Rapport de présentation PLU_18122015 2
Rapport de la modification simplifiée 1_03062017 461
Rapport de la modification simplifiée 2_07092018 468
Rapport de la modification 3_20092019 485
Notice explicative de la modification simplifiée 4_24062024 523
Notice explicative de la modification simplifiée 5_09032026 535

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE PREFAILLES

RAPPORT DE PRESENTATION

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

ARRETE LE

Le 6 mai 2015

APPROUVE LE

Le 18 décembre 2015

PIECE DU PLU

1.1

Cittànova

Sommaire

PARTIE A - SITE ET SITUATION

1. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

1.1 **Une proximité avec les pôles urbains....11**

1.2 **En bordure de littoral....12**

2. LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

2.1 **Le contexte régional et départemental....15**

2.1.1 Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable....15

2.1.2 Plans et documents de référence sur l'habitat et le logement....15

2.1.3 Plans et documents de référence sur l'environnement....17

2.1.4 Autres plans et documents de référence....20

2.2 **La DTA de l'Estuaire de la Loire....20**

2.3 **SDAGE, SAGE et bassin versant....21**

2.3.1 Le SDAGE....21

2.3.2 Le SAGE....22

2.4 **Pays et SCoT....25**

2.5 **Communauté de Communes et PLH....28**

3. LE PLAN LOCAL D'URBANISME

PARTIE B - DIAGNOSTIC TERRITORIAL

D" #$%& !(&%(!-) *+ %#, "/6!89: :' *(%$%+ !89: /E'"' !$!' !"<) : <: $=!, %$$: + : $'

1. LE SOCLE NATUREL

1.1 **Géologie....37**

1.2 **Topographie....38**

1.3 **Hydrologie....39**

1.4 **Le climat....39**

1.4.1 Le climat océanique tempéré....39

1.4.2 Le changement clima! que....40

1.4.3 La qualité de l'air....41

1.5 Les risques naturels....42

Submersion marine, tempête, retrait-gonflement des argiles, chutes de blocs, sismique

2. L'ESPACE "PLEIN"

2.1 Un territoire largement occupé par le bâti....49

2.1.1 La côte urbanisée....50
- Analyse paysagère - L'unité paysagère

2.1.2 Une en! té urbaine qui se mêle à l'en! té mari! me....52
- Identification des entités paysagères
- Les Espaces Proches du Rivage

2.2 L'évolution de cet espace bâti....55

Trois thématiques sont traitées dans l'ensemble de cette partie:
l'architecture, les formes urbaines et le patrimoine bâti.

2.2.1 Les premières construc! ons à l'amorce des vallons....55
- Le début de l'urbanisation - le tissu urbain ancien

2.2.2 Les villas balnéaires, témoins de l'a" rac! vité du bord de mer....56
- Un riche patrimoine bâti
- Leur rôle sur le développement de l'urbanisation

2.2.3 Une urbanisa! on du front de mer qui con! nue dans les années 1960....58
- La diversité architecturale du front de mer

2.2.4 Une forme urbaine qui s'é! re vers la Pointe Saint-Gildas....59
- L'évolution du parc de résidences secondaires

2.2.5 L'arrivée d'une popula! on permanente: un retour vers les terres....61
- L'évolution de la population - Analyse des soldes naturels et migratoires

2.2.6 Fin des années 1990: la recherche des vues sur mer....64
- Le tissu urbain de cette période
- Les coupures d'urbanisation

2.2.7 Le renforcement et l'extension du ! ssu existant: les opéra! ons/construc! ons récentes....66

2.2.8 Les évolu! ons récentes du parc de logements....68
- Le rythme de construction durant les dix dernières années
- Lien avec les documents supra-communaux
- La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

2.2.9 Des évolu! ons qui impliquent des besoins en équipements....70
- Les équipements liés à l'enfance
- Les équipements numériques

2.2.10 Des évolu! ons qui induisent des consomma! ons énergé! ques....72

2.3 Quand Préfailles affiche complet....75

2.3.1 Des sites et des ac vités qui attirent....75
- Le patrimoine bâti et naturel
- La qualité des eaux de baignade

2.3.2 Saisonnalité et variation de la population....77
- Estimation de la population saisonnière

2.3.3 L'offre en hébergement touristique....78
- Les résidences secondaires
- Les campings
- Les emplacements au port
- Les autres hébergements touristiques

2.3.4 Les incidences sur le fonctionnement du territoire....82
- L'activité commerciale (les centralités commerciales, le projet de ZACom)
- La gestion des déchets
- L'eau potable
- L'assainissement

3. L'ESPACE "VIDE"

3.1 Les espaces agricoles....93

3.1.1 Le recul des espaces agricoles....93
- Evolution du nombre de la SAU

3.1.2 Une présence discrète aujourd'hui....94
- Localisation des espaces agricoles à Préfailles - Espaces agricoles pérennes

3.1.3 Une diversification de l'usage des sols....95

3.2 Les espaces naturels....97

3.2.1 Les sites Natura 2000....97
-Description des sites Natura 2000
-Projet de parc éolien en mer à proximité

3.2.2 Les espaces inventoriés....101

3.2.3 Les espaces naturels sensibles....102

3.2.4 Les espaces remarquables au titre de la loi Li# oral....104

3.2.5 La Réserve Naturelle Régionale....104

3.2.6 Les zones humides....105

3.2.7 Des espaces naturels qui accueillent des espèces menacées....108

3.3 La trame verte et bleue....110

- Le réseau hydrographique
- La TVB à l'échelle de la région - Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique
- La TVB à l'échelle du Pays de Retz - Le SCoT
- La TVB à l'échelle de la commune

3.4 Les vides au sein de l'espace urbain....114

3.4.1 L'importance de la trame végétale....114

3.4.2 Les potentialités non bâties....116
- Le recensement des potentialités au sein du tissu urbain existant

3.4.3 Les espaces publics....122
- Le traitement des espaces publics dans les opérations d'ensemble
- Les aires de stationnement
- Lien entre les espaces publics et les équipements (les abords de l'école, la «descente vers la mer» et le centre culturel

3.5 Les vides dans le bâti....130

3.5.1 La vacance....130
- Analyse de la vacance dans le parc de logements

3.5.2 Des maisons de moins en moins occupées....130
- L'évolution de la taille des ménages
- Le vieillissement de la population - Analyse de la population par âge

3.5.3 Un taux d'occupation lié au prix de l'immobilier et du foncier....132

3.5.4 ...et non à la taille des logements....134
- Analyse du parc de logements selon la taille de ces derniers

4. LES ESPACES DE TRANSITION

4.1 Les lisières urbaines....137

4.2 Le passage de l'espace agricole à l'espace bâti....139

4.2.1 La zone d'activités: une porte d'entrée de l'espace bâti....139
- L'emploi à Préfailles
- L'activité artisanale
- Analyse urbaine de la zone d'activités artisanales
- Le projet d'extension

4.2.2 Un traitement peu qualitatif de la seconde entrée de ville....144

4.2.3 Des espaces de transi on utilisés par les actifs....146
Les actifs à Préfailles
Les déplacements domicile/travail
Le réseau viaire
Les transports en commun

4.3 Les cheminements doux, jonctions entre les espaces....148

- Les cheminements doux à l'échelle de la commune
- Les cheminements doux au sein de l'espace urbain
> Les aménagements facilitant les déplacements doux
> Les dysfonctionnements les limitant

4.4 Entre la mer et la terre, les pêcheries....152

4.5 Les transitions du bâti....153

5. ANNEXES

PARTIE A

SITE ET SITUATION

Cette partie a pour but d'expliquer le cadre dans lequel s'inscrit la révision du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit tout d'abord de décrire rapidement la situation géographique de la commune: sa position en bordure de li oral, sa proximité avec les deux pôles urbains d'importance que sont Nantes et Saint-Nazaire et sa place au sein de la communauté de communes. Dans un second temps, le contexte supra-communal et notamment les documents que le PLU doit prendre en compte sont exposés. Il s'agit de comprendre les poli ques d'aménagement menées aux différentes échelles territoriales et d'appréhender leurs influences sur les projets à venir à Préfailles. Enfin, un rappel des objec fs de la révision du PLU est fait.



1. SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

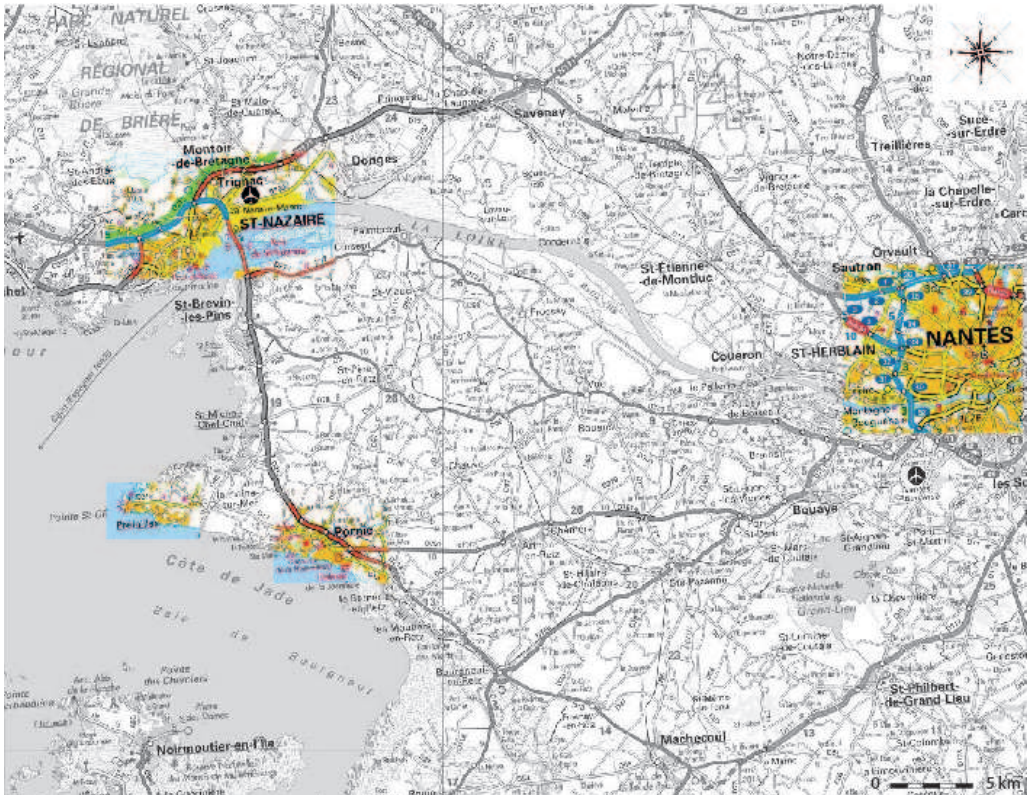


1.1 UNE PROXIMITE AVEC DES PÔLES URBAINS

Située dans la région Pays de la Loire dans le département de la Loire-Atlantique, la commune de Préfailles couvre une superficie de 488 hectares et compte en 2010, 1256 habitants.

Préfailles est située respectivement à 1 heure et 45 minutes, des grands pôles urbains, Nantes et Saint-Nazaire. Si la présence d'emplois attire quotidiennement des actifs dans ces pôles, l'infuence de ces derniers sur le territoire est relativement limitée, du fait de la position excentrée de la commune par rapport aux grands axes et de son caractère touristique. La commune de Préfailles n'est pas traversée par un axe de circulation majeur; en effet, elle est implantée à l'ouest de Pornic, territoire desservi par la RD 313.

La commune est polarisée par le pôle d'équilibre de Pornic, regroupant de nombreux emplois, commerces, services, etc.



- Situation géographique de Préfailles par rapport aux pôles urbains importants - *Fond de plan: IGN*



- La Communauté de Communes de Pornic - *Fond de plan: Geoportail*

La commune de Préfailles appartient à la Communauté de Communes de Pornic, qui regroupe 8 communes: Arthon-en-Retz, Chauvé, La Bernerie-en-Retz, La Plaine-sur-Mer, Les Moutiers-en-Retz, Pornic, Préfailles et Saint-Michel-Chef-Chef, soit près de 35 000 habitants. La structure intercommunale est compétente en matière d'aménagement de l'espace, de développement économique, de protection et mise en valeur de l'environnement, d'équipements et services sportifs, socio-culturels et de loisirs et de la politique du logement et du cadre de vie notamment.

Avec 1256 habitants en 2010, la commune constitue le plus petit territoire de la Communauté de Communes en termes de population. La commune est bordée par La Plaine-sur-Mer au Nord et Pornic à l'Est.

1.2 EN BORDURE DU LITTORAL

La commune de Préfailles se situe sur la côte de Jade, qui constitue la frange li orale du Pays de Retz qui s'étend de l'estuaire de la Loire au Nord du marais breton au sud. Le long de ce! e côte, le paysage est disparate; de La Plaine-sur-Mer aux Mou ers-en-Retz, la côte est davantage découpée créant de nombreuses plages et criques.



- Préfailles et sa position littorale -

Du fait de sa position géographique, Préfailles doit respecter la loi Li! oral. Ainsi, la capacité d'accueil, notion introduite par la loi Li! oral, doit être au coeur des réflexions tout au long de la révision du PLU pour déterminer les ac vités et usages pouvant avoir lieu sur le territoire sans qu'il soit porté a! einte à ce dernier. La commune doit prendre en compte les caractéristiques physiques, écologiques, économiques et sociales du territoire ainsi que le niveau d'équipement existant pour définir le projet communal et ainsi faire le choix d'un développement raisonné.

L'article L146-4 précise entre autre que *«l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement»*.

Par ailleurs, l'article L146-2 du Code de l'Urbanisme stipule que *«pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte:*

-de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L.146-6;

-de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes;

-des condi ons de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces disposi ons ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quar ers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.»

Dans ce cadre, le PLU identifiera les espaces proches du rivage, la bande d'inconstructibilité de 100 mètres, les coupures d'urbanisation, les espaces terrestres et marins remarquables et des espaces boisés à préserver, étudiera la maîtrise et la continuité de l'urbanisation et prendra en compte les activités nécessitant la proximité immédiate de la mer.



2. LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL



2.1 CONTEXTES RÉGIONAL ET DÉPARTEMENTAL

2.1.1. Le schéma régional d'aménagement et de développement durable

En 2008, la Région Pays de la Loire a adopté un Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable (SRADT), qui projette l'avenir des Pays de la Loire à l'horizon 2025 à partir de cinq défis majeurs: le défi du changement démographique dans un contexte de maintien des solidarités territoriales et intergénérationnelles, le défi de la région de la connaissance, celui de l'accompagnement des mutations du socle industriel et agricole, le défi de l'écorégion et la place de la région en Europe et dans le monde.

Chaque défi se décline en objectifs; parmi eux: dans les zones urbaines et littorales, la région réaffirme la nécessité de maîtriser le foncier face à une perspective de saturation de l'espace notamment, gérer les mutations liées au vieillissement de la population, attirer et maintenir des jeunes sur le territoire régional, agir localement avec les collectivités, l'Union européenne et l'Etat pour abaisser par quatre d'ici 2050, la production de gaz à effet de serre, favoriser le maintien de la biodiversité et la valorisation des grands espaces naturels liégériens, etc.

2.1.2. Plans et documents de référence sur l'habitat et le logement

Dans le cadre de sa politique sociale du logement, le Conseil Général a élaboré le ***Plan Départemental pour le Logement des Personnes Défavorisées*** (PDALPD).

Il a été élaboré pour la période 2010-2015, conjointement par l'État, le Conseil Général, des bailleurs sociaux, les collectivités locales concernées et des associations agissant dans le domaine de la politique de l'hébergement et du logement des personnes défavorisées.

Quatre principaux axes ont été retenus, qui se déclinent en plusieurs objectifs:

- **AXE 1 : LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE**

-Produire plus de logements sociaux, mais à des niveaux de loyers accessibles aux ménages modestes et défavorisés,

-Développer l'offre maîtrisée dans le parc privé en prenant appui sur la prévention des expulsions et la résorption de l'habitat dégradé.

- **AXE 2: L'ACCES AU LOGEMENT**

-Conserver au contingent préfectoral son rôle d'accès rapide et effectif au logement des prioritaires DALO ou potentiellement DALO,

-Réguler avec les collectivités locales l'accès au logement des autres demandeurs en difficultés, notamment en lien avec la prévention en amont des expulsions.

- **AXE 3: LA PREVENTION DES EXPULSIONS**

-Poursuivre la prévention des expulsions dans le parc social en privilégiant l'action amont,

-Développer une démarche de prévention spécifique pour le parc privé associant les propriétaires,

-Intégrer l'impact des charges sur la solvabilité des locataires en situation de précarité énergétique.

- **AXE 4: L'HABITAT INDIGNE ET LA PRECARITE ENERGETIQUE**

-Développer la capacité à traiter les situations d'habitat indigne, suite à plainte ou signalement,

-Identifier les ménages en situation de précarité énergétique et mobiliser tous les financements disponibles pour réaliser l'isolation des logements concernés.

Les préoccupations du PDALPD se croisent avec d'autres plans ou schémas relevant de politiques concernant des publics par culiers comme le schéma départemental d'accueil des gens du voyage et le plan départemental de l'habitat notamment.

Le ***Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne*** s'inscrit dans le cadre des actions du PDALPD 2011-2015. La lu e contre l'habitat indigne constitue une priorité pour le département de la Loire-Atlantique. Un pôle départemental de lu! e contre l'habitat indigne regroupant des services de l'Etat, les collectivités et les acteurs concernés a été élaboré en 2010.

Les objec fs du PDLHI sont :

> Améliorer la connaissances des situations d'habitat indigne,

> Partager l'information avec les partenaires du pôle,

> Mutualiser les compétences,

> Me! re en place un dispositif opérationnel capable de résoudre les blocages sur certains territoires,

> Informer les occupants et les propriétaires des logements indignes,

> Sensibiliser les collec vités locales à la problématique,

> Traiter les situations d'habitat indigne jusqu'à leur terme.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage est issu de la loi, dite Besson du 31 mai 1990, qui introduit des disposi ons spécifiques pour l'accueil des gens du voyage.

La loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000 a modifié le dispositif départemental d'accueil des gens du voyage prévu à l'article 28 de la loi Besson. Elle renforce ainsi ses dispositions relatives au schéma départemental et aux obligations des communes.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de Loire-Atlantique a été signé le 17 décembre 2011 pour une durée de 6 ans (2010-2016).

Ce schéma s'organise autour de 3 grands principes:

• Améliorer l'accueil et le stationnement : identification par commune des besoins en aires d'accueil répondant aux besoins de séjours et de rassemblements des gens du voyage. Il est tenu de distinguer les aires d'accueil permanentes et les aires de grand passage.

• Satisfaire les besoins en habitat pour les gens du voyage : répondre à une mutation du mode de vie, faciliter l'implantation des caravanes en termes d'occupation des sols,

• Favoriser l'insertion sociale et professionnelle : assurer à la population des gens du voyage les possibilités de scolarisation des enfants et d'insertion dans la vie professionnelle et locale.

Aucune aire d'accueil n'est envisagée à Préfailles. Seule la commune de Pornic a l'obligation de réaliser une aire d'accueil permanente.

Le Plan Départemental de l'Habitat est issu et codifié à l'article L 302-1 du code de la construction et de l'habitat. C'est un instrument visant la mise en cohérence des interventions des différentes collectivités publiques selon leurs compétences, et constitue à ce titre un document de référence pour les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH).

Le PDH de Loire-Atlantique est actuellement en cours de révision; il définira des objectifs en termes de production de logements financés par des prêts locatifs sociaux, de requalification et d'adaptation du parc privé, d'accession sociale à la propriété et d'offre pour les publics spécifiques pour la période 2014-2019.

2.1.3. Plans et documents de référence sur l'environnement

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie

Prescrit par la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) est un document stratégique et prospectif dont la finalité est de définir les objec fs et orientations aux horizons 2020 et 2050 en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de lu e contre la pollution atmosphérique, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux changements climatiques. Il associe l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, le développement d'énergies renouvelables, le développement de modes alternatifs de transport, les principes d'aménagement et d'urbanisme...

Le SRCAE des Pays de la Loire a été adopté par arrêté du Préfet de région le 18 avril 2014.

Les orientations de ce document sont les suivantes:

Transversal	Instaurer la gouvernance régionale énergie-climat. Mobiliser l'ensemble des acteurs du territoire. Améliorer les connaissances régionales en matière de climat et d'énergie. Suivre et évaluer le SRCAE.
Agriculture	Développer les exploitations à faible dépendance énergétique. Inciter au changement des pratiques agricoles et de l'élevage. Préserver les possibilités de stockage de carbone par les pratiques agricoles.
Bâtiment	Réhabiliter le parc existant. Développer les énergies renouvelables dans ce secteur. Accompagner les propriétaires et occupants pour maîtriser la demande énergétique dans les bâtiments.
Industrie	Inciter à l'engagement d'actions en faveur de la maîtrise de la demande énergétique et de l'efficacité énergétique dans le secteur industriel. Renforcer les pratiques d'éco-management et l'écologie industrielle.
Transport et aménagement	Développer les modes alternatifs au routier. Améliorer l'efficacité énergétique des moyens de transport. Repenser l'aménagement du territoire dans une transition écologique et énergétique.
Énergies renouvelables	Favoriser une mobilisation optimale du gisement bois énergie. Maîtriser la demande en bois-énergie. Promouvoir la méthanisation auprès des exploitants agricoles. Soutenir le développement d'une filière régionale et le déploiement d'unités de méthanisation adaptées aux territoires. Développer de manière volontariste l'éolien terrestre dans les Pays de la Loire dans le respect de l'environnement. Favoriser le déploiement de la géothermie et l'aérothermie lors de construction neuve et lors de travaux de rénovation. Optimiser et réhabiliter les installations hydroélectriques existantes en cohérence avec la restauration des milieux aquatiques. Faciliter l'émergence d'une filière solaire thermique. Maintenir et renforcer la filière solaire photovoltaïque.
Qualité de l'air	Améliorer les connaissances et l'information régionales sur la qualité de l'air. Limiter les émissions de polluants et améliorer la qualité de l'air.
Adaptation au changement climatique	Favoriser les solutions techniques, les mesures et les aménagements pour protéger à court terme les ressources des effets du changement climatique. Accompagner les expérimentations pour sensibiliser les acteurs et faire émerger des solutions et des opportunités d'évolution à moyen terme des systèmes existants. Accompagner les mutations des systèmes et des aménagements actuels pour assurer la résilience climatique du territoire et de ses ressources à long terme.

Source: www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire est en cours d'élaboration depuis le printemps 2011.

Le Conseil Général de Loire-Atlantique s'est engagé dans l'élaboration d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET) en 2010. L'objectif est d'atténuer les effets du changement climatique en réduisant les émissions de gaz à effet de serre et adapter le territoire aux effets de ce changement en anticipant les évolutions possibles.

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie

Prescrit par la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) est un document stratégique et prospectif dont la finalité est de définir les objec fs et orientations aux horizons 2020 et 2050 en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de lu e contre la pollution atmosphérique, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux changements climatiques. Il associe l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, le développement d'énergies renouvelables, le développement de modes alternatifs de transport, les principes d'aménagement et d'urbanisme et l'évolution des outils industriels et des pratiques agricoles...

Les travaux d'élaboration du SRCAE des Pays de la Loire ont été lancés le 6 juin 2011 par le préfet de région et le président du Conseil régional. Il a été suspendu fin 2011 mais relancé en octobre 2012.

Le Schéma Régional Eolien

La loi Grenelle 2 prévoit la réalisation d'un Schéma Régional Eolien (SRE) qui constitue une partie du schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE). Le SRE doit répondre aux objec fs suivants:

- Identifier les zones géographiques favorables au développement de l'éolien,
- Fixer des objec fs qualitatifs explicitant les conditions de développement par rapport aux zones identifiées,
- Fixer des objec fs quantitatifs en matière de puissance.

Le SRE a été approuvé le 8 janvier 2013. La commune de Préfailles n'est pas incluse dans une zone favorable au développement de l'éolien.

Cependant, la commune est concernée par un projet de parc éolien en mer. Le site a été défini suite à l'étude de toutes les contraintes: passage de bateaux, zone de pêche... La plus proche éolienne devrait se situer à 20 kilomètres de Préfailles. L'enquête publique se déroulera en 2015 pour une mise en service progressive prévue de 2018 à 2020.

La gestion des déchets

Plusieurs plans existent à l'échelle du département de Loire-Atlantique, dont le ***Plan Départemental de Prévention des Déchets***, qui établit des actions à me! re en place avec les habitants, les entreprises et les collectivités locales.

Le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés

La gestion des déchets est encadrée par le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) de Loire-Atlantique, adopté en juin 2009. Le PDEDMA fixe des objectifs:

- **qualitatifs**

-Une diminu on de la production de déchets

-Développer et améliorer la collecte séparative

-Valoriser 100% des flux collectés pour les boues issues de station d'épuration de manière agronomique

-Maintenir et/ou développer des systèmes de traitement des déchets résiduels sur le département

-Maîtriser les coûts grace à la valorisation des déchets et leur réduction à la source

-Prévenir, valoriser et traiter les déchets des entreprises au niveau local

-Sensibiliser, informer et communiquer

- **quantitatifs**

-Passer d'une production de 250 kg/hab/an d'ordure ménagères résiduelles (OMr) en 2010 à 200 kg/hab/an en 2015 et 180 kg/eq. hab/an en 2018.

-Réduire le ratio de production (OMr + collecte sélective) à 306 kg/hab/an en 2015.

En parallèle de plan, le Conseil Général a également établi un ***Plan Départemental de Gestion des déchets du BTP***, adopé en 2006.

A l'echelle de la région, le ***Plan Régional d'Elimination des Déchets Dangereux (PREDD***) a été adopté en janvier 2010 et fixe des objectifs à l'horizon 2019 dont réduire de 4% la production de déchets dangereux en région Pays de la Loire et collecter 80% des déchets dangereux produits contre 65% en 2006.

2.1.4. Autres plans et documents de référence

L'Atlas des paysages de Loire-Atlantique

L'Atlas des paysages de Loire-Atlantique, mis en oeuvre en 2010, s'inscrit dans le cadre d'une politique nationale mise en oeuvre dès 1993. Il tend à répondre à trois enjeux fondamentaux. Le premier enjeu est de définir le concept de paysage, d'identifier les grands paysages du territoire. Le second enjeu est de couvrir la totalité du territoire départemental afin d'identifier l'intérêt ou la problématique inhérente à chaque secteur. Le troisième enjeu est de permettre une lecture commune et cohérente du territoire afin de constituer une aide à la décision pour les acteurs locaux.

La Charte Agricole

La Charte agricole, s'il ne s'agit pas d'un document opposable règlementairement, constitue un recueil de valeurs et de principes partagés des différents partenaires au sujet de l'aménagement et de la gestion de l'espace notamment agricole. L'objectif de la charte est d'être au service des acteurs de l'aménagement du territoire et en particulier des élus locaux. Elle présente les outils disponibles et propose des recommandations en matière de gestion économe de l'espace, de construction en zone agricole et rurale ou pour les zonages d'un Plan Local d'Urbanisme.

Elle a été signée le 13 février 2012 par le préfet de la Loire-Atlantique et les présidents de la Chambre d'Agriculture, du Conseil Général et de l'Association Fédérative des Maires pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire.

2.2 LA DTA DE L'ESTUAIRE DE LA LOIRE

La Direc ve Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Loire, approuvée le 19 juillet 2006. Au regard du diagnostic et des enjeux qu'il a permis d'identifier, l'État met en avant trois grands objectifs :

- affirmer le rôle de Nantes-Saint Nazaire comme métropole européenne au bénéfice du grand Ouest;

- assurer le développement équilibré de toutes les composantes territoriales de l'estuaire;

- protéger et valoriser les espaces naturels, les sites et paysages de l'estuaire.



En raison des enjeux qu'ils constituent, les espaces naturels, les sites, les paysages et les espaces agricoles périurbains constituent une véritable trame verte de l'estuaire.

2.3 SDAGE, SAGE ET BASSINS VERSANTS

2.3.1. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne a été approuvé le 18 novembre 2009. C'est un document cadre qui fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Le SDAGE décrit la stratégie du bassin pour stopper la détérioration des eaux et retrouver un bon état de toutes les eaux, cours d'eau, plans d'eau, nappes et côtes, en tenant compte des facteurs naturels, techniques et économiques. 15 enjeux ont été définis et sont les suivants:

- Protéger les milieux aquatiques: le bon fonctionnement des milieux aquatiques est une condition clef du bon état de l'eau
    1) Repenser les aménagements de cours d'eau
    2) Préserver les zones humides et la biodiversité
    3) Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
    4) Préserver le littoral
    5) Préserver les têtes de bassin versant
- Lu er contre les pollutions: toutes les pollutions sont concernées quelle que soit leur origine
    6) Réduire la pollution par les nitrates
    7) Réduire la pollution organique
    8) Maîtriser la pollution par les pesticides
    9) Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
    10) Protéger la santé en protégeant l'environnement
- Maîtriser la ressource en eau: ressources et prélèvements doivent être équilibrés
    11) Maîtriser les prélèvements d'eau
- Gérer le risque inondation: développer la conscience et la prévention du risque
    12) Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
- Gouverner, coordonner, informer: assurer une cohérence entre les politiques et sensibiliser tous les publics
    13) Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
    14) Mettre en place des outils règlementaires et financiers
    15) Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Parmi les objectifs du SDAGE directement liés à l'urbanisme et l'aménagement du territoire:

-prévoir des ressources en eau suffisantes pour les populations futures et les préserver, éviter les pollutions dans les aires d'alimentation des captages d'eau potable,

-choisir l'assainissement le mieux adapté, individuel ou collectif à chaque nouvelle zone à urbaniser, bien dimensionner les équipements et surveiller leur fonctionnement, ne pas rejeter d'eaux usée dans les milieux sensibles,

-limiter le ruissellement avec des espaces de pleine terre obligatoire en ville et en maintenant les haies agricoles,

-recenser les zones humides, les protéger en les classant en zones naturelles,

-classer aussi en zones naturelles les zones d'expansion de crues pour ne pas exposer de nouvelles populations aux inondations.

(Source: www.eau-loire-bretagne.fr)



Le territoire couvert par le SDAGE du Bassin Loire-bretagne *Source: www.eau-loire-bretagne.fr*

A noter que le SDAGE est actuellement en cours de révision. Son approbation est prévue pour fin 2015.

2.3.2. Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux

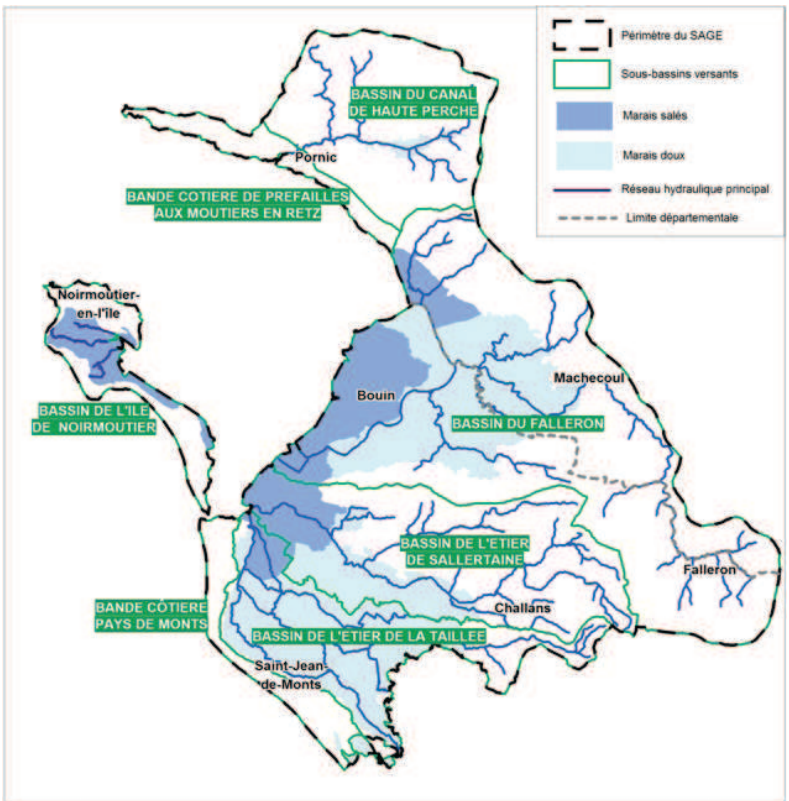
La commune se situe sur deux bassins versants: la Baie de Bourgneuf et Estuaire de la Loire.

Préfailles est concernée par deux SAGE:

-La majeure partie du territoire communal est comprise dans le périmètre le SAGE du Marais Breton et du bassin versant de la Baie de Bourgneuf. Il a été approuvé le 16 mai 2014.

-La par e du territoire située au Nord de la RD 313 est incluse, quant à elle, dans le périmètre du SAGE Estuaire de la Loire, approuvé le 9 septembre 2009.

Le PLU doit être compatible avec les orientations de ces deux SAGE.



Le périmètre du SAGE du Marais breton et du bassin versant de la Baie de Bourgneuf -

Les objec fs du SAGE du Marais Breton et du bassin versant de la Baie de Bourgneuf sont les suivants:

- **Eau salée souterraine**

-Exploiter durablement les ressources en eau salée souterraine sur le territoire

- **Eau douce superficielle et souterraine**

-Limiter la concurrence entre les pérlèvements d'eau pour l'usage alimentation en eau potable et pour les autres usages

-Développer les économies d'eau potable,

-Améliorer la gestion quantitative de l'eau douce du milieu

- **Inondations - Submersions marines**

-Prévenir le risque

Les Plans Locaux d'Urbanisme sont compatibles avec l'objectif «prévenir le risque» en identifiant les zones d'expansion des crues sur la base des documents existants (atlas des zones inondables...) dans l'état initial de l'environnement, et en adoptant des orientations d'aménagement, un classement et/ou des règles perme" ant d'y répondre.

«En vue de maîtriser l'impact des eaux pluviales urbaines, un zonage pluvial est élaboré ou renouvelé de manière concomitante avec la révision des documents d'urbanisme, afin d'associer dans le règlement d'urbanisme un certain nombre de mesures pouvant prévoir une limitation de l'imperméabilisation des sols, [...], des emplacements réservés pour les ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts pouvant contribuer à la gestion des eaux pluviales [...]» (PADG, p56).

-Tendre vers une gestion cohérente du risque inondation à l'échelle du bassin versant

- **Qualité des eaux**

<u>Nutriments et oxygène dissous</u>

-Tendre vers des concentrations en nitrates inférieures à 30 mg/l dans les eaux superficielles et inférieures à 50 mg/l pour les eaux souterraines

-Tendre vers une concentration en phosphore total inférieure à 0.2 mg/l dans les eaux superficielles

-Tendre vers une concentration en oxygène dissous supérieure à 6 mg/l dans les eaux superficielles.

<u>Phytosanitaires</u>

-A" eindre une somme des concentrations en phytosanitaires détectés inférieure à 1microg/l dans les eaux souterraines et superficielles

<u>Bacteriologie et micro-polluants</u>

-Retrouver un classement conchylicole «A» pour la zone nord de la baie (au large de la Bernerie-Les Moutiers) et tendre vers ce même classement pour les autres sites déclassés

-Non dégradation de la qualité des eaux li" orales pour les micro-polluants

-Non dégradation de la qualité bactériologique des eaux, pour les sites conchylicoles classés «A» et les sites de pêche à pied de bonne qualité

- **Qualité des milieux**

<u>Cours d'eau du bocage</u>

-A" eindre le bon état biologique des cours d'eau

-Assurer la continuité écologique des cours d'eau

Zones humides

-Préserver les zones humides et leurs fonctionnalités

«Lors de leur élaboration ou de leur révision, les documents d'urbanisme intègrent l'inventaire des zones humides à l'état initial de l'environnement, et définissent dans leur PADD des choix d'aménagement compatibles avec l'objectif de préservation des zones humides» (PADG, p80)

-Encourager la restauration de zones humides dégradées

Têtes de bassin versant

-Préserver les têtes de bassin versant et leurs fonctionnalités

«Lors de leur élaboration ou de leur révision, les documents d'urbanisme intègrent l'inventaire des cours d'eau de têtes de bassin versant dans leur état initial de l'environnement» (PADG, p83)

Marais retro-li! oraux

-A! eindre le bon potentiel écologique

«Les PLU justifient dans leur rapport de présentation les raisons visant l'interdiction de plantation d'espèces invasives sur leur territoire, et précisent dans leur règlement les essences qui sont ou non autorisées (exemple: Baccharis...)» (PADG, p94)

-Assurer la continuité écologique des canaux

-Maintenir l'intérêt économique et écologique du marais

«Les nouveaux documents d'urbanisme sont compatibles avec les objectifs, les orientations et les documents cartographiques du PADG du SAGE». (Source: PADG, p10)

Les objec fs du SAGE Estuaire de la Loire sont les suivants:

1. Qualité des milieux

-Améliorer la connaissance des zones humides et des cours d'eau

-Protéger les milieux aquatiques/humides

-Gérer/entretenir les zones humides

-Adopter une gestion équilibrée et différenciée des canaux et des cours d'eau

-Me! re en oeuvre le scénario «morphologique» de restauration de l'estuaire entre Nantes et Saint-Nazaire

-Poursuivre la mise en oeuvre du programme de relevé de la ligne d'eau d'étiage en amont de Nantes.



- Le périmètre du SAGE Estuaire de la Loire -

Source: www.sage-estuaire-loire.org

2. Qualité des eaux

-Réduire les phénomènes d'eutrophisation des eaux de surface

-Réduire les teneurs en nitrates des eaux souterraines

-Réduire les pollutions phytosanitaires

-Réduire les contaminations bactériologiques

-Connaître et réduire l'impact des micropolluants.

3. Inondations

-Prévenir les risques d'inondation par une meilleure connaissance de l'aléa

-Diminuer les risques en réduisant la vulnérabilité des secteurs impactés.

4. Gestion quantitative et alimentation en eau

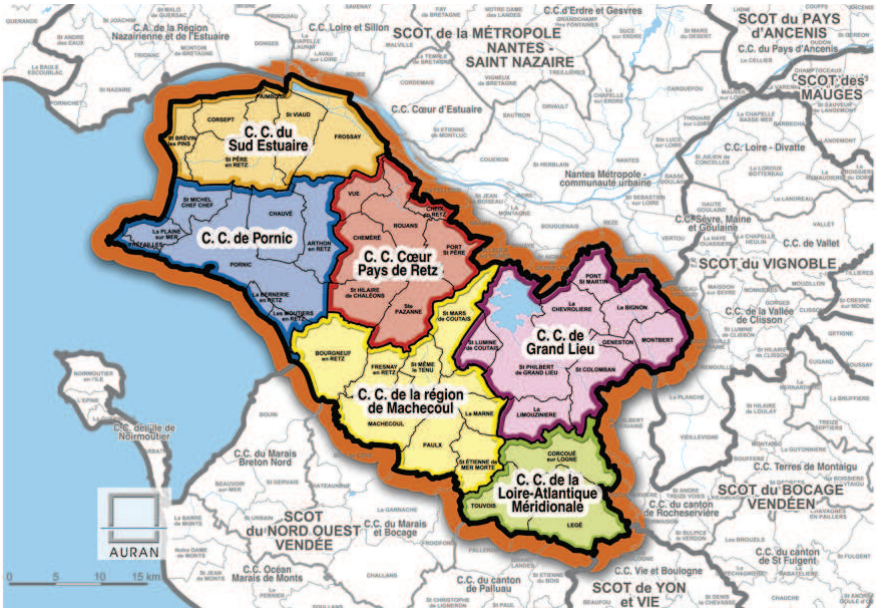
-Coordonner la gestion des ressources actuelles et futures afin de satisfaire tous les usages de manière équilibrée

-Mener et me! re en oeuvre une politique concrète d'économie d'eau.

2.4 PAYS ET SCOT

La commune de Préfailles appartient au Pays de Retz, qui regroupe 6 intercommunalités, soit 41 communes. Le Pays de Retz compte 140 000 habitants.

La structure du Pays de Retz a porté le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) avec lequel le PLU doit être compatible. Le SCoT définit pour les 15 à 20 prochaines années, un cadre de référence collectif sur l'ensemble des poli ques territoriales liées à l'urbanisme, à l'habitat, aux transports, aux équipements, aux commerces, à la préservation de l'environnement et plus généralement, à l'organisation de l'espace. Il a été approuvé le 28 juin 2013.



- Le Pays de Retz - *Source: www.scot-paysderetz.fr*

Le SCoT reconnaît comme bourg et pôle communal la commune de Préfailles. «Les bourgs et pôles communaux [...] du Pays de Retz sont le lieu privilégié du développement urbain et résidentiel de ces communes. Les communes y favorisent:

-la diversité de l'héabitat et la mixité sociale et intergénérationnelle,

-le développement d'une offre de services et d'équipments dont les besoins sont identifiés à l'échelle de l'intercommunalité,

-le maintien et le développement des activités commerciales,

-le maintien des activités artisanales, ou à défaut leur relocalisation au plus proche sous forme de village artisanal intégré a projet urbain du centre bourg,

-l'intégration à la trame verte et bleue, notamment par la valorisation des cours d'eau en milieu urbain, la mise en réseau des bois,haies et plantations, la sensibilsation des particuliers et entreprises, dans le cadre des recommandations et/ou de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères intégrées lors de la prochaine révision ou élaboration du PLU.»

Source: DOG, SCoT du Pays de Retz, p12



- Préfailles, pôle communal -



Source: www.scot-paysderetz.fr

Les grandes orientations du SCoT sont les suivantes:

1. Organiser l'espace et les grands équilibres du territoire

-Consolider les grands équilibres du Pays de Retz en s'appuyant sur l'armature verte, le maillage des pôles d'équilibre et des pôles communaux, et la complémentarité des moyens de déplacement

-Gérer l'espace de façon économe

-Respecter la capacité d'accueil et de développement du territoire

-Concilier développement et protection sur le li! oral

2. Protéger les sites naturels, agricoles et forestiers

-Maintenir les espaces agricoles, assurer la pérennité des espaces agricoles et des activités de pêche

-Protéger la biodiversité

-Préserver, valoriser et développer les boisements

3. Répondre aux objectifs et principes de la mixité sociale et de la politique de l'habitat

-Développer le parc de logements, afin de répondre aux besoins des habitants et s'adapter aux évolutions démographiques

-Diversifier l'offre nouvelle de logements

-Favoriser un développement harmonieux et plus durable du territoire

-Améliorer et réhabiliter le parc de logements existants publics ou privés

-Assurer le droit au logement pour tous et répondre aux besoins des populations spécifiques

-Développer les équipements collectifs pour prendre en compte les besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain

4. Développer l'économie et l'emploi sur tout le territoire

-Les grands principes de l'organisation des activités économiques et de l'emploi

-Organiser l'offre foncière et qualifier les Zones d'Activités Economiques (ZAE)

-Développer l'activité touristique

-Harmoniser l'aménagement commercial

-Développer l'artisanat en harmonie avec les tissus urbains

-Améliorer l'accessibilité numérique du territoire

5. Définir une stratégie de mobilité durable

-Améliorer le maillage du territoire du Pays de Retz et mieux le relier aux territoires voisins

-Favoriser la proximité dans chaque intercommunalité pour rendre a! ractifs les modes alternatifs à la voiture

-Favoriser l'articulation entre urbanisme et transports collectifs

-Valoriser l'activité touristique en s'appuyant sur le développement d'itinéraires de promenades à pied, à vélo

-Doter le Pays de Retz d'une stratégie logistique

6. Déterminer les conditions permettant d'assurer la réduction des émissions de gaz à effets de serre, la maîtrise de l'énergie et la production d'énergie à partir de sources renouvelables

-Promouvoir un développement économe en énergie

-Favoriser les énergies renouvelables

-Me! re en place un suivi des émissions de gaz à effet de serre

7. Protéger l'environnement

-La préservation de l'eau

-Veiller à la préservation des ressources naturelles par une meilleure prise en compte du sol et du sous-sol

-La valorisation des paysages naturels et urbains

-La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature

Le SCoT permet une plus grande cohérence des politiques publiques d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'emploi, d'environnement... Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être mis en compatibilité avec le SCoT dans les trois ans suivant son approbation. La révision du PLU engagée par la commune de Préfailles va dans ce sens.

2.5 COMMUNAUTE DE COMMUNES ET PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le territoire intercommunal s'est doté d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) qui a été arrêté le 7 novembre 2013. Il définit pour 6 ans les enjeux, les objectifs et les actions à mettre en place pour répondre aux besoins en logements identifiés dans le diagnostic. Le projet de PLH 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**, ce qui représente **33 logements par an**.

Le projet de Programme Local de l'Habitat s'organise autour de plusieurs orientations:

1. Poursuivre le développement d'une offre de logements intégrant les principes d'un aménagement durable du territoire

- Adopter une réflexion de projet d'aménagement à l'échelle communale
- Promouvoir des formes urbaines bâties plus denses permettant l'intensité urbaine
- Agir pour l'emploi et favoriser l'implantation d'entreprises

2. Accompagner le développement d'une offre de logements abordables pour tous

- Diversifier l'offre de logements en termes de publics (pour les jeunes, pour les personnes âgées), en terme de gamme (très social, social, intermédiaire, locatif)
- Développer l'offre locative sociale

L'objectif est de développer des logements en PLUS et PLAI. A Préfailles, l'objectif est de créer 46 logements locatifs sociaux d'ici 2018, soit 8 par an.

- Assurer la cohérence avec le développement de l'offre touristique

Une des ambitions du territoire est de développer l'offre touristique, notamment de type hôtel, afin de réponde à l'ensemble des besoins d'accueil de touristes.

3. Prendre en compte les enjeux du parc existant

- Veiller à l'adaptation du parc existant

L'objectif est de veiller à l'adaptation des logements en termes de performance énergétique et d'accessibilité physique (vieillissement de la population, personnes handicapées).

- Mettre en place un suivi des résidences secondaires
- Sensibiliser les investisseurs sur les transformations de résidences secondaires en résidences principales

4. Apporter des réponses adaptées aux publics spécifiques

- Prendre en compte les besoins des séniors et les accompagner dans leur parcours résidentiel
- Prendre en compte les besoins des personnes handicapées
- Développer une offre diversifiée à destination des jeunes
- Poursuivre les ac ons en faveur des gens du voyage
- Développer l'offre de logements pour les populations les plus démunies

5. Organiser la gouvernance, le suivi et l'animation du PLH, en particulier avec la mise en place d'un observatoire

- Mettre en place un suivi technique et stratégique du PLH: observatiure de l'habitat et comité de pilotage
- Mettre en réseau les acteurs locaux de l'habitat à l'échelle de la Communauté de Communes



3. LE PLAN LOCAL D'URBANISME



Par délibération en date du 6 juin 2014, le conseil municipal a prescrit la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal. Il s'inscrit dans un contexte local et national en évolution.

Depuis l'entrée en vigueur du PLU actuel en 2008, les orientations nationales en matière d'urbanisme ont significativement évolué, en particulier avec la loi dite « Grenelle II » et la loi ALUR notamment, vers une meilleure prise en compte de l'environnement dans toutes ses composantes et vers un développement privilégiant le renforcement des espaces urbanisés existants à la consommation des terres agricoles et naturelles.

Ainsi, cette révision est rendue nécessaire en raison de:

«-la mise en place du SCoT approuvé le 28/06/2013 et exécutoire depuis le 10/09/2013,

-la nécessité de cohérence entre le Plan Local d'Urbanisme et le Plan Local de l'Habitat [...],

-la nécessité de réviser le Plan Local d'Urbanisme qui avait été élaboré pour une durée de 5 ans et qui n'a fait l'objet d'aucun audit triennal,

-la nécessité de travailler et redéfinir le paysage et l'identité de la commune tant urbaine, architecturale que paysagère, et ainsi aborder des questions sur la densité, les hauteurs des constructions, les vues, la topographie,

-le projet d'ouverture par elle ou totale à l'urbanisation de la zone 2AUH (zone à aménager à vocation habitat)

-la prise en compte de la Réserve Naturelle Régionale labellisée [...],

-l'intégration des zones humides,

-l'éventuel reclassement d'une zone urbaine en zone naturelle en raison de la présence d'une espèce protégée,

-l'application de l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Nantes en date du 31/05/2013 annulant la création d'une zone tampon,

-la réflexion sur l'aménagement de la Pointe Saint-Gildas en maintenant l'équilibre du développement économique dans le respect de l'environnement».

Source: Extrait de la délibération du 6 juin 2014, Commune de Préfailles

Le nouveau PLU de Préfailles intègre plusieurs réflexions territoriales menées ces dernières années : le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz et le projet de PLH.

Le projet s'articule avec les projets de la commune comme celui de la Réserve Naturelle Régionale dans le secteur de la Pointe Saint-Gildas notamment. 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.

PARTIE B

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Le travail de terrain et les premières analyses (statistiques, spatiales et temporelles) ont montré de réels contrastes à différents niveaux (paysage naturel et urbain, occupation de l'espace, population...) ce qui a conduit à appréhender le territoire par le biais de la thématique «du vide et du plein». Ce rapport «vide/plein» est visible dans l'occupation de l'espace qui diffère selon sa posi on sur le territoire (entre espaces bâtis et non bâtis à l'échelle de la commune mais également à l'échelle de l'espace urbain), dans l'occupation de l'espace qui varie selon la période de l'année (influence de la fréquentation touristique notamment). Ainsi, le rapport «vide/plein» a été le fil conducteur de l'élaboration du diagnostic territorial.



1. LE SOCLE NATUREL

1.1 GEOLOGIE

La commune de Préfailles repose sur un socle de roches métamorphiques. La majeure partie du territoire(partie est) est constituée de micaschistes albitiques à deux micas (ou muscovite et biotite chloritisée), dit « Schistes de Saint-Gilles », sur lesquels, des limons éoliens (Würms) se sont parfois déposés. Le schiste porphyroïde est généralement peu altéré et se présente sous forme de plaquettes micacées plus ou moins altérées. Localement, il présente une altération argileuse, au niveau de sols généralement épais (> 80 cm).

Quelque soit le substrat, celui-ci est peu perméable et l'hydromorphie des sols ne dépend que des possibilités d'écoulement latéral de l'eau.

La par e ouest, rocheuse, est constituée de rhyolites et méta-arkoses à muscovite. La formation dite des «Prophyroïdes» est un complexe volcano-sédimentaire. Ils affleurent sur la partie méridionale de la feuille et se prolongent sous la mer, en direction de la Pointe Saint-Gildas.

Sur la commune de Préfailles, les cordons dunaires sont étroits et minces.



Quaternaire récent et actuel

LP Limon éolien

Terrain sédimentaire

p2 Pliocène marin: sables et galets

Roches métamorphiques

Ryolites et méta-arkose à muscovite

Micashistes

- Carte géologique - *Source: BRGM*

Caractéristiques des falaises

Les falaises se développent en arrière et au dessus d'un platier rocheux, large et subhorizontal qui est parfois recouvert de sable. On note la présence de nombreux sous-cavages qui se développent naturellement dans les plans de foliation.

Ces falaises restent dans l'ensemble très fragiles. Le haut de falaise est souvent hors d'atteinte de l'action de la mer. A quelques endroits, il est en cours d'érosion dû aux agents continentaux tel que le ruissellement.

La végétation sommitale présente ainsi, outre son intérêt écologique, un intérêt fonctionnel dans le maintien de la falaise.

Source: Plan de gestion- Réserve Naturelle Régionale «Pointe Saint-Gildas»

1.2 TOPOGRAPHIE

L'amplitude du relief est faible et atteint un maximum de 36 mètres dans la partie Est de la commune.



- Représentation schématique des courbes de niveau - *Source des données: IGN*

Plusieurs entités topographiques sont néanmoins distinguées:

-la plaine centrale, au nord-est du centre-bourg, caractérisée par un plateau en partie cultivé. Il atteint une vingtaine de mètres d'altitude;



- Vue sur la «plaine centrale» -



- Vue sur «le plateau de la Palette» -

-le plateau de la Palette qui s'étend de part et d'autre de la vallée de Choiseau;

- le trait de côte.



- La côte -

La répartition du bâti, particulièrement dans et autour du centre-bourg, a et est encore aujourd'hui influencé par le relief. En effet, les bâtiments sont venus s'implanter parallèlement aux courbes de niveaux. Les voies perpendiculaires au trait de côte offre des cônes de vue vers la mer.

Les structures bâties se sont implantées en relation avec leur environnement et le paysage.

L'étude de la topographie montre la présence de plusieurs vallons dans la partie Est du territoire, perpendiculaires au trait de côte: la vallée Mourand et la vallée de Choiseau notamment.

1.3 HYDROLOGIE

Deux cours d'eau intermi! ents sont identifiés par l'IGN; l'un au niveau de Port aux Goths, l'autre dans le secteur de la vallée de Choiseau.



- Les deux cours d'eau intermittents existants à Préfailles - *Source des données: IGN*

1.4 LE CLIMAT

1.4.1 Le climat océanique tempéré

Le climat caractérisant le territoire est de type océanique tempéré. La commune de Préfailles située à l'extrémité de la Presqu'île de Retz, bénéficie d'un microclimat particulièrement favorable. Sur le trait de côte préfaillais, le vent est un facteur déterminant agissant selon deux ordres :

- il crée les trains de vagues et les amplifie en force sur la côte ;

- il agit directement en arrachant les éléments minéraux devenant instables par l'altération et les mécanismes de destruc on.

Températures

D'après les données de plusieurs stations situées dans les villes de proximité de Préfailles la température moyenne de l'air des mois les plus chauds (juillet et août) a! eint 22°C. Pour les mois les plus froids (janvier et février), la température moyenne est de 5°C. La température moyenne annuelle est voisine de 11,5°C. L'effet régulateur des

vents marins se traduit par une douceur du climat et par des amplitudes thermiques annuelles modérées.

Pluviosité

Le climat est de type océanique : les pluies sont fréquentes sur toute l'année mais ne sont pas très abondantes. Elles sont principalement liées aux perturbations venant de l'Atlantique ou plus rarement remontant du Sud. Les précipitations annuelles a! eignent en moyenne 650 mm. Deux saisons de précipitation se distinguent : la première d'octobre à mars où les précipitations a! eignent leur maximum pendant l'automne avec une moyenne de 220 mm, et la seconde d'avril à septembre avec une moyenne de 80 mm.

Vents

Les direc ons principales de vents très forts (supérieur à 8 Beaufort) sont, par ordre décroissant :

- de secteur Sud-Ouest : la côte entre la Pointe Saint-Gildas et Pornic est ainsi très exposée ;
- de secteur Ouest ;
- du secteur Nord-Ouest et du secteur Sud.

La fréquence la plus élevée des vents forts des secteurs SW et W est observée au mois de novembre, décembre et janvier.

1.4.2 Le changement climatique

Les impacts du changement climatique sont nombreux et difficilement mesurables et quantifiables. Cependant, peuvent être mis en avant les impacts sur les secteurs économiques et environnementaux de la commune.

Une étude, «Stratégie d'adaptation au changement climatique dans le Grand Ouest», a été lancée par la DATAR en 2013; son objec f est de définir et caractériser «*une stratégie d'adaptation cohérente à l'échelle du Grand-Ouest, susceptible de nourrir les réflexions et plans d'actions pour l'adaptation de ce territoire au changement climatique*».

Ce! e étude montre qu'à horizon 2080, les températures moyennes estivales augmenteront (jusqu'à +5,5°C selon le scénario le plus pessimiste sur les territoires sous influence de la Loire) tandis qu'en hiver, l'élévation des températures moyennes serait limitée entre 1,4 et 3°C environ selon les scénarios.

Préfailles appartient au territoire identifié dans l'étude du li! oral au sud de la Loire. Le li! oral au sud de la Loire est considéré comme un secteur déjà exposé.

Les évolutions climatiques auront des incidences sur le territoire de Préfailles:

- «*La réduction des débits limite la capacité des cours d'eau à diluer les rejets de station d'épuration et les pollutions diffuses agricoles, avec un effet potentiel sur la qualité des eaux de baignade littorale (développement des algues vertes, etc.)*».

- «*la réduction de la disponibilité des ressources en eau pourrait, en l'absence de mesure d'adaptation, exacerber les conflits d'usage entre l'agriculture, le tourisme et le milieu*».

- «*l'augmentation attendue des températures et la réduction des précipitations estivales devraient renforcer l'attractivité*» des communes li orales comme Préfailles sur le plan touristique.

- «*L'extension des zones urbaines littorales, associée à l'augmentation de la fréquence et de l'intensité des canicules et à une densité de population renforcée en été, pourrait conduire à une augmentation de l'effet îlot de chaleur urbain et à une baisse du confort thermique, en dépit de la proximité de l'océan*».

- «*L'élévation du niveau de la mer, associée à une augmentation des précipitations hivernales et des épisodes de fortes précipitations, devrait se traduire par une aggravation des risques littoraux d'érosion et de submersion marine*».

- Sur les territoires littoraux au sud de la Loire, «*la pression foncière a réduit et fragmenté l'espace disponible pour les milieux et les écosystèmes littoraux, avec une influence négative sur leur capacité à s'adapter au recul du trait de côte, dans un contexte d'élévation du niveau marin*».

Plusieurs préconisa! ons sont rédigées afin de limiter voire réduire les impacts du changement clima! que sur le territoire, notamment:

➔ Sécuriser l'accès à l'eau potable et renforcer la régula! on par les prix pour les ac! vités économiques (agriculture, tourisme, industrie).

➔ Envisager une évolu! on des techniques et méthodes de construc! on et d'aménagement urbain, notamment en soutenant les projets d'adapta! on du bâ! existant (robustesse, éléva! on, isola! on thermique, etc.).

➔ Adopter un principe de réalité et d'évolu! vité des territoires dans la ges! on du trait de côte, assis sur une culture du risque et un pragma! sme financier, et en fonc! on des enjeux humains et environnementaux.

➔ Planifier l'occupa! on des sols dans les secteurs exposés à la submersion.

➔ Iden! fier clairement les «services écosystémiques» et quan! fier (sur le plan économique) leurs apports aux différentes ac! vités du littoral (pêche, agriculture, tourisme, etc).

➔ Ra! onnaliser l'usage des ressources et encadrer davantage l'extension des zones urbaines littorales.

1.4.3 La qualité de l'air

En raison des risques de dépassement des seuils réglementaires et de la dégrada! on de la qualité de l'air en aggloméra! on urbaine, un Plan de Protec! on de l'Atmosphère (PPA) a été adopté le 30 août 2005 : le PPA de Nantes-Saint-Nazaire. Il est actuellement en cours de révision.

«*Si les SRCAE sont des documents d'orientations générales à l'échelle régionale, traduites de façon opérationnelle au sein des PCET, les Plans de Protection de l'Atmosphère (PPA) sont des outils réglementaires visant in fine le respect des normes de qualité de l'air*».

(Source: Rapport annuel 2011 de la qualité de l'air dans les Pays de la Loire)

Le PPA a pour objec! f la mise en place de mesures pérennes et de court terme pour contraindre les niveaux de pollu! on les plus élevés dans les aggloméra! ons où l'exposi! on de la popula! on est la plus grande. Il s'agit principalement de réduire les concentra! ons de par! cules fines PM10, PM2,5 et dixoyde d'azote dans les aggloméra! ons.

Le Programme de Surveillance de la Qualité de l'Air (PSQA), adopté en 2010 pour la région Pays de la Loire, est assuré par l'associa! on Air Pays de la Loire (Associa! on Agréée par le ministère chargé de l'écologie pour assurer la surveillance de la qualité de l'air de la région des Pays de la Loire). Ce programme intègre les enjeux de la planifica! on régionale: SRCAE, PRSE (Plan Régional Santé-Environnement), PDU (Plans de Déplacements Urbains), PCET...

Air Pays de la Loire assure deux missions:

• la surveillance de la qualité de l'air par l'exploita! on d'un réseau permanent de mesures fixes et indica! ves, la réalisa! on de campagnes de mesure et l'usage de systèmes de modélisa! on numérique,

• l'informa! on du public et des autorités compétentes par la publica! on fréquente et rapide des résultats obtenus sous la forme de communiqués, bulle! ns, rapports et par son site internet.

Plusieurs sta! ons de mesure existent dans le département de Loire-Atlan! que mais aucune ne permet de donner une connaissance fine de la qualité de l'air sur la commune de Préfailles. Les sta! ons les plus proches se situent à Frossay et Saint-Nazaire.

1.5 LES RISQUES NATURELS

Le risque submersion marine

La commune est concernée par le risque de submersions marines. Afin d'assurer la sécurité des personnes dans les zones exposées aux phénomènes brutaux de submersions rapides, l'Etat a élaboré un plan de submersions validé le 17 février 2011. Ce plan couvre quatre axes prioritaires qui sont les suivants:

-la maîtrise de l'urbaisation et l'adaptation du bâti

-l'amélioration des systèmes de surveillance, de prévision, de vigilance et d'alerte,

-la fiabilité des ouvrages et des systèmes de protection,

-le renforcement de la culture du risque.

Une cartographie est intégrée au plan sur laquelle les services de l'Etat ont délimité des zones de vigilance de deux types:

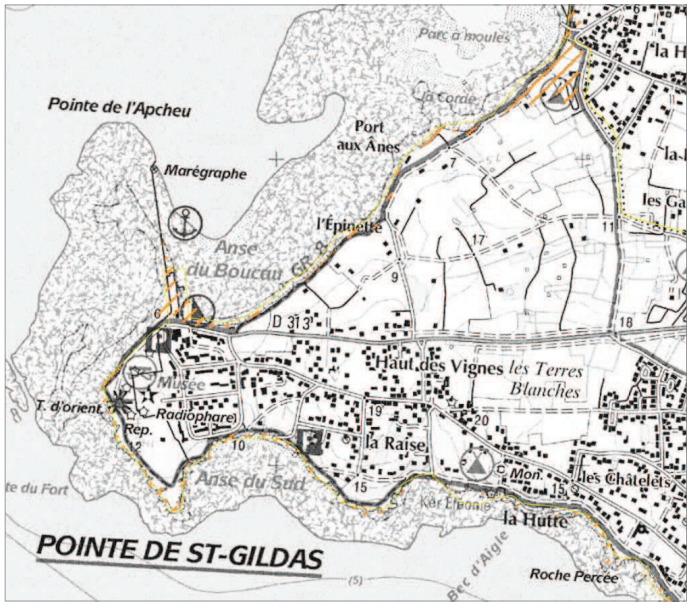
-les zones où l'altimétrie du terrain naturel est comprise entre 0 et 5 m IGN 69

-les zones situées dans la bande de 100 mètre à l'arrière d'un ouvrage de protection



- Zones potentiellement soumis à un risue de submersions marines -

Source: www.loire-atlantique.gouv.fr



zones situées entre 0 et 5 m IGN 69

zones situées 100 m derrière les digues

digue

limite de commune

Préfailles fait partie des communes de la côte de Jade, territoire devant être pourvu d'un plan de prévention des risques littoraux (PPRL). Le PPRL est en cours d'élaboration.

Les arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles de la commune

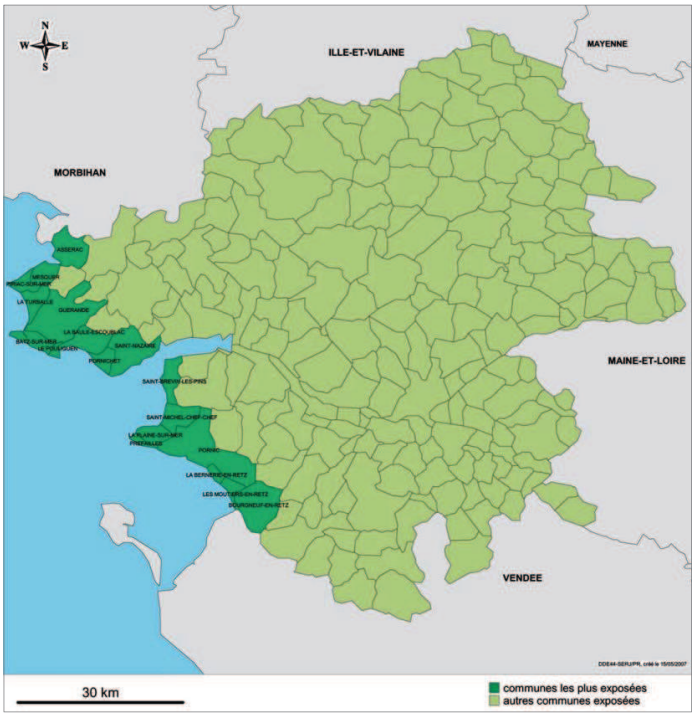
Risque	Date début	Date fin	Date arrêté	Date JO
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Chocs mécaniques liés à l'action des vagues	28/02/2010	28/02/2010	11/03/2010	13/03/2010

- Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle - Source des données: prim.net

La commune a connu deux catastrophes naturelles liées au risque de submersion marine et d'inondation depuis 1999.

Le risque tempête

La commune de Préfailles fait partie des communes les plus exposées au risque tempête en Loire-Atlantique (en vert foncé sur la carte ci-contre).



Source des données: www.loire-atlantique.gouv.fr

Le risque mouvement de terrain

La commune de Préfailles est concernée par le risque «éboulements, chutes de blocs».

Le risque retrait-gonflement des argiles

Le territoire de Préfailles est concerné par des aléas «moyens» à «à priori nul» du phénomène retrait-gonflement des argiles. Ce phénomène peut avoir des conséquences importantes lors de périodes de sécheresse sur les bâtiments à fondations superficielles notamment. La partie Est de la commune est exposée à un aléa moyen.



- Carte de retrait-gonflement des argiles de Préfailles -

Source des données: www.argiles.fr

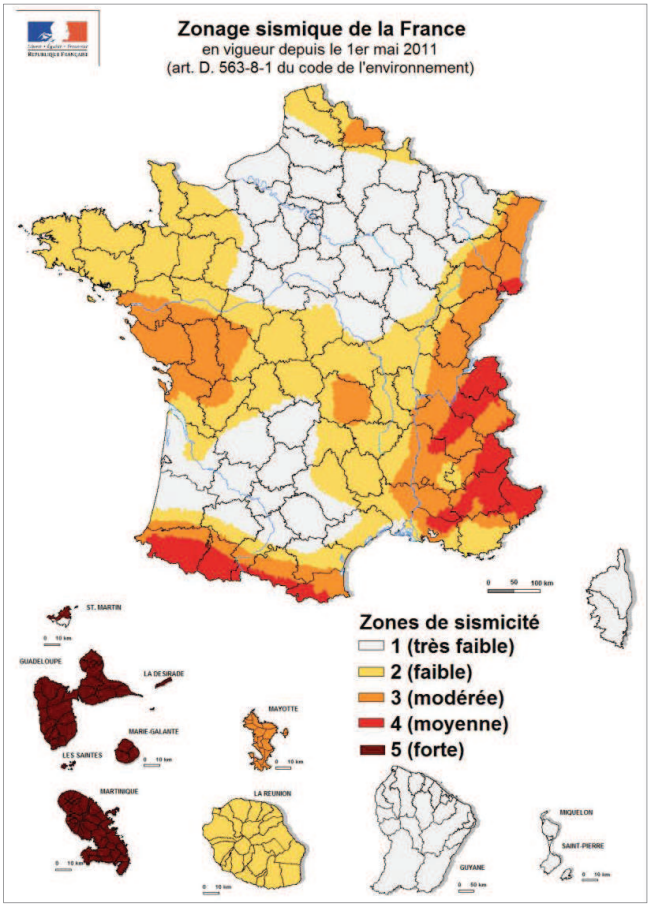
Le risque sismique

La France dispose d'un zonage sismique qui divise le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes :

• Une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible),

• Quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

La commune de Préfailles est située dans une zone de sismicité modérée (zone 3).



Dans les zones de sismicité modérée (zone 3), les règles de construction parasisimiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux lourds ou d'extension sur l'existant et pour les bâtiments de catégories II, III et IV.

Les grandes lignes de ces règles de construc on parasismique sont :

- la prise en compte de la nature du sol et du mouvement du sol a! endu,

- la qualité des matériaux utilisés,

- la conception générale de l'ouvrage (qui doit allier résistance et déformabilité)

- l'assemblage des différents éléments qui composent le bâtiment (chaînages),

- la bonne exécution des travaux.

Catégorie d'importance		Description
I		■ Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée.
II		■ Habitations individuelles. ■ Établissements recevant du public (ERP) de catégories 4 et 5. ■ Habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m. ■ Bureaux ou établissements commerciaux non ERP, h ≤ 28 m, max. 300 pers. ■ Bâtiments industriels pouvant accueillir au plus 300 personnes. ■ Parcs de stationnement ouverts au public.
III		■ ERP de catégories 1, 2 et 3. ■ Habitations collectives et bureaux, h > 28 m. ■ Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes. ■ Établissements sanitaires et sociaux. ■ Centres de production collective d'énergie. ■ Établissements scolaires.
IV		■ Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public. ■ Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie. ■ Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne. ■ Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise. ■ Centres météorologiques.

- Les catégories de bâtiments - *Source des données: www.loire-atlantique.gouv.fr*

SYNTHÈSE

- La topographie a influencé l'implantation du bâti. L'absence de front bâti continu sur la frange littorale liée à la présence de nombreuses villas balnéaires entourée d'un jardin clos et la topographie créent de nombreux cônes de vue vers la mer mais également vers l'estuaire de la Loire.
- Plusieurs risques naturels existent sur le territoire et sont liés à la nature du sol et littorale: submersion marine, tempête, mouvement de terrain, retrait-gonflement des argiles et séisme.

Evolution prévisible du territoire:

- *Les impacts du changement climatique sont nombreux et difficilement mesurables et quantifiables. Cependant, il apparaît que les risques notamment liés à la nature littorale de la commune (submersion marine et tempête) pourront voir leur fréquence et leur force augmenter aggravant le phénomène de l'érosion.*
- *Les nombreux cônes de vue vers la mer et l'estuaire qui participent à l'identité préfaillaise, notamment liés à l'histoire de l'urbanisation (villas balnéaires sur la frange littorale) pourront disparaître avec les règles du document d'urbanisme actuel qui permettent la création d'un front bâti continu en bord de mer (l'article 7 du règlement écrit permet l'implantation en limites séparatives).*



2. L'ESPACE «PLEIN»

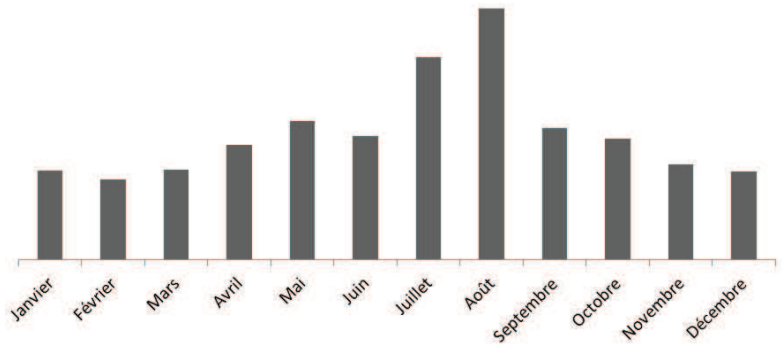
UN TERRITOIRE LARGEMENT OCCUPE PAR LE BATI



L'EVOLUTION DE CET ESPACE BATI



LE "PLEIN" LIE A LA SAISONNALITE DU TERRITOIRE



2.1 UN TERRITOIRE LARGEMENT OCCUPE PAR LE BÂTI

La répartition du bâti sur le territoire est une dimension importante à prendre en compte dans l'élaboration d'un document d'urbanisme, car elle interagit avec la plupart des problématiques de l'aménagement du territoire:

-elle peut avoir des incidences sur le paysage (préservation des coupures d'urbanisation...),

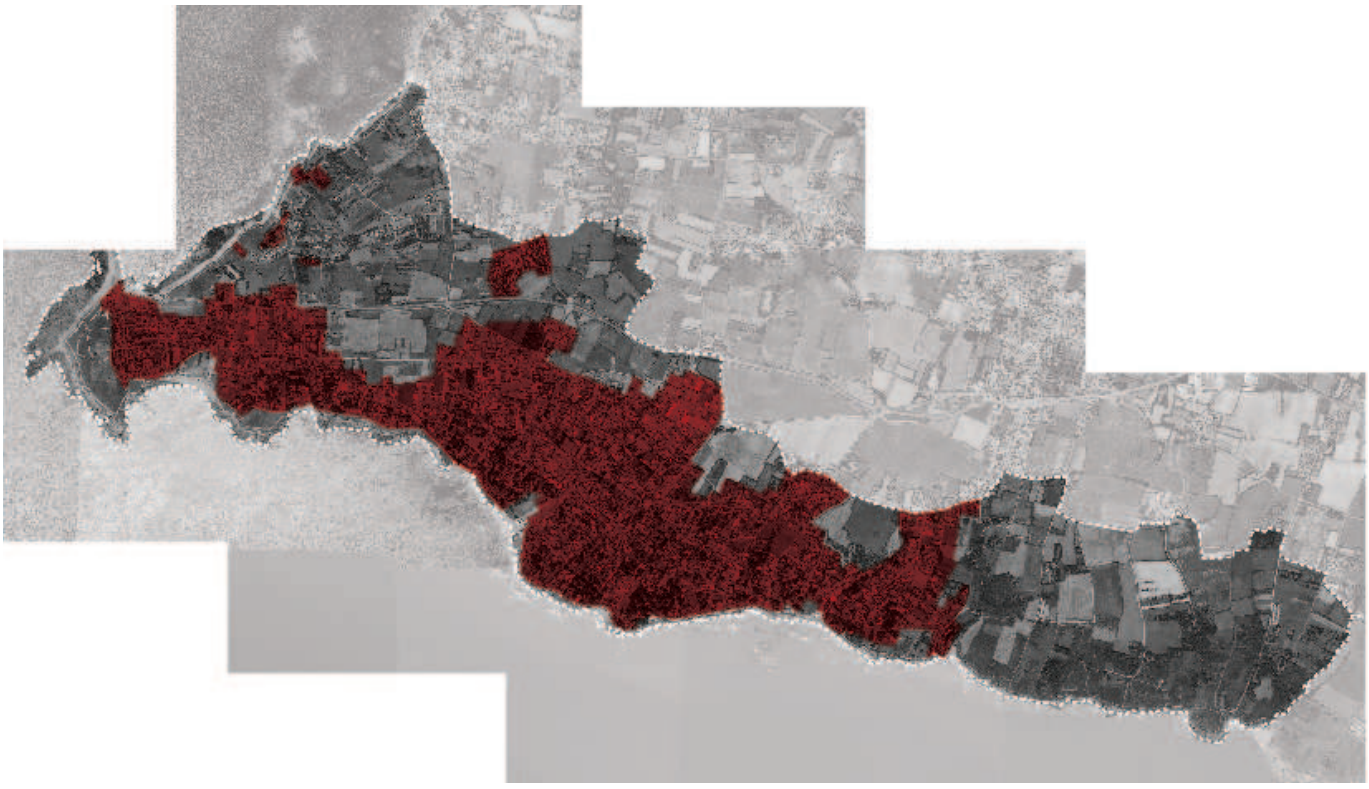
-elle influe la politique de gestion des déplacements et de la desserte par les réseaux (collecte des déchets, ramassage scolaire...),

-elle met en évidence les enjeux de conciliation des activités économiques et de l'habitat,

-elle peut avoir des impacts sur la préservation des continuités écologiques,

-elle influence les dynamiques urbaines et sociales.

Le premier constat mis en évidence suite à l'analyse de terrain et de la photo aérienne est la part importante de l'urbanisation du territoire. En effet, implanté le long de la côte, le bâti et plus globalement les espaces urbanisés en général couvrent 42% du territoire communal.



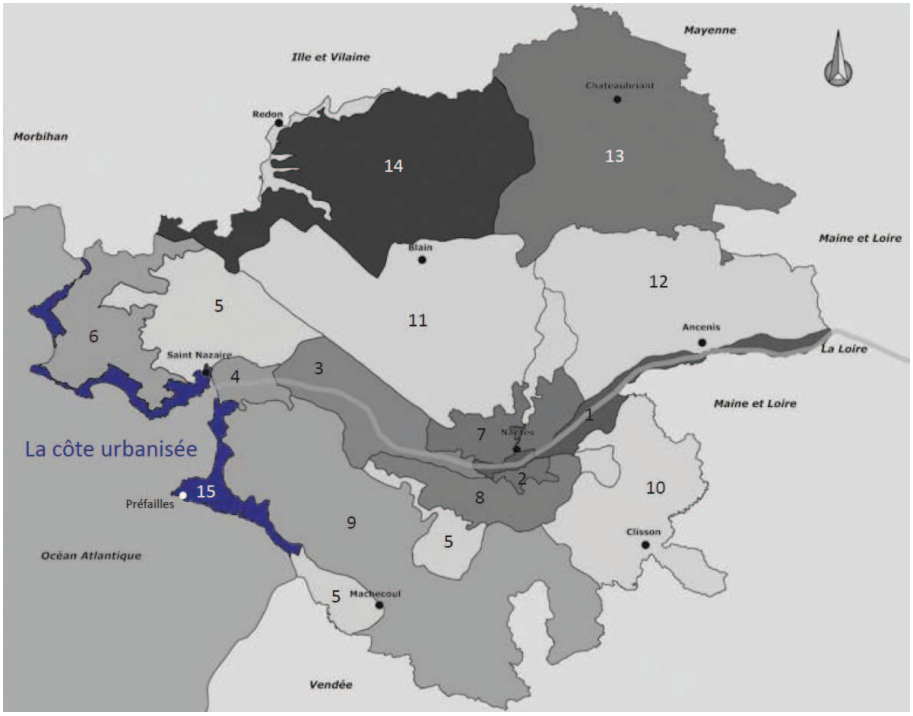
- La «tâche urbaine» en 2011 -





2.1.1 La côte urbanisée

L'Atlas des Paysages de Loire-Atlantique intègre le territoire communal dans une seule et même unité paysagère: la côte urbanisée. Cette unité est caractérisée par une urbanisation *«quasi-continue»* et *«une végétation sculptée par le vent et modelée par les embruns»*.



1. La Loire des Promontoires
2. La ville rivulaire
3. La Loire Estuarienne
4. La Loire Monumentale
5. Les Grands Marais
6. La Presqu'île Guérandaise
7. L'agglomération nantaise
8. Couronne vi cole composite
9. Le plateau bocager méridional
10. Le plateau viticole
11. Le bocage suspendu du Sillon de Bretagne
12. Les contreforts ligériens du Pays d'Ancenis
13. Les marches de Bretagne orientales
14. Les marches de Bretagne occidentales
15. La côte urbanisée

- Les unités paysagères en Loire-Altantique -

Fond de plan: Atlas des Paysages de Loire-Atlantique

«L'élément majeur de cette unité paysagère est sans aucun doute l'Atlantique avec ses paysages marins sans cesse renouvelés: avec le jeu des marées qui dévoilent des estrans rocheux couverts d'algues ou sableux irisés de vaguelettes et les couleurs de l'eau changeant au gré des saisons et de la météo». La côte s'accompagne également de tout un patrimoine spécifique que l'on retrouve à Préfailles: les mouillages et une pêcherie notamment.

En bordure de littoral, on trouve une végétation rocheuse, dunaire et rétro-littorale qui se distingue réellement de celle du reste du département. Plus en arrière, on retrouve les restes d'un bocage au chênes nanifiés par la pauvreté des sols et la force des vents.

Une autre particularité de l'unité paysagère est *«le caractère très récent de la majeure partie des constructions». «L'habitat et les résidences secondaires se sont surtout développées avec l'explosion du tourisme balnéaire. On retrouve ainsi l'architecture variée et ornementée des villas du début du XIXème siècle»* qui ont laissé place progressivement aux constructions contemporaines. Une des caractéristiques de la côte de Préfailles est la diversité architecturale.

Source: Atlas des Paysages de Loire-Atlantique

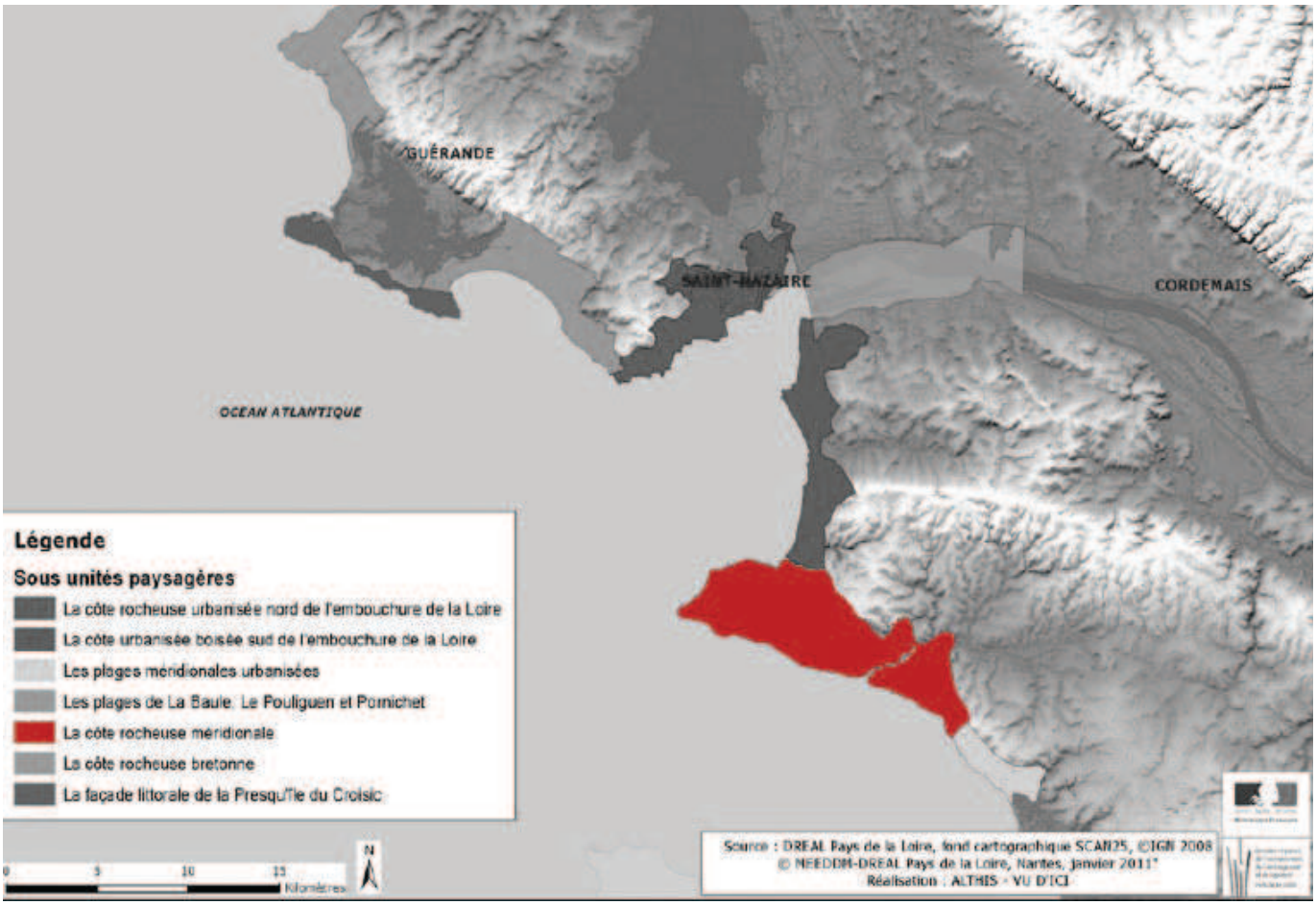


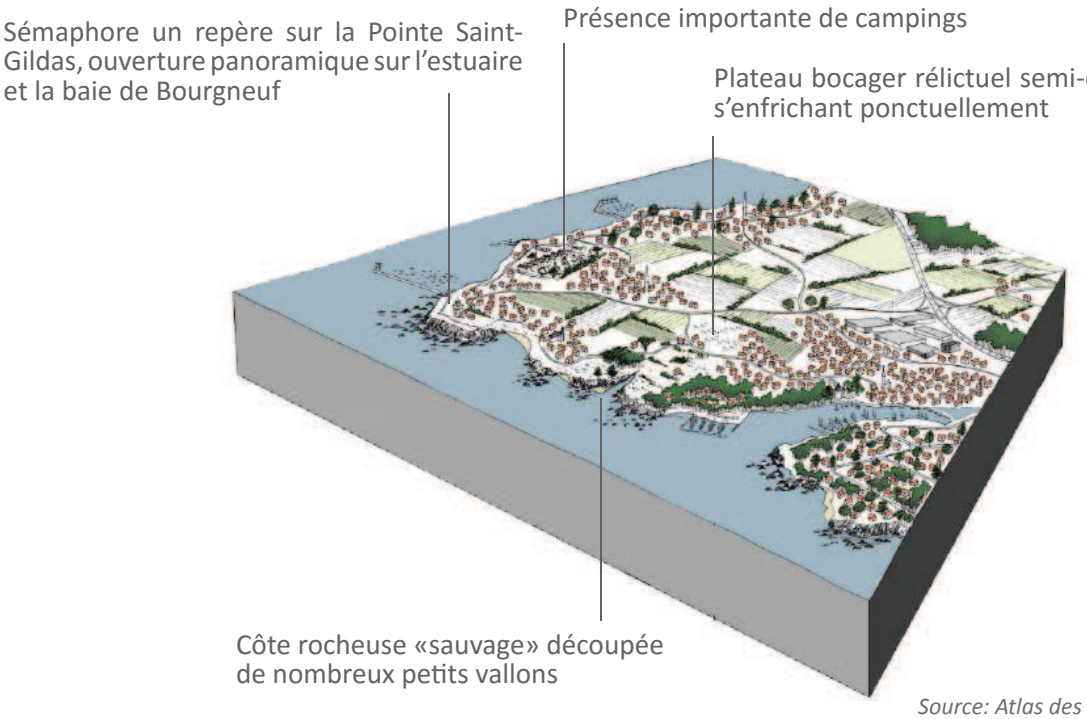
- La pêcherie, Corniche du Pilier -



- Vue depuis la Corniche du Fort -

Malgré des caractéristiques paysagères semblables, le littoral de Loire-Atlantique est divisé en plusieurs sous-unités dont «la côte rocheuse méridionale», à laquelle appartient la commune de Préfailles. Cette côte est *«très découpée»* créant de nombreuses petites criques *«dominées par des falaises de schsites et un plateau de lande». «Cette sous-unité est également très marquée par un développement urbain s'étirant à partir des bourgs implantés sur des vallons littoraux»*.





Source: Atlas des Paysages de Loire-Atlantique

2.1.2 Une entité urbaine qui se mêle à l'entité maritime

A l'échelle de la commune, trois grandes entités se distinguent avec des ambiances clairement identifiables.



- L'entité maritime -

L'entité maritime

A Préfailles, tous les regards se portent sur l'entité maritime. Ce! e entité emblématique fait de la commune un territoire a! ractif. L'organisation de l'urbanisation (un bâti tourné vers la mer...) et la production picturale en témoignent.



- L'entité bâtie -

L'entité urbaine

Ce! e entité est en constante évolution; ses limites sont modifiées rapidement. Dans un premier temps tournée vers l'entité maritime, l'entité urbaine migre aujourd'hui dans les terres. Les cônes de vue en direc on de la mer sont récurrents mais de plus en plus restreints.

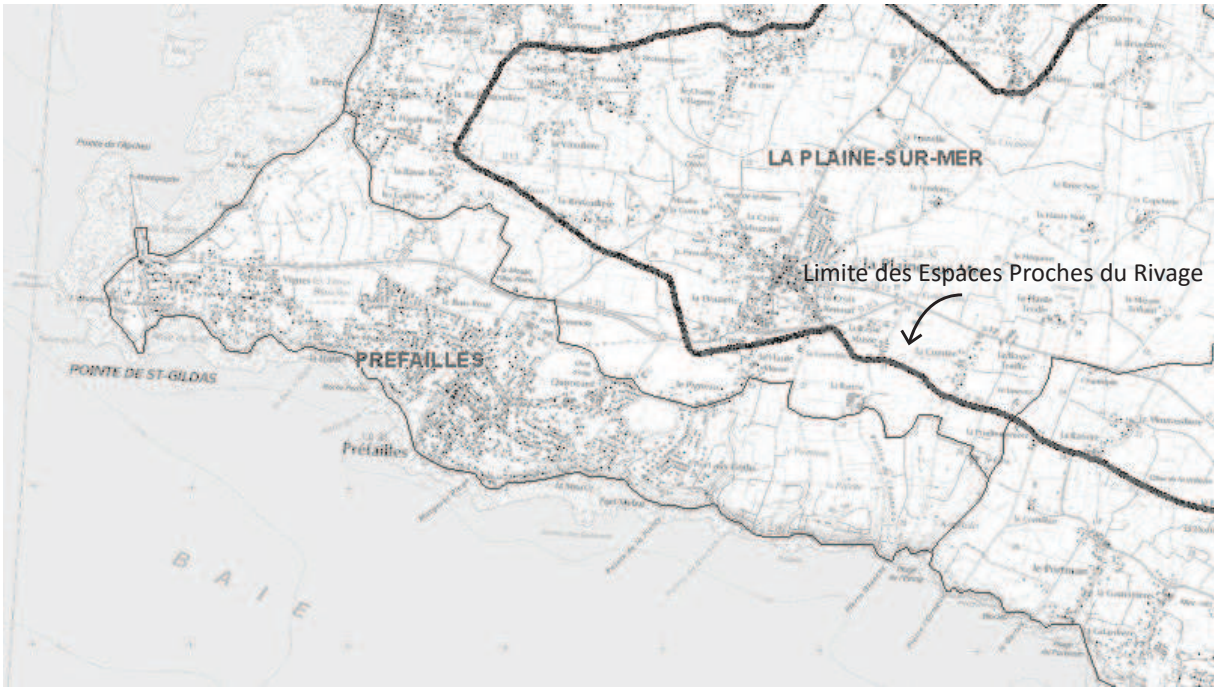


- L'entité agricole -

L'entité agricole

Ce! e entité est «discrète» et ne bénéficie pas de l'intérêt touristique. Elle est en évolution permanente et tend à diminur par la progression de l'urbanisation et par une diversification des usages du sol (camping, stationnement...). L'entité agricole constitue un arrière-pays au vocabulaire rural qui tend à disparaître au profit de l'entité urbaine.

Les entités urbaines et agricoles sont très liées à l'entité maritime; en effet, la mer est omniprésente dans leurs ambiances paysagères, et ce, particulièrement dans l'espace urbain. Cet enchevêtrement des entités les unes avec les autres explique le classement de l'ensemble de la commune en Espace Proche du Rivage (EPR) au sens de la loi Li oral.



- Les Espaces Proches du Rivage au sens de la loi Littoral - *Source: DREAL Pays de la Loire*

L'article L146-4 du Code de l'Urbanisme indique que dans les *«espaces proches du rivage, une extension limitée de l'urbanisation est autorisée»*. Cette extension limitée de l'urbanisation dans les EPR *«doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbabisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau»*. *«Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer»*.

Des éléments permettent d'apprécier le caractère limité de l'extension de l'urbanisation (habituellement utilisés par le juge administratif). Ils doivent être pris en compte de manière combinée. Il s'agit de l'importance (la surface du projet), de la densité, de l'implantation (caractéristiques du lieu, localisation et caractère des terrains concernés) et la destination (usage des constructions envisagées).

Le SCoT indique que les EPR sont délimités selon des critères de distance au rivage, de caractéristiques des espaces séparant le terrain d'assiette du projet de la mer et de covisibilité entre le terrain et la mer. Dans ces espaces, dans les secteurs urbains, *«le renforcement des centralités urbaines s'inscrit dans la logique d'une organisation équilibrée du territoire et participe à l'ambition de maîtriser le développement de l'urbanisation et de développer une offre de proximité en matière d'habitat, de services à la population et aux entreprises, d'équipements et d'emplois»* (Source: DOO du SCoT du Pays de Retz, p29).

Le secteur de la Pointe Saint-Gildas pour le réaménagement du Port de Préfailles est identifié par le SCoT comme un *«secteur de projet d'intérêt majeur»* situé en EPR, ce qui justifie une extension de l'urbanisation, toutefois limitée à l'échelle du SCoT.

Dans les EPR, *«les PLU précisent et délimitent: les centralités urbaines à conforter»* et *«les secteurs de projet d'intérêt majeur identifiés par le SCoT»*. (Source: DOO du SCoT du Pays de Retz)

2.2 L'EVOLUTION DE L'ESPACE BÂTI

2.2.1 Les premières constructions à l'amorce des vallons

Le développement de l'urbanisation est liée à la présence d'une source ferrugineuse à Quirouard. Les premiers curistes arrivent à Préfailles, qui n'est alors qu'un hameau de La Plaine-sur-Mer. Pour le seul mois de juillet 1816, on relève 102 curistes (Source: Musée du Pays de Retz).



Source: museepaysderetz.free.fr



Source: museepaysderetz.free.fr

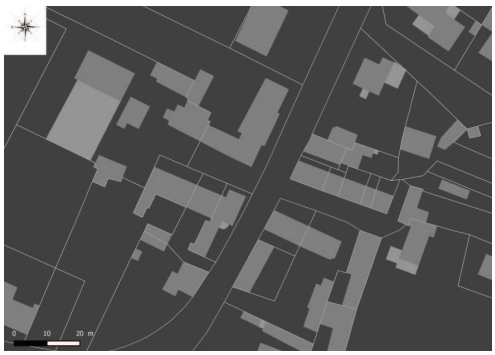
Au milieu du 19ème siècle, une quinzaine d'habitations est recensée à Préfailles, situées dans trois secteurs principaux: au Bois Roux, dans le Haut de Préfailles et à Quirouard. Les premières constructions se sont alors implantées à l'amorce des vallons.



- Carte d'Etat-major -

Fond de plan: www.geoportail.fr

Des caractéristiques de l'urbanisation initiale sont retrouvées encore aujourd'hui; les petites maisons mitoyennes implantées à l'alignement de la voie à Quirouard l'illustrent.





- Secteur de Quirouard -

On retrouve également des constructions anciennes rurales dans la Grande Rue.

- Maison «Saint-Joseph» de 1765, Grande Rue -



Source: Les dames de la côte, Commune de Préfailles

2.2.2 Les villas balnéaires, témoins de l'attractivité du bord de mer

L'arrivée du chemin de fer est souvent la base du développement des stations balnéaires. La création de la station de Préfailles s'inscrit dans ce! e évolution, mais à une échelle plus familiale. *«Originellement thérapeu que, le voyage à la mer devient un séjour d'agrément, et les curistes des estivants»* (Source: Les dames de la côte, Promenades à travers les villas préfaillaises).



- Le bâtiment de la gare, aujourd'hui devenu une micro-crèche -



- Le second bâtiment, devenu une salle multisports -

Ainsi, dès le milieu du 19ème siècle, des villas se sont implantées le long des corniches ou en extension du village d'origine.

Leur architecture s'inspire des modèles classiques de la maison bourgeoise, sobre et massive, coiffée d'une toiture en pavillon et entourée d'un parc planté clos. Elle reprend également des codes des «chalets», que l'on retrouve dans les villes thermales de montagne et dans les premières stations balnéaires li! orales ou encore des références régionalistes (faux colombages normands ou basques), néo-gothiques ou néo-baroques.



- L'urbanisation du front de mer - *Source: Les dames de la côte*

Les matériaux utilisés sont, dans un premier temps, locaux et sobres (la pierre, la brique et le bois) et dans un second temps, préfabriqués et «fantaisistes» (éléments de terre cuite moulés ou émaillés, épis et faîtages de toiture en zinc, lambrequins de bois découpé...).







- Corniche du Pilier -

Les villas balnéaires expriment ainsi tous les styles de cette époque en conservant des caractéristiques communes qui sont l'ouverture au paysage et au jardin. Les villas balnéaires reflètent les *«nouveaux rapports entre la maison et son environnement»*, les *«nouvelles formes urbaines et paysagères»* et les *«nouveaux lieux de loisirs et de représentation sociale»* (Source: Les dames de la côte, Commune de Préfailles).

C'est avec ces villas balnéaires, à l'architecture d'une même époque mais d'une grande diversité, que débute l'urbanisation du front de mer.



- La descente vers la mer - *Source: Les dames de la côte*

- «Caprice», la villa d'Eric Tabarly -



Source: Les dames de la côte

«Un chalet à avant-corps, orné de briques, au subtil dispositif de débords de toit, à la boiserie et à la grille d'entrée de teinte jaune [...]. Les décors sont une des caractéristiques de la qualité de l'architecture balnéaire préfaillaise». Source: Les dames de la côte, Commune de Préfailles

- Rue des caves -



Source: Les dames de la côte

Sur le front de mer, les maisons contemporaines reprennent des codes architecturaux de la villa balnéaire mais associés à un volume et gabarit de type pavillonnaire.



- Corniche de la Source -

2.2.3 Une urbanisation du front de mer qui continue dans les années 60

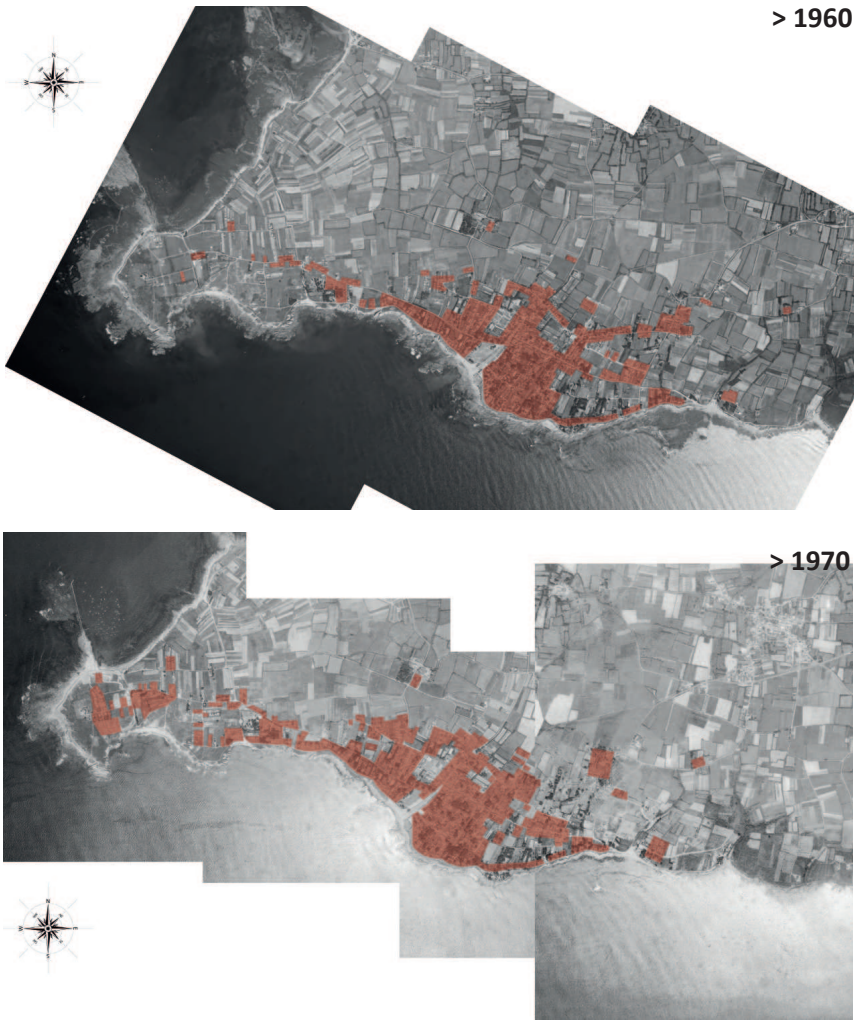
Entre 1960 et 1975, le parc de logements évolue peu, tant dans son nombre que dans sa composi! on. Le nombre de résidences secondaires reste toujours supérieur à celui des résidences principales mais diminue entre 1968 et 1975.

	1968	1975
Ensemble	1045	1066
Résidences principales	204	229
Résidences secondaires et logements occasionnels	825	814
Logements vacants	16	23

- Evolution du parc de logements entre 1968 et 1975 - *Source: INSEE, RP 2010*

Le ! ssu urbain lâche lié à l'implanta! on des maisons bourgeoises et villas balnéaires (pas de front bâ! con! nu à l'excep! on de la Grande Rue) créé de nombreuses «dents creuses». Les nouvelles construc ons s'y implantent.

Ce" e urbanisa! on «ponctuelle» est également observée le long de la voie menant à la Pointe Saint-Gildas.



- Evolution de la tâche urbaine entre 1960 et 1970 - *Fond de carte: www.geoportail.fr*

Ces constructions des années 1960 venues s'insérer entre les villas balnéaires participent à la diversité architecturale de la frange Sud de l'espace urbanisé.





-Un tissu qui évolue par les formes architecturales qui le composent («châlets», maisons des années 60, maisons récentes...)

-Une implantation du bâti privilégiant la vue sur mer et laissant de grands fonds de jardins

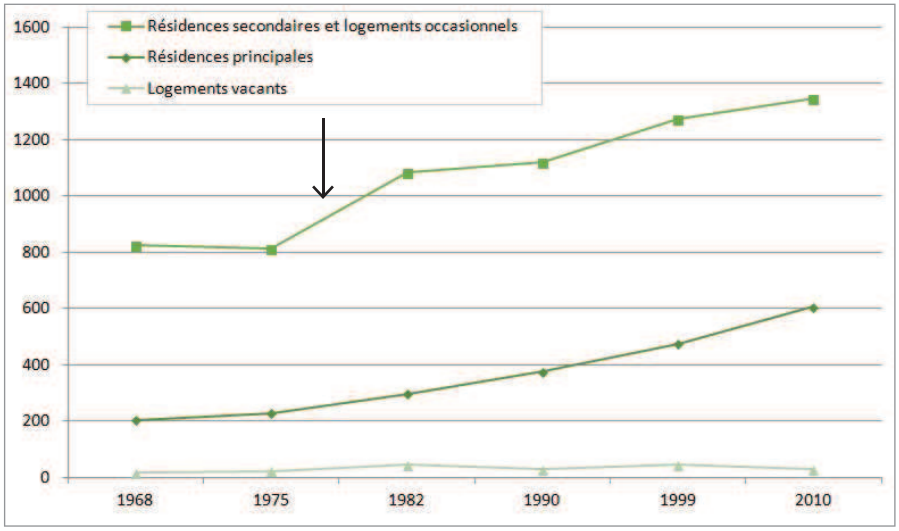
-Une densité de l'ordre de 6 logts/ha



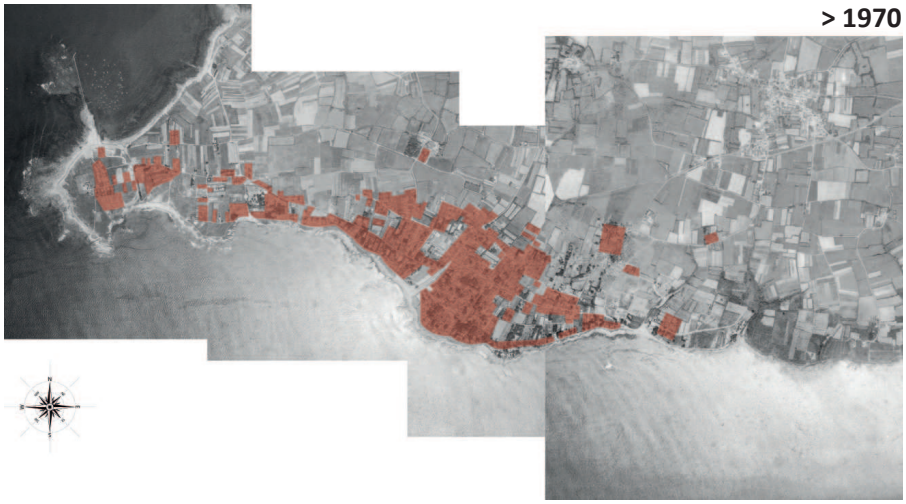
- Rue de Bonne Fontaine -

2.2.4 Une forme urbaine qui s'étire vers la Pointe Saint-Gildas

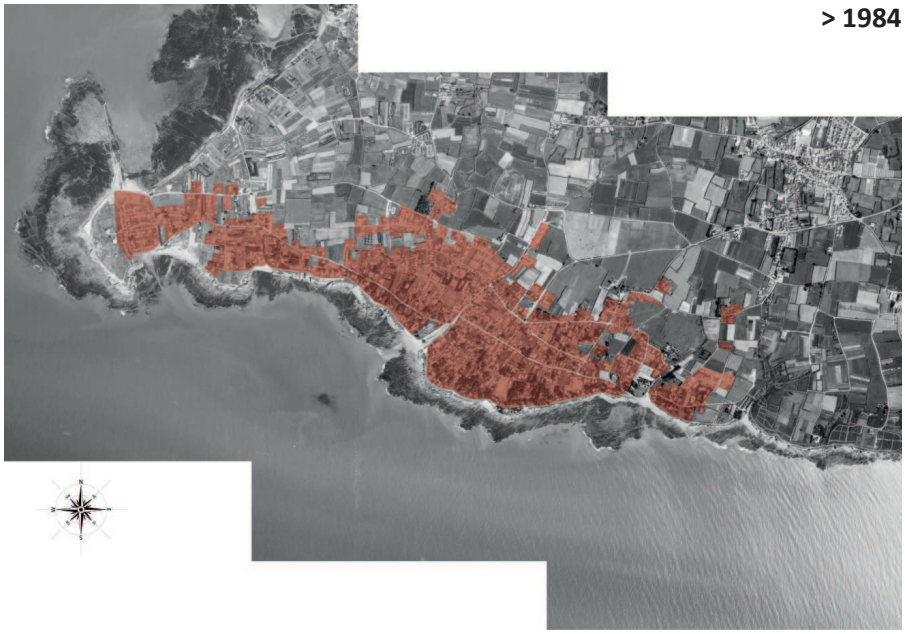
Dans les années 70-80, les moyens de transport se modernisent (les temps de trajet diminuent) ce qui influence fortement le développement du tourisme balnéaire. L'offre en hébergement tourisitique s'oriente principalement vers le résidentiel; l'évolution du parc de résidences secondaires dans les années 1970-1980 l'illustre. Entre 1975 et 1982, parmi les 361 logements créés, 270 étaient des résidences secondaires, soit plus de 2/3.



- Evolution du parc de logements à Préfailles - *Source: INSEE, RP 2010*

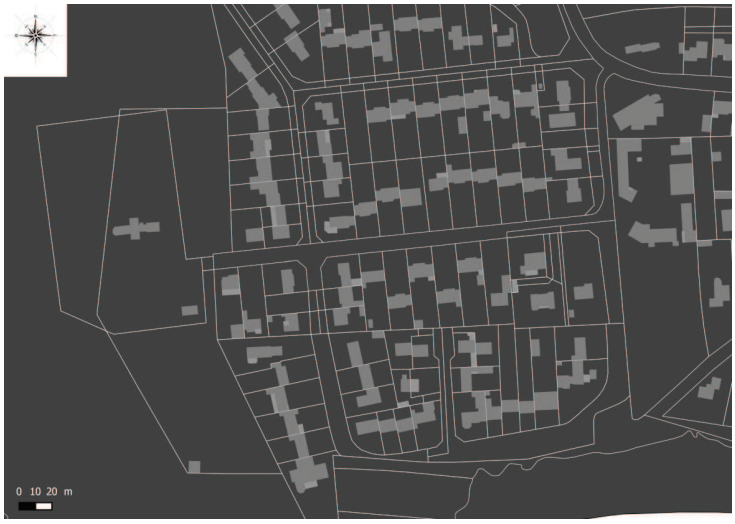


Durant les années 70-80, la forme urbaine ini ale de Préfailles va ainsi s'étirer vers la Pointe Saint-Gildas. Cette évolution illustre bien l'influence de la mer et des paysages qu'elle offre dans l'organisation de l'espace bâti à cette époque.



- Evolution de la tâche urbaine entre 1970 et 1984 - *Fond de carte: www.geoportail.fr*

Le tissu de l'extrémité de la Pointe Saint Gildas constitue un exemple d'opérations d'ensemble réalisées dans les années 1970-80.





- Secteur de la Pointe Saint-Gildas -

- Maisons individuelles, mitoyenneté essentiellement par le garage

-Implantation en retrait par rapport à la voie, retrait différent selon les parcelles implantation permettant le stationnement devant l'habitation

-Succession d'un modèle-type

-Taille moyenne des parcelles: 435 m²

-Une densité de l'ordre de 16-17 logts/ha



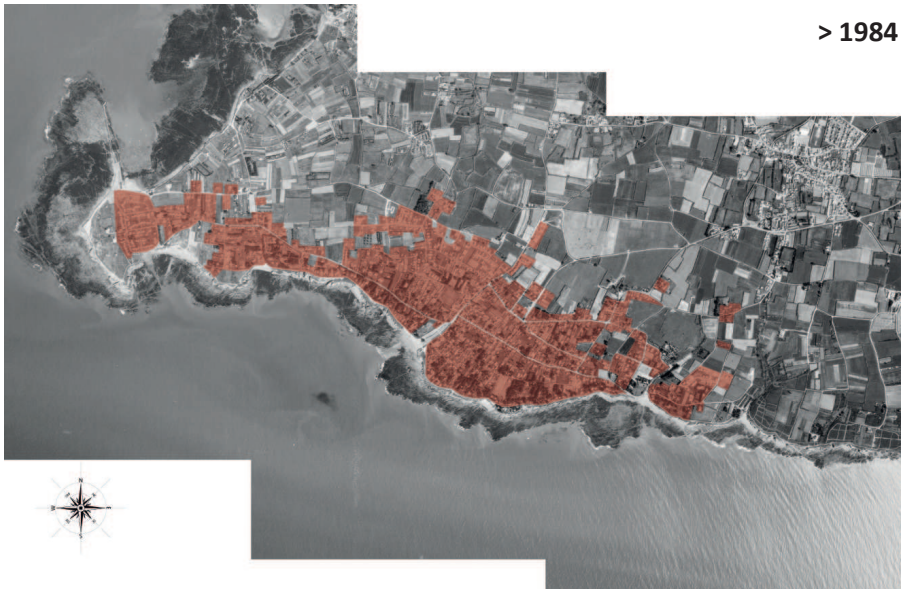
- Secteur de la Pointe Saint-Gildas -

2.2.5 L'arrivée d'une population permanente: un retour vers les terres

Dans les années 1980, le nombre de résidences principales augmente plus que celui des résidences secondaires (+26% entre 1982 et 1990 contre 3%), témoignant d'une installation des ménages vivant à l'année sur le territoire.

Les nouveaux ménages s'implantent sur la frange Nord de l'espace urbanisé.

> 1984



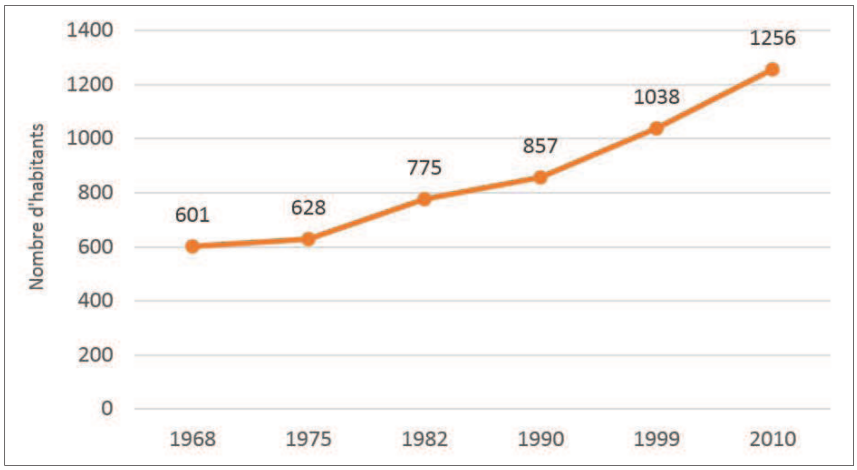
> 1999



- Evolution de la tâche urbaine entre 1984 et 1999 - *Fond de carte: www.geoportail.fr*

> L'évolution de la population permanente

Depuis 1968, la population n'a pas cessé d'augmenter passant de 601 à 1256 habitants en 2010. Le nombre d'habitants a doublé en une quarantaine d'années. Cette croissance démographique s'est accelérée dans les années 1990 (+181 habitants entre 1990 et 1999 et +218 entre 1999 et 2010).



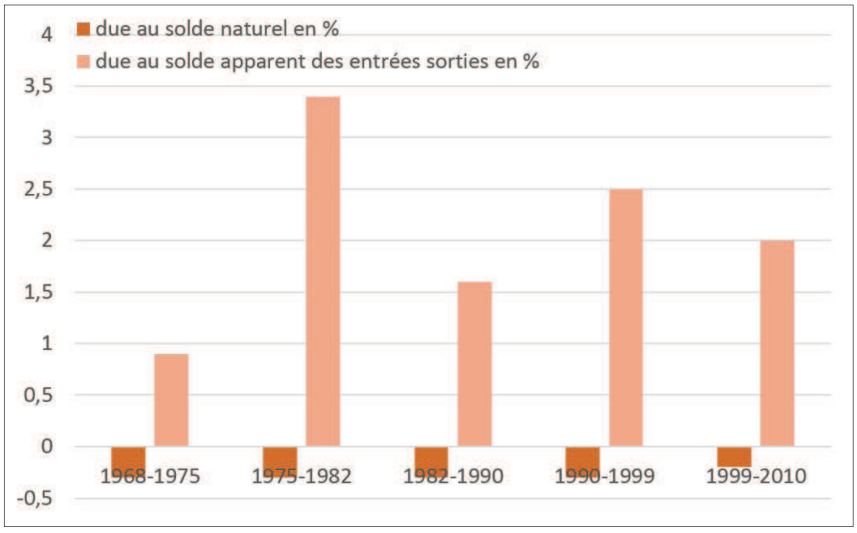
Evolution de la population à Préfailles entre 1968 et 2010 *Source: INSEE, RP 2010*

Deux indicateurs permettent d'expliquer les évolutions de la population: le solde naturel et le solde apparent des entrées/sorties (solde migratoire).

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2010
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,6	3	1,3	2,1	1,7
due au solde naturel en %	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,2
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,9	3,4	1,6	2,5	2

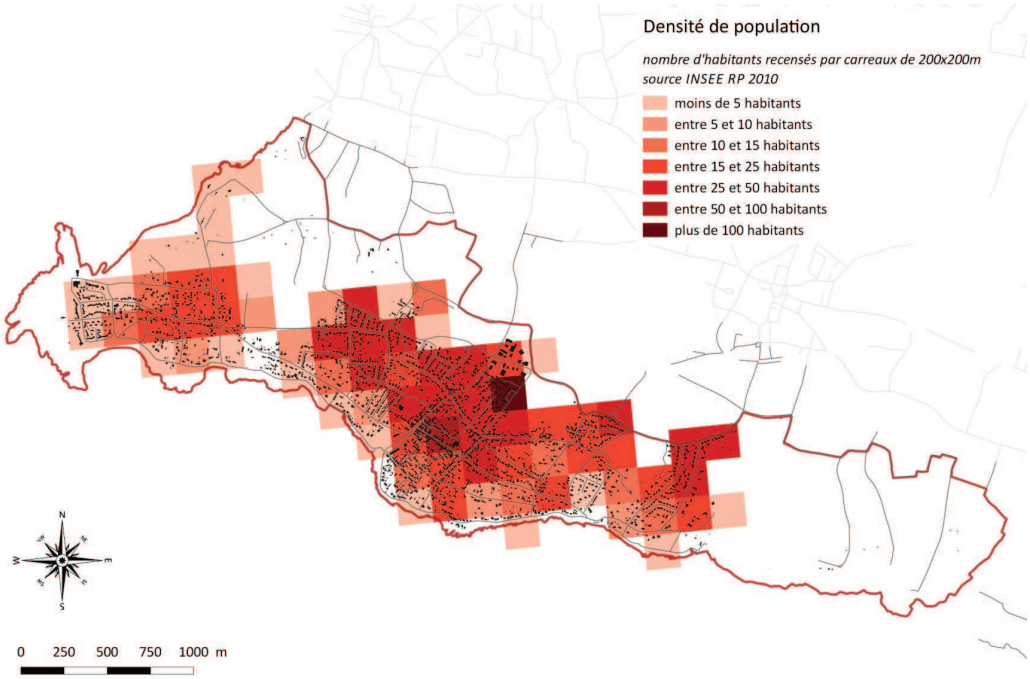
Variation annuelle moyenne de la population entre 1968 et 2010 à Préfailles *Source: INSEE, RP 2010*

Durant les années 1980, le solde migratoire a fortement augmenté, passant de 0.9% entre 1968 et 1975 à 3.4% entre 1975 et 1982. Cette forte progression illustre le renforcement de l'attractivité des territoires littoraux à cette période. Cependant, l'arrivée de nouvelles populations n'a pas influencé le solde naturel, qui est resté négatif de 1968 à aujourd'hui, autour de -0.3%. Cette valeur s'explique par un taux de natalité inférieur au taux de mortalité. Une diminu on du nombre de naissance est à noter. L'analyse de ces indicateurs montre que la croissance démographique est uniquement liée au solde migratoire, qui contribue au maintien et à l'augmentation de population en comblant le solde naturel négatif. Le solde migratoire témoigne de l'attractivté de la commune, d'un point de vue touristique et résidentiel.

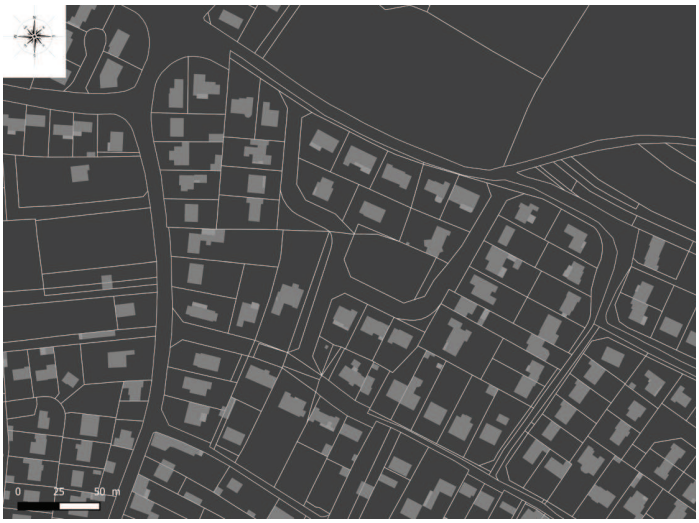


Evolution des soldes naturel et migratoire entre 1968 et 2010 *Source: INSEE, RP 2010*

En 2010, on retrouve les traces de l'installation de cette population permanente dans les années 1990 dans la répartition de la population sur le territoire. Les résidents permanents de Préfailles habitent principalement dans le centre-bourg et sur ses hauteurs.



> Les formes urbaines associées





- Maisons individuelles de type R+C et R+1
- Implantation en retrait permettant le stationnement d'une voiture
- Grand espace vert central
- Taille moyenne des parcelles: 737 m²
- Une densité de l'ordre de 10 logts/ha



- Rue des mimosas -





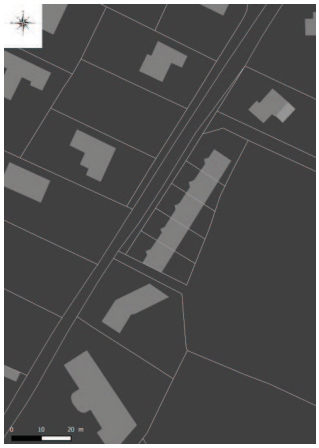
- Rue de la carrière -

- Maisons familiales mitoyennes

-Taille moyenne des parcelles: 260 m²

-Une densité de l'ordre de 35 logts/ha





- Rue Saint-Dominique -

- Petits logements individuels groupés de plain-pied avec jardinets

-Taille moyenne des parcelles: 211 m²

-Une densité de l'ordre de 45 logts/ha

2.2.6 Fin des années 90: la recherche des vues sur mer

A la fin des années 90, les formes architecturales évoluent pour multiplier les vues sur mer depuis la construction. Les maisons contemporaines dans le secteur de Port aux Goths l'illustrent.







- Rue des ajoncs -



- Rue de Port aux Goths -

- Maisons individuelles de type R+1, avec un étage aménagé de façon à mul plier les vues sur mer
- Implantations diverses par rapport à la voie
- Grande diversité de gabaris, de nombreux décroches de volumes
- Taille moyenne des parcelles: 2700 m²
- Une densité de l'ordre de 3-4 logts/ha

Ce secteur d'habitat au tissu lâche constitue la transition entre l'espace naturel et l'espace bâti. Il marque le début de la coupure d'urbanisation n°8, identifiée par la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'estuaire de la Loire.



Fond de carte: www.geoportail.fr

En effet, deux coupures d'urbanisation ont été identifiées par le SCoT à Préfailles: l'une comprend la partie Est de la commune et l'autre la partie Nord-ouest. L'intérêt de maintenir ces coupures d'urbanisation est multiple: elles contribuent au maintien et au développement d'activités agricoles, elles remplissent des fonctions récréatives, elles par cipent à la trame verte, aux équilibres écologiques de la biodiversité et perme# ent le maintien d'un caractère naturel caractéristique.



- Les coupures d'urbanisation au titre de la loi Littoral -

Source: SCoT du Pays de Retz

Ces coupures d'urbanisation sont soumises à des menaces: une perte du patrimoine naturel du site en raison de la fermeture des milieux et de pratiques de gestion peu adaptées, pour la coupure n°7 plus particulièrement, une perte de l'a# rait paysager avec un mitage d'habitations mobiles de loisirs (caravanes, mobil-homes) et un traitement des limites peu qualitatif et une dégradation des milieux naturels du fait de systèmes d'assainissement pas adaptés.

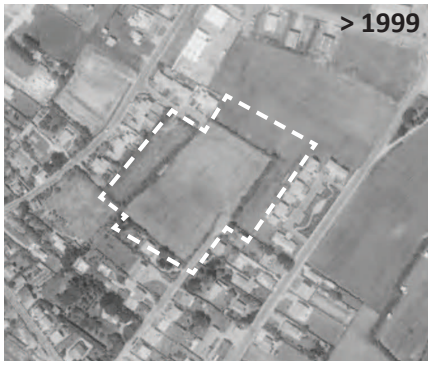
2.2.7 Le renforcement et l'extension du tissu existant

Entre 1999 et 2010, l'urbanisation s'est réalisée sous forme d'opérations d'ensemble sur les hauteurs mais aussi dans les «dents creuses» à proximité immédiate de la mer.



- La «tâche urbaine» en 1999 - *Fond de carte: www.geoportail.fr*

Durant ce! e période, un tissu pavillonnaire vient combler de vastes espaces vacants entre deux linéaires bâtis (exemple: le secteur allée des Sternes) ou en extension (exemple: secteur allée des Tamaris).







- Evolution de l'espace dans le secteur allée des sternes - Fond de plan: www.geoportail.fr - Allée des Sternes -

Au-delà de ces opérations d'ensemble, des «dents creuses» sont bâties, notamment sur la frange Sud, où les nouvelles constructions renforcent la diversité architecturale (exemples: rue de Bonne Fontaine, Route de la Pointe Saint-Gildas).





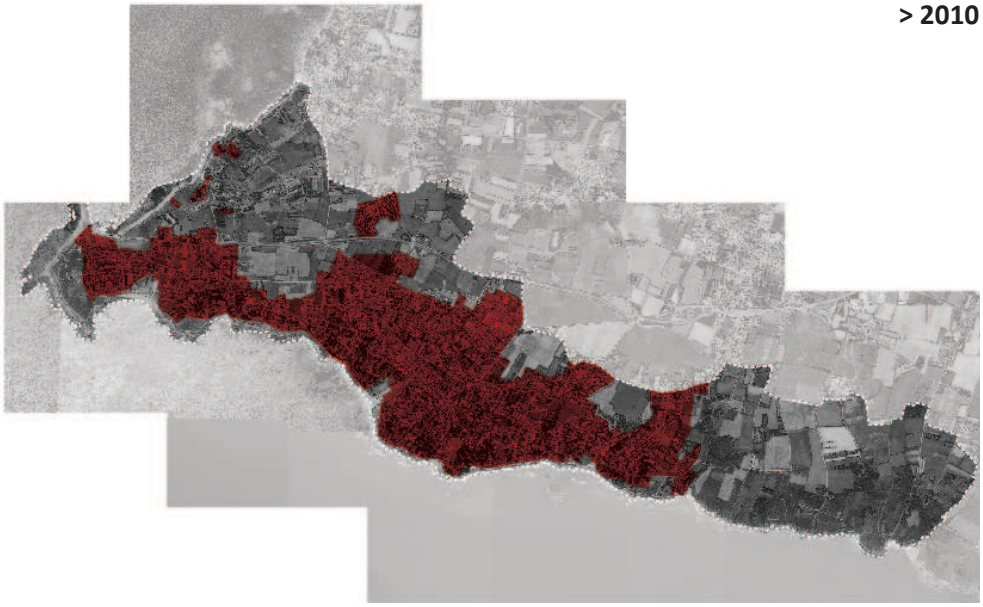


- Evolution de l'espace dans le secteur route de la Pointe Saint-Gildas - Fond de plan: www.geoportail.fr

- Route de la Pointe Saint-Gildas -

L'urbanisation récente (après 2010) s'inscrit dans la même logique. On retrouve une opération d'ensemble au Bois Roux et des nouvelles constructions de manière plus ponctuelle dans l'ensemble de l'espace urbanisé.

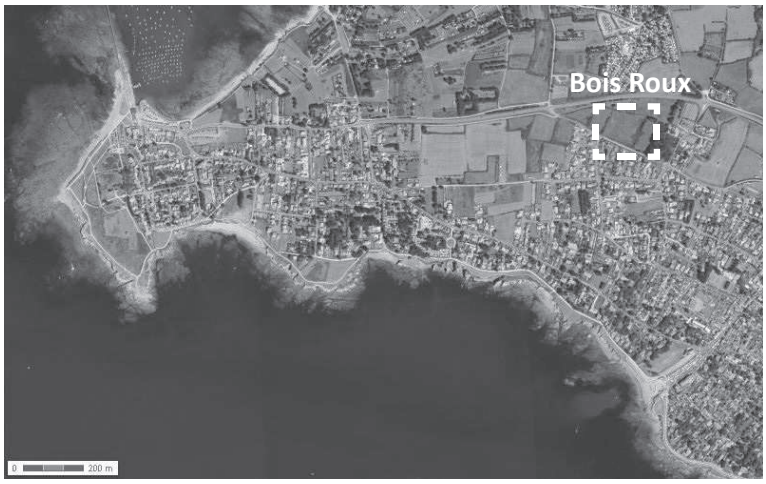
> 2010



- La «tâche urbaine» en 2011 -

Lors de la réalisation de l'opération Bois Roux, plusieurs objectifs avait été mis en avant:
-permettre aux plus jeunes d'habiter la commune et pérenniser ainsi les équipements,
-développer les capacités d'accueil résidentiel,
-contribuer à la diversification du parc de logements et ainsi favoriser la mixité sociale,
-limiter les impacts environnementaux.

Pour y parvenir, l'opération comprend:
-11 lots libres de constructeur ont déjà été livrés (taille moyenne des parcelles: 300 m²)
-18 logements à usage locatif
-12 maisons en accession à la propriété





- Opération du Bois Roux - Les logements locatifs -

La commune, par cette opération, a souhaité privilégier les primo-accédants en mettant en oeuvre des clauses anti-spéculatives notamment.

Depuis 2010, plusieurs maisons ont aussi été construites au sein du tissu existant dans les «dents creuses».



- Rue de la Source -



- Route de la Pointe Saint-Gildas -



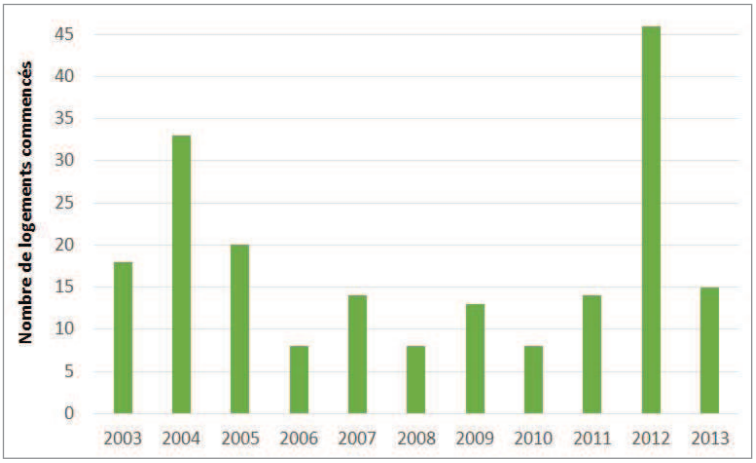
- Rue du Bois Roux -

2.2.8 Les évolutions récentes du parc de logements

La construction durant les dix dernières années

Entre 2003 et 2013, 197 logements ont été construits à Préfailles; 18 logements sont ainsi commencés par an entre 2003 et 2013. Durant les dix dernières années, la construction de logements a connu de fortes variations; les fortes progressions s'expliquent par la réalisation d'opérations d'ensemble.

- Nombre de logements commencés par an à Préfailles -



Source: SITADEL 2012 et données communales

Les objectifs des documents supra-communaux

Une des orientations du SCoT est de *«développer le parc de logements, afin de répondre aux besoins des habitants et s'adapter aux évolutions démographiques»*. Le SCoT retient un nombre de logements à construire en moyenne chaque année entre 333 et 512 à l'échelle de la Communauté de Communes de Pornic. Il définit également l'objectif de production de logements locatifs sociaux dans l'intercommunalité afin de *«diversifier l'offre nouvelle de logements»*: entre 42 et 61 par an.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes de Pornic vient préciser la politique du logement, et notamment la répartition de la construction de logements dans chaque commune. Entre 2013 et 2018, 198 logements doivent être créés à Préfailles, soit 33 par an. Parmi ces 33 logements, 8 devront être des logements locatifs sociaux (PLUS et PLAI).

Objectifs en logements neufs	*soit par an*	Estimation des résidences principales dans les objectifs de construction neuve	*soit par an*	Hypothèse de mutation dans le parc existant (RS deviennent RP)	Estimation des nouvelles résidences principales	*soit par an*
198	33	180	30	59	239	40

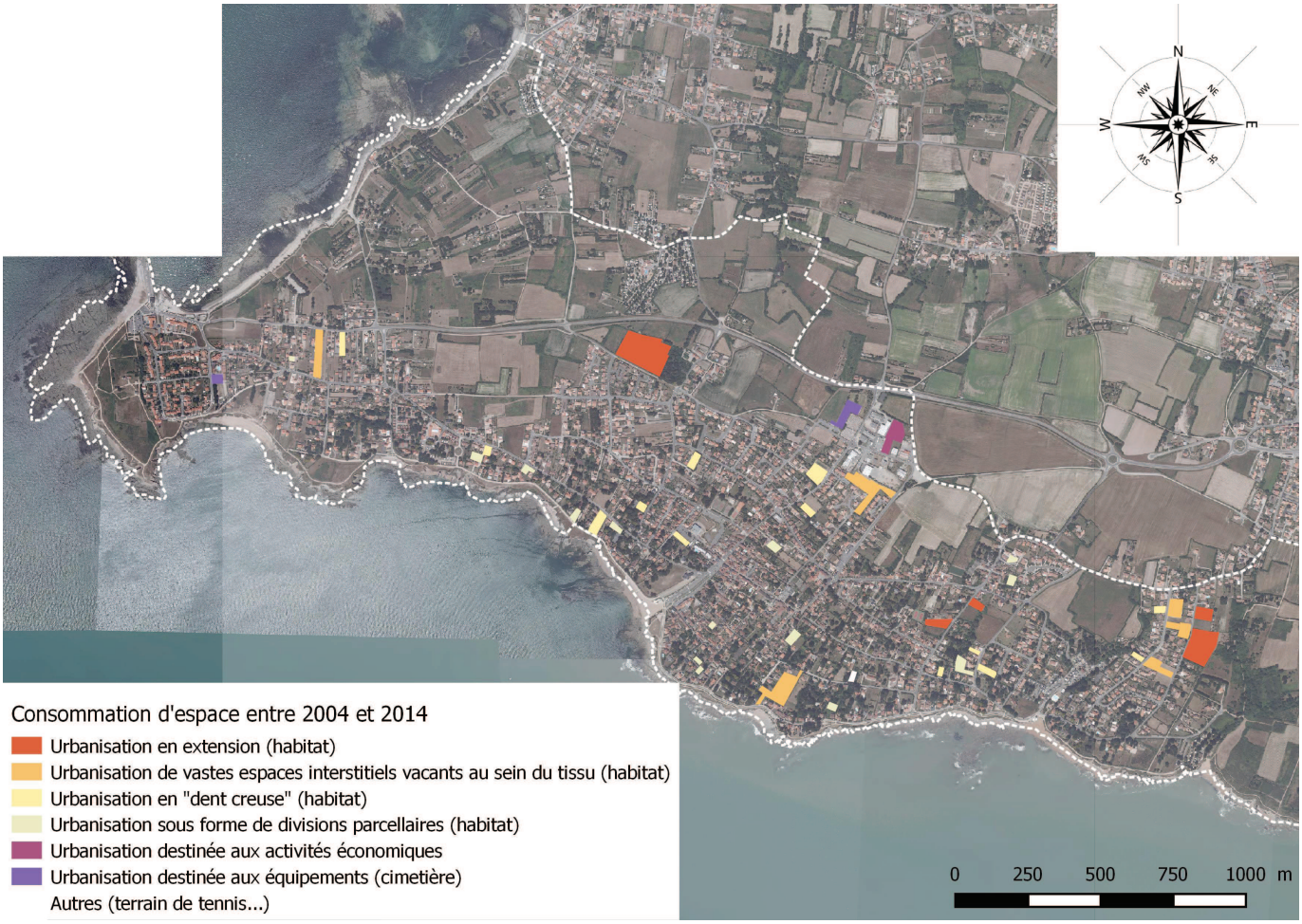
- Objectifs du nombre de logements neufs à réaliser entre 2013 et 2018 à Préfailles - *Source: Programme Local de l'Habitat*

Au vu du nombre moyen de logements créés par an durant les dix dernières années, un effort est à réaliser pour a# eindre les objectifs du PLH et du SCoT.

Le calcul de la consommation d'espace a été réalisé sur la période 2004-2014. Selon la méthode utilisée par le SCoT, il inclut le bâtiment, la parcelle d'assise du bâtiment, les espaces publics et les équipements et services nécessaires à la vie de quatier et de la commune.

On distingue la consommation d'espace: -liée à l'urbanisation résidentielle
-liée aux équipements
-liée aux activités économiques

On précise également si cette urbanisation s'est réalisée par remplissage d'espaces disponibles dans le tissu urbai existant (dents creuses, fonds de jardins...) ou en extension du tissu urbain existant.



Au total, 9.46 hectares d'espaces agricoles et naturels ont été consommés par l'habitat. L'urbanisation s'est réalisée tant en extension qu'au sein du tissu urbain. 5046 m² ont été consommés pour l'extension du cimétière et 4830 m² pour l'installation d'une entreprise sur un terrain accolé à la zone d'activités économiques existantes.

	En extension du tissu urbain existant	Dans les vastes espaces interstitiels vacants au sein du tissu urbain	En «dents creuses»	Sous forme de divisions parcellaires (fonds de jardins...)
Résidentiel	3,43 ha	2.89 ha	1.81 ha	1.33 ha
Equipements	5046 m²	-	-	-
Ac vités économiques	4830 m²	-	-	-
Autres	-	-	-	725 m²

Ainsi, environ 10 hectares ont été consommés par l'urbanisation résidentielle et mixte et 4830 m² par les activités économiques.

2.2.9 Des évolutions qui impliquent des besoins en équipements

> Les équipements liés à l'enfance

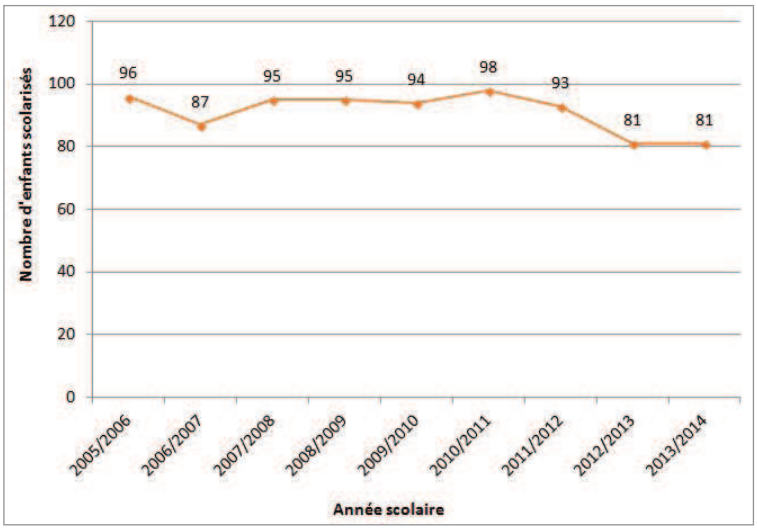
Les évolutions de population impliquent des besoins en équipements, notamment scolaires et liés à la petite enfance. Une école primaire et une micro-crèche sont présentes sur le territoire de Préfailles. Il existe également un accueil péri-scolaire qui accueille les enfants en dehors des heures de classe et un accueil de loisirs sans hébergement (le Loisimouss) pour les vacances scolaires.

Les effectifs à l'école primaire sont globalement stables sur les dix dernières années; on observe une légère baisse depuis 2 ans, ce qui a conduit à la fermeture d'une classe (passage de 4 à 3 classes).

La micro-crèche, qui a ouverte au début de l'année 2010, accueille 11 enfants. Depuis sa création, la structure affiche complet.

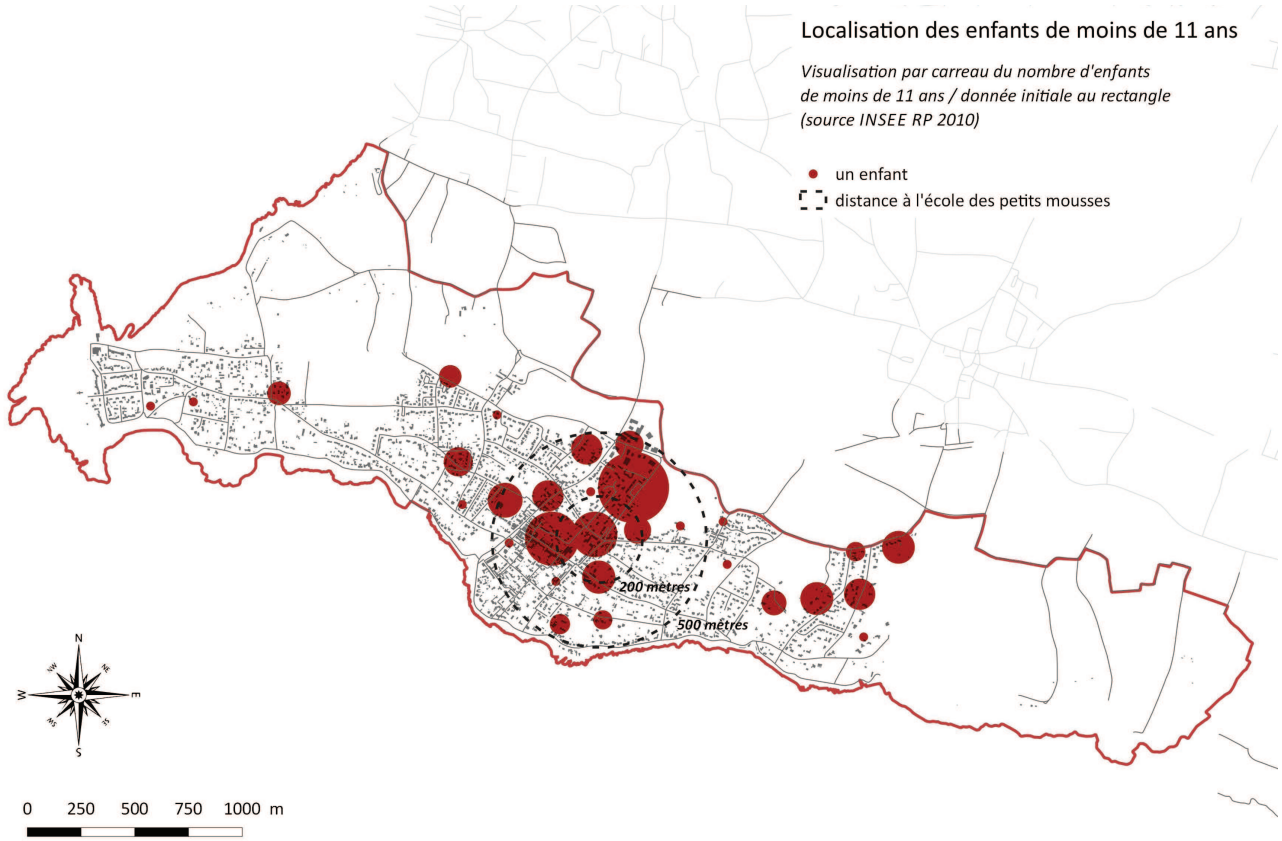


- Rue Chauvet -



- Evolution des effectifs scolaires - *Source: Données communales*

La carte ci-dessous montre la localisation des enfants de moins de 11 ans par rapport à l'école. La majorité des enfants habitent à moins de 500 mètres de l'école. Ce! e donnée est importante à prendre en compte dans le cadre de la politique de déplacement de la commune.



Les réseaux numériques constituent également des équipements structurants à l'éhelle d'un territoire, un support à la compétitivité et au développement économique notamment. Pour cette raison et dans la perspective de l'accès progressif au très haut débit (THD), la région des Pays de la Loire a lancé en 2010 la Stratégie de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique (SCoRAN). Les objectifs de la SCoRAN sont multiples: assurer une couverture totale des lieux de vie et d'activité, déployer des infrastructures pour parvenir à une capillarité maximale des réseaux haut et très haut débit, optimiser le recours à diverses sources de financements, et mettre en place un dialogue permanent entre les acteurs territoriaux, publics et privés. A l'échelle départementale, le conseil général de Loire-Atlantique a lancé l'élaboration d'un Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (SDAN 44). Les axes stratégiques du SDAN sont les suivants:

-Couvrir à terme l'ensemble des foyers et entreprises du département en Très Haut Débit (à l'horizon 2025-2030)

-Apporter une solu on de qualité et pérenne pour les foyers inéligibles au 2 Mbit/s et les entreprises inéligible au 8 Mit/s

-Apporter à court terme le Très Haut Débit aux principales zones d'activités et autres sites identifiés comme prioritaires

-Formaliser un projet multi partenarial entre les acteurs locaux

Suite à la loi ENE, un volet aménagement numérique des territoires doit être réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU. *«Le PADD arrête les orientations générales concernant (...) le développement des communications (...) retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune»* (Art. L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme). En effet, tout opérateur qui déploie un réseau doit respecter les «règles d'urbanisme» dans le cadre de son plan de déploiement. La collectivité peut donc influer indirectement via le PLU sur l'architecture du réseau déployé via des règles particulières d'occupation de la voirie (encadrer la taille des armoires de rue susceptibles d'abriter les points de mutualisation...).

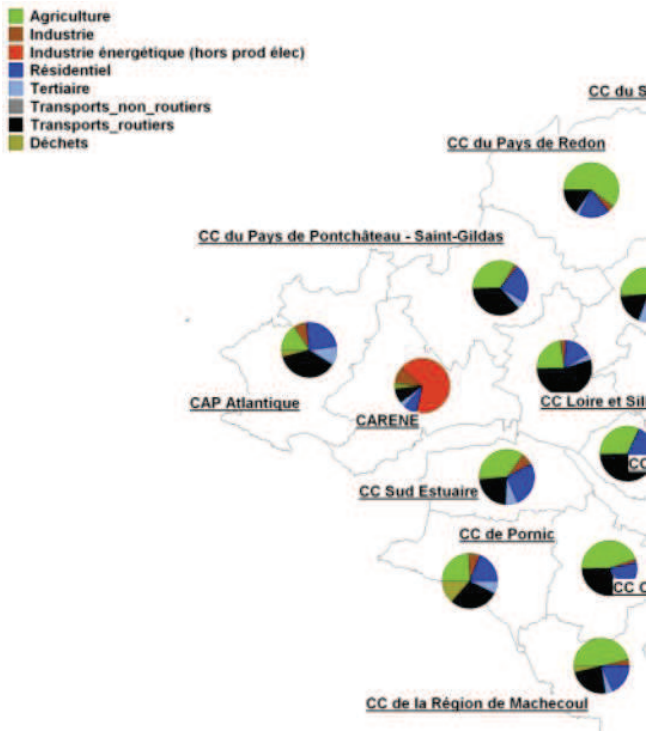
Plusieurs zones d'ombre à l'ADSL ont été identifiées sur le territoire de la Communauté de Communes de Pornic mais aucune n'est présente à Préfailles.

2.2.10 Des évolutions qui induisent des consommations énergétiques

Le «millésime» 2012 et 2013 du PCED rapporte que les principaux postes d'émissions de gaz à effet de serre (GES) sont les transports et les bâtiments (résidentiels et tertiaires) en Loire-Atlantique. L'industrie, le raffinage et l'agriculture arrivent en suite dans cet ordre. A noter que les gaz à effet de serre émis par l'agriculture sont principalement d'origine non énergétique. Les disparités territoriales sur les Pays de la Loire sont très marquées.

L'étude Bilan Carbone engagée en 2009 dans le cadre du PCET témoigne également de l'importance des déplacements dans les émissions de CO2 à l'échelle du département de Loire-Atlantique comme à celle de la Communauté de Communes de Pornic.

A l'échelle de la commune de Préfailles, l'importance des déplacements est moindre (malgré une augmentation des flux durant la période estivale), le territoire étant à l'écart des grands axes de circulation routiers. L'enjeu principal porte davantage sur les bâtiments; il s'agit d'assurer la mise en oeuvre et l'application des nouvelles réglementations thermiques.



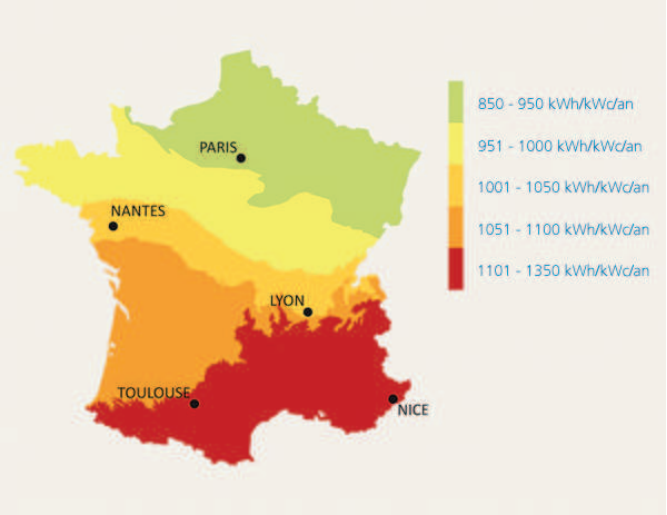
- Emissions des gaz à effet de serre: répartition par secteur
Source: Plan Climat Energie Départemental

Un des objec f du PCED est de réduire les consommations d'énergie pour les deux secteurs (déplacements et bâtiments) majeurs d'émissions de GES et de consommation énergétique.

Dans le cadre du PLU de Préfailles, la question de l'orientation et de l'implantation des nouvelles constructions devra être réfléchie dans le cadre du réglement écrit et des Orientations d'Aménagement et de Programmation notamment.

Pour développer la production d'énergie renouvelable à l'échelle de Préfailles, les systèmes de production d'énergie solaire peuvent être envisagés. En effet, le potentiel à l'échelle de la commune reste envisageable à l'échelle des par culiers. Comme le montre la carte ci-contre, le niveau d'ensoleillement sur Préfailles permet d'envisager la mise en place de surfaces de toiture susceptibles d'accueillir des panneaux solaires. Les toitures de maisons et celles de bâtiments industriels sont privilégiées. Ce potentiel est à questionner dans le cadre du PLU, qui peut inciter la mise en place de panneaux solaires, notamment par le biais du règlement.

L'incidence paysagère des panneaux solaires et la présence de secteurs patrimoniaux vastes devra également être mise en parallèle de ce potentiel énergétique.



- La carte d'ensoleillement en France -

SYNTHÈSE

- Un rapport intime entre les espaces agricoles et urbains et l'entité maritime, d'où le classement de l'ensemble de la commune en Espaces Proches du Rivage au titre de la loi Littoral
- Une implantation originelle des constructions à l'amorce des vallons, où sont retrouvées des constructions anciennes, empreintes de la ruralité du territoire
- Un patrimoine bâti témoin du développement du tourisme balnéaire: les villas balnéaires et le bâti de gare
- L'urbanisation du front de mer continue de la fin du 19ème siècle à aujourd'hui: le tissu bâti de la frange Sud résulte ainsi de la combinaison de différents types architecturaux, d'où la diversité architecturale.
- Une forme urbaine qui s'est étendue vers la Pointe Saint-Gildas dans les années 1970-80: un développement qui s'est réalisé de manière linéaire le long de la route Saint-Gildas et sous forme d'opérations d'ensemble (exemple: à l'extrémité de la Pointe)
- Depuis une dizaine d'années, l'urbanisation se réalise sous forme d'opérations d'ensemble mais aussi de manière ponctuelle au sein du ssu urbain existant ou en extension
- Un rythme de construction de 17 logements par an en moyenne: un chiffre inférieur aux objectifs de logements inscrits dans le Programme Local de l'Habitat élaboré à l'échelle de la Communauté de Communes (30 logements/an)
- Des densités bâties très variables selon les secteurs de la commune; des différences liées aux caractéristiques physiques (topographie, géométrie des parcelles...), à l'environnement paysager, etc. Le SCoT préconise une densité de 15 logements par hectare en moyenne à Préfailles.
- Le caractère touristique de la commune illustré par la forte proportion de résidences secondaires dans le parc de logements total
- Un croissance démographique depuis une quarantaine d'années: le nombre d'habitants a doublé entre 1968 et 2010. Préfailles se caractérise par une démographie caractéristique des territoires littoraux, à savoir des mouvements migratoires relativement importants, associés à des soldes naturels faibles, voire négatifs. Cette situation traduit une des difficultés de ces territoires, à savoir celle d'accueillir des jeunes ménages.
- Le type de ménages accueillis sur le territoire influence le développement et le maitien de certains équipements, notamment scolaires.

Evolution prévisible du territoire:

- *Les surfaces urbanisables en extension du tissu existant restantes à destination principale habitat ont été évaluées à environ 11 hectares. Cette surface sera réétudiée dans le cadre de la révision du PLU en accord avec les objectifs de modération de la consommation d'espace.*
- *La densification du tissu urbain existant permise avec le document actuel est peu ou pas encadrée et peut à long terme porter atteinte au paysage urbain et naturel de la commune (exemple: l'article 10 du règlement écrit permet des hauteurs parfois très importante par rapport aux constructions voisines existantes).*
- *L'impact prévisible de l'évolution de l'urbanisation de la commune est une densification importante des secteurs bordant les coupures d'urbanisation délimitée au sens de la loi Littoral, tel que le document d'urbanisme actuel le permet. Ces espaces faiblement bâtis constituent une transition entre l'espace bâti et les espaces naturels et agricoles et doivent à ce titre être préservés.*

2.3 QUAND PREFAILLES AFFICHE COMPLET...

2.3.1 Des sites et des activités qui attirent

Un des éléments observables illustrant l'évolution du rapport «vide/plein» est les fluctuations de fréquentation, notamment l'arrivée de population pendant la période estivale. Ces mouvements de population ont des incidences sur l'occupation spatiale et temporelle du territoire. Ce! e affluence de population est liée à l'intérêt de celle-ci pour certains sites et certaines ac vités du territoire.

L'ensemble de **la côte** est longé par le sentier douanier, classé itinéraire de grande randonnée au titre du GR8. La commune a mis en place des circuits d'interprétation du patrimoine, notamment en bordure de li! oral: le circuit des peintres, le circuit de la défense des côtes de la révolution à nos jours... L'objectif est de valoriser le patrimoine et l'environnement en réhabilitant certains éléments du patrimoine comme les blockhaus ou la pêcherie.



La Pointe Saint-Gildas constitue un panorama sur l'estuaire de la Loire et la Baie de Bourgneuf. Un espace muséographique a pris place dans l'ancien sémaphore et comprend des salles d'expositions permanentes (histoire maritime...) et temporaires. Le sémaphore est inscrit à l'inventaire du patrimoine régional.

Les plages - On compte à Préfailles trois grandes plages principales (l'Anse du Sud, la Grande Plage et Port Meleu) et de nombreuses criques rocheuses

Les plages > *La qualité des eaux de baignade*

La présence de plusieurs plages rend a! ractif le territoire communal. Depuis 2007, la commune renforce la surveillance de ses eaux de baignade via le Syndicat en charge de l'assainissement afin d'apporter une meilleure qualité de l'eau aux baigneurs. Des prélèvements sont effectués deux fois par semaine par la SAUR. Ces prélèvements complètent ceux effectués par l'ARS des Pays de la Loire.



- Qualité des eaux de baignade des plages à Préfailles -



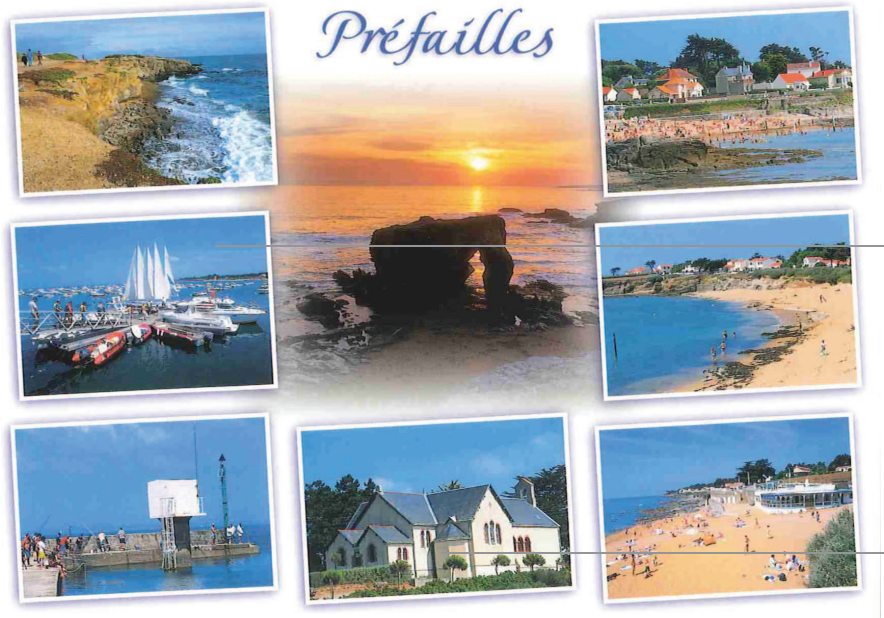
Source: Sise-Baignade, 2012

En 2013, 75 prélèvements ont été réalisés entre le 1/07 et 31/08: 36 à Port Meleu, 36 à la Grande Plage et 3 prélèvements à La Raize. Les résultats sont les suivants:

	Port Meleu	Grande Plage	Raize
BON	33	32	3
MOYEN	2	4	0
MAUVAIS	1	0	0

- Suivi de la qualité des plages suivant la méthoe BIORAD - Source: SIVOM Côte de Jade

Un seul résultat mauvais a été enregistré sur l'ensemble des plages de Préfailles, à Port Meleu. Ce résultat peut s'expliquer par de fortes précipitations survenues les 2 jours précédents. «*En dehors de cet incident, les résultats sont très bons sur Préfailles, notamment sur Grande Plage avec 100% de bons résultats sur le paramètre entérocoques*».
Source: SIVOM Côte de Jade



Le port est situé à la Pointe Saint-Gildas. Il est à l'origine de plusieurs ac vités nautiques (voile, surf...) et l'accueil de bateaux (254 mouillages).

La Chapelle domine la Grande Plage et est accolée à un plateau enherbé qui constitue un belvédère. La curiosité de cet espace non bâti au coeur du centre-bourg trouve son origine dans l'histoire de la commune et les indivisions.

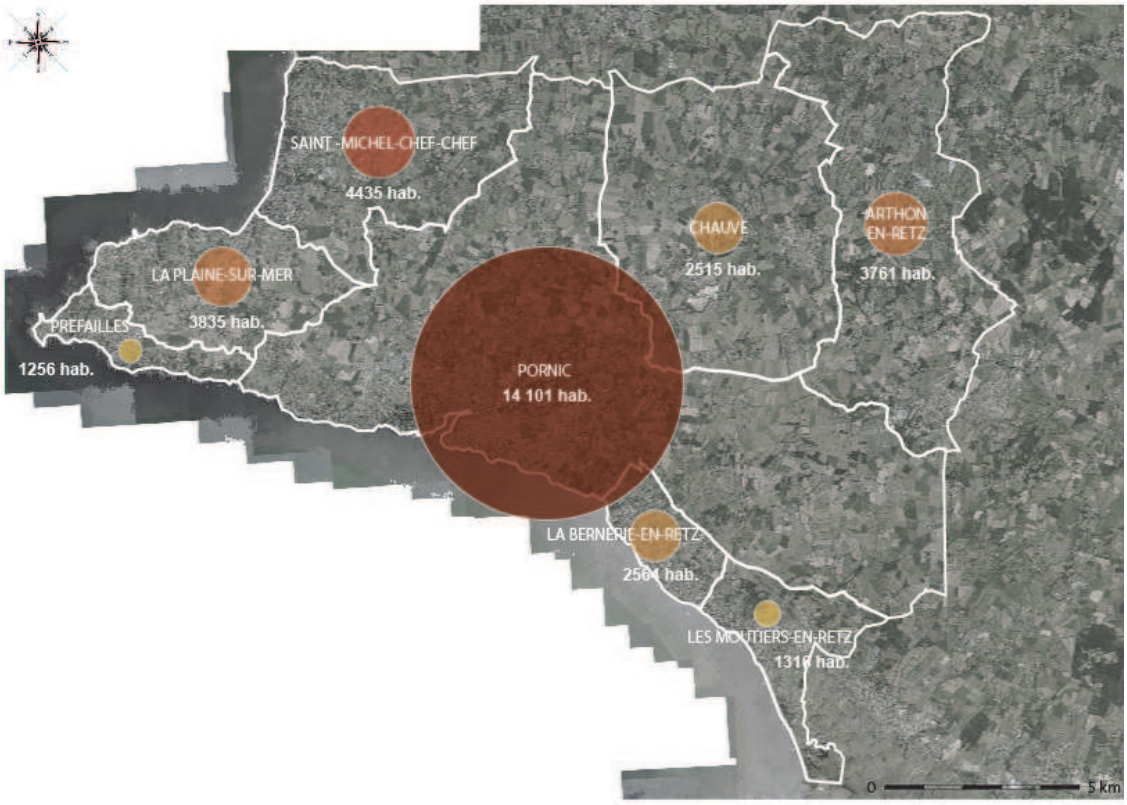


La saison estivale est marquée par l'organisation de plusieurs **évènements culturels**, dont deux principaux: les Musicales et le festival de théatre amateur.

2.3.2 Saisonnalité et variation de population

Cette partie a pour but d'étudier les variations de populations et leurs incidences sur le fonctionnement du territoire.

La population résidente est estimée à 1256 habitants en 2010; Préfailles constitue la plus petite commune en termes de nombre d'habitants et de superficie de la Communauté de Communes de Pornic.



Source: INSEE, RP 2010

- La répartition de la population en 2010 à l'échelle de la Communauté de Communes de Pornic -

La population de Préfailles est multipliée par 5 en période estivale (population saisonnière passant au moins une nuit sur le territoire). L'accueil de cette population supplémentaire est possible par une offre en hébergement relativement diversifiée.

	Estimation population saisonnière
RESIDENCES SECONDAIRES (estimation: 3 pers./résidence)	4041
CAMPINGS (estimation: 3 pers./emplacement)	1710
HÔTEL (estimation: 2 pers./chambre)	58
HEBERGEMENT COLLECTIF (nb de lits)	78
VILLAGE VACANCES (nb de lits)	155
LOCATIONS SAISONNIERES (nb de lits)	119
EMPLACEMENTS AU MOUILLAGE (estimation: 2 pers./emplacement)	508
AIRE DE STATIONNEMENT CAMPING-CAR (estimation: 2 pers./emplacement)	338
TOTAL	7007

- Estimation de la population saisonnière - *Source: Pays de Retz et office du tourisme de Préfailles*

La population saisonnière est estimée à partir du nombre de lits touristiques proposés sur le territoire: résidences secondaires, campings, hôtel, locations meublées...

A noter que l'estimation de la population saisonnière n'a pas pris en compte les résidents temporaires des terrains de camping privés, difficilement quantifiables.

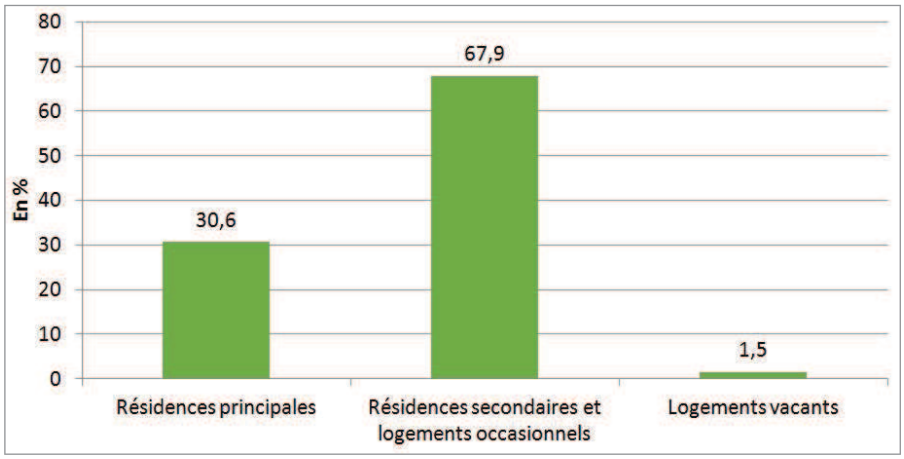
Les résidences secondaires constituent le principal hébergement de la population non permanente (62%). Les campings suivent, en accueillant 26% de cette population tandis que l'hôtellerie ne représente que 0.8% des lits touristiques de la commune.

2.3.3 L'offre en hébergement touristique

Les résidences secondaires

Les résidences secondaires représentent 68% des logements en 2010 à Préfailles.

Cette proportion a diminué depuis 1968 (79%). Cependant, si leur part dans le parc de logements total diminue, leur nombre n'a cessé d'augmenter depuis 1975, passant de 814 à 1347 en 2010. Durant cette période, les résidences secondaires ont été multipliées par 1.6. La plus forte hausse a été enregistrée entre 1975 et 1982, soit +270 unités, coïncidant avec le développement du tourisme balnéaire des années 1980.

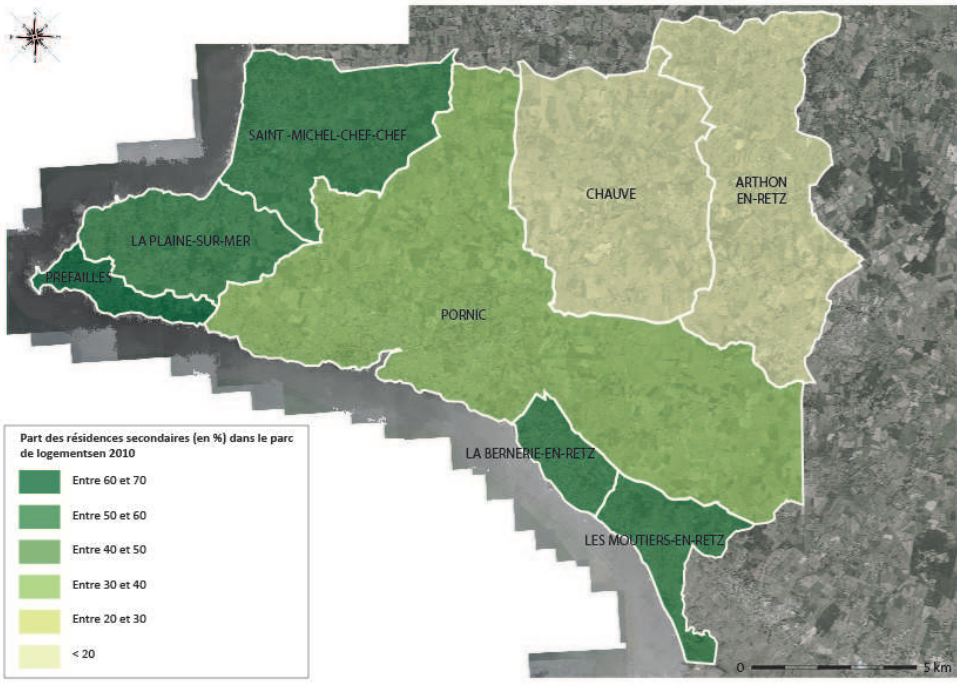


- Le parc de logements selon le type en proportion - *Source: INSEE, RP 2010*

	1968	1975	1982	1990	1999	2010
Ensemble	1045	1066	1427	1526	1796	1984
Résidences principales	204	229	298	377	476	606
Résidences secondaires et logements occasionnels	825	814	1084	1121	1276	1347
Logements vacants	16	23	45	28	44	30

- Evolution du nombre de logements entre 1968 et 2010 à Préfailles - *Source: INSEE, RP 2010*

Si les résidences secondaires sont majoritaires à Préfailles, elles le sont également dans les communes proches situées en bordure de littoral, comme à La Plaine-sur-mer (58.4%), à Saint-Michel-Chef-Chef (58.7%), à La Bernerie-en-Retz (59.4%) et aux Moutiers-en-Retz (56.8%). C'est la commune de Préfailles qui possède la part la plus importante de résidences secondaires dans son parc de logements à l'échelle de la Communauté de Communes.



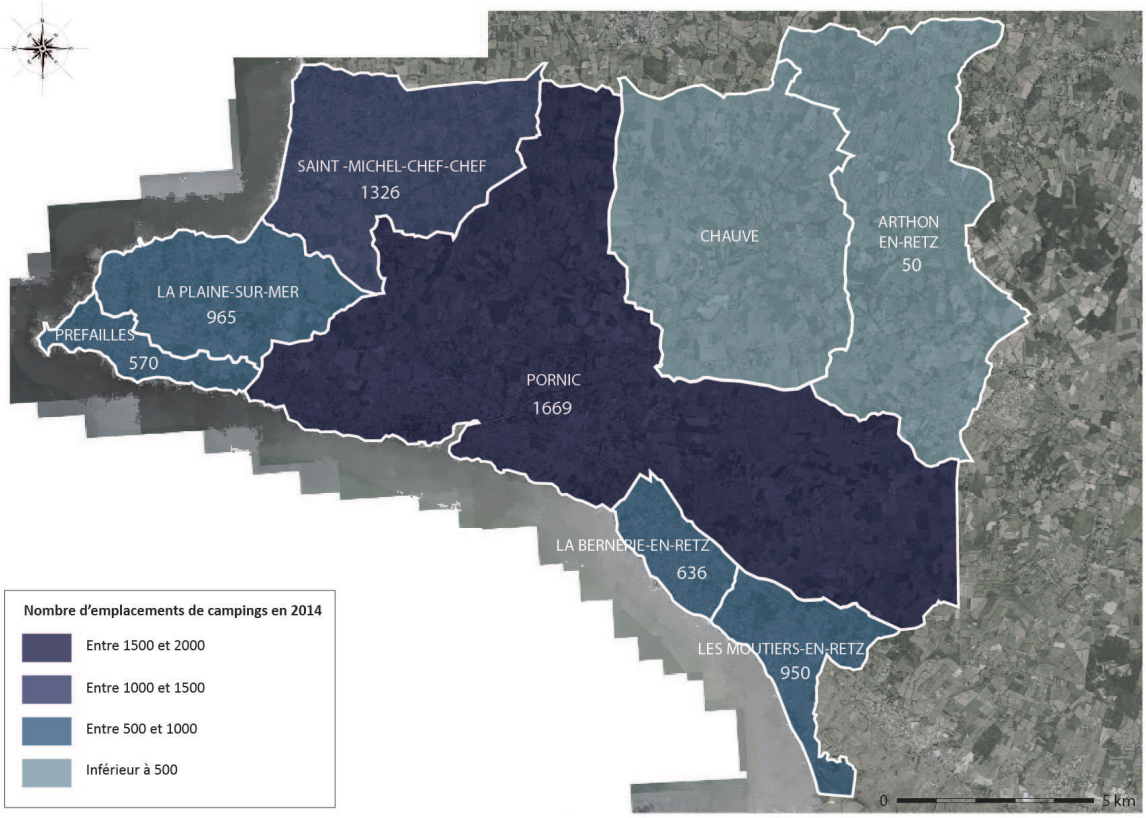
Source: INSEE, RP 2010

- La répartition de la population en 2010 à l'échelle de la Communauté de Communes de Pornic -

La présence de résidences secondaires étend la saison; en effet, les résidents secondaires n'occupent pas le territoire uniquement durant les deux mois d'été ce qui est positif pour le dynamisme du territoire.

Les campings : un poste de lits touristiques importants

On compte 5 campings à Préfailles, ce qui représente 570 emplacements (Source: Pays de Retz, 2014), soit environ 8% de la capacité hôtelière de plein-air de la Communauté de Communes de Pornic.



- Capacité hôtelière de plein-air dans la Communauté de Communes de Pornic - *Source: Pays de Retz, 2014*

La muta! on vers un «durcissement» de l'hôtellerie de plein-air con! nue, les mobil-homes remplacent peu à peu les tentes et les caravanes.





- Les Amis de la Nature -



- Camping de Port Meleu -

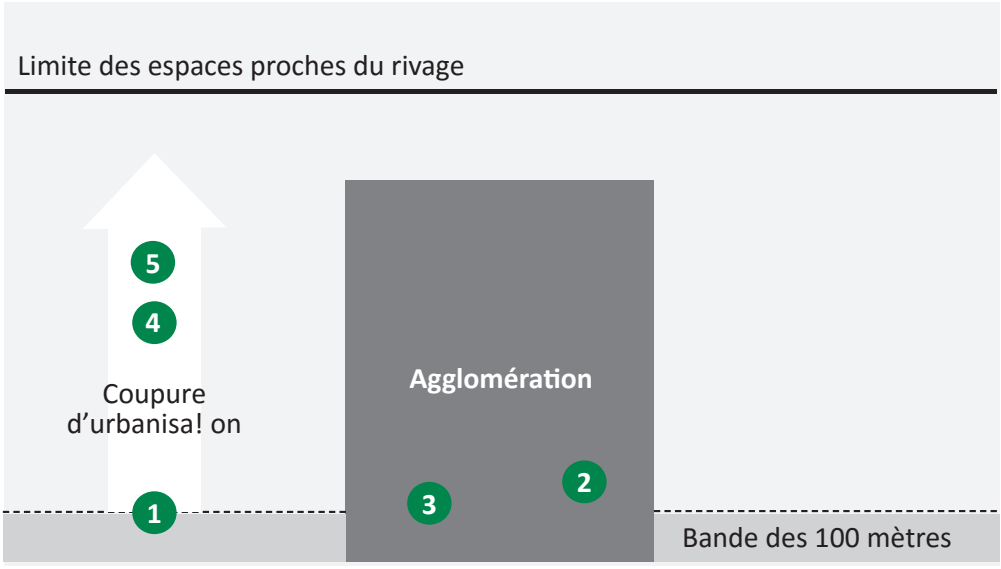


- Camping Eléovic -

Certains campings jouxtent des zones d'habitat et durant la période es! vale. L'ac! vité de camping, par! culièrement, durant la période es! vale, peut générer des nuisances sonores.

Comme le prévoit l'ar! cle L.146-5 du Code de l'Urbanisme, les campings feront l'objet d'un zonage spécifique dans le Plan Local d'Urbanisme.

Trois campings sont situés dans une coupure d'urbanisa! on et deux autres sont compris dans l'aggloméra! on.



- Campings et loi Littoral -

Des emplacements au Port de la Pointe

Le Port de la Pointe Saint-Gildas est composé de 254 mouillages. En 2012, la commune avait lancé des études pour le réaménagement du port. Aujourd'hui, ce projet est en suspens du fait de l'a! ente de données plus précises concernant les besoins du marché de la plaisance en Loire-Atlantique et de l'offre actuelle des ports existants.



- La capitainerie du Port de la Pointe Saint-Gildas -

Les autres hébergements touristiques

La commune présente une offre d'hébergement touristique relativement diversifiée.

-Un hôtel, situé à la Pointe Saint-Gildas

Concernant l'activité hôtellière, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Pays de Retz indique que l'activité touristique li! orale *«doit pouvoir développer et créer de nouveaux équipements touristiques structurants a! ractifs et de qualité, améliorer et développer l'offre d'hébergement, en particulier dans le domaine de l'hôtellerie et de la para-hôtellerie, afin de capter des clientèles plus lointaines, françaises et étrangères, et favoiser l'allongement de la durée de séjour, celui de la saison et tendre vers une ac vité touristique à l'année»* (Source: p62 du DOO).



- Hôtel Le Calluna à la Pointe Saint-Gildas -

-De nombreuses locations meublées (gîtes, chambres d'hôtes, appartements...)

-Le village Vacances, le Soleil de Jade, situé à la Pointe Saint-Gildas

-Un centre de vacances, le centre Les Moussaillons (hébergement collectif) situé dans le centre-bourg

-Des aires de stationnement Camping-car publiques; l'une est située à la Pointe Saint-Gildas, l'autre dans la vallée de Port aux Goths. Il existe également une aire au camping de la Pointe.



- Location meublée, rue de la mairie -



- Le Soleil de Jade à la Pointe Saint-Gildas -



- Camping-car Park au camping de La Pointe -

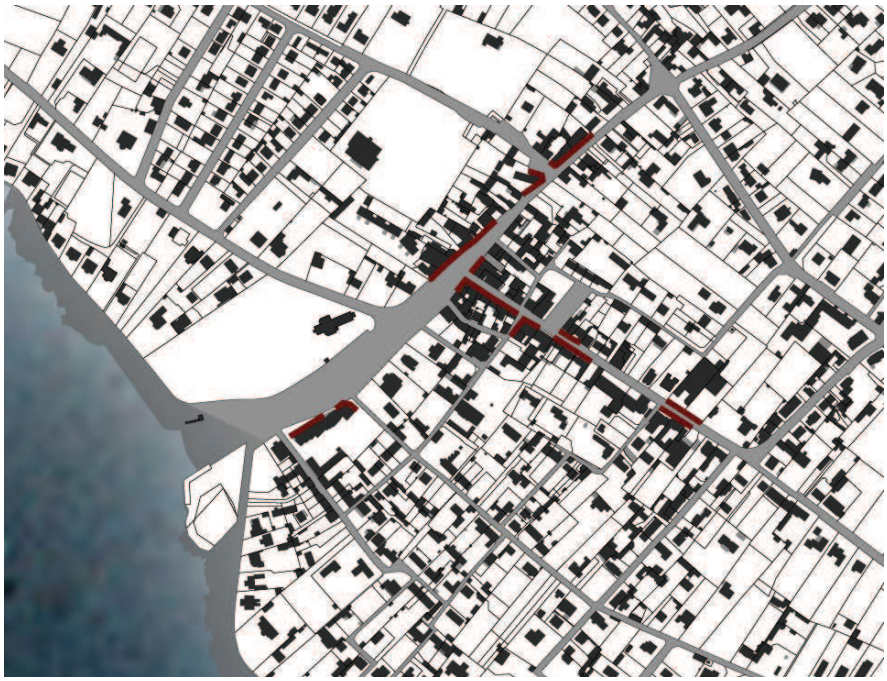
2.3.4 Les incidences sur le fonctionnement du territoire
> L'activité commerciale

La commune bénéficie d'une offre commerciale relativement conséquente et diversifiée en raison de son caractère touristique. Les commerces doivent répondre à une hausse de la demande liée à l'arrivée de population.

L'offre alimentaire domine (supérette, boulangeries, boucherie...) et répond aux achats quotidiens ou réguliers de la population permanente et saisonnière. Elle est complétée par d'autres commerces plus sécifiques (fleuriste, informatique, cave).

D'autres commerces ont un caractère davantage touristique (bazar - vente de produits du terroir). Les cafés-restaurants se sont également développés avec le tourisme.

Il existe deux pôles commerciaux de proximité: la Pointe Saint-Gildas et le centre-bourg.



- Les linéaires commerciaux dans le centre-bourg -

La Grande Rue dans le centre-bourg regoupe de nombreux commerces et servies: cinéma, pharmacie, bar-tabac, Spar, la mairie, l'office du tourisme, l'agence postale, le Grand Bazar et autres commerces de détail.



- Les commerces dans la descente vers la mer -



- Les commerces à la Pointe Saint-Gildas -



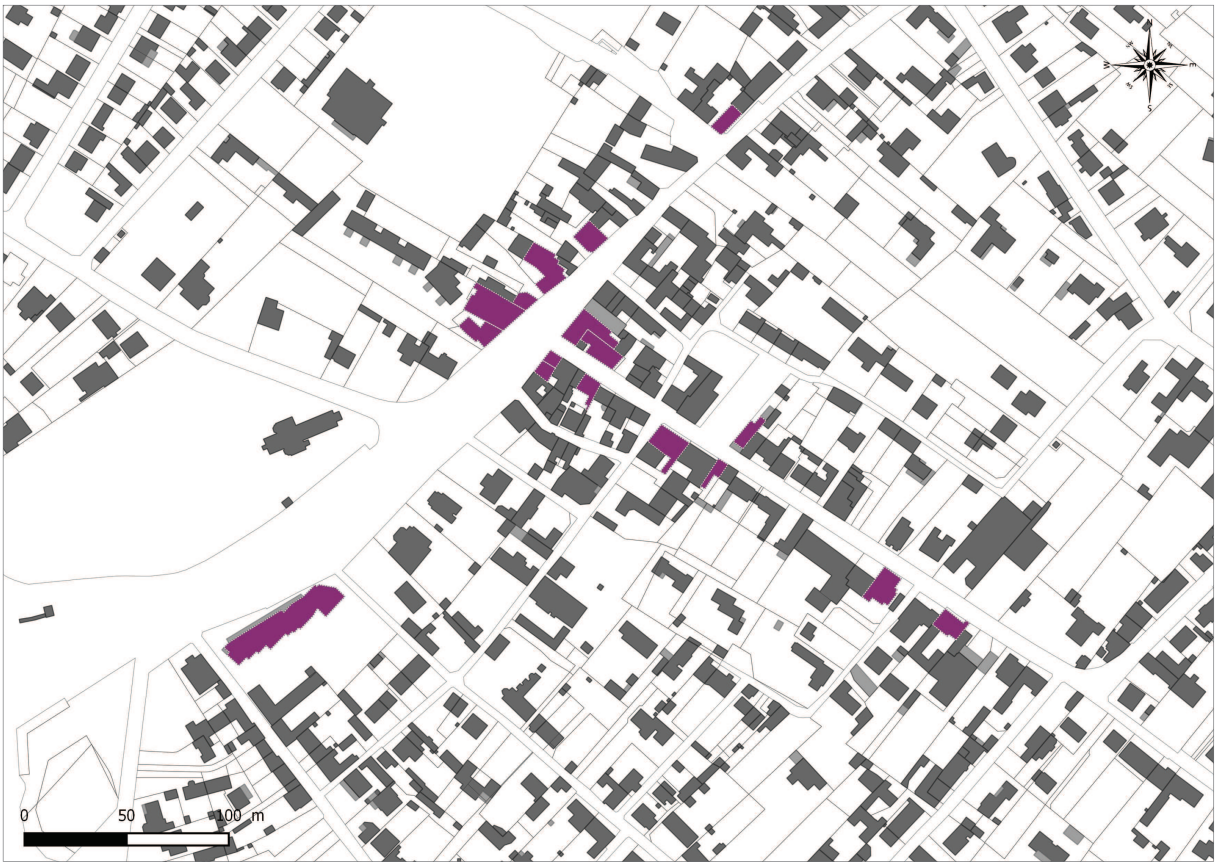
- Le Grand Bazar, Grande Rue -
Construit en 1899, la façade du Grand Bazar s'inspire de celle du célèbre Pavillon Baltard (verrières et colonnes métalliques en fonte).

La fréquentation touristique contribue au dynamisme comercial de la commune. En effet, globalement, l'ensemble des commerces restent ouverts toute l'année, seuls les horaires d'ouverture changent.

Depuis plusieurs années, on observe un changement de destination de commerces en logements. En parallèle, la commune connait des demandes pour l'implantation de nouveaux commerces, notamment saisonniers. Peu de locaux sont disponibles.

Afin de préserver ces commerces, en 2013, le conseil municipal de Préfailles a approuvé la modification n°2 du PLU; elle avait pour objet d'interdire le changement de destination des commerces en habitat. Il s'agit de favoriser le maintien de tout type d'activité, quelle qu'elle soit (commerces, services...), en rez-de-chaussée, de façon à polariser l'offre de commerces et favoriser la mixité fonctionnelle (Source: Procès verbal du conseil municipal du 6 décembre 2013).

Une problématique commerciale spécifique à la Pointe Saint-Gildas est soulevée par la commune: l'importante fréquentation ne génère pas forcément une consommation sur place.



- Localisation des commerces dans le centre-bourg -



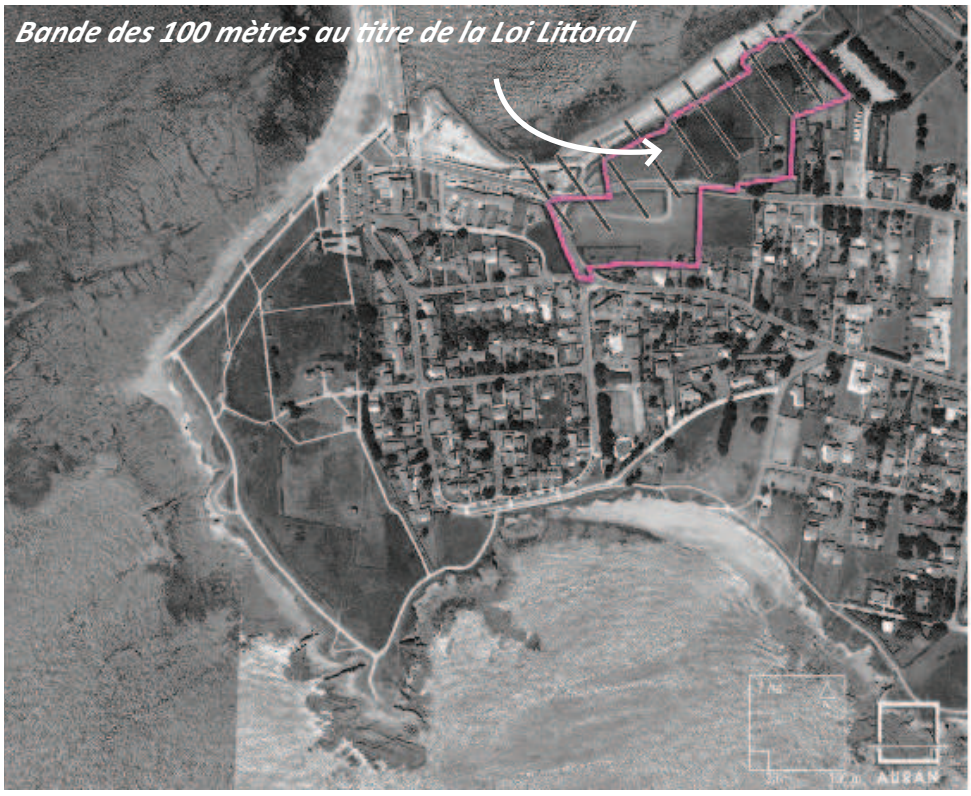
- Localisation des commerces à la Pointe Saint-Gildas -

Comme les commerces sédentaires avec les horaires d'ouverture, le commerce non sédentaire connaît également des évolutions durant la période estivale; deux marchés, au lieu d'un, sont organisés pendant l'été pour répondre à la demande. Le marché se déroule sur l'aire de stationnement de «la descente vers la mer».



Le Document d'Aménagement Commercial (DAC) du Pays de Retz indique qu'il est nécessaire de *«veiller au maintien et au développement du commerce non sédentaire en préservant et en confortant les espaces d'accueil, en engageant des réflexions, par exemple, sur des marchés nocturnes, thématiques...»* (Source: DAC du Pays de Retz, p20).

Par ailleurs, le DAC du Pays de Retz identifie une Zone d'Aménagement Commercial (ZACom) de projet à la Pointe Saint-Gildas. L'ouverture au commerce de ce" e ZACom de projet est conditionnée au réaménagement du secteur portuaire de la Pointe Saint-Gildas.



- Localisation de la ZACom à la Pointe Saint-Gildas - *Source: DAC du Pays de Retz*



- Aire de stationnement enherbée comprise dans le périmètre de la ZACom -

La principale disposi on de l'article L.146-4-III du Code de l'Urbanisme prévoit qu'en *«dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande li" orale de 100 mètres»*. Ce" e interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Ainsi, une grande partie des terrains compris dans le périmètre de la ZACom, destinée à des ac vités commerciales, est, en l'état actuel de la loi Li" oral, inconstruc ble en raison de la bande des 100 mètres.

Plusieurs interactions existent entre la gestion des déchets, l'aménagement et l'urbanisme à Préfailles comme le développement du tourisme et la présence de résidences secondaires qui entraînent des productions de déchets irrégulières durant l'année.

La gestion des déchets est encadrée par le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA), dont s'est doté le département de Loire-Atlantique.

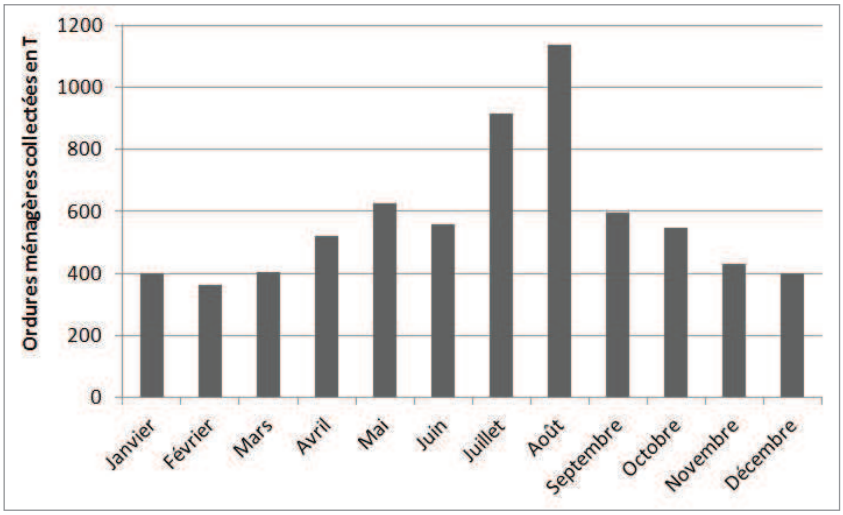
C'est la Communauté de Communes de Pornic qui a la compétence collecte et traitement des ordures ménagères et assimilées.

Les ordures ménagères

L'ensemble des foyers de Préfailles est doté de conteneurs pour la collecte de leurs ordures ménagères. Afin de perme" re aux gens de passage de se débarrasser de leurs déchets, des bacs de regroupement sont également mis à leur disposi on à divers endroits du territoire.

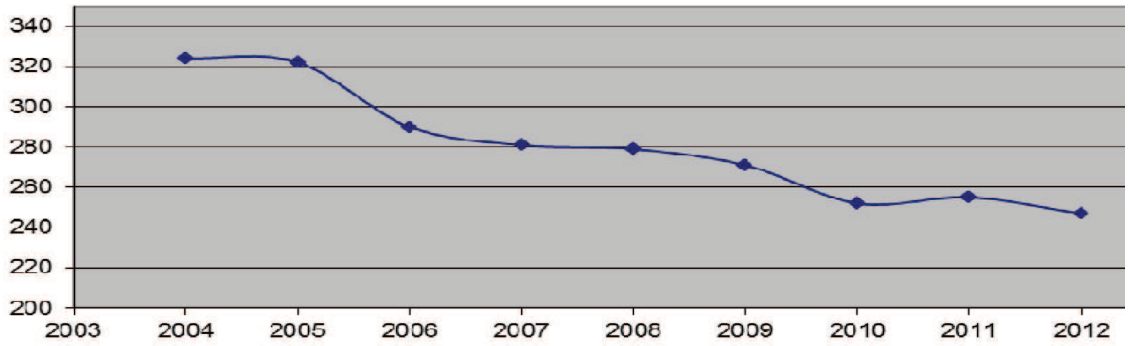
- Tonnage d'ordures ménagères collectées en 2012 dans la CC de Pornic à l'exception de Pornic -

En 2013, la fréquence de collecte était d'une fois par semaine de septembre à juin, et deux fois par semaine en juillet et août. La modification de la fréquence durant la période estivale permet de répondre à une hausse de la production de déchets liée à l'arrivée de la population saisonnière, comme le montre le graphique ci-dessous. Entre décembre et août, le volume a augmenté de 65%.



Source: Rapport annuel 2012, CC de Pornic

En 2012, 12 119 tonnes d'ordures ménagères ont été collectées à l'échelle de la Communauté de Communes de Pornic; ce" e quantité a diminué depuis 2011. Le ratio d'ordures ménagères par habitant en 2012 s'élève à 247 kg.



- Evolution du ratio ordures ménagères depuis 2003 -

Source: Rapport annuel 2012, CC de Pornic

Ce ratio n'a cessé de diminuer durant la dernière décennie grâce au tri sélectif, à la baisse de la consommation certaines années de crise, etc.

Le tableau suivant indique les ratios collectés par habitant et les compare aux objectifs du PDEDMA. Un effort de réduction de la production des déchets est à réaliser pour a# eindre ces objectifs.

Ratio par habitant	2012 en kg/hab/an	OBJECTIFS DU PLAN EN 2013 en kg/hab/an	OBJECTIFS DU PLAN EN 2017 en kg/hab/an
Ordures ménagères	247	<220	<180
Verre	44,61	44	49
Journaux/magazines	28,84	32	34
Emballages légers	26,33	22	25
Collecte sélective	99,78	98	108
Tout-venant	63	45	33
Déchets verts	179	85	85

- Ratio ordures ménagères en 2012 - *Source: Rapport annuel 2012, CC de Pornic*

Depuis 2012, les ordures ménagères de Préfailles et de l'ensemble de la Communauté de Communes de Pornic sont traitées sur le site de l'Eco Centre, implanté sur la Commune d'Arthon-en-Retz. Les ordures ménagères sont valorisées par tri compostage. Les refus de l'unité de valorisation organique sont stockés sur l'installation de sotckage de déchets non dangereux de Saint-Anne.

La collecte sélective

La collecte sélective des emballages légers et journaux magazines et du verre se fait en porte à porte, une fois tous les 15 jours. Elle s'effectue également en apport volontaire via la mise en place de colonnes à recyclables (4 colonnes à verre et 5 colonnes à emballages légers/journaux/magazines à Préfailles).

Le tri sélec f a aussi été mis en place dans les campings.

En termes de quantités collectées, entre 2011 et 2012, la quantité de verre collectée a légèrement diminué, tandis que celle des emballages légers/journaux/magazines a augmenté. La quantité d'ordures ménagères diminue alors que les déchets collectés de manière sélec ve ont augmenté.

	2010 **(48 862 habitants)**	**2011** **(49 068 habitants)**	**2012** **(49 070 habitants)**	*Objectif du Plan en 2013*	*Objectif du Plan en 2018*
Ratio Verre **par habitant (y compris déchèterie)**	**50,75 kg/hab.**	**44,75 kg/hab.**	**44,61 kg/hab.**	*44 kg/hab./an*	*49 kg/hab./an*
Ratio JM **par habitant**	**28,26 kg/hab.**	**30,92 kg/hab.**	**28,84 kg/hab.**	*32 kg/hab./an*	*34 kg/hab./an*
Ratio EL **par habitant**	**23,53 kg/hab.**	**24,05 kg/hab.**	**26,33 kg/hab.**	*22 kg/hab./an*	*25 kg/hab./an*
Ratio collecte sélective **par habitant**	**102,55 kg/hab.**	**99,72 kg/hab.**	**99,78 kg/hab.**	*98 kg/hab./an*	*108 kg/hab./an*

- Ratio de collecte sélective - *Source: Rapport annuel 2012, CC de Pornic*

Les journaux/magazines et les emballages légers sont triés au Centre de Tri COVED à Saint-Jean-de-Monts (85). Le verre, quant à lui, est transféré dans la fosse à verre située à côté de la déchèterie de la Bernerie-en-Retz puis repris par la filière Saint Gobain Emballages à Cognac.

Les autres déchets

Les autres déchets sont collectés dans les décheteries présentes sur le territoire intercommunal; aucune n'existe à Préfailles.

A l'échelle de la Communauté de Communes, des actions ont été menées pour réduire les flux à collecter et à traiter, notamment la mise à disposition gratuite de composteurs individuels (330 composteurs ont été livrés à Préfailles). Environ 55% des ménages sont équipés, la plus forte proportion de la Communauté de Communes.

Dans le cadre du PLU, d'une part, les objectifs démographiques et la répartition de la future population sur le territoire peuvent influer sur la production de dchets (augmentation de la quantité de déchets ménagers à traiter). D'autre part, les formes urbaines peuvent impacter la collecte des déchets. Les futurs aménagements devront permettre et faciliter la collecte des déchets par un maillage viaire cohérent.

> L'eau potable

Les communes de Préfailles, Pornic, La Plaine-sur-Mer, Saint-Michel-Chef-Chef, La Bernerie-en-Retz et Les Moutiers-en-Retz sont regroupées dans le Syndicat du Val Saint-Martin qui est responsable de la distribution de l'eau potable. Ce syndicat adhère au Syndicat du Sud-Estuaire (transport d'eau) et au syndicat départemental d'alimentation en eau potable de Loire-Atlantique (tarif unique de vente d'eau).

Le Syndicat du Val Saint-Martin est alimenté en eau potable à partir de:

-l'usine des Gâtineaux située à Saint-Michel-Chef-Chef,

-l'usine de Basse Goulaine, l'eau est livrée par le Syndicat du Sud-Estuaire.

La gestion du service d'eau est assuré par Véolia Eau dans le cadre d'un contrat de délégation de service.

A Préfailles, 2030 abonnés sont recensés. Sur l'ensemble du territoire du Syndicat, 1 948 563 m3 d'eau ont été consommés durant l'année 2012 (abonnés domestiques, commuanaux, piscine, herbages, abonnés de plus de 5000 m3). La consommation domestique a baissé entre 2011 et 2012, diminution expliquée par la mauvaise fréquentation estivale. En 2012, la consommation d'eau potable est estimée à environ 160 litres par jour par personne. L'ensemble des zones urbanisées est desservie par le réseau d'eau potable.

La DT44 est règlementairement chargée du contrôle sanitaire de l'eau distribuée. Le rapport de l'ARS concernant la qualité de l'eau distribuée en 2013 présente les résultats suivants:

-Très bonne qualité batériologique (100%)

-Eau conforme pour le paramètre nitrates (valeur moyenne = 6.2 mg/L < teneur limite = 50 mg/L)

-Eau conforme pour le paramètre pesticides (100%)

-Teneur faible en fluor,

-Eau peu calcaire, dureté faible

-Eau conforme pour le paramètre aluminium (valeur moyenne = 0.026 mg/L < limite de qualité = 0.200 mg/L)

Source: Qualité de l'eau distribuée en 2013, ARS Délégation Territoriale de Loire-Atlantique

L'assainissement collectif de la commune est géré par le SIVOM de la Côte de Jade qui regroupe les communes de Préfailles, Saint-Michel-Chef-Chef et la Plaine-sur-Mer. Une délégation de service public existe: le délégataire est la SAUR.

Les effluents sont traités à la station d'épuration située sur la commune de Saint-Michel-Chef-Chef. Une nouvelle station a été créée et mise en service en mai 2013. Elle est de type membranaire. La capacité nominale de la station est de 52 500 équivalents/habitants. Le taux de raccordement au réseau est d'environ 93%. L'ensemble de l'espace urbanisé de Préfailles est desservi par l'assainissement collectif; 1910 branchements raccordés sont enregistrés fin 2013.

Les résultats ci-dessous correspondent aux valeurs enregistrées sur la nouvelle STEP. L'autosurveillance montre le respect des normes de rejet sur les paramètres bactériologique et physico-chimiques hormis pour les matières phosphorées en concentrations (1.11 mg/L en moyenne pour norme à 1 mg/L) ce qui nécessite une injection complémentaire de chlorure ferrique (réalisée fin décembre 2013).

L'évolution de la charge journalière de fonctionnement atteinte par la nouvelle station d'épuration est la suivante:

	Capacité nominale	Mini	Maxi	Moyenne
Débit journalier en entrée station (m3/j)	6 100	1151	10218	2668
Charge en DCO (kg/j)	7 090	384.6	2975	1227.7
Charge en DBO5 (kg/j)	3 150	267.1	1386	597.2
Charge en MES (kg/j)	7 525	149.5	2067.5	708.8
Charge en NTK (kg/j)	790	62.9	362.4	145.7
Charge en P (kg/j)	210	8.1	41	18.1

Source: Rapport annuel 2013, SAUR

Paramètre	Conformité générale annuelle par paramètre
Phosphore total (en P)	Conforme
Matières en suspension	Conforme
Demande Chimique en Oxygène (D.C.O.)	Conforme
Demande Biochimique en oxygène en 5 jours (D.B.O.5)	Conforme
Azote global (N.GL.)	Conforme

Source: Rapport annuel 2013, SAUR

Suivi bactériologique

EAU TRAITEE (analyses mensuelles)					
DATE	ENTEROCOQUES INTESTIN. (/100ml)	ESCHERICHIA COLI (/100ml)	SALMONELLES (/1 L)	ENTEROVIRUS (/10 L)	ŒUFS D'HELMINTHES (/1L)
Normes	<100/100 mL	<100/100 mL	< seuil de détection	< seuil de détection	<1 / L
20-juin	<56	<56	0	0	0
25-juil	<56	<56	0	0	0
08-août	<56	<56	0	0	0
22-sept	<56	<56	0	0	0
22-oct	<56	<56	0	0	0
14-nov	<56	<56	0	0	0
12-déc	<56	<56	0	0	0

DATE	CLOSTRIDIUM PERFRINGENS (/ m L)		
	EAU BRUTE	EAU TRAITEE	Rendement 2 unités log
25-juil	26061	<10	OUI
08-août	16300	<10	OUI
22-oct	9800	<10	OUI
14-nov	0	0	OUI

DATE	GARDIA INTESTINALIS (/ 10 litres)		
	EAU BRUTE	EAU TRAITEE	Rendement 2 unités log
25-juil	31500	0	OUI
08-août	7800	0	OUI
22-oct	26000	0	OUI
14-nov	2430	0	OUI

DATE	CRYPTOSPORIDIUM SP. (/ 10 litres)		
	EAU BRUTE	EAU TRAITEE	Rendement 2 unités log
25-juil	250	0	OUI
08-août	650	0	OUI
22-oct	200	0	OUI
14-nov	0	0	OUI

Source: Rapport annuel 2013, SAUR

L'évaluation réalisée par l'exploitant montre la conformité de la STEP.

Il est important de noter que l'indice d'eau parasite s'élève à 53%.

SYNTHÈSE

- Des sites et activités qui attirent une population saisonnière: la côte, les plages, la Pointe Saint-Gildas, les évènements culturels...
- La mise en valeur d'un patrimoine bâti et naturel par le biais des circuits d'interprétation du patrimoine: le sémaphore (identifié par l'inventaire du patrimoine régional), la chapelle, les villas balnéaires, etc.
- Une population saisonnière multipliée par 5 en période estivale (population passant au moins une nuit sur le territoire)
- Un accueil de population saisonnière possible par une offre en hébergements touristiques relativement diversifiée: résidences secondaires, campings, locations meublées, emplacements au port, hôtel et aires de camping-cars.
- Une ac vité touristique qui influe le fonctionnement du territoire: gestion des déchets, consommation d'eau potable, assainissement et dynamisme commercial notamment.
- Présence de deux centralités commerciales: l'une située à la Pointe Saint-Gildas, l'autre dans le centre-bourg. Une problématique est soulevée par la commune concernant le commerce à La Pointe Saint-Gildas: la fréquentation touristique n'engendre pas une dynamique commerciale de ce secteur.
- Une offre commerciale relativement diversifiée

Evolution prévisible du territoire:

- *Concernant l'assainissement, la nouvelle station d'épuration permet de gérer et traiter les eaux usées de manière satisfaisante et a la capacité de répondre aux variations de population liées au caractère touristique de la commune.*
- *L'évolution attendue concernant la production de déchets est la diminution du ratio par habitant par an. Des techniques de traitement des déchets alternatives et complémentaires doivent être recherchées à l'échelle des particuliers; du fait de son statut de commune littorale et des enjeux environnementaux et paysagers forts, le territoire est en effet peu propice à accueillir des unités de traitement à grande échelle.*

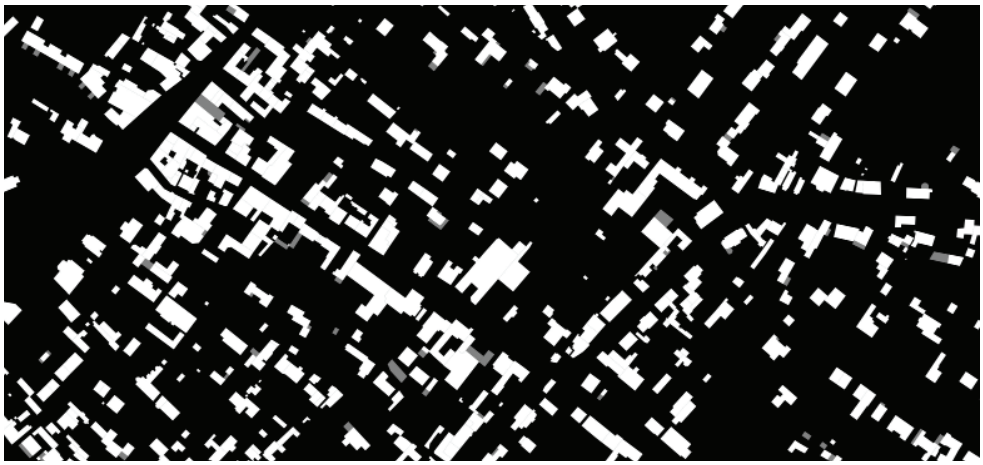


3. L'ESPACE «VIDE»

LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS



LES "VIDES" DANS L'ESPACE URBAIN



LES "VIDES" DANS LE BATI



3.1 LES ESPACES AGRICOLES

Le 13 février 2012, le Préfet de la Loire-Atlantique et les présidents de la Chambre d'Agriculture, du Conseil Général et de l'Association Fédérative des Maires signent la Charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire. La rédaction de cette Charte a pour origine l'évolution de la démographie et des modes de vie impliquant le développement des infrastructures et des extensions urbaines, phénomènes consommateurs de terres agricoles. L'objectif est la pérennité et le développement de l'activité agricole.

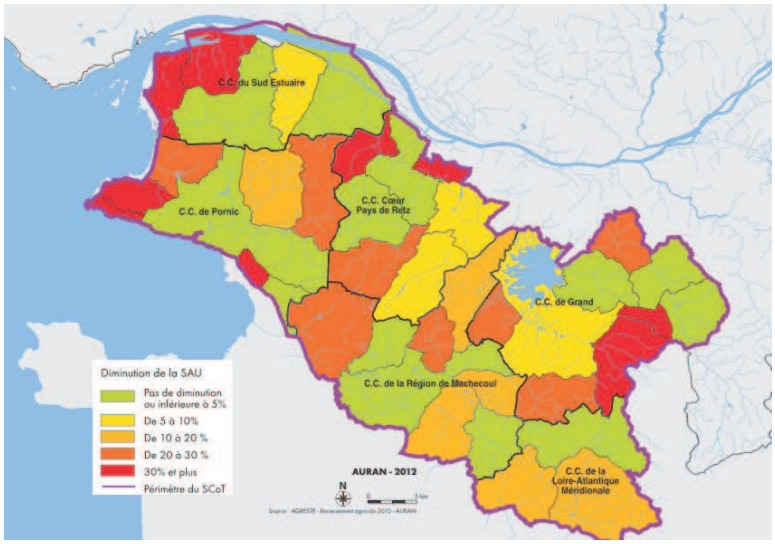
Pour l'atteindre, la Charte préconise la réalisation d'un diagnostic agricole dans le cadre du PLU. Ce dernier doit intégrer *«un état des lieux précis des activités agricoles sur le territoire»*, la localisation *«des sièges d'exploitation»*, *«la destination de tous les bâtiments agricoles», «identification des contraintes liées au zonage du document d'urbanisme en cours»* et *«localisation des points routiers dangereux des circulations agricoles»* notamment.

3.1.1 Le recul des espaces agricoles

A l'échelle du Pays de Retz, l'agriculture, enjeu économique du territoire, fait face à l'avancée de l'urbanisation. Le SCoT du Pays de Retz indique que *«c'est l'équivalent de la superficie de trois communes de taille moyenne qui a disparu (9000 ha) durant ces 20 dernières années»* (Source: Rapport de présentation, SCoT du Pays de Retz, p62).

La carte de l'évolution de la Surface Agricole Utilisée (SAU) entre 1988 et 2010 met en évidence les communes li orales de la côte ouest; Préfailles enregistre une diminution de plus de 30% de la SAU depuis 1988.

- Evolution de la SAU entre 1988 et 2010 -



Source: Diagnostic, SCoT du Pays de Retz, p63

La comparaison photographique à 60 ans d'intervalle sur le secteur de la Pointe Saint-Gildas illustre bien l'avancée de l'urbanisation sur les terres agricoles.

- Pte Saint-Gildas en 1950 -



- Pte Saint-Gildas en 2011 -



Source: www.geoportail.fr

3.1.2 Une présence discrète aujourd'hui

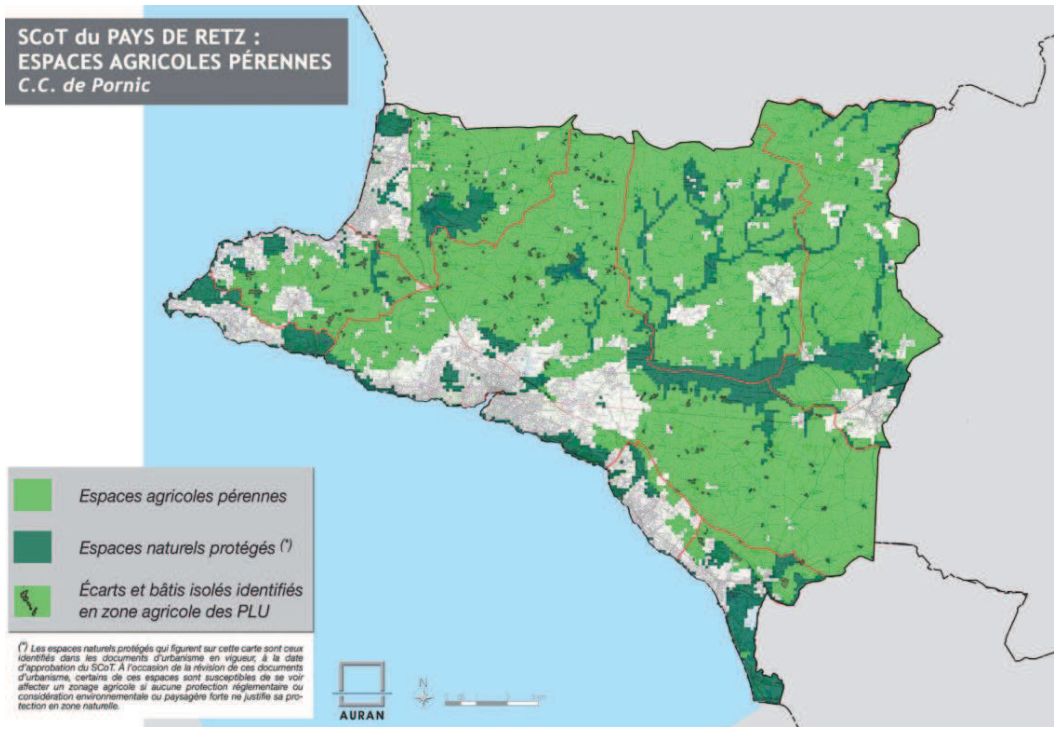
En 1988, 13 exploitants étaient encore présents à Préfailles; en 2014, on ne recense aucune exploitation agricole sur le territoire; . Les terres agricoles du territoire sont utilisées par deux exploitants extérieurs à la commune (l'un ayant son siège à La Plaine-sur-Mer, l'autre à Pornic). Aucun secteur de la commune n'est classé en zone agricole dans le PLU approuvé en 2007.

Les ac vités dominantes sont le pâturage, la polyculture et l'élevage bovin.



- Les îlots de culture en 2012 - *Source: www.geoportail.fr et RGP 2012*

A noter que Préfailles fait partie de l'aire géographique des Indications Géographiques Protégées (IGP): «Brioche vendéenne», «Boeuf de Vendée», «Farine de Blé Noir», «Val de Loire» et «Volailles d'Ancenis».



Aucun espace agricole pérenne n'est identifié sur la commune de Préfailles par le SCoT du Pays de Retz.

- Les espaces agricoles pérennes à 20 ans - *Source: DOO, SCoT du Pays de Retz, p36*

3.1.3 Une diversification de l'usage du sol

Après la bordure littorale, le tourisme a investi les espaces agricoles situés à l'arrière. En effet, les usages liés au caractère touristique du territoire se sont multipliés au sein des espaces agricoles: campings, terrain de camping individuel et privatif, aire de stationnement des camping-cars et développement des voies de circulation.



Fond de plan: www.geoportail.fr



- Terrain de camping privé -



- Aire de stationnement -



- Voie de circulation -

3.2 LES ESPACES NATURELS

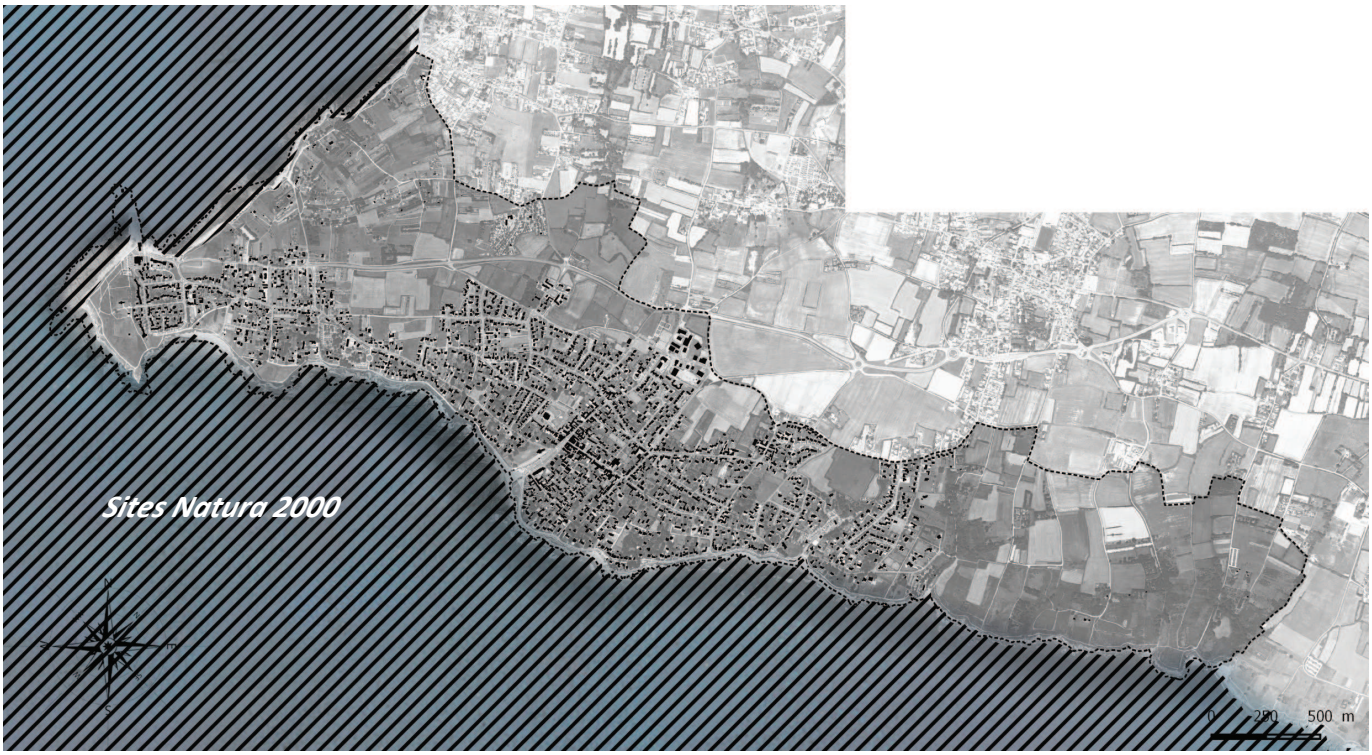
3.2.1 Les sites Natura 2000

« *Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Natura 2000 concilie préservation de la nature et préoccupations socio-économiques. En France, le réseau Natura 2000 comprend 1753 sites.»* (source ADEME)

Les sites Natura 2000 de la commune de Préfailles concernent deux types de classification, l'une au titre de la direc ve «Habitats, faune, flore» l'autre de la directive «Oiseaux» :

- Des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) et des Sites d'Intérêts Communautaires (SIC) visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive «Habitats».
- Des Zones de Protection Spéciale (ZPS) visant la conservation des zones jugées particulièrement importantes pour la conservation des oiseaux, que ce soit pour leur reproduction, alimentation ou migration.

Ce! e partie présente les principales caractéristiques de chacun des deux sites Natura 2000, issues de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN).



- Localisation des sites Natura 2000 - *Source des données: INPN*

FR5202012 - Zone Spéciale de Conservation - «Estuaire de la Loire Sud - Baie de Bourgneuf»

Le site se situe principalement dans la continuité de l'Estuaire de la Loire, s'étend dans sa partie sud et inclut aussi la baie de Bourgneuf et une partie du Plateau des Boeufs. Il est le lieu d'activités et d'usages liés au transport maritime, aux ac vités portuaires et navales.
Trois classes d'habitat sont identifiées: «les rivières et estuaires soumis à la marée, les vasières et bancs de sable, les lagunes» qui couvrent 66% du site, «Mer, Bras de mer» (33%) et «Galets, falaises maritimes, îlots» (1%).



Le site compte divers habitats d'intérêt communautaires largement représentés et possédant une richesse floristique et une densité d'espèces relativement importante. Les platiers rocheux présents sur le site et en particulier sur les zones recevant de la lumière en profondeur, possèdent une grande richesse floristique (avec la présence de laminaires très denses, sur le plateau des Boeufs par exemple, et plus d'une vingtaine d'espèces présentes).

Compte-tenu des mouvements hydrodynamiques et sédimentaires, le secteur présente une variabilité des fonds sablo-vaseaux d'un grand intérêt biologique et comportant des habitats d'intérêt communautaires (zones de bancs de sables, vasières...).

Par ailleurs, différents faciès d'habitats d'intérêt communautaire présentant des particularités biologiques et patrimoniales importantes sont présents sur ce site: herbiers à zostères, récifs d'hermelle, etc.

Ainsi, de part la diversité des fonds, la présence de vasières et l'importance des ressources trophiques en Baie de Bourgneuf, le site possède un enjeu halieutique non négligeable (zone de nourricerie hivernale...). L'intérêt de ce secteur au large de l'Estuaire de la Loire, en complémentarité avec l'estuaire interne, réside aussi dans la présence de nourriceries de poissons plats fondamentales à l'échelle du Golfe de Gascogne. De plus, le secteur constitue une zone de transit pour les poissons amphihalins (anguille, la lamproie marine...).

Du fait de son caractère majoritairement marin, le site est particulièrement vulnérable aux pollutions marines de toutes natures, chroniques ou accidentelles. Il est également important de noter la présence d'espèces invasives telle la Crépidule ou Crossostrea gigas.

FR5212014 - Zone de Protection Spéciale - «Estuaire de la Loire - Baie de Bourgneuf»

Le site est quasiment entièrement marin (99% de la zone est couvert par la «mer et bras de mer»). Le périmètre du site s'appuie sur la limite du trait de côte de la Bernerie-en-Retz à Pornichet.

Comme la Zone Spéciale de Conservation, précédemment présentée, le site se situe dans la continuité de l'Estuaire de la Loire. Les ac vités qui s'y passent sont liées au transport maritime, aux activités portuaires et navales.

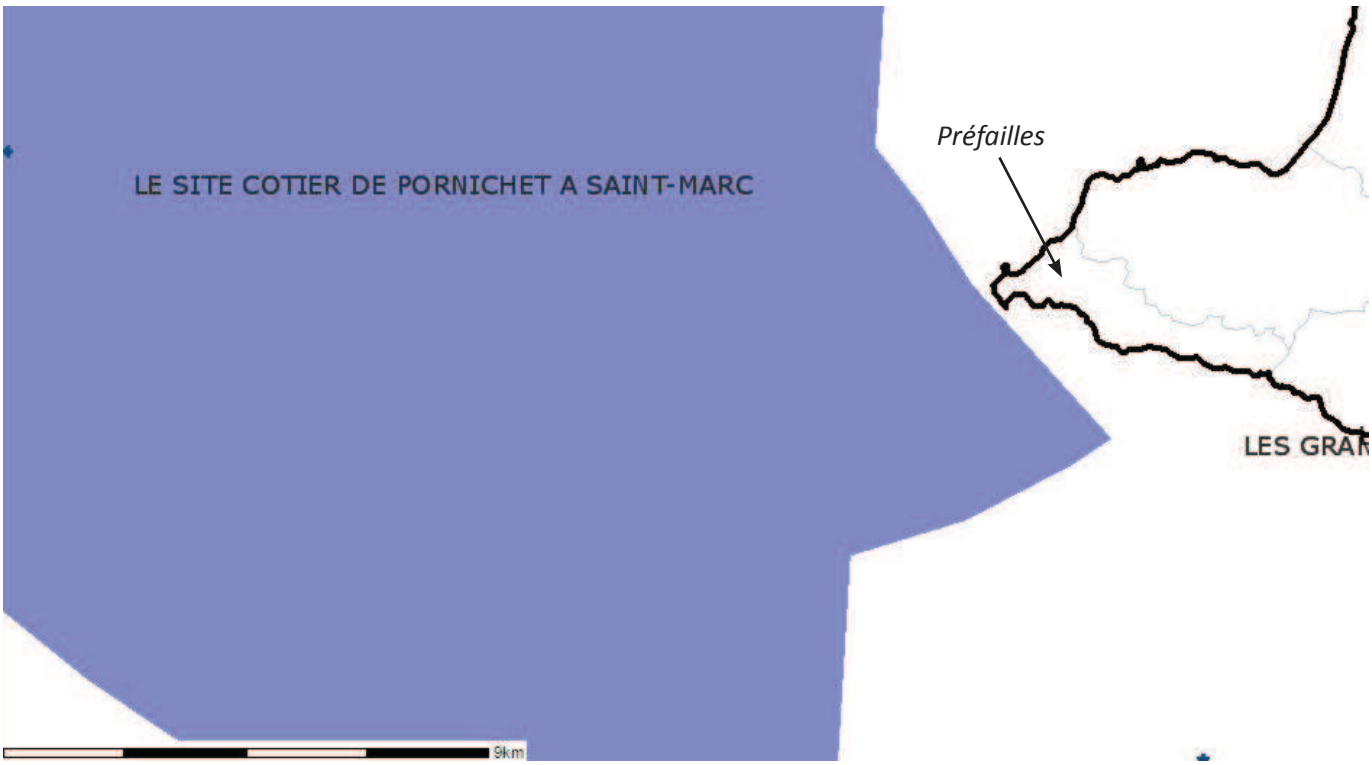
Le site regoupe des secteurs côtiers, des zones d'estran, des îlots rocheux et des secteurs de plus haute mer, lieux propices aux regroupements d'oiseaux en hiver et une zone d'alimentation pour les espèces nicheuses sur les îlots ou à terre.

L'intérêt ornithologique du secteur considéré est visible à travers son rôle pour l'alimentation d'oiseaux nichant à terre et sur les îlots ou dans l'estuaire interne de la Loire, ainsi que par l'hivernage et le stationnement en grand nombre d'espèces d'intérêt communautaire. Ainsi, le secteur est fréquenté de manière importante mais variable au cours des saisons par différents oiseaux d'intérêt communautaire (les sternes fréquentent le site en période estivale par exemple). Constituant une zone d'alimentation, le site a" re les Fous de bassan, les goëlands cendrés, etc.

Majoritairement marins, les sites sont particulièrement vulnérables aux pollutions marines de toute nature c'est pourquoi la préservation de la ressource en eau, la gestion de l'assainissement ou encore celle de la fréquentation sur la côte sont des thématiques importantes à traiter dans le cadre du projet de PLU et du développement de la commune. Ces deux sites Natura 2000 participent à l'ambiance maritime de la commune.

Source: Inventaire National du Patrimoine Naturel

Les sites Natura 2000 se superposent également en partie avec le site inscrit «le site côtier de Pornichet à Saint-Marc». Celui-ci couvre une superficie de 45674,77 hectares.

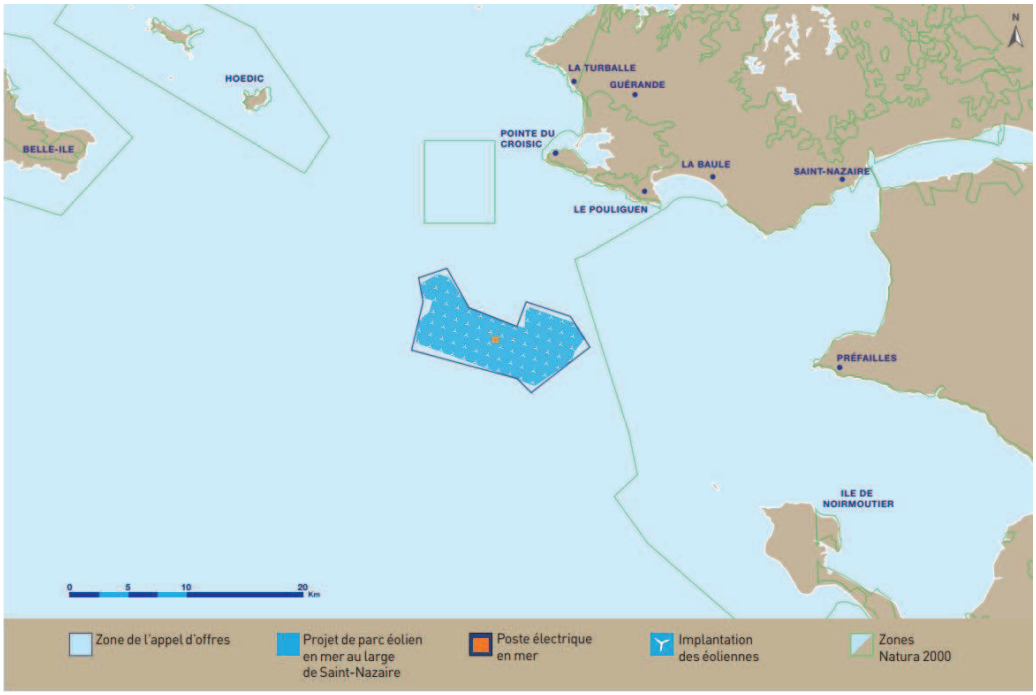


- Le site côtier de Pornichet à Saint-Marc inscrit -

Source: DREAL des Pays de la Loire

> Un projet de parc éolien au large de la zone Natura 2000

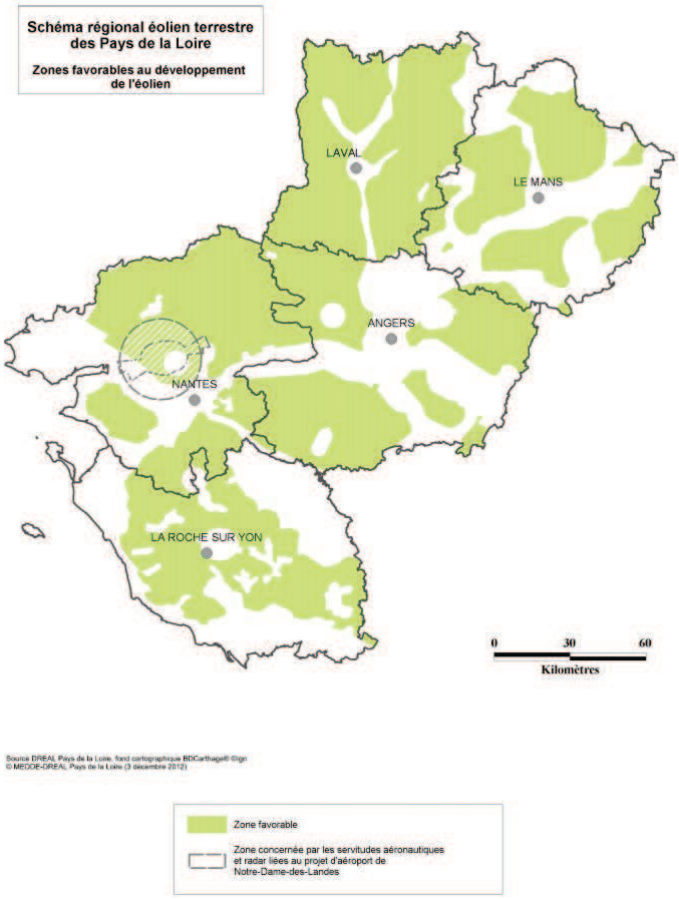
Un parc éolien au large de Saint-Nazaire et de Préfailles est en projet. l'instruction des dossiers de demande d'autorisation des maîtres d'ouvrages « Éolien Maritime France » et de RTE a commencé le 23 janvier 2015 par une consultation administrative et par la saisine de l'autorité environnementale nationale CGEDD sur l'étude d'impact. L'enquête publique est prévue en août-septembre 2015.



Source: Projet de Parc éolien au large de Saint-Nazaire - Dossier du maître d'ouvrage, Mars-Juillet 2013

- Localisation du projet -

A noter qu'à terre, la commune de Préfailles ne se situe pas dans une zone favorable à l'éolien en raison des fortes sensibilités paysagères du territoire notamment.



Source: Schéma Régional Eolien des Pays de la Loire

Les Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Florisitque (ZNIEFF) sont divisées en deux types:

- Zone de type I: identifie un milieu homogène, généralement relativement restreint en surface, d'intérêt remarquable du fait de la présence d'espèces protégées (rares ou menacées), caractéristiques d'un milieu donné, ou en limite d'aire de répar tion.

- Zone de type II: identifie un grand ensemble naturel. Elle contient des milieux naturels formant un ou plusieurs ensemble possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux.

Le territoire communal est concerné par 1 ZNIEFF de type I et 2 ZNIEFF de type II.

La ZNIEFF de type I

> «Zone du port aux Goths à la plage de l'étang» - 520014705

Située à l'est du territoire, la ZNIEFF «Zone du port aux Goths à la plage de l'étang» couvre une surface de 50 hectares. Elle constitue un milieu riche d'un point de vue floristique, avec des fissures et des gro# es, des pelouses rases, des landes à bruyères et ajoncs, etc. Les landes sèches recouvrent 52% de la zone et les fourrés 28%; ils font partie des milieux déterminants. Le secteur abrite plusieurs plantes rares et protégées dans la région. La surfréquentation associée à la circulation de véhicules, de stationnement sauvage et d'installations de caravanes a entrainé une dégradation de la végétation.



Afin de préserver les habitats et les espèces de la zone, le Conservatoire du li# oral et le département ont acquis certaines par es, cependant, d'autres mesures doivent être mises en place pour restaurer les landes et les pelouses (supprimer la circulation automobile, remise en état de la dune de la plage de l'Etang notamment).

Source: DREAL Pays de la Loire - INPN



- La ZNIEFF «Zone du Port aux Goths à la plage de l'Etang - *Source des données: INPN*

La commune soulève le problème de l'enfrichement de cet espace et des usages que cela entraîne.

Les ZNIEFF de type II

> «Rochers, pelouses et landes de Sainte-Marie à Préfailles» - 520007299

Couvrant une superficie de 151 hectares, la ZNIEFF «Rochers, pelouses et landes de Sainte-Marie à Préfailles» cons" tue un ensemble de falaises mari" mes avec pelouses, landes li# orales et fourrés. Tout au long de la côte, se situent des zones de pelouses et de landes intéressantes à des stades variés d'évolu" on, qui abritent une avifaune nicheuse dont un pe" t passereau peu commun dans la région. La zone abrite également une végéta" on li# orale caractéris" que avec de nombreuses plantes rares et protégées. Pour protéger la zone, un terrain a été acquis par le Conservatoire de l'Espace Li# oral.

> «Environs de la Pointe Saint-Gildas» - 520014713

La zone «Environs de la Pointe Saint-Gildas» représente un ensemble de falaises mari" mes, de pelouses et de landes plus ou moins dégradées, avec des fourrés et de pe" tes étendues dunaires. Elle comprend une série des plantes rares et protégées, notamment de remarquables pelouses à orchidées.



- Les ZNIEFF de type II à Préfailles - *Source des données: INPN*

Les ZNIEFF ne cons" tuent pas une contrainte réglementaire mais un inventaire qui permet d'iden" fier les secteurs prioritaires d'intérêt biologique de la commune.

3.2.3 Les Espaces Naturels Sensibles

Dans le cadre de la protec" on des espaces naturels et de leur ouverture au public, le Code de l'Urbanisme donne aux Départements la compétence *«pour élaborer et me# re en oeuvre une poli" que de protec" on, de ges" on et d'ouverture du public des ENS, boisés ou non»* (Ar cle L142-1).

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) correspondent à *«des zones dont le caractère naturel est menacé et rendu vulnérable, actuellement ou poten" ellement, soit en raison de la pression urbaine ou du développement des ac" vités économiques et de loisirs, soit en raison d'un intérêt par" culier, eu égard à la qualité du site, ou aux caractéris" ques des espèces animales ou végétales qui s'y trouvent».*

A l'échelle de la Loire-Atlantique, 1000 hectares d'ENS ont été acquis par le Département, 2300 ha sont gérés au titre des ENS, 37 200 ha sont en zone préemption et 5500 ha appartiennent au Conservatoire du Littoral. Dans le secteur de Port aux Goths-Plage de l'étang, le conservatoire du littoral intervient sur la zone littorale et le département sur la zone rétro-littorale. Les objectifs de cette action sont de préserver la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels et de mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des ENS. Les principes et modalités de cette politique sont définis dans les articles L142 et R142 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les enjeux des milieux li oraux sont les suivants:

-Préserver durablement les rares fenêtres littorales face à l'extension de l'urbanisation

-Concilier la fréquentation humaine (piétinnements, dérangements) avec la préservation des habitats du littoral

-Conserver les modes de gestion favorables à la préservation de la biodiversité dans les marais salants et estuariens

-Limiter le développement d'espèces invasives

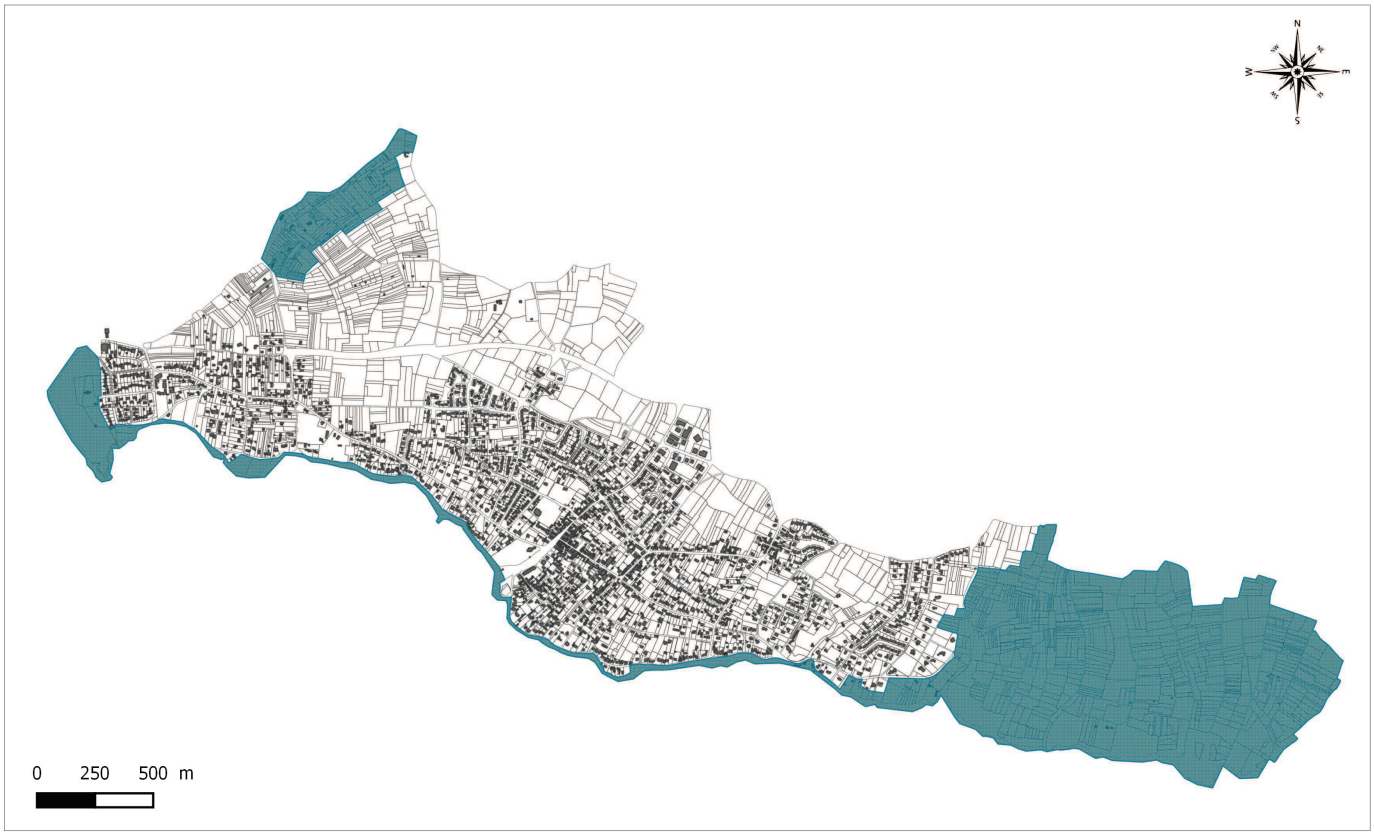
-Limiter la fragmentation des habitats naturels et restaurer les continuités écologiques.

Source: Plan Départemental en faveur des Espaces Naturels, octobre 2012

Deux ENS sont recensés sur le territoire de Préfailles: «La Prée - La Pointe Saint-Gildas» et «le littoral rocheux».

La commune est concernée par une zone de préemption à l'intérieur de laqielle le département dispose d'un droit de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles, ainsi qu'en deuxième et troisième lieux le Conservatoire du Li oral et la commune de Préfailles par substitution.

Cette zone a été créée par délibération communale du 2 novembre 1993 et par délibération départementale du 30 mars 1995. Cette zone s'étend sur 150 hectares et est composée de deux secteurs (la Préé-Port aux ânes et Pointe Saint-Gildas-Port aux Goths-plage de l'étang).

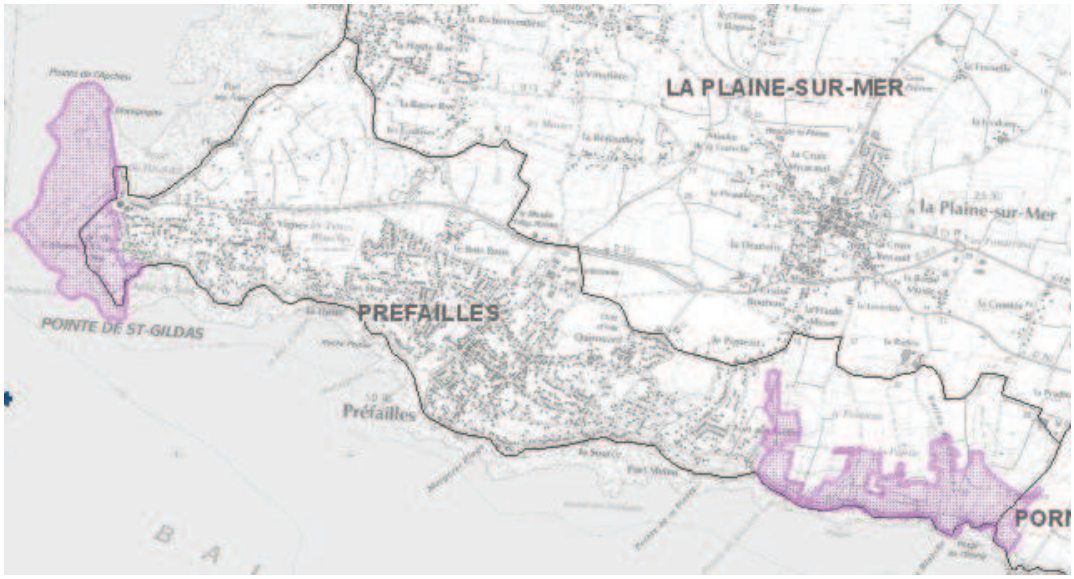


- La zone de préemption ENS du Conseil Général - *Source des données: Conseil Général de Loire-Atlantique, Octobre 2014*

3.2.4 Les Espaces Remarquables au sens de la loi Littoral

«Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du li oral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques» (Ar cle L146-6 du Code de l'Urbanisme).

C'est la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'estuaire de la Loire, approuvée le 17 juillet 2006, qui définit les espaces remarquables au tre de la loi Littoral sur le territoire de Préfailles notamment.



- Les espaces remarquables au sens de la loi Littoral - *Source: DTA de l'Estuaire de la Loire*

La commune est concernée par deux espaces remarquables: le site de la «Pointe Saint-Gildas» et le secteur s'étendant de «Port aux Goths - Plage de l'étang».

La préservation et la valorisation des espaces remarquables participent, d'une part, au maintien et au renforcement de l'attractivité du territoire littoral du fait de leur valeur biologique ou écologique, d'autre part, assurent la pérennité d'écosystèmes spécifiques et contribuent en partie à conserver une mixité des usages du littoral.

3.2.5 La réserve naturelle régionale

Le 14 avril 2014, les espaces naturels li oraux de la Pointe Saint-Gildas à la Corniche de la Raize ont été labellisés «Réserve Naturelle Régionale» par la Région Pays de la Loire. L'objectif des réserves naturelles régionales est de répondre aux enjeux de préservation de la faune, de la flore, du patrimoine géologique, paléontologique ou, globalement de protection des milieux naturels qui présentent un intérêt patrimonial particulier.



- Périmètre de la RNR - *Source: Commune de Préfailles*

Le site figure comme le secteur le plus avancé en mer au sud de la Loire. Elle bénéficie de ce fait de conditions climatiques fortes façonnant les milieux naturels. La végétation sur l'ensemble du périmètre se compose d'une mul tude d'habitat littoraux, de faciès rocheux et sableux et de prairies. On dénombre 220 espèces végétales dont 21 inscrites sur la liste rouge nationale, 3 taxons protégés au niveau régional et 2 au niveau national et 161 espèces animales (oiseaux et insectes) sont présents dans le périmètre de la réserve.

La Réserve Naturelle Régionale fait l'objet d'un plan d'actions pluriannuel répondant à trois objectifs principaux:

-la restauration et l'entretien des milieux naturels

-le suivi scientifique et l'amélioration des connaissances

-la sensibilisation et l'information du public.

C'est la commune de Préfailles qui est gestionnaire de la RNR, avec l'accord des autres propriétaires des terrains (la Communauté de Communes de Pornic et le Conseil Général de Loire-Atlantique).

Source: Plan de gestion 2014-2019 de la réserve naturelle régionale «Pointe Saint-Gildas»

La réserve naturelle sera reportée en annexe du Plan Local d'Urbanisme.





3.2.6 Les zones humides

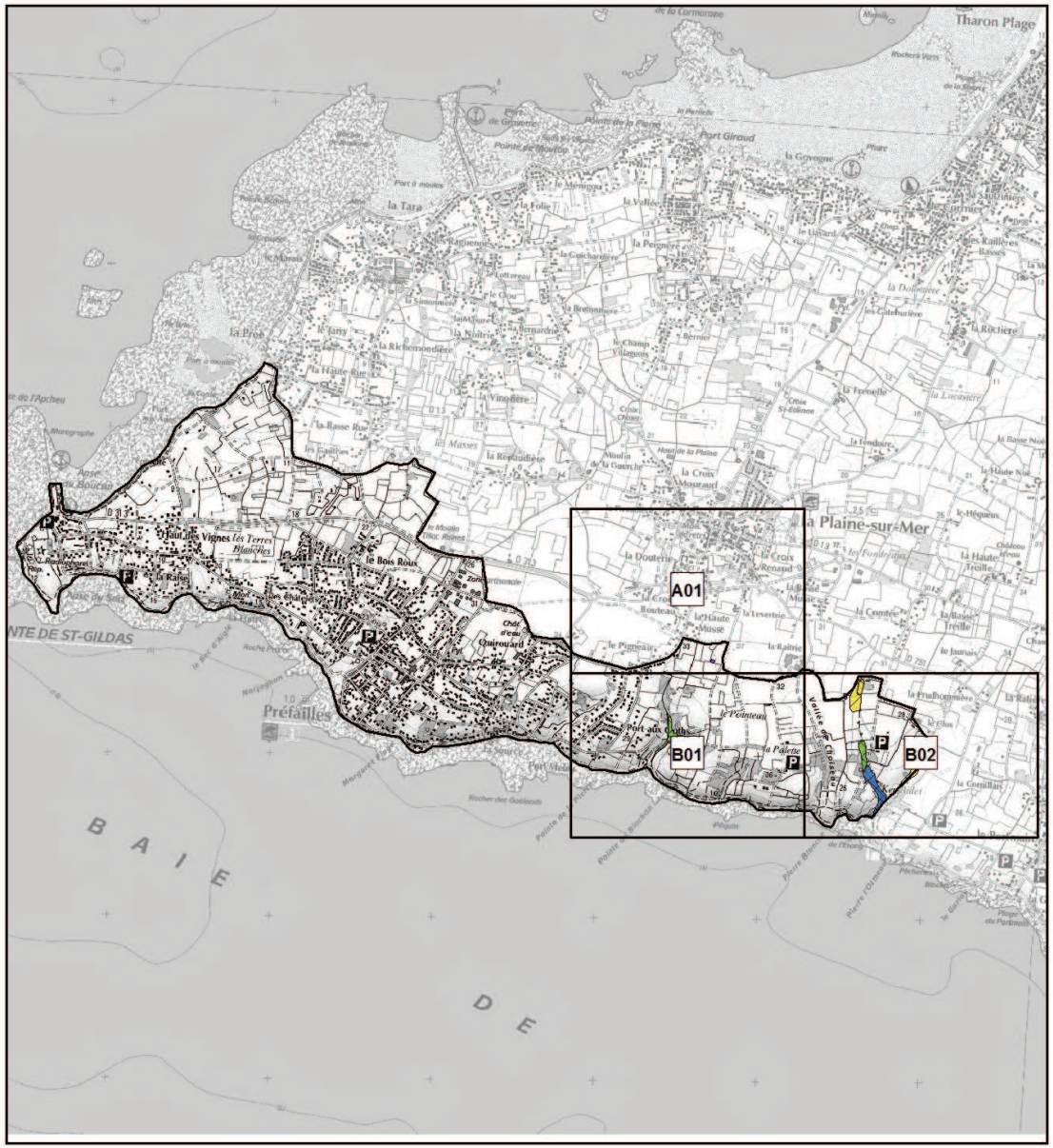
Le SCoT indique que les PLU doivent intégrer les inventaires de zones humides réalisés dans le cadre des SAGE ou lors de leur révision ou élaboration. C'est l'Association pour le développement du Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf qui a réalisé l'inventaire des zones humides à Préfailles, inventaire rendu obligatoire par le SAGE.

L'inventaire des zones humides de Préfailles a été validé par la CLE du SAGE Marais breton/baie de Bourgneuf le 2 décembre 2013. L'identification des zones humides a été faite en utilisant les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié au 1er octobre 2009.

Le rapport est annexé à la présente pièce du PLU - Annexe 1.

L'objectif est d'effectuer un état des lieux des zones humides présentes sur le territoire et de les intégrer au document d'urbanisme. Celles-ci sont inventoriées selon leurs fonctionnalités et leurs intérêts biologiques et sont hiérarchisées en 4 classes.

Inventaire des zones humides de Préfailles



ATLAS CARTOGRAPHIQUE AU 1: 5 000

Baie de Bourgneuf

N

LEGENDE:

Typologie CORINE Biotopes:

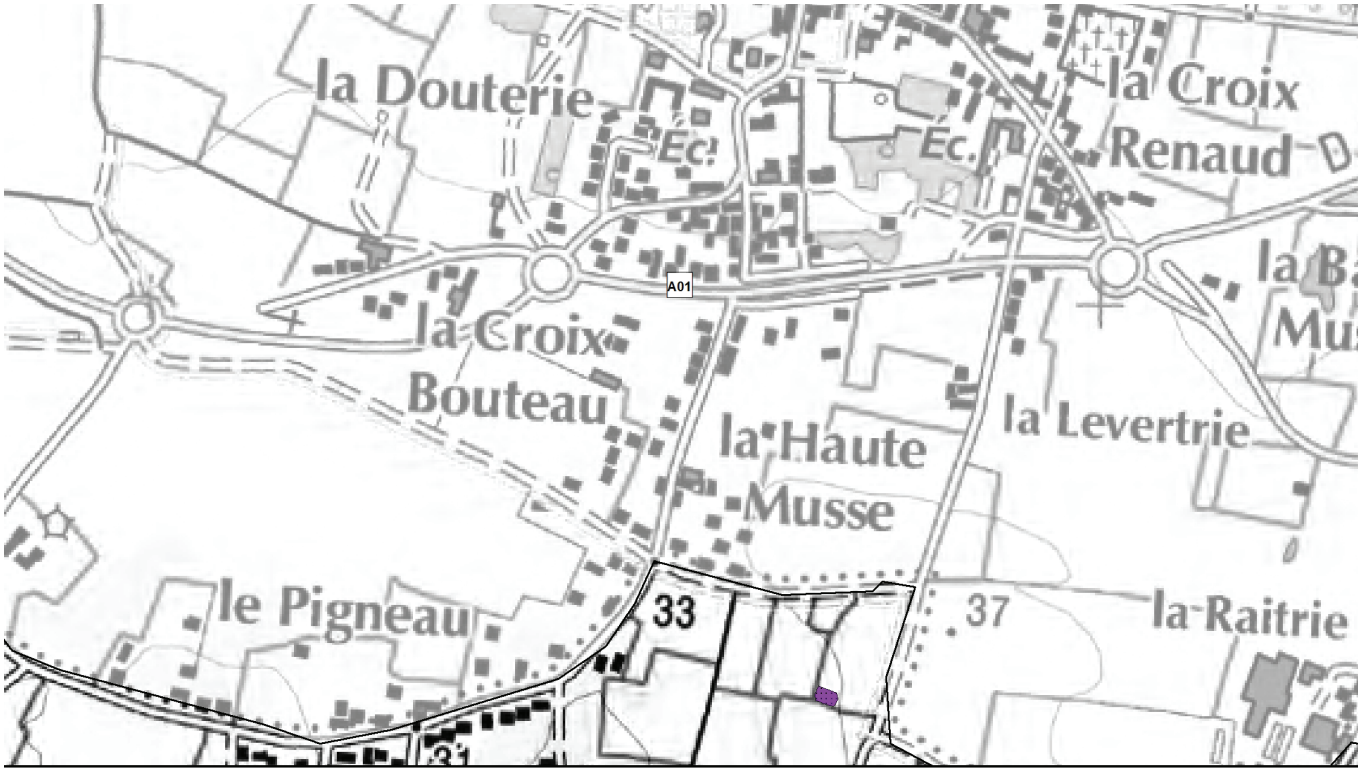
- Mares et plans d'eau
- 3: Landes, fruticées et prairies (Prairies)
- 4: Forêts (Boisements)
- 5 : Tourbières et marais (Phragmitaies)
- 8: Terres agricoles et paysages artificiels (Cultures, Plantations)

Classement des zones humides:

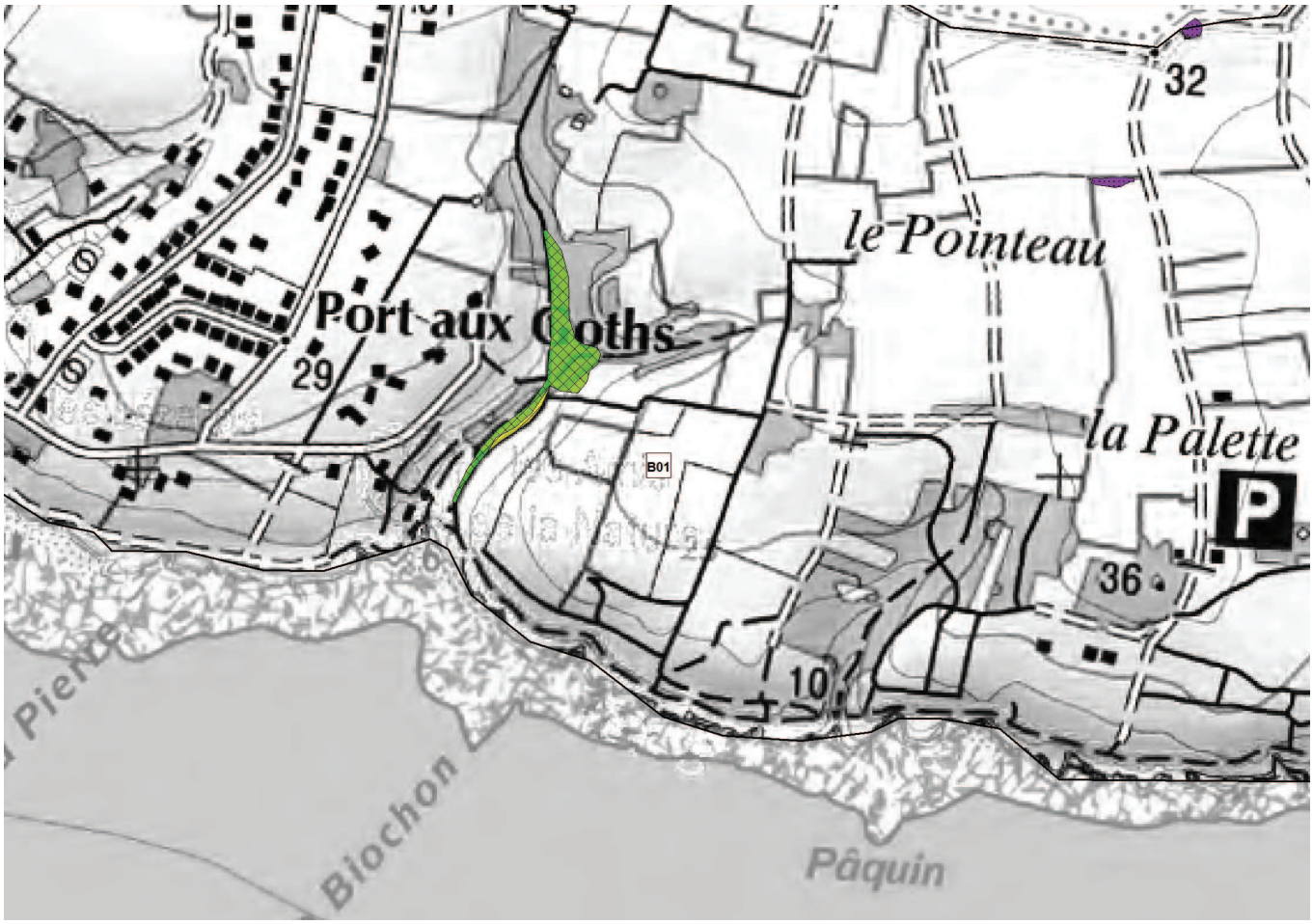
- Classe 1 (ZH les moins fonctionnelles et présentant un intérêt biologique moindre)
- Classe 2
- Classe 3
- Classe 4 (ZH les plus fonctionnelles et présentant un intérêt biologique fort)

0 0,25 0,5 1 Kilomètres

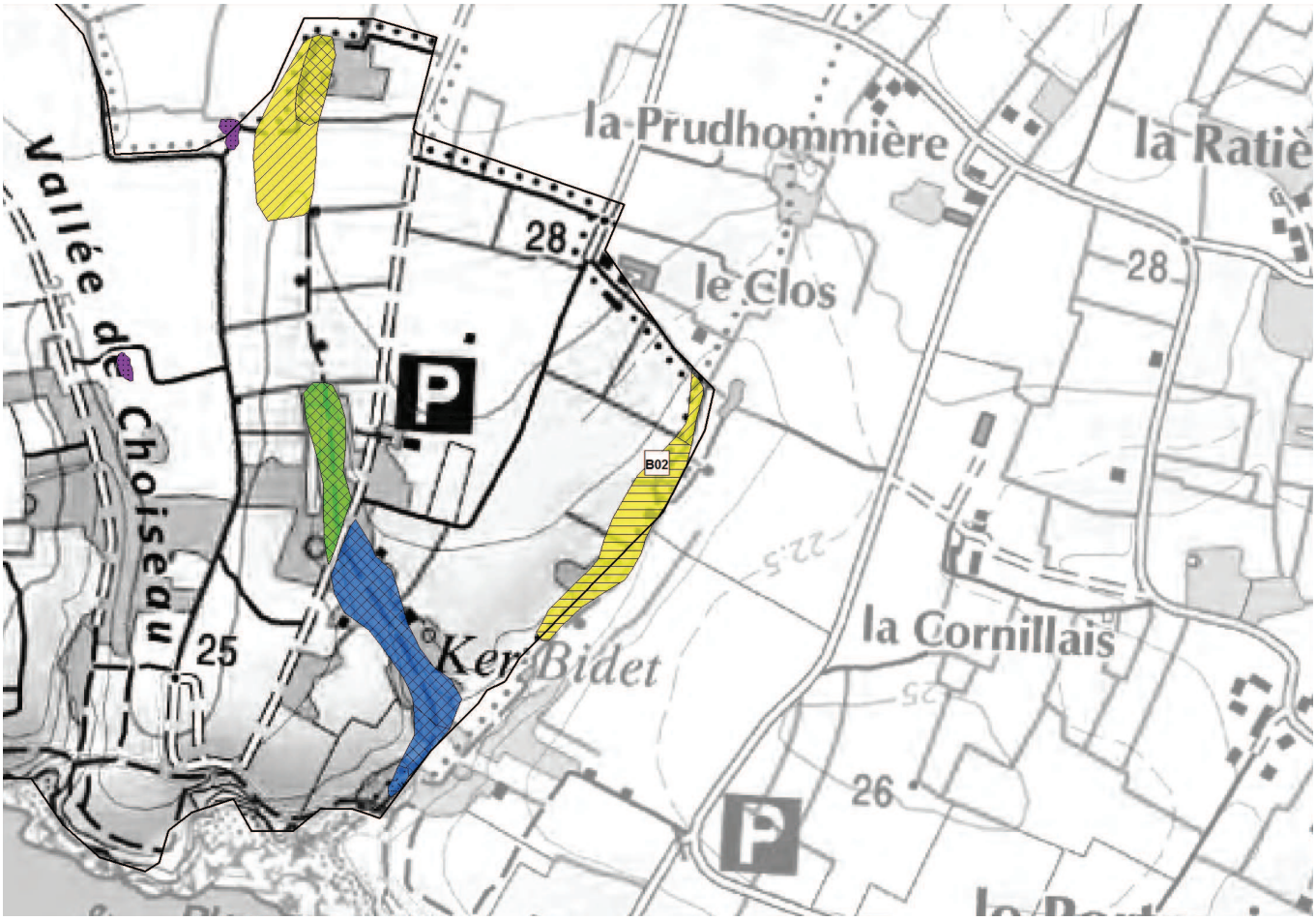
Source: Scan 25
Réalisation: ADBVBB 2013



- Localisation des zones humides, Secteur A01 - *Source: ADBVBB, 2013*



- Localisation des zones humides, Secteur B01 - *Source: ADBVBB, 2013*



- Localisation des zones humides, Secteur B02 - *Source: ADBVBB, 2013*

3.2.7 Des espaces naturels qui accueillent des espèces menacées

Tous les espaces et milieux précédemment évoqués accueillent entre autres des espèces menacées. La liste rouge de l'UICN qui constitue l'évaluation mondiale la plus complète du risque d'extinction des espèces ou sous-espèces végétales et animales, dénombre 28 espèces menacées sur le territoire de Préfailles. Parmi elles, trois sont des «espèces vulnérables» (VU): l'Orchis punaise, l'Orchis à fleurs lâches et la Patience des rochers. Elles sont notamment présentes dans les secteurs de la Pointe Saint-Gildas et de la Prée.

NOM(S)	NOM VERNACULAIRE	CATEGORIE
Anacamptis coriophora	Orchis punaise	VU
Anacamptis laxiflora	Orchis à fleurs lâches	VU
Anacamptis morio	Orchis bouffon	LC
Anacamptis pyramidalis	Orchis pyramidal	LC
Apodemus sylvaticus	Mulot sylvestre	LC
Caretta caretta	Tortue caouanne	DD
Delphinus delphis	Dauphin commun	LC

VU	Espèce Vulnérable
NT	Espèce quasi-menacée
LC	Préoccupation mineure
DD	Données insuffisantes
NE	Non évalué
NA	Non applicable
RE	Eteinte au niveau régional

Delphinus delphis	Dauphin commun	DD
Dermochelys coriacea	Tortue Luth	DD
Erinaceus europaeus	Hérisson d'Europe	LC
Erithacus rubecula	Rougegorge familier	LC
Erithacus rubecula	Rougegorge familier	NA
Halichoerus grypus	Phoque gris	NT
Himantoglossum hircinum	Orchis bouc	LC
Himantoglossum robertianum	Orchis géant	LC
Linaria arenaria	Linaire des sables	LC
Linaria arenaria DC.	Linaire des sables	V
Martes foina	Fouine	LC
Monachus monachus	Phoque moine	RE
Ophrys apifera	Ophrys abeille	LC
Oryctolagus cuniculus	Lapin de garenne	NT
Phalaropus fulicarius	Phalarope à bec large	NA
Pica pica	Pie bavarde	LC
Quercus cerris	Chêne chevelu	DD
Rumex rupestris	Pa! ence des rochers	VU
Rumex rupestris Le Gall	Oseille des rochers	V
Sciurus vulgaris	Ecureuil roux	LC
Serapias parviflora	Sérapias à pe! tes fleurs	NT
Sorex coronatus	Musaraigne couronnée	LC
Spiranthes spiralis	Spiranthe d'automne	NT
Stercorarius parasiticus	Labbe parasite	LC
Stercorarius parasiticus	Labbe parasite	NA

- Les espèces menacées à Préfailles - *Source: INPN*

3.3 LA TRAME VERTE ET BLEUE

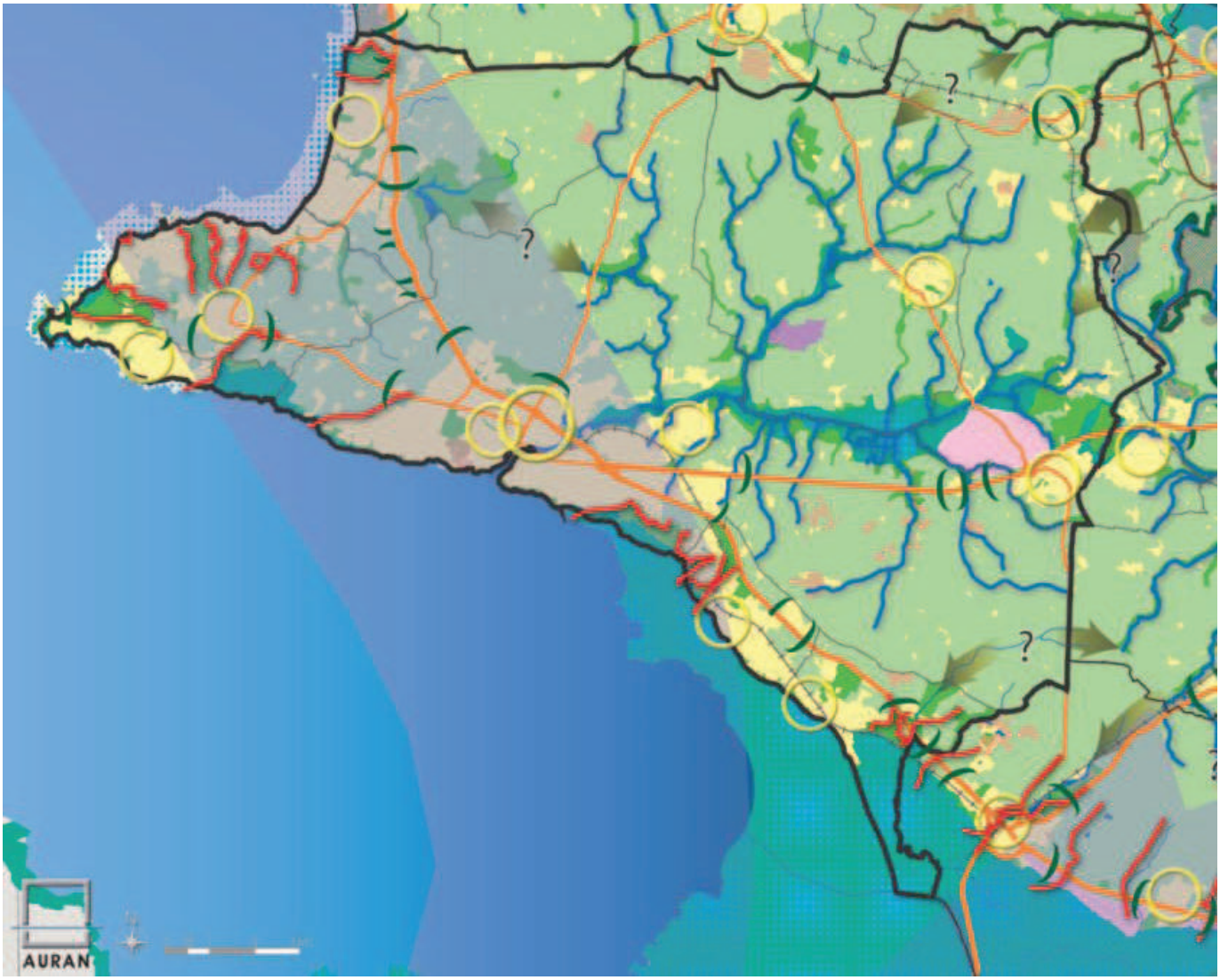
Conformément à la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, le PLU doit identifier la trame verte et bleue. Celle-ci est constituée de continuités écologiques comprenant des réservoirs de biodiversité (espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie) et des corridors écologiques (connexions entre les réservoirs de biodiversité, permettant le déplacement des espèces). L'objectif de cette mesure est de préserver et de remettre en état les continuités écologiques afin de favoriser le maintien de la biodiversité.

> à l'échelle de la région

La trame verte et bleue est définie à l'échelle de la région par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)., actuellement en cours de finalisation. Le SRCE définit trois grandes familles d'éléments qui permettront d'évaluer et de mettre en place les différentes mesures d'amélioration et de préservation de la trame verte et bleue sur le territoire de la commune dans le PLU. Les réservoirs de biodiversité (milieux littoraux, milieux humides, milieux prairiaux), les corridors écologiques et les obstacles (grandes infrastructure, ouvrages infranchissables ,zones bâties...).



La trame verte et bleue est affinée par le SCoT du Pays de Retz. Cette TVB prend notamment en considération les espaces naturels d'intérêt exceptionnel localisés dans la DTA, les espaces et paysages à fort intérêt patrimonial de la DTA, ainsi que le projet de réserve naturelle nationale porté par l'Etat.



1. Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique, favoriser la « nature en ville »

- Favoriser la nature en ville.
- Limiter les impacts des activités terrestres sur la biodiversité marine, estuarienne et lacustre.
- S'appuyer sur les coupures d'urbanisation de la loi Littoral.
- Préserver, valoriser et conforter les continuités secondaires d'ores et déjà identifiées.
- Renforcer les petits boisements existants.
- Considérer le potentiel de biodiversité des carrières.

2 - Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques

- Assurer la protection des grands réservoirs de biodiversité.
- Préserver l'intégrité structurelle des principaux boisements.
- Maintenir et affirmer au sein de la nature ordinaire une trame bocagère fonctionnelle.
  Maintenir un réseau de mares et zones humides associées
- Préserver les continuités écologiques constituées par les petits cours d'eau et leurs abords immédiats.
- Analyser les continuités écologiques présumées.

3 - Améliorer la qualité de l'eau, protéger les principaux cours d'eau et préserver les zones humides

- Protéger les principaux cours d'eau et les principaux réservoirs de biodiversité aquatique.
- Préserver les zones de captage et leurs abords

4 - Prendre en compte la biologie des espèces sauvages, faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages

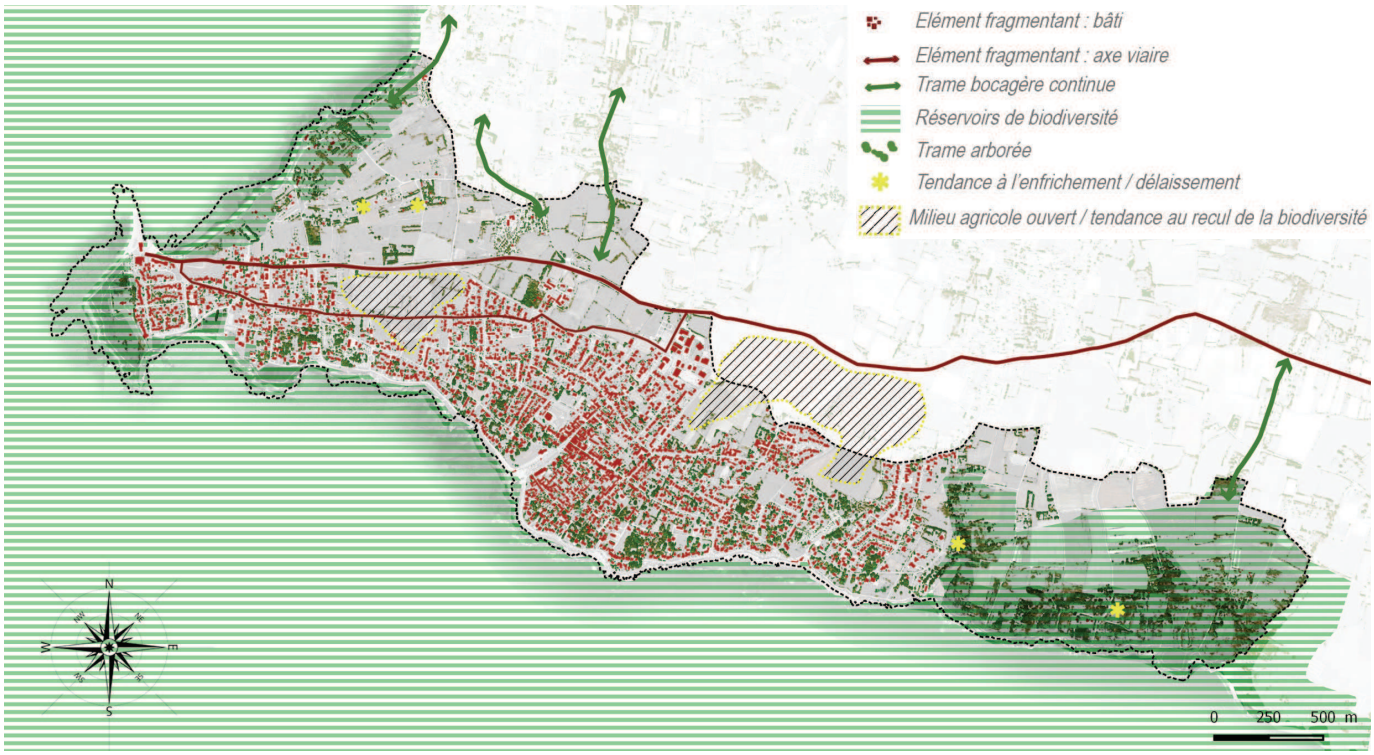
- Prendre en compte les grands couloirs migratoires de l'avifaune.
- Maîtriser le développement des espèces invasives notamment le long des axes de transport et dans les milieux aquatiques.
- Prendre en compte la libre circulation des espèces dans les aménagements.

5 - Améliorer la qualité et la diversité des paysages

- Maintenir des « coupures vertes » le long des axes routiers principaux.
- Prendre les dispositions nécessaires au maintien d'une trame bocagère fonctionnelle et à l'insertion des implantations maraîchères.

- La trame verte et bleue à l'échelle de la Communauté de Communes de Pornic -
Source: SCoT du Pays de Retz

L'ensemble des milieux naturels d'intérêt majeur, comme les sites Natura 2000, la réserve naturelle, et à fort intérêt patrimonial (ZNIEFF de type I et II...) présents sur la commune ont été intégrés à la trame verte et bleue. D'autres milieux naturels composent aussi la trame verte et bleue: le bocage, les prairies, les petits boisements, les landes, etc.



- La trame verte et bleue à l'échelle de la commune -

Les enjeux pour la préservation et le renforcement de cette trame verte et bleue sont les suivants:

-Reconquérir les espaces en friche - En effet, certains espaces au sein des réservoirs de biodiversité sont actuellement en friche.

-Limiter les extensions urbaines afin de veiller à la spécificité des milieux ouverts car on observe un recul de la biodiversité au profit de l'urbanisation (disparition des espaces de refuge).

-Maintenir et améliorer l'infiltration des trames vertes au sein de l'espace urbanisé.

-Les espèces invasives: la commune doit faire face au développement de nombreuses espèces invasives; parmi elles, la Renouée du Japon.

-L'eau: la question du maintien de la qualité de l'eau et de la gestion des eaux pluviales et usées est primordiale dans un contexte de développement urbain (imperméabilisation des sols, etc.)

- Une ruralité qui disparaît avec la progression de l'espace urbanisé et du développement du tourisme
- Un territoire aux qualités paysagères et environnementales fortes dont témoigne le nombre d'espaces classés, inventoriés et labellisés:

- Deux sites Natura 2000: «Estuaire de la Loire - Baie de Bourgneuf» (Zone de Protection Spéciale) et «Estuaire de la Loire sud - Baie de Bourgneuf» (Zone Spéciale de Conservation)

- Trois ZNIEFF: «Zone du port aux Goths à la plage de l'étang», «Rochers, pelouses et landes de Sainte-Marie à Préfailles» et les «Environs de la Pointe Saint-Gildas»

- Une Réserve Naturelle Régionale

- Des Espaces Naturels Sensibles et des Espaces Naturels Remarquables au tre de la loi Littoral

- Une trame verte soumise à la progression de l'espace urbanisé, des infrastructures et à la multiplication des usages au sein de l'espace agricole (terrains de loisirs, aires de camping-cars...). On observe également l'enfrichement de certains espaces agricoles et naturels.
- Un patrimoine naturel est riche et diversifé et participe à la qualité du cadre de vie de la commune et à l'attractivité du territoire

Evolution prévisible du territoire:

- *Les espaces agricoles tendent à reculer en raison de la diversification des usages du sol (terrains de loisirs, aires de stationnement pour les camping-cars...) mais aussi des mutations que connaît l'agriculture. Ce recul entraîne et continuera d'entraîner l'enfrichement de certains espaces naturels.*
- *L'importance du nombre d'espaces protégés, inventoriés et labellisés du fait de leur importance écologique témoignent de la richesse du patrimoine naturel de Préfailles; toutefois, ces espaces très convoités font l'objet de nombreuses pressions (liées au tourisme, au climat, etc.) qu'il sera nécessaire de limiter.*
- *L'impact de la multiplication des terrains de loisirs sur les espaces naturels doit également être envisagé, en termes d'assainissement notamment.*
- *La présence d'espèces invasives constitue une menace pour les espaces naturels.*

3.4 LES VIDES AU SEIN DE L'ESPACE BÂTI

3.4.1 L'importance de la trame végétale

Une des caractéristiques de l'espace urbain est la place donnée au végétal. La nature s'insère au sein des espaces libres laissés par l'urbanisation sous différentes formes:

- Des boisements significatifs: le Bois de Tillac (situé à Bois Roux) qui constitue le seul Espace Boisé Classé (EBC) dans le PLU actuel

L'article L146-6 du Code de l'Urbanisme indique que *«le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'artice L130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune, [...] après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites»*.



- Le Bois Roux -

- La vallée Mouraud, constituée d'arbres de haut-jets visibles depuis les hauteurs, rue de la CLA et rue de la Pierre principalement



- Vue sur la vallée Mouraud depuis l'impasse de la vallée Mouraud -

- Les jardins arborés privatifs qui représentent une trame verte conséquente et visible depuis l'espace public. Ils sont concentrés dans les quartiers résidentiels du bord du li! oral et sont caractérisés par des arbres présents en sujets isolés ou en bosquets. Ces secteurs d'habitat deviennent, grâce à ce! e trame arborée, aussi des lieux de promenade. Le CAUE de Loire-Atlantique met en avant les intérêts de ces jardins arborés:
  - ils freinent les vents et apportent de l'ombre,
  - ils apportent une ambiance particulière dans les jardins («forêt, bruit du vent dans les branches»),
  - ils constituent un refuge pour une faune et une flore locales,
  - ils élaborent une trame végétale commune autour de constructions très différentes,
  - ils créent une identité forte, ils sont à la base de l'image balnéaire de Préfailles,
  - ils sont le témoin de l'histoire du développement et de l'engouement pour les stations balnéaires du 19ème et du début du 20ème siècle.

  Source: Fiches conseil éditées par la commune de Préfailles



- Vue depuis la route Saint-Gildas -



- Vue depuis la rue Mesnil Riant -



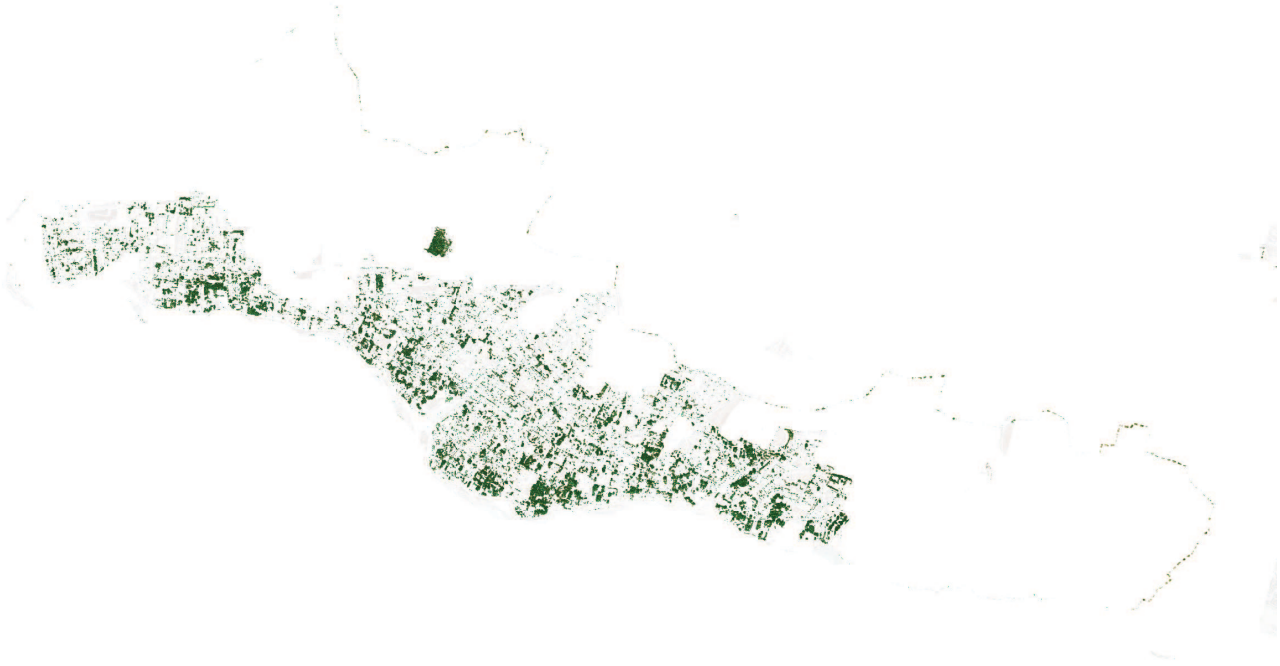
- Vue depuis la rue de la pierre -

Ce paysage boisé fait partie du patrimoine de la commune malgré son statut privé; dans le cadre de la révision du PLU, la question de sa préservation doit donc être posée tout en prenant en compte l'état phytosanitaire des arbres.



- Les limites parcellaires végétalisées et les bas-côtés

Depuis 2009, la commune organise l'opération «Fleurir son pas de porte». La mairie met à disposition des habitants des sachets de graines perme! ant l'ensemencement des sols sableux et caillouteux, typiques des bas-côtés. Elle permet de renforcer la nature dans l'espace urbain et participe à la qualité du cadre de vie.



- La trame végétale à Préfailles -

3.4.2 Les potentialités non bâties

L'espace urbain de Préfailles est également caractérisé par de nombreux espaces non bâtis, laissés en prairies, en jachère ou en friches. Un recensement de l'ensemble de ces terrains a été réalisé dans le cadre de ce diagnostic territorial. Ils ont été analysés selon leurs caractéristiques:

-leur localisation (la proximité des équipements, des services, commerces...),

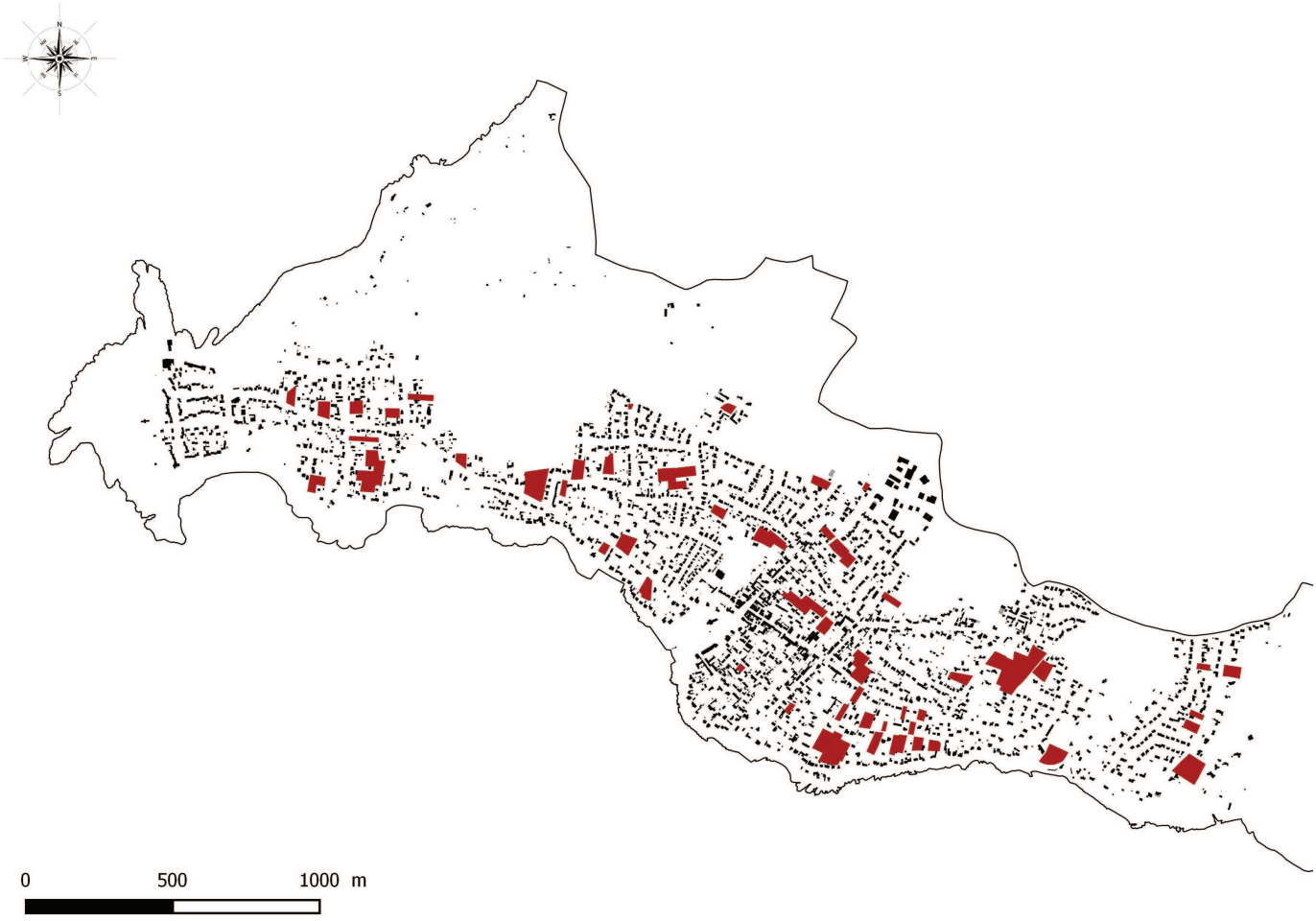
-leurs caractéristiques physiques (géométrie de la parcelle, topographie...),

-l'environnement paysager,

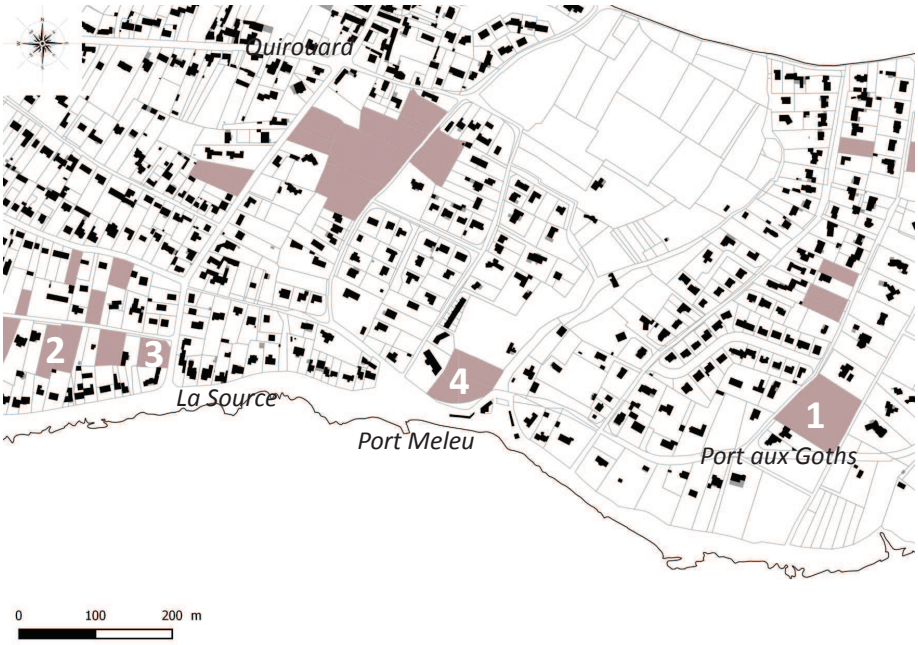
-les éléments qui les composent (boisements, murs anciens...),

-l'usage actuel du site.

Ces caractéristiques amènent à une approche différente du projet selon les terrains.



Ces terrains sont généralement situés en bordure de littoral, sur la frange Sud de l'espace urbanisé. Ils sont caractérisés par une légère pente et possèdent une ouverture paysagère sur la mer.





- Rue des Ajoncs -



- Rue de Bonne Fontaine -



- Rue de Port aux Goths -



- Rue de Bonne Fontaine -

Les usages actuels sont divers, ce sont notamment des jardins ou des prairies. Le devenir de ces espaces doit prendre en compte deux grands enjeux: la préserva! on des vues sur mer et par conséquent la prise en compte des construc! ons situées à l'arrière et l'enjeu de l'intégra! on des nouvelles construc! ons, s'il y a lieu, au ! ssu existant.

A noter que le Conservatoire Botanique Na! onal de Brest a iden! fié la présence d'une plante protégée, la Romulée à pe! tes fleurs (Romulea columnae) sur le terrain n°4. Par conséquent, un permis de construire a été annulé.

Depuis une dizaine d'années, plusieurs terrains «paysage» ont été bâ! s; les formes architecturales contemporaines recherchent à mul! plier les vues sur mer par la hauteur de la construc! on (étages avec grandes ouvertures).

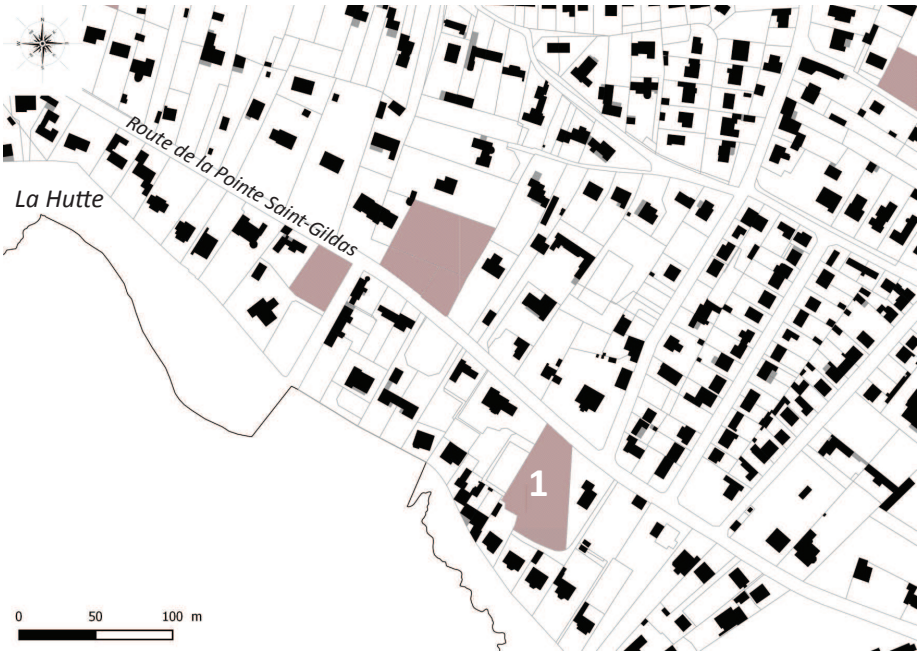


- Rue de Port aux Goths -



- Rue de Port aux Goths -

Comme dit précédemment la trame végétale a une place importante au sein de l'espace urbain. Plusieurs terrains arborés sont identifiés sur l'ensemble du territoire, plus particulièrement dans la frange Sud.





- Route de la Pointe Saint-Gildas -

Pour la plupart, ils ont actuellement un usage de jardin. L'objectif d'identifier ces terrains est de me! re en évidence l'enjeu d'équilibre entre préservation de la trame végétale, recherche des vues sur mer et densification.

Depuis deux décennies, plusieurs espaces arborés ont disparu au profit de l'urbanisation notamment. Dans le cadre de la révision du PLU, il est important de connaître la localisation de ces boisements, mais également leur état phytosanitaire. En effet, dans certains cas, des arbres ont été supprimés pour des raisons de sécurité.





- Route de la Pointe Saint-Gildas - *Fond de plan: www.geoportail.fr*

Il s'agit de terrains destinés à accueillir à court terme des nouvelles constructions, en raison de leur insertion dans l'espace bâti existant. Il s'agit de terrains en friche ou issus de divisions parcellaires.





- Rue de la pierre -



- Rue des Ajoncs -



- Rue des Ajoncs -

Ces terrains sont répartis sur l'ensemble de l'espace urbanisé, principalement au sein des extensions urbaines, vers l'est et vers la Pointe Saint-Gildas. A l'est de l'espace urbain, ces parcelles sont de formes géométriques simples, tandis que vers la Pointe Saint-Gildas, les terrains résiduels sont issus d'un parcellaire en lanière.



- Route de la Pointe Saint-Gildas -



- Rue de la grenouille -

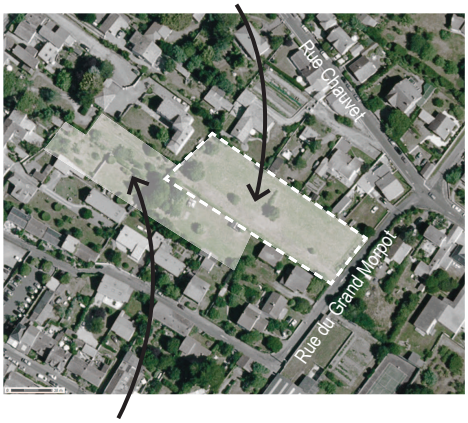
> Les terrains greffés

Les terrains «greffés» couvrent généralement une grande superficie, d'un seul tenant. Ils sont stratégiques du fait de leur posi on en centre-bourg, à proximité des équipements, des commerces et des services.



- Rue du Grand Morpot -

Terrain en jachère



Grands fonds de jardin



- Route de la Pointe Saint-Gildas -

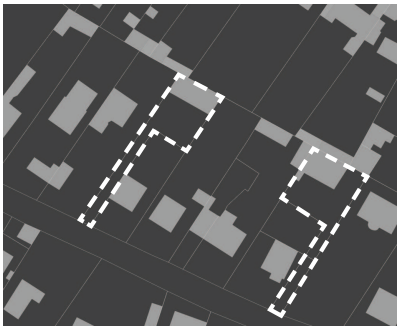


> Les potentialités via les divisions parcellaires

Les divisions parcellaires constituent une des solutions pour libérer du foncier au sein du tissu urbain existant: diviser la parcelle pour créer un nouveau lot à bâtir.

Depuis une dizaine d'années, le phénomène est observé dans plusieurs secteurs de la commune; à l'est du centre-bourg (rue des mûres, rue de Bonne Fontaine et rue de la Croix Gaillaud notamment) mais aussi dans les opérations d'ensemble de la frange Nord.

A l'est du centre-bourg, l'urbanisation se réalise en second rang avec la création d'un appendice d'accès. Ce! e forme d'urbanisation a des incidences sur l'ambiance avec la privatisation de longues voies d'accès et sur l'espace public par la mul plication des entrées (succession de portails) posant la question de la sécurité.







- Rue des mûres -

Dans les opérations d'ensemble, les divisions parcellaires concernent de plus petits terrains (exemple: division d'un terrain de 500 m² en deux lots de 250 m²). Dans ces zones d'habitat, l'implantation de la maison en milieu de parcelle contraint les divisions parcellaires; la tendance de la destruction de la construction initiale pour faciliter la division ensuite apparaît. Le prix du foncier dans les secteurs littoraux rend rentable ce type d'opération.



- Rue des terres noires -

Les enjeux liés aux divisions parcellaires sont les suivantes:

-la préservation des vues sur mer car plusieurs terrains potentiellement divisibles offre une ouverture paysagère vers l'entité maritime. La topographie est favorable à la préservation de ces vues.

-la préservation des boisements remarquables

-la mutualisation des accès et des voies.

SYNTHÈSE

- Une trame végétale importante au sein de l'espace urbain qui participe à la qualité du cadre de vie
- A Préfailles, les potentialités foncières au sein du tissu urbain existant sont nombreuses; elles représentent une superficie de 13 hectares.
- Le devenir de ces terrains non bâtis doit être pensé en prenant en compte:

-les ouvertures paysagères
-la préservation de la trame végétale
-l'intégration des nouvelles constructions à l'environnement bâti existant

- *«Le SCoT privilégie le renouvellement urbain et la densification des opérations d'habitat et d'activités au sein des zones urbaines et souhaite particulièrement optimiser et intensifier les espaces de centralités urbaines et les secteurs urbains stratégiques. Les PLU expertiseront les capacités de renouvellement des tissus urbains existants».*

Evolution prévisible du territoire:

- *La densification du tissu urbain existant entraîne la disparition de la trame végétale, composante essentielle de l'identité du territoire.*
- *Les divisions parcellaires se multiplient; cette forme de densification est aujourd'hui peu encadrée par le document d'urbanisme actuel. Les incidences sur le paysage urbain et naturel doivent être anticipées.*

3.4.3 Les espaces publics

> L'appropriation des espaces publics

Les opérations d'habitat d'ensemble des années 1980 intègrent généralement un vaste espace vert central (exemples: place des bergeronnettes et rue des chênes verts). Celui-ci a pour origine l'obligation de réaliser un pourcentage d'espaces verts par rapport à l'occupation du sol. L'appropriation de ces espaces par les habitants est variable dans le temps; en effet, initialement occupés par les jeunes enfants des ménages permanents venus s'installer dans ces secteurs dans les années 1980, ils ont souvent été ensuite délaissés. Toutefois, la présence de résidents secondaires acueillant de jeunes enfants ré-enclenche l'utilisation de ces espaces, de manière saisonnière.

Néanmoins, les usages de ces espaces sont souvent limités en raison du traitement et de leur localisation.

D'autres opérations comprennent un grand espace bitumé en raison de l'organisation viaire en impasse qui implique la nécessité d'une voie de retournement (exemple: allée des Tamaris). Cet espace est privé.



- Rue des chênes verts -



- Place des bergeronnettes -



- Allée des tamaris -

> Les aires de stationnement: un rapport vide/plein saisonnier

Un état des lieux du stationnement a été réalisé sur les principales aires existantes.



1. Pointe Saint-Gildas
2. Capitainerie
3. Aire de stationnement enherbée rue des fossettes
4. Aire de camping-car
5. Anse du Sud
6. Cimetière
7. Centre culturel
8. Centre culturel 2
9. Mairie
10. Descente vers la mer
11. Rue du plateau
12. La Gare
13. Rue des Caves

La commune propose une offre en stationnement répondant à différents besoins:

- des stationnements mis en place pour répondre à l'affluence touristique. Le taux d'occupation de ces aires diffère selon la saison. On distingue les aires de stationnements liées aux plages et occupées quasi-exclusivement qu'en période estivale et celles liées aux deux principales polarités, la Pointe Saint-Gildas et le centre-bourg, occupées partiellement durant l'année.



- Anse du Sud -



- La descente vers la mer, centre-bourg -



- La Pointe Saint-Gildas -



- Rue des caves -

- des stationnements liés aux commerces, aux services et aux équipements



- Grande Rue -



- La Gare -

Associées à des stationnements le long des voies, notamment de la Grande Rue, ces aires répondent relativement bien à la demande et sont facilement accessible du fait de leur positionnement. L'aire de stationnement associée au centre culturel et aux équipements sportifs est en revanche difficilement visible depuis les axes principaux; l'organisation du centre-bourg (sens de circulation, perspective...) n'incite pas à son utilisation. Une signalétique adaptée est donc nécessaire pour orienter les habitants et visiteurs à l'utiliser.

- des stationnements liés aux résidents dans l'ensemble des secteurs d'habitat



- Rue de la Fosse Auray -



- Les terres blanches -

Ils sont soit organisés le long des voies de circulation, soit regroupés au centre de l'opération.

Les capacités en stationnement sont les suivantes:

Il existe 9 parkings matérialisés au sol:

- Espace culturel, rue Guépin, 140 emplacements (+ 2 emplacements pour bus)
- Cinéma, Grande Rue, 23 emplacements
- Poste, Grande Rue, 25 emplacements
- Grande Rue, 36 emplacements
- Mairie, rue de la Mairie, 16 emplacements
- Rue de la Renaudière, 31 emplacements
- Rue Chauvet, 28 emplacements
- Rue du Haut-Préfailles, 18 emplacements
- Marché, place du Marché et avenue de la Plage Eric Tabarly, 174 emplacements
- Pointe Saint-Gildas, 121 emplacements
- Port-Meleu, corniche de Port-Meleu, 8 emplacements
- Cimetière, 34 emplacements

Par ailleurs, de nombreuses aires de stationnement, non matérialisées au sol, sont à recenser :

- Côte sauvage (l'Etang, la Palette et Biochon) 294 emplacements
- Rue des Fossettes, 120 emplacements
- Grande Plage, 40 emplacements
- Anse du Sud, 75 emplacements
- Plage de Margareth, 10 emplacements
- Place de la Gandonne, 10 emplacements

Certaines évolutions récentes ont augmenté ces capacités (une dizaine de places supplémentaires) comme le réaménagement de la rue du Boix Roux et de la rue de la Préé par exemple.

Plusieurs aires de stationnement dédiées au vélos ont aussi été créées à Préfailles; elles sont situées plus par culièrement dans le centre-bourg et les sites touristiques.



- Pointe Saint-Gildas -



- Parking Grande Rue -

> Lien entre équipements et espaces publics

La commune concentre un certain nombre d'équipements et de services qui permet à la fois le maintien de la population permanente et de renforcer l'attractivité du territoire. Ainsi, la commune dispose d'une école, d'une micro-crèche, d'une halte-garderie et d'un centre de loisirs pour répondre aux besoins d'accueil des enfants, d'équipements culturels, spor fs et de loisirs (centre culturel, bibliothèque, cinéma, terrain de basket...) et d'équipements administratifs (mairie, agence postale, office du tourisme...).

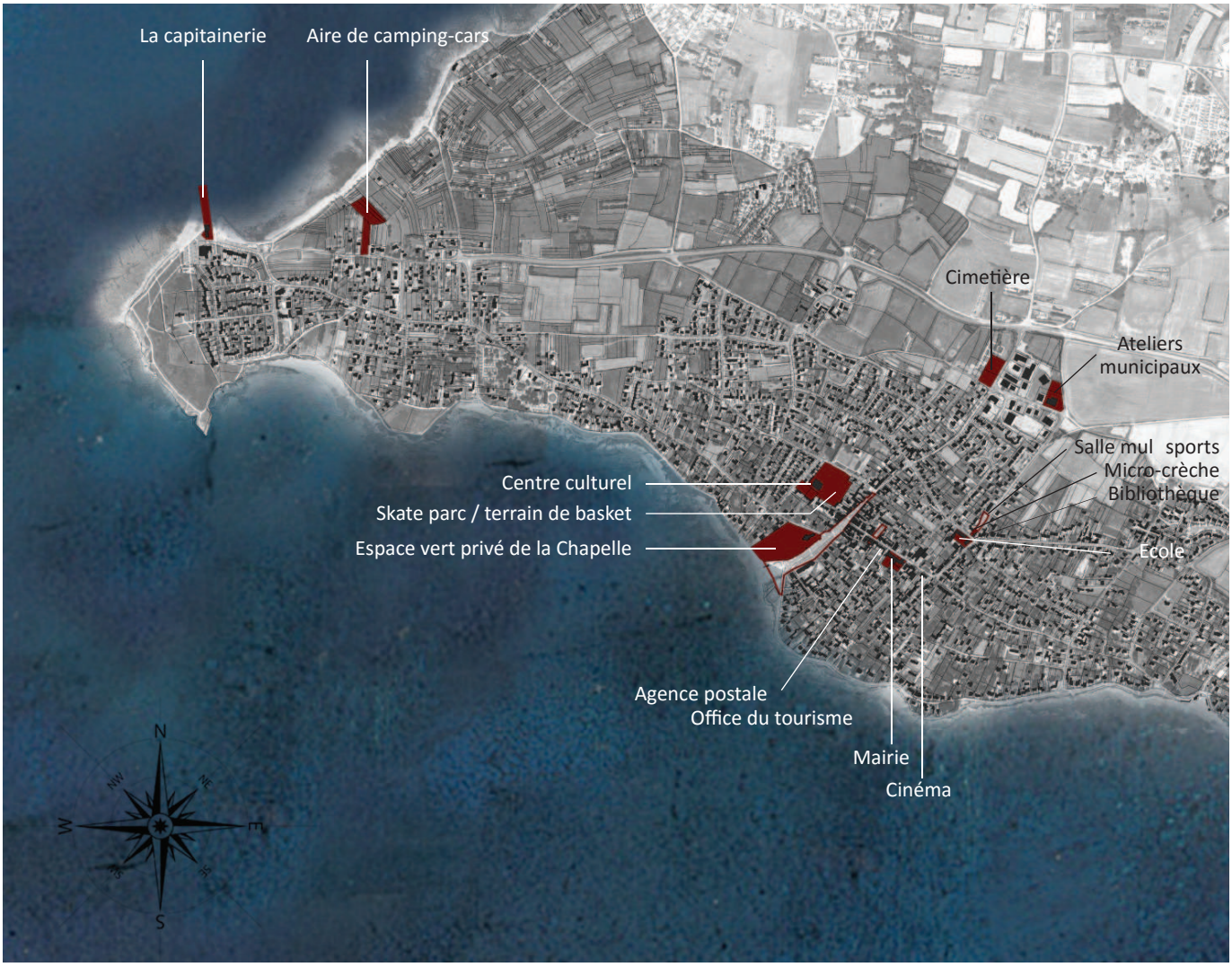
Ils sont concentrés dans le centre-bourg, à l'exception des équipements liés aux ac vités nautiques qui se situent à la Pointe Saint-Gildas. Leur présence et la qualité des constructions participent à la qualité du cadre de vie des habitants et des visiteurs.



- Le centre culturel -



- Le cinéma -



- Localisation des équipements -

Le diagnostic met en évidence le choix de la commune en matière d'équipements publics: la réhabilitation de bâtiments existants pour accueillir des structures communales.



- Ancien hébergement touristique, l'hôtel Sainte-Marie réhabilité et transformé en mairie -



- Ancienne poste qui accueille aujourd'hui l'office du tourisme et l'agence postale -



- A gauche, ancienne mairie transformée en bibliothèque - A droite, l'ancien bâtiment de gare réhabilité en micro-crèche -

Ce! e politique à l'échelle du bâti est cohérente et fonctionnelle mais elle doit également être réfléchie à l'échelle de l'espace urbain et en lien avec les espaces publics.

Le secteur de l'école

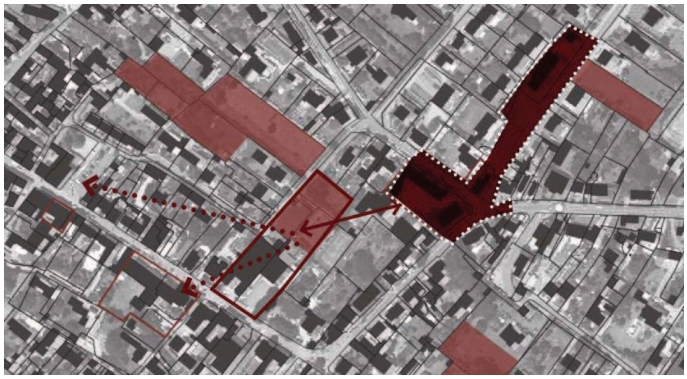
La proximité entre l'école, la bibliothèque, la micro-crèche et la salle multisports, équipements interdépendants est stratégique. Un espace est associé à la présence de ces structures (1); il permet le stationnement des véhicules. Cependant, son traitement très minéral et le carrefour (2) dédié aux véhicules motorisés ne me! ent pas en valeur ce secteur.



- Le secteur de l'école -



Aujourd'hui, malgré son positionnement au coeur du centre-bourg, ce secteur semble peu connecté à ce dernier.



Un espace à penser dans son ensemble et à connecter à son environnement immédiat, notamment à la voirie

Une emprise occupée par une activité (ambulances) à intégrer dans la réflexion de l'aménagement de l'espace urbain

Des potentielles connexions piétonnes



- Le secteur de la Chapelle -

Le secteur de la Chapelle

Le secteur de la Chapelle est également une curiosité de l'espace urbain qu'il convient de préserver; l'édifice (1) domine la grande plage et est entouré d'un plateau paysager enherbé (2), propriété indivise d'une cinquantaine de familles de Préfailles. Ce statut rend délicat le lancement d'une réflexion d'aménagement d'ensemble intégrant le terrain et la «descente vers la mer» (3). Les liens entre les deux espaces sont quasi-inexistants du fait notamment de la différence de niveau entre les deux sites.



- Le plateau paysager de la Chapelle -

Le secteur du centre culturel

Ce secteur regroupe plusieurs équipements: le centre culturel (1), le skate parc, le terrain de basket, un espace de promenade (2) et une offre en places de sta! onnement (3). Ce site semble isolé au sein de l'espace urbain en raison de connexions peu lisibles. Un chemin piéton permet l'accès depuis la descente vers la mer. Un bâ! ment vacant d'intérêt patrimonial (4) est implanté entre les deux espaces.



- Le bâtiment vacant -



- Le secteur du centre culturel -

La descente vers la mer

La «descente vers la mer» est associée au terme de «place». Toutefois, cela ne correspond pas à son réel statut (absence de front bâti continu en bordure...). Cet espace est caractérisé par une légère pente offrant un dégagement visuel sur la mer. La répartition des usages est complexe et peu lisible (un maille piéton peu visible, un stationnement omniprésent...). De plus, le mobilier urbain mul ple et les réseaux électriques aériens ne mettent pas en valeur cet espace, pourtant central du centre-bourg et qui constitue une perspective sur la mer, véritable atout.



- La descente vers la mer -



➔ Un stationnement peu optimisé qui comble l'espace «vide»





➔ Des limites entre espace public et espace privé encombrées



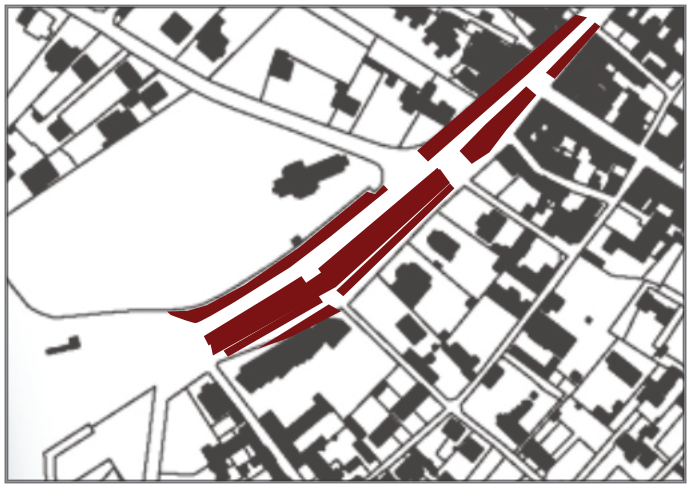


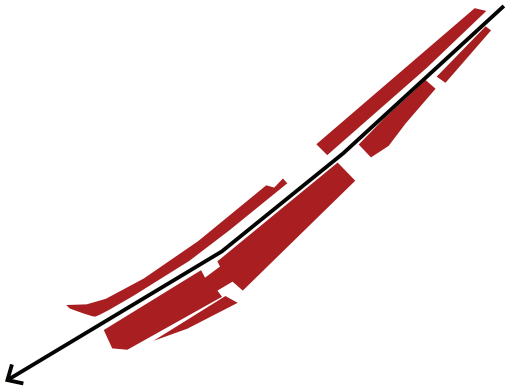
➔ Des espaces piétons peu connectés





La descente vers la mer est espace globalement complexe dont les fonctions de place et de belvédère ne sont pas assurées. Il est pourtant au centre des dynamiques urbaines.





3.5 LES VIDES DANS LE BÂTI

3.5.1 La vacance

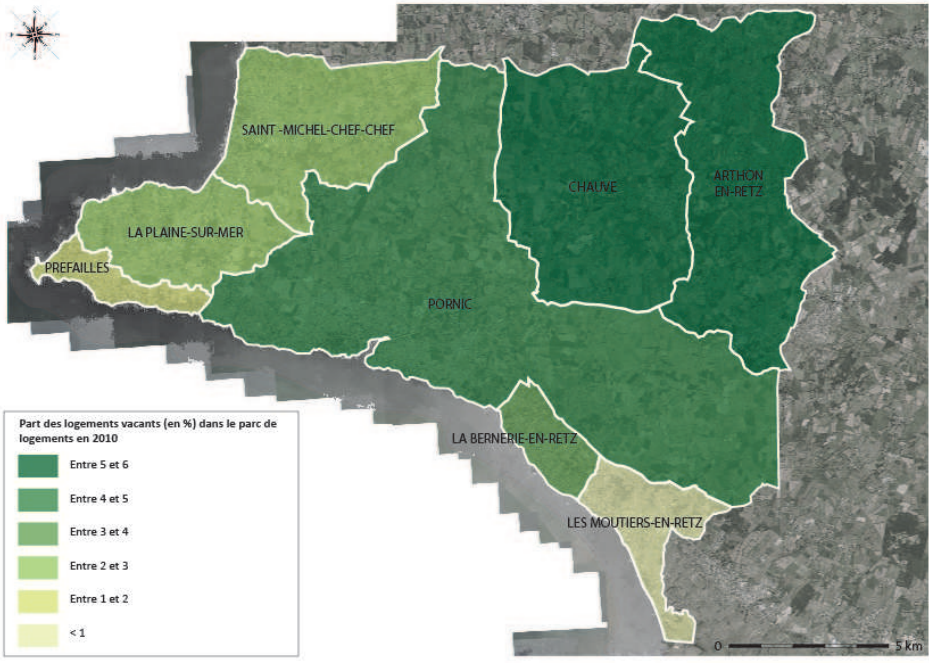
Préfailles est un territoire très convoité et la proportion de logements vacants le confirme: elle est faible (1.5% des logements du parc total sont vacants en 2010) et traduit un marché du foncier et de l'immobilier relativement tendu. 30 logements vacants ont été recensés en 2010; il s'agit principalement de biens en vente au moment du recensement. La vacance est globalement de courte durée.

	1968	1975	1982	1990	1999	2010
Ensemble	1045	1066	1427	1526	1796	1984
Résidences principales	204	229	298	377	476	606
Résidences secondaires et logements occasionnels	825	814	1084	1121	1276	1347
Logements vacants	16	23	45	28	44	30

- Evolution du parc de logements entre 1968 et 2010 - *Source: INSEE, RP 2010*



Le taux de vacance à Préfailles est depuis 1968 très faible. En 2010, la commune enregistre la proportion de logements vacants la plus faible à l'échelle de la Communauté de Communes de Pornic, après Les Moutiers-en-Retz (0.7%).



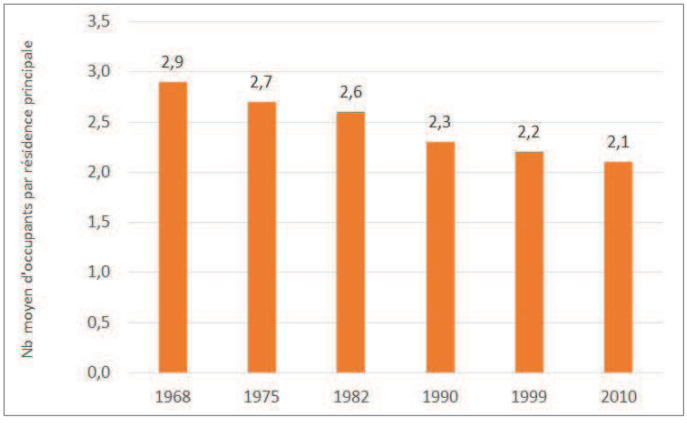
Source: INSEE, RP 2010

Au vu de la faible vacance, les «vides» dans le bâti correspondent davantage aux résidences secondaires non habitées une majeure partie de l'année, aux maisons de moins en moins occupées du fait du vieillissement de la population et de la taille moyenne des ménages venant s'installer à Préfailles.

3.5.2 Des maisons de moins en moins occupées

> Une taille des ménages qui diminue

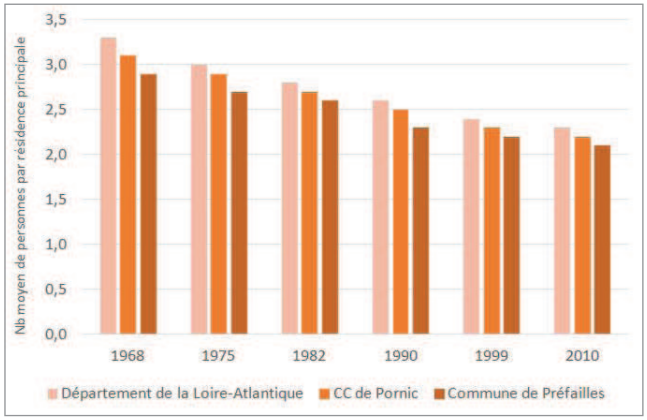
Depuis 1968, la taille moyene des ménages ne cesse de diminuer, passant de 2,9 personnes par foyer en 1968 à 2,1 en 2010. Ce! e baisse est également observée aux échelles supra-communales et illustre le phénomène de desserrement de la population (vieillissement de la population, augmentation du nombre de ménages monoparentaux, augmentation du nombre de personnes célibataires...).



Source: INSEE, RP 2010

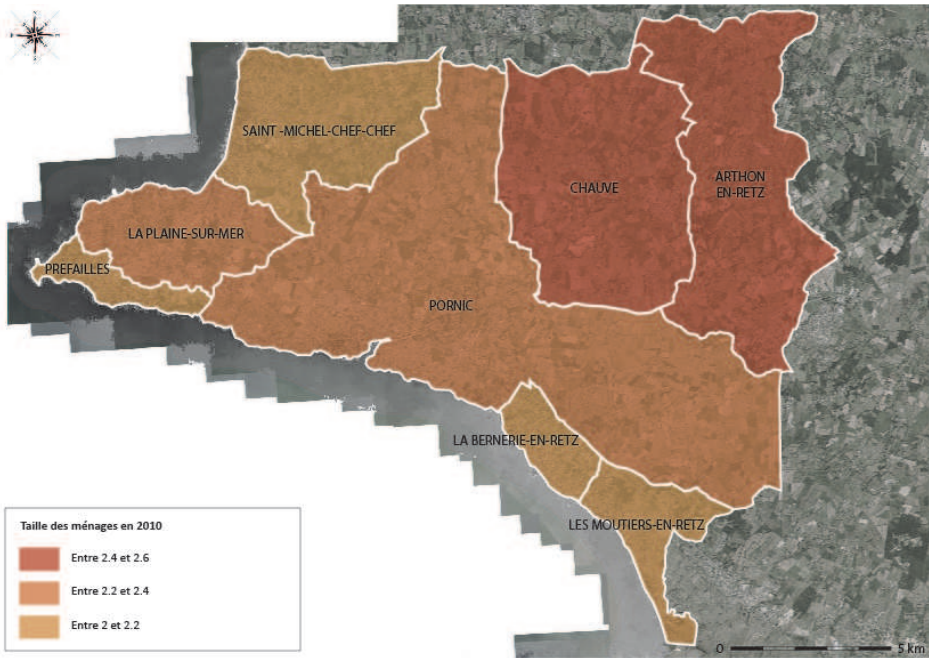
- Evolution de la taille des ménages à Préfailles -

La taille moyenne des ménages est plus faible qu'aux échelles intercommunale et départementale.



Source: INSEE, RP 2010

- Analyse comparée de l'évolution de la taille des ménages -

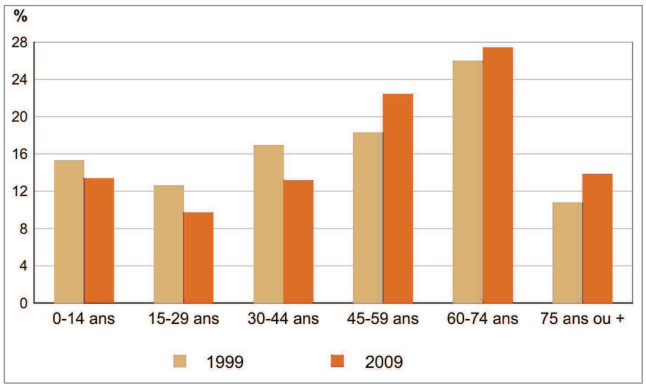


Source: INSEE, RP 2010

> Le vieillissement de la population

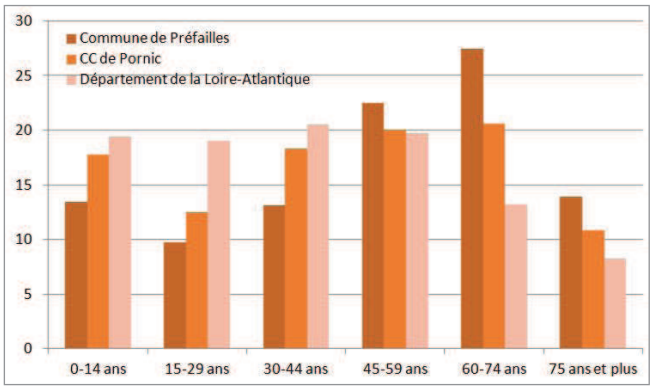
La taille des ménages est à me! re en rela" on avec l'analyse de la popula" on par âge. En 2010, la catégorie la plus représentée à Préfailles est celle des 60-74 ans (27.4% de la popula" on totale). Les plus de 45 ans représentent près de 64% de la popula" on totale.

L'analyse de la popula" on par âge montre un vieillissement de la popula" on; entre 1999 et 2009, toutes les catégories de plus de 45 ans ont augmenté tandis que toutes celles des moins de 45 ans ont diminué.



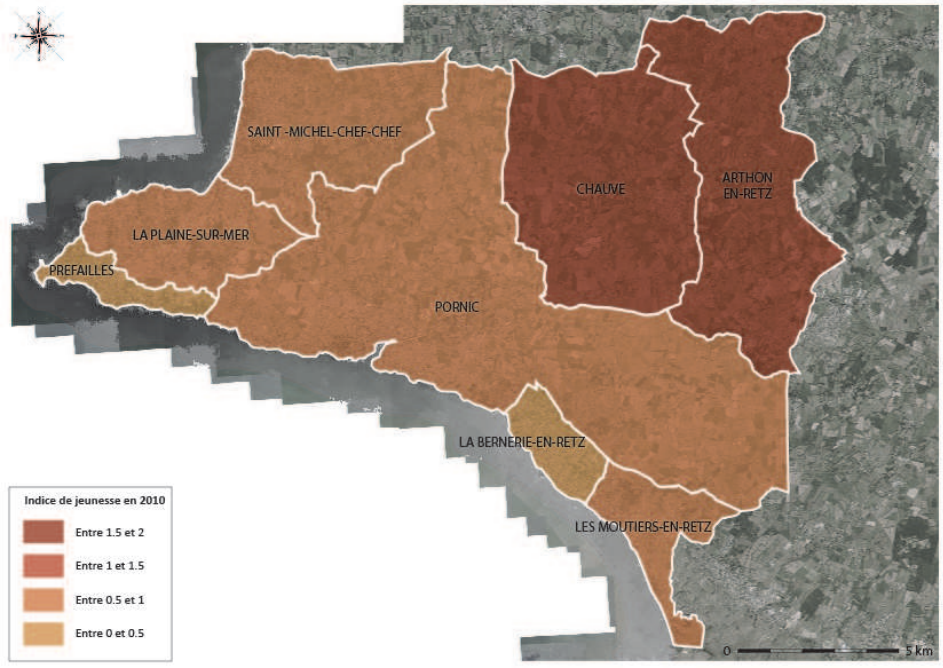
Source: INSEE, RP 2010

- Evolution de la population selon l'âge entre 1999 et 2009 -



Source: INSEE, RP 2010

- Analyse comparée de la population par âge en 2010 -



Source: INSEE, RP 2010

Le constat d'une population relativement âgée à Préfailles est confirmé par l'indice de jeunesse. Il correspond au nombre de personnes âgées de moins de 20 ans divisé par celui des personnes de 60 ans et plus. Plus l'indice est élevé, plus la population est jeune.

Comme La Bernerie-en-Retz, la commune de Préfailles enregistre l'indice de jeunesse le plus faible de la Communauté de Communes de Pornic (0,4). Les communes situées à l'intérieur des terres, comme Chauvé et Arthno-en-Retz, ayant accueilli de jeunes ménages durant la dernière décennie, ont des indices de jeunesse plus élevés, respectivement de 1,6 et 1,5.

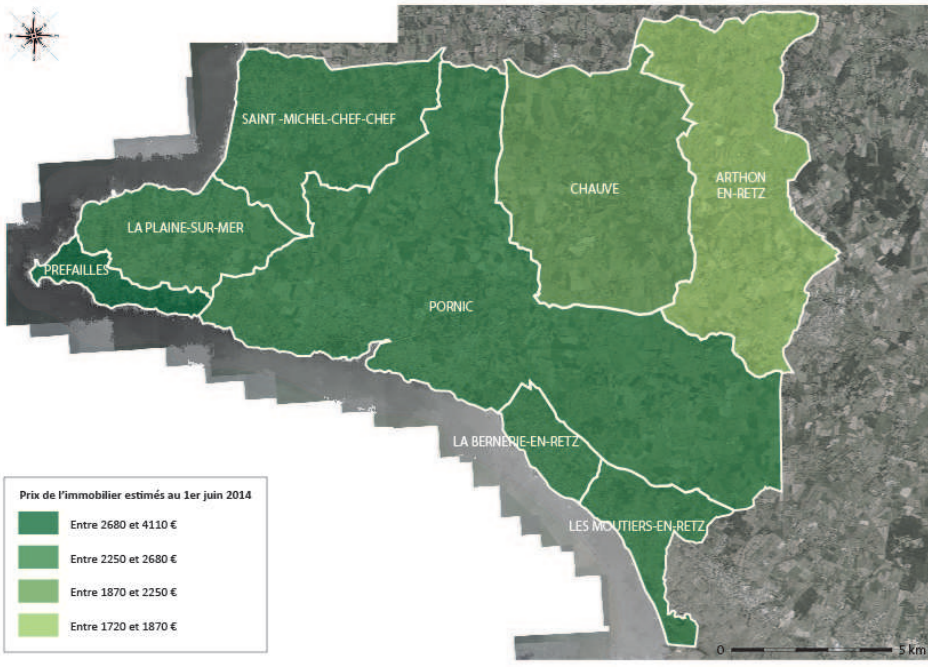
Préfailles et La Bernerie-en-Retz ont la proportion de personnes âgées de plus de 60 ans la plus élevée du territoire intercommunal: elles représentent plus de 40% de la population totale.

Les données sur la structure de la population selon la catégorie socio-professionnelle viennent compléter cette analyse et permettent de mettre en évidence la forte proportion de retraités à l'échelle de la Communauté de Communes de Pornic (38%). A Préfailles, comme l'ensemble des communes littorales, cette valeur est supérieure.

3.5.3 Un taux d'occupation lié au prix de l'immobilier

Le marché immobilier à l'échelle de la Communauté de Communes de Pornic couvre un parc de logement caractéristique du li oral (forte proportion de résidences secondaires et niveau élevé des prix immobiliers) et un autre, de type périrubain (faible part des résidences secondaires, habitat de type pavillonnaire), ce dernier concerne les communes de Chauvé et Arthon-en-Retz.

Les prix de vente moyen de l'immobilier dans les communes de l'intercommunalité, tout biens résidentiels confondus, varient entre 1850 €/m² (Arthon-en-Retz)



Source: meilleursagents.com, Juin 2014

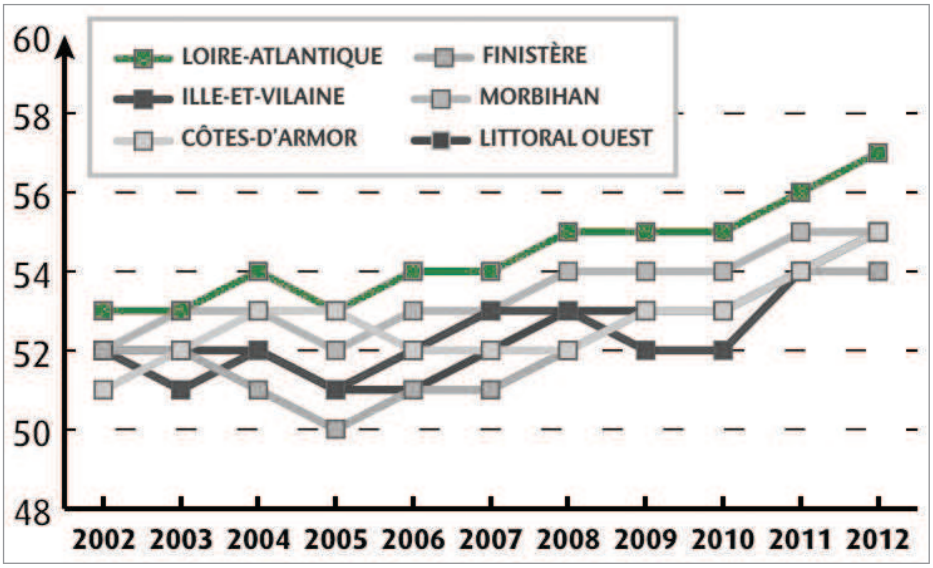
et 2793 €/m² (Préfailles) (Source: meilleursagents.com, juin 2014). C'est la commune de Préfailles qui enregistre les prix de l'immobilier les plus élevés à l'échelle intercommunale (Source: meilleursagents.com, Juin 2014).

Les prix sont calculés sur la base des données d'annonces immobilières publiées sur un grand nombre de support.

Contrairement à d'autres secteurs littoraux qui ont vu les prix de l'immobilier baisser, sur la Côte de Jade, les prix sont restés stables:
-appartements anciens: 2857€/m²
-Maisons anciennes: 210 000 € (prix médian)
-Terrain à bâtir: 85 500 € (prix médian)
Source: Chambre des notaires de Loire-Atlantique, Octobre 2013

Ces prix de l'immobilier et du foncier rendent difficile l'accession à la propriété pour les jeunes ménages, ceux-ci qui ent le territoire pour devenir propriétaire. En 2012, le prix moyen de vente d'une maison à Préfailles était de 292 691 € (Source: Notaires, Perval 2012) tandis que le budget moyen potentiel de l'accédant est d'environ 169 000 euros (Source: Agence Départementale d'Information sur le Logement de la Loire-Atlantique, Rapport d'activité 2013).

- Âge des acquéreurs en fonction des littoraux -



Source: Chambre des notaires de Loire-Atlantique, avril 2013

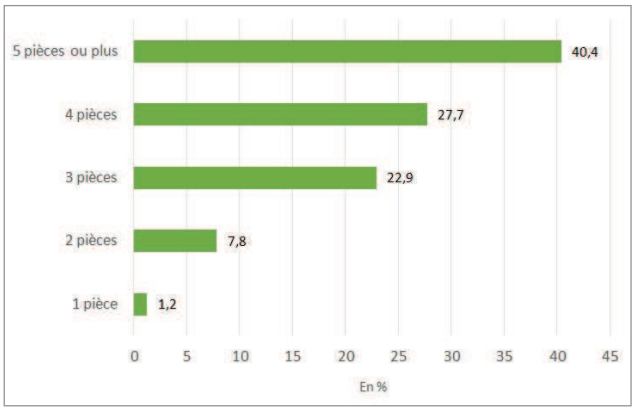
Les prix de l'immobilier et du foncier influencent l'âge des acquéreurs. Ainsi, si à l'échelle du Pôle Ouest, leur âge est de 48,2 ans, il est environ 10 fois supérieur sur les intercommunalités littorales (52 ans) (Source: addrn, Vues d'estuaire).

Concernant les résidences secondaires, les acquéreurs sont majoritairement des retraités et des cadres supérieurs. L'âge de ces nouveaux résidents secondaires est le plus élevé sur le littoral Atlantique.

L'opération «Le hameau des Hauts du Bois Roux» répond en partie à la demande des jeunes ménages. Les lots libres de constructeur d'une surface de 350 m² étaient vendus environ 50 000 €.

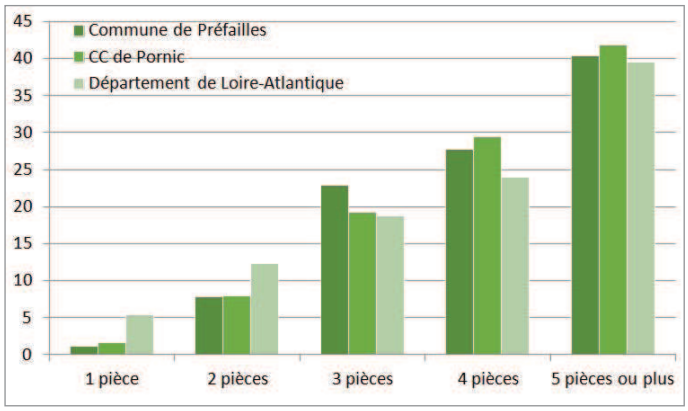
3.5.4 ...et non à la taille des logements

La commune présente un parc de logements relativement diversifié en termes de taille de résidences principales. Les logements de 5 pièces et plus sont les plus nombreux mais les logements de 3 pièces sont également bien représentés (22.9%), mieux qu'aux échelles intercommunale et départementale.



Source: INSEE, RP 2010

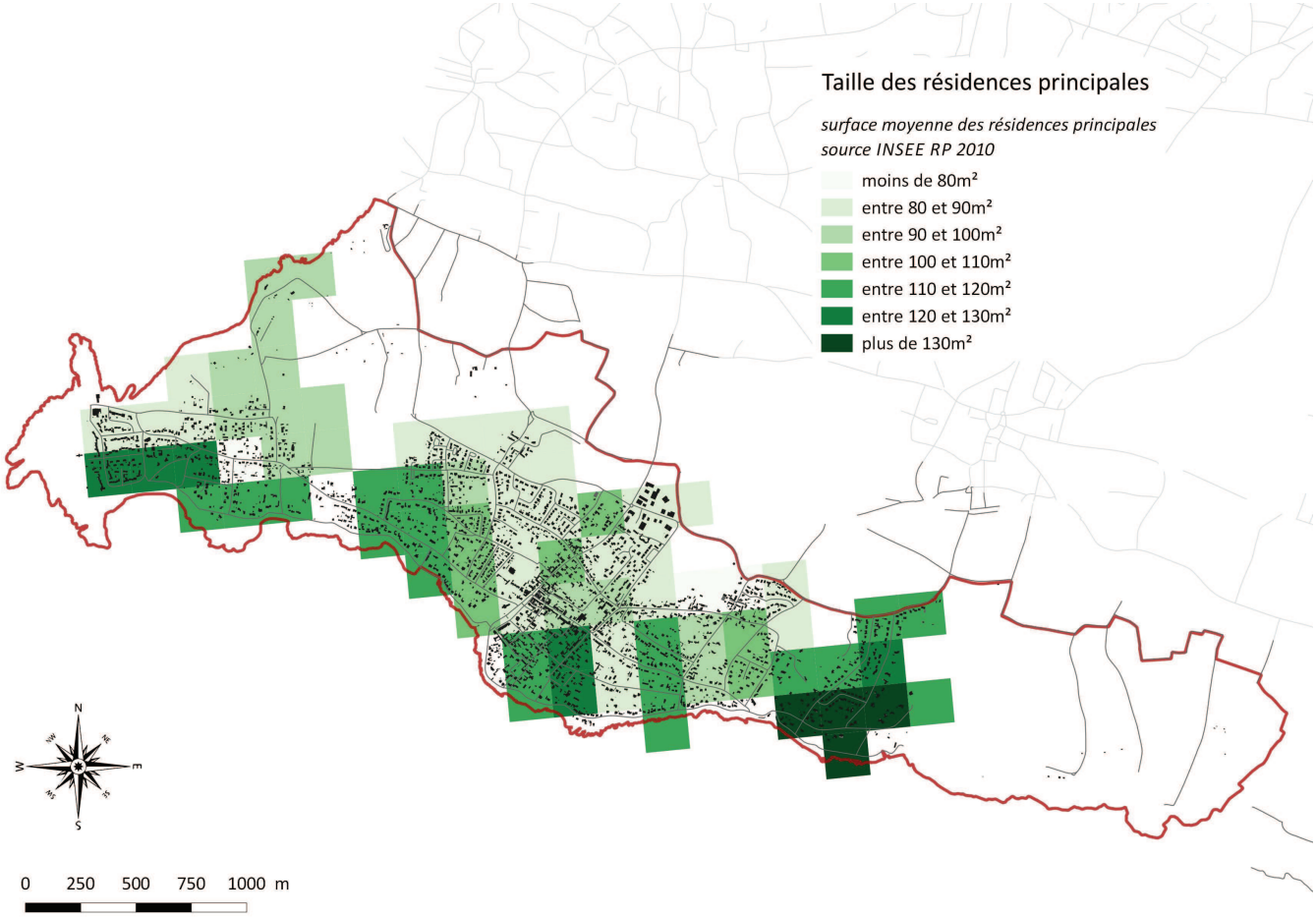
- Le parc de logements en 2010 à Préfailles selon la taille -



Source: INSEE, RP 2010

- Analyse comparée de la taille des logements en 2010 -

La répartition spatiale des logements selon leur taille sur le territoire montre que les grandes résidences principales sont situées sur la frange littorale de l'espace urbanisé et dans le secteur de Port aux Goths tandis qu'à l'arrière, sur la frange Nord, les résidences principales ont une plus petite superficie.





3. LES ESPACES DE TRANSITION



4.1 LES LISIERES URBAINES

Les lisières urbaines correspondent aux limites entre l'espace bâti et l'espace naturel ou agricole. A Préfailles, deux types de lisières sont distinguées:

- Les lisières de l'enveloppe urbaine globale

Elles jouent un rôle important dans l'image du territoire car elles constituent le premier contact visuel entre le visiteur et la commune. L'entité urbaine est très découpée ce qui rend complexe un traitement homogène et qualitatif du linéaire de lisières urbaines. Dans certains secteurs, on retrouve la trame végétale de l'espace urbain qui accompagne les volumes bâtis et qui participe pleinement à l'intégration paysagère des constructions. Dans d'autres, l'absence d'éléments végétaux (haies bocagères par exemple) accentue la limite entre espace bâti et espace agricole ou naturel.



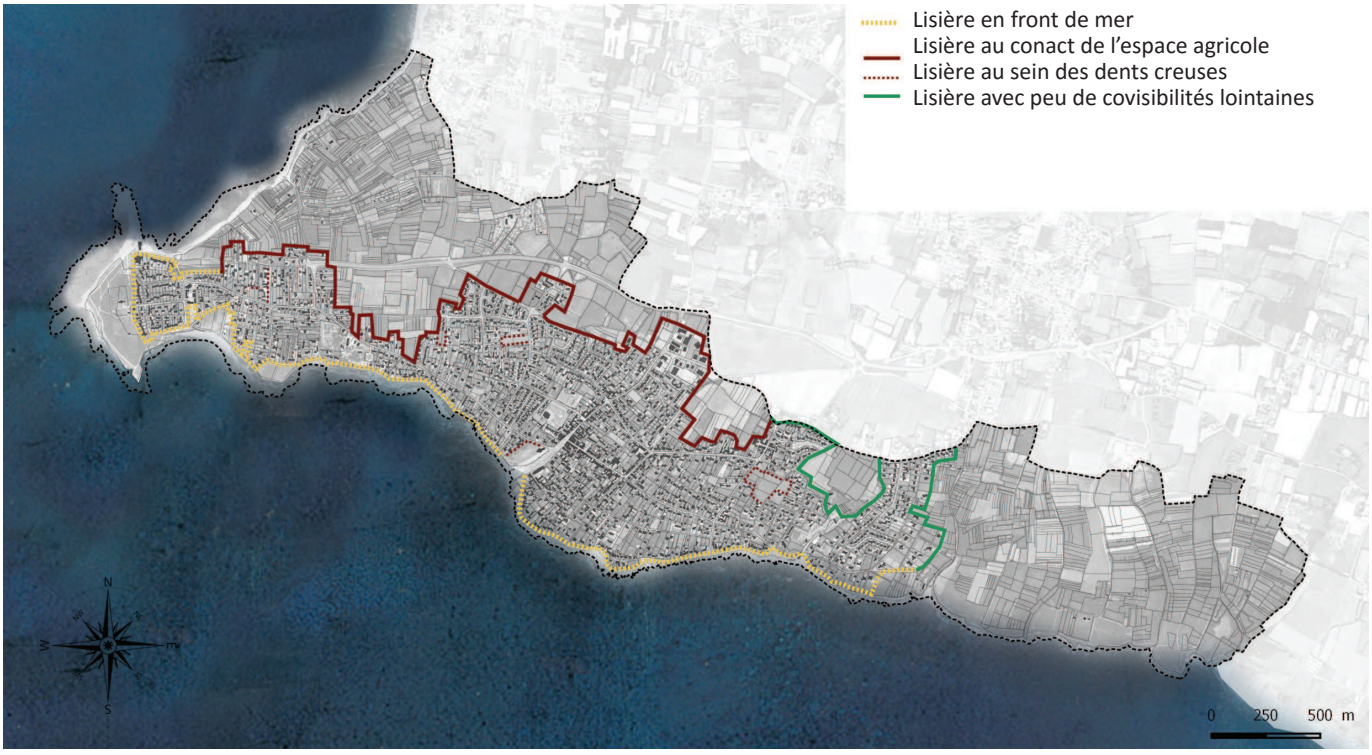


- Les franges urbaines des «dents creuses» conséquentes

Ces lisières sont souvent davantage plus abruptes. Les matériaux utilisés sont hétérogènes et la hauteur des clôtures variables ce qui accroche le regard. L'analyse met en évidence l'importance de la trame initiale (muret, végétation...) qui joue un rôle déterminant dans l'ambiance paysagère des lisières.





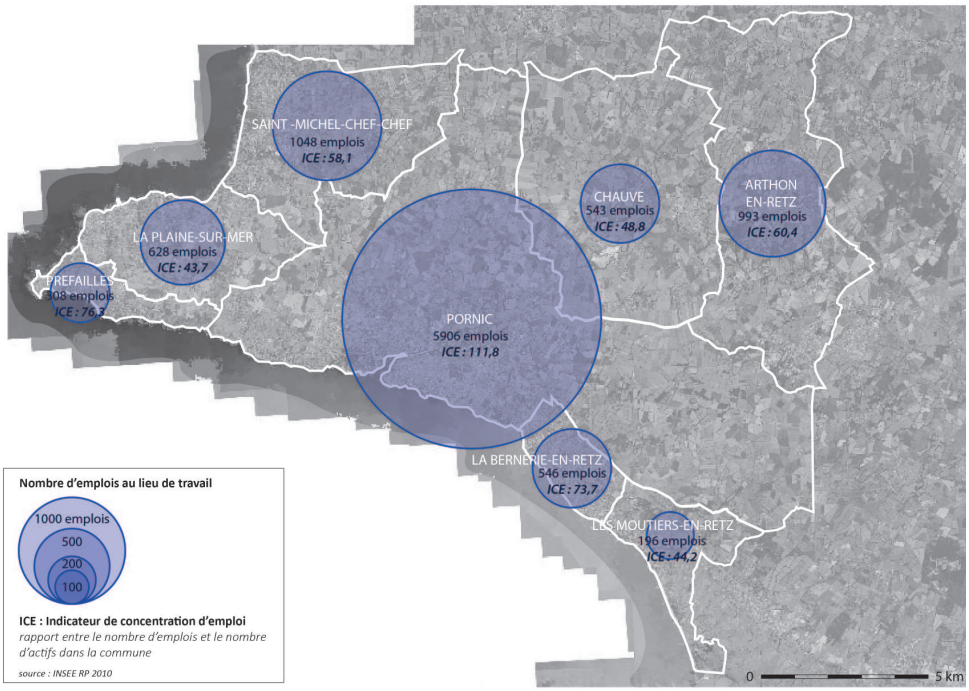


En front de mer, le linéaire bâti est peu visible avec un recul important (à l'exception de la Pointe Saint-Gildas et d'une arrivée par voie maritime). Le long de la côte dans le secteur de la Pointe Saint-Gildas, le découpage parcellaire régulier et les gabarits et volumes semblables des constructions créé une certaine monotonie paysagère que les coupures urbaines viennent briser.

4.2 LE PASSAGE DE L'ESPACE AGRICOLE A L'ESPACE BÂTI

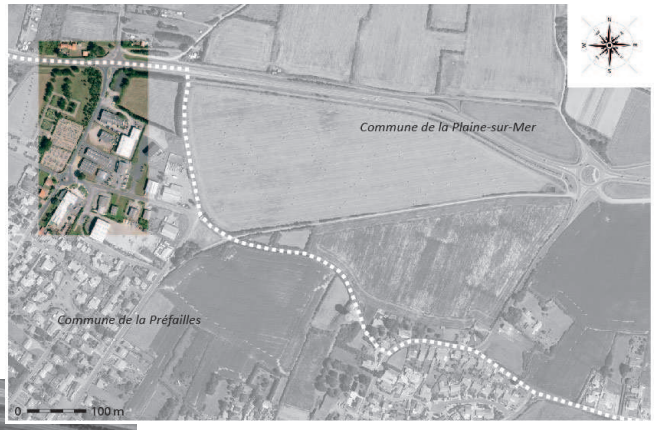
4.2.1 La zone d'activités: une porte d'entrée de l'espace bâti

Après Les Mou ers-en-Retz, Préfailles est la commune qui possède le moins d'emplois sur son territoire à l'échelle de la Communauté de Communes de Pornic (308). Cependant, rapporté à sa surface et sa population, le nombre d'emplois est comparable aux autres communes littorales, Pornic mis à part. Préfailles dispose à ce niveau du meilleur rapport entre nombre d'actifs et nombre d'emplois (76,3), légèrement devant La Bernerie-en-Retz (73,7).



La commune possède 76,3 emplois pour 100 ac fs en 2010.

Parmi ces emplois, certains sont localisés dans la zone ar sanale, qui constitue l'entrée dans l'espace urbain. La zone d'activités couvre une surface de 4.6 hectares et accueille une dizaine d'entreprises. Les activités sont liées à la construction de bâtiments (menuiserie, peinture, maçonnerie, plomberie...) mais également à la construction navale (Naval Construction, Antilles Polyester...).





- Les entreprises présentes dans la zone artisanale -

n°	Entreprise	Secteur d'activité
1	GARAGE LOGERIE	garage automobile
2	ALAIN VERGNAUD	Ar san carreleur
3	BOJU	Ar san peintre
4	Local vacant	
5	CIVEL PVC	Ar san menuisier PVC
6	CIVEL	Ar san menuisier
7	STRABAT	Ar san maçon
8	ANTILLES POLYESTER	Construc on/répara! on de bateaux
9	FOUCHER	Ar san électricien
10	Centre d'incendie et de secours	SDIS 44
11	Local vacant	
12	Centre technique Municipal	commune
13	AVERTY	Ar san menuisier
14	SAGER	Ar! san plombier couvreur chauffagiste
15	Local vacant	
16	AR MEN	Plafond tendus
17	NAVAL CONSTRUCTION Yacht Synergie	Construc on/répara! on de bateaux
18	FORCIER	Travaux publics et par! culiers

- Liste des entreprises présentes dans la zone artisanale -

La typologie des construc! ons (simplicité des formes, la faible hauteur des bâ! ments et les teintes neutres des bardages) par cipent à une intégra! on efficace. L'homogénéité des volumes associée aux rénova! ons récentes (CIVEL, BOJU) permet de pallier l'impact néga! f que pourrait avoir ce$ e zone ar! sanale.



- La façade récemment remaniée de l'entreprise CIVEL, à un emplacement stratégique pour l'entrée de ville -



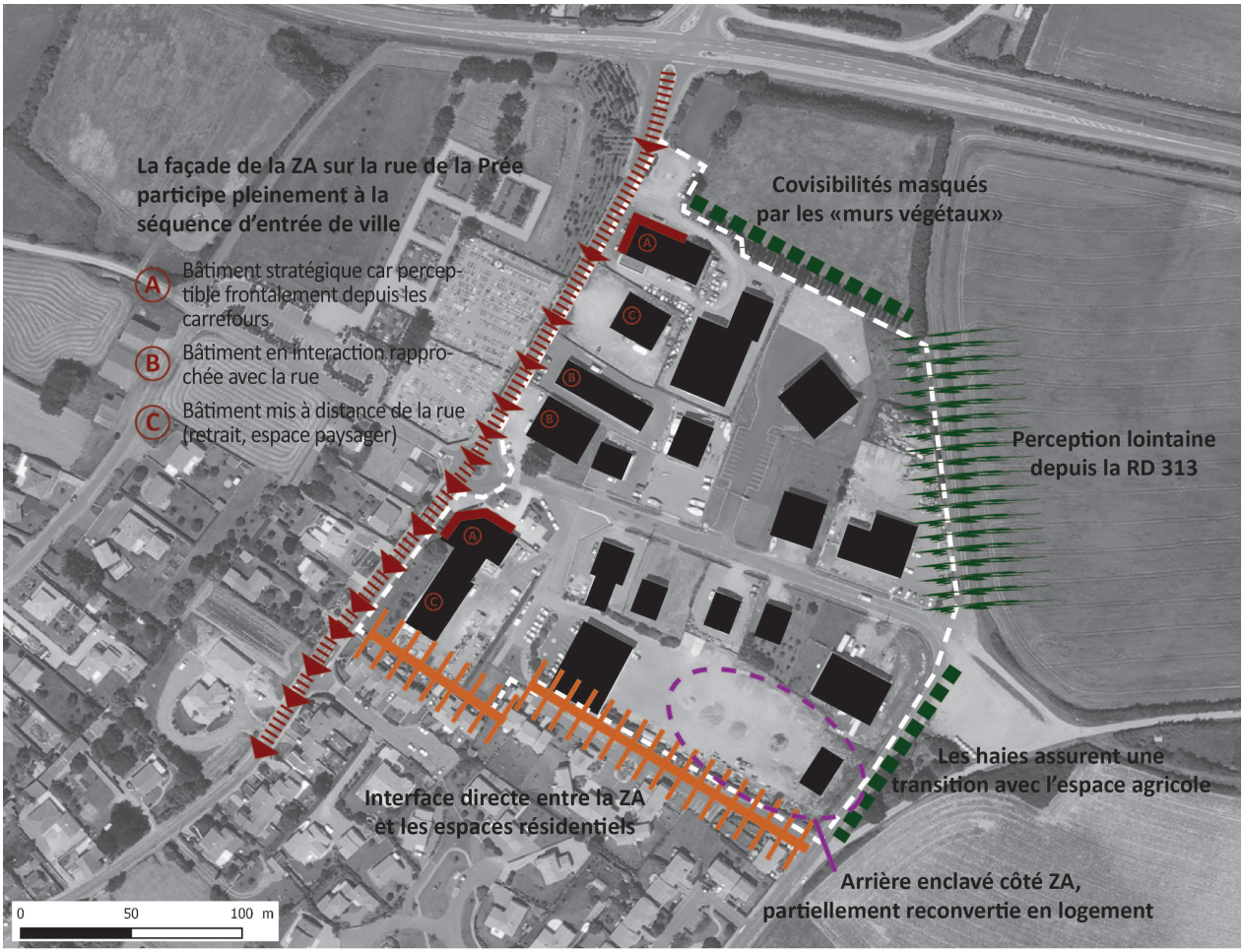
- La nouvelle façade colorée de l'entreprise BOJU, utilisant des codes architecturaux plus proches des espaces commerciaux d'entrée de ville -

Toutefois, un travail sur les clôtures et les abords pourraient contribuer à améliorer de l'entrée de ville.

La transi! on avec l'espace agricole est rela! vement harmonieuse du fait de la faible hauteur des construc! ons; celles-ci reprennent le mo! f paysager du hangar agricole. Les thuyas au nord de la zone forment un écran visuel imperméable, ainsi, la zone d'ac! vités ne se découvre qu'à l'arrivée dans l'aggloméa! on. On passe de la percep! on lointaine à la percep! on rapprochée, en évitant les vues intermédiaires, souvent moins qualita! ves.



- Vue de la zone d'activités artisanales depuis la RD 313 -



L'analyse de la zone d'activités illustre également la nécessité de prendre en compte les différents usages alentours. En effet, l'opération de l'allée des Sternes postérieure à la création de la zone d'activités est en prise directe avec la zone; la conception de cette dernière a limité un impact paysager négatif direct sur les logements. Certaines activités ar sanales de la zone d'activités accolées au quartier d'habitat génèrent des nuisances sonores. Il sera important dans le cadre du PLU de porter une attention particulière à ce secteur. Par ailleurs, un logement est actuellement inclus dans le périmètre de la zone d'activités.



- Le vis-à-vis entre les habitants allée des Sternes et les entreprises de la zone artisanale -



- Le logement présent à l'arrière de l'entreprise de travaux publics -

La parcelle occupée par l'entreprise FORCIER représente le principal potentiel d'évolution à plus ou moins long terme pour la zone artisanale. Le devenir des trois bâtiments vacants doit aussi être intégré à la réflexion sur le devenir de la zone.

En 2009, dans le cadre d'un projet d'extension de la zone artisanale, un diagnostic de sol a été réalisé sur le terrain au Nord de la zone existante, situé entre la rue de la Prée et le chemin de la Croix Martin. Le périmètre correspond à une ancienne décharge sauvage d'ordures ménagères utilisée jusque dans les années 1970. Le terrain constitue aujourd'hui une prairie bordée d'arbres.

Les caractéristiques des terrains ayant accueilli l'ancienne décharge sont présentées dans le diagnostic de sols, réalisé par le bureau d'études Burgeap, et annexé au présent diagnostic territorial (Annexe 2).



- Localisation de la zone concernée par l'étude de sols réalisée en 2009 -

La conclusion de l'étude indique que *«malgré un contexte sensible avec la présence d'un socle fracturé et d'une nappe profonde exploitée par les particuliers, les déchets présents ne présentent pas de risques pour l'environnement dans l'usage actuel du site (déchets confinés) et dans leurs états de dégradation (déchets anciens). Cependant, il sera difficile de prévoir un projet d'aménagement sans être confronté à des problématiques géotechniques et de gestion des déblais donc des déchets»*. Le bureau d'études préconise la réalisation d'une tude géotechnique préalable à l'établissement d'un projet d'aménagement et une étude de gestion des matériaux.

Source: Diagnostic de sols, Rapport, Burgeap

Dans le cadre d'une densification de la zone d'activités, ce terrain constitue une potentialité foncière. Le potentiel foncier au sein de la zone représente au total 1,2 hectares.

Le site de l'ancienne décharge comme plusieurs autres (anciens sites industriels et activités de service susceptibles d'avoir laissé des installations ou des sols pollués) sont recensés par la base de données BASIAS sur le territoire communal. L'objectif de connaître et de conserver la mémoire de ces sites est de fournir des informations utiles, tant à la planification qu'à la protection de la santé publique et de l'environnement. Les sites concernés sont les suivants:

PAL4401306 - Garage en activité- 8, Grande Rue

PAL4401304 - Décharge sauvage fermée- Chemin de la Croix Martin

PAL4401308- Denechau, activité terminée - Grande Rue

PAL440303- Station service, garage en activité- Grande Rue

PAL4401307- Couronne Henri, activité terminée- Le Bourg

PAL4401305- La Croix du Sud, activité terminée- Route nationale 751

PAL4401582- Décharge d'ordures ménagères fermée- rue du docteur Drouard


PAL4401305
PAL4401304
PAL4401582
PAL4401306
PAL4401308
0 250 500 m


PAL4401304
PAL4401582
PAL4401306
PAL4401308
0 100 200 m

4.2.2 Un traitement peu qualitatif pour la seconde entrée de ville



La seconde entrée de ville a la particularité de représenter la limite entre les communes de Préfailles et La Plaine-sur-Mer. Cette entrée de ville est caractérisé par des constructions implantées en retrait de la voie et la présence d'un centre médical. Le traitement des abords de la voie et des espaces publics est très limité et l'affichage publicitaire anarchique ne met pas en valeur la commune dans ce secteur.

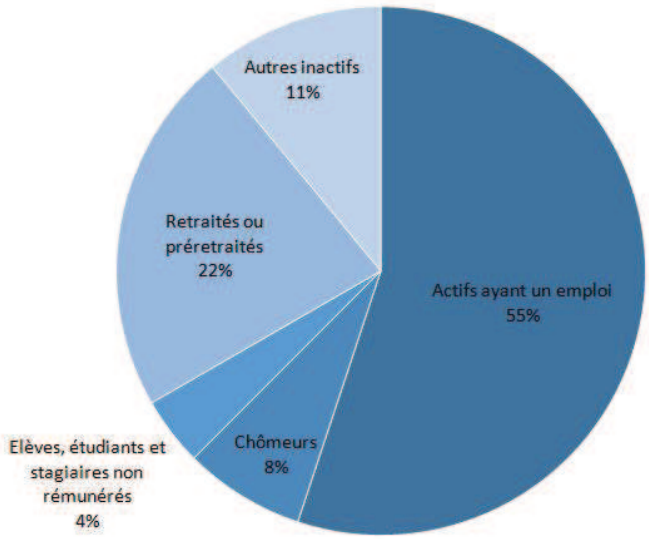


4.2.3 Des espaces de transition utilisés par les actifs

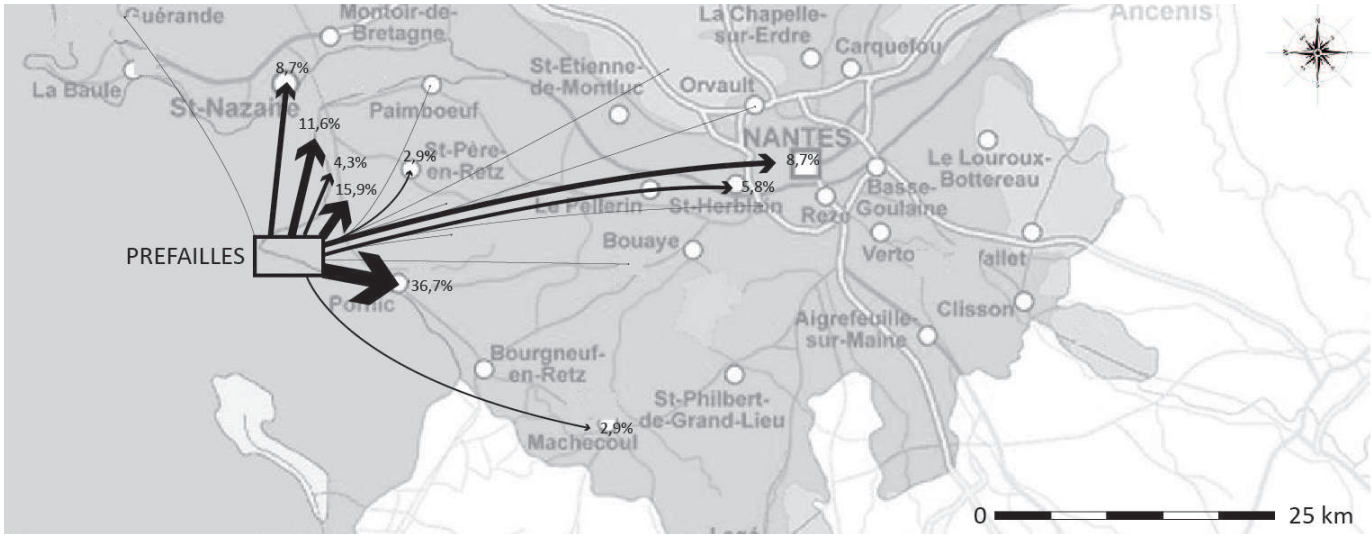
Si ces entrées de ville constituent la première image des visiteurs, elles sont traversées régulièrement par la population et plus particulièrement par 63,3% des ac fs, qui quittent la commune pour rejoindre leur lieu de travail. En effet, sur les 448 actifs que compte la commune, 55% d'entre eux ont un emploi.

36,7% des ac fs occupent un emploi dans la commune. 63,3% des actifs résidant à Préfailles travaillent dans une autre commune: 23,2% à Pornic, 15,9% à La Plaine-sur-Mer, 11,6% à Saint-Brévin-les-Pins et 17,6% dans les pôles de Nantes et Saint-Nazaire.

Sur ces ac fs se déplaçant dans une autre commune pour aller travailler, la moitié d'entre elles parcourent au moins 13,5 kilomètres.



- Population de 15 à 64 ans par type d'activité - Source: INSEE, RP 2010



- Lieu d'emploi des actifs ne travaillant pas à Préfailles - *Source: Observatoire Régional Economique et Social, Pays de la Loire*

Le 25 juin 2012, le Conseil Général de Loire-Atlantique a actualisé son schéma routier pour les routes départementales, afin d'orienter, pour les 20 à 25 ans à venir, l'ensemble de la politique routière, tant en matière d'investissement qu'en matière d'entretien et d'exploitation.

Le territoire communal est traversé par la RD313 qui est classée dans le réseau principal de catégorie 2 (RP2); c'est un axe d'inétrêt départemental. Afin de préserver le niveau de service de celle-ci, hors agglomération, aucune création d'accès n'y est autorisée et une marge de recul de 35 mètres minimum s'applique par rapport à l'axe de la voie pour toute nouvelle construction. Cette marge de recul et les restrictions d'accès sont motivées par la volonté de préserver les riverains des nuisances sonores et préserver la qualité du réseau routier départemental.



- Route départementale sur laquelle s'appliquent des prescriptions particulières -

Source: Porter à Connaissance du Conseil Général de Loire-Atlantique, août 2014

La RD 313 n'est pas classée voie bruyante par arrêté préfectoral.

Par ailleurs, la route départementale traversant le territoire communal ne comporte aucun carrefour jugé dangereux du fait de distances de visibilité insuffisantes à leurs débouchés.

90,4% des ménages de Préfailles possède au moins une voiture (53,3% en possèdent une seule et 37,1% en ont deux). Le mode de transport principal utilisé par les habitants actifs de la commune pour aller à leur lieu de travail est la voiture (75,2%). Seuls 3,7% utilisent les transports en commun pour rejoindre leur lieu de travail.



Préfailles est desservie par le réseau de transport de Loire-Altantique, Lila, qui propose 45 lignes régulières desservant les communes du département.

La compétence a été déléguée à la Fédération du Pays de Retz Atlantique par le Conseil Général. Il existe deux lignes traversant la commune: les lignes 3 (Nantes-Bourgneuf-Pornic / Nantes - Pornic - Saint-Michel-Chef-Chef) et 15 (Saint-Brévin / Saint-Nazaire). La ligne 3 effectue deux trajets le matin et deux trajets le soir et la ligne 15 circule sur l'ensemble de la journée (env. 10 trajets).

Les deux arrêts dans la commune sont situés place de la gare et Quirouard.



- Place de la gare -



- Transport Lila -

Au-delà de ces lignes de bus régulières, la Communauté de Communes de Pornic assure la gestion du service de transport «Lila à la demande». Ce" e offre complète celle du transport du réseau Lila en perme" ant aux usagers de réaliser des déplacements ponctuels et de proximité.

La Communauté de Communes Coeur Pays de Retz assure les transports scolaires pour la Fédération du Pays de Retz Atlantique.

Il n'existe actuellement pas d'aire de covoiturage labellisée sur le territoire communal. Toutefois, la création d'une aire de covoiturage, rue de la Prée, à proximité immédiate de la RD313 est envisagée et sera nommée «Le Moulin Tillac».

4.3 LES CHEMINEMENTS DOUX, DES JONCTIONS ENTRE LES ESPACES

Le territoire communal est parcouru par de nombreux cheminements doux; certains constituent la transition entre l'espace urbain et la mer, ou avec les espaces agricoles et naturels, d'autres lient les différents secteurs bâtis entre eux.

> Entre les trois grandes entités: maritime, urbaine et agricole

L'ensemble du li! oral préfaillais est entièrement longé par le sentier des douaniers, classé itinéraire de grande randonnée au titre du GR8. Des circuits sont organisés et perme! ent aux piétons ou aux cyclistes de découvrir la côte Ouest et Sud.



- Chemin du Port aux Ânes -



- Chemin du bigorneau -



- Corniche du Pilier -



- Les trois circuits d'interprétation du patrimoine de Préfailles -

Source: Office du tourisme de Préfailles

Les cheminements doux traversent également le territoire du Nord au Sud et jallonent les espaces agricoles et naturels vers l'intérieur des terres. Ils sont connectés entre eux et aux cheminements doux longeant la côte.





- Les cheminements doux à l'est du territoire de Préfailles -

Par ailleurs, la commune est traversée par deux itinéraires cyclables départementaux:

-Vélocéan: depuis 2005, une antenne de l'itinéraire cyclable Vélocéan dessert la commune de Préfailles depuis la Plaine-sur-Mer,

-La Vélodyssée: Eurovéloroute n°1 reliant Cap Nord en Norvège à Sagres au Portugal cet itinéraire relie en France Roscoff à Hendaye. Une réflexion est actuellement en cours pour un repositionnement du tracé de la Vélodyssée, pour la sec on rétrolittorale comprise entre Saint-Michel-Chef-Chef et Pornic. Une concertation avec les communes concernées dont Préfailles est en cours pour définir un nouveau tracé qui pourrait à terme passer sur la commune.

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) en Loire-Atlantique idenfie des cheminements doux sur la commune à préserver.



- Les cheminements doux et lignes de transport en commun à Préfailles -

Source: Porter à Connaissance du Conseil Général de Loire-Atlantique, août 2014

Il existe des connexions piétonnes entre les différents secteurs de l'espace urbain (habitat, équipements...). A un moment ou un autre du quotidien, chaque individu est piéton: soit de manière ponctuelle (en complément de la voiture ou des transports en commun), soit de façon continue, c'est pourquoi les déplacements doux doivent être facilités au sein de l'espace urbanisé. L'aménagement de l'espace public incite ou non les déplacements piétons. Les principes mis en oeuvre à Préfailles pour sécuriser les déplacements piétons sont de plusieurs formes: la création de points de repères, des revêtements de sol différents...

Les aménagements facilitant les déplacements doux

- Des aménagements sont visibles par la présence de points de repères guidant l'itinéraire du piéton et qui perme! ent également d'éviter le stationnement des véhicules.

Les déplacements doux sont sécurisés aux abords des équipements, dont la présence génère des déplacements



- Rue Chauvet -

et des plages



- Rue de Port aux Goths -

- Les déplacements doux sont également marqués par un revêtement au sol qui matérialise le partage de la voirie entre les différents modes de déplacement.



- Rue du Bois Roux -

- Des cheminements propres aux piétons et aux vélos ont également été créés, principalement en bordure de li oral.

La descente vers la mer (place du marché) intègre un maille piéton. Si la présence de de ce dernier est favorable aux déplacements doux, sa posi on et son traitement n'incitent à son utilisation. De plus, la mul plication de mobilier urbain et la répartition des usages rendent le parcours difficilement lisible pour l'usager.



- La descente vers la mer -



- Corniche du fort, Pte Saint-Gildas -

La Pointe Saint-Gildas a fait l'objet d'un réaménagement perme! ant de concilier fréquentation et préservation des milieux. L'espace public a été réaménagé et a intégré des cheminements doux séparés de la voirie et la création d'une esplanade en béton balayé notamment.

Le long du li oral, le choix a été fait de séparer le cheminement doux de la voirie carrossable.



- Corniche du Pilier -



- Chemin des fossettes -

La nouvelle opération d'habitat du Bois Roux est connecté aux secteurs d'habitat des Terres Noires par un cheminement doux.

Les dysfonctionnements les limitant

Au-delà de la bande li orale, les déplacements piétons se réalisent sur des bas-côtés enherbés dans la plupart des secteurs d'habitat.



- Route de la Pointe Saint-Gildas -



- Rue de la pierre -



- Rue de la vallée -

Certains marquages au sol, notamment ceux destinés aux cyclistes, ont été réalisés au coup par coup; leur hétérogénéité rend complexe la lisibilité du parcours.







- Des traitements différents dans le secteur de la Pointe Saint-Gildas -

➔ Des caractéristiques physiques (pentes relativement légères) et un environnement paysager (trame végétale au sein de l'espace urbain et vues sur la mer) qui incitent les déplacements doux

➔ Dans la frange Nord de l'espace urbain, des cheminements piétons visibles par un revêtement au sol différent: un aménagement sobre et efficace

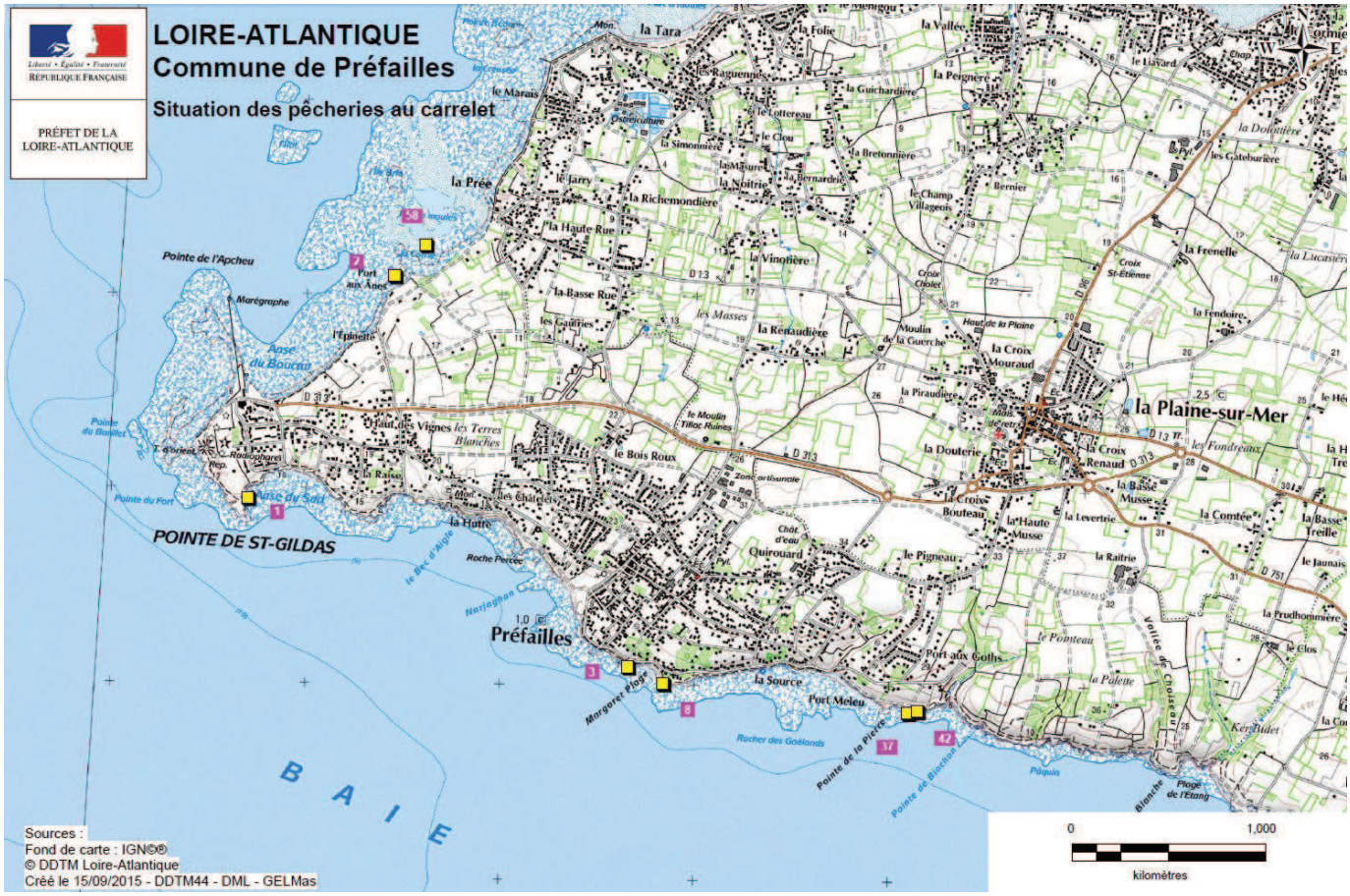
➔ En bordure de littoral, des aménagements piétons associés à un mobilier urbain adapté qui mettent en valeur les sites. L'aménagement de continuités piétonnes est souligné, cependant, cette logique n'est pas suivie sur l'ensemble du territoire.

➔ Un positionnement et un traitement peu qualitatif du maille piétonnier pour descendre à la mer (place du marché)

4.4 ENTRE LA MER ET LA TERRE, LES PÊCHERIES

Les pêcheries constituent une interface entre la terre et la mer. Si auparavant, la plupart des pêcheries étaient dépourvues de cabanes, elles en sont dotées aujourd'hui et la construction d'une passerelle facilite leur accès. On dénombre sept pêcheries à Préfailles, dont une appartient à la commune. Elle a été construite en 2009 dans l'objectif de faire redécouvrir la pêche au carrelet et est disponible à la location en dehors de la période hivernale.





4.5 LES TRANSITIONS DU BÂTI

A Préfailles, la conjonction du caractère touristique de la commune et des terrains naturels délaissés par l'agriculture a entrainé l'appropriation du sol pour des hébergements légers de loisirs. Au nord-ouest et à l'est du territoire, on observe une sédentarisation des habitations mobiles de loisirs (caravanes, mobil-homes). Celles-ci se mêlent à quelques construc ons permanentes.



- Partie Ouest de Préfailles -



- Partie Est de Préfailles -







Ces espaces auparavant ouverts se privatisent; les limites sont matérialisées par ces portails, clôtures...



5. ANNEXES

Inventaire des zones humides du bassin versant de la baie de Bourgneuf :

Commune de Préfailles

Méthodologie et résultats



Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Marais Breton et du bassin versant de la baie de Bourgneuf

Association pour le Développement du Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf

SOMMAIRE

Contexte 3
I. Périmètre d'étude 4
II. Pilotage de l'inventaire 4
Déroulement de l'inventaire des zones humides sur la commune de Préfailles: 5
III. Méthodologie d'inventaire des zones humides 6
III.1. Pré-localisation des zones humides potentielles 6
III.2. Identification des zones humides sur le terrain 8
III. 3. Caractérisation des zones humides 10
Les types d'habitats rencontrés sur la commune de Préfailles: 10
Hiérarchisation des zones humides : 12
Conclusion 14

Annexe 1 : Atlas cartographique des zones humides de Préfailles sur fond Scan 25

Annexe 2 : Atlas cartographique des zones humides de Préfailles sur fond Ortho 2009

Annexe 3 : Arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement

Contexte

Les zones humides jouent un rôle essentiel dans le fonctionnement des écosystèmes. Elles présentent notamment des fonctions de régulation hydraulique, de régulation biogéochimique et présentent généralement une biodiversité caractéristique.
Elles font partie de plus de notre patrimoine commun et constituent des éléments structurant du paysage.

Pourtant, les zones humides comptent parmi les écosystèmes les plus menacés. On estime en effet que la moitié des zones humides ont disparu au cours des 30 dernières années, alors que, ces dernières ont un intérêt primordial pour le maintien de l'équilibre hydrologique du bassin versant et pour l'atteinte de l'objectif de la Directive Cadre sur l'Eau, à savoir un bon état écologique des masses d'eau d'ici 2015. Elles ont en effet un rôle important pour la gestion qualitative et quantitative de l'eau à l'échelle du bassin versant.

Face à ce constat, la réglementation en faveur de la préservation des zones humides s'est renforcée ces dernières années. Les critères définissant une zone humide ont ainsi fait l'objet d'un arrêté ministériel en date du 24 juin 2008 modifié au 1er octobre 2009 (Voir annexe 3).

Par ailleurs le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau du bassin Loire-Bretagne (SDAGE) fixe la préservation des zones humides comme une priorité.
Il demande ainsi aux Schémas d'Aménagement de Gestion des Eaux (SAGE) à travers la disposition 8E-1 la réalisation d'un inventaire précis des zones humides, inventaire qui sera intégré aux documents d'urbanisme (disposition 8A-1).

L'objectif des inventaires de zones humides est multiple. Ils permettent tout d'abord d'avoir une meilleure connaissance de l'emplacement et du rôle des zones humides et donc de pouvoir disposer d'éléments précis pour mieux gérer l'aménagement du territoire.

En définitive, ces inventaires constitueront des outils pertinents au service des responsables locaux pour une gestion cohérente et harmonieuse du territoire conciliant préservation des zones humides et développement économique.

I. Périmètre d'étude

La commune de Préfailles, commune littorale, a la particularité d'être située sur 2 bassins versants : Baie de Bourgneuf et Estuaire de la Loire. Cependant, la commune a choisi de faire appel à l'Association pour le Développement du Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf (ADBVBB), structure chargée de l'animation du SAGE baie de Bourgneuf, pour la réalisation de l'inventaire sur l'ensemble de la commune.

Dans ce rapport, figure donc que les résultats de l'inventaire des zones humides sur les deux bassins versants.

II. Pilotage de l'inventaire

Afin de piloter et de suivre le déroulement de l'inventaire des zones humides sur la commune, un groupe communal de pilotage présidé par le maire et regroupant des représentants des acteurs locaux (exploitants, association naturaliste,…) a été constitué. Par ailleurs, plusieurs réunions d'informations et de travail ainsi que des permanences en mairie ont eu lieu sur la commune.

En effet, afin d'obtenir des résultats d'inventaire partagés et appropriés par tous, une information large de l'ensemble des acteurs locaux ainsi qu'une concertation équilibrée et sereine est indispensable.

Déroulement de l'inventaire des zones humides sur la commune de Préfailles:

- Le 30 novembre 2012: Présentation de la méthodologie et de la zone d'étude au groupe communal de pilotage

- Décembre 2012 / Janvier 2013: Prospection terrain

- Le 08 mars 2013: Présentation des résultats au groupe de pilotage et validation de l'inventaire. *En effet, les zones humides étant peu nombreuses sur la commune et étant essentiellement propriété du Conservatoire du littoral et du Conseil Général, le groupe de pilotage a décidé de valider l'inventaire. Cependant dans le cas ou des remarques seraient formulées lors de la permanence, il devrait alors se réunir à nouveau.*

- Le 08 mars 2013 : Sortie terrain avec le groupe de pilotage afin de découvrir les zones humides identifiées ainsi que les critères de délimitation.

- Le 24 avril 2013 : Demi-journée de permanence en mairie

- Le 07 juin 2013 : Validation de l'inventaire par le Conseil municipal de Préfailles (partie SAGE de la baie de Bourgneuf et Estuaire de la Loire)

- Le 10 juillet 2013 : Validation de l'inventaire par le groupe technique de la CLE

- Le 2 décembre : Validation de l'inventaire par la CLE du SAGE du Marais Breton et du bassin versant de la baie de Bourgneuf

III. Méthodologie d'inventaire des zones humides

La méthodologie d'inventaire des zones humides employée sur la commune de Préfailles présente 3 grandes étapes :

1/ La pré-localisation des zones humides potentielles (ou territoire à prospecter).

2/ Identification des zones humides sur le terrain.

3/ Caractérisation des zones humides (fonctionnalité,…).

III.1. Pré-localisation des zones humides potentielles

La phase de pré-localisation correspond à l'identification des zones humides potentielles. L'objectif de cette phase est de présélectionner des enveloppes à l'intérieur desquelles la probabilité de trouver une zone humide est importante. Il s'agit ainsi d'identifier des zones sur lesquelles des investigations de terrain devront être réalisées.

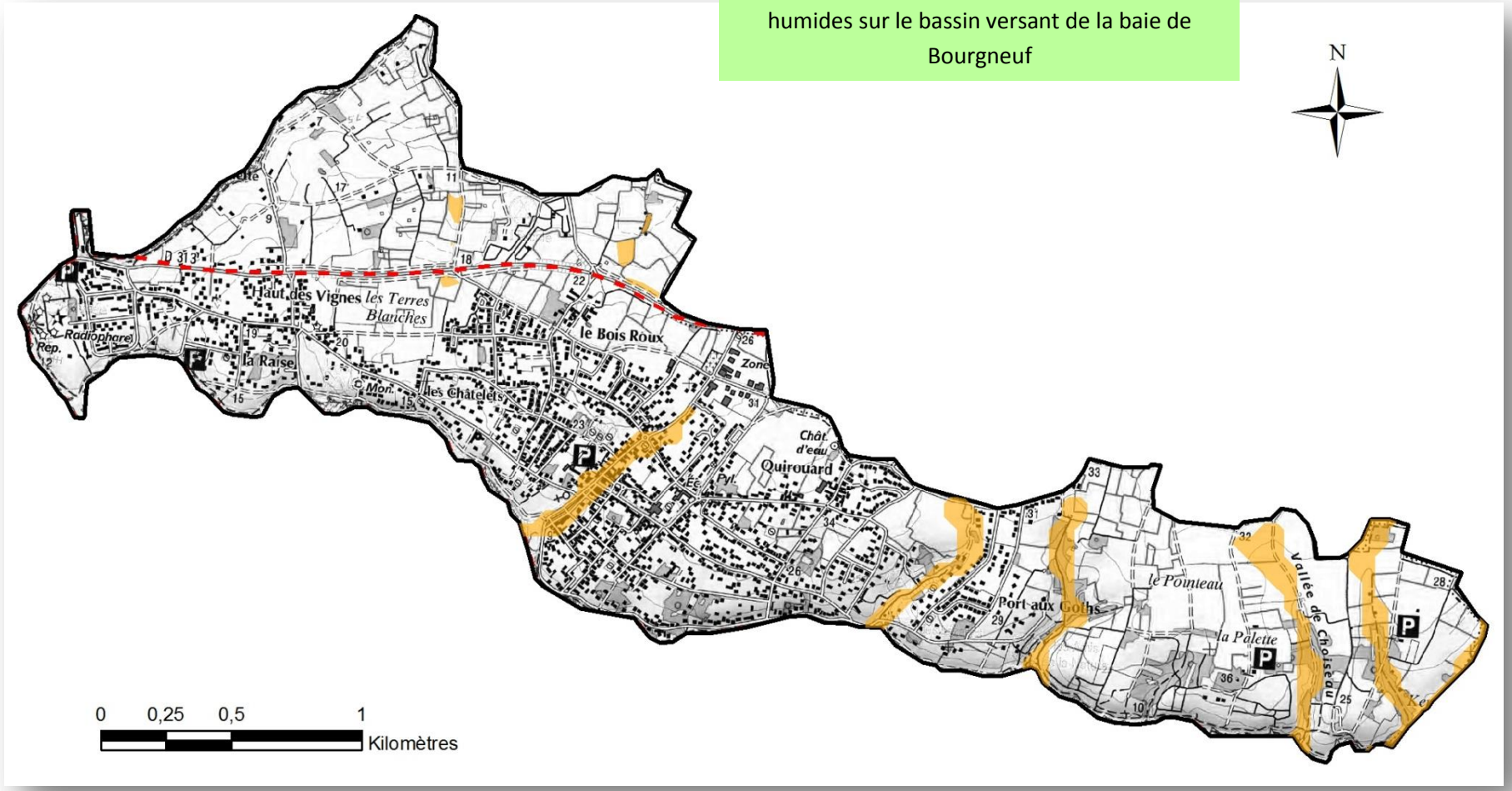
La délimitation des zones humides potentielles sur le SAGE de la baie de Bourgneuf repose essentiellement sur une technique de traitement d'un Modèle Numérique de Terrain. Cette technique qui prend en compte le réseau hydrographique, les données limnimétriques, la pluviométrie et la géologie de la zone, permet à l'aide du logiciel MNTsurf, l'identification de zones potentiellement saturées en eau. La commune de Préfailles se situant sur deux bassins versants, le MNT pour la partie du SAGE Estuaire de la Loire n'était pas disponible. Pour délimiter un zonage de prospection, la géologie, l'hydrographie et la topographie ont été utilisés.

La cartographie des zones humides potentielles par le traitement du MNT a été mise à disposition par le Conseil Général de la Vendée.

D'autre part, la DREAL Pays de la Loire a mis en ligne une pré-localisation des zones humides potentielles basée sur de la photo-interprétation (mise en évidence de plans d'eau, de prairies humides, …). Cette cartographie était disponible sur l'ensemble de la commune.

Concernant, la commune de Préfailles, la pré-localisation par le MNT couplée à la photo-interprétation ainsi qu'au travail réalisé sur la partie Estuaire de la Loire a permis de mettre en évidence 34 ha de zones humides potentielles et dans lesquels s'est effectuée l'expertise de terrain (33 ha sur la partie baie de Bourgneuf et 1 ha sur la partie Estuaire de la Loire).

Territoire prospecté sur la commune de Préfailles dans le cadre de l'inventaire des zones humides sur le bassin versant de la baie de Bourgneuf



III.2. Identification des zones humides sur le terrain

Les critères utilisés pour l'identification des zones humides effectives (zones « réellement humides ») sont ceux énoncés dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié au 1er octobre 2009, à savoir, les critères botaniques et pédologiques.

En effet, l'arrêté stipule qu'une zone peut être classée en zone humide si cette dernière présente une flore caractéristique des zones humides (la liste des espèces figure dans l'arrêté de 2008). Pour cela, il faut que le pourcentage de recouvrement de l'ensemble des espèces hygrophiles permette d'atteindre 50 % du recouvrement total de la zone étudiée.

Si cela n'est pas le cas, des sondages pédologiques à l'aide d'une tarière sont effectués afin de vérifier la présence de traces d'hydromorphie et leur profondeur d'apparition.

Lors des sondages, on procède à l'identification de la présence éventuelle :

- d'horizons histiques (ou tourbeux) débutant à moins de 50 cm de la surface du sol et d'une épaisseur d'au moins 50 cm. Cet horizon résulte d'un engorgement en eau du sol (milieu asphyxiant) ou la matière organique s'accumule.

- de traits réductiques (teinte bleu-vert avec ou sans tâches rouilles) débutant à moins de 50 cm de la surface du sol et résultant d'un engorgement permanent ou d'une nappe stagnante.

- de traits rédoxiques (tâches de couleur rouilles accompagnées de décoloration gris-bleu et de nodules noirs) débutant à moins de 25 cm de la surface du sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur (au moins jusqu'à 50 cm de profondeur). Ces traits résultent d'un engorgement temporaire à nappe circulante.
  A noter que dans le cas où les traits rédoxiques débutent entre 25 et 50 cm de la surface du sol, il faut alors qu'il y est apparition de traits réductiques entre 80 et 120 cm de profondeur.

Concrètement, sur le terrain, lorsque qu'une zone présente une dominance d'espèces hygrophiles (+ de 50 %), cette dernière est retenue en tant que zone humide. Un sondage pédologique y est tout de même effectué, permettant ainsi de mieux comprendre le fonctionnement de la zone humide.

Lorsque le critère botanique ne permet pas à lui seul d'identifier les zones humides, des sondages pédologiques sont effectués dans chaque parcelle concernée par la pré-localisation.

Si la végétation et la topographie de la parcelle sont homogènes, un seul trou de tarière est réalisé.

Dans le cas où la végétation est hétérogène, un sondage est réalisé par groupement de végétation distinct.

Lorsqu'est observé une hétérogénéité topographique, 2 possibilités existent :

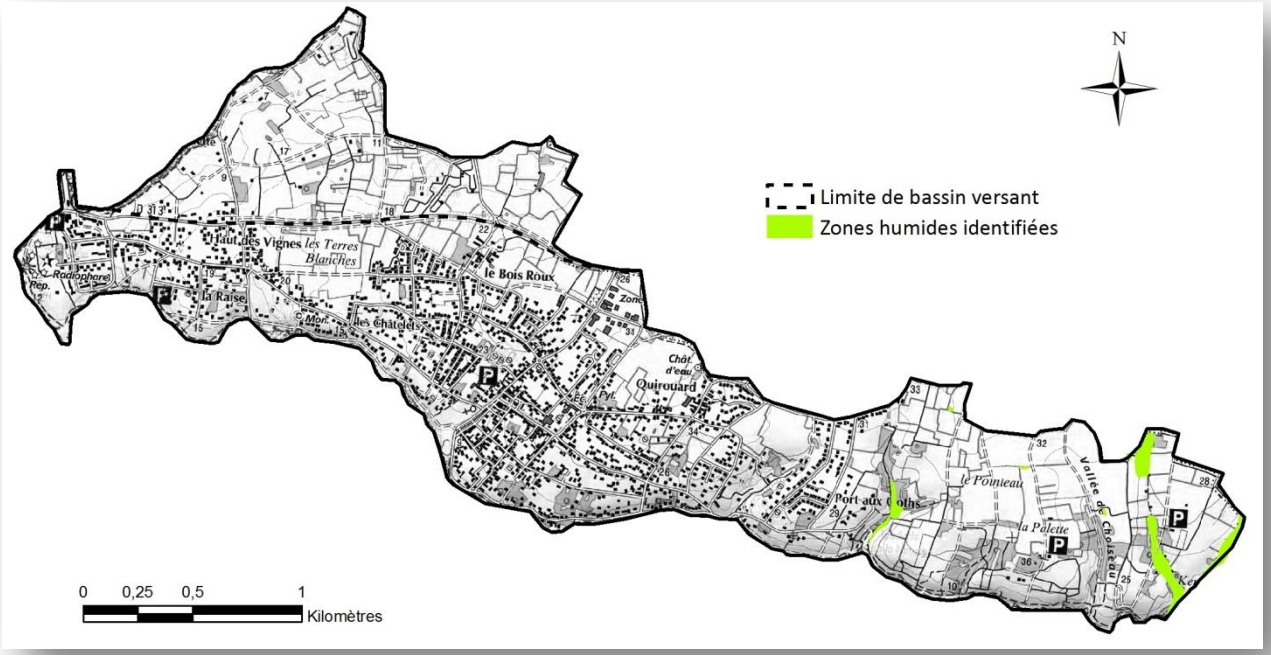
- en cas de rupture de pente, la zone humide suivra la ligne de rupture.

- sur une pente homogène, des sondages à la tarière seront nécessaires pour délimiter la limite de la zone.

Sur la commune de Préfailles, l'expertise de terrain suivant cette méthodologie a permis d'identifier 4,7 ha de zones humides soit environ 14 % des 34 ha de zones humides potentielles identifiées.

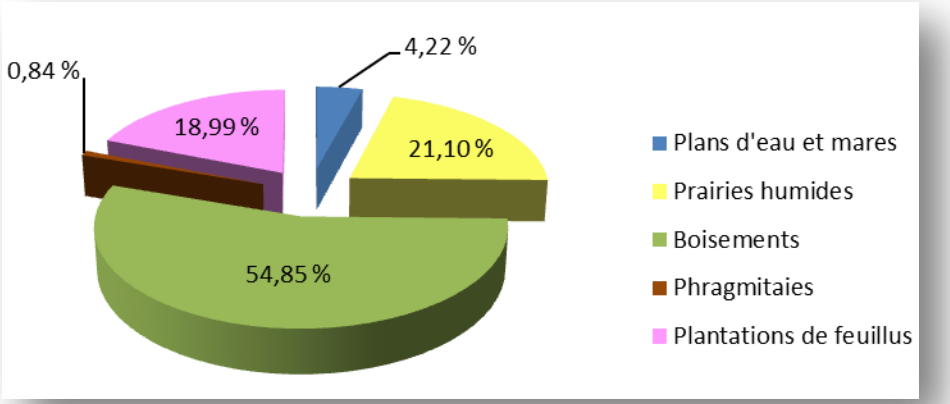
Cette différence avant et après prospection s'explique notamment par une zone prospectée largement urbanisée et des ruisseaux très encaissés.

Ces zones humides ont été identifiées essentiellement sur la partie du bassin versant de la baie de Bourgneuf, la commune se situant à 80 % sur ce dernier. Aucune zone humide sur le bassin versant Estuaire de la Loire n'a été identifiée.



III. 3. Caractérisation des zones humides

<u>Les types d'habitats rencontrés sur la commune de Préfailles:</u>



La typologie employée pour définir les habitats rencontrés sur la commune de Préfailles est la typologie CORINE Biotopes.

Ainsi 5 grands types d'habitats ont été identifiés sur la partie prospectée :

- Milieux aquatiques non marins (Mares et Plans d'eau)
- Landes, fruticées et prairies (Prairies humides)
- Forêts (Boisements)
- Tourbières et marais (Phragmitaies)
- Terres agricoles et paysages artificiels (Plantations de feuillus)





Prairies humides : 1 ha



Boisements : 2,6 ha



Phragmitaies : 0,04 ha



Plantations de feuillus : 0,9 ha

Hiérarchisation des zones humides :

Le SAGE du marais breton et du bassin versant de la baie de Bourgneuf prévoit dans sa méthodologie de hiérarchiser les zones humides identifiées par rapport à leurs fonctionnalités et leurs intérêts biologiques.

Ainsi, quatre classes ont été définies :

-**classe 1** : ces zones humides présentent des fonctions hydrauliques et écologiques altérées et sont le lieu d'activités économiques. Elles ne jouent pas un rôle particulier pour le fonctionnement des écosystèmes ou pour l'atteinte du bon état des masses d'eau.

-**classe 2** : ces zones humides présentent des intérêts écologiques modestes ou ponctuels et peuvent être le lieu d'activités économiques. Elles peuvent par exemple avoir des fonctions hydrauliques pour l'écrêtement des crues ou des fonctions chimiques d'épuration naturelle.

-**classe 3** : ces zones humides présentent des fonctionnalités intéressantes et peuvent jouer un rôle important dans le fonctionnement écologique des écosystèmes du bassin versant. Elles pourront présenter notamment des intérêts écologiques tels que la présence d'habitats ou d'espèces remarquables et peuvent être le lieu d'activités économiques.

-**classe 4** : ces zones humides présentent un intérêt très fort et sont indispensables au bon fonctionnement du milieu. Ces zones humides peuvent être indispensables à l'atteinte du bon état des masses d'eau. Ces zones seront principalement celles bordant les cours d'eau, présentant en outre un rôle important pour la continuité écologique.

Lorsque des zones humides sont identifiées sur le terrain, une évaluation de leurs fonctionnalités et de leurs intérêts biologiques est réalisée. Pour cela, sont notées sur le terrain toutes les informations permettant leur caractérisation (position par rapport au réseau hydrographique, rôle de régulation hydraulique ou d'autoépuration, espèces floristiques et faunistiques présentes, dégradations, contexte socio-économique, usages,…).

L'occupation du sol, les habitats ainsi que les usages au sein d'une zone humide peuvent être différents. Les pressions (altérations, dégradations) s'exerçant sur elle peuvent donc porter sur l'ensemble de cette zone humide ou bien être localisées.

C’est pourquoi, sur le terrain, après avoir délimité la zone humide dans son ensemble à partir des critères botaniques et pédologiques, un deuxième travail est effectué : la caractérisation de la zone humide à l’aide du classement.

On peut donc observer au sein d’une même zone humide des classes différentes, l’objectif étant de faire une caractérisation de cette dernière la plus précise possible en mettant en évidence les zones (ou « portion » de zones humides) les plus fonctionnelles de celles qui le sont moins.

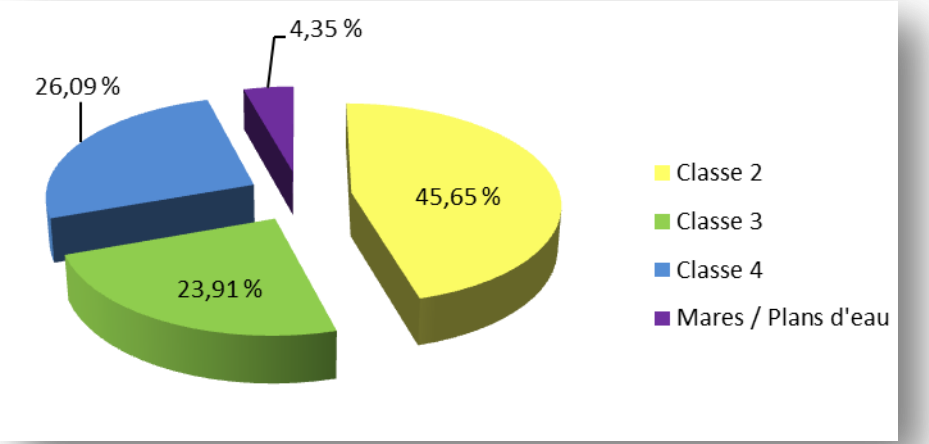
Le classement sur la commune de Préfailles met en évidence des zones humides présentant encore des fonctionnalités importantes pour la gestion de l’eau.

On retrouve environ 2,1 ha en Classe 2, 1,1 ha en Classe 3 et 1,2 ha en Classe 4.

De plus, le groupe de pilotage a décidé de joindre à l’inventaire des zones humides, l’ensemble des mares et plans d’eau qui avaient été inventoriées par le Conservatoire du littoral et qui se trouvaient hors périmètre de prospection. Ces derniers qui représentent 0,2 ha n’ont pas fait l’objet d’une hiérarchisation mais seront bien pris en compte dans l’inventaire.

L’intérêt du classement est donc de mettre en évidence :

- les zones humides importantes à préserver pour la gestion de l’eau,
- celles présentant des intérêts écologiques particuliers,
- et celles présentant des intérêts écologiques et des fonctionnalités moindres (suite à des altérations / dégradations, zones humides artificielles, zones humides ponctuelles non connectées au réseau hydrographique) ou une restauration de ces zones pourrait être envisagée.



Conclusion

L'inventaire des zones humides sur la commune de Préfailles a permis d'identifier les zones humides existantes. Au total, 4,7 ha de zones humides ont été identifiés sur l'ensemble de la commune (absence de zones humides sur la partie Estuaire de la Loire).

Dans l'ensemble, les zones humides identifiées présentent des fonctionnalités importantes pour la gestion de l'eau et plus particulièrement les zones humides situées dans le lit majeur des cours d'eau.

En effet, ces dernières présentent des intérêts pour la gestion quantitative de la ressource en eau (intérêts en termes d'expansion de crue, de stockage d'eau dans les sols, de soutien d'étiage en période déficitaire) et pour la gestion qualitative (intérêts en termes d'interception des ruissellements de surface ou de faible profondeur, garantissant ainsi les processus de dégradation mais également de rétention d'éléments tels que les phosphates, nitrates, pesticides, matières organiques et matières en suspension).

La hiérarchisation des zones humides en 4 classes selon leurs fonctionnalités et leurs intérêts écologiques permet de mettre en évidence ces zones de grands enjeux.

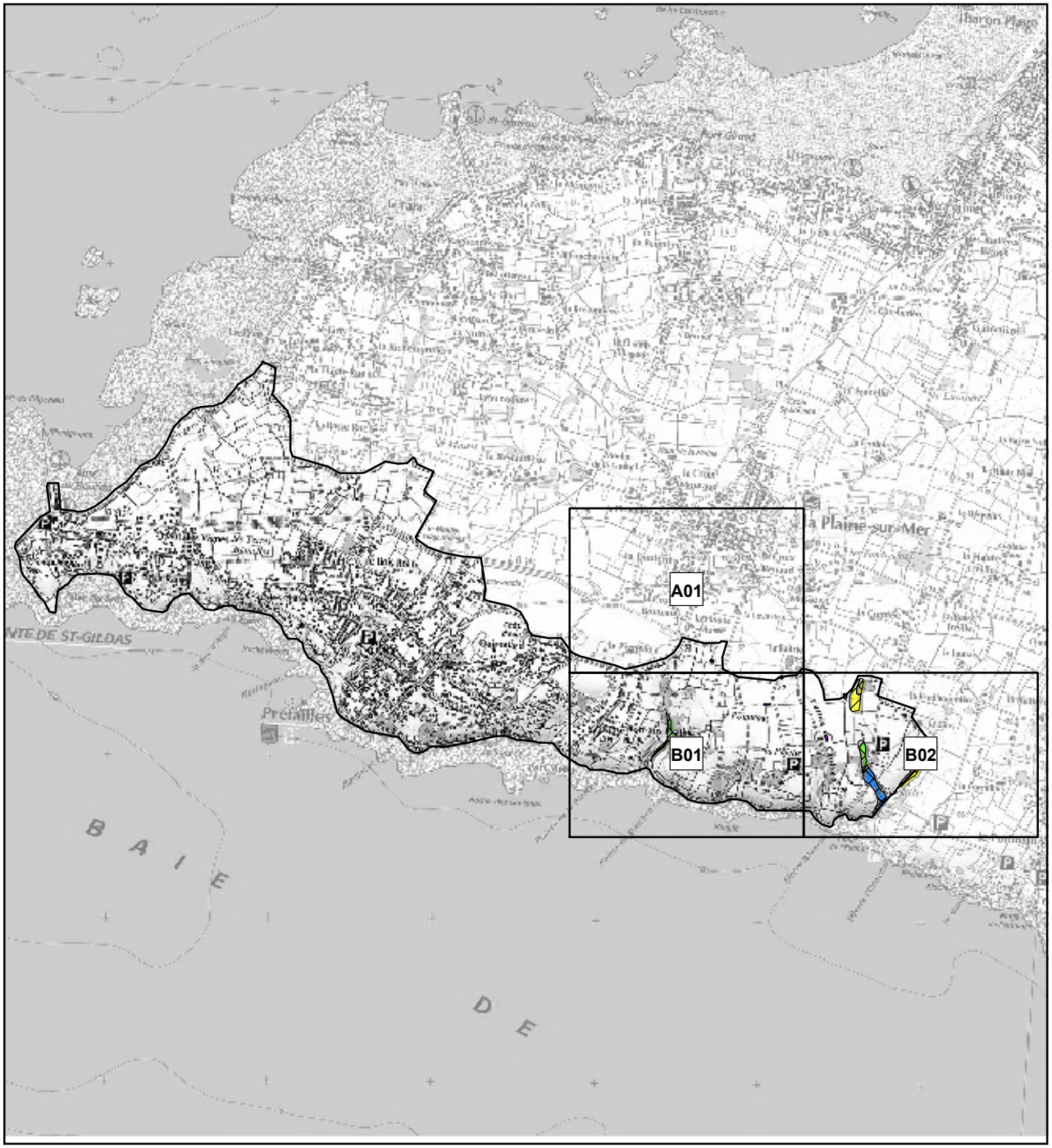
De plus, en mettant en évidence les zones qui présentent des fonctionnalités et des intérêts écologiques moins forts, la hiérarchisation permet ainsi d'établir un « premier diagnostic » des zones humides et de proposer des grandes lignes de « gestion » sur la commune en précisant les zones les plus importantes et qu'il faut absolument préserver et celles ou une restauration pourrait être envisagée afin de renforcer l'intérêt et les fonctionnalités des zones humides pour qu'à plus long terme, une continuité de qualité favorable à une gestion plus durable de la ressource en eau soit assurée.

On note la présence de zones humides très fonctionnelles sur la commune de Préfailles, ce qui s'explique en partie par la localisation de ces zones humides dans le périmètre d'intervention du Conservatoire du littoral et du Conseil Général.

Annexe 1 :

Atlas cartographique des zones humides de Préfailles sur fond Scan 25

Inventaire des zones humides de Préfailles



ATLAS CARTOGRAPHIQUE AU 1: 5 000

N

LEGENDE:

Typologie CORINE Biotopes:

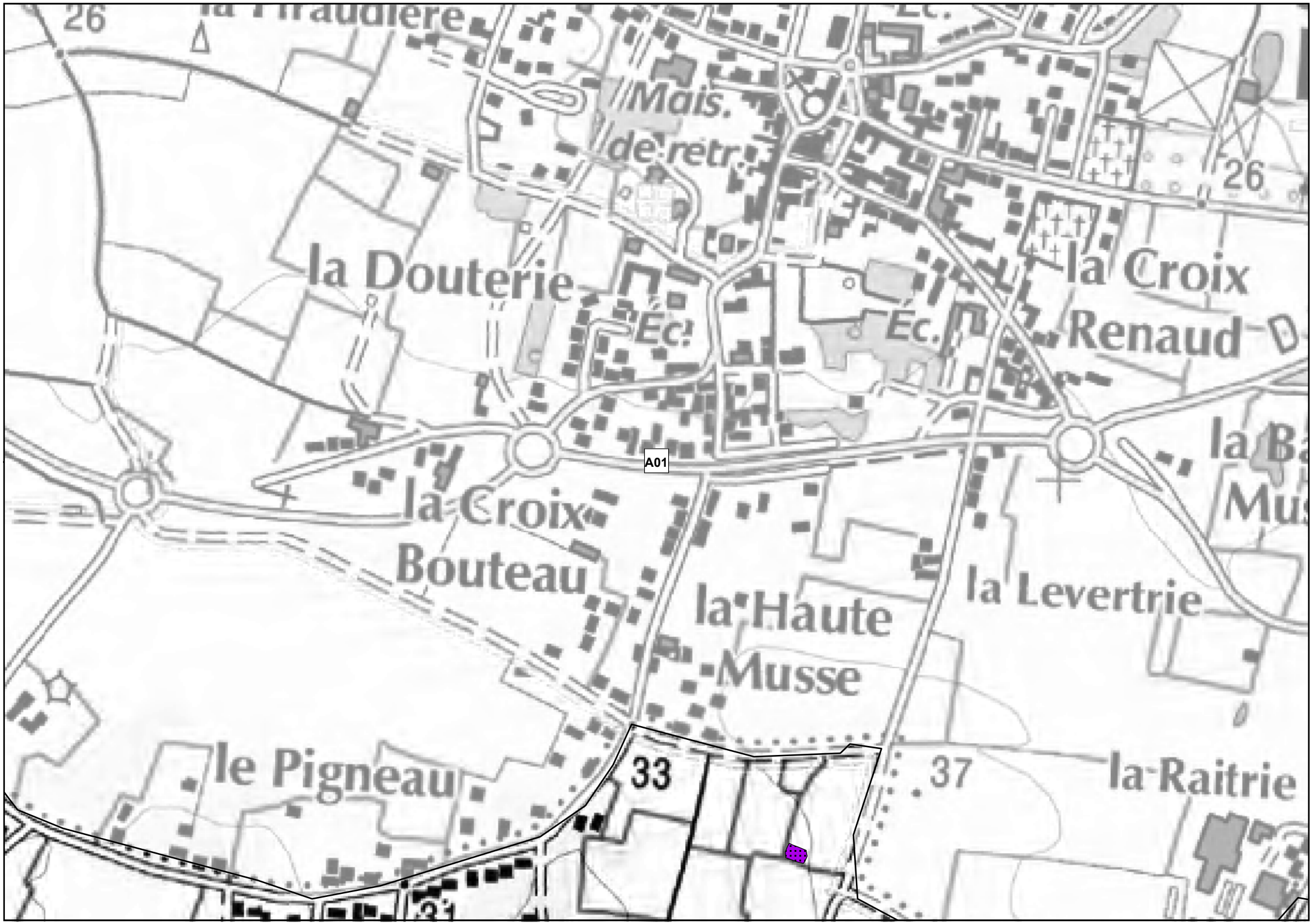
- Mares et plans d'eau
- 3: Landes, fruticées et prairies (Prairies)
- 4: Forêts (Boisements)
- 5 : Tourbières et marais (Phragmitaies)
- 8: Terres agricoles et paysages artificiels (Cultures, Plantations)

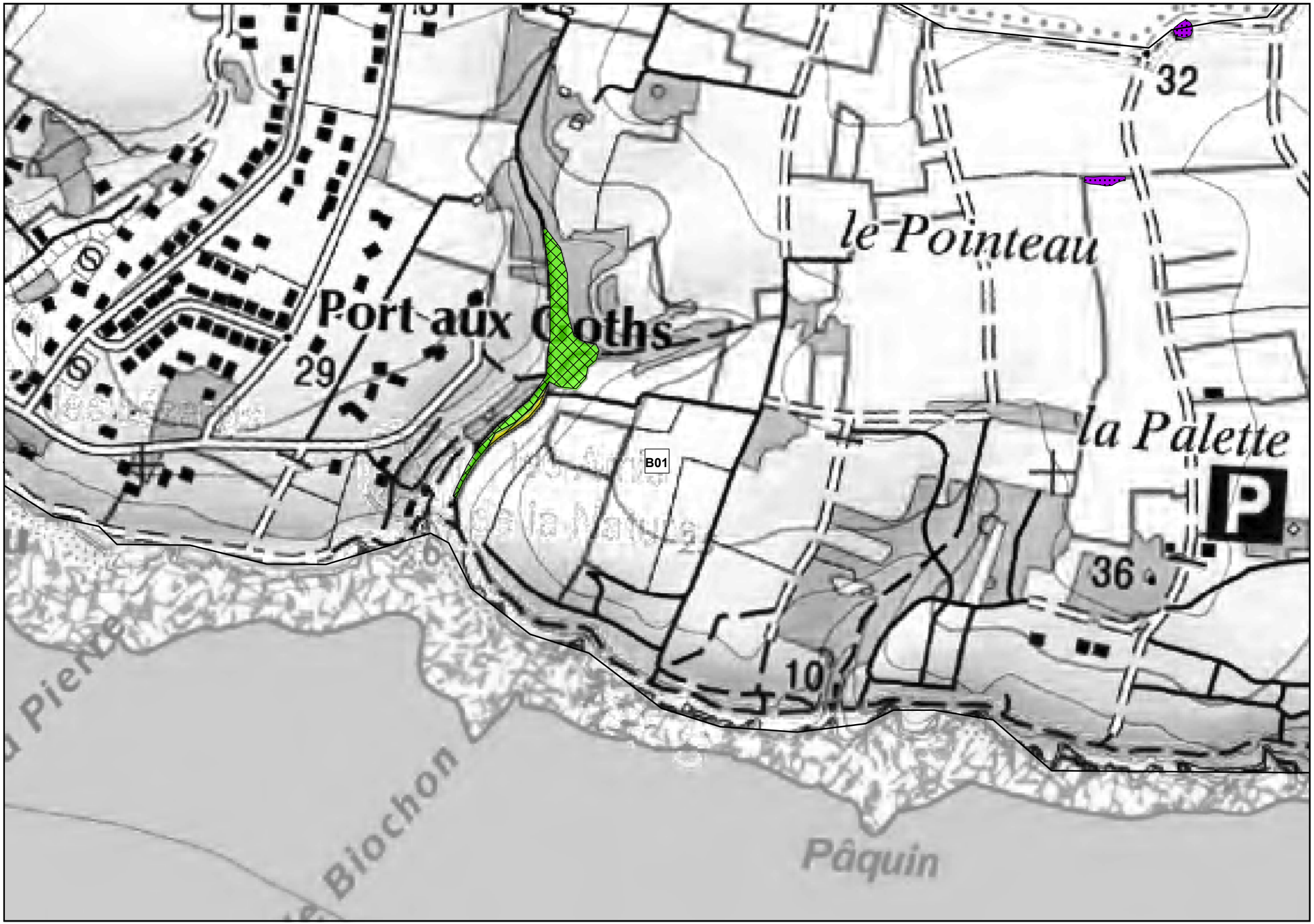
Classement des zones humides:

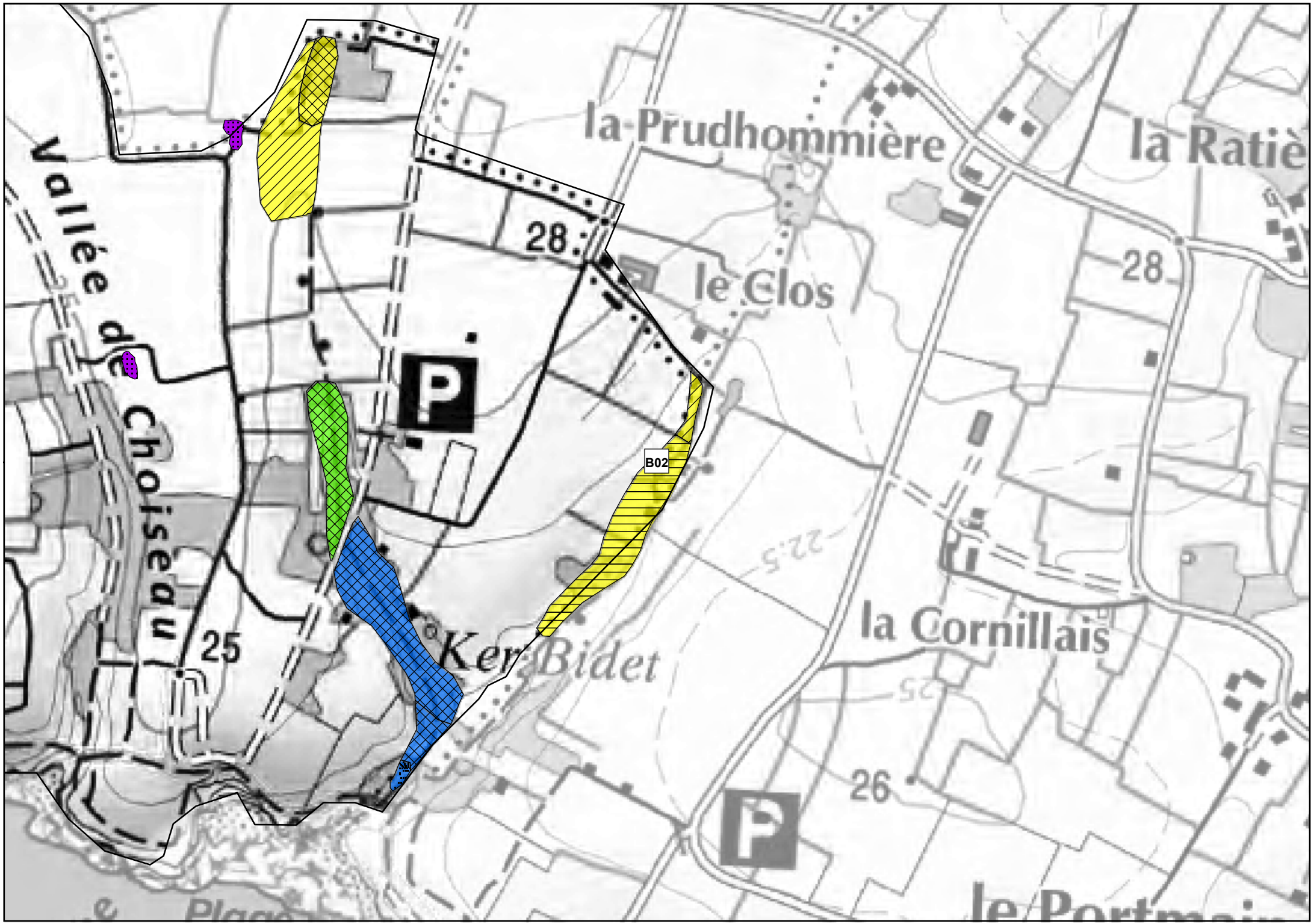
- Classe 1 (ZH les moins fonctionnelles et présentant un intérêt biologique moindre)
- Classe 2
- Classe 3
- Classe 4 (ZH les plus fonctionnelles et présentant un intérêt biologique fort)

0 0,25 0,5 1
Kilomètres

Source: Scan 25
Réalisation: ADBVBB 2013


26
Mais.
de retr.
26
la Douterie
Éc.
Éc.
la Croix
Renaud
A01
la Croix
Bouteau
la Haute
Musse
la Levertrie
le Pigneau
33
37
la Raitrie


Port aux Goths
29
B01
le Pointeau
la Palette
P
32
36
10
Pâquin


la Prudhommière
la Ratiè
28
le Clos
28
Vallée du Chaseau
B02
25
Ker Bidet
la Cornillais
26
le Portmeir

Annexe 2 :

Atlas cartographique des zones humides de Préfailles sur fond Ortho 2009

Inventaire des zones humides de Préfailles



ATLAS CARTOGRAPHIQUE AU 1: 5 000

N

LEGENDE:

Typologie CORINE Biotopes:

- Mares et plans d'eau
- 3: Landes, fruticées et prairies (Prairies)
- 4: Forêts (Boisements)
- 5 : Tourbières et marais (Phragmitaies)
- 8: Terres agricoles et paysages artificiels (Cultures, Plantations)

Classement des zones humides:

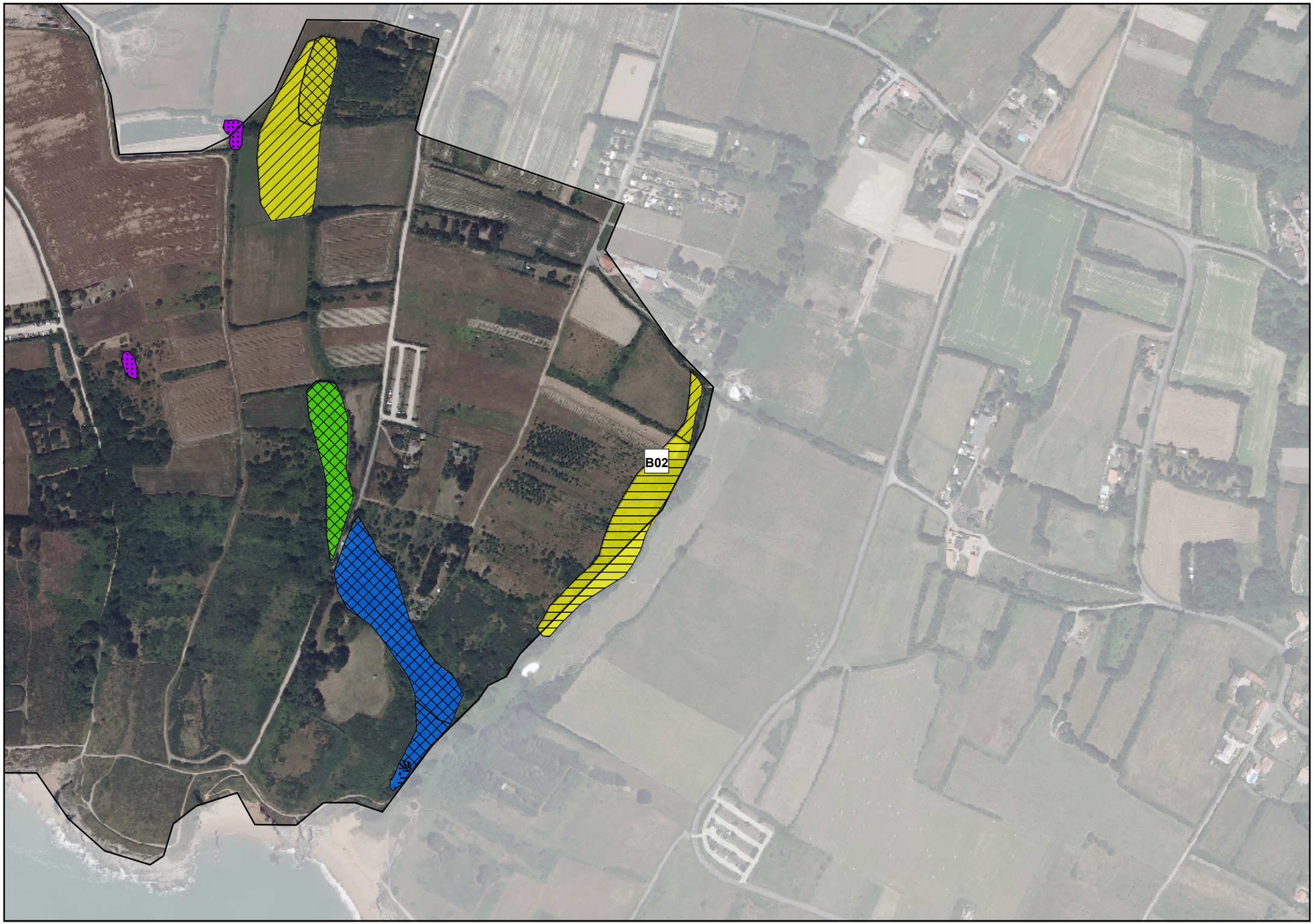
- Classe 1 (ZH les moins fonctionnelles et présentant un intérêt biologique moindre)
- Classe 2
- Classe 3
- Classe 4 (ZH les plus fonctionnelles et présentant un intérêt biologique fort)

0 0,25 0,5 1
Kilomètres

Source: Ortho 2009
Réalisation: ADBVBB 2013


A01


B01


B02

Annexe 3 :

Arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008

précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement

Le 21 février 2011

JORF n°0272 du 24 novembre 2009

Texte n°2

ARRETE

Arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement

NOR: DEVO0922936A

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, et le ministre de l'alimentation, de l'agriculture et de la pêche,

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 211-1, L. 214-7-1 et R. 211-108 ;

Vu l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement ;

Vu l'avis de la mission interministérielle de l'eau en date du 11 septembre 2009,

Arrêtent :

Article 1

Les articles 1er à 3 de l'arrêté du 24 juin 2008 susvisé sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Art. 1er.-Pour la mise en œuvre de la rubrique 3. 3. 1. 0 de l'article R. 214-1 du code de l'environnement, une zone est considérée comme humide si elle présente l'un des critères suivants :

« 1° Les sols correspondent à un ou plusieurs types pédologiques, exclusivement parmi ceux mentionnés dans la liste figurant à l'annexe 1. 1 et identifiés selon la méthode figurant à l'annexe 1. 2 au présent arrêté. Pour les sols dont la morphologie correspond aux classes IV d et V a, définis d'après les classes d'hydromorphie du groupe d'étude des problèmes de pédologie appliquée (GEPPA, 1981 ; modifié), le préfet de région peut exclure l'une ou l'autre de ces classes et les types de sol associés pour certaines communes, après avis du conseil scientifique régional du patrimoine naturel.

« 2° Sa végétation, si elle existe, est caractérisé e par :

« — soit des espèces identifiées et quantifiées selon la méthode et la liste d'espèces figurant à l'annexe 2. 1 au présent arrêté complétée en tant que de besoin par une liste additionnelle d'espèces arrêtées par le préfet de région sur proposition du conseil scientifique régional du patrimoine naturel, le cas échéant, adaptée par territoire biogéographique ;

« — soit des communautés d'espèces végétales, dénommées " habitats ", caractéristiques de zones humides, identifiées selon la méthode et la liste correspondante figurant à l'annexe 2. 2 au présent arrêté.

« Art. 2.-S'il est nécessaire de procéder à des relevés pédologiques ou de végétation, les protocoles définis sont exclusivement ceux décrits aux annexes 1 et 2 du présent arrêté.

« Art. 3.-Le périmètre de la zone humide est délimité, au titre de l'article L. 214-7-1, au plus près des points de relevés ou d'observation répondant aux critères relatifs aux sols ou à la végétation mentionnés à l'article 1er. Lorsque ces espaces sont identifiés directement à partir de relevés pédologiques ou de végétation, ce périmètre s'appuie, selon le contexte géomorphologique soit sur la cote de crue, soit sur le niveau de nappe phréatique, soit sur le niveau de marée le plus élevé, ou sur la courbe topographique correspondante. »

Article 2

L'annexe 1 de l'arrêté du 24 juin 2008 susvisé est remplacée par l'annexe 1 jointe au présent arrêté.

Article 3

Le directeur général de l'aménagement, du logement et de la nature et le directeur général des politiques agricole, agroalimentaire et des territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Annexe

A N N E X E 1

SOLS DES ZONES HUMIDES

1. 1. Liste des types de sols des zones humides

1. 1. 1. Règle générale

La règle générale ci-après présente la morphologie des sols de zones humides et la classe d'hydromorphie correspondante. La morphologie est décrite en trois points notés de 1 à 3. La classe d'hydromorphie est définie d'après les classes d'hydromorphie du groupe d'étude des problèmes de pédologie appliquée (GEPPA, 1981 ; modifié).

Les sols des zones humides correspondent :

1.A tous les histosols, car ils connaissent un engorgement permanent en eau qui provoque l'accumulation de matières organiques peu ou pas décomposées ; ces sols correspondent aux classes d'hydromorphie H du GEPPA modifié ;

2.A tous les réductisols, car ils connaissent un engorgement permanent en eau à faible profondeur se marquant par des traits réductiques débutant à moins de 50 centimètres de profondeur dans le sol ; Ces sols correspondent aux classes VI c et d du GEPPA ;

3. Aux autres sols caractérisés par :

— des traits rédoxiques débutant à moins de 25 centimètres de profondeur dans le sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur. Ces sols correspondent aux classes V a, b, c et d du GEPPA ;

— ou des traits rédoxiques débutant à moins de 50 centimètres de profondeur dans le sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et des traits réductiques apparaissant entre 80 et 120 centimètres de profondeur. Ces sols correspondent à la classe IV d du GEPPA.

L'application de cette règle générale conduit à la liste des types de sols présentée ci-dessous. Cette liste est applicable en France métropolitaine et en Corse. Elle utilise les dénominations scientifiques du référentiel pédologique de l'Association française pour l'étude des sols (AFES, Baize et Girard, 1995 et 2008), qui correspondent à des " Références ". Un sol peut être rattaché à une ou plusieurs références (rattachement double par exemple). Lorsque des références sont concernées pro parte, la condition pédologique nécessaire pour définir un sol de zone humide est précisée à côté de la dénomination.

Vous pouvez consulter le tableau, non reproduit ci-après, en

cliquant sur le lien " Fac-similé " situé en bas de la présente page

1. 1. 2. Cas particuliers

Dans certains contextes particuliers (fluviosols développés dans des matériaux très pauvres en fer, le plus souvent calcaires ou sableux et en présence d'une nappe circulante ou oscillante très oxygénée ; podzosols humiques et humoduriques), l'excès d'eau prolongée ne se traduit pas par les traits d'hydromorphie habituels facilement reconnaissables. Une expertise des conditions hydrogéomorphologiques (en particulier profondeur maximale du toit de la nappe et durée d'engorgement en eau) doit être réalisée pour apprécier la saturation prolongée par l'eau dans les cinquante premiers centimètres de sol.

1. 1. 3. Correspondance avec des dénominations antérieures

Afin de permettre l'utilisation des bases de données et de documents cartographiques antérieurs à 1995, la table de correspondance entre les dénominations du référentiel pédologique de l'Association française pour l'étude des sols (AFES, 1995 et 2008) et celles de la commission de pédologie et de cartographie des sols (CPCS, 1967) est la suivante :

DÉNOMINATION SCIENTIFIQUE (" Références " du référentiel pédologique, AFES, Baize & Girard, 1995 et 2008)	ANCIENNES DÉNOMINATIONS (" groupes " ou " sous-groupes " de la CPCS, 1967)
Histosols (toutes référence d').	Sols à tourbe fibreuse.
	Sols à tourbe semi-fibreuse.
	Sols à tourbe altérée.
Réductisols (toutes références de).	Sols humiques à gley (1).
	Sols humiques à stagnogley (1) (2).
	Sols (peu humifères) à gley (1).
	Sols (peu humifères) à stagnogley (1) (2).
	Sols (peu humifères) à amphigley (1).
Rédoxisols (pro parte).	Sols (peu humifères) à pseudogley (3) ou (4).
Fluviosols-bruts rédoxisols (pro parte).	Sols minéraux bruts d'apport alluvial-sous-groupe à nappe (3) ou (4).
Fluviosols typiques-rédoxisols (pro parte).	Sols peu évolués d'apport alluvial-sous-groupe " hydromorphes " (3) ou (4).
Fluviosols brunifiés-rédoxisols (pro parte).	Sols peu évolués d'apport alluvial-sous-groupe " hydromorphes " (3) ou (4).
Thalassosols-rédoxisols (toutes références de) (pro parte).	Sols peu évolués d'apport alluvial-sous-groupe " hydromorphes " (3) ou (4).
Planosols typiques (pro parte).	Sols (peu humifères) à pseudogley de surface (3) ou (4).
Luvisols dégradés-rédoxisols (pro parte).	Sous groupe des sols lessivés glossiques (3) ou (4).
Luvisols typiques-rédoxisols (pro parte).	Sous groupe des sols lessivés

	hydromorphes (3) ou (4).
Sols salsodiques (toutes références de).	Tous les groupes de la classe des sols sodiques (3) ou (4).
Pélosols-rédoxisols (toutes références de) (pro parte).	Sols (peu humifères) à pseudogley (3) ou (4).
Colluviosols-rédoxisols.	Sols peu évolués d'apport colluvial (3) ou (4).
Podzosols humiques et podzosols humoduriques.	Podzols à gley (1).
	Sous-groupe des sols podzoliques à stagnogley (1), (3) ou (4).
	Sous-groupe des sols podzoliques à pseudogley (3) ou (4).

(1) A condition que les horizons de " gley " apparaissent à moins de 50 cm de la surface.

(2) A condition que les horizons de " pseudogley " apparaissent à moins de 50 cm de la surface et se prolongent, s'intensifient ou passent à des horizons de " gley " en profondeur.

(3) A condition que les horizons de " pseudogley " apparaissent à moins de 25 cm de la surface et se prolongent, s'intensifient ou passent à des horizons de " gley " en profondeur.

(4) A condition que les horizons de " pseudogley " apparaissent à moins de 50 cm de la surface et se prolongent, s'intensifient et passent à des horizons de " gley " en profondeur (sols " à horizon réductique de profondeur ").

1. 2. Méthode

1. 2. 1. Modalités d'utilisation des données

et cartes pédologiques disponibles

Lorsque des données ou cartes pédologiques sont disponibles à une échelle de levés appropriée (1 / 1 000 à 1 / 25 000 en règle générale), la lecture de ces cartes ou données vise à déterminer si les sols présents correspondent à un ou des types de sols de zones humides parmi ceux mentionnés dans la liste présentée au 1. 1. 1.

Un espace peut être considéré comme humide si ses sols figurent dans cette liste. Sauf pour les histosols, réductisols et rédoxisols, qui résultent toujours d'un engorgement prolongé en eau, il est nécessaire de vérifier non seulement la dénomination du type de sol, mais surtout les modalités d'apparition des traces d'hydromorphie indiquées dans la règle générale énoncée au 1. 1. 1.

Lorsque des données ou cartographies surfaciques sont utilisées, la limite de la zone humide correspond au contour de l'espace identifié comme humide selon la règle énoncé ci-dessus, auquel sont joints, le cas échéant, les espaces identifiés comme humides d'après le critère relatif à la végétation selon les modalités détaillées à l'annexe 2.

1. 2. 2. Protocole de terrain

Lorsque des investigations sur le terrain sont nécessaires, l'examen des sols doit porter prioritairement sur des points à situer de part et d'autre de la frontière supposée de la zone humide, suivant des transects perpendiculaires à cette frontière. Le nombre, la répartition et la localisation précise de ces points dépendent de la taille et de l'hétérogénéité du site, avec 1 point (= 1 sondage) par secteur homogène du point de vue des conditions mésologiques.

Chaque sondage pédologique sur ces points doit être d'une profondeur de l'ordre de 1, 20 mètre si c'est possible.

L'examen du sondage pédologique vise à vérifier la présence :

— d'horizons histiques (ou tourbeux) débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol et d'une épaisseur d'au moins 50 centimètres ;

— ou de traits réductiques débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol ;

— ou de traits rédoxiques débutant à moins de 25 centimètres de la surface du sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur ;

— ou de traits rédoxiques débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et de traits réductiques apparaissant entre 80 et 120 centimètres de profondeur.

Si ces caractéristiques sont présentes, le sol peut être considéré comme sol de zone humide. En leur absence, il convient de vérifier les indications fournies par l'examen de la végétation ou, le cas échéant pour les cas particuliers des sols, les résultats de l'expertise des conditions hydrogéomorphologiques.

L'observation des traits d'hydromorphie peut être réalisée toute l'année mais la fin de l'hiver et le début du printemps sont les périodes idéales pour constater sur le terrain la réalité des excès d'eau.

Fait à Paris, le 1er octobre 2009.

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie,
de l'énergie, du développement durable et de la mer,
en charge des technologies vertes
et des négociations sur le climat,
Pour le ministre et par délégation :
La directrice de l'eau
et de la biodiversité,
O. Gauthier
Le ministre de l'alimentation,
de l'agriculture et de la pêche,
Pour le ministre et par délégation :
Par empêchement du directeur général
des politiques agricole, agroalimentaire
et des territoires :
L'ingénieur en chef du génie rural,
des eaux et des forêts
chargé du service
de la stratégie agroalimentaire
et du développement durable,
E. Giry

Association pour le Développement du Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf

Impasse de la Gaudinière 85 630 BARBATRE

Tél. : 02 51 39 55 62 - Fax : 02 51 39 60 73

Courriel : adbvbb@baie-bourgneuf.com

Site internet : www.marais-breton-baie-bourgneuf.com

MAIRIE DE PREFAILLES

Rue de la Prée – Zone artisanale
PREFAILLES (44)

Diagnostic de sols



Rapport

BURGEAP Agence de Nantes - 210 avenue Saint Laurent - Parc des Hautes Technologies - Zone Atlantis - 44811 SAINT HERBLAIN cedex
Tél : 02-40-38-67-06 - Fax : 02-40-85-68-50

RNa1085/A25134/CNaZ091959	
BBO - AGE - DAR	
06/11/09	Figures

MAIRIE DE PREFAILLES

PREFAILLES (44) - Rue de la Prée – Zone artisanale

Diagnostic de sols

Objet de l'indice	Date	Indice	Rédaction		Vérification		Validation	
			Nom	Signature	Nom	Signature	Nom	Signature
Rapport	06/11/09		B.BOUSSEAU		A.GERARDIN		D.ARRI	
		a						
		b						
		c						
		d						

Numéro de rapport :	***RNa1085***
Numéro d'affaire :	***A25134***
N° de contrat :	***CNaZ091959***
Domaine technique :	***SP11***
Mots clé du thésaurus	***Diagnostic de sol***

BURGEAP Agence de Nantes
210, avenue du Saint Laurent – Zone Atlantis
44811 Saint Herblain cedex
Téléphone : 33(0)2.40.38.67.06 Télécopie : 33(0)2.40.85.68.50
e-mail : agence.de.nantes@burgeap.fr

SOMMAIRE

1 Introduction 4

2 Méthodologie 4

3 Données du site 4

3.1 Contexte et environnement du site 4
3.2 Géologie 6
3.3 Hydrogéologie 7

4 Diagnostic de sols 7

4.1.1 Synthèse des investigations effectuées sur le site 7
4.1.2 Observations organoleptiques et mesures de biogaz 8

5 Conclusions et recommandations 9

FIGURES 11

ANNEXES 12

TABLEAUX

Tableau 1 : synthèse des mesures de biogaz 8

FIGURES

Figure n°1 Localisation du site

Figure n°2 Plan d'implantation des sondages

ANNEXES

- Annexe 1 - Coupes des sondages

1 Introduction

Dans le cadre d'un projet d'extension de la zone artisanale, BURGEAP a réalisé pour le compte de la MAIRIE de PREFAILLES, un diagnostic de sol sur un site localisé entre la rue de la Prée et le chemin de la Croix Martin.

Cette étude a pour but de rendre compte de l'état des sols concernés. Cette étude s'inscrit dans le cadre d'un projet d'aménagement de l'ensemble du site visant à développer pour la majeure partie des constructions artisanales sur une ancienne zone de stockage de déchets.

Le présent document constitue le rapport du diagnostic de sols sur l'emprise des parcelles 217, 218, 219 et 220 de la section UF (superficie d'environ 10 000 m^3) au regard de la dernière activité y ayant été exercée (ancienne décharge) :

- détermination de la géologie et l'hydrogéologie locales de la parcelle (profondeur du socle rocheux, niveau d'eau, lithologie des terrains) ;
- détermination de la typologie des déchets et éventuellement présence ou non de substances volatiles au sein des déchets.

2 Méthodologie

La mission a comporté les étapes suivantes :

- une visite du site,
- une étude d'observations des sols avec :
  - la réalisation de 21 sondages à la pelle mécanique nommés de P1 à P21 poursuivis jusqu'au refus rocheux compris entre 2,3 m et 3,1 m ;
  - l'observation de la lithologie et de la typologie des sols jusqu'au refus rocheux ;
  - la réalisation de mesure de biogaz (O_2, CO_2, CH_4 et H_2S) en présence de déchets fermentescibles ;
- la synthèse des résultats dans le présent rapport.

3 Données du site

3.1 Contexte et environnement du site

Lors de la visite de site réalisée le vendredi 11/09/09 par Benjamin BOUSSEAU et en présence de M. BONNET représentant de la Mairie de Préfailles et d'après la fiche BASIAS PAL4401304 (BASIAS: base de donnée d'inventaire d'anciens sites industriels et activités de services), le périmètre d'étude correspond à une ancienne décharge sauvage d'ordures ménagères utilisée jusque dans les années 1970.

Cette décharge correspond vraisemblablement à celle du Chemin de la Croix Martin mentionné sur la fiche BASIAS ci-dessous.

Cette décharge a permis le stockage des ordures ménagères à partir des années 1940 et jusque dans les années 1970.

1 - IDENTIFICATION DU SITE

Indice départemental :	PAL4401304
Unité gestionnaire :	PAL
Créateur(s) de la fiche :	E.DILE , SL
Date de création de la fiche :	31/08/1998
Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s) :	PREFAILLES (COMMUNE), DECHARGE SAUVAGE
Etat de connaissance :	Inventorié
Commentaire(s) :	SITUEE SUR LA COMMUNE DE LA PLAINE/MER

2 - CONSULTATION A PROPOS DU SITE

3 - LOCALISATION DU SITE

Première adresse :	CHEMIN DE LA CROIX MARTIN				
Dernière adresse :	Chemin CROIX MARTIN (de la)				
Code INSEE :	44136				
Commune principale :	PREFAILLES (44136)				
Zone Lambert :	Lambert II étendu				
	X saisi (m) : 255508	X Lambert II étendu (m) :	255508	X adresse :	
	Y saisi (m) : 2247498	Y Lambert II étendu (m) :	2247498	Y adresse :	
	Altitude :	Précision altitude :		Précision adresse :	
Carte géologique :	NOIRMOUTIER-EN-L'ILE	Numéro : 0506		Huitième :	

4 - PROPRIETE DU SITE

5 - ACTIVITÉ(S)

Etat d'occupation du site :	Activité terminée
Date première activité :	01/01/1111
Date dernière activité :	01/01/1112

Historique de(s) (l')activité(s) sur le site

N° ordre	Date début	Date fin	Code activité	Libellé de l'activité	Importance de l'activité	Groupe selon SEI	Origine de la date début	Référence du dossier	Autres informations
1	01/01/1111	01/01/1112	E38.42Z	Dépôt d'immondices, dépotoir à vidanges (ancienne appellation des déchets ménagers avant 1945)		1er groupe		PREF DOS. PLAINTE 70-90	

Cette décharge remblayée pour recouvrir les déchets correspond actuellement à une prairie entourée d'arbres.

Ce terrain est en sur-élévation par rapport à la route et au chemin bordant le garage automobile Renault, d'environ 1 à 1,5 m. Cet topographie correspondant vraisemblablement au dôme des déchets qui a été recouvert d'une couche de terre.

Photographie : vue de site de la rue de la Prée



Photographies : vues du site





3.2 Géologie

D'après la carte géologique de l'Ile de Noirmoutier (n°506 au 1 / 50 000), la succession des terrains susceptible d'être rencontrée sous les remblais superficiels, de la surface jusqu'en profondeur, est la suivante :

- limons éoliens,
- roche d'aspect gneissique.

La quasi-totalité de la presqu'ile de Saint Gildas est constituée par une formation complexe (Rhyolites et méta-arkose à muscovite « Porphyroïdes et schistes satinés »), d'aspect gneissique stratoïde et très peu inclinée, où alternent, à l'échelle métrique à décamétrique, des coulées de rhyolitiques, des tufs, des arkoses et des schistes recristallisés.

3.3 Hydrogéologie

Dans ce contexte géologique, des niveaux d'eau contenus dans les terrains constituant le socle sont susceptibles d'être rencontrés :

- une « nappe » de surface perchée : à la faveur de la géométrie des niveaux plus argileux contenus dans les horizons superficiels provenant de l'altération des gneiss schisteux. Il s'agit souvent d'une nappe temporaire, à caractère diffus et dont la productivité est faible et dépend de la perméabilité des horizons superficiels. Son sens d'écoulement est généralement lié à la topographie,
- une « nappe » de socle (profond) : cet aquifère à porosité de fissure se caractérise par une forte hétérogénéité, la circulation des eaux s'effectuant à la faveur des zones broyées ou fissurées restant ouvertes. Il peut donner ponctuellement des débits exploitables pour les particuliers mais sa productivité est en général trop faible pour une exploitation pour l'alimentation en eau potable des collectivités.

D'après les données de la banque du sous-sol (BSS), les forages répertoriés sur la commune de Préfailles sont des forages profonds supérieurs à 50 m (compris entre 46 et 100 m de profondeur) pour une exploitation individuelle (arrosage, alimentation ou géothermie). Cela indique une exploitation des niveaux d'eau du socle fracturé, en profondeur, et probablement une faible capacité des niveaux d'eau superficiels, peu exploités a priori.

4 Diagnostic de sols

4.1.1 Synthèse des investigations effectuées sur le site

Le mercredi 28 octobre 2009, un technicien spécialisé de BURGEAP a réalisé des sondages à la pelle mécanique sur les parcelles étudiées. Vingt et un sondages ont été répartis sur les parcelles afin de connaitre la lithologie et la typologie des sols et en cas de présence de déchets, l'étendue de la décharge. Ils ont été réalisés jusqu'à une profondeur comprise entre de 2,3 et 3,1 m correspondant au refus rocheux.

Photographie : sondage P4



Ces investigations ont mis en évidence, de bas en haut, la succession des terrains suivante :

- une couche de limon brun correspondant à de la terre végétale entre 10 et 20 cm d'épaisseur ;
- une couche de déchets mélangés à de la terre limoneuse en proportion variable jusqu'à environ 2 m de profondeur ;
- une altération argilo-graveleux d'aspect schisteux ou gneissique sur une épaisseur de 0,5 m environ avant d'atteindre le refus rocheux.

Les déchets observés sont constitués de déchets inertes, de déchets ménagers fermentescibles (ordures ménagères) et des déchets végétaux :

- ordures ménagères ;
- gravats de démolition (bétons, briques, tuiles, pierres) ;
- ferrailles ;
- bois et branchages ;
- sacs et bouteilles plastiques ;
- bouteilles de verres ;
- pneus.

Au droit de l'ensemble des sondages, des traces de déchets ont été observées jusqu'à environ 2 m de profondeur sauf en périphérie comme sur les sondages P16 et P17. Ces observations montrent que le stockage n'a pas été exploité en profondeur par rapport au niveau du terrain naturel (observable sur les parcelles périphériques). Seule une couche superficielle d'environ 50 cm a du être évacuée au préalable pour accueillir le stockage à partir des années 1940.

Au droit de certains sondages (P12, P13, P14, P20 et P21), nous avons observé une densité plus importante de déchets de type d'ordures ménagères sous une couche superficielle de déchets inertes. Ceci laisse supposer un recouvrement organisé des déchets à une certaine époque de l'exploitation de la décharge.

Aucune venue d'eau souterraine n'a été observé dans les sondages malgré un maintien ouvert pendant plus d'une demi-journée.

4.1.2 Observations organoleptiques et mesures de biogaz

Des indices organoleptiques (odeur ou coloration suspecte) ont été notés sur au droit des sondages P5, P7, P10, P11, 12, P13, 14, P20 et P21. Ces indices organoleptiques correspondent à des odeurs de dégradation et de fermentation des ordures ménagères ou des déchets végétaux.

Tableau 1 : synthèse des mesures de biogaz

Sondages	O2 (%)	CO2 (%)	CH4 (%)	H2S (%)
P1	21,8	0,1	0	0
P2	21,8	0,1	0	0
P3	21,7	0,1	0	0
P4	21,8	0,1	0	0
P5	21,6	0,1	0	0
P6	21,7	0,1	0	0
P7	21,7	0,1	0	0
P8	21,7	0,1	0	0
P9	21,8	0,1	0	0

Cependant, il sera difficile de prévoir un projet d'aménagement sans être confronté à des problématiques géotechniques et de gestion des déblais donc des déchets.

Nous préconisons dans un premier temps la réalisation d'une **étude géotechnique** préalable à l'établissement d'un projet d'aménagement. Cette étude devra assurer de la faisabilité géotechnique sur ce type de terrain.

Dans un second temps, et dans le cas d'un réaménagement du site, il devra être envisagé une **étude de gestion** des matériaux basé sur un projet précis, qui intègrera:

- **la connaissance des matériaux**,
- **les contraintes réglementaires**,
- **les mesures de maîtrise des sources des matériaux et les mesures de maîtrise des impacts**,
- **les différentes mesures de gestion possibles lors des fondations d'un bâtiment** :
  - excavation et tri des déblais contenant des déchets vers une installation de stockage de déchets non dangereux (coûts d'évacuation d'environ 100 €/t (terrassement, transports et stockage en installation de stockage de déchets non dangereux),;
  - mesures de confinement,
- **la caractérisation et l'étude géotechnique des matériaux,**
- **le bilan coûts-avantages des solutions de gestion :**
  - le descriptif technique de chacune des solutions pertinentes (volumes et caractéristiques des terres + déchets à excaver, filières de traitement, contraintes de chantier),
  - la comparaison des différentes techniques envisagées et des objectifs attendus lors des phases de travaux,
  - les avantages et inconvénients pour chaque solution,
  - les délais de mise en œuvre,
  - les coûts détaillés (devis descriptif détaillé : quantitatif, prix unitaires, etc..),
  - la justification des choix techniques et la définition des mesures de gestion devront s'appuyer sur des critères explicites, argumentés et transparents, adaptés au projet,
  - les mesures de caractérisation, de contrôle, de protection au cours de la réalisation du chantier (malgré l'absence de biogaz ou de lixiviats dans les sondages, il ne peut pas être exclu la présence de poches ponctuelles nécessitant des dispositions de protection des travailleurs lors des travaux de réaménagement).

P10	21,8	0,1	0	0
P11	21,4	0,2	0	0
P12	21,4	0,2	0	0
P13	21,3	0,2	0	0
P14	21,3	0,2	0	0
P15	21,8	0,1	0	0
P16	21,8	0,1	0	0
P17	21,8	0,1	0	0
P18	21,7	0,1	0	0
P19	21,3	0,2	0	0
P20	21,8	0,1	0	0
P21	21,8	0,1	0	0

Par ailleurs, l'ensemble des mesures de biogaz (O_2, CO_2, CH_4 et H_2S), effectué dans tous les sondages, n'ont pas révélé de concentration anormale (tableau ci-dessus). Le pourcentage de CH_4 et H_2S est resté nul sur tous les points de mesures.

En dehors des déchets, les sondages n'ont pas révélé d'autres traces de pollution comme des déchets liquides (produits chimiques, hydrocarbures,...).

L'aspect des terrains argilo-graveleux en fond de décharge était correct, de couleur brun-ocre sans traces de lixiviats ou de souillures.

5 Conclusions et recommandations

Le Mairie de Préfailles a missionné BURGEAP pour réaliser un diagnostic de sol sur l'emprise d'une zone d'extension de la zone artisanale entre la rue de la Prée et le chemin de la Croix Martin à Préfailles (44).

Dans ce cadre, des investigations sur les milieux « sol » ont été mises en œuvre au droit de ce site.

Le diagnostic de sols réalisé a permis de mettre en évidence :

- une couche de terre comprenant une part hétérogène de déchets en mélange (inertes et fermentescibles) de 0,2 m jusqu'à environ 2 m de profondeur jusqu'au socle rocheux. La décharge a été exploitée sur l'ensemble des parcelles 217, 218, 219 et 220, seuls les sondages P16 et P17 ont montré la limite de l'exploitation avec peu de déchets dans les sondages ;
- une faible couche de terre végétale de recouvrement comprise entre 0,1 et 0,2 m d'épaisseur ;
- l'absence de venue d'eau dans les sondages ;
- l'absence de venue de lixiviats dans les sondages ;
- l'absence de pollution profonde dans les sols du socle de la décharge ;
- l'absence de détection de biogaz au sein du massif de déchets fermentescibles, bien que des odeurs de dégradation soient perceptibles lors de l'ouverture des fouilles.

En conclusion, et malgré un contexte sensible avec la présence d'un socle fracturé (gneiss schisteux) et d'une nappe profonde exploitée par les particuliers (pour la géothermie ou usage individuel), les déchets présents ne présentent pas de risques pour l'environnement dans l'usage actuel du site (déchets confinés) et dans leurs états de dégradation (déchets anciens).

FIGURES

BURGEAP™

MAIRIE DE PREFAILLES

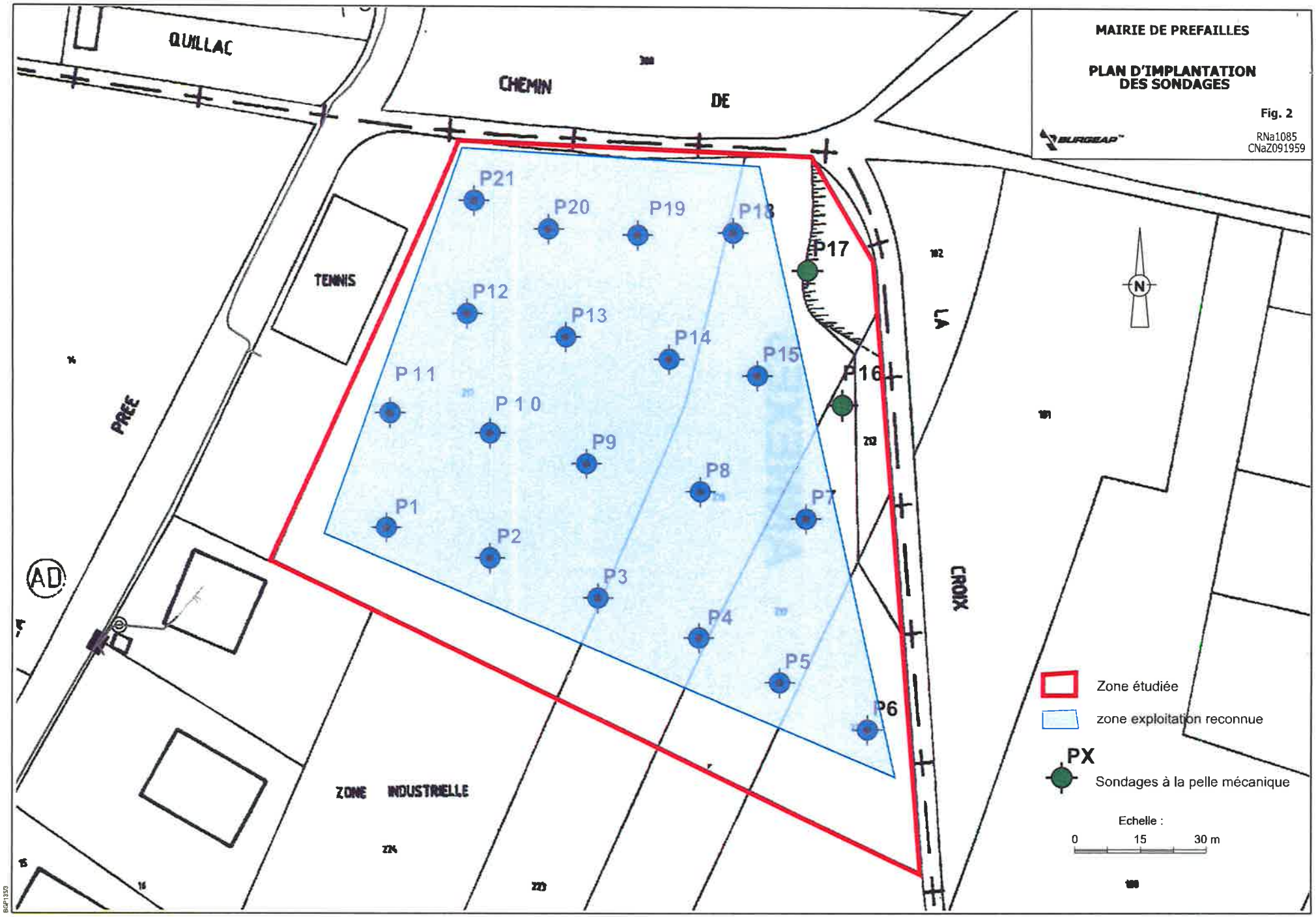
LOCALISATION DU SITE

Fig.1

RNa1085
CNaZ091959



BG P132/3


MAIRIE DE PREFAILLES
PLAN D'IMPLANTATION DES SONDAGES
Fig. 2
RNa1085
CNaZ091959
QUILLAC
CHEMIN
DE
TENNIS
PREE
ZONE INDUSTRIELLE
CROIX
AD
P21
P20
P19
P18
P17
P12
P13
P14
P15
P16
P11
P10
P9
P8
P7
P1
P2
P3
P4
P5
P6
N
Zone étudiée
zone exploitation reconnue
PX
Sondages à la pelle mécanique
Echelle :
0
15
30 m

ANNEXES

- Annexe 1 -
Coupes des sondages

Cette annexe contient 21 pages

BURGEAP™

COUPE DE SONDAGE

Annexe n° 1
RNa1085
CNaZ091959

SITE : **Diagnostic de sols**

Sondage n°: P1
Technique de sondage : pelle mécanique
Profondeur : 2,9 m

Date : 28/10/2009 Heure :
NS / rep : / **Cote repère :**
T°air : **Auteur : BBO**

COUPE GEOLOGIQUE				ECHANTILLON	POLLUTION	
Prof. (m)	Prof. (m)	Coupe	OBSERVATIONS		OBSERVATIONS (aspect, odeur, couleur)	Tube réactif
0	0.0		Terre végétale - Limon argileux brun			
	0.1		Remblais - Limon brun avec déchets éparses - gravats de bâtiments (briques, bétons, pierres) - ferrailles - verres (bouteilles) - bois et végétaux - ordures ménagères (plastique bleu)			
1						
2	2.1		Altération - Schiste altéré argilo-graveleux ocre			
	2.9					
3						
4						
5						



PHOTOS :

REMARQUES : Pas de venue d'eau
Pas d'odeur
Mesures de biogaz : CH4 (0%) - CO2 (0,1%) - O2 (21,8%) - H2S (0ppm)

BURGEAP™	COUPE DE SONDAGE	Annexe n° 1
	SITE : **Diagnostic de sols**	RNa1085
		CNaZ091959

Sondage n°: P2	**Date : 28/10/2009** Heure :
Technique de sondage : pelle mécanique	**NS / rep : /** **Cote repère :**
Profondeur : 2,8 m	**T°air :** **Auteur : BBO**

COUPE GEOLOGIQUE			ECHANTILLON	POLLUTION	
Prof. (m)	Prof. (m)	Coupe / OBSERVATIONS		OBSERVATIONS (aspect, odeur, couleur)	Tube réactif
0	0.0	Terre végétale - Limon argileux brun			
	0.2	Remblais - Limon brun avec déchets éparses - gravats de bâtiments (briques, bétons, pierres) - ferrailles - verres (bouteilles) - bois et végétaux - ordures ménagères (plastique bleu)			
1					
2	2.1	Altération - Schiste altéré argilo-graveleux ocre			
	2.8				
3					
4					
5					

PHOTOS :

REMARQUES : Pas de venue d'eau
Pas d'odeur
Mesures de biogaz : CH4 (0%) - CO2 (0,1%) - O2 (21,8%) - H2S (0 ppm)

BURGEAP™

COUPE DE SONDAGE

Annexe n° 1
RNa1085
CNaZ091959

SITE : **Diagnostic de sols**

Sondage n°: P3
Technique de sondage : pelle mécanique
Profondeur : 3,1 m

Date : 28/10/2009 Heure :
NS / rep : / **Cote repère :**
T°air : **Auteur : BBO**

COUPE GEOLOGIQUE				ECHANTILLON	POLLUTION	
Prof. (m)	Prof. (m)	Coupe	OBSERVATIONS		OBSERVATIONS (aspect, odeur, couleur)	Tube réactif
0	0.0		Terre végétale - Limon argileux brun			
	0.1		Remblais - Limon brun avec déchets éparses - gravats de bâtiments (briques, bétons, pierres) - ferrailles - verres (bouteilles) - bois et végétaux - ordures ménagères (plastique bleu)			
1						
2	2.2		Altération - Schiste altéré argilo-graveleux ocre			
3	3.1					
4						
5						



PHOTOS :

REMARQUES : Pas de venue d'eau
Pas d'odeur
Mesures de biogaz : CH4 (0%) - CO2 (0,1%) - O2 (21,7%) - H2S (0 ppm)

BURGEAP™	COUPE DE SONDAGE	Annexe n° 1
	SITE : **Diagnostic de sols**	RNa1085
		CNaZ091959

Sondage n°: P4 — **Date :** 28/10/2009 — Heure :

Technique de sondage : pelle mécanique — **NS / rep :** / — **Cote repère :**

Profondeur : 2,7 m — **T°air :** — **Auteur :** BBO

COUPE GEOLOGIQUE				ECHANTILLON	POLLUTION	
Prof. (m)	Prof. (m)	Coupe	OBSERVATIONS		OBSERVATIONS (aspect, odeur, couleur)	Tube réactif
0	0.0		Terre végétale - Limon argileux brun			
	0.2		Remblais - Limon brun avec déchets éparses - gravats de bâtiments (briques, bétons, pierres) - ferrailles - verres (bouteilles) - bois et végétaux - ordures ménagères (plastique bleu)			
1						
2						
	2.4		Altération - Schiste altéré argilo-graveleux ocre			
	2.7					
3						
4						
5						



PHOTOS :

REMARQUES : Pas de venue d'eau
Pas d'odeur
Mesures de biogaz : CH4 (0%) - CO2 (0,1%) - O2 (21,8%) - H2S (0 ppm)

BURGEAP™

COUPE DE SONDAGE

Annexe n° 1
RNa1085
CNaZ091959

SITE : **Diagnostic de sols**

Sondage n°: P5
Technique de sondage : pelle mécanique
Profondeur : 2,8 m

Date : 28/10/2009 Heure :
NS / rep : / **Cote repère :**
T°air : **Auteur : BBO**

COUPE GEOLOGIQUE				ECHANTILLON	POLLUTION	
Prof. (m)	Prof. (m)	Coupe	OBSERVATIONS		OBSERVATIONS (aspect, odeur, couleur)	Tube réactif
0	0.0		Terre végétale - Limon argileux brun			
	0.1		Remblais - Limon brun avec déchets éparses - gravats de bâtiments (briques, bétons, pierres) - ferrailles - verres (bouteilles) - bois et végétaux - ordures ménagères (plastique bleu)			
1						
2	2.0		Altération - Schiste altéré argilo-graveleux ocre			
	2.8					
3						
4						
5						



PHOTOS :

REMARQUES : Pas de venue d'eau
Légère d'odeur de biodégradation
Mesures de biogaz : CH4 (0%) - CO2 (0,1%) - O2 (21,6%) - H2S (0 ppm)

BURGEAP™	COUPE DE SONDAGE	Annexe n° 1
	SITE : **Diagnostic de sols**	RNa1085
		CNaZ091959

Sondage n°: P6	**Date : 28/10/2009** Heure :
Technique de sondage : pelle mécanique	**NS / rep : /** **Cote repère :**
Profondeur : 2,8 m	**T°air :** **Auteur : BBO**

COUPE GEOLOGIQUE			ECHANTILLON	POLLUTION	
Prof. (m)	Prof. (m)	Coupe OBSERVATIONS		OBSERVATIONS (aspect, odeur, couleur)	Tube réactif
0	0.0	Terre végétale - Limon argileux brun			
	0.2	Remblais - Limon brun avec déchets éparses - gravats de bâtiments (briques, bétons, pierres) - ferrailles - verres (bouteilles) - bois et végétaux - ordures ménagères (plastique bleu)			
1					
2	2.1	Altération - Schiste altéré argilo-graveleux ocre			
	2.8				
3					
4					
5					



PHOTOS :

REMARQUES : Pas de venue d'eau
Pas d'odeur
Mesures de biogaz : CH4 (0%) - CO2 (0,1%) - O2 (21,7%) - H2S (0 ppm)

BURGEAP™

COUPE DE SONDAGE

Annexe n° 1
RNa1085
CNaZ091959

SITE : **Diagnostic de sols**

Sondage n°: P7
Technique de sondage : pelle mécanique
Profondeur : 2,9 m

Date : 28/10/2009 Heure :
NS / rep : / **Cote repère :**
T°air : **Auteur : BBO**

COUPE GEOLOGIQUE

Prof. (m)	Prof. (m)	Coupe	OBSERVATIONS
0	0.0		
	0.1		Terre végétale - Limon argileux brun
1			Remblais - Limon brun avec quelques déchets - gravats de bâtiments (briques, bétons, pierres)
	1.5		
2			Altération - Schiste altéré argilo-graveleux ocre
	2.9		
3			
4			
5			

ECHANTILLON

POLLUTION

OBSERVATIONS (aspect, odeur, couleur)	Tube réactif



PHOTOS :

REMARQUES : Pas de venue d'eau
Odeur de dégradation
Mesures de biogaz : CH4 (0%) - CO2 (0,1%) - O2 (21,7%) - H2S (0 ppm)

BURGEAP™	**COUPE DE SONDAGE**	**Annexe n° 1**
	SITE : **Diagnostic de sols**	**RNa1085**
		CNaZ091959

Sondage n°: P8

Technique de sondage : pelle mécanique

Profondeur : 3,1 m

Date : 28/10/2009 Heure :

NS / rep : / **Cote repère :**

T°air : **Auteur : BBO**

COUPE GEOLOGIQUE				ECHANTILLON	POLLUTION	
Prof. (m)	Prof. (m)	Coupe	OBSERVATIONS		OBSERVATIONS (aspect, odeur, couleur)	Tube réactif
0	0.0		Terre végétale - Limon argileux brun			
	0.1		Remblais - Limon brun avec déchets éparses - gravats de bâtiments (briques, bétons, pierres) - ferrailles - verres (bouteilles) - bois et végétaux (souche) - ordures ménagères (plastique bleu)			
1						
2						
	2.5		Altération - Schiste altéré argilo-graveleux ocre			
3						
	3.1					
4						
5						



PHOTOS :

REMARQUES : Pas de venue d'eau
Pas d'odeur
Mesures de biogaz : CH4 (0%) - CO2 (0,1%) - O2 (21,7%) - H2S (0 ppm)

BURGEAP™	COUPE DE SONDAGE	Annexe n° 1
	SITE : **Diagnostic de sols**	RNa1085
		CNaZ091959

Sondage n°: P9

Technique de sondage : pelle mécanique

Profondeur : 3 m

Date : 28/10/2009 Heure :

NS / rep : / **Cote repère :**

T°air : **Auteur : BBO**

COUPE GEOLOGIQUE			ECHANTILLON	POLLUTION	
Prof. (m)	Prof. (m)	Coupe / OBSERVATIONS		OBSERVATIONS (aspect, odeur, couleur)	Tube réactif
0	0.0	Terre végétale - Limon argileux brun			
	0.2	Remblais - Limon brun avec déchets éparses - gravats de bâtiments (briques, bétons, pierres) - ferrailles - verres (bouteilles) - bois et végétaux (souche) - ordures ménagères (plastique bleu)			
1					
2					
	2.5	Altération - Schiste altéré argilo-graveleux ocre			
3	3.0				
4					
5					



PHOTOS :

REMARQUES : Pas de venue d'eau
Pas d'odeur
Mesures de biogaz : CH4 (0%) - CO2 (0,1%) - O2 (21,8%) - H2S (0 ppm)

BURGEAP™	COUPE DE SONDAGE	Annexe n° 1
	SITE : **Diagnostic de sols**	RNa1085
		CNaZ091959

Sondage n°: P10	**Date : 28/10/2009** Heure :
Technique de sondage : pelle mécanique	**NS / rep : /** **Cote repère :**
Profondeur : 2,9 m	**T°air :** **Auteur : BBO**

COUPE GEOLOGIQUE				ECHANTILLON	POLLUTION	
Prof. (m)	Prof. (m)	Coupe	OBSERVATIONS		OBSERVATIONS (aspect, odeur, couleur)	Tube réactif
0	0.0		Terre végétale - Limon argileux brun			
	0.1		Remblais - Limon brun avec déchets éparses avec passage noirâtre d'ordure ménagère en fond - gravats de bâtiments (briques, bétons, pierres) - ferrailles - verres (bouteilles) - bois et végétaux (souche) - ordures ménagères (plastique bleu)			
1						
2						
	2.3		Altération - Schiste altéré argilo-graveleux ocre			
	2.9					
3						
4						
5						



PHOTOS :

REMARQUES : Pas de venue d'eau
Odeur de dégradation
Mesures de biogaz : CH4 (0%) - CO2 (0,1%) - O2 (21,8%) - H2S (0 ppm)

BURGEAP™	COUPE DE SONDAGE	Annexe n° 1
	SITE : **Diagnostic de sols**	RNa1085
		CNaZ091959

Sondage n°: P11

Technique de sondage : pelle mécanique

Profondeur : 2,9 m

Date : 28/10/2009 Heure :

NS / rep : / **Cote repère :**

T°air : **Auteur : BBO**

COUPE GEOLOGIQUE			ECHANTILLON	POLLUTION	
Prof. (m)	Prof. (m)	Coupe / OBSERVATIONS		OBSERVATIONS (aspect, odeur, couleur)	Tube réactif
0	0.0	Terre végétale - Limon argileux brun			
	0.2	Remblais - Limon brun avec déchets éparses avec passage noirâtre d'ordure ménagère en fond - gravats de bâtiments (briques, bétons, pierres) - ferrailles - verres (bouteilles) - bois et végétaux (souche) - ordures ménagères (plastique bleu)			
1					
2					
	2.5	Altération - Schiste altéré argilo-graveleux ocre			
3	3.0				
4					
5					



PHOTOS :

REMARQUES : Pas de venue d'eau
Odeur de dégradation
Mesures de biogaz : CH4 (0%) - CO2 (0,2%) - O2 (21,4%) - H2S (0 ppm)

BURGEAP™

COUPE DE SONDAGE

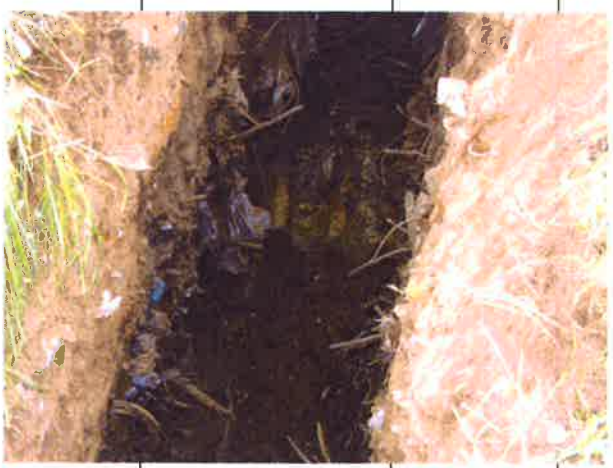
Annexe n° 1
RNa1085
CNaZ091959

SITE : **Diagnostic de sols**

Sondage n°: P12
Technique de sondage : pelle mécanique
Profondeur : 2,9 m

Date : 28/10/2009 Heure :
NS / rep : / **Cote repère :**
T°air : **Auteur : BBO**

COUPE GEOLOGIQUE			ECHANTILLON	POLLUTION	
Prof. (m)	Prof. (m)	Coupe OBSERVATIONS		OBSERVATIONS (aspect, odeur, couleur)	Tube réactif
0	0.0	Terre végétale - Limon argileux brun			
	0.2	Remblais - Limon brun avec déchets éparses - gravats de bâtiments (briques, bétons, pierres) - ferrailles - verres (bouteilles) - bois et végétaux (souche) - ordures ménagères (plastique bleu)			
1	1.0	remblais noirâtres - Odrures ménagères avec déchets verts			
2					
	2.5	Altération - Schiste altéréré argilo-graveleux			
	2.9				
3					
4					
5					



PHOTOS :

REMARQUES : Pas de venue d'eau
Odeur de dégradation
Mesures de biogaz : CH4 (0%) - CO2 (0,2%) - O2 (21,4%) - H2S (0 ppm)

BURGEAP™	COUPE DE SONDAGE	Annexe n° 1
	SITE : **Diagnostic de sols**	RNa1085
		CNaZ091959

Sondage n°: P13 — **Date : 28/10/2009** Heure :

Technique de sondage : pelle mécanique — **NS / rep : /** **Cote repère :**

Profondeur : 2,8 m — **T°air :** **Auteur : BBO**

COUPE GEOLOGIQUE			ECHANTILLON	POLLUTION	
Prof. (m)	Prof. (m)	Coupe / OBSERVATIONS		OBSERVATIONS (aspect, odeur, couleur)	Tube réactif
0	0.0	Terre végétale - Limon argileux brun			
	0.2	Remblais - Limon brun avec déchets éparses - gravats de bâtiments (briques, bétons, pierres) - ferrailles - verres (bouteilles) - bois et végétaux (souche) - ordures ménagères (plastique bleu)			
	0.7				
1					
		remblais noirâtres - Odrures ménagères avec déchets verts			
2					
	2.3	Altération - Schiste altéréré argilo-graveleux			
	2.8				
3					
4					
5					



PHOTOS :

REMARQUES : Pas de venue d'eau
Odeur de dégradation
Mesures de biogaz : CH4 (0%) - CO2 (0,2%) - O2 (21,3%) - H2S (0 ppm)

BURGEAP™	COUPE DE SONDAGE	Annexe n° 1
	SITE : **Diagnostic de sols**	RNa1085
		CNaZ091959

Sondage n°: P14	**Date : 28/10/2009** Heure :
Technique de sondage : pelle mécanique	**NS / rep : /** **Cote repère :**
Profondeur : 2,9 m	**T°air :** **Auteur : BBO**

COUPE GEOLOGIQUE | **ECHANTILLON** | **POLLUTION**

Prof. (m)	Prof. (m)	Coupe	OBSERVATIONS	OBSERVATIONS (aspect, odeur, couleur)	Tube réactif
0	0.0		Terre végétale - Limon argileux brun		
	0.1		Remblais - Limon brun avec déchets éparses - gravats de bâtiments (briques, bétons, pierres) - ferrailles - verres (bouteilles) - bois et végétaux (souche) - ordures ménagères (plastique bleu)		
	0.6		remblais noirâtres - Odrures ménagères avec déchets verts		
1					
	1.7		Altération - Schiste altéréré argilo-graveleux		
2					
	2.9				
3					
4					
5					



PHOTOS :

REMARQUES : Pas de venue d'eau
Légère odeur de dégradation
Mesures de biogaz : CH4 (0%) - CO2 (0,2%) - O2 (21,3%) - H2S (0 ppm)

BURGEAP™	COUPE DE SONDAGE	Annexe n° 1
	SITE : **Diagnostic de sols**	RNa1085
		CNaZ091959

Sondage n°: P15
Technique de sondage : pelle mécanique
Profondeur : 2,9 m

Date : 28/10/2009 Heure :
NS / rep : / **Cote repère :**
T°air : **Auteur : BBO**

COUPE GEOLOGIQUE			ECHANTILLON	POLLUTION	
Prof. (m)	Prof. (m)	Coupe / OBSERVATIONS		OBSERVATIONS (aspect, odeur, couleur)	Tube réactif
0	0.0				
	0.1	Terre végétale - Limon argileux brun			
1		Remblais - Limon brun avec déchets éparses - gravats de bâtiments (briques, bétons, pierres) - ferrailles - verres (bouteilles) - bois et végétaux (souche) - ordures ménagères (plastique bleu)			
2					
	2.3	Altération - Schiste altéré argilo-graveleux ocre			
	2.9				
3					
4					
5					



PHOTOS :

REMARQUES : Pas de venue d'eau
Pas d'odeur
Mesures de biogaz : CH4 (0%) - CO2 (0,1%) - O2 (21,8%) - H2S (0 ppm)

BURGEAP™	COUPE DE SONDAGE	Annexe n° 1
	SITE : **Diagnostic de sols**	RNa1085
		CNaZ091959

Sondage n°: P16	**Date : 28/10/2009** Heure :
Technique de sondage : pelle mécanique	**NS / rep : /** **Cote repère :**
Profondeur : 2,3 m	**T°air :** **Auteur : BBO**

COUPE GEOLOGIQUE				ECHANTILLON	POLLUTION	
Prof. (m)	Prof. (m)	Coupe	OBSERVATIONS		OBSERVATIONS (aspect, odeur, couleur)	Tube réactif
0	0.0		Terre végétale - Limon argileux brun			
	0.2		Remblais - Limon brun avec déchets très éparses - gravats de bâtiments (briques, bétons, pierres) - ferrailles - verres (bouteilles) - bois et végétaux (souche) - ordures ménagères (plastique bleu)			
1						
	1.7		Altération - Schiste altéré argilo-graveleux ocre			
2						
	2.3					
3						
4						
5						



PHOTOS :

REMARQUES : Pas de venue d'eau
Pas d'odeur
Mesures de biogaz : CH4 (0%) - CO2 (0,1%) - O2 (21,8%) - H2S (0 ppm)

BURGEAP™

COUPE DE SONDAGE

Annexe n° 1
RNa1085
CNaZ091959

SITE : **Diagnostic de sols**

Sondage n°: P17
Technique de sondage : pelle mécanique
Profondeur : 2,3 m

Date : 28/10/2009 Heure :
NS / rep : / **Cote repère :**
T°air : **Auteur : BBO**

COUPE GEOLOGIQUE				ECHANTILLON	POLLUTION	
Prof. (m)	Prof. (m)	Coupe	OBSERVATIONS		OBSERVATIONS (aspect, odeur, couleur)	Tube réactif
0	0.0		Terre végétale - Limon argileux brun			
	0.1					
	0.2		Remblais - Limon brun avec déchets très éparses - gravats de bâtiments (briques, bétons, pierres) - ferrailles - verres (bouteilles) - bois et végétaux (souche)			
1						
	1.7		Altération - Schiste altéré argilo-graveleux ocre grisâtre			
2						
	2.3					
3						
4						
5						



PHOTOS :

REMARQUES : Pas de venue d'eau
Pas d'odeur
Mesures de biogaz : CH4 (0%) - CO2 (0,1%) - O2 (21,8%) - H2S (0 ppm)

BURGEAP™	COUPE DE SONDAGE	Annexe n° 1
	SITE : **Diagnostic de sols**	RNa1085
		CNaZ091959

Sondage n°: P18	**Date : 28/10/2009** Heure :
Technique de sondage : pelle mécanique	**NS / rep : /** **Cote repère :**
Profondeur : 2,5 m	**T°air :** **Auteur : BBO**

COUPE GEOLOGIQUE			ECHANTILLON	POLLUTION	
Prof. (m)	Prof. (m)	Coupe OBSERVATIONS		OBSERVATIONS (aspect, odeur, couleur)	Tube réactif
0	0.0	Terre végétale - Limon argileux brun			
	0.2	Remblais - Limon brun avec déchets très éparses - gravats de bâtiments (briques, bétons, pierres) - ferrailles - verres (bouteilles) - bois et végétaux (souche) - ordures ménagères (plastique bleu)			
1					
	1.7	Altération - Schiste altéré argilo-graveleux ocre			
2					
	2.3				
3					
4					
5					



PHOTOS :

REMARQUES : Pas de venue d'eau
Pas d'odeur
Mesures de biogaz : CH4 (0%) - CO2 (0,1%) - O2 (21,7%) - H2S (0 ppm)

BURGEAP™	COUPE DE SONDAGE	Annexe n° 1
	SITE : **Diagnostic de sols**	RNa1085
		CNaZ091959

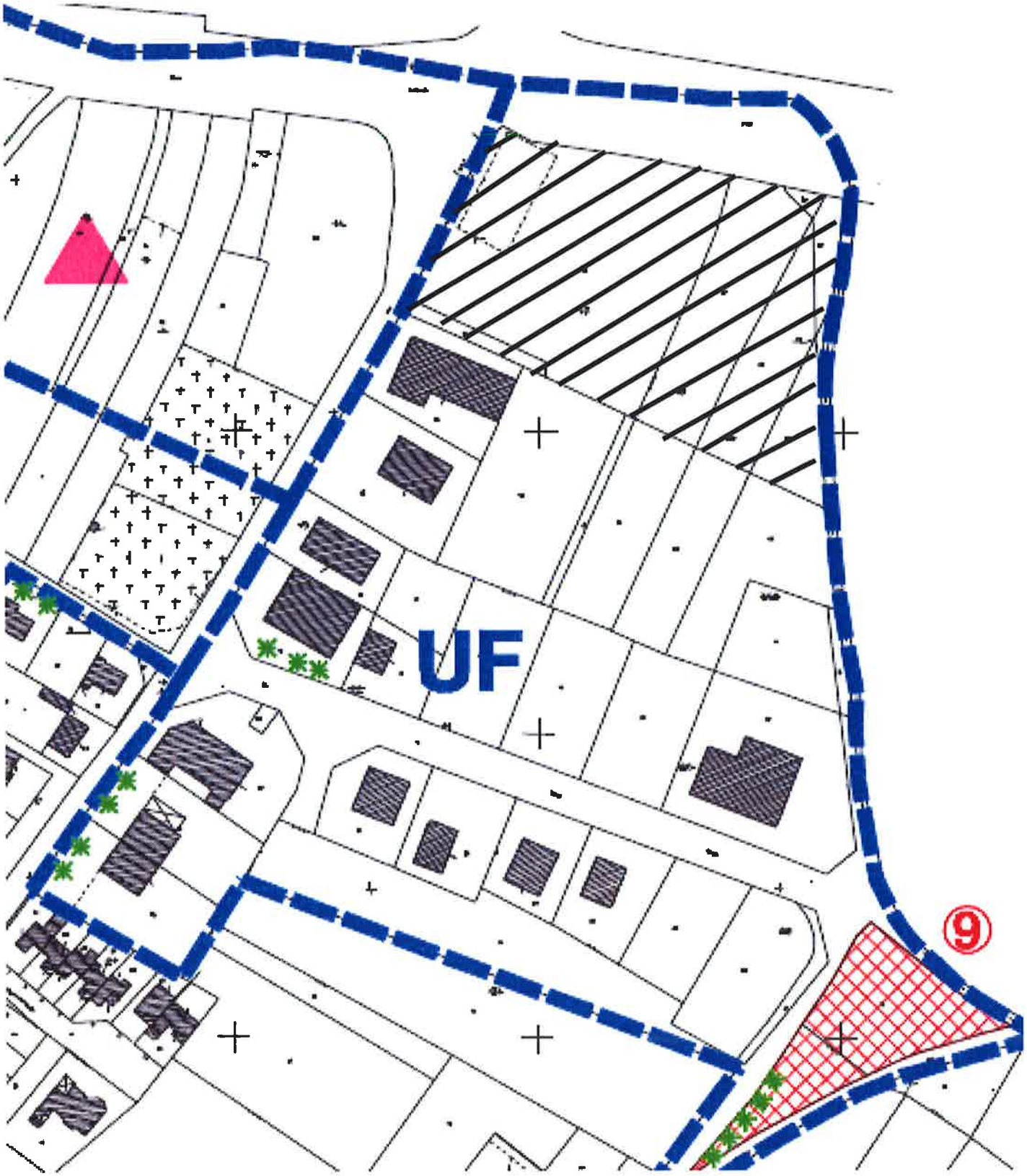
Sondage n°: P19	**Date : 28/10/2009** Heure :
Technique de sondage : pelle mécanique	**NS / rep : /** **Cote repère :**
Profondeur : 2,7 m	**T°air :** **Auteur : BBO**

COUPE GEOLOGIQUE			ECHANTILLON	POLLUTION	
Prof. (m)	Prof. (m)	Coupe / OBSERVATIONS		OBSERVATIONS (aspect, odeur, couleur)	Tube réactif
0	0.0	Terre végétale - Limon argileux brun			
	0.2	Remblais - Limon brun avec déchets éparses avec passage noirâtre en fond d'ordures ménagères - gravats de bâtiments (briques, bétons, pierres) - ferrailles - verres (bouteilles) - bois et végétaux (souche) - ordures ménagères (plastique bleu)			
1					
2					
	2.2	Altération - Schiste altéré argilo-graveleux ocre			
	2.7				
3					
4					
5					



PHOTOS :

REMARQUES : Pas de venue d'eau
Pas d'odeur
Mesures de biogaz : CH4 (0%) - CO2 (0,2%) - O2 (21,3%) - H2S (0 ppm)



Nouvelles parcelles ouvertes à l'urbanisation pour la zone artisanale (soit 10 151m²)

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE PREFAILLES

RAPPORT DE PRESENTATION

JUSTIFICATIONS DU PROJET

ARRETE LE	APPROUVE LE
Le 6 mai 2015	Le 18 décembre 2015

PIECE DU PLU

1.2

Cittànova

Cittànova

L’article R 123-2-1 du Code de l’Urbanisme précise que le rapport de présentation d’un PLU soumis à évaluation environnementale:

1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-12-2. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Ce résumé non technique est destiné à l’ensemble du public. Il synthétise le contenu de chacune des pièces du rapport de présentation, ainsi que la méthodologie de réalisation de l’évaluation environnementale.

A noter que le PLU de Préfailles est concerné par une évaluation environnementale. La méthodologie de travail pour élaborer celle-ci et l'intégrer à l'ensemble des réflexions justifiées dans le présent rapport a été la suivante:

Dans un premier temps, l'ensemble des données existantes sur le territoire et accessibles ont été collectées et étudiées:

-Les données cartographiques: BD ORTHO, SCAN 25, plan cadastral informatisé, données environnementales cartographiées (SIGLOIRE (délimitation des espaces remarquables...), Communauté de Communes (zones humides...);

-Les documents supra-communaux: SRCE, SCoT du Pays de Retz, SDAGE Loire-Bretagne, les deux SAGE...

-Les données sur les milieux aquatiques et humides: IGN, SIGLOIRE, inventaire des zones humides du bassin versant de la Baie de Bourgneuf.

-Les données sur la faune, la flore et les habitats naturels: liste d'espèces de l'INPN, de l'UICN, Liste des plantes vasculaires invasives des Pays de la Loire et études localisées comme celle identifiant la Romulée à petites fleurs et l'Alysson des champs à Port Meleu (Conservatoire Botanique National de Brest)

-Les données sur les sites Natura 2000: données de la DREAL et de l'INPN

-Les données sur les sites protégés et inventoriés: INPN, le plan de gestion de la Réserve Naturelle Régionale de la Pointe Saint-Gildas

-Le Porter à Connaissance de l'Etat

-Le PLU existant (rapport de présentation, PADD...)

Toutes ces données ont été analysées dans le cadre de l'état initial de l'environnement pour identifier les enjeux, environnementaux notamment, sur le territoire.

Dans un second temps, l'analyse de l'ensemble de ces données existantes et la lecture des photographies aériennes couleurs (permettant de visualiser l'occupation des sols et de repérer les grands types d'habitat (mer, prairies, espaces boisés...) ont été complétées par un travail de terrain.

Ce travail de terrain a été réalisé de la manière suivante: 3 jours de terrain à chaque saison. La période estivale a fait l'objet d'un travail de terrain plus long: 4 jours ont été répartis sur les mois de juin et juillet 2014 afin de mieux appréhender l'influence de la fréquentation touristique sur les milieux naturels notamment. Les secteurs plus finement étudiés sont:

> les espaces naturels impactés par l'activité touristique (aires de stationnement en bordure des espaces naturels, cheminements doux, terrains de loisirs...),

> les espaces susceptibles d'être urbanisés (zones à urbaniser inscrites dans le PLU existant...),

> les espaces «tampons» entre le tissu urbain et les espaces agricoles et naturels (exemple: Port aux Goths).

Enfin, des échanges ont eu lieu avec le technicien communal en charge de la thématique environnement à Préfailles et des réunions (commissions extra-municipales) ont été organisées avec les associations (Cf: bilan de la concertation).

En accord avec l'article R123-2-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU expose le diagnostic et analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution (Pièce 1-1). Dans le présent document, le PLU décrit l'articulation avec les autres documents d'urbanisme et plans notamment, analyse les incidences notables prévisibles de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement, explique les choix retenus pour établir le PADD, au regard des objectifs de protection de l'environnement établis à des échelles supra-communales et présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible compenser les conséquences dommageables de la mise en oeuvre du PLU.

Sommaire

1. ENJEUX ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

1.1 Le socle du projet....9

1.1.1 Les documents supra-communaux....9

1.1.2 Les caractéristiques du territoire....11

1.2 Hypothèses de développement à horizon 2025....14

1.2.1 Les mécanismes de consommation des logements....14

1.2.2 Les incidences des quatre phénomènes entre 1999 et 2010....14

1.3 Les mécanismes de consommation des logements entre 2015 et 2025 - Hypothèses....16

1.4 Le scénario de développement....18

1.4.1 Des objectifs en logements définis à l'échelle supra-communale....18

1.4.2 Articulation entre construction de logements et population....21

1.4.3 Articulation entre logements créés et consommation d'espace....22

1.4.4 Articulation entre logements créés et environnement/réseaux....24

1.5 Répartition de l'offre en logements....25

1.5.1 La répartition spatiale....25

1.5.2 La répartition par mode d'occupation....27

1.6 Consommation d'espace....28

2. JUSTIFICATIONS DU PADD

3. MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES

3.1 Les zones urbaines....50

3.1.1 Conserver les caractéristiques du tissu ancien....50

3.1.2 Préserver la frange littorale....52

3.1.3 Permettre mais encadrer la densification....54

3.1.4 Permettre l'évolution des tissus pavillonnaires....56

3.1.5 Préserver une transition entre espaces naturels et espace bâti....58

3.1.6 Conforter les équipements et les activités économiques....60

3.1.7 Permettre les activités portuaires et de plaisance....66

3.2 Les zones à urbaniser....68

3.3 Les zones naturelles....70

3.3.1 Protéger les espaces naturels aux enjeux environnementaux et paysagers forts....70

3.3.2 Conforter les activités touristiques....74

3.3.3 Préserver les activités agricoles....78

3.3.4 Valoriser l'entrée sur la Pointe Sain-Gildas tout en préservant les espaces naturels....79

3.4 Bilan des surfaces....80

3.5 Les évolutions par rapport au document d'urbanisme antérieur....81

4. JUSTIFICATIONS DES REGLES APPLICABLES

4.1 Modifications et objectifs poursuivis par le règlement....87

4.1.1 Prise en compte de l'évolution de la législation....87

4.1.2 La clarification des dispositions....87

4.1.3 Favoriser l'accueil des nouvelles constructions au sein du tissu en préservant les caractéristiques urbaines existantes....88

4.1.4 Encadrer la densification afin de préserver les fenêtres paysagères....88

4.1.5 Favoriser la mixité sociale....88

4.1.5 Intégrer la démarche environnementale....88

4.2 Justifications des règles applicables....90

4.2.1 Les occupations et utilisations du sol....90

4.2.2 Les règles communes à l'ensemble des zones....95

4.2.3 Les articles 6, 7, 9, 10 et 13....107

5. JUSTIFICATIONS DES OAP

5.1 Les objectifs poursuivis....129

5.2 Explication des choix retenus....131

6. LES AUTRES ELEMENTS GRAPHIQUES

6.1 Les emplacements réservés....137

6.2 Les éléments participant à la trame verte et bleue....142

6.2.1 Les zones humides....142

6.2.2 La trame végétale du front de mer....143

6.2.3 Les haies stratégiques de la trame verte....144

6.2.4 La trame arborée au sein du tissu urbain....145

6.2.5 L'espace boisé classé....146

6.3 Lesdéplacements....147
6.3.1 Les tracés et caractéristiques des voies à conserver, modifier ou créer....147
6.3.2 La RD 313....147

6.4 Les risques et les nuisances....148
6.4.1 Le risque submersion marine....148
6.4.2 Les nuisances....148

6.5 Les sites archéologiques....149

6.6 Les linéaires commerciaux....150

7. ARTICULATION AVEC LES REGLES NATIONALES ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

7.1 Avec la DTA....151

7.2 Avec le SDAGE et le SAGE....151

7.3 Compatibilité avec le SCoT du Pays de Retz....153

7.4 Compatibilité avec la loi Littoral....163

7.4.1 L'agglomération....163
7.4.2 Les Espaces Proches du Rivage....163
7.4.3 L'extension de l'urbanisation en continuité et limitée....164
7.4.4 La bande des 100 mètres....171
7.4.5 La préservation des espaces remarquables....172
7.4.6 La préservation des coupures d'urbanisation....174
7.4.7 La protection des massifs boisés les plus significatifs....175
7.4.8 La capacité d'accueil....176

8. ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

8.1 Les incidences sur le socle naturel....181

8.2 Les incidences sur le paysage et le cadre de vie....182

8.3 Les incidences sur les espaces naturels et agricoles....187

8.4 Les incidences sur la gestion de l'eau....190

8.5 Les incidences sur la gestion des déchets....192

8.6 Les incidences sur l'énergie et la qualité de l'air....193

8.7 Les risques et les nuisances....195

9. ANALYSE DES INCIDENCES NATURA 2000

9.1 Le cadre règlementaire....197

9.2 Description simplifiée du projet....198

9.3 Caractéristiques des sites Natura 2000....200

9.3.1 Les sites Natura 2000....200

9.3.2 Menaces et vulnérabilité des sites....205

9.3.3 Les sites Natura 2000 à l'échelle de la commune....207

9.4 Relation des secteurs de projet avec les sites Natura 2000....208

9.4.1 Evaluation détaillée des incidences....208

9.4.2 Les incidences positives du PLU....210

9.4.3 Les incidences négatives potentielles cumulées du PLU....212

9.4.4 Les incidences négatives potentielles ponctuelles du PLU....215

9.5 Conclusion....216

10. INDICATEURS POUR L'EVALUATION DU PLAN

1 - ENJEUX ET PROSPECTIVE TERITORIALE

1.1 LE SOCLE DU PROJET

1.1.1 Les documents supra-communaux

Le projet de territoire de la commune de Préfailles s'inscrit dans un contexte supra-communal. A ce titre, une compatibilité avec le SCoT du Pays de Retz qui intègre les documents qui lui sont supérieurs est exigée. Les documents supra-communaux sont les suivants:

- **La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Loire**

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Loire, approuvée le 19 juillet 2006. Au regard du diagnostic et des enjeux qu'il a permis d'identifier, l'État met en avant trois grands objectifs :

- affirmer le rôle de Nantes-Saint Nazaire comme métropole européenne au bénéfice du grand Ouest;
- assurer le développement équilibré de toutes les composantes territoriales de l'estuaire;
- protéger et valoriser les espaces naturels, les sites et paysages de l'estuaire.

- **Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne approuvé le 18.11.2009 (en cours de révision)**

Quinze enjeux majeurs ont été définis:

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Préserver les zones humides et la biodiversité
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique
- Maîtriser la pollution par les pesticides
- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant l'environnement
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils règlementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

- **Le SAGE du Marais Breton et du Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf, approuvé le 16 mai 2014**

Les enjeux du SAGE sont les suivants:

- Améliorer la gestion quantitative de l'eau
- Prévenir le risque inondation et submersion marine

- Améliorer la qualité des eaux
- Préserver et améliorer la qualité des milieux
- Améliorer la cohérence et l'organisation des actions

- **Le SAGE Estuaire de la Loire approuvé le 9 septembre 2009**

Les enjeux du SAGE sont les suivants:

- Atteindre le bon état
- Reconquérir la biodiversité
- Trouver un équilibre pour l'estuaire
- Satisfaire les usages
- Atteindre le bon état
- Mieux connaître l'aléa
- Réduire la vulnérabilité
- Maîtriser les besoins
- Sécuriser

- **Le SCoT du Pays de Retz, approuvé le 28 juin 2013**

Les grandes orientations du SCoT sont les suivantes:

- Organiser l'espace et les grands équilibres du territoire
- Protéger les sites naturels, agricoles et forestiers
- Répondre aux objectifs et principes de la mixité sociale et de la politique de l'habitat
- Développer l'économie et l'emploi sur tout le territoire
- Définir une stratégie de mobilité durable
- Déterminer les conditions permettant d'assurer la réduction des émissions de gaz à effets de serre, la maîtrise de l'énergie et la production d'énergie à partir de sources renouvelables
- Protéger l'environnement
- Mettre en oeuvre, suivre les évolutions, dialoguer avec les territoires voisins.

Par ailleurs, le PLU doit également prendre en compte le projet de Programme Local de l'Habitat arrêté à l'échelle de la Communauté de Communes de Pornic.

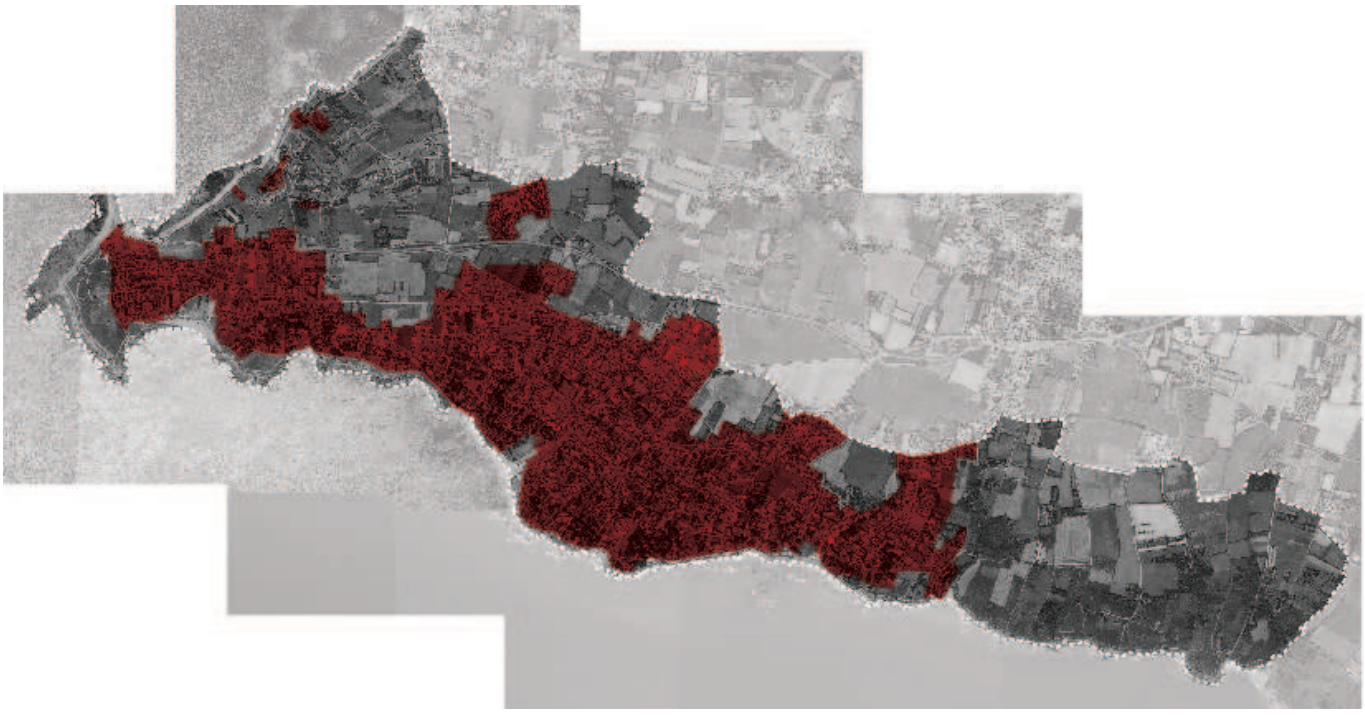
1.1.2 Les caractéristiques du territoire

Le développement d'un territoire littoral et particulièrement celui de la commune de Préfailles, est complexe à appréhender du fait des multiples enjeux: il est, en effet, 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 population permanente.

La commune de Préfailles est un territoire littoral touristique, dont le développement et l'identité sont historiquement liés au tourisme balnéaire. Enjeux écologiques, paysagers, patrimoniaux et touristiques s'entrecroisent aujourd'hui et sont de véritables atouts pour le territoire, dont l'équilibre fragile doit être préservé.

Un territoire largement occupé par le bâti

Un des constats mis en évidence dans le diagnostic territorial est la part importante de l'urbanisation du territoire. En effet, implanté le long de la côte, le bâti et plus globalement les espaces urbanisés en général couvrent 42% du territoire communal.



- La «tâche urbaine» en 2011 -

Une entité bâtie tournée vers la mer

Si les premières constructions se sont implantées à l'amorce des vallons (Quirouard), le développement du tourisme balnéaire à une échelle familiale entraine l'implantation de villas le long des corniches ou en extension du village d'origine dès le milieu du 19ème siècle notamment. Les villas balnéaires expriment ainsi tous les styles de cette époque en conservant des caractéristiques communes qui sont l'ouverture au paysage et au jardin.



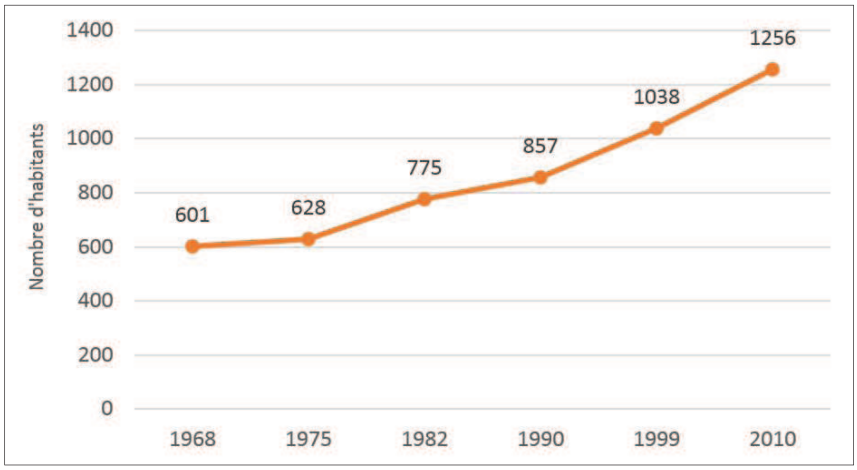
- L'urbanisation du front de mer - *Source: Les dames de la côte*

Dans les années 1960, les constructions s'implantent dans les nombreux espaces interstitiels vacants. Ce tissu urbain lâche est lié à l'implantation des maisons bourgeoises et villas balnéaires (pas de front bâti continu à l'exception de la Grande Rue). Cette urbanisation «ponctuelle» est également observée le long de la voie menant à la Pointe Saint-Gildas. Durant les années 70-80, la forme urbaine initiale de Préfailles va ainsi s'étirer vers la pointe occidentale de la commune. Cette évolution illustre bien l'influence de la mer et des paysages dans l'organisation spatiale de l'espace bâti à cette époque. Dans les années 1990, les nouveaux ménages s'implantent plutôt sur la frange Nord de l'espace urbanisé; l'urbanisation se réalise principalement sous forme d'opérations d'ensemble. Depuis la fin des années 90, les formes architecturales ont évolué mais sont conçues de manière à multiplier les vues sur mer depuis la construction. Les maisons contemporaines dans le secteur de Port aux Goths en est le parfait exemple.

L'organisation du réseau viaire créé également des perspectives vers la mer par des voies de circulation perpendiculaires à la côte.

Les évolutions démographiques et du parc de logements récentes

Depuis 1968, la population n'a pas cessé d'augmenter passant de 601 à 1256 habitants en 2010. Le nombre d'habitants a doublé en une quarantaine d'années. Cette croissance démographique s'est accelérée dans les années 1990 (+181 habitants entre 1990 et 1999 et +218 entre 1999 et 2010).



Evolution de la population à Préfailles entre 1968 et 2010 *Source: INSEE, RP 2010*

L'urbanisation récente s'est réalisée sous forme d'opérations d'ensemble sur les hauteurs mais aussi dans les «dents creuses» à proximité immédiate de la mer. On retrouve une opération d'ensemble au Bois Roux et des nouvelles constructions de manière plus ponctuelle dans l'ensemble de l'espace urbanisé.

Un cadre de vie attractif

Le cadre de vie préfaillais découle d'une part, de l'histoire du développement de l'urbanisation de la commune avec un tissu bâti qui résulte de la combinaison de différents types architecturaux, d'une trame végétale témoin de l'engouement pour les stations banéaires au 19ème siècle et début 20ème apportant une ambiance particulière, d'autre part, de la diversité des espaces naturels et de l'évolution des pratiques agricoles. La présence de certains équipements, services et espaces publics participent également à la qualité du cadre de vie. C'est l'ensemble de ces éléments qui rendent le territoire attractif ce qui implique de le préserver et de poursuivre son amélioration.



- Vue depuis la route Saint-Gildas -



- Vue depuis la rue Mesnil Riant -

Plusieurs petites centralités

Trois petites centralités émergent par la présence de lieux de vie (places, espaces verts...) concentrant commerces et habitat. Tout d'abord, le centre-bourg qui concentre l'essentiel des services et commerces. Vient ensuite la Pointe Saint-Gildas qui constitue un lieu touristique à part entière; les espaces sont aménagés pour accueillir les flux de visiteurs, les commerces répondent à la nature touristique du lieu (restauration, hôtel...). Puis, Port Meleu qui constitue une petite entité en bord de plage où sont regroupées plusieurs fonctions (résidentielle, d'hébergements touristique et de restauration notamment).

Le tourisme, une activité structurante

Le tourisme est une activité structurante pour la commune, autour de laquelle se structurent des activités économiques. En effet, la commune dispose d'un bon niveau d'équipement commercial par rapport à sa population permanente, de structures permettant l'accueil des touristes (campings...) et d'activités directement liées à la mer, créant une dynamique économique.



- Localisation des campings -

L'attractivité touristique provient avant tout de la présence de la mer, des sites induits (sémaphore, sentiers pédestres...) et de son cadre de vie.

Si l'activité touristique constitue le socle de l'économie locale, l'activité artisanale est également présente sur la commune et est concentrée dans une zone d'activités, située à l'entrée du centre-bourg.

La richesse du patrimoine naturel et paysager



- Périmètre de la RNR - *Source: Commune de Préfailles*

La commune dispose d'un patrimoine naturel et paysager remarquable, reconnu et protégé à travers de nombreux dispositifs:

-Site Natura 2000 (directive Habitat et Oiseaux, 1 ZNIEFF de type I et 2 ZNIEFF de type II),

-Espaces Naturels Sensibles,

-Réserve Naturelle Régionale (RNR).

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.

1.2 HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT A HORIZON 2025

1.2.1 Les mécanismes de consommation des logements

Il n'y a pas de corrélation directe entre construction de logements et évolution de la population. En effet, quatre phénomènes vont «consommer» une partie du parc nouvellement construit. Leur prise en compte est essentielle lors de l'évaluation des besoins en logements et en foncier. Ces quatre phénomènes sont:

-le renouvellement
-le desserrement
-la variation du parc de logements vacants
-la vatriation du parc de résidences secondaires

Il faut donc comprendre comment ces phénomènes ont touché la commune durant la dernière décennie pour émettre des hypothèses prospectives.

1.2.2 Les incidences des 4 phénomènes entre 1999 et 2010

> Le phénomène de renouvellement

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...); ceci correspond au phénomène de «renouvellement».

Parfois, le phénomène inverse se produit; des locaux d'activités sont transformés en logements, ou des logements sont divisés en plusieurs logements, etc.

Le renouvellement dans la commune de Préfailles a été calculé à partir des données INSEE 1999 et 2010 (variation du nombre de logements), des données SITADEL et des données communales.

Entre 1999 et 2010:
Le parc de logements est passé de 1796 unités à 1984, soit une augmentation de 188 logements.
Sur la même période, 168 logements ont été construits.

➔ Le renouvellement est positif, à savoir que l'augmentation du parc a été supérieure au nombre de logements construits. 20 «bâtis à autre usage» ont été transformés en logements entre 1999 et 2010.

> Le phénomène de desserrement

Les évolutions démographiques et sociétales entrainent une baisse de la taille moyenne des ménages, notamment due:

-au vieillissement de la population,

-à l'augmentation du nombre de familles monoparentales,

-à l'augmentation des divorces...

Cette évolution correspond au phénomène de «desserrement». Elle implique donc une construction de logements toujours plus nombreux pour loger une population égale.

Entre 1999 et 2010, le nombre d'occupants par résidence principale est passé de 2,2 à 2,1 à Préfailles.
1047 (population des RP en 1999) / 2,1 = 498
498 - 476 (RP en 1999) = 22 logements

➔ La baisse du nombre d'occupants par résidence principale a consommé une partie du parc nouvellement construit, soit 22 logements sur les 168 réalisés.

> La vacance

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer la fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...).

Un taux équivalent à environ 6% du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

L'importance du parc de logements dans une commune est fluctuante:

-l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants,

-au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

Entre 1999 et 2010, le parc de logements vacants est passé de 44 unités à 30
En 2010, 1,5% du parc de logements correspondent à des logements vacants.

➔ La diminution du parc de logements vacants a ainsi réinjecté 14 logements dans le parc total de logements.

> Les résidences secondaires

Le parc de résidences secondaires peut varier au profit ou au détriment des résidences principales ou des logements vacants, par exemple du fait: de l'attractivité touristique du territoire, de l'installation de familles dans la maison de villégiature à la retraite, de l'évolution de la fiscalité...

Entre 1999 et 2010, le nombre de résidences secondaires est passé de 1276 unités à 1347.

➔ L'augmentation du parc de résidences secondaires a ainsi consommé 71 logements du parc (168 logements construits entre 1999 et 2010).

> Récapitulatif

LE RENOUVELLEMENT	20	*Augmentation du parc de 188 unités et construction de 168 logements*
LE DESSERREMENT	-22	*Passage de 2,2 pers/foyer à 2,1*
LA VACANCE	14	*Diminution de 44 à 30 unités*
LES RESIDENCES SECONDAIRES	-71	*Augmentation du nombre de résidences secondaires, passant de 1276 à 1347*
	-59	

Pour maintenir une population équivalente, 59 logements étaient nécessaires. Or, 168 logements ont été construits, soit un excédent de 109 logements. Cet excédent a permis d'accueillir:

109 X 2,1 (nombre d'occupants par résidence principale en 2010) = 228 personnes supplémentaires

On remarque, en effet, que la population a augmenté de 218 personnes entre 1999 et 2010 (1038-1256).

1.3 LES MECANISMES DE CONSOMMATION DES LOGEMENTS ENTRE 2015 ET 2025 - HYPOTHESES

Données préalables :

Estimation du parc de logements en 2025

- Parc de logements total en 2015 = Parc de logements total en 2011 (Date du dernier recensement INSEE) + Nombre de construction neuve (2012/2013/2014 - Source: données communales)

= 1988 + 80 = **2068 logements**

- En restant sur la même proportion de résidences secondaires qu'en 2011 (68,1%): **1408 résidences secondaires**

-En restant sur la même proportion de résidences principales qu'en 2011 (30,4%): **628 résidences principales**

-En restant sur la même proportion de logements vacants qu'en 2011 (1,5%): **31 logements vacants**

> Un phénomène de renouvellement positif entre 2015 et 2025

Donnée: le taux de renouvellement entre 1999 et 2010 était de 0,10%/an.

Entre 2015 et 2025, hypothèse d'un maintien du taux de renouvellement:

2068 (Parc de logement total en 2015) x 1.011 (Intérêt composé: 0.1%/an sur 11 ans) = 2090

2090 - 2068 (Parc de logement en 2015) = 22

➔ 22 bâtis seront rénovés, transformés et voués à un usage d'habitation d'ici 2025.

> Nombre de logements destinés au maintien de la population

Le phénomène de desserrement continuera à Préfailles: évaluation à 2,0 occupants/foyer en 2025

1318 (Population des résidences principales en 2015) / 2,0 (nombre d'occupants/foyer en 2025) = 659

659 - 628 (Nombre de résidences principales en 2015) = 31

➔ 31 logements seront nécessaires dans le cas où le nombre d'occupants/foyer diminuerait à 2,0.

> Nombre de logements destinés à devenir des résidences secondaires

D'après les données communales, sur le nombre de logements neufs créés chaque année, en moyenne 2/3 sont des résidences secondaires.

➔ Entre 2015 et 2025, sur les 270 logements neufs réalisés, 180 seront donc destinés à devenir des résidences secondaires.

> Nombre de résidences secondaires destinées à devenir des résidences principales

Le projet de PLH indique que 4% du parc de résidences secondaires changera de statut durant la période du PLH. Durant la période 2015-2025, maintien de cette proportion, soit:

Parc de résidences secondaires en 2025 = Nombre de résidences secondaires en 2015 + Nombre de logements neufs destinés à devenir des résidences secondaires = 1408 + 33 = 1441

0,04 x 1441 = 57

➔ Entre 2015 et 2025, 57 résidences secondaires vont devenir résidences principales.

> Maintien du nombre de logements vacants

Au vu de l'évolution du nombre de logements vacants et de la situation du marché immobilier à Préfailles, le nombre de logements vacants sera maintenu.

LE RENOUVELLEMENT	+22	*22 bâtis seront rénovés, transformés et voués à un usage d'habitation*
LE DESSERREMENT	−31	*Passage de 2,1 pers/foyer à 2,0*
NOMBRE DE LOGEMENTS DESTINES A DEVENIR DES RESIDENCES SECONDAIRES	−180	*2/3 des logements deviendront des résidences secondaires*
NOMBRE DE RESIDENCES PRINCIPALES DESTINEES A DEVENIR DES RESIDENCES SECONDAIRES	+57	*4% du parc de résidences secondaires changera de statut*
LA VACANCE	-	*Maintien du nombre de logements vacants*
	−132	

1.4 LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT

1.4.1 Des objectifs en logements définis à l'échelle supra-communale

Le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes de Pornic prévoit la création de 3047 logements neufs entre 2013 et 2018 à l'échelle de la Communauté de Communes de Pornic, soit 508 logements neufs par an. Cet objectif correspond à la «fourchette haute» des objectifs en logements du SCoT.

Parmi les 3047 logements neufs à créer à l'échelle de la Communauté de Communes, le projet de PLH indique que 198 devront être construits à Préfailles, ce qui correspond à 6,5% de la production totale.

	Objectifs en logements neufs	Soit par an	Estimation des résidences principales dans les objectifs de construction neuve	Soit par an	Hypothèse de mutation dans le parc existant (4% des RS deviennent des RP)	Estimation des nouvelles résidences principales (neuf+mutation)	Soit par an
Arthon-en-Retz	234	39	222	37	4	227	38
La Bernerie-en-Retz	198	33	166	28	87	253	42
Chauvé	180	30	162	27	4	166	28
Les Moutiers-en-Retz	221	37	176	29	38	215	36
La Plaine-sur-Mer	279	47	223	37	97	320	53
Pornic	1539	257	954	159	186	1140	190
Préfailles	**198**	**33**	**180**	**30**	**59**	**239**	**40**
Saint-Michel-Chef-Chef	198	33	145	24	121	266	44
CC Pornic	3047	508	2229	372	596	2825	471

33 logements ont été construits en 2013 et 2014. Il reste donc 165 logements à construire d'ici 2019 pour atteindre les objectifs du projet de PLH.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	Projet de PLH de la CC de Pornic																
CC DE PORNIC	3047 logements																
PRÉFAILLES (SOIT 6.5%)	198 logements																
	15	18	Reste : 165 logements														

A noter qu'entre 2003 et 2013, 197 logements ont été construits à Préfailles: 18 logements sont ainsi commencés par an. Le rythme de construction connu ces dix dernières est nettement inférieur au rythme envisagé par le projet PLH.

Le SCoT du Pays de Retz fixe, quant à lui, un objectif de production de 333 à 512 logements par an à l'horizon 2030 à l'échelle de la Communauté de Communes de Pornic.

En déduisant les logements qui ont été et qui seront créés entre 2013 et 2018, durant la période du PLH, il reste entre 2614 et 5657 logements neufs à construire entre 2019 et 2030 à l'échelle de la Communauté de Communes.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	Projet de PLH de la CC de Pornic																
CC de Pornic	3047 logements																
Préfailles (soit 6.5%)	198 logements																
	15	18	Reste : 165 logements														
	SCoT du Pays de Retz																
CC de Pornic	Entre 5661 (fourchette basse) et 8704 (fourchette haute)																
							Reste : Entre 2614 et 5657 logements										
Préfailles (soit 6.5%)							Reste : Entre 170 et 368 logements										

En conservant la même répartition des logements neufs que dans le projet de PLH (soit 6,5% de la production de logements neufs à Préfailles) à l'échelle de la Communauté de Communes de Pornic, entre 170 (fourchette basse) et 368 (fourchette haute) logements devront être construits à Préfailles.

Ces objectifs calculés pour la «durée de vie» du PLU (entre 2015 et 2025) sont les suivants: entre 270 et 396 logements à Préfailles à horizon 2025.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	Projet de PLH de la CC de Pornic																
CC de Pornic	3047 logements																
Préfailles (soit 6.5%)	198 logements																
	15	18	Reste : 165 logements														
	SCoT du Pays de Retz																
CC de Pornic	Entre 5661 (fourchette basse) et 8704 (fourchette haute)																
							Reste : Entre 2614 et 5657 logements										
Préfailles (soit 6.5%)							Reste : Entre 170 et 368 logements										
			Plan Local d'Urbanisme														
Préfailles			165 *(période 2015-2018)* + 105 *(période 2019-2025 - Fourchette basse du SCoT)* ou 231 *(période 2019-2025 - Fourchette haute du SCoT)* > entre 270 et 396 logements														

➔ Pour la première période (2015-2019) de la durée de vie du PLU, les objectifs de création de logements découlent des objectifs fixés dans le projet de PLH, soit 165.

➔ Pour la seconde période (2019-2025), les objectifs de création de logements ont été évalués à partir des objectifs du SCoT déclinés sur cette période, soit entre 105 et 231 logements.

➔ Au total, durant la «durée de vie» du PLU, entre 270 (105 + 165) et 396 (105 + 231) logements pourront être construits.

A partir des analyses réalisées précédemment, trois scénarios de développement ont été présentés à la commune:

	SCENARIO 1 Fourchette basse	SCENARIO 2 Fourchette intermédiaire	SCENARIO 3 Fourchette haute
Nombre de logements à créer (compatibilité avec le SCoT et prise en compte du projet de PLH)	270	324	396
Le phénomène de renouvellement 0,10%/an	+ 22	+ 22	+ 22
Nombre de logements destinés au maintien de la population	- 31	- 31	- 31
Nombre de logements destinés à devenir des résidences secondaires	-180	-180	-180
Nombre de résidences secondaires destinés à devenir des résidences principales	+ 57	+ 57	+ 57
Nombre de logements destinés à l'accueil de nouvelles populations	138	192	264

1.4.2 Articulation entre construction de logements et population

Le SCoT du Pays de Retz définit des objectifs de création de logements. La différence entre objectifs de création de logements et cumul des quatre phénomènes de «consommation de logements» permet de déduire le nombre de logements qui amèneront une augmentation de population. Ainsi, la construction de 270 et 396 logements permettraient d'une part, d'accueillir une nouvelle population, d'autre part, le maintien de la population.

En prenant en compte les phénomènes de «consommation de logements», la construction de 138 à 264 logements (selon le scénario) engendrerait l'accueil de 276 à 528 habitants. En 2025, la population atteindrait donc entre 1594 et 1846 habitants.

Cette augmentation correspond à une variation annuelle moyenne de 1,70% à 2,90%.

	SCENARIO 1 Fourchette basse	SCENARIO 2 Fourchette intermédiaire	SCENARIO 3 Fourchette haute
Nombre de logements à créer (compatibilité avec le SCoT et prise en compte du projet de PLH)	270	324	396
Bilan des 4 phénomènes de «consommation des logements»	-132	-132	-132
Nombre de logements destinés à l'accueil de nouvelles populations	138	192	264
TRADUCTION EN TERMES DE POPULATION NOUVELLE			
Population supplémentaire (2,0 pers/foyer)	276	384	528
Population en 2025	1594	1702	1846
Taux de variation annuel	1,70%	2,30%	2,90%

Le choix du scénario doit être fait en prenant en compte les évolutions démographiques connues ces dernières années. Entre 1999 et 2010, la commune a accueilli 218 habitants (passant de 1038 à 1256 habitants), soit un taux de variation annuelle moyen de 1,70%. Ce rythme a diminué entre 2006 et 2011 passant à 1,1%/an durant cette période.

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2010
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,6	3	1,3	2,1	1,7
due au solde naturel en %	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,2
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,9	3,4	1,6	2,5	2

Variation annuelle moyenne de la population entre 1968 et 2010 à Préfailles *Source: INSEE, RP 2010*

1.4.3 Articulation entre logements créés et consommation d'espace

Depuis la loi Grenelle 2, il est demandé de fixer dans le PADD des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Une analyse de la consommation d'espace des dix dernières années a été réalisée et est présentée dans la partie Diagnostic territorial du rapport de présentation.

> Estimation des besoins en foncier

Deux principales variables rentrent en compte pour l'estimation des besoins en foncier:

-la densité moyenne des opérations: le SCoT demande une densité minimale moyenne de 15 logements/hectare sur le territoire de Préfailles

-l'origine du foncier à mobiliser qui peut être:

> des espaces déjà artificialisés (opération de renouvellement urbain, reconversion de sites comme des parkings, etc.)

> des espaces naturels ou jardinés «en dents creuses» ou via les divisions parcellaires (fonds de jardins, friches enclavées, etc.)

> des espaces naturels ou agricoles en dehors de l'enveloppe urbanisée (prairies, friches, etc.).

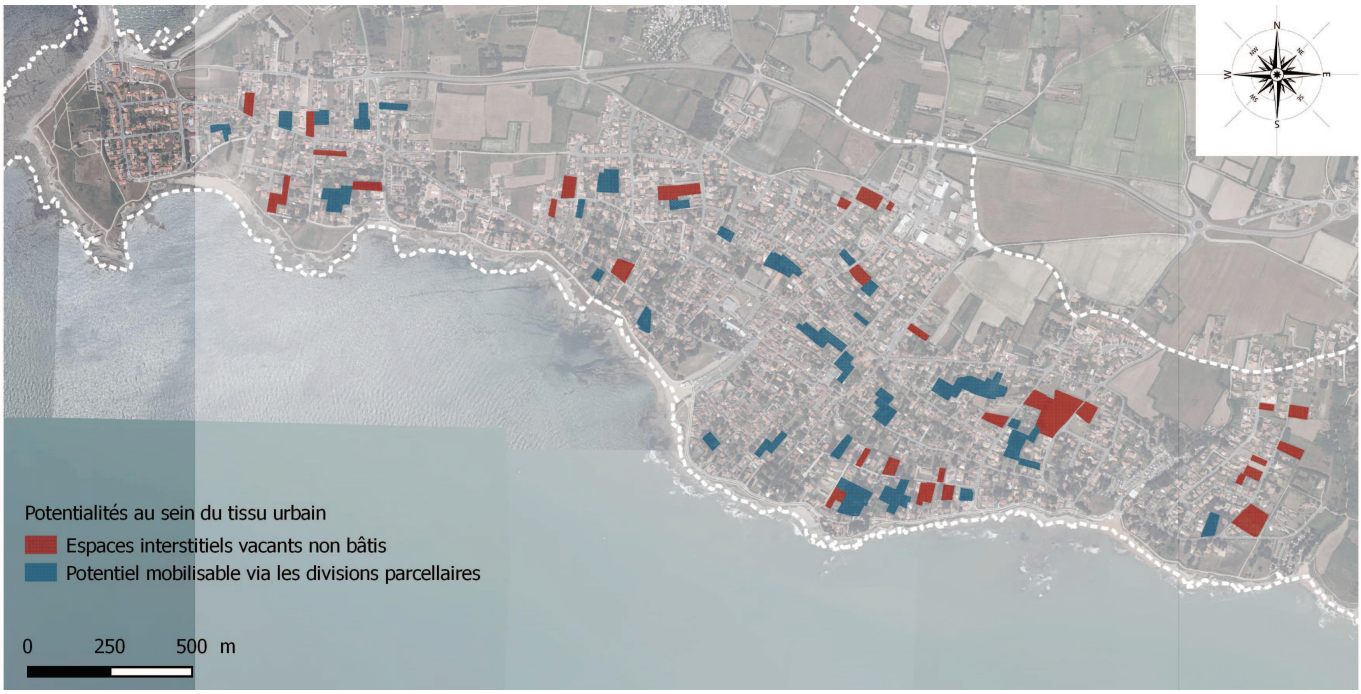
> Définition des objectifs de modération de la consommation d'espace

Pour les trois scénarios qui suivent, les besoins sont exprimés selon un objectif de nombre de logements créés par hectare.

	SCENARIO 1 Fourchette basse	SCENARIO 2 Fourchette intermédiaire	SCENARIO 3 Fourchette haute
Nombre de logements à créer (compatibilité avec le SCoT et prise en compte du projet de PLH)	270	324	396
TRADUCTION EN TERMES DE BESOINS EN FONCIER			
Densité moyenne de 15 logements/hectare	18	21,6	26,4
Densité moyenne de 20 logements/hectare	13,5	16,2	19,8
Densité moyenne de 25 logements/hectare	10,8	13	15,8

Une des caractéristiques de l'espace urbanisé de Préfailles est son tissu relativement lâche lié à l'évolution de l'urbanisation (l'implantation des villas balnéaires sur la frange littorale laissant de nombreux espaces interstitiels vacants, l'urbanisation des années 1960 au «coup par coup», etc.). Le SCoT distingue l'urbanisation par remplissage d'espaces disponibles dans le tissu urbain existant (dents creuses...) et l'urbanisation en extension du tissu urbain existant.

Un recensement des espaces interstitiels vacants au sein du tissu a été réalisé ; l'ensemble des «dents creuses» et le potentiel foncier via les divisions parcellaires ont été quantifiés. Le potentiel théorique a été évalué à 16,8 hectares. Cependant, en incluant qu'une part des logements ne sera probablement pas réalisée sur l'ensemble de ce potentiel théorique (du fait de la rétention foncière notamment), seuls les 2/3 du potentiel théorique ont été retenu, soit 11,2 hectares.



En raison de ce potentiel foncier mobilisable au sein du tissu urbain existant, les extensions resteront relativement limitées.

	SCENARIO 1 Fourchette basse	SCENARIO 2 Fourchette intermédiaire	SCENARIO 3 Fourchette haute
Nombre de logements à créer (compatibilité avec le SCoT et prise en compte du projet de PLH)	270	324	396
TRADUCTION EN TERMES DE BESOINS EN FONCIER			
Besoins en foncier en extension avec une densité de 15 logts/ha	6,8*	10,4	15,2
Besoins en foncier en extension avec une densité de 20 logts/ha	2,3	5	8,6
Besoins en foncier en extension avec une densité de 25 logts/ha	-0,4	1,8	4,6

** Explication du calcul :*

18 (besoins en foncier pour le scénario 1 en appliquant une densité de 15 logements/hectare) - 11,2 = 6,8 ha

1.4.4 Articulation entre logements créés et environnement/réseaux

La construction de logements a également une incidence sur l'environnement et la capacité des réseaux.

	SCENARIO 1 Fourchette basse	SCENARIO 2 Fourchette intermédiaire	SCENARIO 3 Fourchette haute
Population accueillie d'ici 2025	276	384	492
Population en 2025	1594	1702	1810
IMPACT ENVIRONNEMENTAL			
Impact sur les besoins en eau potable en m^3/jour (base: 58,4 m^3/an/pers)	44,2	58,2	78,7
Impact sur la STEP (base: 1eq/hab)	276	384	492
Impact sur les OM en t/an (base: 247 kg d'OM/an/hab.)	68,2	94,8	121,5

1.4.5 Choix du scénario retenu pour établir le PADD

Le PADD a été élaboré à partir du **scénario 1** en mettant en oeuvre une densité d'au moins 15 logements/hectare; ce scénario constitue le meilleur choix au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national identifiés lors de l'état initial de l'environnement et de ses caractéristiques socio-économiques. Plusieurs raisons expliquent ce choix:

- en termes d'accueil de population, le scénario 1 correspond au taux de variation annuel de la population connu entre 1999 et 2010. La commune a souhaité un développement au fil de l'eau.

- en termes de besoins en foncier, la commune a souhaité privilégier le tissu urbain existant. Cependant, pour diversifier son parc de logements (en proposant une offre de logements sociaux, accession à la propriété, etc.) et mettre en oeuvre des opérations d'ensemble, la commune a choisi de prévoir une part de foncier en extension, soit environ 8 hectares.

- ce scénario est le moins impactant sur l'environnement.

Le choix du scénario 1 a été prolongé et décliné lors de l'élaboration du PADD et du plan de zonage. En effet, une analyse des sites les plus propices à accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitations a été faite selon plusieurs critères (situation géographique par rapport au centre-bourg, enjeux paysagers, loi Littoral notamment). Elle s'est également appuyée sur la volonté politique des élus.

Le scénario retenu induit une production de logements supérieure à celle enregistrée sur la période de référence étudiée lors du diagnostic. Entre 2004 et 2014, 110 logements ont été construits à Préfailles, soit 10 logements/an. En compatibilité avec le SCoT et en prenant en compte le projet de PLH, la collectivité a choisi de rendre possible la réalisation des objectifs inscrits dans ces documents tout en prévoyant, d'une part, un encadrement des secteurs de projet, d'autre part, un échelonnage de la création de ces logements dans le temps du fait de la forte rétention foncière. Entre 2004 et 2014, malgré le potentiel foncier disponible au sein du tissu (23 hectares en 2004), seuls 6,03 hectares au sein du tissu ont été urbanisés.

1.5 REPARTITION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

1.5.1 La répartition spatiale

La répartition de l'offre en logement sur le territoire de Préfailles s'appuie sur :

1. un recensement des espaces interstitiels vacants au sein du tissu a été réalisé ; l'ensemble des «dents creuses» et le potentiel foncier via les divisions parcellaires ont été quantifiés. Le potentiel théorique a été évalué à 16,8 hectares. Cependant, en incluant qu'une part des logements ne sera probablement pas réalisée sur l'ensemble de ce potentiel théorique (du fait de la rétention foncière notamment), seuls les 2/3 du potentiel théorique ont été retenu, soit 11,2 hectares.

2. une analyse des sites en extension les plus propices à accueillir des nouvelles constructions à usage d'habitations. Elle a été faite en fonction de plusieurs critères (situation géographique par rapport au centre-bourg, enjeux paysagers notamment). Dans les zones d'extension (1AUB), une densité d'au moins 15 logements/hectare a été appliquée (une densité plus élevée est demandée sur deux secteurs de projet en raison de leur situation géographique ou de leur ampleur: le secteur de la Croix Martin et le secteur Coeur de bourg).

Ainsi, la création de logements à travers le PLU est envisagée selon plusieurs modes opératoires complémentaires, reposant sur une densification du tissu existant (via les «dents creuses» et les divisions parcellaires) et sur des secteurs de projet situés en extension des zones urbaines (zones 1AUB). Ainsi, à l'horizon 2025:

> environ 170 logements seront créés à l'intérieur du tissu urbain existant, soit 60% du potentiel de logements prévus,

> environ 130 logements seront créés dans les zones à urbaniser (zones 1AUB).

Dans le projet de PLU, on distingue:

- Des opérations d'ensemble en frange de l'espace urbanisé encadrées par des OAP,
- Une densification du tissu bâti existant du centre-bourg encadrée par une OAP,
- Une densification diffuse par la création de logement à l'unité à l'intérieur du tissu bâti.

Des opérations d'ensemble en frange de l'espace urbanisé encadrées par des OAP

Trois sites ont été repérés comme étant propices à accueillir de nouveaux logements:

- Le secteur de la Croix Martin qui constitue un vaste espace interstitiel vacant entre trois linéaires urbanisés (constructions à usage d'habitations globalement), le long des voies rue de la renaudière et route de Quirouard. Il couvre une superficie de 5,14 hectares. Réceptivité estimée: environ 100 logements.

- Le secteur du chemin des agneaux qui se situe dans le prolongement de la zone urbanisée au nord de l'agglomération, dans le prolongement du linéaire bâti le long de la rue du moulin. Il couvre une superficie de 1,62 hectares. Réceptivité estimée: 25 logements.

- Le secteur de la rue de la CLA qui couvre une superficie de 1,20 hectares. Réceptivité estimée: 18 logements.

Au total, environ 130 logements sont prévus sur ces sites, dont 36 logements sociaux sur une surface totale de 7,4 hectares.

Une densification du tissu bâti existant du centre-bourg encadrée des OAP

Le recensement des potentialités au sein du tissu a révélé un site pouvant faire l'objet d'une densification à condition que celle-ci soit anticipée dans le cadre du PLU.

Il s'agit de parcelles privées, situées au coeur du centre-bourg, dont on a pu constater pour certaines une volonté de mutations.

Le site «Coeur de bourg» - Sur une partie du site, la commune souhaite explorer la piste de la création d'hébergement à destination de personnes âgées autonomes, un programme présentant plusieurs avantages vis-à-vis de la commune:

- Ce programme permet une densification du centre-bourg,

- La situation au coeur du centre-bourg est un atout pour ce type de projet en raison de la proximité immédiate des commerces, des services et des équipements, les déplacements sont limités,

- L'hébergement créé répondra aux besoins des personnes âgées vivant sur le territoire mais ne pouvant pas rester dans leur logement actuel du fait d'une inadaptation du logement (taille, entretien, etc.).

Sur l'autre partie du secteur de projet, la commune souhaite permettre la création d'une petite opération de logements intégrant des connexions entre le secteur d'équipements (école, crèche, bibliothèque) et la Grande Rue. L'aménagement de cette partie du site est l'occasion de travailler sur ces connexions et plus globalement sur l'espace public.

En raison de sa situation dans le centre-bourg, caractérisé par un tissu bâti relativement dense, une densité plus importante peut être mise en oeuvre sur ce secteur.

Au total, environ 25 logements sont prévus sur ce site en renouvellement urbain.

Le site «entre la vallée et la source» - La «grande poche» non bâtie située entre la rue de la vallée et la rue de la source a également fait l'objet d'OAP. Elle couvre une superficie de 1,39 hectares, cependant, l'ensemble du site n'est pas destiné à accueillir des constructions. En effet, un espace arboré au coeur du secteur, caractérisant l'amorce du vallon, est préservé à travers les OAP.

Au total, environ 18 logements sont prévus sur ce site constituant une grande «dent creuse».

Une densification diffuse par la création de logement à l'unité à l'intérieur du tissu bâti

Le recensement des potentialités en «dents creuses» et via les divisions parcellaires montre qu'environ 9 hectares (11,2 ha - superficie du site «Coeur de bourg» - superficie du site «Entre la vallée et la Source») pourront être urbanisés à horizon 2025. Ce mode de densification sera encadré par le règlement écrit.

Au total, environ 130 logements sont attendus dans le cadre de la densification réalisée de manière ponctuelle.

1.5.2 La répartition par mode d'occupation

La collectivité a souhaité conforter et développer son parc de logements sociaux à travers le PLU, d'une part, pour favoriser la mixité sociale et permettre à des jeunes ménages de venir s'implanter, d'autre part, pour réduire la part de résidences secondaires dans le parc de logements total. Elle a ainsi programmer la réalisation de logements sociaux par le biais:

- **des OAP**

Les OAP permettent de diversifier l'offre en logements. En effet, les secteurs de projet de la Croix Martin, du Chemin des Agneaux et de la rue de la CLA devront comprendre un pourcentage de logements sociaux (26% en accord avec le projet du PLH de la Communauté de Communes).

- **du règlement écrit**

Dans les zones UA, UV, UH, UB, UC et 1AUb, les opérations «*de construction ou aménagement de plus de 5 logements*» sont autorisées «*si l'opération prévoit 25% minimum de logements sociaux*».

La création de logements sociaux permettra d'augmenter le nombre de résidences principales, et ainsi de diminuer la proportion de résidences secondaires. A noter également que durant ces dernières années, le phénomène de transformation de résidences secondaires en principales est observé.

1.6 CONSOMMATION D'ESPACE

▪ 60% des logements prévus par le PLU se réaliseront sur des parcelles enclavées («dents creuses») ou via des divisions parcellaires (jardins) au sein du tissu déjà bâti.

▪ Un peu moins de la moitié des logements prévus par le PLU se réalisera en extension du tissu urbain existant. Ces zones à urbaniser à court, moyen et long terme, représentent un total de 7,96 hectares. A noter que certaines parties de ces zones à urbaniser constituent des terrains en friche et/ou délaissés par l'agriculture et qu'aucune de ces zones n'est identifiée comme espaces agricoles pérennes par le SCoT du Pays de Retz.

Trois zones à vocation habitat ont été délimitées à Préfailles. La première (1) constitue un vaste espace interstitiel vacant entre trois linéaires urbanisés (constructions à usage d'habitations globalement), le long des voies rue de la renaudière et route de Quirouard. Elle couvre une superficie de 5,14 hectares. La seconde (2), d'une surface de 1,62 hectare, se situe dans le prolongement de la zone urbanisée au nord de l'agglomération et celui du linéaire bâti le long de la rue du moulin. Le secteur est bordé sur sa partie Nord par le chemin des agneaux. La dernière zone d'extension (3) borde la rue de la CLA et couvre une superficie de 1,20 hectare.

Les zones d'extension (7,96 ha) représente 3,8% de l'espace urbanisé existant (209,07 ha).



- Les secteurs d'extension -



- Vue sur la partie Ouest du site depuis la rue de la Renaudière -

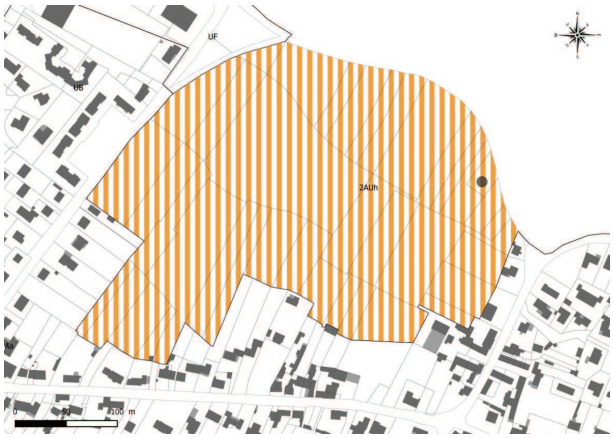


- Vue sur le site depuis la rue du Pignaud

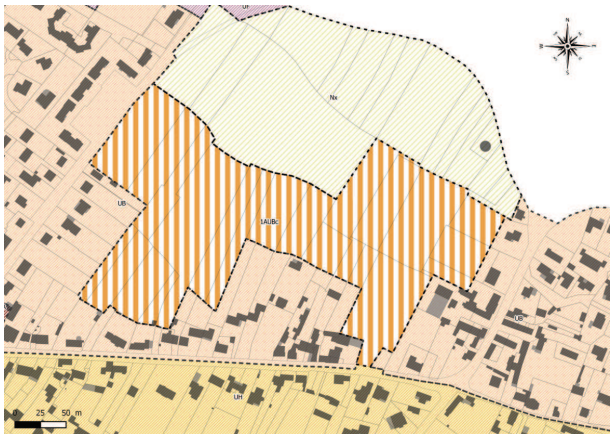


- Vue depuis la rue du Moulin sur les hangars implantés sur le secteur de projet -

(1) - La première zone d'extension est classée en zone à urbaniser 1AUBc. Elle reprend en partie la zone 2AUh du PLU approuvé en 2008 mais a été considérablement réduite. En effet, elle couvrait une superficie de 9,17 hectares.



- La zone à urbaniser, 2AUh, dans le PLU approuvé en 2008 -



- La zone à urbaniser, 1AUBc, dans le projet de PLU -

(2) - La seconde zone d'extension est classée en zone à urbaniser, 1AUB. Elle s'insère dans la continuité du linéaire bâti rue du moulin et borde le chemin des agneaux sur sa partie Nord.



- Terrains classés en zone Nx dans le PLU actuel -



- La zone à urbaniser, 1AUBc dans le projet de PLU -

(3) - La troisième zone d'extension était classée en zone urbaine dans le PLU approuvé en 2008. Elle a été reclassée en zone à urbaniser dans le projet de PLU en raison de son caractère naturel et de sa non viabilisation.



- Terrains classés en zone urbaine dans le PLU actuel -



- La zone à urbaniser, 1AUB, dans le projet de PLU -

Le découpage de ces zones à urbaniser s'appuie sur la volonté de créer un aménagement cohérent mais intègre également des projets de construction individuel.

On distingue la consommation d'espace en extension (**7,96 hectares**) de celle liée aux dents creuses et aux divisions parcellaires, qui sont pour la plupart des espaces déjà artificialisés (**11,2 hectares**). Au total, 19 hectares d'espaces seront consommés pour la création de logements. Environ 300 logements sont prévus sur ces 19 hectares, en appliquant une densité d'au moins 15 logements/ha. La mise en oeuvre de cette densité est encadrée par les OAP. Durant la période précédente, une densité de 10 logements/ha avait été mise en oeuvre (10 hectares consommés pour 110 logements).



2 - JUSTIFICATIONS DU PADD

AXE 1
ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT A PARTIR DES SPECIFICITES DU TERRITOIRE

Préserver les liens entre entité bâtie et entité maritime

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
Préserver les fenêtres paysagères vers la mer et l'estuaire par une règlementation adaptée sur les volumes et la qualité architecturale des constructions et aménagements perceptibles depuis ces axes 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	-Dans la zone UV correspondant au tissu bâti de la frange littorale, l'article 7 empêche la création d'un front bâti continu en règlementant l'implantation des nouvelles constructions en retrait par rapport aux limites séparatives ou sur uniquement une des limites séparatives. Cette règle permet la préservation des discontinuités bâties déjà existantes et donc des vues. -Dans les zones UH et UB, l'article 7 impose des retraits plus importants par rapport aux voies qui sont perpendiculaires à la côte, depuis lesquelles il existe des perspectives vers la mer et l'estuaire. -Dans la zone UH, au-delà de 20 mètres par rapport à la voie, l'article 10 permet de définir le gabarit des constructions en indiquant que «*la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres. Par ailleurs, la hauteur en tout point ne peut pas être supérieure à la moitié de la distance séparant ce point de la limite séparative augmenté de 3,20 mètres*». Cette règle permet de définir des gabarits en accord avec les enjeux paysagers du secteur UH. -Dans les zones UV, UH, UB (à l'exception du secteur UBc) et UC, la hauteur maximale des constructions a été limitée à 7 mètres.
Réfléchir à l'aménagement de la «descente vers la mer», espace entre terre et mer, en renforçant sa qualité et sa fonctionnalité	-Dans le cadre de cette réflexion, la commune a mis en place plusieurs emplacements réservés; l'un entre l'avenue de la plage Eric Tabarly et le centre culturel pour l'aménagement d'une connexion piétonne, l'autre entre l'avenue de la Plage Eric Tabarly et la rue du Plateau pour l'aménagement d'une aire de stationnement.

Maintenir et préserver des espaces de transition, de respiration

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
Limiter la densification du secteur de Port aux Goths, transition entre espace urbanisé et espace naturel	-Le secteur a été classé dans une zone spécifique, UC, où la constructibilité est limitée. -La combinaison des règles de la zone UC, des articles 6 (retrait par rapport à la voie de 15 mètres), 7 (retrait par rapport aux limites séparatives de 6 mètres), 9 (emprise au sol limitée à 20%), 10 (hauteur maximale de 7 mètres) et 13 (70% d'espace jardiné de pleine terre) limite la densification du secteur.

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
Préserver la trame végétale au sein du tissu bâti, élément identitaire de Préfailles et témoin de son développement, tout en permettant son évolution	-L'article 13 des zones UA, UV, UH, UB et UC indique qu' «*à toute demande de permis de construire ou d'aménager, le demandeur devra joindre un relevé du terrain 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 à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, etc..)*». -Par ailleurs, certains éléments végétaux structurants pour le paysage (arbres, haies) ont été identifiés et préservés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme. Les prescriptions associées sont rédigées dans le chapitre 2 au titre IV du règlement écrit.
Préserver des espaces naturels au sein de l'espace urbanisé pour des motifs historiques, paysagers et environnementaux (Plateau de la Chapelle et Port Meleu)	-Le plateau de la Chapelle et une grande partie des terrains de Port Meleu abritant une espèce végétale protégée ont été classés en zone naturelle (zone Nd).
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 jallonant l'espace urbanisé	-Les cheminements doux ont été identifiés sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5 IV 1° du Code de l'Urbanisme. Les prescriptions associées sont rédigées dans le chapitre 4 au titre IV du règlement écrit.

Permettre la création de logements à horizon 2025

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
Viser la création d'environ 270 logements à horizon 2025	-Le PLU permet la création d'environ 300 logements: • au sein du tissu urbain existant. 11,2 hectares sont destinées à être urbanisés dans les «dents creuses» et via les divisions parcellaires, soit environ 170 logements. • en extension (en continuité du tissu urbain existant). 7,96 hectares sont ouverts à l'urbanisation (zone 1AUB), soit environ 130 logements. -Les OAP comprennent un échéancier prévisionnel qui répartit dans le temps les opérations, particulièrement pour le secteur de la Croix Martin.

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
	-Une partie du potentiel est prévue au sein du tissu bâti dans les «dents creuses» ou via les divisions parcellaires; ces multiples secteurs dont la disponibilité est incertaine assure également un échelonnage dans le temps de la création de logements.
Favoriser les différents parcours résidentiels en prévoyant un pourcentage de logements sociaux dans certains programmes d'habitat	-Par le biais des OAP, les secteurs de projet de la Croix Martin, chemin des agneaux et rue de la CLA devront comprendre «*au moins 26% de logements sociaux adaptés aux jeunes ménages, aux foyers monoparentaux, aux séniors et ou aux ménages aux faibles ressources. En termes de modes de financements, l'opération recherchera l'accueil des objectifs de logements spécifiques (PLUS et PLAI) définis dans le tableau de territorialisation (projet de PLH de la Communauté de Communes de Pornic)*». -Le règlement écrit des zones UA, UV, UH, UB, UC et 1AUb indique que toute opération de construction ou aménagement de plus de 5 logements est autorisée si l'opération prévoit 25% minimum de logements sociaux.
Adapter l'objectif 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.	-Les OAP recommandent la mise en oeuvre d'une densité minimum de 20 logements/ha dans le secteur de la Croix Martin et de 15 logements/hectare dans les secteurs du chemin des agneaux, de la rue de la CLA et du secteur «entre la vallée et la source». La densité recommandée dans le secteur de projet Coeur de bourg est de 25 logements/ha minimum du fait de sa localisation dans le tissu ancien dense.
Promouvoir des formes urbaines adaptées à la taille des parcelles.	-Le règlement écrit le permet à travers les articles 6 et 7 notamment. Exemple: dans la zone 1AUb, les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à la voie. Des formes urbaines nouvelles et répondant aux objectifs de densité peuvent ainsi être créées.

Faciliter l'accès au logement pour tous

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
Mettre en oeuvre des opérations d'ensemble avec une programmation de logements diversifiée, notamment au niveau des statuts d'occupation (accession libre, aidée, locatif...)	-Les OAP prévoient que certains secteurs de projet doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Permettre l'installation de jeunes ménages en déployant une offre foncière et immobilière adaptée en rendant possible une évolution des constructions	-Les OAP prévoient également un pourcentage de logements sociaux dans les secteurs de projet de la Croix Martin, chemin des agneaux et rue de la CLA.
Rechercher la mise en place d'une offre d'habitat adaptée aux séniors autonomes	-Le secteur de projet Coeur de bourg devra comprendre «*des logements, notamment de petite surface et/ou adaptés à un public âgé*».

Privilégier le tissu bâti existant pour répondre aux besoins en logements

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
Développer l'habitat dans et autour du centre-bourg	-Les secteurs de projet destinés à accueillir de l'habitat (zone à urbaniser 1AUb) ont été délimités dans et autour du centre-bourg. -Les règles des zones UH et UB permettent une densification de ces secteurs (article 6, 7, 9 et 13).
Utiliser en priorité les terrains non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine et en particulier ceux dans ou à proximité immédiate du centre-bourg	-Une analyse des espaces interstitiels vacants au sein du tissu urbain existant a été réalisée: > 7,5 hectares sont disponibles en «dents creuses» > 9,3 hectares sont disponibles par le biais de divisions parcellaires. En incluant le fait que l'ensemble de ces potentialités ne seront pas toutes mobilisables durant la «durée de vie» du PLU, le potentiel retenu est estimé au 2/3 du potentiel théorique. Ce potentiel a été déduit des besoins en foncier totaux induits par l'objectif du nombre de logements à créer. Le but est de limiter la consommation d'espace et de privilégier les espaces vacants au sein du tissu existant.
Permettre et encadrer le développement de l'urbanisation sous des formes ponctuelles sur des sites bénéficiant d'un cadre de vie intéressant, compatibles avec les dispositions légales et avec la sensibilité paysagère et environnementale	-Le règlement écrit permet d'encadrer le développement de l'urbanisation sous des formes ponctuelles (exemple: divisions parcellaires dans la zone UH) à travers les articles 6, 7, 9, 10 et 13.
Rechercher les sites les plus stratégiques en continuité du tissu bâti existant pour répondre aux objectifs en logements à proximité immédiate du centre-bourg	Les zones à urbaniser destinées à accueillir de l'habitat ont été définies à proximité immédiate du centre-bourg.

Veiller à la qualité des paysages du quotidien

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
Permettre la diversité architecturale tout en veillant à la bonne insertion paysagère et bâtie des nouvelles constructions	-Le règlement écrit par le biais de l'article 11 notamment permet la diversité architecturale. Les articles 6 et 7 y participent également.
Adapter les règles de hauteur des constructions selon leur positionnement sur le territoire	La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à: - 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage dans la zone UA, à l'exception du secteur UAa. Cette hauteur correspond à la hauteur du bâti existant dans le centre-bourg (collectif, villas balnéaire). La densité et l'organisation du bâti permettent une hauteur plus importante. - 7 mètres dans le secteur UAa et dans les zones UV, UH, UB, UC et 1AUb.
Limiter l'urbanisation du front de mer en adaptant les règles d'implantation et de hauteur des constructions notamment	-Une zone UV a été définie et correspond à l'ensemble de la frange littorale, aux constructions bordant la côte. -Les espaces situés entre le domaine maritime et les constructions les plus proches sont protégés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt paysager et écologique. La constructibilité y est limitée: seules les extensions des constructions existantes ou de piscine enterrée dans la limite de 20 m² d'emprise au sol sont possibles. -Dans la zone UV correspondant au tissu bâti de la frange littorale, l'article 7 empêche la création d'un front bâti continu en règlementant l'implantation des nouvelles constructions en retrait par rapport aux limites séparatives ou sur uniquement une des limites séparatives. Cette règle permet la préservation des discontinuités bâties déjà existantes et donc des vues -La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres.
Maîtriser la qualité des lisières urbaines, en particulier celles fortement perceptibles dans le grand paysage	-L'article 11 réglemente le traitement des clôtures en limite séparative avec un espace agricole ou naturel. -Certaines haies ou alignements d'arbres ont été préservés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt paysager et environnemental en bordure d'espace bâti.
Procéder à l'enterrement progressif des réseaux aériens	-L'article 4 du règlement écrit indique que «*toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée en souterrain depuis le domaine public*». Cette disposition accompagne l'enterrement progressif des réseaux.

Mettre en valeur les portes d'entrée du territoire

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
Veiller à la qualité des constructions et des aménagements en entrée de chaque espace urbanisé	-Les secteurs de projet (zone à urbaniser) situés à l'entrée de l'espace urbanisé font l'objet d'OAP qui participent à la qualité des aménagements.
Maîtriser les abords des principaux axes de communication, en termes de qualité architecturale des constructions et des aménagements, de publicité et de maintien ou de création de fenêtres paysagères	-Dans les zones UH et UB, l'article 7 impose des retraits plus importants par rapport aux voies qui sont perpendiculaires à la côte, depuis lesquelles il existe des fenêtres paysagères. -L'article 11 permet de veiller à la qualité architecturale des constructions.
Réfléchir à un réaménagement de l'accès au secteur de la Pointe Saint-Gildas en lien avec le réaménagement du port et le développement des commerces	-Le réaménagement du port a été anticipé à travers un zonage spécifique Up. -Le développement des commerces est possible par le règlement de la zone UAp (les constructions autorisées doivent comprendre un rez-de-chaussée commercial).

Améliorer l'accessibilité des équipements et espaces publics

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
Rechercher les occasions d'améliorer l'espace public et de créer de nouvelles connexions entre espaces publics, équipements et secteurs d'habitat à travers les projets, notamment au sein du centre-bourg	-L'OAP réalisée sur le secteur Coeur de bourg définit des orientations qui ont pour objectifs de créer de nouvelles connexions -Des emplacements réservés ont été créés pour faciliter ces connexions, notamment entre le centre culturel et l'avenue de la plage Eric Tabarly
Rechercher de petits secteurs de projets au sein du centre-bourg et à la Pointe Saint-Gildas permettant de requalifier, enrichir les usages ou de sécuriser l'espace public	-Le secteur Coeur de bourg a fait l'objet d'une OAP visant à développer les liens entre le secteur d'équipements (école, crèche, bibliothèque) et la Grande Rue. -Un emplacement réservé a été créé entre le centre culturel et l'avenue de la plage Eric Tabarly pour faciliter les connexions piétonnes et ainsi sécuriser ce type de déplacements. -Une réflexion est amorcée sur le secteur de la Pointe Saint-Gildas et se fera en concertation avec les services de l'Etat du fait des dispositions liées à la loi Littoral.

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
	-Un emplacement réservé a été mis en place entre la rue du plateau et l'avenue de la plage Eric Tabarly pour l'aménagement d'une aire de stationnement. Cet aménagement permettra une meilleure gestion et donc sécurisation des déplacements le long de l'avenue de la plage.
Mettre en oeuvre le plan d'accessibilité des espaces publics	-L'article 3 du règlement écrit précise qu' «*en cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être pris en compte et assurés*».

Conforter les équipements et les services

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
Améliorer la visibilité du centre culturel et ses abords	-Le centre culturel et ses abords ont fait l'objet d'un zonage spécifique UE, destiné aux équipements d'intérêt collectif. -Pour améliorer la connexion entre l'avenue de la Grande Plage et le centre culturel, la commune a choisi d'inscrire un emplacement réservé.
Conforter les équipements culturels, sportifs et de loisirs existants	-Les équipements culturels, sportifs et de loisirs ont été classés dans une zone spécifique UE.
Conforter et permettre l'évolution du pôle médical	-Une zone à urbaniser a été définie à l'arrière du centre médical existant afin de permettre le confortement de ce dernier (création d'un pôle médical). -L'OAP affirme la vocation de la zone en localisant l'espace destiné à la création d'un pôle médical.

Favoriser l'accès aux technologies numériques

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
Favoriser la mise en place d'une desserte numérique performante sur l'ensemble du territoire, notamment en équipant la zone d'activités	L'article 16 des zones urbaines et à urbaniser indique que «*les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.* *Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie*».

AXE 3
PERMETTRE L'EVOLUTION DU TERRITOIRE TOUT EN PRESERVANT LE PATRIMOINE NATUREL

Préserver et gérer les milieux naturels remarquables

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
Protéger, gérer et mettre en valeur les espaces naturels en cohérence avec les objectifs Natura 2000, de la Réserve Naturelle Régionale et en lien avec les espaces inventoriés	-Les espaces remarquables au sens de la loi Littoral ont fait l'objet d'un zonage spécifique, Ns, où seuls sont autorisés les aménagements qui ne portent pas atteinte à la préservation des sites et des paysages (exemple: cheminements piétonners et cyclables ni cimentés, ni bitumés). -Les espaces naturels à forte sensibilité environnementale (ZNIEFF, réserve naturelle régionale, Espaces Naturels Sensibles) ont également été classés en zone Naturelle.
Intégrer les risques et les sensibilités du littoral en préservant: les espaces remarquables, les espaces naturels identifiés comme présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation, une bande minimale de 100 mètres de la limite haute du rivage dans les espaces non urbanisés, les espaces proches du rivage (qui concernent l'ensemble du territoire communal)	-Les espaces remarquables ont été classés en zone Ns. -la coupure d'urbanisation n°7 a été classée en zone Nd. Les règles associées à cette zone limitent strictement la constructibilité; sont uniquement autorisés les aménagements légers et les équipements cités à l'article L146-8 du CU. En raison de l'existence de constructions à usage d'habitation, sont également autorisées, leurs extensions limitées. Les structures liées au tourisme (campings notamment) ont été classées dans des STECAL leur permettant une extension mesurée des constructions existantes (30%). La coupure d'urbanisation n°8 a été classée en zone Ns (espaces remarquables) et en zone Nd. -La bande des 100 mètres est représentée sur le règlement graphique et les règles associées sont rédigées dans le règlement de chaque zone concernée.
Maintenir les milieux naturels ouverts pour la biodiversité, l'accessibilité des espaces et la sécurité, en luttant contre l'enfrichement par le biais de la mise en place de plans de gestion notamment	- En parallèle de la révision du PLU, un plan de gestion a été lancé sur le secteur Est du territoire communal pour lutter contre l'enfrichement et sécuriser les espaces naturels.
Protéger les zones humides	-Les zones humides ont été identifiées sur le document graphique par une trame particulière. Des prescriptions sont rédigées dans le chapitre 2 au titre V du règlement écrit. Elles ont pour but de préserver les zones humides; elles interdisent ainsi en règle générale «*toutes les constructions*» «*ainsi que les affouillements et les exhaussements de sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide et/ou son fonctionnement*».

Conforter et mettre en valeur la trame verte et bleue

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
Etablir un zonage adapté pour les espaces agricoles et accompagner la gestion des espaces naturels par l'agriculture	-Les espaces agricoles ont été classés en zone Nx, espaces naturels entretenus par l'activité agricole, aux franges de l'espace urbanisé.
Assurer la protection des grands réservoirs de biodiversité	-Les espaces naturels à forte sensibilité environnementale (ZNIEFF, réserve naturelle régionale, Espaces Naturels Sensibles) ont également été classés en zone Naturelle. -Les zones humides ont été identifiées sur le document graphique par une trame particulière. Des prescriptions particulières ont été rédigées dans le règlement écrit.
Protéger les haies et les alignements les plus remarquables et les plus structurants pour le paysage, la trame verte et bleue, la gestion de l'eau et l'agriculture	-Les haies et alignements les plus remarquables et les plus structurants ont été identifiés sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme. Des prescriptions particulières sont rédigées dans le règlement écrit.

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
Limiter strictement les extensions dans les secteurs identifiés comme coupure d'urbanisation au sens de la loi Littoral et dans les secteurs fragilisés	-Les espaces situés dans les coupures d'urbanisation ont été classés en zone Naturelle. -Les campings ont fait l'objet d'un zonage spécifique, Nl, Secteur de Taille et de Capacité Limitées.
Maintenir des coupures vertes le long de certaines voies de circulation	-Une coupure verte est maintenue le long de la RD 313; ses abords ont été classés en zone Naturelle.
Améliorer les continuités écologiques qui permettent de relier les sites de grande valeur écologique	-Les espaces jardinés bordant des espaces naturels de grande valeur écologique (le site Natura 2000 et la réserve naturelle régionale notamment) ont été préservés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme. La constructibilité y est fortement limitée; «*les nouvelles constructions sont interdites et les espaces jardinées en pleine terre sont à maintenir. Une exception est néanmoins admise pour les équipements et installations d'intérêt collectif et pour l'extension des constructions existantes ou de piscine enterrée, liées à une habitation existante sur la même unité foncière dans la limite de 20m² d'emprise au sol cumulées par unité foncière à partir de la date d'approbation du PLU*». -La préservation de la trame arborée au sein de l'espace urbanisée permet également les connexions entre les sites de grande valeur écologique.
Limiter le développement linéaire des espaces urbanisés au profit d'une urbanisation dans le tissu urbain existant ou en profondeur	-La délimitation des secteurs de projet a été réfléchie de manière à «épaissir» le tissu urbain existant et éviter l'urbanisation linéaire

Encourager les activités source d'amélioration ou de développement de la biodiversité	-Le PLU a recherché à canaliser les déplacements piétons en les repérant sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5 IV 1° du Code de l'Urbanisme. -Cette orientation est également traduite dans l'OAP réalisée sur le secteur de la Pointe Saint-Gildas.
Encadrer strictement les terrains de loisirs	-Les terrains de loisirs ont été classés dans le secteur Nd de la zone Naturelle

Préserver les espaces agricoles et naturels

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
Préserver les espaces agricoles et naturels en limitant la consommation d'espace par l'urbanisation. Pour atteindre cet objectif, une densité supérieure à celle observée durant les dix dernières années sera mise en oeuvre (au moins 15 logements/hectare en moyenne). De plus, la commune prévoit de privilégier le tissu urbain existant et limite ainsi les extensions urbaines à une surface d'environ 6 hectares.	-60% des logements prévus par le PLU se réaliseront sur des parcelles enclavées («dents creuses») ou via des divisions parcellaires (jardins) au sein du tissu déjà bâti. -Un peu moins de la moitié des logements prévus par le PLU se réalisera en extension du tissu urbain existant. Ces extensions, correspondant aux zones à urbaniser à court, moyen et long terme, représentent un total de 7,96 hectares.

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
	A noter que certaines parties de ces zones à urbaniser constituent des terrains en friche et/ou délaissés par l'agriculture et qu'aucune de ces zones n'est identifiée comme des espaces agricoles pérennes par le SCoT du Pays de Retz. Une analyse des sites en extension les plus propices à accueillir des nouvelles constructions à usage d'habitations; elle a été faite en fonction de plusieurs critères (situation géographique par rapport au centre-bourg, enjeux paysagers notamment). Dans les zones d'extension (1AUB), une densité de 15 logements/hectare et de 20 logements/hectare pour le secteur de la Croix Martin a été appliquée. Par ailleurs, la commune a souhaité mettre en oeuvre une densité plus élevée (25 logements/hectare) dans un secteur de projet situé au coeur du centre-bourg (Cf: OAP Coeur de bourg)

Conforter l'activité touristique, structurante pour le territoire

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
Continuer la mise en valeur et en réseau des lieux touristiques de Préfailles, ce qui implique:	
> De poursuivre la mise en réseau des sites, en veillant à leur qualité et à leur accessibilité	-Des emplacements réservés ont été mis en place pour faciliter l'accessibilité, notamment piétonne, dans certains secteurs de la commune. -Les cheminements doux ont été préservés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme. Les prescriptions associées sont rédigées dans le chapitre 4 au titre IV du Code de l'Urbanisme.
> D'aménager les principaux circuits en cohérence avec les différents modes de déplacements: piétons, vélos, automobiles, camping-cars...	-Un emplacement réservé a été créé à proximité immédiate de la Grande Plage dans le centre-bourg pour optimiser le stationnement des visiteurs. -Le PLU ne s'oppose pas à l'aménagement de cheminements doux ou d'aires de stationnement.
> De permettre et d'encourager la réhabilitation des bâtiments identitaires de la commune	-L'article 11 du règlement écrit prévoit des dispositions particulières pour les interventions sur le bâti ancien.
> De réaliser un schéma d'aménagement global du secteur de la Pointe Saint-Gildas dans le cadre d'une étude spécifique	-En parallèle de la révision du PLU, une étude spécifique sur le secteur de la Pointe Saint-Gildas a été réalisée et a été intégrée dans les OAP.
Appuyer le développement touristique avec une offre renforcée d'activités de plein-air:	
Pérenniser l'école de voile à la Pointe Saint-Gildas	-L'école de voile a été intégrée dans le secteur UAp. Les règles associées permettent le confortement mais aussi le développement de l'école de voile si des besoins apparaissent.
Permettre dans les espaces attractifs et adaptés, la création d'aires de jeux et de pique-nique	-Le règlement de la zone Nd permet la création de ce type d'espace.
Identifier et poursuivre l'aménagement d'itinéraires de découverte des principaux sites et éléments participant à la richesse du patrimoine préfaillais (espaces naturels, sentes piétonnes dans le centre-bourg ancien, pistes cyclables, points de vue...)	-Les cheminements doux ont été préservés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme. Les prescriptions associées sont rédigées dans le chapitre 4 au titre IV du Code de l'Urbanisme.

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
Améliorer l'offre en hébergements touristiques du territoire en:	
> développant une offre hôtelière dans le centre-bourg	-L'article 1 du règlement écrit de la zone UA n'interdit pas la création de structures d'hébergement hôtelier et de ce fait l'autorise.
> permettant l'accueil de résidences secondaires	-Les outils mis en place dans le PLU n'empêchent pas le maintien et le développement des résidences secondaires.
> facilitant l'évolution des campings pour assurer leur pérennité	-Les campings Eléovic et de Port Meleu ont été classés dans une zone UL, du fait de leur position au sein de l'espace aggloméré. Les règles associées confortent leur vocation en autorisant les constructions et installations liées à l'activité de camping et permettent leur évolution. -Les campings de la Pointe, de la Prée et des Amis de la Nature ont été classés dans un Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL), Nl, dans le respect de la loi Littoral. Les nouvelles constructions y sont interdites; seule «*l'extension des constructions existantes dans la mesure de 30% de la surface de plancher du bâtiment à la date d'approbation du PLU et sous réserve qu'elle soit strictement liées et nécessaires à l'activité de camping*» est autorisée.
> pérennisant le réseau d'emplacements pour l'accueil de camping-car	-Les aires de campings-cars ont été classées dans la zone Nd dans laquelle sont autorisées les aires de stationnement et les équipements publics et d'intérêt collectif s'ils sont nécessaires à la mise en place des divers réseaux notamment.
Soutenir les activités liées à la mer en permettant notamment l'accueil des bateaux	-Une zone Up a été créée sur le domaine public maritime et est destinée aux activités martimes et portuaires. -Un emplacement avait été localisé sur la représentation graphique des orientations du PADD. Cet emplacement correspondait à une zone 1AUm inscrite dans le PLU approuvé en 2008. Durant l'élaboration de ce présent projet de PLU, des études sur le devenir de l'activité de plaisance en Loire-Atlantique ont été réalisées. En raison des résultats de ces études, la commune n'a pas souhaité inscrire une zone spécifique dans le cadre de son PLU, à horizon 10 ans.

Soutenir et développer l'activité artisanale

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
Conforter la zone d'activités existante en entrée du centre-bourg, par l'optimisation de l'espace au sein de la zone	-La zone d'activités existante route de la Prée a été classée dans une zone spécifique, la zone UF, où les règles permettent son confortement et son évolution. -En parallèle de la révision du PLU, la commune a entrepris un dialogue avec les différents propriétaires fonciers de la zone d'activités dans le but, d'une part, de réduire la vacance, d'autre part, d'optimiser l'espace encore disponible.
Permettre au sein du tissu bâti les activités artisanales de petite taille compatibles avec la proximité des habitations	-Le règlement écrit des zones UA, UV, UH et UB à vocation dominante résidentielle autorise «*les constructions à usage artisanal à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage*».

Protéger et développer l'offre commerciale dans le centre-bourg, à la Pointe Sant-Gildas et à Port Meleu

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
Rechercher le maintien d'une offre de proximité dans le centre-bourg, et des commerces à la Pointe Saint-Gildas et à Port Meleu	-Des linéaires commerciaux ont été repérés sur le document graphique dans le centre-bourg et à la Pointe Saint-Gildas. Le long des voies repérées comme linéaires commerciaux, le règlement écrit interdit le changement de destination des commerces, bureaux et locaux à usage artisanal en logements. -A Port Meleu, un Secteur de Taille et de Capacité Limitées a été créé, Nr; il correspond à l'emprise du restaurant. Les règles associées à ce secteur permettent la réfection et l'extension des bâtiments nécessaires à l'exercice d'activités économiques dans la limite de 30% d'emprise au sol et à l'exclusion de toute surélévation.
Dynamiser le commerce à la Pointe Saint-Gildas en lien avec le réaménagement du port	-Les voies de circulation concentrant les commerces ont été repérées sur le document graphique ont été repérées comme linéaires commerciaux. Les changements de destination y sont interdits.
Permettre l'accueil de nouveaux commerces à la Pointe Saint-Gildas	-Le secteur concentrant les commerces à la Pointe Saint-Gildas a été classé dans le secteur UAp. Les règles associées permettent l'implantation de nouveaux commerces. De plus, l'article 2 du règlement écrit indique que les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve que les rez-de-chaussée aient une vocation commerciale, artisanale ou de service.

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
Renforcer l'attractivité des secteurs concentrant des commerces, la Pointe Saint-Gildas et Port Meleu, en créant des liens entre eux, notamment en mettant en place une signalisation adaptée	-Une réflexion sera menée par la collectivité en concertation avec les services de l'Etat pour mettre en valeur cet espace et renforce ainsi son attractivité. -Les cheminements doux permettant les liens entre les différents secteurs concentrant les commerces ont été préservés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.
Prévoir une zone destinée aux activités commerciales dont l'ouverture est conditionnée au réaménagement du secteur portuaire de la Pointe Saint-Gildas	-Suite à l'analyse des avis des Personnes Publiques Associées, la zone 2AUc prévue au SCoT a été supprimée en accord avec la DDTM et la structure porteuse du SCoT. -La zone UAp et le linéaire commercial à la Pointe Saint-Gildas permet le maintien et l'implantation de commerces.

Développer et améliorer les modes de déplacements doux et l'accessibilité

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
Améliorer l'accessibilité des équipements et des espaces publics à travers le plan accessibilité	-L'article 3 du règlement écrit indique qu' «*en cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être pris en compte et assurés*». Cette disposition accompagne la mise en oeuvre du plan accessibilité.
Sécuriser la rue du Haut de Préfailles et rechercher une cohérence en termes de signalisation, de mobilier urbain et de traitement de l'espace public	
Promouvoir l'utilisation des transports en commun par le biais d'un vocabulaire homogène (arrêt de bus, signalétique…)	-Le règlement écrit permet l'installation d'arrêt de bus dans les différentes zones du PLU.
Etudier la mise en place d'un itinéraire piéton sécurisé le long de la RD	-Des emplacements réservés ont été inscrits sur le plan de zonage le long de la RD 313 afin d'assurer la continuité du cheminement doux. -Les portions de ce cheminement doux existants ont été préservées au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme. Des prescriptions sont rédigées dans le chapitre 2 au titre IV du règlement écrit.
Conforter le réseau de cheminements doux	-Plusieurs cheminements doux ont été préservés au titre de l'article L123-1-5 IV 1° du Code de l'Urbanisme. -Un emplacement réservé a été créé entre l'avenue de la Grande Plage et le centre culturel pour améliorer les connexions piétonnes au sein du centre-bourg. -Des tracés indicatifs de cheminements doux ont été inscrits dans les secteurs de projet (exemple: la Croix Martin et Coeur de Bourg). Ils ont pour objectif de favoriser les liens au sein d'un secteur de projet mais également entre le secteur de projet et le reste du centre-bourg.
Créer un point de regroupement pour le covoiturage	-Le point de regroupement pour le covoiturage est prévu à l'entrée du centre-bourg au niveau de la zone d'activités de la Prée. Le règlement écrit de la zone UF permet sa création.

Promouvoir les économies d'énergie, l'habitat durable et le développement des énergies renouvelables

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
Prendre en compte les conditions climatiques (ensoleillement, précipitations, vents dominants) dans la conception et l'implantation des nouveaux bâtiments	-Des dispositions sont prises dans le règlement écrit: -L'article 15 du règlement écrit indique que *«les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement»*. -L'article 7 du règlement écrit ne contraint pas l'isolation du bâti ancien en précisant que «*dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de reculement existante pourra être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques*». L'article 11 du règlement écrit indique que les constructions et installations «*devront être conçues pour limiter les surfaces d'ombres portées sur les fonds riverains lorsque le terrain d'implantation permet des implantations alternatives raisonnables*». -Les OAP répondent à cette orientation. Exemple: «*les constructions nouvelles devront s'implanter dans le respect des objectifs de performances bio-climatiques, notamment en termes d'ensoleillement et de protection contre les vents dominants*».
Autoriser un urbanisme novateur en termes de performances énergétiques et de construction durable, intégrant la sensibilité paysagère, environnementale et patrimoniale	-L'article 4 du règlement écrit précise qu' «*il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages*». -Les toitures-terrasses sont autorisées et leur végétalisation est recommandée.
Réduire l'impact énergétique lié à l'éclairage public de la commune à travers l'élaboration du Schéma Directeur d'Aménagement Lumière (SDAL) et rationaliser cet éclairage dans les projets d'aménagement	-L'article 4 du règlement écrit indique que «*dans les opérations d'ensemble :* *-la possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.* *-l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation d'urbanisme*».
Permettre l'installation des moyens de productions individuelles d'énergies renouvelables compatibles avec la sensibilité paysagère et environnementale	-Des dispositions particulières sont rédigées à l'article 11 du règlement écrit pour favoriser l'intégration des éléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables à l'environnement bâti et naturel.

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
Elaborer un schéma directeur des eaux pluviales	-Un projet de territoire a été élaboré à l'échelle de la Communauté de Communes et prévoit la réalisation d'un schéma directeur des eaux pluviales sur le territoire intercommunal.
Améliorer les performances de l'assainissement, notamment en luttant contre les eaux parasites	-L'article 3 du règlement écrit précise que «*l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite*».
Résoudre les « points noirs » à Port Meleu en lien avec la qualité des eaux de baignade	-Des travaux d'amélioration du réseau d'eaux usées sont prévus courant de l'année 2015.
Limiter l'imperméabilisation des sols dans les opérations d'aménagement	-Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, dans les zones UV, UH, UB et UC, l'article 13 du règlement écrit impose un minimum de surface d'espace jardiné de pleine terre par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction. -Une des orientations générales à tous les sites de projet faisant l'objet d'une OAP est que «*l'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisés, etc».*
Encourager la mise en place de mesures de gestion intégrées pour la récupération des eaux de pluie	-L'article 4 du règlement écrit de l'ensemble des zones indique que «*les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique*».
Favoriser le tri sélectif par des modes de collecte et des points d'apports volontaires adaptés	-L'article 4 du règlement écrit dans l'ensemble des zones indique que «*les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée*». -Dans les OAP est précisé que «*l'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion mutualisée, par exemple en prévoyant un local ou un emplacement adapté en bordure de voie*».

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
Afin de concilier les différentes activités du territoire (habitat, hébergement touristique, activités économiques, infrastructures routières…), évaluer les nuisances sonores potentielles dans les projets d'aménagement et de construction	-La marge de recul inconstructible au titre de l'article L111-1-4 de part et d'autre de l'axe de la RD313 est repérée sur le plan de zonage. Des dispositions particulières sont intégrées dans le règlement écrit.
Permettre la mise en oeuvre du Plan de Sauvegarde Communal	-Le projet de PLU ne s'oppose pas à la mise en oeuvre de ce plan.
Prendre en compte l'usage initial du site de l'ancienne décharge dans son devenir	-L'ancienne décharge a été intégrée dans la zone UF mais est identifiée au titre de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme et des dispositions spécifiques à son aménagement sont rédigées dans le chapitre 1 du titre V du règlement écrit. Le terrain est destiné à accueillir des activités artisanales.
Intégrer la connaissance des risques dans les choix d'aménagement et de construction	-Le risque submersion marine est représenté sur les documents graphiques. Des prescriptions particulières relatives à ce risque sont rédigées dans le chapitre 1 au titre IV du règlement écrit.

3 - MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES

Les dispositions règlementaires du PLU traduits dans le règlement écrit et les documents graphiques ont été élaborées, d'une part, pour répondre aux objectifs en termes d'aménagement et d'urbanisme présentés dans le PADD, d'autre part, pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme.

La délimitation des différentes zones relève d'une volonté de clarté, et de prise en compte des différentes formes urbaines et occupations du sol sur le territoire.

L'étude approfondie du tissu urbain, de l'environnement naturel et paysager et une analyse des espaces interstitiels vacants ont été déterminantes dans les choix d'urbanisation.

L'objectif est de répondre à une logique urbaine en identifiant des degrés et des modes d'évolution, de préservation et de densification adaptés à chaque tissu.

3.1 LES ZONES URBAINES

3.1.1 Préserver les caractéristiques du tissu ancien

- **La zone UA**

La zone UA correspond au centre-bourg de la commune, 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 du centre-bourg. Il doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Les règles associées à la zone UA ont pour but de permettre l'évolution progressive du centre (accueil d'habitations, services, commerces...) tout en préservant la cohérence du front bâti.



- Grande Rue -

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 UAp, 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 UAp existait déjà dans le PLU approuvé le 4 juillet 2008.



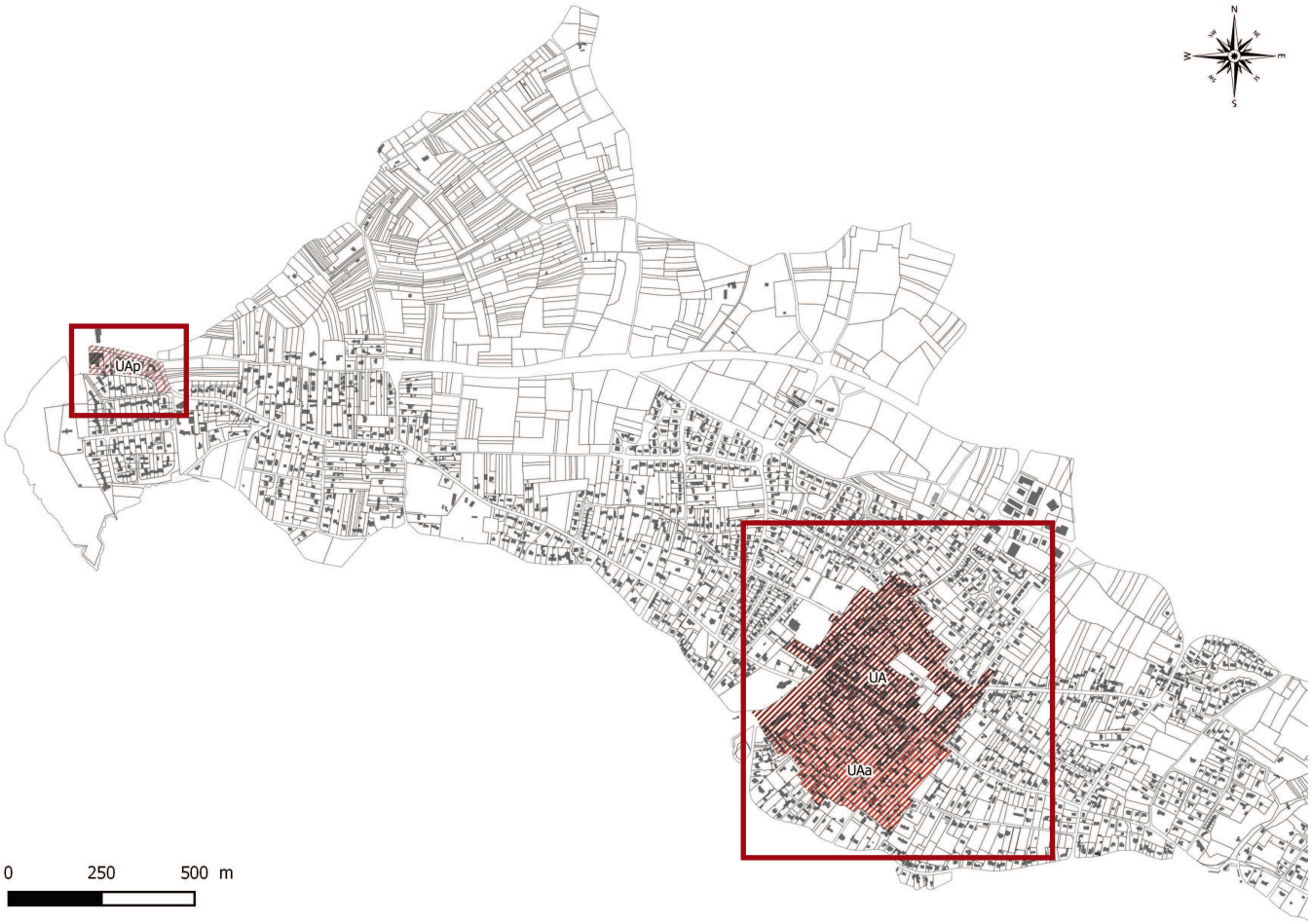
- Avenue de la plage Eric Tabarly -

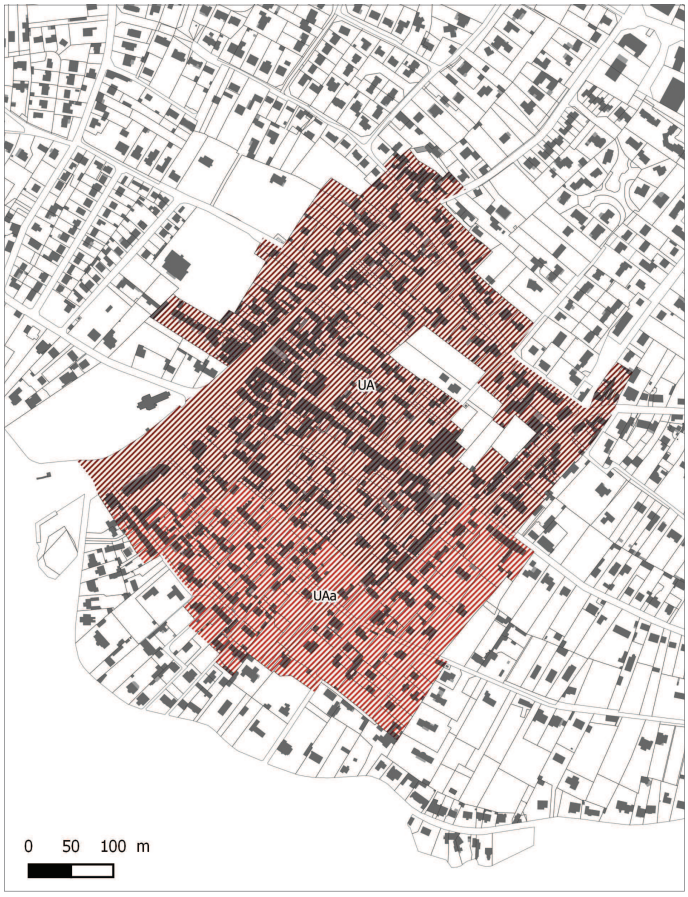
PLU	Surface en hectares
UA	14,95
UAa	7,00
UAp	1,47



- Pointe Saint-Gildas -







- La zone UA et le secteur UAa -



- Le secteur UAp -

- **La zone UV**

La zone UV correspond tissu bâti de la frange littorale. Il est caractérisé 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. Son patrimoine architectural et paysager doit être préservé tout en permettant l'évolution progressive du tissu.



La zone UV reprend en partie le secteur UAb défini dans le PLU de 2008. Le périmètre a été précisé et étendu sur l'ensemble de la frange littorale concernée par des enjeux environnementaux et paysagers.

PLU	Surface en hectares
UV	23,12





- Zoom sur une partie de la zone UV -

3.1.3 Permettre mais encadrer la densification

- **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 UH se densifie depuis quelques années via les divisions parcellaires notamment.

La zone UH est destiné prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement de la commune.



- Rue de la Croix Caillaud -



- Rue des grenouilles -



- Route de la Pointe Saint-Gildas -

La zone UH était, dans le PLU de 2008, intégrée à la zone UB qui correspondait à l'ensemble des extensions urbaines, qu'elles se soient réalisées au coup par coup ou sous forme d'opérations d'ensemble.

PLU	Surface en hectares
UH	70,45





- Zoom sur une partie de la zone UH - Secteur rue de bonne fontaine, rue es mûres, rue de la Croix Caillaud -

3.1.4 Permettre l'évolution du tissu pavillonnaire

- **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 est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette dominante résidentielle.



- Rue des acacias -

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

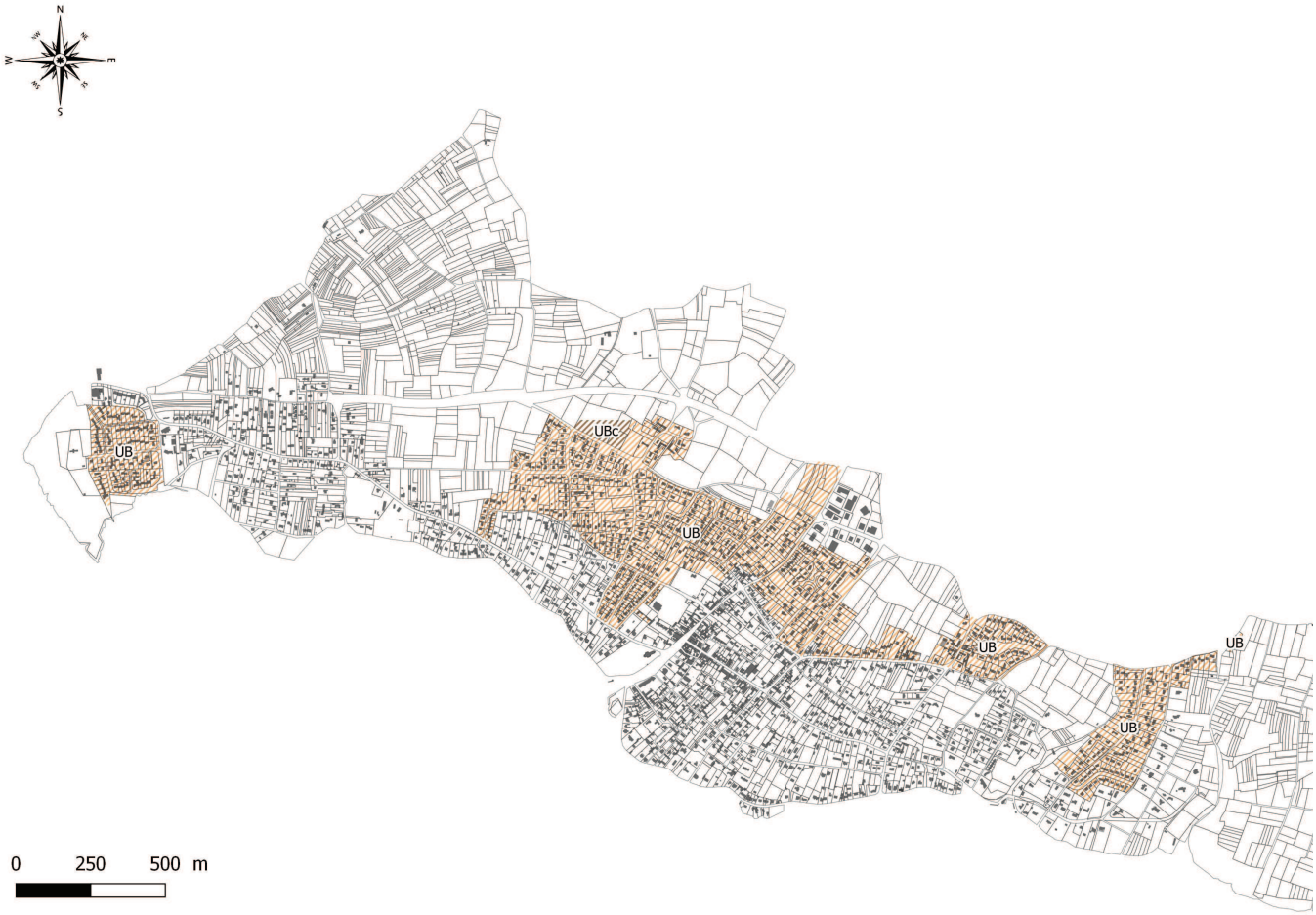
PLU	Surface en hectares
UB	70,22
UBc	1,19



- Rue des Terres Noires -



- Bois Roux -





- Zoom sur une partie de la zone UB et le secteur UBc - Ouest du centre-bourg -

3.1.5 Préserver une transition entre espace bâti et espaces naturels

- **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.



- Rue de Port aux Goths -



- Rue des ajoncs -

La zone UC correspond à la zone UD du PLU approuvé en 2008.

PLU	Surface en hectares
UC	6,09





- Zoom sur une partie de la zone UC - Est du centre-bourg -

3.1.6 Conforter les équipements et les activités économiques

- **La zone UE**

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.



- Le centre culturel -

Trois secteurs ont été classés en zone UE:

> Le centre culturel et ses abords (skate-parc, terrain de basket, aires de stationnement...),

> Les terrains de tennis situés au nord de la rue de Sainte-Anne,

> Le centre de vacances le Soleil de Jade à la Pointe Saint-Gildas.

PLU	Surface en hectares
UE	3,27

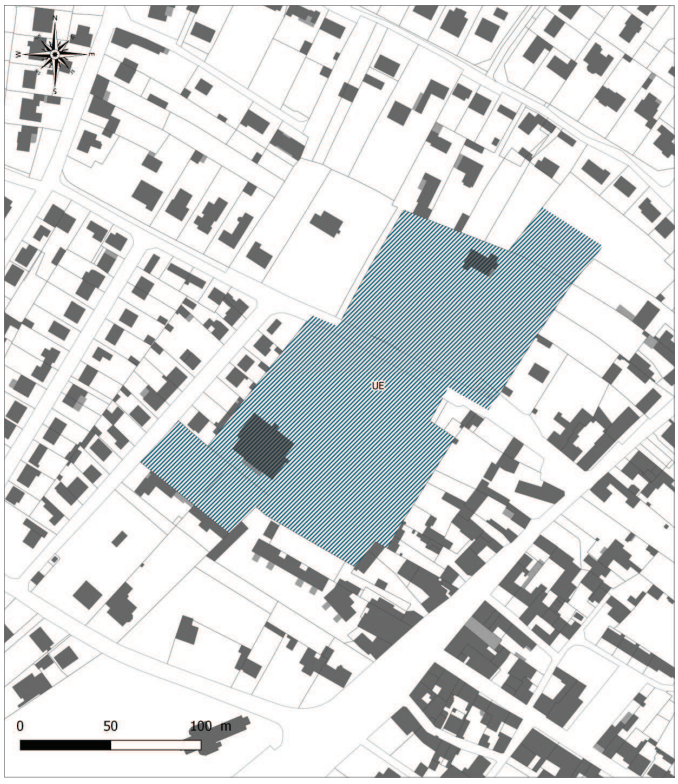


- Le skate-parc -



- Le village-vacances Le Soleil de Jade à la Pointe Saint-Gildas -





- Le centre culturel, ses abords et les terrains de tennis -



- Le village vacances Le Soleil de Jade -

- **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.



- Vue sur l'entrée de la zone d'activités depuis la rue de la Prée -

Par rapport au PLU approuvé en 2008, le périmètre a été précisé: sa limite sud a été retracée et la construction à usage d'habitation rue de la Renaudière a été sortie de la zone dédiée aux activités économiques.

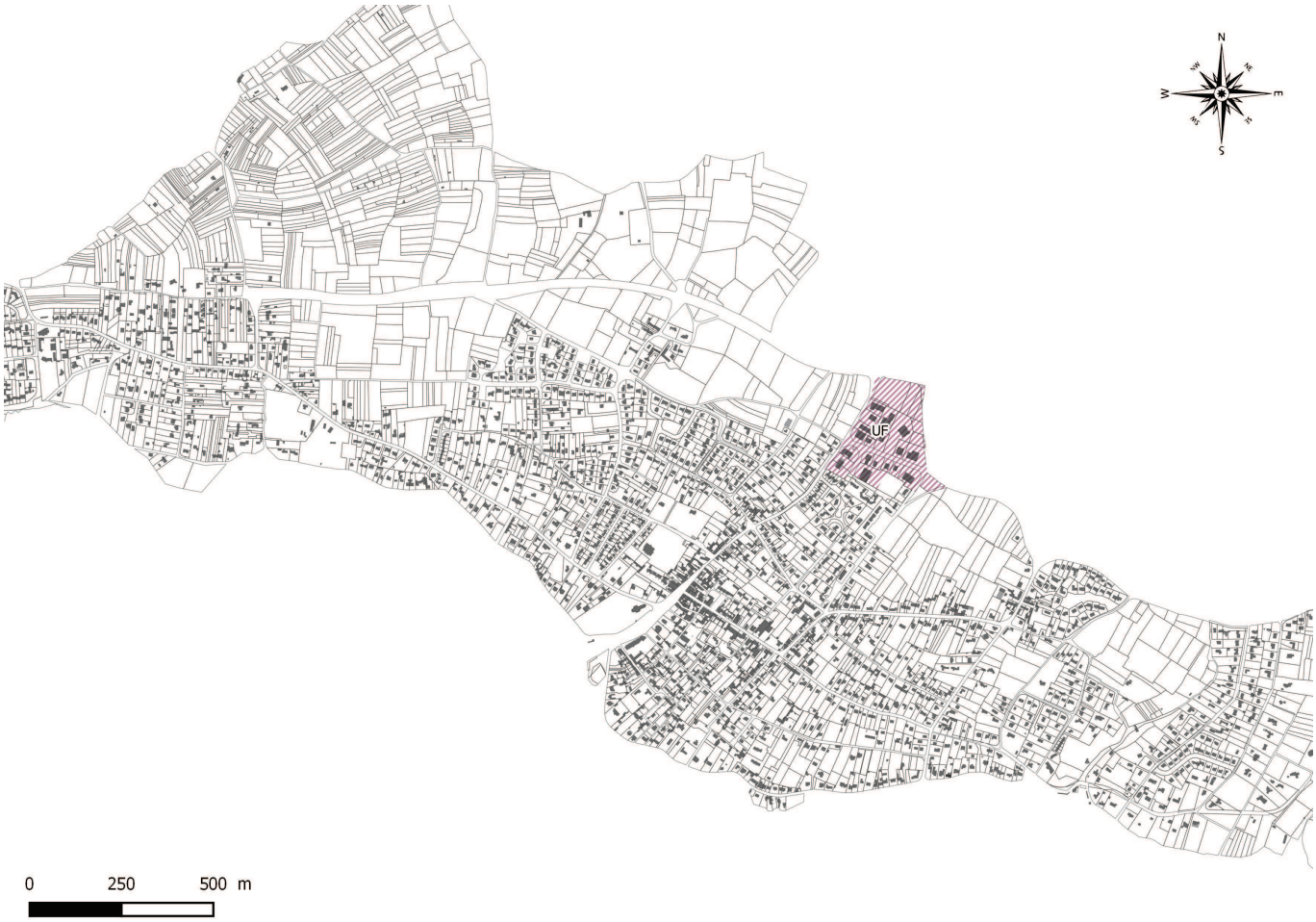
PLU	Surface en hectares
UF	5,66



- Rue du docteur Drouart -



- Rue du docteur Drouart -





- Zoom sur la zone UF -

- **La zone UL**

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

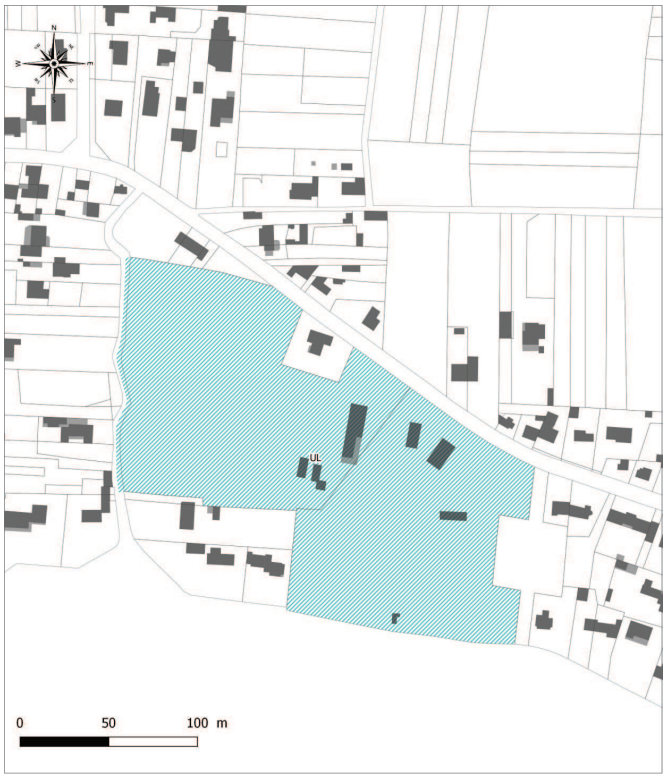


- Le camping de Port Meleu rue des caves -

Ces deux campings sont insérés au tissu urbain et sont compris dans l'agglomération.

PLU	Surface en hectares
UL	4,99





- Le camping Eléovic route de la Pointe Saint-Gildas -



- Le camping de Port Meleu rue des caves -

3.1.7 Permettre les activités portuaires et de plaisance

- **La zone UP**

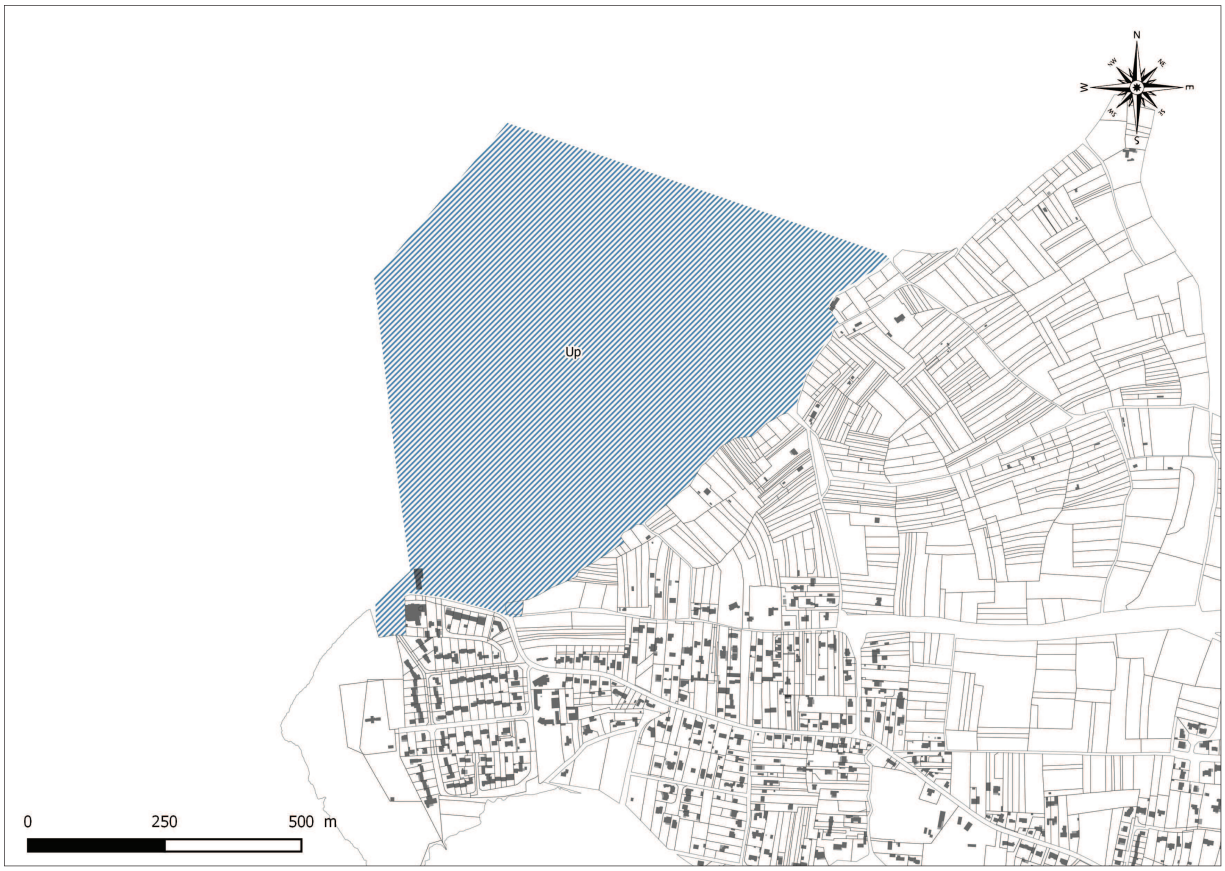
Cette zone est destinée à l'accueil des activités portuaires professionnelles et de plaisance. Elle est réservée aux équipements liés et constructions à usage de services, loisirs, commerces, etc. nécessaires à l'exploitation et à l'animation du port et de ses abords. Elle se situe en grande partie sur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



Le périmètre de la zone UP correspond à celui inscrit dans le PLU approuvé en 2008.

PLU	Surface en hectares
UP	52,84





- Zoom sur la zone UP -

3.2 LES ZONES A URBANISER

La délimitation des zones à urbaniser découle des orientations du PADD et de l'objectif de création de logements décliné. Elle répond également à une logique de projet d'ensemble avec les zones urbaines précédemment présentées.

- **La zone 1AUB**

La zone 1AUB qui correspond à un secteur naturel ou faiblement urbanisé destiné à l'accueil de nouvelles constructions dans un contexte bâti majoritairement constitué d'extensions urbaines relativement récentes de type pavillonnaire.

Un des objectifs poursuivis par le règlement est de rendre possible la création de nouvelles formes urbaines répondant aux objectifs de densité entre autres.

La zone 1AUB comprend un secteur 1AUBc où la hauteur des nouvelles constructions pourra être plus importante.

PLU	Surface en hectares
1AUb	8,96

Les secteurs 1AUBc

Le secteur 1AUBc de la Croix Martin reprend en partie la zone 2AUh du PLU approuvé en 2008 mais a été considérablement réduite.

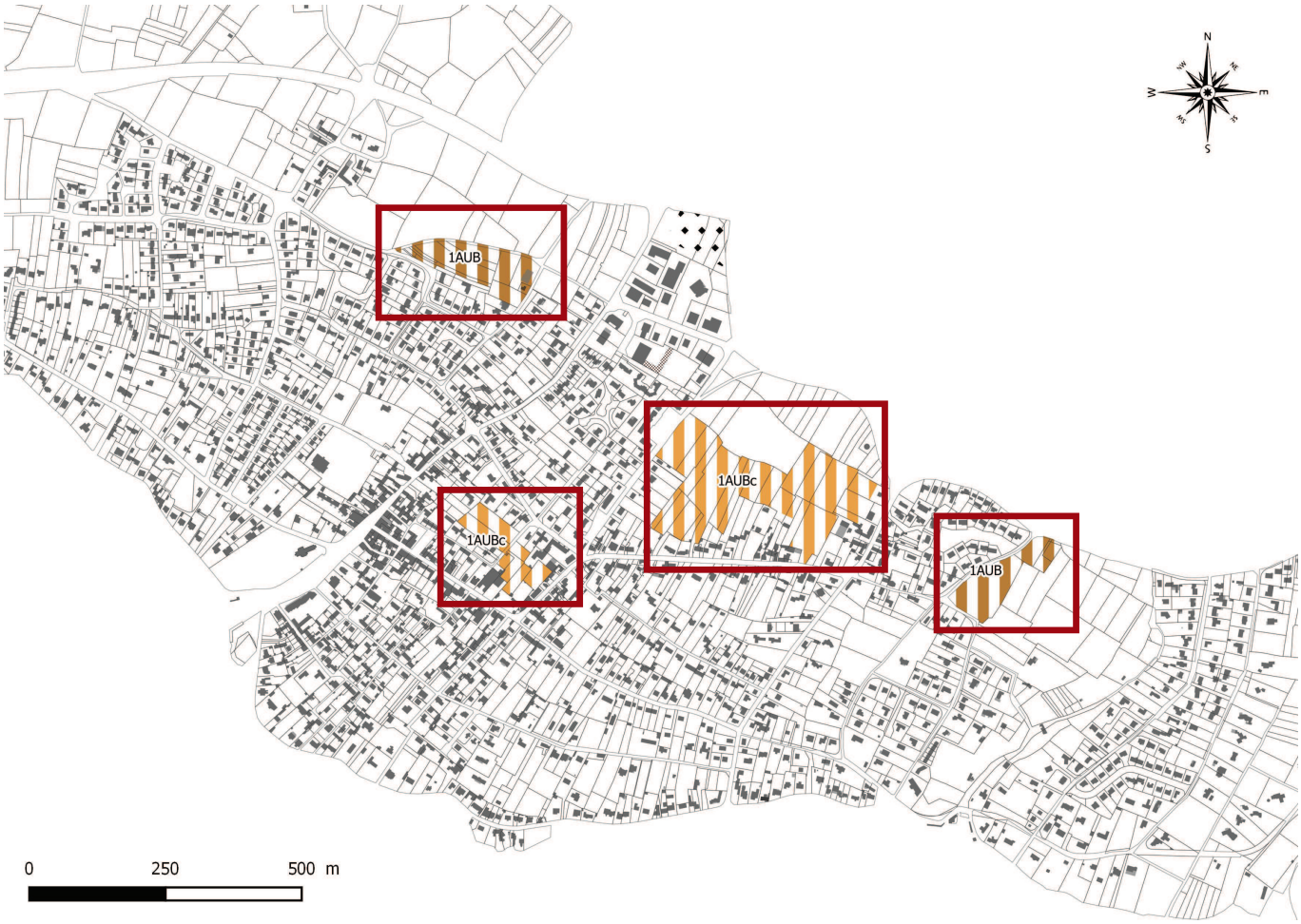


- Zoom sur le secteur 1AUBc de la Croix Martin -



- Zoom sur le secteur 1AUBc du centre-bourg -

Le secteur 1AUBc du centre-bourg s'insère au coeur de la zone UA et est classé en zone à urbaniser du fait de son caractère naturel.

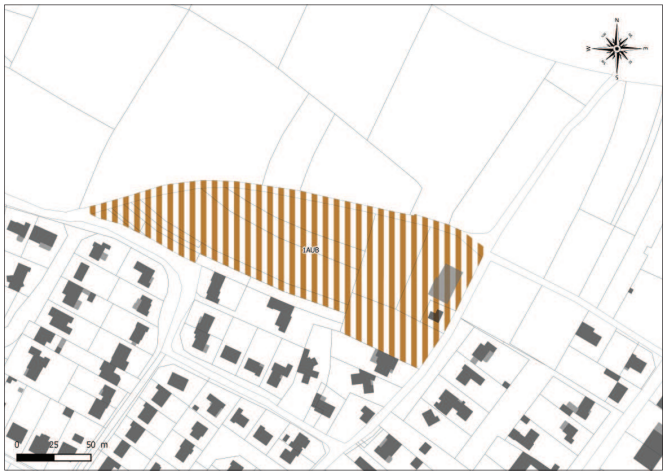


Les secteurs 1AUB

Le secteur 1AUB du chemin des agneaux s'insère dans la continuité du linéaire bâti rue du moulin et borde le chemin des agneaux sur sa partie Nord.

La zone 1AUB était classée en zone urbaine dans le PLU approuvé en 2008. Elle a été reclassée en zone à urbaniser dans le projet de PLU en raison de son caractère naturel et de sa non viabilisation.

Du fait de l'environnement bâti proche (tissu pavillonnaire, constructions de type R+C, de plain-pied), la hauteur maximale autorisée dans la zone 1AUB est de 7 mètres.



- Zoom sur le secteur 1AUB du chemin des agneaux -



- Zoom sur la zone 1AUB de la rue de la CLA -

3.3 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

3.3.1 Protéger les espaces naturels aux enjeux environnemental et paysager forts

- **La zone Naturelle**

La zone N est une zone naturelle et forestière, 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 intercommunal et notamment les sites Natura 2000 et la réserve naturelle régionale. La valeur écologique, les atouts paysagers et les ambiances de ces espaces naturels sont à protéger. Elle comprend plusieurs secteurs qui sont justifiés ci-dessous et dans les pages suivantes.

- **Le secteur Ns de la zone Naturelle**

Le secteur Ns correspond aux espaces remarquables. Ce secteur réduit les possibilités d'occupations et d'utilisations du sol du fait de la forte sensibilité environnementale et paysagère de ces espaces.

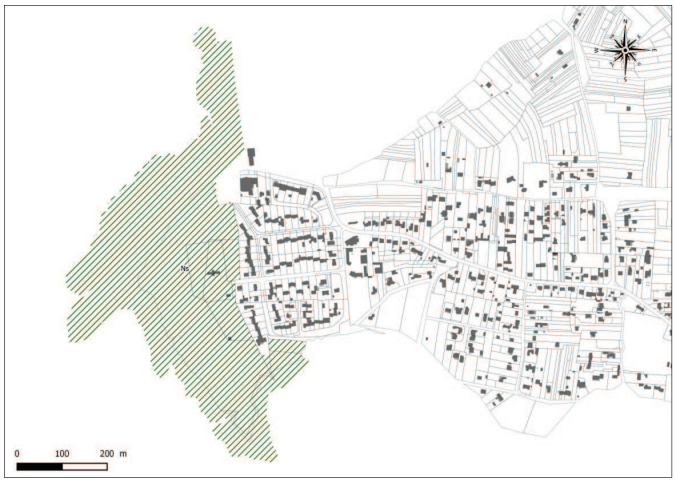
La délimitation des espaces remarquables dans le PLU s'est appuyée sur la délimitation donnée par la DTA et par le SCoT du Pays de Retz. Ils sont:

-le site de « La Pointe de Saint-Gildas », constitué de landes côtières, estrans, falaises et de leurs abords présentant un intérêt notamment paysager, conchylicole et phycologique,

-le secteur d'étendant de « Port aux Goths - Plage de l'Etang », correspondant à des landes côtières, des estrans, des falaises et de leurs abords, ainsi que de zones boisées présentant entre autres un intérêt floristique et avifaunistique.

PLU	Surface en hectares
Ns	64,70





- Les espaces remarquables du site de la Pointe Saint-Gildas -



- Les espaces remarquables du site de Port aux Goths - Plage de l'étang -

- **Le secteur Nd de la zone Naturelle**

Le secteur Nd correspond aux parties du territoire affectées à la protection des sites, des milieux naturels et des paysages.

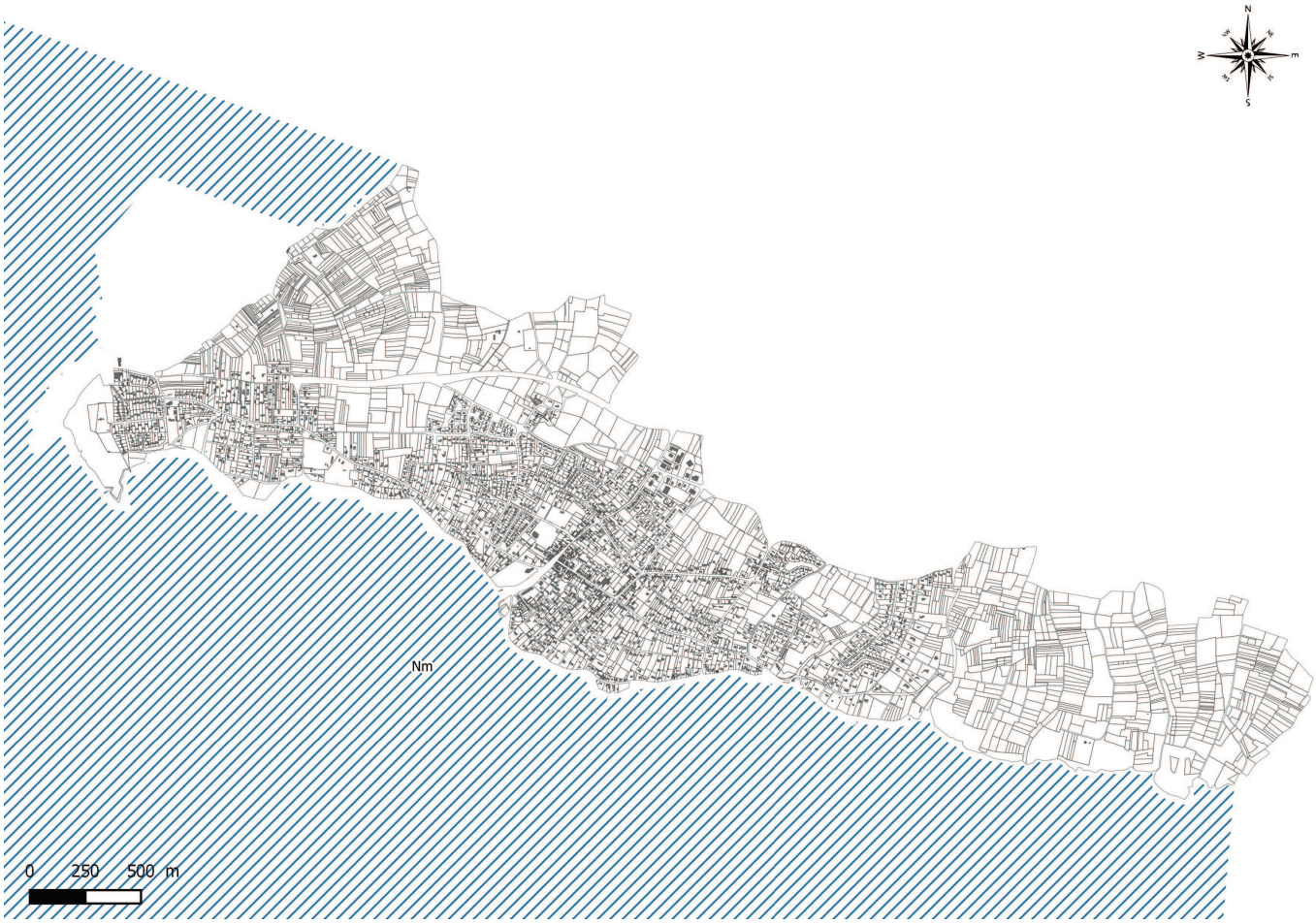


PLU	Surface en hectares
Nd	202,46

- **Le secteur Nm de la zone Naturelle**

Le secteur Nm correspond à l'espace naturel de la mer comprenant en partie le Domaine Public Maritime à l'exception de l'emprise du port (zone UP). Il s'étend depuis les lais et relais de la mer jusqu'à 12 milles nautiques, sauf lorsqu'il intersecte auparavant celui d'autres communes.

Dans le secteur Nm, sont uniquement autorisés les installations, constructions, aménagements et ouvrages strictement nécessaires à la sécurité maritime, à la défense nationale, la sécurité civile ou la défense contre la mer lorsque leur localisation, sur celui-ci, répond à une nécessité topographique ou technique impérative.



PLU	Surface en hectares
Nm	62 082,94

3.3.2 Conforter les activités touristiques

- **Le secteur Nl**

Le secteur Nl correspond à l'emprise des campings sur la base des permis d'exploiter. Il a été créé dans le cadre de la loi Littoral.

> Justification des STECAL Nl

Le PLU a utilisé à titre exceptionnel le recours aux STECAL: 3 campings ont été classés dans les secteurs Nl.

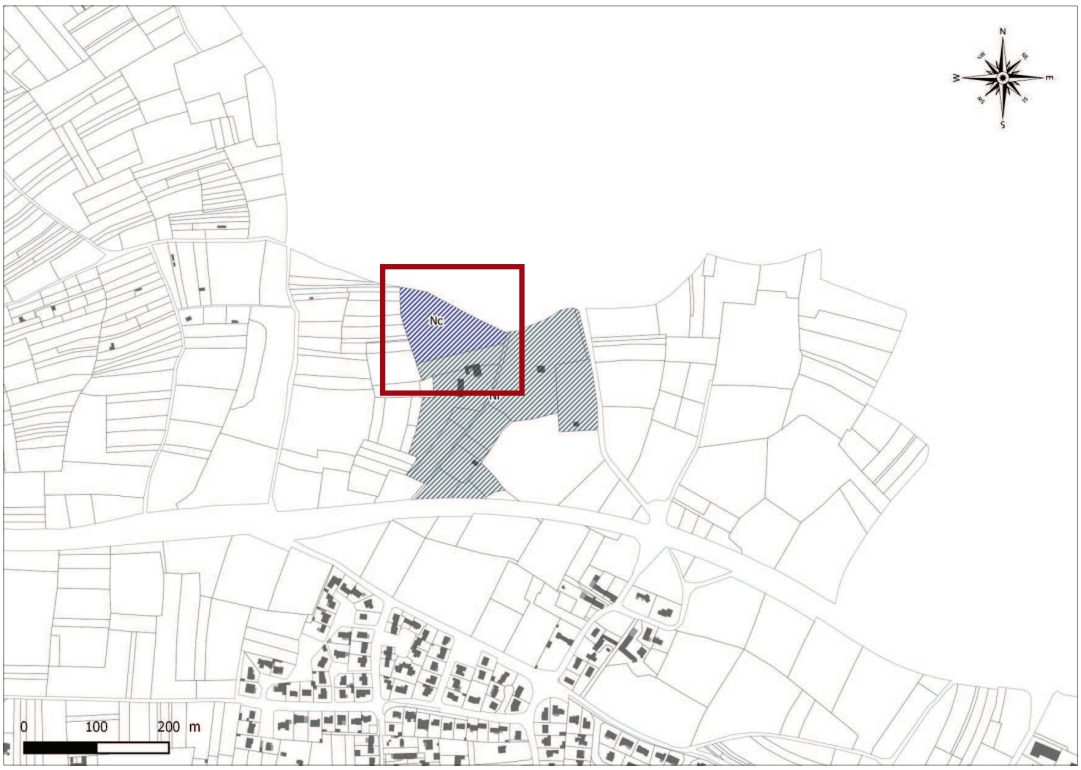
Ces secteurs ont un caractère limité car l'extension des constructions existantes est autorisée «*dans la mesure de 30% de la surface de plancher du bâtiment à la date d'approbation du PLU et sous réserve qu'elle soit strictement liées et nécessaires à l'activité de camping*».



PLU	Surface
Nl	6,11 ha

- **Le secteur Nc**

Le secteur Nc correspond à une aire de camping-car liée au camping de la Pointe. Cette aire n'a pas été incluse dans la zone Nl pour ne pas permettre l'extension du camping sur ce terrain (en accord avec la loi Littoral).

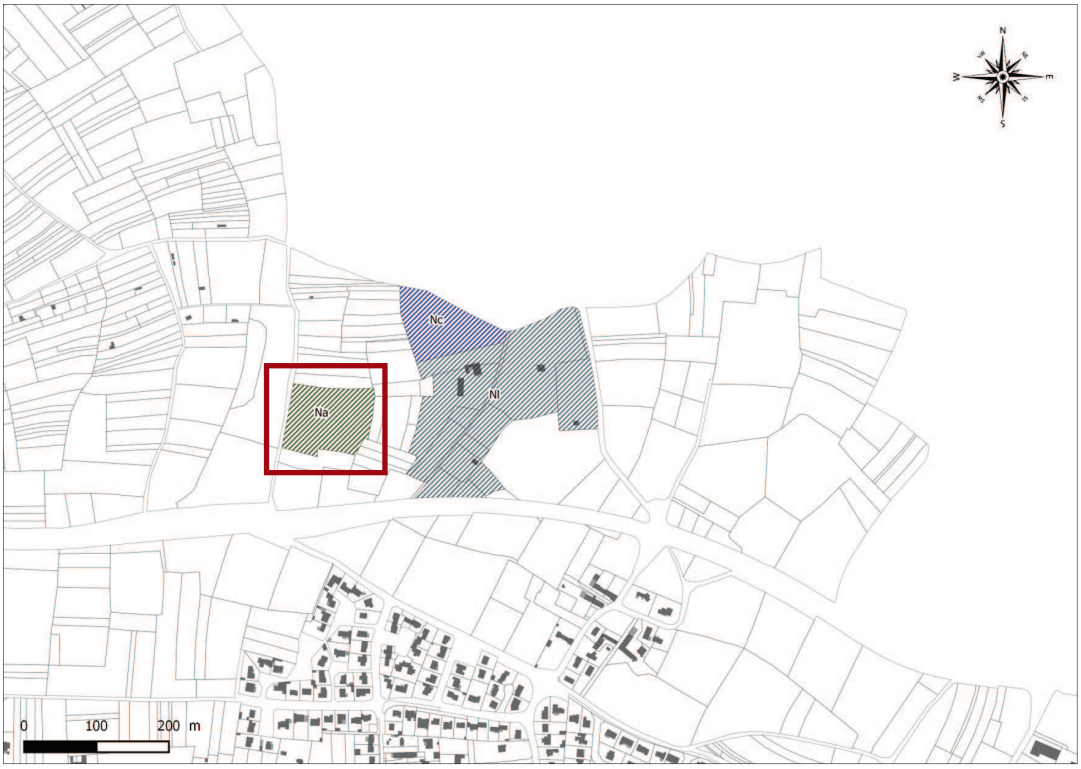


PLU	Surface
Nc	0,89 ha

- Zoom sur le camping de la Pointe dont l'emprise actuelle a été classée dans le secteur Nl et l'aire de camping-car dans le secteur Nc -

- **Le secteur Na**

Le secteur Na correspond à l'aire lagunage du camping de la Pointe. Seuls sont autorisés «*les aménagements et les installations nécessaires à la création, à l'extension et à l'entretien des bassins de lagunage*».



PLU	Surface
Na	1,02 ha

- Zoom sur le camping de la Pointe et le secteur Na correspondant à l'aire de lagunage -

- **Le secteur Nr de la zone Naturelle**

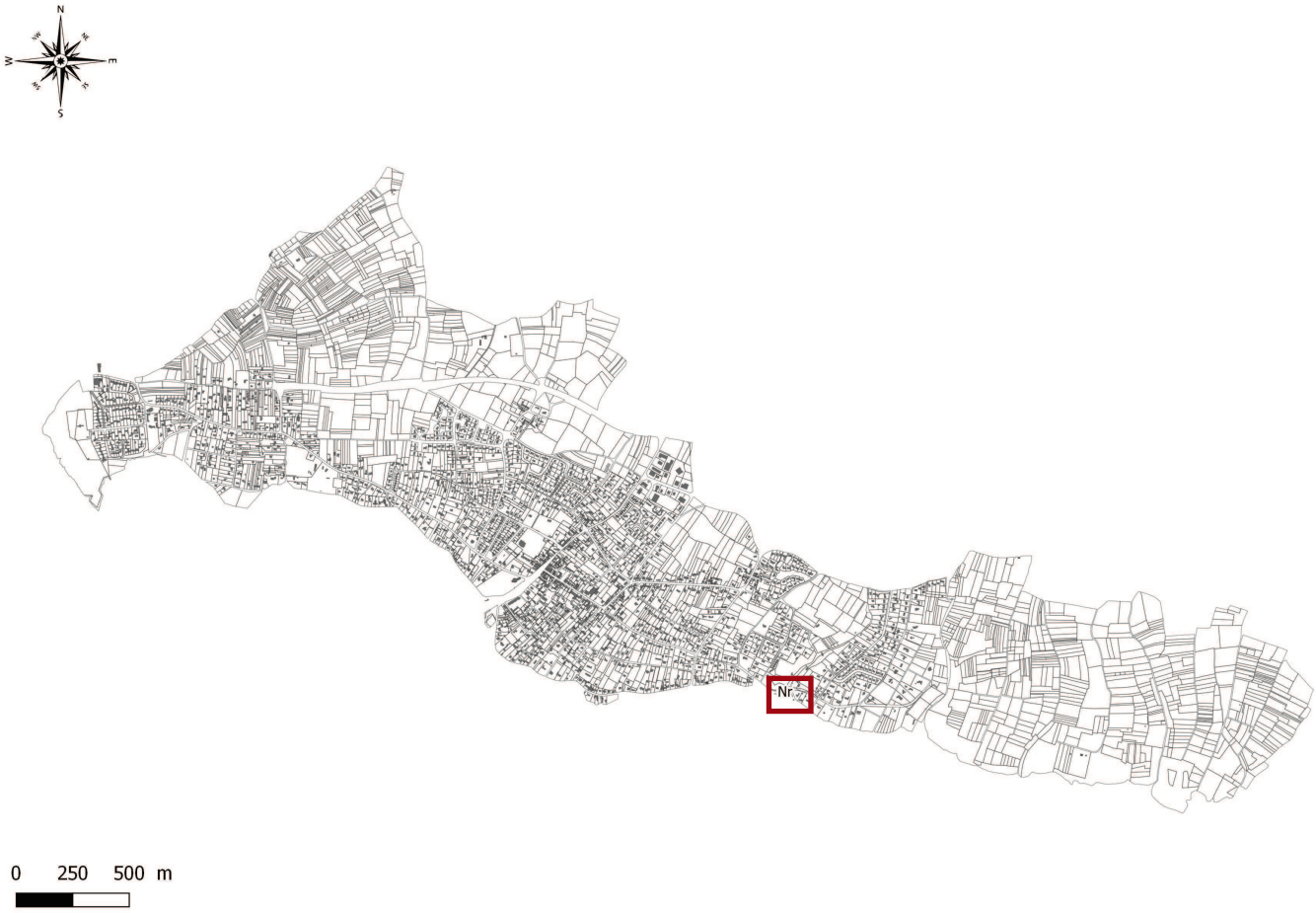
Le secteur Nr correspond à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL). Il a été créé pour permettre une évolution des constructions à usage d'activités économiques au sein de la zone Naturelle. Un seul secteur a été repéré; il s'agit du restaurant dans le secteur de Port Meleu.

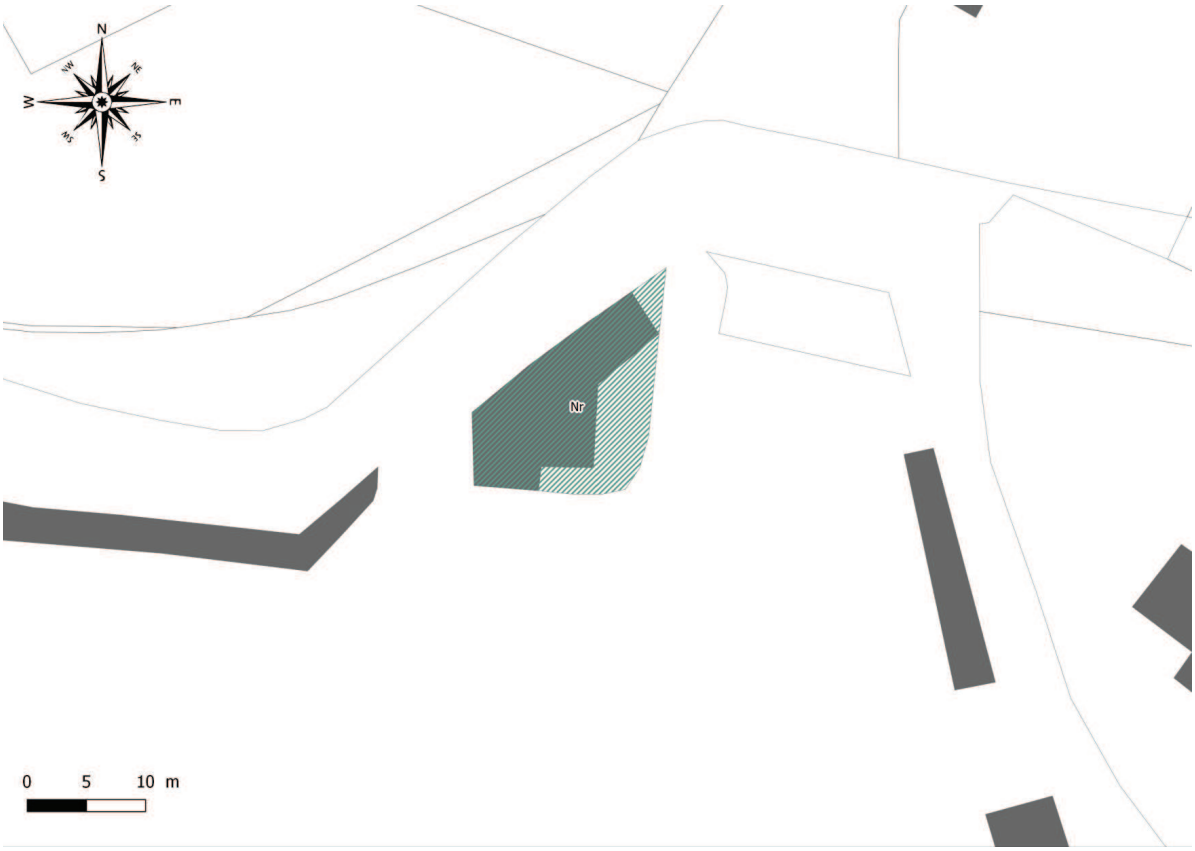
> Justification du STECAL Nr

Le PLU a utilisé à titre exceptionnel le recours au STECAL pour permettre une marge d'évolution aux activités économiques isolées au sein du secteur Nd de la zone Naturelle. Ils ont un caractère de STECAL car sont autorisées les extensions des constructions existantes ayant un usage autre que d'habitations et d'activités agricoles.

Le périmètre est de taille limitée et correspond à l'emprise foncière existante. Leur capacité d'accueil est quant à elle limitée à travers le règlement écrit: en effet, sont autorisées «*La réfection du bâtiment existant et l'extension de ce dernier si elle est nécessaire à l'exercice d'activités économiques, dans le prolongement du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% d'emprise au sol et à l'exclusion de toute surélévation*».

PLU	Surface
Nr	190 m²





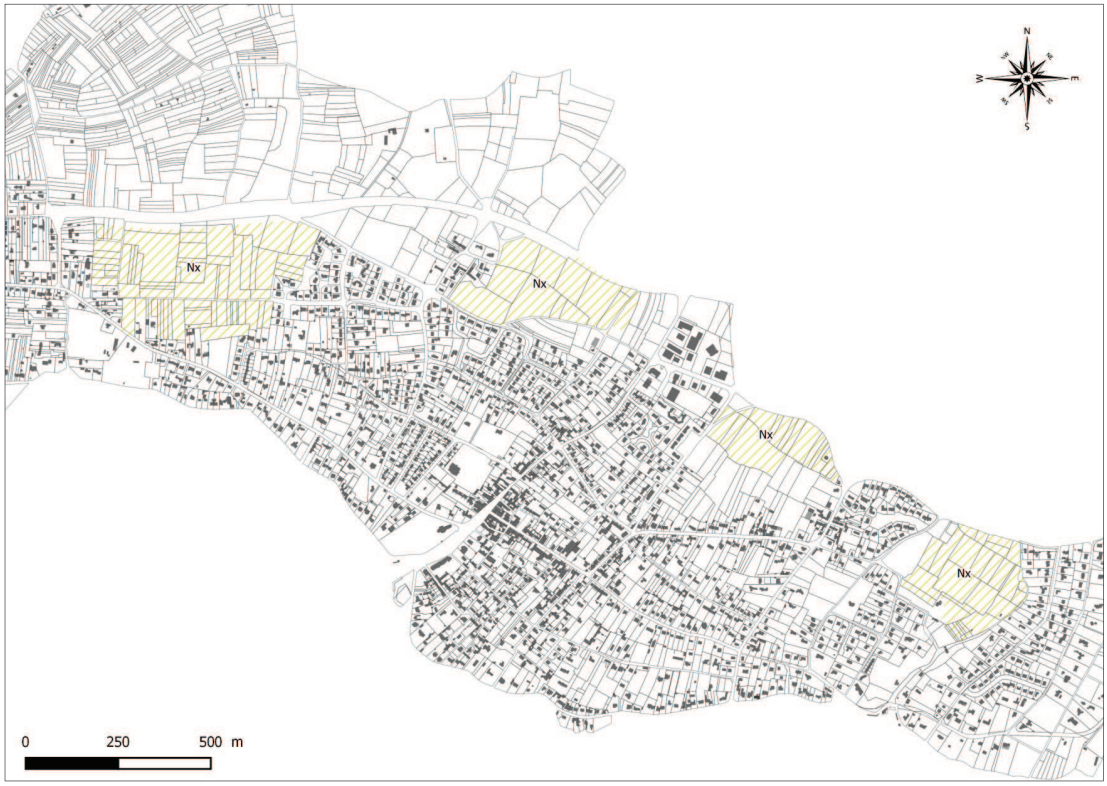
Zoom sur le STECAL Nr -

3.3.3 Préserver les activités agricoles

- **Le secteur Nx de la zone Naturelle**

Le secteur Nx délimite des espaces naturels entretenus par l'activité agricole, aux franges de l'espace urbanisé.





PLU	Surface
Nx	32,91 ha

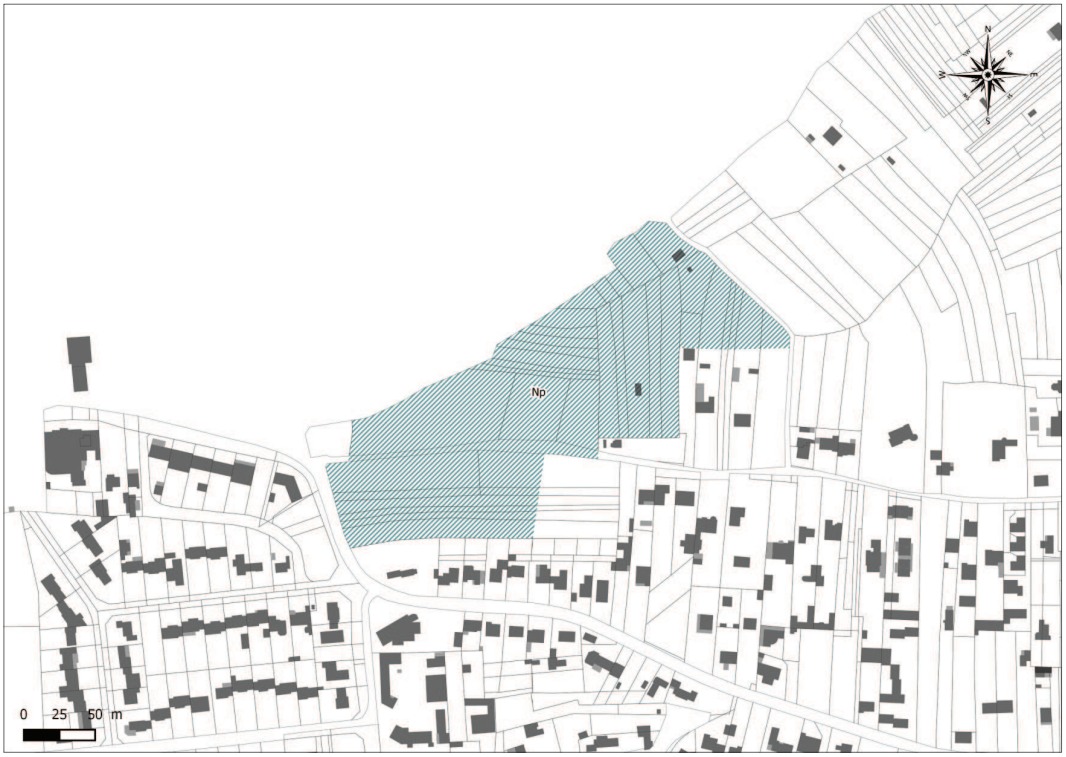
3.3.4 Valoriser l'entrée sur la Pointe Saint-Gildas tout en préservant les espaces naturels

- **Le secteur Np de la zone Naturelle**

Le secteur Np délimite des espaces naturels à valoriser en lien avec la mise en valeur de l'entrée du secteur de la Pointe Saint-Gildas, sa fréquentation et avec les installations portuaires.

La majorité des terrains sont compris dans la bande des 100 mètres liée à l'application de la loi Littoral. Les occupations et utilisations du sol devront être compatible avec les dispositions associées à la bande des 100 mètres.





3.4 BILAN DES SURFACES

PLU approuvé en 2008	Surface (en ha)	Projet de PLU	Surface (en ha)
LES ZONES URBAINES			
UAa	21,10	UA	14,95
		UAa	7,00
UAc	1,41	UAp	1,47
UAb	15,56	UV	23,12
UAd	1,37	UBc	1,19
UB	149,78	UH	70,45
		UB	70,22
UD	5,87	UC	6,09
US	1,85	UE	3,27
UF	6,01	UF	5,66
UP	53,07	UP	52,84
UL	4,69	UL	4,99
TOTAL	260,71	TOTAL	261,25
LES ZONES A URBANISER			
1AUm	3,16	X	
2AUh	9,17	1AUB	2,82
		1AUBc	6,14
TOTAL	12,33	TOTAL	8,96
LES ZONES NATURELLES			
Nd	102,14	Nd	202,46
Ns	63,44	Ns	64,70
Ne	1,67	Nc	0,89
Np	7,34	Np	3,17
		Na	1,02
NL	6,26	Nl	6,11
Nx	20,67	Nx	32,91
		Nm	62082,94
		Nr	0,019
TOTAL	201,52	TOTAL	62394,22

Les zones urbaines couvrent une surface d'environ 208 hectares (en déduisant la zone UP située sur le Domaine Public Maritime). Elles représentent ainsi environ 40% de la surface du territoire communal.

Les zones à urbaniser couvrent une surface de 8,96 hectares; elles représentent ainsi moins de 2% de la surface totale de la commune.

Les zones naturelles représentent, quant à elles, environ 58% de la surface totale du territoire communal (en déduisant la zone Nm et une partie de la zone UP).

Les variations de superficie entre le PLU approuvé en 2008 et le projet de PLU sont liées aux évolutions des périmètres des zones expliquées dans la partie suivante.

3.5 LES EVOLUTIONS PAR RAPPORT AU DOCUMENT D'URBANISME ANTERIEUR

- **La zone UA**

La zone UA correspond à la zone UAa du PLU approuvé en 2008. Plusieurs modifications ont été apportées:

(1) la principale évolution est la création d'un secteur UAa; la hauteur des nouvelles constructions y est limitée à 7 mètres en accord avec le bâti existant.

(2) un secteur situé au coeur de la zone UA a été classé en zone à urbaniser en raison de son caractère naturel et de la proximité immédiate des réseaux.

(3) le périmètre de la zone UA a été étendu à l'est; la préservation des caractéristiques du tissu bâti (implantation des constructions notamment) et l'évolution souhaitée en termes de développement pour ce secteur sont garanties par le classement de ce secteur en zone UA.

Le secteur UAp à la Pointe Saint-Gildas n'a pas été modifié. Il correspond au secteur UAc du PLU approuvé en 2008.



- Extrait du PLU approuvé en 2008 -



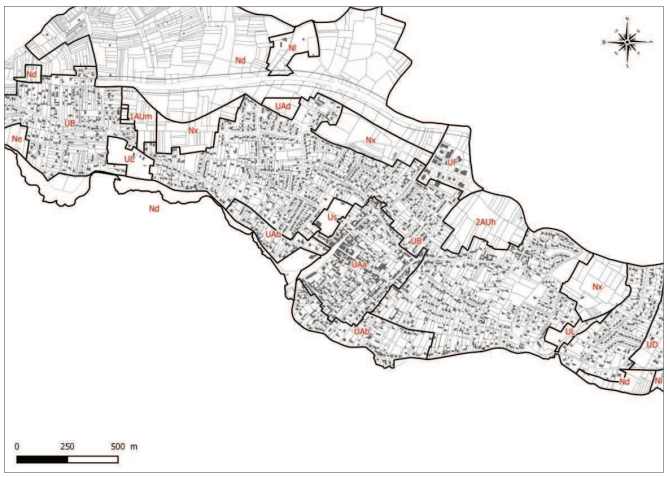
- Extrait du projet de PLU -

- **La zone UV**

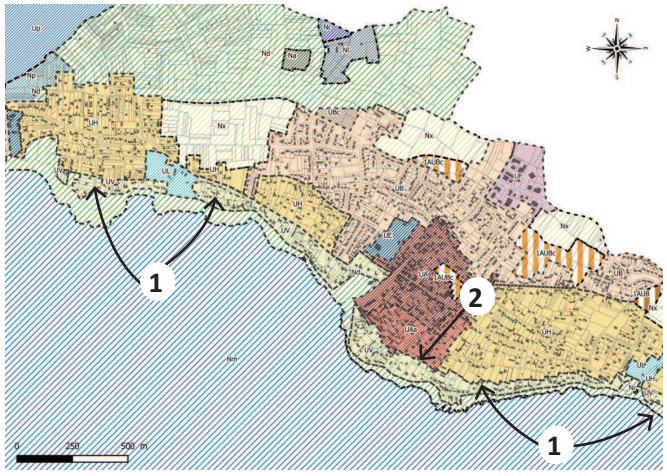
La zone UV correspond à la zone UAb du PLU approuvé en 2008. Plusieurs modifications ont été apportées:

(1) la zone UV a été étendue à l'ouest et à l'est; l'ensemble du front de mer fait l'objet des mêmes enjeux paysagers et environnementaux.

(2) la limite nord a été redéfinie; le périmètre de la zone UV s'appuie soit sur le tracé d'une voie de circulation (exemple: la route de la Pointe Saint-Gildas), soit sur des limites parcellaires en coeur d'îlot. Dans ce dernier cas, ce sont les caractéristiques du tissu et la topographie qui justifient la délimitation de la zone.



- Extrait du PLU approuvé en 2008 -



- Extrait du projet de PLU -

Une des autres modifications apportées au périmètre de la zone UV a été le reclassement en zone Naturelle d'un terrain situé à Port Meleu où la présence d'une espèce végétale protégée a été avérée.



- Extrait du PLU approuvé en 2008 -

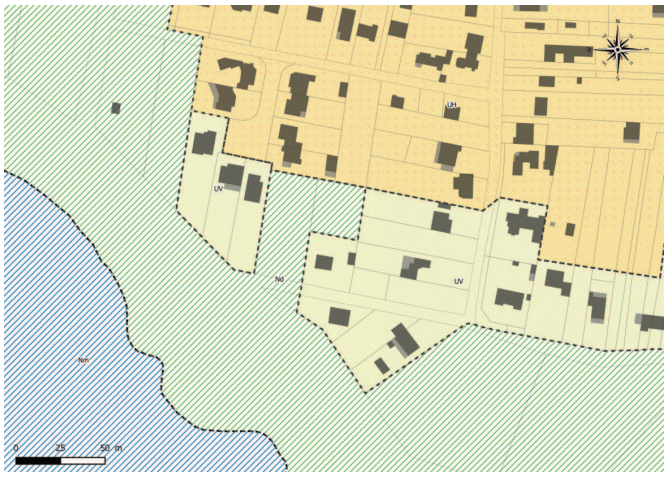


- Extrait du projet de PLU -

Dans le secteur de la Pointe Saint-Gildas, au sud, deux parcelles ont également été reclassées en zone Naturelle en raison de leur inclusion dans le périmètre de la Réserve Naturelle Régionale.



- Extrait du PLU approuvé en 2008 -



- Extrait du projet de PLU -

- **La zone UH et la zone UB**

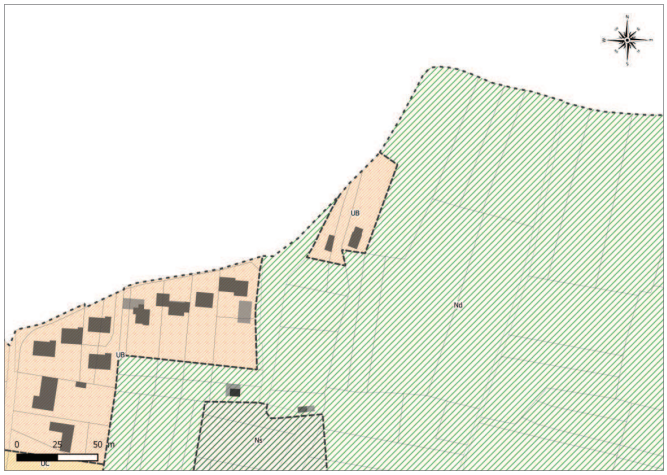
Les zones UH et UB correspondent à la zone UB du PLU approuvé en 2008. Sa délimitation a été réajustée à la marge. Les principales modifications apportées sont les suivantes:



> Rue de la Haute Musse, deux constructions ont été intégrées dans la zone UB en raison de leur position dans une entité bâtie qui n'apparaît pas sur le document graphique; de l'autre côté de la voie, les terrains sont bâtis sur la commune de La Plaine-sur-Mer.

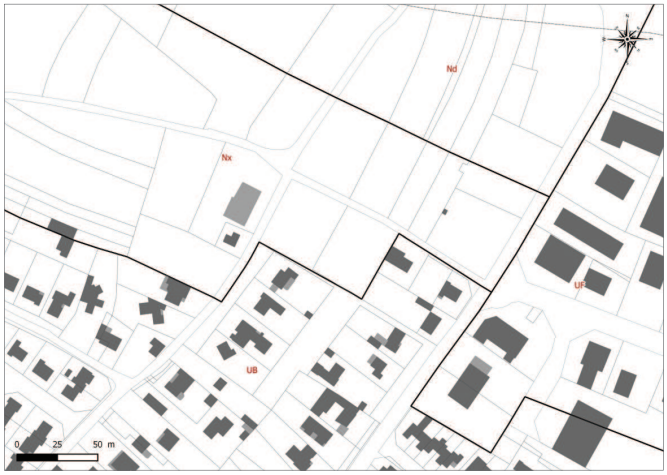


- Extrait du PLU approuvé en 2008 -



- Extrait du projet de PLU -

> Rue du moulin - le terrain bénéficie de tous les réseaux, la viabilisation a été réalisée; les deux parcelles concernées ont donc été reclassées en zone UB.



- Extrait du PLU approuvé en 2008 -



- Extrait du projet de PLU -

> Rue de la CLA - en raison de leur caractère naturel et de leur situation en frange de l'espace urbanisé (de l'autre côté de la rue de la CLA et de la rue Saint-Dominique), les parcelles ont été reclassées en zone à urbaniser et font l'objet d'une OAP dans le cadre du présent projet de PLU.



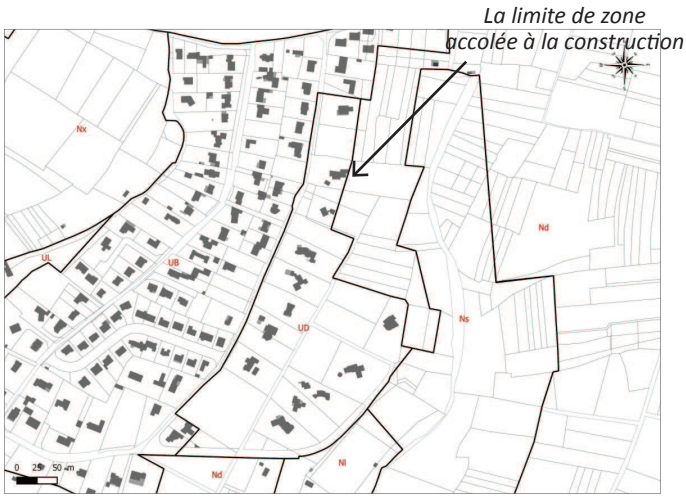
- Extrait du PLU approuvé en 2008 -



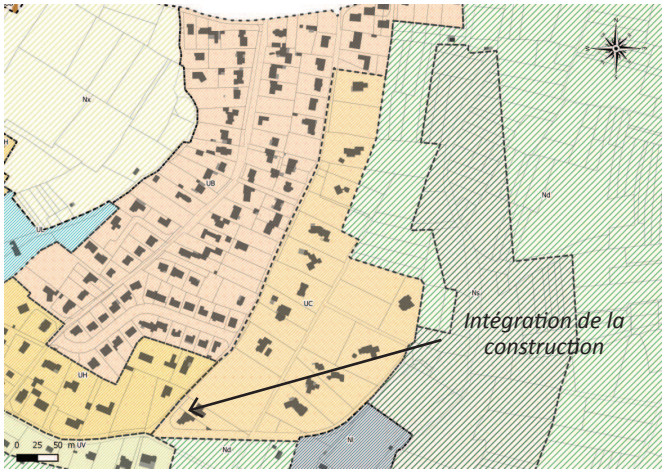
- Extrait du projet de PLU -

- **La zone UC**

La zone UC correspond à la zone UD du PLU approuvé en 2008. En appliquant la même logique de délimitation sur l'ensemble du secteur et pour permettre une évolution des constructions existantes (extensions notamment), le périmètre a été réajusté à la marge.



- Extrait du PLU approuvé en 2008 -



- Extrait du projet de PLU -

- **La zone UE**

La zone UE correspond à la zone US du PLU approuvé en 2008. Deux modifications ont été apportées: l'aire de stationnement liée au centre culturel a été intégrée à la zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif et le centre de vacances le Soleil de Jade, classé en zone UB dans le PLU approuvé en 2008, a fait l'objet d'un zonage UE afin de lui permettre des évolutions (le règlement de la zone UB ou de la zone UH du projet de PLU n'étant plus adapté).

- **La zone UF**

La zone UF correspond à la zone UF du PLU approuvé en 2008. Le périmètre au sud de la zone a été réajusté.



- Extrait du PLU approuvé en 2008 -



- Extrait du projet de PLU -

- **La zone UP**

Le périmètre de la zone UP reste inchangé par rapport au PLU approuvé en 2008.

- **La zone UL**

Une modification a été apportée par rapport au camping de Port Meleu; un terrain aujourd'hui occupé par des résidences mobiles de loisirs a été intégré à la zone UL.



- Extrait du PLU approuvé en 2008 -



- Extrait du projet de PLU -

- **Les autres modifications**

- La zone 1AUm destinée aux activités commerciales, artisanales ou de services liées aux activités portuaires et maritimes a été supprimée dans le projet de PLU.

-La zone Nx bordant la zone 1AUm dans le PLU approuvé en 2008 avait été délimitée d'après la coupure d'urbanisation définie dans la DTA Estuaire de la Loire. Le SCoT a redéfini cette coupure d'urbanisation en s'appuyant sur le tracé de la RD 313; le périmètre de la zone Nx a ainsi été modifié en conséquence.



- Extrait du PLU approuvé en 2008 -



- Extrait du projet de PLU -

4 - JUSTIFICATIONS DES REGLES APPLICABLES

4.1 MODIFICATIONS ET OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

Le projet du territoire de la commune de Préfailles, exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) se traduit au travers du plan de zonage, des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement écrit. Les règles mises en oeuvre dans ce dernier document doivent permettre de décliner les principes d'urbanisme et d'aménagement à l'échelle de l'ensemble du territoire et à l'échelle de la parcelle.

Le règlement écrit a été rédigé pour répondre aux objectifs suivants:

4.1.1 Prise en compte de l'évolution de la législation

Le règlement écrit prend en compte l'évolution de la législation (loi Grenelle, loi ALUR...) et ses incidences sur l'écriture du règlement.

Par rapport au PLU existant:

L'article 5 concernant la superficie minimale des terrains n'a pas été règlementé.

L'article 14 concernant le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) n'a pas été règlementé.

Les articles 15 et 16 concernant respectivement les performances énergétiques et environnementales et les infrastructures et réseaux de communications électroniques ont été intégrés au document écrit et règlementés dans l'ensemble des zones.

4.1.2 La clarification des dispositions

Le règlement du présent PLU a été rédigé en utilisant autant que possible des formulations simples et les plus explicites possibles. Des précisions sont apportées dans certains articles; par exemple, la manière dont doit être calculée la hauteur de la construction (article 10).

Un chapitre spécifique a été rédigé pour les prescriptions spécifiques liées aux risques, aux éléments du paysage repérés au titre du L123-1-5 III 2°, etc..

Sont également intégrées des annexes afin d'apporter des précisions:

Annexe 1: Définitions
Annexe 2: Estimations indicatives des besoins en places de stationnement
Annexe 3: Essences d'arbres et d'arbustes préconisées
Annexe 4: Liste des espèces végétales invasives sur le territoire

Le règlement écrit du PLU cherche à réglementer pour «permettre de faire» et non pour «empêcher de faire».

Le règlement a été rédigé pour permettre la réalisation de projets d'aménagement ou de constructions innovants.

4.1.3 Favoriser l'accueil des nouvelles constructions au sein du tissu en préservant les caractéristiques urbaines existantes

Le règlement traduit les choix de la commune concernant les formes urbaines qu'elle souhaite voir sur son territoire afin d'éviter une dégradation de l'espace urbanisé, plus particulièrement du centre-bourg et de la frange littorale,de préserver le caractère patrimonial et architectural des constructions et la trame végétale et ainsi définir un cadre de vie de qualité.

Les règles applicables à chacune des zones et à chacun des secteurs relèvent d'une volonté d'un règlement adapté pour l'accueil des nouvelles constructions à l'intérieur du tissu urbain en prenant en compte les différentes formes urbaines et occupations du sol et l'environnement paysager et bâti existantes. L'objectif est d'avoir des règles destinées davantage au renouvellement urbain qu'à l'extension.

L'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement bâti, naturel et paysager est facilitée par le biais des articles 6 et 7 (implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives), 9 (emprise au sol), 10 (hauteur maximale des constructions), 11 (aspect extérieur des constructions) et 13 (espaces libres et plantations). Utilisés de manière complémentaire, ces 6 articles assurent une bonne insertion des nouvelles constructions dans les différents types de tissus existants (le tissu relativement dense du centre-bourg, le tissu aéré de la frange littorale, le tissu pavillonnaire, etc.). Ces articles et leur complémentarité sont justifiés dans la partie suivante.

4.1.4 Encadrer la densification afin de préserver les fenêtres paysagères

Un des objectifs du PADD est de permettre une évolution du tissu de la frange littorale tout en préservant le cadre bâti et paysager existant. Dans les zones UV et UH notamment, le règlement ne permet pas la création d'un front bâti continu; les discontinuités bâties, espaces supports de la trame végétale (les jardins arborés clos des villas balnéaires particulièrement), sont ainsi préservées. La densification via les divisions parcellaires dans la zone UH est encadrée par la combinaison des articles 6, 7 et 10 notamment; ainsi, les ouvertures paysagères et les commodités du voisinage sont préservées au maximum.

L'article 10 a également été rédigé afin de limiter la «densification verticale», d'une part, sur la frange littorale, d'autre part, dans les tissus pavillonnaires (où les constructions sont de type R+C).

4.1.5 Favoriser la mixité sociale

Comme inscrit dans le PADD et les OAP, le projet communal prévoit la création de logements sociaux sur le territoire. Dans le règlement écrit, cet objectif se traduit de la manière suivante: les dispositions liées au maintien d'espaces verts de pleine terre sont assouplies pour ne pas containdre le développement de l'offre en logements sociaux.

4.1.6 Intégrer la démarche environnementale

Règles imposées en matière de plantation

A l'article 13 du règlement écrit, des obligations sont imposées en matière de plantations comme:

«*La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être 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 nouvelles plantations seront choisies parmi une liste d'essences locales recommandées par le CAUE et figurant à l'annexe 3 du règlement écrit.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du règlement écrit, est interdite.

Règles imposées en matière de choix énergétiques et de développement durable

En matière de choix énergétique, des dispositions particulières sont édictées aux articles 4, 7, 11 et 15 notamment.

A l'article 4 de l'ensemble des zones:

«*Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages*».

L'article 7 prend en compte l'existant en indiquant que «*dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de reculement existante pourra être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques*».

L'article 11 des zones urbaines permet les toitures-terrasses végétalisées.

L'article 15 a été réglementé pour préciser que «*les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement».*

Règles imposées en matière de gestion des eaux

Dans l'ensemble des zones, l'article 4 indique que «*les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique*».

L'article 13 des zones UV, UH, UB, UC et 1AUB indique qu'un minimum de surface (défini selon la zone) doit être traitée en espace vert de pleine terre afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

4.2 JUSTIFICATIONS DES REGLES APPLICABLES

4.2.1 Les occupations et utilisations du sol

Les zones urbaines

	UA	UV	UH	UB	UC	UF	UE	UL
Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement existant ou projeté	X	X	X	X	V	V	V	X
Industrie	X	X	X	X	X	V	X	X
Entrepôt	X	X	X	X	X	V	V*	V*
Commerce	V	V	V	V	X	V	V*	V*
Artisanat	V*	V*	V*	V*	X	V	V*	X
Bureaux	V	V	V	V	V	V	V*	V*
Hébergement hôtelier	V	V	V	V	V	X	V*	X
Bâtiments agricoles	X	X	X	X	X	X	X	X
Habitations	V	V	V	V	V	V*	V*	V*
Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X	X	X	X	X	X
Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	X	X	V	V	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
La création de terrains de camping	X	X	X	X	X	X	X	V
Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs	X	X	X	X	X	X	V	V*

V	Occupations et utilisations du sol autorisées
V*	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (Article 2)
X	Occupations et utilisations du sol interdites (Article 1)

▪ Dans les zones urbaines à vocation principale habitat (UA, UV, UH, UB et UC), toutes les constructions engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement existant ou projeté sont interdites en raison du caractère résidentiel de ces dernières.

Les industries, les entrepôts ainsi que les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière sont interdits dans ces zones pour éviter la dégradation du caractère qualitatif du centre-bourg; les constructions industrielles et les entrepôts sont souvent peu empreintes à s'intégrer dans une structure urbaine traditionnelle. Les constructions à usage industriel génèrent également parfois des risques ce qui rend peu pertinent leur implantation dans un secteur d'habitat.

Concernant les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, elles sont interdites dans les zones UA, UV, UH, UB et UC pour éviter les potentiels impacts de l'activité agricole et ainsi les conflits d'usage.

Pour favoriser la mixité des fonctions urbaines, les commerces, bureaux et hébergements hôteliers sont autorisés dans les zones précédemment citées, à l'exception de la zone UC, zone dans laquelle les commerces sont interdits. Leur implantation est rendue possible car ce type de commerce participe au dynamisme de la commune.

Dans les zones UA, UV, UH et UB, les constructions destinées à l'activité artisanale sont autorisées à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage. Cette possibilité est prévue en raison de l'implantation de petits artisans au sein du tissu urbain.

Dans les zones urbaines à vocation principale habitat, l'objectif est donc de préserver une mixité des fonctions urbaines tout en prévenant des impacts en termes de nuisance et de conflit d'usage.

▪ Les constructions et installations destinées aux activités industrielles sont autorisées uniquement dans la zone d'activités économiques sous réserve d'être compatibles avec les autres activités de la zone et que soient mises en oeuvre toute disposition utile pour les rendre compatibles avec les autres activités de la zone et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels. Cette condition se justifie par la vocation principale actuelle de la zone (artisanale et commerciale) où sont implantées des entreprises accueillant du public (à l'entrée de la zone notamment).

Dans la zone UF, les entrepôts sont autorisés (ils sont interdits dans les zones urbaines à vocation habitat) afin de répondre aux besoins de stockage de certaines entreprises artisanales et commerciales.

Vu leur vocation principale, seules les habitations qui sont nécessaires et directement liées à une activité présente sur le site dans la limite d'une par entité foncière et à condition d'être intégrées au bâtiment professionnel sont aurotisées dans le zone UF. En effet, certaines activités nécessitent la présence d'une personne sur place (exemple: loge de gardiennage). Egalement au vu de la vocation principale de la zone, l'hébergement hôtelier est interdit.

▪ Dans les zones destinées aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif, sont autorisées les constructions destinées au commerce, au logement, à l'hébergement hôtelier ou à un usage de bureaux et d'entrepôt à condition d'être directement liées à un équipement public ou d'intérêt collectif existants ou prévus concommitamment. L'objectif est de ne pas contraindre des projets comprenant plusieurs fonctions urbaines d'initiative publique par exemple. La localisation et les usages de la zone ne sont pas adaptés à l'accueil d'activités industrielles, agricoles et forestières.

▪ Les terrains de campings sont uniquement autorisés dans la zone UL.

▪ Dans l'ensemble des zones urbaines, les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation sont interdites afin de préserver l'environnement bâti et naturel.

▪ Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits acccompagnant la construction ou nécessaire pour la

recherche archéologique. Cela permet de préserver l'environnement bâti et paysager.

▪ Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs sont interdits dans l'ensemble des zones à l'exception des zones UE et UL pour préserver l'environnement bâti et paysager des communes. Une exception est faite pour la zone UE pour ne pas contraindre les projets d'initiative publique.

▪ Le cas spécifique de la zone UP: l'objectif est de prévoir une zone strictement réservée aux équipements liés à l'activité du port de la Pointe Saint-Gildas (plaisance particulièrement).

Les zones à urbaniser

▪ Les zones 1AUB, zones à urbaniser à vocation principale habitat, sont dans la continuité de la zone UB pour les articles 1 et 2; les justifications sont donc quasi-identiques à celles faites pour ces dernières. Une disposition est ajoutée: «*dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations incompatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU sont interdites*».

	1AUB
Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement existant ou projeté	X
Industrie	X
Entrepôt	X
Commerce	V*
Artisanat	V*
Bureaux	V
Hébergement hôtelier	V
Bâtiments agricoles	X
Habitations	V
Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
La création de terrains de camping	X
Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs	X

V	Occupations et utilisations du sol autorisées
V*	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (Article 2)
X	Occupations et utilisations du sol interdites (Article 1)

Les zones naturelles et forestières

▪ Dans l'ensemble de la zone Naturelle, l'objectif est de conserver le caractère naturel de la zone en conditionnant toutes les occupations du sol.

▪ En raison des enjeux environnementaux et paysagers auxquels il est lié, le secteur Ns fait l'objet de règles plus strictes que dans le secteur Nd, en accord avec l'article L146-8 du Code de l'Urbanisme.

▪ Dans l'ensemble de la zone Naturelle, à l'exception des secteurs Nm et Nd, en raison des évolutions législatives et notamment de la loi Alur, sont autorisés «*l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite d'une augmentation maximale de 30% et de 30 m² par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU* ». En effet, quelques constructions isolées n'ont pas été classées en zone urbaine; l'évolution des habitations existantes est permise sauf dans les secteurs ayant un intérêt environnemental fort.

▪ Afin de permettre des évolutions de certains sites ayant un intérêt pour le développement économique du territoire, des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) ont été repérés sur le document graphique:

- les campings ont été classés en zone Nl dans le respect de la loi Littoral. Les nouvelles constructions y sont interdites; seule «*l'extension des constructions existantes dans la mesure de 30% de la surface de plancher du bâtiment à la date d'approbation du PLU et sous réserve qu'elle soit strictement liées et nécessaires à l'activité de camping*».

-le secteur Nr correspond à une activité économique isolée. Seules sont autorisées «*la réfection du bâtiment existant et l'extension de ce dernier si elle est nécessaire à l'exercice d'activités économiques, dans le prolongement du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% d'emprise au sol et à l'exclusion de toute surélévation*».

4.2.2 Les règles communes à l'ensemble des zones

Certaines dispositions inscrites dans le règlement écrit sont communes à l'ensemble des zones et sont justifiées dans la présente partie.

L'article 3 - Accès et voirie

L'article 3 permet de :

- Prévoir une voirie suffisante pour desservir les occupations et utilisations admises

- Permettre un accès aux voies respectant toutes les mesures de sécurité (défense incendie, brancardage, ramassage des déchets...)

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
Accès	
Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.	
Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.	-Adapter les accès et voies au caractère des zones urbaines, tout en maintenant un niveau de sécurité adapté
Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.	-Assurer la sécurité des usagers des voies du domaine public
Les accès et les sorties des nouvelles constructions sur la corniche sont interdits.	-Préserver le cadre paysager qu'offre la corniche et ne pas aggraver les conditions de circulation sur cette voie.
Les servitudes de passage existantes ou à créer sont soumises aux mêmes règles.	
Voies de circulation	
Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.	-Permettre une accessibilité aisée par les services publics notamment -Assurer une fluidité des flux existants et futurs
En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être pris en compte et assurés.	-Affirmer la sécurité des piétons, des personnes à mobilité réduite et des cyclistes.

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
Voies de circulation	
Les voies publiques ou privées nouvelles devront être maillées ou maillables avec les voies existantes soit par la circulation automobile, soit par le biais de liaisons douces. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.	-Assurer un maillage du réseau viaire et améliorer les connexions entre les différents secteurs de l'espace urbain du territoire -Faciliter l'accessibilité aux secteurs d'habitat par les différents services, publics notamment

Est ajouté dans la zone UA, que «*dans le cas d'un programme de logements, un seul accès à l'unité foncière sera autorisé. Un second accès pourra être autorisé s'il est de nature à faciliter la circulation*». L'objectif ici est de ne pas multiplier les accès (le réseau viaire du centre-bourg étant caractérisé par des ruelles étroites).

Dans les zones situées aux abords de la RD 313, est ajouté qu' «*hors agglomération, toute création d'accès est interdite sur la RD 313*». La RD est, en effet, classée dans le réseau principal de captégorie 2; c'est un axe d'intérêt départemental. Cette disposition est en accord avec le schéma routier départemental.

L'article 4 - Desserte par les réseaux

L'article 4 permet de préciser les modalités de raccordement des occupations et utilisations du sol admises aux réseaux publics (eau potable, assainissement, eaux pluviales, électricité).

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.	-Permettre le développement des énergies renouvelables dans un objetif de développement durable, d'économie de la ressource énergétique et du respect du Grenelle de l'Environnement.
Alimentation en eau potable	
Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.	-Assurer les conditions sanitaires d'approvisionnement en eau potable.
Assainissement - Eaux usées	
Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.	- Assurer les conditions sanitaires d'épuration des eaux.

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite. Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions règlementaires en vigueur.	- Assurer les conditions sanitaires d'épuration des eaux.
Assainissement - Eaux pluviales	
Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique. L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.	-Limiter les ruissellements -Améliorer le traitement des eaux usées
Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)	
Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée en souterrain depuis le domaine public. Dans les opérations d'ensemble : -la possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation d'urbanisme. -l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.	-Limiter l'impact des réseaux électriques dans le paysage urbain -Anticiper les raccordements dans les opérations d'aménagement

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
Collecte des déchets ménagers	
Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.	-Inciter au tri des déchets -Conserver un environnement bâti et paysager de qualité

L'article 5 - Caractéristiques des terrains

L'article 5 n'a pas été règlementé. Aucun motif d'ordre paysager et architectural ne justifie de règlementer une superficie minimale. Dans les zones urbaines, la non limitation permet d'engager une mixité sociale en ne créant pas de conditions limitatives pour l'accès à la propriété en lien avec le prix du foncier.

Les articles 6 et 7 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives

Les articles 6 et 7 participent très largement à la définition de la forme urbaine en prenant en compte:

- Les préoccupations à l'origine d'hygiène et de voisinage,

- l'objectif d'assurer la sécurité et la salubrité publique (éviter la propagation d'incendie entre bâtiments, ensoleillement

minimal...)

- l'organisation du paysage urbain, déterminant la composition du bâti

Les règles inscrites dans ces deux articles sont propres à chaque zone et sont expliquées dans la partie suivante.

L'article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'article 8 complète prévoit le cas des constructions sur une même parcelle. Il n'a pas été règlementé en raison de la diversité de taille et de formes de parcelles dans une zone.

L'article 9 - Emprise au sol

Les règles inscrites dans cet article sont propres à chaque zone et sont expliquées dans la partie suivante.

L'article 10 - Hauteur maximale des constructions

La définition de la hauteur est précisée afin d'éviter toute interprétation:

«La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte».

La règle est précisée pour chaque zone dans la partie suivante. Les exceptions à la règle sont néanmoins communes à l'ensemble des zones:

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).	-Prendre en compte la topographie du terrain initial

L'article 11 - Aspect extérieur des constructions

L'article 11 réglemente l'aspect extérieur des constructions et de l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion des constructions dans leur milieu environnant. Il traduit les réflexions préalables menées par la collectivité sur le projet urbain. La rédaction de l'article 11 répond à plusieurs objectifs principaux:

- Insérer de manière harmonieuse les nouvelles constructions au tissu bâti ancien des centres-bourgs,
- Traiter de manière qualitative les abords des constructions pour préserver l'environnement bâti, paysager et naturel existant,
- Encadrer les réhabilitations/rénovations des bâtiments patrimoniaux,
- Ne pas freiner la création architecturale,
- Intégrer les dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables.

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
Dispositions générales	
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.	-Maintien d'une qualité architecturale et patrimoniale -L'objectif de l'article 11 est d'encadrer les travaux de construction (matériaux, toiture, couleurs...) -Ne pas impacter le degré d'ensoleillement des parcelles voisines lorsque le terrain d'assiette de la nouvelle construction le permet.
Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. : • L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.), • L'emploi de matériaux à caractère provisoire	-Pour mettre en valeur le centre-bourg les matériaux à caractère précaire et provisoire sont interdits.

En raison de la nature et de l'usage des constructions dans la zone dédiée aux activités économiques (UF) et les espaces destinés aux campings (UL), les dispositions générales dans ces zones sont réduites et sont rédigées de la manière suivante: «*l'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain*». Cette rédaction est plus souple tout en rendant possible la demande au pétitionnaire certaines garanties permettant d'assurer l'intégration paysagère et bâtie de la nouvelle construction.

Dans les zones UL et UF, est précisé que «*dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.*

Les enduits, les peintures de ravalement et les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc…) est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites».

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
Implantations, volumes, façades et toitures des constructions nouvelles et des extensions	
Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les toitures-terrasses sont autorisées. Leur végétalisation est recommandée. Les châssis de toit doivent être intégrés dans le rampant de la toiture.	-Conserver la topographie originelle du site pour que la construction s'adapte au sol et non l'inverse. -Respecter les codes architecturaux existants. -Permettre les toitures-terrasses dans l'ensemble de l'espace urbanisé de la commune. A noter que le bâti ancien, telles que certaines villas balnéaires, ont des toitures-terrasses. -Préserver la qualité architecturale de l'espace bâti

Des dispositions concernant le choix de l'aspect des matériaux sont données dans le règlement écrit des zones UL et UF. Cependant, n'ayant pas vocation à accueillir des constructions à usage d'habitations, l'article 11 de la zone UE, UE ne s'attache pas à préciser l'ensemble des dispositions présentées dans le tableau ci-dessus.

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
Ouvertures et percements	
La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, doivent respecter l'unité et la composition de la façade.	-Les ouvertures et percements doivent participer à la qualité architecturale des constructions.

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
Interventions sur le bâti ancien	
En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.). Les travaux devront également rechercher la cohérence avec le type architectural caractérisant l'édifice (villa balnéaire, etc.). Les extensions seront conçues en cohérence avec le bâti existant. Les surélévations sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné et de maintenir la lecture du volume initial.	-Préserver les caractéristiques architecturales des constructions plus anciennes, qui constituent une composante du patrimoine bâti du territoire.

Les zones UE, UF et UL ne comprenant pas de bâtiments anciens à enjeu patrimonial pouvant faire l'objet d'une réhabilitation, ces dispositions ne sont pas inscrites dans l'article 11 de leurs règlements.

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
Eléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables	
Les ouvrages et petites constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction. Les capteurs solaires, les éoliennes domestiques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.	-Intégrer les dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables à l'environnement bâti et paysager existant.
Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Ils seront en règle générale regroupés ou dans le prolongement des ouvertures en façade. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.	-Faire que les capteurs solaires soient un élément de la composition architecturale.

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.	-Mettre en valeur les espaces publics en évitant les impacts visuels négatifs de la multiplication des dispositifs de collecte des déchets

Pour ne pas contraindre les projets d'initiative publique et ou d'intérêt économique, ces règles ne s'appliquent pas dans les zones UE, UF et UL.

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
Clôtures	
Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivées en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.	-Traiter de manière qualitative les abords des constructions afin de qualifier et structurer l'espace public (une grande hétérogénéité des clôtures nuit au paysage urbain) -Assurer une unité de traitement de l'espace public
Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au terrain naturel. Une hauteur plus importante peut néanmoins être autorisée pour la préservation des caractéristiques patrimoniales et/ou d'un relief particulier. Dans tous les cas, est interdit l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates.	-Limiter les vis-à-vis et préserver ainsi les commodités du voisinage.
La conservation des clôtures et murs anciens existants sera recherchée. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants devront avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques. <u>En limite sur la voie publique</u>, les types de traitements suivants sont autorisés : • Muret enduit d'une hauteur maximale de 1,00 m par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, de végétaux tressés ou d'un grillage. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage. • Aucune clôture. • En continuité du bâti ancien, sont en plus autorisés les murs pleins maçonnés enduits ou bien réalisés en pierre, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie.	-Traiter de manière qualitative les abords des constructions afin de qualifier et structurer l'espace public (une grande hétérogénéité des clôtures nuit au paysage urbain) -Assurer une unité de traitement de l'espace public

En limite sur la voie publique et sur la profondeur de la marge de recul, est interdit l'emploi de plaques de béton. <u>En limite séparative avec une autre propriété bâtie</u>, les types de traitements suivants sont autorisés : • Mur plein réalisé en pierre, mur enduit ou plaques de béton, doublé(es) ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales • Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage • Panneaux en bois tressés, lisse, clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc. • Aucune clôture. <u>En limite séparative avec un espace agricole ou naturel</u>, les types de traitement suivants sont autorisés : • Haie arbustive composée de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune, • Clôture de type agricole, lisse • Clôtures « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc • Aucune clôture.	-Limiter les vis-à-vis et préserver ainsi les commodités du voisinnage. -Favoriser une transition harmonieuse entre espaces pas ou peu bâtis (zones Naturelle et Agricole) et espace bâti.

Dans la zone UF, les dispositions concernant les clôtures ont ciblé les limites entre la zone d'activités et l'espace agricole ou naturel. L'objectif est d'assurer une transition harmonieuse et de masquer les espaces de stockage souvent situés à l'arrière des bâtiments. Ainsi, *«en limite de zones naturelle et agricole, les clôtures doivent obligatoirement être constituées de haies vives denses, doublées ou non d'un grillage. La hauteur totale de la clôture sera de 2,0 mètres minimum».*

Dans la zone UL, *«les clôtures seront constituées d'une haie végétale, ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 2,0 mètres doublé d'une haie vive».*

Dans la zone UE, les clôtures ne doivent pas répondre à des règles spécifiques; il s'agit de ne pas contraindre les projets d'initiative publique notamment.

L'article 12 - Stationnement

L'article 12 définit les obligations de stationnement. Il permet d'imposer la création de stationnements privés, adaptés à la destination des futures constructions.

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.	- Réduire l'occupation du domaine public par le stationnement résidentiel.

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé : • pour les constructions à usage d'habitation Un garage ou une place de stationnement par logement. • pour les constructions à usage de bureau Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher. • pour les constructions à usage commercial Une place de stationnement par 50 m² de surface de vente. • pour les constructions à usage de dépôts et d'ateliers Une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher. • pour les établissements divers -Hôtel: deux places de stationnement pour trois chambres, -Restaurant: une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant, -Hôtel-restaurant : la norme la plus contraignante est retenue. • pour les constructions à usage d'équipements collectifs Les équipements collectifs tels que les écoles, mairie, etc, ne sont pas soumis à l'obligation de créer des places de stationnement. Modalités d'application : en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.	-Adapter les règles de stationnement selon la destination de la construction, les besoins n'étant pas les mêmes. -Limiter le stationnement sur les voies publiques -Ne pas contraindre les projets d'initiative publique.
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Les places de stationnement réalisées sur l'unité foncière devront de préférence être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols.	-Limiter l'imperméabilisation des sols

En accord avec l'article L111-6-1 du Code de l'Urbanisme et pour limiter l'imperméabilisation des sols, dans la zone dédiée aux activités économiques (UF) a été ajouté: *«l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface»*.

Dans la zone UC, n'ont pas été mis les règles de stationnement liées au commerce et à l'artisanat, en raison de l'interdiction de ce type d'occupation dans la zone.

L'article 13 - Espaces libres et plantations

L'article 13 définit les obligations des porteurs de projet en termes d'espaces libres et de plantations. Il permet notamment de demander le maintien ou le remplacement de tout ou partie de la végétation présente.

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le demandeur devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement des arbres, mares, haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments conservés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.	-Veiller à la préservation des éléments végétaux remarquables -Inciter les porteurs de projet à intégrer la construction à l'environnement naturel et paysager existant et non l'inverse.
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.	-Favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions. -Préserver les éléments végétaux remarquables participant à un cadre paysager de qualité. -Préserver la trame végétale, élément participant à l'identité du territoire de Préfailles.
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.	-Introduire des éléments végétaux dans l'aménagement d'espaces publics.
Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées 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.	-Limiter l'introduction d'espèces végétales inadaptées au milieu littoral (invasives...)

L'article 13 permet également d'imposer un pourcentage de la surface de la parcelle à maintenir en pleine terre. Ce type de disposition spécifique à chaque zone (coefficient de pleine terre par exemple) est expliquée dans la partie suivante pour les zones UA, UV, UH, UB et UC.

Un coefficient de pleine terre a également été défini dans les zones UL et Nl (correspondant aux campings) afin de limiter l'imperméabilisation des sols; il est de 30%.

L'article 14 - Coefficient d'occupation du sol

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
Non règlementé.	Cet article n'a pas été réglementé par anticipation des évolutions législatives et pour permettre la densification des tissus existants.

L'article 15 - Performances énergétiques et environnementales

L'article 15 définit les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales. Il est notamment intéressant pour les opérations d'ensemble. Il renvoie à un cahier de recommandations architecturales (respect d'au moins une cible environnementale définie par exemple).

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.	- Rendre possible et inciter à la mise en oeuvre des objectifs du Grenelle de l'Environnement

L'article 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

L'article 16 définit les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. Il permet de demander la mise en place de fourreaux en attente pour un raccordement futur à une infrastructure haut débit.

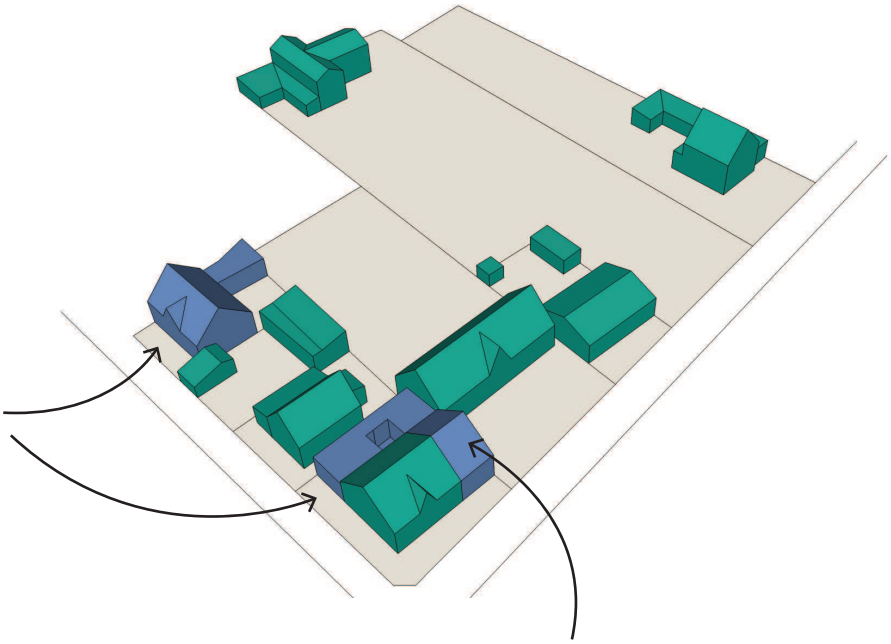
DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité. Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.	-Anticiper le développement des communications numériques et notamment le déploiement de la fibre optique

Dans la zone UA

ARTICLE	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
	DANS LA ZONE UA	
ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions nouvelles doivent s'implanter : • soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer; • soit en continuité des façades des constructions déjà édifiées; • soit avec un retrait minimal de 1 mètre. <u>Le long des voies repérées sur le document graphique</u>, les constructions nouvelles doivent s'implanter : • soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ; • soit en continuité des façades des constructions déjà édifiées. L'implantation avec un retrait différent est autorisée lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement, qu'elle soit existante ou créée dans le cadre du projet. <u>Le long des voies ayant une largeur inférieure à 4 mètres de large</u>, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres. L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants : • Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; • A l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP. Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies la desservant, la présente règle doit être appliquée à une des limites.	-Adapter la règle selon l'environnement bâti existant -Implanter les constructions de manière à respecter la trame urbaine existante et originelle. -Implanter les constructions à l'alignement pour maintenir le caractère dense du centre-boug ou en continuité de façade de l'existant car les parcelles étroites ne laissent pas toujours la possibilité de s'étendre en limite du domaine public. -Permettre, lorsqu'un front bâti est déjà constitué, une densification en profondeur. -L'implantation à l'alignement des petites voies engendre des problèmes en termes de sécurité, un retrait est donc demandé. -Ne pas contraindre la réalisation des projets d'initiative publique. -Permettre dans les secteurs de projets une densification en profondeur. -Prévoir cette exception pour ne pas bloquer les projets sur une unité foncière bordée par plusieurs voies. L'alignement sur une des voies permet la préservation de la forme urbaine.
ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<u>Dans une bande dite principale, comprise entre 0 et 20 mètres</u> à partir de l'emprise publique ou privée existante, à modifier ou à créer, les constructions nouvelles pourront s'implanter : • soit en limites séparatives,	-Permettre le maintien d'une densité importante dans le centre-bourg

ARTICLE	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
	DANS LA ZONE UA	
ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	• soit en retrait. Dans ce cas, la marge de reculement observée sera d'au moins 2 mètres. Cette distance est portée à 4 mètres si le mur comporte des ouvertures à l'étage (niveau supérieur de l'allège à plus de 3 mètres du sol naturel ou remanié). Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 4 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit. Le retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres. <u>En dehors de la bande principale</u>, les constructions nouvelles peuvent s'implanter : • soit en limites séparatives. Dans ce cas, la hauteur de la construction ne pourra pas excéder 3,20 mètres sauf lorsqu'une construction est déjà implantée sur la limite séparative; dans ce dernier cas, la hauteur de la construction nouvelle peut être égale à celle de la construction voisine existante. • soit en retrait. Dans ce cas, la marge de reculement observée sera d'au moins 3 mètres. Cette distance est portée à 6 mètres si le mur comporte des ouvertures à l'étage (niveau supérieur de l'allège à plus de 3 mètres du sol naturel ou remanié). Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 6 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit. Le retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de reculement existante pourra être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques. Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction	-Préserver les spécificités urbaines du centre-bourg, à savoir un bâti parfois implanté en retrait par rapport aux limites (exemple: villas balnéaires). -Prendre en compte les commodités du voisinage -Ne pas bloquer l'implantation d'abris de jardin -Éviter des murs aveugles d'une ampleur disproportionnée sur les fonds riverains. -Ne pas impacter les commodités du voisinage -Préserver un accès suffisamment large pour des raisons de salubrité (éviter que l'espace ne devienne un espace de stockage), d'accès et de sécurité. -Ne pas impacter les commodités du voisinage en limitant les vis-à-vis. -Ne pas contraindre l'isolation du bâti ancien -Ne pas bloquer l'implantation d'abris de jardin -Ne pas contraindre les projets d'initiative publique
ARTICLE 9 Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 80% de la superficie du terrain d'assiette concerné par le projet de construction.	-Permettre la densification du centre-bourg

Voie d'une largeur de moins de 4 m
Recul de 3 m par rapport à la voie obligatoire



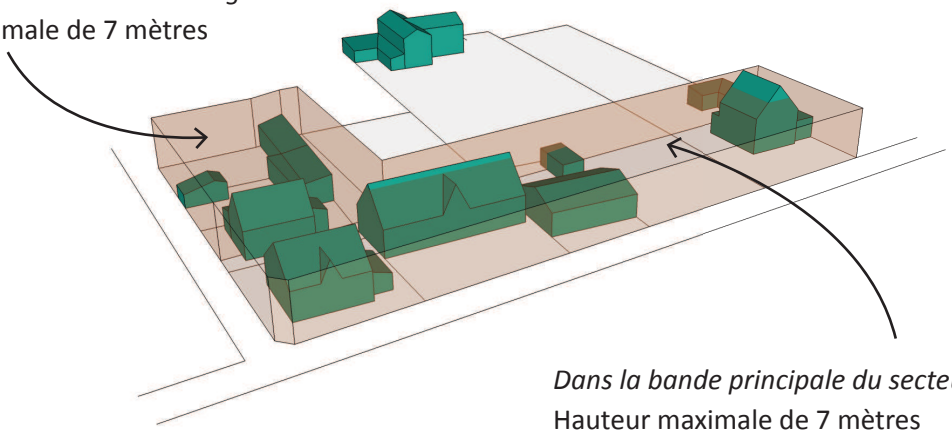
Possibilités d'extensions de la construction existante. L'emprise au sol de 80% ne contraint pas l'évolution des constructions existantes

ARTICLE	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
	DANS LES ZONES UA	
ARTICLE 10 Hauteur maximale des constructions	**Dans la zone UA et le secteur UAp:** Dans la bande principale, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage. Le long des voies ayant une largeur inférieure à 4 mètres de large, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres. En dehors de la bande principale, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres. Par ailleurs, la hauteur en tout point ne peut pas être supérieure à la moitié de la distance séparant ce point de la limite séparative augmenté de 3,20 mètres.	-Conserver la hauteur moyenne des constructions à usage d'habitation rencontrée dans cette zone. -Permettre la réalisation de bâtiments sur quatre niveaux (R+2+C) -Encadrer la densification dans les secteurs où des problèmes sécuritaires liés aux caractéristiques du réseau viaire peuvent exister. -Prendre en compte les commodités du voisinnage -Eviter des murs aveugles d'une hauteur importante sur les fonds riverains -Définir un gabarit de la construction limitant les vis-à-vis

ARTICLE	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
	DANS LES ZONES UA	
ARTICLE 10 Hauteur maximale des constructions	**Dans le secteur UAa:** <u>Dans la bande principale</u>, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres. <u>Le long des voies ayant une largeur inférieure à 4 mètres de large</u>, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres. <u>En dehors de la bande principale</u>, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres. Par ailleurs, la hauteur en tout point ne peut pas être supérieure à la moitié de la distance séparant ce point de la limite séparative augmenté de 3,20 mètres.	-Insérer les nouvelles constructions au bâti existant proche -Encadrer la densification dans les secteurs où des problèmes sécuritaires liés aux caractéristiques du réseau viaire peuvent exister. -Prendre en compte les commodités du voisinage -Eviter des murs aveugles d'une hauteur importante sur les fonds riverains -Définir un gabarit de la construction limitant les vis-à-vis

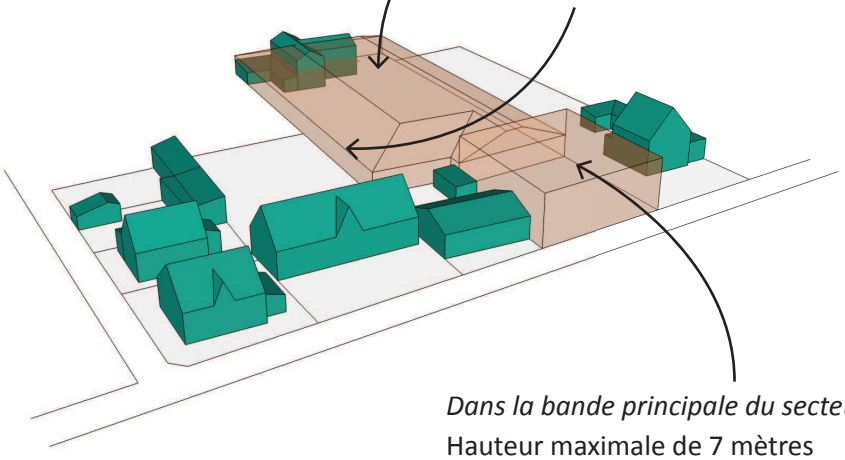
- Dans le secteur UAa:

Voie de moins de 4 mètres de large:
Hauteur maximale de 7 mètres



Dans la bande principale du secteur UAa uniquement:
Hauteur maximale de 7 mètres

Dans la bande secondaire de l'ensemble de la zone UA:
Hauteur maximale de 7 mètres
Hauteur maximale en limites séparatives: 3,20 mètres



Dans la bande principale du secteur UAa uniquement:
Hauteur maximale de 7 mètres

ARTICLE	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
	DANS LES ZONES UA	
ARTICLE 13 Espaces libres et plantations	Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et qualité.	-Préserver les éléments végétaux existants et globalement la trame végétale, élément identitaire de Préfailles.

Dans la zone UV

ARTICLE	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
	DANS LA ZONE UV	
ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions nouvelles doivent s'implanter : • soit avec un retrait minimum de 4 mètres ; • soit en continuité des façades des constructions déjà édifiées.	-Le recul minimal de 4 mètres correspond à l'implantation minimal des bâtiments existants. Il permet de conserver ce rapport du bâti à la rue.
	L'implantation avec un retrait différent ou à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer est néanmoins autorisée dans les cas suivants : • Pour les équipements publics, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;	-Ne pas contraindre la réalisation des projets d'initiative publique.
	• Pour les constructions détruites ou endommagées après un sinistre. La construction peut alors être aménagée, réhabilitée ou reconstruite au même emplacement.	-Conserver les caractéristiques initiales du tissu bâti
	La marge de reculement existante pourra également être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.	-Ne pas contraindre l'isolation du bâti ancien
ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions nouvelles s'implanteront : • Soit sur une des limites séparatives et en retrait par rapport à l'autre limite séparative. La marge de reculement devra être d'au moins 4 mètres ; • Soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives. La marge de reculement observée sera d'au moins 4 mètres	-L'implantation sur une seule limite séparative ou en retrait permet de créer des discontinuités bâties sur la frange littorale multipliant les vues sur mer depuis l'arrière. L'objectif de la règle est d'éviter la création d'un front bâti continu bordant la côte.
	Lorsque l'unité foncière a une superficie de moins de 500 m² à la date d'approbation du PLU et que la construction est déjà implantée sur une des limites séparatives, l'implantation sur l'autre limite est néanmoins autorisée pour les extensions des constructions existantes.	-Permettre une évolution des constructions existantes sur des petites parcelles.
	Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de reculement existante pourra être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.	-Ne pas contraindre l'isolation du bâti ancien
	Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait.	-Ne pas contraindre la réalisation des projets d'initiative publique.

ARTICLE	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
	DANS LA ZONE UV	
ARTICLE 9 Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain d'assiette concerné par le projet de construction.	-Cette emrpise au sol est adaptée à la diversité de taille des parcelles. Elle permet notamment de conserver un potentiel constructible, notamment pour une éventuelle évolution de la construction existante.
ARTICLE 10 Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres.	- Eviter une densification verticale du front de mer.

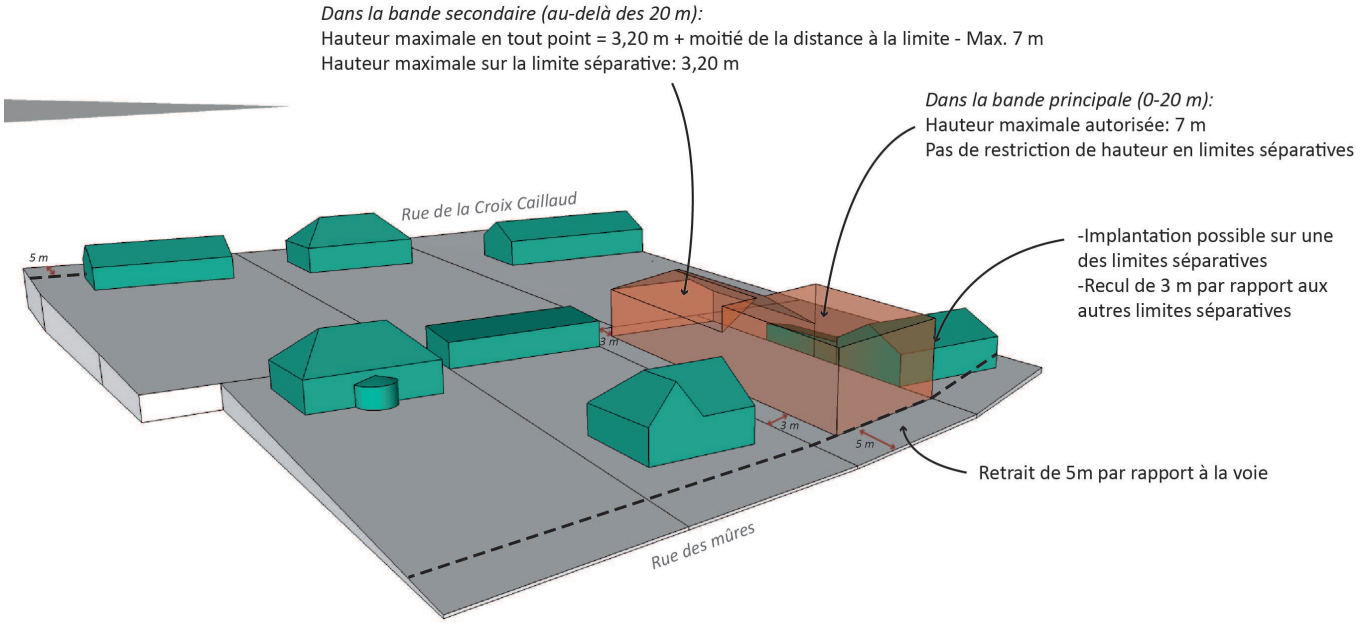
ARTICLE	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
	DANS LA ZONE UV	
ARTICLE 13 Espaces libres et plantations	Les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 35% d'espace jardiné de pleine terre par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction.	-Conserver le caractère paysager et verdoyant de la frange littorale -Garantir le maintien d'espaces jardinés associés aux habitations (existantes et nouvelles) -Limiter l'imperméabilisation des sols
	Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération.	-Diversifier l'offre foncière en proposant des parcelles de petite taille et ne pas contraindre les opérations d'ensemble denses.
	Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces en pleine terre pour l'application de cette règle.	-Ne pas contraindre les projets favorisant le développement durable.

Dans la zone UH

ARTICLE	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
	DANS LA ZONE UH	
ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions nouvelles doivent s'implanter : • soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer; • soit en continuité des façades des constructions voisines déjà édifiées. <u>Le long des voies repérées sur le document graphique</u>, les constructions nouvelles peuvent également s'implanter en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants : • Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; • Pour toute extension ou adjonction aux constructions existantes ; • Lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement, qu'elle soit existante ou créée dans le cadre du projet ; • A l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP. En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie. Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).	- Le recul minimal de 5 mètres correspond à l'implantation de la majorité des bâtiments existants. Il permet de conserver ce rapport du bâti à la rue. -Afin de permettre une densification et une évolution des constructions existantes, une possibilité d'implantation avec un retrait moindre est donnée le long des voies parallèles à la côte. Les cônes de vue depuis les rues perpendiculaires à la côte sont, quant à eux, préservés, par la règle du retrait de 5 mètres. -Ne pas contraindre les projets d'initiative publique -Ne pas bloquer les évolutions du bâti existant -Permettre dans les secteurs de projets ou lorsqu'un front bâti est déjà constitué une densification en profondeur. -Prendre en compte les dispositions spécifiques à la RD313.
ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<u>Dans une bande dite principale, comprise entre 0 et 20 mètres</u> à partir de l'emprise publique existante à modifier ou à créer les constructions nouvelles devront s'implanter : • soit sur une des limites séparatives,	-Permettre la densification du tissu tout en préservant les discontinuités bâties et donc les ouvertures paysagères sur la mer.

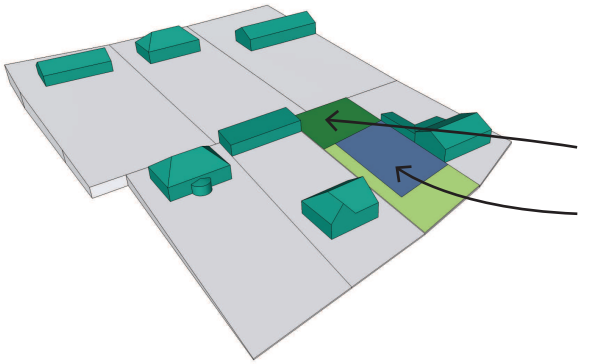
ARTICLE	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
	DANS LA ZONE UH	
ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	• soit en retrait. Dans ce cas, la marge de reculement observée sera d'au moins 3 mètres. Cette distance est portée à 6 mètres si le mur comporte des ouvertures à l'étage (niveau supérieur de l'allège à plus de 3 mètres du sol naturel ou remanié). Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 4 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit. Le retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres.	-Prendre en compte les commodités du voisinage Ne pas bloquer l'implantation d'abris de jardin
	<u>En dehors de la bande principale</u>, les constructions nouvelles pourront s'implanter : • soit sur une des limites séparatives. Dans ce cas :	-Permettre la mitoyenneté tout en limitant les impacts sur les commodités du voisinage.
	-la hauteur de la construction ne pourra pas excéder 3,20 mètres sauf lorsqu'une construction est déjà implantée sur la limite séparative; dans ce dernier cas, la limite séparative, la hauteur de la construction nouvelle peut être égale à celle de la construction existante voisine. - La longueur cumulée des constructions implantées sur la limite en dehors de la bande principale ne pourra excéder 8 mètres par limite. Les constructions ou parties de construction appuyées sur un pignon existant ou édifié concomitamment sur le fond voisin ne sont pas comptabilisés dans ces 8 mètres.	-Privilégier l'implantation sur les pignons riverains existants.
	• soit en retrait. Dans ce cas : - La marge de reculement observée sera d'au moins 3 mètres. Cette distance est portée à 6 mètres si le mur comporte des ouvertures à l'étage (niveau supérieur de l'allège à plus de 3 mètres du sol naturel ou remanié). Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 6 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit. Le retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres.	-Règle qui permet une certaine densité tout en permettant l'accès à l'arrière des parcelles. -Un recul plus important est demandé en cas d'ouverture pour limiter les vis-à-vis. Ne pas bloquer l'implantation d'abris de jardin

ARTICLE	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
	DANS LA ZONE UH	
ARTICLE 10 Hauteur maximale des constructions	<u>Dans la bande principale dite principale, comprise entre 0 et 20 mètres</u> : La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres. <u>En dehors de la bande principale</u> : La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres. Par ailleurs, la hauteur en tout point ne peut pas être supérieure à la moitié de la distance séparant ce point de la limite séparative augmenté de 3,20 mètres.	-Conserver la hauteur moyenne des constructions à usage d'habitation rencontrée dans cette zone. -Eviter des murs aveugles d'une hauteur importante sur les fonds riverains -Définir un gabarit de la construction limitant les vis-à-vis



ARTICLE	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
	DANS LA ZONE UH	
ARTICLE 9 Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain d'assiette concerné par le projet de construction.	-Encadrer la densification du secteur

ARTICLE	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
	DANS LA ZONE UH	
ARTICLE 13 Espaces libres et plantations	Les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 30% d'espace jardiné de pleine terre par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération. Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces en pleine terre pour l'application de cette règle.	-Conserver le caractère paysager et verdoyant de la frange littorale -Garantir le maintien d'espaces jardinés associés aux habitations (existantes et nouvelles) -Limiter l'imperméabilisation des sols -Diversifier l'offre foncière en proposant des parcelles de petite taille et ne pas contraindre les opérations d'ensemble denses. -Ne pas contraindre les projets favorisant le développement durable.



Sur une parcelle de 690 m²:

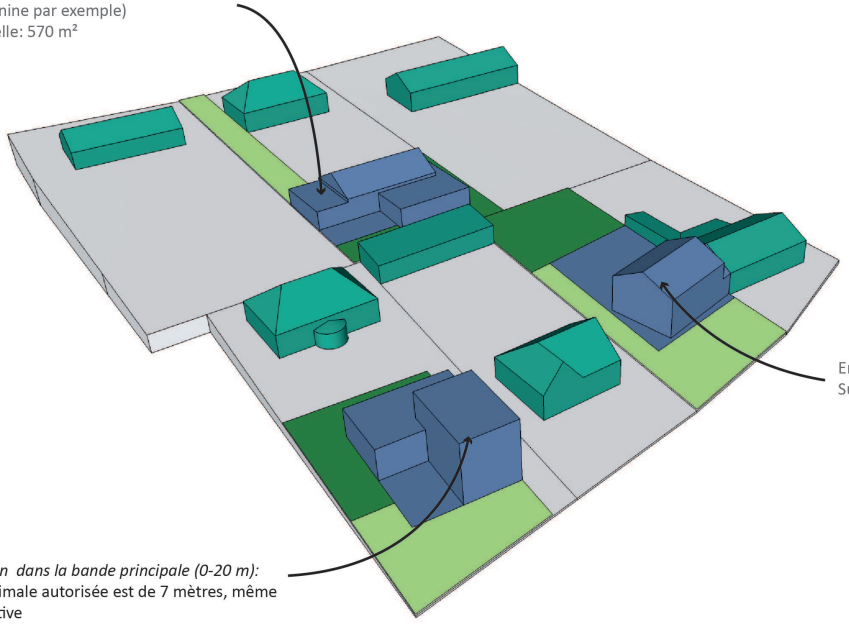
-276 m² d'emprise au sol maximum

- 207 m² à conserver en espace vert de pleine terre

Exemple de l'application des règles en zone UH:

Cas d'une division en drapeau dans la bande secondaire (au-delà de 20 m):
-Les règles permettent de limiter la hauteur de la construction
-La largeur de pignon est limitée à 8 m sur la limite séparative et la hauteur autorisée est de 3,20 m (possibilité de s'adapter pour un garage)
-La voie d'accès n'est pas de la surface de pleine terre.

Emprise au sol de la construction: 200m²
(plain-pied + mézanine par exemple)
Surface de la parcelle: 570 m²



Emprise au sol de la construction: 100 m²
Surface de la parcelle: 680 m²

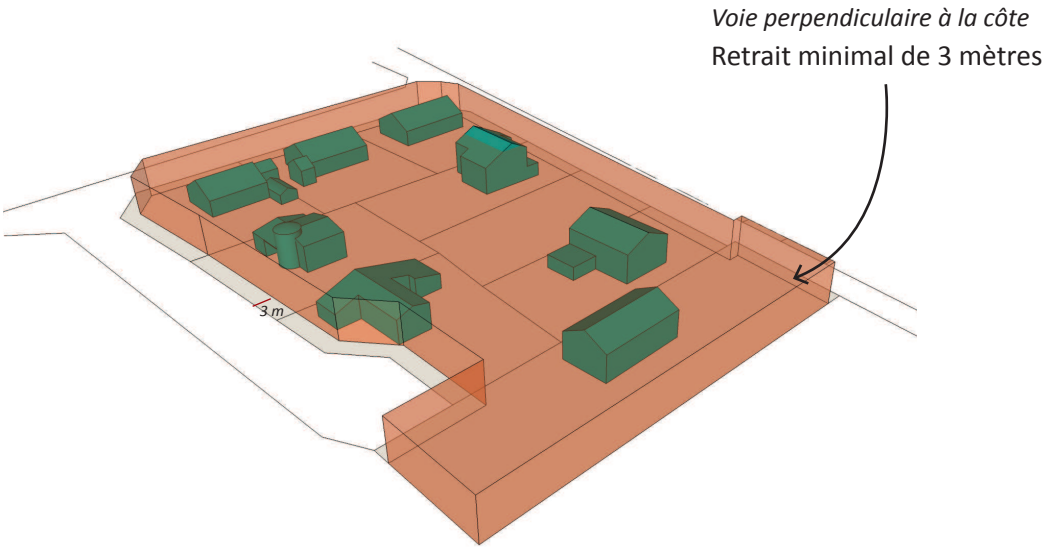
Cas d'une division dans la bande principale (0-20 m):
-La hauteur maximale autorisée est de 7 mètres, même en limite séparative

Emprise au sol de la construction: 120 m²
Surface de la parcelle: 385 m²

Dans la zone UB

ARTICLE	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
	DANS LA ZONE UB	
ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions nouvelles doivent s'implanter : • soit en continuité des façades des constructions voisines déjà édifiées ; • soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. <u>Le long des voies repérées sur le document graphique</u>, les constructions nouvelles peuvent également s'implanter à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants : • Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; • A l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP.	- Le recul minimal de 3 mètres correspond à l'implantation de la majorité des bâtiments existants. Il permet de conserver ce rapport du bâti à la rue -Permettre l'évolution du tissu pavillonnaire fortement contraint par la disposition actuelle du bâti tout en préservant les perspectives vers la mer et l'estuaire depuis certaines voies (ou le retrait par rapport à la voie est imposé) -Permettre la densification du tissu. -Ne pas contraindre les projets d'initiative publique
ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions nouvelles peuvent s'implanter : • Soit sur une des limites séparatives. Dans ce cas, la longueur cumulée des constructions implantées sur la limite séparative ne pourra excéder 8 mètres par limite. Les constructions ou parties de construction appuyées sur un pignon existant ou édifié concomitamment sur le fond voisin ne sont pas comptabilisés dans ces 8 mètres. • Soit en retrait. Dans ce cas, la marge de reculement observée sera d'au moins 3 mètres. Cette distance est portée à 6 mètres si le mur comporte des ouvertures à l'étage (niveau supérieur de l'allège à plus de 3 mètres du sol naturel ou remanié). Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 6 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit. Le retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres.	-Permettre la mitoyenneté dans un secteur où elle est déjà présente en la limitant pour éviter des murs aveugles d'une ampleur disproportionnée sur les fonds riverains. -Ne pas impacter les commodités du voisinage. -Privilégier l'implantation sur les pignons riverains existants. -Règle qui permet une certaine densité tout en permettant l'accès à l'arrière des parcelles. -Un recul plus important est demandé en cas d'ouverture pour limiter les vis-à-vis. -Ne pas bloquer l'implantation d'abris de jardin

ARTICLE	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
	DANS LA ZONE UB	
ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de reculement existante pourra être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques. Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait.	-Ne pas contraindre l'isolation du bâti existant -Ne pas contraindre les projets d'initiative publique



Principales voies parallèle à la côte repérées sur le document graphique:

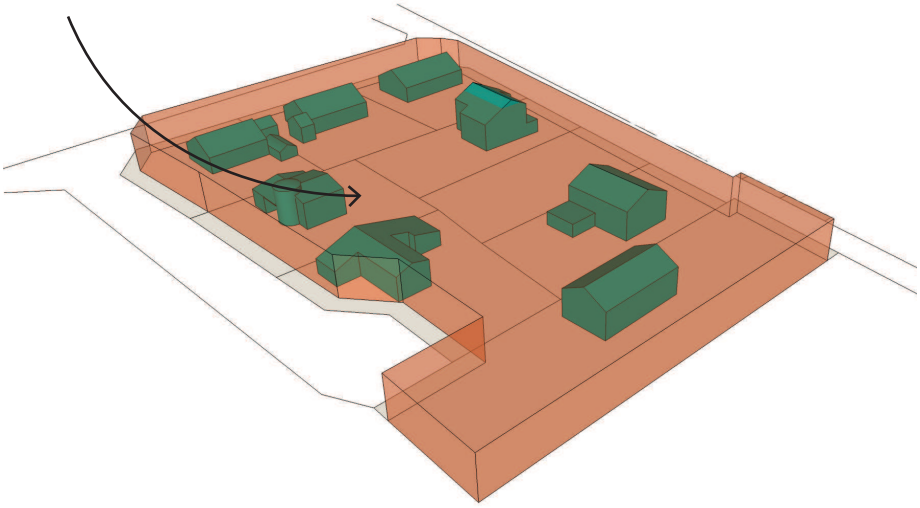
possibilité d'une implantation à l'alignement de la voie

Exemple: rue des Terres Blanches



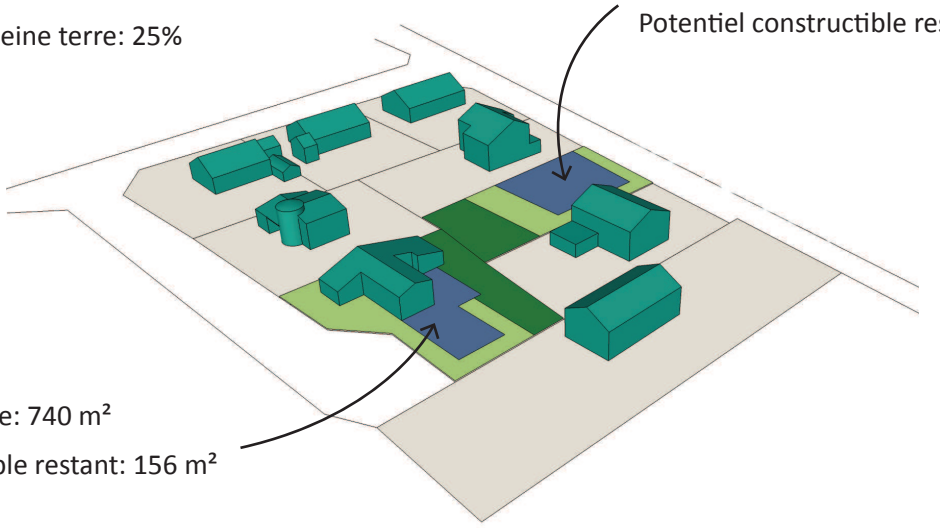
ARTICLE	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
	DANS LA ZONE UB	
ARTICLE 10 Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres. Dans le secteur UBc uniquement, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 11 mètres.	-Conserver la hauteur moyenne des constructions à usage d'habitation rencontrée dans la zone UB et le secteur UBc.

Hauteur maximale: 7 mètres



ARTICLE	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
	DANS LA ZONE UB	
ARTICLE 9 Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.	-Permettre tout en encadrant la densification du secteur
ARTICLE 13 Espaces libres et plantations	Les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 25% d'espace jardiné de pleine terre par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération. Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces en pleine terre pour l'application de cette règle.	-Donner la possibilité de créer une construction avec un petit jardin mais en garantissant sa qualité d'usage -Ne pas contraindre les opérations d'ensemble denses -Ne pas contraindre les projets favorisant le développement durable.

- Emprise au sol: 40%
- Coefficient de pleine terre: 25%

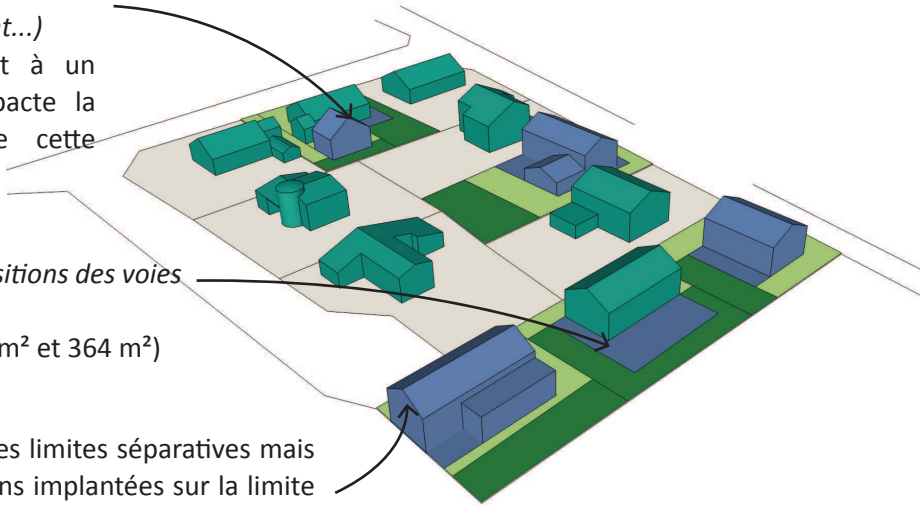


Exemple de l'application des règles en zone UB:

Test d'une division sur une parcelle contrainte (en termes de surface, du bâti existant...)
La seule division possible conduit à un logement de petite taille qui impacte la maison existante. L'utilisation de cette possibilité est donc peu probable.

Cas d'une grande parcelle avec dispositions des voies et du bâti favorables
Il est possible de dégager 2 lots (440 m² et 364 m²)

Possibilités de s'implanter sur une des limites séparatives mais la longueur cumulée des constructions implantées sur la limite séparative ne peut pas excéder 8 mètres par limite.



Dans la zone UC

ARTICLE	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
	DANS LA ZONE U	
ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Dans l'ensemble de la zone UC, les constructions nouvelles doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. La marge de reculement existante pourra également être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques. Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction à l'alignement ou en retrait.	-Maintien des règles d'implantation en respect avec la morphologie urbaine de cette zone, marquant la limite de la coupure d'urbanisation. -Ne pas contraindre l'isolation du bâti existant -Ne pas contraindre les projets d'initiative publique
ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions nouvelles s'implanteront en retrait par rapport aux limites séparatives. La marge de reculement observée sera d'au moins 6 mètres. Ce retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres. Pour tout le secteur UC, dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées non conformément aux dispositions ci-dessus, celles-ci peuvent être aménagées, réhabilitées ou reconstruites après sinistre au même emplacement.	-Maintien des caractéristiques urbaines existantes -Ne pas bloquer l'implantation d'abris de jardin
ARTICLE 9 Emprise au sol des constructions	L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.	-Cette emprise au sol garantit une densité réduite de la zone à dominante naturelle. La limitation de la densité dans ce secteur se justifie par son environnement naturel, en limite d'une coupure d'urbanisation.
ARTICLE 10 Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres.	-Conserver la hauteur moyenne des constructions à usage d'habitation rencontrée dans la zone UB.
ARTICLE 13 Espaces libres et plantations	Les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 70% d'espace jardiné de pleine terre par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération. Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces en pleine terre pour l'application de cette règle.	-Conserver le caractère paysager et naturel de la zone UC -Garantir le maintien d'espaces jardinés associés aux habitations (existantes et nouvelles) -Limiter l'imperméabilisation des sols -Diversifier l'offre foncière en proposant des parcelles de petite taille et ne pas contraindre les opérations d'ensemble denses. -Ne pas contraindre les projets favorisant le développement durable.

Dans la zone UE

ARTICLE	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
	DANS LA ZONE U	
ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit : •à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, •en observant un recul de 1 mètre minimum. Les petits édifices techniques peuvent s'implanter sans restriction à l'alignement ou en retrait.	-Règlement relativement permissif afin de ne pas contraindre les projets d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions nouvelles peuvent être implantées : • soit sur une des limites séparatives ; • soit en observant une marge de reculement au moins égale à 1 mètre, cette distance étant comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative. Les petits édifices techniques peuvent s'implanter sans restriction en limites séparatives ou en retrait.	-Règlement relativement permissif afin de ne pas contraindre les projets d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
ARTICLE 10 Hauteur maximale des constructions	La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère.	-Ne pas contraindre la réalisation de projets d'équipements (hauteur variable selon la nature de l'équipement)

Dans la zone UF

ARTICLE	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
	DANS LA ZONE UF	
ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en observant un recul par rapport à la voie minimal de 5 mètres. Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies la desservant, ce retrait doit être observé par rapport à la limite donnant sur la voie la plus importante. Les autres limites peuvent être considérées comme des limites séparatives pour l'application de la présente règle. En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie. Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).	-Sécuriser les usages (voies, aires de stationnement...) -Ne pas contraindre la nouvelle construction à s'implanter en milieu de parcelle -Respecter le schéma routier départemental
ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions devront s'implanter par rapport aux limites aboutissant aux voies : • soit sur une des limites séparatives sous réserve de ne pas créer de nuisances supplémentaires ; • soit en observant un recul minimal par rapport aux limites séparatives de 5 mètres. Par rapport aux autres limites, les constructions devront s'implanter en recul de 5 mètres minimum. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de reculement existante pourra être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.	-Permettre l'évolution des constructions à usage d'activités existantes et ainsi leur développement -Permettre une densification de la zone d'activités
ARTICLE 10 Hauteur maximale des constructions	La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres.	-Hauteur observée dans la zone d'activités

Dans la zone 1AUB

ARTICLE	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
	DANS LA ZONE 1AUB	
ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<u>Dans la zone 1AUB, à l'exception du secteur 1AUBc</u>, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait de 3 mètres par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants : • Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif; • A l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP. <u>Dans le secteur 1AUBc</u> uniquement, les constructions nouvelles doivent s'implanter : • soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ; • soit avec un retrait minimal de 1 mètre.	- Le recul minimal de 3 mètres correspond à l'implantation des constructions proches. Il permet de conserver ce rapport du bâti à la rue. -Ne pas contraindre les projets d'initiative publique -Permettre dans les plus grands secteurs de projet (Croix Martin et chemin des agneaux), des formes urbaines et architecturales différentes.
ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. • En cas d'implantation en limite séparative : -La longueur cumulée des constructions implantées sur la limite séparative ne pourra excéder 8 mètres par limite. Les constructions ou parties de construction appuyées sur un pignon existant ou édifié concomitamment sur le fond voisin ne sont pas comptabilisés dans ces 8 mètres. • En cas d'implantation en retrait : - La marge de reculement observée sera d'au moins 2 mètres ; - Cette distance est portée à 4 mètres si le mur comporte des ouvertures à l'étage (niveau supérieur de l'allège à plus de 3 mètres du sol naturel ou remanié). Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 4 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit. -Le retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres.	-Permettre la mitoyenneté dans un secteur où elle est déjà présente en la limitant pour éviter des murs aveugles d'une ampleur disproportionnée sur les fonds riverains. -Ne pas impacter les commodités du voisinage. -Privilégier l'implantation sur les pignons riverains existants. -Règle qui permet une certaine densité tout en permettant l'accès à l'arrière des parcelles. -Un recul plus important est demandé en cas d'ouverture pour limiter les vis-à-vis. -Ne pas bloquer l'implantation d'abris de jardin
ARTICLE 9 Emprise au sol des constructions	L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.	-Permettre tout en encadrant la densification du secteur

ARTICLE	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
	DANS LA ZONE 1AUB	
ARTICLE 10 Hauteur maximale des construc-tions	<u>Dans la zone 1AUB :</u> La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres. <u>Dans le secteur 1AUBc uniquement :</u> La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 11 mètres sauf à l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation lorsque celle-ci le précise.	-Règlementer la hauteur maximale en accord avec l'environnement bâti existant -Permettre une hauteur plus importante dans les futurs secteurs de projet les plus importants, situés au Nord de l'espace urbanisé. Cette hau-teur maximale de 11 mètres n'impacte pas les fenêtres paysagères vers l'océan et l'estuaire.
ARTICLE 13 Espaces libres et plantations	Les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 50% d'espace jardiné de pleine terre par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction, retranchée de 200 m². Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opéra-tion. Pour les constructions comprenant une part de logements locatifs sociaux (L127-1 du CU), la surface minimale d'espace jardiné à prévoir peut être réduite du rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération, dans une limite de 50%. Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces en pleine terre pour l'application de cette règle.	-Favoriser les petites parcelles pour mettre en oeuvre la densité préconisée par le SCoT -Ne pas contraindre les opérations de logements sociaux -Ne pas contraindre les projets intégrant des dis-positifs de développement durable

Dans la zone Naturelle

ARTICLE	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
	DANS LA ZONE N	
ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Dans l'ensemble de la zone N à l'exception du secteur Nr : Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres des voies existantes. Dans le secteur Nr, les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 1 mètre des voies existantes.	-Maintenir le caractère naturel de la zone -Adapter la règle au STECAL d'une superficie réduite
ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Dans l'ensemble de la zone N à l'exception du secteur Nr : Les constructions doivent être édifiées soit sur la limite séparative, soit en observant une marge de reculement au moins égale à 3 mètres, cette distance étant comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative. Dans le secteur Nr, les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 1 mètre des voies existantes.	-Être en accord avec l'environnement bâti et naturel existant. -Adapter la règle au STECAL d'une superficie réduite
ARTICLE 10 Hauteur maximale des constructions	Dans l'ensemble de la zone N à l'exception du secteur Nl : La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et de commerce ne peut excéder 7 mètres. La hauteur maximale pour toutes les autres constructions est de 3 mètres. Dans le secteur Nl, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres.	-Permettre les extensions des constructions à usage d'habitation et commercial (globalement seules constructions autorisées dans la zone Naturelle) à la même hauteur que la construction initiale. -Permettre une hauteur suffisante pour les installations liées au camping (toboggan, etc.)

5 - JUSTIFICATIONS DES OAP

5.1 LES OBJECTIFS POURSUIVIS

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été défnies pour les secteurs de projet en extension de l'agglomération (1AUB et 1AUBc) destinés à accueillir principalement de l'habitat. La sensibilité de ces sites, liée à leur caractère non bâti de ces secteurs et à leur situation en contact avec des espaces agricoles et naturels, l'a nécessité.

Un secteur bénéficiant d'une localisation géographique privilégiée, au coeur du centre-bourg, à proximité immédiate des services, commerces et équipements a également fait l'objet d'une OAP. Celle-ci illustre la volonté de la commune de privilégier les espaces vacants à l'intérieur du tissu existant pour la création de logements et d'enclencher une réelle réflexion sur les connexions entre les différents secteurs du centre-bourg et l'espace public plus globalement.

Enfin, une OAP a été réalisée sur une «grande poche» non bâtie située au sein du tissu urbain existant afin d'encadrer la densité et de préserver l'espace boisé et naturel existant au coeur du site.

Cinq secteurs font donc l'objet d'OAP:

- Le secteur de la Croix Martin
- Le secteur du chemin des agneaux
- Le secteur de la rue de la CLA
- Le secteur Coeur de bourg
- Le secteur entre la vallée et la source

Les OAP visent à organiser et structurer le développement futur en prévoyant les liens à créer avec le tissu urbain existant (en termes de réseau viaire, etc.). Elles permettent d'assurer une bonne intégration paysagère et architecturale des nouvelles opérations, d'intégrer au maximum les constructions futures dans l'environnement proche en imposant des principes paysagers, environnementaux, d'accès de desserte, d'implantation et d'orientation du bâti. Les OAP sont également un outil pour mettre en oeuvre la densité prescrite par le SCoT du Pays de Retz (15 logements/hectare).

Plusieurs objectifs sont poursuivis par ces OAP. Tout d'abord, la commune souhaite diversifier l'offre en logements; des orientations programmatiques concernant l'offre en logements sont données pour chaque site de projet. Elles ont été défnies en lien avec les objectifs du SCoT du Pays de Retz et du projet de PLH. Ainsi, les trois secteurs en extension devront comprendre «*au moins 26% de logements sociaux adaptés aux jeunes ménages, aux foyers monoparentaux, aux séniors et/ou aux ménages aux faibles ressources*». Le secteur Coeur de bourg devra, quant à lui, «*comprendre des logements, notamment de petite surface et/ou adaptés à un public âgé*».

Ensuite, un second objectif est de permettre la mise en oeuvre des objectifs de densité définis par le SCoT. Des orientations concernant le nombre de logements à accueillir dans les différents secteurs de projet sont ainsi définies. Pour le secteur de la Croix Martin, la densité mise en oeuvre sera de 20 logements/ha en moyenne sur l'ensemble du site. Dans les secteurs du chemin des agneaux, de la rue de la CLA et entre la vallée et la source, «*en compatibilité avec le SCoT du Pays de Retz, la densité mise en oeuvre sera de 15 logements/hectare*». Dans le secteur Coeur de bourg, du fait de son positionnement à l'intérieur d'un tissu relativement dense, la mise en oeuvre d'une densité de 25 logements/hectare est demandée.

Enfin, en complémentarité au règlement écrit, les OAP fixent des principes d'organisation, d'implantation et de volumétrie. Dans le secteur de la Croix Martin, les voies de circulation et les espaces publics sont le support de l'implantation des constructions. Leur rôle structurant à l'échelle du site mais aussi à l'échelle du centre-bourg doit être affirmé. Dans les secteurs chemin des agneaux et rue de la CLA, les orientations visent à donner une

dimension qualitative de l'implantation des constructions. Leur ampleur moins importante que le secteur de la Croix Martin et leur proximité immédiate avec un tissu pavillonnaire amène les orientations à se centrer davantage sur la volumétrie et le gabarit des constructions. Concernant le secteur Coeur de bourg, les orientations visent à mettre en évidence et à améliorer les connexions entre les différents secteurs du centre-bourg (secteur d'équipements, Grande Rue, etc.).

Les OAP sont organisées autour d'éléments, communs à l'ensemble des sites de projet:

- La vocation dominante des espaces : les périmètres définis pour orienter la vocation dominante des espaces ne s'appuient pas sur des limites parcellaires. Ils témoignent davantage d'une répartition spatiale des usages des sols. Ils peuvent être adaptés en fonction du projet. De plus, les orientations particulières rédigées précisent la représentation graphique. En cas de difficultés d'interprétation, elles prévalent sur la légende associée à la vocation dominante.

- Les orientations liées à l'implantation et la forme urbaine : ces orientations ont pour but, d'une part, de rechercher à travers l'organisation du bâti les occasions de structurer les espaces publics (placette...) et de les améliorer (enxemple: marquer les entrées de ville), d'autre part, d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans l'environnement existant en termes d'implantation et de hauteur notamment.

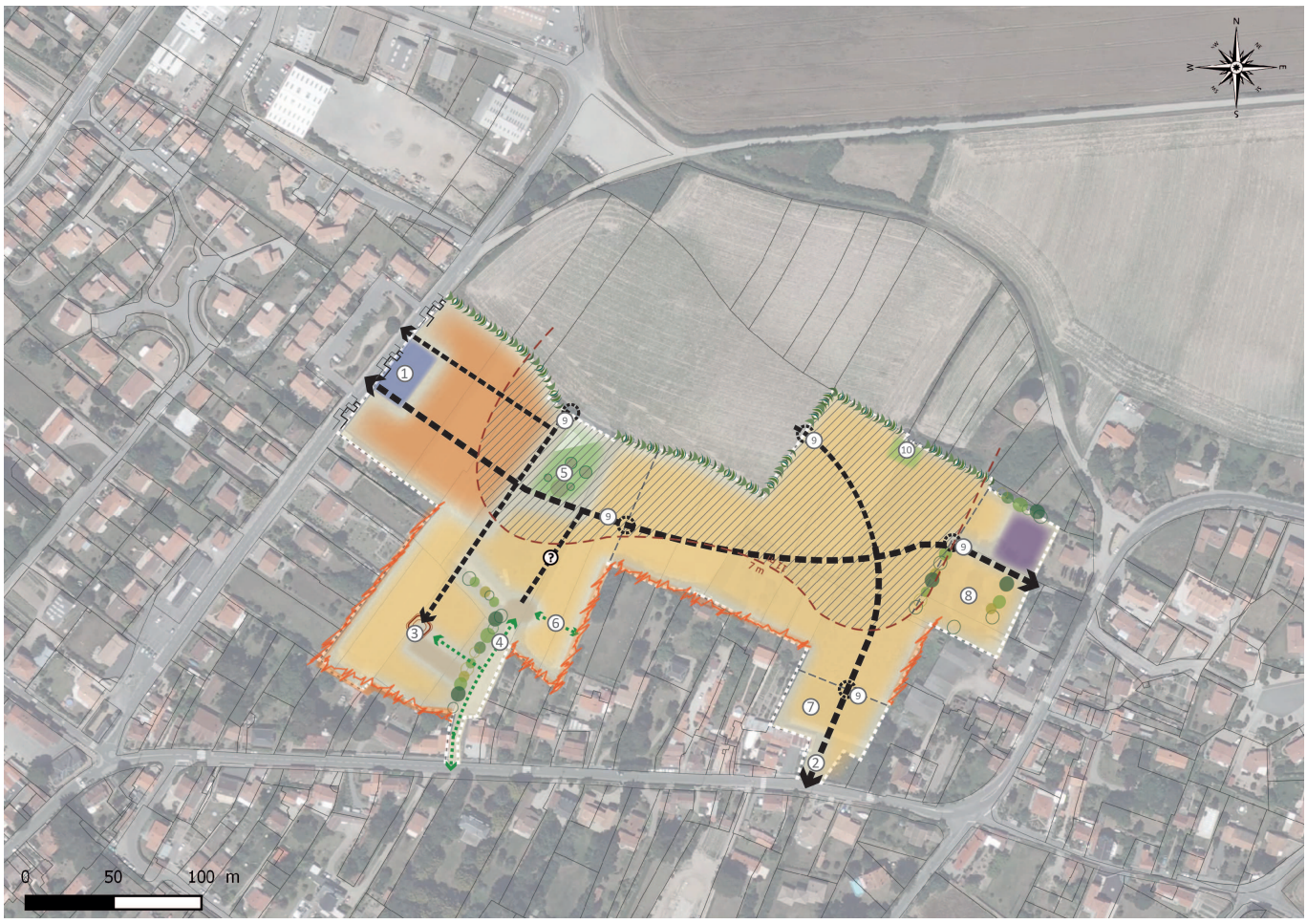
- Les orientations paysagères et environnementales : il s'agit de préserver au maximum les éléments paysagers et écologiques existants sur les sites de projet. L'objectif est de conserver l'environnement paysager et environnemental du site et que les nouvelles constructions s'y adaptent et non l'inverse. Ces orientations permettent d'intégrer au mieux la nouvelle opération dans le paysage proche mais aussi lointain.

- Les orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement : le but de ces orientations est de montrer les logiques d'organisation des zones mais en aucun cas de fixer le tracé précis des voies qui seront positionnées en fonction du découpage parcellaire de l'opération. Ensuite, l'ensemble du réseau viaire n'est pas défini, des voies supplémentaires peuvent être nécessaires pour la desserte interne et ne figurent pas sur ce schéma. Enfin, des dessertes complémentaires sont représentées dans certaines OAP afin soit de suggérer la manière de compléter la desserte de l'opération, soit de mettre en évidence d'éeventuelles possibiités de connexions à étudier.

5.2 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

Certaines justifications ont été apportées précédemment. Cette partie s'attachera donc à justifier les éléments clés de chaque OAP.

5.2.1 Le secteur de la Croix Martin



Vocation dominante des espaces

Afin de répondre aux besoins en logements et de diversifier l'offre, une partie du secteur de projet est dédiée à la création de logements sous des formes denses. Le choix s'est porté sur cette partie du site en raison de son insertion au tissu bâti existant et de son positionnement en entrée d'opération. Organisée autour d'un espace public, faisant face à celui du lotissement allée des sternes, l'opération plus dense sera l'occasion d'améliorer cette entrée dans le centre-bourg, d'une part, en marquant son caractère bâti, d'autre part, en traitant de manière qualitative les espaces publics (rue de la renaudière et espace public créé dans le cadre du projet).

Le tissu bâti plus aéré de la partie sud a déterminé la vocation de cette dernière, une opération d'habitat moins dense.

En accord avec le PADD, un secteur à l'est du site est réservé à la création d'un pôle médical. Cette position s'explique par la présence du centre médical existant à l'arrière, le long de la route de Quirouard.

Implantation et formes urbaines

Le site borde un axe structurant pour le centre-bourg, la rue de la renaudière. Aujourd'hui, la nature du

bâti ne permet pas de lui donner un caractère urbain, il est donc important que l'opération l'envisage à travers l'implantation des constructions par exemple.

Le tracé précisant les hauteurs maximales des constructions autorisées permet de limiter les incidences que pourraient générer les nouvelles constructions sur le tissu bâti existant (ombres portées, impacts paysagers notamment). L'orientation est de limiter la hauteur des constructions à 7 mètres dans les espaces bordant le tissu bâti existant, de type pavillonnaire. Ce tracé ne constitue pas une limite fixe, il est indicatif.

Plusieurs secteurs de projet bordent des espaces non bâtis. L'objectif est d'envisager leur intégration à la nouvelle opération en associant les propriétaires riverains à la réflexion sur le projet d'aménagement.

Paysage et environnement

Ce principe de maintien des haies et arbres remarquables permet de préserver les éléments végétaux existants ayant un rôle paysager et environnemental structurant à l'échelle du centre-bourg. La présence de ces éléments végétaux participe à l'identitié du territoire.

Cette orientation vise à assurer une qualité des lisières urbaines. Le traitement des transitions entre espace bâti et espaces agricoles et naturels permet de limiter les incidences des nouvelles constructions dans le paysage. Les transitions peuvent être des haies bocagères, un espace vert, etc. Pour conforter la transition, les espaces jardinés sont généralement privilégiés dans sa continuité.

Desserte, accès et stationnement

Cette orientation a pour objectif d'anticiper l'urbanisation à plus long terme (conserver au moins un cheminement doux constituant une amorce de voie pour l'urbanisation future).

5.2.2 Le secteur du chemin des agneaux



Vocation dominante des espaces

Afin de répondre aux besoins en logements et de diversifier l'offre, une partie du secteur de projet est dédiée à la création de logements sous des formes denses. Le choix s'est porté sur cette partie du site en raison de son positionnement en entrée d'opération. L'opération plus dense sera l'occasion de marquer cette entrée dans le centre-bourg en marquant le caractère urbain.

La viabilisation du terrain dans la partie sud-est du secteur de projet explique la vocation de ce dernier à accueillir une opération d'habitat moins dense.

Des espaces jardinés sont privilégiés dans la partie nord du site pour assurer une transition végétale et harmonieuse avec le chemin des agneaux, emprunté par de nombreux piétons.

Implantation et formes urbaines

Plusieurs secteurs de projet bordent des espaces non bâtis. L'objectif est d'envisager leur intégration à la nouvelle opération en associant les propriétaires riverains à la réflexion sur le projet d'aménagement.

Lorsque du bâti était présent sur les secteurs de projet, il a été identifié dans l'OAP. Ils sont destinés ici à être exclus du projet et donc détruits car leur état et leur positionnement sur le site rend difficile l'aménagement global.

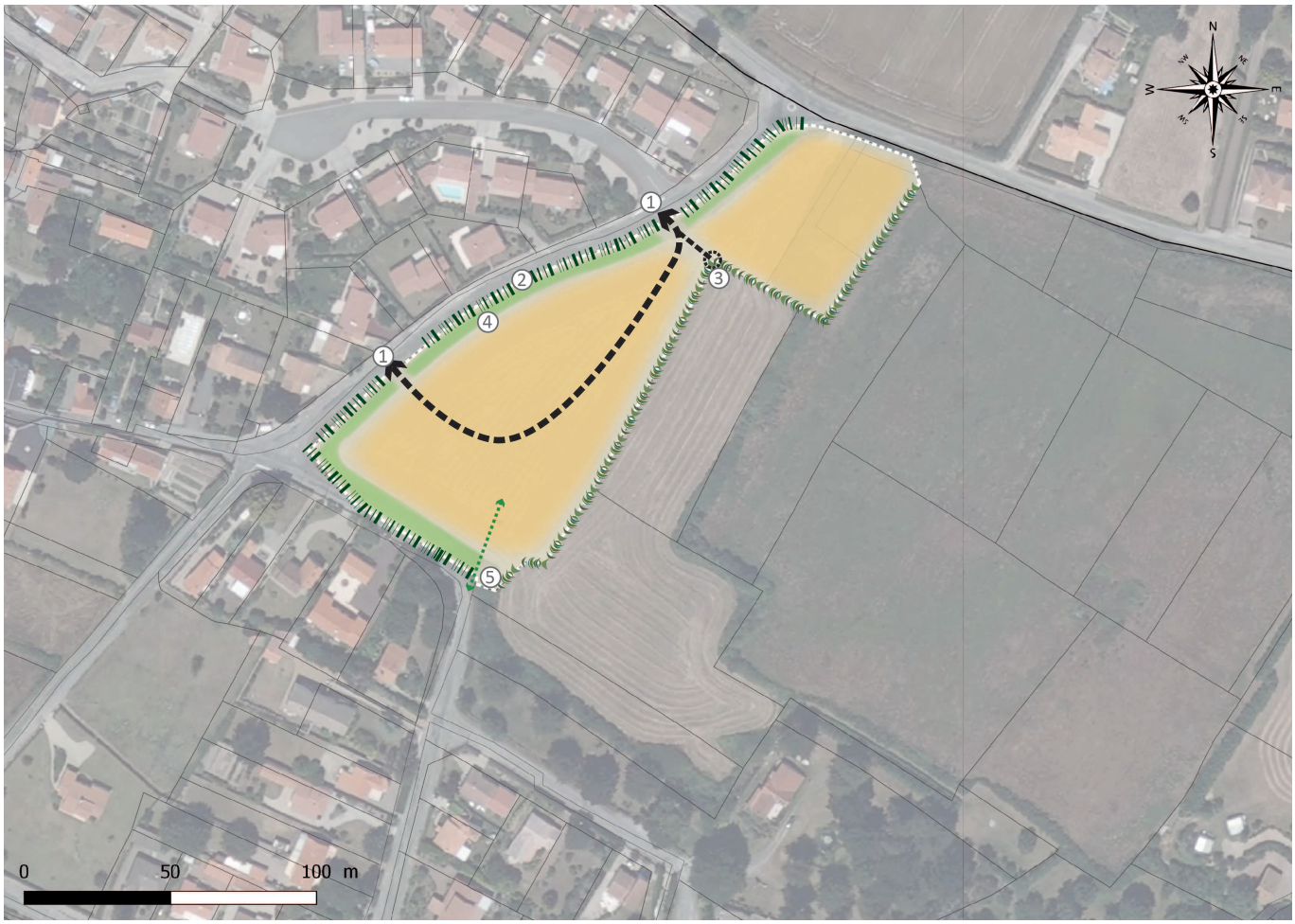
Paysage et environnement

Cette orientation vise à assurer une qualité des lisières urbaines. Le traitement des transitions entre espace bâti et espaces agricoles et naturels permet de limiter les incidences des nouvelles constructions dans le paysage. Les transitions peuvent être des haies bocagères, un espace vert, etc. Pour conforter la transition, les espaces jardinés sont privilégiés dans sa continuité.

Desserte, accès et stationnement

Cette orientation vise tout d'abord à inciter et faciliter les déplacements doux à l'échelle du centre-bourg. Elle a pour objectif d'anticiper l'urbanisation à plus long terme (conserver un cheminement doux constituant une amorce de voie pour l'urbanisation future). Les orientations particulières précisent généralement leur rôle. Comme pour les voies destinées aux véhicules motorisés, le tracé des cheminements doux est indicatif.

5.2.3 Le secteur de la rue de la CLA



Paysage et environnement

Cette orientation a pour but d'assurer une transition végétale entre la rue de la CLA et les nouvelles constructions en lien avec le talus existant. La préservation d'un espace jardiné et la mise en oeuvre de clôtures végétales vont dans ce sens.

Cette orientation vise à assurer une qualité des lisières urbaines. En effet, le site de projet se situe en bordure d'espaces naturels entretenus par l'agriculture. Le traitement des transitions entre espace bâti et espaces agricoles et naturels permet de limiter les incidences des nouvelles constructions dans le paysage. Les transitions peuvent être des haies bocagères, un espace vert, etc. Pour conforter la transition, les espaces jardinés sont généralement privilégiés dans sa continuité.

Desserte, accès et stationnement

La voirie devra être traversante et reliera ainsi la rue Saint-Dominique au haut de la rue de la CLA.

5.2.4 Le secteur Coeur de bourg



Vocation dominante des espaces

En accord avec une des orientations du PADD, la commune souhaite permettre la création de logements à destination des personnes âgées autonomes. Le choix de la localisation de ce type d'opération s'est porté sur le secteur Coeur de bourg, à proximité immédiate des commerces, services et équipements. Des réflexions sur la possible mutation des deux parcelles visées existent depuis quelques années; la commune a choisi d'orienter le type d'habitat pouvant s'y implanter.

Un secteur arboré à l'entrée du site sera préservé et commun à l'ensemble de l'opération dans la continuité du jardin existant et afin de préserver les commodités du voisinage.

Implantation et formes urbaines

Cette orientation prévoit une organisation du bâti autour d'un espace public ou collectif structurant. L'objectif, ici, est de requalifier le haut de la Grande Rue en lien avec la réhabilitation ou la mututation des bâtiments existants et bordant la voie. Cette orientation s'inscrit dans le réaménagement global du secteur et notamment des connexions créées via le secteur de projet (entre les futurs logements destinés aux personnes âgées, le secteur de l'école/bibliothèque/crèche et la Grande Rue.

L'objectif de cette orientation est de limiter les incidences que pourraient générer les nouvelles constructions sur le tissu bâti existant (ombres portées notamment). Il s'agit de réduire les impacts sur les commodités du voisinnage.

Les bâtiments existants présents sur le secteur de projet ont été identifiés dans l'OAP. Cette orientation

a été mise en place lorsque le devenir de ces bâtiments était incertain; ils peuvent être soit intégrés à la réflexion sur le projet d'aménagement, soit exclus du projet et donc détruits lorsque leur état ou leur positionnement sur le site rend difficile l'aménagement global.

Desserte, accès et stationnement

L'orientation met en évidence les éventuelles possibilités de connexions à étudier. Dans le cadre de l'aménagement de ce site de projet, au moins un cheminement doux sera créé depuis la Grande Rue vers le site.

5.2.5 Le secteur entre la vallée et la source



Du fait du classement des parcelles en zone Urbaine et du caractère actuel du site, le choix de ne pas imposer une opération d'aménagement d'ensemble. Son aménagement pourra donc se réaliser «au coup par coup», cependant, les divisions parcellaires qui seront faites devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, notamment la mise en oeuvre d'une densité de 15 logements/ha minimum.

Vocation dominante des espaces

Pour maintenir et renforcer l'espace naturel, amorce du vallon, ses abords devront être traités en espaces jardinés.

6 - LES AUTRES ELEMENTS GRAPHIQUES

6.1 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

L'article L123-1-5 V du Code de l'Urbanisme indique que «*le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques*».

L'inscription d'un emplacement réservé au PLU permet d'éviter qu'un terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public, fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future. Ils permettent de prendre les dispositions foncières nécessaires à la mise en oeuvre du projet de PLU.

A noter que le propriétaire d'un emplacement réservé inscrit dans le PLU peut, dès que le plan est rendu public, ou que sa révision est applicable, mettre la collectivité ou le service public en demeure d'acquérir son terrain qu'il soit bâti ou non, conformément aux dispositions de l'article L230-1 du Code de l'Urbanisme.

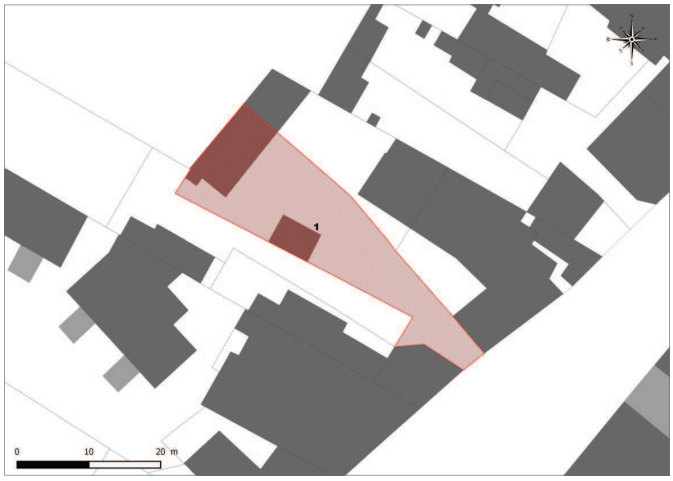
Le PLU de 2008 comptait 11 emplacements réservés.

N°	Destination	Bénéficiaire	Evolution dans le projet de PLU
1	Stationnement autour du port	Commune	Conservé
2	Espace vert et activité de plein-air	Commune	Conservé
3	Création d'un accès	Commune	Conservé mais modification du périmètre
4	Aménagement de la voirie	Commune	Supprimé car régularisation cadastrale
5	Aménagement de la voirie	Commune	Supprimé
6	Restructuration espace portuaire et stationnement	Commune	Conservé mais modification du périmètre
7	Aménagement de la voirie pour la sécurité des circulations cycles-automobiles	Commune	Conservé
8	Création d'un accès	Commune	Conservé
9	Aménagement de la voirie	Commune	Supprimé en lien avec la réduction du périmètre de la zone à urbaniser
10	Aménagement de la voirie	Commune	Supprimé
11	Aménagement de la voirie	Commune	Supprimé car emprise sur une partie d'un bâtiment

Les emplacements réservés inscrits dans le projet de PLU sont les suivants:

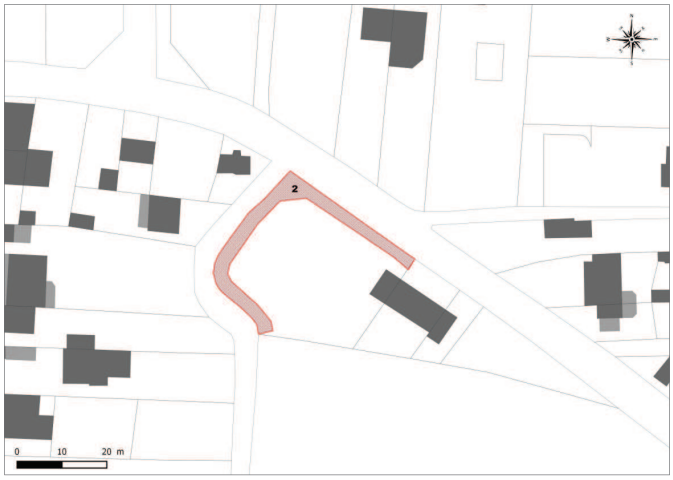
- **ER 1**

Situation: entre l'avenue de la plage et le centre culturel
Destination: Création d'un accès
Bénéficiaire: Commune
Surface: 455 m²



- **ER 2**

Situation: route de la Pointe Saint-Gildas / rue de la Raize
Destination: Aménagement de la voirie pour la sécurité des circulations cycles-automobiles
Bénéficiaire: Commune
Surface: 229 m²



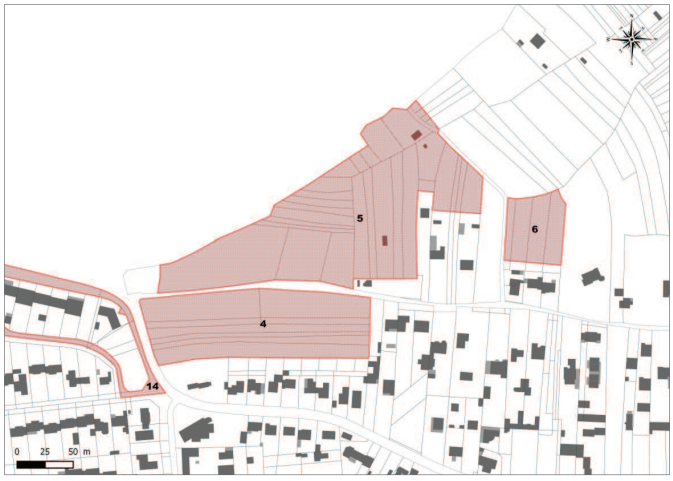
- **ER 3**

Situation: route de la Pointe Saint-Gildas
Destination: Création d'un accès
Bénéficiaire: Commune
Surface: 1378 m²



- **ER 4, 5 et 6**

Situation: Secteur de la Pointe Saint-Gildas
Destination: Restructuration espace portuaire et stationnement
Bénéficiaire: Commune
Surface: 11 707 m² - 22 030 m² - 3058 m²



- **ER 7, 8 et 9**

Situation: le long de la RD 313
Destination: Création d'un cheminement piéton
Bénéficiaire: Commune
Surface: 1051 m² - 1696 m² - 475 m²
Il s'agit ici de supprimer les discontinuités du cheminement.



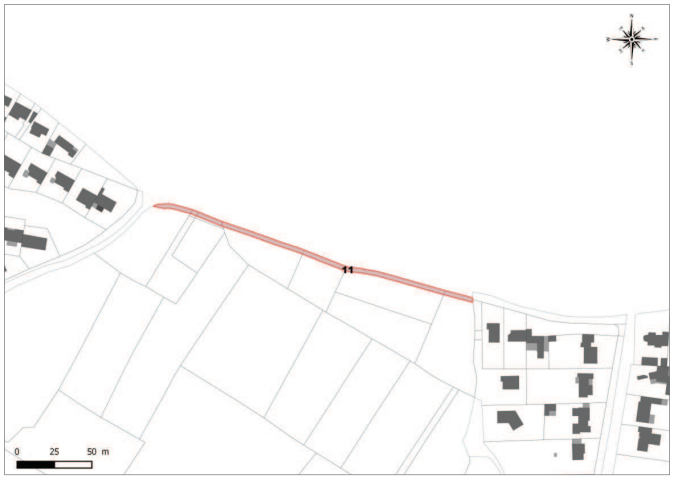
- **ER 10**

Situation: au croisement entre l'avenue de la plage et la rue du plateau
Destination: Aménagement d'une aire de stationnement
Bénéficiaire: Commune
Surface: 690 m²



- **ER 11**

Situation: rue du pignaud
Destination: Aménagement de la voirie
Bénéficiaire: Commune
Surface: 666 m²



- **ER 12**

Situation: route de Quirouard
Destination: Création d'une liaison douce
Bénéficiaire: Commune
Surface: 174 m²



- **ER 13**

Situation: avenue de la plage Eric Tabarly / route de la Pointe Saint-Gildas
Destination: Espace vert et activité de plein-air
Bénéficiaire: Commune
Surface: 14 298 m²



- **ER 14**

Situation: Pointe Saint-Gildas
Destination: Aménagement de voirie
Bénéficiaire: Commune
Surface: 3155 m²



14 emplacements réservés sont donc inscrits dans le projet de PLU:

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	Création d'un accès	Commune	455 m²
2	Aménagement de la voirie pour la sécurité des circulations cycles et automobilles	Commune	229 m²
3	Création d'un accès	Commune	1378 m²
4	Aménagement paysager de l'espace	Commune	11 707 m²
5		Commune	22 030 m²
6		Commune	3058 m²
7	Création d'un cheminement doux	Commune	1051 m²
8		Commune	1696 m²
9		Commune	475 m²
10	Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	690 m²
11	Aménagement de la voirie	Commune	666 m²
12	Création d'une liaison douce	Commune	174 m²
13	Espace vert et activité de plein-air	Commune	14 298 m²
14	Aménagement de voirie	Commune	3155 m²

6.2 LES ÉLÉMENTS PARTICIPANT À LA TRAME VERTE ET BLEUE

Le document graphique du PLU fait apparaître plusieurs éléments participant à la trame verte et bleue. Les éléments préservés à ce titre ont fait l'objet d'une étude fine, s'appuyant entre autres sur des recensements réalisés par la structure porteuse du SAGE. Ils concernent des secteurs stratégiques pour les continuités écologiques (linéaires de haies, zones humides, trame boisée, etc.). L'ensemble des prescriptions attachées à ces éléments sont présentées au titre IV du règlement écrit. Les articles 1, 2, 11 et 13 y font également référence.

6.2.1 Les zones humides

Une des orientations du PADD est de «protéger les zones humides» à l'axe 3. Les zones humides sont repérées sur le document graphique au titre de l'article R123-11 i) du Code de l'Urbanisme sur la base du recensement exhaustif réalisé dans le cadre de la méthodologie définie par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Marais Breton et du Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf.

Les prescriptions indiquent que «*toute atteinte à leur fonctionnement est soumise à la règlementation en vigueur, conformément aux dispositions respectives de la loi sur l'eau, du SDAGE Loire-Bretagne et des SAGE Estuaire de la Loire et du Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf*» et précise que «*toutes les constructions sont interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements de sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide et/ou son fonctionnement*».



- Extrait du document graphique - Les zones humides -

6.2.2 La trame végétale du front de mer

Les espaces situés entre le Domaine Public Maritime (DPM) et les premières constructions ont été repérés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme. Ils représentent une continuité verte longeant l'ensemble de la côte de Préfailles et sont à ce titre, une composante essentielle de la trame verte.

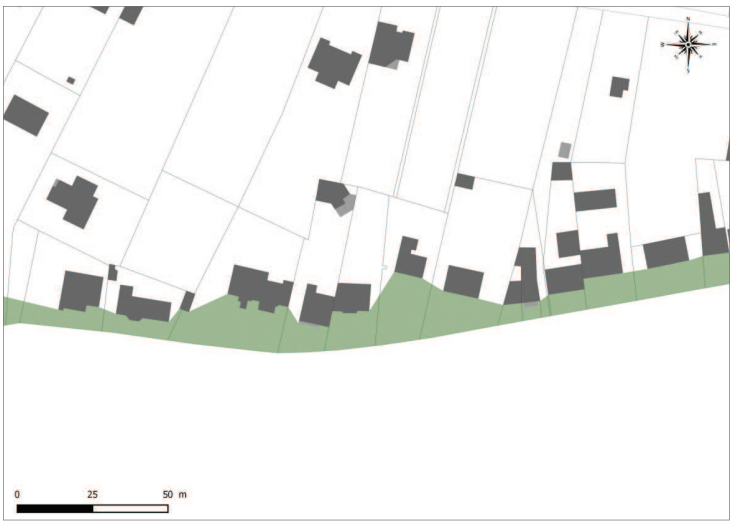


- Extrait du document graphique - Les jardins à préserver sur le front de mer -

La délimitation s'appuie sur un principe géométrique objectif.

Les prescriptions associées visent à préserver les éléments végétaux compris dans ces espaces. Ainsi, «toute intervention portant sur les jardins identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, ainsi que tout aménagement, sont soumis à déclaration préalable.

Les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de modifier de façon permanente les jardins repérés sont autorisés et dispensés de déclaration préalable.



- Extrait du document graphique - Zoom sur la délimitation des jardins -

Dans les jardins à préserver, la constructibilité y est strictement limitée. En effet, «*les nouvelles constructions sont interdites et les espaces jardinés de pleine terre sont à maintenir*». Une exception est néanmoins admise pour «*les équipements et installations d'intérêt collectif et pour la reconstruction à l'identique de constructions et*

aménagements existants» à condition que «*la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre*». Cette dernière exception permet le réaménagement des terrasses associées aux villas balnéaires, parfois en mauvais état aujourd'hui.

6.2.3 Les haies stratégiques de la trame verte

Des haies ou alignement d'arbres ont été identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sur le document graphique. Ainsi, le PLU assure la préservation du réseau bocager stratégique pour la trame verte:

-dans les vallons,

-en limite de l'espace urbanisé,

-sur les abords de la RD 313.

Un relevé sur photo aérienne en lien avec le recensement des haies repérés sur le PLU approuvé en 2008 a été réalisé, puis, les données ont été complétées et modifiées par un travail de terrain, effectué au début du printemps 2015

Les prescriptions particulières qui s'appliquent dans ces secteurs sont explicitées dans le chapitre 2 au titre IV du règlement écrit. Elles visent à préserver ces linéaires végétaux et leurs abords en imposant que «*tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable*». «*Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément*».

Les opérations courantes de coupes et d'entretien ne sont pas concernées par les prescriptions. Des éléments de précision sont également rédigés au sujet de l'état phytosanitaire des sujets. Ainsi, «*la réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisée si l'état phytosanitaire des sujets concernés représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, et à condition qu'il soit remplacé par un plant de même essence*».



- Extrait du document graphique - Les haies et alignements d'arbres à préserver à l'est de la commune -

6.2.4 La trame arborée au sein du tissu urbain

Un des objectifs du PADD est de «*préserver la trame végétale au sein du tissu bâti, élément identitaire de Préfailles et témoin de son développement, tout en permettant son évolution*».

Cette trame végétale constitue un refuge pour une faune et une flore locales c'est pourquoi la commune a souhaité identifier les espaces arborés les plus importants d'un point de vue quantitatif et qualitatif au sein du tissu urbain.



Un relevé sur photo aérienne en lien avec le recensement des arbres repérés sur le PLU approuvé en 2008 a été réalisé, puis, les données ont été complétées et modifiées par un travail de terrain, effectué au début du printemps 2015, à pied. Ont été repérés en règle générale les espaces arborés visibles depuis l'espace public. En plus, d'être une composante de la trame verte, ces espaces arborés participent à la qualité du cadre de vie et à l'identité paysagère de Préfailles.

Des prescriptions spécifiques sont rédigées dans le chapitre 2 au titre IV du règlement écrit. Elles visent à veiller sur le devenir de cette trame végétale en indiquant que toute intervention dans les secteurs délimités sur le document graphique est soumise à déclaration préalable. Est précisé que «*la décision d'opposition ou de non-opposition à la demande d'interventions de nature détruire totalement ou partiellement un espace boisé sera prise en fonction :*

-de la qualité, de la situation et de l'orientation du sujet par rapport aux enjeux écologiques, paysagers et de performances énergétiques des constructions ;

-de la densité des espaces boisés à proximité immédiate et de la présence de sujets jouant un rôle similaire ;

-du projet d'aménagement auquel est liée l'intervention : exigence fonctionnelle majeure (création d'un accès à la parcelle, etc.), replantation prévue, etc».

6.2.5 L'Espace Boisé Classé

L'article L146-6 du Code de l'Urbanisme indique que «*le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes*». Le SCoT du Pays de Retz identifie un seul espace boisé significatif sur la commune de Préfailles.

Un seul espace boisé a été classé en Espace Boisé Classé en raison de sa composition, de sa structure (répartition spatiale des arbres et densité), et de son rôle biologique. Il se situe dans le secteur du Bois Roux et couvre une superficie de 6555 m².



- Extrait du document graphique - L'Espace Boisé Classé -

Cet espace boisé était déjà classé dans le PLU approuvé en 2008.

6.3 LES DÉPLACEMENTS

6.3.1 Les tracés et caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer

La commune a choisi d'utiliser l'article L123-1-5 IV 1° du Code de l'Urbanisme pour faire figurer sur le document graphique des tracés permettant d'identifier les sentes et chemins à maintenir, réhabiliter ou créer sur l'ensemble du territoire. Cette inscription traduit réglementairement les orientations du PADD concernant la préservation des cheminements doux. Ils protègent des sentiers remarquables et/ou affichent des itinéraires où des connexions sont à renforcer.

Les prescriptions sont rédigées dans le chapitre 4 au titre IV du règlement écrit. «*Les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création des chemins, chasses et sentes identifiées et de leurs abords (comprenant les éléments participant à leur intégration paysagère et environnementale tels que les haies et talus) pourront être interdites*».



- Extrait du document graphique - Les cheminements doux à préserver -

6.3.2 La RD 313

Le département a défini une marge de recul minimale de 35 mètres, applicable à toute construction neuve située le long du réseau routier départemental, dont les sections ne sont pas comprises en agglomération. Le règlement graphique fait apparaître cette marge de recul inconstructible de 35 mètres de part et d'autre de la voie.

Les dispositions particulières liées à cette marge de recul sont indiquées dans les articles 3 et 6 du règlement écrit des zones concernées.

6.4 LES RISQUES ET NUISANCES

6.4.1 Le risque submersion marine

Sur les documents graphiques figurent les zones de vigilance par rapport au risque de submersion marine (source des données: Direction Départementale des Territoires et de la Mer / Unité prévention des risques - 2015)



- Extrait du document graphique - Zoom sur le risque submersion marine dans le secteur au nord de la Pointe Saint-Gildas -

La partie Ouest / Nord-ouest de la commune est la plus concernée par le risque submersion marine. Pour ne pas aggraver le risque et réduire la vulnérabilité des biens et des personnes, des dispositions particulières sont rédigées dans le chapitre 1 au titre IV du règlement écrit.

A noter que l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques Littoraux sera prochainement prescrite sur la commune de Préfailles.

6.4.2 Les nuisances

Une zone non aedificandi a été créée entre la zone d'activités et les habitations afin d'éviter l'aggravation des nuisances liées au bruit des entreprises artisanales. L'implantation de nouvelles constructions dans cette zone (bande de 10 mètres) est interdite.





Le site ayant accueilli l'ancienne décharge a été identifié sur le règlement graphique et les occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions spéciales au titre de l'article L111-2 du Code de l'Urbanisme, comme précisé dans le chapitre 1 au titre IV du règlement écrit.

6.5 LES SITES ARCHEOLOGIQUES

Les sites archéologiques répertoriés sur le territoire communal de Préfailles par le Service Régional de l'Archéologie ont été délimités sur le règlement graphique. Les prescriptions associées sont rédigées dans le chapitre 3 au titre IV du règlement écrit et indique que «*les opérations d'aménagements, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de consistance des opérations (article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004)*».



6.6 LES LINEAIRES COMMERCIAUX

Des linéaires commerciaux dans le centre-bourg et à la Pointe Saint-Gildas ont été repérés sur le document graphique afin d'interdire le changement de destination des commerces, bureaux et locaux à usage artisanal en logements (article 1 et 2 du règlement écrit).

La mise en place de ces linéaires commerciaux répond aux enjeux du commerce de proximité identifiés dans le diagnostic. En effet, le diagnostic met en évidence la transformation de commerces en logements depuis plusieurs années et l'existence d'une rétention foncière dans le centre-bourg. En parallèle, des demandes d'ouverture de commerces, notamment saisonniers, ont été faites auprès de la commune.



- Les linéaires commerciaux dans le centre-bourg -



- Les linéaires commerciaux à la Pointe Saint-Gildas -

7 - L'ARTICULATION AVEC LES REGLES NATIONALES ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

L'article L111-1-1 du Code de l'Urbanisme indique que «*les plans locaux d'urbanisme [...] doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale*». Le Porter à Connaissance de l'Etat rappelle en effet que «*la loi ALUR renforce le rôle du SCoT comme document «intégrateur» des documents qui lui sont supérieurs. Aussi, c'est avec le SCoT que le PLU doit se rendre compatible, sans se référer explicitement aux autres documents dans sa démonstration*». Source: Porter à connaissance, DDTM de Loire-Atlantique,, mars 2015

Quelques éléments clés de compatibilité avec les autres documents supra-communaux seront néanmoins détaillés dans cette présente partie.

7.1 AVEC LA DTA

Le PLU protège les espaces remarquables à travers un zonage spécifique, Ns, et un règlement qui limite strictement l'urbanisation dans ces espaces (seuls les aménagements légers peuvent y être réalisés comme les aires naturelles de stationnement, sentiers de randonnée non bitumés, non cimentés, etc.), qui sont:

-le site de « La Pointe de Saint-Gildas », constitué de landes côtières, estrans, falaises et de leurs abords présentant un intérêt notamment paysager, conchylicole et phycologique,

-le secteur d'étendant de « Port aux Goths - Plage de l'Etang », correspondant à des landes côtières, des estrans, des falaises et de leurs abords, ainsi que de zones boisées présentant entre autres un intérêt floristique et avifaunistique.

Par ailleurs, un des grands objectifs du PADD est de «*limiter strictement les extensions dans les secteurs identifiés comme coupure d'urbanisation au sens de la loi Littoral et dans les secteurs fragilisés*».

Ces coupures d'urbanisation sur le littoral sont mentionnées sur la représentation graphique des orientations du PADD. L'une d'elle a été modifiée par le SCoT du Pays de Retz. Le PLU reprend les coupures inscrites dans le SCoT.

Les coupures sont classées en zone Naturelle (Ns, Nd, Nl), assurant par le biais du règlement écrit la préservation de l'espace naturel constituant la coupure d'urbanisation.

7.2 AVEC LE SDAGE ET LES SAGE

Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne approuvé le 18 novembre 2009 fixe pour le bassin Loire-Bretange les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Une grande partie du territoire de la commune de Préfailles est comprise dans le périmètre du SAGE du Marais Breton et du bassin versant de la Baie de Bourgneuf, approuvé le 16 mai 2014. La partie Nord-ouest de la commune est quant à elle intégrée au SAGE Estuaire de la Loire.

➔ L'inventaire des zones humides réalisé sur le territoire de Préfailles a été intégré au rapport de présentation dans la partie Diagnostic territorial. L'objectif de protection des zones humides a été inscrit dans le PADD (Axe 3). Les zones humides ont été identifiées sur le document graphique par une trame particulière. Des prescriptions sont rédigées dans le chapitre 2 au titre IV du règlement écrit. Elles ont pour but de préserver les zones humides; elles interdisent ainsi «*toutes les constructions sont interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements de sol,*

lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide et/ou son fonctionnement». (Disposition 46 du SAGE du marais breton et du bassin versant de la baie de Bourgneuf notamment)

➔ L'économie de la ressource en eau est incitée via l'article 4 du règlement écrit qui indique que «*les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique*».

➔ Le zonage d'assainissement des eaux usées est annexé au PLU. Réalisé en 2008, il est concordant avec les projets de la commune définis dans le projet de PLU.

➔ La commune a affiché sa volonté de gérer de manière satisfaisante les eaux pluviales dans le PADD; parmi les objectifs, «*limiter l'imperméabiisation des sols dans les opérations d'aménagement*» et «*encourager la mise en place de mesures de gestion intégrées pour la récupération des eaux de pluie*». Pour limiter les apports d'eaux pluviales et réduire le ruissellement le plus en amont possible, l'article 4 du règlement écrit indique que «*les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique*».

Par ailleurs, pour limiter l'imperméabilisation des sols, le règlement du PLU des zones urbaines et à urbaniser (à l'exception de la zone UA du centre-bourg) destinées principalement à l'habitat prévoit au travers de l'article 13 qu'un minimum de surface soit traité en espace vert de pleine terre. Par exemple, dans la zone UB, «*les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 25% d'espace jardiné de pleine terre par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction*». (Disposition 19 du SAGE du marais breton et du bassin versant de la baie de Bourgneuf notamment)

Dans les secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation, des orientations sont rédigées sur la gestion des eaux pluviales.

Enfin, le projet de territoire réalisé à l'échelle intercommunale prévoit l'élaboration d'un Schéma Directeur des Eaux Pluviales.

➔ Les alignements d'arbres et les haies dans les vallons et en limite des espaces urbanisés ont été préservés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme. Ces éléments participent à la limitation du ruissellement. (Disposition 20 du SAGE du marais breton et du bassin versant de la baie de Bourgneuf notamment)

➔ Le risque submersion marine a été pris en compte à travers la représentation graphique des zones de vigilance et de la rédaction de prescriptions particulières au chapitre 1 au titre IV du règlement écrit. (Disposition 17 du SAGE du marais breton et du bassin versant de la baie de Bourgneuf notamment)

7.3 COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU PAYS DE RETZ

Conformément à l'article R123-2-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz. Les orientations inscrites dans le DOO du SCoT ont été déclinées dans le PLU; ci-dessous les éléments justifiant cette compatibilité.

- **Une gestion de l'espace économe**

Le PLU, à travers le PADD, privilégie un mode d'urbanisation économe en espace en retenant un objectif de densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare, comme préconisé par le SCoT. Cette densité est supérieure à celle qui a été mise en oeuvre durant les dix dernières années. En effet, le rappport entre la consommation d'espace et le nombre de logements créés durant la période 2004-2014 montre que la densité mise en oeuvre pendant cette période a été de 11 logements/hectare: 10 hectares ont été consommés par l'urbanisation résidentielle pour 110 logements créés.

Par ailleurs, le SCoT du Pays de Retz indique qu'«*il conviendra de réduire l'urbanisation d'au moins 30% pour les secteurs d'habitat résidentiel et mixtes*» et que «*cet objectif s'applique à l'ensemble du SCoT ainsi qu'à chacune des Communautés de Communes au vu de sa propre consommation foncière par rapport à la décennie précédente (1999-2009) (cf. schéma des objectifs par intercommunalité). La consommation d'espace par l'urbanisation de chaque intercommunalité résulte de la somme des consommations d'espaces par l'urbanisation des communes qui la composent. L'objectif de chaque commune sera précisé, dans les schémas de secteurs quand ils existent, et détaillé dans les PLU*». (Source: DOO du SCoT du Pays de Retz, p15)

Le SCoT permet ainsi une consommation maximale de 26,9 hectares/an à l'échelle de la Communauté de Communes de Pornic pour réaliser un nombre de logements compris entre 333 et 512. En accord avec le projet de PLH et le SCoT, Préfailles a vocation à accueillir 6,5% de ces logements. Ainsi, une consommation d'espace d'environ 19 hectares est permise par le SCoT entre 2015 et 2025 à Préfailles.

La commune a choisi le scénario de développement correspondant à la «fourchette basse» des objectifs de logements inscrits dans le SCoT. L'objectif de logements défini à l'échelle de la commune implique des besoins en foncier d'une superficie d'environ 18 hectares (création de 270 logements et application d'une densité minimale de 15 logements/hectare).

Pour limiter la consommation d'espace en extension de la zone urbanisée existante, une analyse des espaces interstitiels vacants au sein du tissu urbain existant a été réalisée (elle est présentée dans la partie Diagnostic territorial du rapport de présentation); l'ensemble des «dents creuses» et le potentiel foncier via les divisions parcellaires ont été identifiés. Le potentiel théorique a été évalué à 16,8 hectares, cependant, en incluant qu'une part des logements ne sera probablement pas réalisée sur l'ensemble de ce potentiel théorique (du fait de la rétention foncière notamment), un potentiel retenu a été estimé. Celui-ci correspond à 2/3 du potentiel, soit 11,2 hectares.

«Les PLU privilégient une plus forte densité dans les centres-bourgs»

Certaines de ces parcelles non bâties ont été intégrées dans les OAP; c'est le cas pour les parcelles stratégiques situées dans le centre-bourg, intégrées au site de projet «Coeur de bourg» (OAP n°4) et du secteur entre la vallée et la source (OAP n°5). L'OAP du secteur Coeur de bourg précise qu' «*en cohérence avec le tissu bâti existant, une densité minimale de 25*

logements/hectare sera mise en oeuvre». Une densité plus importante que celle prescrite par le SCoT du Pays de Retz est ici demandée en raison des caractéristiques du tissu bâti proche (relativement dense, hauteur plus importante, règles d'implantation plus souples). Cette disposition est en accord avec une des orientations du SCoT qui est de privilégier une plus forte densité dans les secteurs urbains stratégiques comme les centralités.

«Les extensions doivent s'inscrire en continuité des centres-bourgs»

- Ensuite, en déduisant le potentiel constructible au sein du tissu des besoins en foncier nécessaire pour répondre aux objectifs de logements, une analyse des sites en extension les plus propices à accueillir des nouvelles constructions à usage d'habitations a été faite en fonction de plusieurs critères (situation géographique par rapport au centre-bourg, enjeux paysagers...). 7,96 hectares sont ouverts à l'urbanisation en extension. Ces zones d'extension urbaine se situent en continuité directe du tissu urbain existant, autour du centre-bourg. La première (secteur de la Croix Martin) reprend en partie la zone 2AUh du PLU approuvé en 2008 mais a été considérablement réduite. En effet, elle couvrait une superficie de 9,17 hectares. Dans le présent projet de PLU, elle représente une superficie de 5,14 hectares. La seconde (chemin des agneaux) s'insère dans la continuité du linéaire bâti rue du moulin et borde le cimetière sur sa partie Nord; elle couvre une superficie de 1,46 hectares. La troisième zone d'extension était classée en zone urbaine dans le PLU approuvé en 2008. Elle a été reclassée en zone à urbaniser dans le projet de PLU en raison de son caractère naturel et de sa non viabilisation. Sa surface est de 1,20 hectares.

«L'objectif de densité moyenne minimale est de 15 logements à l'hectare»

Ces trois secteurs d'extension font l'objet d'OAP par le biais desquelles est demandée la mise en oeuvre d'une densité minimale de 20 logements/hectare pour le secteur de la Croix Martin et de 15 logements/hectare pour les deux autres. Ces dispositions prises dans le projet de PLU sont en accord avec l'orientation du SCoT suivante: «*les extensions urbaines doivent respeter les objectifs de densité défnis par le SCoT*», soit 15 logements /hectare.

Une «grande poche» non bâtie au sein de l'espace urbanisé entre la rue de la source et celle de la vallée a également fait l'objet d'OAP; une densité minimale de 15 logements/ha doit être mise en oeuvre.

«Privilégier le renouvellement urbain à l'extension»

Ainsi, la création de logements à travers le PLU est envisagée selon plusieurs modes opératoires complémentaires, reposant sur une densification du tissu existant (via les «dents creuses» et les divisions parcellaires) et sur des secteurs de projet situés en extension des zones urbaines (zones 1AUB). Ainsi, à l'horizon 2025:

> environ 170 logements seront créés à l'intérieur du tissu urbain existant, soit 60% du potentiel de logements prévus,

> environ 130 logements seront créés dans les zones à urbaniser en extension (zones 1AUB).

Le présent projet de PLU relève d'une volonté d'un règlement adapté pour l'accueil des nouvelles constructions à l'intérieur du tissu urbain en prenant en compte les différentes formes urbaines et occupations du sol et l'environnement paysager et bâti existantes. L'objectif est d'avoir des règles destinées davantage au renouvellement urbain qu'à l'extension.

Par ailleurs, un des objectifs poursuivis par le règlement écrit des zones à urbaniser 1AUBc est de rendre possible la création de nouvelles formes urbaines répondant aux objectifs de densité entre autres. La rédaction des articles 6 et 7 notamment l'illustre: les règles relatives à l'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives sont relativement souples.

- **Le respect de la loi Littoral**

La justification des choix retenus dans le projet de PLU par rapport à la loi Littoral est exposée dans la partie suivante.

- **La prise en compte de la trame verte et bleue et des réservoirs de biodiversité**

«Protéger la biodiversité»

La trame verte et bleue a été définie à l'échelle de la commune lors du diagnostic territorial. Une des grandes orientations du PADD est de «*conforter et mettre en valeur la trame verte et bleue*». Le document graphique du PLU fait apparaître plusieurs éléments participant à la trame verte et bleue:

-**Les zones humides** sont repérées sur le document graphique au titre de l'article R123-11 i) du Code de l'Urbanisme sur la base du recensement exhaustif réalisé dans le cadre de la méthodologie définie par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Marais Breton et du Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf. Les prescriptions associées indiquent que «*toutes les constructions sont interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements de sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide et/ou son fonctionnement*».

-**La trame végétale du front de mer**; il s'agit des espaces situés entre le Domaine Public Maritime (DPM) et les premières constructions sur le front de mer. Elle a été repérée au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme. Ils représentent une continuité verte longeant l'ensemble de la côte de Préfailles et sont à ce titre, une composante essentielle de la trame verte. La constructibilité y est strictement limitée.

«Protéger les haies»

-**Les haies stratégiques de la trame verte;** des haies ou alignement d'arbres ont été identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sur le document graphique. Ainsi, le PLU assure la préservation du réseau bocager stratégique pour la trame verte:

-dans les vallons,

-en limite de l'espace urbanisé,

-sur les abords de la RD 313.

«La nature en ville»

-La trame arborée au sein du tissu urbain. Cette trame végétale constitue un refuge pour une faune et une flore locales c'est pourquoi la commune a souhaité identifier les espaces arborés les plus importants d'un point de vue quantitatif et qualitatif au sein du tissu urbain et les préserver au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme. Les prescriptions associées visent à veiller sur le devenir de cette trame végétale en indiquant que toute intervention dans les secteurs délimités sur le document graphique est soumise à déclaration préalable.

«Prendre en compte la lutte contre les espèces invasives»

-Un Espace Boisé Classé a été repéré sur le document graphique en raison de sa composition, de sa structure (répartition spatiale des arbres et densité), et de son rôle biologique. Il se situe dans le secteur du Bois Roux.

Par ailleurs, le règlement écrit indique à l'article 13 que «*l'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du règlement écrit, est interdite*». La liste figurant en annexe du règlement écrit s'appuie sur l'inventaire réalisé par l'association pour le développement du bassin versant de la Baie de Bourgneuf.

- **Répondre aux objectifs et principes e la mixité sociale et de la politique de l'habitat**

La commune a souhaité diversifier son parc de logements, notamment à travers le développement de son parc de logements sociaux, dans le PLU. Elle a ainsi programmé la réalisation de logements destinés aux jeunes ménages et aux séniors par le biais:

- *du règlement écrit*

- Le règlement de la zone 1AUB indique que «*pour les constructions comprenant une part de logements locatifs sociaux (L127-1 du CU), la surface minimale d'espace jardiné à prévoir peut être réduite du rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération, dans une limite de 50%*».

«Diversifier l'offre nouvelle de logements»

- Le règlement écrit des zones UA, UV, UH, UB et UC que «*toute opération de construction ou aménagement de plus de 5 logements si l'opération prévoit 25% minimum de logements sociaux, arrondis à l'unité supérieure*».

- *des OAP*

- En raison de la localisation pertinente des sites de projet (à proximité des commerces et des services), les OAP des zones à urbaniser affichent un pourcentage de logements locatifs sociaux à atteindre. Les secteurs de projet devront en effet comprendre «*au moins 26% de logements sociaux adaptés aux jeunes ménages, aux foyers monoparentaux, aux séniors et ou aux ménages aux faibles ressources*».

-L'OAP Coeur de Bourg prévoit sur une partie du site de projet la réalisation de logements de petite surface et/ou adaptés à un public âgé.

«Une stratégie d'anticipation foncière dédiée à l'habitat devra être mise en place»

- La délibération du 6 mai 2015 permet à la commune d'«*instituer un droit de préemption urbain sur les secteurs urbanisés et à urbaniser du territoire communal inscrits en zone U et AU*». Elle est annexée au projet de PLU.

«Développer les équipements collectifs pour prendre en compte les besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain»

-Le PLU prévoit le développement de ses équipements dans le centre-bourg en lien avec les évolutions démographiques prévues (le vieillissement de la population notamment). Dans son projet de PLU, la commune envisage de développer l'offre en hébergement pour les personnes âgées par le biais de l'OAP «Coeur de bourg» (OAP n°4). La création d'un pôle médical est également prévue dans le projet de PLU; une partie du site de projet la Croix Martin est destinée à l'accueillir (OAP n°1).

-Par ailleurs, afin de conforter les équipements existants, deux secteurs ont été classés dans une zone spécifique dédiée aux équipements collectifs, UE: le centre culturel, ses abords et les terrains de tennis, et le centre de vacances à la Pointe Saint-Gildas (le soleil de Jade).

«L'accès aux moyens de communication et d'information numériques»

L'article 16 du règlement écrit indique que «*les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.*

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie».

- **Développer l'économie et l'emploi sur tout le territoire**

-Le diagnostic met en évidence la transformation de commerces en logements depuis plusieurs années et l'existence d'une rétention foncière dans le centre-bourg. En parallèle, des demandes d'ouverture de commerces, notamment saisonniers, ont été faites auprès de la commune.

-Une des grandes orientations du PADD est de «*protéger et développer l'offre commerciale dans le centre-bourg, à la Pointe Saint-Gildas et à Port Meleu*».

«Maintenir une activité adaptée dans le tissu urbain, les bourgs et pôles communaux»

-Afin d'éviter le changement de destination des commerces, bureaux et locaux à usage artisanal en logements dans le centre-bourg et à la Pointe Saint-Gildas, des linéaires commerciaux où les règles associées interdisent le changement de destination (articles 1 et 2 du règlement écrit) ont été repérés sur le document graphique.

-Les commerces sont autorisés dans l'ensemble des zones à vocation dominante habitat à l'exception de la zone UC (Port aux Goths).

-Concernant l'activité artisanale au sein du tissu urbain, le règlement écrit des zones urbaines à dominante habitat, à l'exception de la zone UC, indique que sont autorisées «*les constructions à usage artisanal à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage*».

-Le diagnostic met en exergue la vacance de plusieurs bâtiments dans la zone d'activités de la Prée et identifie les espaces «perdus» liés aux règles d'implantation inscrites dans le PLU approuvé en 2008 (l'article 6 impose notamment un retrait de 11 mètres par rapport aux voies). L'analyse de la zone d'activités a également mis en avant la nécessité de prendre les différents usages alentours (secteur d'habitat proche, etc.).

-Une des grandes orientations du PADD est de «*soutenir et développer l'activité artisanale*».

«Organiser l'offre foncière en zone d'activités économiques»

-La zone d'activités de la Prée a fait l'objet d'un zonage spécifique, UF, associé à un règlement adapté permettant une densification de la zone (combinaison des articles 6 et 7). Le SCoT n'identifiant pas Préfailles comme un pôle d'équilibre ayant vocation à accueillir le développement économique du territoire supra-communal et en raison des potentialités existantes au sein du tissu existant, aucune extension de la zone d'activités n'est prévue dans le projet de PLU.

La ZACom de projet à la Pointe Saint-Gildas

-La ZACom de projet à la Pointe Saint-Gildas identifiée dans le SCoT fait l'objet d'un zonage naturel spécifique, le secteur Np, en accord avec la DDTM et la structure porteuse du SCoT, suite à l'analyse des avis des Personnes Publiques Associées. En effet, la quasi-totalité des terrains est comprise dans la bande des 100 mètres, disposition liée à l'application de la loi Littoral.

-Le diagnostic présente l'ensemble des secteurs d'hébergements touristiques (campings, centres de vacances...).

«Développer l'activité touristique»

«Améliore et développer l'offre d'hébergement»

-Dans l'axe 4 du PADD «*Conforter et développer les activités économiques du territoire*», une des orientations est d' «*améliorer l'offre en hébergement touristique*».

-Le règlement des zones urbaines à vocation dominante habitat permet l'implantation de structures hôtelières.

-Les campings ont fait l'objet d'un zonage spécifique (UL pour les campings situés dans l'agglomération et Nl pour les campings isolés au sein de la zone Naturelle) afin de leur permettre d'évoluer (de manière limitée pour les campings isolés).

«Poursuivre les aménagements qualitatifs du littoral»

-Le diagnostic met en avant l'ensemble des projets communaux (circuits d'interprétation, cheminements doux...) participant à la valorisation de la commune et donc à son attractivité touristique.

-L'ensemble des cheminements doux ont été identifiés au titre de l'article L123-1-5 IV 1° du Code de l'Urbanisme. Des prescriptions particulières sont rédigées dans le chapitre 4 au titre IV du règlement écrit. Des emplacements réservés ont été inscrits pour conforter le réseau de cheminements doux.

-Une réflexion est amorcée sur le secteur de la Pointe Saint-Gildas et se fera en concertation avec les services de l'Etat du fait des dispositions liées à la loi Littoral. Des emplacements réservés (4, 5 et 6) ont été mis en place pour permettre un aménagement paysager de l'espace.

- **Définir une stratégie de mobilité durable**

-Le diagnostic identifie les cheminements doux existants et établit les capacités en stationnement sur l'ensemble du territoire.

-Une des grandes orientations du PADD inscrite à l'axe 5 (Gérer durablement le territoire) est de «*développer et améliorer les modes de déplacements doux et l'accessibilité*». Parmi les objectifs: «*conforter le réseau de cheminements doux*», «*étudier la mise en place d'un itinéraire piéton le long de la RD*», etc.

-Les secteurs de projet ont été définis dans la continuité du tissu urbain existant afin de faciliter les déplacements doux depuis et vers le centre-bourg.

-Les cheminements doux (piétons et cycles) reliés à un réseau supra-communal (vélocéan par exemple) ont été préservés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et des emplacements réservés ont été inscrits pour supprimer les discontinuités.

-La volonté communale de développer les cheminements doux est illustré dans les OAP. En effet, des orientations y ont été inscrites dans le but de faciliter, inciter et sécuriser les déplacements doux (exemple: dans les OAP n°1 et n°4 - des tracés indicatifs de cheminements doux sont inscrits pour permettre les connexions entre les différents secteurs - Habitat, équipements...).

-La commune a souhaité améliorer et organisé le stationnement à travers l'inscription d'emplacements réservés (ER n°10 pour l'aménagement d'une aire de stationnement aux

abords de la grande plage).

- **Déterminer les conditions permettant d'assurer la réduction des émissions de gaz à effets de serre, la maîtrise de l'énergie et la production d'énergie à partir de sources renouvelables**

-Le projet de PLU favorise l'urbanisation dans et autour du centre-bourg à proximité immédiate des services, commerces et équipements, incite aux modes de déplacements doux à travers la préservation et la création de cheminements destinés aux piétons et aux vélos et freine l'étalement urbain.

-«*Prendre en compte les conditions climatiques dans la conception et l'implantation des nouveaux bâtiments*» est une des orientations inscrites dans le PADD.

«Promouvoir un développement économe en énergie»

-Cette orientation a été traduite:

> dans les OAP; «*les constructions nouvelles devront s'implanter dans le respect des objectifs de performances bio-climatiques, notamment en termes d'ensoleillement et de protection contre les vents dominants*».

> dans le règlement écrit, qui permet les implantations en limite séparative (en zone UA, UV, UH et UB), favorisant les économies d'énergie. L'article 11 précise également que «*les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur [...] 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*».

-Le rapport de présentation présente les caractéristiques du territoire de Préfailles (climat, vent, etc.) en lien avec les possibilités de développement des énergies renouvelables.

-«*Permettre l'installation des moyens de productions individuelles d'énergies renouvelables compatibles avec la sensibilité paysagère et environnementale*» est une des orientations du PADD.

«Favoriser les énergies renouvelables»

-L'article 4 du règlement écrit indique qu' «*il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages*». Des dispositions relatives à l'intégration des dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables sont également rédigées à l'article 11 du règlement écrit.

- **Protéger l'environnement**

-L'inventaire des zones humides a été intégré au rapport de présentation dans la partie Diagnostic territorial. L'objectif de protection des zones humides a été inscrit dans le PADD (Axe 3). Les zones humides ont été identifiées sur le document graphique par une trame particulière. Des prescriptions sont rédigées dans le chapitre 2 au titre IV du règlement écrit. Elles ont pour but de préserver les zones humides; elles interdisent ainsi «*toutes les constructions sont interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements de sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide et/ou son fonctionnement*».

«Préserver les zones humides»

«La préservation de l'eau»

« Limiter l'imperméabilisation des sols»

La commune a affiché sa volonté de limiter l'imperméabilisation des sols dans le règlement écrit / règlement graphique / OAP:

> Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, l'article 13 du règlement écrit des zones UH, UB, UV et UC impose un pourcentage d'espace jardiné de pleine terre à conserver par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction. Un coefficient de pleine terre a également été défini pour les campings (30%), dans les zones UL et Nl.

> Le règlement écrit autorise les toitures-terrasse et «*leur végétalisation est recommandée*» (article 11).

> Dans le secteur de projet le plus important à l'échelle de la commune, le secteur de la Croix Martin, l'OAP indique que «*l'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisés, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer des parcours paysager et des continuités de milieux jardinés (trame verte urbaine) au sein de l'opération*».

Le zonage d'assainissement des eaux usées est annexé au PLU. Réalisé en 2008, il est concordant avec les projets de la commune définis dans le projet de PLU.

Enfin, le projet de territoire réalisé à l'échelle intercommunale prévoit l'élaboration d'un Schéma Directeur des Eaux Pluviales.

«Mieux prendre en compte la présence éventuelle de sites et sols pollués»

Un repérage des sites et sols pollués sur la commune est présenté dans la partie diagnostic du rapport de présentation.

- **La valorisation des paysages naturels et urbains**

Les orientations énoncées dans le DOO du SCoT en termes de préservation du paysage ont été intégrées dans le projet de PLU:

Dans le rapport de présentation

Les entités paysagères ont été définies à l'échelle communale dans la partie diagnostic du rapport de présentation, en s'appuyant sur l'atlas des paysages de Loire-Atlantique élaboré par l'Etat et un travail de terrain approfondi.

«La valorisation des paysages naturels et urbains»

Dans le PADD

Les vues et les perspectives vers la mer et vers l'estuaire ont été identifiées sur la représentation graphique des orientations du PADD. Parmi les orientations liées à cet enjeu paysager:

-«*préserver les fenêtres paysagères vers la mer et vers l'estuaire par une règlementation adaptée sur les volumes et la qualité architecturale des constructions et aménagements perceptibles depuis ces axes*» (Axe 1: Organiser le développement de l'habitat à partir des spécificités du territoire)

-«*Permettre la diversité architecturale tout en veillant à la bonne insertion paysagère et bâtie des nouvelles constructions*» (Axe 2: Préserver et valoriser le cadre de vie Préfaillais)

- «*Maîtriser la qualité des lisières urbaines, en particulier celles fortement perceptibles dans*

le grand paysage» (Axe 2: Préserver et valoriser le cadre de vie Préfaillais)

Dans le règlement écrit / règlement graphique / OAP

-Les cônes de vue vers la mer depuis les axes viaires perpendiculaires à la mer ont été préservés, tout d'abord, par l'article 6 du règlement écrit qui impose, pour les nouvelles constructions, des retraits par rapport à la voie plus importants (exemple: 5 mètres en zone UH et 3 mètres en zone UB). Ensuite, l'article 7 du règlement écrit dans les zones UV et UH notamment (frange littorale) participe également à la préservation des cônes de vue. En effet, sa rédaction empêche la création d'un front bâti continu (implantation des nouvelles constructions en limite séparative possible uniquement sur une des limites dans la zone UV et dans la zone UH). Enfin, dans les zones UV, UH et UB (à l'exception du secteur UBc), la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres.

-La constructibilité sur le front de mer a été strictement limitée par l'identification des espaces situés entre le domaine public maritime et les premières constructions au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme. Cette limitation de la constructibilité préserve les vues sur Préfailles depuis les différents points de vue (depuis la mer mais aussi depuis la côte).

-Le SCoT identifie deux coupures vertes sur la commune de Préfailles le long de la RD 313. Elles ont été préservées par un classement en zone Naturelle.

«La valorisation des paysages naturels et urbains»

-Certains terrains offrant des ouvertures paysagères vers la mer ont été classés en zone Naturelle limitant fortement leur constructibilité. C'est le cas du terrain de la Chapelle et du terrain de Port Meleu notamment.

-Les enjeux paysagers sont identifiés dans les OAP. Exemple: OAP Secteur de la Croix Martin - une des orientations est d' «*assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels*». Cette orientation permet un traitement harmonieux de la lisière, vue depuis la RD 313 en arrivant à Préfailles.

-Deux secteurs de projet participent à la mise en valeur des entrées dans le centre-bourg: l'OAP du secteur de la Croix Martin et l'OAP du secteur chemin des agneaux. L'urbanisation de ces sites est l'occasion pour la commune de marquer l'entrée de ville par des formes urbaines adaptées et un traitement de l'espace public (voie et placette).

Ces orientations d'aménagement participent à l'amélioration des paysages du quotidien.

-L'amélioration des paysages du quotidien passe également par l'enterrement des réseaux. L'article 4 du règlement écrit précise que «*toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée en souterrain depuis le domaine public*».

- Les franges de l'espace urbanisé sont préservés soit par la préservation de haies ou alignements d'arbres au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme (les prescriptions associées sont rédigées dans le chapitre 2 au titre IV du règlement écrit), soit par l'article 11 du règlement écrit qui impose des types de traitement pour les clôtures situées en limite séparative avec un espace agricole ou naturel.

-Afin de favoriser l'utilisation d'essences «locales», des recommandations sont données à l'annexe 3 du règlement écrit (Article 13).

- **Le patrimoine urbain et bâti**

Dans le rapport de présentation

-Les éléments de patrimoine bâti identitaires de Préfailles sont présentés dans la partie diagnostic.

-Les entrées de ville et leur traitement ont été étudiées dans le cadre du diagnostic.

Dans le règlement écrit / règlement graphique / OAP

-Des dispositions architecturales sont rédigées à l'article 11 du règlement écrit concernant notamment les interventions sur le bâti ancien.

-Les entités archéologiques sont représentées sur le règlement graphique et des prescriptions particulières sont rédigées au chapitre 3 au titre IV du règlement écrit.

-Les règles d'implantation (article 6 et 7) des zones urbaines permettent la préservation de l'environnement bâti existant. Exemple: dans la zone UV - une des grandes caractéristiques de ce tissu est la présence de villas balnéaires implantées en milieu de parcelle et entourée d'un jardin planté clos et de maisons implantées sur une des limites séparatives en raison de la faible superficie de certaines parcelles notamment. L'article 7 interdit en règle générale l'implantation sur les deux limites séparatives (comme c'est le cas dans la zone UA) pour éviter une disparition des discontinuités bâties existantes liées aux jardins.

- **Les risques naturels prévisibles et les risques technologiques**

Dans le rapport de présentation

La commune est concernée par plusieurs types de risques; ils sont présentés dans la partie diagnostic.

Dans le règlement écrit / règlement graphique

Le risque submersion marine est représenté sur le document graphique. Des prescriptions particulières sont rédigées dans le chapitre 1 au titre IV du règlement écrit.

- **Les pollutions et nuisances de toute nature**

Dans le rapport de présentation

A travers l'identification des différentes occupations de l'espace, le diagnostic a mis en évidence les conflits d'usage existants et/ou potentiels (exemple: entre la zone d'activités de la Prée et le secteur d'habitat situé au sud).

Dans le règlement écrit / règlement graphique / OAP

Une zone non aedificandi a été créée en limite sud de la zone d'activités afin de ne pas augmenter la proximité entre les bâtiments à usage d'activités et les habitations.

7.4 ARTICULATION AVEC LA LOI LITTORAL

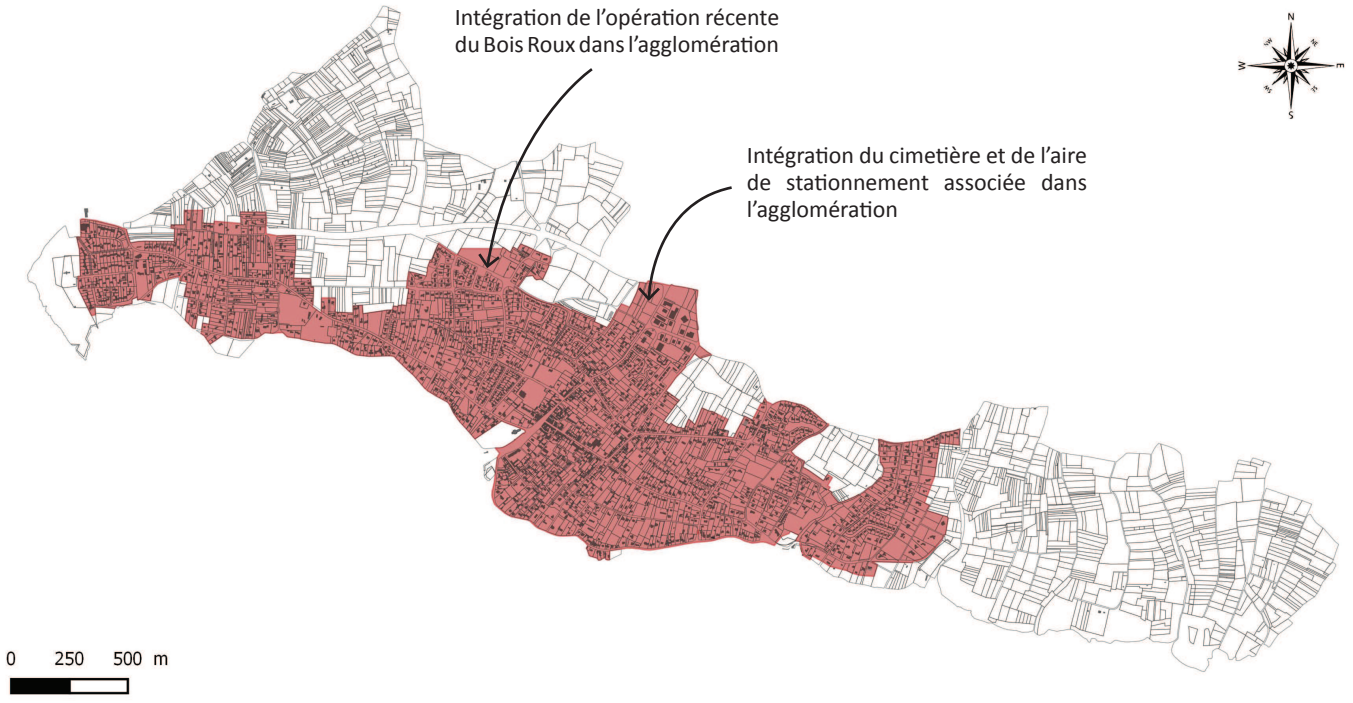
Les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 dite loi Littoral, relatives à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, doivent être prises en compte dans le plan local d'urbanisme. Les principales dispositions de la loi, reprises par le Code de l'Urbanisme dans les articles L.146-1 et suivants, ont pour objet de déterminer les conditions d'utilisation des espaces terrestres et maritimes, de renforcer la protection des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques et écologiques, de préserver les sites et paysages, d'assurer le maintien et le développement des activités économiques liées à la présence de l'eau.

En matière d'urbanisme et d'aménagement, le PLU prend notamment en compte les dispositions décrites ci-après.

7.4.1 L'agglomération

L'article L146-4 du Code de l'Urbanisme prévoit que «*l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement*».

Le PLU identifie une seule et même agglomération: elle comprend en plus des habitations, des équipements, lieux collectifs et des commerces. L'ensemble de l'agglomération a été classé en zone urbaine.



7.4.2 Les Espaces Proches du Rivage (EPR)

Le SCoT du Pays de Retz définit les EPR selon plusieurs critères: distance au rivage, de caractéristiques des epaces séparant le terrain d'assiette du projet de la mer et de l'estuaire et de covisibilité entre le terrain et la mer et l'estuaire.

En raison de sa faible étendue et de son allongement le long de la côte, l'ensemble de la commune est classé en Espace Proche du Rivage (EPR) au sens de la loi Littoral.

7.4.3 L'extension de l'urbanisation en continuité et limitée

Dans les EPR, en plus de devoir être en continuité de l'agglomération, l'extension de l'urbanisation doit être limitée (Article L146-4 du Code de l'Urbanisme).

- **Une extension de l'urbanisation en continuité avec l'agglomération**

Trois zones d'extension à vocation habitat ont été délimitées à Préfailles. La première (1) constitue un vaste espace interstitiel vacant entre trois linéaires urbanisés (constructions à usage d'habitations globalement), le long des voies rue de la renaudière et route de Quirouard. Elle couvre une superficie de 5,14 hectares. La seconde (2), d'une surface de 1,62 hectare, se situe dans le prolongement de la zone urbanisée au nord de l'agglomération au niveau du chemin des agneaux, dans le prolongement du linéaire bâti le long de la rue du moulin. La dernière zone d'extension (3) borde la rue de la CLA et couvre une superficie de 1,20 hectare.

Les zones d'extension (7,96 ha) représente 3,8% de l'espace urbanisé existant (209,07 ha).



- Les secteurs d'extension -



- Vue sur la partie Ouest du site depuis la rue de la Renaudière -

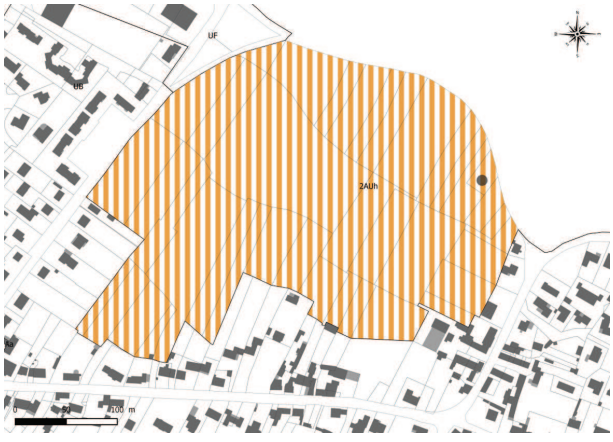


- Vue sur le site depuis la rue du Pignaud



- Vue depuis la rue du Moulin sur les hangars implantés sur le secteur de projet -

(1) - La première zone d'extension est classée en zone à urbaniser 1AUBc. Elle reprend en partie la zone 2AUh du PLU approuvé en 2008 mais a été considérablement réduite. En effet, elle couvrait une superficie de 9,17 hectares.



- La zone à urbaniser, 2AUh, dans le PLU approuvé en 2008 -



- La zone à urbaniser, 1AUBc, dans le projet de PLU -

(2) - La seconde zone d'extension est classée en zone à urbaniser, 1AUB. Elle s'insère dans la continuité du linéaire bâti rue du moulin et borde le chemin des agneaux sur sa partie Nord.



- Terrains classés en zone Nx dans le PLU actuel -



- La zone à urbaniser, 1AUB dans le projet de PLU -

(3) - La troisième zone d'extension était classée en zone urbaine dans le PLU approuvé en 2008. Elle a été reclassée en zone à urbaniser dans le projet de PLU en raison de son caractère naturel et de sa non viabilisation.



- Terrains classés en zone urbaine dans le PLU actuel -



- La zone à urbaniser, 1AUB, dans le projet de PLU -

<u>Les objectifs poursuivis:</u>

Plusieurs raisons expliquent le choix de la commune de renforcer l'agglomération de Préfailles, renforcement qui se traduit par la délimitation des zones d'extension précédemment présentées:

-Répondre aux besoins en logements (en lien avec les objectifs fixés par le SCoT du Pays de Retz) et permettre l'accueil de jeunes ménages pour maintenir et conforter les équipements existants (école et crèche notamment).

-Privilégier l'accueil de ces nouveaux habitants dans le centre-bourg qui concentre les services, commerces et équipements; en effet, ces trois zones d'extension se situent dans la continuité directe du tissu bâti du centre-bourg.

-Mettre en concordance l'objectif d'accueil de population et les besoins en foncier en termes de surface afin de limiter la consommation d'espace (diminution des surfaces ouvertes à l'urbanisation par rapport au PLU approuvé en 2008).

-Mettre en cohérence l'objectif d'accueil de population avec les capacités des réseaux. La station d'épuration a une capacité suffisante.

- **Une extension limitée de l'urbanisation**

Plusieurs outils sont mis en oeuvre dans le PLU pour encadrer la constructibilité.

Le caractère limité des extensions d'urbanisation

La densité

-Le caractère limité des extensions d'urbanisation est assuré, dans un premier temps, par le règlement écrit du PLU. En effet, la constructibilité est limitée par l'article 9 (l'emprise au sol est limitée à 40%) et l'article 13 qui précise que «*les constructions nouvelles devront justifiées d'un minimum de 50% d'espace jardiné de pleine terre par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction, retranchée de 200 m²*». Le règlement du PLU approuvé en 2008 n'impose pas un coefficient de pleine terre.

Dans la zone 1AUB, la règle d'implantation par rapport aux voies rédigée à l'article 6 vient compléter les articles précédemment exposés pour encadrer la densification.

Dans les secteurs 1AUBc à vocation habitat, la hauteur maximale autorisée est de 11 mètres (article 10 du règlement écrit). Toutefois, les OAP limite cette hauteur à 7 mètres dans les espaces du secteur de projet bordant le tissu déjà bâti; il s'agit de créer un échelonnage des hauteurs des nouvelles constructions depuis les franges de l'espace urbanisé existant (où la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres) à l'arrière des zones d'extension.

En raison de la localisation des zones 1AUB, entre des quartiers pavillonnaires (avec constructions de type R+C, de plain-pied) et l'espace agricole, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres. L'objectif est d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans l'environnement bâti et naturel existant. A titre de comparaison, le PLU approuvé en 2008 permet une hauteur maximale de 11 mètres au faîtage.

L'importance

Avec la mise en oeuvre d'une densité de 15 logements/hectare rendue possible par les OAP et en compatibilité avec le SCoT du Pays de Retz, les trois zones d'urbanisation future en extension 1AUB destinées à l'habitat accueilleront 130 logements. Ce nombre de logements représente 13 000 m² (moyenne de surface de plancher d'un logement: 100 m²).

Ces évolutions visent à mettre en oeuvre une densité urbaine adaptée en encadrant les emprises et les hauteurs pour intégrer au mieux les nouvelles constructions à l'environnement bâti existant, c'est-à-dire conserver les gabarits des constructions déjà implantées à proximité.

Le caractère limité des zones déjà bâties

Dans le cadre de la justification de la compatibilité avec la loi Littoral, il est également nécessaire de montrer que les règles rédigées dans le projet de PLU permet une densification mesurée du tissu bâti existant, et ainsi justifier l'extension limitée de l'urbanisation. L'analyse du règlement de l'ensemble des zones urbaines (la totalité de la commune étant comprise dans les EPR) l'illustre:

<u>Dans la zone UA</u>

Les règles ont été rédigées en s'appuyant sur la morphologie urbaine existante. Elles permettent une densification de la zone UA (implantation à l'alignement des voies ou dans la continuité des façades existantes, implantation possible en limites séparatives, coefficient d'emprise au sol de 80% et absence de coefficient de pleine terre). Cependant, cette densification a été encadrée par le biais:

-de l'article 10; les règles de hauteur maximale ont été conservées par rapport au PLU approuvé en 2008 (9 m à l'égout et 12 m au faîtage), sauf dans le secteur UAa. Cette distinction (entre la zone UA et le secteur UAa) a été

faite car le tissu bâti du secteur UAa ne présente pas les mêmes caractéristiques; le tissu bâti du secteur UAa est relativement plus «lâche» et la hauteur des constructions moins importante.

-de l'article 6 qui impose une implantation en retrait par rapport à la voie lorsque cette dernière a une largeur inférieure à 4 mètres de large. En effet, certains secteurs ne présentent, ni les capacités suffisantes, ni les caractéristiques permettant d'assurer la sécurité des usagers et ne sont donc pas propices à accueillir une densification trop importante; l'implantation en retrait par rapport à la voie est donc imposée.

Dans la zone UV

Dans la zone UV, la combinaison des articles 6, 7, 9 et 13 limite l'emprise au sol des constructions. L'implantation doit en règle générale respecter un retrait de 4 mètres par rapport aux voies et aux limites séparatives (possibilité de s'implanter sur une des limites séparatives), l'article 9 limite l'emprise au sol des constructions selon la taille du terrain initial et l'article 13 indique que «*les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 35% d'espace jardiné de pleine terre par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction*». La constructibilité est strictement limitée sur le front de mer par l'identification des jardins situés entre le domaine public maritime et les premières constructions au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.

Par le biais de ces règles, la commune a souhaité limiter la densification de la frange littorale et préserver l'environnement bâti caractérisé par les villas balnéaires entourées d'un jardin clos. Deux principaux objectifs ont été recherchés lors de la rédaction du règlement associé à la zone UV:

-éviter la création d'un front bâti continu, création permise par le règlement du PLU approuvé en 2008 (implantation sur les deux limites séparatives possible),

-limiter la densification verticale afin de préserver les perspectives et les vues sur mer depuis l'ensemble de l'espace urbanisé. Le PLU approuvé en 2008 permet une hauteur maximale de 8 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage, le projet de PLU limite la hauteur des constructions à 7 mètres.

L'évolution de ces règles réduit la constructibilité dans la zone UV (un potentiel constructible est néanmoins conservé pour permettre l'évolution des constructions existantes, le comblement des «dents creuses» et certaines divisions parcellaires); cette réduction se justifie par le caractère patrimonial, d'un point de vue bâti et naturel, de cette frange littorale, qu'il convient de préserver.

Dans les zones UH et UB

La densification de ces zones à vocation dominante résidentielle est rendue possible à travers la combinaison des articles 6, 7, 9 et 13. Elle est cependant limitée par le biais de l'article 10 qui indique que la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres. Le PLU approuvé en 2008 permet une hauteur maximale de 8 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage. La densification horizontale limitée a été préférée par la commune.

Un des objectifs poursuivis dans la zone UH était de permettre mais d'encadrer la densification des fonds de jardins afin de limiter les ombres portées sur les parcelles riveraines et de préserver la trame végétale existante, composante essentielle de l'identité de Préfailles. Par exemple, l'implantation en limite séparative en fond de parcelle est possible à condition, d'une part, que la longueur cumulée des constructions implantées sur la limite n'excède pas 8 mètres et que la hauteur ne dépasse pas 3,20 mètres.

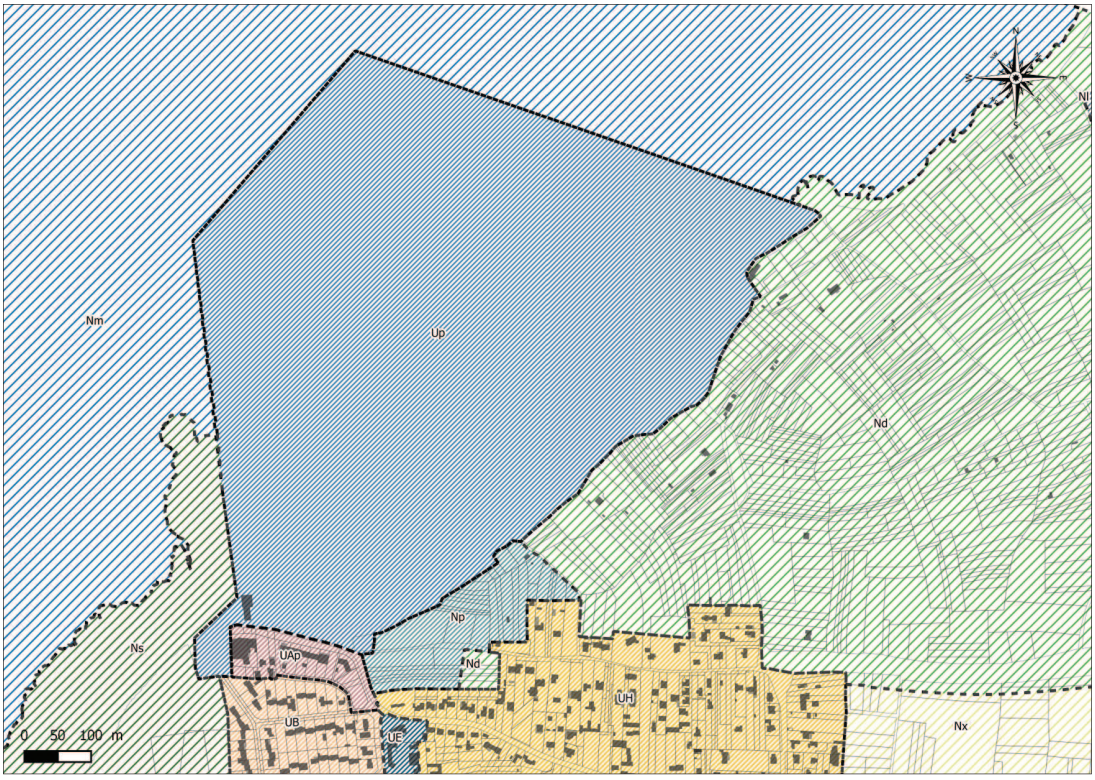
Dans la zone UB, la densification est également possible par l'implantation à l'alignement des voies le long des axes parallèles à la côte et sur une des limites séparatives. Elle est limitée par le coefficient d'emprise au sol (40%) et l'article 13 qui indique que «*les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 25% d'espace jardiné de pleine terre par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction*».

Dans la zone UC

Le secteur d'habitat classé en zone UC constitue un espace de transition entre l'espace bâti et les espaces naturels à Port aux Goths. Il borde la coupure d'urbanisation. En raison de cette situation géographique particulière, la combinaison des règles de la zone UC, des articles 6 (retrait par rapport à la voie de 15 mètres), 7 (retrait par rapport aux limites séparatives de 6 mètres), 9 (emprise au sol limitée à 20%), 10 (hauteur maximale de 7 mètres) et 13 (70% d'espace jardiné de pleine terre) limite la densification du secteur.

- **Le cas particulier de la ZACom de projet inscrit dans le SCoT du Pays de Retz**

Le DAC du SCoT du Pays de Retz identifie une ZACom de projet à la Pointe Saint-Gildas. Or, pour être conforme avec la loi Littoral, cette ZACom n'a pas pu être retranscrite dans le projet de PLU; en effet, la quasi-totalité des terrains est comprise dans la bande des 100 mètres liée à l'application de la loi Littoral. Cette zone est de fait inconstruction à l'exception «*des constructions et installations si elles sont nécessaires à des services publics» ou «nécessaires aux activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau*». Les terrains identifiés par le SCoT ont été classés en zone Np et accompagne la zone UP, destinée à l'accueil des activités portuaires professionnelles et de plaisance. Le périmètre de la zone UP correspond à celui inscrit dans le PLU approuvé en 2008.

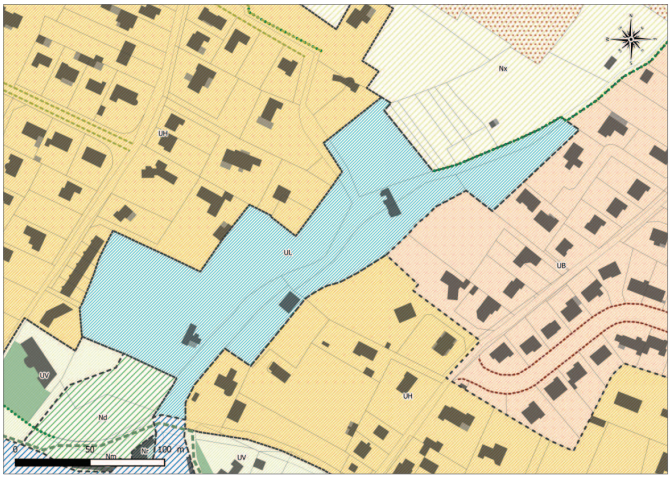


- Le cas du port -

Concernant le cas particulier des campings, seuls les campings d'Eléovic et de Port Meleu ont été classés en zone UL en raison de leur insertion au sein de l'espace aggloméré.



- Le camping Eléovic, route de la Pointe Saint-Gildas - Extrait du projet de PLU



- Le camping de Port Meleu - Extrait du projet de PLU

Les modifications qui ont été apportées, par rapport au PLU approuvé en 2008, sont les suivantes :



- Périmètre du camping Eléovic dans le PLU approuvé en 2008 -

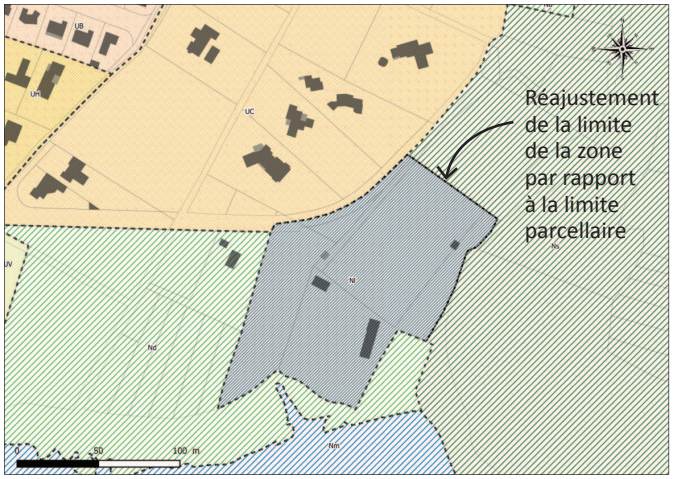


- Périmètre du camping de Port Meleu dans le PLU approuvé en 2008 -

Les autres campings isolés au sein de la zone Naturelle ont été classés dans un Secteur de Taille et de Capacité Limitées, Nl.



- Périmètre du camping Les Amis de la nature dans le PLU approuvé en 2008 -



- Le camping Les amis de la nature à Port aux Goths - Projet de PLU -

La limite Nord du périmètre du camping Les Amis de la nature a été ajustée par rapport au PLU approuvé en 2008.

Le périmètre du camping de la Prée n'a pas évolué entre le PLU approuvé en 2008 et le projet de PLU:



- Périmètre du camping de La Prée dans le PLU approuvé en 2008 -



- Le camping de La Prée - Projet de PLU -

Le camping de La Pointe a également été classé dans un secteur Nl.

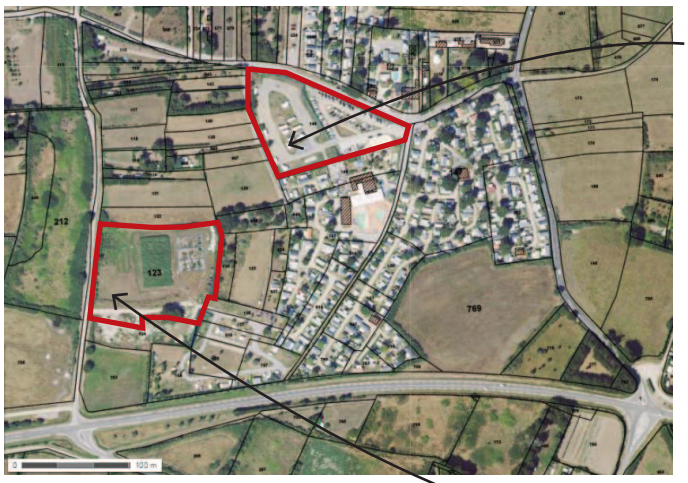


- Périmètre du camping de La Pointe dans le PLU approuvé en 2008 -



- Le camping de La Pointe - Projet de PLU -

L'emprise foncière actuelle du camping ne correspond pas au zonage NL du PLU approuvé en 2008 et modifié en 2010 et 2013. En effet, il existe au nord une aire de camping-cars et à l'ouest un espace dédié au lagunage. L'aire de stationnement dédiée aux camping-cars est aménagée et labellisée par le réseau Camping-Car-Park.



Aire de camping-cars



Espace dédié au traitement des eaux usées du camping

Une régularisation de l'aire de camping-cars, d'une surface de 0,89 hectare, est permise à travers le PLU. Elle est classé dans le secteur Nc, autorisant uniquement «*les installations et aménagements nécessaires au fonctionnement de l'aire de camping-cars*» et «*le stationnent de camping-cars*». L'aire de lagunage fait également l'objet d'un zonage spécifique, le secteur Na, permettant d'accueillir ce type d'occupation à l'exclusion de toute autre occupation du sol.

7.4.4 La bande des 100 mètres

L'article L146-4 III du Code de l'Urbanisme interdit toutes les constructions ou installations «*sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage*» «*en dehors des espaces urbanisés*». «*Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement*».

La bande des 100 mètres est représentée sur le document graphique dans les secteurs situés hors agglomération. L'article 2 du règlement écrit reprend l'article L146-4 III du Code de l'Urbanisme et précise que «*dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, sont autorisées les constructions ou installations si elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment les ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables*».



- La bande des 100 mètres à l'ouest de la commune -



- La bande des 100 mètres à l'est de la commune -

7.4.5 La préservation des espaces remarquables

Conformément à l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme, les espaces remarquables identifiés dans le PLU protègent 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. L'urbanisation n'y est pas autorisée, seuls les aménagements légers peuvent y être réalisés (aires naturelles de stationnement, sentiers de randonnée, etc.).

La délimitation des espaces remarquables dans le PLU s'est appuyée sur la délimitation donnée par la DTA et par le SCoT du Pays de Retz. Ils sont:

-le site de « La Pointe de Saint-Gildas », constitué de landes côtières, estrans, falaises et de leurs abords présentant un intérêt notamment paysager, conchylicole et phycologique,

-le secteur d'étendant de « Port aux Goths - Plage de l'Etang », correspondant à des landes côtières, des estrans, des falaises et de leurs abords, ainsi que de zones boisées présentant entre autres un intérêt floristique et avifaunistique.

Les espaces remarquables ont été classés dans le secteur Ns de la zone Naturelle.

Seuls les aménagements légers (cheminements piétonniers et cyclables, sentes équestres, les aires de stationnement ni cimentées, ni bitumées, sanitaires et postes de secours...), les équipements s'ils sont nécessaires à la mise en place des divers réseaux et la réfection des bâtiments existants y sont autorisés. Les règles édictées aux articles 1 et 2 du secteur Ns ont réduit les possibilités inscrites à l'article R146-2 du Code de l'Urbanisme; «*l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques*» n'a, par exemple, pas été autorisée.



- Les espaces remarquables de la Pointe Saint-Gildas -



- Les espaces remarquables de Port aux Goths - Plage de l'étang -

7.4.6 La préservation des coupures d'urbanisation

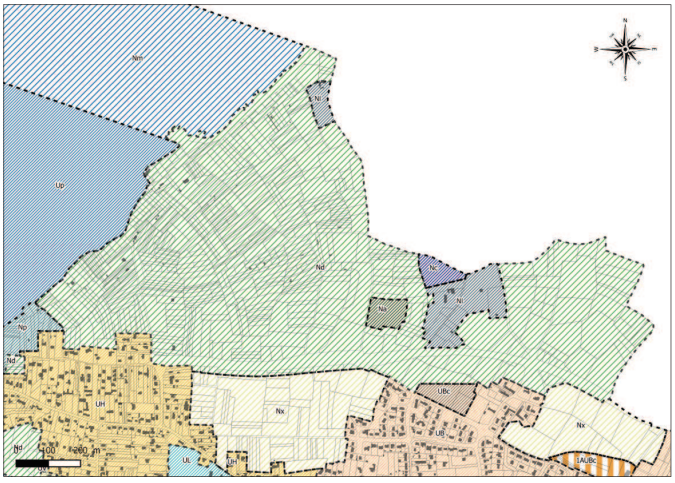
En accord avec le SCoT du Pays du Cotentin, un des grands objectifs du PADD est de «*limiter strictement les extensions dans les secteurs identifiés comme coupure d'urbanisation au sens de la loi Littoral et dans les secteurs fragilisés*».

Ces coupures d'urbanisation sur le littoral sont mentionnées sur la représentation graphique des orientations du PADD.

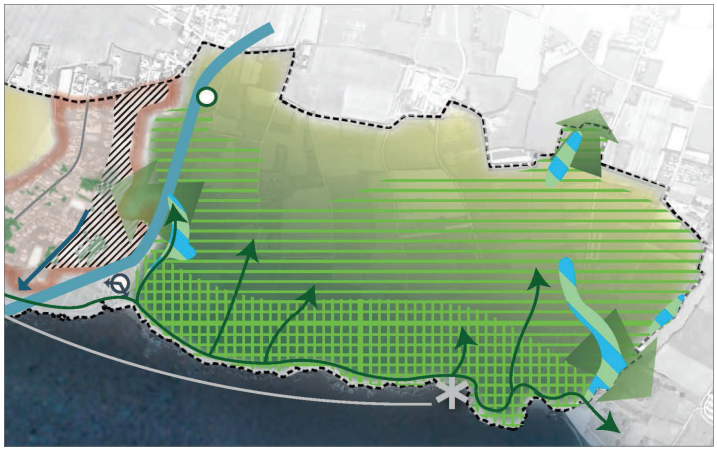
Les coupures définies ci-dessous sont classées en zone Naturelle (Ns, Nd, Nl, Na et Nc), assurant par le biais du règlement écrit la préservation de l'espace naturel constituant la coupure d'urbanisation.



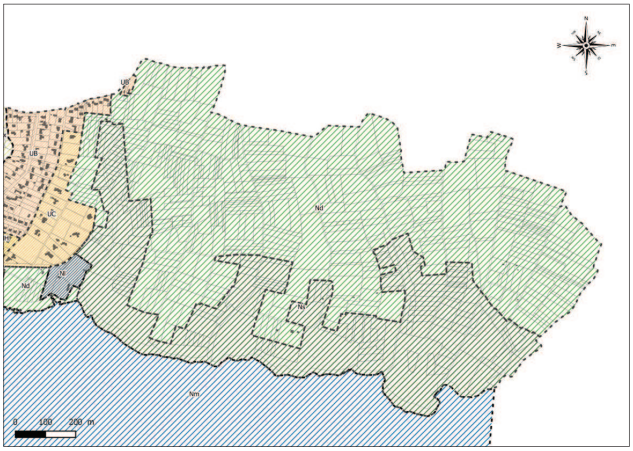
- La coupure d'urbanisation n°7, extrait du PADD -



- Zonage adopté pour la coupure d'urbanisation n°7 -



- La coupure d'urbanisation n°8, extrait du PADD -



- Zonage adopté pour la coupure d'urbanisation n°8 -

7.4.7 La protection des massifs boisés les plus significatifs

L'article L130-1 du Code de l'Urbanisme indique que le PLU peut «*classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements*».

L'analyse des boisements existants sur la commune et leur identification dans le PLU doivent par ailleurs respecter les dispositions de l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme: «*le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites*».

Le PLU respecte cette disposition. Au final, un seul EBC a été identifié dans le PLU. Il correspond à celui repéré dans le PLU approuvé en 2008 et couvre une superficie de 6555 m².



- Extrait du PLU approuvé en 2008 -



- Extrait du projet de PLU -

7.4.8 La capacité d'accueil

L'article L146-2 du Code de l'Urbanisme indique que «*pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :*

-de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 146-6 ;

-de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

-des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés».

Le PLU s'appuie sur le diagnostic socio-démographique et l'état initial de l'environnement pour déterminer la capacité d'accueil du territoire.

Plusieurs critères ont été pris en compte pour évaluer les incidences sur la capacité d'accueil.

- **Capacité d'accueil évaluée à partir de la population et des logements**

Le PLU prévoit l'accueil de 276 nouveaux habitants à travers des objectifs de création de logements. En effet, environ 300 logements seront créés d'ici 2025, cependant, en prenant en compte les phénomènes de consommation des logements (maintien de la population, résidences secondaires, etc.), environ 140 logements seront destinés à l'accueil de nouvelles populations.

L'accueil de nouveaux habitants influence la capacité d'accueil. Des outils sont mis en oeuvre dans le PLU pour favoriser l'accueil d'une population permanente.Cette augmentation mesurée de la population envisagée assure la pérennité des équipements, notamment scolaires existants.

Le nombre de logements à créer a été évalué en fonction des objectifs fixés par le SCoT du Pays de Retz mais aussi sur la volonté de la commune de permettre une croissance démographique mesurée, similaire à celle connue durant les dix dernières années. Les scénarios de développement entrainant une augmentation de population importante par rapport aux évolutions passées ont été écartés.

L'augmentation de la capacité d'hébergement induit une consommation du foncier. Afin de limiter cette consommation d'espace, une analyse des espaces interstitiels vacants au sein du tissu a été réalisée; l'ensemble des «dents creuses» et le potentiel foncier via les divisions parcellaires a été identifié; 11,2 hectares sont mobilisables d'ici 2025 au sein du tissu existant. Les espaces interstitiels vacants («dents creuses» et divisions parcellaires) ne pouvant accueillir l'ensemble de l'objectif de logements, les sites en extensions ont été choisis suite à une analyse des sites en extension les plus propices à accueillir des nouvelles constructions à usage d'habitations en fonction de plusieurs critères (situation géographique par rapport au centre-bourg, enjeux paysagers notamment). Ainsi, près de 60% des logements seront créés au sein du tissu existant.

Par ailleurs, un des objectifs du PLU est de permettre la création d'une offre de logements destinée aux personnes âgées autonomes. L'OAP Coeur de bourg le prévoit. En parallèle, la commune a souhaité conforter les services aux personnes en rendant possible la création d'un pôle médical à proximité immédiate du centre-bourg.

- **La capacité d'accueil évaluée à partir de l'hébergement touristique**

Le projet de PLU permet la construction de résidences secondaires (il ne peut l'interdire). Une augmentation de la capacité en hébergements touristiques est donc attendue par le biais de la création de résidences secondaires, mais également par la possibilité dans les zones urbaines à vocation principale habitat d'implanter un structure hôtelière. Aucune extension de campings n'est par ailleurs prévue.

- **La capacité d'accueil évaluée à partir des espaces naturels**

La protection des espaces naturels est renforcée dans le cadre du PLU. Les espaces remarquables ont été préservés par un zonage adapté. Les espaces naturels à fort enjeu environnemental ont été classés en zone Naturelle (exemple: les secteurs Ns et Nd) et des terrains à fort enjeu écologique au sein du tissu urbain existant ont été reclassés en zone Naturelle (ils étaient en zone urbaine dans le PLU approuvé en 2008) - C'est le cas de parcelles situées à Port Meleu où la présence d'une plante protégée a été identifiée. Les zones humides ont été identifiées sur le document graphique par une trame particulière. Des prescriptions sont rédigées dans le chapitre 2 au titre V du règlement écrit. Elles ont pour but de préserver les zones humides; elles interdisent ainsi en règle générale «*toutes les constructions, ainsi que les affouillements et les exhaussements de sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide et/ou son fonctionnement*».

Les projets touristiques envisagés par le PLU (réorganisation des mouillages, mise en valeur de l'entrée de la Pointe Saint-Gildas, permettre l'accueil d'une structure hôtelière dans le centre-bourg, etc.) auront pour conséquence d'augmenter la fréquentation du littoral. Cela pourrait augmenter la pression sur les milieux littoraux, notamment sur les espaces remarquables c'est pourquoi la commune a inscrit plusieurs emplacements réservés destinés à gérer au mieux le stationnement des visiteurs. Les aménagements liés à la réserve naturelle régionale encadreront l'augmentation des flux piétonniers et ainsi pas d'impact significatifs sur les espaces naturels.

Les déplacements doux sont également facilités par la préservation des cheminements au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et confortés par l'inscription d'emplacements réservés destinés à résorber les discontinuités.

- **La capacité d'accueil évaluée à partir des activités économiques**

Un des objectifs forts du PLU est de préserver les commerces et services de proximité afin de répondre aux besoins de la population permanente tout au long de l'année mais aussi à ceux de la population estivale. Pour cela, des linéaires commerciaux ont été inscrits sur le document graphique; les changements de destination de commerces, bureaux et locaux à usage artisanal sont interdits le long de ce linéaire. Ce choix est cohérent avec la volonté d'accueillir des habitants dans et autour du centre-bourg.

Aucune extension de la zone d'activités n'a été inscrite dans le projet de PLU pour l'implantation de nouvelles activités artisanales. En effet, un potentiel immobilier (plusieurs bâtiments d'activités sont actuellement vacants) et foncier existe; seule une densification au sein de la zone existante est envisagée.

- **La capacité d'accueil évaluée à partir de la capacité des réseaux**

L'eau potable

Le projet de PLU prévoit l'accueil d'environ 280 habitants supplémentaires sur la période 2015-2025.

Cela correspond à la création de 300 logements supplémentaires.

L'augmentation du nombre d'habitants d'ici 2025 devrait nécessiter 44,8 m^3 supplémentaires par jour (base: 160 L/jour/habitant). Cette augmentation des besoins devra se traduire par un renforcement de la production d'eau potable. Cette augmentation limitée pourra facilement être amortie.

La gestion des eaux usées

La station d'épuration existante située à Saint-Michel-Chef-Chef a une capacité nominale suffisante pour traiter le volume d'eaux usées supplémentaire. En effet, 23 045 habitants (correspondant aussi bien à la population permanente et à celle présente une partie de l'année seulement) sont desservis sachant que la capacité nominale de la station est de 52 500 équivalents/habitants.

La gestion des eaux pluviales

Un des objectifs du PLU affiché dans le PADD est de limiter l'imperméabilisation des sols dans les opérations d'aménagement.

La construction de nouveaux logements permettant d'accueillir de nouveaux habitants provoque une augmentation des surfaces imperméabilisées ce qui entraine des rejets d'eaux pluviales supplémentaires.

Le PLU prend en compte cet enjeu de gestion des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols (article 13 du règlement écrit qui impose des surfaces de pleine terre), en incitant la mise en place de techniques destinées à favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle comme le stockage ou l'infiltration (article 4 du règlement écrit) et en préservant les éléments naturels participant à la limitation du ruissellement comme certaines haies bocagères, ou les zones humides (au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme).

La gestion des déchets

La quantité d'ordures ménagères produites en 2012 est de 247 kg/hab./an. La croissance démographique prévue dans le cadre du PLU entraine une augmentation de la quantité de déchets produite.

Dans les secteurs de projet destinés à accueilir la nouvelle population, à travers les OAP, le PLU facilite la gestion des ordures ménagères en préconisant une gestion mutualisée dans les nouveaux quartiers (exemple: locaux, emplacements adaptés). Le PLU incite au tri sélectif en préconisant la création de points de collecte sélective et il participe à la diminution de la quantité de déchets produits en proposant la création d'un site de compostage partagé à l'échelle des sites de projet.

Le règlement écrit affiche la volonté de la collectivité de sensibiliser les habitants à une meilleure gestion des déchets en indiquant à l'article 4 que «*les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets*».

8 - ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Conformément à l'article R123-2-4° du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLU évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont celui-ci prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le diagnostic a traité, au travers de l'état initial de l'environnement, toutes les thématiques liées à l'environnement et a mis en exergue les atouts, faiblesses et les besoins du territoire. L'ensemble des enjeux environnementaux, paysagers et agricoles a été identifié lors de cette étape. Cette identification s'appuie sur l'analyse des différentes études sur l'environnement (menées dans le cadre de la réserve naturelle régionale, etc.).

Le PADD a été élaboré dans le souci constant de construire un projet cohérent avec ces enjeux et d'éviter les incidences des futurs projets sur l'environnement.

Ces orientations ont ensuite été traduites dans le règlement écrit, le plan de zonage et les OAP et différents outils ont été mis en oeuvre dans ces documents pour écarter, réduire et/ou compenser les éventuelles incidences des projets d'aménagement sur l'environnement.

Le projet communal traduit une volonté d'équilibre où le développement est respectueux du cadre de vie et de la qualité des milieux. Il convient de recenser les effets du développement sur l'environnement en mettant en parallèle les effets positifs et négatifs et d'énoncer les mesures compensatoires éventuelles prises dans le projet de PLU.

Les grands projets d'aménagement sont inscrits dans le PLU et font l'objet d'une étude plus approfondie dans le cadre de l'évaluation des incidences du plan sur l'environnement:

- **La densification du centre-bourg**

Pour atteindre les objectifs de création de logements fixés par le SCoT et inscrits dans le PADD, la collectivité a, dans un premier temps, fait le choix de densifier le centre-bourg. Une analyse de l'ensemble des espaces interstitiels vacants et du potentiel en divisions parcellaires a été réalisée au sein des tissus bâtis existants. Ce potentiel permet la construction d'environ 170 logements. L'urbanisation d'une majeure partie de ce foncier mobilisable dans la «durée de vie» du PLU est encadrée par le règlement écrit et pour un secteur spécifique par une OAP. Ces règles permettent de mettre en oeuvre les objectifs de densité définis dans le PADD, de préserver l'environnement naturel et paysager du tissu bâti existant (trame végétale, vues sur mer, etc.) et de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.

- **La création de zones à urbaniser à destination d'habitat**

Le foncier potentiellement mobilisable au sein du tissu urbain existant n'est pas suffisant pour répondre aux objectifs en logements. Trois secteurs de projet en extension dans la continuité du tissu urbain déjà constitué et à proximité du centre-bourg ont donc été délimités. L'ensemble de ces sites a fait l'objet d'OAP pour intégrer les nouvelles opérations à l'environnement bâti, paysager et environnemental existant.

- **La préservation des équipements, services et commerces**

La commune souhaite, à travers la création de logements diversifiés (petits logements adaptés aux personnes âgées, logements sociaux, etc.) et donc l'accueil de nouvelles populations, maintenir et conforter les équipements d'intérêt collectif, les services et les commerces existants. Plusieurs outils sont mis en oeuvre dans le PLU en ce sens: identification de linéaires commerciaux le long desquels le changement de destination des commerces en logements est interdit, création d'un pôle médical prévue dans une OAP, etc.

- **Le maintien et le développement de l'activité touristique**

Une des volontés de la collectivité est de conforter l'offre touristique en s'appuyant d'une part sur le patrimoine bâti et naturel existant et d'autre part, sur la valorisation des espaces publics. La commune souhaite permettre le développement des structures d'hébergement touristique et organiser les flux de visiteurs sur le territoire par le biais d'aménagements (aires de stationnement, etc.).

- **Le confortement de l'activité artisanale sur le territoire**

Le projet de l'optimisation du bâti au sein de la zone d'activités de la Prée permet de répondre aux besoins des entreprises existantes mais aussi de proposer une offre nouvelle au sein du tissu existant (dans la zone d'activités et dans le centre-bourg selon le type d'activité).

- **La mise en valeur des espaces naturels**

Le territoire dispose d'un patrimoine naturel et paysager remarqable, reconnu et protégé à travers de nombreux dispositifs. Un des projets du PLU est la préservation de ces espaces naturels et du paysage et leur valorisation par le biais du développement du réseau de cheminements doux et la requalification des espaces publics.

8.1 LES INCIDENCES SUR LE SOCLE NATUREL

• La topographie

Prise en compte par le projet de PLU →

▪ L'article 11 du règlement écrit des zones UA, UV, UH, UB, UC, 1AUB et N indique que «*les constructions doivent s'adapter au relief du terrain*». L'objectif est que la construction s'adapte au sol et non l'inverse.

Cette règle n'est pas inscrite dans l'article 11 du règlement écrit des zones UF, UE et UL afin de ne pas contraindre les projets d'intérêt collectif ou économique.

La mise en oeuvre des orientations du PLU n'a pas d'effets notables sur la topographie du territoire. L'article 11 du règlement écrit des zones UA, UV, UH, UB, UC, 1AUB et N réglemente cet aspect.

Seuls les projets des zones UF, UE et UL peuvent avoir des impacts sur la topographie; les modifications du relief ne sont pas interdites au travers de l'article 11 du règlement.

• La géologie

Prise en compte par le projet de PLU → Les informations sur la nature des sols et sur les risques locaux sont inscrites dans le rapport de présentation et dans le règlement écrit.

▪ Dans l'ensemble des zones, les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés «*sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique*».

Le PLU limite ainsi autant que possible les modifications des sols et sous-sols au travers du règlement écrit notamment.

• L'hydrologie

Prise en compte par le projet de PLU → Le PLU limite les incidences sur les zones humides:

▪ Les zones humides ont été recensées sur le territoire sur la base de l'étude menée par la structure porteuse du SAGE des marais breton et du bassin versant de la baie de Bourgneuf. Cet inventaire est présenté dans la partie Diagnostic territorial du rapport de présentation.

▪ Les zones humides ont été repérées sur le document graphique au titre du R123-11 i) du Code de l'Urbanisme. Cette identification est associée à des prescriptions particulières (chapitre 2 au titre IV du règlement écrit).

Exemple:

«*Toutes les constructions sont interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements de sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide et/ou son fonctionnement*».

8.2 LES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LE CADRE DE VIE

• Les fenêtres paysagères vers la mer et vers l'estuaire

Incidences théoriques prévisibles de l'urbanisation →

Une grande partie du tissu urbain de la commune est caractérisée par des constructions ou groupes de constructions dont l'implantation créé des discontnuités (exemple: les villas balnéaires entourées d'un jardin arboré clos). Ces discontinuités, du fait de la topographie, assurent des percées visuelles vers l'océan ou vers l'estuaire pour les constructions situées en 2ème, 3ème voire 4ème rideau. Certains projets du PLU pourraient avoir des incidences sur le paysage; l'implantation de nouvelles constructions pourrait dégrader certains cônes de vue ou encore faire disparaître certaines perspectives et fenêtres paysagères.

Scénario au fil de l'eau →

Bien que la protection des arbres permet de contrôler, en partie, l'évolution du tissu bâti existant, les dispositions du règlement des zones UAb et UB du PLU approuvé en 2008 permettent la création d'un front bâti continu sur la frange littorale. Ces règles risquent à long terme d'entraîner la disparition des discontinuités bâties, une des caractéristiques du paysage urbain, nécessaires au maintien de la trame végétale arborée et à la préservation des vues.

Prise en compte par le projet de PLU →

▪ Le PADD s'inscrit dans la logique de préserver globalement les points de vue intéressants. Parmi les objectifs inscrits dans le PADD: «*préserver les fenêtres paysagères vers la mer et l'estuaire par une règlementation adaptée sur les volumes et la qualité architecturale des constructions et aménagements perceptibles depuis ces axes*», «*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*». Les fenêtres paysagères principales sont identifiées sur la représentation graphique du PADD.

▪ Une des traductions règlementaires de ces orientations est faite à travers la création de zones spécifiques selon le tissu et ses caractéristiques, souvent liées à la distance par rapport à la mer.

▪ Dans le cadre de la révision du document et du présent projet de PLU, la commune a souhaité préserver les discontinuités bâties, témoins du développement du tourisme balnéaire à Préfailles et composantes essentielles du patrimoine bâti à travers l'article 7 du règlement écrit de la zone UV. L'implantation sur une seule des limites séparatives est possible. Cette disposition permet de conserver certaines vues sur mer depuis l'arrière des premières constructions.

▪ Dans les zones UH et UB (frange littorale «secondaire»), l'implantation sur une seule des limites séparatives est possible. Cette disposition permet de conserver certaines vues sur mer depuis l'arrière des premières constructions.

▪ Le long des axes perpendiculaires à la voie, depuis lesquels il existe des perspectives vers la mer, les nouvelles constructions doivent respecter un retrait par rapport à la voie plus important (article 6) dans les zones UH et UB. Les voies concernées sont repérées sur le document graphique.

Via l'application de ces règles s'appliquant dans les zones urbaines constituées, **la densification du centre-bourg** n'a pas d'incidence sur les fenêtres paysagères.

Une des orientations concernant l'aménagement du site inscrite dans l'OAP est la préservation des cônes de vue vers l'océan et l'estuaire.

• Le paysage urbain

Incidences théoriques prévisibles de l'urbanisation →

Le diagnostic a mis en évidence la disparition progressive de la trame végétale au sein du tissu au profit de l'urbanisation. L'accueil de nouvelles constructions pourrait impacter le paysage urbain en dégradant cette trame végétale. Les formes urbaines, l'architecture et le traitement des abords des nouvelles constructions peuvent également influencer le paysage urbain.

Scénario au fil de l'eau →

La densification du tissu urbain permise par le PLU approuvé en 2008 est peu encadrée par le règlement écrit (articles 6, 7, 9 et 10 du règlement écrit) engendrant une disparition de la trame arboré et des ombres portées importantes liées aux hauteurs autorisées dans le tissu pavillonnaire (11 mètres au faîtage).

Prise en compte par le projet de PLU →

▪ Le PADD s'inscrit dans la logique d'intégrer les nouvelles constructions à l'environnement bâti et naturel existant. Parmi les objectifs inscrits dans le PADD: «*permettre la diversité architecturale tout en veillant à la bonne insertion paysagère et bâtie des nouvelles constructions*», «*adapter les règles de hauteur des constructions selon leur positionnement sur le territoire*».

▪ Le PLU a une incidence positive sur le paysage urbain en termes

d'architecture et de formes urbaines du fait d'un zonage et d'un règlement qui ne remet pas en cause la morphologie des quartiers existants.

▪ Les articles 6, 7 et 11 du règlement écrit de chaque zone sont adaptés au bâti et aux formes urbaines existantes. Ils sont rédigés de manière à intégrer harmonieusement les nouvelles constructions.

Exemples:

- La zone UH, qui correspond au tissu du front de mer, est caractérisée par un bâti implanté en retrait par rapport à la voie et en retrait ou parfois en limites séparatives. Le règlement écrit impose que les constructions projetées s'implantent «*soit sur une des limites séparatives, soit en retrait*». Ici, la règle a été rédigée dans le but de préserver les formes urbaines existantes.

- L'article 11 du règlement écrit des zones UA, UV, UH, UB et UC précise entre autres que «*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 doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé*». Il impose également que «*les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes*».

▪ L'environnement bâti existant est pris en compte à travers les OAP et le règlement écrit.

Exemples:

- OAP du secteur «rue de la CLA»- «*Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple, en privilégiant de répondre au bâti mitoyen par du bâti, aux jardins par des jardins, aux dégagements visuels par des espaces non bâtis, etc*».

- OAP du secteur «chemin des agneaux» - «*assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines en limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes*» et «*en préservant voir en favorisant leur potentiel d'évolution*».

- Dans le règlement écrit, l'article 11 indique que les nouvelles constructions «*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*». La hauteur des constructions dans les zones UV, UH, UB et UC a été limitée à 7 mètres maximum.

Le projet de PLU est l'occasion d'améliorer le paysage urbain, particulièrement les entrées de ville. Ainsi, deux secteurs de projet participent à la mise en valeur des entrées dans le centre-bourg: l'OAP du secteur de la Croix Martin et l'OAP du secteur chemin des agneaux. L'urbanisation de ces sites est l'occasion pour la commune de marquer l'entrée de ville par des formes urbaines adaptées et un traitement de l'espace public (voie et placette).

▪ La trame végétale au sein du tissu urbain a été préservée par le biais de plusieurs outils:

> les espaces arborés ont été préservés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme. Des prescriptions particulières sont rédigées dans le chapitre 2 au titre IV du règlement écrit.

> l'article 13 du règlement écrit des zones urbaines indique que «*la conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être 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*».

• Le cadre vie

Incidences théoriques prévisibles de l'urbanisation → Le développement du territoire pourrait avoir des incidences sur le cadre de vie des habitants. L'accueil de nouvelles populations impacte les besoins en équipements.

Scénario au fil de l'eau → Dans le PLU approuvé en 2008, les équipements sont classés dans une zone spécifique, US, permettant leur confortement, cependant, la délimitation de la zone UB à l'arrière du centre médical existant ne permet pas son évolution.

Prise en compte par le projet de PLU → Les incidences du projet de PLU sur le cadre de vie ont été anticipées. En effet, les dispositions du PLU ont pour objectif de préserver et d'améliorer le cadre de vie.

▪ Le maintien et la création de nouveaux équipements, services et commerces sont rendus possible dans le PLU. Cette possibilité a des incidences positives sur le cadre de vie des habitants.

- Les besoins en équipements ont été évalués lors de l'élaboration des différents scénarios de développement en amont de la phase PADD.

- Les secteurs d'équipements (centre culturel et terrains de sport notamment) ont fait l'objet d'un zonage spécifique. Les règles associées sont relativement permissives afin de ne pas contraindre les projets d'initiative publique.

- Le règlement des zones urbaines à vocation dominante résidentielle permet l'implantation de nouveaux équipements. Afin de ne pas contraindre leur création, les règles sont relativement permissives.

Exemple:

Dans la zone UB, l'article 7 précise que «*les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait*».

- Les OAP prévoient aussi la possible création d'équipements supplémenaires.

> L'OAP du secteur de la Croix Martin - L'OAP localise un «*espace destiné à la création d'un pôle médical*».

> Les OAP des secteurs de la Croix Martin et de la rue de la CLA - «*Des éléments programmatiques autres (équipements notamment) sont possibles dans les limites fixées par le réglement de la zone*».

▪ Des linéaires commerciaux ont été repérés sur le document graphique le long desquels le changement de destination des commerces, bureaux et locaux à usage artisanal en logements est interdit. L'objectif est de maintenir le commerce de proximité.

▪ Par ailleurs, les OAP prévoient dans les secteurs de projet la création d'espaces fédérateurs permettant de créer du lien social en préservant des espaces non bâtis (espaces verts...) et la connexion de ces secteurs aux quartiers environnants par des déplacements doux.

Exemples:

-OAP du secteur de la Croix Martin - Le secteur de projet devra «*comprendre au moins un espace public ouvert ou commun à l'opération*».

-OAP Coeur de bourg - Est prévu un cheminement doux pour relier la Grande Rue à la future opération et aux équipements (école, crèche...).

Ainsi, **la préservation des équipements, services, commerces** et **la mise en valeur des espaces naturels** ont une incidence positive sur le cadre de vie.

8.3 LES INCIDENCES SUR LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

- **Les espaces naturels à fort enjeu environnemental**

Incidences théoriques prévisibles de l'urbanisation → Les surfaces des espaces agricoles et naturels diminuent au profit de l'urbanisation. Selon la localisation des secteurs de projet, le développement de l'urbanisation peut avoir des incidences sur les continuités écologiques (morcellement, etc.).

Scénario au fil de l'eau → Les espaces remarquables au sens de la loi Littoral sont protégées par un zonage particulier. En revanche, certains terrains aux enjeux environnementaux forts sont actuellement constructibles; c'est le cas, de certaines parcelles comprises dans le périmètre de la réserve naturelle régionale et un terrain à Port Meleu où la présence d'une espèce de plante protégée a été avérée, notamment. L'inventaire des zones humides n'est pas non plus pris en compte.

Prise en compte par le projet de PLU →

▪ L'ensemble des espaces protégés, inventoriés ou labellisés a été présenté dans le cadre de l'état initial de l'environnement. Celui-ci a montré l'importance de ces milieux en termes de richesse de biodiversité mais ils constituent également le support de l'activité touristique.

▪ L'axe 3 du PADD est en partie consacré à la protection des espaces naturels.

▪ Les espaces naturels à fort enjeu environnemental ont été classés en zone Naturelle (exemple: les secteurs Ns et Nd), qu'ils soient à l'extérieur ou au sein du tissu urbain déjà constitué.

Exemple:

-Une grande partie du terrain situé à Port Meleu a été reclassé en zone Naturelle en raison de la présence d'une plante protégée identifiée par le Conservatoire Botanique de Brest.

▪ Les zones humides ont été identifiées sur le document graphique par une trame particulière. Des prescriptions sont rédigées dans le chapitre 2 au titre V du règlement écrit. Elles ont pour but de préserver les zones humides; elles interdisent ainsi en règle générale «*toutes les constructions, ainsi que les affouillements et les exhaussements de sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide et/ou son fonctionnement*».

▪ Par ailleurs, afin de protéger la biodiversité du territoire, le règlement écrit indique à l'article 13 que «*l'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe*

4 du règlement écrit, est interdite». La liste figurant en annexe du règlement écrit s'appuie sur l'inventaire réalisé par l'association pour le développement du bassin versant de la Baie de Bourgneuf.

Les incidences du projet de PLU sur les zones Natura 2000 font l'objet d'une étude ciblée, présentée dans la partie suivante.

- **Les espaces boisés**

Incidences théoriques prévisibles de l'urbanisation → Une des caractéristiques du territoire et plus spécifiquement de l'espace urbanisé est la présence d'une trame arborée relativement dense. Le développement de l'urbanisation pourrait entraîner sa disparition progressive au profit de l'implantation de nouvelles constructions.

Scénario au fil de l'eau → Le PLU approuvé en 2008 protège un espace boisé classé. Concernant la trame arborée de l'espace urbanisé, si un inventaire des arbres remarquables a été réalisé en 2008, il n'est pas à jour.

Prise en compte par le projet de PLU →

▪ Lors du diagnostic, l'importance de la trame végétale au sein du tissu urbain avait été mise en évidence. Les principales formations boisées présentes sur le territoire sont souvent associées à des constructions à usage d'habitations, soit des haies et alignements d'arbres plus isolés.

▪ Parmi les orientations du PADD, certaines sont directement liées à la préservation des espaces boisés. Ainsi, le PLU a pour objectif de «*préserver la trame végétale au sein du tissu bâti , élément idenditaire de Préfailles et témoin de son développement, tout en perme! ant son évolution*» et de «*protéger les haies et les alignements les plus remarquables et les plus structurants pour le paysage, la trame verte et bleue, la gestion de l'eau et l'agriculture*».

La préservation des espaces boisés a été traduite dans le règlement écrit, le plan de zonage et les OAP de la manière suivante:

▪ Un seul massif boisé significatif a été identifié sur le territoire par le SCoT du Pays de Retz. Il a été classé en Espace Boisé Classé (EBC) en raison de sa composition, de sa structure (répartition spatiale des arbres et densité), et de son rôle biologique. Il se situe dans le secteur du Bois Roux.

▪ Constituant un refuge pour une faune et une flore locales et participant au cadre de vie, les espaces arborés les plus importants d'un point de vue quantitatif et qualitatif au sein du tissu urbain ont été préservés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme. Les prescriptions associées visent à veiller sur le devenir de cette trame végétale en indiquant que toute intervention dans

les secteurs délimités sur le document graphique est soumise à déclaration préalable.

▪ Des haies ou alignement d'arbres ont été identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sur le document graphique. Ainsi, le PLU assure la préservation du réseau bocager stratégique pour la trame verte:

-dans les vallons,

-en limite de l'espace urbanisé,

-sur les abords de la RD 313.

▪ Les OAP participent également à la préservation des éléments boisés.

Exemple:

-OAP du secteur de la Croix Martin - Les haies et arbres remarquables sont à préserver.

Ainsi, par le biais de ces différents outils utilisés dans le PLU, les incidences de **la densification du centre-bourg** et de la **création de zones à urbaniser à vocation habitat** sur les espaces boisés sont limitées.

- **Les espaces agricoles**

Incidences théoriques prévisibles de l'urbanisation → Sur une majeure partie du territoire, les terres sont délaissées par l'agriculture du fait de leur enclavement et car elles sont complexes à exploiter. Aucun siège d'exploitation n'est implanté à Préfailles.

Scénario au fil de l'eau → Il existe encore quelques parcelles cultivées au Nord de l'espace urbanisé; elles sont classées en zone à urbaniser dans le PLU approuvé en 2008 et sont donc destinées à être artificialisées.

Prise en compte par le projet de PLU →

▪ Le diagnostic met en avant le délaissement de certains espaces agricoles dans des secteurs où des usages différents se développent (notamment des activités indirectes au tourisme). Aucun espace agricole pérenne n'est identifié à Préfailles.

▪ Les terres agricoles ont été identifiées par un classement en zone naturelle Nx, du fait de leur caractère naturel prédominant sur celui agricole.

▪ Afin de limiter la consommation d'espaces agricoles, un recensement des espaces interstitiels vacants au sein du tissu a été réalisé ; l'ensemble des «dents creuses» et le potentiel foncier via les divisions parcellaires ont été quantifiés. Ainsi, 60% des logements

prévus par le PLU se réaliseront sur des parcelles enclavées («dents creuses») ou via des divisions parcellaires (jardins) au sein du tissu déjà bâti.

7,96 hectares d'espaces agicoles seront consommés à des fins d'habitat.

8.4 LES INCIDENCES SUR LA GESTION DE L'EAU

• La qualité de l'eau

Incidences théoriques prévisibles de l'urbanisation → L'urbanisation peut avoir des incidences sur la qualité de l'eau (pollution des eaux de ruissellement, augmentation des rejets des eaux usées...).

Prise en compte par le projet de PLU → L'article 4 du règlement écrit indique que «*l'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite*» et que «*l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite*».

• Surfaces imperméabilisées, ruissellement

Incidences théoriques prévisibles de l'urbanisation → L'urbanisation entraîne une augmentation des surfaces imperméabilisées en raison de la création de logements, de voirie, etc.

Prise en compte par le projet de PLU → La densification du centre-bourg et la création de zones à urbaniser en extension à vocation habitat prévues dans le projet de PLU implique l'implantation de nouvelles constructions. Cette urbanisation implique une augmentation des surfaces imperméabilisées. Pour limiter l'impact de l'imperméabilisation des surfaces (ruissellement, etc.), plusieurs dispositions ont été prises dans le PLU.

▪ L'article 13 du règlement écrit limite l'imperméabilisation des sols en imposant un minimum de surface devant être traité en espace vert de pleine terre.

Exemple:

-Dans la zone 1AUBc, «*les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 50% d'espace jardiné de pleine terre par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction, retranchée de 200 m²*». Cette disposition permet de conserver des espaces non imperméabilisés tout en favorisant les petites parcelles.

▪ L'article 4 du règlement écrit incite à la mise en place de techniques destinées à favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle comme le stockage ou l'infiltration.

▪ Les éléments naturels participant à la limitation du ruissellement comme certaines haies bocagères dans les vallons ont été préservées au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.

▪ L'OAP préconise une gestion des eaux pluviales adaptée.

Exemple:

-OAP du secteur de la Croix Martin - «*L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisés, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer des parcours paysager et des continuités de milieux jardinés (trame verte urbaine) au sein de l'opération*».

• L'eau potable

Incidences théoriques prévisibles de l'urbanisation → L'accueil d'une nouvelle population implique des besoins en eau potable plus importants.

Prise en compte par le projet de PLU → L'augmentation du nombre d'habitants d'ici 2025 devrait nécessiter 44,8 m3 supplémentaires par jour (base: 160 L/jour/habitant). Cette augmentation des besoins devra se traduire par un renforcement de la production d'eau potable. Le projet de développement choisi par la commune est en accord avec les capacités.

• L'assainissement

Incidences théoriques prévisibles de l'urbanisation → L'accueil de population entraine une augmentation des rejets d'eaux usées.

Prise en compte par le projet de PLU → La capacité de la station est en accord avec l'augmentation de la population projetée.

Pour optimiser le fonctionnement de la station d'épuration, l'article 4 du règlement écrit précise que «*l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite*».

8.5 LES INCIDENCES SUR LA GESTION DES DÉCHETS

Incidences théoriques prévisibles de l'urbanisation → L'accueil de population possible via la densification du centre-bourg, la création de zones à urbaniser à vocation habitat et le développement des activités touristiques entraine une augmentation de la quantité de déchets produits. Le volume de déchets à traiter sera par conséquent plus important.

Prise en compte par le projet de PLU →

▪ Afin de réduire la quantité d'ordures ménagères, le PLU incite au tri. Est inscrit à l'article 4 du règlement écrit que «*les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée*».

Une des orientations de l'OAP du secteur de la Croix Martin est que «*l'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion mutualisée, par exemple en prévoyant des locaux ou des emplacements adaptés, un point de collecte sélective et/ou un site de compostage partagé*». Pour les autres secteurs, est précisé que «*l'aménagement devra intégrer la question de la gestion des déchets, par exemple en prévoyant un emplacement adapté en bordure de voie*».

▪ Par ailleurs, 60% des nouveaux logements seront construits au sein du tissu urbain existant et les zones d'extension urbaine se situent en continuité immédiate de l'espace déjà urbanisé; ce développement engendre peu de modifications des tournées de ramassage. Toutefois, des dispositions ont été prises dans le PLU pour limiter les éventuelles incidences. L'article 3 du règlement écrit précise que «*les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions*».

8.6 LES INCIDENCES SUR L'ÉNERGIE ET LA QUALITÉ DE L'AIR

- **L'économie d'énergie et l'usage d'énergies renouvelables**

Incidences théoriques prévisibles de l'urbanisation → L'augmentation de la population implique une hausse de la consommation énergétique et donc des rejets de gaz à effet de serre. Cette augmentation sera liée tant aux consommations du bâtiment que celle des transports.

Scénario au fil de l'eau → Le PLU approuvé en 2008 n'intègre pas de mesures spécifiques de nature à favoriser les économies d'énergie.

Prise en compte par le projet de PLU →

▪ Le projet de PLU permet la mise en place de dispositifs liés à l'exploitation des énergies renouvelables.

-L'article 4 du règlement écrit recommande «*l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages*».

-L'article 11 met en lien utilisation des énergies renouvelables et préservation du patrimoine bâti et paysager. Ainsi, «*les ouvrages et petites constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.*

Les capteurs solaires, les éoliennes, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.

Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Ils seront en règle générale regroupés ou dans le prolongement des ouvertures en façade. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture».

▪ Afin de réduire les consommations énergétiques des bâtiments, des dispositions sont prises dans le PLU pour favoriser une orientation optimale des nouvelles constructions.

-Sachant que la mitoyenneté limite la perdition d'énergie, l'article 6 du règlement écrit des zones UA, UV, UH, UB et 1AUB permet l'implantation en limites séparatives.

-Une des orientations d'aménagement pour les secteurs de projet faisant l'objet d'OAP est que «*les constructions nouvelles devront s'implanter dans le respect des objectifs de performances bio-climatiques, notamment en termes d'ensoleillement et de protection contre les vents dominants*».

-Le règlement écrit indique à l'article 11 que les nouvelles constructions «*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*».

- **Les déplacements**

Incidences théoriques prévisibles de l'urbanisation → L'accueil de population via la densification du centre-bourg et la création de zones à urbaniser à vocation habitat, ainsi que le confortement de l'activité touristique entraine une augmentation des déplacements, engendrant des gaz à effet de serre.

Prise en compte par le projet de PLU → Dans les secteurs d'habitat futurs faisant l'objet d'OAP, des liaisons piétonnes devront être mises en place, notamment pour relier les nouvelles opérations avec les quartiers riverains. Ces dispositions ont pour but d'inciter les déplacements doux dans le centre-bourg et ainsi réduire les déplacements motorisés sur des courtes distances.

8.7 LES RISQUES ET NUISANCES

• Les risques

Incidences théoriques prévisibles de l'urbanisation → Le développement de l'urbanisation peut aggraver le risque d'une part, en augmentant la vulnérabilité des biens et des personnes, d'autre part, en apportant des modifications (imperméabilisation des sols, etc.).

Scénario au fil de l'eau → L'urbanisation du territoire n'aura pas d'incidences directes sur les risques naturels (submersion marine, érosion littorale, etc.).

Prise en compte par le projet de PLU →

- La commune est concernée par plusieurs types de risques; ils sont présentés dans la partie diagnostic.
- Une des grandes orientations du PADD est de «*prendre en compte les risques et les nuisances*».
- Le risque submersion marine est représenté sur le document graphique. Des prescriptions particulières sont rédigées dans le chapitre 1 au titre IV du règlement écrit.

• Les nuisances

Incidences théoriques prévisibles de l'urbanisation → Le développement de l'urbanisation peut aggraver le risque d'une part, en augmentant la vulnérabilité des biens et des personnes, d'autre part, en apportant des modifications (imperméabilisation des sols, etc.).

Scénario au fil de l'eau → L'urbanisation du territoire n'aura pas d'incidences directes sur les risques naturels (submersion marine, érosion littorale, etc.).

Prise en compte par le projet de PLU →

- A travers l'identification des différentes occupations de l'espace, le diagnostic a mis en évidence les conflits d'usage existants et/ou potentiels (exemple: entre la zone d'activités de la Prée et le secteur d'habitat situé au sud).
- Une zone non aedificandi a été créée en limite sud et est de la zone d'activités afin de ne pas augmenter la proximité entre les bâtiments à usage d'activités et les habitations.

9 - ANALYSE DES INCIDENCES NATURA 2000

9.1 CADRE RÉGLEMENTAIRE

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Préfailles et conformément à la loi du 1er août 2008 relative à la responsabilité environnementale et la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement et leur décret d'application, une évaluation des incidences Natura 2000 a été réalisée.

L'analyse des incidences sur l'environnement du PLU permet d'évaluer l'impact du projet de planification urbaine inscrit à la liste nationale (Liste 1) suite au décret n°2010-365 du 9 avril 2010 (Article R.414-19 du Code de l'Environnement) sur les sites Natura 2000 suivants:

- **FR5202012 - Zone Spéciale de Conservation (ZSC) - «Estuaire de la Loire Sud - Baie de Bourgneuf»** - Les ZSC visent la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la directive «Habitats».
- **FR5212014 - Zone de Protection Spéciale (ZPS) - «Estuaire de la Loire - Baie de Bourneuf»** - Les ZPS ont pour objectif la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive «Oiseaux» ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zone relais à des oiseaux migrateurs.

Le projet de PLU est soumis au régime d'encadrement défini par les deux directives et encadré par le Code de l'Environnement et le Code de l'Urbanisme :

- L'article L.414-4 du Code de l'Environnement rappelle, en effet, que «*lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après* » Evaluation des incidences Natura 2000 :

1° les documents de planification qui sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation [...]».

- L'article R.414-19 du Code de l'Environnement qui intègre dans la liste nationale des documents de planification devant faire l'objet d'une évaluation des incidences sur un ou plusieurs sites Natura 2000 «les plans, schémas, programmes et autres documents de planification soumis à l'évaluation environnementale au titre du I de l'article L.122-4 du Code de l'Environnement et de l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme».

Conformément à l'article R.414-21 et R.414-23 du Code de l'Environnement, la présente partie est organisée de la manière suivante :

- Une présentation simplifiée du plan et des projets pouvant avoir un impact potentiel sur les sites Natura 2000,

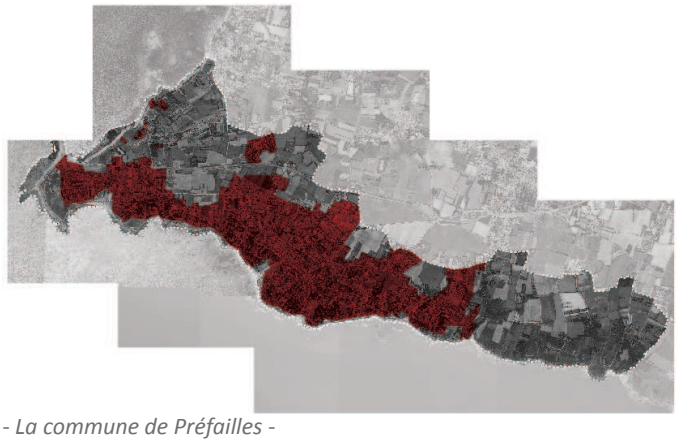
- Une présentation des caractéristiques des deux sites Natura 2000,

- Une évaluation détaillée des potentielles incidences des projets sur les sites Natura 2000.

Les différentes analyses sont accompagnées de pièces graphiques afin de localiser les différents projets et d'illustrer la relation des projets avec les sites Natura 2000.

9.2 DESCRIPTION SIMPLIFIÉE DU PROJET

Le 6 juin 2014, le conseil municipal de Préfailles a prescrit par délibération la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme en vigueur depuis 2008 sur l'ensemble du territoire communal. Le nouveau PLU de Préfailles intègre plusieurs réflexions territoriales menées ces dernières années : le Schéma de Cohérente Territoriale du Pays de Retz et le projet de PLH. Le projet de PLU s'articule avec les projets de la commune comme celui de la Réserve Naturelle Régionale sur le secteur de la Pointe Saint-Gildas. L'articulation étroite de l'élaboration de ces projets permet à la commune de se doter d'un projet de territoire global respectueux de l'environnement et cohérent pour les prochaines années.



- La commune de Préfailles -

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. Les orientations définissent une politique d'ensemble apportant des réponses aux besoins et enjeux soulevés dans le diagnostic.

Ces orientations ont été définies à partir des constats et enjeux identifiés dans le diagnostic mais également par les élus du territoire, à travers les ateliers PADD, les réunions organisées avec les associations (commission extra-municipale) et les projets en cours sur le territoire. Elles se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supracommunaux, 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.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent avec pour objectif d'assurer un développement cohérent du territoire avec pour fil conducteur mixité, qualité urbaine, préservation de l'environnement et équilibre territorial.

Elles 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 Plan Local d'Urbanisme prévoit le développement de projets pouvant potentiellement avoir un impact sur les deux sites Natura 2000. La présente étude a pour objectif d'évaluer les incidences positives et négatives de ces projets sur les sites Natura 2000. Ainsi, l'impact de chaque projet sera évalué et prendra en compte l'impact cumulé sur l'ensemble du territoire. Les projets ont été répertoriés en cinq catégories comme suit :

	SITE NATURA 2000	PROXIMITÉ IMMÉDIATE (- 100 M)	PROXIMITE RELATIVE (-500M)	ENSEMBLE DU TERRITOIRE
PROJET D'HABITAT			Création de trois zones à urbaniser en continuité de l'espace urbanisé existant à destination d'habitat	Densification des secteurs urbanisés *(11,2 ha au sein du tissu)* 18,6 ha destinés à être construits dont : - 7,96 ha de zones à urbaniser en extension - 11,2 ha au sein du tissu urbanisé 300 logements créés à horizon 2025
PROJET D'ACTIVITÉ				Développement de l'activité touristique
ÉVOLUTION DES ESPACES URBANISÉS		Limitation de la constructibilité en front de mer	Densification du centre-bourg	Éloignement des secteurs de projets du littoral Limitation de l'imperméabilisation des sols et qualité des plantations 19 ha destinés à être construits à horizon 2025
ÉVOLUTION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES	Zones Ns et Nd le long du littoral	Protection des jardins en front de mer		Préservation de la trame végétale et notamment au sein du tissu urbanisé et en frange urbaine Mise en valeur et préservation des espaces naturels

9.3 CARACTÉRISTIQUES DES SITES NATURA 2000

9.3.1 Les sites Natura 2000

«Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Natura 2000 concilie préservation de la nature et préoccupations socio-économiques. En France, le réseau Natura 2000 comprend 753 sites.» (Source : Ademe)

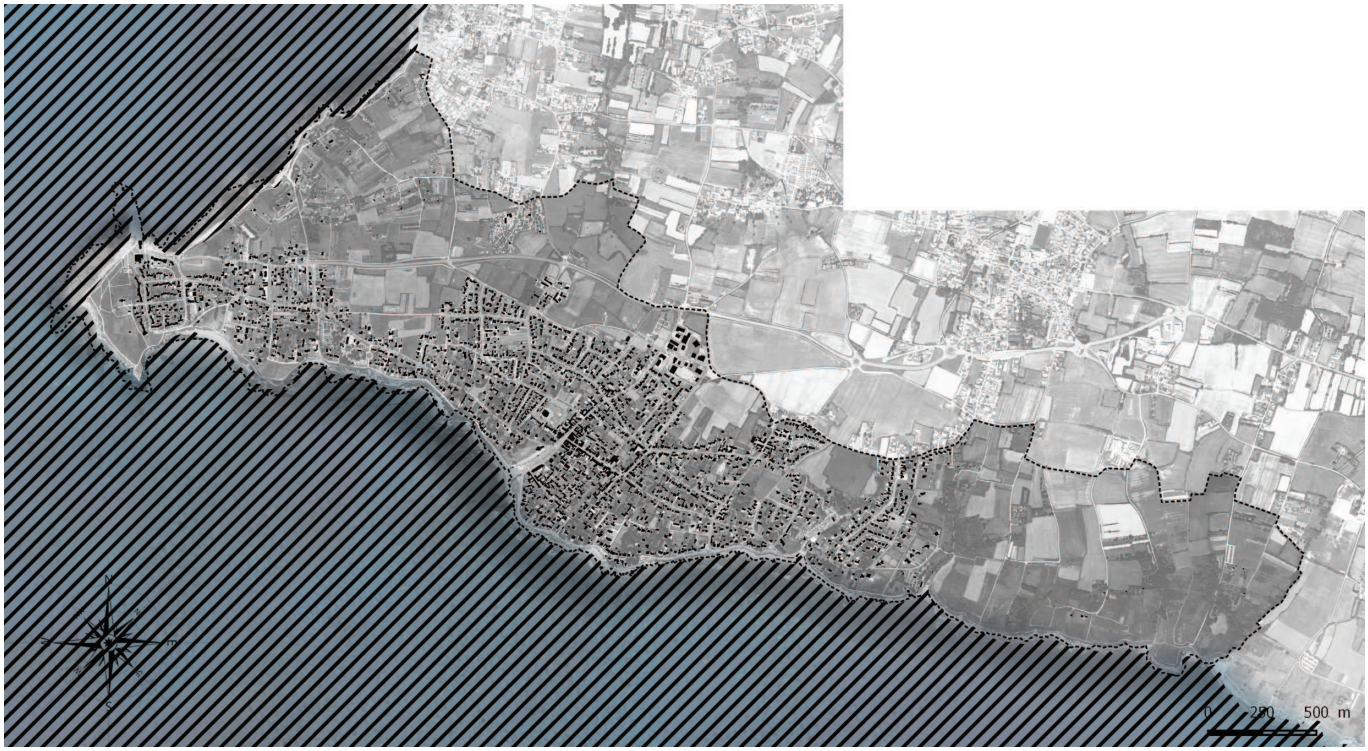
La commune de Préfailles est concernée par deux sites Natura 2000 :

- **FR5202012 - Zone Spéciale de Conservation - «Estuaire de la Loire Sud - Baie de Bourgneuf»** -
- **FR5212014 - Zone de Protection Spéciale - «Estuaire de la Loire - Baie de Bourneuf»** -

Aucun DOCOB n'a été rédigé à ce jour sur ces deux sites Natura 2000. Les caractéristiques des sites Natura 2000 seront donc établies à partir de L'inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) et des prospections de terrain. En l'absence de DOCOB, la localisation fine des habitats communautaires a pu être établie à l'échelle de la commune par les prospections de terrains, les études environnementales dans le cadre d'une intervention du Conservatoire Botanique de Brest et du plan de gestion de la Pointe Saint-Gildas (hors zone Natura 2000).

Le recensement des habitats d'intérêts communautaires n'est donc pas issu des DOCOB.

Les deux sites sont majoritairement marin et se superposent en partie. Au niveau de la commune de Préfailles, les deux sites Natura 2000 présentent une totale interconnexion en termes de périmètre et concernent le domaine public maritime.



- Localisation des sites Natura 2000 - *Source de données : INPN*

- **FR5202012 - Zone Spéciale de Conservation au titre de la directive «Habitats» - «Estuaire de la Loire Sud - Baie de Bourgneuf» - 49 441 ha**

Ce site d'importance communautaire se situe principalement dans la continuité de l'estuaire de la Loire. Il s'étend dans sa partie sud et inclut la Baie de Bourgneuf et une partie du Plateau des Boeufs. Il constitue une entité fonctionnelle majeure à l'échelle de la façade Atlantique.

Trois classes d'habitat sont identifiées: «les rivières et estuaires soumis à la marée, les vasières et bancs de sable, les lagunes» qui couvrent 66% du site, «Mer, Bras de mer» (33%) et «Galets, falaises maritimes, îlots» (1%).

Le site compte divers habitats d'intérêt communautaire largement représentés et possédant une richesse floristique et une densité d'espèces relativement importante. Les platiers rocheux présents sur le site et en particulier sur les zones recevant de la lumière en profondeur, possèdent une grande richesse floristique (avec la présence de laminaires très denses, sur le plateau des Boeufs par exemple, et plus d'une vingtaine d'espèces présentes).

Compte-tenu des mouvements hydrodynamiques et sédimentaires, ainsi que des liaisons entre l'estuaire de la Loire et la Baie de Bourgneuf, le secteur présente une variabilité des fonds sablo-vaseaux d'un grand intérêt biologique et comporte des habitats d'intérêt communautaires (zones de bancs de sables, vasières...).

Par ailleurs, différents faciès d'habitats d'intérêt communautaire présentant des particularités biologiques et patrimoniales importantes sont présents sur ce site : herbiers à zostères, récifs d'hermelle, maërl, etc.

Ainsi, de part la diversité des fonds, la présence de vasières et l'importance des ressources trophiques en Baie de Bourgneuf, le site possède un enjeu halieutique non négligeable (zone de nourricerie hivernale...). L'intérêt de ce secteur au large de l'Estuaire de la Loire, en complémentarité avec l'estuaire interne, réside aussi dans la présence de nourriceries de poissons plats fondamentales à l'échelle du Golfe de Gascogne. De plus, le secteur constitue une zone de transit pour les poissons amphihalins (anguille, la lamproie marine...).

Habitats communautaires

NOM	COUVERTURE	REPRÉSENTATIVITÉ	CONSERVATION
1110 - Bancs de sable à faible couverture permanence d'eau marine	40%	Excellente	Moyenne
1130 - Estuaires	<0,01%	Excellente	Bonne
1140 - replats boueux ou sableux exondés à marée basse	2%	Significative	Bonne
1160 - Grandes criques et baies peu profondes	<0,01%	Excellente	Bonne
1170 - Récifs	32%	Excellente	Excellente

Source de données : INPN

Espèces inscrites à l'Annexe II de la Directive Habitats

MAMMIFÈRES	STATUT	ABONDANCE	CONSERVATION
1351 - *Phocoena phocoena* (Marsouin commun)	Concentration	Présente	Bonne
1349 - *Tursiops truncatus* (Grand Dauphin)	Concentration	Présente	Bonne

POISSONS	STATUT	ABONDANCE	CONSERVATION
1102 - *Alosa alosa* (Grande alose)	Concentration Hivernage	Présente	Bonne
1103 - *Alosa fallax* (Alose feinte)	Concentration Hivernage	Présente	Bonne
1099 - *Lampetra fluviatilis* (Lamproie de rivière)	Concentration Hivernage	Présente	Bonne
1095 - *Petromyzon marinus* (Lamproie marine)	Concentration Hivernage	Présente	Bonne
1106 - *Salmo salar* (Saumon atlantique)	Concentration Hivernage	Présente	Bonne

Source de données : INPN

- **FR5212014 - Zone de Protection Spéciale au titre de la directive «Oiseaux» - «Estuaire de la Loire - Baie de Bourneuf» - 80 202 ha**

Le site est quasiment entièrement marin (99% de la zone est couverte par la «mer et bras de mer»). Le périmètre du site s'appuie sur la limite du trait de côte de la Bernerie-en-Retz à Pornichet.

Comme la Zone Spéciale de Conservation, précédemment présentée, la zone se situe dans la continuité de l'Estuaire de la Loire. Les activités qui s'y passent sont liées au transport maritime, aux activités portuaires et navales. Le site regroupe des secteurs côtiers, des zones d'estran, des îlots rocheux et des secteurs de plus haute mer.

L'intérêt ornithologique du secteur considéré est visible à travers son rôle pour l'alimentation d'oiseaux nichant à terre et sur les îlots ou dans l'estuaire interne de la Loire, ainsi que par l'hivernage et le stationnement en grand nombre d'espèces d'intérêt communautaire.

Le périmètre s'appuie sur les zones de présence d'oiseaux les plus importantes, intégrant :

- les zones de nourrissage des oiseaux nichant à terre (Sternes qui fréquentent le site en zone estivale, zone de nourrissage pour les Fous de bassan, Goéland cendré,...)

- les zones principales d'hivernage, de stationnement et de passage préférentiels des oiseaux marins (Bernaches, plongeons, Macreuse noire, Alcidés, Mouette pygmée, Mouette tridactyle,...) qui sont fortement liées aux capacités de plongée habituelle des oiseaux concernés et de ressources alimentaires sur la zone (poisson, crustacés)

Ainsi, le secteur est fréquenté de manière importante mais variable au cours des saisons par différents oiseaux d'intérêt communautaire :

Des oiseaux pélagiques fréquentent le secteur (Grand Labbe). Ainsi, les zones de présence préférentielles d'oiseaux marins sur ce secteur sont fortement liées aux capacités de plongée des oiseaux concernés et des ressources alimentaires sur la zone (poissons, crustacés...).

Les trois espèces de plongeons (Gavia sp.) hivernent dans le secteur principalement de décembre à février. Les oiseaux fréquentent une zone entre le plateau de la Banche et la baie de la Baule dans l'estuaire de la Loire.

Les Macreuses noires utilisent le plateau de la Banche pendant leur passage prénuptial (mars et avril) sur des fonds de moins de 20 m riches en mollusques.

Le Fou de Bassan est présent dans le secteur tout au long de l'année, mais avec des effectifs variables d'une saison à l'autre, les maxima étant notés en mai et juin pendant l'estivage des jeunes. Un important site d'estivage existe aussi au large du Croisic longeant le plateau du Four jusqu'aux îles bretonnes. Ce site est riche en nourriture (chinchards et maquereaux) pour les juvéniles.

La Sterne pierregarin et la Sterne caugek sont observées surtout pendant la période de reproduction mais également lors des deux passages migratoires. On les trouve essentiellement sur leurs sites d'alimentation, à l'embouchure de la Loire jusqu'au nord de Noirmoutier, sur des fonds inférieurs à 10 m. Cette distribution est liée à l'abondance des petits poissons dans les zones estuariennes.

Le Grand Labbe est présent tout au long de son cycle annuel. On observe toutefois un pic d'observations au large de l'estuaire de la Loire à l'automne lors du passage postnuptial.

La Mouette tridactyle est observée toute l'année. Pendant la saison automnale, elles se regroupent au large de l'estuaire de la Loire. Les observations augmentent à partir du mois de décembre dans le secteur, et plus précisément dans la zone d'attente, pour profiter des déchets des navires et de l'apport des nutriments par l'estuaire. Elles se situent près des fonds de 10 à 30 m de profondeur. La Mouette pygmée est également présente en hiver à la sortie de l'estuaire de la Loire au niveau du banc de Guérande.

On peut également noter la présence de l'Eider à duvet. Pour cette espèce, des zones de stationnement réguliers entre la Pierre Percée et les Grands Charpentiers et des zones de reproduction dans la baie de Baule et le plateau d'Evens existaient avant la catastrophe de l'Erika (1999). Depuis, cette espèce avait disparu du site mais elle tend à se réinstaller, en particulier dans le secteur situé près de l'île du Pilier au nord-ouest de Noirmoutier.

Espèces d'oiseaux inscrits à l'Annexe I de la directive «Oiseaux»

ESPÈCES	STATUT	ABONDANCE	CONSERVATION
A197 - *Chlidonias niger* (Guifette noire)	Concentration	Présente	Bonne
A002 - *Gavia arctica* (Plongeon arctique)	Concentration Hivernage	Présente	Bonne
A003 - *Gavia immer* (Plongeon huard)	Concentration	Présente	Bonne
A001 - *Gavia stellata* (Plongeon catmarin)	Concentration Hivernage	Présente	Bonne
A014 - *Hydrobates pelagicus* (Océanite tempête)	Concentration	Présente	Bonne
A176 - *Larus melanocephalus* (Mouette mélanocéphale)	Concentration Hivernage	Présente	Bonne
A177 - *Larus minutus* (Mouette pygmée)	Concentration HIvernage	Présente	Bonne
A384 - *Puffinus puffinus mauretanicus* (Puffin des Baléares)	Concentration	Présente	Bonne
A195 - *Sterna albifrons* (Sterne naine)	Concentration	Présente	Bonne
A193 - *Sterna hirundo* (Sterne Pierregarin)	Concentration	Présente	Bonne
A194 - *Sterna paradisaea* (Sterne arctique)		Présente	Bonne
A191 - *Sterna sandvicensis* (Sterne caugek)	Concentration Hivernage	Présente	Bonne

Source de données : INPN

9.3.2 Menaces et vulnérabilité des sites Natura 2000

Vulnérabilité

Les sites Natura 2000 s'étendent au large de l'estuaire externe de la Loire, au Sud du Chenal de navigation d'accès au pôle portuaire de Nantes - Saint-Nazaire et en continuité de la zone d'estran de la Baie de Bourgneuf. De ce fait, les sites sont exposés aux diverses activités et usages pouvant menacer le milieu :

- les métiers de la pêche professionnelle et de la conchyliculture sont pratiqués sur la zone N2000 et à proximité (absence dans le périmètre conccernant la commune),

- le secteur côtier est le lieu d'activités de tourisme, de nautisme et de plaisance (ports, clapage, mouillages, pêche récréative, pêche à pied, sports de pleine nature, etc,

- les activités d'extraction de granulats sont présentes sur le secteur du Pilier,

- le trafic maritime engendrant des risques de pollutions et de collisions accidentelles, auxquelles la commune a d'ores et déjà du faire face.

Par ailleurs, au regard de son caractère majoritairement marin, les sites se trouvent particulièrement vulnérables aux pollutions marines de toutes natures, chroniques ou accidentelles (hydrocarbures, macros déchets, apport du bassin versant...).

La présence d'espèces invasives telles que la Crépidule ayant une incidence sur la fonction de nourrisserie du site ou de la Crassostrea Gigas entrant en compétition avec les autres espèces menacent également le milieu.

Impacts et activités sur le site Natura 2000

NATURE	INFLUENCE	INTENSITÉ
Aquaculture (eau douce et marine	Non évaluée	Moyenne
Autres intrusions et perturbations humaines	Non évaluée	Moyenne
Eutrophisation (naturelle)	Non évaluée	Non évaluée
Extraction de sable et graviers	Négative	Moyenne à forte
Manoeuvres militaires	Non évaluée	Non évaluées
Modifications du taux d'envasement, déversement, dépôts de matériaux de dragage	Négative	Moyenne à forte
Pollution	Négative	Moyenne
Pêche de loisirs	Non évaluées	Moyenne
Relations interspécifiques (faune)	Négative	Moyenne
Sports nautiques	Non évaluée	Non évaluée

Source de données : INPN

Impacts et activités aux alentours du site Natura 2000

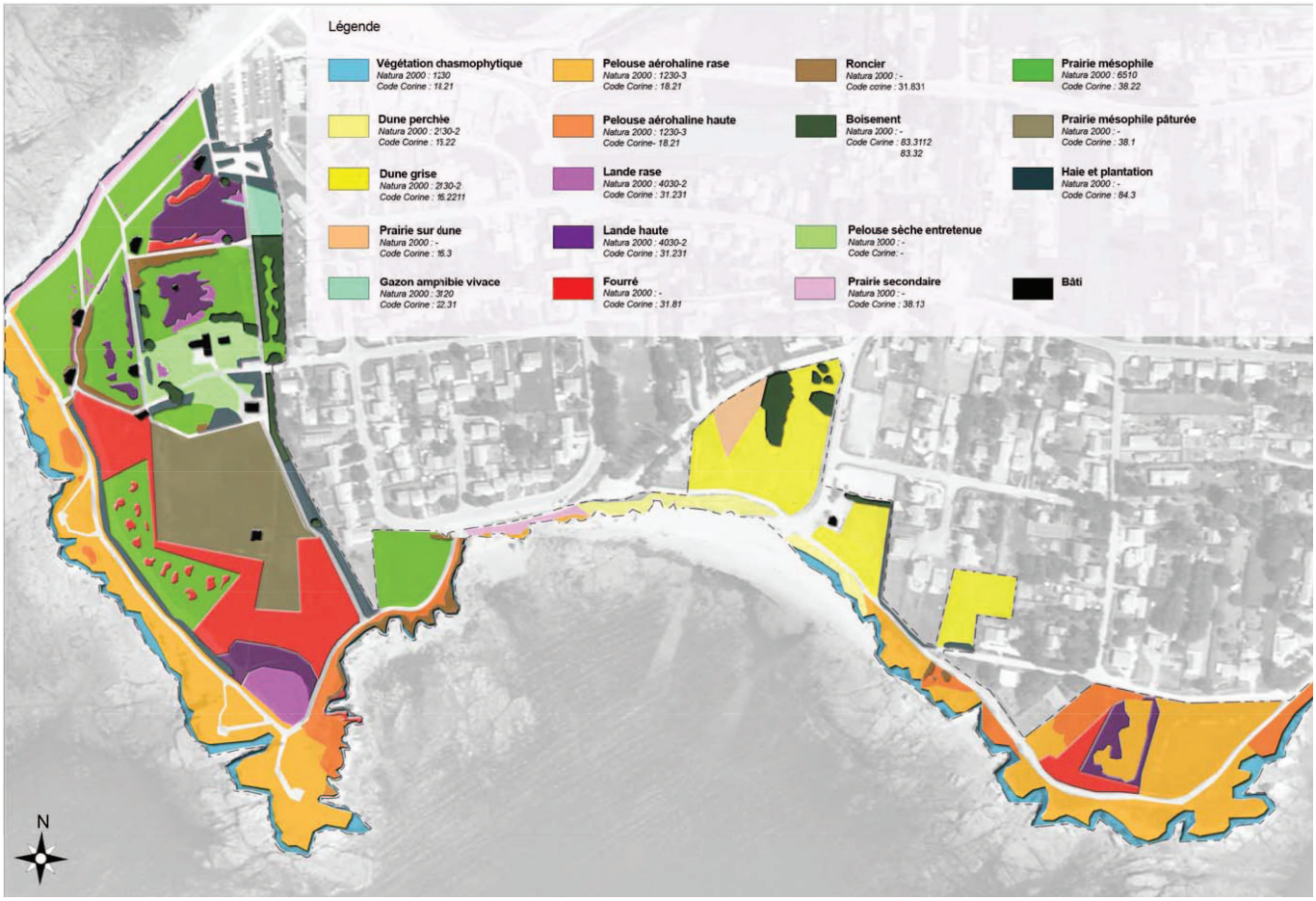
NATURE	INFLUENCE	INTENSITÉ
Modifications du taux d'envasement, déversement, dépôts de matériaux de dragage	Négative	Forte
Zones portuaires	Non évaluée	Non évaluée

Source de données : INPN

9.3.3 Les sites Natura 2000 à l'échelle de la commune

Aucun DOCOB n'ayant été à ce jour rédigé pour les deux sites Natura 2000, il n'a donc pas été possible de localiser de manière exhaustive les habitats et espèces communautaires à l'échelle de la commune. Néanmoins, l'étude réalisée dans le cadre du plan de gestion préalable à la création de la réserve naturelle de la Ponte Saint Gildas permet de localiser les habitats communautaire et espèces présents sur le site de la réserve naturelle.

La localisation des habitats communautaires a été réalisée grâce à des relevés phytosociologiques dont les résultats ont été comparés aux nomenclatures Natura 2000.



- Cartographie des habitats naturels potentiels -

Source : Plan de Gestion préalable à la création de la réserve naturelle de la Pointe Saint Gildas

Quatre habitats naturels d'intérêt communautaire inscrits à l'Annexe I de la directive Habitat pu être déterminés : deux habitats ont été caractérisé par les relevés phytosociologiques (*), les deux autres restent considérés comme des habitats potentiels à confirmer :

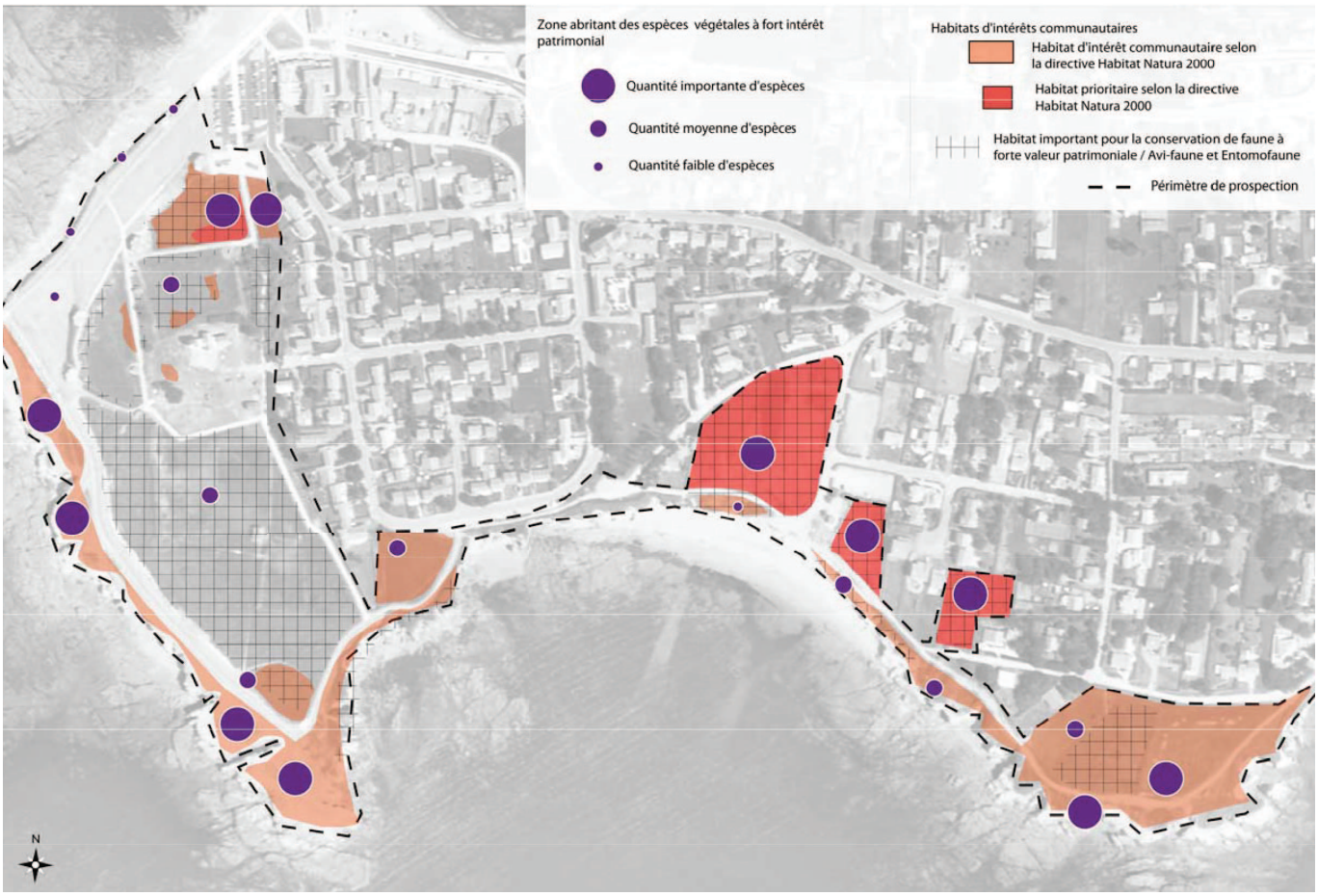
- Pelouse aérophaline rase* - 1230-3

- Pelouse oligotrophe mésohygrophile* - 3120-2

- Dunes grises des côtes atlantiques - 2130-2

- Landes sèches européenne - 4030-2

Parmi ces habitats, un est prioritaire au sens de la directive Habitat : Dunes côtières fixées à végétation herbacées «dunes grises».



Recensement des espèces patrimoniales et d'habitats d'intérêt communautaires et prioritaires

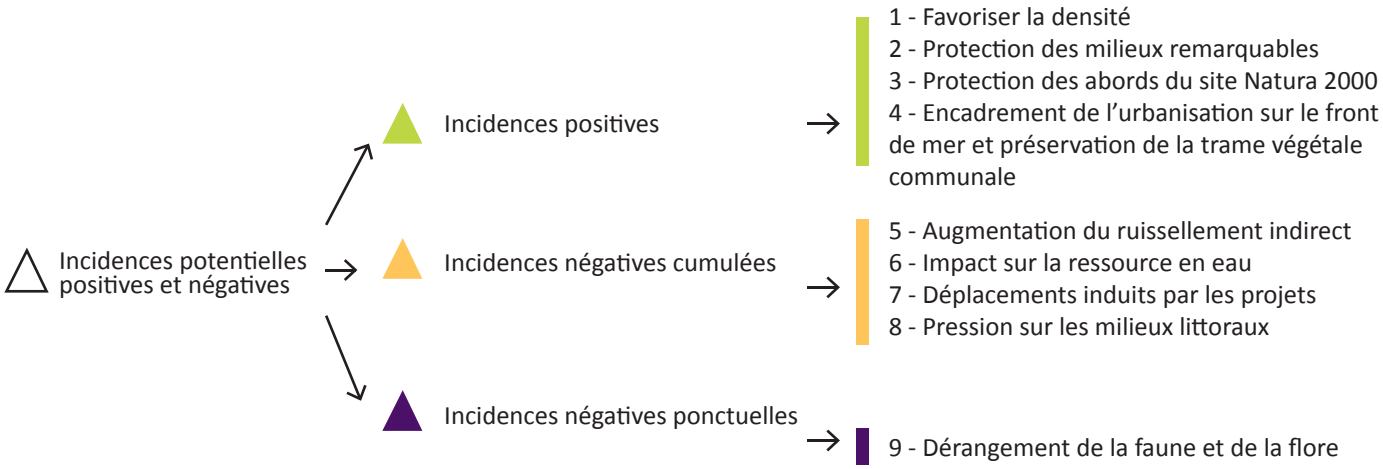
Source : Plan de Gestion préalable à la création de la réserve naturelle de la Pointe Saint Gildas

Les espèces de mammifères et de poissons ont également été localisées sur le site.

9.4 RELATION DES SITES DE PROJETS AVEC LES SITES NATURA 2000

9.4.1 Évaluation détaillée des incidences

- L'impact potentiel des projets inscrits dans le PLU est ici évalué sous la forme de tableau analytique. Les types d'incidences potentiellement engendrées par chaque projet ont été listées et affectées au(x) projet(s) concernés.
- La nature des incidences potentielles impactant le site Natura 2000 sera également précisée. Les différents types d'incidences signalés par le motif △ seront par la suite détaillés.



	SITE NATURA 2000	PROXIMITÉ IMMÉDIATE (- 100 M)	PROXIMITE RELATIVE (-500M)	ENSEMBLE DU TERRITOIRE
PROJET D'HABITAT			Création de trois zones à urbaniser en continuité de l'espace urbanisé existant à destination d'habitat 5 6 7	1 Densification des secteurs urbanisés *(11,2 ha au sein du tissu)* 19 ha destinés à être construits dont : - 7,96 ha de zones à urbaniser en extension 5 - 11,2 ha au sein du tissu urbanisé 6 7 300 logements créés à horizon 2025
PROJET D'ACTIVITÉ				7 8 Développement de l'activité touristique
ÉVOLUTION DES ESPACES URBANISÉS		Limitation de la constructibilité en front de mer 3	Densification du centre-bourg 1	4 Éloignement des secteurs de projets du littoral 4 Limitation de l'imperméabilisation des sols et qualité des plantations 5 6 19 ha destinés à être construits à horizon 2025 7
ÉVOLUTION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES	Zones Ns et Nd le long du littoral 2	Protection des jardins en front de mer 3		4 Préservation de la trame végétale et notamment au sein du tissu urbanisé et en frange urbaine 4 Mise en valeur et préservation des espaces naturels

9.4.2 Les incidences positives du PLU

1 FAVORISER LA DENSITÉ

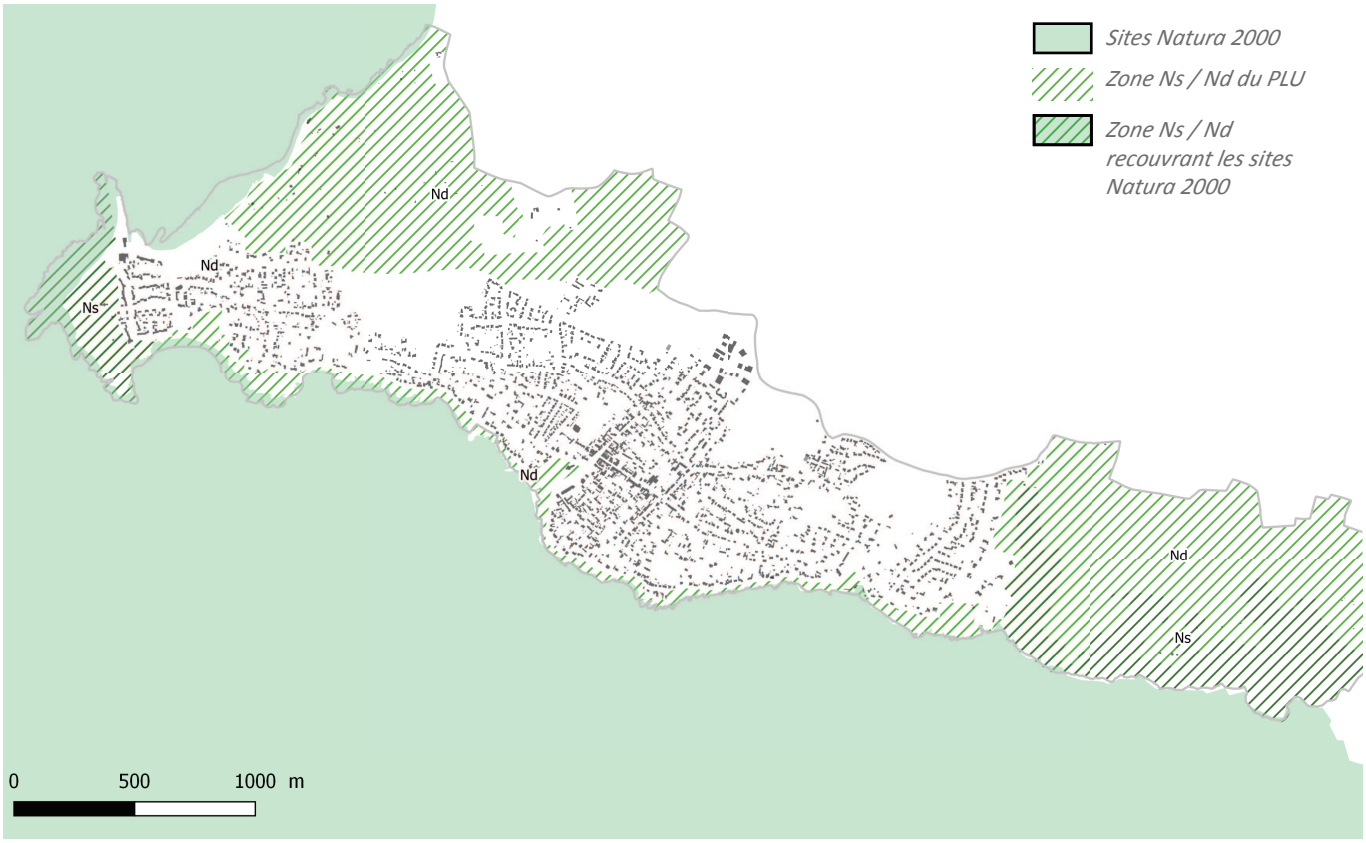
Afin d'atteindre les objectifs de création de logements fixés par le SCoT du Pays de Retz tout en limitant la consommation foncière, le PLU prévoit dans un premier temps de densifier le centre-ville via les «dents creuses» et les divisions parcellaires. Cette orientation inscrite dans le PADD, engendrera à l'horizon 2025, la création de 170 logements à l'intérieur du tissu existant soit 60% du potentiel de logements prévus. La densification est encadrée par le biais du règlement écrit, en accord avec la notion d'extension limitée de l'urbanisation au sens de la loi Littoral.

2 PROTECTION DES MILIEUX REMARQUABLES

La protection du littoral est assurée par le zonage du PLU. Une zone Ns, longeant le littoral, correspond aux «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». Une partie du littoral est protégé par un zonage Nd qui correspond aux «*parties du territoire affectées à la protection des sites, des milieux naturels et des paysages*».

Les zonages Ns et Nd protègent directement les sites Natura 2000 ainsi que les territoires accueillant des habitats communautaires et des espèces identifiés par le plan de gestion préalable à la création de la réserve naturelle régionale de la Pointe Saint Gildas. Ces zonages proscrivent toutes constructions à usage d'habitation sur le secteur. Une large partie du littoral sud a d'ailleurs fait l'objet d'aménagement de qualité permettant de concilier préservation des espaces naturels et découvertes touristiques de ces espaces.

Par ailleurs, dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, sont seulement autorisées les constructions ou installations si elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.



Les zones Ns et Nd protégeant les sites Natura 2000

3 PROTECTION DES ABORDS DU SITE NATURA 2000

Le PLU comprend également plusieurs dispositions qui contribuent au maintien des espaces situés aux abords du front de mer :

- la constructibilité et la densification seront fortement limitées sur la frange littorale. En effet, le tissu bâti de la frange littorale a été classé en zone UV. Cette zone est caractérisé par la présence de nombreuses villas balnéaires implantées en retrait par rapport à la voie et entourées d'un jardin arboré clos créant un front bâti discontinu.
Dans la zone UV, la combinaison des articles 6,7,9 et 13 limite l'emprise au sol des constructions. L'article 9 limite l'emprise au sol des constructions selon la taille du terrain initial et l'article 13 indique que «*les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 35% d'espace jardiné de pleine terre par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction*». L'objectif de ces règles est de limiter la densification de la frange littorale et de préserver son tissu dont le caractère patrimonial nécessite d'être préserver d'un point de vue bâti et paysager. Un potentiel constructible est néanmoins conservé pour permettre l'évolution des constructions existantes, le comblement de «dents creuses» et certaines divisions parcellaires.

- la préservation des jardins situés en front de mer, caractéristiques du tissu de la zone UV, au titre l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme. La constructibilité sera donc strictement limitée sur le front de mer par l'identification des jardins situés entre le domaine public maritime et les premières constructions.

4 ENCADREMENT DE L'URBANISATION SUR LE FRONT DE MER ET PRESERVATION DE LA TRAME VEGETALE DE LA COMMUNE

A travers le zonage, le règlement et les OAP, le PLU prévoit de nombreuses dispositions allant dans le sens de la préservation des espaces littoraux et limitant les impacts sur le milieu.

La trame végétale a été préservée par le biais du classement d'un espace boisé classé, de l'identification des jardins arborés, des haies et alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme. Les éléments participant à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue seront conservés au titre de l'article 13.

Par ailleurs, l'article 13 des zones UV, UH, UB, UC et 1AUB indique qu'un minimum de surface (défini selon la zone) doit être traitée en espace vert de pleine terre afin de limiter l'imperméabilisation des sols. L'article 13 encadre également la nature des essences plantées et alerte sur l'introduction d'espèces invasives : les nouvelles plantations devront préférentiellement être choisies parmi une liste d'essences locales recommandées par le CAUE et figurant à l'annexe 3 du règlement écrit.

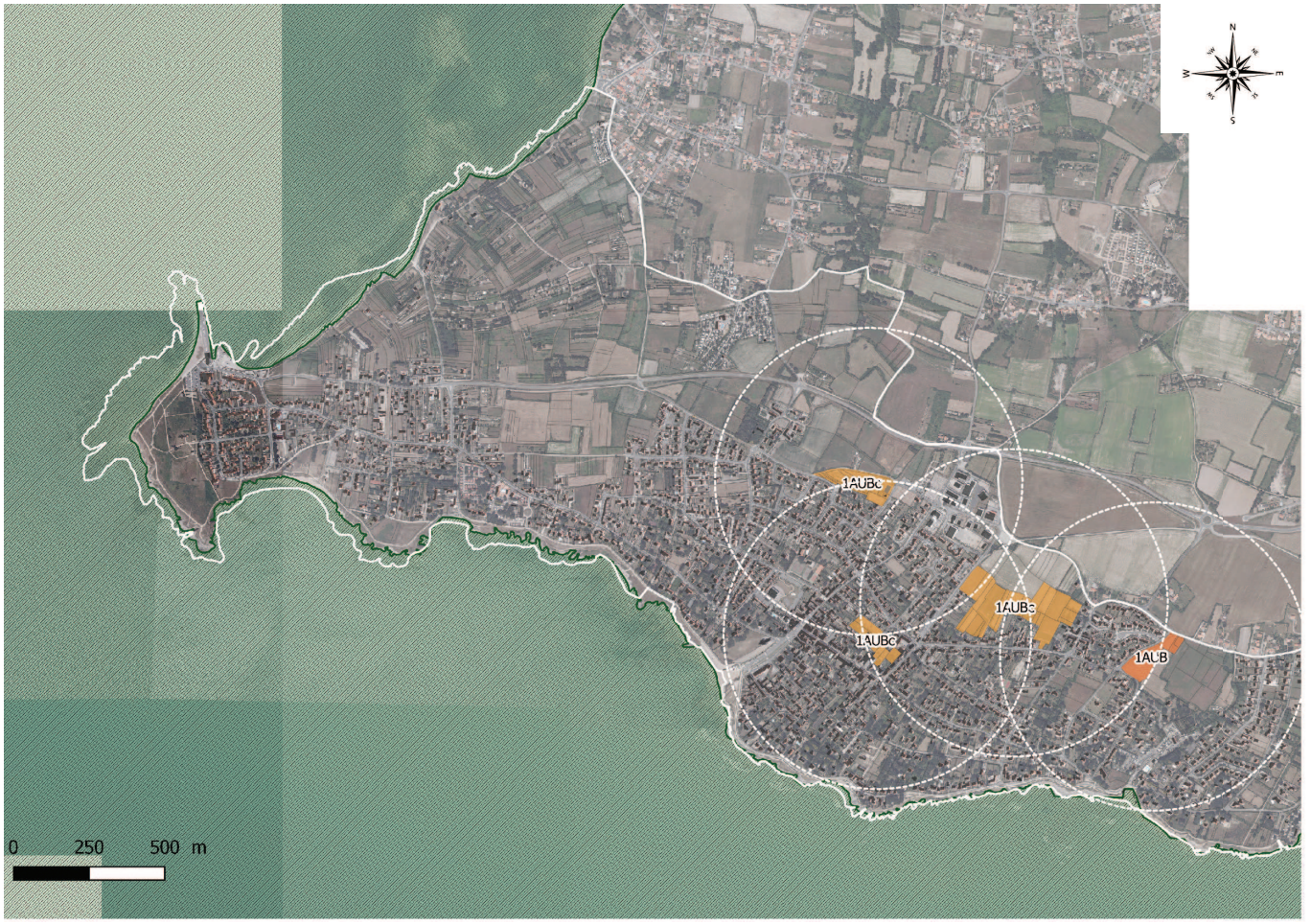
Les OAP permettent de contrôler l'implantation des constructions nouvelles sur ces secteurs. Elles imposent un respect de la végétation existante afin de maintenir les espaces et les éléments structurant pour le paysage.

Ces différentes dispositions participent au maintien d'un potentiel écologique au sein et aux franges des zones urbaines, limitant ainsi les impacts indirects sur les sites Natura 2000.

9.4.3 Les incidences négatives potentielles cumulées du PLU

Au-delà des secteurs de projets situés à proximité immédiate de la zone Natura 2000, il est important de prendre en compte les incidences potentielles cumulées qu'engendrent l'ensemble des évolutions prévues par le PLU. Celles-ci sont exposées ci-après avec les mesures permettant de les limiter.

Parmi les quatre zones à urbaniser destinées à accueillir de l'habitat inscrites dans le PLU, trois sont en extension du tissu urbain et une est inscrite dans le tissu. Ces zones 1AUB se trouvent à plus de 500 mètres du littoral. Leur développement n'aura donc pas un impact direct sur les espaces Natura 2000 mais pourrait potentiellement engendrer des incidences indirectes cumulées.



Un périmètre de 500 mètres affectés aux secteurs de projets 1AU

5 AUGMENTATION DU RUISSELLEMENT INDIRECT

Le PLU répond aux objectifs de création de logements nécessitant la mobilisation d'environ 1,6 ha. Afin de limiter cette consommation d'espace, l'ensemble des «dents creuses» et le potentiel foncier via les divisions parcellaires ont été identifiés. Ainsi, 11,2 ha sont mobilisables d'ici 2025 au sein du tissu existant soit 5,36% de l'espace urbanisé existant (209 ha) et 7,96 ha sont mobilisables en extension soit 3,8% de l'espace urbanisé existant.

Le PLU prévoit de limiter l'imperméabilisation des sols dans les secteurs pouvant se densifier et les secteurs à urbaniser. Un coefficient de pleine terre a été déterminé pour les zones UV, UH, UB, UC et 1AUB. Un espace de pleine terre n'est le support d'aucun aménagement et permet de conserver une capacité d'absorption des sols. En zone UB, l'article 13 indique que «*les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 35% d'espace jardiné de pleine terre par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction*». Ce coefficient de pleine terre est fixé à un minimum de 30% en zone UH, de 25% en zone UB, de 70% en zone UC et de 50% dans les zones 1AUB.

En outre, en zone urbaine, à urbaniser et naturelle, l'article 4 précise que «*les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique*».

Le PLU prévoit de limiter le ruissellement des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement et de programmation. Au sein des OAP des secteurs de La Croix Martin, du Chemin des agneaux, de la Rue de la CLA, du secteur «entre la vallée et la source» et du Coeur de bourg, les aménagements devront «*rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisés, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc.*».

Au regard de la faible proportion des espaces potentiellement urbanisables et des mesures mises en place afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales, l'artificialisation de ces secteurs n'augmenterait pas de manière significative le ruissellement vers le site Natura 2000.

6 IMPACT SUR LA RESSOURCE EN EAU

Le développement de l'urbanisation entraîne une augmentation de la population ce qui impacte la ressource en eau. L'alimentation en eau potable de la commune est assurée par le Syndicat du Val Saint-Martin qui est alimenté en eau potable à partir de l'usine des Gâtineaux située à Saint-Michel-Chef-Chef et l'usine de basse Goulaine.

La consommation d'eau potable est estimée à environ 160 litres par jour par personne. La création d'environ 280 logements (dont 138 accueillant une nouvelle population) à horizon 2025 engendrera l'arrivée de près de 280 habitants environ. Les besoins supplémentaires en eau potable s'élèveront à environ 45 m^3 supplémentaires par jour. Ces besoins sont cohérents avec les capacités des deux usines.

En termes de capacités épuratoires, le PLU a favorisé le développement des secteurs raccordables au réseau d'assainissement. L'ensemble de l'espace urbanisé de Préfailles est raccordé au réseau d'assainissement collectif. Les zones à urbaniser sont toutes desservies par le réseau d'assainissement. Actuellement la capacité de la station est de 52 500 éq/habtt, et peut ainsi supporter l'arrivée de la nouvelle population. 23 045 personnes sont actuellement dessevis.

Ainsi, le PLU évite un impact sur l'environnement des nouvelles constructions par l'anticipation de la mise à niveau des équipements, aujourd'hui non nécéssaire pour l'accueil de la population. Cependant, la prise en compte en amont de ces éléments permet effectivement d'éviter tout impact sur l'environnement sur la thématique de la ressource en eau.

7 DÉPLACEMENTS INDUITS PAR LES PROJETS

La RD 313 est la principale voie traversant la commune d'est en ouest, allant jusqu'au port de la Pointe Saint-Gildas. Le développement des secteurs de projets et d'activités notamment touristiques, engendre une augmentation des déplacements sur le territoire. La RD 313 pourrait voir son trafic augmenter mais au regard de l'évolution démographique envisagée (+1,7% par an), cette augmentation n'aura pas une incidence significative ni sur les habitats ni sur les espèces d'intérêt communautaire.

Des mesures permettent en outre de limiter et d'éviter l'augmentation des déplacements viaires :

- Préservation des cheminements doux au titre de l'article L123-1-5 IV 1° du Code de l'Urbanisme dont le sentiers côtiers fait partie,

- Inscription d'emplacements réservés pour la création de cheminements doux,

- Intégration des modes doux dans les OAP,

Au regard de ces mesures, les impacts du projet de PLU sur l'augmentation des déplacements seront limités et évités.

8 PRESSION SUR LES MILIEUX LITTORAUX

Le développement de l'activité touristique prévoit de s'appuyer d'une part sur le patrimoine bâti et naturel et d'autre part sur la valorisation des espaces publics.

Ce développement aura pour conséquence d'augmenter la fréquentation du littoral et la pression sur les milieux littoraux, notamment sur les habitats communautaires dunaires. Néanmoins, le zonage Np de la Pointe Saint Gildas prévoit la protection de la frange littorale végétalisée du site qui est inscrite en zone Natura 2000.

Par ailleurs, les aménagements piétonniers réalisés au sud et à l'ouest de la Pointe dans le cadre de la labellisation de la Pointe Saint-Gildas en Réserve Naturelle Régionale permettent de canaliser la pression touristique en dehors des sites Natura 2000 et ainsi de limiter les impacts sur les habitats et les espèces communautaires.

On peut donc conclure que l'augmentation d'activités induites par les développements permis par le PLU n'aura pas d'incidences négatives significatives sur la zone Natura 2000.

9.4.4 Les incidences potentielles négatives ponctuelles du PLU

La présence de secteurs de projet à proximité immédiate de la zone Natura 2000 engendre des incidences potentielles négatives sur les sites Natura 2000. Elles seront exposées ici ainsi que les mesures inscrites dans le PLU permettant de les réduire.

Les projets d'urbanisation situés dans un rayon de 100 m autour du site Natura 2000 peuvent entraîner une fragilisation des sites Natura 2000. Aucun secteur de projet n'est situé à moins de 100 mètres du site Natura 2000. Seules les zones urbaines situées à moins de 100 mètres du littoral pour lesquelles la densification du tissu existant est autorisée (UB et UV) n'entraîneront pas d'incidence directe sur le site : le ruissellement engendré vers le littoral ne sera pas significatif, d'autant plus que les aménagements de sentiers littoraux réalisés dans le cadre de la labellisation de la Pointe Saint Gildas en Réserve Naturelle Régionale permettent d'assurer la bonne gestion du ruissellement, par absorption du surplus par l'intermédiaire d'un espace tampon évitant le ruissellement vers les sites Natura2000.



Le sentier côtier récemment aménagé

9.5 CONCLUSION

L'espace urbanisé existant de Préfailles représente 209 ha. Seuls 11,2 ha sont mobilisables au sein du tissu existant et 7,96 ha en extension. Aucun projet se situe à moins de 100m du littoral et donc des sites Natura 2000. Les incidences potentielles des évolutions du tissu ont été étudiées à l'échelle des sites et à celui de la commune en prenant en compte les effets cumulés.

Parallèlement à ces incidences négatives potentielles, les nombreuses mesures mises en place par le PLU permettent de limiter et d'éviter les impacts des projets de développement et d'apporter une protection supplémentaire au site Natura 2000 et ses abords :

- Protection du site Natura 2000 par un classement Ns et Nd,
- Protection des abords du littoral par la protection des jardins en front de mer,
- Développement urbain privilégié dans les pôles et au sein des tissus urbains
- Prise en compte de la richesse et la fragilité des milieux dans le choix des sites de projets,
- Limitation du ruissellement grâce à la mise en place d'un coefficient de pleine terre,
- Maintien des éléments naturels et paysagers de qualité sur les sites de projets et sur la commune.

L'évaluation des incidences menées permet de conclure que le PLU ne porte pas atteinte aux habitats et espèces d'intérêt communautaire présents sur le territoire ou en interaction avec lui. Plus largement, le projet n'a pas d'incidences significatives sur les sites Natura 2000 et il apporte une protection plus fine du patrimoine à fort potentiel écologique au sein du futur document de planification.

10 - INDICATEURS POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

L'article L123-12-1 du Code de l'Urbanisme indique que l'organe délibérant procède, six ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 121-1 du présent code et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. L'évaluation porte également sur les résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les indicateurs de suivi ont été élaborés afin de permettre à la commune d'évaluer les résultats des objectifs fixés dans le PLU.

AXE 1: ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT A PARTIR DES SPECIFICITES DU TERRITOIRE

INDICATEURS	SOURCE	PERIODICITE
Nombre de logements créés par an *Valeur de référence : 18 logts/an entre 2003 et 2013*	Autorisations d'urbanisme - Commune / Sitadel (logements commencés)	Bilan annuel
Nature des logements créés (résidences principales/secondaires, collectif/individuel/ intermédiaire, social/privé)	Autorisations d'urbanisme - Commune / Sitadel (logements commencés)	Bilan annuel
Part des logements créés dans les «dents creuses» ou via les divisions parcellaires *Valeur de référence : entree 2003 et 2013, environ 55% des logements ont été créés dans les «dents creuses» ou via les divisions parcellaires*	Autorisations d'urbanisme - Commune	Bilan annuel
Nombre de logements créés dans la zone UC *Valeur de référence : 2 logements entre 2003 et 2013*	Autorisations d'urbanisme - Commune	Bilan annuel
Evolution des boisements au sein de l'espace urbanisé	Commune	Tous les 3 ans
Evolution du patrimoine naturel au sein du tissu urbain	Demandes de modifications des éléments repérés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme	Bilan annuel
Evolution de la taille moyenne des parcelles *Valeur de référence : 1000 m² entre 2003 et 2013*	Autorisations d'urbanisme - Commune	Tous les 3 ans
Nombre de DIA étudiées	Commune	Bilan annuel
Nombre de préemption ou autres interventions foncières réalisées pour créer des logements	Commune	Bilan annuel
Evolution du nombre de logements sociaux *Valeur de référence : 38 logements sociaux en 2012*	Commune	Bilan annuel
Evolution du nombre de logements vacants *Valeur de référence : 70 logements vacants en 2012*	Communes / INSEE	Bilan annuel
Evolution du nombre d'habitants *Valeur de référence : 1236 habitants en 2012*	INSEE (Recensement annuel)	Bilan annuel

AXE 2: PRESERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE PREFAILLAIS

INDICATEURS	SOURCE	PERIODICITE
Nombre d'emplacements réservés acquis	Commune	Bilan annuel
Linéaire de réseaux enterrés	Commune	Bilan annuel
Evolution du nombre d'enfants scolarisés *Valeur de référence : 81 enfants à la rentrée 2014*	Commune	Bilan annuel
Création du pôle médical	Commune	Dans 6 ans
Evolution du débit des connexions	Conseil Général de Loire-Atlantique	Tous les 6 ans

AXE 3: PERMETTRE L'EVOLUTION DU TERRITOIRE TOUT EN PRESERVANT LE PATRIMOINE NATUREL

INDICATEURS	SOURCE	PERIODICITE
Evolution des haies et alignements d'arbres en frange de l'espace urbanisé et au sein de l'espace naturel	Demandes de modifications des éléments repérés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme - Commune	Bilan annuel
Evolution du nombre de terrains de loisirs	Demandes de divisions - Commune	Bilan annuel
Part des logements créés dans les «dents creuses» ou via les divisions parcellaires *Valeur de référence : entree 2003 et 2013, environ 55% des logements ont été créés dans les «dents creuses» ou via les divisions parcellaires*	Autorisations d'urbanisme - Commune	Bilan annuel

AXE 4: CONFORTER ET DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES DU TERRITOIRE

INDICATEURS	SOURCE	PERIODICITE
Nombre d'emplacements réservés inscrits pour la création de cheminements doux acquis	Commune	Bilan annuel
Nombre d'entreprises artisanales venues s'implanter sur le territoire	Commune	Bilan annuel
Evolution du nombre de bâtiments vacants dans la zone d'activités *Valeur de référence : 3 bâtiments vacants en 2014*	Commune	Bilan annuel
Evolution du nombre de commerces sur l'ensemble du territoire	Commune	Bilan annuel
Evolution du nombre d'usagers à l'école de voile	Commune / Ecole de Voile	Bilan annuel

INDICATEURS	SOURCE	PERIODICITE
Evolution du nombre de lits touristiques sur le territoire par type (camping, hôtel, chambre d'hôte, gîte, centre de vacances) *Valeurs de référence : camping (570 emplacements) / hôtel (29 chambres) / hébergements collectifs (78 lits) / villages vacances (155 lits) / locations saisonnières (119 lits)*	Office du tourisme de Préfailles	Bilan annuel
Evolution du nombre de résidences secondaires *Valeur de référence : 1340 résidences secondaires en 2012*	INSEE	Bilan annuel
Evolution du nombre de places destinées à l'accueil de camping-cars *Valeur de référence : 169 places pour les camping-cars*	Commune / Campings	Bilan annuel

AXE 5: GÉRER DURABLEMENT LE TERRITOIRE

INDICATEURS	SOURCE	PERIODICITE
Nombre de bâtiments publics et privés accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite	Commune	Bilan annuel
Création du point de regroupement pour le covoiturage	Commune / Conseil Général	Dans 6 ans
Dispositifs d'énergies renouvelabes	Nombre de demandes pour l'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable - Commune	Bilan annuel
Suivi des consommation d'eau sur le territoire - Consommation d'eau par an par habitant *Valeur de référence : 58,4 m³/an/habitant (2012)*	Rapports annuels Eau potable / Services.eaufrance	Bilan annuel
Qualité des rejets des stations d'épuration	Rapports annuels Assainissement / Services.eaufrance	Tous les 3 ans
Part des eaux parasites *Valeur de référence : indice d'eau parasite en 2013 = 53%*	Rapports annuels Assainissement / Services.eaufrance	Bilan annuel
Quantité de déchets produits par an et par habitant *Valeur de référence : 247 kg/an/habitant (2012)*	Rapports annuels Gestion des déchets	Bilan annuel
Part du tri sélectif et du recyclage	Rapports annuels Gestion des déchets	Bilan annuel
Linéaire de liaisons douces créées ou aménagées	Commune	Bilan annuel

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE PREFAILLES

RESUME NON TECHNIQUE

ARRETE LE	APPROUVE LE
Le 6 mai 2015	Le 18 décembre 2015

PIECE DU PLU

1.3

Cittànova

L'article R 123-2-1 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation d'un PLU soumis à évaluation environnementale:

1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en par culier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'ar cle L. 123-12-2. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

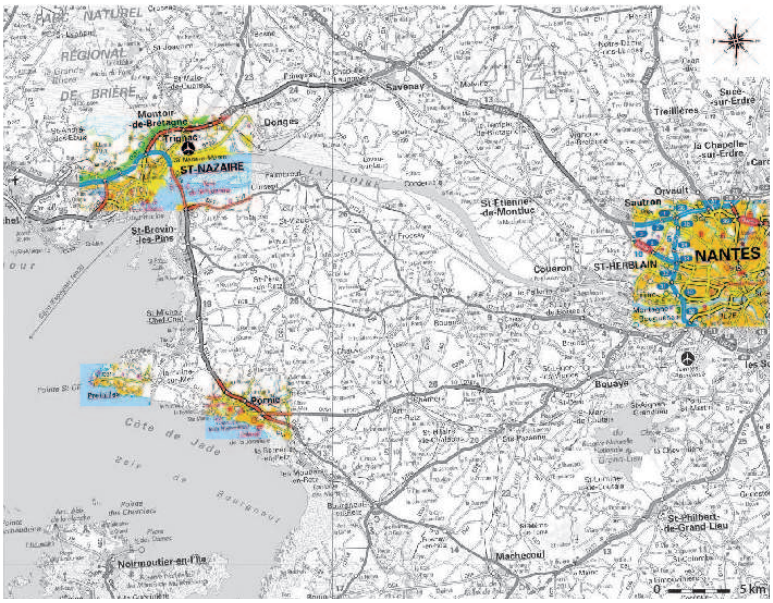
Ce résumé non technique est destiné à l'ensemble du public. Il synthétise le contenu de chacune des pièces du rapport de présentation, ainsi que la méthodologie de réalisation de l'évaluation environnementale.

1 SITE ET SITUATION

1.1 Le territoire, les objectifs de l'élaboration du PLU

Située dans la région Pays de la Loire dans le département de la Loire-Atlantique, la commune de Préfailles couvre une superficie de 488 hectares et compte en 2010, 1256 habitants.

Par délibération en date du 6 juin 2014, le conseil municipal a prescrit la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal. Il s'inscrit dans un contexte local et national en évolution.



- Situation géographique de Préfailles par rapport aux pôles urbains importants -
Fond de plan: IGN

Depuis l'entrée en vigueur du PLU actuel en 2008, les orientations nationales en matière d'urbanisme ont significativement évolué, en par culier avec la loi dite « Grenelle II » et la loi ALUR notamment, vers une meilleure prise en compte de l'environnement dans toutes ses composantes et vers un développement privilégiant le renforcement des espaces urbanisés existants à la consommation des terres agricoles et naturelles.



- La Communauté de Communes de Pornic - *Fond de plan: Geoportail*

Ainsi, ce! e révision est rendue nécessaire en raison de:

«-la mise en place du SCoT approuvé le 28/06/2013 et exécutoire depuis le 10/09/2013,

-la nécessité de cohérence entre le Plan Local d'Urbanisme et le Plan Local de l'Habitat [...],

-la nécessité de réviser le Plan Local d'Urbanisme qui avait été élaboré pour une durée de 5 ans et qui n'a fait l'objet d'aucun audit triennal,

-la nécessité de travailler et redéfinir le paysage et l'identité de la commune tant urbaine, architecturale que paysagère, et ainsi aborder des questions sur la densité, les hauteurs des constructions, les vues, la topographie,

-le projet d'ouverture partielle ou totale à l'urbanisation de la zone 2AUH (zone à aménager à vocation habitat)

-la prise en compte de la Réserve Naturelle Régionale labellisée [...],

-l'intégration des zones humides,

-l'éventuel reclassement d'une zone urbaine en zone naturelle en raison de la présence d'une espèce protégée,

-l'application de l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Nantes en date du 31/05/2013 annulant la création d'une zone tampon,

-la réflexion sur l'aménagement de la Pointe Saint-Gildas en maintenant l'équilibre du développement économique dans le respect de l'environnement».

Source: Extrait de la délibération du 6 juin 2014, Commune de Préfailles

Le nouveau PLU de Préfailles intègre plusieurs réflexions territoriales menées ces dernières années : le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz et le projet de PLH.

Le projet s'articule avec les projets de la commune comme celui de la Réserve Naturelle Régionale dans le secteur de la Pointe Saint-Gildas notamment. 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.

1.2 Le contexte supra-communal

Parmi les documents supra-communaux, le SCoT du Pays de Retz fixe des orientations concernant la préservation et la gestion des espaces naturels sur le littoral avec lequel le PLU doit être compatible. Il a été approuvé le 28 juin 2013.

Le SCoT reconnaît comme bourg et pôle communal la commune de Préfailles.



- Préfailles, pôle communal -

«*Les bourgs et pôles communaux [...] du Pays de Retz sont le lieu privilégié du développement urbain et résidentiel de ces communes. Les communes y favorisent:*

-la diversité de l'habitat et la mixité sociale et intergénérationnelle,

-le développement d'une offre de services et d'équipments dont les besoins sont identifiés à l'échelle de l'intercommunalité,

-le maintien et le développement des activités commerciales,

-le maintien des activités artisanales, ou à défaut leur relocalisation au plus proche sous forme de village artisanal intégré a projet urbain du centre bourg,

-l'intégration à la trame verte et bleue, notamment par la valorisation des cours d'eau en milieu urbain, la mise en réseau des bois,haies et plantations, la sensibilsation des particuliers et entreprises, dans le cadre des recommandations et/ou de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères intégrées lors de la prochaine révision ou élaboration du PLU.»

Source: DOG, SCoT du Pays de Retz, p12

Le SCoT identifie les espaces remarquables du littoral et deux coupures d'urbanisation au sens de la loi Littoral sur le territoire. Un espace boisé significatif est également identifié sur la commune et des coupures vertes le long de l'axe routier principal (la RD 313). Par ailleurs, aucun espace agricole pérenne n'est recensé à Préfailles.

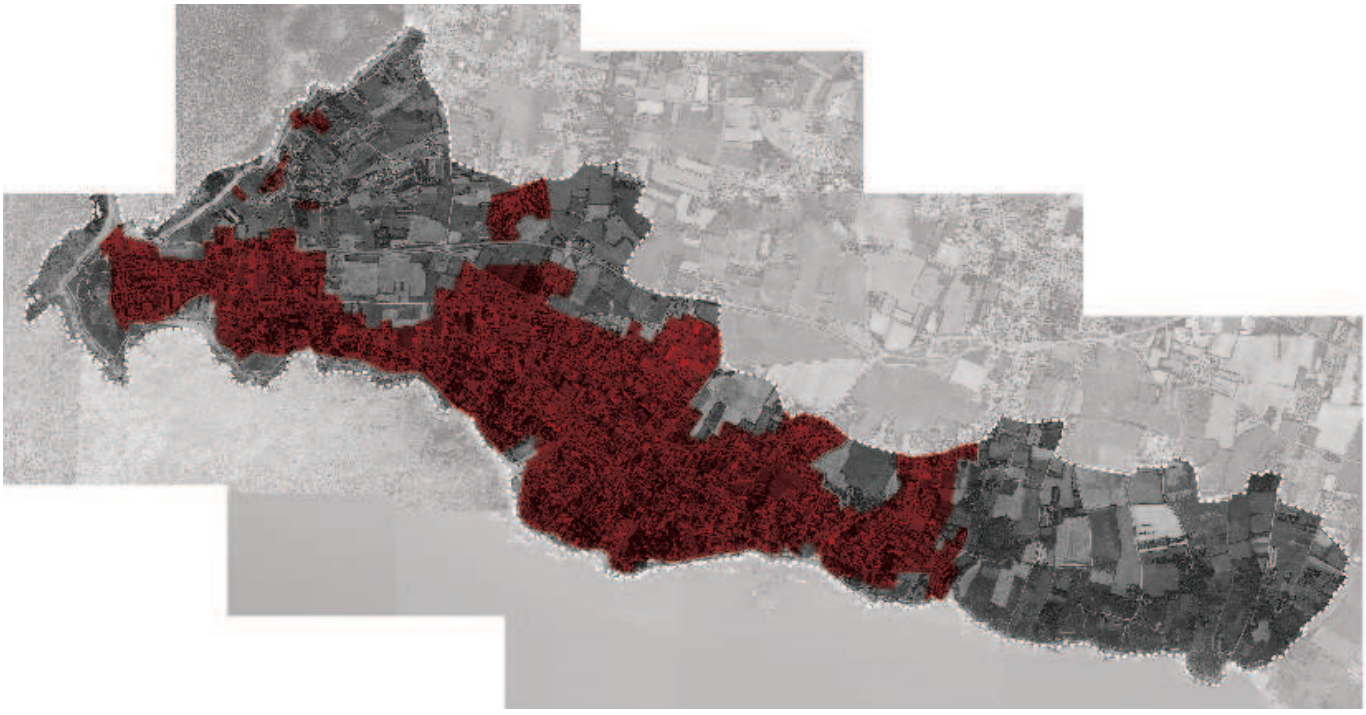
2 LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Le développement d'un territoire littoral et particulièrement celui de la commune de Préfailles, est complexe à appréhender du fait des multiples enjeux: il est, en effet, 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 population permanente.

La commune de Préfailles est un territoire littoral touristique, dont le développement et l'identité sont historiquement liés au tourisme balnéaire. Enjeux écologiques, paysagers, patrimoniaux et touristiques s'entrecroisent aujourd'hui et sont de véritables atouts pour le territoire, dont l'équilibre fragile doit être préservé.

Un territoire largement occupé par le bâti

Un des constats mis en évidence dans le diagnostic territorial est la part importante de l'urbanisation du territoire. En effet, implanté le long de la côte, le bâti et plus globalement les espaces urbanisés en général couvrent 42% du territoire communal.



- La «tâche urbaine» en 2011 -

Une entité bâtie tournée vers la mer

Si les premières constructions se sont implantées à l'amorce des vallons (Quirouard), le développement du tourisme balnéaire à une échelle familiale entraine l'implantation de villas le long des corniches ou en extension du village d'origine dès le milieu du 19ème siècle notamment. Les villas balnéaires expriment ainsi tous les styles de cette époque en conservant des caractéristiques communes qui sont l'ouverture au paysage et au jardin.



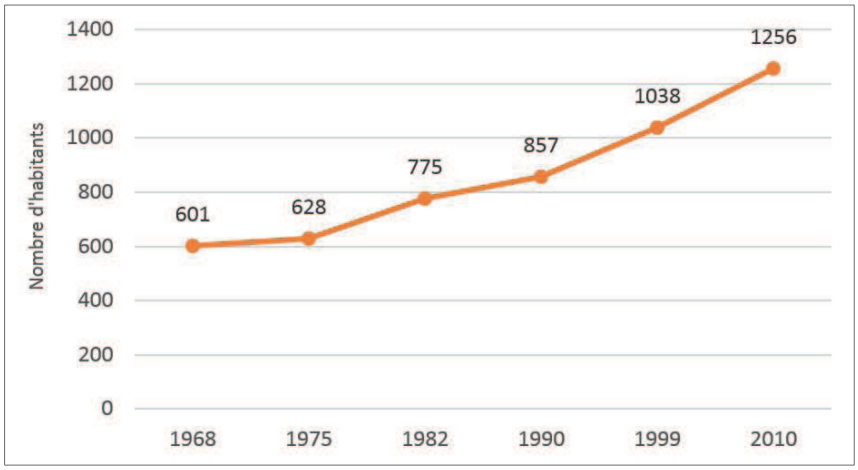
- L'urbanisation du front de mer - *Source: Les dames de la côte*

Dans les années 1960, les constructions s'implantent dans les nombreux espaces interstitiels vacants. Ce tissu urbain lâche est lié à l'implantation des maisons bourgeoises et villas balnéaires (pas de front bâti continu à l'exception de la Grande Rue). Cette urbanisation «ponctuelle» est également observée le long de la voie menant à la Pointe Saint-Gildas. Durant les années 70-80, la forme urbaine initiale de Préfailles va ainsi s'étirer vers la pointe occidentale de la commune. Cette évolution illustre bien l'influence de la mer et des paysages dans l'organisation spatiale de l'espace bâti à cette époque. Dans les années 1990, les nouveaux ménages s'implantent plutôt sur la frange Nord de l'espace urbanisé; l'urbanisation se réalise principalement sous forme d'opérations d'ensemble. Depuis la fin des années 90, les formes architecturales ont évolué mais sont conçues de manière à multiplier les vues sur mer depuis la construc on. Les maisons contemporaines dans le secteur de Port aux Goths en est le parfait exemple.

L'organisation du réseau viaire créé également des perspectives vers la mer par des voies de circulation perpendiculaires à la côte.

Les évolutions démographiques et du parc de logements récentes

Depuis 1968, la population n'a pas cessé d'augmenter passant de 601 à 1256 habitants en 2010. Le nombre d'habitants a doublé en une quarantaine d'années. Cette croissance démographique s'est accelérée dans les années 1990 (+181 habitants entre 1990 et 1999 et +218 entre 1999 et 2010).



Evolution de la population à Préfailles entre 1968 et 2010 *Source: INSEE, RP 2010*

L'urbanisation récente s'est réalisée sous forme d'opérations d'ensemble sur les hauteurs mais aussi dans les «dents creuses» à proximité immédiate de la mer. On retrouve une opération d'ensemble au Bois Roux et des nouvelles constructions de manière plus ponctuelle dans l'ensemble de l'espace urbanisé.

Un cadre de vie attractif

Le cadre de vie préfaillais découle d'une part, de l'histoire du développement de l'urbanisation de la commune avec un tissu bâti qui résulte de la combinaison de différents types architecturaux, d'une trame végétale témoin de l'engouement pour les stations banéaires au 19ème siècle et début 20ème apportant une ambiance par culière, d'autre part, de la diversité des espaces naturels et de l'évolution des pratiques agricoles. La présence de certains équipements, services et espaces publics par cipent également à la qualité du cadre de vie. C'est l'ensemble de ces éléments qui rendent le territoire attractif ce qui implique de le préserver et de poursuivre son amélioration.



- Vue depuis la route Saint-Gildas -



- Vue depuis la rue Mesnil Riant -

Plusieurs petites centralités

Trois petites centralités émergent par la présence de lieux de vie (places, espaces verts...) concentrant commerces et habitat. Tout d'abord, le centre-bourg qui concentre l'essentiel des services et commerces. Vient ensuite la Pointe Saint-Gildas qui constitue un lieu touristique à part entière; les espaces sont aménagés pour accueillir les flux de visiteurs, les commerces répondent à la nature touristique du lieu (restauration, hôtel...). Puis, Port Meleu qui constitue une petite entité en bord de plage où sont regroupées plusieurs fonctions (résidentielle, d'hébergements touristique et de restauration notamment).

Le tourisme, une activité structurante

Le tourisme est une activité structurante pour la commune, autour de laquelle se structurent des activités économiques. En effet, la commune dispose d'un bon niveau d'équipement commercial par rapport à sa population permanente, de structures permeant l'accueil des touristes (campings...) et d'activités directement liées à la mer, créant une dynamique économique.



- Localisation des campings -

L'activité touristique provient avant tout de la présence de la mer, des sites induits (sémaphore, sentiers pédestres...) et de son cadre de vie.

Si l'activité touristique constitue le socle de l'économie locale, l'activité artisanale est également présente sur la commune et est concentrée dans une zone d'activités, située à l'entrée du centre-bourg.

La richesse du patrimoine naturel et paysager



- Périmètre de la RNR - *Source: Commune de Préfailles*

La commune dispose d'un patrimoine naturel et paysager remarquable, reconnu et protégé à travers de nombreux dispositifs:

-Site Natura 2000 (directive Habitat et Oiseaux, 1 ZNIEFF de type I et 2 ZNIEFF de type II),

-Espaces Naturels Sensibles,

-Réserve Naturelle Régionale (RNR).

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.

3 LE PROJET DE DEVELOPPEMENT

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. Les orientations définissent une politique d'ensemble apportant des réponses aux besoins et enjeux soulevés dans le diagnostic.

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) et les projets en cours sur le territoire. Elles se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supracommunaux, 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.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent avec pour objectif d'assurer un développement cohérent du territoire avec pour fil conducteur mixité, qualité urbaine, préservation de l'environnement et équilibre territorial.

Elles 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'évoluton du territoire tout en préservant le patrimoine naturel

Axe 4 - Conforter et développer les activités économiques du territoire

Axe 5 - Gérer durablement le territoire

Les objectifs en logements du PLU

Justifiés dans les justifications du rapport de présentation (Pièce 1.2), les objectifs de développement ont été définis à partir du principe de compatibilité avec les documents supra-communaux, du diagnostic socio-économique et démographique et l'état initial de l'environnement. Le SCOT du Pays de Retz prévoit la création de 333 à 512 logements par an à l'horizon 2030 à l'échelle de la Communauté de Communes de Pornic.

Un projet de PLH, arrêté le 7 novembre 2013, existe à l'échelle de la Communauté de Communes de Pornic. 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, ce qui représente 33 logements par an. Cet objectif correspond à la «fourchette haute» des objectifs en logements du SCoT.

Au vu du taux de variation annuel de la population entre 2006 et 2011 (+1,1%) - Source: INSEE, RP 2011 -, du rythme de construction connu ces dix dernières années (18 logements/an entre 2003 et 2013), de ses capacités en réseaux et en équipements, la commune a fait le choix d'adopter un scénario de développement modéré: une croissance démographique et un rythme de construction neuve légèrement supérieure à ceux enregistrés durant les dix dernières années.

Ainsi, environ 270 logements seront créés entre 2015 et 2025, «durée de vie» du PLU; ils permettront de maintenir la population mais aussi d'accueillir des nouveaux ménages.

L'ensemble des logements à créer n'est pas amené à se répartir de manière homogène sur le territoire.

La répar tion de l'offre en logement sur le territoire de Préfailles s'appuie sur :

1. un recensement des espaces interstitiels vacants au sein du tissu a été réalisé ; l'ensemble des «dents creuses»

et le potentiel foncier via les divisions parcellaires ont été quantifiés. Le potentiel théorique a été évalué à 16,8 hectares. Cependant, en incluant qu'une part des logements ne sera probablement pas réalisée sur l'ensemble de ce potentiel théorique (du fait de la rétention foncière notamment), seuls les 2/3 du potentiel théorique ont été retenu, soit 11,2 hectares.

2. une analyse des sites en extension les plus propices à accueillir des nouvelles constructions à usage d'habitations. Elle a été faite en fonction de plusieurs critères (situation géographique par rapport au centre-bourg, enjeux paysagers notamment). Dans les zones d'extension (1AUB), une densité minimale de 15 logements/hectare a été appliquée.

Ainsi, la création de logements à travers le PLU est envisagée selon plusieurs modes opératoires complémentaires, reposant sur une densification du tissu existant (via les «dents creuses» et les divisions parcellaires) et sur des secteurs de projet situés en extension des zones urbaines (zones 1AUB). Ainsi, à l'horizon 2025:

> environ 170 logements seront créés à l'intérieur du tissu urbain existant, soit 60% du potentiel de logements prévus,

> environ 130 logements seront créés dans les zones à urbaniser en extension.

Les projets du PLU

Les orientations du PADD se traduisent concrètement de la manière suivante:

- **La densification du centre-bourg**

Pour a" eindre les objectifs de création de logements fixés par le SCoT et inscrits dans le PADD, la collectivité a, dans un premier temps, fait le choix de densifier le centre-bourg. Une analyse de l'ensemble des espaces interstitiels vacants et du potentiel en divisions parcellaires a été réalisée au sein des tissus bâtis existants. L'urbanisation d'une majeure partie de ce foncier mobilisable dans la «durée de vie» du PLU est encadrée par le règlement écrit et pour un secteur spécifique par une OAP. Ces règles perme" ent de me" re en oeuvre les objectifs de densité définis dans le PADD, de préserver l'environnement naturel et paysager du tissu bâti existant (trame végétale, vues sur mer, etc.) et de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.

- **La création de zones à urbaniser à destination d'habitat**

Le foncier potentiellement mobilisable au sein du tissu urbain existant n'est pas suffisant pour répondre aux objectifs en logements. Trois secteurs de projet en extension dans la continuité du tissu urbain déjà constitué et à proximité du centre-bourg ont donc été délimités. L'ensemble de ces sites a fait l'objet d'OAP pour intégrer les nouvelles opérations à l'environnement bâti, paysager et environnemental existant.

- **La préservation des équipements, services et commerces**

La commune souhaite, à travers la création de logements diversifiés (petits logements adaptés aux personnes âgées, logements sociaux, etc.) et donc l'accueil de nouvelles populations, maintenir et conforter les équipements d'intérêt collectif, les services et les commerces existants. Plusieurs outils sont mis en oeuvre dans le PLU en ce sens: identification de linéaires commerciaux le long desquels le changement de destination des commerces en logements est interdit, création d'un pôle médical prévue dans une OAP, etc.

- **Le maintien et le développement de l'activité touristique**

Une des volontés de la collectivité est de conforter l'offre touristique en s'appuyant d'une part sur le patrimoine bâti et naturel existant et d'autre part, sur la valorisation des espaces publics. La commune souhaite perme" re le développement des structures d'hébergement touristique et organiser les flux de visiteurs sur le territoire par le biais d'aménagements (aires de stationnement, etc.).

- **Le confortement de l'activité artisanale sur le territoire**

Le projet de l'optimisation du bâti au sein de la zone d'activités de la Prée permet de répondre aux besoins des entreprises existantes mais aussi de proposer une offre nouvelle au sein du tissu existant (dans la zone d'activités et dans le centre-bourg selon le type d'activité).

- **La mise en valeur des espaces naturels**

Le territoire dispose d'un patrimoine naturel et paysager remarqable, reconnu et protégé à travers de nombreux disposi fs. Un des projets du PLU est la préservation de ces espaces naturels et du paysage et leur valorisation par le biais du développement du réseau de cheminements doux et la requalification des espaces publics.

Le territoire dispose d'un patrimoine naturel et paysager remarqable, reconnu et protégé à travers de nombreux disposi fs. Un des projets du PLU est la préservation de ces espaces naturels et du paysage et leur valorisation par le biais du développement du réseau de cheminements doux et la requalification des espaces publics.

4 LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÉGLEMENT ÉCRIT ET LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Les disposi ons réglementaires du Plan Local d'Urbanisme traduites dans le règlement et les documents graphiques ont été élaborées:

-d'une part pour répondre aux objectifs en termes d'aménagement et d'urbanisme et présentés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

-d'autre part, pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, l'étude approfondie du tissu urbain, de l'environnement naturel et paysager et une analyse des espaces interstitiels vacants ont été déterminantes dans les choix d'urbanisation.

La délimitation des différentes zones relève d'une volonté de clarté, et de prise en compte des différentes formes urbaines et occupations du sol sur le territoire et de préservation des fenêtres paysagères vers la mer et vers l'estuaire. Le zonage du PLU et le règlement associé répondent à la logique suivante:

4.1 Les zones urbaines

La zone UA

La zone UA correspond au centre-bourg de la commune, 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 participent 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

du centre-bourg. Il doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Les règles associées à la zone UA ont pour but de permettre l'évolution progressive du centre (accueil d'habitations, services, commerces...) tout en préservant la cohérence du front bâti.

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 UAp, qui correspond au secteur bâti aux abords du port à la Pointe Saint-Gildas, où seules sont autorisées les construc ons 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. Il est caractérisé 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.

La zone UE

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 perme! re le maintien et le confortement des ac vités existantes et l'accueil de nouvelles activités.

Les règles ont pour but de perme! re 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

Ce! e zone est destinée à accueillir les terrains de camping et/ou de caravaning ainsi que les activités sportives et de loisirs connexes.

La zone UP

Ce! e 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.

4.2 Les zones à urbaniser

La délimitation des zones à urbaniser découle des orientations du PADD et de l'objectif de création de logements. Elle répond également à une logique de projet d'ensemble avec les zones urbaines précédemment présentées.

La zone 1AUB

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 ainsi qu'aux activités et services compatibles avec ce! e dominante résidentielle.

La zone 1AUB comprend un secteur 1AUBc où une hauteur plus importante est autorisée et les règles d'implantion du bâti sont plus permissives afin de perme! re de nouvelles formes urbaines.

4.3 La zone naturelle

La zone N est une zone naturelle et forestière, 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. Elle comprend plusieurs secteurs:

La zone Naturelle comprend plusieurs secteurs:

-Le secteur Nm correspond à l'espace naturel de la mer incluant en partie le domaine public maritime -Le secteur Ns correspond aux espaces remarquables au sens de la loi Li oral ;

-Le secteur Nd correspond aux parties du territoire affectées à la protection des sites, des milieux naturels et des paysages.

-Le secteur Nl correspond à l'emprise des campings. Il constitue un Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL).

-Le secteur Nc, correspond à une aire de camping-cars ;

-Le secteur Na, correspond à l'aire de lagunage liée au camping de la Pointe ;

-Le secteur Np, qui correspond à des espaces naturels à valoriser en lien avec la mise en valeur de l'entrée du secteur de la Pointe Saint-Gildas, sa fréquentation et avec les installations portuaires ;

-Le secteur Nx, délimitant des espaces naturels entretenus par l'activité agricole, aux franges de l'espace urbanisé.

-Le secteur Nr, qui correspond à un Secteur de Taille et de Capacité Limitées, où les extensions limitées des constructions à usage d'activités économiques sont autorisées.

4.4 Bilan des surfaces

PLU approuvé en 2008	Surface (en ha)	Projet de PLU	Surface (en ha)
LES ZONES URBAINES			
UAa	21,10	UA	14,95
		UAa	7,00
UAc	1,41	UAp	1,47
UAb	15,56	UV	23,12
UAd	1,37	UBc	1,19
UB	149,78	UH	70,45
		UB	70,22
UD	5,87	UC	6,09
US	1,85	UE	3,27
UF	6,01	UF	5,66
UP	53,07	UP	52,84
UL	4,69	UL	4,99
TOTAL	260,71	TOTAL	261,25
LES ZONES A URBANISER			
1AUm	3,16	X	
2AUh	9,17	1AUB	2,82
		1AUBc	6,14
TOTAL	12,33	TOTAL	8,96
LES ZONES NATURELLES			
Nd	102,14	Nd	202,46
Ns	63,44	Ns	64,70
Ne	1,67	Nc	0,89
Np	7,34	Np	3,17
		Na	1,02
NL	6,26	Nl	6,11
Nx	20,67	Nx	32,91
		Nm	62082,94
		Nr	0,019
TOTAL	201,52	TOTAL	62394,22

Les zones urbaines couvrent une surface d'environ 208 hectares (en déduisant la zone UP située sur le Domaine Public Mari me). Elles représentent ainsi environ 40% de la surface du territoire communal.

Les zones à urbaniser couvrent une surface de 8,96 hectares; elles représentent ainsi moins de 2% de la surface totale de la commune.

Les zones naturelles représentent, quant à elles, environ 58% de la surface totale du territoire communal (en déduisant la zone Nm et une par e de la zone UP).

5 AUTRES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE PLU

5.1 Favoriser l'accueil des nouvelles constructions au sein du tissu en préservant les caractéristiques urbaines existantes

Le règlement traduit les choix de la commune concernant les formes urbaines qu'elle souhaite voir sur son territoire afin d'éviter une dégradation de l'espace urbanisé, plus particulièrement du centre-bourg et de la frange littorale,de préserver le caractère patrimonial et architectural des constructions et la trame végétale et ainsi définir un cadre de vie de qualité.

Les règles applicables à chacune des zones et à chacun des secteurs relèvent d'une volonté d'un règlement adapté pour l'accueil des nouvelles constructions à l'intérieur du tissu urbain en prenant en compte les différentes formes urbaines et occupations du sol et l'environnement paysager et bâti existantes. L'objectif est d'avoir des règles destinées davantage au renouvellement urbain qu'à l'extension.

L'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement bâti, naturel et paysager est facilitée par le biais des ar cles 6 et 7 (implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives), 9 (emprise au sol), 10 (hauteur maximale des constructions), 11 (aspect extérieur des constructions) et 13 (espaces libres et plantations). Utilisés de manière complémentaire, ces 6 articles assurent une bonne insertion des nouvelles constructions dans les différents types de tissus existants (le tissu relativement dense du centre-bourg, le tissu aéré de la frange littorale, le tissu pavillonnaire, etc.). Ces articles et leur complémentarité sont justifiés dans la partie suivante.

5.2 Encadrer la densification afin de préserver les fenêtres paysagères

Un des objec fs du PADD est de permettre une évolution du tissu de la frange littorale tout en préservant le cadre bâti et paysager existant. Dans les zones UV et UH notamment, le règlement ne permet pas la création d'un front bâti continu; les discontinuités bâties, espaces supports de la trame végétale (les jardins arborés clos des villas balnéaires par culièrement), sont ainsi préservées. La densification via les divisions parcellaires dans la zone UH est encadrée par la combinaison des articles 6, 7 et 10 notamment; ainsi, les ouvertures paysagères et les commodités du voisinage sont préservées au maximum.

L'article 10 a également été rédigé afin de limiter la «densification verticale», d'une part, sur la frange littorale, d'autre part, dans les tissus pavillonnaires (où les constructions sont de type R+C).

5.3 Favoriser la mixité sociale

Comme inscrit dans le PADD et les OAP, le projet communal prévoit la création de logements sociaux sur le territoire. Dans le règlement écrit, cet objectif se traduit de la manière suivante: les dispositions liées au maintien d'espaces verts de pleine terre sont assouplies pour ne pas containdre le développement de l'offre en logements sociaux.

5.4 Intégrer la démarche environnementale

Règles imposées en matière de plantation

A l'ar cle 13 du règlement écrit, des obligations sont imposées en matière de plantations comme:

«*La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être 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 nouvelles plantations seront choisies parmi une liste d'essences locales recommandées par le CAUE et figurant à l'annexe 3 du règlement écrit.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du règlement écrit, est interdite.

Règles imposées en matière de choix énergétiques et de développement durable

En matière de choix énergétique, des dispositions particulières sont édictées aux articles 4, 7, 11 et 15 notamment.

A l'ar cle 4 de l'ensemble des zones:

«*Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages*».

L'article 7 prend en compte l'existant en indiquant que «*dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de reculement existante pourra être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques*».

L'article 11 des zones urbaines permet les toitures-terrasses végétalisées.

L'article 15 a été réglementé pour préciser que «*les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement».*

Règles imposées en matière de gestion des eaux

Dans l'ensemble des zones, l'article 4 indique que «*les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique*».

L'article 13 des zones UV, UH, UB, UC et 1AUB indique qu'un minimum de surface (défini selon la zone) doit être traitée en espace vert de pleine terre afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

6 L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La méthodologie de travail pour élaborer l'évaluation environnementale et l'intégrer à l'ensemble des réflexions justifiées dans le rapport de présentation a été la suivante:

Dans un premier temps, l'ensemble des données existantes sur le territoire et accessibles ont été collectées et étudiées:

-Les données cartographiques: BD ORTHO, SCAN 25, plan cadastral informatisé, données environnementales cartographiées (SIGLOIRE (délimitation des espaces remarquables...), Communauté de Communes (zones humides...);

-Les documents supra-communaux: SRCE, SCoT du Pays de Retz, SDAGE Loire-Bretagne, les deux SAGE...

-Les données sur les milieux aquatiques et humides: IGN, SIGLOIRE, inventaire des zones humides du bassin versant de la Baie de Bourgneuf.

-Les données sur la faune, la flore et les habitats naturels: liste d'espèces de l'INPN, de l'UICN, Liste des plantes vasculaires invasives des Pays de la Loire et études localisées comme celle identifiant la Romulée à petites fleurs et l'Alysson des champs à Port Meleu (Conservatoire Botanique National de Brest)

-Les données sur les sites Natura 2000: données de la DREAL et de l'INPN

-Les données sur les sites protégés et inventoriés: INPN, le plan de gestion de la Réserve Naturelle Régionale de la Pointe Saint-Gildas

-Le Porter à Connaissance de l'Etat

-Le PLU existant (rapport de présentation, PADD...)

Toutes ces données ont été analysées dans le cadre de l'état initial de l'environnement pour identifier les enjeux, environnementaux notamment, sur le territoire.

Dans un second temps, l'analyse de l'ensemble de ces données existantes et la lecture des photographies aériennes couleurs (permettant de visualiser l'occupation des sols et de repérer les grands types d'habitat (mer, prairies, espaces boisés...) ont été complétées par un travail de terrain.

Ce travail de terrain a été réalisé de la manière suivante: 3 jours de terrain à chaque saison. La période estivale a fait l'objet d'un travail de terrain plus long: 4 jours ont été répartis sur les mois de juin et juillet 2014 afin de mieux appréhender l'influence de la fréquentation touristique sur les milieux naturels notamment. Les secteurs plus finement étudiés sont:

> les espaces naturels impactés par l'activité touristique (aires de stationnement en bordure des espaces naturels, cheminements doux, terrains de loisirs...),

> les espaces susceptibles d'être urbanisés (zones à urbaniser inscrites dans le PLU existant...),

> les espaces «tampons» entre le tissu urbain et les espaces agricoles et naturels (exemple: Port aux Goths).

Enfin, des échanges ont eu lieu avec le technicien communal en charge de la thématique environnement à Préfailles et des réunions (commissions extra-municipales) ont été organisées avec les associations (Cf: bilan de la concertation).

Le projet communal traduit une volonté d'équilibre où le développement est respectueux du cadre de vie et de la qualité des milieux. Il convient de recenser les effets du développement sur l'environnement en mettant en parallèle les effets positifs et négatifs et d'énoncer les mesures compensatoires éventuelles prises dans le projet de PLU:

Tout d'abord, le diagnostic a traité, au travers de l'état initial de l'environnement, toutes les thématiques liées à l'environnement et a mis en exergue les atouts, faiblesses et les besoins du territoire. L'ensemble des enjeux environnementaux, paysagers et agricoles a été identifié lors de cette étape. Cette identification s'appuie sur l'analyse des différentes études sur l'environnement (menées dans le cadre de la réserve naturelle régionale, etc.).

Suite à l'identification des différents enjeux environnementaux, le PADD a été élaboré dans le souci constant de construire un projet cohérent avec ceux-ci en cherchant à éviter les incidences des futurs projets sur l'environnement. La collectivité a souhaité rédigé des orientations claires et précises dans le PADD, pièce constituant le coeur du projet de PLU, afin de faciliter la phase règlementaire.

Ces orientations ont ensuite été traduites dans le règlement écrit, le plan de zonage et les OAP et différents outils ont été mis en oeuvre dans ces documents pour écarter, réduire et/ou compenser les éventuelles incidences des projets d'aménagement sur l'environnement. Les incidences sur l'environnement ont été évaluées par thématique:

-incidences sur le socle naturel (topographie, géologie, hydrologie)

-incidences sur le paysage et le cadre de vie,

-incidences sur les espaces naturels et agricoles (espaces naturels à fort enjeu environnemental, espaces boisés, espaces agricoles)

-incidences sur la gestion de l'eau (ressource en eau potable, assainissement, etc.)

-incidences sur la gestion des déchets

-incidences sur l'énergie et la qualité de l'air

-incidences sur les risques naturels (risque submersion marine, etc.) et nuisances.

Par ailleurs, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme du territoire de Préfailles et conformément à la loi du 1er août 2008 relative à la responsabilité environnementale et la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement et leur décret d'application, une évaluation des incidences Natura 2000 a été réalisée sur les:

- **FR5202012 - Zone Spéciale de Conservation (ZSC) - «Estuaire de la Loire Sud - Baie de Bourgneuf»** - Les ZSC visent la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la direc ve «Habitats».
- **FR5212014 - Zone de Protection Spéciale (ZPS) - «Estuaire de la Loire - Baie de Bourneuf»** - Les ZPS ont pour objec f la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive «Oiseaux» ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zone relais à des oiseaux migrateurs.

Parmi les quatre zones à urbaniser destinées à accueillir de l'habitat inscrites dans le PLU, trois sont en extension du tissu urbain et une est inscrite dans le tissu. Ces zones 1AUB se trouvent à plus de 500 mètres du littoral.

Les incidences potentielles des évolutions du tissu ont été étudiées à l'échelle des sites et à celui de la commune en prenant en compte les effets cumulés. Le secteur de la Pointe Saint-Gildas a fait l'objet d'une analyse approfondie.

Parallèlement à ces incidences négatives potentielles, les nombreuses mesures mises en place par le PLU permettent de limiter et d'éviter les impacts des projets de développement et d'apporter une protection supplémentaire au site Natura 2000 et ses abords :

- Protection du site Natura 2000 par un classement Ns et Nd,
- Protection des abords du littoral par la protection des jardins en front de mer,
- Développement urbain privilégié dans les pôles et au sein des tissus urbains
- Prise en compte de la richesse et la fragilité des milieux dans le choix des sites de projets,
- Limitation du ruissellement grâce à la mise en place d'un coefficient de pleine terre,
- Maintien des éléments naturels et paysagers de qualité sur les sites de projets et sur la commune.

L'évaluation des incidences menées permet de conclure que le PLU ne porte pas atteinte aux habitats et espèces d'intérêt communautaire présents sur le territoire ou en interaction avec lui. Plus largement, le projet n'a pas d'incidences significatives sur les sites Natura 2000 et il apporte une protection plus fine du patrimoine à fort potentiel écologique au sein du futur document de planification.

Plan Local d'Urbanisme de Préfailles

Révisé le 18 décembre 2015

Modification simplifiée N°1

RAPPORT DE PRESENTATION



Révision du PLU	**le 4 juillet 2008**
Modification du PLU N°1	**le 14 décembre 2010**
Modification du PLU N°2	**le 6 décembre 2013**

Prescription de la révision générale du PLU :	**le 6 juin 2014**
Débat sur le PADD	**le 19 décembre 2014**
Approbation de la révision générale du PLU	**le 18 décembre 2015**

I. Préambule **p. 3**

II. Cadre réglementaire de la Modification Simplifiée **p. 3**

III. Contexte et motivations de la Modification Simplifiée N°1 **p. 4**

IV. Modifications du règlement **p. 6**

V. Annexes **p. 7**

- Arrêté prescrivant la modification simplifiée
- Délibération définissant les modalités de mise à disposition du dossier
- Règlement modifié
- Avis de mise à disposition
- Avis éventuels des Personnes Publiques Associées

I. Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Préfailles a été révisé et approuvé le 4 juillet 2008, transformant le POS en PLU, puis modifié par approbation du Conseil Municipal le 4 juillet 2010 et le 6 décembre 2013.
La révision générale du PLU a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 6 juin 2014. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été débattu en Conseil Municipal du 19 décembre 2014. Le Plan Local d'Urbanisme révisé a été approuvé le 18 décembre 2015.

En application de l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme, Monsieur le Maire lance la présente modification simplifiée du PLU. Celle-ci vise à rectifier des règles d'implantation trop strictes sur un secteur limité.

II. Cadre réglementaire de la Modification simplifiée :

En application de l'article L123-13-3 du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée lorsque la commune envisage de modifier le règlement et/ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) soit afin :

- D'augmenter au maximum de 50% les règles de densité pour le logement social
- D'augmenter de 30% les règles de densité pour les logements à haute performance énergétique
- De rectifier une erreur matérielle
- Dans les autres cas qui n'entrent pas dans le champ de la modification ou de la révision (allégée ou non)

Le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme ne rentre pas dans le champ de la révision, car il :

- Ne change pas les orientations du PADD du Plan Local d'Urbanisme,
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels
- Ne comporte pas de graves risques de nuisances

Le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme ne rentre pas dans le champ de la modification, car il :

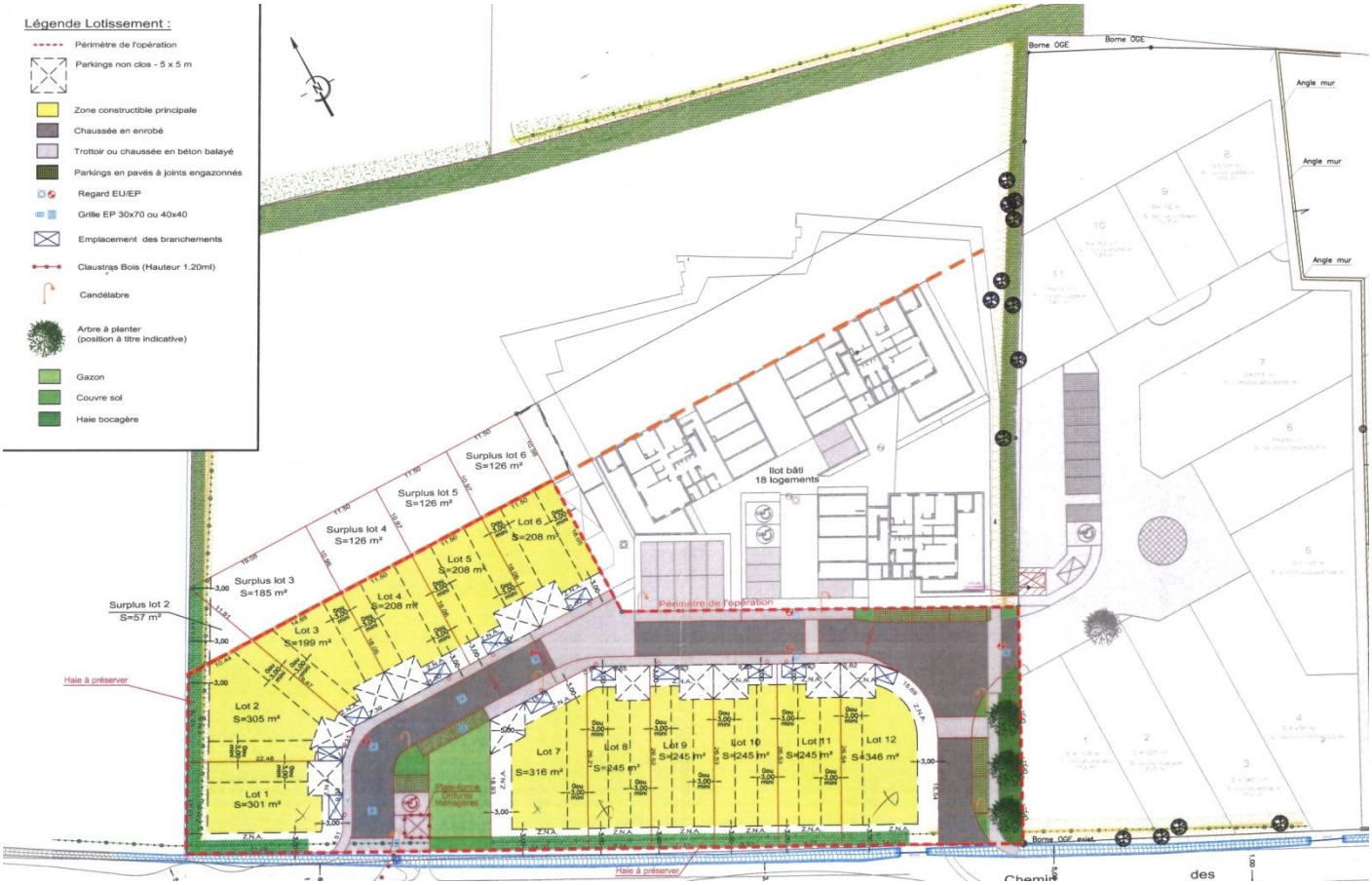
- Ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du Plan
- Ne diminue pas les possibilités de construire
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine U ou à urbaniser AU

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition (Article L123-13-3 du code de l'urbanisme).

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée (Article L123-13-3 du code de l'urbanisme).

III. Contexte et motivations de la Modification Simplifiée

Le lotissement du Bois Roux est situé au Nord de la Commune de Préfailles, rue de la Fauvette Pitchou. Il a fait l'objet de plusieurs phases, avec un lotissement communal en 2012, la construction de logements sociaux en 2012 également et enfin la création de lots à bâtir pour des personnes avec plafonds de revenus.
Cette dernière phase a été réalisée après dépôt d'un Permis d'Aménager en 2015, sous l'ancien Plan Local d'Urbanisme, qui fut accepté le 18 mars 2016 sous le nouveau PLU.



Plan de composition du Lotissement du Bois Roux (PA 044 136 15 D3001) - Sans échelle

La révision générale du PLU en 2015 a entrainé sur ce secteur un changement de zonage de UAd en UBc, plus restrictif sur l'implantation des constructions.
Par rapport aux limites séparatives, sur ce secteur spécifique et sur une profondeur de 20m à partir de l'alignement, l'ancien PLU permettait une implantation :

- *Soit d'une limite à l'autre,*
- *Soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3m,*
- *Soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 3m.*

Extrait du règlement du PLU de 2013, Zone UA

Le PLU révisé de 2015 permet quant à lui une implantation :

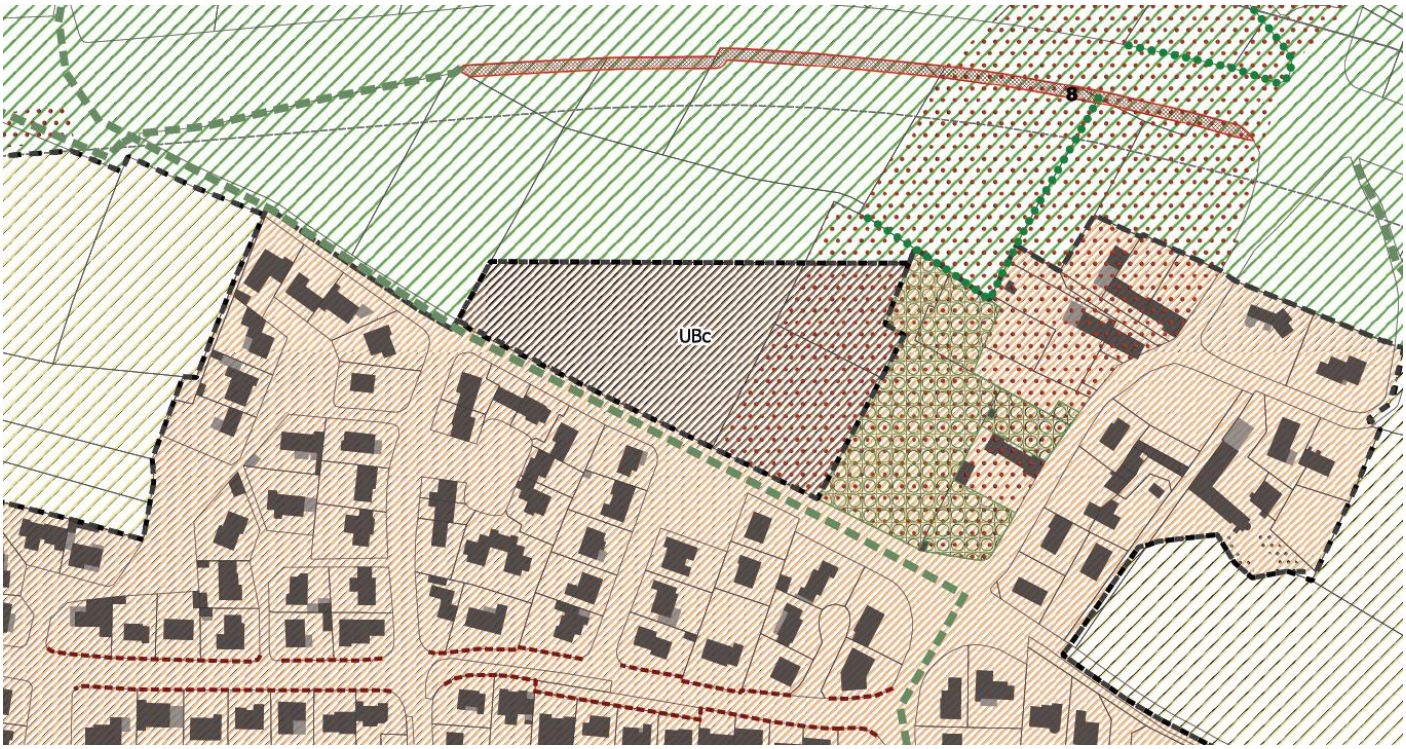
- *Soit sur une des limites séparatives. Dans ce cas, la longueur cumulée des constructions implantées sur la limite séparative ne pourra excéder 8 mètres par limite. Les constructions ou parties de construction appuyées sur un pignon existant ou édifié concomitamment sur le fond voisin ne sont pas comptabilisés dans ces 8 mètres.*

- *Soit en retrait. Dans ce cas, la marge de reculement observée sera d'au moins 3 mètres. Cette distance est portée à 6 mètres si le mur comporte des ouvertures à l'étage (niveau supérieur de l'allège à plus de 3 mètres du sol naturel ou remanié). Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 6 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit.*

Extrait du règlement du PLU de 2015, Zone UB

Les nouvelles règles d'implantation sur l'ensemble de la zone UB ne permettent pas l'implantation sur 2 limites séparatives. Déposé sous l'ancien PLU, le nouveau lotissement n'a pas pu prendre en compte cette évolution. Les parcelles nouvellement créées sont donc en incompatibilité avec les règles d'implantation du PLU révisé. En effet, la largeur réduite des parcelles créées rend les constructions difficiles à concevoir.

Il est proposé d'appliquer à ce lotissement la même règle d'implantation que le lotissement communal voisin, à savoir la possibilité de s'implanter sur deux limites séparatives de part et d'autre de la parcelle. Ce cas est propre à un secteur particulier, définit au plan de zonage par un sous-zonage UBc spécifique. La modification des règles d'implantation est limitée à ce secteur, et ne s'applique pas à l'ensemble de la zone UB. Toute conséquence entrainée par cette modification sur le reste de la zone UB est ainsi écartée. Ainsi la modification du Plan Local d'Urbanisme peut prendre une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans cette zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.



Extrait du plan de zonage du PLU de 2015 – Sans échelle

Sur ce même lotissement du Bois Roux, plusieurs parcelles sont longées par un cheminement piéton, le chemin des Fossettes. Dans un souci de préserver le paysage arboré, la haie présente en bordure de ce chemin est à protéger. Le règlement du PLU demande à l'alignement des voies publiques l'implantation d'un mur bahut de 1m et interdit l'implantation d'un grillage toute hauteur. Cette disposition va à l'encontre de la préservation de la haie au vu de la réalité du terrain. L'implantation d'un grillage qui double la haie existante, limité à une hauteur de 1.80m, est plus adapté à ce contexte.

IV. Modifications du règlement

La modification fait évoluer ponctuellement le règlement sur une seule zone. Les dispositions réglementaires ajoutées sont surlignées en jaune, les dispositions retirées sont barrées et surlignées en jaune.

Zone	Rédaction actuelle	Rédaction future
UB	***Article UB 7*** Les constructions nouvelles peuvent s'implanter : • Soit sur une des limites séparatives. Dans ce cas, la longueur cumulée des constructions implantées sur la limite séparative ne pourra excéder 8 mètres par limite. Les constructions ou parties de construction appuyées sur un pignon existant ou édifié concomitamment sur le fond voisin ne sont pas comptabilisés dans ces 8 mètres. • Soit en retrait. Dans ce cas, la marge de reculement observée sera d'au moins 3 mètres. Cette distance est portée à 6 mètres si le mur comporte des ouvertures à l'étage (niveau supérieur de l'allège à plus de 3 mètres du sol naturel ou remanié). Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 6 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit. Le retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions …	***Article UB 7*** Dans la zone 1UB, à l'exception du secteur UBc, les constructions nouvelles peuvent s'implanter : • Soit sur une des limites séparatives. Dans ce cas, la longueur cumulée des constructions implantées sur la limite séparative ne pourra excéder 8 mètres par limite. Les constructions ou parties de construction appuyées sur un pignon existant ou édifié concomitamment sur le fond voisin ne sont pas comptabilisés dans ces 8 mètres. • Soit en retrait. Dans ce cas, la marge de reculement observée sera d'au moins 3 mètres. Cette distance est portée à 6 mètres si le mur comporte des ouvertures à l'étage (niveau supérieur de l'allège à plus de 3 mètres du sol naturel ou remanié). Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 6 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit. Dans le secteur UBc uniquement, les constructions nouvelles peuvent s'implanter : • Soit sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, la longueur cumulée des constructions implantées sur la limite séparative ne pourra excéder 8 mètres par limite. Les constructions ou parties de construction appuyées sur un pignon existant ou édifié concomitamment sur le fond voisin ne sont pas comptabilisés dans ces 8 mètres. • Soit en retrait. Dans ce cas, la marge de reculement observée sera d'au moins 3 mètres. Cette distance est portée à 6 mètres si le mur comporte des ouvertures à l'étage (niveau supérieur de l'allège à plus de 3 mètres du sol naturel ou remanié). Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 6 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit. Le retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions …

	Article UB 11.6 En limite sur la voie publique, les traitements suivants sont autorisés : • Muret enduit d'une hauteur maximale de 1,00m par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, ou d'n grillage. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage. • Aucune clôture. • En continuité du bâti ancien, sont en plus autorisés les murs pleins maçonnés enduits ou bien réalisés en pierre, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie. En limite sur la voie publique et sur la profondeur de la marge de recul, est interdit l'emploi de plaques de béton. En limite séparative avec une autre propriété bâtie, …	***Article UB 11.6*** En limite sur la voie publique, hors chemin des fossettes dans le secteur UBc, les traitements suivants sont autorisés : • Muret enduit d'une hauteur maximale de 1,00m par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, ou d'n grillage. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage. • Aucune clôture. • En continuité du bâti ancien, sont en plus autorisés les murs pleins maçonnés enduits ou bien réalisés en pierre, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie. En limite sur la voie publique et sur la profondeur de la marge de recul, est interdit l'emploi de plaques de béton. En limite sur la voie publique Chemin des Fossettes dans le secteur UBc, les clôtures à l'alignement devront obligatoirement être composées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.80m, doublé d'une haie arbustive d'essences locales. En limite séparative avec une autre propriété bâtie, …

Plan Local d'Urbanisme de Préfailles

Révisé le 18 décembre 2015

Modification simplifiée N°2

RAPPORT DE PRESENTATION



Révision du PLU	**le 4 juillet 2008**
Modification du PLU N°1	**le 14 décembre 2010**
Modification du PLU N°2	**le 6 décembre 2013**

Prescription de la révision générale du PLU :	**le 6 juin 2014**
Débat sur le PADD	**le 19 décembre 2014**
Approbation de la révision générale du PLU	**le 18 décembre 2015**
Approbation de la Modification Simplifiée du PLU N°1	**le 30 juin 2017**
Approbation de la Modification Simplifiée PLU N°2	**Le 7 septembre 2018**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 07/09/2018

Le Maire, Claude CAUDAL

I. Préambule **p. 3**

II. Cadre réglementaire de la Modification Simplifiée **p. 3**

III. Motivations et modifications apportées par la Modification Simplifiée N°2 **p. 4**

1. Implantation d'une construction sur deux limites adjacentes p. 4
2. Extension d'une construction déjà implantée en limite séparative p. 5
3. Clôtures autorisées sur les voies privées p. 6
4. Clôtures autorisées en limite séparative dans la zone UV p. 6
5. Utilisation de la brande et soubassement des grillages p. 7
6. Clôtures autorisées en zone naturelle p. 8
7. Réglementation de l'implantation des piscines p. 9
8. Voiries et accès aux parcelles p. 9
9. Utilisation du terme « date d'approbation » p. 10
10. Utilisation des termes « pouvoir » et « devoir » p. 10
11. Définition de l'emprise au sol p. 11
12. Réglementation des lucarnes et des chiens-assis p. 12
13. Quota des logements sociaux dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation p. 13

Modifications apportées suite à des demandes lors de la mise à disposition du public :

14. Recul minimum de la voie publique en zone UC p.14
15. Recul minimum des chemins non ouverts à la circulation motorisée en zone UC p.14
16. Implantation différente des constructions p.15

Suppression de modifications suite à la mise à disposition du public

1. Linéaires commerciaux au niveau de la Pointe St Gildas p.16
2. Changement de zonage parcelle « rue du Port aux Goths » p.16
3. Implantation différente des constructions p.17

IV. Annexes

- Arrêté prescrivant la modification simplifiée
- Délibération définissant les modalités de mise à disposition du dossier
- Règlement modifié
- Avis de mise à disposition
- Avis éventuels des Personnes Publiques Associées

I. Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Préfailles a été révisé et approuvé le 4 juillet 2008, transformant le POS en PLU, puis modifié par approbation du Conseil Municipal le 4 juillet 2010 et le 6 décembre 2013.
La révision générale du PLU a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 6 juin 2014. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été débattu en Conseil Municipal du 19 décembre 2014. Le Plan Local d'Urbanisme révisé a été approuvé le 18 décembre 2015. Une Modification Simplifiée N°1 a été approuvée par Délibération du Conseil Municipal le 30 juin 2017.

En application de l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme, Monsieur le Maire a lancé par arrêté 06/18 du 25 janvier 2018, la présente Modification Simplifiée N°2 du PLU. Celle-ci vise à rectifier des erreurs induites du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation, repérées suite à l'instruction des autorisations d'urbanisme sur les premières années de mise en application du PLU.
Les modalités de mise à disposition du public ont été approuvées par délibération CM 15/18 du 9 février 2018. La mise à disposition du public s'est déroulée du 15 juin 2018 au 31 juillet 2018 inclus.

II. Cadre réglementaire de la Modification simplifiée :

En application de l'article L123-13-3 du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée lorsque la commune envisage de modifier le règlement et/ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) soit afin :

- D'augmenter au maximum de 50% les règles de densité pour le logement social
- D'augmenter de 30% les règles de densité pour les logements à haute performance énergétique
- De rectifier une erreur matérielle
- Dans les autres cas qui n'entrent pas dans le champ de la modification ou de la révision (allégée ou non)

Le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme ne rentre pas dans le champ de la révision, car il :

- Ne change pas les orientations du PADD du Plan Local d'Urbanisme,
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels
- Ne comporte pas de graves risques de nuisances

Le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme ne rentre pas dans le champ de la modification, car il :

- Ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du Plan
- Ne diminue pas les possibilités de construire
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine U ou à urbaniser AU

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition (Article L123-13-3 du code de l'urbanisme).

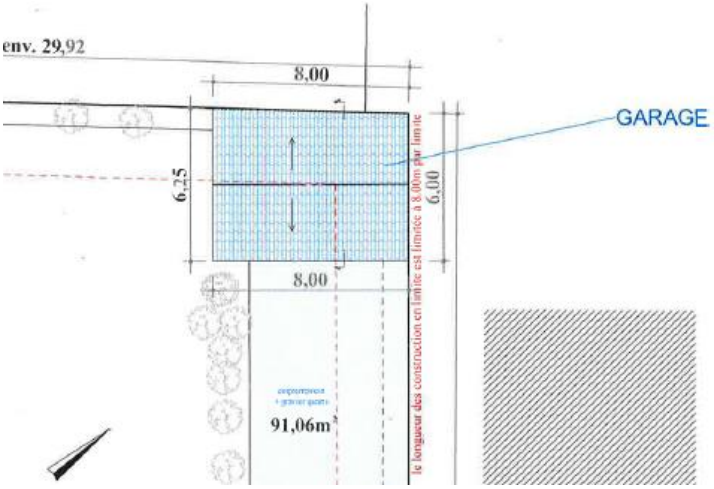
A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée (Article L123-13-3 du code de l'urbanisme).

III. Motivations et modifications apportées par la Modification Simplifiée N°2

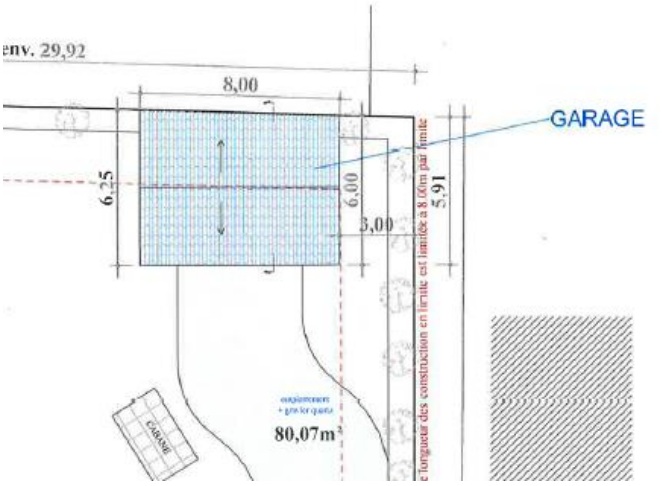
1. *Implantation d'une construction sur deux limites adjacentes*

Zones concernées : UV, UH, UB

Lors de la révision du PLU, il a été choisi de créer des discontinuités bâties dans plusieurs zones en empêchant la création de fronts bâtis continus. Cette décision a été traduite dans le règlement par les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives (article 7). Ces dernières indiquent que « *Les constructions nouvelles s'implanteront […] soit sur une des limites séparatives […] Soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives* ». Ces termes impliquent qu'il n'est pas possible de construire sur deux limites, qu'elles soient adjacentes ou non. Ainsi l'implantation d'une construction dans un angle de parcelle est de ce fait impossible.



Implantation rendue impossible par le règlement du PLU



Implantation possible - Sans échelle

Cette solution est pourtant une implantation privilégiée par de nombreux pétitionnaires, car elle permet une utilisation plus efficace de la parcelle. L'objectif de la modification est de laisser la possibilité de construire dans un angle, tout en ne laissant pas la possibilité de construire d'une limite latérale à l'autre. Afin de ne pas engendré de nuisances supplémentaires, il a été décidé de ne permettre cette implantation que pour les annexes avec un maximum de surface de 30 m².

Il s'agit donc d'une augmentation limitée de la constructibilité sur ces zones.

La modification fait évoluer ponctuellement le règlement sur les zones UV, UH et UB de la même manière. Les dispositions réglementaires ajoutées sont surlignées en jaune.

Zone	Rédaction actuelle	Rédaction future
UV	***Article UV 7*** Les constructions nouvelles s'implanteront : • Soit sur une des limites séparatives et en retrait par rapport à l'autre limite séparative. La marge de reculement devra être d'au moins 4 mètres ; • Soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives. La marge de reculement observée sera d'au moins 4 mètres. Le retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres.	***Article UV 7*** Les constructions nouvelles s'implanteront : • Soit sur une des limites séparatives et en retrait par rapport à l'autre limite séparative. La marge de reculement devra être d'au moins 4 mètres ; • Soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives. La marge de reculement observée sera d'au moins 4 mètres. Le retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres.

	Lorsque l'unité foncière a une superficie de moins de 500 m²…	Pour une annexe d'une emprise au sol limitée à 30 m² et ne dépassant pas 3,20m de hauteur, une implantation sur une limite séparative latérale et une limite séparative de fond de parcelle est autorisée, dans la limite d'une annexe par parcelle. Lorsque l'unité foncière a une superficie de moins de 500 m²…

Suite à la mise à disposition du public, la définition de l'annexe a également été rééditée comme telle : « Une annexe est une construction indépendante de la construction principale. Sont considérées comme bâtiments annexes, les constructions de faible emprise, limitées à 30m², ne dépassant pas 3,20m de hauteur, ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain mais implantées à l'écart de cette dernière. »

2. *Extension d'une construction déjà implantée en limite séparative*

Zone concernée : UH

L'objectif de discontinuités bâties, évoqué précédemment, est cependant contournable. La règle d'implantation sur une seule limite est applicable aux constructions nouvelles, or une extension sera considérée comme une construction nouvelle. Il est ainsi possible de construire de limite à limite en réalisant une construction sur une des limites séparatives, puis une extension sur l'autre. La zone UV prend déjà en compte ce point dans son règlement, mais la zone UH reste concernée par cet élément. En effet, il est précisé dans les justifications du projet de la volonté d'une discontinuité du bâti sur cette zone, contrairement à la zone UB par exemple.

Il est proposé dans cette modification qu'en cas d'extension, si la maison existante s'implante déjà en limite séparative, l'implantation sur la limite opposée soit impossible, conformément aux volontés présentes dans le Rapport de présentation du PLU.

La modification fait évoluer ponctuellement le règlement sur une seule zone UH. Les dispositions réglementaires ajoutées sont surlignées en jaune.

Zone	Rédaction actuelle	Rédaction future
UH	***Article UH 7*** La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de reculement existante pourra être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques. Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait.	***Article UH 7*** La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, si la construction est déjà implantée sur une des limites séparatives, l'extension devra obligatoirement s'implanter en retrait par rapport à la limite séparative opposée avec une marge de recul d'au moins 3 mètres, et 6 mètres si le mur comporte des ouvertures à l'étage. La marge de reculement existante pourra également être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques. Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

		peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait.

3. *Clôtures autorisées sur les voies privées*

Zones concernées : UA, UV, UH, UB, UC, 1AUb, N

Concernant les clôtures, le règlement du Plan Local d'Urbanisme distingue 3 types d'implantation : en limite sur la voie publique, en limite avec une propriété bâtie, en limite avec un espace agricole ou naturel. Le règlement ne fait pas mention de l'implantation en limite sur une voie privée, et est donc plus souple concernant les clôtures autorisées sur ces voies.
Dans cette modification, toutes les voies sont considérées de la même manière, qu'elles soient publiques ou privées.

La modification fait évoluer de la même manière le règlement sur les zones UA, UV, UH, UB, UC, 1AUb et N. Les dispositions réglementaires ajoutées sont surlignées en jaune.

Zone	Rédaction actuelle	Rédaction future
UA	***Article UA 11.6*** En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont autorisés : • Muret enduit …	***Article UA 11.6*** En limite sur la voie publique ou privée, les types de traitements suivants sont autorisés : • Muret enduit …

4. *Clôtures autorisées en limite séparative dans la zone UV*

Zone concernée : UV

Dans l'ensemble des zones, la différenciation entre clôture en limite séparative et clôture en limite sur la voie publique interdit la construction d'un muret avec appareillage en limite séparative, mais permet entre autres la construction d'un mur de 1.80m. En zone UV, cela est contradictoire avec la volonté de préserver les vues à proximité du littoral. De plus le règlement permet également l'implantation de plaques béton au-delà de la bande de recul (4m). Ces points vont à l'encontre de la volonté de préserver le paysage du littoral et les vues vers l'océan.

La modification permet les clôtures plus perméables en limite séparative, et interdit les plaques béton sur la profondeur des jardins protégés.

Ces dispositions font évoluer ponctuellement le règlement sur une seule zone UV. Les dispositions réglementaires ajoutées sont surlignées en jaune.

Zone	Rédaction actuelle	Rédaction future
UV	***Article UV 11.6*** En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont autorisés : • Muret enduit d'une hauteur maximale de 1,00 m par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse ou d'un grillage. Il peut être doublé d'une haie arbustive	***Article UV 11.6*** En limite sur la voie publique, ainsi qu'en limite séparative avec une autre propriété bâtie sur la profondeur des jardins protégés, les types de traitements suivants sont autorisés : • Muret enduit d'une hauteur maximale de 1,00 m par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau

	d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage. • Aucune clôture. • En continuité du bâti ancien, sont en plus autorisés les murs pleins maçonnés enduits ou bien réalisés en pierre, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie. En limite sur la voie publique et sur la profondeur de la marge de recul, est interdit l'emploi de plaques de béton.	teinté dans la masse ou d'un grillage. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage. • Aucune clôture. • En continuité du bâti ancien, sont en plus autorisés les murs pleins maçonnés enduits ou bien réalisés en pierre, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie. En limite sur la voie publique et sur la profondeur de la marge de recul et des jardins protégés, est interdit l'emploi de plaques de béton.

5. *Utilisation de la brande et soubassements des grillages*

Zones concernées : UA, UV, UH, UB, UC, UF, UL, 1AUb

La brande est beaucoup utilisée dans les rues de Préfailles et elle participe au paysage de la Commune. Cependant, elle n'est actuellement pas autorisée sur la voie publique. Afin de permettre ce matériau, il est proposé de l'autoriser au-dessus d'un mur bahut, comme le sont par exemple les lisses ou les appareillages. Cette modification concerne l'ensemble des zones où les murs bahuts sont autorisés.

En limite séparative, si les grillages sont autorisés, le petit soubassement fréquemment installé n'est pas autorisé. Cela correspond à une mise en œuvre normale d'un grillage interdite par l'écriture du règlement. Un point est à spécifier dans le règlement futur pour permettre l'installation du soubassement béton, en évitant dans le même temps de potentielles dérives.

La modification fait évoluer de la même manière le règlement sur les zones UA, UV, UH, UB, UC, UF, UL et 1AUb. Les dispositions réglementaires ajoutées sont surlignées en jaune.

Zone	Rédaction actuelle	Rédaction future
UA	***Article UA 11.6*** • Muret enduit d'une hauteur maximale de 1,00 m par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse ou d'un grillage. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage. … • Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage.	***Article UA 11.6*** • Muret enduit d'une hauteur maximale de 1,00 m par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, de végétaux tressés de type brande ou d'un grillage. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage. … • Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage. Ce grillage peut être composé d'un soubassement d'une hauteur maximum de 20 cm.

6. *Clôtures autorisées en zone naturelle*

Zone concernée : N

En zone naturelle (N), les clôtures sont identiques à celles autorisées en zone urbaine. Il est ainsi possible de réaliser un muret avec appareillage en limite sur la voie publique, ou un mur de 1.80m le long d'une propriété bâtie. Cela est contraire à la volonté de préservation de ces espaces et constitue une erreur matérielle lors de la rédaction du règlement. Cette modification n'autorise, en zone NL, pour toute clôture, que des clôtures dites naturelles.

Ces dispositions font évoluer ponctuellement le règlement sur une seule zone N. Les dispositions réglementaires ajoutées sont surlignées en jaune, celles retirées sont barrées et surlignées en jaune.

Zone	Rédaction actuelle	Rédaction future
N	***Article N 11.6*** En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont autorisés : • Muret enduit d'une hauteur maximale de 1,00 m par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, ou d'un grillage. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage. • Aucune clôture. • En continuité du bâti ancien, sont en plus autorisés les murs pleins maçonnés enduits ou bien réalisés en pierre, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie. En limite sur la voie publique et sur la profondeur de la marge de recul, est interdit l'emploi de plaques de béton. En limite séparative avec une autre propriété bâtie, les types de traitements suivants sont autorisés : • Mur plein réalisé en pierre ou mur enduit, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales • Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage • Panneaux en bois tressés, lisse, clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc. • Aucune clôture. En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitement suivants sont autorisés : • Haie arbustive composée de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune,	***Article N 11.6*** ~~En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont autorisés :~~ ~~• Muret enduit d'une hauteur maximale de 1,00 m par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, ou d'un grillage. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage.~~ ~~• Aucune clôture.~~ ~~• En continuité du bâti ancien, sont en plus autorisés les murs pleins maçonnés enduits ou bien réalisés en pierre, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie.~~ ~~En limite sur la voie publique et sur la profondeur de la marge de recul, est interdit l'emploi de plaques de béton.~~ ~~En limite séparative avec une autre propriété bâtie, les types de traitements suivants sont autorisés :~~ ~~• Mur plein réalisé en pierre ou mur enduit, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales~~ ~~• Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage~~ ~~• Panneaux en bois tressés, lisse, clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.~~ ~~• Aucune clôture.~~ En limite sur les voies publiques ou privées, et en limite séparative avec une autre propriété, les types de traitement suivants sont autorisés : • Haie arbustive composée de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune, • Clôture de type agricole, lisse

	• Clôture de type agricole, lisse • Clôtures « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc • Aucune clôture.	• Clôtures « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc • Aucune clôture.

7. *Réglementation de l'implantation des piscines*

Zones concernées : UA, UV, UH, UB, UC, 1AUb

Actuellement, les piscines ne sont pas réglementées au Plan Local d'Urbanisme. Elles sont soumises à Déclaration Préalable mais rien n'est explicité dans le règlement quant à leur implantation. Dans ce cas, elles sont considérées comme des annexes et ont les mêmes règles d'implantation, notamment avec la possibilité de s'implanter en limite séparative.
Un retrait par rapport aux voies publiques, similaire aux autres constructions, et un retrait de 2 mètres par rapport à toutes les limites séparatives est imposé.

La modification fait évoluer de la même manière le règlement sur les zones UA, UV, UH, UB, UC et 1AUb. Les dispositions réglementaires ajoutées sont surlignées en jaune.

Zone	Rédaction actuelle	Rédaction future
UA	***Article UA 6*** • A l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP. Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies la desservant, la présente règle doit être appliquée à une des limites. ***Article UA 7*** Le retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres. La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite.	***Article UA 6*** • A l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP. Les piscines devront être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes. Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies la desservant, la présente règle doit être appliquée à une des limites. ***Article UA 7*** Le retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres. Les piscines devront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 3 mètres. La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite.

8. *Voiries et accès aux parcelles*

Zones concernées : toutes les zones

Lors de la révision du Plan local d'Urbanisme en 2015, la largeur minimale d'accès aux parcelles en drapeau ainsi que les voies des lotissements de quelques lots a été supprimée. Le règlement indique désormais que les voies *« doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile »*. Cette rédaction est source

de problèmes quant à l'instruction. Cette modification fait référence au texte de loi correspondant à la largeur minimum pour l'intervention des services d'incendie et de sécurité.

La modification fait évoluer le règlement sur toutes les zones. Les dispositions réglementaires ajoutées sont surlignées en jaune.

Zone	Rédaction actuelle	Rédaction future
Toute zone	***Article 3.2*** Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.	***Article 3.2*** Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile, conformément à l'arrêté interministériel du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

9. *Utilisation du terme « date d'approbation »*

Zones concernées : toutes les zones

Le Plan Local d'Urbanisme actuel fait référence dans plusieurs articles à la *« date d'approbation du PLU »*. Cela entraîne une ambiguïté, le PLU ayant été approuvé en 2008 et révisé en 2015. Certaines règles s'appuient donc par exemple sur des unités foncières datant d'il y a 10 ans. Il s'agit d'une erreur matérielle, l'objectif étant de faire référence à 2015 et non à 2008.

La modification fait évoluer le règlement sur toutes les zones. Les dispositions réglementaires ajoutées sont surlignées en jaune.

Zone	Rédaction actuelle	Rédaction future
Toute zone	***Article 7 (exemple)*** Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de reculement existante pourra être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.	***Article 7 (exemple)*** Dans le cas de constructions existantes à la date de révision du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de reculement existante pourra être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.

10. *Utilisation des termes « pouvoir » et « devoir »*

Zones concernées : UA, UH, UE, UF, UL

Dans le règlement du PLU actuel, la règlementation alterne entre les verbes « pouvoir » et « devoir ». L'utilisation du verbe « pouvoir » pose souci du point de vue juridique et n'est pas appropriée. Pour les articles 6 et 7 règlementant l'implantation des constructions, la modification impose l'emploi du terme « devoir » pour les cas généraux, et réserve le verbe « pouvoir » pour les cas particuliers.

La modification fait évoluer ponctuellement le règlement sur quelques zones UA, UH, UE, UF et UL. Les dispositions réglementaires ajoutées sont surlignées en jaune.

Zone	Rédaction actuelle	Rédaction future
UA	***Article UA 7*** Dans une bande dite principale, comprise entre 0 et 20 mètres à partir de l'emprise publique ou privée existante, à modifier ou à créer, les constructions nouvelles pourront s'implanter : … En dehors de la bande principale, les constructions nouvelles peuvent s'implanter :	***Article UA 7*** Dans une bande dite principale, comprise entre 0 et 20 mètres à partir de l'emprise publique ou privée existante, à modifier ou à créer, les constructions nouvelles devront s'implanter : … En dehors de la bande principale, les constructions nouvelles doivent s'implanter :
UH	***Article UH 7*** En dehors de la bande principale, les constructions nouvelles pourront s'implanter :	***Article UH 7*** En dehors de la bande principale, les constructions nouvelles devront s'implanter :
UE	***Article UE 6*** Les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit : ***Article UE 7*** Les constructions nouvelles peuvent être implantées :	***Article UE 6*** Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit : ***Article UE 7*** Les constructions nouvelles doivent être implantées :
UF	***Article UF 6*** Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en observant un recul…	***Article UF 6*** Les constructions nouvelles doivent s'implanter en observant un recul…
UL	***Article UL 6*** Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en observant un recul…	***Article UL 6*** Les constructions nouvelles doivent s'implanter en observant un recul…

11. *Définition de l'emprise au sol*

Zones concernées : toutes les zones

Le PLU donne 2 définitions de l'emprise au sol, soit la projection de toutes les surfaces débords de toit compris, soit au nu extérieur des murs. Un choix est donc à faire sur ce point.
La modification ne fait pas figurer les débords de toit dans l'emprise au sol des bâtiments, en ne comptabilisant que les débords supérieurs à 50 cm.

	Rédaction actuelle	Rédaction future
Définitions	**Emprise au sol :**	**Emprise au sol :**

	Rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors œuvre brute et la surface de l'unité foncière.	Projection verticale du volume de la construction au nu extérieur des façades (épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris). Les éléments en débords (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises…) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction ne sont inclus que lorsqu'ils dépassent de plus de 50cm le nu extérieur des façades.

12. *Lucarnes et chien-assis*

Zones concernées : UB, UH, UV

Les lucarnes et chien-assis sont actuellement pris en compte comme des nouvelles constructions, ils doivent donc se situer soit en limite, soit avec un retrait par rapport à la limite identique à tous les bâtiments. Cette définition contraint l'installation de nouvelles lucarnes.
La modification autorise donc une implantation à 1m pour les lucarnes créant une vue oblique, ce qui resterait conforme au Code Civil.

La modification fait évoluer de la même manière le règlement sur les zones UV, UH et UB. Les dispositions réglementaires ajoutées sont surlignées en jaune.

Zone	Rédaction actuelle	Rédaction future
UB	***Article UB 7*** Les constructions nouvelles peuvent s'implanter : […] Le retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres	***Article UB 7*** Les constructions nouvelles peuvent s'implanter : […] Le retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres, ainsi que pour les lucarnes et chiens-assis créant des vues obliques.
UH	***Article UH 7*** Dans une bande dite principale, comprise entre 0 et 20 mètres à partir de la voie existante à modifier ou à créer les constructions nouvelles devront s'implanter : […] Le retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres. En dehors de la bande principale, les constructions nouvelles pourront s'implanter : […] soit en retrait. Dans ce cas :	***Article UH 7*** Dans une bande dite principale, comprise entre 0 et 20 mètres à partir de la voie existante à modifier ou à créer les constructions nouvelles devront s'implanter : […] Le retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres, ainsi que pour les lucarnes et chiens-assis créant des vues obliques. En dehors de la bande principale, les constructions nouvelles pourront s'implanter : […]

	[…] -Le retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres.	soit en retrait. Dans ce cas : […] -Le retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres, ainsi que pour les lucarnes et chiens-assis créant des vues obliques.
UV	***Article UV 7*** Les constructions nouvelles s'implanteront : […] • Soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives. La marge de reculement observée sera d'au moins 4 mètres. Le retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres.	***Article UV 7*** Les constructions nouvelles s'implanteront : […] • Soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives. La marge de reculement observée sera d'au moins 4 mètres. Le retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres, ainsi que pour les lucarnes et chiens-assis créant des vues obliques.

13. Logements sociaux dans les OAP

Zones concernées : OAP Croix Martin, OAP Chemin des Agneaux, OAP rue de la CLA

Les OAP du PLU indiquent que les secteurs de projet doivent comprendre « Au moins 26% de logements sociaux… ». Ce chiffre est différent de ce qui est demandé au sein du règlement, où il est autorisé « Toute opération de construction ou aménagement de plus de 5 logements si l'opération prévoit 25% minimum de logements sociaux, arrondis à l'unité supérieure ».

La modification fait coïncider les OAP avec le règlement en prévoyant 25 % de logements sociaux.
Suite à la mise à disposition du public, a été précisé « arrondis à l'unité supérieure ».

	Rédaction actuelle	**Rédaction future**
OAP	**3 - ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES** Le secteur de projet devra comprendre : • Au moins 26% de logements sociaux adaptés aux jeunes ménages, aux foyers monoparentaux, aux séniors et/ou aux ménages aux faibles ressources.	**3 - ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES** Le secteur de projet devra comprendre : • Au moins 25% de logements sociaux arrondis à l'unité supérieure, adaptés aux jeunes ménages, aux foyers monoparentaux, aux séniors et/ ou aux ménages aux faibles ressources.

Plusieurs modifications ont été apportées suite à la mise à disposition du public :

14. *Recul minimum de la voie publique*

Zone concernée : UC

Dans l'ensemble de la zone UC, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
Cette règle entraîne des difficultés pour l'extension de constructions déjà existantes. En effet, le règlement du PLU avant révision, imposait un recul minimum de 15m par rapport à la ligne médiane de la route. Depuis, les alignements ont été effectués et la règle impose un recul minimum de 15m par rapport à l'alignement des voies. Les pétitionnaires ne peuvent donc plus créer d'extension dans la continuité de leur bâti.

La modification entraîne la possibilité d'un recul à 12m par rapport à l'alignement des voies.

La modification fait évoluer le règlement sur la zone UC. Les dispositions réglementaires ajoutées sont surlignées en jaune.

Zone	Rédaction actuelle	Rédaction future
UC	***Article UC 6*** Dans la zone UC, les constructions nouvelles doivent s'implanter en respectant un recul de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.	***Article UC 6*** Dans la zone UC, les constructions nouvelles doivent s'implanter en respectant un recul de 12 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

15. *Recul minimum des chemins non ouverts à la circulation motorisée*

Zone concernée : UC

Dans l'ensemble de la zone UC, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer et ce quelque soit la nature de la voie. De ce fait pour les chemins n'ont ouvert à la circulation motorisée, le recul est également de 15m ce qui peut restreindre les possibilités de construction.
La modification permet donc pour les chemins non véhiculés, un recul minimum de 6m comme pour les limites séparatives avec les propriétés voisines.

La modification fait évoluer le règlement sur la zone UC. Les dispositions réglementaires ajoutées sont surlignées en jaune.

Zone	Rédaction actuelle	Rédaction future
UC	***Article UC 6*** Dans la zone UC, les constructions nouvelles doivent s'implanter en respectant un recul de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.	***Article UC 6*** Dans la zone UC, les constructions nouvelles doivent s'implanter en respectant un recul de 12 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Dans le cas des chemins non ouverts à la circulation motorisée, le recul minimum sera ramené 6 mètres.

16. *Implantation différente des constructions*

Zone concernée : UA, UV, UH et UB

Dans les zones UA, UV, UH et UB au règlement du PLU, les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- Soit avec un retrait minimum de 4 mètres ;
- Soit en continuité des façades des constructions déjà édifiées

Suite à la mise à disposition du public, une demande a été formulée pour que les constructions puissent s'implanter en continuité des façades des constructions déjà édifiées et parallèlement à l'alignement pour ne pas que cela entraîne des difficultés en bordure de voirie, notamment dans les carrefours.

La modification permet d'implanter des constructions en continuité des façades et parallèles à l'alignement. La modification fait évoluer de la même manière le règlement sur les zones UA, UV, UH et UB. Les dispositions réglementaires ajoutées sont surlignées en jaune.

Zone	Rédaction actuelle	Rédaction future
UV	***Article UV 6*** Les constructions nouvelles doivent s'implanter : - Soit avec un retrait minimum de 4 mètres ; - Soit en continuité des façades existantes déjà édifiées	***Article UV 6*** Les constructions nouvelles doivent s'implanter : - Soit avec un retrait minimum de 4 mètres ; - Soit en continuité des façades existantes déjà édifiées et parallèlement à l'alignement.

Modifications supprimées suite à la mise à disposition du public :

1. *Linéaires commerciaux au niveau de la Pointe St Gildas*

Zone concernée : UA

En zone Uap, à la Pointe Saint Gildas, un linéaire commercial a été mis en place lors de la révision du PLU le long duquel les nouvelles constructions ne sont autorisées que lorsque le rez-de-chaussée accueille un local commerçant. Cependant, l'écriture du règlement actuelle engendre une incohérence sur les changements de destinations liés à ces commerces, ceux-ci étant autorisés hors des linéaires commerciaux alors que le règlement oblige sur l'ensemble de la zone la présence de rez-de-chaussée commerciaux.

La volonté première était de limiter les rez-de-chaussée commerçants au seul linéaire commercial, l'écriture du règlement actuel relève d'une erreur matérielle. La modification proposait de spécifier que l'obligation de rez-de-chaussée commerciaux s'applique uniquement le long des linéaires commerciaux, ce qui était prévu initialement lors de la révision.

Lors de la mise à disposition, une pétition d'une dizaine de personnes a demandé la suppression de cette modification afin de redynamiser le commerce sur la Pointe et introduire de nouveaux commerces.

La Commission urbanisme et la Commission Extramunicipale a fait droit à la demande de suppression.

Cette modification a été supprimée suite à la mise à disposition du public.

2. *Changement de zonage d'une parcelle rue du Port aux Goths*

Lors de la mise à disposition du public, une demande a été émise afin de supprimer une erreur matérielle qui se serait glissée lors du zonage. La parcelle AX 75 est située en zone N au PLU de Préfailles, la demande tend à modifier le zonage afin d'applique le règlement de la zone UC.

Néanmoins, cette demande ne peut pas faire l'objet d'un examen lors de cette procédure. En effet, la réduction d'une zone naturelle doit faire l'objet d'une procédure de révision, toute nouvelle ouverture à l'urbanisation d'une zone naturelle doit être conditionnée à un examen approfondi et à l'intervention de plusieurs personnes publiques. De plus, lors de la révision du PLU, la municipalité appuyée par le Département de Loire-Atlantique (notamment au sein de son document de Porter à Connaissance) a émis la volonté de « limiter l'urbanisation dans le secteur de Port aux Goths ».

Par conséquent, cette demande de modification a été rejetée.



3. Implantation différente par rapport à la voie publique

Lors de la mise à disposition du public, une demande a été émis afin de modifier les possibilités d'implantation différentes des constructions.

Effet, en zone UA, UV, UH et UB, les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit :
- à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
- soit en continuité des façades des constructions déjà édifiées
- soit avec un retrait minimal de 1m

De plus, l'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :
-lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement qu'elle soit existante ou créée dans le cadre d'un projet

La demande souhaitait que lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement qu'elle soit existante ou créée dans le cadre d'un projet, une implantation avec un retrait différent ne peut être aitorisée que lorsque cela concerne une même unité foncière. De ce fait, une implantation différente ne sera autorisée que lorsqu'une construction est déjà existante sur la parcelle.

Cela ne représente que des cas limités et ceux-ci sont examinés au sein de la Commission Urbanisme afin d'éviter des dérives.

De ce fait, pour ne pas limiter la construction, cette proposition n'a pas été retenue au sein de cette modification.

CITADIA

PLAN LOCAL d'URBANISME

MAÎTRISE D'OUVRAGE : **Commune de PREFAILLES**

OBJET : **Modification du Plan Local d'Urbanisme**

Avril 2019

1. ELEMENTS DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE 3

INTRODUCTION 4
JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE 5

2. PRESENTATION DES EVOLUTIONS 6

1) MODIFICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT 7
2) MODIFICATION DES OAP 14
3) MODIFICATION DU ZONAGE 23
4) INTEGRATION DES DISPOSITIONS DU PPRL AU REGLEMENT DU PLU 30

1. Eléments de contexte et choix de la procédure

INTRODUCTION

Dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Conseil Municipal en 2015, la Commune de Préfailles, inscrite dans un cadre territorial dynamique et remarquable (paysage, environnement…), souhaite procéder à des ajustements de son PLU de plusieurs ordres :

- Après plusieurs années d'application du règlement du PLU, celui-ci est susceptible de produire des résultats non escomptés ou non mesurés au moment de l'écriture de ladite règle. Aussi, des **ajustements réglementaires** (devant entrer dans le champ de la procédure de modification) sont nécessaires : largeur des accès, clôtures, architecture des villas balnéaires…
- Souhaitant permettre la mise en œuvre opérationnelle du projet urbain décidé par les élus lors de la révision du PLU, la commune se trouve confrontée à des **dispositions opposables contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, non adaptées** aux besoins exprimés dans le cadre de projets à court terme. Il s'agit donc ici de procéder à des modifications des schémas (essentiellement) des OAP identifiées comme difficiles à réaliser par la commune de Préfailles. Ces modifications peuvent également nécessiter des ajustements du zonage (suppression d'un emplacement réservé par exemple).
- Enfin, le PPRL de la Côte de Jade a été approuvé le 12 février 2019. Il s'agit d'intégrer les dispositions réglementaires de ce dernier dans le PLU. Les principaux enjeux résident dans l'intégration des dispositions liées à l'érosion du trait de côte, à la bande de précaution et au règlement de la zone rouge pour ce qui concerne le camping de la Prée. **Ces ajustements réglementaires nécessitent de reprendre les plans de zonage et le règlement.**

JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application des articles L. 153-36 au L.153-40 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de modification dite « de droit commun ».

Articles L.153-36 ; L.153-37 et L.153-40 du Code de l'Urbanisme :

«Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.
[…]
La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.
[…]
Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 »

Au titre de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :
1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier »

En effet, les modifications envisagées et exposées ci-après :

1. Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le PADD ;
2. Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
4. Ne concernent pas une ouverture à l'urbanisation ;

En revanche, les modifications apportées entrent dans le cadre des dispositions de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, ce qui exclue la possibilité de recourir à une modification « simplifiée ».

2. Présentation des évolutions

1) MODIFICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
POUR TOUTES LES ZONES U et AU CONCERNEE DU PLU		
Article 3 – ACCES ET VOIRIE	3.1- Accès : Pas de règlementation concernant le dimensionnement des accès : « *Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.* »	3.1- Accès : Se rajoute à l'article : La largeur des accès doit être de **3 mètres minimum**. Une largeur supérieure pourra toutefois être exigée dans les cas suivants : • En fonction de la configuration des lieux, notamment pour des raisons de visibilité ou de sécurité ; • Du nombre de logements desservis (accès mutualisés préconisés) ; • Des caractéristiques du tissu bâti avoisinant ;
	Objectif / Justification : Afin de clarifier les conditions d'accessibilité des parcelles et ne plus soumettre cette règle à interprétation lors de l'instruction, il est nécessaire de règlementer une largeur minimum. Ce minimum à respecter est cependant à ajuster en fonction des différents paramètres exposés dans la règle (configuration des lieux, sécurité, intégration dans le tissu existant). Il s'agit à minima de respecter les préconisations du SDIS en la matière.	
Article 11.6 - CLÔTURE	**11.6 Clôtures** • « Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage. Ce grillage peut être composé d'un soubassement d'une hauteur maximum de 20 cm. » • En limite sur la voie publique et sur la profondeur de la marge de recul et des jardins protégés, est interdit l'emploi de plaques de béton.	**11.6 Clôtures** SUPPRESSION DE LA REGLEMENTATION CONCERNANT L'INTERDICTION DES PLAQUES DE BETON : ~~• En limite sur la voie publique et sur la profondeur de la marge de recul et des jardins protégés, est interdit l'emploi de plaques de béton.~~

	<u>En limite séparative avec une autre propriété bâtie, les types de traitements suivants sont autorisés :</u> • Mur plein réalisé en pierre, mur enduit ou plaques de béton, doublé(es) ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales • Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage. Ce grillage peut être composé d'un soubassement d'une hauteur maximum de 20 cm. • Panneaux en bois tressés, lisse, clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc. • Aucune clôture	Et Rajouter : • « Muret enduit d'une hauteur maximale de 1,00 m par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, de végétaux tressés de type brande ou d'un grillage »
	Objectif / Justification : L'article 11.6 autorise en limite séparative avec une autre propriété bâtie d'ériger un soubassement d'une hauteur maximum de 20cm. Or le règlement prévoit qu'en limite de voie et d'emprise publique et sur la profondeur de la marge de recul, l'emploi de plaques de béton est interdit. Le règlement présente donc une contradiction. Ainsi, la commune souhaite régulariser cette contradiction en permettant les soubassements béton sur l'ensemble de la parcelle. De plus, afin de permettre l'homogénéité des clôtures tout le pourtour des parcelles bâties, la commune souhaite permettre au muret d'être surmonté d'un ouvrage à claire voie non plein.	
Article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS	« Toute opération de construction ou aménagement de plus de 5 logements si l'opération prévoit 25% minimum de logements sociaux, ~~arrondis à l'unité supérieure.~~ »	« Toute opération de construction ou aménagement de plus de 5 logements si l'opération prévoit ~~25%~~ 20% minimum de logements sociaux, arrondis à l'entier le plus proche. »
	Objectif / justification : La commune souhaite afficher des objectifs de production de logements sociaux plus réalistes, tout en restant compatible avec les objectifs du SCoT. En effet, pour les communes balnéaires du Pays de Retz (dont fait partie Préfailles), le SCOT impose la réalisation de 10% de logements sociaux dans la construction neuve. Il s'agit donc de maintenir des objectifs plus ambitieux que le SCoT, tout en garantissant la faisabilité des opérations. A ce jour, Préfailles dispose de 9,4% de son parc de résidences principales, considéré comme social (63 logements sociaux en 2019). **A l'horizon 2025, Préfailles doit créer 15 logements sociaux, en vertu du plan local de l'habitat de Pornic agglomération pays de Retz.**	

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)		
Article UV11 - ASPECT EXTERIEUR	**11.4 - Interventions sur le bâti ancien** « En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.). Les travaux devront également rechercher la cohérence avec le type architectural caractérisant l'édifice (villa balnéaire, etc.). »	« En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront se faire en harmonie avec les éléments d'intérêt architectural existants. Les travaux devront également rechercher l'harmonie avec le type architectural caractérisant l'édifice (villa balnéaire, etc.). »
	Objectif / justification : La commune souhaite permettre aux pétitionnaires d'introduire un caractère moderne aux constructions nouvelles et aux réhabilitations sans pour autant compromettre le caractère architectural des villas balnéaires sur la corniche.	

Pour les zones UA, UV, UH, UB, UE, 1AUb ou les implantations en limite séparative sont possibles **Article 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**		RAJOUTER : « Pour les abris de jardin, la marge de recul est calculée au droit du débord de toit de cette dernière construction. » De plus la notion d'abri de jardin est définie dans les dispositions générales de la manière suivante : « Est dénommé « abri de jardin » une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale mais séparée de celle-ci et couvrant une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et d'une hauteur maximale de 2.5 mètres. »
	Objectif / justification : Les abris de jardin sont dans une majeure partie des cas dimensionnés dans des gabarits qui comprennent un débord de toit. Or, pour s'implanter en limite séparative, le pétitionnaire doit soit couper le débord de toit de son abri de jardin, soit combler le vide induit par le débord de toit. Afin de faciliter l'implantation des abris de jardin en limite séparative, la marge de recul des abris de jardin se compte au droit du débord de toit.	
Article UB10- HAUTEUR		SUPPRIMER LA SPECIFICITE UBc :

MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS		~~*« Dans le secteur UBc uniquement, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 11 mètres. »*~~
	Objectif / justification : La commune souhaite limiter la hauteur de ce secteur afin de ne pas impacter la morphologie urbaine du tissu bâti existant.	
Articles UA 6, 10 et 11.2	**ARTICLE UA6** Les constructions nouvelles doivent s'implanter : · soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer · soit en continuité des façades des constructions déjà édifiées et parallèlement à l'alignement · soit avec un retrait minimal de 1 mètre. Le long des voies repérées sur le document graphique, les constructions nouvelles doivent s'implanter : · soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer · soit en continuité des façades des constructions déjà édifiées et parallèlement à l'alignement. L'implantation avec un retrait différent est autorisée lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement, qu'elle soit existante ou créée dans le cadre du projet. Le long des voies ayant une largeur inférieure à 4 mètres de large, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres **ARTICLE UA10**	**ARTICLE UA6** ***Rajouter une règle spécifique pour le secteur Uap :*** Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5m par rapport à l'alignement des voies **ARTICLE UA10** ***Rajouter une règle spécifique pour le secteur Uap :*** Dans la bande principale, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 7.5 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage. Le long des voies ayant une largeur inférieure à 4 mètres de large, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres. En dehors de la bande principale, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres. Par ailleurs, la hauteur en tout point ne peut pas être supérieure à la moitié de la distance séparant ce point de la limite séparative augmenté de 3,20 mètres. **ARTICLE 11.2** ***Rajouter une règle***

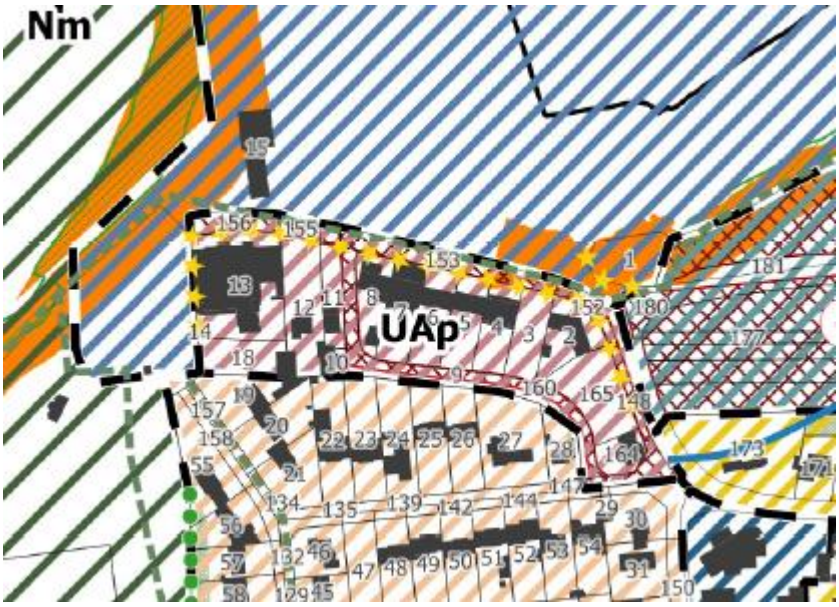
	Dans la zone UA et le secteur Uap : Dans la bande principale, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage. Le long des voies ayant une largeur inférieure à 4 mètres de large, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres. En dehors de la bande principale, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres. Par ailleurs, la hauteur en tout point ne peut pas être supérieure à la moitié de la distance séparant ce point de la limite séparative augmenté de 3,20 mètres. **<u>ARTICLE 11.2</u>** « Les toitures-terrasses sont autorisées. Leur végétalisation est recommandée. »	***spécifique pour le secteur Uap :*** Dans la zone UAp : Les toitures-terrasses sont autorisées sur une superficie de 50% maximum de l'emprise au sol de la construction et sous réserve que la hauteur du volume considéré soit inférieure à 3,50 mètres à l'acrotère. Leur végétalisation est recommandée.

Objectif / justification :

La zone UAp du PLU, localisée en front de mer représente un enjeu majeur pour le paysage. Ainsi, les formes urbaines telles que réglementées aujourd'hui dans le PLU permettent une densité égale à celle du centre bourg. Afin de cadrer de manière qualitative le développement du secteur et préserver au maximum ses caractéristiques, il est souhaité de limiter sa densification.



Street view du secteur UAp



Zonage UAp

Dispositions applicables et naturelles (N)

CREATION DE LA ZONE NJ

Article N1
Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination à l'exception des constructions et installations autorisées à l'article N 2.

CREATION DE LA ZONE Nj :

Le secteur Nj correspond au secteur des jardins partagés (à vocation de la permaculture, jardins familiaux)

Article NJ2 :

Dans le secteur Nj uniquement, sont de plus autorisés :

- Les équipements nécessaires à la vocation de la zone inférieurs à 5m² au sol et 1.80m de hauteur.

Objectif / Justification :

Parcelles jardinées par une association. La commune souhaite faciliter l'activité de l'association en leur permettant de disposer d'abris de jardin, dont la superficie est limitée. De plus, au titre de la loi littorale, la continuité de la zone NJ avec l'agglomération n'est pas remise en question : les parcelles concernées et les limites de l'agglomération étant directement
contiguës.


D313
D313
Chemin des Fossettes
Averty Pascal

2) MODIFICATION DES OAP

1. MODIFICATION DE L'OAP « Chemin des Agneaux »

MODIFICATION GRAPHIQUE :

Extrait de l'OAP avant modification



Extrait de l'OAP après modification



MODIFICATION DES DISPOSITIONS LITTERALES DE L'OAP

8-ORIENTATIONS SPATIALISEES

Suppression du principe d'aménagement suivant :

~~Prévoir une évolution à long terme des fonds de jardin attenant au site de projet en créant un cheminement doux pouvant être dimensionné pour permettre à terme la desserte des parcelles aux véhicules motorisés.~~

Objectif / Justification :

Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune, les réflexions concernant l'aménagement de ce secteur prévoyaient de réserver un cheminement doux afin de permettre à long terme la desserte des parcelles attenantes par des véhicules motorisés.

Cet aménagement est aujourd'hui repensé dans le sens d'une diminution des surfaces destinées à la circulation motorisée. Ainsi, la suppression de cette réserve est souhaitée par la commune. De plus, le secteur est desservi par d'autres liaisons douces assurant la connexion de ce quartier avec l'existant et sa centralité.

3-ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Le secteur de projet devra comprendre :

• Au moins ~~25%~~ 20% de logements sociaux adaptés aux jeunes ménages, aux foyers monoparentaux, aux séniors et/ ou aux ménages aux faibles ressources. En termes de modes de financements, l'opération recherchera l'accueil des objectifs de logements spécifiques (PLUS et PLAI) définis dans le tableau de territorialisation (projet de PLH de la Communauté de Communes de Pornic).

Objectif / Justification :

La commune souhaite afficher des objectifs de production de logements sociaux plus réalistes, tout en restant compatible avec les objectifs du SCoT.

2. MODIFICATION DE L'OAP « La Croix Martin »

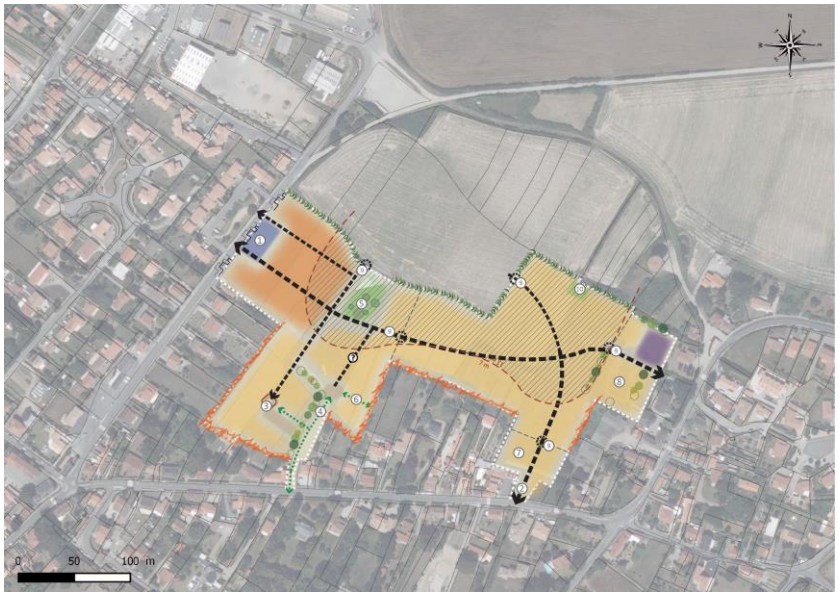
Suite aux différentes études sur l'OAP La Croix Martin, la présence d'une zone humide importante, située en cœur d'îlot, a été révélée. Dès lors, le projet d'aménagement du secteur doit prendre en compte cette contrainte environnementale en l'intégrant à part entière dans le projet. L'aménagement de la zone prévoit l'ouverture de l'espace naturel grâce au maillage des liaisons douces. Aucune construction ne sera édifiée et les aménagements légers envisagés ne porteront pas atteinte aux équilibres écologiques.

En ce qui concerne l'urbanisation des deux autres secteurs, la recherche d'une densité avec un traitement des franges respectueux des caractéristiques du secteur (traitement des franges urbaines/rurales) est envisagé. Une diversification des formes urbaines y sera assurée avec des lots individuels, des logements à l'alignement et des petits collectifs.

Enfin, la connexion du quartier avec le reste de la commune et en particulier ses équipements se fait par un maillage de liaisons douces dense.

MODIFICATION GRAPHIQUE :

Extrait de l'OAP avant modification



Extrait de l'OAP après modification



Objectif / Justification :

Suite aux études réalisées sur le secteur de projet, la présence d'une zone humide en cœur d'opération a été identifiée. Afin de limiter au maximum l'impact de l'urbanisation sur cet espace naturel fragile, l'opération d'aménagement prévoit de maintenir une occupation du sol naturelle. Cependant, des aménagements légers y sont prévus afin que l'opération d'aménagement d'ensemble puisse profiter des aménités de ce poumon vert.

De plus, deux parcelles, dont les boisements ont un intérêt environnemental, sont à retirer de l'orientation d'aménagement et de programmation afin de préserver le caractère boisé du site.

MODIFICATION DES DISPOSITIONS LITTERALES

1-L'ECHEANCIER PREVISIONNEL

Dispositions avant modification :

~~L'échéancier a pour principale vocation de mettre en évidence la répartition temporelle de l'urbanisation envisagée à l'échelle du site de projet.~~

~~Le site de projet est divisé en quatre entités distinctes, qui ont été définies pour phaser l'urbanisation de l'ensemble du site dans le temps :~~

~~1. Le secteur bordant la rue de la renaudière~~

~~2. Le secteur bordant la route de Quirouard,~~

~~3. Le secteur du centre médical,~~

~~4. Le secteur Nord.~~

~~L'urbanisation des secteurs 1, 2 et 3 est prévue avant celle du secteur 4. L'urbanisation des trois premiers secteurs peut être réalisée simultanément ou de manière répartie dans le temps. En cas de réalisation séparée dans le temps, le projet devra être conçu de manière à ne pas entraver la réalisation de l'autre partie de l'OAP.~~

Dispositions après modification :

L'urbanisation des secteurs 1 et 2 peut être réalisée simultanément ou de manière répartie dans le temps, au fur et a mesure de l'équipement de la zone. En cas de réalisation séparée dans le temps, le projet devra être conçu de manière à ne pas entraver la réalisation de l'autre partie de l'OAP.

2-VOCATION DU SITE DE PROJET

Dispositions avant modification :

~~Les secteurs 1 et 4 devront faire l'objet d'une opération d'ensemble. Les secteurs 1, 2 et 4 ont vocation à accueillir majoritairement des constructions à usage de logements. Des éléments programmatiques autres (équipements notamment) sont possibles dans les limites fixées par le règlement de la zone. Une partie du secteur 3 sera dédiée à la création d'un pôle médical, l'autre à la création de logements.~~

Dispositions après modification :

Le secteur 1 et le secteur 2 devront, indépendamment ou non, faire l'objet d'une opération d'ensemble. Les secteurs 1 et 2 sont destinés majoritairement à accueillir des constructions à usage de logements. Le secteur 3 a vocation à accueillir uniquement des aménagements légers ne portant pas atteinte à la ressource en eau et aux écosystèmes aquatiques (notamment des cheminements doux, noues…). Aucune construction ne sera admise sur le secteur 3.

3-ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Le secteur de projet devra comprendre :

• Au moins ~~25%~~ 20% de logements sociaux adaptés aux jeunes ménages, aux foyers monoparentaux, aux séniors et/ ou aux ménages aux faibles ressources. En termes de modes de financements, l'opération recherchera l'accueil des objectifs de logements spécifiques (PLUS et PLAI) définis dans le tableau de territorialisation (projet de PLH de la Communauté de Communes de Pornic).

Objectif / Justification :

La commune souhaite afficher des objectifs de production de logements sociaux plus réalistes, tout en restant compatible avec les objectifs du SCoT.

8-ORIENTATIONS SPATIALISEES

Orientations d'aménagement avant modification :

- ~~Prévoir un espace public en entrée d'opération pour marquer l'entrée dans l'espace urbanisé (à l'échelle de l'opération comme à celle du centre-bourg). Structurer le bâti autour de cet espace public et le long des voies créées de manière à marquer la desserte interne comme une rue structurante.~~
- ~~Créer un accès à l'opération depuis la route de Quirouard pour les véhicules motorisés~~
- ~~Créer une voie pour desservir ce secteur. La position de cette voie est indicative. Assurer les conditions de desserte suffisantes pour l'accès aux véhicules de défense incendie en créant une aire de retournement. Celle-ci pourra prendre la forme d'une placette autour de laquelle s'organisera le bâti~~
- Prévoir une entrée piétonne dans l'opération accessible depuis la route de Quirouard. Le tracé du cheminement doux s'appuiera sur la trame arborée existante.
- ~~Réserver un secteur dans la partie Nord du site de projet pour un espace vert ouvert en maintenant des vues vers l'espace agricole~~
- ~~Une amorce de voie sera conservée et pourra prendre la forme d'un cheminement doux suffisamment dimensionné pour devenir une voie carrossable dans le cas d'une évolution des fonds de jardins attenant le site de projet~~
- ~~L'urbanisation de ce secteur (n°2) n'est pas conditionnée à une opération d'ensemble. Toutefois, son aménagement devra garantir la création d'une voie qui à plus long terme (dans la seconde phase d'urbanisation) desservira le secteur Nord (n°4)~~
- ~~Rechercher un découpage parcellaire favorisant le maintien des arbres les plus significatifs~~
- ~~Prévoir les amorces de voies pour l'urbanisation à moyen et long terme du secteur Nord (n°4) et de la zone Nx (dans le cadre d'une vision à très long terme de l'urbanisation).~~
- ~~Intégrer le plan d'eau existant, en prenant en compte son intérêt biologique, à l'aménagement.~~

Orientations d'aménagement après modification :

- Les accès se feront par la rue de la Renaudière et par la route de Quirouard. La position des voies doit assurer les conditions de desserte suffisantes pour l'accès aux véhicules de défense

incendie en créant une aire de retournement. Celle-ci pourra prendre la forme d'une placette autour de laquelle s'organisera le bâti

- Prévoir une entrée piétonne dans l'opération accessible depuis la route de Quirouard et un accès par le nord de la zone afin de relier l'opération aux équipements. Le tracé des cheminements doux s'appuiera sur la trame arborée existante quand elle est présente.
- Les parcelles non desservies directement par les voies destinées à la circulation motorisée seront accessibles grâce au maillage des liaisons douces.
- Favoriser le traitement des franges entre l'espace urbanisé et l'espace naturel par des espaces tampons végétalisés.
- Maintenir une occupation du sol naturel au cœur de l'opération afin d'y préserver les équilibres écologiques

Objectif / Justification :

La délimitation des secteurs et leur vocation ont été redéfinies afin de protéger les espaces naturels fragiles du secteur de projet.

Les principes d'aménagement du secteur ont également été revus en ce sens. En effet, les accès, les objectifs de productions de logements, le maillage des liaisons douces, la gestion des franges urbaines, etc., ont été repensés afin de pas impacter la zone humide présente sur le site.

3. MODIFICATION DE L'OAP « La CLA »

PRESENTATION DU PROJET :

L'OAP de la Cla a fait l'objet d'un permis d'aménager. Les principes d'aménagement du projet mettent l'accent sur la nécessaire intégration paysagère de celui-ci. En effet, l'aménagement de la zone prend en compte la végétation existante en la maintenant sur le site afin d'assurer un traitement qualitatif des franges urbaines.

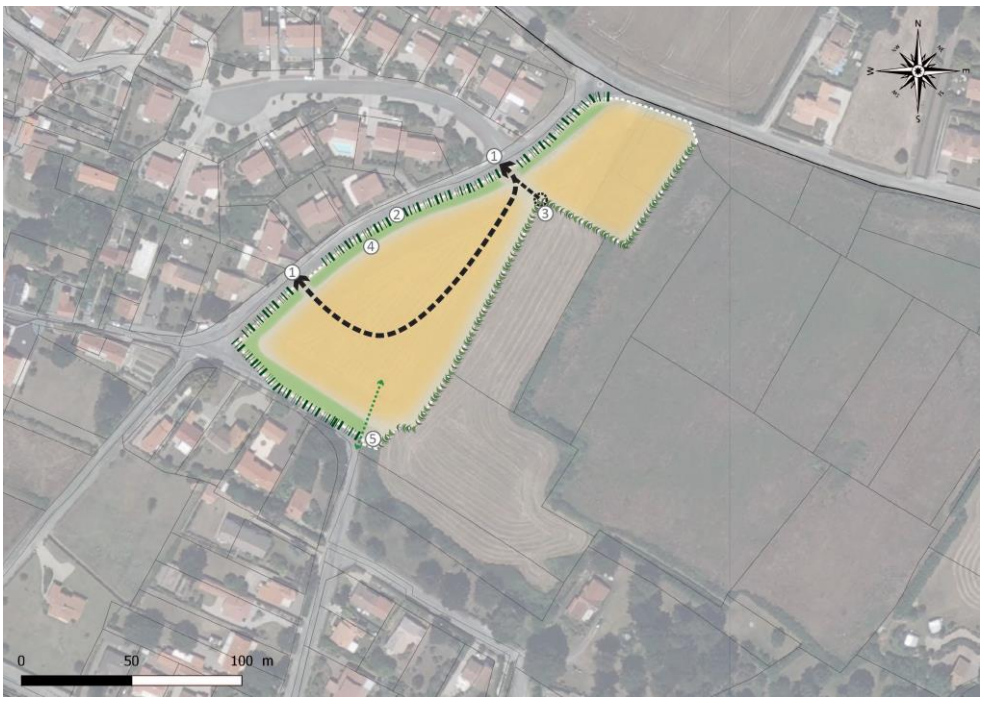
De plus l'espace public végétalisé, ouvert et connecté au quartier par le maillage des liaisons douces à l'Est de l'opération est un élément structurant qui participe à la qualité de l'aménagement de la zone.

En ce qui concerne l'accessibilité de la zone, un seul accès est prévu et l'amorce d'une voie est traitée en cheminement doux pour une urbanisation future.

Enfin, 16 lots sont prévus, dont 20% sont destinés au logement social dont la densité est un peu plus marquée : Maison accolées avec petits jardins contigus à l'espace vert partagé.

MODIFICATION GRAPHIQUE :

Extrait de l'OAP avant modification



Extrait de l'OAP après modification



MODIFICATION DES DISPOSITIONS LITTERALES

2-VOCATION DU SITE DE PROJET

avant modification :

Le secteur 2 devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le site de projet a vocation à accueillir majoritairement des constructions à usage de logements. Des éléments programmatiques autres (équipements notamment) sont possibles dans les limites fixées par le règlement de la zone.

après modification :

Le site de projet a vocation à accueillir majoritairement des constructions à usage de logements. Des éléments programmatiques autres (équipements notamment) sont possibles dans les limites fixées par le règlement de la zone.

Objectif / Justification :

Le phasage et la vocation de l'OAP ont été repensés de manière à permettre au secteur de projet de s'urbaniser au fur et à mesure de l'équipement de la zone et ainsi permettre de facilité la faisabilité de l'opération d'aménagement.

3-ORIENTATION PROGRAMMATIQUE

Le secteur de projet devra comprendre :

• Au moins ~~25%~~ 20% de logements sociaux adaptés aux jeunes ménages, aux foyers monoparentaux, aux séniors et/ ou aux ménages aux faibles ressources. En termes de modes de financements, l'opération recherchera l'accueil des objectifs de logements spécifiques (PLUS et PLAI) définis dans le tableau de territorialisation (projet de PLH de la Communauté de Communes de Pornic).

Objectif / Justification :

La commune souhaite afficher des objectifs de production de logements sociaux plus réalistes, tout en restant compatible avec les objectifs du SCoT, afin de ne pas complexifier la faisabilité des opérations d'aménagement.

8-ORIENTATIONS SPATIALISEES

Principe d'aménagement avant modification :

- ~~Prévoir une voie traversante avec deux accès donnant sur la rue de la CLA. Les accès devront être localisés de manière à sécuriser les entrées et sorties dans l'opération. L'aménagement d'un carrefour face à l'entrée de l'opération des Tamaris pourra être envisagé.~~
- Les accès individuels sur la rue de la CLA sont interdits.
- Prévoir une amorce de voie pour l'urbanisation à plus long terme.
- Prévoir une transition végétale entre la rue de la CLA et les nouvelles constructions en localisant les espaces jardinés le long du talus et en privilégiant les clôtures végétales.
- Créer une liaison douce débouchant sur la rue Saint-Dominique.

Principe d'aménagement après modification :

- Prévoir l'accès à la zone par la rue de la Cla
- Les accès individuels sur la rue de la CLA sont interdits.
- Prévoir une amorce de voie pour l'urbanisation à plus long terme.
- Créer une liaison douce débouchant sur la rue Saint-Dominique.
- Prévoir l'aménagement d'un espace vert qualitatif et accessible via le maillage des liaisons douces à l'Est de l'OAP
- Prévoir une transition végétale entre la rue de la CLA et les nouvelles constructions en localisant les espaces jardinés le long du talus et en privilégiant les clôtures végétales.

4. MODIFICATION DE L'OAP « CŒUR DE BOURG »

3-ORIENTATION PROGRAMMATIQUE

Le secteur de projet devra comprendre :

• Au moins ~~25%~~ 20% de logements sociaux adaptés aux jeunes ménages, aux foyers monoparentaux, aux séniors et/ ou aux ménages aux faibles ressources. En termes de modes de financements, l'opération recherchera l'accueil des objectifs de logements spécifiques (PLUS et PLAI) définis dans le tableau de territorialisation (projet de PLH de la Communauté de Communes de Pornic).

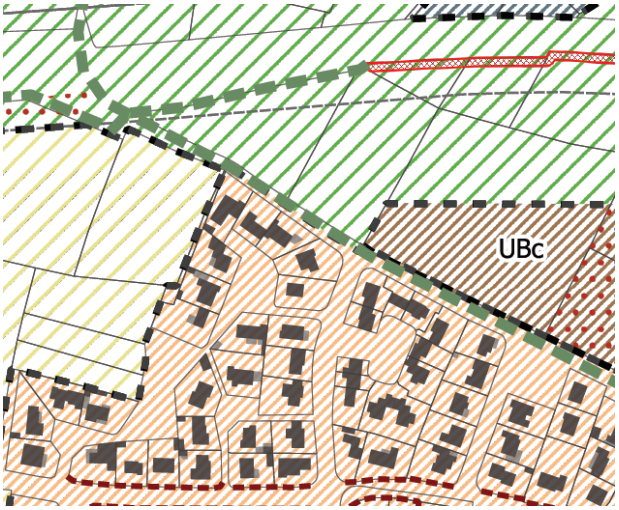
Objectif / Justification :

La commune souhaite afficher des objectifs de production de logements sociaux plus réalistes, tout en restant compatible avec les objectifs du SCoT, afin de ne pas complexifier la faisabilité des opérations d'aménagement.

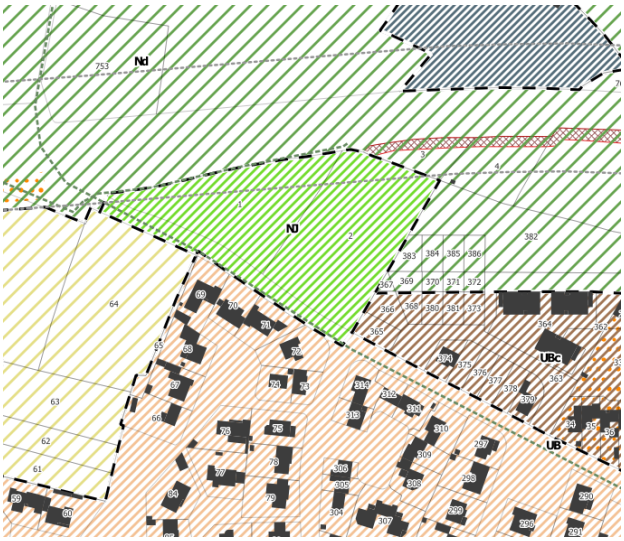
3) MODIFICATION DU ZONAGE

1. PASSAGE DE DEUX PARCELLES N EN Nj

Zonage avant modification :



Zonage après modification :



Objectif / Justification :

Les deux parcelles dont le zonage passe de N à Nj sont cultivées par une association. La commune souhaite conforter cette activité en leur permettant de disposer d'abris de jardin, dont la superficie est limitée à 6m². Ainsi, la création de la zone Nj a été nécessaire, la zone N ne le permettant pas.

2. PASSAGE D'UNE PARCELLE UB EN N

Zonage avant modification :



Zonage après modification :



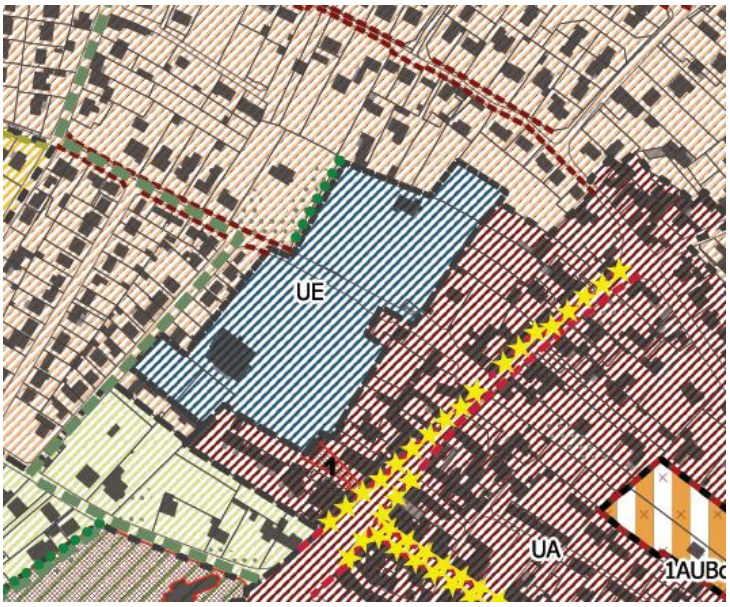
Objectif / Justification :

Afin de protéger à long terme la destination naturelle de cette parcelle actuellement boisée et représentant un espace de respiration à l'échelle du lotissement, son classement en N est souhaité par la commune.

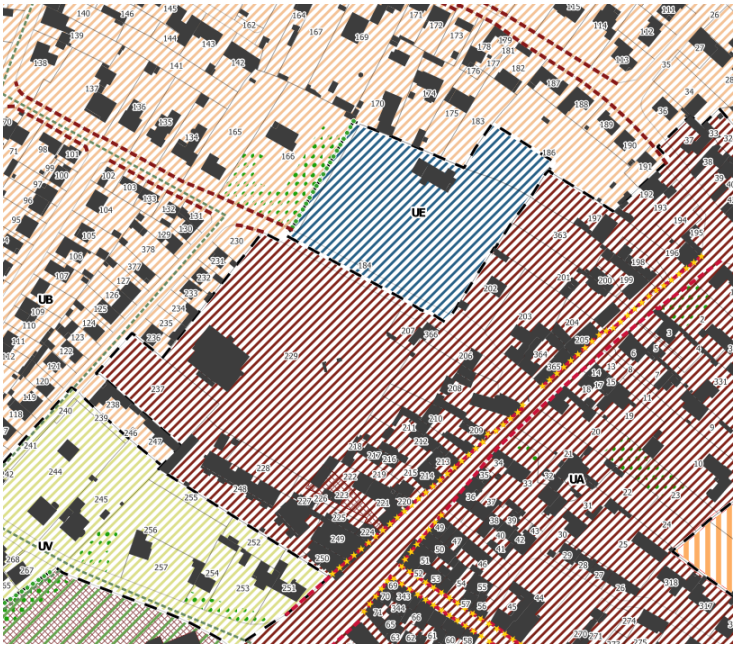


3. PASSAGE D'UNE PARCELLE UE EN UA

Zonage avant modification :

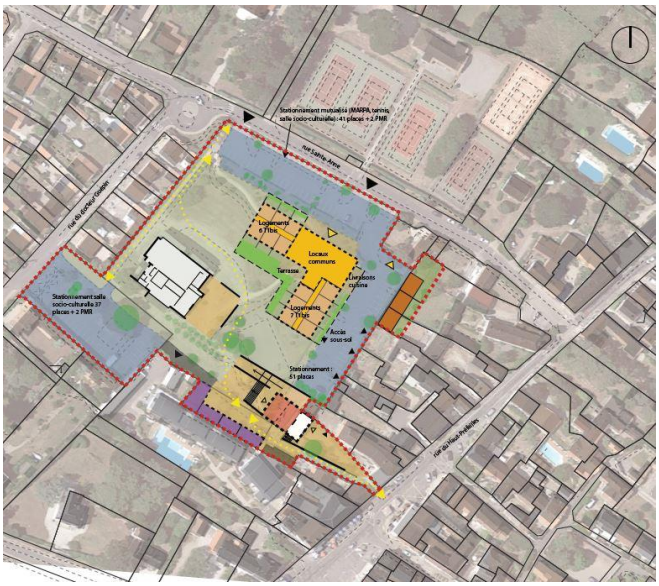


Zonage après modification :



Objectif / Justification :

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. Initialement zonée en UE, les parcelles AR 229 et AR 237 se voient interdire les occupations du sol suivantes : les constructions destinées à l'artisanat, au logement, à l'hébergement hôteliers lorsqu'elles ne sont pas directement liées à un des équipements publics ou d'intérêt collectif. Or sur cette zone, la commune, en lien avec le CAUE travaille sur un projet global d'aménagement : l'implantation d'une résidence autonomie de 24 logements destinés à l'accueil des personnes âgées mais également l'implantation de locaux commerciaux ou destinés aux professions paramédicales, la réhabilitation de la Grange Tabarly et le réaménagement du parc paysager. Depuis ce secteur, les liaisons piétonnes permettront de relier le centre-bourg avec les commerces et la descente à la Grande Plage. Le passage des deux parcelles UE concernées par le projet en UA permet ainsi de lever l'interdiction de la « destination logement » et rendre ainsi le projet règlementairement faisable.





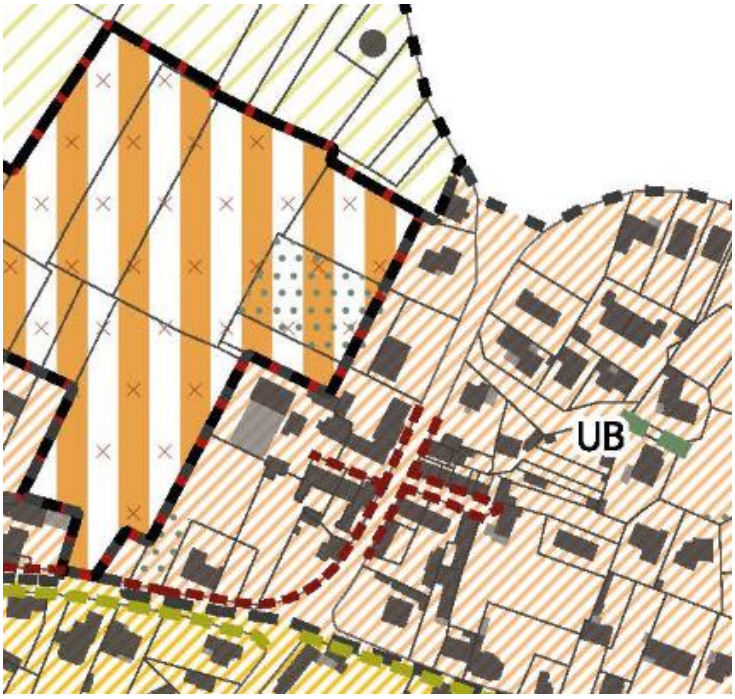
Vue depuis la rue Sainte Anne



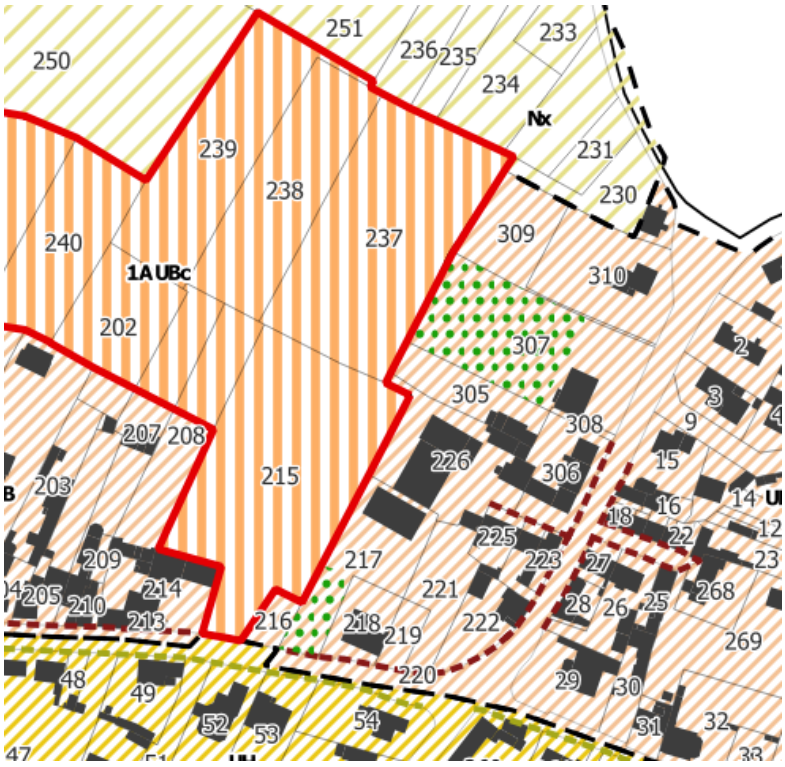
Vue depuis la rue du Dr. Guépin

4. PASSAGE DE FOND DE PARCELLE 1AU EN UB

Zonage avant modification :



Zonage après modification :







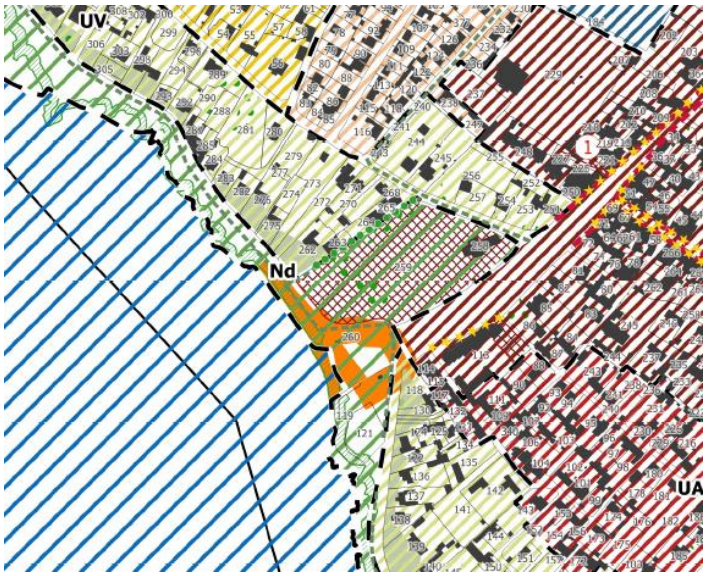
Objectif / Justification :

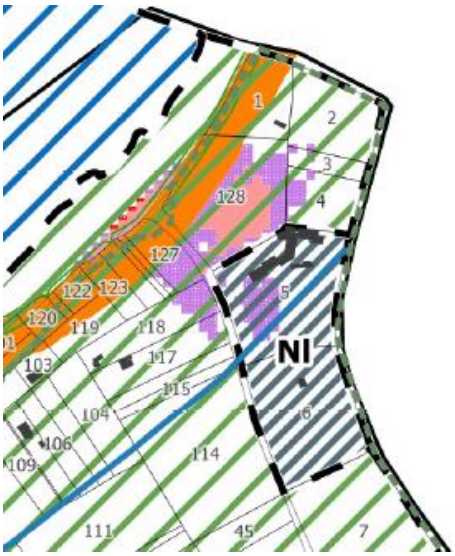
Initialement, les deux fonds de parcelles avaient été intégrés au périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation afin d'y aménager un accès par la route de Quirouard. Cependant, les réflexions en termes d'aménagement ayant évolué, l'accès n'a pas été conservé. Dès lors, l'accessibilité des fonds de parcelles n'est plus assurée par le secteur de projet directement et leurs aménagements ne sont plus liés à celle de l'OAP dans son ensemble. Elles sont donc reversées en UB.

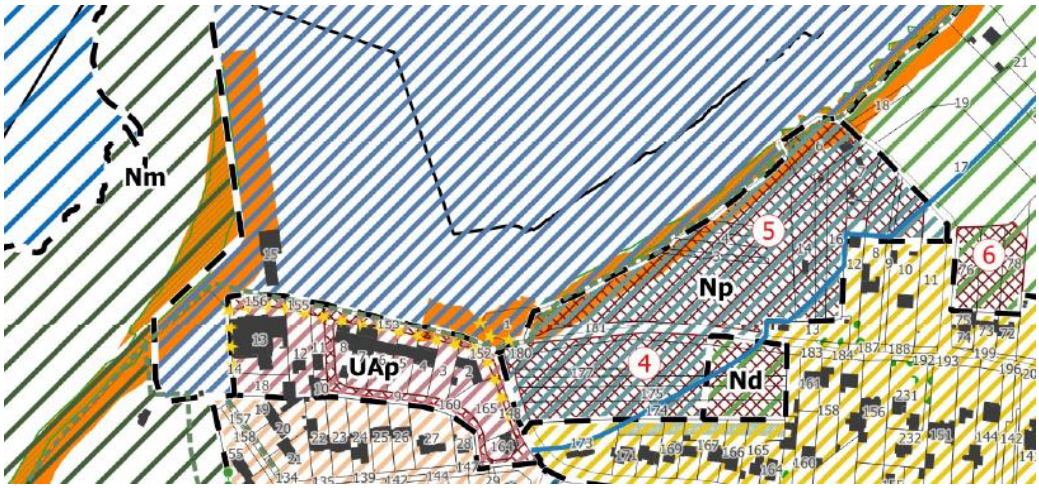
INTEGRATION DES DISPOSITIONS DU PPRL AU REGLEMENT DU PLU

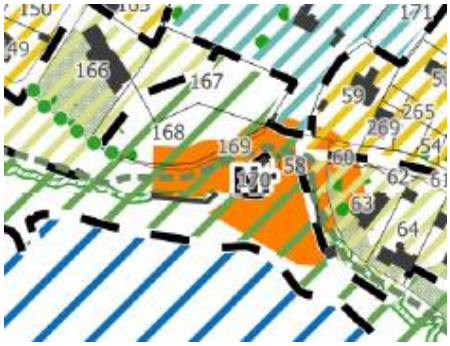
Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Côte de Jade a été approuvé en février 2019. Celui-ci est, par certains égards, plus prescriptifs que le PLU. Aussi, la présente modification vise à intégrer dans le règlement des zones du PLU concernées, les dispositions du PPRL et ce, afin de donner un maximum de clarté au pétitionnaire.

Les zones du PLU concernées par le PPRL sont identifiées sur les plans ci-dessous









Les dispositions suivantes sont ajoutées au sein de l'article N1 (occupations et utilisations du sol interdites) :

Dans les parcelles zonées en N et concernées par un zonage V100 au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont interdit(e)s :

1. l'ensemble des activités et autres usages du sol interdites dans l'ensemble de la zone Nl ;

2. la création de sous-sols, d'établissements sensibles, l'aménagement de sous-sols existants en locaux habitables ;

3. la création de parkings souterrains, les décaissements de terrain dédiés à la création de parkings semi-enterrés ;

4. la réalisation d'ouvrages nouveaux (digues notamment) qui diminueraient les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une submersion marine sans en compenser les effets ;

5. sauf en l'absence d'alternative à l'implantation dans une zone exposée aux risques littoraux, les nouveaux établissements, équipements et installations utiles :
- à la gestion de crise ;
- à la défense ou au maintien de l'ordre ;
- au retour à un fonctionnement normal du territoire après une submersion ;

6. sauf en l'absence d'alternative à l'implantation dans une zone exposée aux risques littoraux,
Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement présentant un risque significatif de générer d'importantes pollutions ou un danger pour la population pendant une submersion ;

7. la création de terrains de camping, de caravanage et autres terrains aménagés pour l'hébergement de loisir ainsi que l'utilisation de toute structure d'hébergement de ce type.

Dans les parcelles zonées en N et concernées par un zonage BC au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont interdit(e)s :

1. l'ensemble des activités et autres usages du sol interdites dans l'ensemble de la zone Nl ;

2. la création de sous-sols, d'établissements sensibles, l'aménagement de sous-sols existants en locaux habitables ;

3. la création de parkings souterrains, les décaissements de terrain dédiés à la création de parkings semi-enterrés ;

4. la réalisation d'ouvrages nouveaux (digues notamment) qui diminueraient les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une submersion marine sans en compenser les effets ;

5. sauf en l'absence d'alternative à l'implantation dans une zone exposée aux risques littoraux, les nouveaux établissements, équipements et installations utiles :
- à la gestion de crise ;
- à la défense ou au maintien de l'ordre ;
- au retour à un fonctionnement normal du territoire après une submersion ;

6. sauf en l'absence d'alternative à l'implantation dans une zone exposée aux risques littoraux,
Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement présentant un risque significatif de générer d'importantes pollutions ou un danger pour la population pendant une submersion ;

7. la création de terrains de camping, de caravanage et autres terrains aménagés pour l'hébergement de loisir ainsi que l'utilisation de toute structure d'hébergement de ce type.

Les dispositions suivantes sont ajoutées au sein de l'article UV1 (occupations et utilisations du sol interdites) :

Dans les parcelles zonées en UV et concernées par un zonage BC au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont interdit(e)s :

1. l'ensemble des activités et autres usages du sol interdites dans l'ensemble de la zone UV ;

2. la création de sous-sols, d'établissements sensibles, l'aménagement de sous-sols existants en locaux habitables ;

3. la création de parkings souterrains, les décaissements de terrain dédiés à la création de parkings semi-enterrés ;

4. la création de locaux à sommeil par aménagement, changement de destination ou par changement de sous-destination de parties de construction, quelle que soit l'altimétrie de celles-ci ;

4. la réalisation d'ouvrages nouveaux (digues notamment) qui diminueraient les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une submersion marine sans en compenser les effets ;

5. sauf en l'absence d'alternative à l'implantation dans une zone exposée aux risques littoraux, les nouveaux établissements, équipements et installations utiles :
- à la gestion de crise ;
- à la défense ou au maintien de l'ordre ;
- au retour à un fonctionnement normal du territoire après une submersion ;

6. sauf en l'absence d'alternative à l'implantation dans une zone exposée aux risques littoraux,
Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement présentant un risque significatif de générer d'importantes pollutions ou un danger pour la population pendant une submersion ;

7. la création de terrains de camping, de caravanage et autres terrains aménagés pour l'hébergement de loisir ainsi que l'utilisation de toute structure d'hébergement de ce type.

Les dispositions suivantes sont ajoutées au sein de l'article N2 (occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions) :

Dans les parcelles zonées en N et concernées par un zonage V100 au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont autorisé(e)s sous conditions :

2. les parkings collectifs, sous réserve qu'ils soient réalisés au niveau du terrain naturel ;

3. les structures provisoires

3. les équipements (hors bâtiments) sportifs, de loisirs ou de tourisme ;

4. les aires d'accueil des gens du voyage sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
- qu'un argumentaire étayé soit produit à l'appui de la demande de permis de construire mettant en évidence que l'opération en cause ne peut être implantée hors zone submersible au regard notamment du caractère contraint du territoire communal ;
- que les premiers niveaux fonctionnels* des équipements et infrastructures associés(sanitaires, etc...) soient situés au-dessus de la cote Xynthia + 60 centimètres.

6.La modernisation ou la restructuration des terrains de camping, de caravanage et des autres structures d'accueil touristiques existants, régulièrement autorisés, sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- la transformation des capacités d'hébergement existantes à la date d'approbation du présent document en habitations légères de loisirs et/ou en résidences mobiles de loisirs est admise dès lors qu'elle s'opère à capacité constante ou inférieure ;
- La modernisation ou la restructuration doit conduire à une diminution de la vulnérabilité des personnes et des biens.
- Dans ce cadre, toute création de bâtiment est subordonnée au respect des dispositions du présent article régissant la typologie de projet concernée.

7. Les extensions des ouvrages, installations et équipements liés à des projets d'infrastructure, y compris structurants, présentant un caractère d'intérêt général, ainsi que les bâtiments liés à leur exploitation dès lors que leur emprise au sol n'excède pas 100 m², sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
- que ces extensions* nécessitent la proximité immédiate des installations existantes et que ces dernières ne puissent être déplacées pour des motifs d'ordre technique;
- que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, soit le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques et environnementaux ;
- que toutes les mesures soient prises pour réduire au maximum les impacts de ces infrastructures sur l'écoulement des eaux ;
- que leur conception permette la vulnérabilité* la plus faible possible au risque (surélévation des éléments vulnérables* au dessus de la cote Xynthia + 60 cm,etc...) afin de faciliter un retour à la normale rapide après la submersion.

Dans les parcelles zonées en N et concernées par un zonage BC au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont autorisé(e)s sous conditions :

1. Les constructions et installations strictement nécessaires aux activités exigeant la proximité immédiate de la mer sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles ne soient pas constitutives d'établissements recevant du public (E.R.P.) d'une capacité d'accueil supérieure à 60 personnes ;
- qu'elles ne consistent pas à créer de restaurants;
- qu'elles ne consistent pas à créer de locaux à sommeil* ;

- que leur emprise au sol* n'excède pas 200 m² ou 30 % de la surface exposée au risque en cause de la zone réglementaire considérée au sein de l?unité foncière*.Cette emprise au sol peut être augmentée pour des installations devant respecter des normes sanitaires particulières (bassins couverts notamment) selon les modalités suivantes : l'emprise au sol cumulée en zone de risque (celle du projet* + le cas échéant celles des constructions et installations existantes) ne doit pas excéder 60 %de la surface exposée au risque en cause de la zone réglementaire considérée au sein de l'unité foncière ;
- que leurs éventuels équipements sensibles ou vulnérables* soient situés au-dessus de la cote Xynthia + 60 centimètres, sauf impossibilité fonctionnelle* à justifier.

2. les terrasses nouvelles de bars et restaurants, non couvertes et non fermées, ainsi que les terrasses nouvelles de bars et restaurants couvertes et/ou fermées dont l4ensemble de la structure est démontable en moins de 24h.

3. les installations de plein air d'intérêt collectif à usage de loisirs, de sports ou de tourisme sous réserve qu'elles ne comportent pas de bâtiments ;

4. les ouvrages, installations et équipements liés à des projets d'infrastructures non structurants présentant un caractère d'intérêt général sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- que leurs fonctions contraignent le maître d'ouvrage à les réaliser dans cette zone ;
- que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, soit le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques et environnementaux ;
- que toutes les mesures soient prises pour réduire au maximum les impacts de ces infrastructures sur l'écoulement des eaux ;

- que leur conception permette la vulnérabilité la plus faible possible au risque (surélévation des éléments vulnérables au-dessus de la cote Xynthia + 60 cm, etc...) afin de faciliter un retour à la normale rapide après la submersion.

5. L'extension (y compris par surélévation) des logements et locaux à sommeil de plain-pied est autorisée pour la réalisation d'un espace refuge lorsque celle-ci :

- est imposée par le titre III - chapitre II - art.3 (p.58) du règlement du PPRL;
- est impossible dans l'enveloppe du bâtiment existant en raison de sa configuration.

Cette extension :

- est limitée à la création de 25 m² de surface de plancher ;
- ne doit pas générer la création de logement supplémentaire.

6. Le changement de destination ainsi que le changement de sous-destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PPRL, sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- le changement de destination ou le changement de sous-destination en cause ne doit pas consister à créer d'établissement sensible ni de locaux à sommeil supplémentaires et ne pas conduire en outre à augmenter l'emprise au sol du bâtiment considéré, sa surface de plancher, ainsi que sa vulnérabilité au risque de submersion ;
- le changement de destination ou le changement de sous-destination* doit permettre la vulnérabilité la plus faible possible au risque (surélévation des éléments vulnérables au-dessus de la cote Xynthia + 60 cm, réseau électrique descendant, etc...) afin de faciliter un retour à la normale rapide après la submersion ;

7. la reconstruction de bâtiments existants détruits par un sinistre, sans augmentation de la vulnérabilité ou création d'établissements sensibles, sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- que le sinistre ait une cause autre que les risques naturels pris en compte par le présent PPRL;
- que des justifications étayées soient fournies quant à l'impossibilité éventuelle de reconstruire le bâtiment en cause en dehors de la zone soumise au risque lorsque l'unité foncière considérée n'est que partiellement concernée ; A défaut, que le nouveau bâtiment soit implanté prioritairement dans une zone de moindre aléa sur l'unité foncière considérée ou, en cas d'impossibilité, au même endroit ;
- que la reconstruction s'opère sans augmentation d'emprise au sol, de surface de plancher, ni création de locaux à sommeil supplémentaires ;
- que tous les niveaux fonctionnels soient situés au-dessus de la cote Xynthia + 60 centimètres. Cette dernière prescription ne s'applique pas aux constructions à usage agricole ou nécessaires aux activités exigeant la proximité immédiate de la mer* dont les éventuels équipements sensibles ou vulnérables doivent être situés au-dessus de la cote Xynthia + 60 centimètres, sauf impossibilité fonctionnelle* à justifier.

8. la réhabilitation de bâtiments existants sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes:

- la réhabilitation en cause ne doit pas générer la création de locaux à sommeil (et ce à quelque altimétrie que ce soit) et doit permettre la vulnérabilité la plus faible possible au risque (surélévation des éléments vulnérables* au-dessus de la cote Xynthia + 60 centimètres, réseau électrique descendant, etc...) afin de faciliter un retour à la normale rapide après la submersion ;
- la réhabilitation considérée peut s'accompagner le cas échéant d'une extension mais uniquement celles admises dans l'article N et, dans l'affirmative, selon les modalités fixées ;
- dans l'hypothèse où la réhabilitation conduirait à un changement de destination* ou à un changement de sous-destination, ceux-ci doivent s'opérer dans le respect de la règle ci-dessus relative à ces changements.

<u>Les dispositions suivantes sont ajoutées au sein de l'article UV2 (occupations et utilisations du sol interdites) :</u>

Dans les parcelles zonées en UV et concernées par un zonage BC au Plan de Prévention des Risques Littoraux, autorisée sous condition :

1. Les installations de plein air d'intérêt collectif à usage de loisirs, de sports ou de tourisme sous réserve qu'elles ne comportent pas de bâtiments ;

2. les parkings collectifs, à l'exclusion de ceux dédiés au stationnement des camping-cars, sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

qu'ils soient réalisés au niveau du terrain naturel ;

- que leur caractère submersible soit mentionné de façon visible pour tout utilisateur;
- qu'un système d'interdiction de l'accès et d'évacuation rapide de tous les véhicules soit prévu en cas de vigilance orange ou rouge de vague submersion (les dispositions d'évacuation doivent être compatibles avec le Plan Communal de Sauvegarde).

3. Les ouvrages, installations et équipements liés à des projets d'infrastructures non structurants présentant un caractère d'intérêt général sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- que leurs fonctions contraignent le maître d'ouvrage à les réaliser dans cette zone ;
- que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, soit le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques et environnementaux ;
- que toutes les mesures soient prises pour réduire au maximum les impacts de ces infrastructures sur l'écoulement des eaux ;
- que leur conception permette la vulnérabilité* la plus faible possible au risque (Surélévation des éléments vulnérables* au-dessus de la cote Xynthia + 60 cm, etc...) afin de faciliter un retour à la normale rapide après la submersion.

4. Les annexes aux bâtiments d'habitation existants sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 9 m² ;

6. Les piscines sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- la position de l'ouvrage doit être indiquée par un marquage visible au-dessus de la cote Xynthia+ 60 cm;
- les équipements sensibles ou vulnérables des éventuels locaux techniques connexes doivent être situés au-dessus de la cote Xynthia+ 60 cm;

7. Les clôtures présentant une transparence hydraulique.

8. les affouillements sous réserve qu'ils ne fragilisent pas les ouvrages (digues notamment) et que les déblais soient évacués dès la fin des opérations en cause en dehors de la zone submersible.

9. les extensions des ouvrages, installations et équipements liés à des projets d'infrastructures non structurants présentant un caractère d'intérêt général sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- que ces extensions nécessitent la proximité immédiate des installations existantes et que ces dernières ne puissent être déplacées pour des motifs d'ordre technique ;
- que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, soit le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques et environnementaux ;
- que toutes les mesures soient prises pour réduire au maximum les impacts de ces infrastructures sur l'écoulement des eaux ;
- que leur conception permette la vulnérabilité la plus faible possible au risque (surélévation des éléments vulnérables au-dessus de la cote Xynthia + 60 cm, etc...) afin de faciliter un retour à la normale rapide après la submersion.

10. L'extension (y compris par surélévation) des logements et locaux à sommeil de plain-pied est autorisée pour la réalisation d'un espace refuge lorsque celle-ci :

- est imposée par le titre III - chapitre II - art.3 (p.58) du règlement du PPRL ;
- est impossible dans l'enveloppe du bâtiment existant en raison de sa configuration.

Cette extension :

- est limitée à la création de 25 m² de surface de plancher ;
- ne doit pas générer la création de logement supplémentaire.

11. Le changement de destination ainsi que le changement de sous-destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PPRL, sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- le changement de destination ou le changement de sous-destination en cause ne doit pas consister à créer d'établissement sensible ni de locaux à sommeil supplémentaires et ne pas conduire en outre à augmenter l'emprise au sol du bâtiment considéré, sa surface de plancher, ainsi que sa vulnérabilité au risque de submersion ;
- le changement de destination ou le changement de sous-destination* doit permettre la vulnérabilité la plus faible possible au risque (surélévation des éléments vulnérables au-dessus de la cote Xynthia + 60 cm, réseau électrique descendant, etc...) afin de faciliter un retour à la normale rapide après la submersion ;

12. la reconstruction de bâtiments existants détruits par un sinistre, sans augmentation de la vulnérabilité ou création d'établissements sensibles, sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- que le sinistre ait une cause autre que les risques naturels pris en compte par le présent PPRL;
- que des justifications étayées soient fournies quant à l'impossibilité éventuelle de reconstruire le bâtiment en cause en dehors de la zone soumise au risque lorsque l'unité foncière considérée n'est que partiellement concernée ; A défaut, que le nouveau bâtiment soit implanté prioritairement dans une zone de moindre aléa sur l'unité foncière considérée ou, en cas d'impossibilité, au même endroit ;
- que la reconstruction s'opère sans augmentation d'emprise au sol, de surface de plancher, ni création de locaux à sommeil supplémentaires ;
- que tous les niveaux fonctionnels soient situés au-dessus de la cote Xynthia + 60 centimètres. Cette dernière prescription ne s'applique pas aux constructions à usage agricole ou nécessaires aux activités exigeant la proximité immédiate de la mer* dont les éventuels équipements sensibles ou vulnérables doivent être situés au-dessus de la cote Xynthia + 60 centimètres, sauf impossibilité fonctionnelle* à justifier.

13. la réhabilitation de bâtiments existants sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes:

- la réhabilitation en cause ne doit pas générer la création de locaux à sommeil (et ce à quelque altimétrie que ce soit) et doit permettre la vulnérabilité la plus faible possible au risque (surélévation des éléments vulnérables* au-dessus de la cote Xynthia + 60 centimètres, réseau électrique descendant, etc...) afin de faciliter un retour à la normale rapide après la submersion ;
- la réhabilitation considérée peut s'accompagner le cas échéant d'une extension mais uniquement celles admises dans l'article UV et, dans l'affirmative, selon les modalités fixées ;
- dans l'hypothèse où la réhabilitation conduirait à un changement de destination* ou à un changement de sous-destination, ceux-ci doivent s'opérer dans le respect de la règle ci-dessus relative à ces changements.

NB : les éléments du PPRL figureront désormais aux documents graphiques du règlement.

Commune de Préfailles

PLAN LOCAL D'URBANISME

(P.L.U)

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4

PORTANT SUR

LA RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE SUR LES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LA ZONE UA

DOSSIER APPROUVÉ LE 24 JUIN 2024

NOTE EXPLICATIVE

SOMMAIRE

I - LE CONTEXTE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

A- LES EVOLUTIONS SUCCESSIVES DU PLU
B- LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

II – RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE ET DE LA PROCEDURE

A- CADRE REGLEMENTAIRE
B- PROCEDURE

III – JUSTIFICATION ET PRESENTATION DE LA MODIFICATION

A- JUSTIFICATION
B- LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

IV- LES PIECES DU DOSSIER DE PLU CONCERNEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

PREAMBULE

Ce dossier a pour objet de présenter la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Préfailles relative à la rectification d'une erreur matérielle sur les règles d'implantation des constructions dans la zone Ua (sous-secteur inclus).

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme relatives à la procédure de modification simplifiée des documents d'urbanisme, la procédure de modification simplifiée a été prescrite par arrêté n° 65/24 du Maire en date 11 mars 2024.

Ce projet de modification simplifiée a été mis à disposition du public conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme et selon les modalités qui ont été définies par délibération n°2024-35 du conseil municipal en date du 18 mars 2024.

A l'issue de la mise à disposition, le Maire en a présenté le bilan devant le conseil municipal.

Le projet de modification simplifiée n° 04 du PLU mis à disposition du public a fait l'objet d'un ajustement rédactionnel dans la formulation de la règle pour tenir compte des avis des personnes publiques associées qui ont été joints au dossier mis à disposition.

La modification simplifiée a été approuvé par délibération du 24 juin 2024.

I - LE CONTEXTE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document réglementaire et de planification qui d'une part, définit le projet d'avenir de la commune sur l'ensemble de son territoire et d'autre part, fixe la règle d'urbanisme en fonction de laquelle les demandes d'occuper et d'utiliser le sol, telles que les déclarations préalables, les permis de construire, sont instruits. Cette règle d'urbanisme est une traduction des choix formulés dans le PADD.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune (PLU) a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 4 juillet 2008.

A- LES EVOLUTIONS SUCCESSIVES DU PLU

Depuis son approbation, le PLU a fait l'objet de plusieurs évolutions successives :

- 3 procédures de modification approuvées chronologiquement par les délibérations municipales des 14 décembre 2010, 6 décembre 2013 et 20 septembre 2019.
- 1 procédure de révision approuvée par délibérations municipales le 18 décembre 2015.
- 3 procédures de modifications simplifiées approuvées par délibérations municipales les 30 juin 2017, 7 septembre 2018 et 13 décembre 2021.

B- LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

La présente procédure de modification simplifiée du PLU de la commune de Préfailles a pour objectif de rectifier une erreur matérielle sur les règles d'implantation des constructions dans la zone Ua n°4.

La modification simplifiée concerne la modification :

- Du règlement écrit du PLU.

II – RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE ET DE LA PROCEDURE

A- CADRE REGLEMENTAIRE

Tout changement au PLU doit faire l'objet d'une procédure définie et encadrée par le Code de l'urbanisme en fonction de sa nature et de ses effets sur les documents d'urbanisme.

La rectification d'une erreur matérielle sur les règles d'implantation des constructions dans la zone Ua énoncée à l'article L 153-31 du Code de l'urbanisme, car il ne vise pas à :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le projet correspond dès lors à une « modification » en application de l'article L 153-36 du Code de l'urbanisme.

Cependant, ce projet ne peut être entendu comme une modification de droit commun, car il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 153-41 du Code de l'urbanisme. En effet, il n'a pas pour objet de :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles de plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Au vu de ce qui précède, le projet de modification correspondant en la rectification d'une erreur matérielle sur les règles d'implantation des constructions dans la zone Ua.

B- PROCEDURE

Le présent dossier contenant les dispositions règlementaires écrites avant et après modification a été transmis à l'ensemble des personnes publiques associées, conformément à l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme.

Le dossier de modification (exposé des motifs, avis des personnes publiques associées…) a ensuite été tenu à disposition du public.

Conformément au Code de l'urbanisme, la mise à disposition du dossier de modification simplifiée a eu une durée d'un mois minimum et les modalités de mise à disposition ont été portée à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Par délibération en date du 18 mars 2024, le conseil municipal a défini les modalités suivantes :

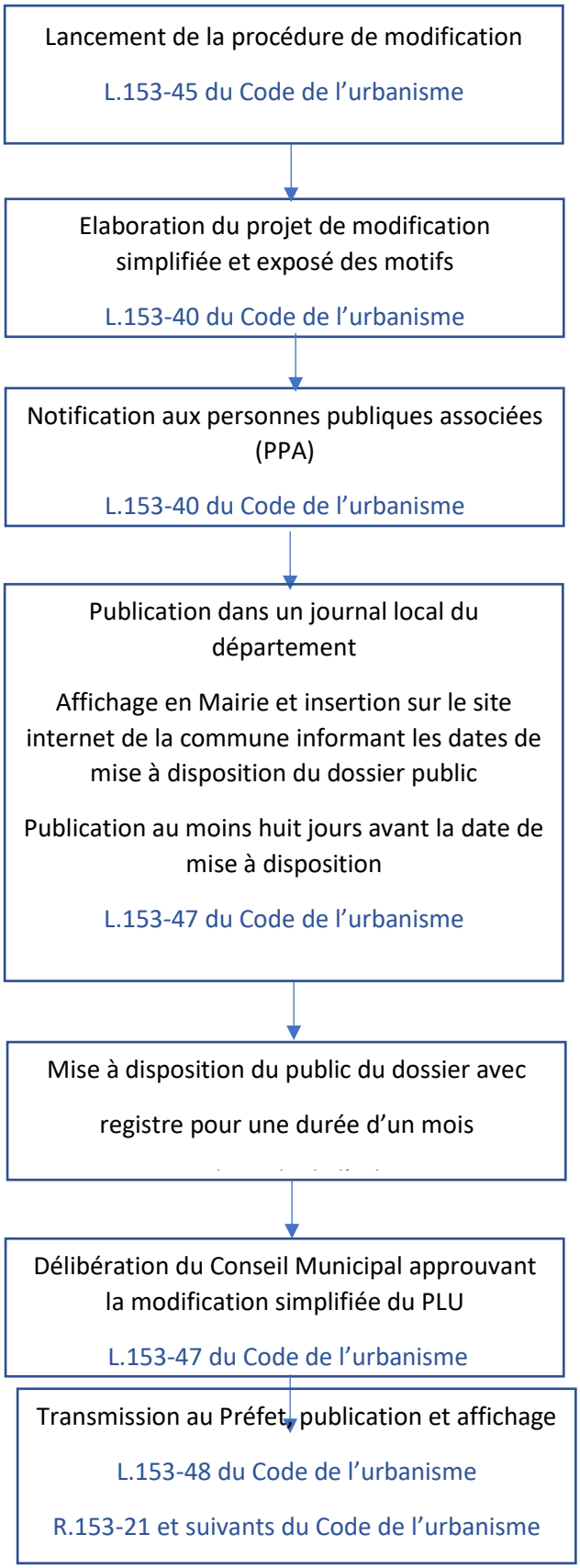
Mise à disposition du public du projet de modification simplifiée, accompagné d'un registre à feuillets non mobiles, côté et paraphé par monsieur le Maire ou son représentant ; registre sur lequel le public pourra consigner ses observations.

Ces documents seront déposés à la mairie de Préfailles, 17 Grande Rue et consultables aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Pendant cette période, le dossier de modification simplifiée du PLU sera également consultable sur le site internet de la commune : www.prefailles.fr

Déroulement de la procédure :

Cette procédure a été conduite en application des dispositions du Code de l'urbanisme (articles L.153-45 à L.153-18).



III – JUSTIFICATION ET PRESENTATION DE LA MODIFICATION

A- JUSTIFICATION

Le rapport de présentation du PLU de Préfailles indique dans le chapitre dédié aux « justifications du projet » (cf. p107) les éléments ci-dessous relatifs à l'article 6 de la zone UA.

Dispositions	Justification / objectif poursuivis
Les constructions nouvelles doivent s'implanter : • soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ; • soit en continuité des façades des constructions déjà édifiées ; • soit avec un retrait minimal de 1 mètre.	-Adapter la règle selon l'environnement bâti existant
Le long des voies repérées sur le document graphique, les constructions nouvelles doivent s'implanter : • soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ; • soit en continuité des façades des constructions déjà édifiées.	-Implanter les constructions de manière à respecter la trame urbaine existante et originelle. -Implanter les constructions à l'alignement pour maintenir le caractère dense du centre-bourg ou en continuité de façade de l'existant car les parcelles étroites ne laissent pas toujours la possibilité de s'étendre en limite du domaine public.
L'implantation avec un retrait différent est autorisée lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement, qu'elle soit existante ou créée dans le cadre du projet.	-Permettre, lorsqu'un front bâti est déjà constitué, une densification en profondeur.
Le long des voies ayant une largeur inférieure à 4 mètres de large, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres.	-L'implantation à l'alignement des petites voies engendre des problèmes en termes de sécurité, un retrait est donc demandé.
L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants : • Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; • A l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP.	-Ne pas contraindre la réalisation des projets d'initiative publique. -Permettre dans les secteurs de projets une densification en profondeur.
Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies la desservant, la présente règle doit être appliquée à une des limites.	-Prévoir cette exception pour ne pas bloquer les projets sur une unité foncière bordée par plusieurs voies. L'alignement sur une des voies permet la préservation de la forme urbaine.

Concernant la zone UA (sous-secteur UAp inclus), la modification simplifiée n°2 du PLU approuvée le 7 septembre 2018 est venue modifier la règle de recul pour les piscines. Ci-dessous, voici l'extrait des justifications relatives à cette modification.

Réglementation de l'implantation des piscines
Zones concernées : UA, UV, UH, UB, UC, 1AUb
Actuellement, les piscines ne sont pas réglementées au Plan Local d'Urbanisme. Elles sont soumises à Déclaration Préalable mais rien n'est explicité dans le règlement quant à leur implantation. Dans ce cas, elles sont considérées comme des annexes et ont les mêmes règles d'implantation, notamment avec la possibilité de s'implanter en limite séparative. Un retrait par rapport aux voies publiques, similaire aux autres constructions, et un retrait de 2 mètres par rapport à toutes les limites séparatives est imposé.
La modification fait évoluer de la même manière le règlement sur les zones UA, UV, UH, UB, UC et 1AUb. Les dispositions réglementaires ajoutées sont surlignées en jaune.

Article UA6
« Les piscines devront être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes. »

Concernant la zone UAp, la modification du PLU approuvée le 20 septembre 2019 est venue modifier la règle de recul sur ce sous-secteur. Ci-dessous, voici l'extrait des justifications relatives à cette modification.

Objectif / justification :
La zone UAp du PLU, localisée en front de mer représente un enjeu majeur pour le paysage. Ainsi, les formes urbaines telles que réglementées aujourd'hui dans le PLU permettent une densité égale à celle du centre bourg. Afin de cadrer de manière qualitative le développement du secteur et préserver au maximum ses caractéristiques, il est souhaité de limiter sa densification.

ARTICLE UA6
Rajouter une règle spécifique pour le secteur Uap :
« Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5m par rapport à l'alignement des voies »

Suite à l'approbation de ces différentes procédures qui ont eu un impact cumulé sur l'article UA 6, il ressort qu'un décalage existe entre les intentions affichées par la commune dans les différents exposés des justifications et la réalité de la rédaction actuelle de l'article UA-6, constituant ainsi une erreur matérielle de rédaction du règlement (cf. éléments identifiés en bleu dans le tableau ci-dessous).

Rédaction actuelle de l'article UA-6	Exposé du décalage avec les justifications de la règle
ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait de 5m par rapport à l'alignement des différentes voies et emprises publiques ou privées.	Le retrait de 5m n'est pas en accord avec la volonté d'imposer l'implantation à l'alignement ou avec un retrait minimal de 1 mètre.
Une implantation avec un retrait différent par rapport à la voie pourra être autorisée en cas d'adossement à une construction existante sur la parcelle ayant une implantation avec retrait différent par rapport à la voie pourra être autorisée en cas d'adossement à une construction existante sur la parcelle ayant une implantation différente, ainsi qu'en cas d'extension ou de surélévation d'une construction existante ;	L'implantation avec un retrait différent en cas d'adossement à une construction correspond à la volonté de permettre une implantation « *en continuité des façades des constructions déjà édifiés* ». Toutefois, la rédaction initiale n'aurait pas dû faire l'objet d'un changement au regard des justifications apportées. De plus, un morceau de la phrase est en doublon, ce qui nuit à la lisibilité de la règle.

Le long des voies repérées sur le document graphique, les constructions nouvelles doivent s'implanter : • soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ; • soit en continuité des façades des constructions déjà édifiées et parallèlement à l'alignement. L'implantation avec un retrait différent est autorisée lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement, qu'elle soit existante ou créée dans le cadre du projet.	La rédaction de cette règle correspond aux justifications apportées dans le rapport de présentation.
Le long des voies ayant une largeur inférieure à 4 mètres de large, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres.	La rédaction de cette règle correspond aux justifications apportées dans le rapport de présentation.
L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants : • Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; • Pour toute extension ou adjonction aux constructions existantes ; • Lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement qu'elle soit existante ou créée dans le cadre du projet ; • A l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP.	La rédaction de cette règle correspond aux justifications apportées dans le rapport de présentation. Son positionnement crée une ambiguïté sur son application soit à l'ensemble de la zone UA, soit uniquement le long des voies ayant une largeur inférieure à 4 mètres.
Dans le secteur UAp uniquement :	
Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.	Cette règle correspond à l'un des objets de la modification approuvée le 20 septembre 2019. Son positionnement crée une ambiguïté sur l'application des règles précédentes et suivantes à l'ensemble de la zone UA.
Les piscines devront être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes.	Cette règle correspond à l'un des objets de la modification simplifiée n°2.
Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies la desservant, la présente règle doit être appliquée à une des limites.	Avec la notion de « la desservant », la règle s'avère plus restrictive que la volonté initiale de la commune inscrite dans les justifications sur une application à toutes les voies. De plus, la notion de « limites » entraine une ambiguïté alors que l'on parle uniquement de voies dans cet article. Enfin, le positionnement du paragraphe crée une ambiguïté sur l'application de la règle soit à l'ensemble de la zone UA, soit juste aux piscines mentionnées dans le paragraphe précédent.

La marge de reculement existante pourra également être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.	La rédaction de cette règle correspond aux justifications apportées dans le rapport de présentation, en cohérence avec l'article UA7.

B- LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

Compte-tenu des éléments précités, le projet de modification simplifiée vise à modifier la rédaction de l'article UA 6 pour permettre la rectification de l'erreur matérielle identifiée et une meilleure compréhension de l'articulation des règles entre le secteur UA et le secteur UAp au regard des évolutions successives apportées à cet article. Les propositions de modifications figurent ci-dessous en caractères **rouge et gras**. Les propositions de repositionnement de certains paragraphes figurent ci-dessous en **orange.**

Rédaction avant la modification simplifiée n°2	**Rédaction après la modification simplifiée n°2**
ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait de 5m par rapport à l'alignement des différentes voies et emprises publiques ou privées. Une implantation avec un retrait différent par rapport à la voie pourra être autorisée en cas d'adossement à une construction existante sur la parcelle ayant une implantation avec retrait différent par rapport à la voie pourra être autorisée en cas d'adossement à une construction existante sur la parcelle ayant une implantation différente, ainsi qu'en cas d'extension ou de surélévation d'une construction existante ; Le long des voies repérées sur le document graphique, les constructions nouvelles doivent s'implanter : • soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ; • soit en continuité des façades des constructions déjà édifiées et parallèlement à l'alignement. L'implantation avec un retrait différent est autorisée lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement, qu'elle soit existante ou créée dans le cadre du projet. Le long des voies ayant une largeur inférieure à 4 mètres de large, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres.	**ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES** ~~**Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait de 5m par rapport à l'alignement des différentes voies et emprises publiques ou privées.**~~ ~~**Une implantation avec un retrait différent par rapport à la voie pourra être autorisée en cas d'adossement à une construction existante sur la parcelle ayant une implantation avec retrait différent par rapport à la voie pourra être autorisée en cas d'adossement à une construction existante sur la parcelle ayant une implantation différente, ainsi qu'en cas d'extension ou de surélévation d'une construction existante ;**~~ **Dans le secteur UA (sous-secteur UAp exclu) :** **Les constructions nouvelles doivent s'implanter :** • **soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ;** • **soit en continuité des façades des constructions déjà édifiées ;** • **soit avec un retrait minimal de 1 mètre par rapport à la voie existante, à modifier ou à créer.** Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies ~~**la desservant**~~, la présente règle doit être appliquée ~~**à une des limites**~~ **par rapport à l'une de ces voies.**

L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants : • Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; • Pour toute extension ou adjonction aux constructions existantes ; • Lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement qu'elle soit existante ou créée dans le cadre du projet ; • A l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP. **Dans le secteur UAp uniquement :** Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies. Les piscines devront être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes. Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies la desservant, la présente règle doit être appliquée à une des limites. La marge de reculement existante pourra également être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.	Le long des voies repérées sur le document graphique, les constructions nouvelles doivent s'implanter : • soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ; • soit en continuité des façades des constructions déjà édifiées et parallèlement à l'alignement. Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies ~~**la desservant**~~, la présente règle doit être appliquée ~~**à une des limites**~~ **par rapport à l'une de ces voies.** L'implantation avec un retrait différent est autorisée lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement, qu'elle soit existante ou créée dans le cadre du projet. Le long des voies ayant une largeur inférieure à 4 mètres de large, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres. **Dans le secteur UAp uniquement :** Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies. **Dans le secteur UA et UAp :** L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants : • Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; • Pour toute extension ou adjonction aux constructions existantes ; • Lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement qu'elle soit existante ou créée dans le cadre du projet ; • A l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP. Les piscines devront être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes. La marge de reculement existante pourra également être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.

IV- LES PIECES DU DOSSIER DE PLU CONCERNEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le règlement écrit sera donc modifié en conséquence avec la suppression de la mention « retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement ».

Commune de Préfailles

PLAN LOCAL D'URBANISME

(P.L.U)

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5

NOTE EXPLICATIVE

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision générale	06/06/2014	06/05/2015	18/12/2015
Modification simplifiée n°5	25/09/2025		09/03/2026

Produit par le service mutualisé ingénierie territoriale sur les documents d'urbanisme

SOMMAIRE

1 - PREAMBULE 3
1.1 Objet du projet de modification simplifiée n° 5 3
1.2 Justification du recours à la procédure de modification simplifiée du PLU 3
1.3 - Déroulement de la procédure 4
2 – MOTIVATION ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU 6
Objet 1 : Définir et harmoniser les notions de marge de recul et de retrait des constructions 6
Motivations et justifications 6
Objet 2 : Préciser l'application du retrait des constructions par rapport aux limites séparatives. 8
Motivations et justifications 8
Objet 3 : Déroger à la règle d'implantation des nouvelles constructions en limite séparative 9
Motivations et justifications 9
Evolutions apportées au règlement écrit 10
Objet 4 : Ajuster la règle relative à la typologie des clôtures autorisées en limite séparative et le long des voies 16
Motivations et justifications 17
Evolutions apportées au règlement écrit : 18
Objet 5 : Préciser la règle dérogatoire de recul par rapport aux voies et emprises publiques en cas de bâtiment existant 18
Motivations et justifications 19
Evolutions apportées au règlement écrit 19
Objet 6 : Mettre à jour les emplacements réservés 22
Motivations et justifications 22
3 - ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT 24
3.1 Les principaux éléments de contexte environnemental 24
3.2 Analyse des incidences sur l'environnement 27
3.3 Conclusion sur les incidences sur l'environnement 28

1 - PREAMBULE

Ce dossier a pour objet de présenter la modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Préfailles.

1.1 Objet du projet de modification simplifiée n° 5

Par arrêté municipal n°253/25 en date du 25 septembre 2025, Monsieur le Maire de la commune de Préfailles a engagé une procédure de modification simplifiée de son PLU approuvé le 18 décembre 2015.

Depuis son approbation, le PLU a fait l'objet de 4 procédures de modifications simplifiées approuvées par délibérations des 30 juin 2017, 7 septembre 2018, 13 décembre 2021 et 24 juin 2024.

Dans une recherche de clarification générale du règlement, la présente procédure de modification simplifiée du PLU de la commune de Préfailles a pour objectif de :

- Définir et harmoniser les notions de marge de recul et de retrait des constructions
- Préciser l'application du retrait des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- Déroger à la règle d'implantation des nouvelles constructions en limite séparative en cas de clôture existante à préserver ;
- Ajuster la règle relative à la typologie des clôtures autorisées en limite séparative et le long des voies ;
- Introduire une condition à la règle de recul par rapport aux voies et emprises publiques en cas de bâtiment existant ;
- Mettre à jour les emplacements réservés.

La modification simplifiée envisagée nécessite l'évolution :

- Du règlement écrit du PLU et de son annexe portant sur les définitions ;
- Du règlement graphique (emplacements réservés)

Il est par ailleurs précisé que la présente notice explicative sera ajoutée au rapport de présentation initial du dossier de PLU.

1.2 Justification du recours à la procédure de modification simplifiée du PLU

Tout changement au PLU doit faire l'objet d'une procédure définie et encadrée par le Code de l'urbanisme en fonction de sa nature et de ses effets sur les documents d'urbanisme.

L'évolution envisagée s'inscrit bien dans une procédure de modification du PLU, puisqu'elle n'a pas pour effet, en application de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le projet correspond dès lors à une « modification » en application de l'article L 153-36 du Code de l'urbanisme.

> En outre, cette modification du PLU peut être réalisée par le biais d'une procédure de modification simplifiée, en vertu de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme qui précise que *« dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative […] du maire être effectuée selon une procédure simplifiée. […] ».*

En effet, il n'a pas pour objet de :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles de plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- D'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

1.3 Déroulement de la procédure

Cette procédure est conduite en application des dispositions des articles L. 153-41 et suivants du Code de l'urbanisme.

Le présent dossier contenant les dispositions règlementaires écrites avant et après modification a été transmis à l'ensemble des personnes publiques associées, conformément à l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme.

Le dossier de modification (exposé des motifs, avis des personnes publiques associées…) a ensuite été tenu à disposition du public.

Conformément au Code de l'urbanisme, la mise à disposition du dossier de modification simplifiée a eu une durée d'un mois minimum et a été portée à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Pendant cette période, le public a pu connaissance de l'ensemble du dossier et consigner ses observations sur un registre prévu à cet effet disponible en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que par courrier postal à l'adresse suivante : Hôtel de ville – 17 Grande Rue 44770 Préfailles ou courriel à l'adresse suivante : urbanisme@prefailles.fr;

Dans le même temps, le dossier de modification simplifiée du PLU était également consultable sur le site internet de la commune : www.prefailles.fr.

PRESCRIPTION

Arrêté du maire n°253/25 du 25/09/2025 prescrivant la modification simplifiée n°5 du PLU et fixant les objectifs poursuivis

***Mesures de publicité** : affichage en mairie, information sur le site internet de la commune, insertion dans la presse*

ELABORATION DU PROJET

Montage du dossier : notice explicative et pièces modifiées

NOTIFICATION DU PROJET

Consultation de l'autorité environnementale au titre des articles R. 104-34 et suivants du Code de l'Urbanisme dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable

Notification aux Personnes Publiques Associées, leur permettant d'être informées, associées et consultées

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Délibération n°2025-74 du 08/12/25 portant sur l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale

MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

Mise à disposition du public du 19/12/25 au 21/01/26 du projet de modification simplifiée, de l'exposé de ses motifs et des avis émis par les personnes associées, selon la délibération n°2025-75 du 08/12/25.

MODIFICATION DU PROJET

Phase durant laquelle le projet est modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des remarques issues de la mise à disposition du public.

APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Délibération du 9/03/26 approuvant la modification simplifiée

***Mesures de publicité :** affichage en mairie, information sur le site internet de la commune, insertion dans la presse*

2 – MOTIVATION ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU

L'article L. 151-17 du code de l'urbanisme autorise le règlement à définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions, sans plus de précision. L'article L. 151-18 ajoute que le règlement peut déterminer les conditions d'alignement des constructions sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative.

A ce titre, la commune a identifié des besoins d'évolution de son PLU et en expose les motivations dans les trois premiers objets de la présente procédure.

Objet 1 : Préciser la définition et harmoniser les notions de marge de recul et de retrait des constructions

Motivations et justifications

Le règlement en vigueur sur la commune de Préfailles prévoit des règles en matière d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que par rapport aux limites séparatives.

Par définition, les limites séparatives s'entendent comme des limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent, quelles que soient les caractéristiques de ces propriétés, dès lors qu'il ne s'agit pas de voies ou d'emprises publiques ou privées.

La distance mesurée entre la limite séparative et une construction est appelée « marge de retrait ».

Par ailleurs, le PLU doit définir les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques existantes ou futures.

La distance mesurée entre la voie et plus précisément l'alignement (cf. définition annexée au PLU en vigueur : *la détermination par l'autorité administrative de la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines*) et le nu de façade d'une construction est appelée « marge de recul ».

Ceci étant rappelé, il est relevé que l'écriture de la règle n'est pas uniforme sur ce point aux termes des différents titres et chapitres du règlement écrit sur l'ensemble des zones, ce qui peut générer une confusion globale et des difficultés d'application à l'instruction. A titre d'exemple, les notions de retrait, de recul et de reculement sont toutes présentes au sein du même paragraphe pour certaines règles (cf. article UA7 page 14 du règlement écrit :

> *« En dehors de la bande principale, les constructions nouvelles doivent s'implanter :*
> *• soit en limites séparatives. […]*
> *• Soit en retrait. Dans ce cas, la marge de reculement observée sera d'au moins 3 mètres. Cette distance est portée à 6 mètres si le mur comporte des ouvertures à l'étage (niveau supérieur de l'allège à plus de 3 mètres du sol naturel ou remanié). Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 6 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit. »*

Il est donc nécessaire d'opérer une harmonisation de forme sur le règlement écrit en venant préciser la rédaction consacrée à chacun des titres pour faciliter la lecture, la compréhension et l'application de la règle.

De même et pour parfaire l'harmonisation des définitions de retrait et de recul, il convient également de modifier l'annexe au règlement écrit en vigueur qui définit la « limite séparative » comme la *« limite entre propriétés privées d'une unité foncière, par opposition à la limite d'alignement. ».*

Cette définition apparaît incomplète au regard de la jurisprudence récente.

En effet, le Conseil d'Etat a précisé, dans un arrêt du 8 novembre 2019 *(Conseil d'État, 1ère - 4ème chambres réunies, 08/11/2019, 420324)*, la définition suivante :

« Les limites séparatives s'entendent comme des limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent, quelles que soient les caractéristiques de ces propriétés, dès lors qu'il ne s'agit pas de voies ou d'emprises publiques ou privées »

Il est donc proposé de modifier la définition figurant en annexe du règlement écrit conformément aux termes de la jurisprudence.

Evolutions apportées au règlement écrit

Cf. objets 3 et 5 et pièce n°3 du dossier pour l'ensemble des corrections apportées suite à l'harmonisation précitée.

Objet 2 : Préciser l'application du retrait des constructions par rapport aux limites séparatives.

Motivations et justifications

La définition du retrait des constructions étant ainsi précisée et harmonisée à travers le premier objet de la procédure, la commune souhaite plus particulièrement préciser l'application de la règle relative à la marge de retrait à respecter par rapport aux limites séparatives.

Aux termes de son règlement en vigueur, la commune autorise, en fonction des caractéristiques de chaque zone du PLU, l'implantation des constructions, soit en limite séparative soit en retrait de celle-ci à une distance déterminée.

Si l'écriture de la règle a été précédemment modifiée sur la forme, il ressort sur le fond que sa rédaction induit une difficulté d'application lorsque la construction envisagée en retrait des limites séparatives est constituée d'un débord de toit ou tout autre élément technique (gouttière…).

En effet, la règle en vigueur au PLU mentionne que *« La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite. »* sans mentionner la prise en compte ou non des éléments cités ci-dessus. La commune souhaite donc clarifier l'application de la règle en faisant exception de ces éléments tout en fixant une limite du débord accepté.

Le PLU prévoit par ailleurs, sur l'ensemble des zones la possibilité de déroger à l'application de cette marge de retrait par rapport à la limite séparative, sans dépasser 30 cm pour permettre la pose de dispositifs en faveur de l'amélioration des performances énergétiques.

Les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) pouvant être considérées au même titre que les éléments techniques cité ci-dessus, il est envisagé d'harmoniser la rédaction de ces deux dispositions du règlement écrit dans les zones où elles sont déjà prévues s'inscrivant par ailleurs dans le cadre des orientations du PCAET de Pornic agglo Pays de Retz.

Evolutions apportées au règlement écrit

Cf. objet 3 et pièce n°3 du dossier pour l'ensemble des corrections apportées suite à l'harmonisation précitée.

Objet 3 : introduire une dérogation et préciser la règle d'implantation des nouvelles constructions en limite séparative en cas de clôture existante à préserver

Motivations et justifications

Toujours dans le cadre de la règlementation applicable en matière d'implantation des constructions en limites séparatives, une incohérence entre deux règles nécessite une évolution du règlement écrit.

Dans l'ensemble des zones à vocation principale d'habitat du PLU, l'implantation des nouvelles constructions est autorisée en limite séparative, à l'exception de la zone UC qui impose une implantation en retrait d'au moins 6 mètres.

Par ailleurs, le règlement écrit prévoit des dispositions en matière d'aspect extérieur des constructions et notamment son article 11.6 qui prévoit une disposition patrimoniale et paysagère encourageant la préservation des clôtures et murs anciens existants.

Or, il s'avère que l'obligation d'implantation en stricte limite séparative est rendue incompatible et inapplicable en considérant par ailleurs la règle à l'égard de la conservation des clôtures existantes.

Il a par conséquent été relevé par la commune des blocages règlementaires pour des projets qui visent à valoriser le bâti existant tout en respectant l'environnement urbain.

Dès lors et uniquement en cas de présence avérée d'une clôture existante en pierre ou de qualité à préserver sur le terrain d'assiette du projet, il est nécessaire d'introduire une dérogation à la règle d'implantation d'une construction en stricte limite séparative.

Cette dérogation serait encadrée et conditionnée au maintien et à la mise en valeur de la clôture ou du mur existant afin de préserver la qualité architecturale du projet d'ensemble.

A travers cette évolution du PLU, la commune entend clarifier une incohérence entre deux règles d'ores et déjà prévues au règlement et apporter une meilleure prise en compte du contexte urbain dans les projets d'aménagement.

Il a par ailleurs été relevé une erreur matérielle à la lecture de l'article UH7 du règlement écrit (page 36) qui mentionne une règle dérogatoire portant la distance de retrait à 6 mètres « *si le mur comporte des ouvertures à l'étage* » et fait référence dans la phrase suivante à « *la distance de recul de 4 mètres* ». Il est manifeste qu'il s'agit d'une erreur matérielle dans la mesure où la distance de 4 mètres n'est pas cohérente avec un bâtiment implanté avec un retrait de 6 m.

Il convient par conséquent de modifier le règlement écrit sur ce point.

Par ailleurs, il est rappelé que l'axe 1 du PADD pointe particulièrement la volonté d'organiser le développement de l'habitat à partir des spécificités du territoire et vise à préserver les liens entre les entités bâties et maritimes et notamment la préservation des fenêtres paysagères vers la mer et l'estuaire.

A ce titre et au regard du plan de zonage, la zone UV correspondant au tissu bâti de la frange littorale ainsi que les zones UH et UB faisant l'objet d'une densification importante sont particulièrement concernées par la nécessité d'opter pour une règlementation adaptée d'implantation par rapport aux limites séparatives permettant le maintien de ces fenêtres paysagères.

Il est ainsi relevé que dans ces zones à vocation principale d'habitat résidentiel, il est autorisé une implantation des constructions nouvelles en limites séparatives.

D'une part, la zone UV prévoit une possibilité d'implantation *« sur l'une des limites séparatives et en retrait par rapport à l'autre limite »* mais avec une dérogation pour autoriser l'extension d'une construction existante jusqu'à l'autre limite séparative *« lorsque l'unité foncière a une superficie de moins de 500 m². »* Cette règle apparaît alors en contradiction avec les orientations du PADD rappelées ci-dessus dans la mesure où elle ne permet pas aux constructions de conserver une « fenêtre » vers la mer.

D'autre part, la zone UH constituant la bande urbaine entre la frange littorale et la zone UB sujette aux opérations de densification urbaines relativement dense, prévoient une règlementation d'implantation des constructions nouvelles à partir d'une bande comprise entre 0 et 20 mètres, mesurée à partir de la voie. Il s'avère alors que l'implantation d'une nouvelle construction ou d'une extension est possible au-delà de la bande des 20 mètres sur la limite séparative opposée à la limite d'ores et déjà bâtie. Ces constructions viennent alors obstruer les fenêtres visuelles.

Sur ces trois zones UV, UH et UB, le PLU doit évoluer pour privilégier l'implantation des constructions nouvelles et les extensions sur la même limite que celle déjà bâtie.

Enfin, il est relevé à la lecture du chapitre 3 présentant la zone UH une erreur matérielle concernant la rédaction du premier paragraphe faisant le portrait des caractéristiques dudit secteur UH mais indiquant que *« le tissu de la zone UB se densifie depuis quelques années »* puis se poursuivant par *« Le secteur UH est destiné… ».*

Il est manifeste qu'une coquille rédactionnelle ait été réalisée et doit être corrigée à la page 32 du règlement écrit.

Evolutions apportées au règlement écrit

En application des éléments exposés précédemment dans les objets 1, 2 et 3 relatifs aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, les modifications présentées ci-après sont envisagées dans le règlement écrit. Elles sont mises en évidence comme ceci :

- *En bleu : les dispositions ajoutées*
- *En rouge barré, les dispositions existantes supprimées*

Zone UA

Extrait de l'article 7 portant sur l'implantation par rapport aux limites séparatives

Page 14 du règlement écrit

REDACTION APRES MODIFICATION
Dans une bande dite principale, comprise entre 0 et 20 mètres à partir de l'emprise publique ou privée existante, à modifier ou à créer, les constructions nouvelles devront s'implanter : • soit en limites séparatives, Dans le cas d'une clôture existante à conserver sur le terrain d'assiette du projet, les constructions nouvelles et les extensions pourront s'implanter avec un retrait maximal d'1 mètre par rapport à la limite sur laquelle la clôture est édifiée. • soit en retrait. ~~Dans ce cas, la marge de reculement observée~~ Ce retrait sera d'au moins 2 mètres. Cette distance est portée à 4 mètres si le mur comporte des ouvertures à l'étage (niveau supérieur de l'allège à plus de 3 mètres du sol naturel ou remanié). Dans le cas d'un châssis de toit, ~~la distance de recul~~ le retrait de 4 mètres est calculé~~e~~ à partir de la base du vitrage du châssis de toit. […]

En dehors de la bande principale, les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- soit en limites séparatives. Dans ce cas, la hauteur de la construction ne pourra pas excéder 3,20 mètres sauf lorsqu'une construction est déjà implantée sur la limite séparative ; dans ce dernier cas, la hauteur de la construction nouvelle peut être égale à celle de la construction voisine existante.
  Dans le cas d'une clôture existante à conserver sur le terrain d'assiette du projet, les constructions nouvelles et les extensions pourront s'implanter avec un retrait maximal d'1 mètre par rapport à la limite sur laquelle la clôture est édifiée.
- Soit en retrait. ~~Dans ce cas, la marge de reculement observée~~ Ce retrait sera d'au moins 3 mètres. Cette distance est portée à 6 mètres si le mur comporte des ouvertures à l'étage (niveau supérieur de l'allège à plus de 3 mètres du sol naturel ou remanié). Dans le cas d'un châssis de toit, ~~la distance de recul~~ le retrait de 6 mètres est calculé~~e~~ à partir de la base du vitrage du châssis de toit. […]

Dans et en dehors de la bande dite principale :
[…]
La distance est ~~comptée horizontalement~~ mesurée en tout point ~~du bâtiment et de la limite~~ de la construction, à l'exception des débords de toitures, des éléments techniques n'excédant pas 40 cm ainsi que des isolations thermiques par l'extérieur dans une limite de 30 cm.

Pour les abris de jardin, ~~la marge de recul~~ le retrait est calculé~~e~~ au droit du débord de toit de cette dernière construction.

~~Dans le cas de constructions existantes à la date de révision du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de reculement existante pourra être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.~~
[…]

Zone UV

Extrait de l'article 7 portant sur l'implantation par rapport aux limites séparatives

Page 26 du règlement écrit

REDACTION APRES MODIFICATION

Les constructions nouvelles s'implanteront :

- Soit sur une seule des limites séparatives et en retrait par rapport ~~à l'~~ aux autres limites séparatives. ~~La marge de reculement~~ Ce retrait devra être d'au moins 4 mètres.~~ ;~~
  Dans le cas d'une clôture existante à conserver sur le terrain d'assiette du projet, les constructions nouvelles pourront s'implanter avec un retrait maximal d'1 mètre par rapport à la limite sur laquelle la clôture est édifiée.
- Soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives. ~~La marge de reculement observée~~ Ce retrait sera d'au moins 4 mètres. Le retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres, ainsi que pour les lucarnes et chiens-assis créant des vues obliques.

Dans le cas de construction(s) existante(s) située(s) dans ou en dehors de la bande dite principale ou dans le cas de l'extension de ces constructions, qu'elle(s) soi(en)t dans ou en dehors du terrain d'assiette du projet, l'implantation de la construction nouvelle sur la même limite séparative que les constructions existantes sera à privilégier.
[…]
~~Lorsque l'unité foncière a une superficie de moins de 500 m² à la date de révision du PLU et que la construction est déjà implantée sur une des limites séparatives, l'implantation sur l'autre limite est néanmoins autorisée pour les extensions des constructions existantes.~~
[…]
La distance est ~~comptée horizontalement~~ mesurée en tout point ~~du bâtiment et de la limite~~ de la construction, à l'exception des débords de toitures et des éléments techniques n'excédant pas 40 cm ainsi que des isolations thermiques par l'extérieur dans une limite de 30 cm.

Pour les abris de jardin, ~~la marge de recul~~ le retrait est calculé~~e~~ au droit du débord de toit de cette dernière construction.

~~Dans le cas de constructions existantes à la date de révision du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de reculement existante pourra être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.~~
[…]

Zone UH

Extrait de l'article 7 portant sur l'implantation par rapport aux limites séparatives

Page 36-37 du règlement écrit

REDACTION APRES MODIFICATION

Dans une bande dite principale, comprise entre 0 et 20 mètres à partir de la voie existante à modifier ou à créer les constructions nouvelles devront s'implanter :

- soit sur une seule des limites séparatives,
  Dans le cas d'une clôture existante à conserver sur le terrain d'assiette du projet, les constructions nouvelles pourront s'implanter avec un retrait maximal d'1 mètre par rapport à la limite sur laquelle la clôture est édifiée.

- soit en retrait. ~~Dans ce cas, la marge de reculement observée~~ Ce retrait sera d'au moins 3 mètres. Cette distance est portée à 6 mètres si le mur comporte des ouvertures à l'étage (niveau supérieur de l'allège à plus de 3 mètres du sol naturel ou remanié). Dans le cas d'un châssis de toit, ~~la distance de recul~~ le retrait de ~~4~~ 6 mètres est calculé~~e~~ à partir de la base du vitrage du châssis de toit.
  […]

En dehors de la bande principale, les constructions nouvelles (sauf les surélévations) devront s'implanter :

- soit sur une seule des limites séparatives. Dans ce cas :

- La hauteur de la construction ne pourra pas excéder 3,20 mètres sauf lorsqu'une construction est déjà implantée sur la limite séparative ; dans ce dernier cas, sur la limite séparative, la hauteur de la construction nouvelle peut être égale à celle de la construction existante voisine.

- La longueur cumulée des constructions implantées sur la limite en dehors de la bande principale ne pourra excéder 8 mètres par limite. Les constructions ou parties de construction appuyées sur une ~~pignon~~ façade existante ou édifiée concomitamment sur le fond voisin ne sont pas comptabilisés dans ces 8 mètres.

Dans le cas de construction(s) existante(s) située(s) dans ou en dehors de la bande dite principale ou dans le cas de l'extension de ces constructions, qu'elle(s) soi(en)t dans ou en dehors du terrain d'assiette du projet, l'implantation de la construction nouvelle sur la même limite séparative que les constructions existantes sera à privilégier.

Dans le cas d'une clôture existante à conserver sur le terrain d'assiette du projet, les constructions nouvelles pourront s'implanter avec un retrait maximal d'1 mètre par rapport à la limite sur laquelle la clôture est édifiée.

- soit en retrait. Dans ce cas :

- ~~La marge de reculement observée~~ Ce retrait sera d'au moins 3 mètres. Cette distance est portée à 6 mètres si le mur comporte des ouvertures à l'étage (niveau supérieur de l'allège à plus de 3 mètres du sol naturel ou remanié). Dans le cas d'un châssis de toit, ~~la distance de recul~~ le retrait de 6 mètres est calculé~~e~~ à partir de la base du vitrage du châssis de toit.
[…]

Dans et en dehors de la bande dite principale :

La distance est ~~comptée horizontalement~~ mesurée en tout point ~~du bâtiment et de la limite~~ de la construction, à l'exception des débords de toitures et des éléments techniques n'excédant pas 40 cm

ainsi que des isolations thermiques par l'extérieur dans une limite de 30 cm.

Pour les abris de jardin, ~~la marge de recul~~ le retrait est calculé~~e~~ au droit du débord de toit de cette dernière construction.

Dans le cas de constructions existantes à la date de révision du PLU et de l'extension de ces constructions, si la construction est déjà implantée sur une des limites séparatives, l'extension devra obligatoirement s'implanter en retrait par rapport à la limite séparative opposée avec un~~e marge de recul~~ un retrait d'au moins 3 mètres, et 6 mètres si le mur comporte des ouvertures à l'étage. ~~La marge de reculement existante pourra également être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.~~
[…]

Zone UB

Extrait de l'article 7 portant sur l'implantation par rapport aux limites séparatives

Page 47 du règlement écrit

REDACTION APRES MODIFICATION

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- Soit sur une seule des limites séparatives. Dans ce cas, la longueur cumulée des constructions implantées sur la limite séparative ne pourra excéder 8 mètres par limite. Les constructions ou parties de construction appuyées sur une ~~pignon~~ façade existante ou édifiée concomitamment sur le fond voisin ne sont pas comptabilisés dans ces 8 mètres.
  Dans le cas de construction(s) existante(s) située(s) dans ou en dehors de la bande dite principale ou dans le cas de l'extension de ces constructions, qu'elle(s) soi(en)t dans ou en dehors du terrain d'assiette du projet, l'implantation de la construction nouvelle sur la même limite séparative que les constructions existantes sera à privilégier.
  Dans le cas d'une clôture existante à conserver sur le terrain d'assiette du projet, les constructions nouvelles pourront s'implanter avec un retrait maximal d'1 mètre par rapport à la limite sur laquelle la clôture est édifiée.

- Soit en retrait. ~~Dans ce cas, la marge de reculement observée~~ ce retrait sera d'au moins 3 mètres. Cette distance est portée à 6 mètres si le mur comporte des ouvertures à l'étage (niveau supérieur de l'allège à plus de 3 mètres du sol naturel ou remanié). Dans le cas d'un châssis de toit, ~~la distance de recul~~ le retrait de 6 mètres est calculé~~e~~ à partir de la base du vitrage du châssis de toit.

[…]
La distance est ~~comptée horizontalement~~ mesurée en tout point ~~du bâtiment et de la limite~~ de la construction, à l'exception des débords de toitures et des éléments techniques n'excédant pas 40 cm ainsi que des isolations thermiques par l'extérieur dans une limite de 30 cm.

Pour les abris de jardin, ~~la marge de recul~~ le retrait est calculé~~e~~ au droit du débord de toit de cette dernière construction.

~~Dans le cas de constructions existantes à la date de révision du PLU, la marge de reculement existante pourra également être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.~~
[…]

Zone UC

Extrait de l'article 7 portant sur l'implantation par rapport aux limites séparatives

Page 57 du règlement écrit

REDACTION APRES MODIFICATION

Les constructions nouvelles s'implanteront en retrait par rapport aux limites séparatives. ~~La marge de reculement observée~~ Ce retrait sera d'au moins 6 mètres.
[…]

La distance est ~~comptée horizontalement~~ mesurée en tout point ~~du bâtiment et de la limite~~ de la construction, à l'exception des débords de toitures et des éléments techniques n'excédant pas 40 cm ainsi que des isolations thermiques par l'extérieur dans une limite de 30 cm.
[…]
~~La marge de reculement existante pourra également être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.~~
[…]

Zone UA page 17, **Zone UV** page 28, **Zone UH** page 39, **Zone UB** page 50, **Zone UC** page 60, **Zone 1AUB** page 96, **Zone N** page 113
Extrait de l'article 11.6 portant sur les clôtures

REDACTION APRES MODIFICATION

[…]
La conservation des ~~clôtures et~~ murs en pierre et des clôtures qualitatives ~~anciens~~ existants sera recherchée. Les accès créés dans les ~~clôtures et~~ murs en pierre et clôtures qualitatives ~~anciens~~ existants devront avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

Zone UE
Extrait de l'article 7 portant sur l'implantation par rapport aux limites séparatives
Page 66-67 du règlement écrit

REDACTION APRES MODIFICATION

Les constructions nouvelles doivent être implantées :
- soit sur une des limites séparatives ;
- soit en observant ~~une marge de reculement~~ un retrait au moins égale à 1 mètre, cette distance étant ~~comptée horizontalement entre~~ mesurée en tout point de la construction ~~du bâtiment et la limite séparative.~~ à l'exception des débords de toitures et des éléments techniques n'excédant pas 40 cm ainsi que des isolations thermiques par l'extérieur dans une limite de 30 cm.

Pour les abris de jardin, ~~la marge de recul~~ le retrait est calculé~~e~~ au droit du débord de toit de cette dernière construction.

Les petits édifices techniques peuvent s'implanter sans restriction en limites séparatives ou en retrait.

Zone UF
Extrait de l'article 7 portant sur l'implantation par rapport aux limites séparatives
Page 73 du règlement écrit

REDACTION APRES MODIFICATION

Les constructions devront s'implanter par rapport aux limites aboutissant aux voies :
• soit sur une des limites séparatives sous réserve de ne pas créer de nuisances supplémentaires ;
• soit en observant un ~~recul~~ retrait minimal par rapport aux limites séparatives de 5 mètres.

Par rapport aux autres limites, les constructions devront s'implanter en ~~recul~~ retrait de 5 mètres minimum.

En cas de retrait, la distance est mesurée en tout point de la construction, à l'exception des débords de toitures et des éléments techniques n'excédant pas 40 cm ainsi que des isolations thermiques par l'extérieur dans une limite de 30 cm.
~~Dans le cas de constructions existantes à la date de révision du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de reculement existante pourra être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.~~
[…]

Zone UL

Extrait de l'article 7 portant sur l'implantation par rapport aux limites séparatives

page 80 du règlement écrit

REDACTION APRES MODIFICATION
Les constructions devront s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives. ~~La marge de recul~~ Ce retrait sera de 3 mètres minimum. Cette distance est mesurée en tout point de la construction, à l'exception des débords de toitures et des éléments techniques n'excédant pas 40 cm ainsi que des isolations thermiques par l'extérieur dans une limite de 30 cm. Ce retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres. ~~Dans le cas de constructions existantes à la date de révision du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de reculement existante pourra être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.~~

Zone UP

Extrait de l'article 7 portant sur l'implantation par rapport aux limites séparatives

page 86 du règlement écrit

REDACTION APRES MODIFICATION
Les constructions devront s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives. ~~La marge de recul~~ Ce retrait sera de 3 mètres minimum. Cette distance est mesurée en tout point de la construction, à l'exception des débords de toitures et des éléments techniques n'excédant pas 40 cm ainsi que des isolations thermiques par l'extérieur dans une limite de 30 cm.

Zone 1AUB

Extrait de l'article 7 portant sur l'implantation par rapport aux limites séparatives

Page 93-94 du règlement écrit

REDACTION APRES MODIFICATION
Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. • En cas d'implantation en limite séparative : La longueur cumulée des constructions implantées sur la limite séparative ne pourra excéder 8 mètres par limite. Les constructions ou parties de construction appuyées sur une ~~pignon~~ façade existante ou édifiée concomitamment sur le fond voisin ne sont pas comptabilisés dans ces 8 mètres. Dans le cas d'une clôture existante à conserver sur le terrain d'assiette du projet, les constructions nouvelles pourront s'implanter avec un retrait maximal d'1 mètre par rapport à la limite sur laquelle la clôture est édifiée. • En cas d'implantation en retrait : - ~~La marge de reculement observée~~ Le retrait sera d'au moins 2 mètres ; - Cette distance est portée à 4 mètres si le mur comporte des ouvertures à l'étage (niveau supérieur de l'allège à plus de 3 mètres du sol naturel ou remanié). Dans le cas d'un châssis de toit, ~~la distance de recul~~ le retrait de 4 mètres est calculé~~e~~ à partir de la base du vitrage du châssis de toit. - Le retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres. […] Pour les abris de jardin, ~~la marge de recul~~ le retrait est calculé~~e~~ au droit du débord de toit de cette dernière construction. La distance est ~~comptée horizontalement~~ mesurée en tout point de la construction ~~du bâtiment et la limite.~~, à l'exception des débords de toitures et des éléments techniques n'excédant pas 40 cm ainsi que des isolations thermiques par l'extérieur dans une limite de 30 cm.

~~Dans le cas de constructions existantes à la date de révision du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de reculement existante pourra être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.~~
[…]

Zone N
Extrait de l'article 7 portant sur l'implantation par rapport aux limites séparatives

Page 109-110 du règlement écrit

REDACTION APRES MODIFICATION
Dans l'ensemble de la zone N à l'exception du secteur Nr : Les constructions doivent être édifiées soit sur la limite séparative, soit en observant un~~e marge de reculement~~ retrait au moins égal~~e~~ à 3 mètres~~., c~~Cette distance ~~étant comptée horizontalement entre~~ est mesurée en tout point de la construction ~~du bâtiment et la limite séparative~~, à l'exception des débords de toitures et des éléments techniques n'excédant pas 40 cm ainsi que des isolations thermiques par l'extérieur dans une limite de 30 cm. […] ~~Pour des constructions existantes avant la date de révision du PLU, la marge de reculement existante peut être réduite de 0,3m pour l'amélioration des performances énergétiques.~~

Annexe 1
Extrait des définitions

Page 123 du règlement écrit

REDACTION APRES MODIFICATION
Limite séparative : ~~limite entre propriétés privées d'une unité foncière, par opposition à la limite d'alignement.~~ Les limites séparatives s'entendent comme des limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent, quelles que soient les caractéristiques de ces propriétés, dès lors qu'il ne s'agit pas de voies ou d'emprises publiques ou privées.

Objet 4 : Ajuster la règle relative à la typologie des clôtures autorisées en limite séparative et le long des voies

Motivations et justifications

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune porte l'objectif de maintenir et préserver des espaces de transition et de respiration notamment en préservant la trame végétale au sein du tissu bâti pour des motifs paysagers et environnementaux.

En ce sens, la commune souhaite favoriser les clôtures qualitatives et végétales dans les zones à vocation principale d'habitat pour délimiter les unités foncières, bâties ou non, entre elles et par rapport aux espaces circulés publics ou privés. Dans un esprit global, il est toujours recherché une harmonie et une continuité avec le bâti existant.

Le règlement écrit prévoit d'ores et déjà les dispositions nécessaires à l'application de cette ambition en son article 11.6 de chaque zone du PLU et énumère les différentes typologies de clôtures autorisées.

En l'occurrence, il est actuellement autorisé comme clôture en limite séparative avec une autre propriété bâtie une « *Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage. Ce grillage peut être composé d'un soubassement d'une hauteur maximum de 20 cm.* »

Pour autant, il a été constaté des difficultés de réalisation de cette typologie de clôture dans la mesure où l'entretien d'une haie végétale en limite de propriété s'avère irréalisable s'il est doublé d'un grillage.

La rédaction actuelle présente donc une incohérence alors même que la commune, pour mettre en œuvre ses ambitions en termes d'environnement paysager, souhaite encourager les clôtures végétales.

Il est par conséquent nécessaire de faire évoluer le règlement écrit en distinguant les typologies de clôtures autorisées, la clôture de type haie végétale d'une part et le grillage éventuellement doublé d'une haie d'autre part.

Il a par ailleurs été constaté la réception de plusieurs projets de clôtures de type ganivelle (essences de bois) dont il n'est pas explicitement fait mention dans les dispositions relatives aux clôtures autorisant les *« panneaux en bois tressés, lisse, clôture « vivante »…* .

La commune souhaite alors compléter et préciser ce point aux termes de la règle afférente aux types de traitements acceptés.

Enfin, le PLU règlemente également les clôtures autorisées pour délimiter une unité foncière d'une voie ou d'une emprise publique ou privée.

Le règlement en vigueur autorise, dans toutes les zones à vocation principal d'habitat uniquement un « muret enduit », éventuellement « surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein… » et pouvant être doublé d'une haie arbustive d'essences locales.

Dans le cas de figure où le muret est surmonté d'un grillage, la commune impose alors le doublement du dispositif par une haie arbustive.

Pour tenir compte de la diversité des projets portés à la connaissance de la commune comportant davantage de matériaux naturels et pour rester en cohérence avec les modifications apportées ci-dessus, il est nécessaire de faire évoluer le règlement écrit sur les dispositions relatives aux clôtures édifiées le long des voies.

La commune souhaite par conséquent imposer qu'un muret enduit, surmonté ou non d'un ouvrage, soit doublé d'une haie arbustive composée d'essences locales et autoriser par ailleurs les clôtures de « panneaux en bois tressés, lisse, clôture vivante… » le long des voies.

Ces modifications du PLU permettent donc à la commune de renforcer les orientations du PADD en matière d'organisation et de transition des espaces tout en réaffirmant la place du végétal dans les espaces urbains.

Evolutions apportées au règlement écrit :

En application des éléments exposés précédemment dans l'objet 4, les modifications présentées ci-après sont envisagées dans le règlement écrit. Elles sont mises en évidence comme ceci :

- *En bleu : les dispositions ajoutées*
- *En rouge barré, les dispositions existantes supprimées*

Zone UA : page 19, **Zone UV** : page 28, **Zone UH** : page 40, **Zone UB** : page 50,
Zone UC : page 60, **Zone 1AUB** : page 97
Extrait de l'article 11.6 portant sur les clôtures

REDACTION APRES MODIFICATION

En limite sur la voie publique ou privée, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Muret enduit d'une hauteur maximale de 1,00 m par rapport au terrain naturel avant travaux. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, de végétaux tressés de type brande ou d'un grillage. Il ~~peut~~ doit être doublé d'une haie arbustive d'essences locales~~, et doit obligatoirement l'être~~ dans tous les cas ~~d'un grillage~~.
- Panneaux en bois tressés, lisse, clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, ganivelles, etc.
- […]

En limite séparative avec une autre propriété ~~bâtie~~, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Haie arbustive composée d'essences locales,
- Un grillage, doublé d'une haie arbustive composée d'essences locales. Ce grillage peut être composé d'un soubassement d'une hauteur maximum de 20 cm,
- Panneaux en bois tressés, lisse, clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, ganivelles, etc.
- […]
- ~~Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage. Ce grillage peut être composé d'un soubassement d'une hauteur maximum de 20 cm.~~
- Aucune clôture.

Zone UB : page 50, **Zone UC** : page 60, **Zone 1AUB** : page 97, **Zone N** : page 113
Extrait de l'article 11.6 portant sur les clôtures

REDACTION APRES MODIFICATION

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitement suivants sont autorisés :

- […]
- Clôtures « vivante » : végétaux tressés ou palissés, ganivelles, etc
- […]

Objet 5 : Préciser la règle dérogatoire de recul par rapport aux voies et emprises publiques en cas de bâtiment existant

Motivations et justifications

Comme il a été évoqué précédemment, le PLU règlemente l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.

En cas de construction nouvelle dans un environnement déjà bâti ou en cas d'extension d'une construction existante, le PLU prévoit une possibilité d'implantation en continuité des façades des constructions déjà édifiées. Une prescription au règlement graphique est d'ailleurs prévue à cet effet.

En revanche, il a été constaté une difficulté d'application de la règle dans le cas de l'extension d'une construction qui s'implanterait en continuité d'une façade existante qui conduirait à ne pas respecter le recul autorisé le long des autres voies bordant le terrain d'assiette du projet ou le retrait autorisé le long des limites séparatives.

Si cette dérogation d'implantation en continuité d'une façade s'avère efficace dans la recherche d'harmonie du bâti, elle doit pour autant être précisée pour les cas où elle n'aurait pas l'effet escompté.

Il a par exemple été relevé que la notion d'implantation en continuité des façades existantes et « *parallèlement à l'alignement* » précisée au règlement n'était pas applicable dans tous les cas de figure et devenait contradictoire au respect des dispositions générales de l'article 11 portant sur l'aspect extérieur des constructions.

La commune souhaite donc clarifier l'application de la règle sur ce point en spécifiant qu'une implantation différente pouvait être autorisée en cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas la règle, sous réserve de ne pas diminuer le recul autorisé par rapport à l'alignement.

Evolutions apportées au règlement écrit

En application des éléments exposés précédemment dans l'objet 5, les modifications présentées ci-après sont envisagées dans le règlement écrit. Elles sont mises en évidence comme ceci :

- *En bleu : les dispositions ajoutées*
- *En rouge barré, les dispositions existantes supprimées*

Zone UA : page 13,
Extrait de l'article 6 portant sur l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

REDACTION APRES MODIFICATION
Dans le secteur UA (sous-secteur UAp exclu) : Les constructions nouvelles doivent s'implanter : • […] ; • soit en continuité des façades des constructions déjà édifiées sous réserve de ne pas diminuer le recul existant ; • soit avec un ~~retrait~~ recul minimal de 1 mètre par rapport à la voie existante, à modifier ou à créer. […]

Le long des voies repérées sur le document graphique, les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ;
- soit en continuité des façades des constructions déjà édifiées ~~et parallèlement à l'alignement~~ sous réserve de ne pas diminuer le recul existant.

[…]

L'implantation avec un ~~retrait~~ recul différent est autorisée lorsqu'une construction principale existante est déjà implantée à l'alignement~~, qu'elle soit existante ou créée dans le cadre du projet~~.

Le long des voies ayant une largeur inférieure à 4 mètres de large, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un ~~retrait~~ recul minimum de 3 mètres.

Dans le secteur UAp uniquement :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un ~~retrait~~ recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Dans le secteur UA et UAp :

L'implantation avec un ~~retrait~~ recul différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- […]
- Lorsqu'une construction principale existante est déjà implantée à l'alignement ~~qu'elle soit existante ou créée dans le cadre du projet~~
- […]

La marge de recul~~ement~~ existante pourra également être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.

Zone UV : page 25, **Zone UH** : page 35, **Zone UB** : page 46

Extrait de l'article 6 portant sur l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

REDACTION APRES MODIFICATION

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- […] ;
- soit en continuité des façades des constructions déjà édifiées ~~et parallèlement à l'alignement~~ sous réserve de ne pas diminuer le recul existant.
- […].

[…]

L'implantation avec un ~~retrait~~ recul différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- […]
- Lorsqu'une construction principale existante est déjà implantée à l'alignement ~~qu'elle soit existante ou créée dans le cadre du projet.~~
- […].

[…]

Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies la desservant, la présente règle doit être appliquée à ~~une des limites~~ l'une de ces voies.

[…]

La marge de recul~~ement~~ existante pourra également être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.

[…]

Zone UC : page 57, **Zone UE** : page 66, **Zone UF** : page 73, **Zone UL** : page 79,
Zone 1AUB : page 93
Article 6 portant sur l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Ajout de la mention dérogatoire suivante :

REDACTION APRES MODIFICATION
[…] Une implantation différente peut être autorisée en cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas la règle, sous réserve de ne pas diminuer le recul existant. […]

Zone N : page 109 du règlement écrit
Article 6 portant sur l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Ajout de la mention dérogatoire suivante :

REDACTION APRES MODIFICATION
[…] Dans l'ensemble de la zone N : Une implantation différente peut être autorisée en cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas la règle, sous réserve de ne pas diminuer le recul existant.

Objet 6 : Mettre à jour les emplacements réservés

Motivations et justifications

Au titre de sa compétence mobilité et dans le cadre des orientations de son Schéma Directeur des Modes Actifs (SDMA), Pornic agglo Pays de Retz aménage des itinéraires de liaisons douces au sein de la commune permettant de connecter les différentes zones urbanisées aux centralités mais également les centralités de l'agglomération entre elles.

Les emplacements réservés n°7, 8 et 9 destinés à la création de cheminements doux le long de la route bleue (RD213) correspondent à des itinéraires du schéma directeur des modes actifs intercommunal. **Afin de faciliter la mise en œuvre de ces aménagements, le bénéfice des emplacements réservés n°7, 8 et 9 doit être transféré au profit de Pornic agglo Pays de Retz pour lui permettre d'en assurer une meilleure gestion.**

Evolutions apportées au règlement graphique

Liste des emplacements réservés :

Avant modification

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface
1	Création d'un accès	Commune	454,61
2	Aménagement de la voirie pour la sécurité des circulations cycles et automobiles	Commune	256,29
3	Création d'un accès	Commune	1338,36
4	Aménagement paysager de l'espace	Commune	11774,7
5	Aménagement paysager de l'espace	Commune	20195,99
6	Aménagement paysager de l'espace	Commune	3147,19
7	Création d'un cheminement doux	Commune	1105,12
8	Création d'un cheminement doux	Commune	2392,57
9	Création d'un cheminement doux	Commune	553,49
10	Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	701,66
11	Aménagement de la voirie	Commune	966,14
12	Création d'une liaison douce	Commune	171,98
13	Espace vert et activité de plein air	Commune	14355,14
14	Aménagement de voirie	Commune	3122,88

Après modification

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface
1	Création d'un accès	Commune	454,61
2	Aménagement de la voirie pour la sécurité des circulations cycles et automobiles	Commune	256,29
3	Création d'un accès	Commune	1338,36
4	Aménagement paysager de l'espace	Commune	11774,7
5	Aménagement paysager de l'espace	Commune	20195,99
6	Aménagement paysager de l'espace	Commune	3147,19
7	Création d'un cheminement doux	~~Commune~~ Pornic agglo Pays de Retz	1105,12
8	Création d'un cheminement doux	~~Commune~~ Pornic agglo Pays de Retz	2392,57
9	Création d'un cheminement doux	~~Commune~~ Pornic agglo Pays de Retz	553,49
10	Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	701,66
11	Aménagement de la voirie	Commune	966,14
12	Création d'une liaison douce	Commune	171,98
13	Espace vert et activité de plein air	Commune	14355,14
14	Aménagement de voirie	Commune	3122,88

3 - ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente modification simplifiée n°5 du PLU de Préfailles s'inscrit dans les orientations générales du PADD et ne modifie pas l'économie générale du PLU.

Les éventuelles incidences du projet de modification simplifiée doivent être appréciées et précisées selon la nature, les caractéristiques et la portée des évolutions apportées au PLU et au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

3.1 Les principaux éléments de contexte environnemental

Appartenant à la Baie de Bourgneuf et à l'Estuaire de la Loire, la commune de Préfailles dispose d'une très grande richesse environnementale qui est reconnue à travers différents périmètres administratifs :

- ZNIEFF 1 : *« zone du port aux Goths à la plage de l'Etang »*
- ZNIEFF 2 : *« Environs de la Pointe Saint-Gildas »* et FR520007299 *« Rochers, pelouses et Landes de Sainte-Marie »*



Localisation des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

- Natura 2000 – ZPS : FR5212014 « *Estuaire de la Loire – Baie de Bourgneuf* » ;
- Natura 2000 – ZSC : FR5202012 - « *Estuaire de la Loire Sud - Baie de Bourgneuf* » ;

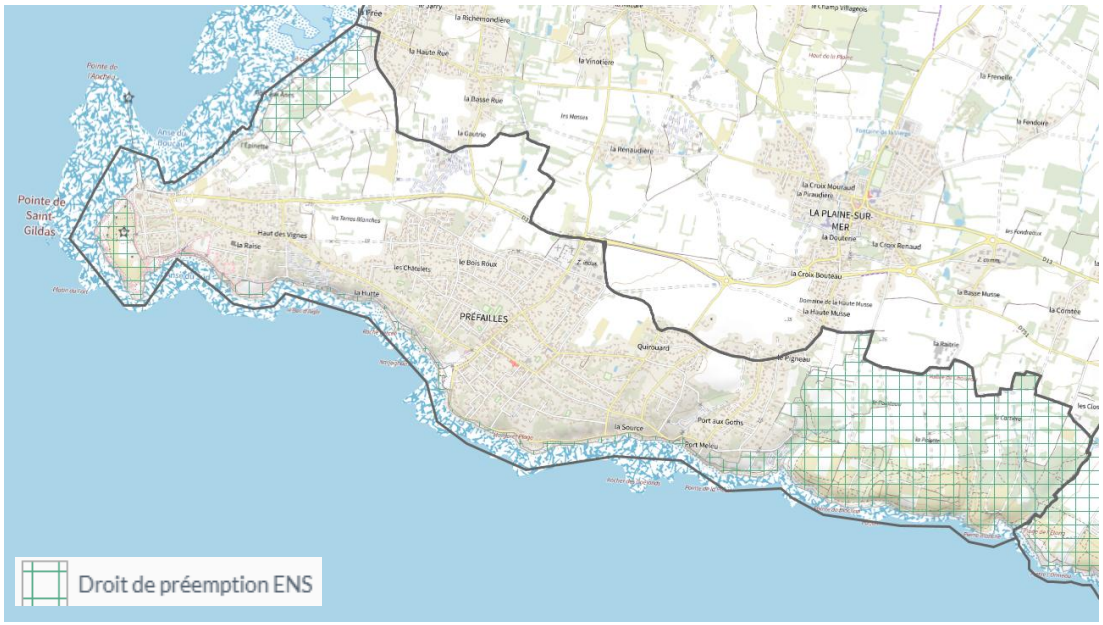


Localisation des sites Natura 2000 sur l'ensemble de la côte de Préfailles

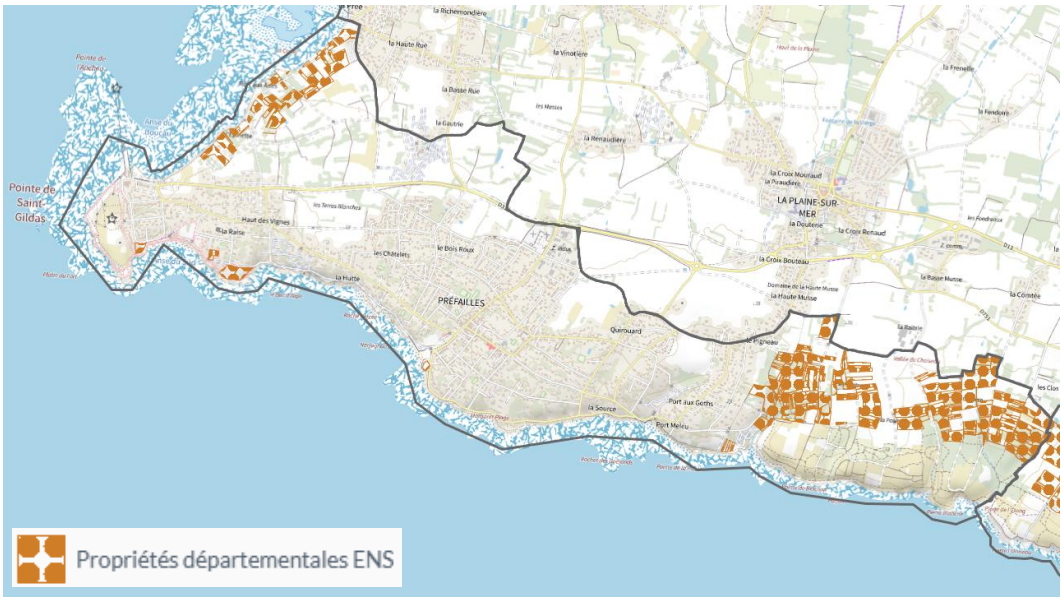
- Réserve naturelle régionale : *Espace Dunaire de la Pointe Saint-Gildas* (11,5 ha) ;



- Droit de préemption ENS ;



- Propriétés départementales ENS.



Appartenant aux communes littorales de l'agglomération, Préfailles est soumise au PPRL de la côte de Jade, avec des risques de submersion marine et le recul de son trait de côte.

3.2 Analyse des incidences sur l'environnement

L'objet de la modification simplifiée du PLU concerne des secteurs déjà urbanisés ou ouverts à l'urbanisation, sur des espaces bâtis et non bâtis. Les évolutions apportées ont surtout pour objet de préciser l'application des règles en matière d'implantation des constructions et de délimiter des espaces afin de renforcer les objectifs de préservation et de valorisation du cadre de vie Préfaillais développés dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (axe 2 du PADD).

Par conséquent, il a été regardé les impacts environnementaux des évolutions envisagées par rapport au PLU actuellement en vigueur.

Sols et artificialisation

Le projet de modification simplifiée n'apporte aucune modification aux dispositions existantes au PLU en matière de densification. La procédure vient, à tout le moins, préciser l'application des règles dédiées aux nouvelles constructions et extensions des constructions existantes dans les environnements bâtis de la commune. Les éléments apportés aux dispositions existantes du PLU ont vocation à faciliter la mise en œuvre des projets en privilégiant le tissu urbain bâti existant.

Milieu naturel, biodiversité et ressource en eau

La modification simplifiée vient renforcer les dispositions en matière de clôtures, notamment avec l'objectif de favoriser les haies végétalisées. La commune ayant en effet annexé à son règlement en vigueur une liste d'essences d'arbres et d'arbustes recommandés, la modification simplifiée vient désormais imposer la plantation d'une haie composée de ces essences locales en cas d'édification d'un muret le long d'une voie ou d'une emprise publique ou privée. De même que, les haies figurent prioritairement au chapitre portant sur les clôtures en limite séparative.

Ces nouvelles dispositions sont de nature à enrichir le contexte naturel et la biodiversité sur le territoire.

La modification simplifiée n'apporte aucun ajustement ni aucune nouvelle disposition de nature à impacter les espèces et habitats ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 sur la commune de Préfailles.

Paysage et patrimoine

La commune porte un intérêt particulier à la préservation du patrimoine végétal et bâti sur son territoire, notamment en prescrivant les types de clôtures autorisées et en limitant leur choix lorsque des caractéristiques particulières du site ou la sensibilité environnementale et/ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie.

La modification simplifiée apporte à ce titre des compléments sur l'application de la règle visant à préserver les clôtures et murs anciens existants de qualité. Cette disposition présente au règlement en vigueur s'est avérée incohérente et inapplicable en considérant la règle permettant aux nouvelles constructions et extensions de s'implanter en limite séparative. La modification du PLU vient alors renforcer la volonté de conservation des clôtures et murs existants de qualité en introduisant une dérogation permettant une implantation jusqu'à 1 mètre de la limite sur laquelle la clôture est édifiée.

Par ailleurs, les mesures prises en faveur d'une règlementation adaptée d'implantation des constructions permettant le maintien des fenêtres paysagères vers la mer et l'Estuaire viennent renforcer la qualité du cadre paysager de la commune.

Déchets, risques et nuisances, air, énergie et climat

Les dispositions préexistantes permettant d'assurer une bonne prise en compte des déchets, risques et nuisances, air, énergie et climat n'ont pas été modifiées.

Ainsi, au regard des objets poursuivis, la procédure de modification simplifiée n'entraine pas de changement de la situation par rapport à l'état initial du PLU avant la modification simplifiée.

Population

S'agissant de la situation démographique de la commune, la modification simplifiée n'entraine pas de changement par rapport à l'état initial du PLU avant cette procédure.

3.3 Conclusion sur les incidences sur l'environnement

Les évolutions proposées dans le cadre de la présente modification simplifiée ne semblent pas avoir d'impacts négatifs sur l'environnement. Au contraire, l'ensemble des modifications viennent renforcer les mesures prises en faveur des enjeux de préservation du patrimoine bâti et végétal et des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune.

En conséquence, le projet de modification simplifiée du PLU n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.