foncière. On travaillerait ainsi à l'amélioration permanente de la qualité du cadre de vie. On veillerait aussi à la venue d'activités à forte valeur ajoutée en offrant des conditions de vie adaptées à leurs équipes, le tout, en respectant le besoin de développement durable et de cohésion sociale.

D'après notre analyse, les facteurs susceptibles d'induire cette montée en qualité sont :

- 1) La qualité architecturale
- 2) Une politique volontariste de centres ou points forts urbains
- 3) Une offre locative, notamment sociale, de qualité, répondant aux besoins Brévinois d'aujourd'hui et de demain.
- 4) Le maintien de la forêt urbaine et du parcellaire adéquat.
- 5) Le système de voiries, circulations et le paysage urbain associé (clôtures)
- 6) L'amélioration de l'attractivité de la plage
- 7) Problème du changement climatique, du niveau de la mer et des sous-sols
- 8) Le parc de la Prinais
- 9) Une desserte ADSL de qualité sur l'ensemble du territoire
- 10) Des liaisons commodes et cohérentes entre des réseaux de transports multiples (individuels, publics, urbains, interurbains)
- 11) Un tourisme de qualité, raisonné, sans création de nouvelles zones d'hôtellerie de plein air, notamment la Zone NAI qui a posé quelques problèmes, lors de la dernière révision du PLU/POS actuel.
- 12) La prise en compte des autres facteurs conditionnant l'attractivité
- 13) Tout cela suppose la collecte organisée de renseignements pertinents, non seulement au moment de l'élaboration du PLU, mais de façon permanente sous forme d'un tableau de bord avec une équipe de techniciens assistant la commune dans ce domaine

Par ailleurs d'autres points, très divers, sont à prendre en compte, même s'ils ne semblent pas concerner directement le PLU : la crise, les termites, le développement durable, la cohérence avec les communes voisines. (annexe 1)

Enfin nous décrivons en annexe différents problèmes soulevés lors de l'analyse du PLU, quoi que sortant du champ du PLU au sens strict. (annexe 2)

Nous développons ci-dessous chacun de ces paragraphes

**Nous sommes partisans d'un développement prudent n'impliquant pas la création de nouveaux équipements, sinon de façon marginale. Nous préconisons plutôt une évolution qualitative intégrant l'interaction attractivité et pression foncière. On travaillerait ainsi à l'amélioration permanente de la qualité du cadre de vie. On veillerait aussi à la venue d'activités à forte valeur ajoutée en offrant des conditions de vie adaptées à leurs équipes, le tout en respectant le besoin de développement durable et de cohésion sociale.**

**Cela implique** qu'à plus ou moins court terme il n'y aura plus de nouvelles zones à urbaniser et que les constructions nouvelles se feront soit sur des terrains interstitiels résiduels, des « dents creuses », soit par transformation de propriétés déjà construites.

En effet nous avons déjà consommé beaucoup de terrain. Il nous reste 40% de notre territoire en espaces naturels (à peu près 800ha), alors que sur l'ensemble de la communauté de communes ce ratio est de 87% et de 92% à l'échelle du territoire couvert par le SCOT. C'est pourquoi nous souhaitons que l'éventuelle poursuite, à petite cadence annuelle, de l'urbanisation soit sensiblement limitée à la capacité résiduelle des équipements existants, notamment écoles primaires, collèges, établissements pour personnes âgées.

Nous souhaitons l'implantation d'un lycée et donc la délimitation de la réserve foncière correspondante.

A l'extrême limite l'urbanisation pourrait être étendue de façon à faciliter « l'obtention » de ce lycée. Mais en aucun cas, nous pensons qu'il ne faut atteindre la consommation de 200ha sur les 800 restants, comme l'estime OUESTAM, dans son hypothèse haute.....

Il faut noter que la fin des « lotissements » contribuera au renchérissement de l'immobilier, même compte tenu de la crise actuelle

Le devenir des espaces naturels devra faire l'objet d'un suivi et d'une prospective.

<b>1-La qualité architecturale</b>
------------------------------------

C'est un problème difficile.

La qualité architecturale est subjective et de plus, sa perception varie en fonction des époques. L'intervention d'un architecte conseil est une bonne réponse. Cette mission pourrait être confiée à M. FOREST, auteur de la charte architecturale. Son succès dépendra du fonctionnement du tandem architecte/élus qui devra concilier exigence et tact.

Mais n'oublions pas que nous avons un élément architectural indémodable à cultiver : les arbres et la végétation.

Par ailleurs il y a les règlements et documents d'une part et l'incitation pédagogique d'autre part

▪ **règlements et documents**

Il convient de veiller à leur clarté et facilité de compréhension en les complétant largement par des éléments graphiques, des illustrations.

Intégrer au PLU les documents définissant la ZPPAUP d'une part et la charte architecturale d'autre part après les avoir éventuellement revus si nécessaire et si possible. Enfin il faut remédier à trois difficultés :

- Détecter les sites susceptibles de faire l'objet de promotions (collectifs, maisons, lotissements) et en fonction de leur sensibilité leur adjoindre un cahier des charges qui s'imposera au promoteur. L'architecte conseil de la commune pilotera cette démarche.

Cette façon de faire permettrait de concilier des petits secteurs harmonisés par la direction de l'architecte conseil, avec la diversité des autres constructions non obligatoirement soumises à son intervention.

- Cela nous amène au problème des architectures innovantes. Il s'agit de projets enfreignant certaines dispositions du PLU, mais présentant un caractère intéressant.

On peut envisager des exceptions limitées dans le cadre d'une procédure transparente à définir, avec intervention de l'architecte conseil. On peut imaginer la création d'une zone urbaine spécifique faisant place à ce type de projets

Le devenir de la frange littorale devra être étudié et encadré.

- Il y a des maisons anciennes intéressantes mais dont la conservation ne se justifie pas. Il faudrait imposer que la construction destinée à la remplacer comporte des éléments architecturaux rappelant la construction démolie (exemple de la petite maison du Gai Matin)

Il faudra faciliter la diffusion du PLU en le mettant en ligne (voir desserte ADSL), quitte à en adapter la présentation.

Il faudra aussi veiller au respect des règles en matière de petites extensions, vérandas, annexes et clôtures et des sous-sols qui deviennent des pièces d'habitation

▪ **Incitation pédagogique :** *Quelques suggestions ni exclusives ni exhaustives :*

- Instituer un concours périodique de la plus belle maison nouvellement construite
- Subventionner un groupe de propriétaires de maisons contiguës pour refaire leurs clôtures et leurs portails sur un modèle unique ou du moins coordonné.
- Glisser dans les nouveaux lotissements des détails phares par exemple, dans une même rue prévoir des volets bois peints en bleu etc. ce qui nous mène à une réflexion coordonnée à ce qui touche au mobilier urbain, à l'éclairage public, signalétique (exemple des panneaux lumineux ou non à l'entrée de chaque nouveau lotissement avec le nom et même le plan ?)
- Rédiger un livret reprenant quelques idées de détails architecturaux ; si possible chiffrées de façon à ce que certaines maisons présentent une touche, personnelle, locale (Brevinoises ?) et ne soient pas toutes du type « sud Loire »
- Mais aussi livret d'erreurs à ne pas commettre.
- Présenter quelques idées de schémas et esquisses de maisons conciliant des détails architecturaux considérés comme typiquement brévinois, ouverture à la lumière et économies d'énergie (développement durable)

## 2- Une politique volontariste de centres ou points forts urbains

Il y a des points sur la commune qui mériteraient un accompagnement volontariste :

- Mindin le Port/débarcadère.
- Les Pins
- L'Océan
- L'Ermitage

Cela implique au niveau du PLU une étude architecturale définissant les jeux de volumes, les silhouettes, souhaitables à terme et leur transcription par des documents permettant de concilier vue d'ensemble et une certaine liberté des architectes qui réaliseront les bâtiments concernés. Parmi ces documents on peut citer entre autres des volumes enveloppe : on définit des « boîtes » de forme plus ou moins complexes dont les futures constructions ne pourront sortir. On envisagera en général du R+3 avec peut-être quelques points à R+4, ce qui permettra de satisfaire intelligemment aux impératifs de densification. Le stationnement intégrera le fait qu'une part importante des couples ont maintenant 2 voitures, les aires piétonnes et les pistes cyclables seront prévues dès le départ.

Par ailleurs une analyse du foncier et du bâti existant sera réalisée de façon à permettre la mise au point, pour la commune, d'une stratégie en fonction des probabilités de mutations futures.

Il faut maîtriser le délicat problème des « pieds d'immeuble », qui ont pour vocation principale des commerces et/ou activités. Cela implique l'intervention d'un programmeur chargé du marketing (il dit ce que l'on peut espérer faire venir et il se charge de le trouver). Mais il faudra prévoir que certaines alvéoles ne trouvent pas preneur et avoir des stratégies de rechange :

- Laisser un « vide » bien traité
- Convertir en logement moyennant un aménagement spécifique aux logements en rez-de-chaussée.
- Mise en location par la commune du local dont elle aurait la gestion, probablement avec un loyer faible, à une activité qu'elle souhaite nécessaire à la vie du quartier

Il pourrait s'avérer utile ou/et nécessaire que la commune prenne la maîtrise partielle ou totale du processus, avec une opération « en dentelles » qu'il faudrait concéder à un opérateur compétent, qui se chargera aussi de la chasse aux subventions.

## 3- Une offre locative répondant aux besoins Bréviinois

### *Notamment une offre sociale de qualité*

Compte tenu de la situation privilégiée de la commune, de son caractère touristique et de ses équipements les prix de l'immobilier y sont plus élevés que dans des communes proches à l'intérieur des terres. Cet écart est vraisemblablement appelé à se maintenir, même avec la crise

C'est pourquoi il convient d'avoir une politique méthodique de création et d'amélioration du parc locatif, pérenne, notamment social, répondant majoritairement aux besoins générés par la commune, c'est-à-dire permettre aux personnes travaillant à Saint Brevin de se loger sur place. Par ailleurs il est probable que la crise va entraîner un besoin accru de logements sociaux qu'il conviendrait de déterminer.

Ces opérations devront être de petite taille (pas plus de 10 logements) et réparties sur le territoire communal de façon à éviter l'effet « ghetto » et à favoriser la mixité sociale.

Le logement social n'est faisable que si la charge foncière est « offerte » ou à tout le moins différée, donc à charge de la commune qui peut en diminuer l'incidence occasionnellement par l'exercice du droit de préemption, l'imposition de cessions de charges foncières lors de la mise en place de nouvelles promotions, peut-être des réserves foncières ? etc. C'est un coût pour la collectivité et les finances publiques, à absorber dans un contexte de crise.

La collectivité doit aussi supporter le coût des aides à l'accession, très demandées, mais qui ne servent qu'une fois. Alors dans ce contexte de crise et de rareté d'argent public, on peut s'interroger s'il ne convient pas d'arbitrer pour davantage de locatif social au détriment de l'accession aidée ?

Mais il est sympathique et utile de pouvoir aider des jeunes couples de la commune à devenir propriétaires de leur logement, essentiellement une maison neuve, majoritairement dans un lotissement. C'est donc un choix difficile, surtout que l'offre foncière nouvelle est appelée à se raréfier, voir se tarir. On devra envisager l'aide à la primo-accession dans l'ancien.

#### **4-Le maintien de la forêt urbaine et du parcellaire adéquat.**

Il va falloir concilier l'obligation de « densification » avec le maintien et le développement du caractère arboré de la commune (on parle de forêt urbaine), qui en grande partie ne comporte pas d'assainissement eaux pluviales (infiltrées sur place dans le sol).

Le dossier comprendra une partie justificative et les dispositions adoptées en fonction de ces justifications. Nous suggérons les axes suivants.

A partir de la typologie du parcellaire existant (surface et densité d'arbres)

Justifier du caractère exceptionnel de la commune permettant l'introduction d'une surface minimale de parcelle, ou à défaut jouer sur des clauses imposant une longueur minimale de façade sur voie, la limitation de l'emprise au sol et l'interdiction des constructions en doubles rideaux (2ème ligne).

Justifier par l'analyse du parcellaire existant de cette taille minimale

Si significatif faire apparaître la surface minimale imposée par l'absence de réseaux eaux pluviales.

Imposer, sinon inciter fortement qu'une partie de la parcelle, au moins 50% soit végétalisée et comporte un arbre de haute tige pour une surface (à déterminer) qui pourrait être comprise entre 25m<sup>2</sup> et 50m<sup>2</sup> (attention aux voiries et piscines)

Classer les beaux arbres en espaces boisés protégés - article 130-1 du CU.

Prévoir et étudier des zones de densification concentrées sur les « centres bourg » (voir plus haut), réservées au collectif et l'habitat intermédiaire et en dehors des habitations unifamiliales à raison d'une par multiple de la surface minimale (là où une telle surface aura été admise).

Analyser notre consommation foncière sur les dernières années, par logement réalisé et par m<sup>2</sup> de plancher réalisé qui doit être assez « sobre » compte tenu de la part du collectif.

Justifier des prochaines consommations dans le cadre du développement envisagé pour la commune. Analyser et suivre aussi notre patrimoine arboré. Cela devrait nous permettre de proposer des dispositions bien argumentées en matière de taille de parcelles.

Par ailleurs il faudra veiller à rappeler aux propriétaires de terrains en lotissement, qu'au bout de 10 ans le règlement du lotissement est en principe remplacé par celui du PLU, mais que la procédure leur permet de s'y opposer. Opposition que le Préfet peut prendre en compte. (article L. 442.9 du code de l'urbanisme)

## 5-Le système de voiries, circulations et le paysage urbain associé (clôtures)

Nous sommes partisans d'une vue globale, à long terme, du paysage urbain intégrant voirie, aménagements paysagers, mobilier urbain, signalétique, éclairage public, effacement des réseaux aériens, arbres et clôtures.

Nous demandons une forte incitation à la **végétalisation** des clôtures et l'autorisation d'une hauteur maximale de 2 mètres en dehors des zones « urbaines ». Dans ces zones en effet ce sont les arbres et la végétation qui constituent le paysage, davantage que le bâti. L'effet de voûte végétale rencontré sur certaines avenues devra être encouragé. La végétalisation des clôtures peut se faire de diverses façons : mur ou grillage avec plantes grimpantes, ou haie en arrière d'un grillage ou devant le dispositif de clôture décalé en arrière de la limite de propriété. Il faut une certaine diversité végétale en mêlant essences (3 en général) et couleurs, et éviter la haie au cordeau tout en troène ou cyprès. Les clôtures végétalisées supposent la mise en place de dispositifs (pénalisation financière) afin de parer aux manques d'entretien flagrants.

Nous demandons la mise en place d'un système de **voies piétonnes** et **pistes cyclables** pensé de façon globale, ce qui imposera la mise en place de sens unique (en profiter pour ajouter des arbres sur les voies ainsi modifiées). Cette mise en place devra faire l'objet d'une concertation de qualité, afin d'éviter d'éventuels rejets.

Faire faire une **étude de circulation** par un BET spécialisé est une bonne chose et nous apprécions qu'il soit procédé à des comptages et à des enquêtes origine-destination.

De telles enquêtes devraient être envisagées aussi en matière de besoins de transports en commun.

Les besoins en **aires de stationnement** devront être aussi analysés ainsi que le traitement paysager de ces aires. Bien intégrer que maintenant il y a très souvent 2 voitures pour un couple et parfois plus, et en tenir compte pour les obligations de création de stationnements, de préférence couverts et même en sous-sol.

**Liaison NORD SUD**, automobile, piétonne, cycliste ? Avec des traitements réfléchis et hiérarchisés. Nous avons un traitement « riche » de l'avenue du Mal Foch entre le Rd Pt de Santomera et la Place du Gal Leclerc, mais de part et d'autre ? Peut-être un peu le Bld de l'Océan.

Il faut inverser la vision traditionnelle de **la voirie** majoritairement dédiée à l'**automobile** en terme d'espace, et d'argent consommé, les circulations piétonnes et cyclistes étant des parents pauvres et bien souvent oubliées. La généralisation des sens uniques permettra de rétrécir à 3m, l'emprise allouée à la voiture et de consacrer l'espace et l'argent ainsi récupéré aux **piétons et cyclistes**. La voiture peut se contenter d'une chaussée en état moyen, mais pas les piétons et les cyclistes. Par ailleurs la voirie doit être envisagée comme un espace à traiter de façon esthétique, comme un aménagement paysagé dans lequel les voitures circulent et à ce titre on doit prévoir **l'effacement des réseaux aériens** en profitant notamment de la mise en place d'un réseau de communication de qualité (voir desserte ADSL). Un programme pluriannuel devrait être établi.

## 6-L'amélioration de l'attractivité de la plage

*(mais est-ce du ressort du PLU ? En tout cas c'est très important)*

Les débouchés du Boivre et de la Courance nuisent grandement au confort de la plage

Il est admis que le Boivre serait inexorablement attiré à rejoindre son ancien exutoire, ce point est à justifier par des études approfondies avant d'être considéré comme une donnée à prendre en compte dans d'éventuels aménagements techniques. Une canalisation de rejet en mer avait été installée, en 1976 semble-t-il, avec le concours d'un BET hollandais. Cet ouvrage a été rapidement détruit par une tempête, il serait important de voir le contenu du rapport d'enquête établi alors.

De toutes façons il y a un important travail d'études et de recherches à faire avant de se lancer dans des réalisations, qui devront être simples et limitées, voire même provisoires et immédiates :

- par exemple, un terrassement important et bien étudié en début de saison de façon à permettre l'écoulement du Boivre au plus court vers la mer et l'utilisation normale de la plage.

Parallèlement on commencerait les études évoquées plus haut.

Il faut essayer d'appréhender le devenir de cette plage qui depuis 20ans s'engraisse sans discontinuer dans sa partie Sud et perd des matériaux en partie Nord. Des levés topographiques, des photos aériennes en complément de l'information existante détenue par les divers services (IGN, IFREMER, GOOGLE, etc.), devraient permettre d'appréhender le problème, à condition que ce soit suivi régulièrement par quelqu'un de compétent. (voir point 13)

Ce problème dépasse globalement la Commune aussi bien au point de vue administratif, qu'au point de vue financier, mais c'est elle qui en subit les conséquences. Elle doit donc s'engager un minimum, financièrement et humainement, pour aboutir à une première approche, technique, financière et prospective et en tirer les conclusions en fonction des réactions des diverse parties prenantes et des financements susceptibles d'être dégagés.

Par ailleurs la plage est convoitée par des activités qui se côtoient difficilement.

D'une part les gens qui viennent sur la plage pour se baigner prendre le soleil, et marcher le long de l'eau. C'est l'occupation majoritaire, traditionnelle et saisonnière.

D'autre part, les kites-surfers sur les domaines du Boivre et de La Courance, dont la présence est de moins en moins supportée.

Est-ce un problème de police de plage ? Ou faudra-t-il imposer aussi des plages horaires aux kites-surfers comme on le fait pour les cavaliers. Cette activité est-elle essentielle à l'image de Saint-Brevin (du moins sur la partie « Rochelets »)

## 7-Problème du changement climatique, du niveau de la mer et des sous-sols

On ne peut pas l'ignorer et il faut que les nouveaux arrivants voient que le problème a été raisonnablement pris en compte et qu'il est limité.

- Faire le point sur l'information existante
- Intégrer le risque d'une augmentation de 1m du niveau de la mer d'ici à 2100, et voir son incidence sur le devenir du littoral (voir 5 ci-dessus)
- Instaurer une veille technologique

- Faire de l'interdiction du sous-sol, la règle. L'autorisation, pourra être accordée en fonction de la situation de la construction, moyennant des dispositions techniques sérieuses.

## **8-Le parc de la Prinais**

En préalable, nous sommes opposés à la création de la voirie structurante prévue au schéma de secteur initial, traversant ce parc sans s'appuyer sur une étude de circulation préalable. Il faudra que l'étude de circulation prévue réponde à cette question.

Un élément très important pour l'attractivité de la commune. Mais il faut prendre le temps de la réflexion, donc la commencer dès maintenant, en prenant le temps de la concertation.

Nous suggérons des axes de travail comme :

- Etudier, dans un contexte de crise, un projet susceptible d'évoluer dans le temps, adaptable aux besoins du moment, réalisable en diverses phases (au niveau géographique et en matière d'équipement).
- Prévoir notamment dès le départ quelques zones à arborer de façon à bénéficier dans le temps de la croissance de ces plantations...

## **9-Une desserte ADSL de qualité sur l'ensemble du territoire**

Une desserte ADSL de qualité est indispensable pour attirer une nouvelle population d'actifs ayant besoin d'une telle liaison dans le cadre de leur activité professionnelle. A noter la proportion significative de métiers porteurs dans cette population.

Elle permettra aussi le développement du télétravail et du téléenseignement, et contribuera à diminuer les déplacements liés au travail (développement durable)

Elle permettra à l'ensemble des Brévinois d'avoir un meilleur accès à l'information et entre autres, à la veille du tout numérique, un accès à une offre télévisuelle variée et d'un coût sensiblement moins élevé. Elle tendra à faire disparaître paraboles et antennes disgracieuses.

Enfin elle permettra de disposer, dès leur mise en place, de l'accès à de nombreux nouveaux services.

Outre un plan d'enfouissement des réseaux aériens on pourrait, si possible envisager un plan de mise en place de desserte par fibre optique (mise en place d'une Brevtélé ?

## **10-Des liaisons commodes et cohérentes**

Une politique globale cohérente des transports est indispensable.

Elle seule assurera l'atteinte d'objectifs nationaux en matière d'environnement (maîtrise des effets de serre), d'économie et de société. La promotion des transports publics fait partie intégrante du dispositif et nous avons noté les efforts consentis par la commune (brévibus) et l'écoute accordée aux Brévinois qui s'expriment sur le sujet.

Nous souhaitons que les conclusions du cabinet Demeter soient toujours exploitées, voire affinées et confortées par des éléments objectifs régulièrement mis à jour (suivi statistique périodique). L'étude globale des besoins de déplacements pourrait s'appuyer sur un questionnaire quantitatif et qualitatif remis aux Brévinois selon une procédure à définir. Nous sommes prêts à travailler avec les élus sur un tel document ainsi qu'à sa mise en place.

Enfin, dans la perspective d'installation d'entrepreneurs « nouvelle génération » partagés entre leur domicile de St Brévin et un vaste périmètre professionnel, il convient de faciliter les accès au TGV et aux transports aériens.

Il convient aussi de favoriser l'accès des étudiants aux établissements d'enseignement supérieur.

Le réseau routier (voir 2<sup>ème</sup> franchissement multimodal) et l'offre de transports sont donc appelés à évoluer avec les besoins...dans les limites des moyens financiers disponibles et de l'optimisation de la dépense publique.

## 11-Un tourisme de qualité, raisonné

*sans création de nouvelles zones d'hôtellerie de plein air, notamment la Zone NAI qui a posé quelques problèmes, lors de la dernière révision du PLU/POS actuel*

- Savoir ce que représente réellement l'activité touristique au point de vue économique (CA, emplois, retombées fiscales etc.).
- En déduire les types de populations et de fréquentations économiquement plus intéressants et essayer de les faciliter.
- Comparer les retombées des activités touristiques et celles des activités non touristiques et en tirer les conséquences.
- Savoir comment étaler la saison, éviter les nuisances de surfréquentations ponctuelles. Arbitrer entre fréquentation événementielle et fréquentation moyenne continue, entre besoin d'animation et besoin de calme.
- Savoir comment arbitrer entre les intérêts des professionnels, ceux de la collectivité et les aspirations des résidents.
- Développer un accueil de qualité en direction des Campings Cars

... sont quelques points importants

## 12-Autres facteurs conditionnant l'attractivité

L'attractivité est **compromise par des facteurs négatifs** qu'il faut identifier et traiter de façon graduelle mais ferme. Le non respect des règles est évident dans de nombreux domaines : (en vrac : affichage commercial excessif et ou mal placé, clôtures, annexes, vérandas, sous-sol devenant des pièces d'habitation, abattage d'arbres, brûlage hors période, bruit, deux roues, usage de la plage, excès de vitesse, stationnement abusif, déjections canines, propreté des rues...).

Il convient de doser habilement, information, prévention et répression, cette dernière faisant l'objet d'une publicité adéquate.

Les problèmes de stationnement sont tout particulièrement négatifs pour nos estivants (et résidents). Nous proposons :

- Des aires d'accueil bien conçues et bien situées pour les camping-cars, de façon à éviter des stationnements sauvages en pleine agglomération.
- Idem pour les gens du voyage
- Un aménagement rationnel du stationnement sur les places du centre des Pins

Les comportements déviants sont aussi des facteurs négatifs. Ils vont des incivilités diverses, des vandalismes jusqu'à la délinquance. Il faut bien les connaître, ainsi que leur évolution (croissante ?) pour y remédier autant que faire se peut.

Il faudra apprécier aussi le taux d'augmentation des accidents de la vie, qui peut poser problème.

**Les facteurs positifs sont plus difficiles à cerner et à déclencher.**

Y a t il une bonne ambiance à Saint Brevin ? Sommes-nous sympathiques ? Sommes-nous accueillants ? Réponse du réseau associatif ? Faut-il développer avec mesure, les fêtes de quartiers ?

Mobiliser les citoyens en les consultant « vraiment » sur un ou deux projets majeurs pour la vie de la commune, par exemple le PLU et ou une (pré)vision des recettes et dépenses à moyen et long terme en leur laissant le choix, entériné par un vote, ou « votation » entre 3 variantes.

Cela suppose, entre autres un certain nombre de réunions d'information préalables, appuyées par des documents bien étudiés accessibles en ligne. Cela suppose du temps et donc de s'y prendre à l'avance en ne craignant pas de travailler pour les éventuels successeurs.

Un enseignement et une formation permanente de qualité sont des facteurs positifs importants sur lesquels la commune doit être clairement vigilante.

Elle doit par ailleurs faire ce qu'il faut pour obtenir l'implantation d'un lycée sur le territoire de la Communauté de Communes.

Elle doit promouvoir un enseignement pratique et efficace de la langue anglaise.

<b>13-Tout cela suppose la collecte organisée de renseignements pertinents</b>
--

*Non seulement au moment de l'élaboration du PLU, mais de façon permanente sous forme d'un tableau de bord avec une équipe de techniciens assistant la commune dans ce domaine*

**Besoin de renseignements :**

- comment les collecter et les exploiter
- besoin d'intervenants extérieurs ?
- dépenses induites : comment les minimiser et les gérer au mieux
- encore plus de réflexion et d'anticipation

Nous suggérons :

Une équipe légère d'accompagnement qui pourrait se réduire à une personne compétente, par exemple un chargé d'opération mis à disposition par la S.E.L.A. (Voir PORNIC et le nouveau Centre d'Enfouissement Technique)

**En conclusion :**

Le PLU devra être à l'image d'une société qui a beaucoup évolué depuis la naissance de St Brévin et évoluera davantage encore sous l'influence des nouvelles technologies. Les mentalités elles aussi ont changé, il faut en tenir compte. Le défi est de concilier cette nouvelle donne tout en conservant à St Brévin son caractère.

Outre les 13 points listés de notre analyse nous proposons, en « bonus » 2 annexes sur des réflexions liées, d'après nous, au sujet.

## ANNEXE 1

Les points suivants sont, selon nous, à prendre en compte, même s'ils concernent moins directement le PLU :

- a) La crise
- b) Le développement durable
- c) La cohérence avec ce que font les communes voisines notamment dans le cadre du SCOT et de la zone réservée au 2ème franchissement multimodal de la Loire. (hinterland)
- d) Les termites

### a) La crise

La crise, on ne peut pas l'ignorer. Une solution simple : faire l'étude comme s'il n'y en avait pas et introduire un décalage de quelques années.

Le diagnostic, en matière de parc immobilier s'arrête à 2007 inclus, il conviendrait d'ajouter 2008 et ce que nous connaissons de 2009, des projets immobiliers annulés et d'en tirer les conséquences pour les prochaines années.

Voir les conséquences sur les finances communales et les prévisions à moyen et long terme

### b) Le développement durable

Nous donnons la priorité à la **forêt urbaine** mais elle n'est pas incompatible avec des **panneaux solaires**, moyennant une étude préalable fouillée et des **tailles douces** de certains arbres.

Par contre on peut **développer** l'isolation, les pompes à chaleur, les chaudières bois, la géothermie, l'aérothermie voir point 1 qualité architecturale).

Il faut inciter à l'économie de la ressource en eau en favorisant la collecte des eaux pluviales.

La **commune** devrait donner l'exemple en étudiant sa propre **consommation d'énergie** et en mettant en place un programme de transformations en fonction de l'évolution des prix des diverses énergies, et réfléchir à des mesures d'incitations sur son territoire, (par exemple l'équipement des immeubles et bâtiments communaux de panneaux photovoltaïques).

L'établissement d'un **bilan carbone** serait pertinent.

Nous sommes, sauf exception, peu favorables aux **éoliennes**, mais en principe le territoire de Saint Brevin ne devrait pas être concerné. A confirmer.

Réfléchir à l'**utilisation des eaux usées** après épuration aux fins d'arrosage, de nettoyage des sols, d'alimentation des chasses d'eau et surtout au devenir des **boues d'épuration** qui seront de plus en plus difficiles à « épandre » pour raisons de métaux lourds.

### c) La cohérence avec ce que font les communes voisines

*notamment dans le cadre du SCOT et de la zone réservée au 2ème franchissement de la Loire (arrière pays)*

Il faut que l'on voie qu'il y a un **SCOT** et que le **PLU** en tient compte.

Saint Brevin est **attractif** mais également proche d'une certaine **saturation**. Ne faut-il pas envisager un développement coordonné avec celui des communes limitrophes, qui disposent de beaucoup d'espace, permettant ainsi l'accession à des prix moins élevés qu'à Saint-Brevin. Envisageons-nous un réseau de communes progressant vers des populations de 10 000 habitants, incluant des zones d'activité.

Il faut que l'on voie sur plans les espaces réservés au **2ème franchissement multimodal de la Loire**, ce qui facilitera encore le rééquilibrage du développement vers l'intérieur et contribuera à valider la décision de lancer un tel équipement. En attendant il faut alléger au possible la pression sur le Pont de Mindin : alternance du nombre de files, incitation au rééquilibrage Nord/Sud activités/résidence. Nous suggérons un développement des activités au Sud et l'axe de communication SUD, Saint Brevin/ Nantes.

Il faudrait d'ailleurs suivre régulièrement l'évolution des flux domicile travail sur le secteur :

- où vont travailler les Bréviinois ?
- qui vient travailler à St Brevin et d'où ?
- comment (voir point 10-liaisons commodes et cohérentes) ?

#### d) Les termites

La commune est infestée et le PLU doit comporter l'information minimale concernant la délimitation des zones touchées. Par ailleurs dans un souci de concilier les besoins de discrétion et d'information la commune pourrait communiquer chaque année le nombre total de résidences touchées et le nombre de résidences déclarées dans l'année.

Problèmes soulevés lors de l'analyse du PLU, mais qui sortent du champ du PLU au sens strict.

Il s'agit de réflexions générales sur l'avenir (besoins, contraintes, innovations)

#### **Contraintes souvent contradictoires**

- Economiser le foncier, diminuer la pression foncière et sauvegarder la forêt urbaine.

#### **Collecte insuffisante de renseignements, par exemple et entre autres**

- Suivi de la consommation foncière et bilan foncier
- Suivi de l'évolution du patrimoine arboré
- Economie – L'incidence de l'activité touristique est insuffisamment cernée
- Immobilier : il manque un observatoire qui répertorie les évolutions en nombre et catégories, mais aussi en prix, durée de vente, taux de rotation.
- Enquêtes périodiques et exploitées rationnellement, par exemple besoins en matière de transport.

#### **Problèmes qui dépendent d'une autre instance et/ou sortent du cadre direct du PLU**

- Législation arbres
- Aide à l'accession. Ne conviendrait-il pas qu'elle soit récupérable en cas de mutation ?
- La crise encore : retraites, santé et dépense publique, recherche systématique d'économies à qualité de service égale ou supérieure (partie de la fonction publique reprise par des bénévoles ?).

#### **Problème de la démocratie de représentation**

Les élus doivent traiter et décider d'une foule de choses. Certaines décisions ne reflètent pas l'opinion de la majorité des administrés. Généralement, ces derniers bougonnent, mais ça ne va pas plus loin, et les décisions sont appliquées.

Par contre certaines donnent lieu à des manifestations de rue, et souvent les décisions sont alors annulées, sans que l'on sache s'il s'agissait d'un phénomène majoritaire ou simplement de minorités agissantes et déterminées. D'où la question du référendum, pour certains grands problèmes.

Devrons-nous faire un référendum pour décider que nous ne voulons pas de référendums ?

#### **Information :**

D'ailleurs on peut se demander si le nouveau grand service public ne devrait pas être un accès en ligne, ordonné, à l'ensemble des informations collectées au moyen de services et/ou de fonds publics.

Premier exemple : les collectivités territoriales, et les citoyens, pourraient disposer de façon commode de l'ensemble des renseignements les concernant collectés par les diverses administrations.

Deuxième exemple : les décisions de justice sont censées être publiques et enregistrées dans les greffes sur fonds publics, il faudrait donc peu de chose pour permettre un accès en ligne pour tous, à la jurisprudence (ceux qui ont déjà eu besoin d'une jurisprudence comprendront parfaitement).

### **Enseignement et formation permanente**

Il y a un manque de recherche en matière pédagogique. Rechercher et promouvoir les pédagogies efficaces intégrant les progrès des technologies de l'information. C'est un vaste chantier, complexe, devant intégrer la diversité des parties prenantes.

### **Innovation (dans tous les domaines, techniques, organisationnels, etc).**

Quelques pistes :

Le progrès constant des technologies de l'information aboutissant à la capacité de traiter des masses d'information de plus en plus importantes, de plus en plus vite avec des logiciels de plus en plus performants, de plus en plus conviviaux et de moins en moins coûteux, va continuer à bouleverser nos modes de vie et de pensée. Ce progrès allant de pair avec celui d'internet, qui permettra des recherches de plus en plus sophistiquées, accessibles au plus grand nombre, notamment à des méthodes d'inventaire et d'évaluation quasi instantanées.

On peut spéculer à loisir sur l'impact dans divers domaines, transparence, démocratie, enseignement, médecine, etc et sur les effets de fertilisation croisée entre les divers domaines.

### **Arrivée de voitures hybrides « plug-in »**

et progressivement le trafic domicile travail, qui représente une part majoritaire du trafic global, se fera en mode électrique, sur des batteries rechargées sur le réseau, qui devra satisfaire cet accroissement de demande.

**Les progrès du Japon dans la mise au point de robots androïdes**, destinés à prendre en charge de plus en plus de travaux, notamment en matière d'aide à la personne. Ce pays pense au vieillissement de sa population, à sa dénatalité et à son rejet de l'immigration par la mise en service massive de robots humanoïdes pour d'une part remplacer les travailleurs manquants dans les usines et d'autre part satisfaire les besoins croissants d'aide à la personne. (voir le Science et Vie Hors série de juin 2009 « Le Siècle des Robots » page 124.

**Le progrès des systèmes GPS** et des dispositifs de conduite automatique pourraient amener des modifications de nos moyens de transport encore difficiles à cerner maintenant.