

Dossier suivi par
Justine CHOLET
chargée de mission Aménagement
Urbanisme
Territoire Centre Atlantique
06 13 41 42 51
justine.cholet@pl.chambagri.fr

Mairie de SEVERAC
31 rue des Landes du Bourg
4450 SEVERAC

A l'attention de Monsieur le Maire

Nantes, le 31/01/2025

Objet : révision de PLU SEVERAC – Avis Chambre d'agriculture
Réf. PC/JC/SJ/421M24043

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.153-14 et suivants), vous nous avez consultés pour avis sur le projet de PLU de SEVERAC, arrêté par le conseil communautaire le 14 octobre 2024, et reçu le 30 octobre 2024. Nous vous communiquons donc nos observations, ainsi que notre avis.

Au regard des objectifs de gestion économe de l'espace, nous rappelons qu'une attention particulière est portée aux documents d'urbanisme, quant à leur application du principe « Eviter, Réduire, Compenser les incidences agricoles » :

- Eviter tout impact sur l'activité et les terres agricoles,
- Réduire les impacts agricoles qui n'ont pu être évités,
- Enfin et en dernier ressort, compenser les impacts sur l'agriculture.

Consommation d'espaces

A vocation d'habitat

Il est prévu un taux de croissance de 1,2%/an de la population, passant de 1653 à 1953 habitants, soit 300 habitants entre 2020 et 2034.

.../...

La taille des ménages retenue étant de 2,2 habitants, le besoin en logement est de 137, auxquels s'ajoutent 23 logements à la suite de l'impact du desserrement des ménages. 36 logements ont été créés depuis 2020. Ainsi, la collectivité expose **un besoin total de 124 logements entre 2024 et 2034.**

Un travail d'identification du potentiel permet une production de 72 logements dont 5 en réhabilitation de logements vacants, 10 en renouvellement urbain et 57 en densification.

Ainsi, si on soustrait le potentiel de 72 logements au besoin de 124 logements, on obtient **52 logements à produire en extension.**

Pour rappel, le SCOT prévoit une densité de 12 logements par hectare, mais la collectivité a fait le choix de 18 logements par hectare. Après calcul, en extension, **le besoin est de 2,87 hectares pour 52 logements, soit 0,28 hectares par an.**

Le PADD prévoit trois secteurs 1Aub avec de l'habitat. On **retrouve 40 logements pour une consommation de 1,71 hectares.** Ces secteurs sont concernés par trois OAP, la numéro 1, 2 et 3. Le nombre de logements à l'hectare est de 23, et donc bien plus élevé que celui prévu, à savoir 18 logements à l'hectare.

Une zone 2Aub à vocation d'habitat est aussi identifiée avec comme surface 0,58 hectares. Si son développement suivait le choix premier de 18 logements à l'hectare, cet ensemble se constituerait de 12 logements.

Le nombre de logements prévus en extension reste cohérent avec le besoin en nombre de logements. **Nous sommes favorables à une ouverture progressive à l'urbanisation à vocation d'habitat en fonction des besoins futurs.**

A vocation économique

L'OAP 4 classée en 1AUe prévoit l'extension de la zone économique sur 0,45 hectares dans un premier temps, et 1,35 hectares dans un second temps. Nous regrettons que cette extension ait lieu sur des parcelles exploitées et déclarées à la PAC.

À cet égard, nous souhaitons rappeler l'importance de prendre en compte, lors de la planification et de la mise en œuvre du projet, des mesures visant à minimiser l'impact sur les exploitations concernées. Si nécessaire, il conviendrait également d'envisager des compensations ou des aménagements qui leur permettraient de poursuivre leur activité dans les meilleures conditions. Dans cette perspective, nous recommandons vivement d'organiser une concertation avec les exploitants concernés en amont du projet.

.../...

PADD

L'Axe 4 du PADD, et plus particulièrement le point 4.1, stipule : « permettre l'installation de nouveaux agriculteurs en favorisant l'agriculture biologique ». Cependant, le PADD n'a pas pour vocation de privilégier un modèle agricole spécifique.

Nous demandons donc que soit supprimé « en favorisant l'agriculture biologique ».

Règlement écrit

Dans le règlement écrit de la zone A, il est indiqué pour le logement de fonction agricole une emprise au sol de 120 m² maximum, ainsi qu'une limite à deux logements par site d'exploitation.

Cela ne correspond pas à la Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme qui n'évoque pas de surface de plancher et qui ne limite pas le nombre de logement par siège. **Nous demandons donc un ajustement et l'adaptation du règlement.**

Le règlement autorise la construction d'abris pour animaux non liés au siège d'exploitation agricole. Nous rappelons que la zone agricole est destinée aux seules activités agricoles professionnelles. **Ainsi, nous demandons la suppression de cet alinéa.**

STECAL

Le STECAL N1m comprend une parcelle agricole déclarée à la PAC 2023. **Nous souhaitons que le STECAL se limite uniquement à l'activité de motocross existante.**

Nous sommes favorables aux STECAL dans la mesure où ils viennent reconnaître des activités déjà existantes et qu'ils n'entraînent pas de consommation d'espaces agricoles supplémentaires.

Haies Bocagères

La commune a choisi d'identifier une partie significative de sa trame bocagère au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

L'arrachage éventuel d'une haie identifiée est soumis à déclaration et autorisation préalable. Si nous sommes également attachés à la préservation d'un maillage bocager fonctionnel répondant aux enjeux agricoles, environnementaux et paysagers, nous rappelons qu'à travers les dispositions de la PAC (mesure BCAE 8), existent déjà des mesures de protection de la trame bocagère. L'enjeu est d'éviter une surprotection et suradministration des éléments du paysage, qui auraient pour effet de multiplier les démarches, et de complexifier l'instruction des autorisations nécessaires à l'évolution d'un paysage vivant.

Pour autant, nous prenons acte du souhait de la collectivité de conserver un droit de regard sur l'évolution de son paysage bocager. **Il nous semble donc important qu'une communication pédagogique soit mise en œuvre, afin d'éviter la confusion dans le monde agricole entre la déclaration auprès des services de l'état au titre de la PAC, et celle auprès de la collectivité au titre du PLU.**

Zones Humides

Les zones humides sont abordées à la page 19 du rapport de présentation 1, dans le paragraphe relatif à la Trame Bleue. Il est indiqué que « la commune sera soumise à la réglementation du SAGE concernant la destruction des zones humides dans les secteurs sensibles pour une partie du territoire communal ». L'article 1 du SAGE y est également mentionné.

Cependant, le règlement du PLU, en page 16, dans la section intitulée « **Partie 3 – Zones Humides Protégées** », instaure une réglementation spécifique concernant les zones humides.

Nous relevons un manque de cohérence entre le rapport de présentation, qui fait référence au SAGE, et le règlement du PLU, qui impose des règles différentes de celles du SAGE. La Chambre d'Agriculture demande que le règlement s'appuie sur, et reprenne, les dispositions de l'article 1 du SAGE.

Au minimum, il est demandé qu'une dérogation concernant l'activité agricole soit ajoutée en page 17, avec les précisions suivantes :

- La création, l'entretien ou la réfection des accès sur les emprises existantes (chemins, voies et ouvrages de franchissement) ;
- L'impossibilité technico-économique de réaliser des travaux de création, d'adaptation ou d'extension de bâtiments existants, autorisés, déclarés ou enregistrés, en dehors de ces zones ;
- La possibilité d'extension ou de création de retenues d'irrigation, dont l'impact sur la zone humide est inférieur à 1 ha, conformément à la modification du 3 juillet 2024 de l'arrêté de prescription générale sur les plans d'eau du 9 juin 2021.

.../...

Pour conclure, nous soulignons la sobriété foncière du Plan Local d'Urbanisme, qui s'inscrit dans une démarche de consommation raisonnée des espaces naturels, agricoles et forestiers. Toutefois, compte tenu des remarques émises ci-dessus, **nous émettons un avis réservé**. Cet avis pourrait évoluer favorablement si nos observations et propositions sont prises en compte dans les futurs ajustements du document.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Par délégation du Président de la Chambre d'agriculture
Paul CHARRIAU

