

ASSOCIATION DE SAUVEGARDE DE L'ENVIRONNEMENT  
DE PORT MELEU - PREFAILLES (ASEP)

31, Rue St Dominique 44770 Préfailles

email : [asep.asso@laposte.net](mailto:asep.asso@laposte.net) Site : [www.asep-prefailles.fr](http://www.asep-prefailles.fr)

L'AG de l'ASEP s'est tenue le 17 août 2013 au centre culturel de Préfailles et a réuni environ 80 personnes.

Monsieur Le Maire est venue nous rejoindre pour une petite demie heure ;

Rappel :

L'ASEP est née le 8 août 2010 en réaction aux permis de construire accordés par la mairie de Préfailles pour des projets immobiliers en totale contradiction avec les notions de protection du littoral et de développement durable.

Devant le danger pour l'environnement, et la dégradation de ce qui fait le « charme de Préfailles » que représentaient ces deux projets, (18 logements sur 3900 m<sup>2</sup> à la plage de Port Meleu, puis 55 logements sur 9500 m<sup>2</sup> au terrain de La Cla), des collectif de riverains se sont mobilisés avec le soutien de l'ASEP.

Le tribunal administratif de Nantes a annulé les deux permis de construire lors de l'audience du 6 novembre 2012 pour Port Meleu et du 5 mars 2013 pour La Cla et condamné la municipalité à nous verser des dommages et intérêts (1200 € pour la plage et 1500 € pour la Cla) en retenant parmi nos arguments les principes majeurs suivants :

- Ces deux projets constituent une violation de la loi littoral car ils représentent une extension d'urbanisation (notamment en augmentant sensiblement la densité des constructions) et l'autorisation du préfet aurait dû être requise pour le projet de Port Meleu
- Le cadre paysager offert par la corniche doit être respecté et les accès et les sorties de nouvelles constructions sur la corniche sont interdits. Les conditions de circulation ne doivent pas être aggravées
- La largeur des voies de desserte pour La Cla sont insuffisantes.

En 2012, la municipalité a décidé de lancer une concertation avec les associations pour une modification du PLU (qui devrait intervenir d'ici fin 2013) puis pour une révision qui devrait aboutir en 2015

8 réunions se sont tenues entre juillet 2012 et mai 2013, et 2 autres étaient prévues en juillet mais n'ont jamais été programmées.

Nous avons du manifester à plusieurs reprises notre désaccord sur les comptes-rendus de ces réunions car nombre de nos remarques n'étaient pas reprises. N'obtenant pas de position de principe du maire sur nos propositions et constatant que le dossier s'enlisait, nous lui avons adressé un courrier en mars 2013 reprenant en les précisant les principes énoncés dans le courrier commun de 3 associations de novembre 2011 et en lui demandant de nommer rapidement un cabinet d'études afin de faire des propositions réglementaires pour être soumises à une enquête publique durant l'été 2013.

- L'ASEP souhaite.....
  - L'adoption d'un Principe : Plus on se rapproche de la côte et plus on s'éloigne du centre bourg plus la possibilité de construire doit diminuer : limiter la densification et la hauteur, maintien d'un % d'emprise au sol et retour à un COS (% d'une surface à bâtir par rapport à superficie du terrain)
  - La notion d'insertion dans l'environnement urbain et paysager,
  - La discontinuité du bâti sur toute la commune afin de conserver les vues,
  - La conservation de la ligne de constructibilité en rectifiant les erreurs actuelles (Trait de côte),
  - Conserver le maximum de zones N (Zones naturelles),

Un cabinet a été nommé, mais à la date de l'AG nous n'avons reçu aucune réponse.

Aujourd'hui les propositions de modifications portent seulement sur les distances par rapport aux limites séparatives, l'autorisation des toitures terrasses, la nature des clôtures, la limitation de l'imperméabilisation des sols ou le pourcentage de logements sociaux...mais aucun élément sur la hauteur, l'emprise au sol ou la limitation de la densification et toujours pas de position de la municipalité sur les principes que nous énonçons depuis novembre 2011. Alors que nous étions dans une phase de concertation depuis plus d'un an et demi, c'est par la presse que nous avons découvert la réflexion sur un projet d'écoport.

Le 28 juin 2013, le SCOT (schéma de cohérence territoriale) du Pays de Retz qui concerne les 41 communes du Pays de Retz a été approuvé à l'unanimité

Le nouveau PLU (modifié puis révisé) devra respecter les dispositions du SCOT Pays de Retz, notamment :

- ✦ Etablir un équilibre entre développement et protection sur le littoral,
- ✦ Privilégier le renouvellement par rapport à l'extension,
- ✦ Préserver la qualité des paysages terrestres et maritimes,
- ✦ Préserver et valoriser le patrimoine naturel et bâti...

Ces dispositions sont tout à fait en cohérence avec les principes que nous énonçons depuis la création de l'ASEP.

## CONCLUSION

Nous avons gagné une première bataille par l'annulation des 2 permis de construire mais des dépôts de projets sont toujours possibles et la réglementation actuelle que nous dénonçons depuis 2010 n'a pas changé.

C'est pourquoi, nous avons décidé d'informer les habitants de Préfailles. Nous avons édité un tract qui a été distribué sur toute la commune pour attirer leur attention sur les dangers toujours existants tant que le PLU ne sera pas modifié sur les aspects densification, hauteur, surface, insertion dans l'environnement naturel et bâti existant.

Nous considérons que Préfailles doit pouvoir se développer mais pas à n'importe quel prix.

- L'ASEP, dans le cadre des prochaines élections municipales, interrogera chacun des candidats sur leur vision du développement et de l'urbanisme à Préfailles.
- Nous communiquerons leurs réponses

L'ensemble des résolutions a été voté à l'unanimité :

- Approbation du rapport moral
- Approbation du rapport financier
- Maintien de l'adhésion annuelle à 10 euros
- Renouvellement du mandat de 3 membres du CA
- Modification du nom de l'association qui s'appellera désormais : Association de sauvegarde de l'environnement de Préfailles, afin qu'il n'y ait pas de doute sur notre capacité d'intervenir sur l'ensemble du territoire de la commune.

Vous pouvez trouver un ensemble d'informations sur notre site mis à jour régulièrement :

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