



Commune de Préfailles

PLAN LOCAL D'URBANISME

(P.L.U)

MODIFICATION N°6

AUTO-ÉVALUATION

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision générale	06/06/2014	06/05/2015	18/12/2015
Modification simplifiée n°5	25/09/2025		09/03/2026
Modification n°6	12/08/2026		



La présente modification n°2 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.

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 »



Figure 15 : 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 » ;



Figure 16 : 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) ;



Figure 17 : Localisation de la réserve naturelle régionale

- Droit de préemption ENS ;

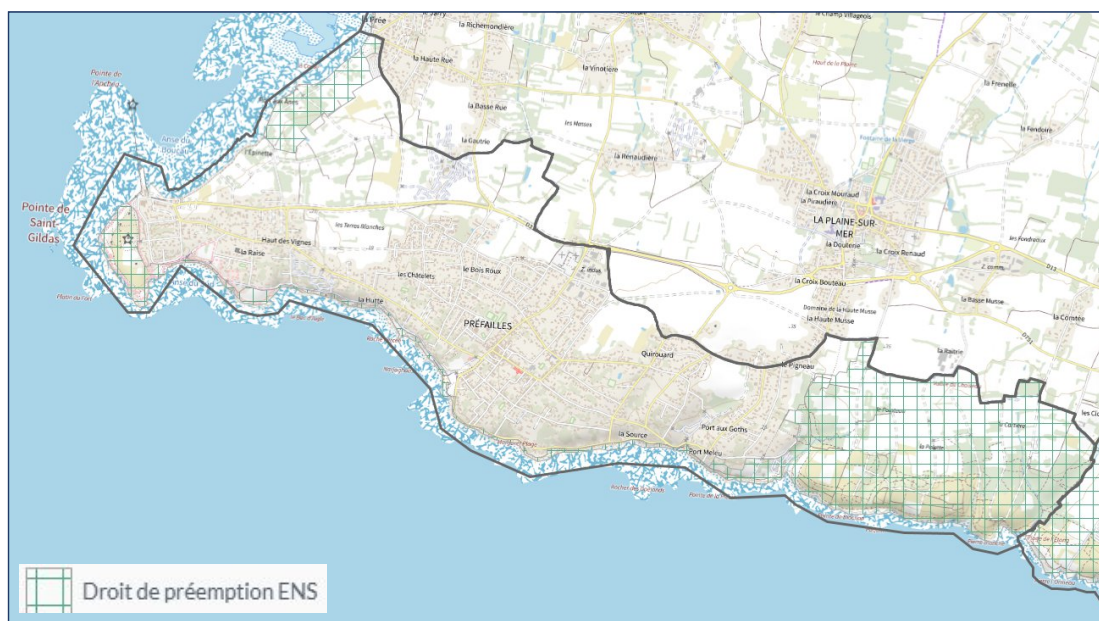


Figure 18 : Localisation du droit de préemption des espaces naturels sensibles

- Propriétés départementales ENS.

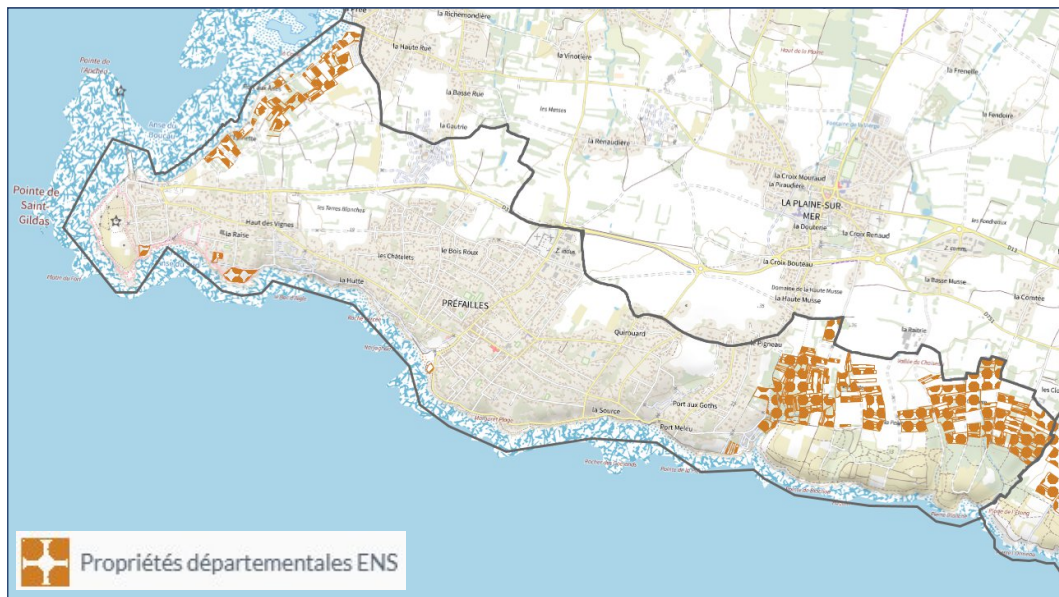


Figure 19 : Localisation des propriétés du département au sein des espaces naturels sensibles

Appartenant aux communes littorales de l'agglomération, Préfaillies est également soumise au plan de prévention des risques littoraux (PPRL) de la côte de Jade, avec des risques de submersion marine et le recul de son trait de côte.

2 Analyse des incidences sur l'environnement

La modification du PLU porte principalement la zone UA correspondant au centre-bourg de la commune de Préfailles et sa délimitation par rapport aux espaces publics qui la jouxtent. 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 s'inscrit dans le cadre des objectifs de densification et d'optimisation foncière des centralités, portés par les différents documents supra-communaux tels que le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Retz par exemple. La procédure vise en effet à :

- Objet n°1 : Adapter le périmètre de la zone UA en intégrant des surfaces considérées comme déjà consommées au titre de la consommation d'espaces. En particulier, elles s'inscrivent dans l'espace urbanisé identifié au titre de l'outil ZAN 44. Cet espace déjà aménagé vient compléter un espace résiduel entre deux espaces déjà artificialisés pour une superficie limitée à une trentaine de m².
- Objet n°2 : Adapter le périmètre de la zone UA pour deux bâtiments répondant aux caractéristiques de cette zone sans créer une consommation d'espace nouvelle et ainsi permettre une optimisation du foncier sur cet espace.
- Objet n°3 : Optimiser le foncier à la frange de la zone d'activité économique sur un espace déjà entièrement artificialisé. Ce changement permet une réduction de l'imperméabilisation de cet espace au regard des exigences attendues en matière de coefficient de pleine terre..

Ainsi, la modification n'entraîne pas une consommation d'espaces nouvelle et permet, à l'inverse, une réduction de l'artificialisation d'une partie des terrains concernés. En ce sens, l'impact global sur les sols et l'artificialisation apparaît neutre, voire positif.

Milieu naturel, biodiversité et ressource en eau

Concernant l'objet n°1, la modification apporte un ajustement mineur sur une partie de la parcelle du plateau de la Chapelle classée en zone Nd. La zone identifiée pour accueillir un projet d'équipement se présente sous forme de talus, entre deux espaces entièrement artificialisés, qui ne répond pas aux caractéristiques environnementales du reste du terrain (pelouses), ayant justifié son classement en zone Nd.

Les autres objets concernent des espaces en cœur de milieu urbain, sans impact sur les milieux naturels et la biodiversité. Concernant l'objet n°3, un impact positif est attendu sur la réduction de l'imperméabilisation et, par conséquent, sur la capacité du terrain à infiltrer ou tamponner les eaux pluviales et donc sur la ressource en eau.

La modification n'apporte, par ailleurs, aucune nouvelle disposition de nature à impacter les espèces et habitats ayant justifié la désignation des sites Natura 2000, des ZNIEFF et des autres espaces bénéficiant d'une protection réglementaire sur la commune de Préfailles.

Paysage et patrimoine

Concernant l'objet n°1, le projet de construction d'un nouveau local s'inscrit dans un espace résiduel permettant de faciliter son intégration paysagère (topographie, amélioration de l'intégration paysagère de l'escalier et du bloc sanitaire existants, etc.). Il n'engendre pas une réduction de la

fenêtre paysagère existante et, à l'inverse, permet d'offrir la possibilité de réaliser de futurs aménagements et d'ouvrir une nouvelle fenêtre paysagère inexistante à ce jour (en mobilisant la toiture de ce nouveau local). Par ailleurs, la modification envisagée sur ce secteur vient enrichir la fonctionnalité de la « descente vers la mer » très fréquentée et caractéristique de la commune de Préfailles et vient faciliter la capacité de gestion de cet espace.

Concernant l'objet n°3, la modification offre la possibilité d'améliorer la gestion paysagère de la frange entre l'espace dédié à la zone d'activités économiques et le quartier d'habitat, en retrouvant l'esprit originel qui avait prévalu à la création de l'allée des Sternes. En ce sens, elle a un impact positif sur la qualité du cadre de vie proposé aux habitations actuelles, tout en limitant les nuisances pour les futurs bâtiments d'habitat qui s'y implanteraient.

Déchets, risques et nuisances, mobilité, air, énergie et climat

A travers son objet n°3, la procédure de modification vient réduire l'exposition aux risques et aux nuisances des habitations existantes et vient limiter l'exposition des futures constructions en améliorant significativement la cohabitation entre activités et habitats (déplacements des cases de stockage et de la cuve à fuel générant une source de nuisance importante, remise en place d'une zone non-aedificandi, réduction de l'exposition aux poussières, etc.). Concernant la cuve à fuel, une éventuelle dépollution préalable du site devra être étudiée par le porteur de projet.

L'apport de la possibilité de nouveaux logements sur le site entraînera des impacts sur le volume de déchets, les émissions de gaz à effet de serre, la consommation énergétique, etc. qui seront relativement marginaux eu égard du très faible nombre de logements potentiels. Toutefois, cet espace se situe dans une impasse à vocation d'habitat, à proximité immédiate du centre (moins de 10 min à pied de la centralité) et de l'aire de covoiturage (moins de 10 min à pied), permettant d'offrir des possibilités d'alternatives à l'utilisation de la voiture.

Enfin, les espaces de pleine terre imposés (et la désimperméabilisation associée) permettront de contribuer à la lutte contre les îlots de chaleur et à offrir un cadre végétalisé plus important au quartier.

3 Conclusion sur les incidences sur l'environnement

Les évolutions proposées dans le cadre de la présente modification ne semblent pas avoir d'impacts négatifs sur l'environnement. Les modifications tiennent compte des caractéristiques existantes de l'environnement et viennent offrir de nouvelles possibilités d'aménagements qui répondent aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune et s'inscrivent dans une amélioration de la situation existante (réduction de l'exposition aux nuisances et aux risques, valorisation du paysage, réduction de l'imperméabilisation, etc.).

Dans la mesure où les secteurs faisant l'objet de la modification se situent uniquement dans des espaces déjà urbanisés et dans un périmètre proche du bourg, la procédure n'impacte aucunement la consommation foncière.

En conséquence, le projet de modification du PLU n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.