

Document de notification PPA

## 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

<b>Approbation du P.L.U.</b>	<b>15 décembre 2011</b>
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	

## Note de présentation

<b>Préambule</b>	<b>3</b>
<b><u>1 – Cadrage général</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b><u>2 – Présentation des nouveaux cas de changement de destination</u></b>	<b><u>7</u></b>
<b><u>3 – Les évolutions apportées aux plans de zonage</u></b>	<b><u>27</u></b>
<b><u>4 – Ajustement du règlement de la zone A</u></b>	<b><u>43</u></b>
<b><u>5 – Les incidences du projet de modification simplifiée sur l’environnement</u></b>	<b><u>47</u></b>

### 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 fixera les modalités de mise à disposition du public du projet par délibération.

Cette modification simplifiée n° 6 du Plan Local d'Urbanisme a pour objectif l'identification aux documents graphiques de 19 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 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**

Dans le cadre de cette procédure, la présente note est donc destinée à être mise à disposition du public pendant un mois en mairie du Landreau ainsi qu'au siège de la communauté de communes à Vallet, pour l'informer du projet d'évolution escomptée du P.L.U. et pour l'inviter à émettre ses observations sur la modification simplifiée du PLU, en les exprimant sur un registre accompagnant le présent dossier dans le cadre de la mise à disposition du dossier auprès du public.

Le dossier mis à disposition du public contient le cas échéant les avis ayant pu être émis par les personnes publiques associées.

A l'issue de cette mise à disposition du projet auprès du public, la Présidente de la communauté de communes Sèvre et Loire en tirera le bilan devant le Conseil communautaire, qui en délibérera et pourra adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte de ces observations du public et des avis des personnes publiques associées, par délibération motivée.

### 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 veille 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).

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 établi en 2011 tablait sur 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*).

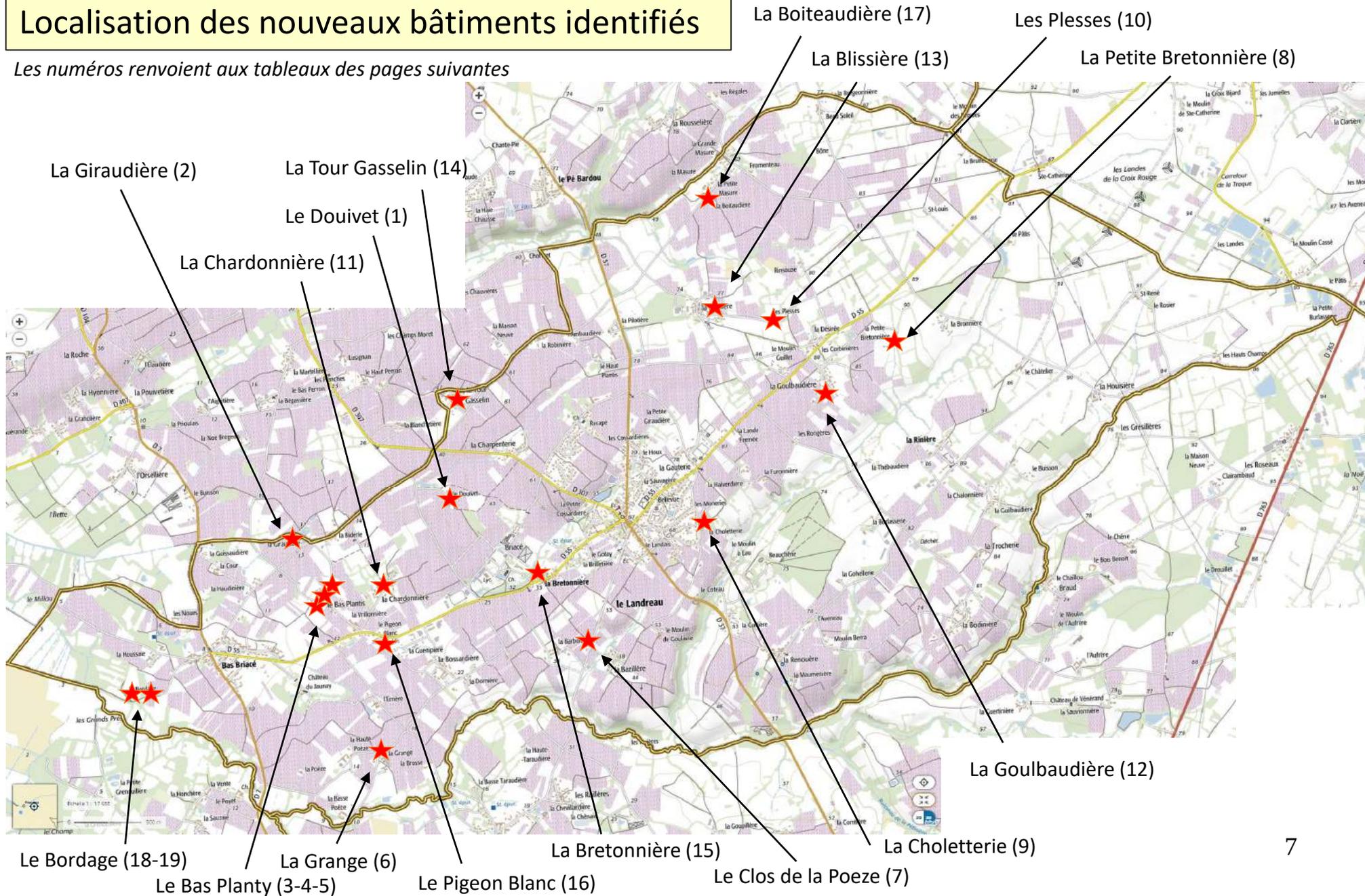
L'ajout de nouvelles possibilités de création de logements, par le biais du changement de destination, offre ainsi à la commune la possibilité d'accroître son parc de logements sans avoir recours à la consommation d'espaces agricoles ou naturels et d'accueillir de nouveaux ménages, à même de participer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

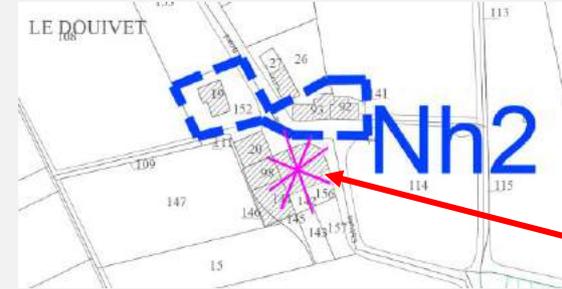
Ce sont ainsi 19 nouveaux bâtiments qui ont été retenus pour offrir la possibilité d'un changement de destination, dans le respect des critères précités. Comme pour les cas déjà existants au PLU de 2011, les nouveaux bâtiments seront identifiés par une étoile sur les plans de zonage. L'inventaire du 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

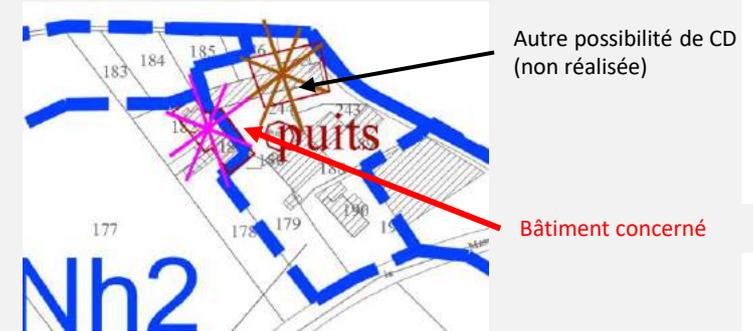




Bâtiment concerné

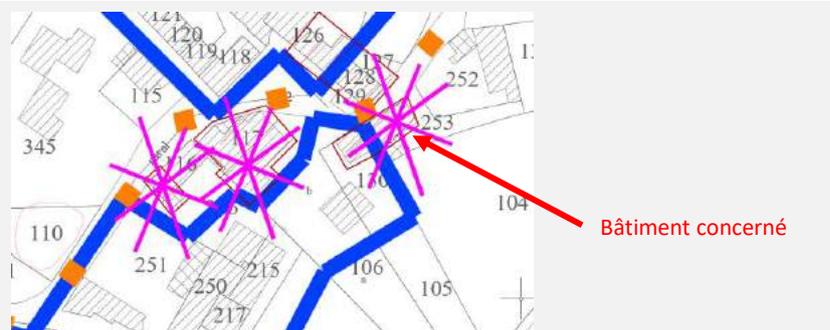
Parcelles : CT142 / CT143 / CT156 / CT157

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère (bâtiment a minima en pierres, en état satisfaisant)	X		Ensemble bâti contigu d'environ 935 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ) 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 gêne pour les riverains	X		Possibilité de créer des accès distincts et du stationnement (par le côté Nord) sans préjudice de l'habitat existant.



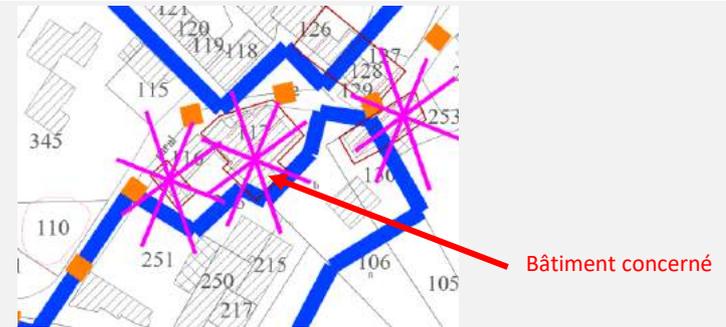
Parcelles : CP181 / CP182 / CP377

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 <sup>2</sup> ) 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) <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		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 gêne pour les riverains	X		Le stationnement devra être prévu sur le terrain d'assiette du projet



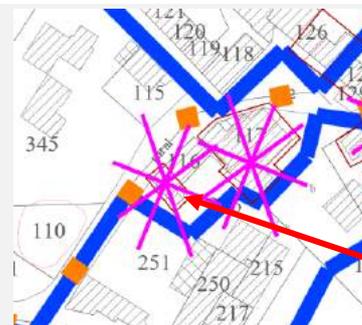
Parcelle : CP253

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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ) 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 gêne pour les riverains	X		Possibilité de créer des accès distincts et du stationnement (par le côté Nord) sans préjudice de l'habitat existant.



Parcelle : CP117

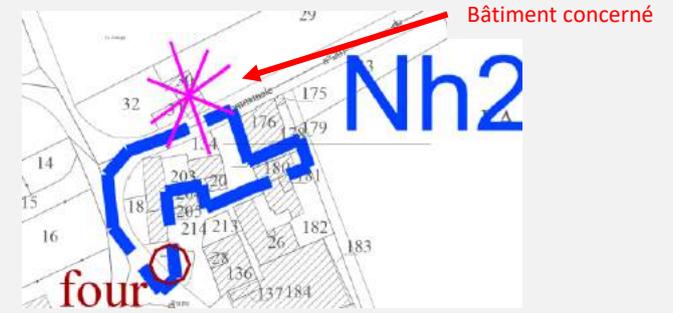
Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère (bâtiment a minima en pierres, en état satisfaisant)	X		Ensemble bâti d'environ 270 m <sup>2</sup> en pierres enduites et recouvert de lierres (ancienne maison d'habitation + ancienne grange attenante)
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiment dans un 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		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 gêne pour les riverains	X		Possibilité de créer des accès distincts et du stationnement sans préjudice de l'habitat existant.



Bâtiment concerné

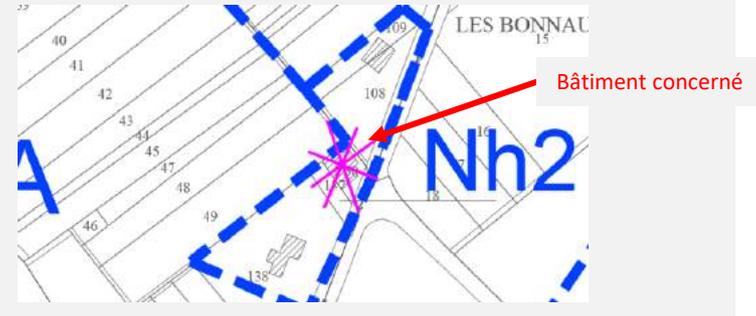
Parcelle : CP 116

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 <sup>2</sup>
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 gêne pour les riverains	X		Possibilité de créer des accès distincts et du stationnement sans préjudice de l'habitat existant.



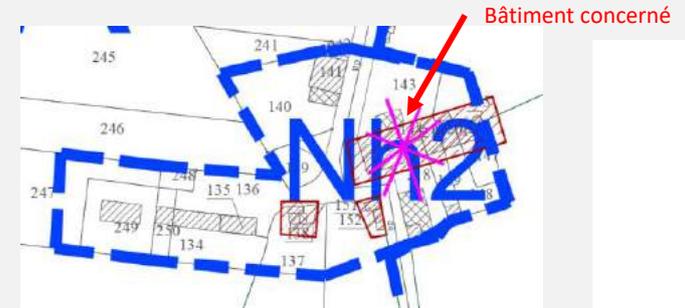
Parcelles : CD30 / CD31 / CD32

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère (bâtiment a minima en pierres, en état satisfaisant)	X		Ensemble bâti de caractère (ancien bâtiment agricole) d'environ 113 m <sup>2</sup> en pierres et couvert de tuiles.
Potential du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiment dans un assez bon état, de volumes et de tailles suffisants pour évoluer en habitation.
Accessibilité (desserte par la voirie, visibilité...)	X		Accès depuis voie communale
Desserte par les réseaux (eau, électricité voire téléphone) <i>Assainissement, voir-ci-après</i>	X		Electricité / eau / téléphone desservant le hameau de La Grange
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		Deux exploitations viticoles situées sur le hameau de La Grange mais à plus de 50 m (LUNEAU)
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 voie communale bordant le hameau de La Grange et des vignes Bâtiment implanté à proximité de terrains viticoles AOC exploités (environ 6 mètres)
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.



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 m <sup>2</sup> )
Accessibilité (desserte par la voirie, visibilité...)	X		Accès déjà existant depuis voie communale
Desserte par les réseaux (eau, électricité voire téléphone) <i>Assainissement, voir-ci-après</i>	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 exploités (moins de 2 mètres). Arrachage des vignes en cours.
Capacité à prévoir le stationnement suffisant (sur l'unité foncière concernée) sans gêne pour les riverains	X		

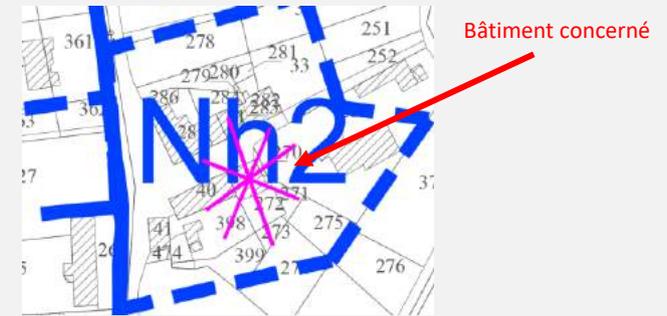


Parcelle : AR 218

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère (bâtiment a minima en pierres, en état satisfaisant)	X		Bel ensemble bâti en pierres et tuiles, composé d'une longère, d'une maison d'habitation et d'une grange, d'environ 484 m <sup>2</sup> , inventorié au patrimoine communal. Possibilité de changement de destination de la partie grange.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Ensemble de bâtiment en pierres dans un bon état général, dont ancienne grange de volume et de taille conséquents (emprise au sol : environ 260 m <sup>2</sup> ) pour évoluer en habitation.
Accessibilité (desserte par la voirie, visibilité...)	X		Accès par la voie communale desservant le lieu-dit en impasse. Voie raccordée à la RD 55 : bonne visibilité à l'intersection, carrefour sécurisé.
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 lieu-dit comprenant déjà quelques habitations sur le site. Absence d'exploitations à proximité. Absence de terrains en 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.

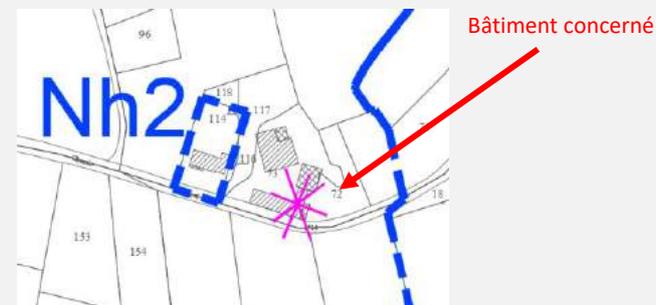
## LA CHOLETTERIE (en limite Sud-Est du bourg du Landreau)

## Situation au PLU de 2011 : Zone Nh2



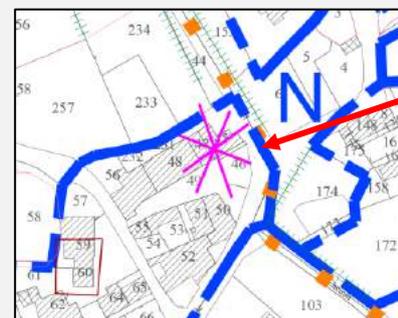
Parcelle : BK 272

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère (bâtiment a minima en pierres, en état satisfaisant)	X		Ensemble bâti d'environ 217 m <sup>2</sup> composé une maison d'habitation et d'une grange en pierre
Potentiel 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 <sup>2</sup> )
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 gêne pour les riverains	X		Possibilité de créer des accès distincts et du stationnement sans préjudice de l'habitat existant.



Parcelle : AE 73

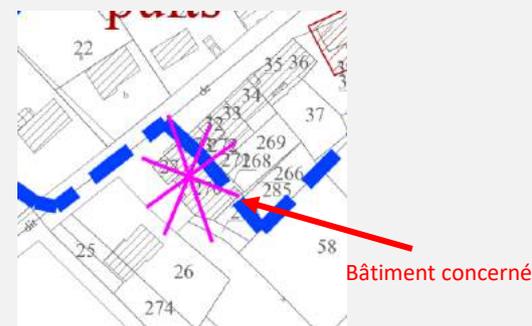
Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère (bâtiment a minima en pierres, en état satisfaisant)	X		Ensemble bâti d'environ 240 m <sup>2</sup> composé d'une maison d'habitation et de plusieurs annexes dont une grange en pierre (enduite) Présence d'un bel escalier en pierres extérieur, au-devant de l'habitation existante (cet escalier devra être préservé)
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	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 <sup>2</sup> )
Accessibilité (desserte par la voirie, visibilité...)	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)
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 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 gêne pour les riverains	X		Possibilité de créer des accès distincts et du stationnement sans préjudice de l'habitat existant.



Bâtiment concerné

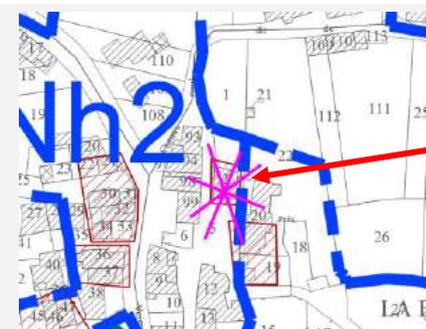
Parcelle : CP 45 / CP 46 / CP 47 / CP 379

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère (bâtiment a minima en pierres, en état satisfaisant)	X		Ensemble bâti d'environ 190 m <sup>2</sup> composé d'une ancienne grange en pierre, inscrite en mitoyenneté d'autres habitations
Potentiel 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 <sup>2</sup> )
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 gêne pour les riverains	X		Possibilité de créer des accès distincts et du stationnement sans préjudice de l'habitat existant.



Parcelle : AS 270, AS 27

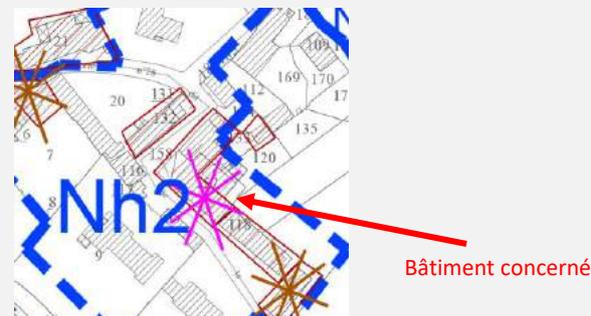
Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère (bâtiment a minima en pierres, en état satisfaisant)	X		Ensemble bâti d'environ 125 m <sup>2</sup> en pierres attenant à une maison d'habitation
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiments 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 gêne pour les riverains	X		Possibilité de créer des accès distincts et du stationnement sans préjudice de l'habitat existant.



Bâtiment concerné

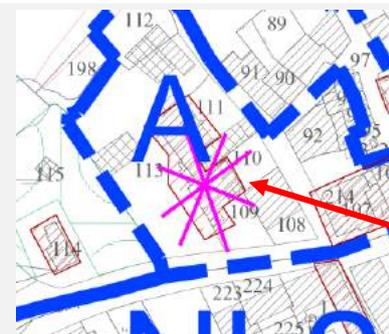
Parcelle : AE 1 / AE 2

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère (bâtiment a minima en pierres, en état satisfaisant)	X		Grange à piliers en pierres d'environ 95 m <sup>2</sup>
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiment dans un assez 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 agricole localisée à environ 60 m au Nord Cessation de l'activité agricole à venir (départ à la retraite) et absence de repreneur (bâtiments en mauvais état, localisation peu adaptée entourée d'habitations... )
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. 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 : 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 <sup>2</sup>
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 Présence 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 gêne pour les riverains	X		Possibilité de créer des accès distincts et du stationnement sans préjudice de l'habitat existant.



Bâtiment concerné

Parcelle : BT 109 / BT 111

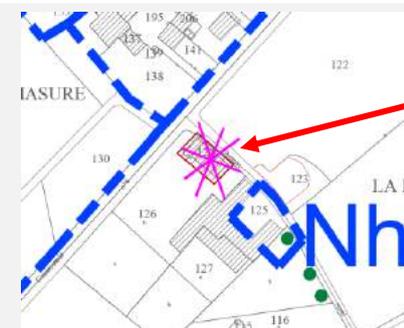
Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère (bâtiment a minima en pierres, en état satisfaisant)	X		Ensemble bâti en pierres (enduites) et briques d'environ 330 m <sup>2</sup> comprenant notamment une grange. Ancien site d'exploitation viticole.
Potentiel du bâti à transformer (état, 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 Présence de bâtiments entre le chai et le changement de destination Ouvertures du bâtiment et accès à l'opposé du 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.



Bâtiment concerné

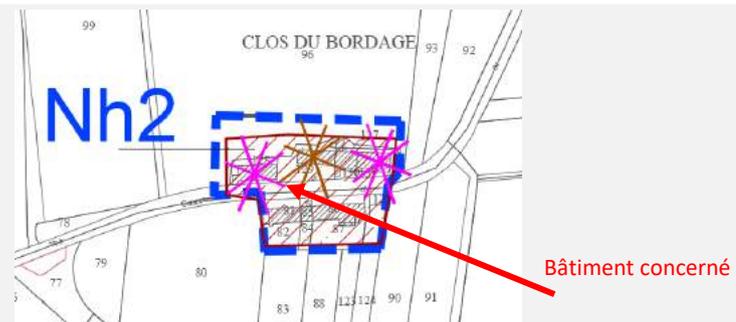
Parcelle : BY 180

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 <sup>2</sup> . 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 : - 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.



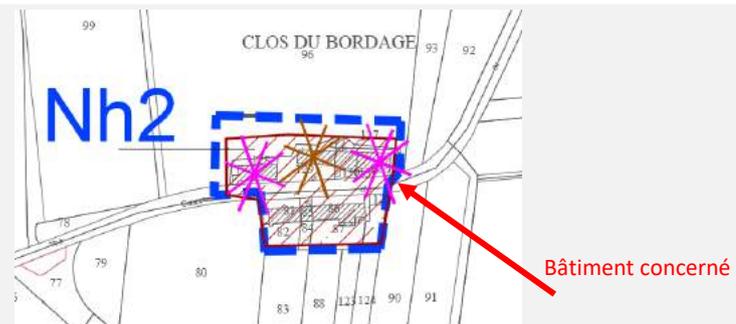
Parcelle : AI 124 / AI 126

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère (bâtiment a minima en pierres, en état satisfaisant)	X		Grange en pierre d'environ 174 m <sup>2</sup>
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 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 <sup>2</sup>
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) <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 Présence de vignes AOC à proximité mais en cours d'arrachage
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 131

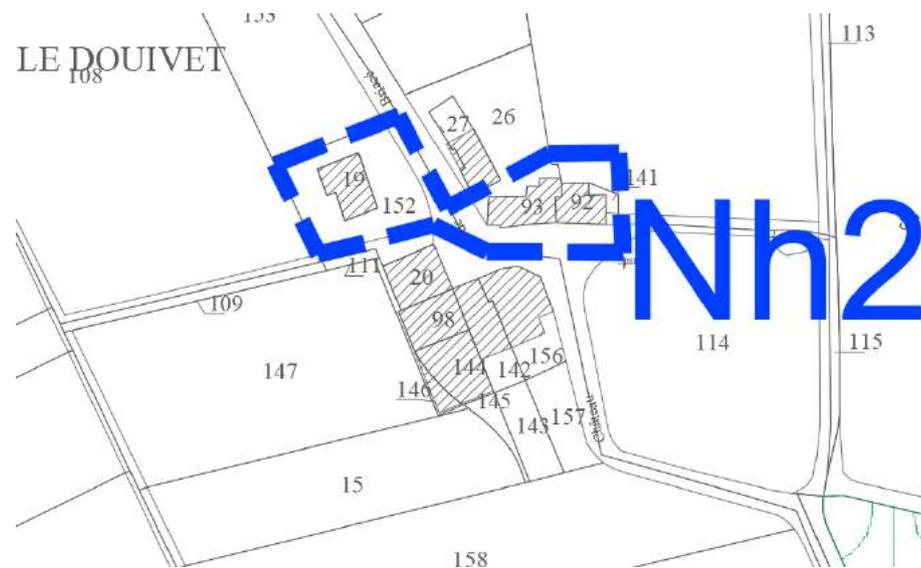
Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère (bâtiment a minima en pierres, en état satisfaisant)	X		Grange en pierre d'environ 144 m <sup>2</sup> intégré dans une longère avec maison d'habitation en pierre également
Potential du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces 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 Présence de vignes AOC à proximité mais en cours d'arrachage
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.

### 3 – Les évolutions apportées aux plans de zonage

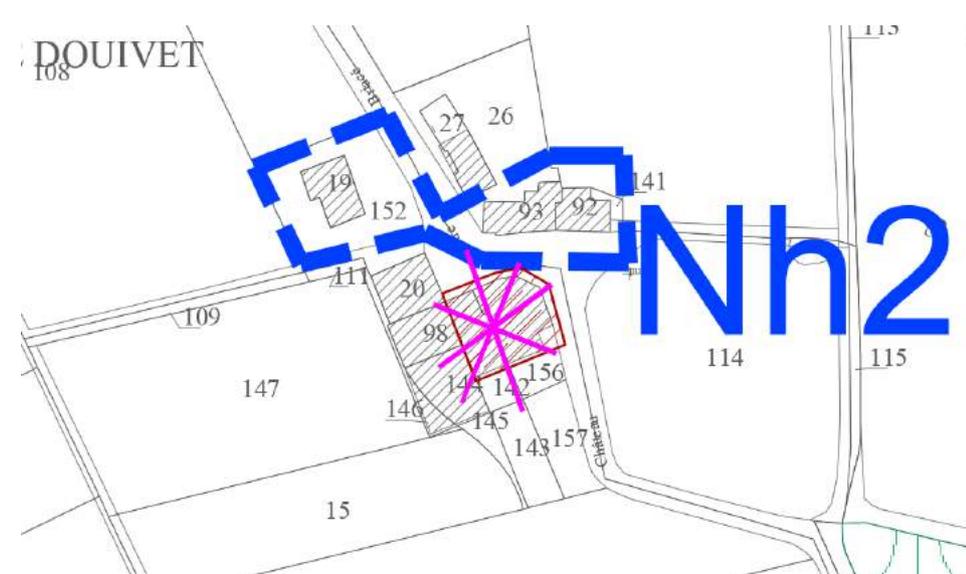
## LE DOUVET

(au Nord-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

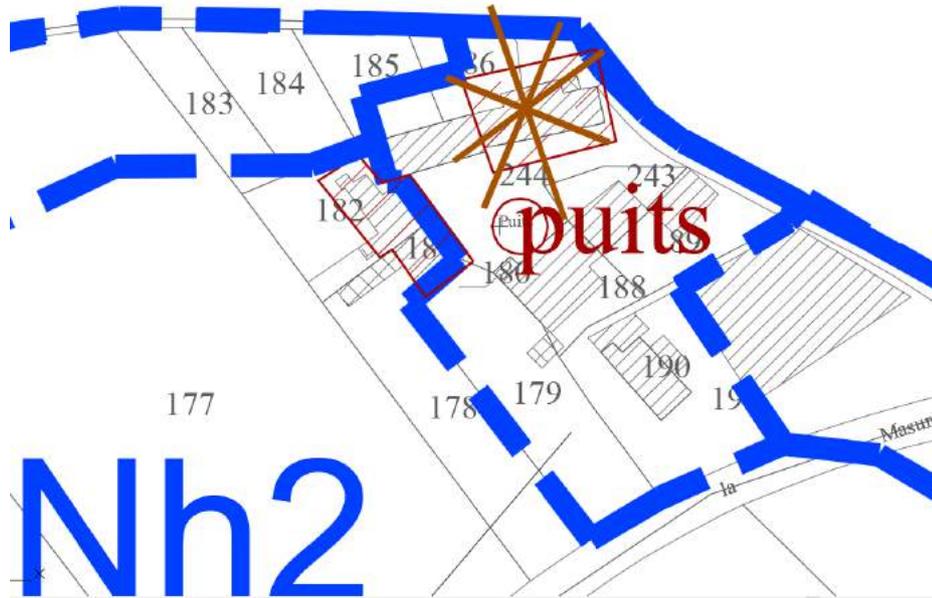
Éléments du paysage, immeubles, sites, secteurs à protéger, à mettre en valeur (art. L.123-1.5 7° du CU) :



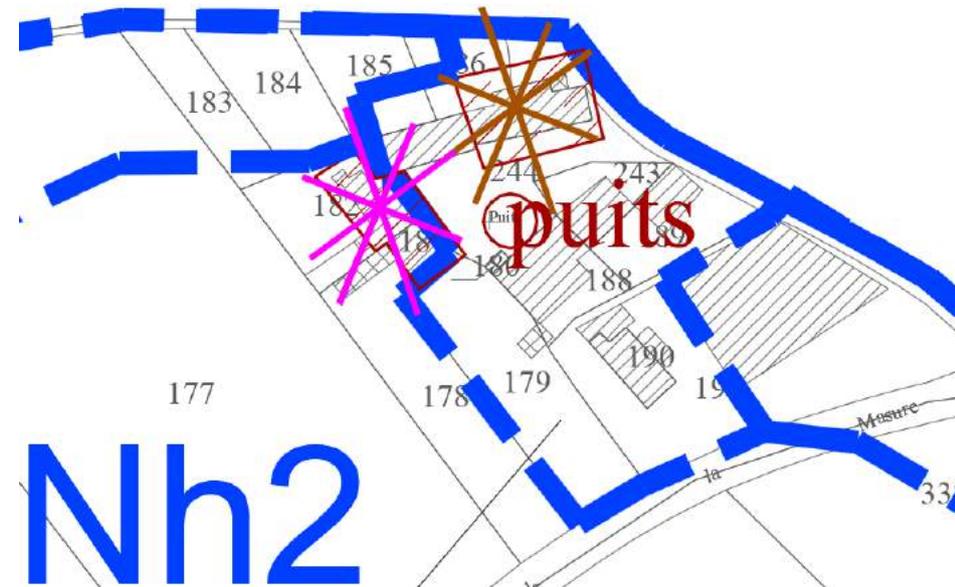
Patrimoine bâti, immeubles, îlots à protéger et  
à valoriser soumis à permis de démolir

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

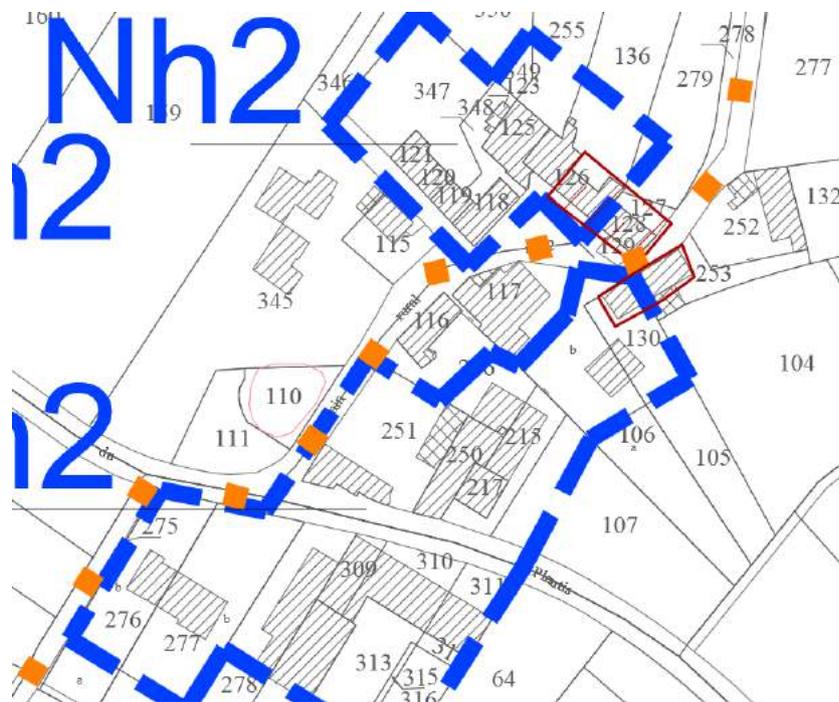
Éléments du paysage, immeubles, sites, secteurs à protéger, à mettre en valeur (art. L.123-1.5 7° du CU) :



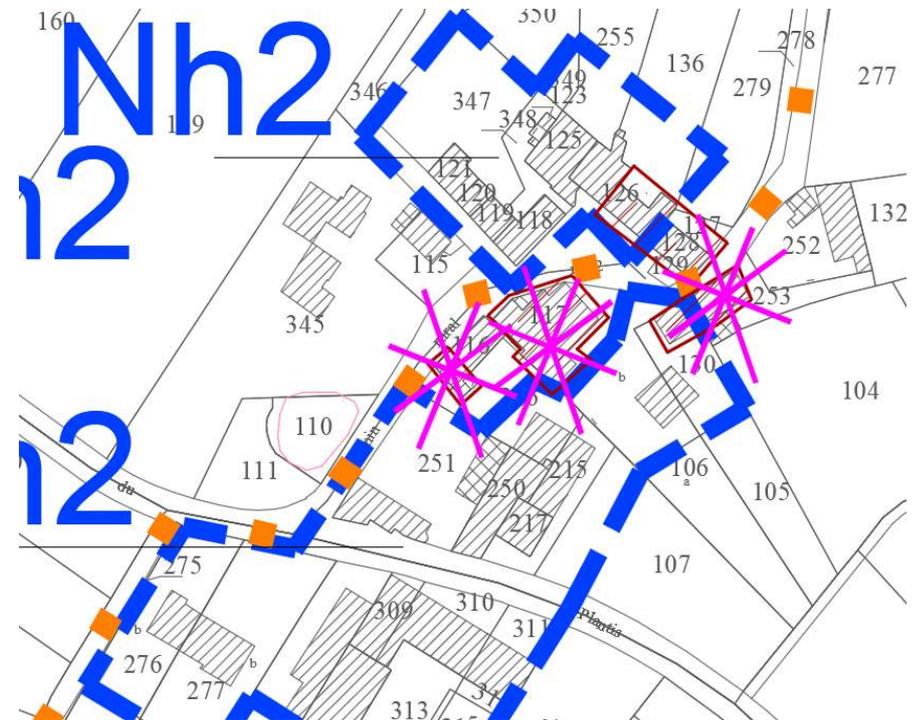
Patrimoine bâti, immeubles, îlots à protéger et  
à valoriser soumis à permis de démolir

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) :

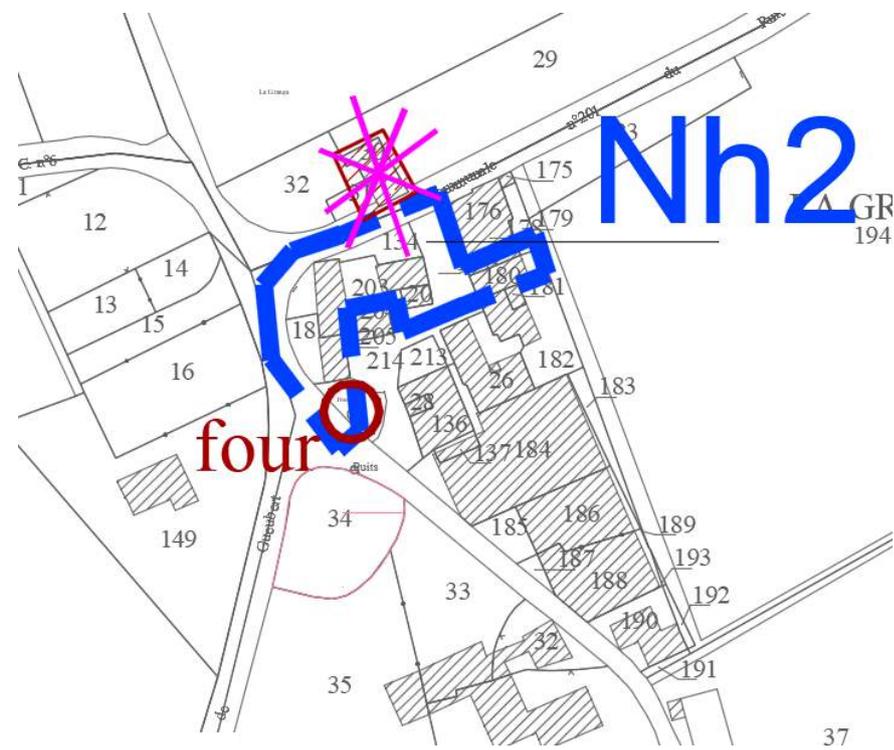
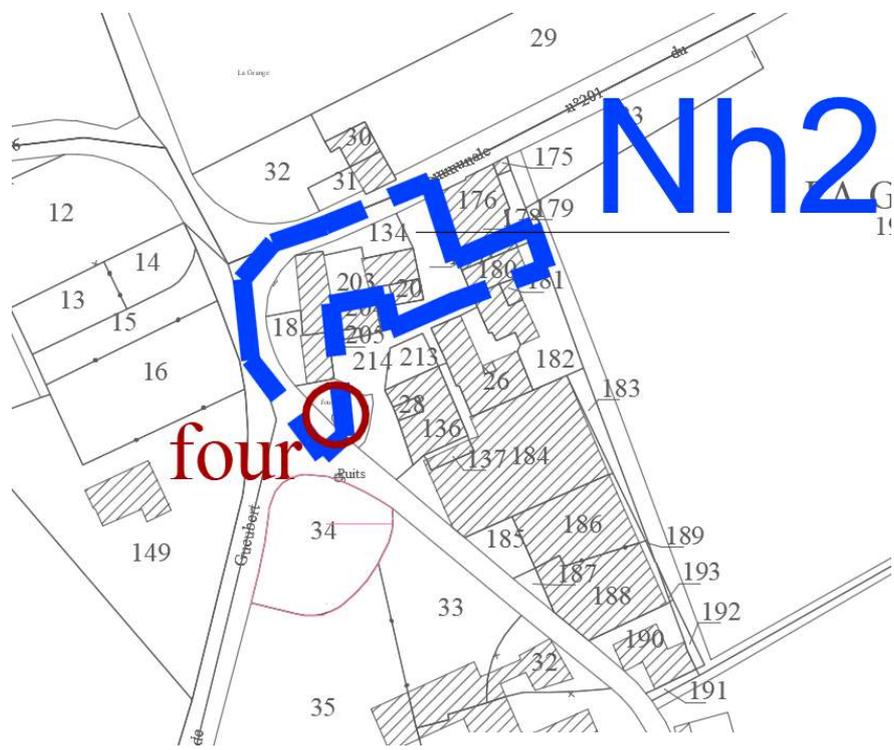


Patrimoine bâti, immeubles, îlots à protéger et  
à valoriser soumis à permis de démolir

**LA GRANGE**  
(au Sud-Ouest de la commune)

AVANT MODIFICATION

APRES MODIFICATION



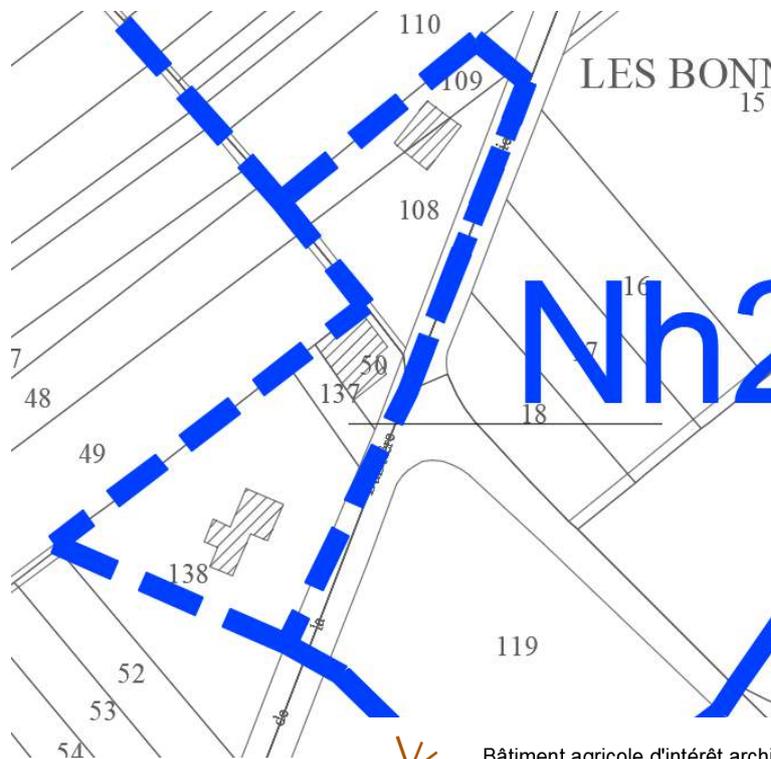
 Bâtiment agricole d'intérêt architectural ou patrimonial  
en zone agricole pouvant faire l'objet de changement de destination

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

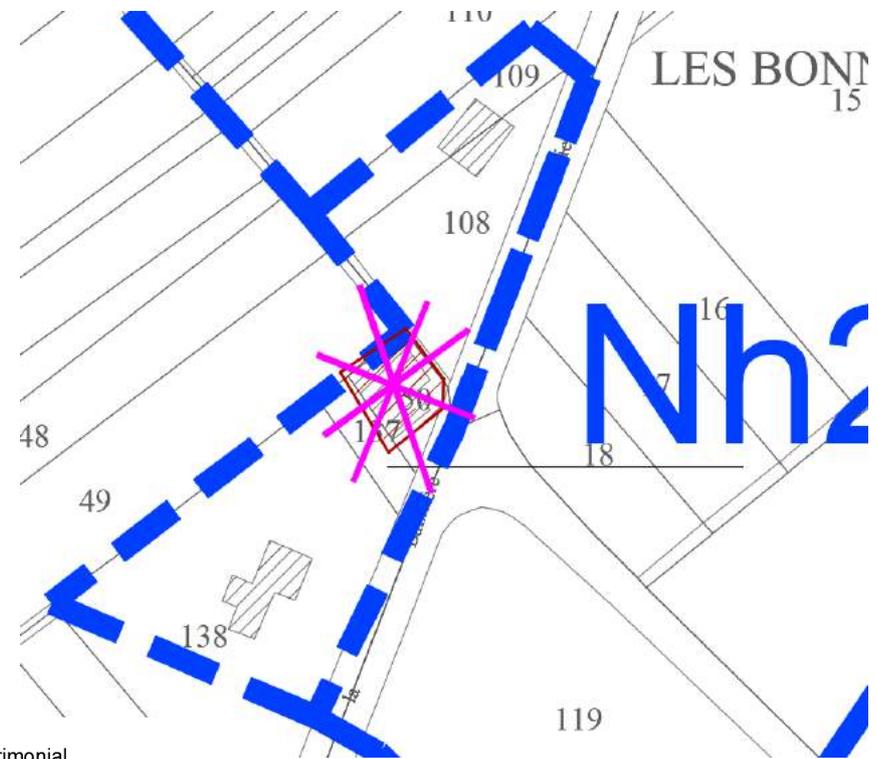
 Patrimoine bâti, immeubles, îlots à protéger et  
à valoriser soumis à permis de démolir

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

AVANT MODIFICATION



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) :

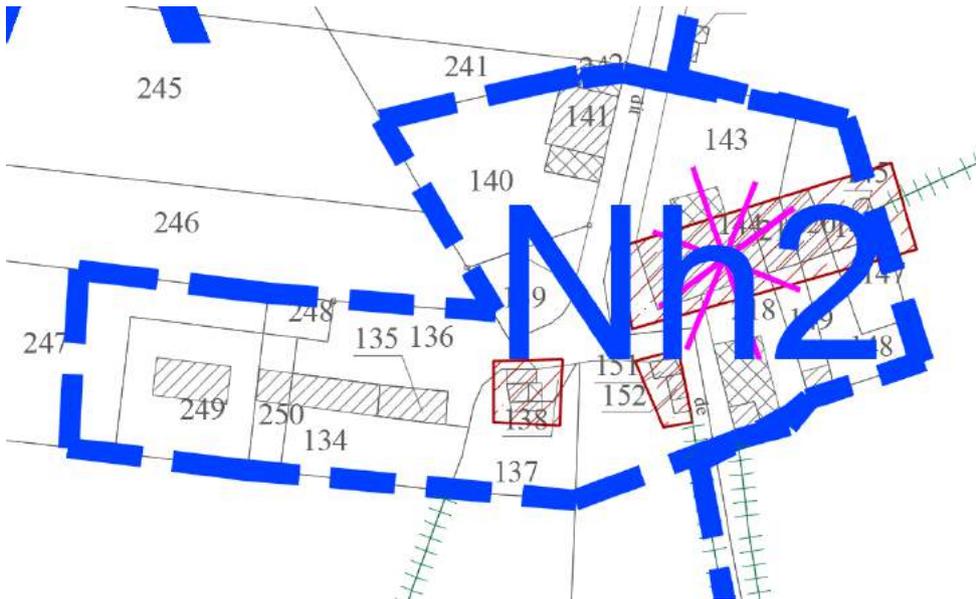
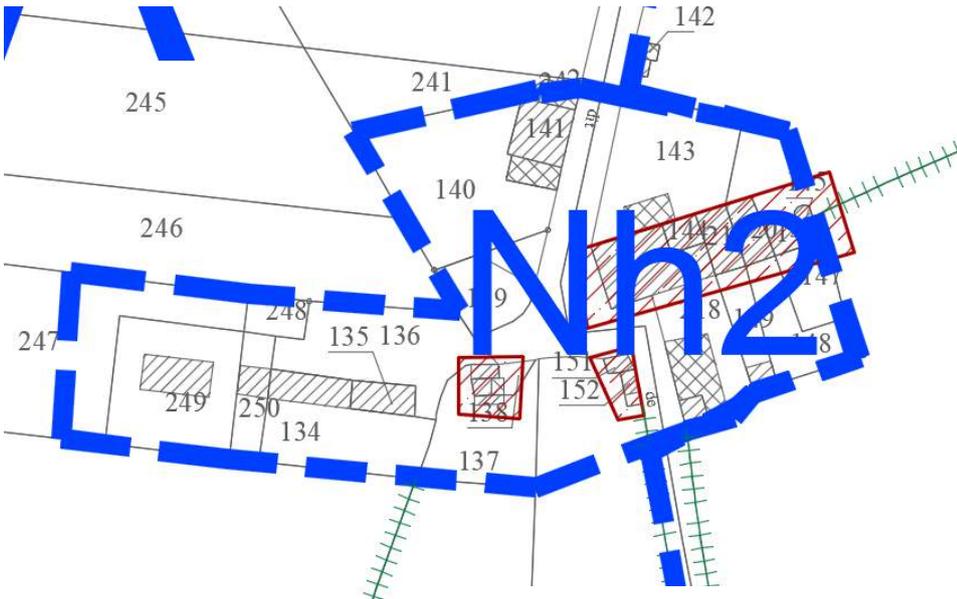


Patrimoine bâti, immeubles, îlots à protéger et  
à valoriser soumis à permis de démolir

LA PETITE BRETONNIERE  
(au Nord-Est du bourg du Landreau)

AVANT MODIFICATION

APRES MODIFICATION



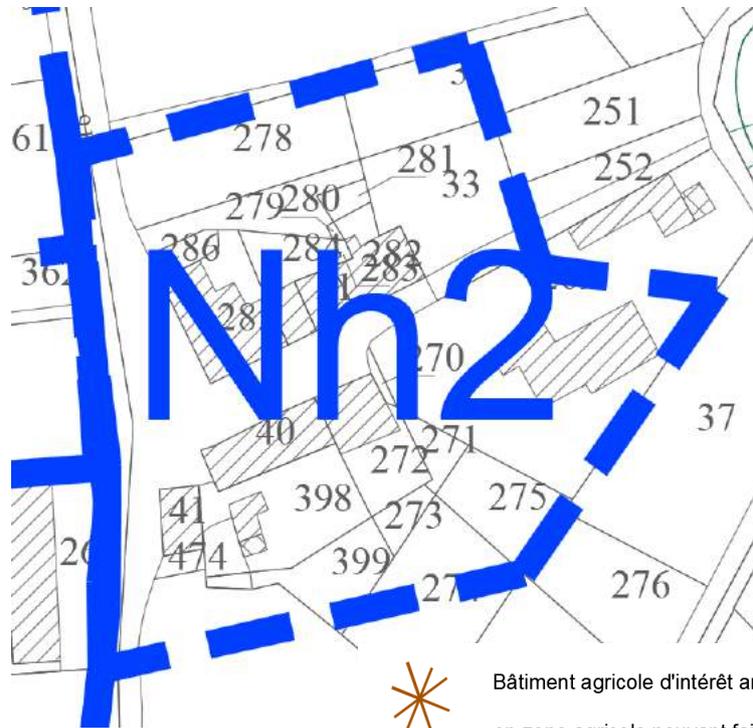
 Bâtiment agricole d'intérêt architectural ou patrimonial  
en zone agricole pouvant faire l'objet de changement de destination

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

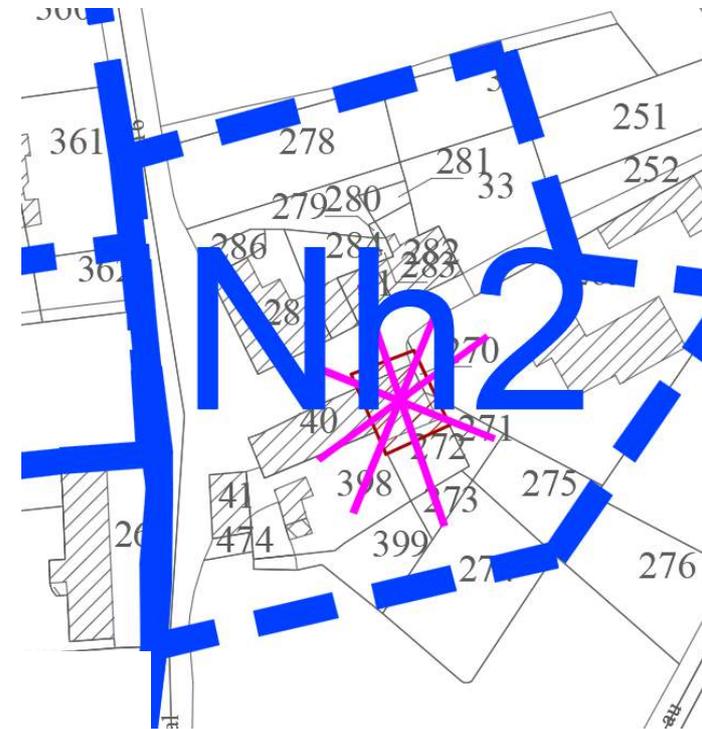
 Patrimoine bâti, immeubles, îlots à protéger et  
à valoriser soumis à permis de démolir

**LA CHOLETTERIE**  
(en limite Sud-Est 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

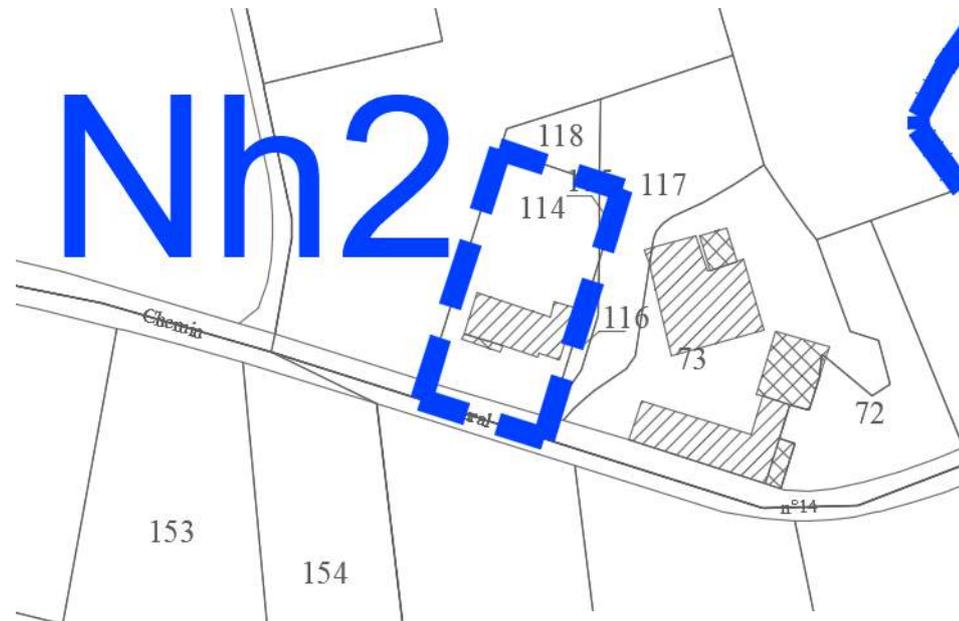
Éléments du paysage, immeubles, sites, secteurs à protéger, à mettre en valeur (art. L.123-1.5 7° du CU) :



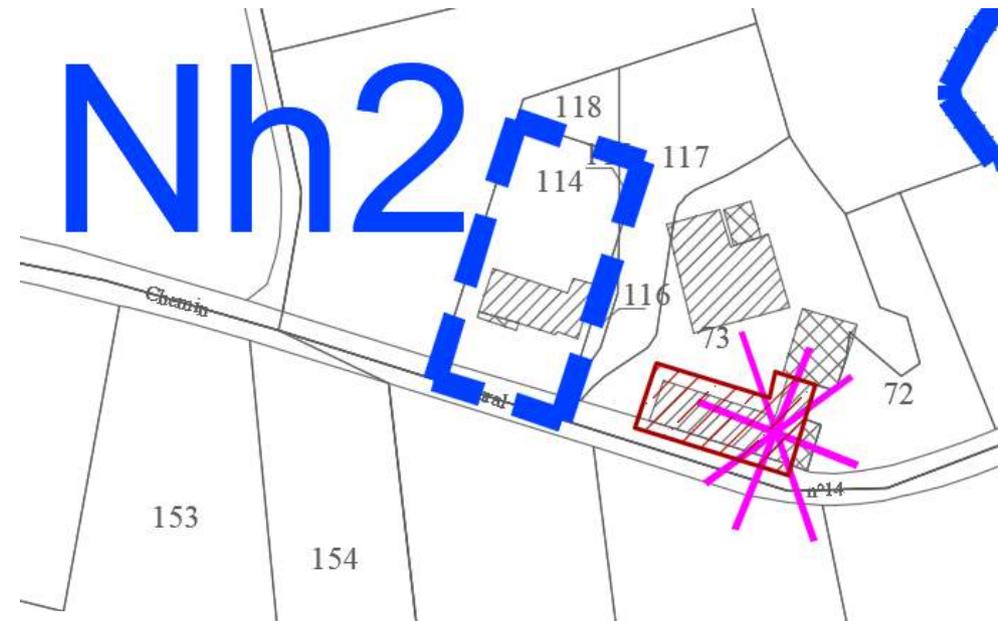
Patrimoine bâti, immeubles, îlots à protéger et  
à valoriser soumis à permis de démolir

**LES PLESSES**  
(au Nord-Est 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

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



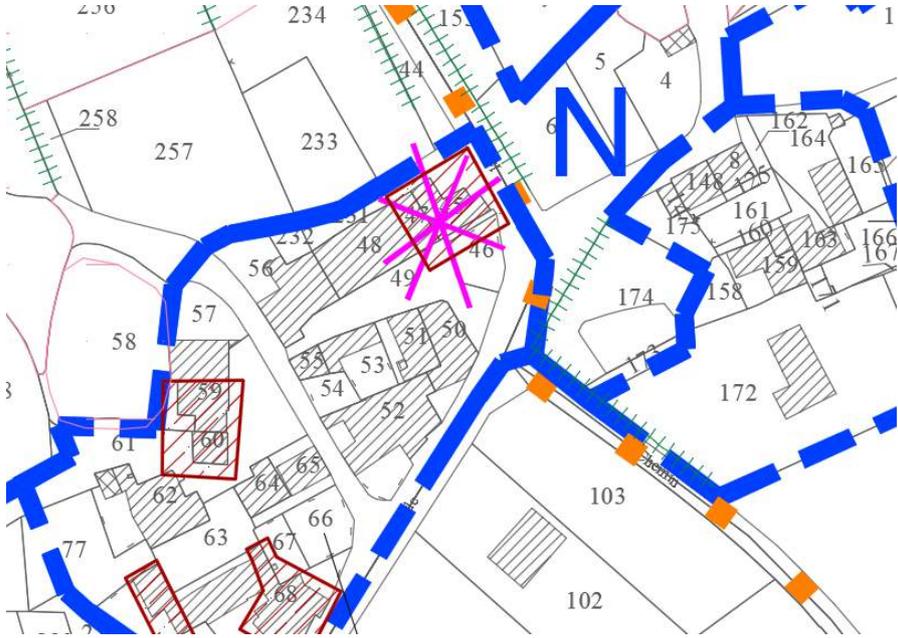
Patrimoine bâti, immeubles, îlots à protéger et  
à valoriser soumis à permis de démolir

LA CHARDONNIERE  
(à l'Ouest de la commune)

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



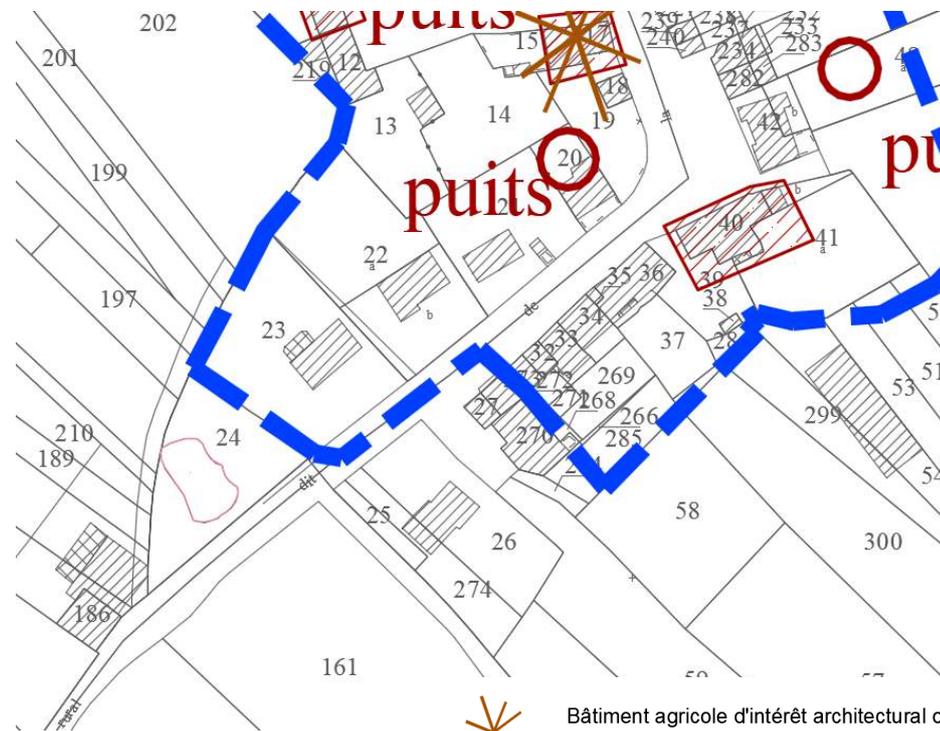
 Bâtiment agricole d'intérêt architectural ou patrimonial  
en zone agricole pouvant faire l'objet de changement de destination

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

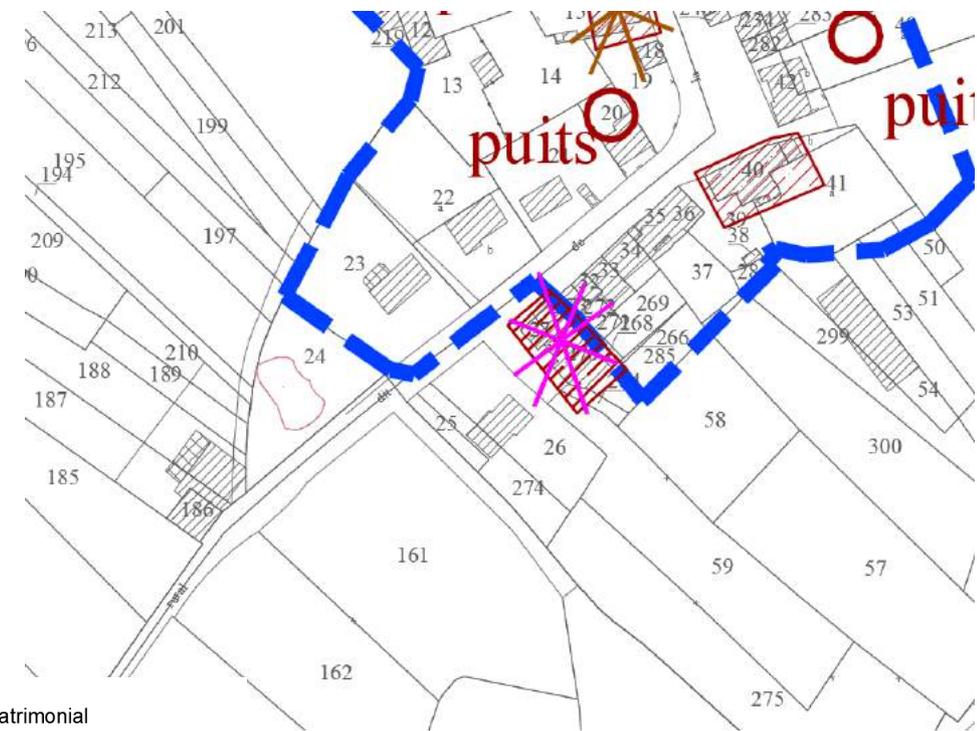
 Patrimoine bâti, immeubles, îlots à protéger et  
à valoriser soumis à permis de démolir

LA GOULBAUDIERE  
(au Nord-Est 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



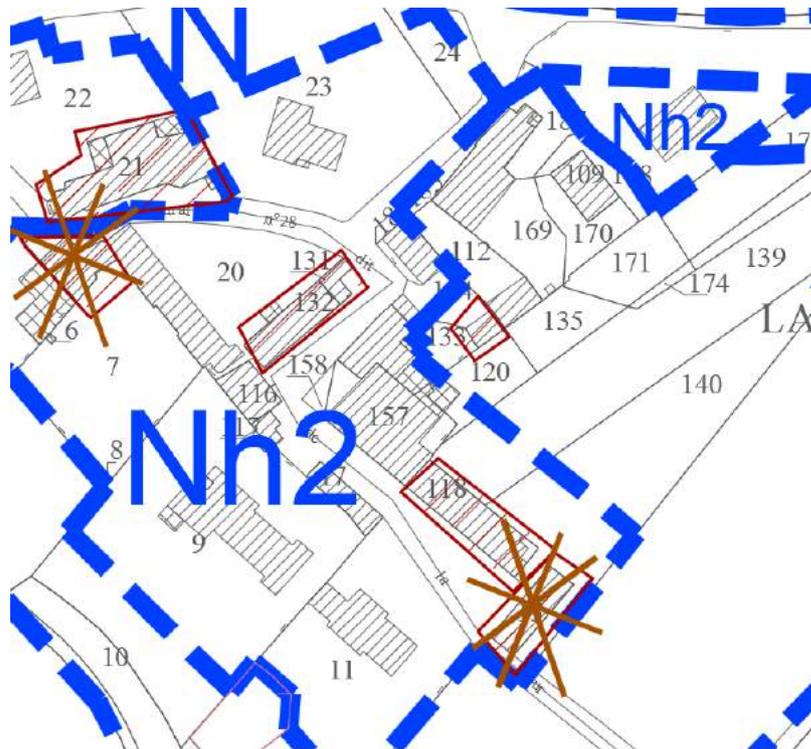
Patrimoine bâti, immeubles, îlots à protéger et  
à valoriser soumis à permis de démolir

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

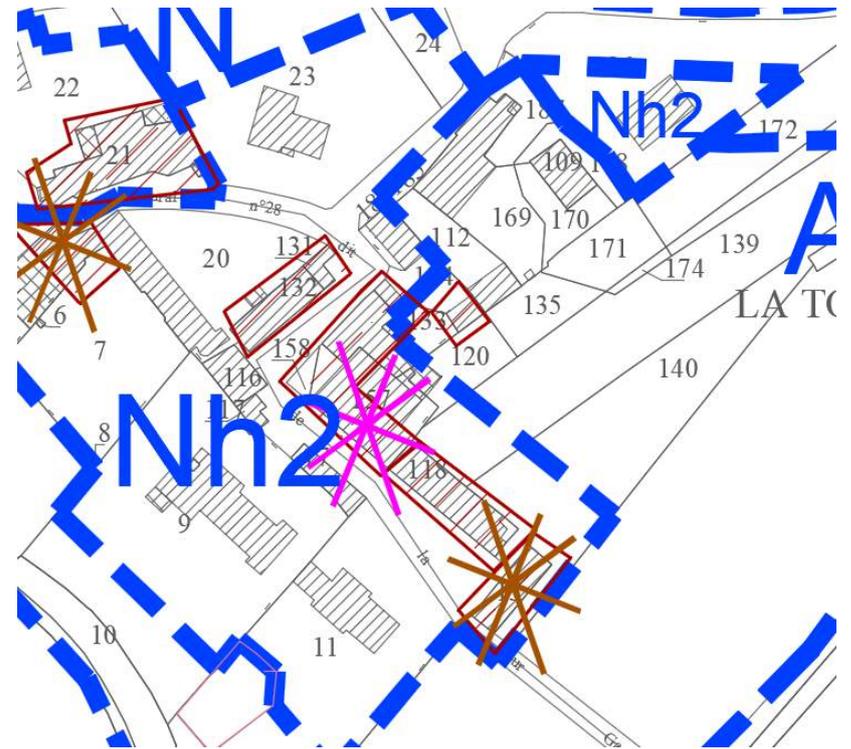


## LA TOUR GASSELIN (au Nord-Ouest du bourg du Landreau)

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



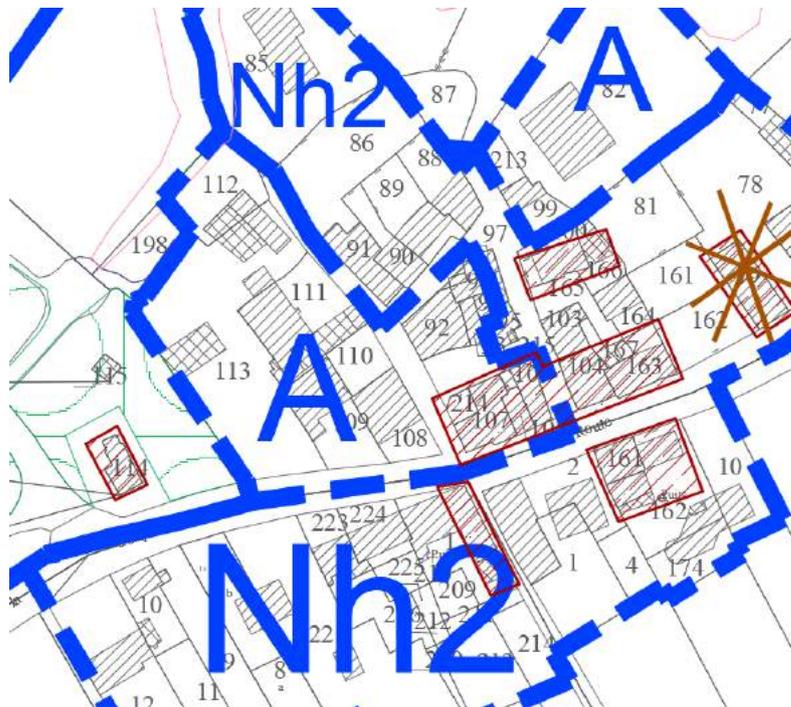
 Bâtiment agricole d'intérêt architectural ou patrimonial  
en zone agricole pouvant faire l'objet de changement de destination

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

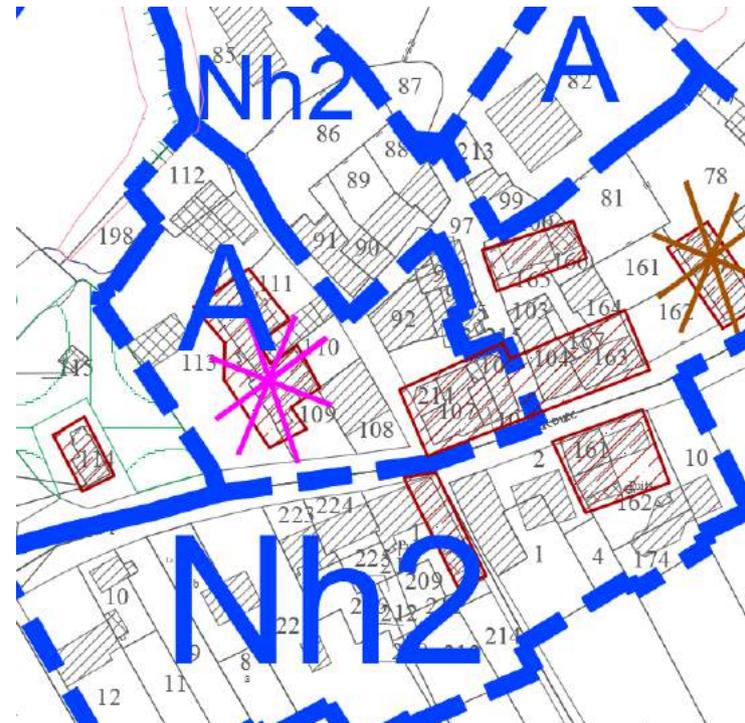
 Patrimoine bâti, immeubles, îlots à protéger et  
à valoriser soumis à permis de démolir

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

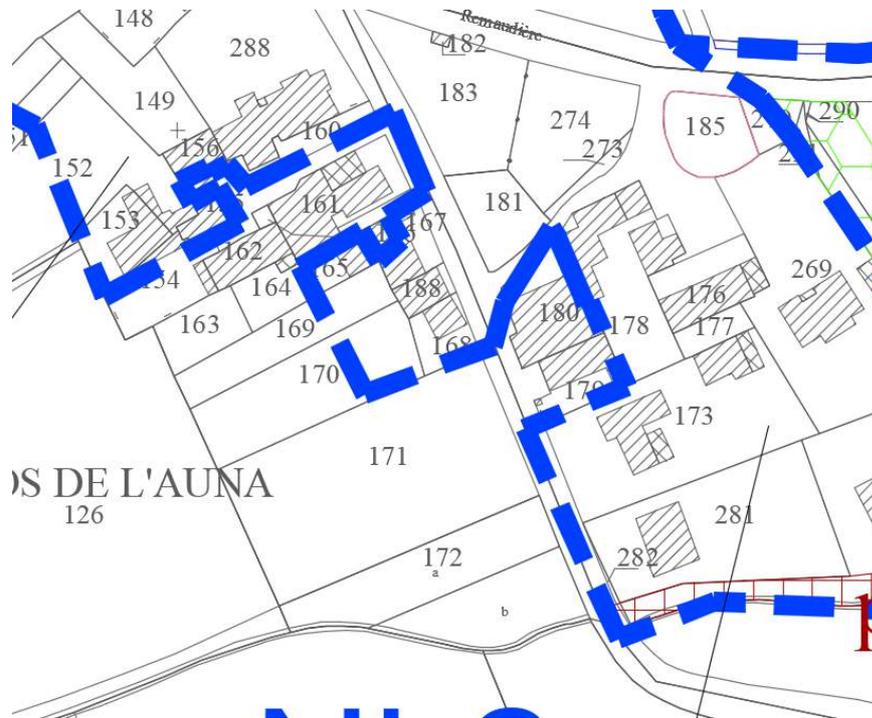
Éléments du paysage, immeubles, sites, secteurs à protéger, à mettre en valeur (art. L.123-1.5 7° du CU) :



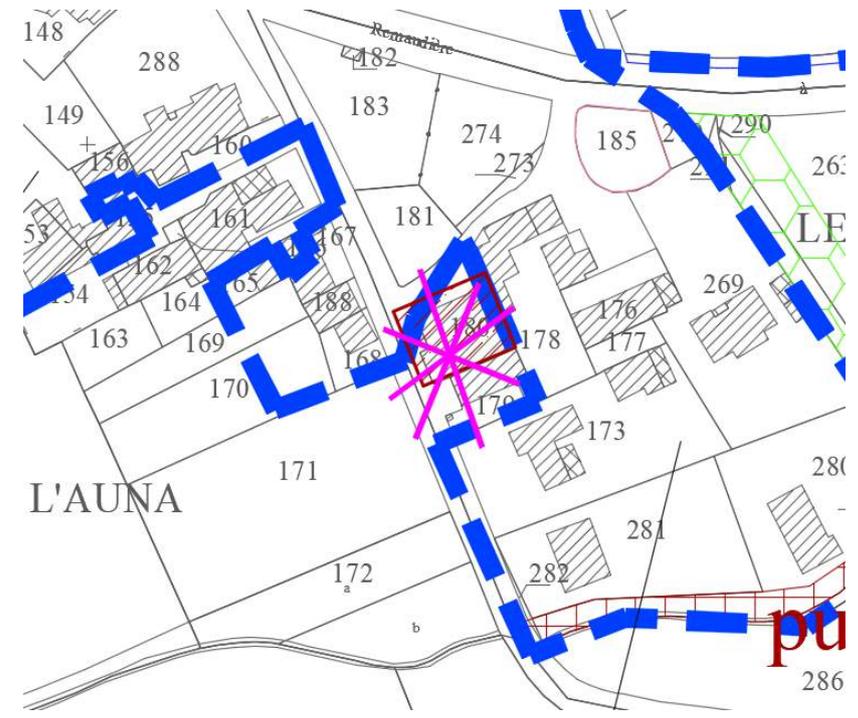
Patrimoine bâti, immeubles, îlots à protéger et  
à valoriser soumis à permis de démolir

# LE PIGEON BLANC (au Sud-Est 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

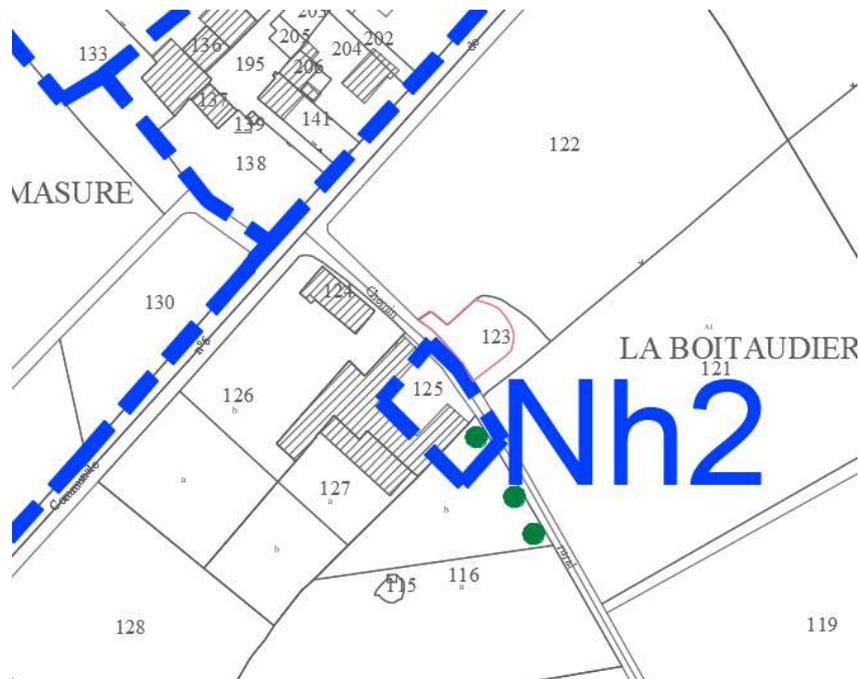


Patrimoine bâti, immeubles, îlots à protéger et  
à valoriser soumis à permis de démolir

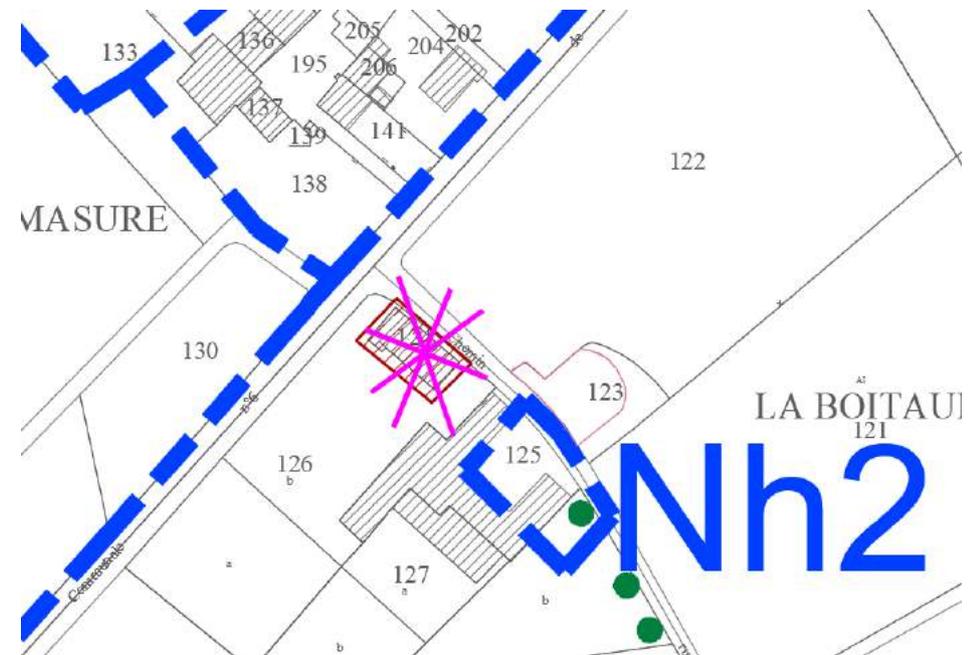
Eléments du paysage, immeubles, sites, secteurs à protéger, à mettre en valeur (art. L.123-1.5 7° du CU) :

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

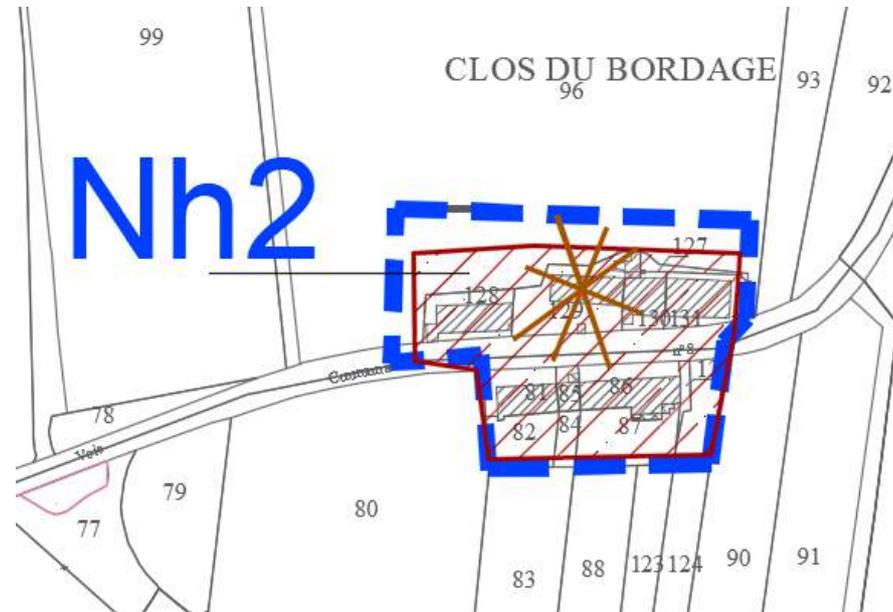
Éléments du paysage, immeubles, sites, secteurs à protéger, à mettre en valeur (art. L. 123-1.5 7° du CU) :



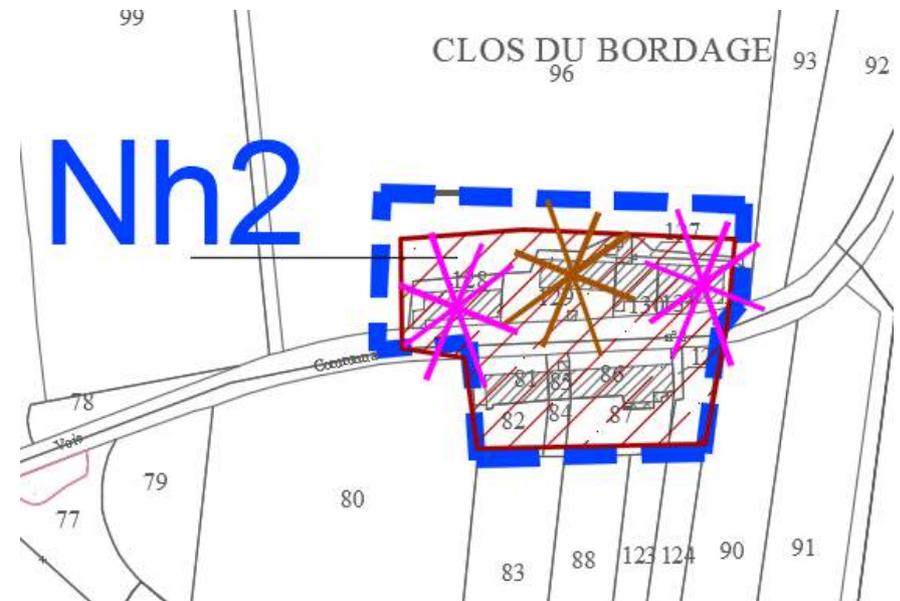
Patrimoine bâti, immeubles, îlots à protéger et  
à valoriser soumis à permis de démolir

## LE BORDAGE (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

Eléments 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 (11 bâtiments sur les 19 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 crée 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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, La Grange, Le Clos de la Poëze, La Petite Bretonnière, Les Plesses, La Choletterie, La Chardonnière, La Blissière, La Tour Gasselin, 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 (19), et réparti sur différents secteurs de la commune, évitant une concentration des flux sur certains axes.

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. Le cas échéant, la plantation d’une haie en interface avec des terrains viticoles pourra être imposée. 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) 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.