



Direction générale territoires
Délégation vignoble

Service développement local

Référence : S2021-03-5986

Affaire suivie par :
Ludivine PERIO

Tél. 02.44.76.40.13

Nantes, le 9 avril 2021



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

Objet : Révision allégée N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Chapelle-Heulin

Madame la Présidente,

Par courrier en date du 15 mars 2021, vous avez consulté le Département sur le projet de révision allégée N°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune.

Cette modification concerne des ajustements graphiques et réglementaires pour permettre l'intégration de 2 projets à vocation agricole dans votre PLU : la création d'un bâtiment pour la CUMA près de La Dabinière, et l'installation d'un exploitant agricole au lieu-dit Royet.

Cette révision allégée appelle la remarque suivante de la part du Département :

- les distances de visibilité sur la RD 106, qui dessert le site de La Dabinière, sont insuffisantes, il conviendra donc de privilégier les accès pour ce site via la RD 7.

Les autres points de la présente révision n'appellent pas de remarque particulière.

Aussi, le Département, sous réserve de la prise en compte de la remarque précitée, émet un avis favorable à votre projet de révision allégée N°2 de votre PLU.

Je vous remercie par avance de m'adresser un dossier de celle-ci lorsqu'elle sera exécutoire afin de l'intégrer dans la bibliothèque des documents d'urbanisme de l'ensemble des communes du département, ainsi qu'un exemplaire informatique au format « 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

Clisson, le 18 mai 2021

**Madame la Présidente
Madame Christelle BRAUD
Communauté de Communes Sèvre et Loire
1 place Charles de Gaulle
44330 VALLET**

*Objet : Avis du SCoT sur projet de révision allégée du PLU de La Chapelle Heulin
Affaire suivie par : Jonathan RETIERE
Copie : commune de la Chapelle-Heulin*

Madame la Présidente,

A l'occasion de sa réunion en date du 07 mai 2021, la commission SCoT a pris connaissance du projet de révision allégée du PLU de La Chapelle Heulin.

Avis du SCoT sur le projet de révision allégée du PLU de La Chapelle-Heulin

Site de la Dabinière :

La procédure vise à mettre en place un zonage A en remplacement du zonage Av sur la parcelle concernée par le projet de construction d'un bâtiment de stockage de matériel.

Au regard de la situation du projet, le SCoT invite la commune à développer les dispositifs réglementaires en mesure d'assurer une bonne intégration architecturale et paysagère du nouveau bâtiment (volumétrie et aspect extérieur de la construction, accompagnement paysager...).

Site du Royet :

La procédure vise à mettre en place un zonage A en remplacement du zonage Av sur la parcelle concernée par le projet de construction. La zone A intègre une zone humide identifiée sur le site.

Le SCoT émet les réserves suivantes sur le projet :

- Au regard de l'impact du projet sur la zone humide existante et de la mise en place d'une stratégie « éviter-réduire-compenser », il est demandé que le dossier soit développé sur les points suivants :
 - o En ce qui concerne l'évitement, il y a nécessité de développer l'argumentaire sur les scénarios alternatifs qui ont pu être étudiés et de préciser les raisons pour lesquels les choix d'autres sites qui auraient permis d'éviter un impact sur la zone humide n'ont pas été retenus ;
 - o En ce qui concerne la compensation dans la mesure où l'évitement est impossible : il y a nécessité de développer l'argumentaire sur la faisabilité technique des mesures de compensation proposées et de développer les dispositifs réglementaires retenus pour assurer la pérennité et le suivi de la zone humide créée.
- Le SCoT émet un avis réservé concernant la modification du règlement protégeant les zones humides pour admettre, d'une manière globale dans l'ensemble de la zone A, la remise en cause des zones humides pour permettre la création de bâtiments ou installations agricoles. Il est conseillé de privilégier la création d'un secteur « indicé » spécifique au projet de Royet.

Je vous prie de recevoir, Madame la Présidente, mes salutations les meilleures.

**Le Vice-Président en charge du SCoT,
Stéphane MABT**

