



Mission régionale d'autorité environnementale

**Pays de la Loire**

**Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale  
Pays de la Loire  
après examen au cas par cas  
Modification simplifiée n°6 du PLU  
de la commune du LANDREAU (44)**

n° : PDL-2020-4811

**Décision après examen au cas par cas  
en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme**

La mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) Pays de la Loire ;

- Vu** la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;
- Vu** le décret n°2020-844 du 3 juillet 2020 relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas ;
- Vu** le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;
- Vu** l'arrêté du 11 août 2020 de la ministre de la transition écologique, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;
- Vu** le règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;
- Vu** la décision de la MRAe Pays de la Loire du 17 septembre 2020 portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;
- Vu** la demande d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) relative à la modification simplifiée n°6 du PLU du Landreau, présentée par la communauté de communes Sèvre & Loire, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 27 juillet 2020 ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé en date du 27 juillet 2020 et sa réponse en date du 31 juillet 2020 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 23 septembre 2020 ;

**Considérant les caractéristiques du projet de modification simplifiée n°6 du PLU du Landreau**

- qui prévoit :
  - d'identifier, dans le respect des critères ayant prévalu pour l'élaboration du PLU en 2011<sup>1</sup>, de nouvelles possibilités de changement de destination pour 19 anciens bâtiments agricoles au sein des hameaux de la Giraudière, La Chardonnière, Le Douivet, La Tour Gasselin, La Boiteaudière, La Blissière, Les Plesses, La Petite Bretonnière, Le Bordage, Le Bas Planty, La Grange, Le Pigeon Blanc, La Bretonnière, Le Clos de la Poeze, La Choletterie, La Goulbaudière ; ces bâtiments seront identifiés par une étoile sur les plans de zonage et inscrits en tant que « bâtiments bâtis, immeubles, îlots à protéger et à valoriser, soumis à permis de démolir (article L.151-19 du code de l'urbanisme) » ;
  - de faire évoluer le règlement du PLU à la marge, afin de permettre ces changements de destination, ainsi que l'évolution mesurée des habitations des tiers non agricoles en zone A ;

1 Ces critères étant l'intérêt architectural ou patrimonial du bâtiment, le potentiel du bâti à transformer, l'accessibilité, les possibilités de stationnement, les possibilités de mise en place d'un assainissement autonome, l'absence de gêne pour les activités agricoles/viticoles, l'absence d'impacts sur les espaces naturels, la desserte par les réseaux.

**Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :**

- la modification simplifiée porte sur des secteurs déjà bâtis en dehors de tout zonage environnemental ou paysager d'inventaire ou de protection réglementaire ou zone humide identifiée ; le projet n'empêche pas de constructions nouvelles et les extensions rendues possibles sont limitées ; le maintien d'au moins 40 % d'espaces non imperméabilisés est fixé ;
- afin de limiter les possibles risques de nuisances de riveraineté entre habitation et agriculture, les bâtiments identifiés ne sont pas, selon le dossier, situés à proximité immédiate d'exploitations ; pourtant, pour trois d'entre eux (bâtiments 13, 14 et 15), des exploitations viticoles se situent à moins de 50 m de ces derniers ; ;
- dans un but de préservation de bonnes conditions de cohabitation entre exploitation viticole et habitations ou hébergement de tiers, le règlement impose la plantation d'une haie de feuillus d'au moins 2 m de large pour les bâtiments jouxtant les secteurs en AOC (appellation d'origine contrôlée) ; en effet certains de ces bâtiments se situent en toute proximité de vignes (au minimum à 2 m) ; aucune distance précise n'est toutefois fixée pour évaluer ladite proximité ;

**Etant rappelé** qu'il est de la responsabilité de l'autorité compétente en matière d'urbanisme :

- de vérifier le respect des critères mentionnés ci-dessus, notamment l'absence de gêne pour les activités agricoles/viticoles ;
- tout en garantissant, au-delà de la mesure de plantation prévue, les marges de recul et distances de sécurité nécessaires pour préserver les occupants des bâtiments concernés par les changements de destination des nuisances et risques sanitaires, tant vis-à-vis des exploitations voisines que vis-à-vis des épandages de produits phytosanitaires.

**Concluant que**

- au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des autres informations et contributions portées à la connaissance de la MRAe à la date de la présente décision,

le projet de modification simplifiée n°6 du PLU du Landreau n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement susvisée ;

**DÉCIDE :**

**Article 1er**

En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme, et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de modification simplifiée n°6 du PLU du Landreau présentée par la communauté de communes Sèvre & Loire n'est pas soumis à évaluation environnementale.

**Article 2**

La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification simplifiée du PLU du Landreau est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

### Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la MRAe et de la DREAL Pays de la Loire. En outre, en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique.

Fait à Nantes, le 28 septembre 2020  
Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized, somewhat abstract shape.

Thérèse PERRIN

## Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur Internet.

Lorsqu'elle soumet un plan ou un programme à évaluation environnementale, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de la décision, ou dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux.

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisation, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.

### **Où adresser votre recours :**

- Recours gracieux

Monsieur le Président de la MRAe  
DREAL des Pays-de-la-Loire  
SCTE/DEE  
5, rue Françoise GIROUD  
CS 16326  
44 263 NANTES Cedex 2

- Recours contentieux

Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nantes  
6, allée de l'Île Gloriette  
B.P. 24111  
44 041 NANTES Cedex

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)