



ASSEMBLEE GENERALE DU 12 AOUT 2014

SOMMAIRE

Editorial	1
Finances	
Indicateurs	3
Investissements divers réalisés en 2013	9
Principaux investissements prévus en 2014	10
Sécurité	12
PLU	13
Ordures ménagères	17

Editorial

Notre association, vit cette année, lors de cette assemblée générale de 2014, un moment totalement inédit : le Président et la Vice-Présidente, reconduits après la dernière assemblée générale de 2013, se sont mis en retrait de leurs fonctions en décembre 2013, et sont aujourd'hui respectivement Maire et Adjointe au maire de notre commune.

Sur le plan personnel, nous pouvons les féliciter. Pour notre association, faut-il s'en réjouir ou s'en désoler ? Je crois que nous devons dépasser cette question, car selon ses statuts, notre association s'interdit toute discussion d'ordre politique ou religieuse. Notre association doit continuer sa mission de défendre l'intérêt de ses adhérents, et d'apporter une collaboration active et désintéressée à la Mairie pour le développement et bien être de notre commune.

Cette année est une année de transition pour cette nouvelle municipalité issue des urnes. Elle est aussi une année de bilan et de préparation de ses actions pour les prochaines années. Notre association a été invitée à participer à des commissions extra-municipales mises en place par la nouvelle municipalité, en particulier sur le PLU. Nous vous résumons dans ce livret, le point des négociations menées sur ce sujet depuis plus de un an entre la Mairie précédente et les associations, et des réflexions que nous envisageons de soumettre lors des travaux de cette commission.

Sur le plan des finances, le défi que doit relever la nouvelle municipalité, concerne l'amélioration de son résultat d'exploitation pour financer les projets des prochaines années. En effet, elle ne peut plus compter a priori sur des résultats exceptionnels « conséquents », et elle doit affronter des baisses de dotation de la part de l'état.

Le 28 juillet dernier, une réunion publique a été organisée par la nouvelle municipalité, pour se présenter aux préfaillais, résidents à l'année ou non, les informer de ses actions pour les 4 premiers mois de sa gestion de la mairie, et de ses perspectives. Il n'est pas dans notre rôle de juger de ce qui a été présenté, mais nous avons noté les « expressions » suivantes, prononcées par le Maire :

- Recherches d'économies
- Diminuer les frais
- Restructuration de l'administration communale
- Recherche de recettes nouvelles et/ou exceptionnelles

Le Maire s'est engagé à ne pas faire évoluer les taux d'imposition de la Commune pendant sa mandature.

Notre assemblée générale sera donc l'occasion de demander au nouveau Maire et à son équipe, les perspectives qu'ils envisagent, en fonction de leurs prévisions financières sur les prochaines années, pour l'évolution de la sécurité de circulation des vélos (sujet de préoccupation que vous nous avez exprimé lors de nos rencontres de printemps), l'entretien de la voirie, l'aménagement du Centre Bourg et le la Pointe Saint Gildas, et en particulier de son Port.

Bonne lecture

Henri JOUSSELLIN

Président par intérim

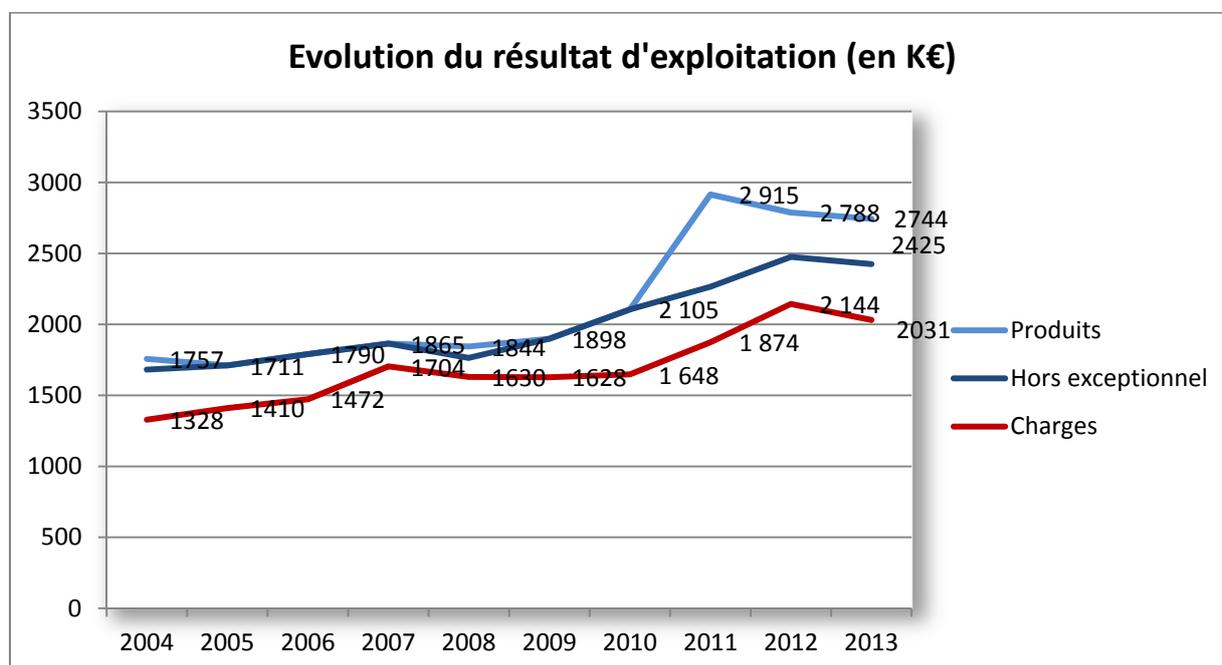
Participants : Gérard DUMAS, Henri JOUSSELLIN

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.

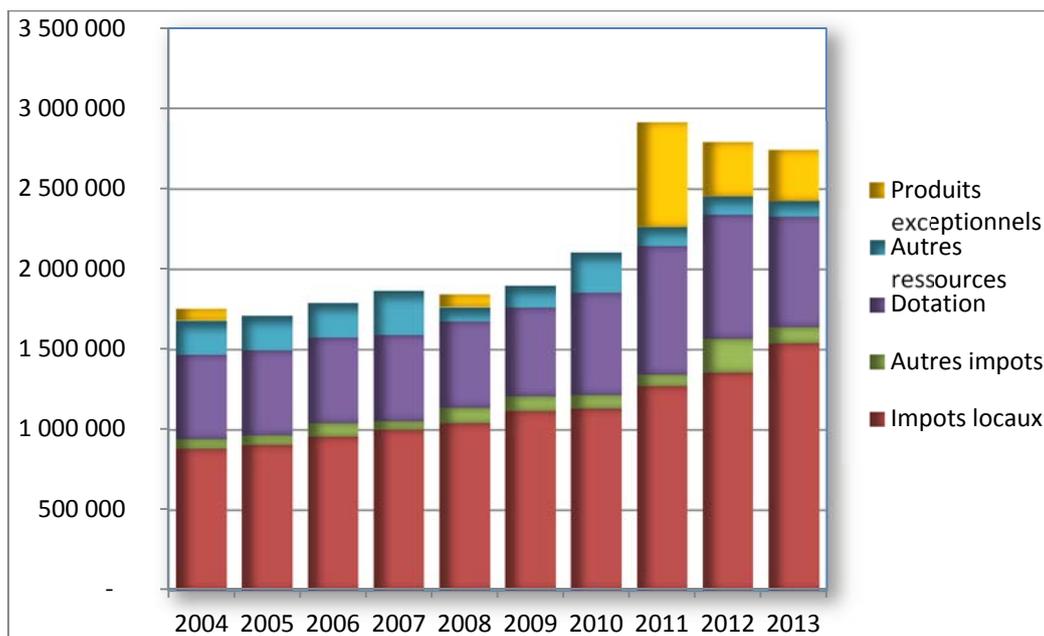
1°) Indicateur No 1 : Ratio d'autofinancement brut

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 713 000 € en 2013



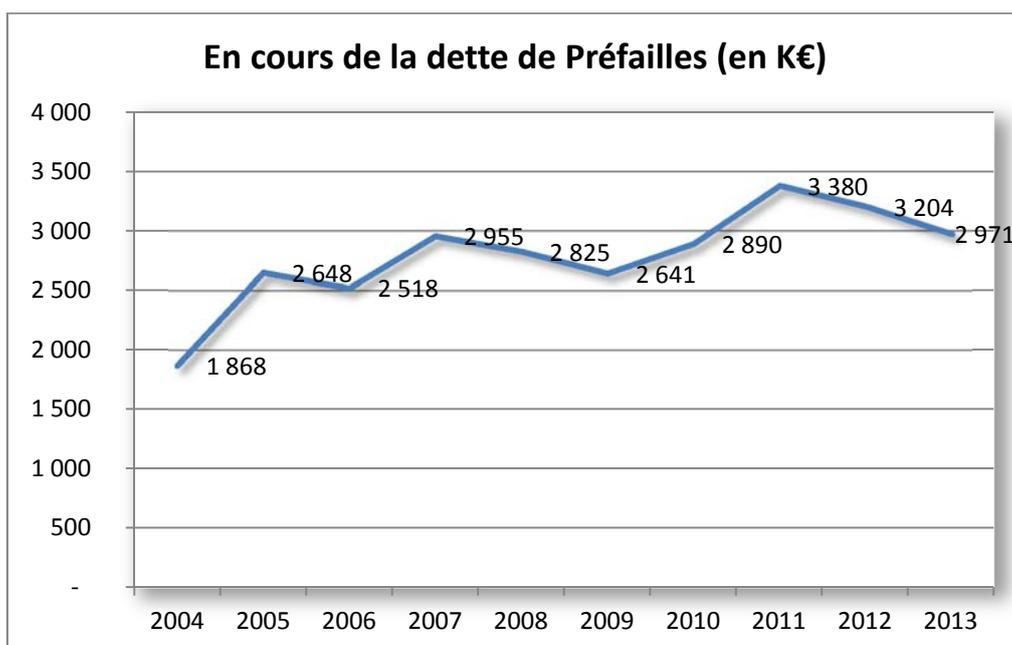
Les origines des recettes sont les suivantes :

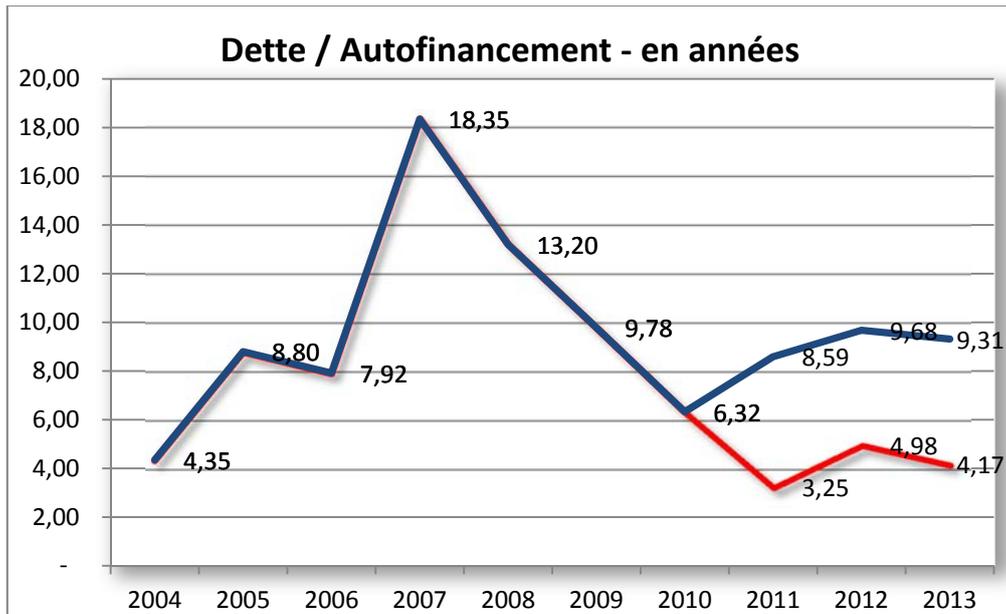


Les « Produits exceptionnels » correspondent en 2013 à la vente de terrains dans le cadre de l’opération de logements sociaux du Bois Roux.

Les recettes, hors exceptionnel ont légèrement baissé. Les charges réelles ont diminué en 2013, et sans l’exceptionnel, le résultat serait de 394 000 €.

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

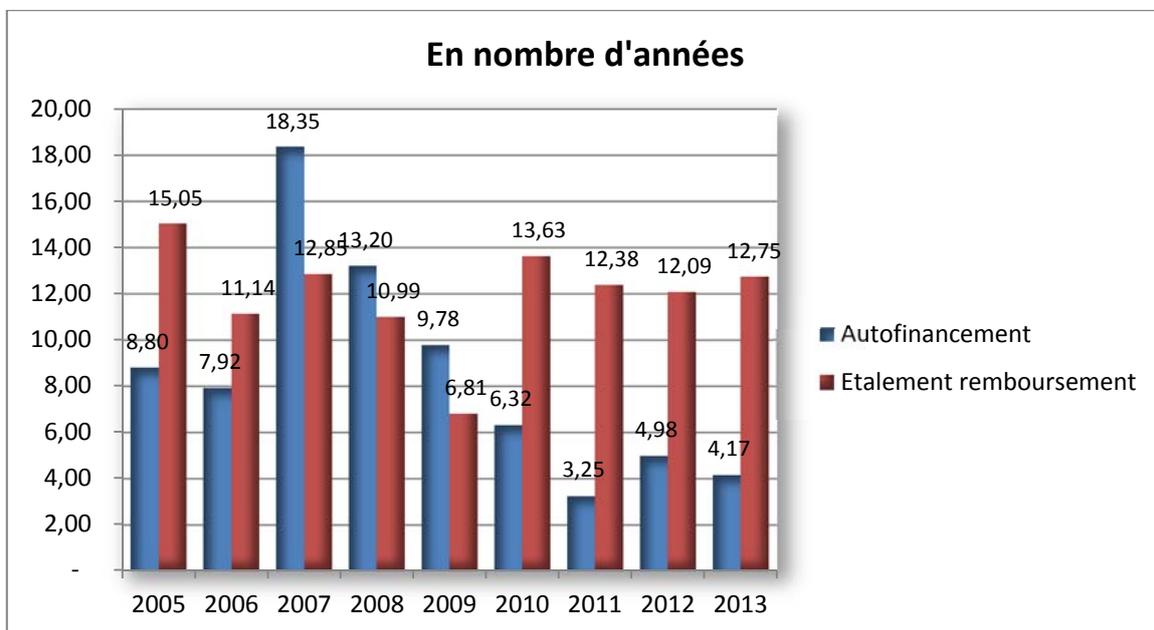




4,17 années seraient nécessaires pour rembourser la dette (et 9,31 sans recettes exceptionnelles).

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 2013, rassurent sur la capacité de la commune à rembourser ses annuités d'emprunt qui s'étalent sur 12 années en moyenne (calculé en divisant le montant de l'emprunt par le remboursement effectué en 2012).

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

A partir des informations contenues dans le compte administratif 2013 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	2 744 000 €
Section investissement	954 000 €
TOTAL	3 698 000 €
Ratio	80,3 %

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.

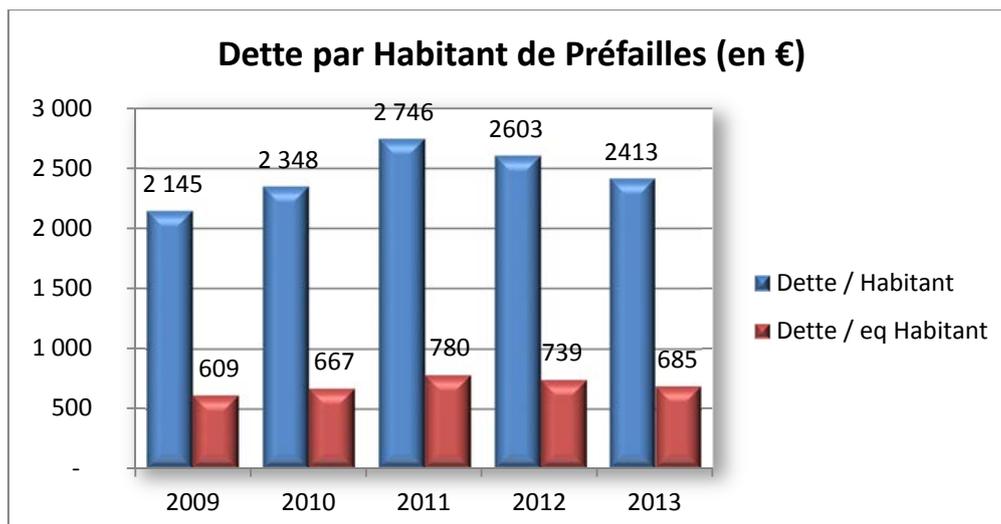
Ce ratio est un autre moyen de juger l'endettement de la commune. Bien qu'il se soit dégradé, il reste dans des limites acceptables.

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

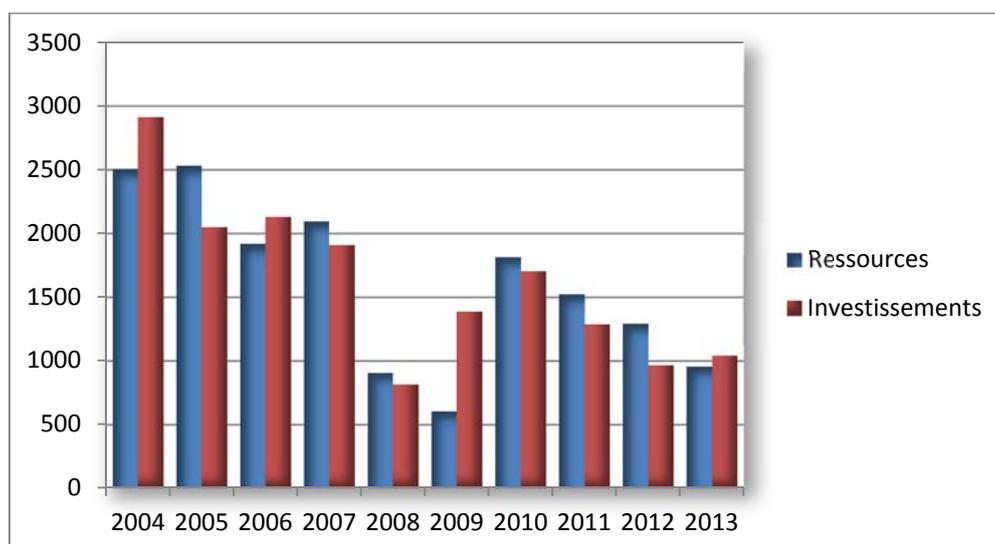
L'endettement par habitant est donc rapporté aux habitants au sens de l'INSEE, et au calcul que nous effectués en intégrant les résidences secondaires, pour une meilleure comparaison nationale (soit 739 € par habitant en 2012) :



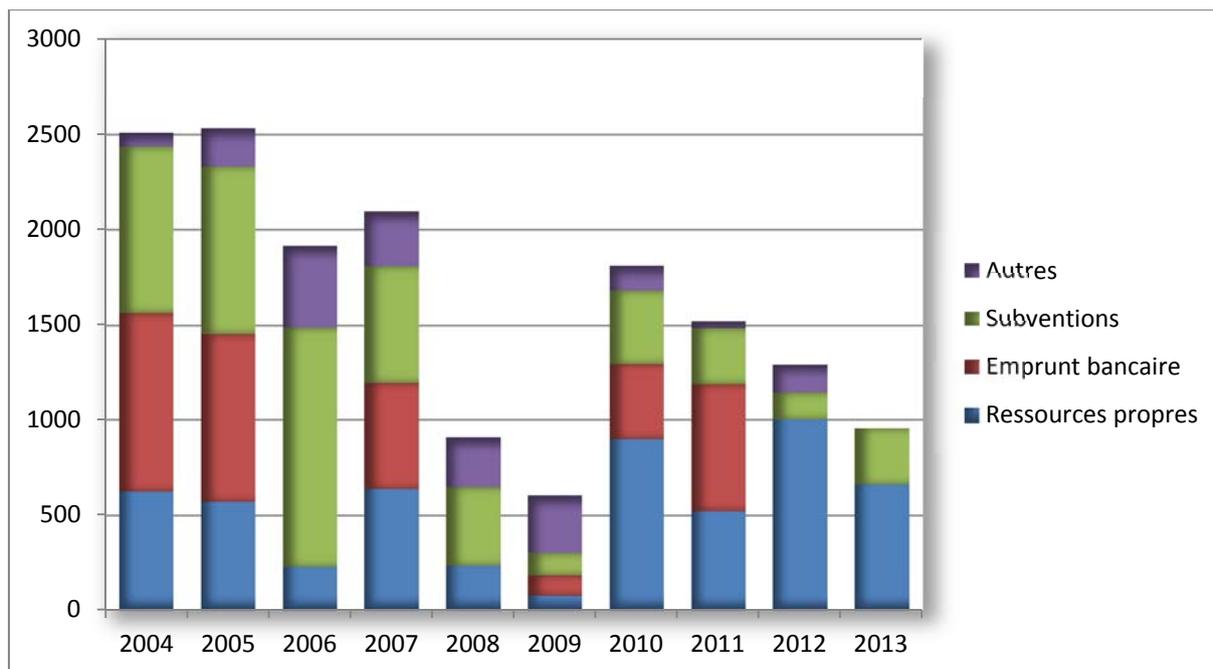
La dette par équivalent habitant a baissé de 7,32 % entre 2012 et 2013, et demeure modérée.

4° Investissement (et origine des ressources pour ces investissements)

Nous avons constaté en 2010 que depuis 2008, il manquait 600 000 € pour équilibrer les dépenses d'investissements avec les ressources qui sont affectées à ces investissements. Ceci vient de projets qui sont étalés sur plusieurs années, dont les ressources ne sont souvent finalisées qu'au moment de la dernière année, la trésorerie de la commune assurant le relais nécessaire pendant ce temps.



Les origines de ces ressources pour les investissements sont les suivantes :



Le bon niveau des résultats d'exploitation a permis de dégager jusqu'à ce jour des ressources propres importantes pour maintenir un bon niveau d'investissement.

Pour 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 autre, il faudrait que :

- ces projets puissent bénéficier de subventions. Dans l'époque actuelle de réduction des budgets de l'état et des collectivités territoriales, il existe une très grande incertitude sur ces possibilités dont la commune a pu bénéficier largement ces dernières années
- le résultat d'exploitation de la commune (qui ne devrait plus avoir de résultats exceptionnels) puisse encore d'améliorer, sans faire appel à l'augmentation des taux d'imposition locaux.

INVESTISSEMENTS DIVERS réalisés en 2013**ECLAIRAGE PUBLIC - opération n° 13001 -**

Dépenses prévisionnelles totales inscrites au BP 2013 : 170 400 €

a) Dépenses totales réalisées en 2013.....	64 353 €
b) Dépenses restant à réaliser en 2014.....	106 046 €
c) Subvention perçue en 2012.....	0 €
d) Subvention à percevoir.....	0 €

A la charge de la commune..... 170 400 €**VRD (Rue de la Prée) - opération n° 13002 -**

Dépenses prévisionnelles totales inscrites au BP 2013 : 683 000 €

a) Dépenses totales réalisées en 2013.....	153 363 €
b) Dépenses restant à réaliser en 2014.....	529 636 €
c) Subvention perçue en 2012.....	7 285 €
d) Subvention à percevoir.....	0 €

A la charge de la commune..... 675 715 €**Aménagement des locaux des associations - opération n° 13003 -**

Dépenses prévisionnelles totales inscrites au BP 2013 : 171 339 €

a) Dépenses totales réalisées en 2013.....	116 284 €
b) Dépenses restant à réaliser en 2014.....	55 055 €
c) Subvention perçue en 2012.....	0 €
d) Subvention à percevoir.....	0 €

A la charge de la commune..... 171 339 €

PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS PREVUS en 2014**Services techniques - opération n° 14002 -**

a) Dépenses inscrites au BP 2014.....	66 475 €
d) Subvention à percevoir.....	0 €

A la charge de la commune..... 66 475 €

Eclairage public - opération n° 14004 -

a) Dépenses inscrites au BP 2014.....	27 200 €
d) Subvention à percevoir.....	0 €

A la charge de la commune..... 27 200 €

Cimetière - opération n° 14005 -

a) Dépenses inscrites au BP 2014.....	24 200 €
d) Subvention à percevoir.....	0 €

A la charge de la commune..... 24 200 €

Réserve Naturelle Régionale - opération n° 14006 -

a) Dépenses inscrites au BP 20124.....	42 000 €
d) Subvention à percevoir.....	14 360 €

A la charge de la commune..... 27 640 €

Révision du PLU - opération n° 14008 -

a) Dépenses inscrites au BP 2014.....	12 190 €
d) Subvention à percevoir.....	0 €

A la charge de la commune..... 12 190 €

Amélioration performance énergétique des bâtiments - opération n° 14010 -

a) Dépenses inscrites au BP 2014..... 50 000 €
d) Subvention à percevoir..... 20 000 €

A la charge de la commune..... 30 000 €

Accessibilité des bâtiments - opération n° 14011 -

a) Dépenses inscrites au BP 2014..... 50 000 €
d) Subvention à percevoir..... 0 €

A la charge de la commune..... 50 0200 €

VRD (Voirie, Réseaux Divers) - opération n° 14012 -

a) Dépenses inscrites au BP 2014... 156 792 €
d) Subvention à percevoir..... 0 €

A la charge de la commune..... 156 792 €

1°) Sécurité

1.1°) Circulation des vélos dans Préfailles et sur la côte

Les pistes cyclables Vélocéan qui traversent Préfailles, en particulier le long de la côte, font partie d'un réseau de 50 km de pistes cyclables de Piriac-sur-Mer aux Moutiers-en-Retz destinées aux randonneurs cyclistes.

Le vélo est beaucoup utilisé en été pour les déplacements sur la commune. En dehors des pistes cyclables, la matérialisation de la circulation des vélos dans le tissu urbain est encore embryonnaire. La réglementation routière permet aujourd'hui aux vélos de prendre des rues en sens unique à contre sens des voitures, quand cela est matérialisé par un panneau le précisant. Mais l'habitude s'est développée de le faire, même quand il n'y a pas d'indications, ce qui est source de dangers pour tout le monde. Ainsi assiste-t-on depuis de nombreuses années, à la descente en vélo de la grande rue, qui n'est pas adaptée, avec ses stationnements et l'étroitesse de la chaussée, au croisement des vélos et voitures.

La mairie vient de prendre un arrêté sur l'interdiction de descente à vélo de cette grande rue, et doit mettre en place une signalétique adaptée. Tout en espérant que cette mesure soit efficace, si elle est accompagnée de pédagogie et de verbalisation si nécessaire des contrevenants, l'APP demande qu'une réflexion soit menée sur l'évolution de l'intégration de la circulation du vélo dans la commune, par la matérialisation de pistes cyclables, et de rues pouvant être prises sans danger en contresens de la circulation automobile.

Les vélos croisent aussi des piétons à certains endroits, et il est nécessaire d'identifier les zones à risque (par exemple l'anse du sud) pour obliger, par des chicanes, les vélos à ralentir, pour la sécurité de tous.

L'érosion de la piste cyclable sur la corniche présente des différenciations de niveaux dans certaines parties, qui deviennent, désagréables, sinon dangereuses pour les cyclistes. L'entretien de cette piste cyclable sur la côte est nécessaire, car l'on voit de plus en plus de vélos empruntant la route goudronnée de la corniche, dans les deux sens !

Les stationnements « sauvages » devant l'Office de Tourisme et La Poste représentent aussi un danger pour les piétons qui ne savent plus où circuler en sécurité dans cette zone de la grande rue.

1.2°) Sens de circulation « uniques » dans les rues étroites du centre

Les rues du Bazar, du plateau et de tout ce secteur sont étroites, et permettent difficilement en été, des croisements de voitures, surtout quand elles stationnent dans ces voies.

Il nous semble indispensable de mener une réflexion sur un schéma directeur de circulation sur ces rues, en concertation avec les riverains, et tenant compte des jours de marché.

Une réflexion a été initiée par la mairie précédente, sur l'évolution de la signalétique sur la commune. Une première étude a été présentée, en préambule d'un conseil municipal. Elle montre que cette réflexion des sens de circulation sur la commune, doit être plus générale, et doit tenir compte d'un certains de facteurs :

- Planification de l'aménagement de la voirie sur la commune, sur plusieurs années (avec enfouissement des réseaux sur les voies à caractère plus touristique)
- Mise en valeur du centre-ville (Place du village, descente vers la plage, ...) de ses commerces et animations, en facilitant la venue des visiteurs vers ce centre depuis, la départementale, dans les deux sens (en particulier pour les nombreux visiteurs venant sur la Pointe St Gildas) et le parking de ces visiteurs. Ceci doit se faire en continuant à garantir, sur ces axes de circulation, un excellent niveau de sécurité pour les piétons et vélos
- Mise en valeur de la Pointe Saint Gildas, de ses commerces et ses activités, pour faciliter le parking et la circulation lors des moments de fortes affluences

2°) PLU (Plan Local d'Urbanisme)

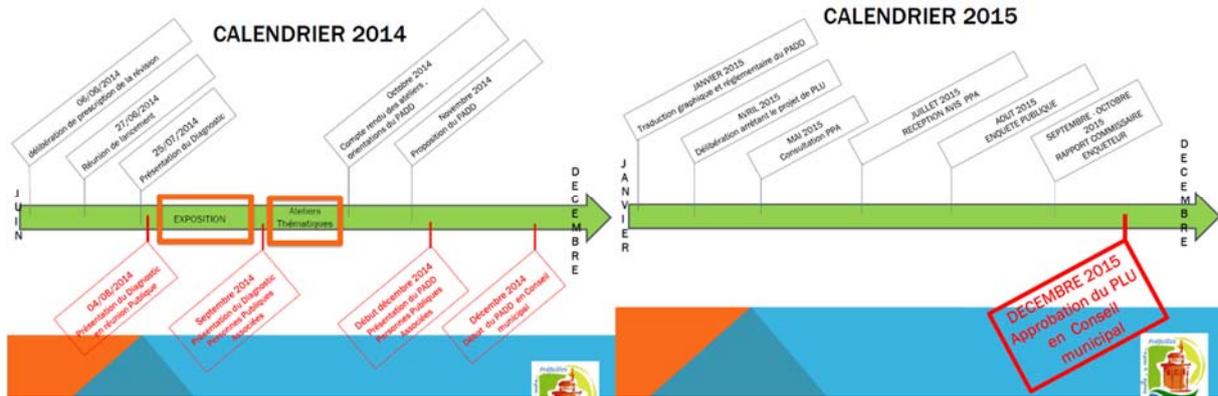
2.1°) Préparation de la modification / révision en 2012-2013

Le PLU actuellement en vigueur, a été mis en place en 2008. Son application a abouti à un certain nombre de recours, concernant en particulier des collectifs à Port Meleu et rue de la Cla, qui présentaient un taux d'habitations à l'hectare très élevé par rapport à leur environnement.

Des premières réunions organisées par la Mairie avec les associations concernées ont commencé en 2012, pour arriver à un consensus sur des objectifs d'évolution et de révision du PLU.

2.2°) Planning révision en cours

Les élections municipales de 2014 ont entravées la poursuite de ce processus qui reprend suivant le calendrier suivant qui nous a été annoncé :



Nous allons pouvoir aborder les détails de la révision du PLU, qui doit aussi tenir compte des réglementations d'urbanisme plus généraux, comme celui du SCoT du Pays de Retz qui a été présenté le 27 juin 2014 à la nouvelle commission extra-municipale qui se met en place pour l'étude de la révision du PLU.

2.3°) Conséquences du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) pour Préfailles

Pour le SCoT du Pays de Retz, il s'agit de gérer l'espace de façon économe, malgré une croissance de 2,5% par an de la population, ce qui nécessite un accroissement de l'habitat. Les objectifs pour Préfailles sont 30 logements nouveaux, en résidence principale, par an. Il se construit actuellement « seulement » 17 logements par an ! La transformation de résidences secondaires en principales est prise en compte dans cet objectif.

L'extrait de la présentation faite par le SCoT, montre sur la commune de Préfailles, les espaces remarquables à préserver, et les coupures d'urbanisations dans lesquelles il ne peut y avoir de nouvelles constructions :



La caractéristique de Préfailles est d'avoir 72 % de résidences secondaires, et de disposer d'espaces remarquables, qui sont autant d'atouts touristiques.

La présentation du SCoT montre des projets de ZACOM (Zone d'activités commerciales) sur la commune, à la Pointe et aux Terres Blanches, liées à un projet d'évolution du port étudié ces 10 dernières années.

Les questions qui se posent sont :

- Quels sont les projets d'évolution du port et mouillage de la Pointe St Gildas que souhaitent mener la nouvelle municipalité ? Pour le moment, des expérimentations de digues flottantes et nouveaux types de mouillages sont en cours, qui ne préjugent pas encore des évolutions futures pour ce port.
- Faut-il continuer à conserver de telles zones d'activités commerciales, et vers quelles destinations les faire évoluer ?

2.4°) Réflexions de l'APP

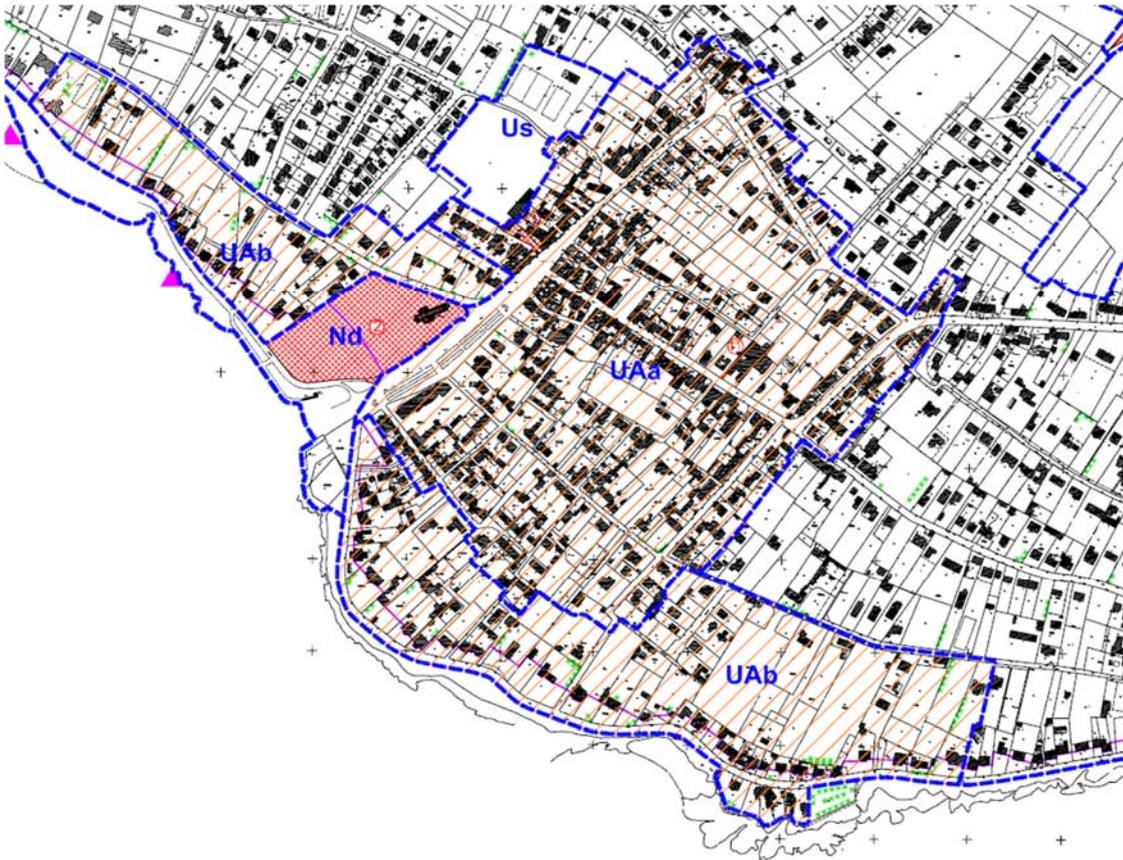
2.4.1°) Evolution de la hauteur des constructions

Le règlement actuel du PLU indique :

Article UA 10 – Hauteur des constructions

Secteurs	Egout	Faîtage ou point le plus haut
UAa et UAc	9 m	12 m
UAb et UAd	8 m	11 m

Dans les discussions menées en 2012 et 2013 par les différentes associations et la Mairie, il a été acté de limiter à 7 m à l'égout du toit, en R+1 uniquement sur la zone côtière UA, et plus particulièrement UAb, comme le montre l'extrait suivant du PLU :



2.4.2°) Evolution de l'emprise au sol

Les contraintes indiquées dans le PLU actuel, ne sont plus valables aujourd'hui avec la nouvelle loi ALUR qui les supprime totalement, pour favoriser la densification de l'habitat existant.

Cette densification demandée nous paraît poser les problèmes suivant :

- dans la zone UAa du centre-ville, où les rues sont étroites, et ne peuvent pas permettre une circulation qu'amènerait des constructions de collectifs. Ceci nécessiterait donc de découper le secteur UAa en 2 secteurs, en déterminant de façon plus précise celle où la densification urbaine peut se faire dans les conditions de circulation actuelles, tout en maintenant un bon niveau de sécurité.
- Sur le littoral, pour conserver une discontinuité du bâti sur versant des zones UAb, UB et UD, et une densité de logements à l'hectare raisonnable, comme préconisé par le SCoT du Pays de Retz pour les zones littorales)

La révision du PLU entamée par la nouvelle municipalité, a commencé par un diagnostic, et va se poursuivre à l'automne par des ateliers avec les associations pour aborder toutes ces questions. Il pourrait en découler une redéfinition complète du zonage actuel (et pas seulement un aménagement).

2.4.3°) Trait de côte sur la limite d'inconstructibilité

Le choix en 2008 a été de s'appuyer sur une limite définie par les services de l'état, s'appuyant sur un cadastre pas toujours à jour, ce qui fait que le trait passe dans des maisons existantes. De plus, ce trait fait référence à l'habitat, et pas aux clôtures qui sont le long de la corniche, et donc sont de fait « non reconstructibles » si elles devaient être endommagées.

Dans certains secteurs, comme celui d'un groupe de villas voisines de « l'Océan », ces dernières ne peuvent pas être agrandies, ni reconstructibles :



Il est donc indispensable de revoir cette méthode de limite de constructibilité.

3°) Ordures ménagères

Une expérimentation a été menée l'année passée, sur la mise à disposition de containers pour recueillir les ordures ménagères des résidents venant uniquement le week-end. Ces containers sont mis en place le vendredi et retirés le lundi par les services de la Communauté de Commune.

Le bulletin municipale de l'été 2014, page 28, mentionne bien ce nouveau service, mais n'indique pas les emplacements de ces containers.

Le souhait de l'APP est qu'une meilleure communication soit faite auprès des résidences secondaires, avec une explication de ce service et un plan sur les emplacements de ces containers

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 2013)

Président (en retrait depuis le 31/12/2013)	Claude CAUDAL
Vice-Présidente (en retrait depuis le 31/12/2013)	Liliane SAGER
Vice-Président et Trésorier Président par interim (depuis le 1/1/2014)	Henri JOUSSELLIN
Secrétaire	Anne Dicharry
Membres	Françoise BOURON Gérard DUMAS Henri FULTON Bernard KIRCHLEGER Daniel ROCH

1, rue Chauvet 44770 Préfailles

www.app-prefailles.fr

email : contact@app-prefailles.fr

Cotisation annuelle : 8,00 €