



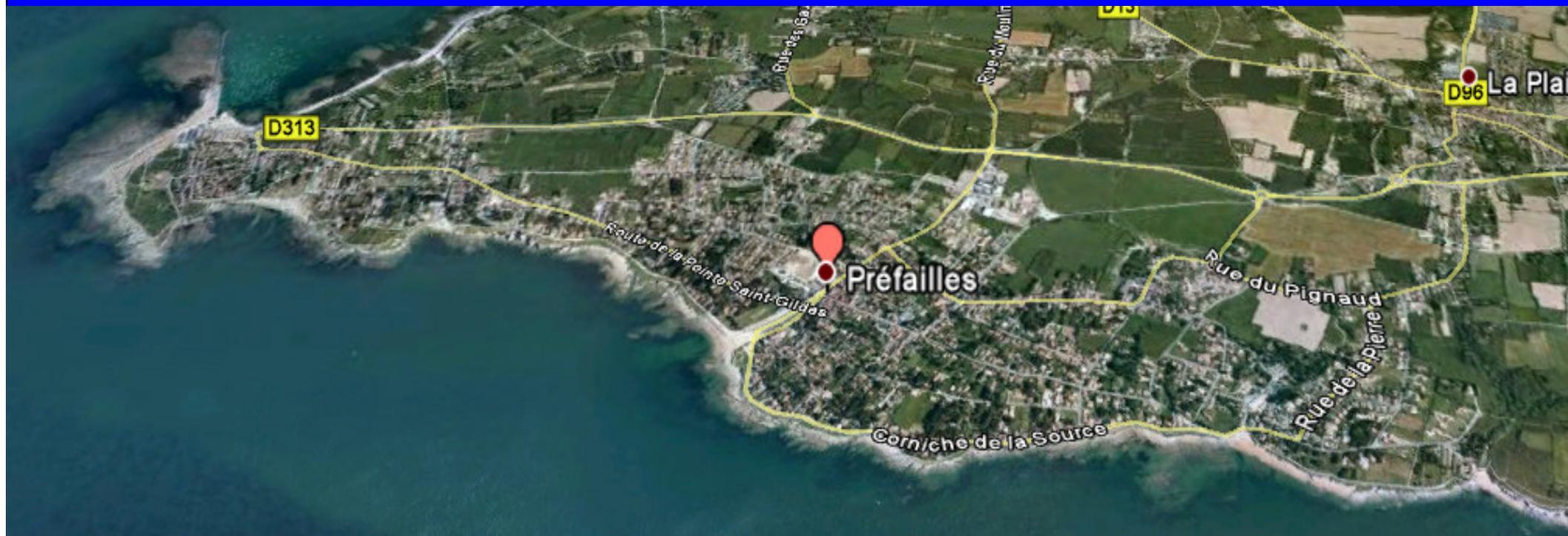
Association des Propriétaires de Préfailles



Depuis 1933



Réunion du 17 avril 2025



Sommaire

- Synthèse du bilan de l'application du PLU présenté à la commission extramunicipale de révision du PLU
- Synthèse du colloque "Architecture contemporaine et identité balnéaire", qui s'est tenu à Préfailles le 25 mars
- Patrimoine arboré
- Mobilité
- La parole est à vous !



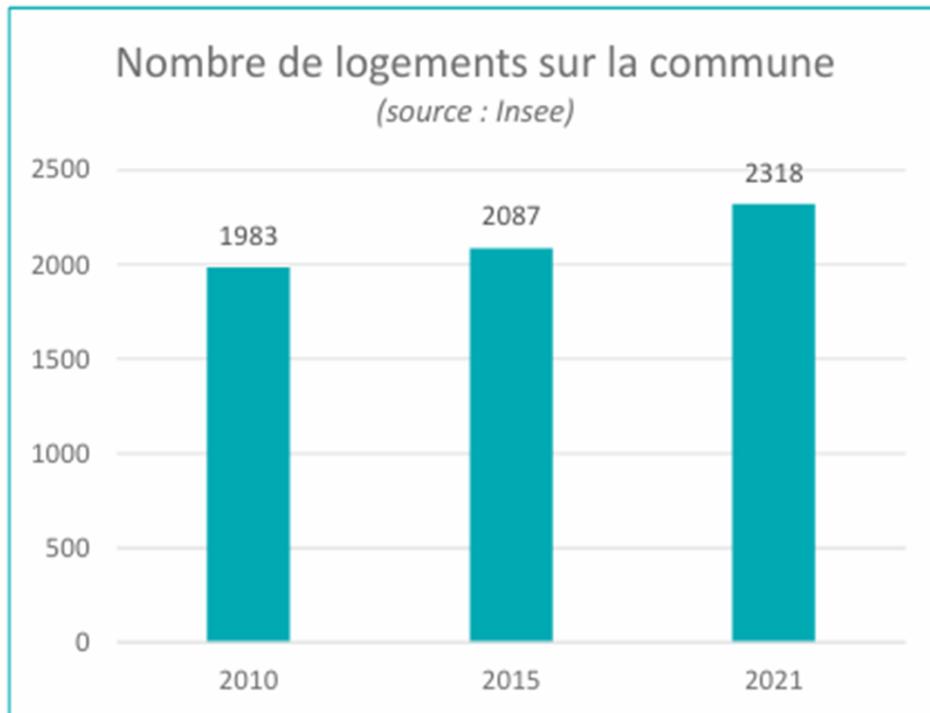
Association des Propriétaires de Préfaïlles



Depuis 1933

Synthèse du bilan de l'application du PLU présenté à la commission extramunicipale de révision du PLU

Croissance du nombre de logements sur la commune

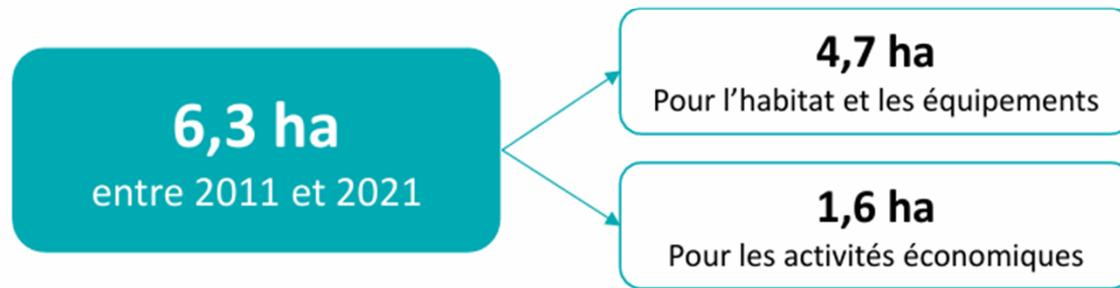


- Période 2010 – 2015
 - 21 logements / an
- Période 2016 – 2021
 - 38,5 logements / an
- Période 2022 – 2024
 - 24 logements / an

- 68% de résidences secondaires

Focus sur la consommation d'espaces (outil ZAN 44)

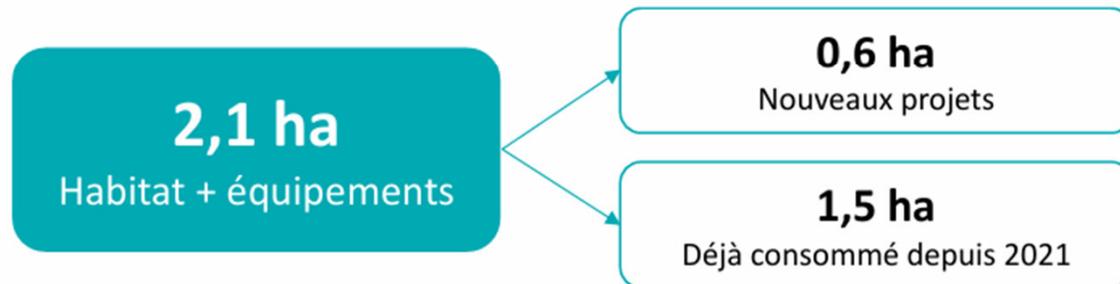
Consommation 2011-2021



Droit « ZAN » théorique 2021-2031 (application -54,5%)

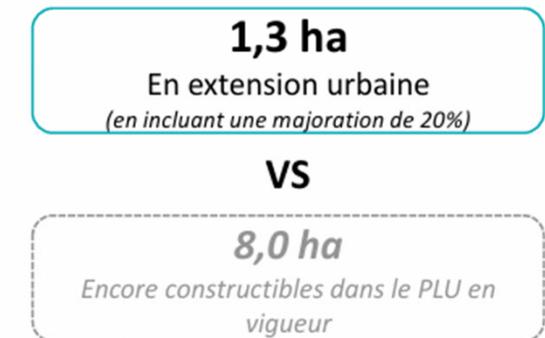


Perspective 2021-2031 en application du ZAN



En complément, près de 10 ha en potentiel de renaturation

Perspective 2025-2035 Dans le cadre de la révision du PLU



Le patrimoine environnemental

3 km
de haies protégées

Soit 550 m par km²
(4 600 m / km² à l'échelle agglo)



Sur ces haies
260 m
ont été supprimées (3 haies)

Soit 9% des haies protégées

Soulève la question du niveau
de protection

10 ha
de boisements protégés

Soit 2 ha par km²
(3,7 ha / km² à l'échelle agglo)



Sur ces boisements, une
grande partie n'est pas
boisée ou concerne des
haies

Soulève la question de la
bonne utilisation de l'outil

5 ha
de zones humides protégées

Soit l'ensemble des zones
humides de l'inventaire SAGE



Absence d'inventaire dans
les secteurs ouverts à
l'urbanisation

Soulève la question de la
bonne connaissance des
zones humides sur les
secteurs susceptibles d'être
urbanisés

Un fort couvert végétal (cadastre vert de l'AURAN)

indice de naturalité
57% dans l'urbain
(49% à l'échelle agglo)

indice de canopée
9% dans l'urbain
(11% à l'échelle agglo)



Les objectifs de la révision du PLU

Le volet patrimonial
et identitaire
en « fil rouge »

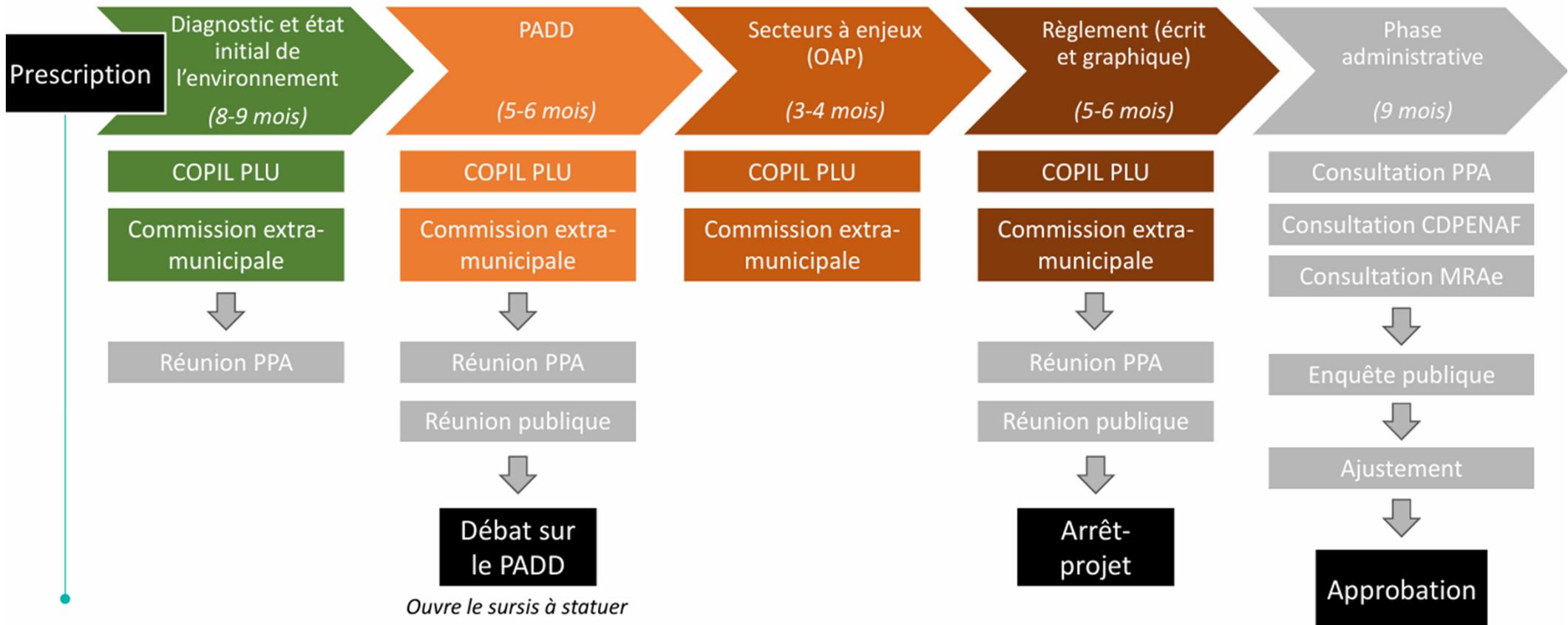
1. Préserver le **patrimoine bâti et paysager urbain** pour préserver l'identité de Préfailles
2. Réduire la **vulnérabilité de la commune face aux risques** liés à l'eau (inondation, recul du trait de côte, etc.) et au **changement climatique**
3. Préserver les **espaces naturels** constitutifs d'un patrimoine environnemental qualitatif
4. Promouvoir un **renouvellement urbain** et une **densification** respectueuse de l'identité communale, en intégrant une qualité urbaine, architecturale et paysagère, permettant de s'inscrire dans le respect de la trajectoire ZAN
5. Assurer la **mise en compatibilité du PLU** avec les documents supra (SCoT, PLH, ...), dans le respect de la loi littoral, et décliner le plan guide communal
6. Accompagner les **besoins de la population** (services, commerces, équipements, etc.) et des **activités économiques**
7. Moderniser le PLU en l'orientant davantage vers des **règles graphiques et illustrées**

Préserver le patrimoine bâti et paysager urbain pour préserver l'identité de Préfailles

- Dresser un **inventaire du patrimoine végétal** urbain sur la commune et mettre en place des **outils de protection adaptés** aux différents éléments
- Sur la base de l'inventaire du **patrimoine bâti balnéaire, compléter l'inventaire** et mettre en place des **outils de protection** adaptés et différenciés
- Au-delà de ces éléments ponctuels, **protéger et valoriser l'identité communale**, notamment les paysages remarquables, les séquences urbaines remarquables, les cônes de vue, etc.



Le déroulement de la révision du PLU





Depuis 1933

Synthèse du colloque "Architecture contemporaine et identité balnéaire", qui s'est tenu à Préfailles le 25 mars

Le style balnéaire ?



- Evolution des constructions balnéaires :
 - On construit des maisons petites, on se protège du soleil
 - Puis on construit pour avoir une vue sur mer, avec un étage, mais on craint toujours le soleil
 - Puis on construit une maison avec de grandes baies, un bow window et un toit terrasse pour pouvoir bronzer

- Il n'y a pas de véritable style balnéaire.
 - C'est la diversité des constructions qui fait le style balnéaire.
 - Trop de réglementations empêchent la créativité architecturale.
 - Il ne faut pas interdire l'agrandissement des chalets et maisons balnéaires

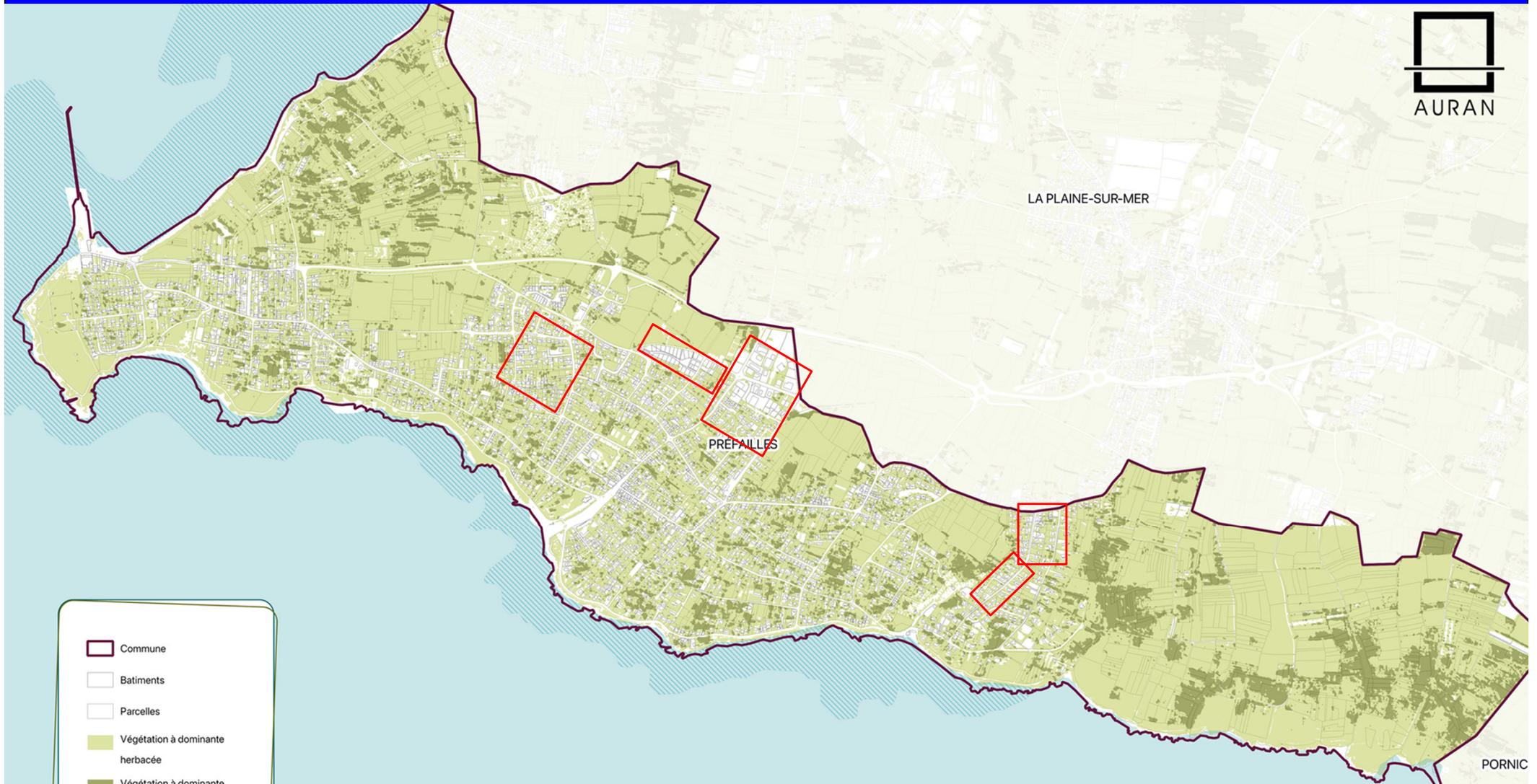
- La strate arborée est importante, car elle fait le liant avec les constructions
 - ces arbres sont principalement dans le domaine privé.
- Les jardins subliment le patrimoine bâti.
 - Il faut que les propriétaires prennent conscience de l'intérêt d'arborer leurs jardins, pour amener de l'ombre et de la fraîcheur en saison, malgré l'entretien supplémentaire que cela peut apporter.

- Plutôt que de recenser les arbres remarquables, il faut considérer que tout le couvert végétal est à protéger.
- C'est en fait l'occasion, lors de tout projet, de se poser la question de conserver les arbres, d'en replanter dans la parcelle ou de compenser (en plantant ailleurs).
- Il y a donc nécessité d'avoir un projet de gestion de ce patrimoine.



Patrimoine arboré

De potentiels « ilots de chaleur »



Quelques propositions

- Le patrimoine arboré de la commune est un bien appartenant aux habitants et à la collectivité, car il fait partie intégrante du patrimoine architectural de la station balnéaire, auquel tous ses habitants sont attachés.
- Pour cela, il faudrait inclure la **gestion du patrimoine arboré** dans :
 - la déclaration préalable de travaux (du bâti et des arbres)
 - La « Déclaration préalable d'Abattage d'arbres » devenant obsolète
 - le permis de construire.

- Parmi les contraintes de la gestion d'un patrimoine arboré, il pourrait y avoir :
 - ne pas diminuer le nombre d'arbre pouvant à terme reconstituer une canopée avec des arbres d'au moins 3 mètres de haut
 - étaler si possible les plantations dans le temps pour qu'il y ait toujours un minimum d'arbres d'au moins 3 mètres
- L'idée est toutefois de pouvoir planter le plus d'arbres possibles, **de différentes tailles**, résistant au changement climatique
 - Et de diminuer les « ilots de chaleur » dans la commune

- Tous les plans de gestion du patrimoine arboré acceptés avec la déclaration préalable de travaux,
 - Pourraient s’accompagner d’une caution déposée par le propriétaire qui s’engage dans les 3 ans au respect de la mise en œuvre du plan.
 - Cette caution lui serait remboursée quand il fera la demande de validation de son plan de gestion du patrimoine arboré.
 - S’il ne fait pas dans les 3 ans de déclaration de réalisation du plan, une inspection pourra être diligentée pour voir s’il y a eu des problèmes.
 - En fonction de la bonne foi du propriétaire, un nouveau délai pourrait lui être accordé, ou alors une amende ou une compensation de plantation pourra être proposée (et payable par le propriétaire, qui peut être éventuellement la caution déposée avec la déclaration initiale du plan de gestion du patrimoine arboré).

- Toutes les nouvelles constructions devront présenter un plan de gestion de patrimoine arboré.
 - Il faudrait prévoir dans le PLU, un minimum d’arbres suivant la dimension des parcelles.
 - Et prévoir les cas où il n’est pas possible de planter, de faire une compensation aux frais du propriétaire.
- Les élagages des arbres font partie des plans de gestion du patrimoine arboré
 - Ils sont nécessaires dans l’entretien du patrimoine arboré



Mobilité

- La liaison vélo « Pornic – La Plaine » est toujours en étude à l'Agglo
 - Le parcours prévu est celui des chemins qui étaient le tracé de l'ancien chemin de fer
 - Nous n'avons pas encore de date de la réalisation
 - Peut être 2026 ??
- La liaison vélo « Préfailles – La Pointe St Gildas »
 - Le parcours sera le long de la Départementale
 - Les études et acquisitions de parcelles sont toujours en cours
 - Peut être 2026 ou 2027 ??



Depuis 1933

La parole est à vous !



Retrouvons nous autour
du verre de l'amitié

