

# Révision allégée du PLU, commune de La Chapelle Heulin

## PV de synthèse

L'enquête s'est déroulée dans des conditions normales pour le public, en ce qui concerne l'accès à l'information comme les conditions de remise des observations et des remarques , et ce sans incident notable.

observations	réponses de la CC Sèvre -Loire et de la commune de La Chapelle Heulin	commentaires du Commissaire Enquêteur
<b>Courrier n°1 - émetteur : CUMA</b>  <b>Dabinière</b> : dans ce courrier du 6 juillet 2021 signé par son Président, la CUMA explique le choix du site de la Dabinière après avoir écarté pas 8 autres sites qui ne correspondaient pas aux critères cumulatifs souhaités en termes d'accès , de positionnement par rapport aux adhérents , d'alimentation et de raccordement de production électrique.	<i>pas de réponse attendue</i>	ce courrier explicite clairement la démarche préalable au choix du site en précisant les trois critères cumulatifs à retenir.
<b>Mail N°1 : émetteur Mr Viaud</b>  <b>Royet</b> : Mr Viaud est l'exploitant du site ; il décrit précisément ses activités actuelles et futures	<i>pas de réponse attendue</i>	ce mail contient des précisions utiles pour appréhender, le développement envisagé des activités d'un nouveau siège d'exploitation agricole au Royet , les aménagements et constructions à réaliser , avec l'engagement de s'insérer au mieux par rapport au voisinage tout en prenant compte de la présence d'une zone humide.
<b>Mail n° 2 : émetteur Mr Viaud</b> ce mail du 5 juillet 2021 est un soutien au projet de la CUMA	<i>pas de réponse attendue</i>	-

observations	réponses de la CC Sèvre -Loire et de la commune de la Chapelle-Heulin	commentaires du Commissaire Enquêteur
<p><i>Courrier n°2 : émetteur, : Mr Jourdon et 6 voisins</i></p> <p>Dabinière : dans le prolongement de la concertation préalable de décembre 2020, ce courrier provenant d'habitants du village, expose des craintes sur d'éventuelles nuisances et préjudices liées au fonctionnement de l'entrepôt de la CUMA , en particulier:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'impact visuel</li> <li>- la dépréciation de la valeur immobilière des habitations</li> <li>- l' impact sonore et de circulation</li> </ul> <p>le courrier suggère l'implantation sur un autre site par exemple celui de l'ancienne déchetterie .</p> <p>Questions du commissaire enquêteur :</p> <p>1) peut-on éloigner un peu plus le futur bâtiment des habitations les plus proches ?</p>	<p>Il semble compliqué de venir implanter le futur bâtiment plus à l'Ouest. En effet, l'implantation de celui-ci devra respecter les règles de la zone A, notamment pour objectif de faciliter une intégration paysagère qualitative des constructions le long des voies ainsi que d'assurer la sécurité routière. Les règles opposables sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le long des limites séparatives, le s constructions doivent s'implanter « soit le long des limites séparatives soit à un minimum de trois mètres en retrait de celle-ci » ;</li> <li>- Le long des limites de voie publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile (hors routes départementales) « les constructions nouvelles doivent être implantées avec un <b>recul minimal de 10 mètres</b> mesuré par rapport à l'alignement des voies</li> </ul> <p>L'esquisse présentée dans la notice du projet de modification montre qu'il est envisagé d'implanter la construction à 5 mètres de la limite séparative Est, soit une distance déjà supérieure à ce qui est exigé dans le PLU</p>	<p>Effectivement, s'il s'agit d'un bâtiment d'entrepôt sans autres activités générant du bruit, atelier de réparation, soufflerie ... , la question de la distance n'est pas déterminante ; toutefois, le niveau d'isolation de la future structure bâtie est à préciser lors de la demande d'autorisation de construire .</p>

<p><b>2) peut-on mieux isoler visuellement le futur entrepôt par rapport au voisinage ?</b></p> <p>Afin d'intégrer qualitativement la future construction, le projet de révision allégée du PLU prévoit déjà l'intégration au plan de zonage de la nécessité de planter et préserver des espaces plantés sur les limites Nord, Ouest et Sud du projet. Au regard des remarques formulées par les habitants, il est envisagé au stade de l'approbation de la procédure d'ajouter une préservation similaire sur la partie Est du projet.</p> <p>Aussi, au moment du dépôt du permis de construire, une attention particulière sera portée à la qualité du projet et à son intégration dans l'environnement.</p>	<p>Effectivement , la préparation du dépôt de la demande d'autorisation de construire devra intégrer la réalisation de haies séparatives dont les caractéristiques sont à préciser</p>
<p><b>3) peut-on fixer des règles sur les horaires de manipulation du matériel de circulation ?</b></p> <p>Il n'appartient pas au PLU de fixer des règles sur les horaires de manipulation du matériel de circulation.</p> <p>Aussi, comme précisé dans la délibération relative à l'arrêt de projet de la révision allégée du PLU, le futur bâtiment de la CUMA est voué à une utilisation périodique (matériel sorti qu'une fois par an). Les nuisances envisagées sur site sont donc très limitées.</p> <p>Une réunion a été organisée par la commune avec les riverains avant l'enquête publique pour échanger sur le projet et leurs inquiétudes face à celui-ci. Les précisions relatives à l'utilisation du matériel agricole ont ainsi déjà pu être apportées lors de cette réunion.</p> <p>Si nécessaire, une nouvelle réunion d'échanges pourrait être organisée par la commune au moment du dépôt du permis de construire, afin d'échanger à nouveau sur le projet et sur l'utilisation du bâtiment.</p>	<p>Effectivement les garanties à apporter aux riverains notamment quant aux horaires d'usage ne relèvent pas du PLU , mais d'engagements ultérieurs de « bonne conduite « à passer entre la CUMA et les habitants, sous l'autorité de la commune .</p> <p>La proposition d'organisation d'une réunion éventuelle supplémentaire va dans ce sens sous l'autorité de la commune .</p>
<p><b>4 ) le site de l'ancienne déchetterie serait-il adéquat pour l'entrepôt de la CUMA ?</b></p> <p>Non, le site de l'ancienne déchetterie n'apparaît pas opportun et ce pour plusieurs raisons : Lorsque celle-ci était en activité, les riverains ont également exprimé leur mécontentement sur les nuisances apportées. L'usage passé de ce site nécessite une dépollution de celui-ci qui est aujourd'hui à l'étude. Ainsi, il n'est pas envisageable de réaliser une construction sur ce secteur à court terme. La localisation de la CUMA sur ce site n'empêcherait pas le passage des véhicules agricoles dans le village de la Dabinière au moment de la</p>	

	<p>récupération du matériel. Elle ne permettrait donc pas d'enlever les potentielles nuisances</p> <p>Le courrier émis par le président de la CUMA pendant l'enquête présente les sites étudiés et explique pourquoi le site de la Dabinière a été retenu.</p>
--	--

PV remis le 12 juillet 2021 par le commissaire enquêteur 

réponse du Maître d'ouvrage daté du 13 juillet et remis le 22 juillet 2021 par mail