



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

La Directrice

Dossier suivi par : Gilles FLUTET
Tél. : 04.67.82.16.36
Mail : g.flutet@inao.gouv.fr

V/Réf : CB/ADN/LH
Dossier suivi par Lucie HARDOUIN

N/Réf : GF/ED/LY/107/20
Objet : Projet de modification simplifiée n°6 du PLU
Commune du Landreau

Madame la Présidente de la Communauté de
communes Sèvre & Loire
Service Planification
Espace Loire
ZA de la Sensitive
84 rue Jean Monnet
44450 DIVATTE-SUR-LOIRE

Montreuil, le 3 septembre 2020

Madame la Présidente,

Par courrier reçu le 27 juillet 2020, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de modification simplifiée n°6 de la commune du Landreau.

La commune du Landreau est incluse dans l'aire géographique des Appellations d'Origine Protégée (AOP) « Gros Plant du Pays nantais », « Muscadet », « Muscadet Sèvre et Maine », « Maine-Anjou », ainsi que dans l'aire de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Bœuf de Vendée », « Bœuf du Maine », « Jambon de Vendée », « Pâté de campagne breton », « Farine de blé noir de Bretagne », « Mâche nantaise », « Brioche vendéenne », « Gâche vendéenne », « Val de Loire ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

Le projet de modification du PLU porte sur l'identification de dix-neuf nouvelles possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles situés en zone A ou Nh2 en sus des trente-deux bâtiments déjà identifiés lors de l'approbation du PLU en 2011.

L'Institut note que les critères d'éligibilité des bâtiments sont les mêmes que ceux retenus en 2012 (intérêt architectural ou patrimonial des bâtiments, accessibilité, absence de gêne pour les activités agricoles/viticoles, desserte par les réseaux...) et que la volonté de la commune est d'accroître son parc de logement sans avoir recours à la consommation d'espaces agricoles ou naturels. L'INAO a été sensible à la présentation du projet par les élus et services de la communauté de communes le 8 juillet 2020.

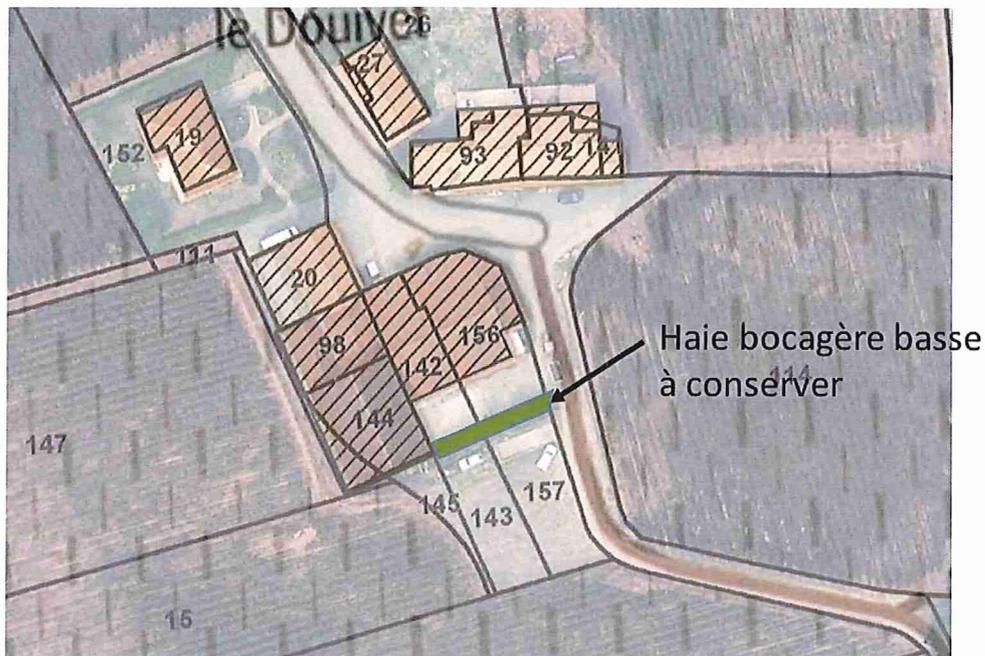
Avec plus de 850 ha classés dans l'aire parcellaire délimitée des AOC « Muscadet » et « Muscadet Sèvre-et-Maine », la commune du Landreau fait partie des communes emblématiques de ces appellations. Comme dans le reste du vignoble, lorsque l'habitat se trouve au contact des vignes, des conflits entre habitants et viticulteurs peuvent se développer, notamment à cause des traitements phytosanitaires. C'est pourquoi le volet viticole de la charte agricole prévoit un recul de 10 mètres assortie d'une haie épaisse bocagère basse constituée d'essences locales plantée en limite du terrain des nouvelles habitations et des terrains classés en AOC, ainsi qu'une distance minimale de 50 mètres entre les nouveaux bâtiments d'habitation et les chais préexistants.

C'est sous cet angle de vue qu'ont été examinés les dix-neuf projets de changement de destination, en veillant à ce qu'ils ne créent pas de nouvelles situations conflictuelles. Il résulte de l'examen cartographique et de terrain que les projets n°3, 4, 5, 8, 10, 11, 12, 13, 15, 16 et 17 ne posent aucun problème. Les avis concernant les autres projets sont développés ci-après.

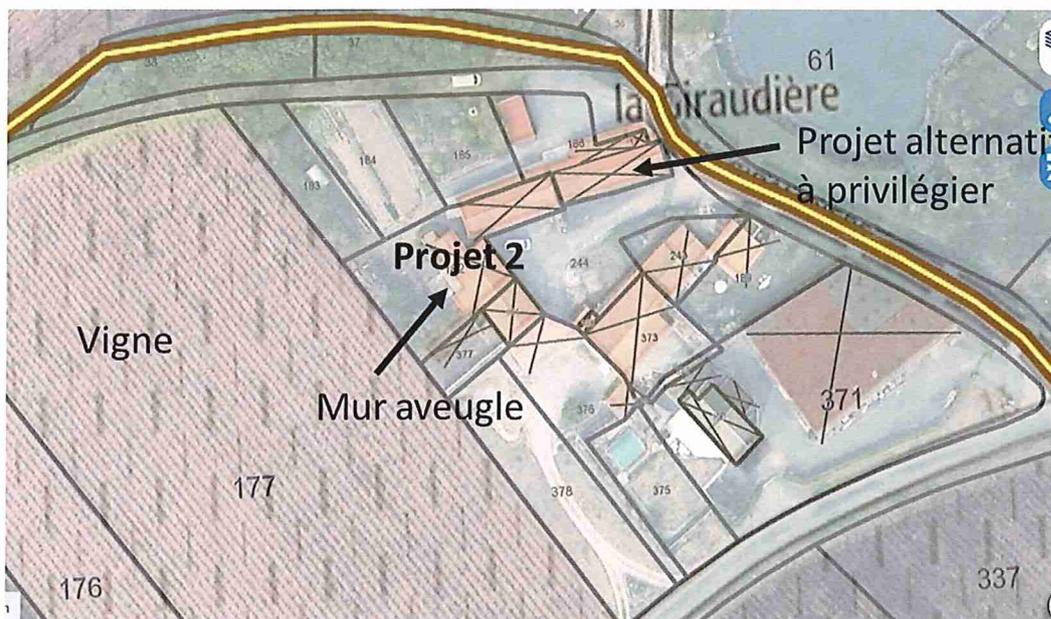
INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr

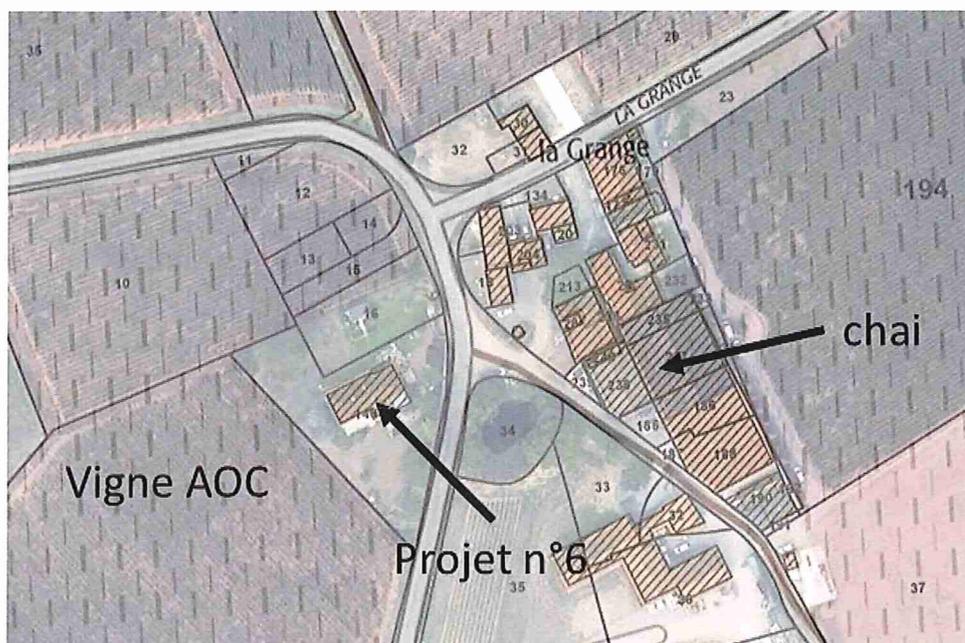
Le projet n°1 situé au lieu-dit « Le Douivet » concerne les bâtiments situés sur les parcelles C 142 et 156 du plan ci-dessous ; ils sont situés à environ 8,50 m des parcelles C 143 et 157 classées en AOC mais non plantées à ce jour. Aussi l'INAO ne s'opposera pas à ce changement de destination à la condition expresse que la haie séparant les parcelles C 142+156 des parcelles C 143 +157 soit maintenue et entretenue à une hauteur d'environ deux mètres.



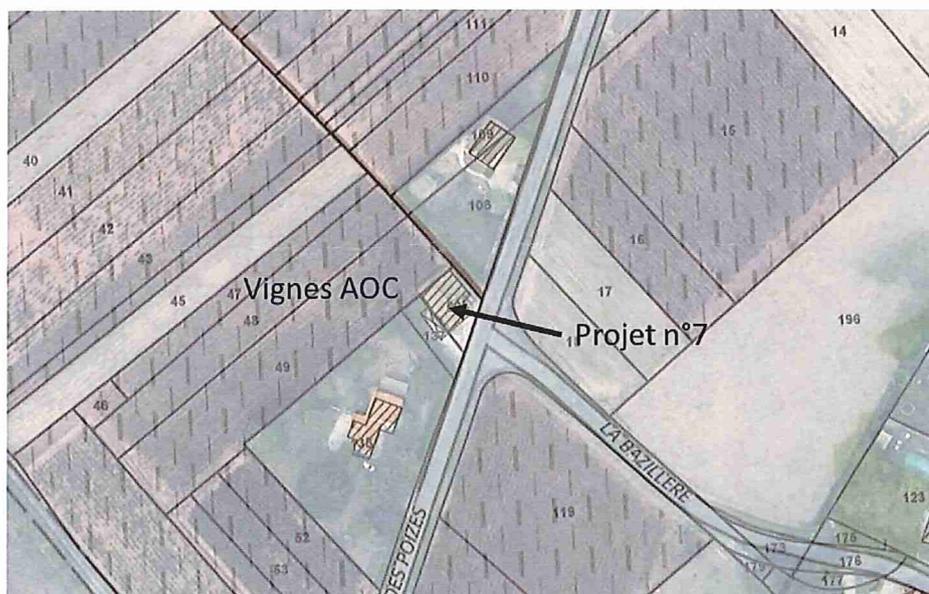
Le projet n°2 situé au lieu-dit « La Giraudière » se situe à moins de 10 mètres d'une vigne AOC en pleine production (parcelle CP 177). A l'extrême limite, le projet aurait pu se faire en conservant un mur aveugle coté vigne et en implantant une haie en limite parcellaire, mais il semble préférable de retenir le projet alternatif identifié par la collectivité au nord-est du hameau.



Le projet n°6 situé au lieu-dit « La Grange » se situe à peine à 10 mètres d'une parcelle AOC plantée et à environ 60 mètres d'un chai en activité. De plus, la réalisation de ce changement de destination introduirait un mitage dans l'espace agro-viticole à l'ouest de la route. Compte-tenu de cette situation, l'Institut émet un avis défavorable à l'encontre de ce projet.



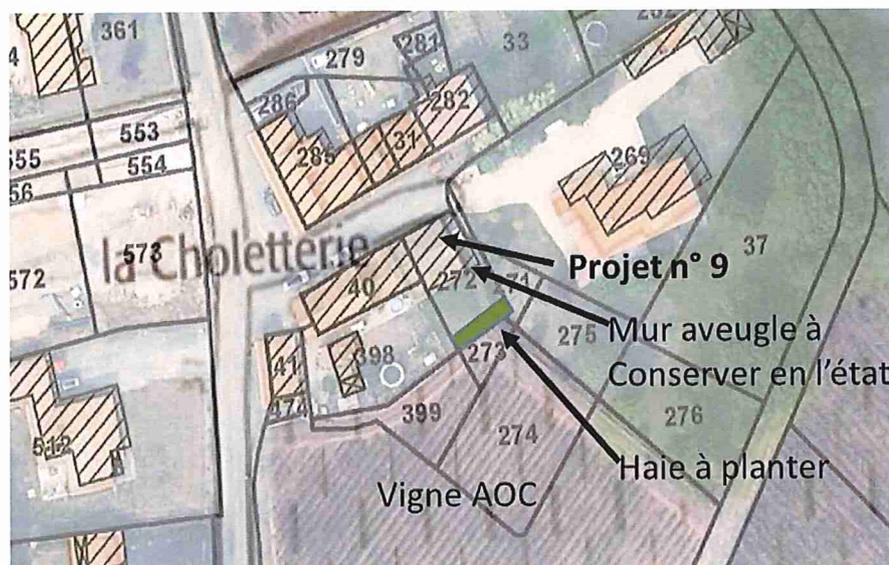
Le projet n°7 situé au lieu-dit « Le Clos de la Poëze » concerne un bâtiment principalement construit en parpaing ciment et couvert de fibrociment qui touche directement la parcelle BV 49 classée en AOC et plantée en vigne. En raison de la proximité immédiate avec les vignes AOC et accessoirement du caractère peu patrimonial du bâtiment, l'INAO émet un avis défavorable à ce changement de destination.



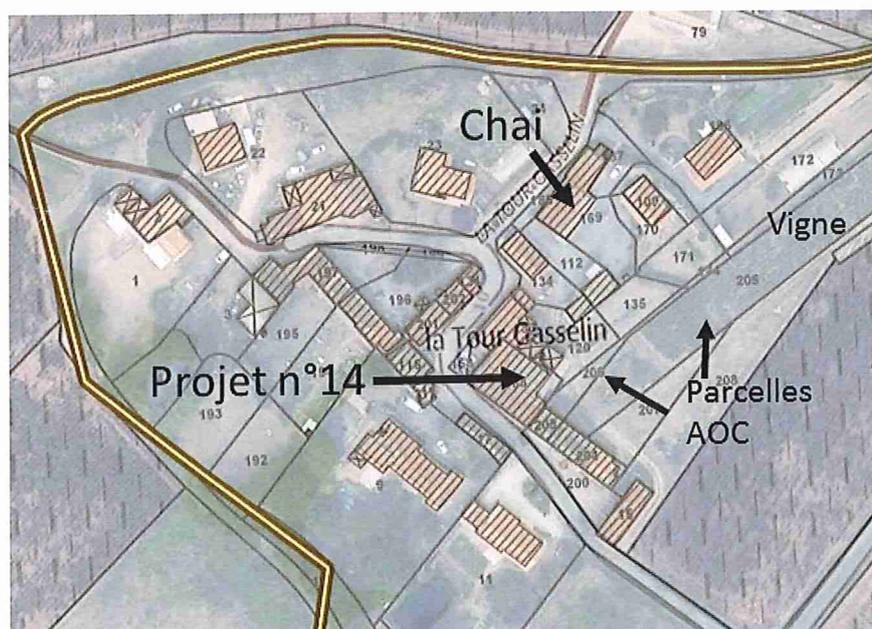
INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr

Le projet n°9 situé au lieu-dit « La Choletterie » se situe à 9 mètres du terrain AOC le plus proche (parcelle BK 273) et 11 mètres de la vigne qui y est plantée. C'est un bâtiment très bas couvert de fibrociment présentant un potentiel habitable faible. Il existe déjà des habitations près de l'îlot viticole, mais un nouvel habitat aggravera les risques de conflits avec les viticulteurs, aussi l'Institut ne s'opposera pas à ce changement de destination que sous réserves de maintenir sur la partie sud un mur aveugle et de planter une haie en limite des parcelles 272 et 273, tel qu'indiqué sur le plan ci-dessous.



Le projet n°14 se situe au lieu-dit « La Tour Gasselin ». Le bâtiment pressenti se trouve au cœur du hameau, il jouxte la zone AOC par le coin de la parcelle CV 206 et le bas de la parcelle CV 205 qui ne sont pas plantées mais transformées en cour et jardin (la vigne plantée sur la parcelle CV 205 est à plus de 30 mètres). Par ailleurs, un chai en activité se situe à environ 35 mètres du bâtiment, en étant toutefois séparé de celui-ci par une maison d'habitation. Compte-tenu de ces circonstances particulières (situation de cœur de hameau, éloignement de la vigne, écran entre le chai et le bâtiment), l'INAO n'émet pas d'objection pour ce projet.



INAO

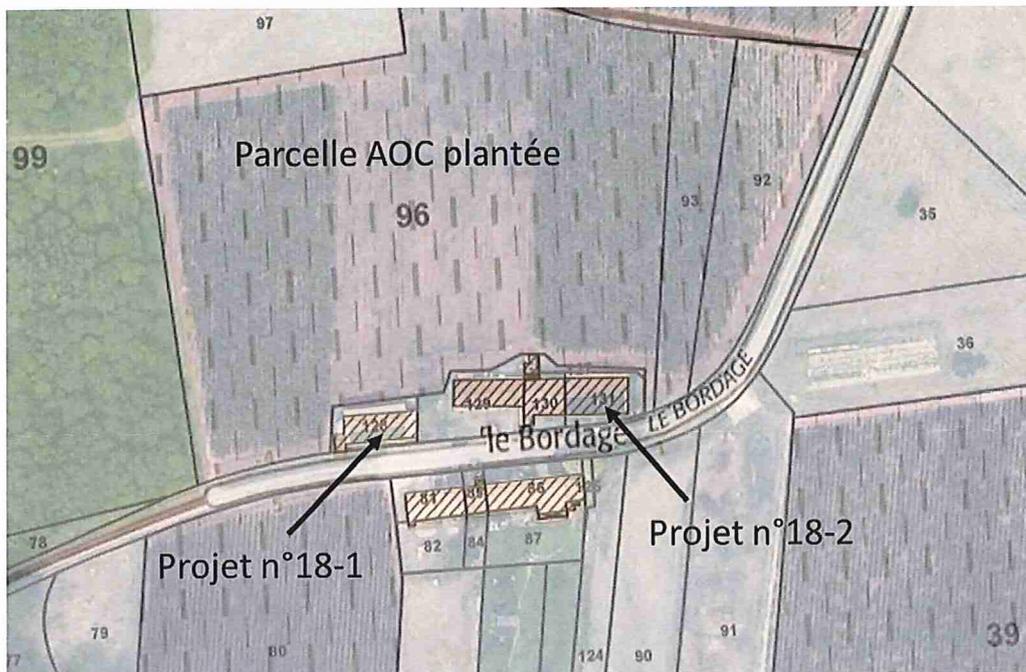
12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003

93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE

TEL : 01 73 30 38 00

www.inao.gouv.fr

Le projet n°18 situé au lieu-dit « Le Bordage » comprend le changement de destination de deux bâtiments en pierre en très bon état et de belle qualité architecturale. Mais ces deux bâtiments se situent l'un et l'autre à moins de trois mètres de la parcelle CK 96 classée en AOC et plantée en vigne, c'est pourquoi l'Institut émet un avis défavorable à l'encontre de ces deux projets.



Je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'expression de ma haute considération.

Marie GUITTARD

Copie : DDTM 44

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

La Directrice

Dossier suivi par : Gilles FLUTET

Tél. : 04.67.82.16.36

Mail : g.flutet@inao.gouv.fr

V/Réf : Dossier suivi par Lucie HARDOUIN

N/Réf : GF/ED/LY/113/20

Objet : Projet de modification simplifiée n°6 du PLU
Commune du Landreau

Madame la Présidente de la Communauté de
communes Sèvre & Loire
Service Planification Territoriale
Espace Loire
ZA de la Sensive
84 rue Jean Monnet
44450 DIVATTE-SUR-LOIRE

Montreuil, le 29 septembre 2020

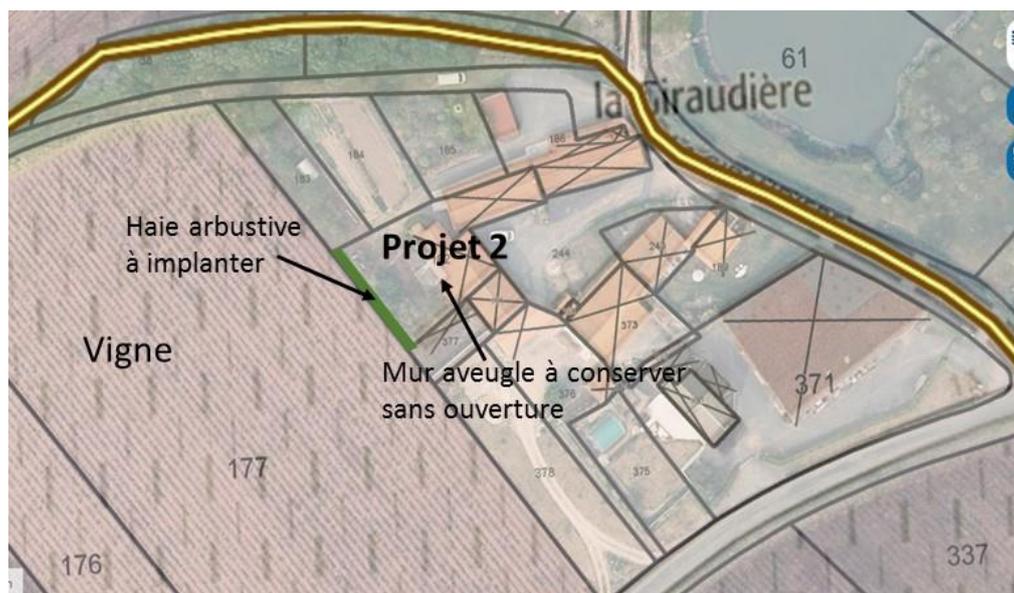
Madame la Présidente,

Par courrier reçu le 27 juillet 2020, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de modification simplifiée n°6 de la commune du Landreau portant sur l'identification de dix-neuf nouvelles possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles situés en zone A ou Nh2.

Par courrier en date du 3 septembre 2020, l'Intitut a transmis son avis sur ce projet. Cet avis a suscité le 24 septembre dernier des échanges entre nos services, faisant état de problèmes d'interprétation pour les projets n°2 et n°6 pour lesquels vous avez apporté des précisions.

Après les avoir pris en compte, l'INAO apporte les modifications qui suivent à son avis initial :

Le projet n°2 situé au lieu-dit « La Giraudière » se trouve à moins de dix mètres d'une vigne AOC en pleine production (parcelle CP 177). L'Institut exprime un avis favorable pour ce changement de destination sous réserve de conserver aveugle le mur côté vigne et d'implanter une haie arbustive de deux mètres d'épaisseur en limite parcellaire.



INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY

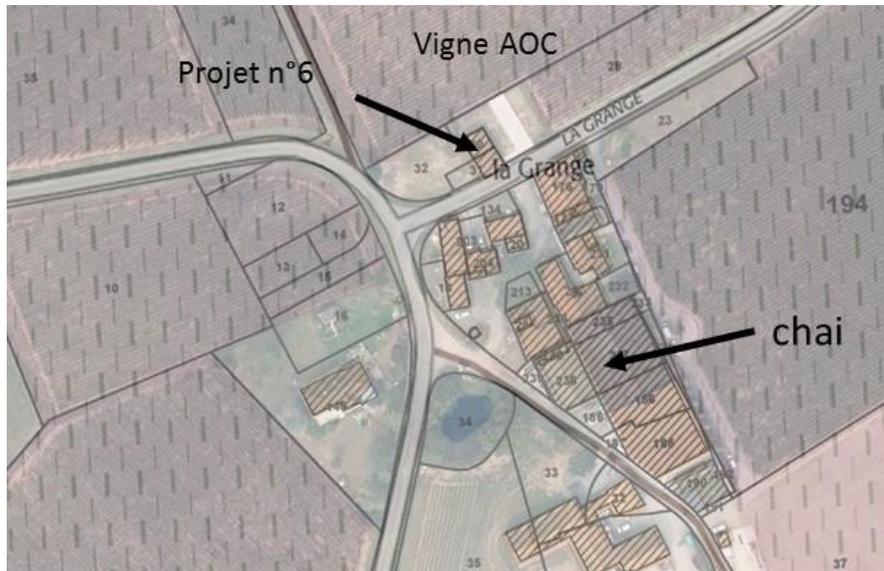
TSA 30003

93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE

TEL : 01 73 30 38 00

www.inao.gouv.fr

Le projet n°6 situé au lieu-dit « La Grange » se situe au contact d'une parcelle AOC plantée (CD 29) et à environ soixante mètres d'un chai en activité. De plus, la réalisation de ce changement de destination introduirait un mitage dans l'espace agro-viticole au nord de la route. Compte-tenu de cette situation, l'INAO émet un avis défavorable à l'encontre de ce projet.



Je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'expression de ma haute considération.

Signature
numérique de
MARIE
GUITTARD ID
Date : 2020.09.29
14:50:03 +02'00'

Marie GUITTARD

Copie : DDTM 44

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr

Madame la Présidente
Communauté de communes Sèvre & Loire
Espace Sèvre
1 place Charles de Gaulle
44330 VALLET

Nantes, le 8 octobre 2020

**Dossier suivi par
Sylvain LIMEUL**
Chargé de mission Aménagement
Urbanisme
02 53 46 60 13
06 45 70 36 72
sylvain.limeul@pl.chambagri.fr

Siège Social
Rue Pierre-Adolphe-Bobierre
La Géraudière
44939 NANTES Cedex 9
Tél. +33 (0)2 53 46 60 00
accueil@loire-atlantique.chambagri.fr

Objet : Modification simplifiée n° 6
du PLU de la commune du LANDREAU
Réf. : PC/SL/PP/421M20029

Madame la Présidente,

Vous nous avez adressé le dossier relatif à l'affaire citée en objet. Nous vous en remercions.

Après examen du projet, voici nos observations :

Au-delà des dispositions réglementaires du PLU qui permettent de limiter la consommation d'espace, le projet de modification identifie les bâtiments en zone A pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Nous tenons à rappeler que l'arrêté du 27 décembre 2019 relatif aux mesures de protection des personnes lors de l'utilisation des produits phytopharmaceutiques impose des distances de sécurité au voisinage des zones d'habitation (**habitation et zone d'agrément attenante**) pouvant aller de 5m à 20m.

Ainsi, tout changement de destination en limite de parcelles agricoles, conduira de fait à réduire les zones de traitement des parcelles agricoles adjacentes et constituera un préjudice pour l'activité agricole.

Nous considérons qu'il serait souhaitable de mettre en place une zone non aedificandi, entre les bâtiments ainsi désignés et la zone agricole afin de ne pas générer de Zone de Non Traitement sur les espaces agricoles.

A défaut, nous serions amenés à émettre un avis défavorable en cas de consultation sur ces changements de destination.

En conclusion, nous émettons un **avis favorable** sur ce dossier sous réserve de la prise en compte de nos observations.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de nos sentiments distingués.

Par délégation du Président de la Chambre d'agriculture
Paul CHARRIAU



Communauté de Communes
Sèvre et Loire
23 SEP. 2020
ARRIVÉE

Affaire suivie par Sylvain LEFEBVRE
Réf : votre courrier du 10 juillet 2020

Nantes, le 17 septembre 2020

N° 81

Le Préfet de la Loire-Atlantique

à

Madame la Présidente de la
Communauté de Communes Sèvre et Loire
Espace Loire – ZA de la Sensive
84 rue Jean Monnet
44450 Divatte-sur-Loire

Objet : Dossier de modification simplifiée n° 6 du PLU du Landreau

Par courrier du 10 juillet 2020 reçu en préfecture le 27 juillet, vous m'avez transmis aux fins de notification, le projet de modification simplifiée n° 6 de votre PLU.

Après examen, je vous fais part des observations suivantes.

L'objet de la présente modification simplifiée consiste notamment en l'identification de 19 nouvelles possibilités de changements de destination d'anciens bâtiments agricoles, situés en zones A et Nh2. Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU en vigueur intègre la possibilité des changements de destination portant sur d'anciens bâtiments agricole d'intérêt architectural et patrimonial en zone agricole sous réserve de « ne pas gêner les exploitations agricoles ou viticoles et les conditions de développement de ces dernières ».

La sélection de ces 19 nouveaux bâtiments repose sur une liste de critères, dont le respect d'une distance de plus de 50 m d'un chai viticole en activité ou plus de 100 m d'un bâtiment ou d'une exploitation agricole en activité. J'observe que ce critère n'est pas rempli pour 3 de ces bâtiments (La Blissière, La Tour Gasselin et La Bretonnière) et que les justifications ne démontrent pas suffisamment l'absence de perturbation de l'activité agricole.

J'appelle votre attention sur le fait que ces changements de destination nécessiteront au stade de l'autorisation d'urbanisme un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Par conséquent, il convient démontrer le plus en amont possible l'absence de perturbation de l'activité agricole concernant l'identification de ces 3 bâtiments.

.../...

Par ailleurs, vous avez choisi la procédure de modification simplifiée, dont l'objet est de permettre des adaptations ponctuelles du PLU ne justifiant pas d'enquête publique, et ne modifiant pas les objectifs du PLU, conformément aux dispositions de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme. Le dossier devra faire la démonstration que cette procédure est adaptée au regard des modifications envisagées.

Je vous rappelle qu'une délibération devra préciser les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée, conformément aux dispositions de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme.

Tels sont les éléments que je souhaite porter à votre connaissance à ce stade du dossier.

Mes services et ceux de la direction départementale des territoires et de la mer se tiennent à votre disposition pour toute précision.

Le PRÉFET,

Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général


Pascal OTHEGUY



Nantes, le 1^{er} octobre 2020

Direction générale territoires

Délégation vignoble

Service développement local

Référence : S2020-09-1798

Affaire suivie par :

Ludivine PERIO

Tél. 02.44.76.40.13

Madame Christelle BRAUD,
Présidente de la Communauté de communes Sèvre
et Loire
Espace Antoine Guibaud
1 place Charles de Gaulle
44330 VALLET

Objet : Modification N°6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Landreau

Madame la Présidente,

Par courrier en date du 28 juillet 2020, vous avez consulté le Département sur le projet de modification N°6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du LANDREAU. Cette modification consiste, d'une part, à identifier de nouvelles possibilités de changements de destination de bâtis ayant perdu leur vocation agricole en zone A ou Nh2 (19 bâtis) et d'autres part à ajuster les dispositions réglementaires des zones A et Nh en conséquence.

Plusieurs d'entre eux débouchent sur des routes départementales avec des distances de visibilité insuffisantes. Il s'agit des changements de destination suivants :

- Point 1 « Le Douivet »,
- Point 7 « Le Clos de la Poeze »,
- Point 11 « La Chardonnière »,
- Point 12 « La Goulbaudière »,
- Point 16 « Le Pigeon Blanc ».

Aussi, le Département n'est pas favorable à ces changements de destination.

Le second point qui concerne l'ajustement des dispositions réglementaires des zones A et Nh n'appelle pas de remarque particulière de la part du Département.

Je vous remercie par avance de m'adresser un dossier de la modification N°6 du PLU de la commune du Landreau lorsqu'elle sera exécutoire afin de l'intégrer dans la bibliothèque des documents d'urbanisme des communes du Département, ainsi qu'un exemplaire « pdf », si vous en disposez.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président du conseil départemental
Le Vice-président développement des territoires

Bernard GAGNET

Direction des territoires et de la ruralité

Dossier suivi par Anne-Laure FORGET

Tél : 02 28 20 51 38

Stephanie.FILLAUDEAU@paysdelaloire.fr

DTR/NLBV/ALF/SF/2020-08-6037

Madame Christelle BRAUD

Présidente de la Communauté de
Communes Sèvre et Loire

Espace Loire

ZA de la Sensitive

84 rue Jean Monnet

44450 DIVATTE-SUR-LOIRE

Nantes, le 27 août 2020

Madame la Présidente,

Par votre correspondance du 10 juillet 2020, vous avez bien voulu m'adresser l'arrêt de projet relatif au Plan Local d'Urbanisme de la Commune du Landreau, et je vous en remercie.

Je vous précise en retour que la Région des Pays de la Loire n'a pas d'observation particulière à formuler sur ce dossier.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'assurance de ma considération distinguée.

Pour la Présidente du Conseil régional
et par délégation

La Chef de service relations aux
collectivités



Anne-Laure FORGET



Lucie HARDOUIN

De: Pascal MIGNEN [DD44] <pmignen@artisanatpaysdelaloire.fr>
Envoyé: vendredi 11 septembre 2020 15:50
À: Lucie HARDOUIN
Objet: PLU / Modification simplifiée n°6 / Landreau

A l'attention de Madame HARDOUIN Lucie

Vous nous avez transmis, pour observation, la notification du projet de modification simplifiée n°6 du PLU du Landreau (courrier en date du 10/07/20).

Après un examen attentif, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Loire-Atlantique n'a pas d'observation particulière à vous faire au regard des modifications apportées.

Cordialement



Pascal MIGNEN

Conseiller en développement économique et territorial

06 31 14 33 68

pmignen@artisanatpaysdelaloire.fr • www.artisanatpaysdelaloire.fr

CMA Pays de la Loire • Loire-Atlantique

8 avenue du Général Leclerc • 44190 CLISSON