

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Nombre de membres
en exercice : 44

48
présents : 35

pouvoirs : 8

votants : 43

L'an deux mille vingt et un, le 17 février à 19 heures 30,
Le Conseil de la Communauté de Communes Sèvre & Loire,
dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Salle des Nouelles au Landreau,
sous la présidence de Mme Christelle BRAUD, Présidente,
Date de la convocation : 11 février 2021

Présents :

Mmes BRAUD, VIAUD, SALAUD, COURTHIAL, DURAND, SECHER, POUPARD-GARDE, MILLIANCOURT,
BRICARD, PETITEAU, LE POTTIER, CHARRIER, CASCARINO,
MM BATARD, ROBIN, COIGNET, BOUHIER, ARRAITZ, EVIN, CREMET, RICHARD, ROUZINEAU, RIVERY, MENARD,
AHOULOU, METAIREAU, RINEAU, JOUNIER, OLLIVIER, AGASSE, J.P. MARCHAIS, GODINEAU, J. MARCHAIS,
POUPELIN, GAULTIER.

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Mr DUPRE (pouvoir à Mr GÓDINEAU), Mme CHOBLET (pouvoir à Mr CREMET), Mme TEIGNE (pouvoir à
Mr RICHARD), Mme BERTON (pouvoir à Mr JOUNIER), Mme CHARBONNEAU (pouvoir à Mr AGASSE),
Mr PROUTZAKOFF (pouvoir à Mme PETITEAU), Mr LEGOUT (pouvoir à Mme CHARRIER), Mr PAILLARD
(pouvoir à Mr J. MARCHAIS).

Absente excusée :

Mme MEILLERAI-PAGEAUD,

Modification simplifiée n° 6 du PLU de la Commune du Landreau : approbation

Vu le Code des Collectivités Territoriales ;
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants et L.153-45 et suivants ;
Vu l'arrêté du 14 août 2019 modifiant les statuts de la Communauté de communes Sèvre et Loire pour y
insérer la compétence « Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte
communale » ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune du Landreau approuvé par délibération du conseil
municipal en date du 15 décembre 2011 ;
Vu l'arrêté de la Présidente de la Communauté de communes Sèvre et Loire en date du 10 juillet 2020
engageant la modification simplifiée n°6 ;
Vu la décision de la MR Ae datant du 28 septembre 2020 dispensant la modification simplifiée n°6 du Plan
Local d'Urbanisme d'une évaluation environnementale ;
Vu la délibération du conseil communautaire en date du 7 octobre 2020 définissant les modalités de mise
à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°6 ;

Vu les pièces du dossier de modification simplifiée n°6 du PLU mises à disposition du public du 02/11/2020 au 04/12/2020 ;

Vu l'avis du Préfet de Loire-Atlantique en date du 17/09/2020, de l'INAO en date du 03/09/2020 et 29/09/2020, de la Chambre d'Agriculture en date du 08/10/2020 et du Département de Loire-Atlantique en date du 01/10/2020 ;

Vu l'avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 26/10/2020 ;

Vu le bilan de la mise à disposition du public et des avis PPA annexés à la présente délibération ;

Vu l'avis favorable de la commission urbanisme de la commune du Landreau en date du 7 janvier 2021 sur le projet de modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

Considérant que le projet mis à disposition a fait l'objet de modifications afin de prendre en compte les remarques formulées par les PPA et le public ;

Considérant que le projet de modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au conseil communautaire est prêt à être adopté, conformément à l'article L.153-43 du Code de l'Urbanisme ;

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **TIRE** le bilan de la mise à disposition du public tel qu'il a été présenté en confirmant que cette mise à disposition s'est déroulée conformément aux modalités prévues ;
- **APPROUVE** la modification simplifiée n° 6 du PLU de la commune du Landreau telle qu'elle est annexée à la présente délibération ;
- **AUTORISE** la Présidente à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération ;
- **INDIQUE** que le dossier du PLU est tenu à la disposition du public à la mairie du Landreau, à l'Espace Loire de la Communauté de commune, ainsi que dans les locaux de la Préfecture de Loire-Atlantique et de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, aux jours et heures d'ouverture habituels d'ouverture ;
- **INDIQUE** que conformément à l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera, l'objet d'un affichage en mairie du Landreau et au siège de la Communauté de Communes Sèvre et Loire durant un mois. Une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- **INDIQUE** que la présente délibération, accompagnée du dossier de modification simplifiée n°6 approuvé, sera transmise en préfecture au titre du contrôle de légalité ;
- **INDIQUE** que la présente délibération produira ses effets juridiques à compter de sa réception par le Préfet et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité.

Sont annexés à la présente délibération :

- Notice de la modification
- Bilan de la mise à disposition du public et des avis PPA

Fait à Vallet, le 17 février 2021.

La Présidente,
Christelle BRAUD



Certifié exécutoire par le Président
Compte tenu de sa transmission en
préfecture le **18 FEV. 2021**

de son affichage le **18 FEV. 2021**

Accusé Réception
Préfecture, via FAST, le :

18 FEV. 2021

Modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme

Projet d'identification de nouvelles possibilités de
changement de destination de bâtiments en zones A et Nh2
et modification du règlement de la zone A

Note de présentation

*Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire en date du 17 février 2021*

Approbation du P.L.U.	15 décembre 2011
Modification simplifiée n°1	31 mai 2012
Modification simplifiée n°2	27 juin 2013
Modification simplifiée n°3	12 novembre 2013
Modification n°0-1	13 mars 2014
Modification simplifiée n°4	07 juillet 2014
Modification simplifiée n°5	23 mai 2016
Modification simplifiée n°6	17 février 2021

Sommaire

Préambule	3
<u>1 – Cadrage général</u>	<u>5</u>
<u>2 – Présentation des nouveaux cas de changement de destination</u>	<u>7</u>
<u>3 – Les évolutions apportées aux plans de zonage</u>	<u>24</u>
<u>4 – Ajustement du règlement de la zone A</u>	<u>37</u>
<u>5 – Les incidences du projet de modification simplifiée sur l’environnement</u>	<u>41</u>
<u>6 – Les ajustements opérés suite à l’examen des avis PPA et des observations du public</u>	<u>44</u>

Pourquoi une modification simplifiée du PLU ?

1. Objet de la modification simplifiée n° 6 du PLU

La Présidente de la communauté de communes Sèvre et Loire a engagé le 10/07/2020 une procédure de modification « simplifiée » du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 15 décembre 2011. Le Conseil communautaire a fixé les modalités de mise à disposition du public du projet par délibération en date du 07/10/2020.

Cette modification simplifiée n° 6 du Plan Local d'Urbanisme a pour objectif l'identification aux documents graphiques de nouvelles possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles, localisés en zones A et Nh2 ainsi qu'un ajustement du règlement de la zone A. Pour les bâtiments identifiés en zone A, le règlement écrit du PLU est en effet ajusté afin d'y admettre le changement de destination pour des tiers non agricoles ainsi que l'extension mesurée des habitations (de la même manière qu'en zone Nh2).

2. Justification du recours à la procédure de modification simplifiée du PLU

Une telle évolution du zonage du PLU, en zones A et Nh2, s'inscrit bien dans une procédure de modification du PLU, puisqu'elle n'a pas pour effet (selon l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme) :

- ni de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ni 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,
- ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, créée depuis plus de 9 ans.

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, ce type de procédure ayant été créée par la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés.

L'article L.153-45 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 président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. [...]"*.

* Au regard de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, la modification du Plan Local d'Urbanisme peut être effectuée selon une procédure simplifiée comme elle n'a pas pour effet :

- 1) Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2) Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3) Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4) Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code (non applicable en l'état à la commune du Landreau).

Pourquoi une modification simplifiée du PLU ?

La modification simplifiée n°6, ayant pour objet de compléter les possibilités de changement de destination et d'ajuster en conséquence le règlement de la zone A, relève donc bien du champ d'application de la modification simplifiée.

Il est à préciser qu'à l'issue de la présente procédure, la présente notice de présentation sera ajoutée au rapport de présentation initial du dossier de PLU.

3. La procédure de modification simplifiée du P.L.U. : concertation du public avant l'adoption du projet

Conformément à la délibération du Conseil Communautaire en date du 7 octobre 2020, le projet de modification simplifiée n°6 et l'exposé de ses motifs ont été mis à la disposition du public en mairie du Landreau avec un registre d'observations, ainsi que sur le site internet de la communauté de communes Sèvre et Loire, avec possibilité de formuler des observations par courrier ou par voie électronique. Un registre d'observations était également disponible au siège de la communauté de communes. Cette mise à disposition s'est ainsi déroulée pendant 33 jours, du 02/11/2020 au 04/12/2020.

Le dossier mis à disposition du public contenait, outre la notice de présentation exposant les modifications escomptées, les avis émis par les personnes publiques associées (PPA), l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ainsi que la décision motivée de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) de ne pas soumettre la présente procédure à évaluation environnementale.

A l'issue de cette mise à disposition du projet auprès du public, la Présidente de la communauté de communes Sèvre et Loire tire le bilan devant le Conseil communautaire, qui adopte le projet, par délibération motivée. Afin de tenir compte des observations du public et des avis des personnes publiques associées, le projet a fait l'objet de quelques ajustements présentés en chapitre 6 de la présente notice.

1 – Cadrage général

Mise à jour des possibilités de changement de destination : de nouveaux cas identifiés

Le PLU approuvé en 2011 identifiait 32 possibilités de changement de destination en zone Nh2.

Depuis cette date, 6 permis de construire pour changement de destination ont été accordés.

Dans le cadre de la modification n°1 du PLU, 3 autres possibilités de changement de destination ont été ajoutées : sur La Haudinière, la Houisière, et les Rongères. Ces possibilités se situent également en zone Nh2.

La commune souhaite procéder à une nouvelle mise à jour de ces possibilités au regard de l'évolution des critères ayant prévalu pour le choix des bâtiments en question (notamment arrêt d'exploitation viticole) et au regard des nouvelles demandes de la population enregistrées par la commune.

Cette mise à jour veillera toutefois à respecter les mêmes critères que ceux ayant prévalu pour l'élaboration du PLU en 2011, à savoir :

- Intérêt architectural ou patrimonial du bâtiment,
- Potentiel du bâti à transformer (état, volumes, structures, surfaces au sol, ...),
- Accessibilité,
- Possibilités de stationnement,
- Possibilités de mise en place d'un assainissement autonome,
- Absence de gêne pour les activités agricoles/viticoles,
- Absence d'impacts sur les espaces naturels,
- Desserte par les réseaux.

Pour rappel, la possibilité de changement de destination est admise par le PLU de manière à sauvegarder et à valoriser le patrimoine bâti local qui constitue une des richesses de l'identité communale. Cet objectif constitue l'une des orientations fortes du PADD approuvé en 2011 (cf. fiche n°8 du PADD : préserver et valoriser le patrimoine bâti). Le PADD rappelle cependant que ces possibilités ne doivent pas risquer de compromettre le bon fonctionnement et le développement d'une exploitation agricole ou viticole (par l'apport de tiers nouveaux).

1 – Cadrage général

Outre la préservation et la valorisation du patrimoine bâti, ces nouvelles possibilités de changement de destination permettent également de compléter et d'étoffer l'offre en logements sur la commune. Pour rappel, le PADD établit en 2011 un objectif de production d'environ 20 logements par an dont une partie pouvait être satisfaite par les possibilités de changement de destination. Cependant, la production annuelle de logements observée entre 2011 et 2017 n'est que de 13,7 en moyenne (*source : données Sitadel, logements commencés, en date réelle*), témoignant d'un déficit de production par rapport aux objectifs initiaux. Depuis 2017 toutefois, d'après les données relatives aux permis de construire, la production semble retrouver un rythme plus soutenu (29 logements autorisés en 2018 et 28 logements en 2019).

Le Programme Local de l'Habitat, approuvé le 26 juin 2019, définit un objectif de production entre 20 et 23 logements par an pour la commune du Landreau, reconnue comme Pôle intermédiaire par le SCoT du Vignoble nantais approuvé le 25 juin 2015.

Le déficit s'observe également sur les créations de logements par changement de destination puisque moins d'une dizaine de logements ont pu être créés par ce biais depuis 2011 alors que le PLU escomptait générer entre 15 et 20 logements (soit la moitié du potentiel offert, cf. *page 116 du rapport de présentation du PLU*).

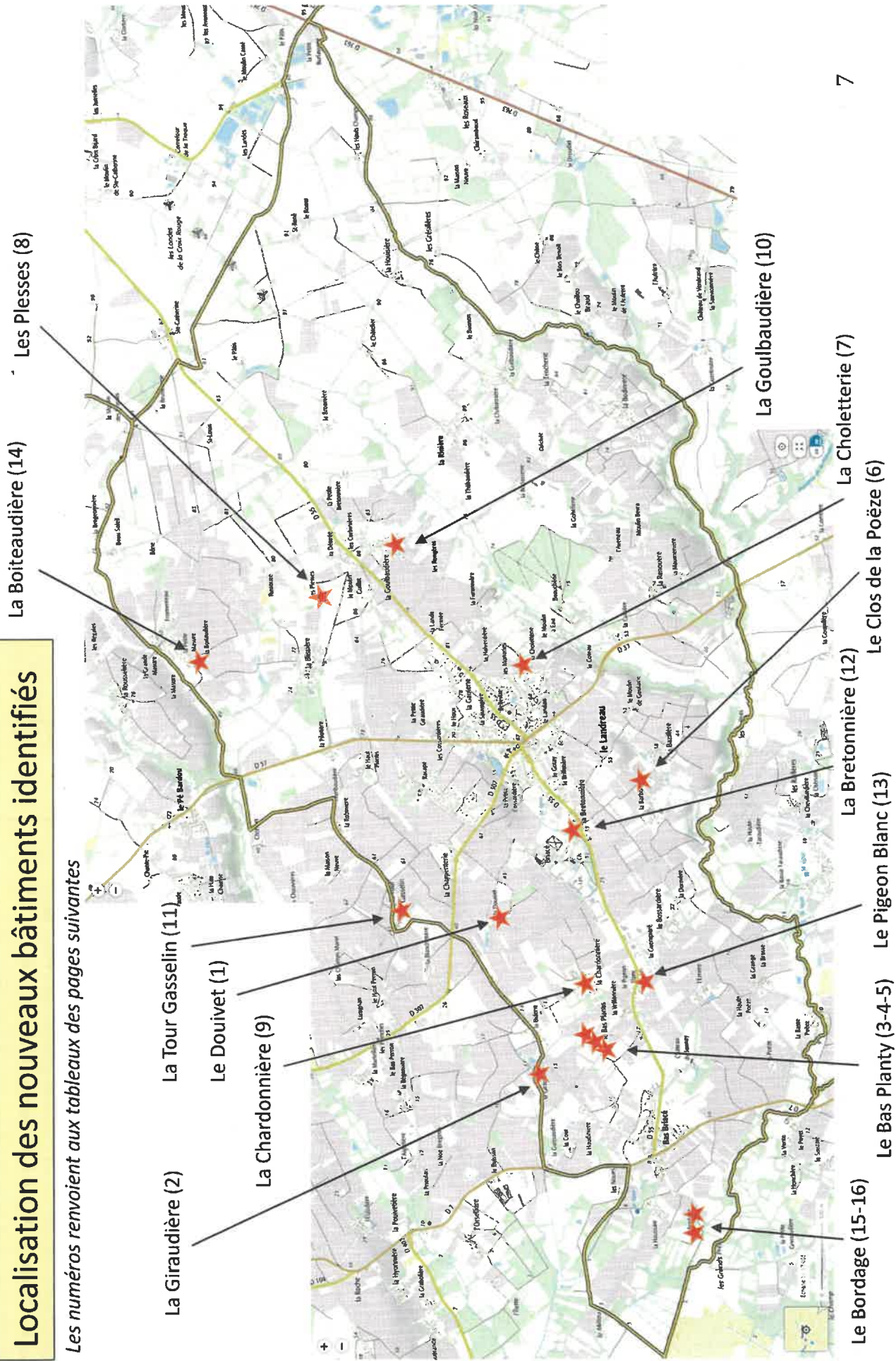
L'ajout de nouvelles possibilités de création de logements, par le biais du changement de destination, offre ainsi à la commune la possibilité d'accroître son parc de logements sans avoir recours à la consommation d'espaces agricoles ou naturels et d'accueillir de nouveaux ménages, à même de participer à la vie locale.

Ce sont ainsi 16 nouveaux bâtiments qui ont été retenus pour offrir la possibilité d'un changement de destination, dans le respect des critères précités. Comme pour les cas déjà existants au PLU de 2011, les nouveaux bâtiments seront identifiés par une étoile sur les plans de zonage. L'inventaire du patrimoine bâti est également mis à jour par conséquence, les nouveaux bâtiments étoilés sont également inscrits en tant que 'bâtiment bâti, immeubles, îlots à protéger et à valoriser, soumis à permis de démolir (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, ex L.123-1-5-7°).

2 – Présentation des nouveaux cas de changement de destination

Localisation des nouveaux bâtiments identifiés

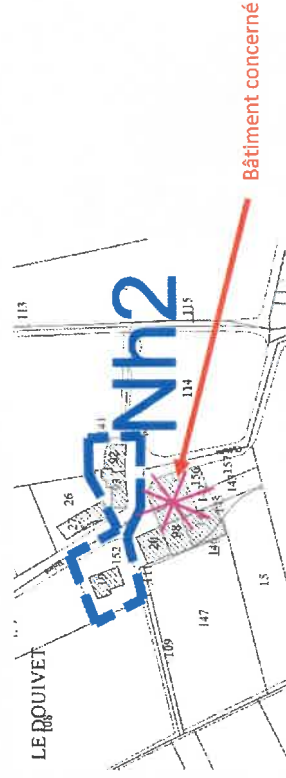
Les numéros renvoient aux tableaux des pages suivantes



LE DOUIVET

(au nord-ouest du bourg du Landreau)

Situation au PLU de 2011 : Zone A

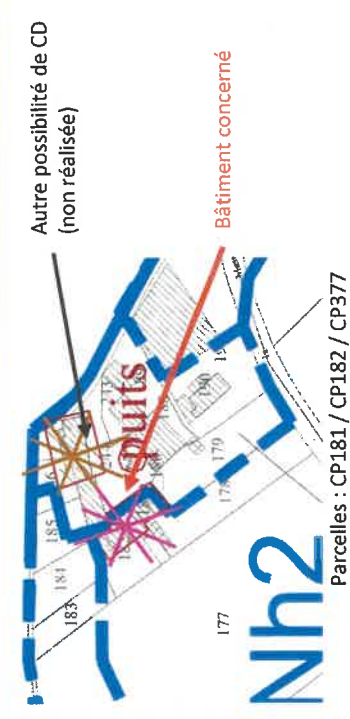


Bâtiment concerné

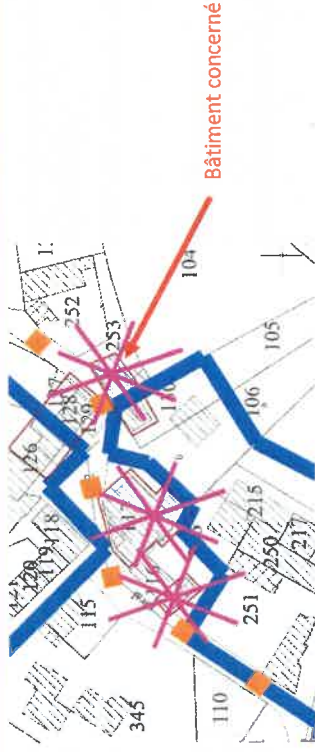
Parcelles : CT142 / CT143 / CT156 / CT157

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère (bâtiment a minima en pierres, en état satisfaisant)	X		Ensemble bâti contigu d'environ 935 m ² en pierres, correspondant à un ancien site d'exploitation viticole. Possibilité de changement de destination d'une partie correspondant à une ancienne grange en pierres apparentes, à piliers et couvert de tuiles.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Partie de bâtiment en pierres dans un bon état, de volumes et de tailles suffisants (emprise au sol : environ 372 m ²) pour évoluer en habitation.
Accessibilité (desserte par la voirie, visibilité...)	X		Accès par voie communale en impasse desservant le hameau
Desserte par les réseaux (eau, électricité voire téléphone) <i>Assainissement, voir-ci-après</i>	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations riveraines
Aptitude du terrain à l'assainissement non collectif	X		Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiment localisé à plus de 50m d'un chai viticole en activité ou à plus de 100 m d'un bâtiment/installation d'exploitation agricole en activité	X		L'exploitation viticole a cessé son activité. Absence de repreneur.
Bâtiment ne créant pas d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels : - Bâtiment ne créant pas de mitage d'espace ou ne l'amplifiant pas - Bâtiment suffisamment distant d'espaces agricoles pour éviter de créer des impacts sur l'agriculture (épandage, activité...) et réciproquement distance préservant le tiers du fonctionnement de l'activité agricole environnante	X		Intégration du bâtiment à un hameau comprenant déjà cinq habitations sur le site. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel. Proximité de terrains en vignes AOC (à environ 15 mètres des vignes exploitées)
Capacité à prévoir le stationnement suffisant (sur l'unité foncière concernée) sans gêner pour les riverains	X		Possibilité de créer des accès distincts et du stationnement (par le côté Nord) sans préjudice de l'habitat existant.

LA GIRAUDIÈRE
Situation au PLU de 2011 : Zone A
(au Nord-Ouest de la commune, en limite commune du Loroux-Bottereau)



Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère (bâtiment a minima en pierres, en état satisfaisant)	X		Grange en pierre relevant du patrimoine rural communal avec deux colonnes rondes. Couverture en tuiles. Ouvertures en façade en tôle dénaturant le caractère de la grange
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		bâtiment dans un très bon état, de volume et de taille suffisants (emprise au sol : environ 110 m ²) pour évoluer en habitation.
Accessibilité (desserte par la voirie, visibilité...)	X		Accès par la voie communale desservant à l'Est le hameau. Cour commune desservant l'ensemble du bâtiment (au devant) ainsi que 4 autres habitations
Desserte par les réseaux (eau, électricité voire téléphone) Assainissement, voir-ci-après	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations riveraines
Aptitude du terrain à l'assainissement non collectif	X		Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiment localisé à plus de 50m d'un chai viticole en activité ou à plus de 100 m d'un bâtiment/installation d'exploitation agricole en activité	X		Absence de bâtiments d'exploitation agricole/viticole à proximité.
Bâtiment ne créant pas d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels : - Bâtiment ne créant pas de mitage d'espace ou ne l'amplifiant pas - Bâtiment suffisamment distant d'espaces agricoles pour éviter de créer des impacts sur l'agriculture (épandage, activité...) et réciproquement distance préservant le tiers du fonctionnement de l'activité agricole environnante	X		Intégration du bâtiment à un hameau comprenant déjà cinq habitations sur le site. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel. Proximité de terrains en vignes AOC (à environ 12 m des vignes exploitées)
Capacité à prévoir le stationnement suffisant (sur l'unité foncière concernée) sans gêner pour les riverains	X		Le stationnement devra être prévu sur le terrain d'assiette du projet



Parcelle : CP253

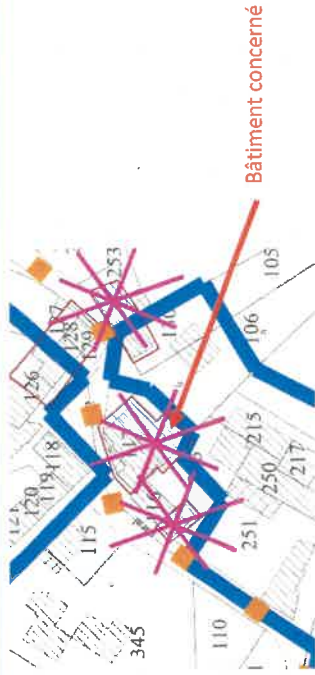
Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère (bâtiment a minima en pierres, en état satisfaisant)	X		Ensemble bâti de caractère d'environ 142 m ² en pierres, relevant du patrimoine rural communal, comprenant déjà une habitation située sur la partie Sud du bâtiment. Possibilité de changement de destination d'une partie correspondant à une ancienne grange agricole à piliers (un rond, un carré) en pierres et couverte de tuiles.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiment dans un bon état, de volumes et de tailles suffisants (emprise au sol de la partie grange : environ 85 m ²) pour évoluer en habitation.
Accessibilité (desserte par la voirie, visibilité...)	X		Accès depuis la voie communale desservant le hameau
Desserte par les réseaux (eau, électricité voire téléphone) <i>Assainissement, voir-ci-après</i>	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitat existant
Aptitude du terrain à l'assainissement non collectif	X		Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur.
Bâtiment localisé à plus de 50m d'un chai viticole en activité ou à plus de 100 m d'un bâtiment/installation d'exploitation agricole en activité	X		Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Bâtiment ne créant pas d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels : - Bâtiment ne créant pas de mitage d'espace ou ne l'amplifiant pas - Bâtiment suffisamment distant d'espaces agricoles pour éviter de créer des impacts sur l'agriculture (épandage, activité...) et réciproquement distance préservant le tiers du fonctionnement de l'activité agricole environnante	X		Intégration du bâtiment à un hameau comprenant déjà une dizaine d'habitations sur le secteur. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel. Proximité de vignes en partie Sud, à environ 10 m (non AOC) Absence d'impact éventuel sur les activités et pratiques agricoles/viticoles environnantes.
Capacité à prévoir le stationnement suffisant (sur l'unité foncière concernée) sans gêner pour les riverains	X		Possibilité de créer des accès distincts et du stationnement (par le côté Nord) sans préjudice de l'habitat existant.

LE BAS PLANTY
(à l'Ouest de la commune)

4



Situation au PLU de 2011 : Zone A



Parcelle : CP117

Critères	Observations	
	OUI	NON
Valeur architecturale et paysagère (bâtiment a minima en pierres, en état satisfaisant)	X	
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X	
Accessibilité (desserte par la voirie, visibilité...)	X	
Desserte par les réseaux (eau, électricité voire téléphone) <i>Assainissement, voir-ci-après</i>	X	
Aptitude du terrain à l'assainissement non collectif	X	
Bâtiment localisé à plus de 50m d'un chai viticole en activité ou à plus de 100 m d'un bâtiment/installation d'exploitation agricole en activité	X	
Bâtiment ne créant pas d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels : - Bâtiment ne créant pas de mitage d'espace ou ne l'amplifiant pas - Bâtiment suffisamment distant d'espaces agricoles pour éviter de créer des impacts sur l'agriculture (épandage, activité...) et réciproquement distance préservant le tiers du fonctionnement de l'activité agricole environnante	X	
Capacité à prévoir le stationnement suffisant (sur l'unité foncière concernée) sans gêner pour les riverains	X	

LE BAS PLANTY
(à l'Ouest de la commune)

Situation au PLU de 2011 : Zone A

5



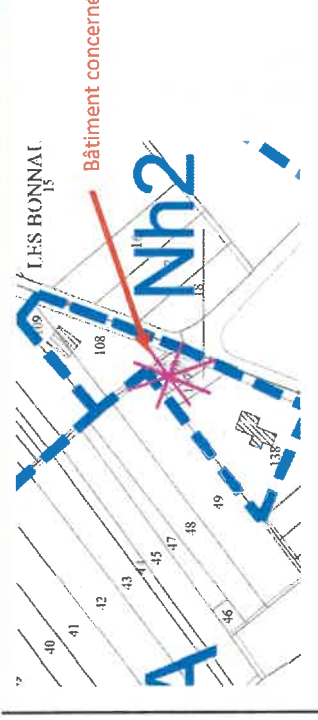
Parcelle : CP 116

Bâtiment concerné

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère (bâtiment a minima en pierres, en état satisfaisant)	X		Ensemble bâti comprenant une ancienne grange en pierres enduites et une partie en parpaings d'environ 113 m ²
Potential du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiment dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation.
Accessibilité (desserte par la voirie, visibilité...)	X		Accès depuis la voie communale desservant le hameau
Desserte par les réseaux (eau, électricité voire téléphone) <i>Assainissement, voir-ci-après</i>	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitat riverain
Aptitude du terrain à l'assainissement non collectif	X		Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiment localisé à plus de 50m d'un chai viticole en activité ou à plus de 100 m d'un bâtiment/installation d'exploitation agricole en activité	X		Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Bâtiment ne créant pas d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels : - Bâtiment ne créant pas de mitage d'espace ou ne l'amplifiant pas - Bâtiment suffisamment distant d'espaces agricoles pour éviter de créer des impacts sur l'agriculture (épandage, activité...) et réciproquement distance préservant le tiers du fonctionnement de l'activité agricole environnante	X		Intégration du bâtiment à un hameau comprenant déjà une dizaine d'habitations sur le secteur. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel. Absence de vignes à proximité Absence d'impact éventuel sur les activités et pratiques agricoles/viticoles environnantes.
Capacité à prévoir le stationnement suffisant (sur l'unité foncière concernée) sans gêner pour les riverains	X		Possibilité de créer des accès distincts et du stationnement sans préjudice de l'habitat existant.

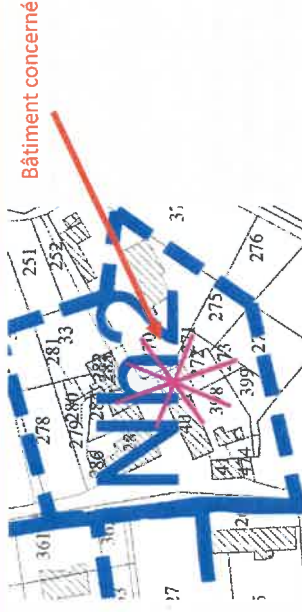
LE CLOS DE LA POEZE
(au Sud du bourg)

Situation au PLU de 2011 : Zone Nh2



Parcelles : BV 50 / BV 137

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère (bâtiment a minima en pierres, en état satisfaisant)	X		Bâtiment en pierres avec garage attenant en parpaing, toiture en tôles
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiment dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol totale : 148 m²)
Accessibilité (desserte par la voirie, visibilité...)	X		Accès déjà existant depuis voie communale
Desserte par les réseaux (eau, électricité voire téléphone)	X		Electricité / eau / téléphone desservant les habitations riveraines
Aptitude du terrain à l'assainissement non collectif	X		Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiment localisé à plus de 50m d'un chai viticole en activité ou à plus de 100 m d'un bâtiment/installation d'exploitation agricole en activité	X		Absence d'exploitation à proximité
Bâtiment ne créant pas d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels : - Bâtiment ne créant pas de mitage d'espace ou ne l'amplifiant pas - Bâtiment suffisamment distant d'espaces agricoles pour éviter de créer des impacts sur l'agriculture (épandage, activité...) et réciproquement distance préservant le tiers du fonctionnement de l'activité agricole environnante	X		Bâtiment situé entre deux habitations, en bordure de voie communale Bâtiment implanté au contact de terrains viticoles AOC. Les vignes, dont l'arrachage est en cours (la dernière récolte ayant eu lieu en 2020), ne sont plus exploitées et n'ont pas fait l'objet d'une reprise (du fait d'un moindre intérêt agronomique des terres).
Capacité à prévoir le stationnement suffisant (sur l'unité foncière concernée) sans gêne pour les riverains	X		



Parcelle : BK 272

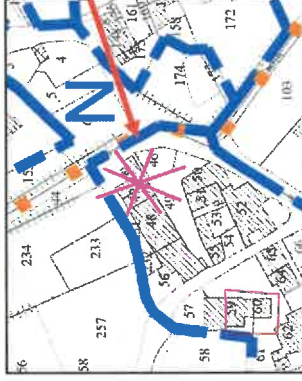
Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère (bâtiment a minima en pierres, en état satisfaisant)	X		Ensemble bâti d'environ 217 m ² composé une maison d'habitation et d'une grange en pierre
Potential du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Grange en pierres dans un assez bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol d'environ 86 m ²)
Accessibilité (desserte par la voirie, visibilité...)	X		Accès par une cour commune au devant de la grange, desservant plusieurs habitations Cour commune desservie par la voie communale bordant le bourg du Landreau (en limite Est)
Desserte par les réseaux (eau, électricité voire téléphone) <i>Assainissement, voir-ci-après</i>	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitat riverain existant
Aptitude du terrain à l'assainissement non collectif			Terrain desservi par le réseau collectif de l'agglomération
Bâtiment localisé à plus de 50m d'un chai viticole en activité ou à plus de 100 m d'un bâtiment/installation d'exploitation agricole en activité	X		Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Bâtiment ne créant pas d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels : - Bâtiment ne créant pas de mitage d'espace ou ne l'amplifiant pas - Bâtiment suffisamment distant d'espaces agricoles pour éviter de créer des impacts sur l'agriculture (épandage, activité...) et réciproquement distance préservant le tiers du fonctionnement de l'activité agricole environnante	X		Intégration du bâtiment à un hameau comprenant déjà six habitations sur le site, localisé en bordure de l'agglomération. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel pouvant être créé par ce bâtiment Proximité de vignes, en limite Sud du hameau (AOC), à environ 10 mètres du bâtiment La parcelle jouxte le périmètre de la Zone Agricole Protégée (ZAP)
Capacité à prévoir le stationnement suffisant (sur l'unité foncière concernée) sans gêner pour les riverains	X		Possibilité de créer des accès distincts et du stationnement sans préjudice de l'habitat existant.

LES PLESSES (au Nord-Est du bourg du Landreau)



Parcelle : AE 73

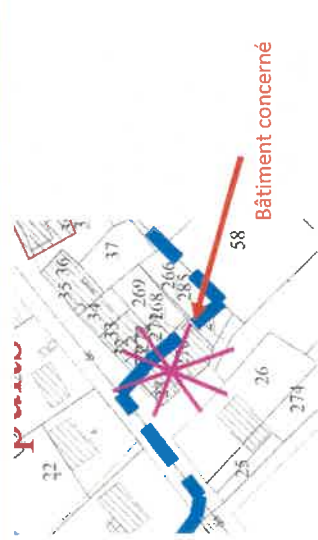
Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère (bâtiment a minima en pierres, en état satisfaisant)	X		Ensemble bâti d'environ 240 m ² composé d'une maison d'habitation et de plusieurs annexes dont une grange en pierre (enduite)
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Présence d'un bel escalier en pierres extérieur, au-devant de l'habitation existante (cet escalier devra être préservé)
Accessibilité (desserte par la voirie, visibilité...)	X		Grange et annexes en pierres dans un assez bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol d'environ 120 m ²)
Desserte par les réseaux (eau, électricité voire téléphone) <i>Assainissement, voir-ci-après</i>	X		Les bâtiments étant implantés en limite de voie, l'accès se fait par une cour desservant déjà l'habitation existante Cour desservie par une voie communale à faible trafic (desserte locale)
Aptitude du terrain à l'assainissement non collectif	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitat riverain existant
Bâtiment localisé à plus de 50m d'un chai viticole en activité ou à plus de 100 m d'un bâtiment/installation d'exploitation agricole en activité	X		Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiment ne créant pas d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels : - Bâtiment ne créant pas de mitage d'espace ou ne l'amplifiant pas - Bâtiment suffisamment distant d'espaces agricoles pour éviter de créer des impacts sur l'agriculture (épandage, activité...) et réciproquement distance préservant le tiers du fonctionnement de l'activité agricole environnante	X		Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité. Intégration du bâtiment à un hameau comprenant déjà deux habitations sur le site, localisé en bordure de voie communale. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel pouvant être créé par ce bâtiment Absence de vignes à proximité
Capacité à prévoir le stationnement suffisant (sur l'unité foncière concernée) sans gêner pour les riverains	X		Possibilité de créer des accès distincts et du stationnement sans préjudice de l'habitat existant.



Parcelle : CP 45 / CP 46 / CP 47 / CP 379

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère (bâtiment a minima en pierres, en état satisfaisant)	X		Ensemble bâti d'environ 190 m ² composé d'une ancienne grange en pierre, inscrite en mitoyenneté d'autres habitations
Potential du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Grange en pierres dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol d'environ 190 m ²)
Accessibilité (desserte par la voirie, visibilité...)	X		Accès par voie communale
Desserte par les réseaux (eau, électricité voire téléphone) <i>Assainissement, voir-ci-après</i>	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitat riverain existant
Aptitude du terrain à l'assainissement non collectif	X		Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiment localisé à plus de 50m d'un chai viticole en activité ou à plus de 100 m d'un bâtiment/installation d'exploitation agricole en activité	X		Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Bâtiment ne créant pas d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels : - Bâtiment ne créant pas de mitage d'espace ou ne l'amplifiant pas - Bâtiment suffisamment distant d'espaces agricoles pour éviter de créer des impacts sur l'agriculture (épandage, activité...) et réciproquement distance préservant le tiers du fonctionnement de l'activité agricole environnante	X		Intégration du bâtiment à un hameau comprenant déjà une vingtaine d'habitations sur le site. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel pouvant être créé par ce bâtiment Absence de vignes à proximité
Capacité à prévoir le stationnement suffisant (sur l'unité foncière concernée) sans gêner pour les riverains	X		Possibilité de créer des accès distincts et du stationnement sans préjudice de l'habitat existant.

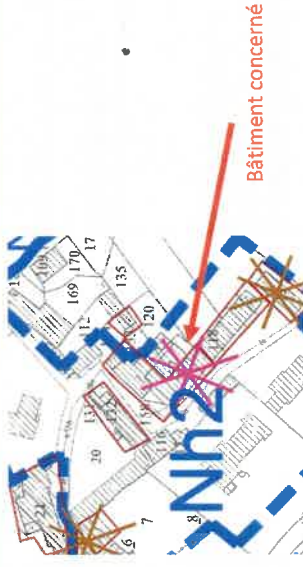
10 LA GOULBAUDIÈRE
(au Nord-Est du bourg du Landreau)



Parcelle : AS 270, AS 27

Situation au PLU de 2011 : Zone A

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère (bâtiment a minima en pierres, en état satisfaisant)	X		Ensemble bâti d'environ 125 m ² en pierres attenant à une maison d'habitation
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiments dans un assez bon état, de volumes et de tailles suffisants pour évoluer en habitation.
Accessibilité (desserte par la voirie, visibilité...)	X		Accès depuis la voie communale desservant le hameau
Desserte par les réseaux (eau, électricité voire téléphone) <i>Assainissement, voir-ci-après</i>	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitat riverain
Aptitude du terrain à l'assainissement non collectif	X		Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiment localisé à plus de 50m d'un chai viticole en activité ou à plus de 100 m d'un bâtiment/installation d'exploitation agricole en activité	X		Présence d'un chai à environ 80 mètres à l'Ouest du bâtiment
Bâtiment ne créant pas d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels : - Bâtiment ne créant pas de mitage d'espace ou ne l'amplifiant pas - Bâtiment suffisamment distant d'espaces agricoles pour éviter de créer des impacts sur l'agriculture (épandage, activité...) et réciproquement distance préservant le tiers du fonctionnement de l'activité agricole environnante	X		Intégration du bâtiment à un hameau comprenant déjà une vingtaine d'habitations sur le secteur. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel. Proximité de terrains en vignes AOC (à environ 15 mètres des vignes exploitées)
Capacité à prévoir le stationnement suffisant (sur l'unité foncière concernée) sans gêner pour les riverains	X		Possibilité de créer des accès distincts et du stationnement sans préjudice de l'habitat existant.



Parcelle : CV 188

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère (bâtiment a minima en pierres, en état satisfaisant)	X		Ancienne grange en pierres enduites d'environ 325 m ²
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiment dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation
Accessibilité (desserte par la voirie, visibilité...)	X		Accès depuis la voie communale desservant le hameau
Desserte par les réseaux (eau, électricité voire téléphone) <i>Assainissement, voir-ci-après</i>	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitat riverain
Aptitude du terrain à l'assainissement non collectif	X		Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiment localisé à plus de 50m d'un chai viticole en activité ou à plus de 100 m d'un bâtiment/installation d'exploitation agricole en activité		X	Présence d'une exploitation viticole localisée à environ 40 m au Nord Absence d'impact sur les possibilités de développement de l'exploitation du fait de la présence déjà d'une habitation entre le bâtiment et le chai.
Bâtiment ne créant pas d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels : - Bâtiment ne créant pas de mitage d'espace ou ne l'amplifiant pas - Bâtiment suffisamment distant d'espaces agricoles pour éviter de créer des impacts sur l'agriculture (épandage, activité...) et réciproquement distance préservant le tiers du fonctionnement de l'activité agricole environnante	X		Intégration du bâtiment à un hameau comprenant déjà une dizaine d'habitations sur le secteur. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel. Proximité de terrains en vignes AOC (à environ 20 mètres des vignes exploitées)
Capacité à prévoir le stationnement suffisant (sur l'unité foncière concernée) sans gêner les riverains	X		Possibilité de créer des accès distincts et du stationnement sans préjudice de l'habitat existant.

LA BRETONNIERE
(au Sud-Ouest du bourg du Landreau)

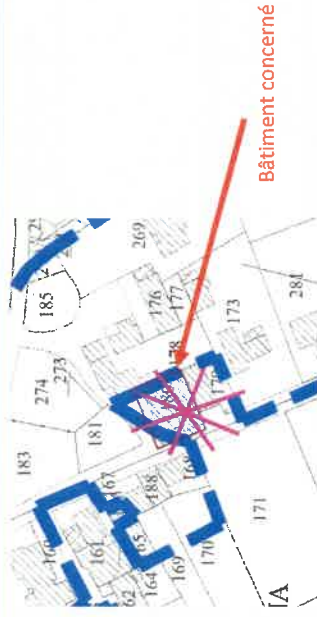
Situation au PLU de 2011 : Zone A




Bâtiment concerné

Parcelle : BT 109 / BT 111

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère (bâtiment a minima en pierres, en état satisfaisant)	X		Ensemble bâti en pierres (enduites) et briques d'environ 330 m ² comprenant notamment une grange. Ancien site d'exploitation viticole.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiment dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation
Accessibilité (desserte par la voirie, visibilité...)	X		Accès depuis cour commune accessible depuis la RD 55. La RD a fait l'objet d'un récent retraitement afin de sécuriser la traversée du village. Proximité du bourg du Landreau (à moins de 800 m de l'église)
Desserte par les réseaux (eau, électricité voire téléphone) <i>Assainissement, voir-ci-après</i>	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitat riverain
Aptitude du terrain à l'assainissement non collectif			Terrain desservi par le réseau collectif de l'agglomération
Bâtiment localisé à plus de 50m d'un chai viticole en activité ou à plus de 100 m d'un bâtiment/installation d'exploitation agricole en activité		X	Présence d'une exploitation viticole localisée à environ 20 m à l'Est Absence d'impact sur les possibilités de développement du chai au regard de la présence de bâtiments entre le chai et le changement de destination (impossibilité de se développer en direction du bâtiment visé par le changement de destination). Ouvertures du bâtiment et accès à l'opposé du chai (mur aveugle côté chai)
Bâtiment ne créant pas d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels : - Bâtiment ne créant pas de mitage d'espace ou ne l'amplifiant pas - Bâtiment suffisamment distant d'espaces agricoles pour éviter de créer des impacts sur l'agriculture (épandage, activité...) et réciproquement distance préservant le tiers du fonctionnement de l'activité agricole environnante	X		Intégration du bâtiment à un hameau comprenant déjà une quinzaine d'habitations sur le secteur. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel. Absence de vignes à proximité
Capacité à prévoir le stationnement suffisant (sur l'unité foncière concernée) sans gêne pour les riverains	X		Possibilité de créer des accès distincts et du stationnement sans préjudice de l'habitat existant.



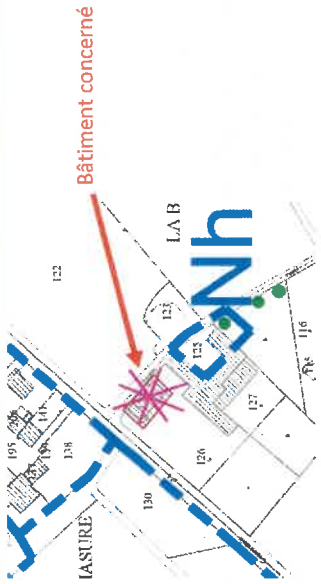
Parcelle : BY 180

Bâtiment concerné

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère (bâtiment a minima en pierres, en état satisfaisant)	X		Ensemble bâti en pierres (enduites) et briques d'environ 245 m ² . Ancien site d'exploitation viticole.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiment dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation
Accessibilité (desserte par la voirie, visibilité...)	X		Accès depuis voie communale desservant le hameau, raccordée à la RD 55
Desserte par les réseaux (eau, électricité voire téléphone) <i>Assainissement, voir-ci-après</i>	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitat riverain
Aptitude du terrain à l'assainissement non collectif	X		Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiment localisé à plus de 50m d'un chai viticole en activité ou à plus de 100 m d'un bâtiment/installation d'exploitation agricole en activité	X		Absence d'exploitation à proximité
Bâtiment ne créant pas d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels : <ul style="list-style-type: none"> - Bâtiment ne créant pas de mitage d'espace ou ne l'amplifiant pas - Bâtiment suffisamment distant d'espaces agricoles pour éviter de créer des impacts sur l'agriculture (épandage, activité...) et réciproquement distance préservant le tiers du fonctionnement de l'activité agricole environnante 	X		Intégration du bâtiment à un hameau comprenant déjà une quinzaine d'habitations sur le secteur. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel. Absence de vignes à proximité
Capacité à prévoir le stationnement suffisant (sur l'unité foncière concernée) sans gêner les riverains	X		Possibilité de créer des accès distincts et du stationnement sans préjudice de l'habitat existant.

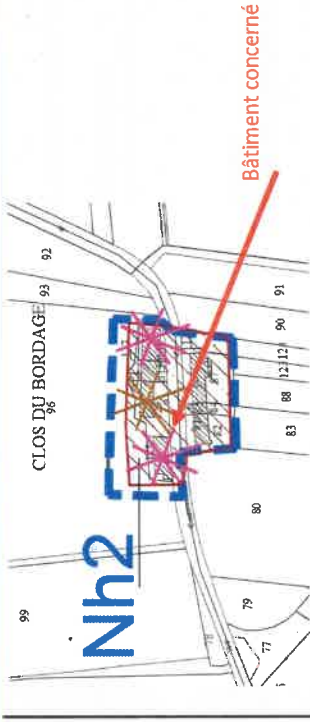
LA BOITEAUDIERE
(en limite Nord de la commune)

Situation au PLU de 2011 : Zone A



Parcelle : AI 124 / AI 126

Critères	OUI		NON		Observations
Valeur architecturale et paysagère (bâtiment a minima en pierres, en état satisfaisant)	X				Grange en pierre d'environ 174 m ²
Potential du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X				Bâtiment dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation
Accessibilité (desserte par la voirie, visibilité...)	X				Accès depuis voie communale desservant La Boiteaudière Autre accès possible depuis la voie communale desservant La Masure
Desserte par les réseaux (eau, électricité voire téléphone) <i>Assainissement, voir-ci-après</i>	X				Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitat riverain
Aptitude du terrain à l'assainissement non collectif	X				Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiment localisé à plus de 50m d'un chai viticole en activité ou à plus de 100 m d'un bâtiment/installation d'exploitation agricole en activité	X				Absence de site d'exploitation à proximité (plus d'activité viticole aujourd'hui sur la Boiteaudière et absence de repreneur)
Bâtiment ne créant pas d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels : - Bâtiment ne créant pas de mitage d'espace ou ne l'amplifiant pas - Bâtiment suffisamment distant d'espaces agricoles pour éviter de créer des impacts sur l'agriculture (épandage, activité...) et réciproquement distance préservant le tiers du fonctionnement de l'activité agricole environnante	X				Bâtiment situé entre La Boiteaudière (au Sud) et le hameau de La Masure (au Nord) Présence de vignes (non AOC) à environ 40 mètres au Sud du bâtiment
Capacité à prévoir le stationnement suffisant (sur l'unité foncière concernée) sans gêne pour les riverains	X				Possibilité de créer des accès distincts et du stationnement sans préjudice de l'habitat existant.

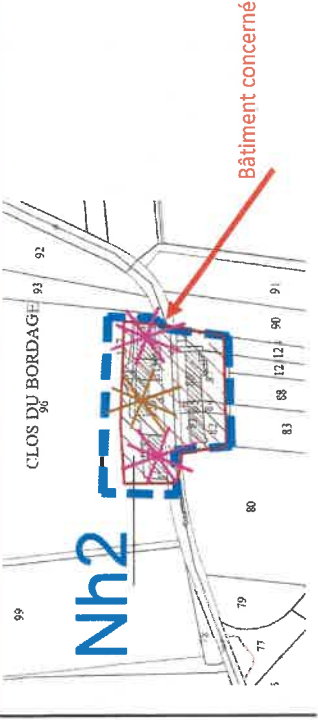


Parcelle : CK 128

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère (bâtiment a minima en pierres, en état satisfaisant)	X		Grange en pierres enduites d'environ 138 m ²
Potential du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiment dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation
Accessibilité (desserte par la voirie, visibilité...)	X		Accès depuis voie communale desservant Le Bordage
Desserte par les réseaux (eau, électricité voire téléphone) <i>Assainissement, voir-ci-après</i>	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitat riverain
Aptitude du terrain à l'assainissement non collectif	X		Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiment localisé à plus de 50m d'un chai viticole en activité ou à plus de 100 m d'un bâtiment/installation d'exploitation agricole en activité	X		Absence de site d'exploitation à proximité
Bâtiment ne créant pas d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels : - Bâtiment ne créant pas de mitage d'espace ou ne l'amplifiant pas - Bâtiment suffisamment distant d'espaces agricoles pour éviter de créer des impacts sur l'agriculture (épandage, activité...) et réciproquement distance préservant le tiers du fonctionnement de l'activité agricole environnante	X		Bâtiment intégré au hameau du Bordage Bâtiment implanté à proximité de terrains viticoles AOC. Les vignes, dont l'arrachage est en cours, ne sont plus exploitées et n'ont pas fait l'objet d'une reprise (du fait d'un moindre intérêt agronomique des terres, proximité des marais de Goulaine).
Capacité à prévoir le stationnement suffisant (sur l'unité foncière concernée) sans gêne pour les riverains	X		Possibilité de créer des accès distincts et du stationnement sans préjudice de l'habitat existant.

LE BORDAGE (à l'Ouest de la commune)

Situation au PLU de 2011 : Zone Nh2



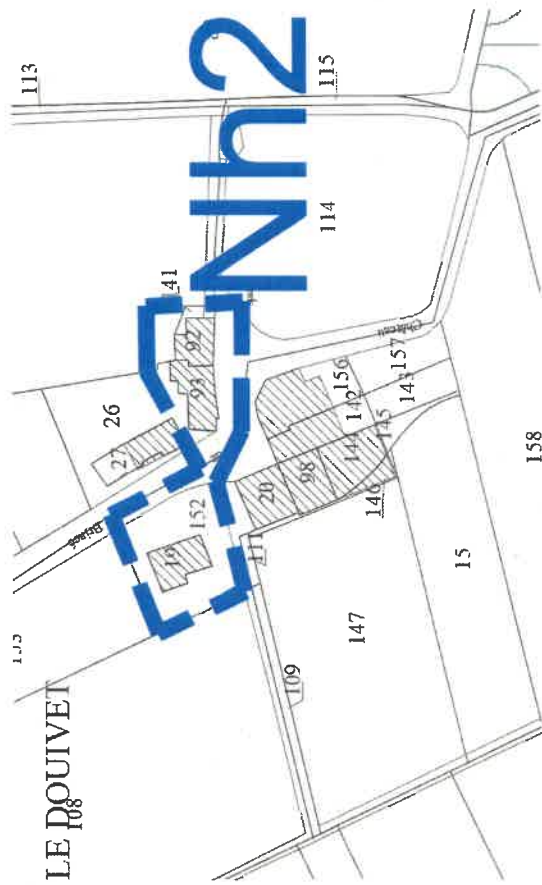
Parcelle : CK 131

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère (bâtiment a minima en pierres, en état satisfaisant)	X		Grange en pierre d'environ 144 m ² intégré dans une longère avec maison d'habitation en pierre également
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiment dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation
Accessibilité (desserte par la voirie, visibilité...)	X		Accès depuis voie communale desservant Le Bordage
Desserte par les réseaux (eau, électricité voire téléphone)	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitat riverain
Assainissement, voir-ci-après	X		Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Aptitude du terrain à l'assainissement non collectif	X		Absence de site d'exploitation à proximité
Bâtiment localisé à plus de 50m d'un chai viticole en activité ou à plus de 100 m d'un bâtiment/installation d'exploitation agricole en activité	X		Bâtiment intégré au hameau du Bordage
Bâtiment ne créant pas d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels :	X		Bâtiment implanté à proximité de terrains viticoles AOC. Les vignes, dont l'arrachage est en cours, ne sont plus exploitées et n'ont pas fait l'objet d'une reprise (du fait d'un moindre intérêt agronomique des terres, proximité des marais de Goulaine).
- Bâtiment ne créant pas de mitage d'espace ou ne l'amplifiant pas			
- Bâtiment suffisamment distant d'espaces agricoles pour éviter de créer des impacts sur l'agriculture (épandage, activité...) et réciproquement distance préservant le tiers du fonctionnement de l'activité agricole environnante			
Capacité à prévoir le stationnement suffisant (sur l'unité foncière concernée) sans gêner les riverains	X		Possibilité de créer des accès distincts et du stationnement sans préjudice de l'habitat existant.

3 – Les évolutions apportées aux plans de zonage

LE DOUVIET (au Nord-Ouest du bourg du Landreau)

AVANT MODIFICATION



Bâtiment agricole d'intérêt architectural ou patrimonial
en zone agricole pouvant faire l'objet de changement de destination

Éléments du paysage, immeubles, sites, secteurs à protéger, à mettre en valeur (art. L.123-1.5^{7°} du CU) :

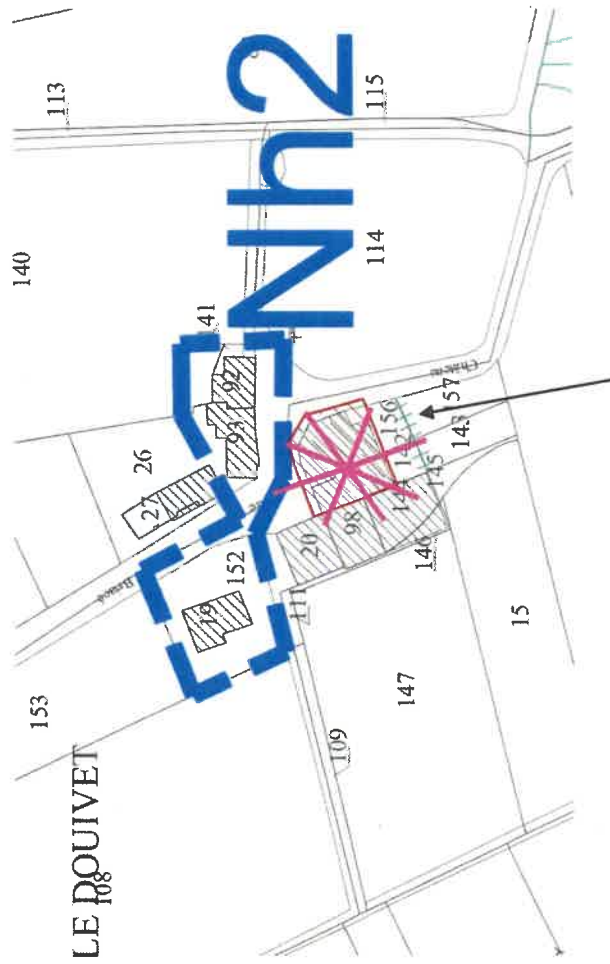


Patrimoine bâti, immeubles, flots à protéger et
à valoriser soumis à permis de démolir



Talus, haies, alignements d'arbres / arbres remarquables à préserver

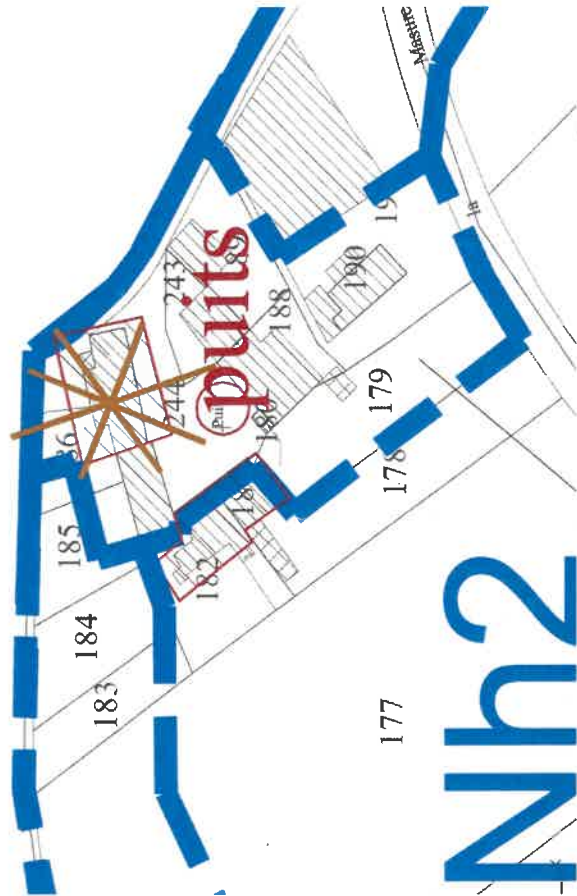
APRES MODIFICATION



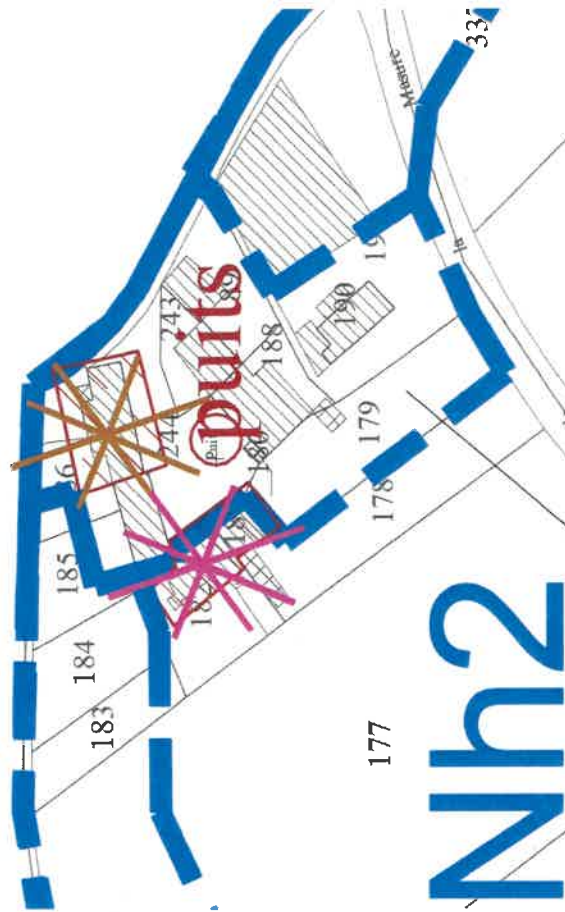
Suite à l'avis de l'INAO sur cette évolution
(courrier en date du 03/09/2020), la haie
existante située au Sud du bâtiment est inscrite
comme 'haie à préserver'

LA GIRAUDIÈRE
(au Nord-Ouest de la commune)

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Bâtiment agricole d'intérêt architectural ou patrimonial
en zone agricole pouvant faire l'objet de changement de destination

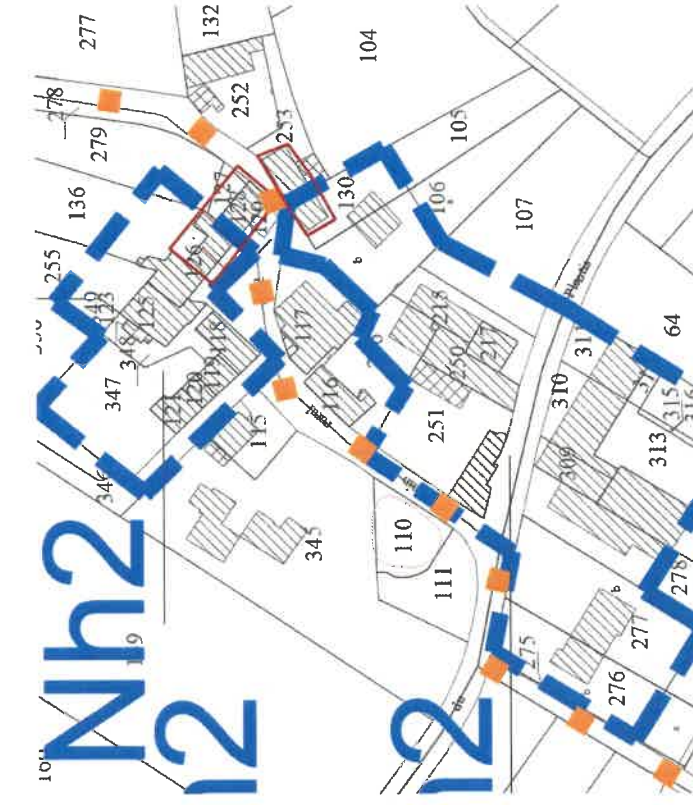
Éléments du paysage, immeubles, sites, secteurs à protéger, à mettre en valeur (art. L. 123-1.5.7° du CU) :



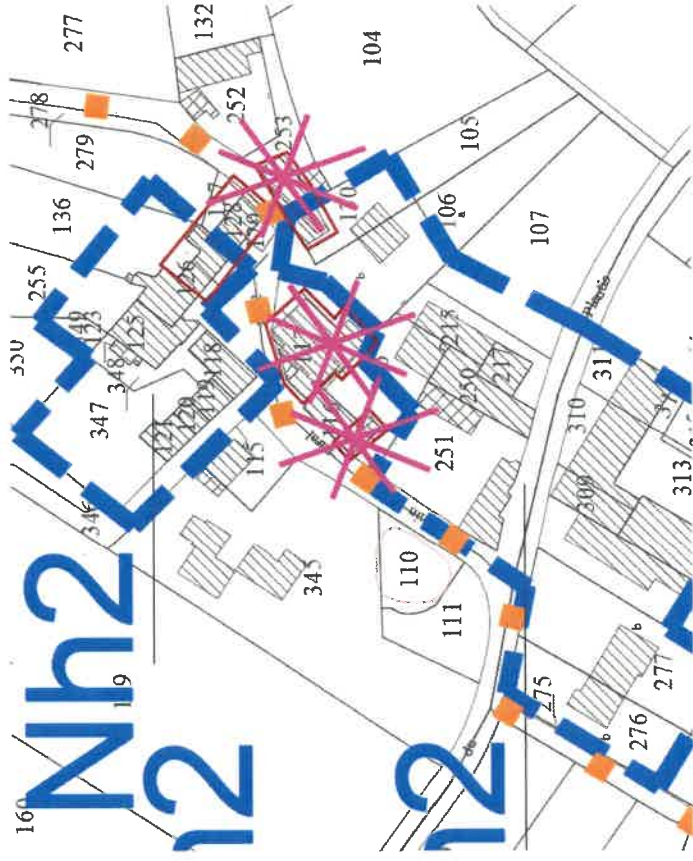
Patrimoine bâti, immeubles, flots à protéger et
à valoriser soumis à permis de démolir

LE BAS PLANTY
(à l'Ouest de la commune)

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Bâtiment agricole d'intérêt architectural ou patrimonial
en zone agricole pouvant faire l'objet de changement de destination

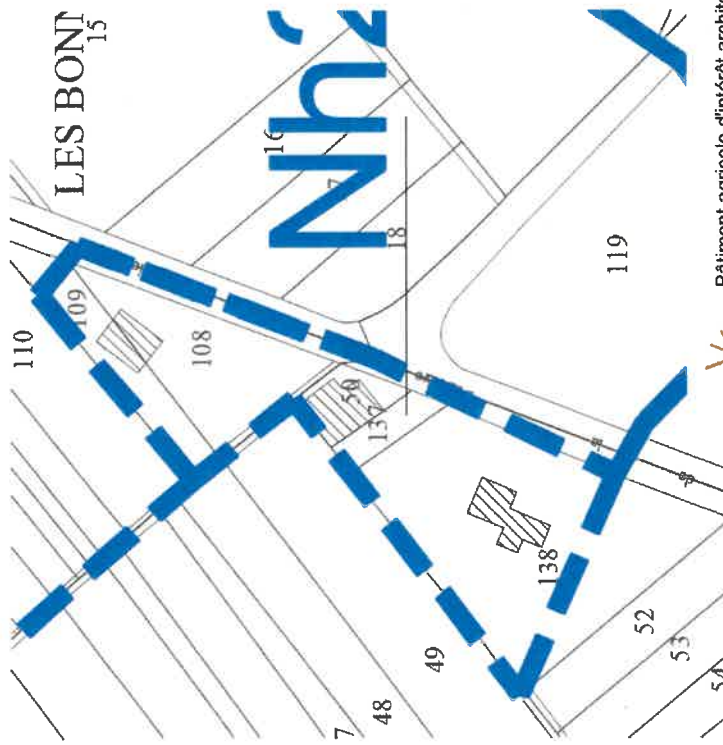
Éléments du paysage, immeubles, sites, secteurs à protéger, à mettre en valeur (art. L.123-1.5.7° du CU) :



Patrimoine bâti, immeubles, îlots à protéger et
à valoriser soumis à permis de démolir

LE CLOS DE LA POEZE (au Sud du bourg du Landreau)

AVANT MODIFICATION

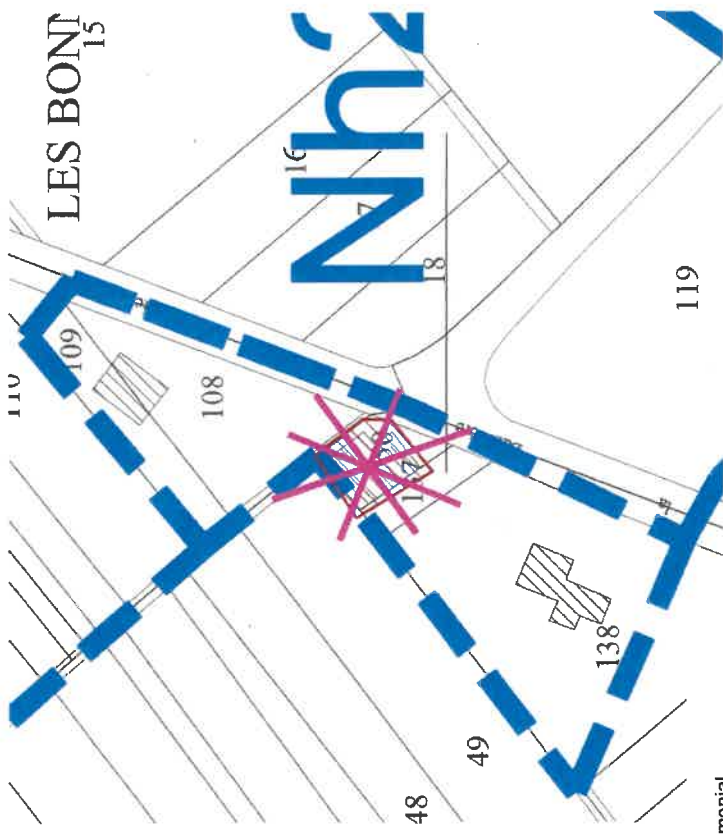


★ Bâtiment agricole d'intérêt architectural ou patrimonial
en zone agricole pouvant faire l'objet de changement de destination

▨ Eléments du paysage, immeubles, sites, secteurs à protéger, à mettre en valeur (art. L.123-1.5° du CU) :

▨ Patrimoine bâti, immeubles, îlots à protéger et
à valoriser soumis à permis de démolir

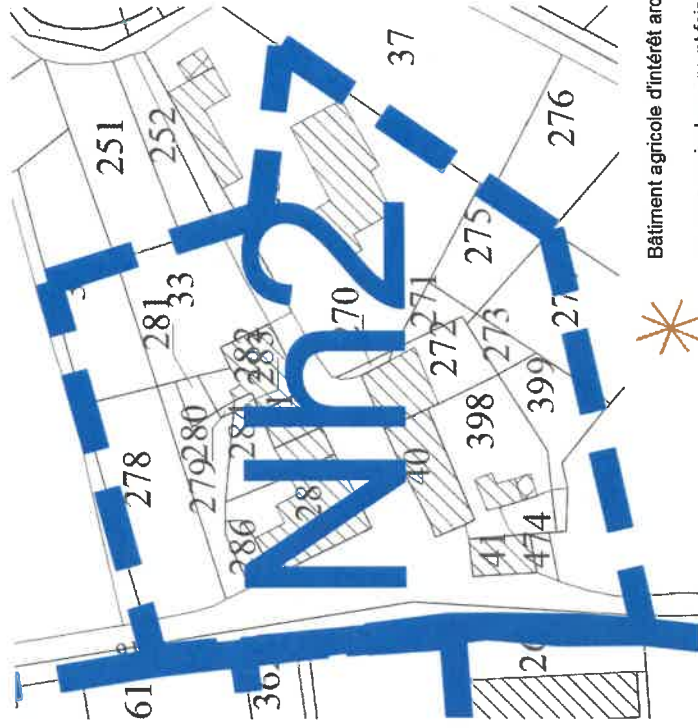
APRES MODIFICATION



LA CHOLETTERIE

(en limite Sud-Est du bourg du Landreau)

AVANT MODIFICATION



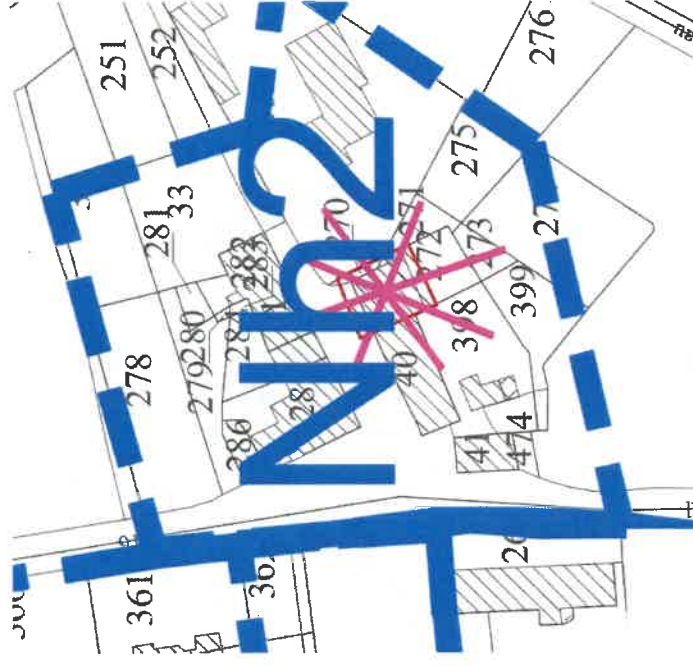
Bâtiment agricole d'intérêt architectural ou patrimonial
en zone agricole pouvant faire l'objet de changement de destination

Éléments du paysage, immeubles, sites, secteurs à protéger, à mettre en valeur (art. L.123-1.5 7° du CU) :



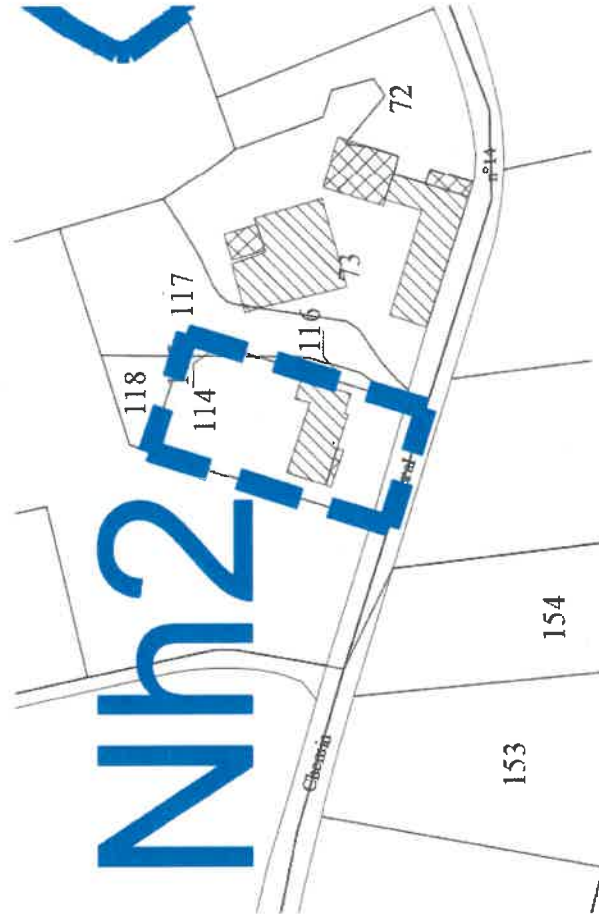
Patrimoine bâti, immeubles, îlots à protéger et
à valoriser soumis à permis de démolir

APRES MODIFICATION



LES PLESSES (au Nord-Est du bourg du Landreau)

AVANT MODIFICATION



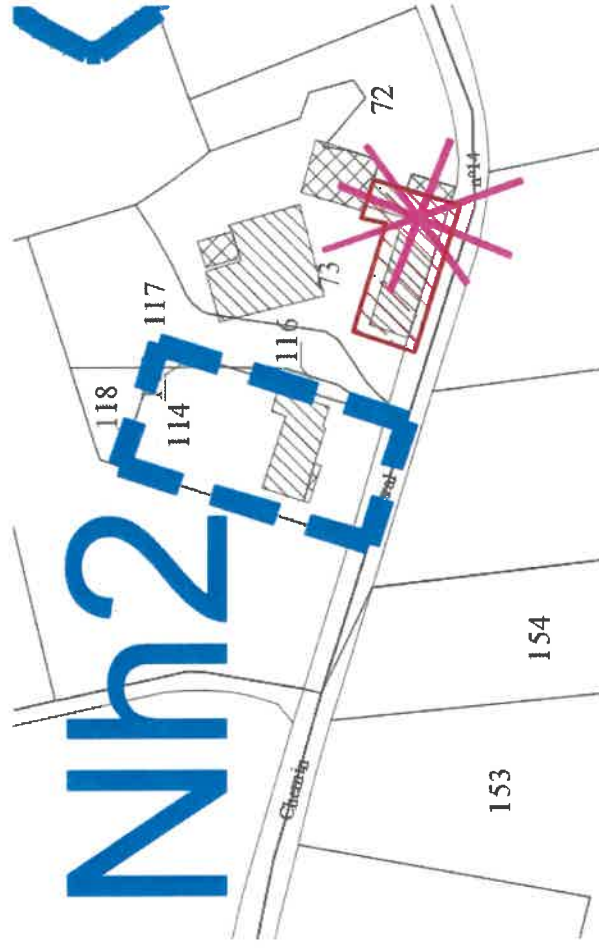
Bâtiment agricole d'intérêt architectural ou patrimonial
en zone agricole pouvant faire l'objet de changement de destination

Éléments du paysage, immeubles, sites, secteurs à protéger, à mettre en valeur (art. L.123-1.5° du CU) :



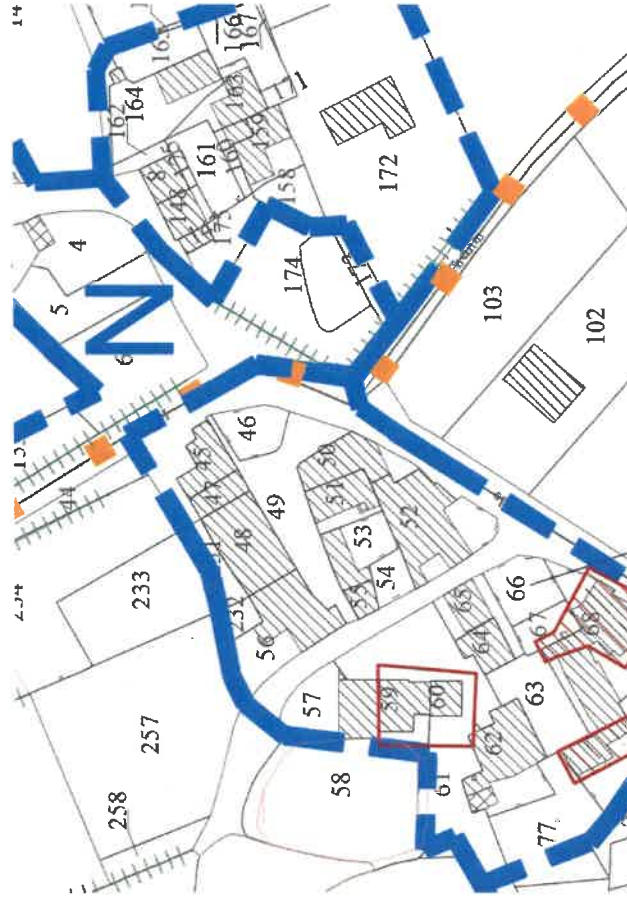
Patrimoine bâti, immeubles, îlots à protéger et
à valoriser soumis à permis de démolir

APRES MODIFICATION

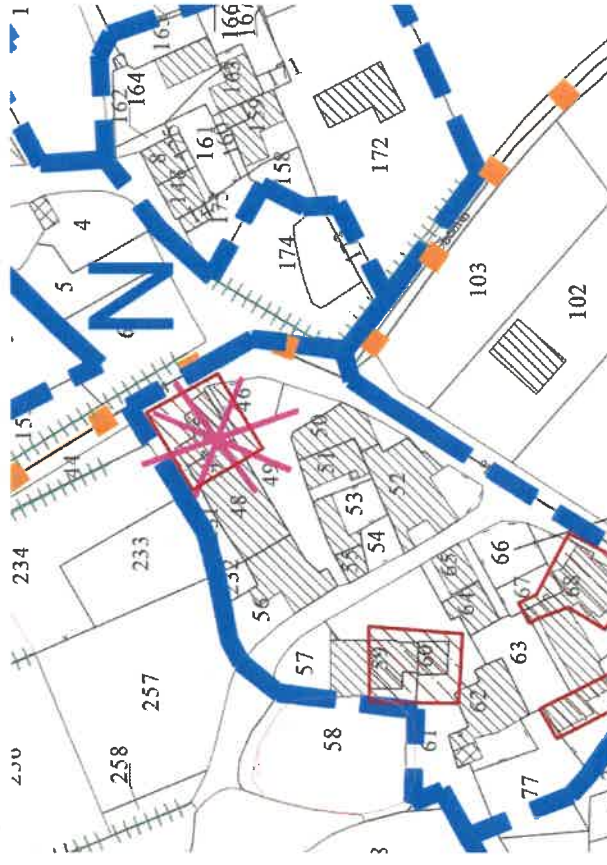


LA CHARDONNIERE
(à l'Ouest de la commune)

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Bâtiment agricole d'intérêt architectural ou patrimonial
en zone agricole pouvant faire l'objet de changement de destination

Éléments du paysage, immeubles, sites, secteurs à protéger, à mettre en valeur (art. L. 123-1.5.7° du CU) :

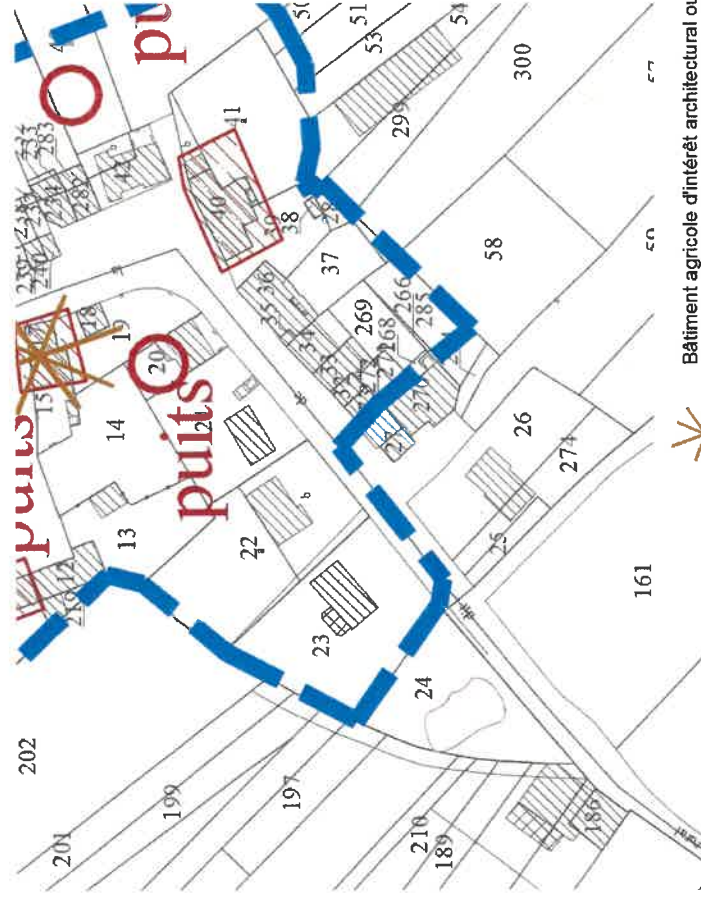


Patrimoine bâti, immeubles, lots à protéger et
à valoriser soumis à permis de démolir

3 – Les évolutions apportées aux plans de zonage

LA GOULBAUDIÈRE (au Nord-Est du bourg du Landreau)

AVANT MODIFICATION



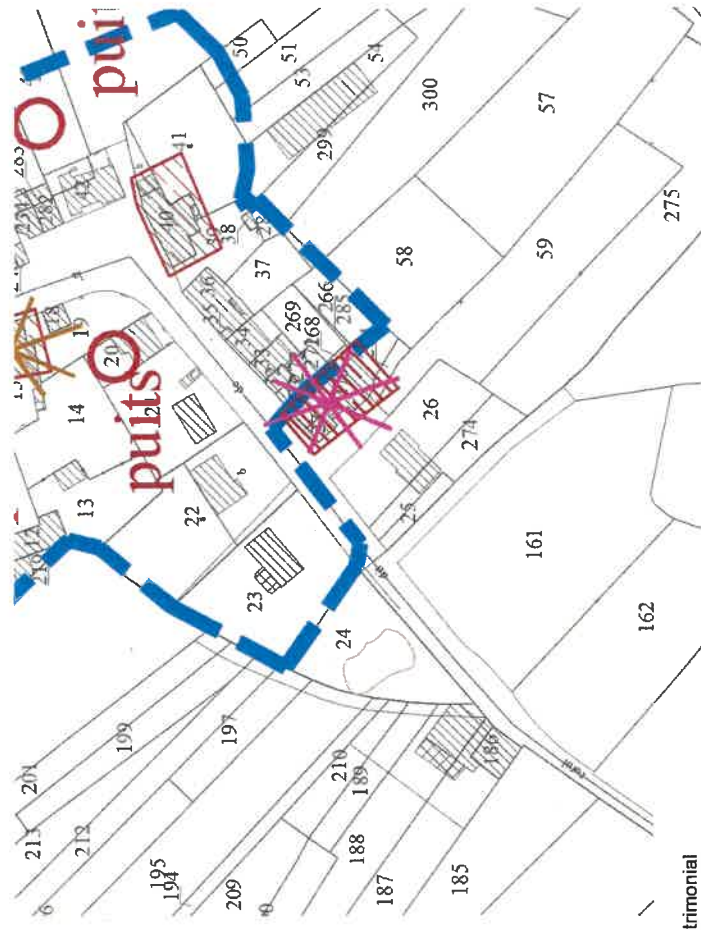
Bâtiment agricole d'intérêt architectural ou patrimonial
en zone agricole pouvant faire l'objet de changement de destination

Éléments du paysage, immeubles, sites, secteurs à protéger, à mettre en valeur (art. L. 123-1.5 7° du CU).



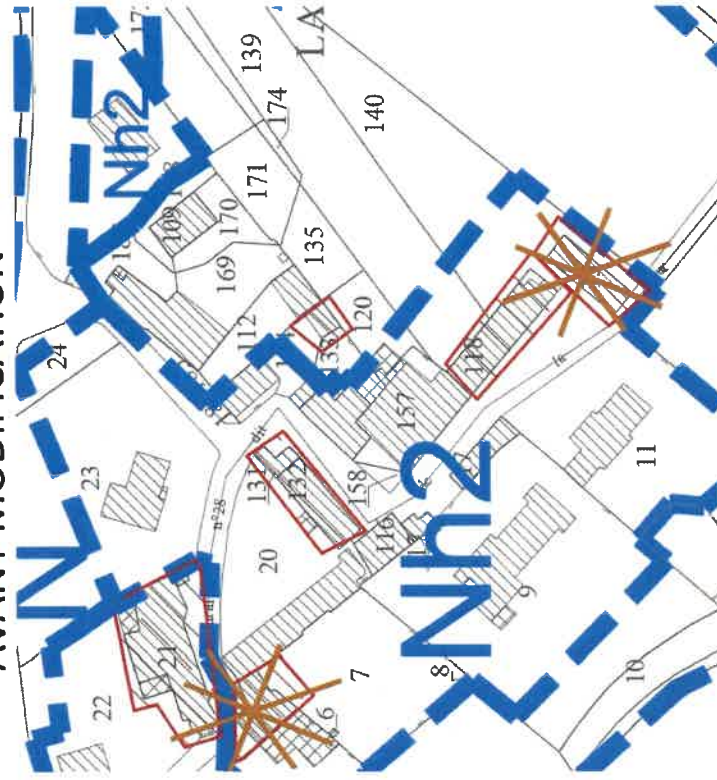
Patrimoine bâti, immeubles, îlots à protéger et
à valoriser soumis à permis de démolir

APRES MODIFICATION



LA TOUR GASSELIN
(au Nord-Ouest du bourg du Landreau)

AVANT MODIFICATION



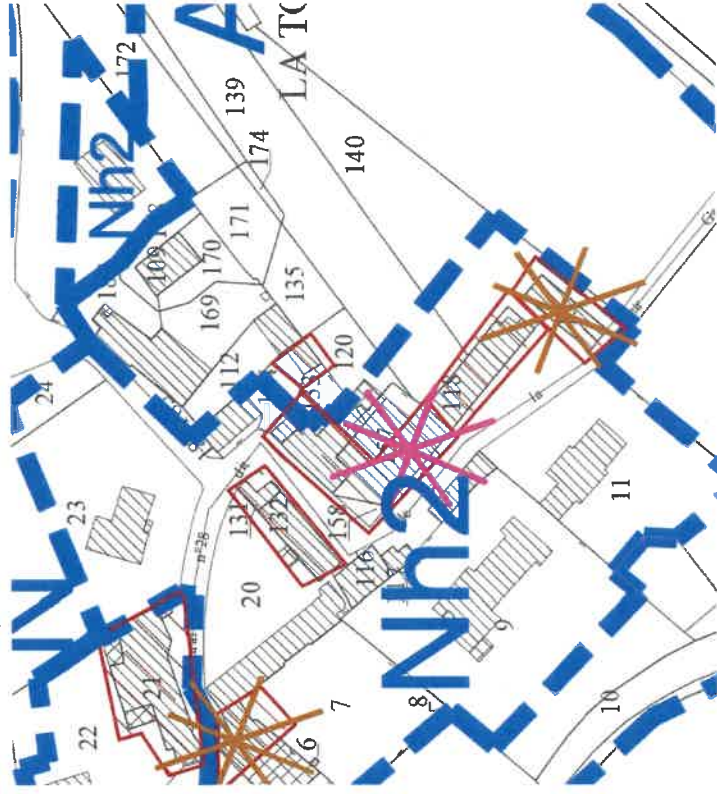
Bâtiment agricole d'intérêt architectural ou patrimonial
en zone agricole pouvant faire l'objet de changement de destination

Éléments du paysage, immeubles, sites, secteurs à protéger, à mettre en valeur (art. L.123-1.5⁷ du CU) :



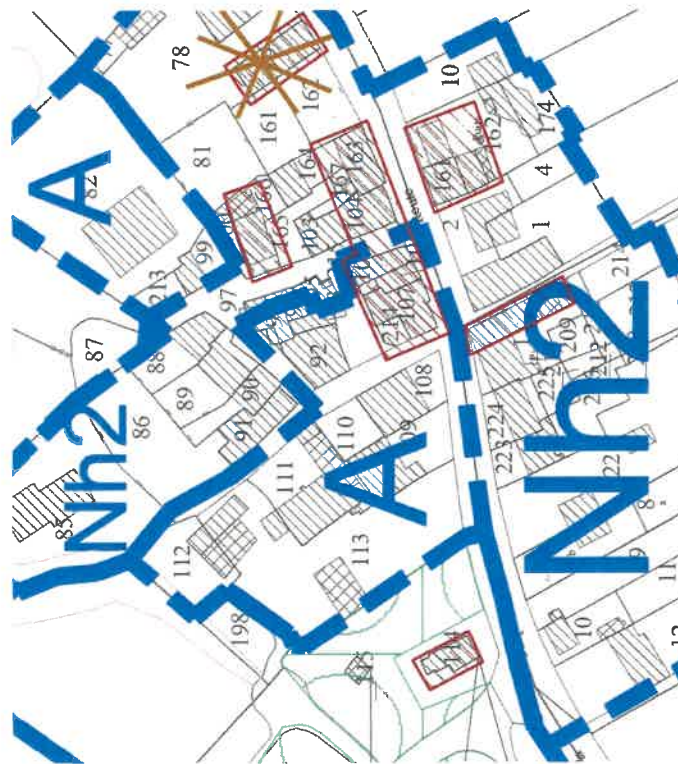
Patrimoine bâti, immeubles, îlots à protéger et
à valoriser soumis à permis de démolir

APRES MODIFICATION

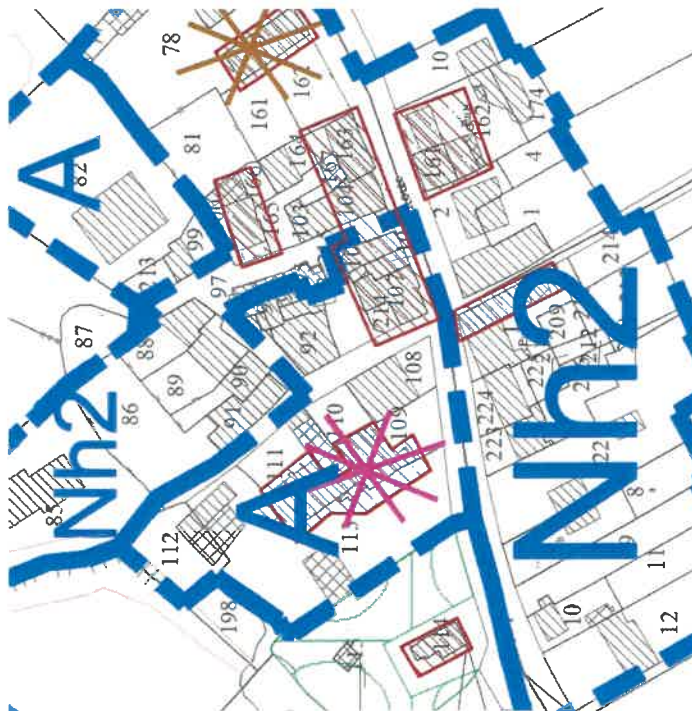


LA BRETONNIERE (au Sud-Ouest du bourg du Landreau)

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Bâtiment agricole d'intérêt architectural ou patrimonial
en zone agricole pouvant faire l'objet de changement de destination

Éléments du paysage, immeubles, sites, secteurs à protéger, à mettre en valeur (art. L. 123-1.5⁷ du CU) :

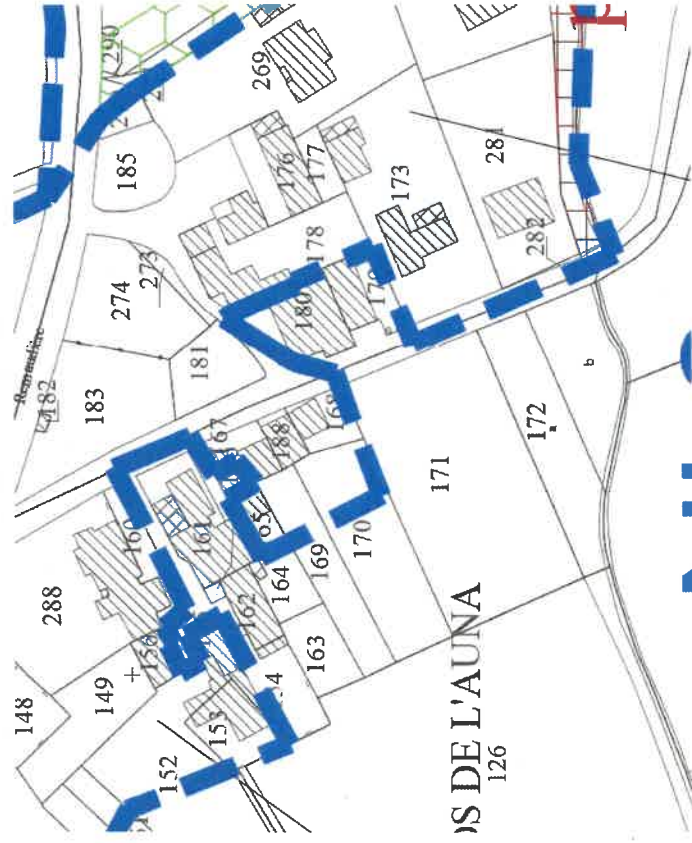


Patrimoine bâti, immeubles, lots à protéger et
à valoriser soumis à permis de démolir

LE PIGEON BLANC

(au Sud-Est du bourg du Landreau)

AVANT MODIFICATION



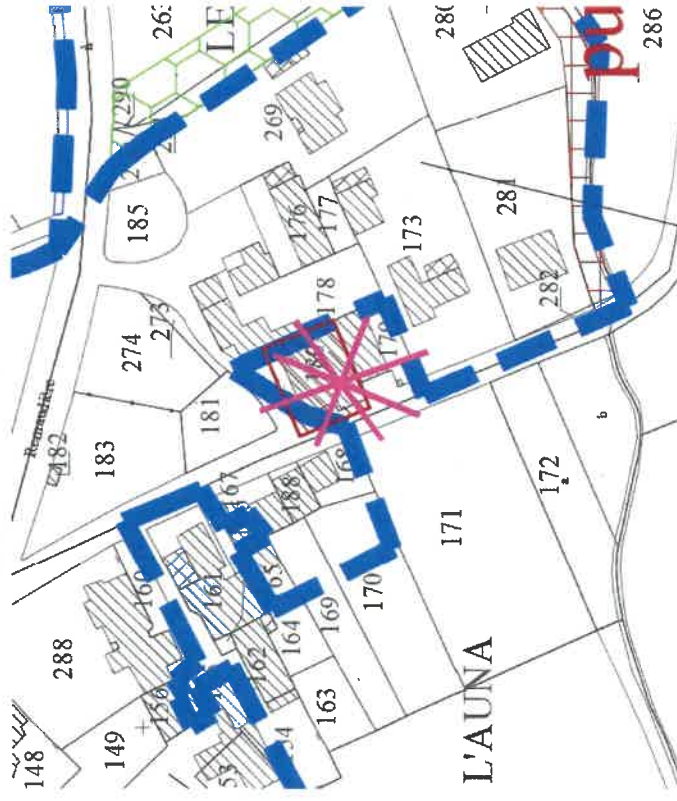
Bâtiment agricole d'intérêt architectural ou patrimonial
en zone agricole pouvant faire l'objet de changement de destination



Patrimoine bâti, immeubles, îlots à protéger et
à valoriser soumis à permis de démolir

Éléments du paysage, immeubles, sites, secteurs à protéger, à mettre en valeur (art. L.123-1.5⁷ du CU) :

APRES MODIFICATION

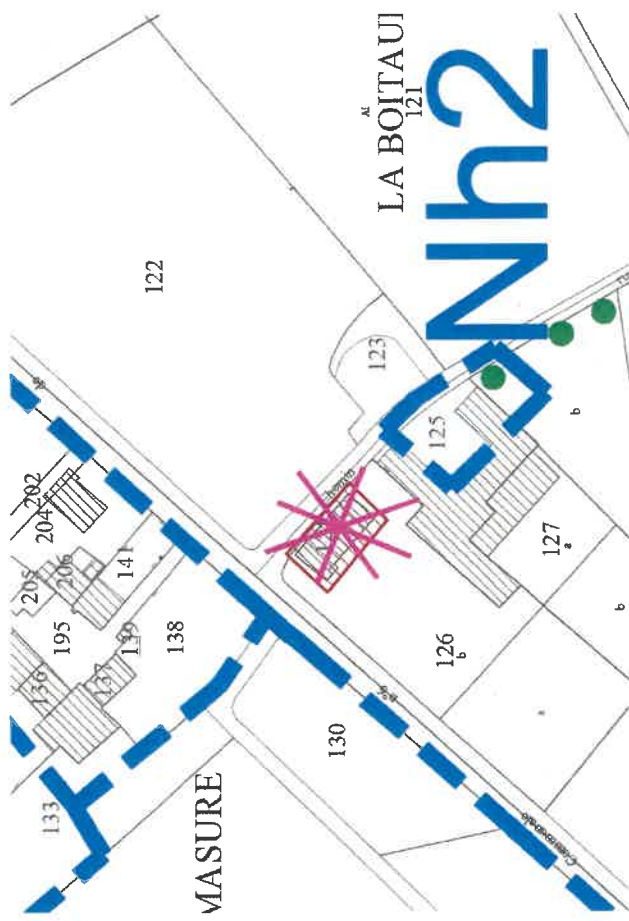


LA BOITEAUDIERE
(en limite Nord de la commune)

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Bâtiment agricole d'intérêt architectural ou patrimonial
en zone agricole pouvant faire l'objet de changement de destination

Éléments du paysage, immeubles, sites, secteurs à protéger, à mettre en valeur (art. L. 123-1.5.7° du CU) :



Patrimoine bâti, immeubles, îlots à protéger et
à valoriser soumis à permis de démolir

4 – Ajustement du règlement de la zone A

Certains bâtiments examinés sont situés en zone A (10 bâtiments sur les 16 cas identifiés au total).

Le règlement actuel de la zone A n'admet les changements de destination uniquement pour les exploitants (pour réalisation de logement de fonction ou de gîtes). Aussi, afin de préserver et de valoriser le patrimoine bâti présent en zone A sans lien avec l'activité agricole, il y a lieu d'admettre le changement de destination pour réalisation de logements à destination de tiers non agricoles ou d'hébergement hôtelier ou touristique.

La disposition prévue pour la zone Nh2 sera reprise pour la zone A, de manière à assurer la cohérence des règles entre les bâtiments situés en zone Nh2* et les bâtiments situés en zone A. Il est toutefois précisé les nouvelles destinations admises (à savoir l'habitation et l'hébergement touristique) afin de les encadrer davantage qu'en zone Nh2 où les destinations admises ne sont pas précisées.

* La zone Nh2 correspond aux hameaux et habitations isolées en milieu agricole ou naturel, dès lors qu'ils sont occupés par des tiers qui ne sont pas liés à l'activité agricole. Ces secteurs d'habitat n'ont pas lieu d'admettre de nouvelles constructions de manière à préserver les espaces agricoles et naturels qui les environnent ou de manière à préserver la qualité patrimoniale, architecturale et paysagère des sites qu'ils représentent.

Les éléments modifiés du règlement sont présentés ci-après (en bleu), il s'agit uniquement de compléments apportés au règlement de la zone A (articles 2, 9, 10, 11 et 12).

Article A 2 : constructions et installations admises sous conditions :

(...)

En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles ou viticoles de caractère identifiés au plan de zonage (étoile), sous réserve que :

- *le projet s'inscrit dans une perspective de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti d'intérêt architectural et patrimonial,*
- *le changement de destination ne gêne pas le développement d'une exploitation viticole ou agricole;*
- *la destination nouvelle doit être l'habitation ou l'hébergement hôtelier ou touristique,*
- *le changement de destination ne présente pas d'inconvénients et de nuisances pour l'environnement,*
- *le changement de destination ne soit pas de nature à porter atteinte au caractère d'ensemble du site et des constructions voisines,*
- *et si le bâtiment est desservi par une route départementale, que l'accès soit sécurisé et respecte les distances minimales de visibilité requises.*

4 – Ajustement du règlement de la zone A

En outre, afin de conserver une souplesse dans les possibilités de rénovation et de création de logements, il est proposé que le règlement de la zone A, toujours à l'article 2, admette également l'extension mesurée des habitations comme le permet désormais la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF). Cette extension devra toutefois se faire en harmonie avec la construction d'origine de manière à éviter toute dénaturation des qualités architecturales ou patrimoniales du bâti préexistant. Par souci de cohérence, les dispositions de la zone Nh2 concernant l'extension des habitations sont reprises en zone A. Afin de limiter le développement des habitations de tiers non agricoles en zone A, une disposition supplémentaire est ajoutée pour encadrer plus fortement les extensions en zone A qu'en zone NH2 : l'emprise au sol en extension créée ne doit pas excéder 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant.

Les éléments ajoutés au règlement de la zone A sont présentés ci-après (en bleu).

Article A 2 : Constructions et installations admises sous conditions :

(...)

L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation (hors logements de fonction), sous réserve que :

- *l'extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine et ne vienne pas dénaturer le caractère patrimonial de celle-ci ;*
- *l'extension ne créée pas de logement nouveau ;*
- *l'emprise au sol en extension n'excède pas 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation de la modification simplifiée n°6 ;*
- *l'emprise au sol de l'ensemble des constructions (hors dépendances) n'excède pas 40 % de la superficie de la parcelle, avec un maximum autorisé de 250 m² d'emprise au sol totale*
- *l'extension n'entrave pas le fonctionnement et le développement des activités agricoles et viticoles existantes.*

Cette extension mesurée est également encadrée à l'article 9 relatif à l'emprise au sol des constructions.

Article A 9 : Emprise au sol des constructions

(...)

Pour l'extension mesurée des autres constructions à usage d'habitation (hors logements de fonction), y compris les habitations créées par changement de destination admis dans les conditions prévues à l'article A 2 :

- *l'emprise au sol en extension ne doit pas excéder 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation de la modification simplifiée n°6 ;*
- *l'emprise au sol de l'ensemble des constructions (hors dépendances) n'excède pas 40 % de la superficie de la parcelle, avec un maximum autorisé de 250 m² d'emprise au sol totale*

4 – Ajustement du règlement de la zone A

Afin de limiter le risque de dénaturation des bâtiments identifiés pouvant faire l'objet d'un changement de destination, l'article 10, relatif à la hauteur des constructions, est également complété. La surélévation y est interdite, sauf pour mise aux normes. En cohérence avec le principe d'extension mesurée des habitations rappelé aux articles 2 et 9, l'extension des autres habitations (hors logement de fonction) ne devra pas excéder la hauteur de la construction initiale, de manière à maîtriser l'augmentation de surface habitable.

Les dispositions de la zone Nh2 concernant la plantation de haies en interface avec des zones viticoles sont aussi reprises pour les cas de changement de destination de la zone A. Comme pour les habitations situées en zone Nh2, il s'agit de préserver de bonnes conditions de cohabitation entre l'exploitation viticole et la présence d'habitations ou d'hébergement de tiers. L'article 11 sur les clôtures est ainsi complété.

Les éléments ajoutés au règlement de la zone A sont présentés ci-après (en bleu).

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

(...)

La surélévation, afin de créer un étage supplémentaire, des constructions ayant fait l'objet d'un changement de destination (non lié aux besoins des exploitants agricoles ou viticoles) admis dans les conditions prévues à l'article A 2 est interdite. Toutefois, une légère augmentation de la hauteur à l'égout des toitures ou à l'acrotère du bâtiment existant, dans la limite d'1 mètre, pourra être admise afin de mettre aux normes le bâtiment, si cela ne remet pas en cause les qualités architecturales ou patrimoniales du bâti d'origine et n'a pas pour conséquence d'augmenter la surface de plancher.

L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation (hors logements de fonction) admise dans les conditions prévues à l'article A 2 ne doit pas excéder la hauteur de la construction initiale mesurée à l'égout des toitures ou à l'acrotère.

Article A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

(...)

Les clôtures des habitations et des hébergements touristiques (non liés aux besoins des exploitants agricoles ou viticoles) créées par changement de destination admis dans les conditions prévues à l'article A 2 et jouxtant des terrains zonés en AOC (charte viticole):

Dans le cas des parcelles jouxtant des terrains zonés AOC, une haie arbustive d'au moins 2 mètres de large, doublée ou non d'un grillage, devra être plantée sur le terrain d'assiette de la construction, au droit de la limite séparative bordant la zone viticole. La haie sera uniquement composée de feuillus.

4 – Ajustement du règlement de la zone A

Enfin, l'article 12 relatif aux conditions de stationnement est aussi complété afin d'imposer deux places de stationnement par logement créé, à l'instar des règles de stationnement établies pour les changements de destination en zone Nh2.

Les éléments ajoutés au règlement de la zone A sont présentés ci-après (en bleu).

Article A 12 : Réalisations d'aires de stationnement

(...)

Pour les constructions à usage d'habitation, y compris changement de destination ou d'affectation, il est demandé deux places de stationnement par logement (garage compris), aménagées sur la propriété.

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 lui appartenant et situé à moins de 50 m de l'opération, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

5 – Les incidences du projet de modification simplifiée sur l’environnement

La présente modification s’inscrit dans une démarche visant à ouvrir quelques nouvelles possibilités de création de logements et d’hébergements touristiques par changement de destination de bâtiments déjà existants et ne vient pas modifier le PADD du PLU en vigueur. Le changement de destination répond à une logique de préservation et de mise en valeur du patrimoine communal. Le respect des qualités patrimoniales et architecturales est recherché et imposé.

Pour rappel, le PLU approuvé en 2011 a fait l’objet d’une évaluation environnementale. Le PLU a en outre fait l’objet d’une démarche AEU (Approche Environnementale de l’Urbanisme) ayant permis un approfondissement de certaines thématiques environnementales. L’ajout de nouvelles possibilités de changement de destination et leurs éventuelles extensions a une incidence très limitée sur l’environnement.

1) Incidences sur le sol et le sous-sol, sur les eaux superficielles, sur l’air et le climat

La modification du PLU entraînera, par la création de nouveaux logements, leurs éventuelles extensions et aménagements annexes (stationnements, allées, ...), une imperméabilisation des sols et des émissions de gaz polluants supplémentaires.

Toutefois, celles-ci resteront fortement limitées au regard des dispositions réglementaires : création de logements uniquement par changement de destination (pas de constructions nouvelles), extensions limitées, maintien d’au moins 40% d’espaces non imperméabilisés. Les eaux usées devront être traitées par un système d’assainissement autonome conforme aux normes en vigueur, à l’exception des cas de La Choletterie et de La Bretonnière, desservis par le réseau collectif, dont les eaux usées devront y être raccordés.

2) Incidences sur le trafic, les déplacements et la sécurité

La présente modification, permettant la réalisation de quelques nouveaux logements en campagne, entraînera un surplus de trafic sur les voies desservant les hameaux dans lesquels sont localisés les bâtiments susceptibles de faire l’objet d’un changement de destination (Le Douivet, La Giraudière, Le Bas Planty, Le Clos de la Poëze, Les Plesses, La Choletterie, La Chardonnière, La Tour Gassel, La Bretonnière, Le Pigeon Blanc, La Boiteaudière, Le Bordage et La Goulbaudière). Ce surplus restera toutefois très limité au regard du nombre de nouveaux bâtiments identifiés (16), et réparti sur différents secteurs de la commune, évitant une concentration des flux sur certains axes ou certaines intersections.

Les conditions d’accessibilité et de sécurité constituent un des critères retenus pour le choix des bâtiments identifiés comme pouvant faire l’objet d’un changement de destination.

A noter également qu’aucun stationnement ne sera admis sur le domaine public. Les besoins en stationnement devront tous être assurés au sein des propriétés dans lesquelles est situé le bâtiment identifié pour un changement de destination.

3) Impact économique du plan, impact sur l’agriculture, impact social

La modification concerne des bâtiments déjà existants et s’inscrit donc dans le principe de renouvellement urbain et d’apport de nouveaux logements sans consommation d’espaces agricoles ou naturels. Les nouveaux ménages arrivants sur la commune sont à même de participer à la vie locale (écoles, commerces, équipements, associations, ...).

La présente modification n’entraînera pas d’incidences sur les espaces agricoles ou viticoles : aucune construction nouvelle n’est admise et aucun nouveau logement généré par un changement de destination ne portera atteinte au fonctionnement ou au développement d’une exploitation existante. Le risque de gêne vis-à-vis d’une exploitation agricole ou viticole figure parmi les critères retenus pour l’identification des bâtiments. Les deux seuls cas où le bâtiment visé par un changement de destination sont localisés dans un périmètre de réciprocity (à moins de 50 mètres d’un chai en activité) ne porteront pas préjudice au fonctionnement ou au développement des chais eu égard à la présence d’habitations déjà existantes entre le chai et le bâtiment visé et eu égard à la configuration des sites (localisation en cœur d’espace urbanisé, ouvertures et accès à l’opposé du chai, ...).

De manière à respecter la charte viticole et à tenir compte des zones de traitement des vignes par des produits phytosanitaires, le maintien des haies existantes (comme pour le cas de Douivet) ou la plantation d’une haie en interface avec des terrains viticoles pourra être imposée (cf. page 39 de la présente notice : ajout d’une disposition en ce sens à l’article 11 du règlement de la zone A). Aucun bâtiment identifié n’est situé à moins de 6 mètres d’une vigne (distance minimale préconisée par l’INAO) sauf pour les cas du Clos de la Poëze et du Bordage pour lesquels des arrachages sont en cours (liés à l’arrêt et l’absence de reprise des activités viticoles concernées).

Le projet permettra surtout d’assurer le maintien d’une partie du patrimoine communal (certains bâtiments se dégradent progressivement) et de permettre sa mise en valeur.

4) Incidences sur les milieux naturels

Cette modification porte sur des secteurs déjà bâtis, situés en dehors de tout espace d’intérêt écologique (aucune ZNIEFF, aucun site Natura 2000). Elle n’affecte aucun espace boisé ni aucune zone humide.

Les hameaux dans lesquels se situent les nouveaux bâtiments identifiés ne sont pas concernés par des éléments de Trame Verte et Bleue du PLU, du SCoT du Pays du Vignoble Nantais ou par des continuités écologiques définies au SRCE des Pays de la Loire.

Le projet n’aura pas d’incidences sur le secteur Natura 2000 (marais de Goulaine) compte tenu de son éloignement (le bâtiment le plus proche est situé à environ 120 m), de la présence du village du Bas Briacé en interface – l’exception des deux cas du Bordage -, de la nécessité de prévoir un dispositif d’assainissement conforme aux normes en vigueur – ou du raccordement au réseau collectif pour les cas de La Bretonnière et de La Choletterie - et des dispositions réglementaires visant à limiter l’artificialisation des terrains concernés (emprise au sol limitée des extensions, imperméabilisation limitée, ...).

5 – Les incidences du projet de modification simplifiée sur l’environnement

5) Appréciation paysagère et des ambiances

Au regard du nombre limité de nouvelles possibilités de changement de destination et des dispositions prévues au règlement pour limiter les possibilités d’extension, l’impact paysager du projet restera relativement limité. En tout état de cause, le projet devrait générer une ‘plus value’ paysagère par rapport à la situation actuelle (rénovation et mise en valeur du patrimoine bâti communal).

Le choix des nouveaux bâtiments a été réalisé en tenant compte du risque de mitage de l’espace agricole : tous les bâtiments identifiés sont situés au sein d’un hameau ou d’un lieu-dit, jouxtant d’autres bâtiments, atténuant ainsi la perception paysagère des futurs logements créés par changement de destination.

6) Impact sur la ressource énergétique

Le règlement écrit du PLU ne s’oppose pas à la pose de panneaux photovoltaïques ou solaires sous réserve d’une bonne intégration dans la toiture.

7) Incidences sur le bruit, les odeurs, la santé

La création de logements par changement de destination n’entraînera pas de modification de la situation par rapport à l’état initial.

6 – Les ajustements opérés suite à l'examen des avis PPA et des observations du public

A la suite de l'examen des avis des Personnes Publiques Associées, quelques ajustements ont été apportés au dossier :

- retrait de l'identification des bâtiments situés sur La Grange (avis défavorable de l'INAO et remarque générale de la Chambre d'Agriculture) et sur La Blissière (avis réservé du Préfet du fait notamment de sa situation à moins de 100 mètres d'un site d'élevage),
- ajout d'une 'haie à préserver' au Sud du bâtiment identifié au Douivet (à inscrire sur les plans de zonage) de manière à répondre favorablement à la réserve de l'INAO pour ce cas

A la suite de l'examen des observations du public, suite à la mise à disposition du public ayant eu lieu du 02/11/2020 au 04/12/2020, le bâtiment identifié à 'La Petite Bretonnière' a été retiré des possibilités de changement de destination.

Le nombre de bâtiments identifiés est ainsi passé de 19 à 16. Les ajustements ne concernent pas les modifications du règlement écrit.

Annexe à la délibération d'approbation de la modification simplifiée n°6 du PLU de la commune du Landreau

Bilan des remarques formulées par les Personnes Publiques Associées

Le projet de modification simplifiée a été notifié en juillet 2020 aux Personnes Publiques Associées.

Les principales remarques émanent du Préfet (DDTM) – courrier en date du 17/09/2020 ; de l'INAO – courriers en date du 03/09/2020 et du 29/09/2020 ; de la Chambre d'Agriculture – courrier en date du 08/10/2020 et du Département – courrier en date du 01/10/2020.

Le SCoT (courrier en date du 02/11/2020) et la Région des Pays de la Loire (courrier en date du 27/08/2020) n'appellent pas d'observations particulières sur le projet de modification.

Les remarques portent avant tout sur le choix des nouvelles possibilités de changement de destination. Aucune remarque n'est constatée sur les modifications du règlement écrit.

Synthèse des principales observations

Le Préfet demande à démontrer davantage l'absence de perturbation de l'activité agricole pour les cas de La Blissière, de La Tour Gasselin et de La Bretonnière (cas situés à moins de 50 mètres d'une exploitation viticole ou à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole). Il demande également à bien démontrer que les modifications envisagées restent ponctuelles et ne modifient pas les objectifs du PLU.

L'INAO a procédé à un examen au cas par cas des nouvelles possibilités. Il en ressort que l'INAO est défavorable pour les cas de La Grange, Le Clos de la Poëze et du Bordage car situés au contact de vignes AOC. L'avis est favorable sous réserve pour Le Douivet, La Giraudière et La Choletterie. L'avis est favorable pour les autres cas.

La Chambre d'Agriculture demande, de manière générale, à ce que ces nouvelles possibilités n'entraînent pas de contraintes supplémentaires pour les exploitations agricoles, en évitant notamment de générer davantage de zone de non traitement. L'avis est ainsi défavorable pour les cas situés au contact direct de zones agricoles, susceptibles de réduire les zones de traitement.

Le Département émet, pour des raisons de sécurité routière, un avis défavorable pour les cas de Le Douivet, Le Clos de la Poëze, La Chardonnière, La Goulbaudière et Le Pigeon Blanc.

Prise en compte des observations

A la suite de l'examen des avis des Personnes Publiques Associées, quelques ajustements sont apportés au dossier :

- L'identification du bâtiment situé à « La Grange » pour permettre son changement de destination a été retirée, car ce changement de destination entraînerait un mitage de l'espace agricole et une possible augmentation des Zones de Non Traitement (prise en compte de l'avis défavorable de l'INAO et de la remarque générale de la Chambre d'Agriculture)
- L'identification du bâtiment situé à « La Blissière » pour permettre son changement de destination a été retirée, du fait de la localisation de ce bâtiment à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole (prise en compte de l'avis réservé du Préfet)
- Une « haie à préserver » a été inscrite au plan de zonage au Sud du bâtiment identifié au « Douivet », afin de favoriser une bonne transition avec les vignes situées à proximité (prise en compte de la réserve de l'INAO)

La notice de présentation de la modification est consolidée de manière à démontrer l'absence d'impact sur l'activité agricole pour les cas maintenus de La Tour Gasselin et de La Bretonnière, au regard de la configuration des sites et de la présence d'habitations déjà existantes entre le chai et le bâtiment concerné.

La notice est également complétée en précisant que les vignes localisées au contact des cas du Clos de la Poëze et du Bordage, pour lesquels l'INAO a émis un avis défavorable, sont en cours d'arrachage suite à l'arrêt et à la non reprise des exploitations concernées.

Il est aussi précisé, afin de lever certaines réserves de l'INAO (notamment pour les cas de La Giraudière et de La Choletterie), que le règlement du PLU impose la plantation d'une haie d'au moins 2 mètres de large dans le cas de parcelles jouxtant des terrains AOC.

Afin de favoriser les apports solaires passifs et la performance énergétique des futures habitations, la

demande de l'INAO de conserver des murs aveugles sur des façades Ouest et Sud de certains bâtiments n'est pas intégrée.

En réponse aux remarques du Département, il est précisé dans la note de présentation que le surplus de trafic routier, lié à l'apport de nouveaux logements générés par ces nouvelles possibilités, restera très limité et réparti sur différents secteurs de la commune, évitant une concentration des flux sur certains axes ou certaines intersections.

Bilan des remarques formulées par le public dans le cadre de la mise à disposition du dossier

Conformément à la délibération n°D-20201007-09 du Conseil Communautaire en date du 7 octobre 2020, le projet de modification simplifiée n°6 et l'exposé de ses motifs ont été mis à la disposition du public. Cette mise à disposition s'est déroulée pendant 33 jours, du 02/11/2020 au 04/12/2020.

21 observations ont été formulées durant ladite mise à disposition (8 courriels, 7 courriers et 6 observations sur les registres), comprenant des mêmes observations déposées plusieurs fois. Parmi ces observations :

- 2 correspondent à des recherches d'information (sans demandes particulières) ;
- 5 concernent des demandes de modification de zonage (passage en zone constructible) ;
- 8 concernent des demandes d'identification de nouveaux cas de changement de destination ;
- 6 concernent les cas proposés dans le cadre de la présente modification simplifiée n°6.

Chaque observation a été examinée par les services de la Communauté de communes Sèvre et Loire, accompagnés par le bureau d'études et la commune du Landreau.

Les demandes de modification de zones (passage en zone constructible) ne sont pas recevables car elles ne relèvent pas du champ de la modification du PLU. Elles seront étudiées dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la Communauté de communes Sèvre et Loire.

Aucune demande d'identification de nouveaux cas de changement de destination n'a été prise en compte. Deux demandes (La Bazillière et le Pigeon Blanc) avaient déjà été étudiées dans le cadre de la modification mais non retenues car ne répondant pas aux critères d'identification définis initialement par la collectivité et rappelés dans la notice de présentation de la modification (intérêt architectural ou patrimonial, potentiel du bâti, conditions d'accessibilité, possibilités de stationnement et de mise en place d'un assainissement autonome, absence de gêne pour activités agricoles ou viticoles, desserte par les réseaux, ...). Les autres demandes concernent l'identification de nouveaux cas de changement de destination non intégrés dans la modification simplifiée notifiée aux Personnes Publiques Associées. Ces nouvelles demandes seront étudiées dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la Communauté de communes Sèvre et Loire.

Les observations relatives aux cas proposés dans le cadre de la présente modification portaient sur la justification de l'identification de certains bâtiments (réponses aux remarques des Personnes Publiques Associées), une alerte sur les potentiels conflits d'usage (La Tour Gasselin) et des alertes sur les possibilités de reprise de certains anciens bâtiments agricoles. Dans la mesure de leur pertinence, ces observations ont été prises en compte et intégrées dans le dossier de modification. Pour la majorité des cas, les possibilités de reprises agricoles sont complexes (absence de repreneur depuis de nombreuses années). Aussi, il est rappelé que l'identification d'un bâtiment pour permettre son changement de destination n'empêche pas l'usage agricole de celui-ci.

Après analyse, l'identification du bâtiment situé à « La Petite Bretonnière » pour permettre son changement de destination a été retirée, afin de préserver le potentiel usage agricole de ce bâtiment. L'identification du bâtiment situé à « La Grange » pour permettre son changement de destination a également été retirée, permettant ainsi de prendre en compte une remarque émise par le public sur la reprise agricole potentielle de ce bâtiment.