

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 » ;

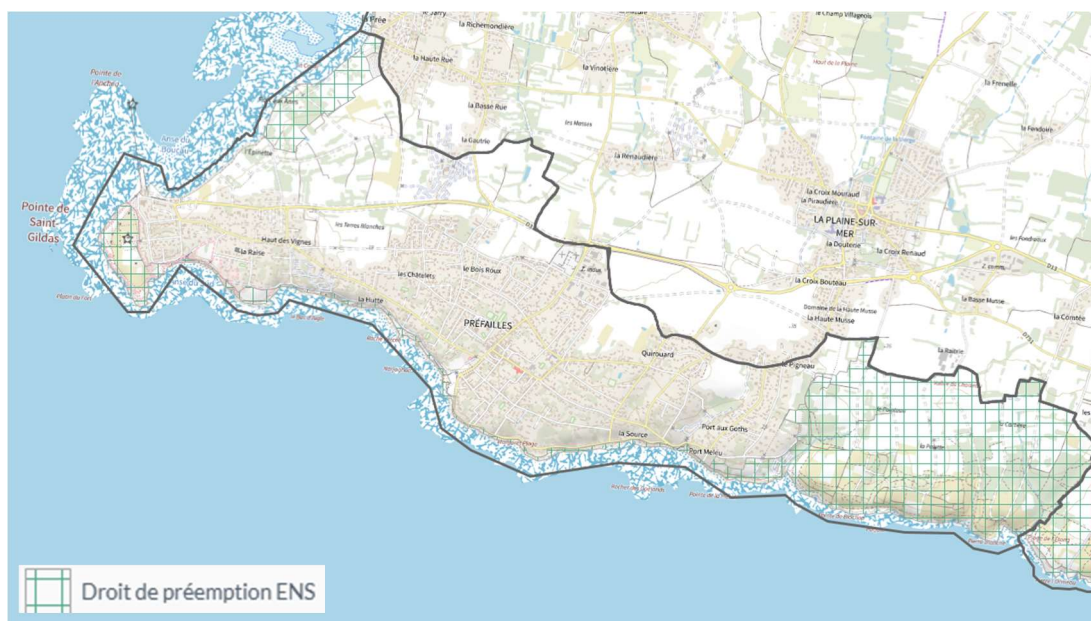


Localisation des sites Natura 2000 sur l'ensemble de la côte de Préfaillies

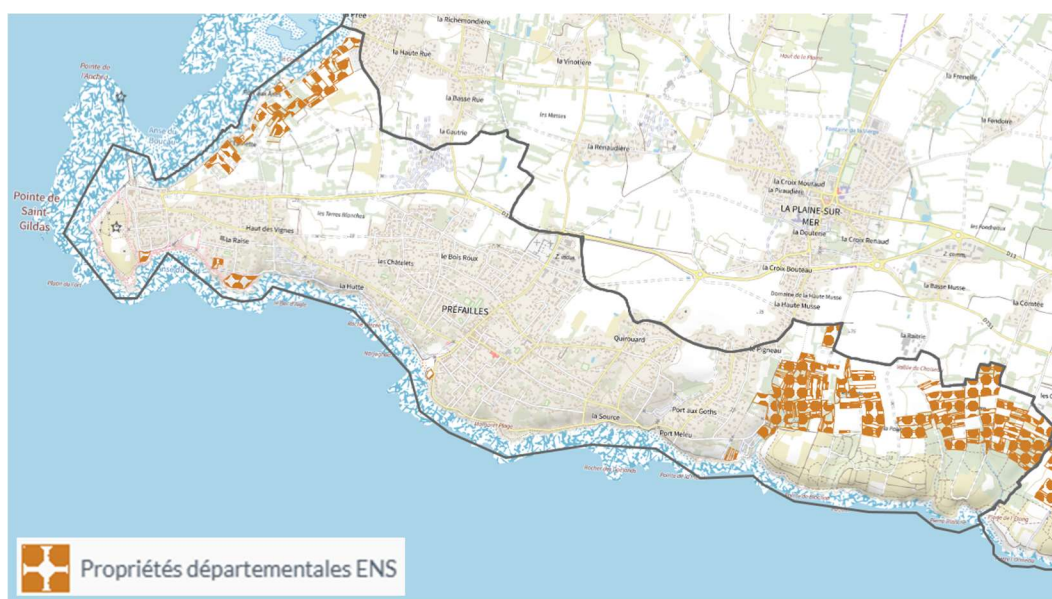
- Réserve naturelle régionale : *Espace Dunaire de la Pointe Saint-Gildas* (11,5 ha) ;



- 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 Préfaisais développés dans sont 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.

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 réglementation 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'entraîne 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'entraîne 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.