



ASSEMBLEE GENERALE

DU 9 AOUT 2016

SOMMAIRE

Editorial	1
Finances	3
Plan Local d'Urbanisme 2015 : une dynamique d'équilibre	9

Editorial

Si l'année 2014 avait été une année de transition pour la nouvelle équipe municipale, l'année 2015 fut celle de la recherche de l'équilibre financier et de la programmation d'importants travaux pour la commune. La **capacité d'autofinancement** actuelle permet de rendre crédible, sans emprunt nouveau, une programmation pluriannuelle de travaux valorisant la commune.

Malgré la réduction de la DGF (dotation globale de fonctionnement) , les ressources fiscales équilibrent le budget, traduisant le dynamisme de Préfailles, notamment aux travers des **taxes de mutation** directement perçues par la commune depuis son classement en **station de tourisme**.

Vous trouverez dans cette plaquette, comme l'an passé, une **analyse financière** en 5 critères d'évaluation.

Au 1 janvier 2017 Préfailles fera partie de le **Communauté d'Agglomération PORNIC AGGLO PAYS DE RETZ** qui regroupera 14 communes, mais la parole de la plus petite commune, Préfailles, restera écoutée car a été créé un **conseil des maires**. Et d'autre part Préfailles, ainsi que l'analyse fort bien le nouveau PLU de Préfailles possède, mais vous le savez bien, des arguments pour garder une identité forte au sein de ces 14 communes. A ce propos nous avons été reçus le 21 juillet par le président de la communauté de Communes de Pornic, qui nous a invités à solliciter la participation de l'APP au **conseil de développement** au titre de représentant de la société civile et il nous appartiendra alors d'élaborer des thèmes de réflexion.

Nous avons résumé dans cette plaquette le **nouveau PLU de Préfailles**, peut être lirez-vous (sur le site de l'APP) ce remarquable document qui traduit une volonté ferme **d'équilibre** entre urbanisme raisonné et environnement, en soulignant que les souhaits de l'APP ont largement été retenus et que ce document **n'est pas figé** et reste susceptible d'évoluer au mieux du « bien-être général » cité dans nos statuts.

Les **commissions extra-municipales** ont permis de largement dialoguer avec le maire sur le projet de PLU, sur la préparation du projet d'aménagement dit «de place du village » et nous aurons l'occasion de retrouver en fin d'été ces commissions pour évoquer la propreté des voies publiques et le plan PHYTOZERO (interdiction notamment de l'usage des pesticides désherbants).Nous espérons vivement que sera

organisée une présentation publique de la réflexion du cabinet d'études sur l'aménagement de « la place de village ».

2015,2016 c'est aussi la rénovation du centre Nautique, du plan de mouillage, l'inauguration de la stèle à la mémoire des disparus du naufrage du Lancastria, la rénovation de l'école, la réfection de la voirie des Terres blanches, l'enfouissement bientôt achevé des réseaux sur une partie du centre bourg, les travaux de la Chapelle. Nous aurons noté également la centralisation des Offices de tourisme de la Communauté de Communes à Pornic et le déménagement de la poste en mairie mais aussi la création de nouveaux commerces !

Nous avons tenté cette année de vous **informer au mieux** grâce à **Internet** (site, lettre mail mensuelle), et avons entendu vos nombreuses remarques que nous avons transmises au maire et obtenu pour la plupart une proposition de solution.

Bonne lecture

Gérard NADEAU

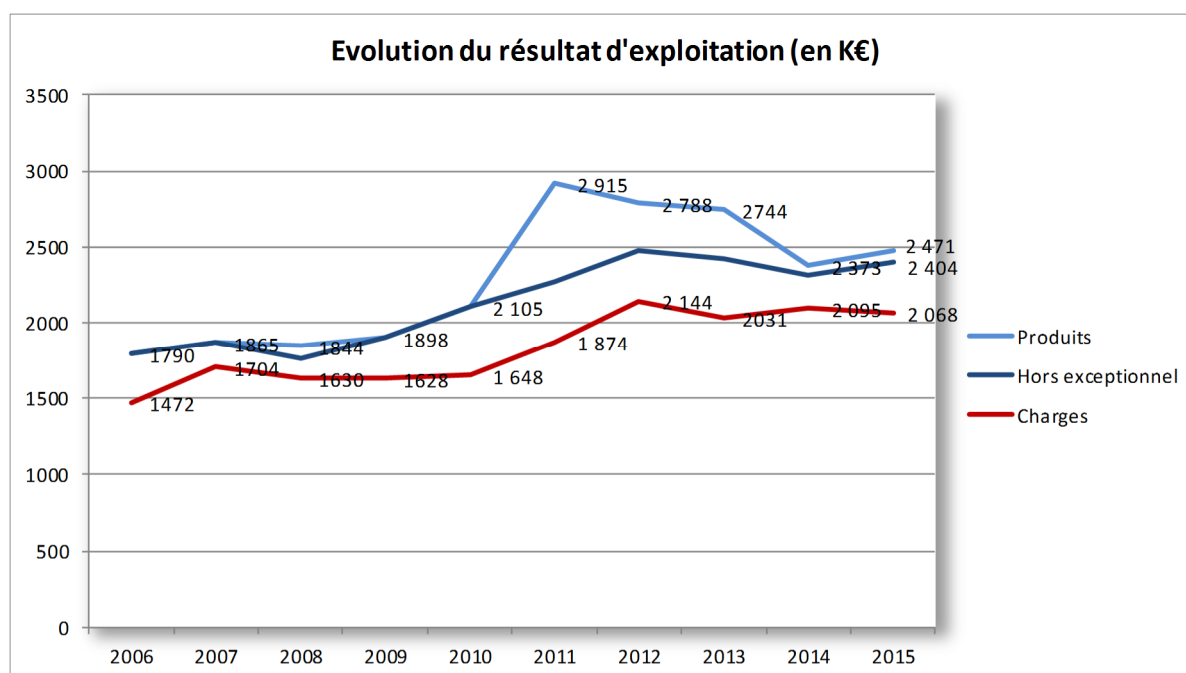
Président

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

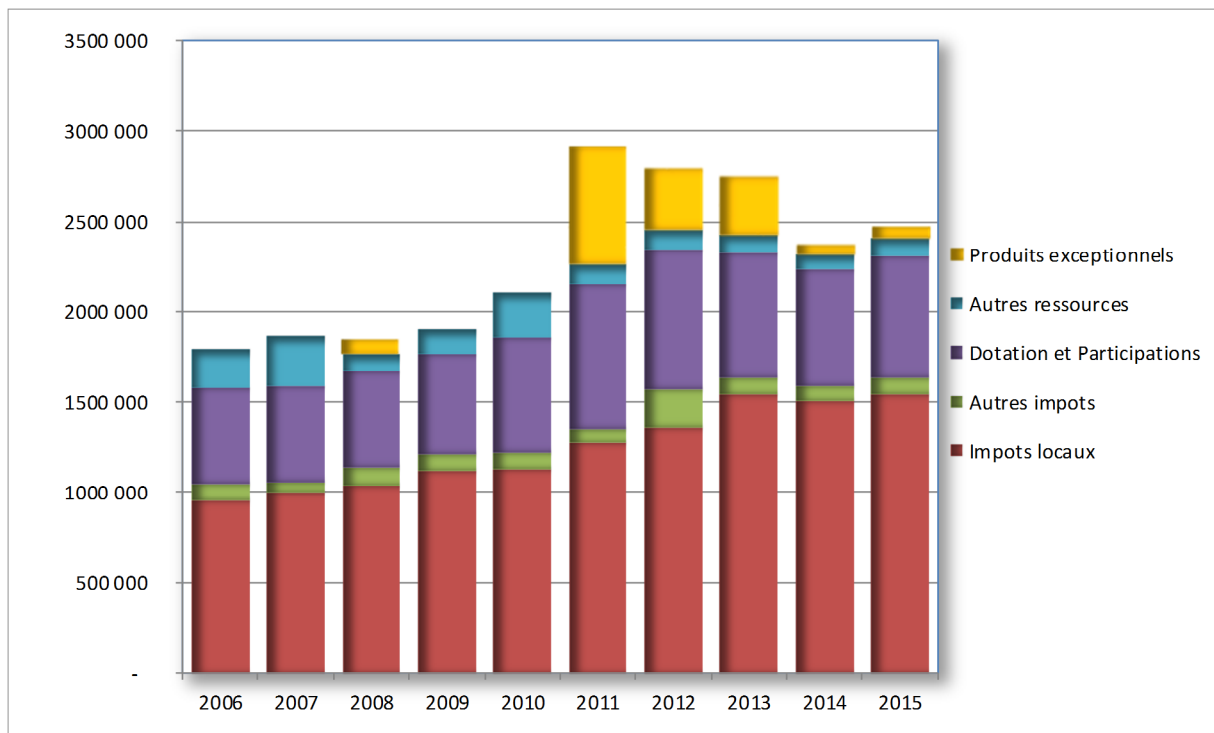
Ce ratio représente le nombre d'années nécessaires pour que le résultat d'exploitation de l'année écoulée – à savoir la différence entre les recettes et les dépenses de fonctionnement - permette de faire face au remboursement de la dette de la commune, en considérant que les résultats d'exploitation des années suivantes seront du même montant.

Le résultat d'exploitation est de 402 588 € en 2015

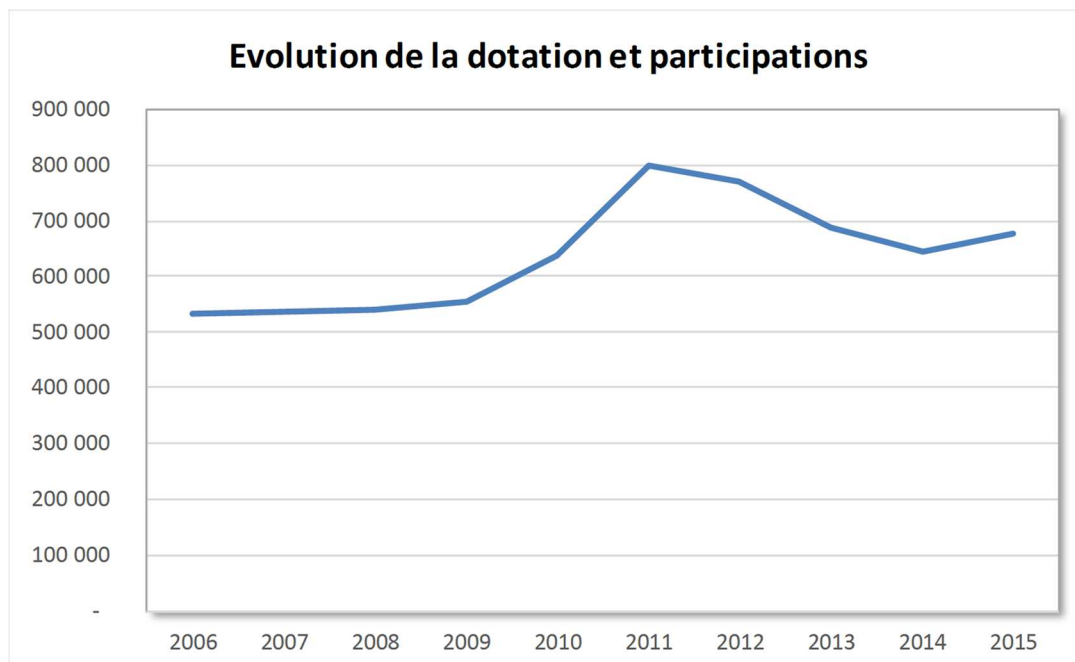


En 2015, le résultat exceptionnel de 56 000 € provient d'un litige sur l'Espace Culturel.

Les origines des recettes sont les suivantes :

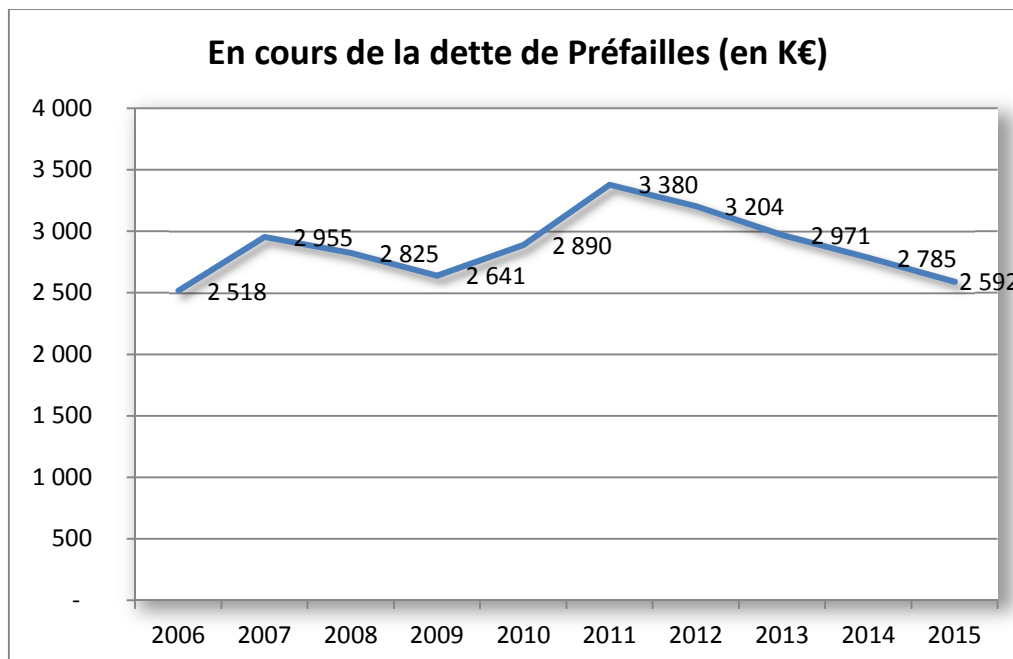


Le graphique ci-dessous est un « zoom » de l'évolution de la dotation de l'état, et de diverses participations :



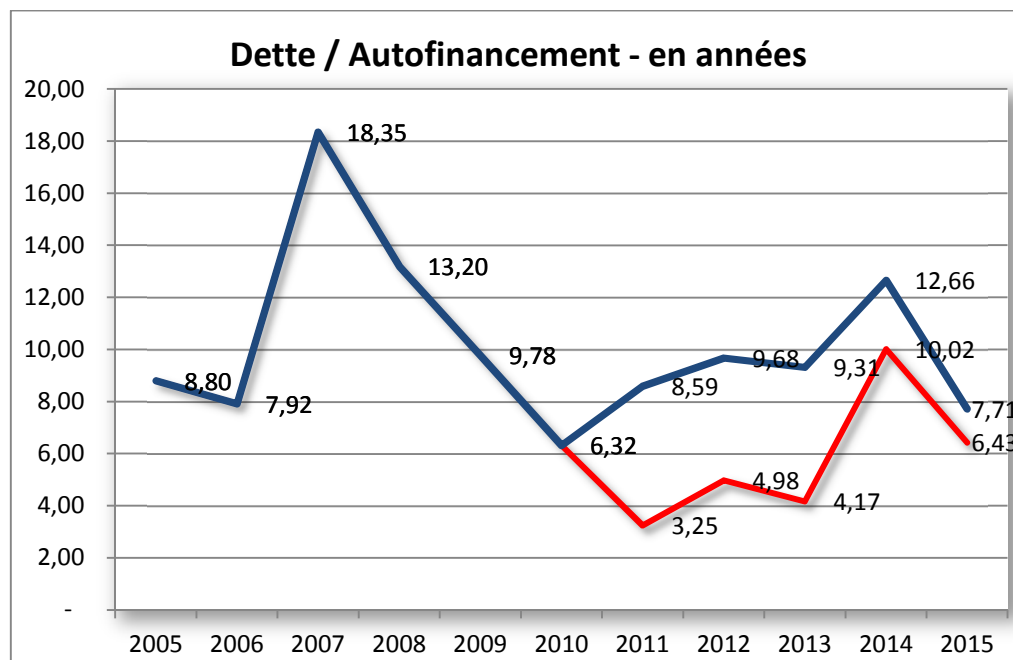
Les dotations de l'état sont en constante diminution depuis 2011, et devraient continuer à diminuer dans les prochaines années. Pour 2015, la diminution a été compensée par des versements exceptionnels.

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



Le montant de remboursement de la dette en 2015 est de 255 064 €, se répartissant ainsi :

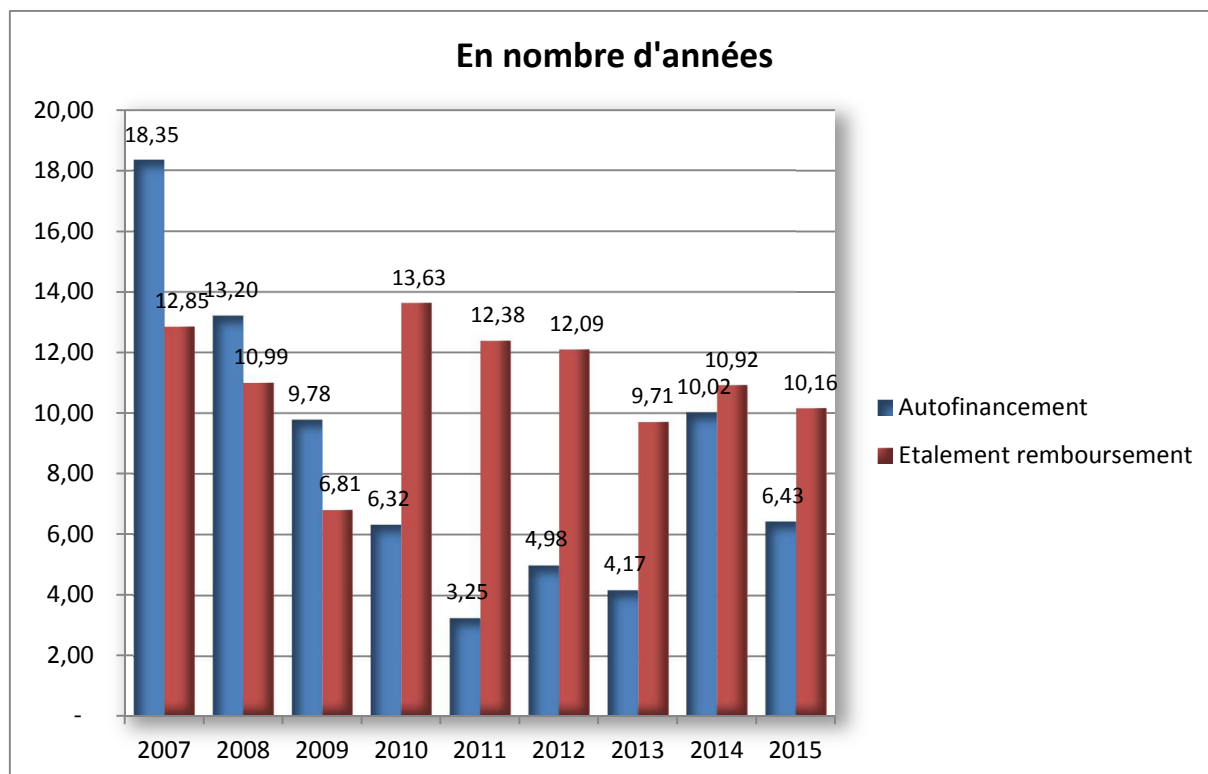
- capital : 192 952 €, comptabilisé en dépenses d'investissement
- Intérêts : 62 112 €, comptabilisé en dépenses de fonctionnement



Sur la base du résultat d'exploitation 2015, 6,43 années seraient nécessaires pour rembourser la dette (et 7,71 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 2015. Dans le graphique, il est rapproché de la capacité d'autofinancement brut, vu ci-dessus :

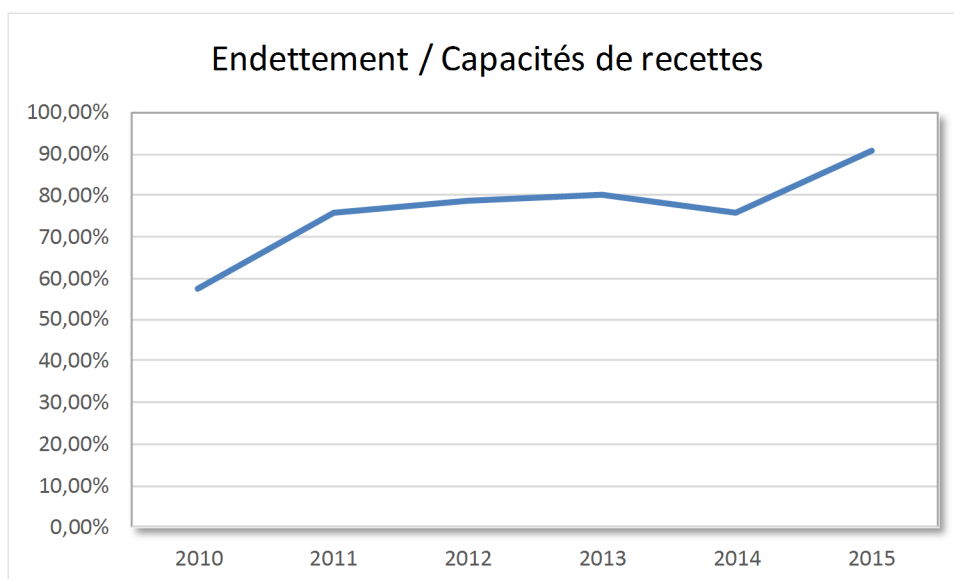


3°) Indicateur No 3 : Endettement / Capacités de recettes

A partir des informations contenues dans le compte administratif 2015 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	2 471 060 €
Section investissement	387 660 €
TOTAL	2 858 720 €
Ratio emprunt / recettes	90,7 %

Ce ratio est un autre moyen de juger l'endettement de la la commune. Il se dégrade légèrement mais reste dans des limites acceptables si on le compare a la moyenne des communes françaises.

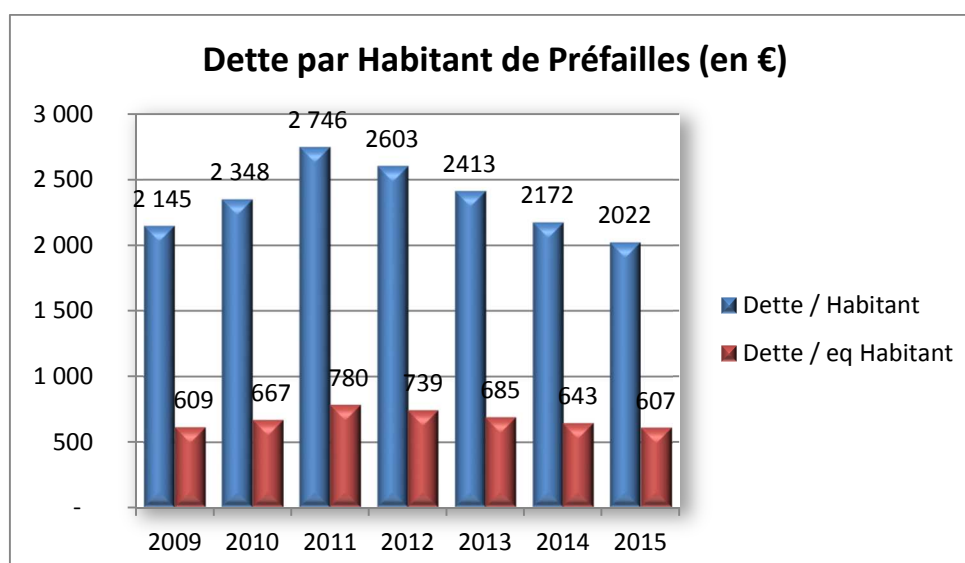


4°) Indicateur No 3 : Dette par habitant

A partir des données fournies par l'INSEE (2013) nous avons estimé, le nombre « d'équivalents habitants », en appliquant le ratio de 2,08 d'habitants par résidence principale, aux habitants de résidences secondaires, pour arriver à un total d'équivalents habitants de 4 268.

	TOTAL	Principaux	Autres
Nombre de logements	2 050	616	1 435
Nombre d'habitants		1 282	
Nombre d'équivalents habitants	4 268		2 986
		2,08	2,08

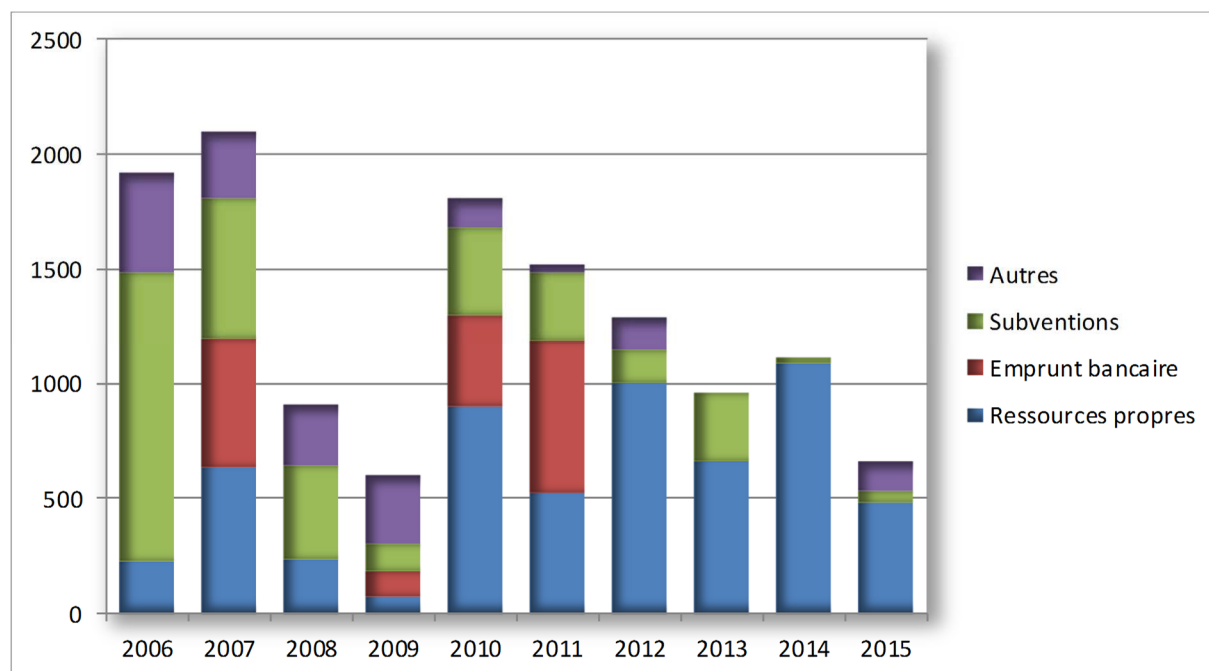
L'endettement par habitant est donc rapporté aux habitants au sens de l'INSEE, et au calcul que nous effectués en intégrant les résidences secondaires, pour une meilleure comparaison nationale (soit 607 € par habitant en 2014) :



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

5°) Origine des ressources pour ces investissements

Les origines de ces ressources pour les investissements en 2015, et les années précédentes, sont les suivantes :



En conclusion, la commune continue son désendettement. Ses investissements se font sans faire appel à l'emprunt, uniquement sur ses ressources propres liées à son résultat d'exploitation, et aux subventions qu'elle peut obtenir.

Le niveau des investissements est donc principalement lié à l'optimisation de la gestion de la commune pour augmenter son résultat d'exploitation.

Gérard DUMAS, Henri JOUSSELLIN

Nous avons tenté à votre attention une synthèse, un **guide de lecture peut être**, en quelques pages, du **PLU** (plan local d'urbanisme), document de plus de 500 pages que vous pouvez consulter en mairie et bien entendu sur le **site de l'APP**. Ce PLU est un excellent constat du caractère bien particulier de notre commune (1- le diagnostic territorial et la justification du projet), la traduction d'une volonté de le respecter (2-le PADD -le projet d'aménagement et de Développement durable), en présentant les orientations futures d'aménagement et de programmation (OAP- chapitre 3) et en le traduisant en **règlement écrit** (chapitre 4.1).

Au sein de ce document réglementaire complexe, **le résumé non technique** traduit l'esprit général de ce PLU très protecteur de notre environnement tout en s'ouvrant de façon raisonnée à l'urbanisation de notre commune.

Quelques mots sur **l'historique de l'élaboration** : le conseil municipal avait prescrit la révision du PLU de 2008 le 6 juin 2014 car les orientations nationales en matière d'urbanisme et d'environnement avaient significativement évolué depuis le Grenelle de l'environnement et le vote de la loi ALUR. Cette révision avait été d'une part rendue nécessaire par la mise en place du **SCOT**, la nécessité de cohérence avec le **Plan local de l'Habitat** voté par la communauté de communes de Pornic et d'autre part par la nécessité de redéfinir l'identité architecturale et paysagère de la commune en abordant les problèmes de densité et de hauteur des constructions, les vues ...et l'existence du **Reserve naturelle Régionale** nouvelle.

« L'articulation étroite de l'élaboration de ces projets permettra de doter la commune d'un projet de territoire global et cohérent pour les prochaines années »

Après enquête publique sur le PLU du 21 septembre au 06 octobre 2015, le commissaire enquêteur a remis ses observations le 6 novembre 2015 et le **conseil municipal du 18 décembre** a voté son approbation.

Le SCOT du Pays de Retz (*schéma de cohérence territoriale*) en ce qui concerne Préfailles fixe au PLU notamment *« des orientations concernant la préservation et la gestion des espaces naturels »*

Que dit le PLH en ce qui concerne Préfailles : ce projet fixe comme objectif la création de 3047 logements neufs à l'échelle de la Communauté de Communes sur la période 2013-2018 dont **198 à Préfailles soit 33 par an**.

Mais compte tenu du rythme de construction de 18 logements par an entre 2003 et 2013, Préfailles a choisi *« un scénario de développement modéré »* et de construire 270 logements neufs pendant la durée du PLU (2015-2025) sur la base de 11,2 logements /hectares et ce en densifiant le tissu urbain existant (*« les dents creuses »*) et en créant des zones à urbaniser en extension (zone 1AUb).

Ainsi à l'horizon 2025 auront été créés environ 160 logements à l'intérieur du tissu urbain et 110 dans les zones à urbaniser en extension.

1-Les actions de l'APP en 2015

L'APP était intervenue à plusieurs reprises, en commission extra-municipale, notamment pour insister sur la limitation des hauteurs des bâtiments, la préservation des sols végétalisés et le patrimoine végétal (les arbres en particulier).

L'ensemble des objectifs que s'était fixé l'APP a été repris et consigné dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) avant d'être traduits en objectifs dans le document justificatif (pages 29-41 axe1) et en termes techniques dans le règlement écrit (document 4.1 145 pages) décrivant les dispositions applicables aux différentes zones :

L'APP était intervenue (ainsi que d'autres associations) dans le domaine de la hauteur des constructions : ceci se traduit dans les articles 10 du règlement des zones ainsi :

- Hauteur des habitations limitée à 7 m sur toute la commune, sauf :
 - Zone UA (Centre-Ville) : hauteur limitée à 12 m au faitage, comme dans la zone Uap (les alentours du port)

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.

L'APP était intervenue dans le domaine de l'environnement végétal. La traduction dans le PLU est constamment présente, ainsi :

*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** : **document justification du projet chapitre 6.2.2** « les espaces situés entre le domaine maritime et les premières constructions ont été repérés au titre de l'article L 123-1-5 du code l'urbanisme réalisant une continuité verte longeant l'ensemble de la côte de Préfailles et deviennent une composante essentielle de la trame verte*

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 ce jardin sont autorisées. »

*Dans le nouveau PLU, un des points important discuté par l'APP lors des réunions, **la préservation des éléments et espaces végétaux existant** a largement été prise en compte notamment :*

- *La trame végétale du bord de mer sus citée (p 143 justificatif du projet 6.2.2.)*
- **Article 13 des zones UA,UV,UB,UC** : 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
- **Article 13 des zones UA,UV,UB,)** 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 (expertise du CAUE) .L'introduction **d'essences reconnues ou présumées invasives**, dont la liste figure à l'annexe 4 du présent règlement, est interdite

L'APP était aussi intervenue dans des domaines de l'impact des constructions sur leur environnement de voisinage. La traduction de ses souhaits se retrouve dans l'article 11 du règlement des zones décrivant les aspects extérieurs et nous conseillons aux lecteurs la lecture de cet article très détaillé :

- *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 (« le droit à l'ensoleillement ») 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
- *L'aspect des clôtures et leur hauteur est règlementée à 1.80m*

L'APP était enfin intervenue dans la notion d'occupation des sols et la préservation des sols végétalisés, consignées dans le PLU par l'article 9 du règlement

Par exemple en zone UA l'emprise au sol ne peut dépasser 80% du terrain, alors qu'en zone UV, elle varie avec la taille du terrain (20% d'un terrain de surface supérieure à 1000 m², 30% pour une surface comprise entre 500 et 1000m², etc.).

LE PLU de Préfailles est organisé en plusieurs dossier comme le PADD, le rapport de présentation, le justificatif du PLU, la réglementation applicable aux zones, les OAP.

En premier lieu, l'article R 123-2-1 du Code de l'Urbanisme précise que le **rapport de présentation** du PLU très détaillé (à lire sur le site de l'APP) analyse :

- **La géographie de Préfailles**, son climat océanique et les **risques naturels**.
- **L'espace « plein » urbanisé et son évolution** avec des chapitres aussi pertinents que « *les villas balnéaires témoins de l'attractivité du bord de mer* », « *une urbanisation qui s'étend dans les années 60* », « *une forme urbaine qui s'étend vers la pointe Saint Gildas* », « *fin des années 90 : la recherche des vues sur la mer* » ; « *les évolutions récentes du parc de logements* », « *des évolutions qui impliquent des besoins en équipements. L'enfance, le développement numérique* ». « *Quand Préfailles affiche complet : un chapitre qui décrit avec précision les problèmes posés par la qualité des eaux de baignage comme les campings, la gestion des déchets, l'eau potable ou les emplacements au port* »
- **L'espace « vide »** fait l'inventaire des espaces naturels au titre de la loi Littoral ,la Reserve Naturelle Régionale ,les espaces agricoles restant mais aussi les **vides au sein de l'espace bâti urbain** soulignant l'importance de la trame végétale(largement soulignée par l'APP), les potentialités (prairies ,jachères ou friches) permettant notamment de « *préserver des vues sur la mer des constructions situées à l'arrière* » illustrées dans le document ainsi au niveau de la rue Bonne fontaine ou de la rue des Ajoncs par exemple. Le diagnostic porté sur les **vides dans le bâti** analyse les vacances dans le parc de logements, le constat de maisons de moins en moins occupées, la taille des moyenne des ménages diminuant (cf. page 1323 – chapitre 1.1), le **vieillessement de la population** (Préfailles a l'indice de jeunesse le plus faible de la communauté de communes p 133 chapitre 1.1) . Enfin l'analyse se clôt par une analyse du taux d'occupation liée au prix de l'immobilier (les prix de vente /m2 les plus élevés au sein de la communauté de communes (p 135 chapitre 1.1) alors que l'offre est bien diversifiée.

2- Ce constat s'exprime dans la pièce maitresse du PLU : le PADD

Qu'est-ce qu'un PADD ? Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) **exprime le projet de développement choisi par la collectivité à horizon de 10 ans**. Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.

Ces orientations ont été définies à partir des constats et enjeux identifiés dans le diagnostic et par les élus du territoire, à travers les ateliers PADD, les **réunions organisées avec les associations (commission extra-municipale-Compte rendu sur le site de l'APP)** et les projets en cours sur le territoire. Elles se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supra-communaux, tels

qu'ils sont exprimés notamment à travers le SCoT du Pays de Retz et le projet de Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de Pornic.

Ces orientations sont organisées en cinq grands axes thématiques qui sont :

Axe 1 - Organiser le développement de l'habitat à partir des spécificités du territoire

Axe 2 - Préserver et valoriser le cadre de vie préfaillais

Axe 3 - Permettre l'évolution du territoire tout en préservant le patrimoine naturel

Axe 4 - Conforter et développer les activités économiques du territoire

Axe 5 - Gérer durablement le territoire.

Le développement de la commune de Préfailles, est complexe à appréhender du fait des multiples enjeux : il est nécessaire de **concilier développement urbanistique et préservation des espaces naturels** et agricoles, densification et **préservation du cadre de vie** (importance de la trame végétale au sein du tissu urbain, fenêtres paysagères à préserver, etc.) ou encore caractère touristique (et notamment le nombre de résidences secondaires) et **vie à l'année**. (p 11-13 chapitre 2)

Depuis plusieurs décennies, la commune de Préfailles connaît une **arrivée de population significative** qui s'est accompagnée d'un rythme de construction de 18 logements par an (source : SITADEL et données communales). Cette production est essentiellement composée de maisons individuelles, avec quelques opérations de logements groupées.

L'urbanisation s'est réalisée sous forme d'opérations d'ensemble mais aussi de manière ponctuelle au sein du tissu urbain existant lors de divisions parcellaires. Un des objectifs reste « de centrer ce développement autour du centre-bourg et de la Pointe Saint-Gildas.

AXE 1 : ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT À PARTIR DES SPÉCIFICITÉS DU TERRITOIRE

La qualité architecturale : Préserver les fenêtres paysagères vers la mer et l'estuaire par une réglementation adaptée sur les volumes (APP) et la qualité architecturale des constructions et adopter une vigilance particulière sur la nature et la qualité des constructions et aménagements perceptibles depuis les points de vue remarquables sur le littoral, la mer et l'estuaire

Réfléchir à l'**aménagement de la « descente vers la mer »**, espace entre terre et mer, en renforçant sa qualité et sa fonctionnalité. **Le projet dit de « place du village !**

Maintenir et préserver des espaces de transition, de respiration : Limiter la densification du secteur de Port aux Goths, transition entre espace urbanisé et espace naturel. Préserver la trame végétale au sein du tissu bâti, élément identitaire de Préfailles et témoin de son développement, tout en permettant son évolution (un **souhait cher à l'APP sensible au maintien et au renouvellement du parc arboré**).

Préserver des espaces naturels au sein de l'espace urbanisé pour des motifs historiques, paysagers et environnementaux (Plateau de la Chapelle et Port Meleu)
Préserver les cheminements doux qui constituent une jonction entre les espaces naturels et l'espace urbanisé (le sentier des douaniers...) et favoriser ses connexions avec les chemins jalonnant l'espace urbanisé

Permettre la création de logements à horizon 2025 notamment dans le centre bourg et dans son environnement proche

Tout particulièrement développer l'habitat dans et autour du centre-bourg et rechercher les sites les plus stratégiques en continuité du tissu bâti existant pour répondre aux objectifs en logements à proximité immédiate du centre-bourg (**par exemple pour des logements pour les seniors autonomes**)

Privilégier le tissu bâti existant pour répondre aux besoins en logements

Mettre en œuvre des opérations d'ensemble avec notamment au niveau des statuts d'occupation (accession libre, aidée, locatif...) et permettre l'installation de **jeunes ménages** en déployant une offre foncière et immobilière adaptée (permettant ainsi le maintien d'une population stable à l'année et la survie de l'école !

Faciliter l'accès au logement pour tous

Favoriser les différents parcours résidentiels en prévoyant un pourcentage de logements sociaux dans certains programmes d'habitat.
Enfin adapter l'objectif f de densité aux secteurs selon la structure urbaine et le contexte (environnemental, paysager...) afin de viser une **densité moyenne d'au moins 15 logements par hectare**.

Axe 2 : Préserver et valoriser le cadre de vie préfaillais

Veiller à la qualité de vie des paysages au quotidien par la diversité architecturale respectant des règles de route de construction selon leur positionnement dans la commune. Limiter l'urbanisation du pont Meleu, enfin **procéder à l'enterrement progressif de tous les réseaux aériens**.

De **mettre en valeur les portes d'entrée de la commune** et plus particulièrement réaménager l'accès au secteur de Pointe Saint-Gildas en lien avec le réaménagement du port et le développement des commerces.

Améliorer l'accessibilité des équipements espace public enfant, les équipements et les services en améliorant la visibilité du centre culturel en améliorant les équipements sportifs loisirs existants en permettant de conforter **l'évolution du pôle médical**.

Enfin met en place une **desserte numérique** sur l'ensemble et performant sur l'ensemble du territoire niveau de la zone d'activités

Axe 3 : permettre l'évolution du territoire, en préservant le patrimoine naturel

La commune dispose d'un patrimoine naturel et paysager remarquable, reconnu et protégé à travers de nombreux dispositifs : Site Natura 2000 -Espaces Naturels Sensibles, Réserve Naturelle Régionale.

Le patrimoine naturel de Préfailles n'est pas uniquement représenté par ces espaces protégés, inventoriés et labellisés. **La nature s'insère également au sein des espaces libres laissés par l'urbanisation** sous différentes formes : des **boisements** significatifs, **des jardins arborés**, etc.

« Ce patrimoine doit être préservé afin que les générations futures puissent en bénéficier. »

Axe 4 : conforter et développer les activités économiques du territoire

Notamment en aménageant des circuits en **cohérence avec les modes de déplacement** piétons ,en vélo ,en automobile, en encourageant la réhabilitation des **bâtiments identitaires** de la commune, en réalisant un **schéma d'aménagement global du secteur de la Pointe Saint-Gildas**, en assurant la **promotion de l'école de voile** en améliorant l'offre d'hébergement touristique ,en développant une **offre hôtelière dans le centre bourg** ,en facilitant l'évolution des **campings** pour assurer leur pérennité, en prédisant le remplace le réseau d'emplacements pour **l'accueil des camping-cars** en soutenant enfin les **activités liées à la mer** en permettant l'accueil des bateaux en période hivernale, en soutenant et développant les activités artisanales de petite taille compatible avec la proximité des habitations

Et enfin en protégeant et développant **l'offre commerciale** dans le centre-bourg, La Pointe Saint-Gildas et Port Meleu (page 21 chapitre deux)

Axe 5 : Gérer durablement le territoire

L'objectif est de développer les modes de **déplacement doux** et l'accessibilité et la **sécurité** de circulation d'une façon plus générale en améliorant la cohérence de la signalisation la création d'un cheminement piétons le long de la route départementale. En assurant d'autre part la promotion des **économies d'énergie**, l'habitat durable et le développement des énergies renouvelables c'est-à-dire en prenant en compte au plan architectural l'orientation des nouveaux bâtiments, en autorisant un **urbanisme novateur** en matière de performance énergétiques et en poursuivant la **politique d'éclairage public** en cours (schéma directeur d'aménagement lumière avec le SYDELA).

3 les OAP (orientations d'aménagement et de programmation)

Les orientations d'aménagement et de programmation sont un document d'urbanisme du PLU qui permet d'encadrer les futurs projets de la commune. Il est essentiellement orienté sur une optimisation du potentiel foncier de la commune en l'intégrant dans le paysage et l'environnement. Ce programme s'accompagne d'une logique d'organisation des voies et des espaces publics.

Cinq sites sont concernés par les OAP :

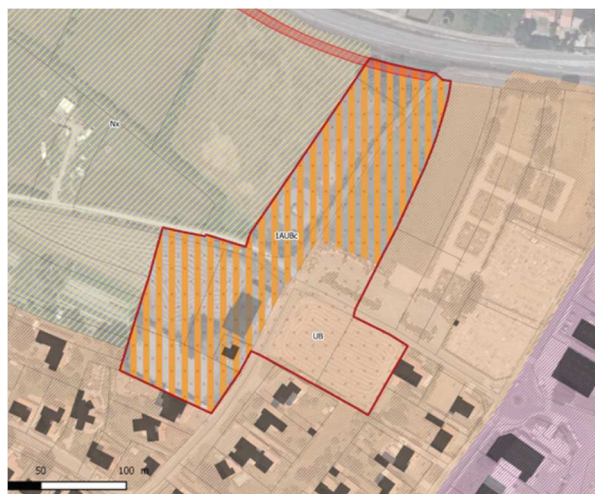
3.1 La croix Martin



Ce secteur de 4,876 ha, actuellement constitué d'un ensemble de prairies est aisément accessible et reste proche des équipements comme l'école ou la crèche. Il pourrait faire l'objet d'une opération de création de logements (26% de logements sociaux), de la création d'un **pôle médical**. La densité serait de 15 logements /ha dotés de performances bioclimatiques. Les voies de circulations devraient permettre une liaison aisée avec le centre-bourg notamment par la création de

circulations douces.

3.2 Le chemin des agneaux



Ce site de 1.95 ha situé en zone 1AUBc est ouvert immédiatement à l'urbanisation. Il comprend 3 secteurs, le secteur sud (1) étant déjà viabilisé. L'urbanisation des secteurs 1 et 2 est prévue avant celle du secteur 3. Ce projet devra s'intégrer à l'environnement bâti, respecter la topographie et comprendra un espace public commun.

En bordure de la RD 313 sera créé une ceinture jardinée « *d'une épaisseur significative* »

3.3 La rue de la cla



Site de 1,19 ha ce secteur (zone 1AUB) est destiné à être immédiatement ouvert à l'urbanisation comprenant des logements (26% de logements sociaux), un espace public ,des jardins privatifs ou collectifs pour une densité de 15 logements :Ha ; Le projet devra particulièrement respecter l'environnement car le secteur jouxte des espaces naturels, la topographie du terrain , la perception

des constructions nouvelles depuis les alentours et le littoral, conserver la végétation existante et se prévaloir de performances bioclimatiques. Les constructions devront respecter celles des bâtiments à proximité (largeurs des façades, angles et formes de toitures, hauteur maximale inférieure à 7m, etc .)

3.4 Le centre-bourg (page 35-41 chapitre 3)



Ce site de 1.61 ha situé au cœur du centre bourg se décompose en plusieurs potentiels fonciers entre école/bibliothèque et grande rue avec un objectif de connexion à la grand rue. La vocation du projet est d'accueillir une résidence seniors et des logements, éventuellement d'autres équipements (bureaux, etc .) d'architecture compatible avec la proximité des habitations. Des espaces jardinés à usage privatif ou locatif sont également prévus. La densité admise est de 25 logements /ha. Les constructions seront centrées sur une **placette commune**

et regroupées en ensembles homogènes en **connexion piétonne** à travers l'espace urbanisé

3.5 Le secteur de la pointe saint Gildas

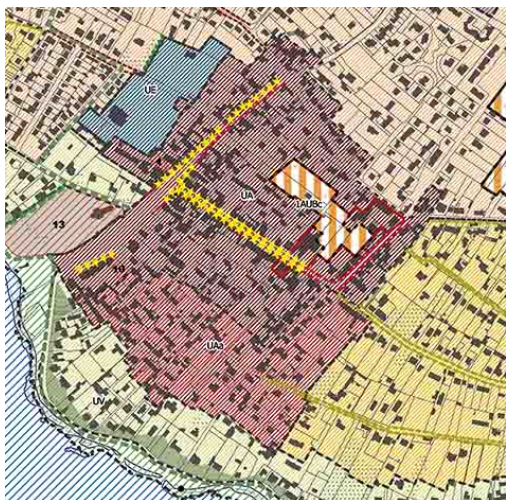


Le secteur au nord de la pointe mériterait une meilleure protection assurant ainsi une ouverture à 180° de la pointe (2), le projet évoque la création d'un port à sec (3) et le programme de renovation de la capitaine est déjà effectué. Reste le problème de **l'insuffisance des places de parking** notamment l'été pour les résidents du village de la pointe. Le document contient d'intéressantes propositions pour **dynamiser le secteur** de la pointe (p 49 chapitre 3).

4 Les objectifs poursuivis dans les différentes zones

4.1 Les zones urbaines

4.1.1 La zone UA- le centre bourg



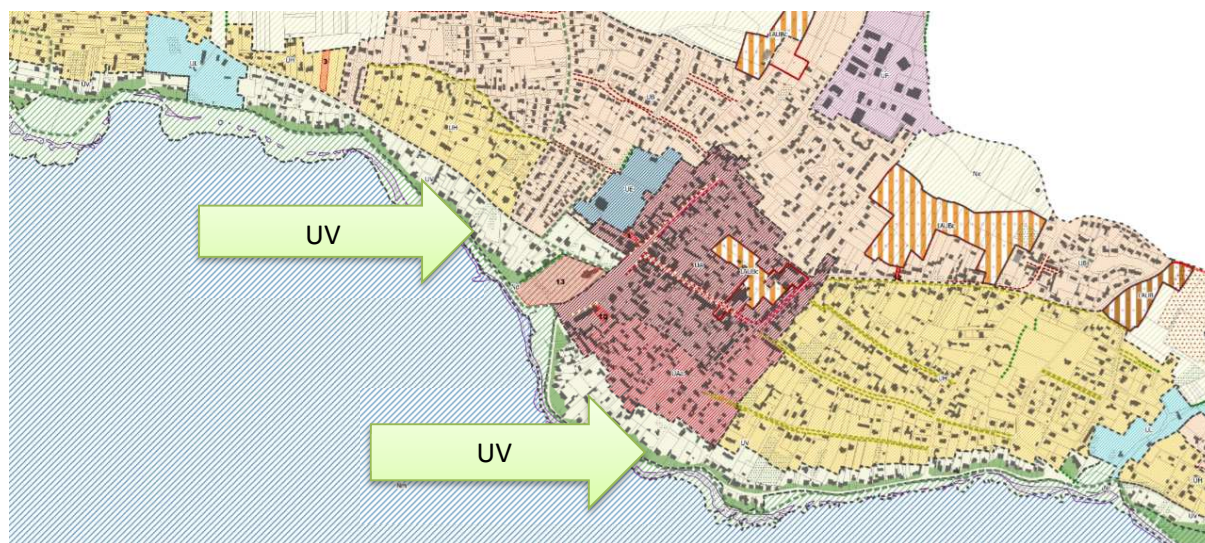
La zone UA correspond au centre-bourg de la commune **centrée sur la grand rue**, caractérisé par un bâti ancien dense, des implantations à l'alignement des voies ou en léger retrait et en mitoyenneté, cadrant l'espace rue. Du fait de l'évolution de l'urbanisation, des villas balnéaires sont venues s'insérer dans ce tissu; elles sont implantées en retrait par rapport à la voie et aux limites séparatives. La qualité architecturale des constructions participe à la constitution d'une entité urbaine ancienne cohérente.

La zone UA est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement

La zone UA comprend deux secteurs :

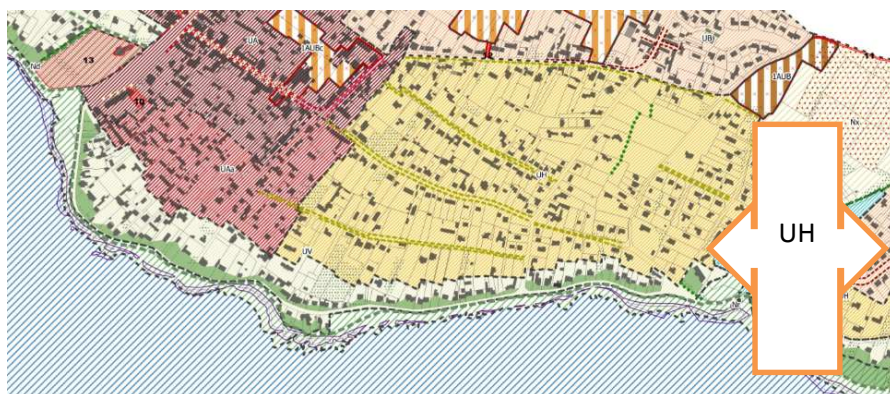
- Le secteur UAa, qui correspond au sud du centre-bourg. Il a été créé pour limiter les hauteurs des constructions autorisées en accord avec l'environnement bâti existant.
- Le secteur UA_p, qui correspond au secteur bâti aux abords du port à la Pointe Saint-Gildas, où seules sont autorisées les constructions sous réserve que les rez-de-chaussée aient une vocation commerciale, artisanale ou de service.

La zone UV



La zone UV correspond tissu bâti de la **frange littorale**. Elle est caractérisée par la présence de nombreuses **villas balnéaires**, implantées en retrait par rapport à la voie et entourées d'un jardin arboré clos. La qualité architecturale et les nombreux espaces jardinés et arborés participent au cadre de vie préfaillais et à la constitution d'une entité urbaine d'intérêt patrimonial. Le secteur UV est destiné prioritairement à l'habitat. Les objectifs poursuivis par le règlement sont **de préserver le patrimoine architectural et paysager et de limiter la densification** tout en permettant une évolution mesurée du tissu.

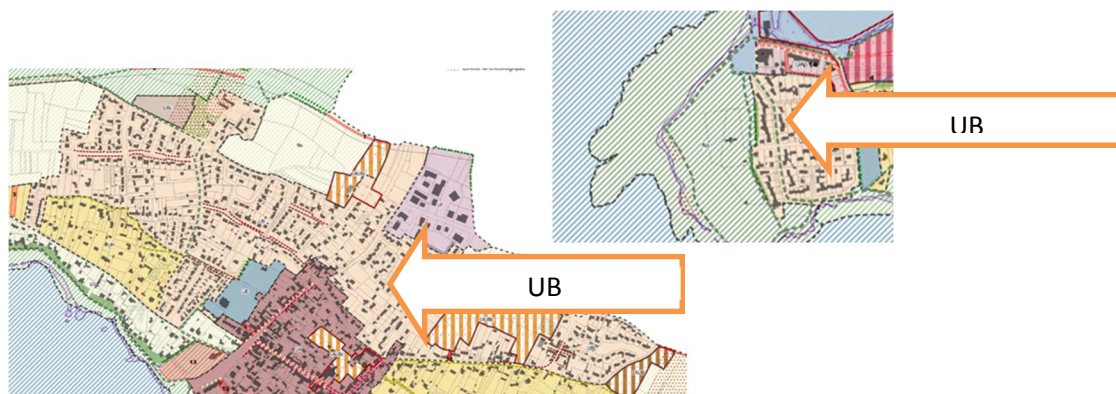
La zone UH



La zone UH correspond aux extensions urbaines réalisées «*au coup par coup*» à dominante résidentielle. Il s'agit de secteurs peu denses aux formes urbaines peu composées. Le bâti est généralement implanté en retrait par rapport à la voie et aux limites séparatives. Le tissu de la zone UB se densifie depuis quelques années via les divisions parcellaires notamment.

Le secteur UH est destiné prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement de la commune. Les principaux objectifs poursuivis par le règlement sont de permettre la densification du tissu sous des formes ponctuelles mais de l'encadrer afin **d'intégrer les nouvelles constructions dans l'environnement bâti et paysager existant**.

La zone UB

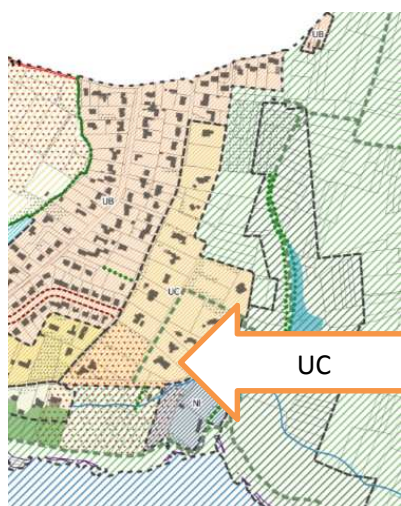


La zone UB correspond majoritairement aux extensions urbaines relativement denses, souvent réalisées sous **forme d'opérations d'ensemble**. Elle est caractérisée par la répétition de modèle-types de constructions, souvent implantées en retrait par rapport à la voie. Les types d'habitat sont relativement diversifiés (individuel groupé, individuel pur, petit collectif...).

La zone UB comprend un secteur UBc, qui correspond à **l'opération du Bois Roux** où une hauteur plus importante est autorisée

La zone UB est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette dominante résidentielle. Les objectifs poursuivis par le règlement est de permettre l'évolution du bâti de type pavillonnaire, de permettre la densification de ces espaces tout en préservant les commodités du voisinage.

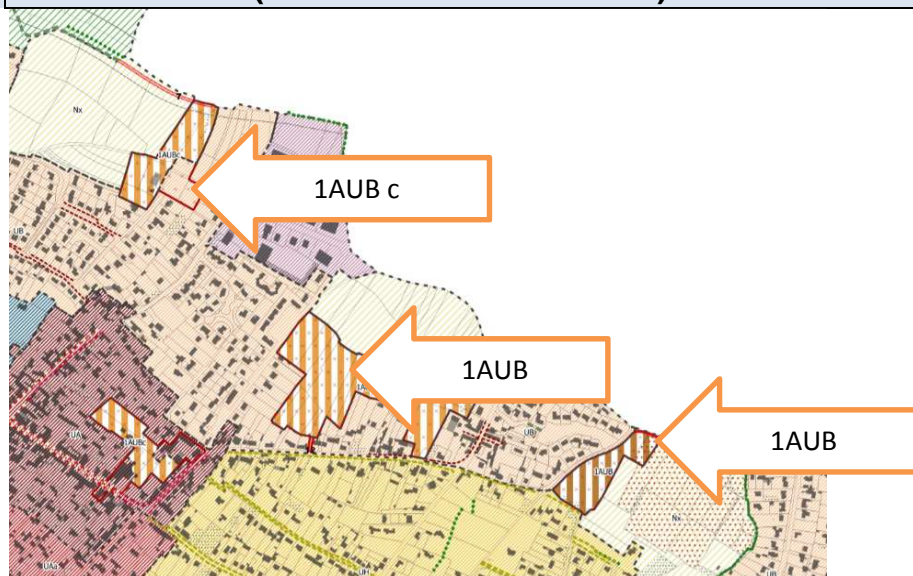
La zone UC



Le secteur UC correspond à un **secteur d'habitat bordant des espaces naturels**, à la limite d'une coupure d'urbanisation, qui n'est pas, à ce titre, destiné à être densifié. Le tissu bâti très peu dense est caractérisé par des constructions individuelles implantées en retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives. Le secteur est destiné à accueillir de l'habitat.

4.2 Les zones à urbaniser

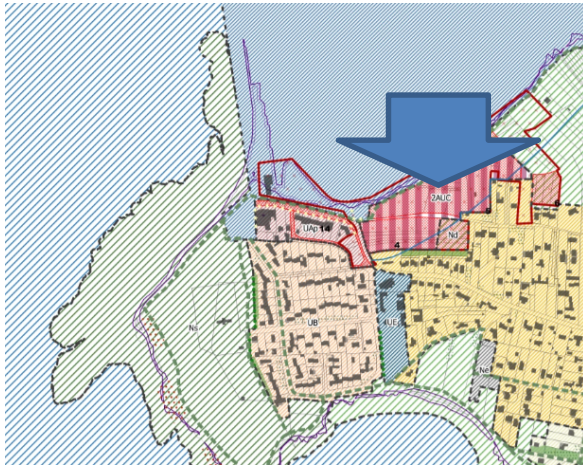
La zone 1AUB (au Nord de la commune)



La zone 1AUB correspond à un **secteur naturel immédiatement constructible**, une zone destinée à l'accueil de nouvelles constructions. La zone 1AUB est destinée prioritairement à l'habitat (hauteur < à 7m) ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette dominante résidentielle.

La zone 1AUB comprend un secteur **1AUBc où une hauteur plus importante est autorisée** (11 m) et les règles d'implantation du bâti sont plus permissives afin de permettre de nouvelles formes urbaines.

La zone 2AUc



La zone 2AUc correspond à une zone où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'a pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. **L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUc est conditionnée au projet de réaménagement du port et devra faire l'objet d'une modification ou d'une**

révision du présent PLU.

La zone 2AUc est destinée aux activités commerciales, artisanales et portuaires.

La zone UE (la zone de l'Espace culturel)

La zone UE correspond aux secteurs dédiés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Elle est destinée à l'accueil d'équipements collectifs et au confortement des activités existantes.

En raison de la destination spécifique de la zone UE, les règles sont relativement permissives afin de ne pas contraindre les projets ayant un intérêt collectif.

La zone UF

La zone UF correspond à la **zone d'activité artisanale**. Elle a vocation à permettre le maintien et le confortement des activités existantes et l'accueil de nouvelles activités. Les règles ont pour but de permettre la densification de la zone d'activités de la Prée (en assouplissant par exemple les règles d'implantation du bâti par rapport à la voie).

La zone UL (camping Port Meleu et terrain des Pinettes)

Cette zone est destinée à accueillir les terrains de camping et/ou de caravanning ainsi que les activités sportives et de loisirs connexes.

La zone UP (port)

Cette zone est destinée à l'accueil des activités portuaires professionnelles et de plaisance. Elle est réservée aux équipements liés et constructions à usage de services, loisirs, commerces, etc. nécessaires à l'exploitation et à l'animation du port et de ses abords. Elle se situe en grande partie sur le domaine public maritime.

4.3 La zone naturelle

Les zones N sont des zones naturelles et forestières, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités naturelles et paysagères structurant le territoire communal et notamment les espaces remarquables au sens de la loi Littoral, les sites Natura 2000 marins et la réserve naturelle régionale notamment. La valeur écologique, les atouts paysagers et les ambiances de ces espaces naturels sont à protéger.

Gérard NADEAU

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 13 août 2015)

Président	Gérard NADEAU
Trésorier	Bernard KIRSCHLEGER
Secrétaire	Claire DESAUBLIAUX
Membres	Gérard DUMAS Henri JOUSSELLIN Laurent TEXIER Jean-Loup VALENTIN Chantal ACHAT-LACOMBE André HERRY

49 route de la pointe St Gildas 44770 Préfailles

www.app-prefailles.fr

email : contact@app-prefailles.fr

Cotisation annuelle : 8,00 €