



## **ASSEMBLEE GENERALE**

**DU 11 AOUT 2011**

### **SOMMAIRE**

Rapport de la Commission Finances	1
Section Investissements 2011 – Finances	9
Réhabilitation de la Salle des Fêtes et nouvelle mairie	10
Salle Omnisports	12
Etudes extension Port de la pointe Saint Gildas	13
Circuit interprétation touristique	14
Commission PLU	15

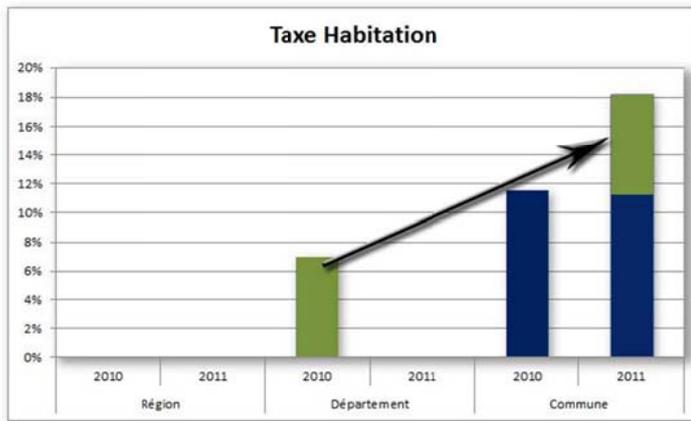
Participants : Liliane SAGER, Gérard DUMAS, Henri JOUSSELLIN

Les sources d'informations sont le site du Ministère des Finances qui publie les comptes synthétiques des Communes, l'INSEE pour les statistiques, des rapports d'activités d'organismes publics, et le compte administratif de la Commune que l'APP a pu consulter.

### 1°) Fiscalité pour les préfaillais

Une réforme de la fiscalité va avoir lieu pour 2011, transférant :

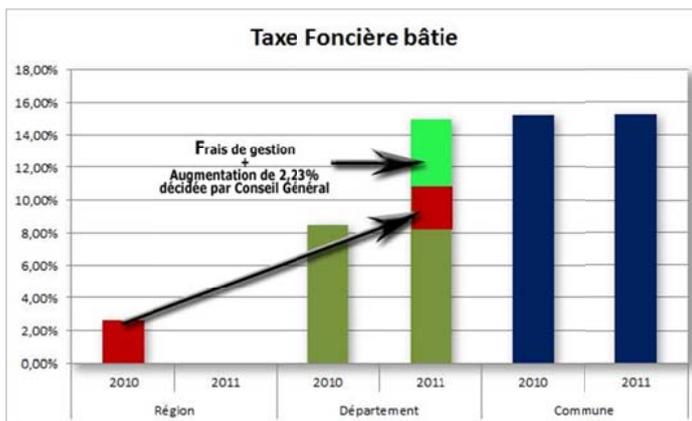
- Du département vers la Commune, la perception de la Taxe d'habitation



La taxe d'habitation ne sera donc plus perçue que par la commune de Préfaillais, qui cumule son taux avec celui du Département, sans faire d'ajout.

La taxe sur le foncier non bâti qui était perçue par le Département, est aussi transférée à la Commune. Le taux de cette taxe passe de 41,52% à 43,53% du fait de ce transfert, ce qui ne change rien (en termes de taux) pour les habitants de Préfaillais.

- De la région vers le Département, la perception de la Taxe foncière

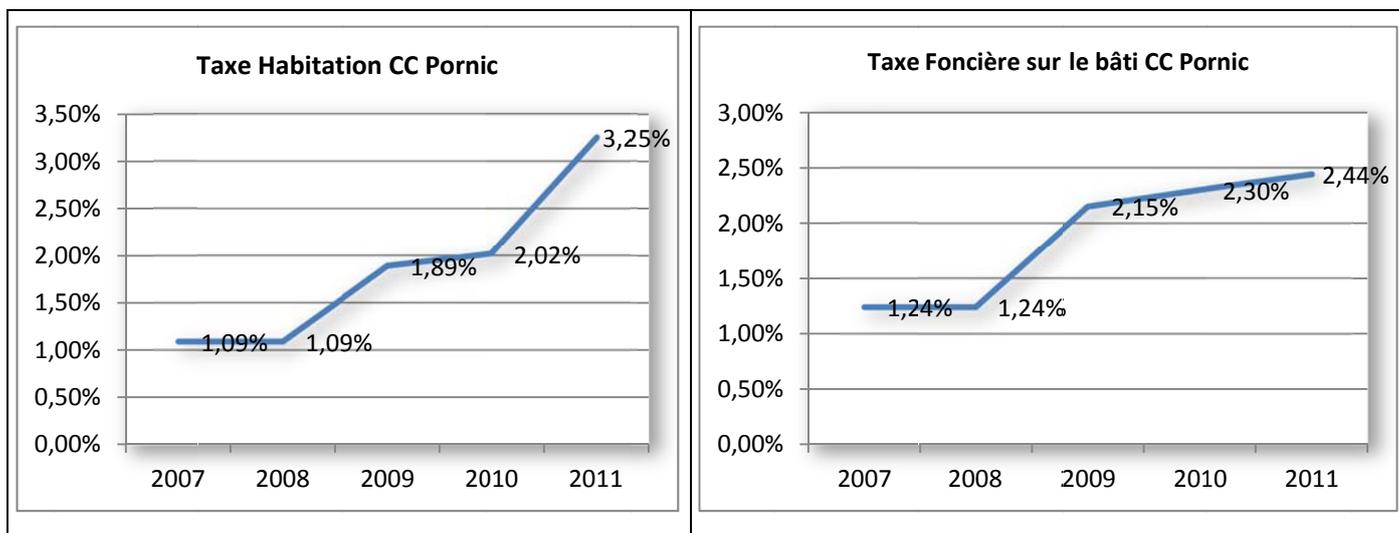


La taxe sur le foncier bâti perçue par la Région, est transférée au Département. Ce dernier a ajouté des taux de frais de gestions, et une augmentation de 2,23% pour mettre pour 2011, son taux à 15%.

Le taux de la taxe foncière sur le bâti perçue par la commune reste inchangé

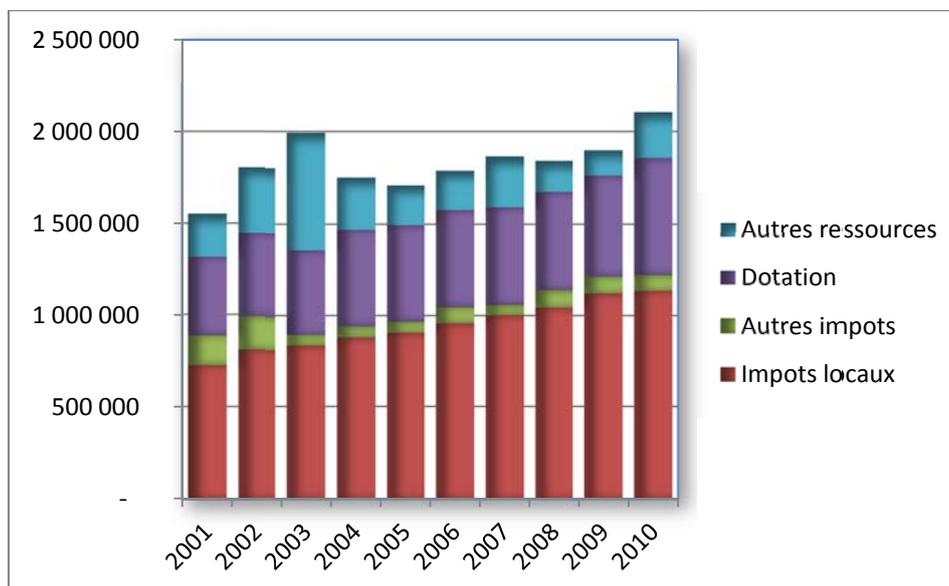
En 2011, le taux de revalorisation forfaitaire des valeurs locatives augmente de 2 %, ce qui va donc augmenter d'autant la taxe foncière pour les habitants de Préfaillais, même si leur taux d'imposition reste identique

Les taxes de la Communauté de Communes ont évolué de la façon suivante depuis 2007, et vont augmenter encore pour 2011 :



Lors d'une rencontre avec le Président de la Communauté de Communes, ce dernier a justifié les augmentations de la taxe d'habitation de la Communauté de Communes, par les demandes qui sont exprimées par les communes, de services supplémentaires à prendre en charge par la Communauté de Communes.

L'évolution des recettes globales de la commune de Préfailles est la suivante :



Les recettes globales fiscales ont augmenté en 2010 de 322 000 € pour atteindre le montant de 2 105 000 € dont une partie pour les motifs exceptionnels suivants :

- La transition de la mise en place de la nouvelle fiscalité concernant la suppression de la Taxe Professionnelle, a permis à la commune de toucher une compensation-relais de 123 000 €. Cette rentrée financière est-elle définitive, ou n'est-elle qu'une avance qui devra être remboursée sur l'année 2011 ?

- *La signature d'une convention le 20/03/2009, dans le cadre du plan gouvernemental de relance pour soutenir l'investissement des collectivités territoriales. Celle-ci permet d'avancer d'une année le versement de la subvention de compensation de la TVA, et a pour conséquence qu'en 2010, il a été touché l'équivalent de 2 années de subvention*

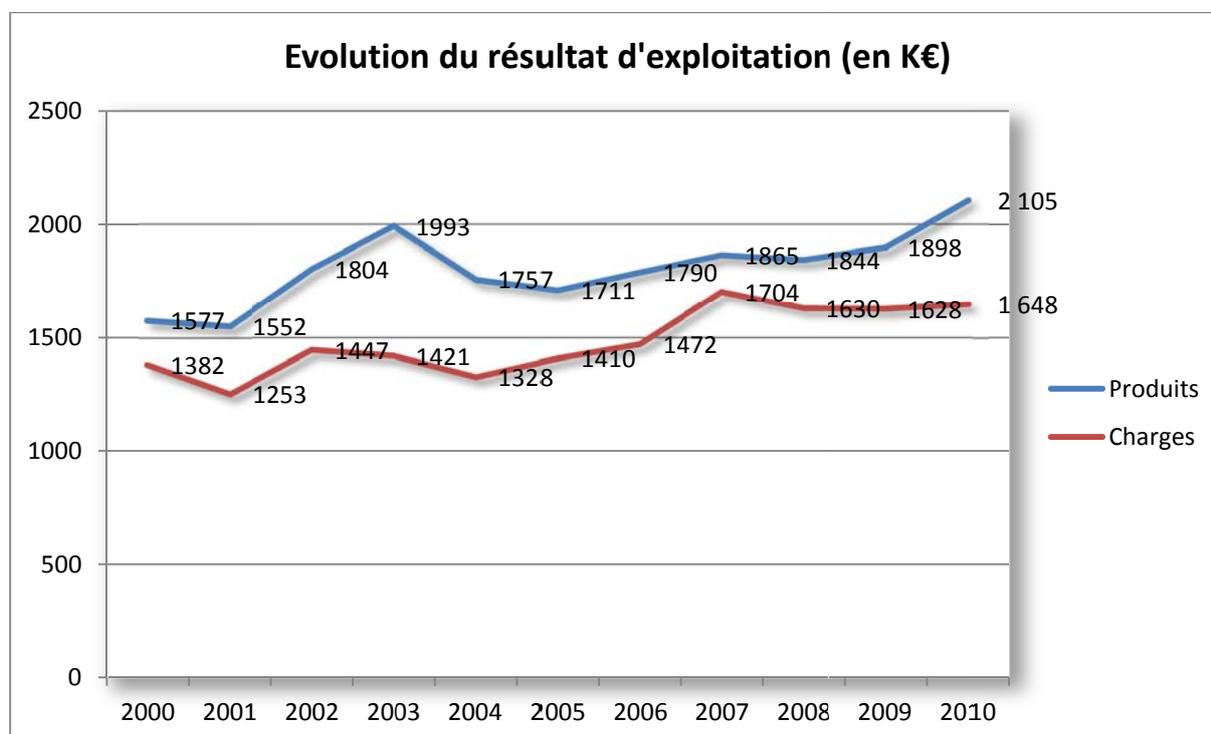
La contrepartie de cette convention, est l'engagement de la commune d'augmenter ses investissements, puisqu'il s'agissait d'un plan de relance national pour le soutien de l'économie de la France, avec la crise de 2008-2009.

## 2°) Indicateur No 1 : Ratio d'autofinancement brut

Le résultat d'exploitation est la différence entre :

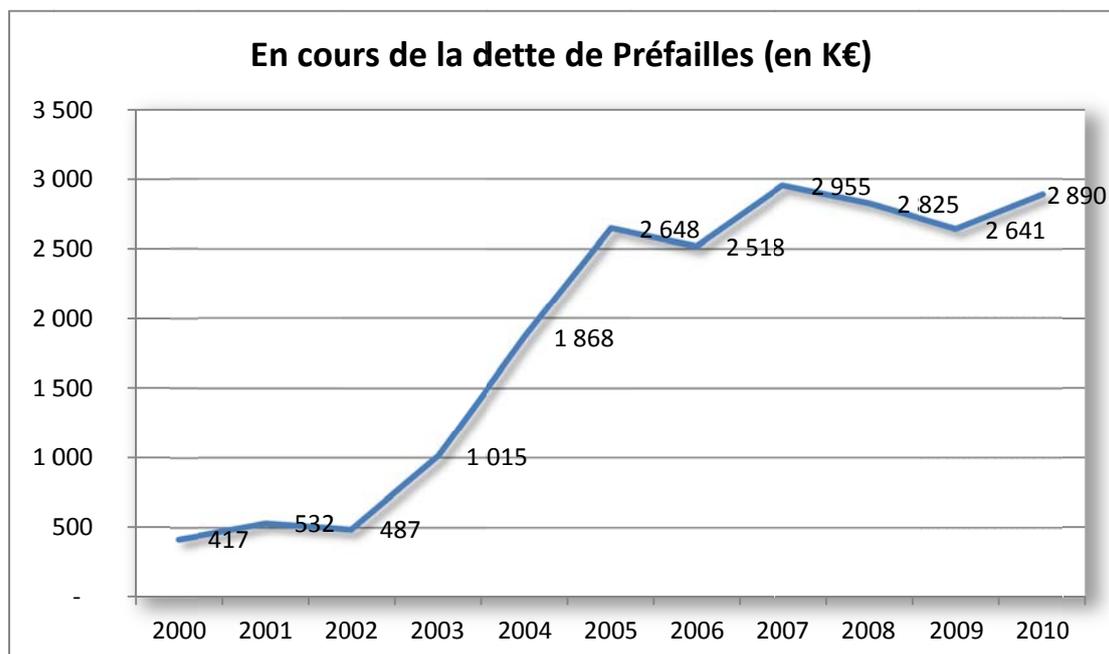
- **Les recettes.** Elles ont augmenté de 10,9%, dont une bonne partie pour des raisons exceptionnelles qui ont été expliquées plus haut.
- **Les dépenses.** Elles n'ont augmenté globalement que 1,2%, mais il est à noter que :
  - Les frais de personnels ont augmenté de 4,6%, ainsi que les subventions versées de 7,5%
  - Les charges externes et autres charges ont baissé de 1,1%.

Le résultat d'exploitation qui était de 270 000 € en 2009, est passé à 457 000 € en 2010. Il a donc augmenté de 69,3%, ce que montre le graphique ci-après :



L'annuité de remboursement de la dette a été de 212 000 € en 2010, au lieu de 388 000 € en 2009, soit une diminution de 45,4% par rapport à 2009.

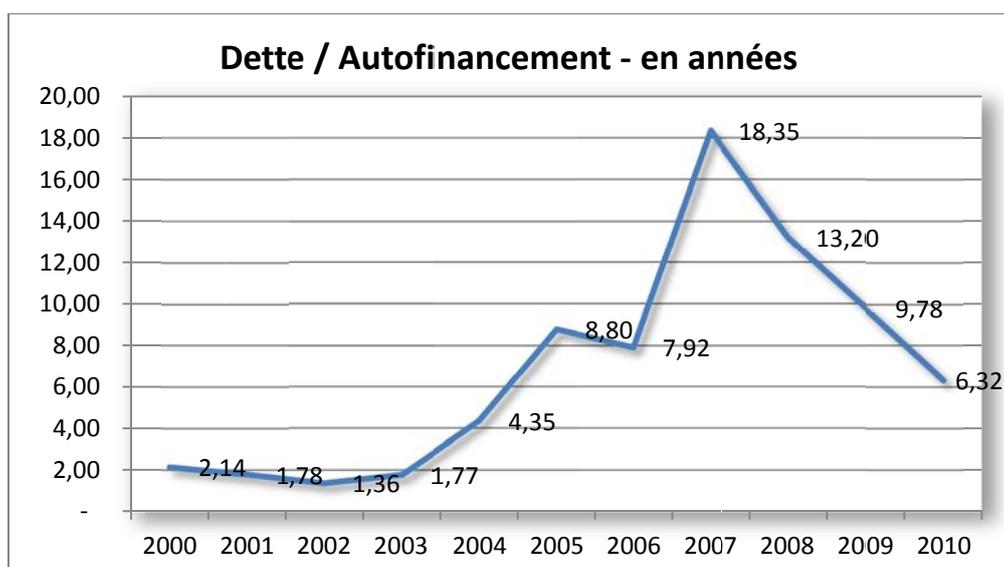
L'évolution de la dette de la Commune est donc la suivante :



Dans l'hypothèse où la capacité d'autofinancement (de 457 000 €) serait entièrement affectée au remboursement de la dette (dont nous avons vu que l'annuité pour 2010 était seulement de 212 000 €), et que :

- L'excédent d'exploitation soit du même montant pour toutes les années suivantes, que pour l'année 2010 (dont nous avons vu qu'une partie était exceptionnelle, et ne devrait pas se reproduire les prochaines années)
- Que la dette soit stabilisée pendant toutes les années

Nous arrivons au résultat de 6,3 années annoncé dans le Bulletin Municipal, et qui est reproduit dans le graphique ci-après :

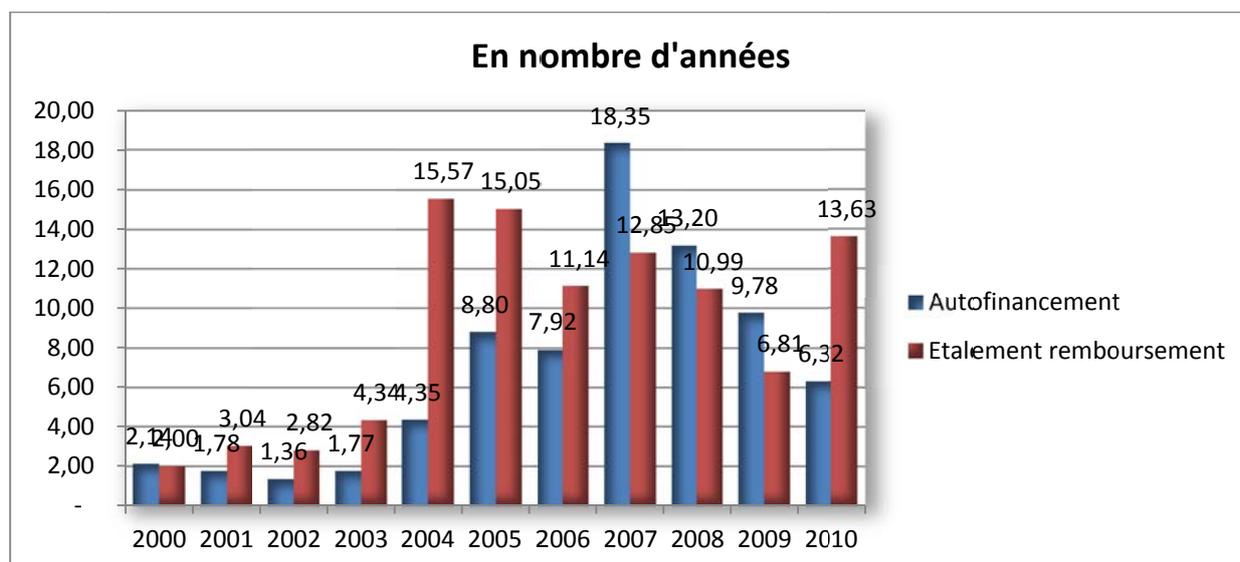


Nous avons vu que ce ratio pour 2010 a un caractère exceptionnel.

### 3°) Indicateur No 2 : Ratio d'étalement de la dette

Il est intéressant de comparer le ratio d'autofinancement brut, à celui de l'étalement du remboursement prévisible fait par la commune, en prenant le montant consacré dans l'année au remboursement que l'on rapporte au montant de la dette.

Ce ratio de la prévision d'étalement de la dette donne alors le graphique suivant, avec la comparaison du ratio d'autofinancement :



### 4°) Indicateur No 3 : Endettement / Capacité de recettes

Il est courant pour les Etats, de comparer le montant de la dette, au PIB (Produit Intérieur Brut). Pour une commune, à partir des informations contenues dans le compte administratif 2010 de la Commune, que l'APP a pu consulter, cette capacité financière se calcule en additionnant :

Résultat cumulé des recettes en section de fonctionnement                      2 228 978.78 €

Résultat cumulé des recettes en section investissement                              2 788 930.41 €

Cela représente donc un Budget en recette annuelle de 5 017 909,19 € que l'on rapproche du montant de la dette globale de la commune qui est de 2 890 000 €

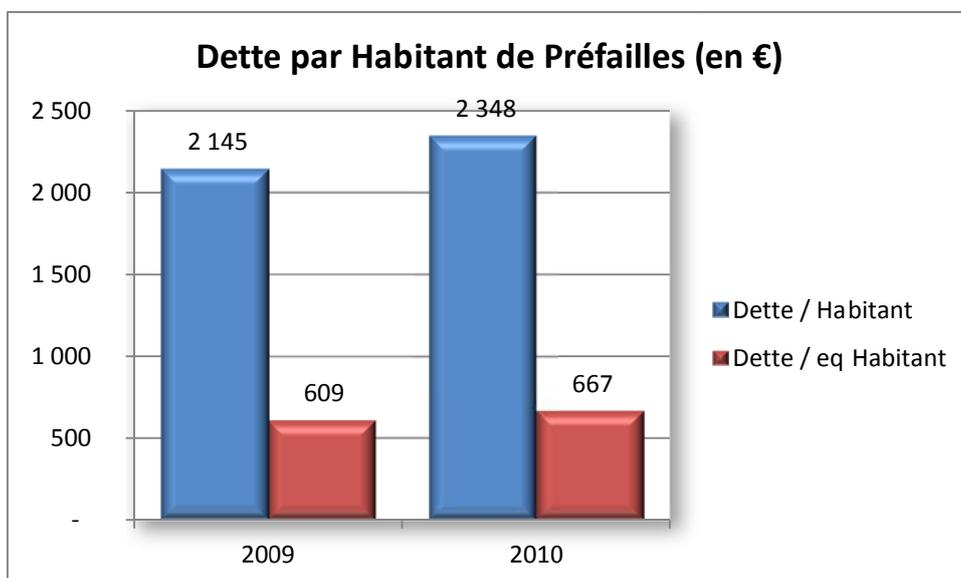
Cela donne donc le ratio suivant  $2\,890\,000/5\,017\,909$ , soit 57,6 % d'endettement sur les capacités de recettes de la commune

### 5°) Indicateur No 4 : Dette par habitant

A partir des données fournies par l'INSEE nous avons estimé, le nombre « d'équivalents habitants », en appliquant le ratio de 2,07 d'habitants par résidence principale, aux habitants de résidences secondaires, pour arriver à un total d'équivalents habitants de 4 336.

	TOTAL	Principales	Secondaires
Nombre de maisons	2 091	594	1 500
Nombre d'habitants	4 336	1 231	3 105
Nombre d'habitants par résidence		2,07	2,07

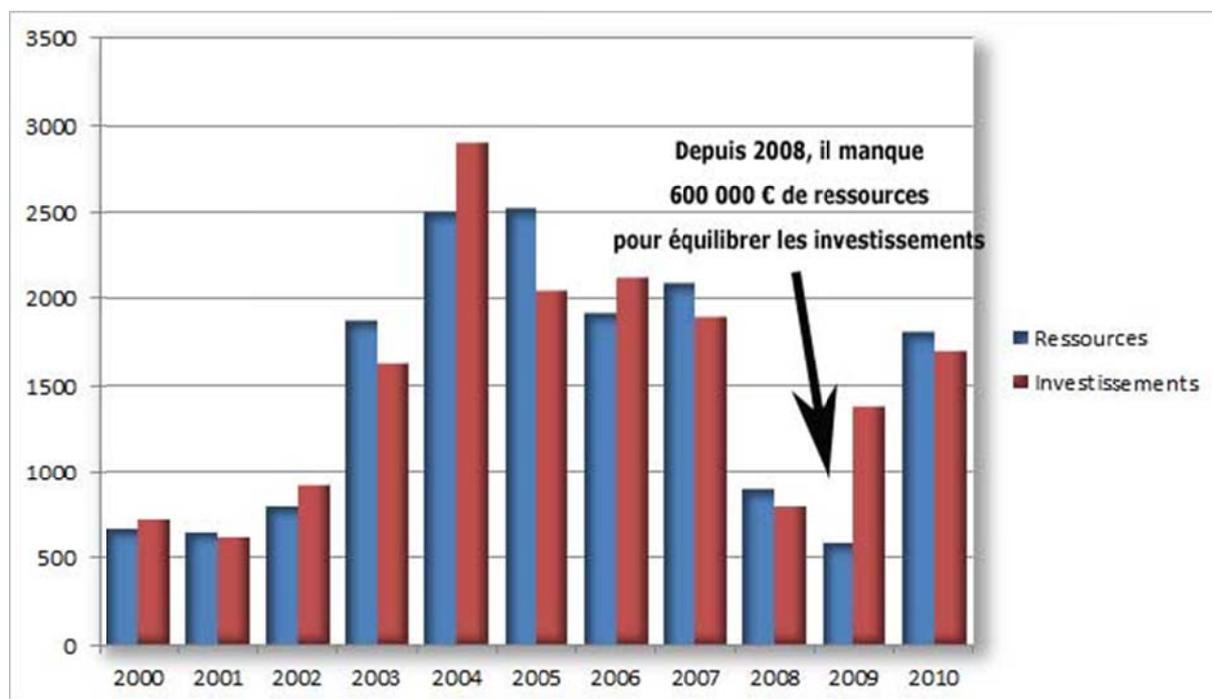
L'endettement par habitant est donc rapporté aux habitants au sens de l'INSEE, et au calcul que nous avons effectué en intégrant les résidences secondaires, pour une meilleure comparaison nationale :



La dette par habitant a augmenté de 11,2 % entre 2009 et 2010.

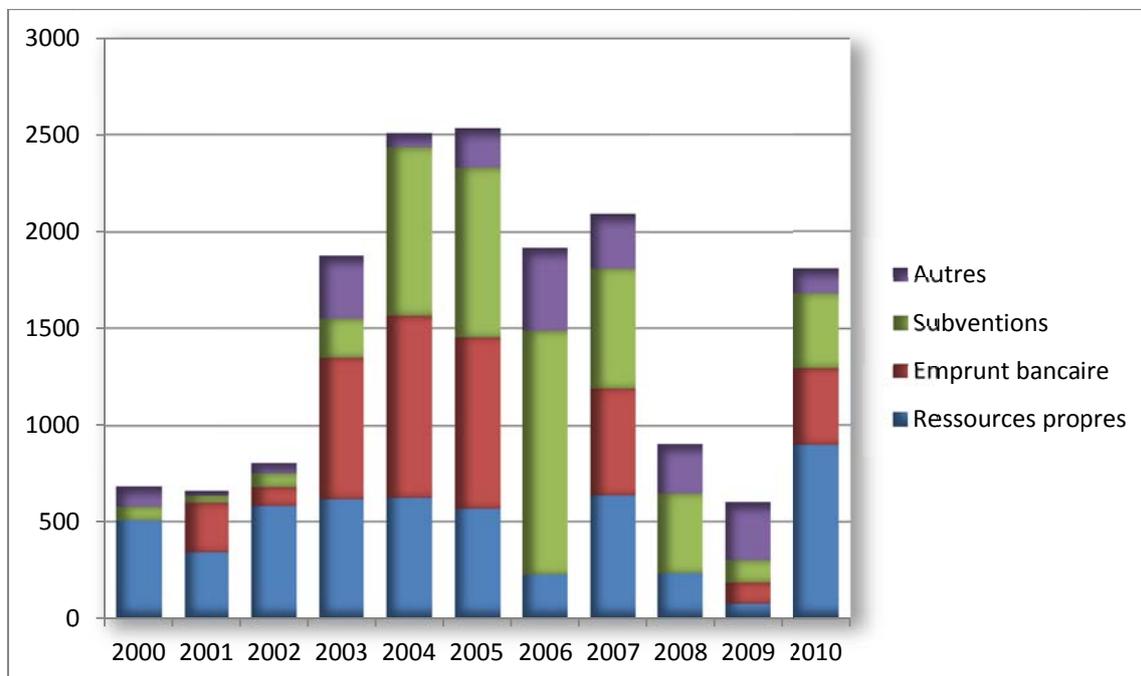
### 6° Investissements (et origine des ressources pour ces investissements)

Ces données sont fournies par les communes, et extraits du site de Bercy :



Il ressort de ce graphique qu'il y a un manque de ressources des investissements, qui aurait dû être compensé en 2010, mais a été très certainement reporté sur 2011.

La ventilation des ressources montre bien qu'un emprunt bancaire a été fait en 2010, et l'utilisation d'une très grande partie des ressources du résultat d'exploitation 2010 pour les investissements :



## 7°) Perspectives 2011

L'APP avait exprimé le souhait en 2010, que les bulletins municipaux des prochains étés puissent mettre en évidence :

- La synthèse des comptes administratifs de l'année écoulée
- Le budget prévisionnel de l'année en cours

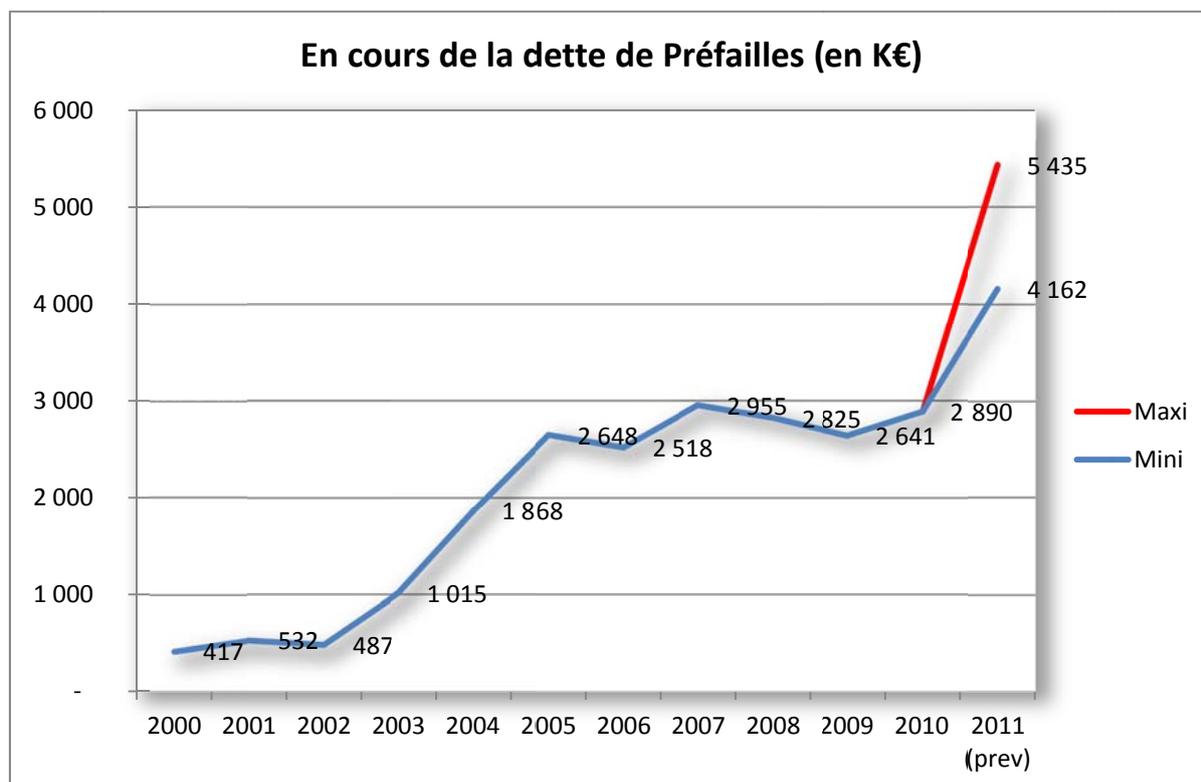
Lors de l'Assemblée Générale du 11 août 2010, Mr le Maire s'était engagé à donner satisfaction à l'Association sur ce point. *Nous constatons que cette année, ce n'est pas le cas.*

L'APP s'est intéressée au budget prévisionnel de la Mairie, dont le détail des projets est fourni en annexe. Il ressort que :

- Des emprunts sont programmés pour un montant de 1 192 200 € tenant compte très certainement du manque de ressources qui a été remarqué pour 2009, et lié au fait que les travaux de la nouvelle Mairie se sont étalés sur 3 années.
- Les besoins d'investissements pour 2011 à la charge de la Mairie, sont d'un montant de 1 012 884 € desquels ont été déduites les subventions espérées et inscrites au budget, ainsi que les emprunts programmés

Sous réserve de l'obtention de toutes les subventions inscrites au budget primitif 2011, *le besoin de financement pour la section investissement budgété s'élèverait à 2 205 084 €, dans l'hypothèse de la vente de la maison Gagnebien, rue Chauvet, qui permet la réalisation de la salle multisports.*

En prenant l'hypothèse que le remboursement de l'annuité de l'emprunt reste identique en 2011, que le « maxi » est l'hypothèse où ces besoins de financements sont uniquement couverts par de l'emprunt, et que le « mini » est l'hypothèse où la moitié de ces besoins de financement sont couverts par de l'emprunt, l'endettement prévisible pour 2011 serait le suivant (en milliers d'Euro) :



Le rapporteur

H JOUSSELLIN

## RECAPITULATIF DES BESOINS DE FINANCEMENT EN 2011

## LISTE RECAPITULATIVE DES BESOINS DE FINANCEMENT EN SECTION INVESTISSEMENT SELON LE BUDGET PRIMITIF VOTE POUR 2011.

(Les montants des subventions ainsi que ceux des emprunts inscrits ont été déduits).

Acquisitions foncières (op. 08007)	68 500.00 €
Nouvelle mairie (op.08008) selon étude réalisée par APP (travaux 2008, 2009, 2010)	652 254.00 €
Aménagement de la Poste (op. 08009)	6 386.00 €
Z.A.C. (op. 09006)	20 000.00 €
Circuit d'interprétation touristique (Op. 09008) selon étude réalisée par APP	51 000.00 €
Aménagement de la bibliothèque (op. 10002)	40 000.00 €
Services techniques (op. 10003)	31 744.00 €
Cimetière (op. 11001)	10 000.00 €
Ecole (op. 11003)	10 000.00 €
Conseil municipal enfants (op. 11004)	3 000.00 €
V.R.D. (op.11 005)	50 000.00 €
Révision du P.L.U. (op.11006)	30 000.00 €
Eclairage public (op. 11007)	40 000.00 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 012 884.00 €</b>

## RECAPITULATIF DES EMPRUNTS INSCRITS AU BP 2011

✓ Aménagement de la Poste.....	60 000.00 €
✓ Services techniques.....	215 200.00 €
✓ V.R.D.....	250 000.00 €
✓ Nouvelle mairie.....	667 000.00 €

**SOIT UN TOTAL DE..... 1 192 200.00 €**

**CONCLUSION**

Sous réserve de l'obtention de toutes les subventions inscrites au BP 2011 le besoin de financement pour la section investissement budgété s'élèverait à 2 205 084 €

**PRECISIONS :**

*Le Budget Primitif est un acte de prévision : les recettes et les dépenses sont prévisionnelles à partir d'une évaluation sincère. Il peut être modifié par des Décisions Modificatives faisant suite à de nouvelles décisions. Toutefois, il ne peut être modifié qu'en respectant l'équilibre général du budget. Ainsi, aucune nouvelle dépense ne peut être introduite sans apport d'une nouvelle recette ou en diminuant une dépense existante.*

LS

**Opération n° 08008**



*Photo juillet 2011*

<b>LIBELLE</b>	<b>Réalisés en 2009</b>	<b>Réalisés en 2010</b>	<b>Budgétés en 2011</b>
Coût des travaux	277 552 €		
Travaux d'aménagement intérieur		797 155 €	288 096 €
Avenants et marchés complémentaires			79 150 €
Mobilier et frais divers			95 508 €
Honoraires d'architecte	5 615 €	Inclus dans les travaux	Inclus dans les travaux
Parvis (inclus jardin et espace fleuri)		106 090 €	102 536 €
Parvis		706 €	
Avances forfaitaires		23 524 €	1 146 €
<b>TOTAUX</b>	<b>283 167 €</b>	<b>927 475 €</b>	<b>566 436 €</b>

*Nota : L'achèvement de cet investissement a été réalisé en 2011. De ce fait, l'état financier présenté est provisoire : les montants des recettes et des dépenses budgétés en 2011 sont susceptibles d'être modifiés en + ou en - . Dès que l'APP sera en possession du Compte Administratif 2011, document de base permettant de connaître la réalité de l'exécution budgétaire, nous serons à même de réactualiser cet état en tenant compte des montants réels.*

Montant total des travaux réalisés en 2010..... 210 642 €  
 (non compris achat des ordinateurs et des chariots pour 3 141 €)  
 Montant total des subventions versées en 2010..... 201 790 €  
 (Conseil Général, DGE)

Le montant de l'emprunt de 667 000 € inscrit au budget prévisionnel 2009, puis en 2010 n'est toujours pas réalisé. Il a été à nouveau budgété en 2011.

Le montant total des travaux inscrits au BP 2009 s'élevait initialement à 1 455 000 €  
 Le montant total des travaux (réalisés et ceux budgétés en 2011) s'élèverait à 1 777 078 €

*parvis inclus. Honoraires inclus.*

*Pour info : le coût total des travaux communiqué par la municipalité lors de l'inauguration de 1 460 000 € est un coût hors taxe. (voir précisions dans les notes complémentaires ci-dessous)*

Le montant total des travaux du parvis inscrits au BP 2010 s'élevait à 195 000 €  
 Le montant total des travaux du parvis réalisés et budgétés en 2011) s'élèverait à 209 332 €

Le montant total du marché à la main d'œuvre notifié au cabinet BOUCHETON et voté au Conseil municipal du 2/7/2010 s'élève à 119 667 €  
 Le montant total du marché à la main d'œuvre notifié au cabinet PHYTOLAB et voté au conseil municipal du 2/7/2010 s'élève à 19 244 €

Le montant total des recettes réalisées et budgétées s'élèverait à 1 125 024 €  
 (emprunt + subventions)

**Le montant total restant à la charge de la commune s'élèverait à 652 254 €**

**Prix de revient des travaux (hors parvis, jardin & patio) supérieur à 2 500 € le m<sup>2</sup> (sur existant)**

**Coût des travaux par habitant (sur la base de 1 300 hbts. Parvis, jardin et patio inclus) près de 1 367 €**

#### NOTES COMPLEMENTAIRES :

- ✓ *Les prix indiqués sont des coûts TTC (au taux de 19,6 %). En effet, les collectivités locales sont exclues de la récupération de la TVA. Cependant, une compensation par l'Etat est versée aux collectivités locales (FCTVA) de la base de la TVA acquittée sur le montant des investissements retenus l'Etat (tous ne sont pas pris en compte) selon un taux forfaitaire de 15,482 % (pour une base de TVA à 19,6 %). Le versement de cette compensation pesant sur certains investissements, sous réserve de leur complet achèvement, qui n'est pas un remboursement de TVA mais une subvention destinée à alléger la charge de TVA pesant sur certains investissements, s'effectue, sauf exception, 2 voire 3 ans entre le paiement de la dépense et le remboursement. Quelques chiffres :*
  - . le montant du FCTVA perçu en 2010 s'élève à..... 129 387 €*
  - . Le montant du FCTVA proposé pour 2011 s'élève à... 100 000 €*
- ✓ *La ligne de trésorerie a été reconduite auprès du Crédit Agricole pour une période de 12 mois et pour un montant de 500 000 € lors du conseil municipal du 2 juillet 2010. Cependant, il n'aurait pas été nécessaire d'effectuer de tirage a indiqué Mr le Maire.*
- ✓ *Le conseil municipal en date du 17 juin 2011 a reconduit cette ligne de trésorerie auprès de la même banque, pour une durée identique et pour le même montant.*

#### Sources :

*Budgets primitifs 2009, 2010 & 2011.*

*Comptes administratifs 2009 & 2010 (reçu en Sous-Préfecture le 23/02/2011)*

LS

**Opération n° 09009**



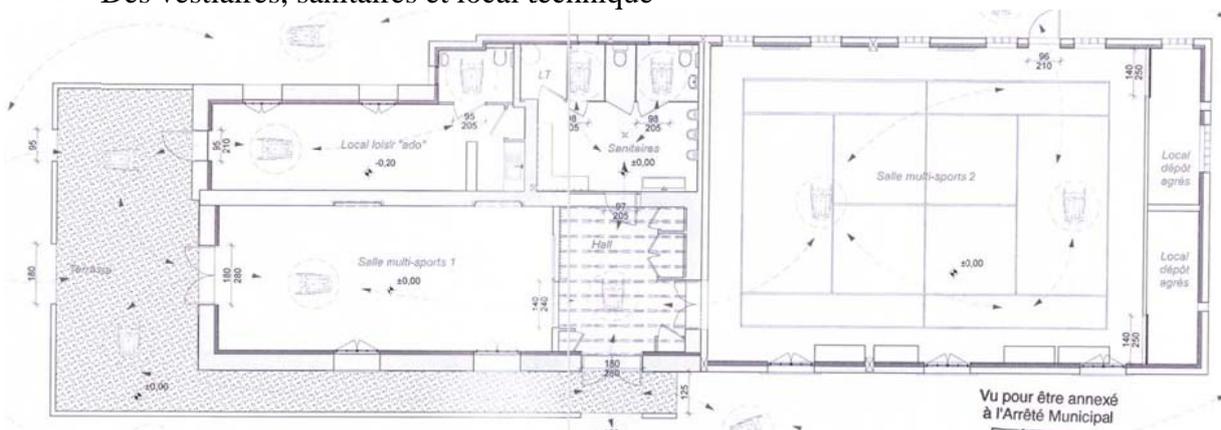
Ancien local des pompiers



Projet salle multisports

Le nouveau bâtiment, converti en salle multisports pour écoliers et associations comprendra :

- 2 salles multisports respectivement de 137 m2 et 45 m2
- 1 salle « club ados » de 25.50 m2
- Des vestiaires, sanitaires et local technique



**COUT DES TRAVAUX ENVISAGES : .. 360 000.00 €**

*(Inclus maîtrise d'œuvre et missions diverses prévus au budget primitif 2011)*

*Coût TTC de la maîtrise d'œuvre : 33 800 € (Architecte : Mme Sandra TROFFIGUE)*

Montant des recettes prévues au budget primitif 2011... .. 20 000.00 €

Produit de cession de la vente de la Maison Gagnebien..... .... 340 000.00 €

**POUR MEMOIRE :**

*Lors du conseil municipal du 27 août 2010, suite à l'inquiétude exprimée par certains élus quant au financement de ces travaux, Mr le Maire précisait que le démarrage des travaux serait, comme convenu, subordonné à la vente de la maison rue Chauvet.*

*Le conseil municipal avait entériné en date du 2 juillet 2010 la vente de la maison située 3, rue Chauvet, pour un montant de 350 000 €. Au BP 2011, le financement attribué à ces travaux par la vente de la maison Gagnebien ont été inscrits pour un montant de 340 000.00 €.*

**PLANNING :**

- Début des travaux prévu en septembre 2011
- Fin des travaux prévue pour Pâques 2012

**SOURCES :**

*Compte administratif et budget primitif 2010 & 2011*

*Comptes rendus des conseils municipaux des 2 juillet & 27 août 2010*

**LS**



**ETUDES & SUBVENTIONS REALISEES AU 31/12/2010**

Année	Etudes réalisées	Subventions reçues	A la charge du Port*
2007	6 840.00 €	11 250.00 €	
2008	119 050.00 €	64 200.00 €	
2009	90 146.25 €	38 250.00 €	
2010	0.00 €	68 700.00 €	
	<b>216 036.25 €</b>	<b>182 400.00 €</b>	<b>33 636.25 €*</b>

\* Financés par les recettes de la section exploitation, dont, en partie, par la subvention de libre emploi octroyée par le Conseil Général\*, à savoir :

- . 51 251 € en 2007
- . 52 318 € en 2008
- . 53 364 € en 2009
- . 53 364 € en 2010

(Selon source : réunion de travail « aménagement du Port » du 7 mai 2010)

**TOTAL ESTIMATIF DES ETUDES & SUBVENTIONS JUSQU'EN 2011**

Libellé	Coût des études	Subventions	A la charge du Port*
Total réalisé au 31/12/10	216 036.25 €	182 400.00 €	
Total budgété en 2011	70 000.00 €	79 079.00 €	
<b>Total</b>	<b>286 036.25 €</b>	<b>261 479.00 €</b>	<b>24 557.25 €</b>

Sources : budgets annexes du Port de la Pointe St-Gildas. Résultats 2008, 2009 & 2010  
BP. 2011

**Remarque :**

Au coût total des études, il convient d'ajouter la rémunération du chargé de mission (contrat CAE) prise en charge par la commune pour un montant annuel de 7 040.00 €.

L. S.

L'aménagement du circuit d'interprétation touristique comprend certains travaux (réalisés ou en prévision) dont, entre autres :

- la mise en place des pupitres (histoire de Préfailles et circuit des peintres)
- la création et l'édition de plans (circuit)
- les vélos
- l'audio-guide
- les toilettes
- la pêche
- la restauration de l'écluse à poissons
- la peinture de la façade de l'ancien garage Allais (8 000 € de prévus)
- etc

Source : C M du 14/12/2010

#### MONTANT DES TRAVAUX :

Réalisés au 31/12/09	16 719.00 €
Réalisés au 31/12/2010	109 234.00 €
<b>Total réalisé au 31/12/2010</b>	<b>125 953.00 €</b>
Coût des travaux budgétés en 2011	165 000.00 €

**SOIT UN MONTANT TOTAL DE TRAVAUX PREVUS 165 000.00 €**

#### MONTANT DES SUBVENTIONS :

Aucune subvention perçue en 2009 & 2010	
Total des subventions inscrites au BP 2011 (Conseil Général & Régional)	240 000.00 €

**SOIT UN BESOIN DE FINANCEMENT DE 51 000.00 €**

*Et non un excédent de financement de 74 559.00 € présenté au BP2011*

#### PRECISIONS :

- ✓ *Le montant total des crédits ouverts à hauteur de 248 000 € n'ont pas été réalisés au 31/12/2010 et ont été annulés dans leur totalité au C.A. 2010. Ainsi, les travaux réalisés au 31/12/2010 pour un coût de 125 953 € ont été entièrement à la charge de la commune.*
- ✓ *Le total des subventions espéré pour 2011 qui s'élève à 240 000 € est inscrit au BP sans source d'origine précise. Conclusion : cette opération manque de clarté.*

#### **Sources :**

*Comptes administratifs 2009 & 2010. Budget primitif 2011. C.M du 14/12/2010 .*

L S

Parmi les événements intervenus, depuis notre dernière assemblée générale en 2010, dans le domaine du développement urbain et de l'urbanisme, je vous propose de réfléchir quelques instants sur trois thèmes :

- la densification urbaine,
- la diversité urbaine,
- la gestion des coupures d'urbanisation.

### **a) la densification urbaine**

L'un des indicateurs utilisés pour définir la densité urbaine est le ratio du nombre de logements par hectare. Dans le pays de Retz en général, les bourgs historiques se sont développés sur la base d'une densité de l'ordre de 40 à 50 logements/hectare. A partir des années 70, les communes ce sont développées par extension urbaine sur la base d'une densité variant de 7-8 logements/hectare à 10-12 logements/hectare. Notre commune a suivi globalement cette évolution. Les services de l'Etat préconisent d'évoluer vers une densité moyenne de 25 logements/hectare.

Ainsi, nous devons prendre conscience, que le développement urbain dans l'avenir évoluera inexorablement dans le sens d'une plus grande densité. Cependant plusieurs questions se posent dans sa mise en œuvre :

- Comment, dans l'avenir, cette densification du tissu urbain va se répartir sur le territoire communal disponible ?
- Cette densification va-t-elle se faire d'une façon aléatoire en fonction des projets de construction ? Ou sera-t-elle encadrée en fonction d'orientations par quartier ?

Les nouvelles générations de plans locaux d'urbanisme, préconisent ce type d'orientation au travers des plans d'aménagement et de développement durable (PADD).

*Cette réflexion pourrait être intégrée dans nos documents d'urbanisme à l'occasion d'une future modification ou révision.*

Les deux permis de construire qui font l'objet d'un contentieux administratif en cours, dans le secteur de la plage de Port Meleu, et de La Cla posent entre autre ce problème. En effet ces deux projets ont été conçus sur la base des densités suivantes :

- secteur de la plage de Port Meleu, 18 logements sur 3 900 m<sup>2</sup>, soit 46 logements/hectare,
- secteur de La Cla, 55 logements sur 9 500 m<sup>2</sup>, soit 57.9 logements/hectare.

La densité de ces projets, dépasse largement, la densité préconisée par l'Etat lors de la révision du plan local d'urbanisme, soit 25 logements/hectare. De plus ces projets sont implantés dans un tissu urbain dont la densité est de l'ordre de 10 à 12 logements/hectare.

*Cette disparité de densité, pose le problème, que l'APP a posé à plusieurs reprises, de l'insertion de tout projet dans son environnement.*

Si nous voulons réussir cette densification urbaine dans le contexte d'une démarche de développement durable, l'insertion d'un projet d'une certaine importance, dans un tissu urbain existant, doit faire l'objet d'une analyse des impacts physiques, environnementaux mais aussi humains. Dans l'avenir, pour éviter de multiplier les risques de contentieux, il ne suffira plus de vérifier simplement la légalité du projet avec les dispositions du plan local d'urbanisme.

*La mise en œuvre d'une concertation préalable sera nécessaire.*

Nous verrons la création d'associations de quartier se développer, comme par exemple dans le secteur de Port Meleu, l'année dernière.

Cette démarche de développement durable est de la responsabilité :

- d'une part du pétitionnaire du permis de construire, qui doit justifier dans son projet de la prise en compte du tissu urbain existant dans ces différents aspects y compris humain,
- et d'autre part de la collectivité, qui doit se doter au travers des dispositions de son plan local d'urbanisme, de moyens pour pouvoir faire évoluer les projets dans le sens d'une meilleure insertion dans le tissu urbain existant, et organiser la concertation préalable avec toutes les personnes concernées.

## b) la diversité urbaine

Début juillet la municipalité a organisé une réunion publique pour présenter les résultats d'une étude sur le paysage et l'architecture de Préfailles réalisée par les services du CAUE. Ce document à la disposition de tous, se compose de 20 fiches-conseils « édités par la ville de Préfailles pour aider les propriétaires, les maîtres d'œuvre et les artisans à préserver les qualités paysagères, architecturales et patrimoniales du cadre de vie préfaillais. » L'ensemble de ces fiches met en avant la diversité urbaine qui s'est mise en place progressivement depuis deux siècles en fonction des influences architecturales et de l'évolution des matériaux.

Le paysage qui résulte de ces deux siècles d'urbanisation, se caractérise :

- par une implantation des constructions, principalement en ordre discontinu, à l'exception du bourg,
- par un développement des boisements.

Cette implantation discontinue des constructions, associée à la topographie de la commune de Préfailles, (deux versants, l'un vers la mer, l'autre vers l'estuaire de la Loire), permet des vues lointaines vers l'île de Noirmoutier ou vers la côte nord de l'estuaire de la Loire, à partir de nombreux points de la commune. Les vues et les boisements donnent l'unité du paysage, les différents styles des constructions en donnent la diversité.

Un paysage, même s'il a tendance à se figer dans la mémoire collective, est en continuelle transformation, en raison de l'évolution de la population, des techniques, et des modes.

Alors, en tant que propriétaires de Préfailles, nous pouvons nous poser la question suivante :

- Comment dans l'avenir, ce paysage, cette diversité urbaine, ces discontinuités dans l'implantation des constructions vont-elles se transformer au regard d'une densification urbaine inévitable ?

La transformation d'un paysage résulte à la fois d'actions, d'initiatives individuelles, et des orientations de la commune en matière de développement urbain. En tant que propriétaire, réalisant une construction, plantant un arbre ou le coupant, ou édifiant une clôture, par toutes nos actions individuelles nous participons à la création de ce paysage, qui a une dimension collective. Il exprime un type de lien social. Une prise de conscience de cette évolution est nécessaire.

Les dispositions du plan local d'urbanisme en vigueur doivent être examinées au regard de cette réflexion.

- *Nous pouvons constater que certaines constructions jugées remarquables par l'étude CAUE (exemple : la villa Art Déco en béton à toiture-terrasse) seraient interdites aujourd'hui.*
- *Une contradiction existe, entre la nécessité des discontinuités pour planter ou dégager des vues et les dispositions du PLU qui favorise le développement des constructions en continu.*
- *Il faudra être prudent dans l'utilisation de cette étude. Elle ne doit pas servir de référence unique à toute nouvelle construction. L'évolution vers une architecture contemporaine doit pouvoir se réaliser.*
- *La recherche de la qualité architecturale, mise en avant, dans cette étude, ne doit pas se limiter aux lieux historiques de la commune, mais concerner l'ensemble du territoire.*

### **c)-la gestion des coupures d'urbanisation.**

La loi « littoral » prévoit la mise en place de coupures d'urbanisation sur tout le littoral français. Pour notre secteur, la directive territoriale d'aménagement de l'estuaire de la Loire, le SCOT du pays de Retz en cours d'élaboration, le plan local d'urbanisme de notre commune, mettent en œuvre et précisent la définition de ces coupures d'urbanisation. Notre commune est concernée par deux coupures d'urbanisation :

- l'une à l'est vers Pornic,
- l'autre au nord vers la Plaine sur mer.

Ces espaces ont été qualifiés « d'espaces naturels et paysages à fort intérêt patrimonial » dans la directive territoriale d'aménagement de l'estuaire de la Loire. Le plan local d'urbanisme a classé ces espaces en zone Nd et Ns.

- La zone Nd délimite « les parties du territoire affectées à la protection des sites, des milieux naturels et des paysages ».
- La zone Ns délimite « au titre des articles L146.6 et R 146.1 du code de l'urbanisme, les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique. »

Dans ces zones le règlement du PLU précise les occupations du sol interdites:

- en particulier l'interdiction : « du stationnement de caravanes, de camping-cars et de résidences mobiles de type « mobil homes » habitées ou non sur un terrain nu ».

Il précise également les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. Tel est, aujourd'hui, le cadre légal où toute occupation du sol peut se développer.

Pendant longtemps l'activité principale existant dans ces espaces était représentée par l'agriculture. A partir des années 70 la vente de terrains dits « terrain de loisir ou terrain à caravane » s'est développé d'une façon importante et anarchique. Ce type d'occupation du sol, non contrôlé, a engendré le mitage de l'espace, des extensions de réseaux anarchiques, l'absence de systèmes d'assainissement etc...L'Etat et les collectivités locales, le conservatoire du littoral, sont intervenus pour stopper et maîtriser les occupations du sol dans ces espaces. Acquisitions foncières, travaux de protection et de découverte de ces espaces etc..

Aujourd'hui, certains secteurs voient la lande se développer, d'autres secteurs sont entretenus par l'agriculture, et enfin d'autres sont envahis par les friches.

Lorsque l'activité agricole disparaît que deviennent ces espaces ?

Quelles activités autoriser ?

Ces questions deviendront de plus en plus sensibles dans l'avenir.

C'est dans ce contexte que l'on doit situer l'affaire dite « de la ferme de la pointe ». Sur le fonds il s'agit d'une bonne idée, tout à fait compatible avec la nature des lieux. Cependant, à partir du moment où l'on autorise ce type d'activité, tous les aménagements nécessaires à l'exercice de cette activité doivent être autorisés.

Devant la situation présente, nous nous apercevons que les dispositions du PLU, dans ces espaces mettent trop l'accent sur la protection, sans prévoir le cadre juridique permettant l'exercice d'activités compatibles avec ces objectifs de protections.

#### **d)-Conclusion**

Ces différents thèmes de réflexion, s'appuyant sur l'actualité urbanistique de notre commune, montrent qu'une évolution de notre plan local d'urbanisme devient nécessaire. D'autres sujets de réflexion auraient pu être abordés, comme par exemple les difficultés d'application de la limite de recul en bordure de littoral, plusieurs cas d'erreurs manifestes, la programmation de l'ouverture à l'urbanisation des zones d'urbanisation futures etc...

A l'automne 2010, lors d'un conseil municipal, Monsieur le Maire avait annoncé le lancement d'une révision du PLU.

Est-ce la forme la plus appropriée ?

Certaines évolutions du PLU pourraient se faire par voie de modification, ou de révision simplifiée, procédures plus souples et moins lourdes qu'une révision.

Il nous semble qu'il faut, de façon pragmatique, dans les zones urbaines évoluer d'un règlement prévu pour l'extension urbaine, vers un règlement permettant un renouvellement urbain maîtrisé.

C. CAUDAL

# Association des Propriétaires de Préfailles

Association créée le 18 septembre 1933 et régie par la loi du 1<sup>er</sup> Juillet 1901

## **But de l'Association (article 2 de ses statuts)**

Défendre, par toutes voies légales, les intérêts moraux et matériels des propriétaires d'immeubles ou usufruitiers adhérents, et d'apporter aux pouvoirs publics une collaboration active et désintéressée de quelque nature qu'ils soient, destinés à développer le bien-être de la Commune de Préfailles, et plus spécialement de la Station Balnéaire.

Elle ne poursuit aucun but lucratif

Toutes discussions, d'ordre politique ou confessionnel, sont rigoureusement interdites.

## **Comité Directeur de l'APP**

(Composition à l'issue de l'Assemblée Générale du 11 août 2010)

<b>Président</b>	<b>Henri JOUSSELLIN</b>
<b>Vice-Présidente</b>	<b>Liliane SAGER</b>
<b>Vice-Président</b>	<b>Claude CAUDAL</b>
<b>Secrétaire</b>	<b>Françoise BOURON</b>
<b>Trésorière</b>	<b>Maylis HUSSLER</b>
<b>Membres</b>	<b>Philippe JEANJEAN Gildas GASCHIGNARD Henri FULTON Gérard DUMAS</b>

1, rue Chauvet 44770 Préfailles

**[www.app-prefailles.fr](http://www.app-prefailles.fr)**

email : [contact@app-prefailles.fr](mailto:contact@app-prefailles.fr)

Cotisation annuelle : 8,00 €