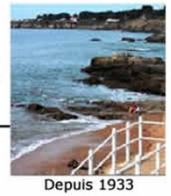
APP

Association des Propriétaires de Préfailles



Depuis 1933

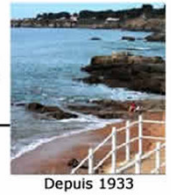
Réunion du 23 avril 2026

APP
Association des Propriétaires de Préfailles
Depuis 1933

- Point sur l’inventaire du patrimoine arboré réalisé en novembre 2025
- Propositions pour une gestion des arbres
- PLU
- Autres sujets
- Débat

APP

Association des Propriétaires de Préfailles



Depuis 1933

Point sur l'inventaire du patrimoine arboré réalisé en novembre 2025

Extrait de la synthèse du bilan de l'application du PLU

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)

APP
Association des Propriétaires de Préfailles
Depuis 1933

Synthèse présentée le 17/12/2025

- Le cabinet de conseil chargée d'accompagner la commune sur la révision du PLU, a effectué un inventaire du patrimoine en parcourant les rues de la commune (sans entrer dans les propriétés privées) en novembre 2025
- Il y a 3 typologies d'identité paysagères :
  - Entités ponctuelles (arbre isolé)
  - Entités linéaires (qui sont des réservoirs de biodiversité)
  - Ensembles paysagers

Les critères de ces identités paysagères

- Une base de données a été constituée avec cet inventaire avec les critères suivants :
  - Type : résineux, feuillu, …
  - Strate
  - Continuité de strate
  - Essence de l’arbre
  - Variété
  - Dimensions
  - Indices de gestion
  - Indices écologiques
  - Valeur paysagère
  - Valeur bioclimatique
  - Géolocalisation

Quantification de l'inventaire

- 920 entités ont été répertoriées :
  - 571 ponctuels
    - 3% dans le domaine public
    - 97% dans le domaine privé
  - 174 linéaires
    - 8% dans le domaine public
    - 92% dans le domaine privé
  - 175 ensembles paysagers
    - 3,5% dans le domaine public
    - 96,5% dans le domaine privé
      - En danger avec les divisions parcellaires
- Répartition des essences
  - 65 % de résineux (pin, cyprès de Lambert,…)
  - Chênes verts, …

APP
Association des Propriétaires de Préfailles
Depuis 1933

- Cette base de données a été fournie par le cabinet de conseil à la commune, pour qu'elle soit :
  - Consultable par les architectes avant tout projet d'aménagement
  - Complétée au fur et à mesure des permis de construire validés, et des déclarations de demandes d'abattage d'arbres

- Nous avons demandé qu'elle puisse devenir consultable par tous les habitants, au même titre que le cadastre sur internet

- **En étant un référentiel de base, cette base de données va permettre une gestion du patrimoine arboré de la commune**.

APP
Association des Propriétaires de Préfailles
Depuis 1933

Questions qui restent en suspens :

- Quid du parc arboré vieillissant, principalement le long du littoral

- Quid du patrimoine animal, à croiser avec le patrimoine arboré
  - Combien y a-t-il d'écureuils ?
  - Et dans quels milieux sont-ils actuellement ?

- Il faudrait assurer la continuité des espaces arborés public et privé

Synthèse effectuée par une équipe de l'association qui a parcouru la commune

- Beaucoup de Cupressus Lambertiana plantés après la seconde guerre mondiale, vieillissent et se caractérisent par une grande hauteur, avec quasiment uniquement le houpier.
  - Cela les rend plus vulnérables, donc susceptibles de subir les assauts des tempêtes.
  - De plus certains sont proches d'habitations, et c'est pourquoi ils peuvent devenir dangereux.
  - Une programmation de remplacement progressif de ces arbres est à prévoir avec les propriétaires, avec des espèces d'arbres qui ne sont pas obligés de monter aussi haut.
- Il existe des terrains dans lesquels il pourrait être intéressant d'étudier avec les propriétaires, des plantations d'arbres, tout en préservant la possibilité future de constructions qui ne nécessiteraient pas d'abattre ces arbres.

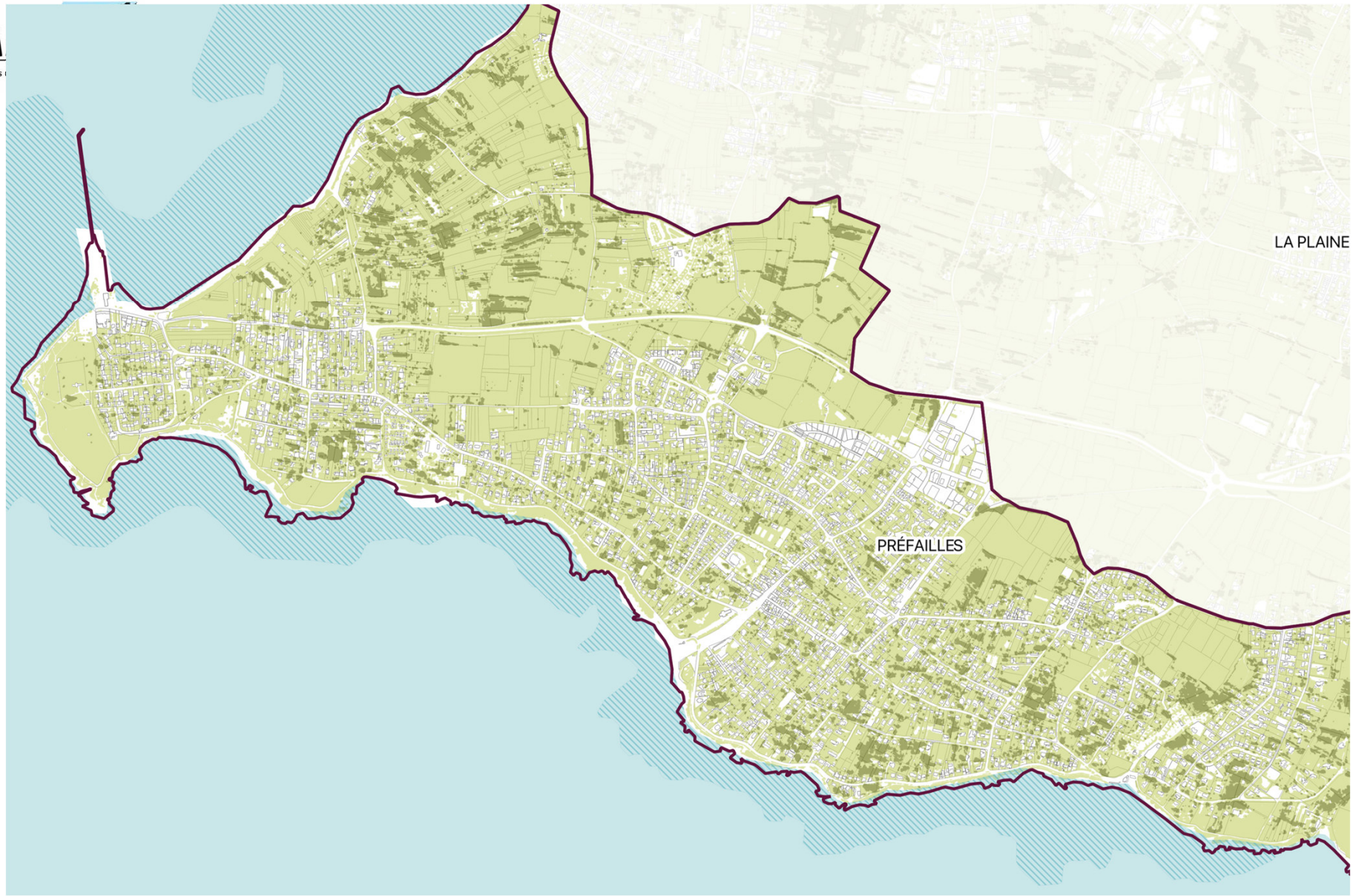
APP
Association des Propriétaires de Préfailles
Depuis 1933

- Dans l'espace public, nous avons constaté, que les premières constructions de lotissements prévoyaient des plantations d'arbres dans les rues, avec des places ou ilots dans lesquels il y a des arbres.
  - Un plan de gestion est à prévoir pour remplacer les arbres qui ont disparus, et compléter les places où il pourrait y avoir plus d'arbres.
- Dans les lotissements plus récents, il n'y a quasiment pas d'arbres dans l'espace public.
  - Dans le cadre du PLU, s'il y a de nouveaux lotissements, il faudrait s'inspirer de ce qui avait été fait dans les premiers lotissements.
- Il existe aussi des espaces publics dans certaines rues, où il y aurait possibilité de planter des arbres.
  - Certaines rues assez larges, pourraient être mises en sens unique, avec une piste cyclable bien identifiée, et pourraient être alors bordées d'arbres.

APP
Association des Propriétaires de Préfailles
Depuis 1933

- Enfin, nous avons identifié plusieurs espaces publics où des plantations pourraient être envisagés.
  - A la pointe Saint Gildas l'aire de pique-nique pourrait être plus ombragée, comme l'est en partie l'aire à l'anse du sud.
  - Il en est de même pour l'aire de pique-nique de la grande plage, sur l'aire de jeux mais aussi sur le plateau de la Chapelle.
- Les parkings de voitures de la pointe Saint Gildas et de l'anse du sud, pourraient aussi être aménagés pour qu'il puisse avoir un peu plus d'arbres.

La Canopée (arbres de + de 3 mètres)



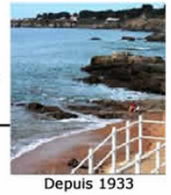
APP
Association des Propriétaires de Préfailles
Depuis 1933

Les îlots de chaleurs à Préfailles (source : AURAN)

- L’analyse de la canopée montre beaucoup d’endroits en manque significatifs d’arbres
  - Dans l’espace public
  - Mais aussi dans l’espace privé
- La conséquence est la création de potentiels ilots de chaleurs
  - Qui pourraient atténués par une plus grande présence d’arbres
- Il faut aider les propriétaires à :
  - Comprendre leur intérêt d’avoir des arbres chez eux
  - Choisir les arbres adaptés à leur environnement
  - Planter les arbres choisis

APP

Association des Propriétaires de Préfailles



Depuis 1933

Propositions pour une gestion des arbres

A débattre

- **Gérer les arbres**, c'est
  - **Entretenir** :
    - Elaguer pour augmenter leur durée de vie
    - Surveiller et soigner
  - **Prévoir** et anticiper le plus possible
    - en particulier le vieillissement des arbres, et programmer leur remplacement
  - **Planifier**
  - **Traiter** quand survient des cas non prévisibles
    - Par exemple déracinement d'arbres lors de tempêtes
- Principes de base :
  - tout arbre qui disparait doit être remplacé
  - Avoir au moins un arbre dans chaque jardin d'une surface d'au moins 100 m^2

- Un outil de gestion des arbres sur le cadastre de la commune a été mis en place avec un premier inventaire réalisé fin 2025 à partir des observations des arbres visibles depuis le domaine public.
  - Ce référentiel, comme le cadastre, évoluera au fur et à mesure de la gestion des arbres (abattage, déracinement après tempêtes, plantation, …)
  - Il doit rester un outil de dialogue et d'échange entre la commune et les habitants
  - Il est aussi une « mémoire » du patrimoine arboré
- La charte de l'arbre est donc un outil de communication auprès de tous les habitants, pour favoriser le dialogue sur la gestion en commun du patrimoine arboré de la commune

Cas possibles

- A -Arbres abattus par tempête
  - Doit être remplacé, sauf si possibilité rare de le laisser repartir depuis la souche
- B - Arbre mort (sècheresse, maladie…), ou déraciné par tempête
  - Doit être remplacé
- C - Arbre dangereux (risquant de s’abattre lors d’une tempête par exemple)
  - Un projet d’abattage doit être déclaré pour vérifier la dangerosité de l’arbre
- D - Arbre à déplacer dans un jardin (souhait du propriétaire)
  - Un projet d’abattage doit être déclaré pour vérifier l’argumentation du propriétaire
  - Difficile et souvent impossible sauf pour de jeunes arbres.
- E - Arbres posant problèmes lors d'une division parcellaire
  - Avant toute décision de division parcellaire, une demande préalable d’abattage et de gestion d’arbre doit être faite.

- F - Renouvellement d'arbres dans un ensemble existant de plusieurs arbres formant un petit bois
  - Planifier un renouvellement progressif des arbres
- G - Permis de construire (nouvelle maison ou extension maison existante)
  - Consulter la base de données du patrimoine arboré existant pour proposer un plan de gestion
- H - Aménagement de lotissements :
  - Prévoir des arbres dans la voie (privée ou publique) desservant les constructions
  - Permettre la plantation d’arbres dans les parcelles
- I – Compensation de plantation
  - Dans le cas où il n’est pas possible de planter ou replanter des arbres dans tous les cas énoncés de gestion des arbres, la commune prévoit des espaces où pourront être plantés des arbres, au frais du propriétaire.

APP
Association des Propriétaires de Préfailles
Depuis 1933

- Demande d'abattage et de gestion des arbres
  - Le formulaire actuel doit être modifié pour qu'avec l'abattage d'arbre, il puisse être exprimé la gestion des arbres que prévoit le propriétaire
  - Le formulaire doit donc changer de nom pour y intégrer la gestion des arbres (et peut être supprimer le mot « abattage »)
  - Le formulaire devrait aussi permettre que l'on déclare une plantation d'arbres

  - Voici une proposition

Préfailles – Qui y mouille y reste

DECLARATION D'ABATTAGE ET DE GESTION DES ARBRES

Formulaire de déclaration préalable

DOSSIER DAA 044 136 __ D7 ___	DATE DE DEPOT __/__/__

IDENTITE DU DEMANDEUR	
MADAME ❐	MONSIEUR ❐
NOM	
PRENOM (S)	
DATE DE NAISSANCE	__/__/____

COORDONEES DU DECLARANT			
ADRESSE PRINCIPALE			
CODE POSTAL		COMMUNE	
TELEPHONE			
COURRIEL			

TERRAIN(S) FAISANT L'OBJET DE LA DEMANDE			
REFERENCE(S) CADASTRALE(S)			
ADRESSE DU TERRAIN			
SUPERFICIE TOTALE (m^2)		SUPERFICIE BATIE (m^2)	

OBJET DE LA DEMANDE					
ABATTAGE ❐		ELAGAGE ❐		GESTION ❐	
NOMBRE ARBRE(S) ABBATU(S)		ELAGUE(S)		PLANTE(S)	
DESCRIPTION					
MOTIF					

- Transmettre un plan de situation du terrain concerné
- Transmettre un plan de masse du terrain indiquant précisément la localisation des arbres à abattre, élaguer ou planter (avec leurs essences)
- Transmettre une photographie permettant d'apprécier la situation des arbres concernés

FAIT A		LE	__/__/____	SIGNATURE	

Dossier à transmettre en deux exemplaires coloriés

MAIRIE DE PREFAILLES – Service urbanisme
17 Grande rue – 44770 Préfailles
urbanisme@prefailles.fr

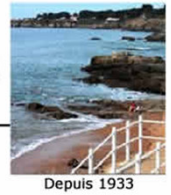
- Il est conseillé aux propriétaires d'afficher un panneau décrivant la gestion des arbres dans sa propriété (comme le recommande le code forestier)
  - Communiquer auprès de ses voisins permet des relations apaisées quand un arbre est abattu
  - Les panneaux d'affichage pourraient être acheté au Grand Bazar de Préfailles

Exemple provisoire de panneau à remplir

- Dans les cas d’abattage réalisés sans demande préalable :
  - une convocation du propriétaire sera faite pour remplir une déclaration de gestion des arbres a posteriori
  - Le propriétaire devra :
    - Planter des arbres de remplacement dans sa propriété dans le même nombre que ceux qui sont abattus
    - et planter en plus, à ses frais, le même nombre d’arbre que ceux remplacés :
      - Dans sa propriété
      - Ou dans un espace prévu à cet effet

APP

Association des Propriétaires de Préfailles



Depuis 1933

Révision du PLU

APP
Association des Propriétaires de Préfailles
Depuis 1933

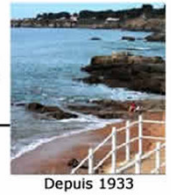
- Garder les hauteurs max
  - R+1 (sauf dans hypercentre du village ?)
  - 7 mètres ?
- Taille minimum des parcelles (suivant les zonages)?
  - Il n'y a plus de COS (Coefficient d'Occupation des Sols) !
  - Il faut aussi une règle sur le coefficient de perméabilisation du sol ?
- Habitat social : ne pas générer d'effets d'aubaine
  - Ces habitats ne doivent jamais entrer dans le marché normal de l'immobilier
- Zones réservées à l'habitat principal
  - Loger les salariés locaux en particulier

APP
Association des Propriétaires de Préfailles
Depuis 1933

- Positions des pompes à chaleur par rapport au voisinage
  - Quelles règles imposer ?
- Affichage des panneaux des prestataires sur les propriétés
  - Faut il réglementer ?
- Couleur des murs extérieurs
  - Des couleurs foncées absorbent plus la chaleur que des couleurs claires
- Nouveaux types d’habitats
  - Style balnéaire
  - Ex : la Yourte de la Pointe Saint Gildas est elle de style balnéaire ?

APP

Association des Propriétaires de Préfailles



Depuis 1933

Autres sujets

Compostage ordures ménagères

Installé dans Préfailles depuis septembre 2025, à plusieurs endroits

Réservé pour le moment aux personnes ne pouvant pas mettre de composteur dans leur propriété

- Démarchage de ces personnes par Pornic Agglo

Les autres habitants devraient bientôt pouvoir les utiliser :

- Nous allons le valider auprès de Pornic Agglo rapidement

APP
Association des Propriétaires de Préfailles
Depuis 1933

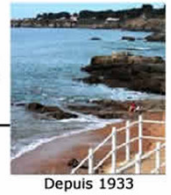
- Parking de la Pointe Saint Gildas est payant en été
  - Avec une période gratuite d'une demi-heure
- En saison, d'autres parkings doivent-ils devenir payant ?
  - Pour faciliter la rotation des véhicules
- Parking de l'espace culturel
  - Le nombre de places à diminué
  - Les jours de marché, il y a beaucoup de stationnements « sauvages »
  - Faut-il pour ces jours là, disposer d'un parking relai en entrée de village ?
- Avec la réduction des parcelles, et l'augmentation du nombre de logements sur un territoire ne pouvant d'étendre
  - le stationnement des véhicules devant les propriétés va sans doute poser des problèmes à terme

APP
Association des Propriétaires de Préfailles
Depuis 1933

- Place du vélo dans la circulation du village
  - Aménagement de pistes cyclables !
    - Dans le village
    - Entre le centre bourg et la Pointe St Gildas!
    - Entre La Plaine et Pornic ?
  - Partage de circulation piéton – vélo – voiture
    - Même avec vitesse réduite obligatoire des voitures, cela reste dangereux
    - Et les vélos à assistance électrique (et trottinettes électriques) vont vite !!

APP

Association des Propriétaires de Préfailles

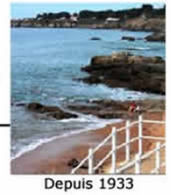


Depuis 1933

La parole est à vous !

APP

Association des Propriétaires de Préfailles



Depuis 1933

Retrouvons-nous autour du verre de l'amitié