



ASSEMBLEE GENERALE

DU 13 AOUT 2015

SOMMAIRE

Editorial	1
Finances	2
Plan Local d'Urbanisme	8

Editorial

L'année 2014 a été une année de transition pour la nouvelle équipe municipale arrivée au printemps. Son premier budget prévisionnel n'a pu qu'amender à la marge le projet précédemment élaboré.

C'est donc l'année prochaine, pour notre assemblée générale de 2016, que nous verrons avec les comptes 2015, l'impact des orientations de la nouvelle municipalité.

L'entretien de la voirie, les aménagements du centre-ville (place du village) et de la descente de la plage, vont demander que soient dégagés des résultats plus importants dans le compte d'exploitation. Une « économie du partage » des frais avec les autres membres de Communauté de Communes de Pornic semble se mettre en place.

Un mouvement de regroupement des moyens des communes au sein de plus grandes entités territoriales est en marche. L'objectif est de maîtriser les dépenses et d'optimiser les services aux habitants. Nous veillerons à ce que tout cela se réalise sans augmentation globale de la fiscalité locale, y compris celle de la Communauté de communes.

L'APP doit être partie prenante de ces évolutions « structurelles » de notre territoire, et continuer à porter la voix de ses 200 adhérents auprès des élus. Nous avons demandé un rendez-vous au président de la communauté de communes de Pornic. Sans doute avons-nous un peu trop anticipé le rythme de ces changements, et la nécessité de rencontres avec des associations comme la nôtre. C'est pourquoi nous n'avons pas encore reçu de réponse à notre demande d'entretien.

Vous trouverez dans ce livret les quelques réflexions que nous souhaitons vous apporter dans le cadre de l'important travail mené depuis la dernière assemblée générale sur le Plan Local d'Urbanisme.

Bonne lecture

Henri JOUSSELLIN

Président

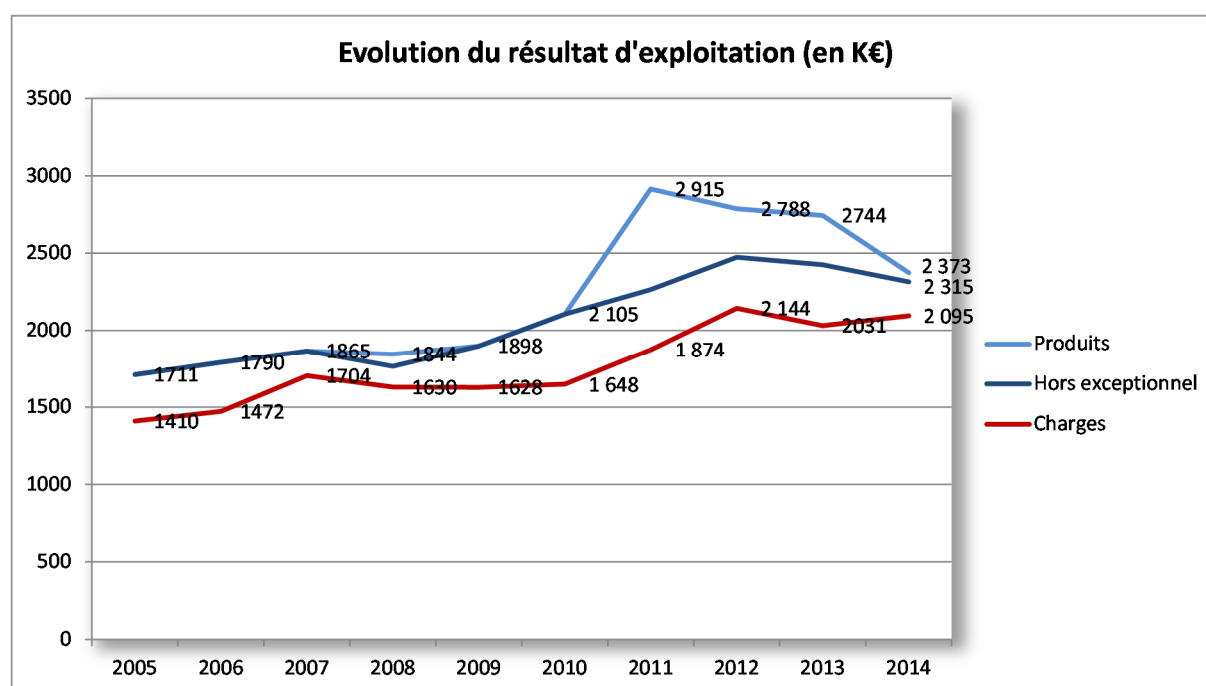
Participants : Gérard DUMAS, Henri JOUSSELLIN

Les sources d'informations sont celles du compte administratif de la Commune, et du site internet du Ministère des finances avec les données des collectivités locales.

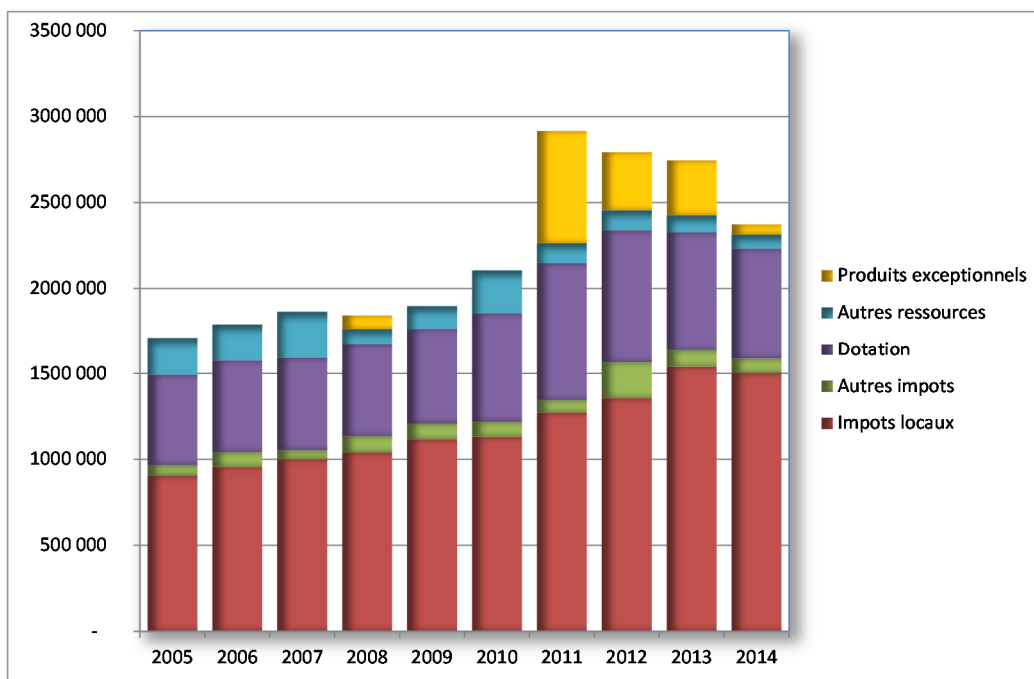
1°) Indicateur No 1 : Ratio d'autofinancement brut

Ce ratio représente le nombre d'années nécessaires pour que le résultat d'exploitation de l'année écoulée permette de faire face au remboursement de la dette de la commune, en considérant que les résultats d'exploitation des années suivantes seront du même montant.

Le résultat d'exploitation est de 278 000 € en 2014



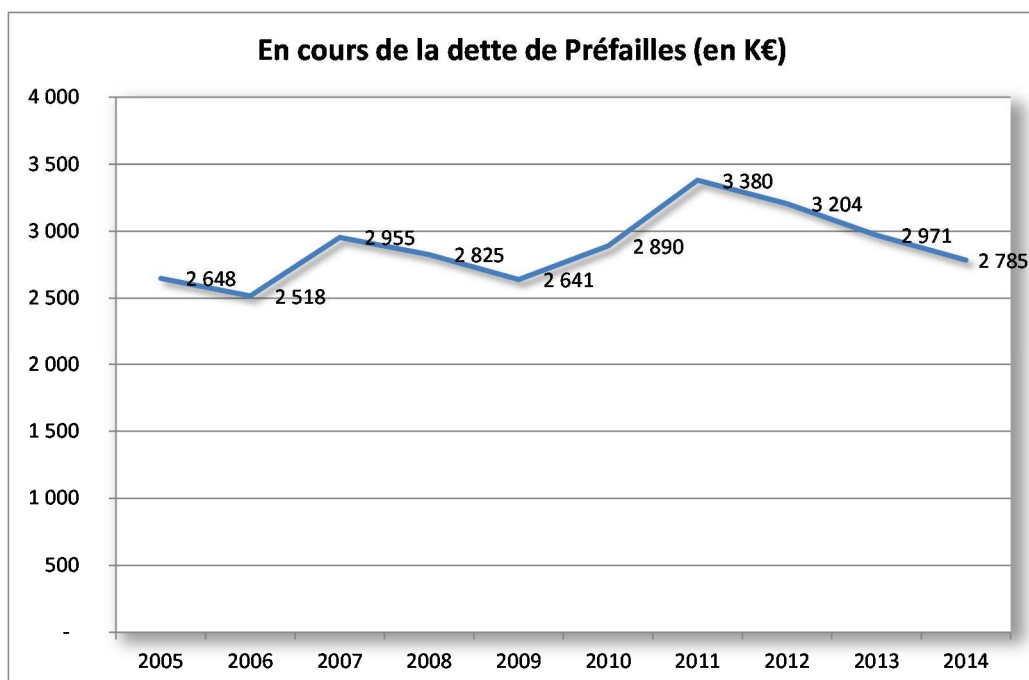
Les origines des recettes sont les suivantes :

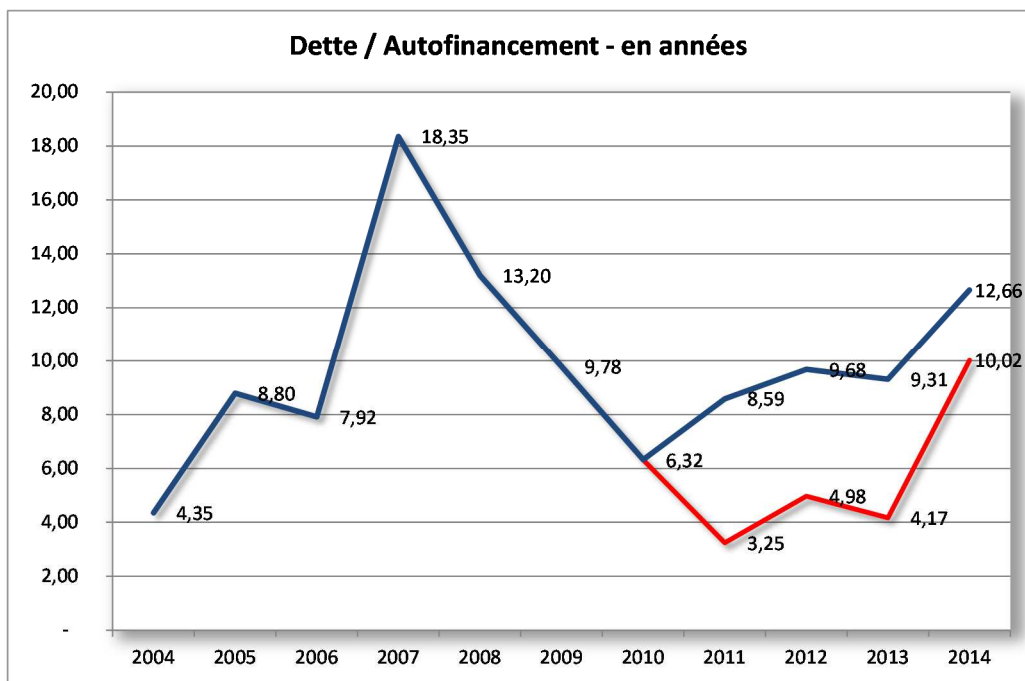


Les « Produits exceptionnels » correspondent en 2014 à la vente de terrains dans le cadre de l'opération de logements sociaux du Bois Roux.

Les recettes, hors exceptionnel, ont légèrement baissé. Les charges réelles ont augmenté en 2014, et « sans l'exceptionnel », le résultat serait de 220 000 €.

L'évolution de la dette de la commune, et le ratio d'autofinancement, sont les suivants :

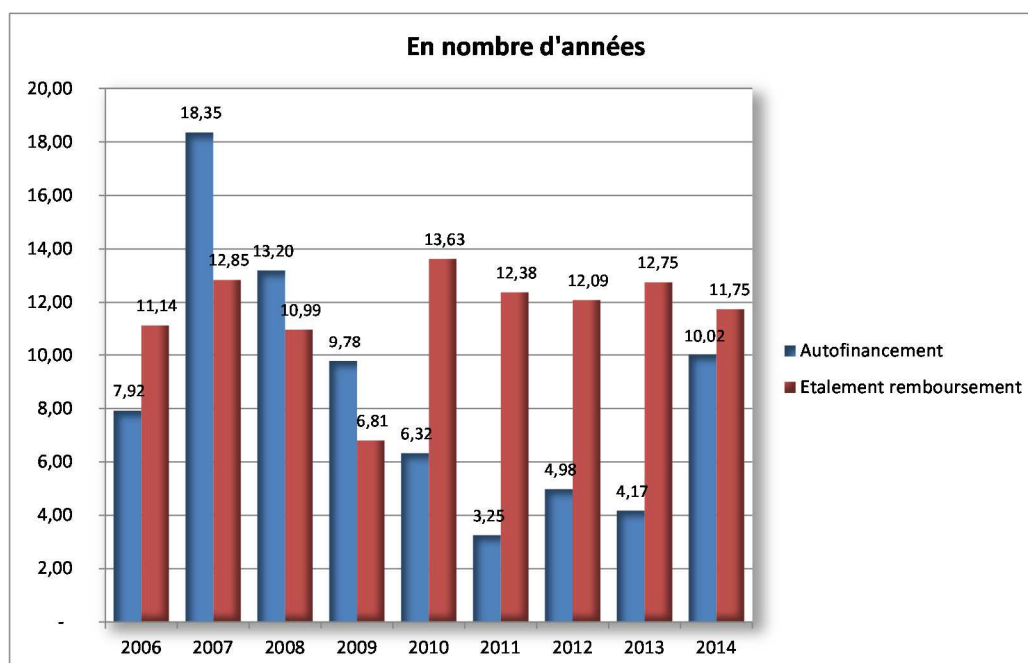




10 années seraient nécessaires pour rembourser la dette (et 12,66 sans recettes exceptionnelles).

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

L'étalement de la dette est calculé en divisant le montant de l'emprunt par le montant affecté au remboursement de cet emprunt en 2013. Dans le graphique, il est rapproché de la capacité d'autofinancement brut, vu ci-dessus :



Les résultats d'exploitation de l'année 2014, rassurent sur la capacité de la commune à rembourser ses annuités d'emprunt qui s'étalent sur 11 années en moyenne (calculé en divisant le montant de l'emprunt par le remboursement effectué en 2014).

3°) Indicateur No 3 : Endettement / Capacités de recettes

A partir des informations contenues dans le compte administratif 2014 de la Commune, cette capacité financière se calcule en additionnant les recettes cumulées des différentes sections, comparées au montant de l'emprunt. Cela donne le résultat suivant :

Recettes cumulées	Avec recette exceptionnelle
Section fonctionnement	2 372 846 €
Section investissement	1 108 596 €
TOTAL	3 698 000 €
Ratio	75,6 %

Pour mémoire, ce ratio était de 57,6% pour les comptes 2010, de 75,9% pour les comptes 2011, et de 78,5% en 2012, et de 80,3% en 2013.

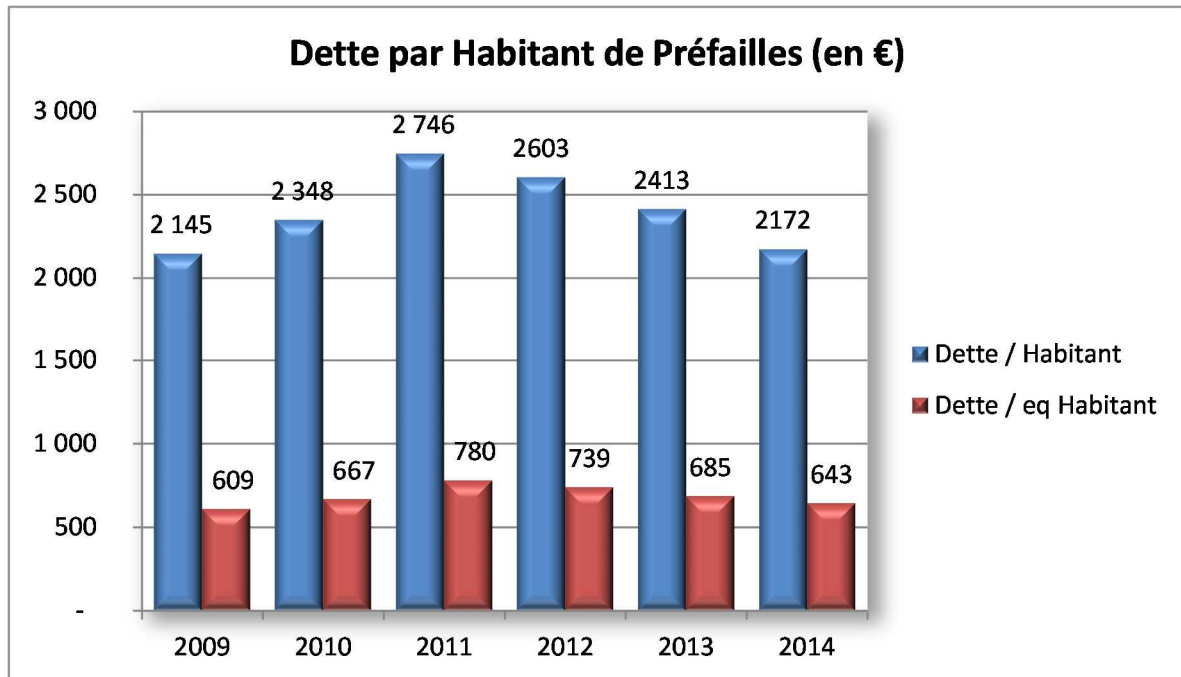
Ce ratio est un autre moyen de juger l'endettement de la commune. Il s'améliore et reste dans des limites acceptables.

4°) Indicateur No 3 : 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.

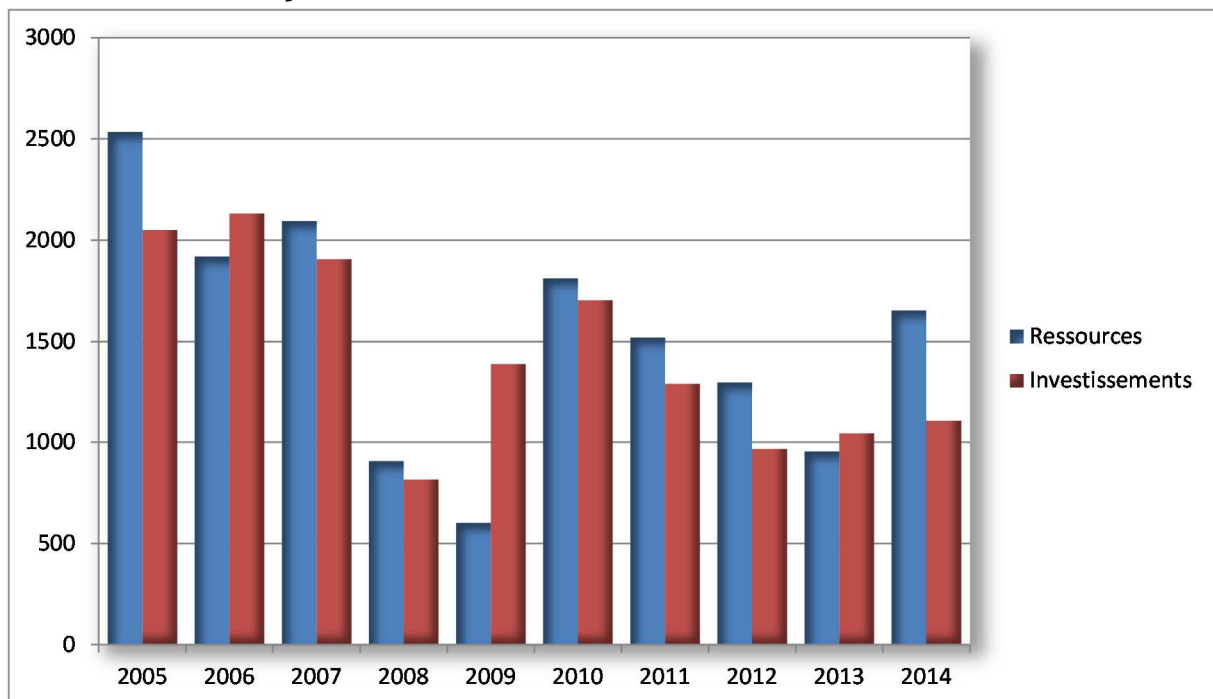
	TOTAL	Principales	Secondaires
Nombre de maisons	2 091	594	1 500
Nombre d'habitants	4 336	1 231	3 105
Nombre d'habitants par résidence		2,07	2,07

L'endettement par habitant est donc rapporté aux habitants au sens de l'INSEE, et au calcul que nous effectués en intégrant les résidences secondaires, pour une meilleure comparaison nationale (soit 607 € par habitant en 2014) :



La dette par équivalent habitant baisse depuis 2012 et 2013, car il n'est plus fait appel à l'emprunt depuis cette date. Cette dette par équivalent habitant est modérée.

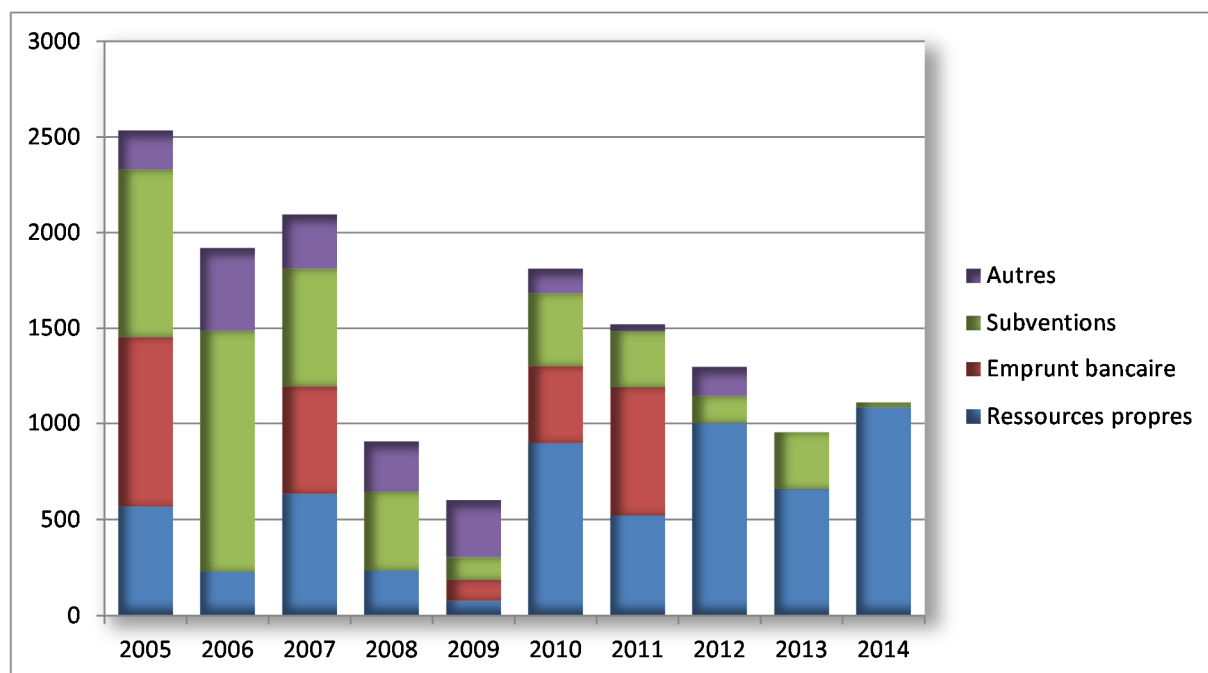
5° Investissement (et origine des ressources pour ces investissements)



Toutes les ressources exceptionnelles des précédentes années, n'ont pas encore été complètement utilisées, comme le montre ce graphique ci-dessus. Cela a permis de maintenir un bon niveau d'investissement jusqu'à présent.

Quand ces réserves d'investissement auront toutes été utilisées, sachant que les sources de subventions se tarissent, les seules ressources propres de la commune suffiront-elles à maintenir un niveau d'investissement équivalent à ces deux dernières années ?

Les origines de ces ressources pour les investissements en 2014, et les années précédentes, sont les suivantes :



Dans les prochaines années, pour continuer à permettre un niveau d'investissement nécessaire pour l'entretien de la voirie, et de la sécurité à Préfailles entre autres, il faudrait :

- Que ces projets puissent bénéficier de subventions. Nous voyons sur le graphique ci-dessus, qu'il n'y en a quasiment pas eu pour l'année 2014, situation qui ne devrait pas évoluer favorablement dans les années qui viennent !
- Que le résultat d'exploitation de la commune (qui ne devrait plus avoir de résultats exceptionnels) puisse encore s'améliorer, **sans faire appel à l'augmentation des taux d'imposition locaux.**



Projet de nouveau zonage du PLU de Préfailles

L'APP, avec d'autres associations, a participé aux réunions régulièrement organisées par la municipalité, pour faire avancer la révision du Plan Local d'Urbanisme.

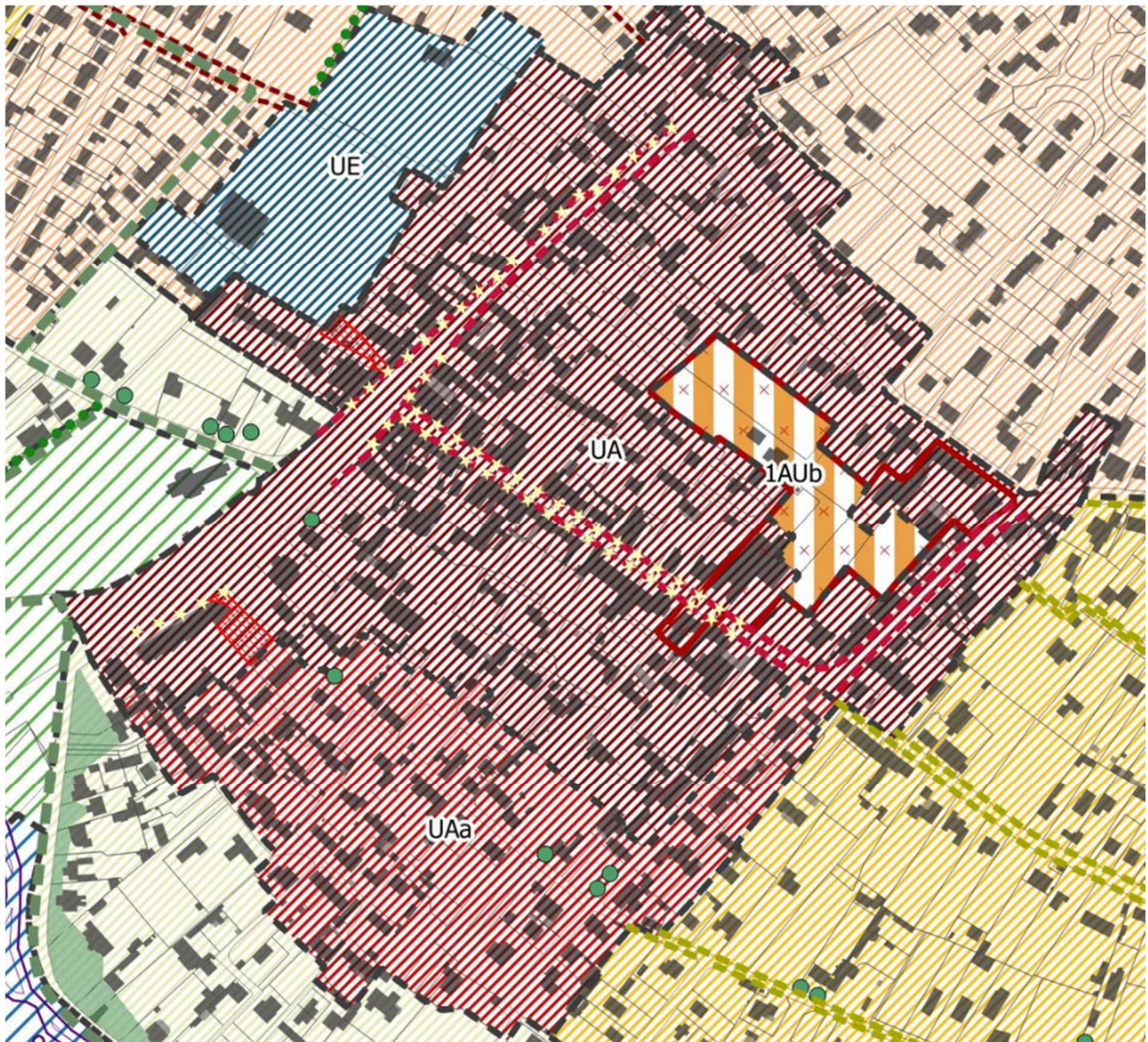
Les demandes suivantes de l'APP, récurrentes depuis plusieurs années, ont été prises en compte :

- Hauteur des habitations limitée à 7 m sur toute la commune, sauf :
 - Zone UA (Centre-Ville) : hauteur limitée à 12 m


Pour la zone UA englobant le quartier de la rue du Plateau, l'APP a demandé que la hauteur soit ramenée à 7 m, pour ce quartier, pour la raison principale suivante :

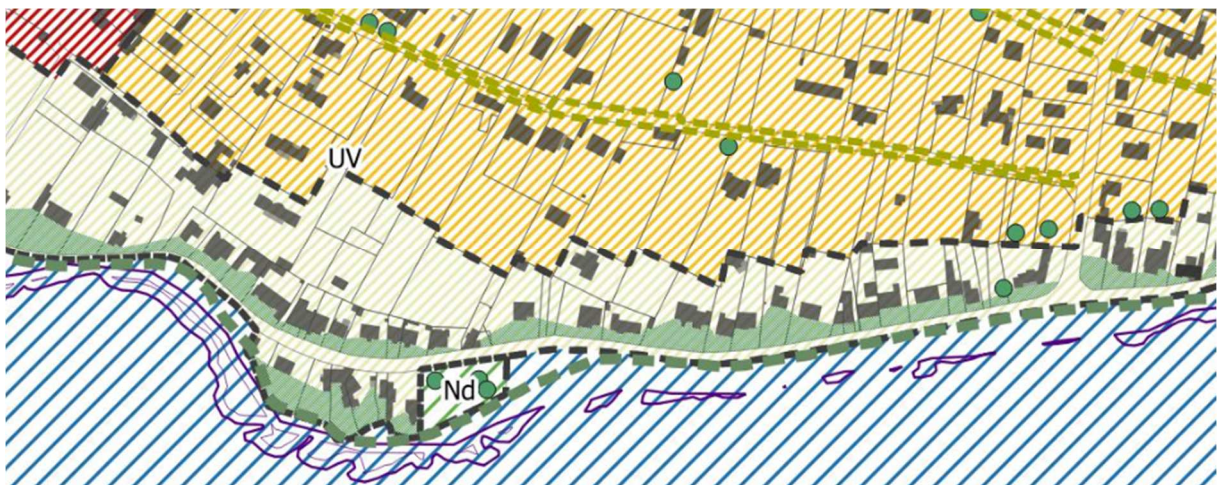
- Ne pas trop densifier quand les voies ne permettent pas une évolution du trafic

Une zone UAa a donc été créée, le long des rues du Plateau et des Vagues, pour limiter la hauteur des habitations à 7 m, comme le montre l'extrait ci-dessous du plan de zonage :



Parmi les autres demandes récurrentes de l'APP, le trait de non aedificandi sur la côte n'existe plus. Il est remplacé par une règle de préservation de jardin devant les maisons le long de la côte :

 Jardins protégés au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme



Les éléments paysagers repérés sur le document graphique au titre du L123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme doivent être conservés dans les conditions définies au chapitre 3 du titre IV du présent règlement :

- Dans les espaces repérés comme jardins et espaces ouverts à protéger, les nouvelles constructions sont interdites et les espaces jardinés en pleine terre sont à maintenir. Une exception est néanmoins admise pour les équipements et installations d'intérêt collectif

En dehors de cette contrainte de non construction sur cet espace de jardin, toutes les opérations courantes d'entretien de ces jardins sont autorisées.

Dans le nouveau PLU, un des points important discuté par l'APP lors des réunions est la préservation des éléments et espaces végétaux existant. Voici ce que dit le règlement :

- A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le demandeur devra joindre un relevé du terrain existant indiquant l'emplacement des arbres, haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments conservés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet
- La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, est imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et qualité
- Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences mentionnées à l'annexe 3 du présent règlement
- L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du présent règlement, est interdite
- *Voir les Fiches-Conseil réalisées pour la ville de Préfailles (Source : CAUE de Loire-Atlantique)*

Il y a donc un repérage sur le document graphique du PLU, d'arbres et de haies, avec les repères suivant :

- Arbres à préserver au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme (repérage à compléter)
- Haies et alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Voici un extrait du PLU illustrant le repérage de ces arbres et haies :



L'APP a demandé, lors des réunions avec la mairie sur le PLU, que les propriétaires des terrains où se trouvent ces arbres et haies répertoriés sur le PLU, en soient au moins informés, et associés à la gestion de cette préservation qui leur « incombe ». La réponse qui nous en a été faite pour le moment est que les propriétaires pourront directement contacter les services de la mairie pour étudier leur plan d'évolution sur le temps de ces arbres et haies.

Cet inventaire du « patrimoine végétal » ne signifie pas qu'il ne puisse pas évoluer, compte tenu du fait qu'il est « vivant ». Les évolutions de ce patrimoine doivent se faire en accord avec l'environnement bâti, visuel et esthétique, avec ses voisins et en relation avec les services de la mairie.

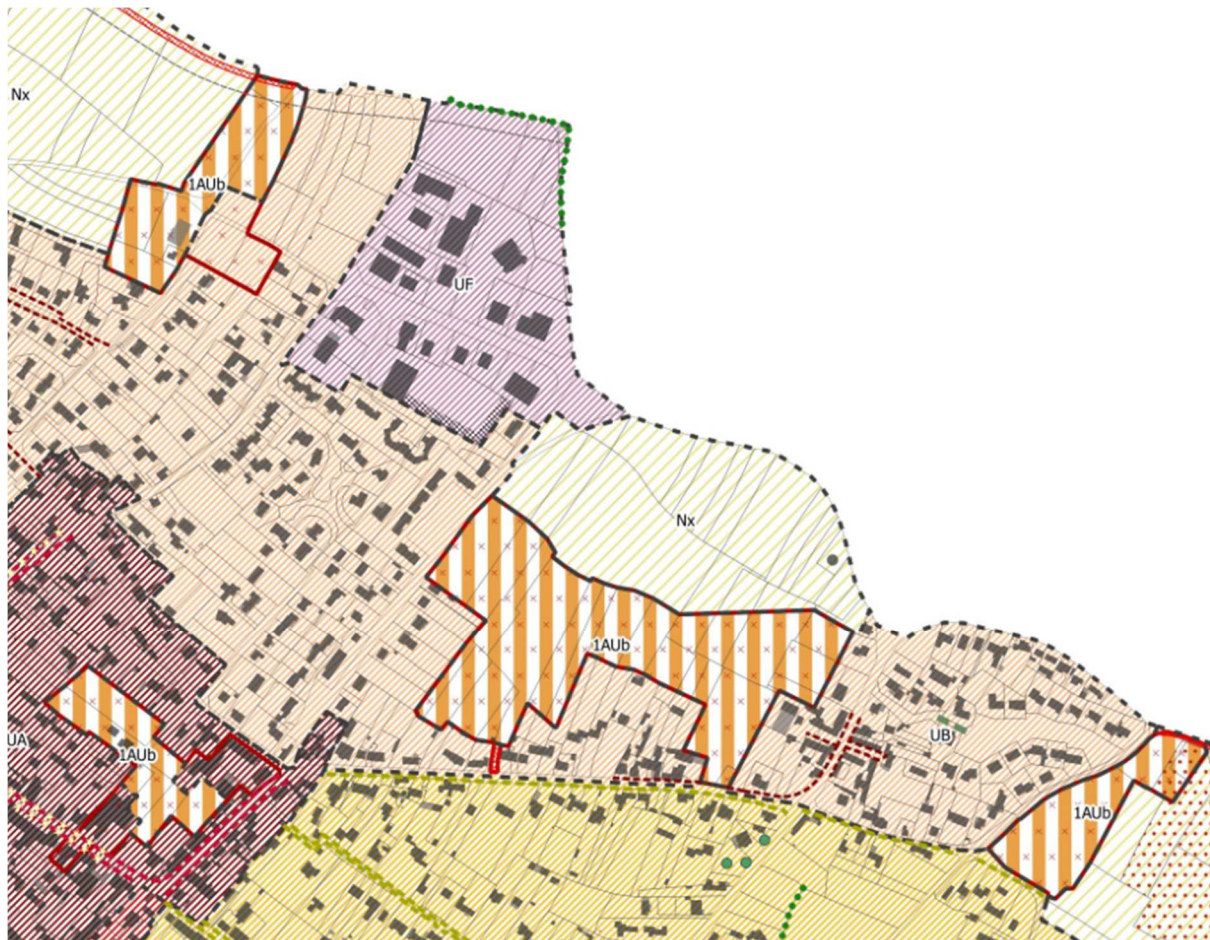
Des discussions qui ont eu lieu lors de ces réunions, il est aussi apparu une notion, pour les propriétaires, de droit à l'ensoleillement, que se traduit par les règles suivantes :

- Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- **Elles devront notamment être conçues pour limiter les surfaces d'ombres portées sur les fonds riverains lorsque le terrain d'implantation permet des implantations alternatives raisonnables.**

Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé

Dans le PLU, un certain nombre de zones sont réservées pour de l'aménagement, sous l'égide la Commune, avec une vocation principale de logements sociaux, qui fait partie des obligations des communes aujourd'hui.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont les suivantes :



Association des Propriétaires de Préfailles

Association créée le 18 septembre 1933 et régie par la loi du 1^{er} 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 12 août 2014)

Président	Henri JOUSSELLIN
Vice-Président	Gérard NADEAU
Trésorier	Bernard KIRCHLEGER
Secrétaire	Claire DESAUBLIAUX
Membres	Gérard DUMAS Henri FULTON Laurent TEXIER Jean-Loup VALENTIN Daniel ROCH

1, rue Chauvet 44770 Préfailles

www.app-prefailles.fr

email : contact@app-prefailles.fr

Cotisation annuelle : 8,00 €