



23 JAN. 2025

**Monsieur Didier PECOT**

Maire  
Mairie de Sévérac  
31 rue des Landes du Bourg  
44530 SEVERAC

Nantes,  
Le 14 janvier 2025

Nos réf. : PLU/25.003  
Affaire suivie par Anne-Cécile BERNARD  
Département Stratégie des Territoires  
[anne-cecile.bernard@44.cci.fr](mailto:anne-cecile.bernard@44.cci.fr)

Monsieur le Maire,

Je vous remercie de m'avoir soumis, pour avis, le projet arrêté du PLU de Sévérac. Les activités économiques sont concernées à plusieurs titres, pour lesquelles la CCI souhaite vous faire part de ses observations.

Nous avons, tout d'abord, bien noté votre objectif de porter la démographie à 1 950 habitants en 2034 induisant la production de 120 nouveaux logements sur la prochaine décennie. Le PLU entend diversifier l'offre de logements afin de répondre aux besoins démographiques. Cela permettra aussi de répondre aux besoins de recrutement d'actifs pour les entreprises du territoire.

Le PLU tient aussi à recentrer l'offre d'habitat sur le centre-bourg, à même d'appuyer la dynamique de confortation des commerces et des services au sein de la centralité ; et de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles. Nous soutenons cette proposition.

Concernant l'accueil des entreprises, le PLU classe la zone d'activités de la Normandais, le long de la RD773, en Ue et 1AUe, intégrant un potentiel d'extension de 1.8 ha. Le projet du PLU vise ainsi à prévoir une capacité d'accueil pour de nouvelles entreprises sur un espace adapté, dédié et bien desservi.

S'agissant du règlement applicable à la zone Ue, nous en approuvons les grands principes concourant à la densification du foncier économique, tant sur les règles de hauteur (18 m) et de marges de recul (3 à 4 m) que sur la vocation de la zone (*zone réservée à l'activité productive et interdiction du commerce de détail*). Sur ce dernier point, nous ajoutons que cette

mesure permet aussi de polariser le commerce de proximité en centre-bourg et ainsi éviter un éparpillement de l'offre préjudiciable à son attractivité. Nous soutenons ce choix.

Par ailleurs, nous notons qu'il manque un règlement détaillé pour la zone 1AUe qui reprendrait les mêmes caractéristiques que la zone Ue. Nous vous invitons ainsi à le compléter pour apporter une meilleure lisibilité pour les porteurs de projets dans la mesure où cette zone est d'ores et déjà urbanisable.

Le développement économique ne repose pas seulement sur les zones d'activités, il prend aussi forme au sein des zones urbaines agglomérées et contribue à la mixité fonctionnelle.

Aussi, il nous paraît important de pouvoir autoriser cette mixité fonctionnelle au cœur des bourgs pour des activités de commerces et de services mais aussi pour des activités productives, compatibles avec la proximité résidentielle ; comme le stipule d'ailleurs votre PADD via l'orientation suivante : « *permettre les activités artisanales compatibles avec la présence de l'habitat au sein de la zone agglomérée* ». Or, le règlement du PLU proposé limite certaines possibilités :

La sous-destination « industrie » est en effet interdite en zone Ua et Ub. Les activités concernées par cette interdiction incluent, entre autres, des activités artisanales affiliées à l'industrie (ex. peinture, plomberie, couvreur...) dans le code de l'urbanisme. Celles-ci sont, depuis la modification du code de l'urbanisme de 2015, dissociées des activités artisanales avec une activité commerciale de vente de biens ou de services (ex. boulangeries, charcuteries, coiffeurs...).

Cette interdiction n'est donc pas souhaitable : elle revient à interdire des activités qui ne sont pas nécessairement génératrices de nuisances et qui, par leur activité propre et les flux qu'elles génèrent, ont toute leur place dans la construction d'une dynamique urbaine (au même titre que l'activité commerciale).

Nous vous demandons donc d'autoriser les constructions à destination « d'industrie » en zone Ua et Ub, avec la condition suivante « sous réserve de relever de l'artisanat de production et d'être compatible avec l'environnement résidentiel ».

En conclusion, et sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessus, la CCI émet un **avis favorable** sur le PLU de Sévérac, et reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire aux observations transmises dans ce courrier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

**Yann TRICHARD**  
Président

