



**PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
départementale
des territoires et de la mer**

Affaire suivie par Aude MERRIEN-MAAS
Service Conseil Accompagnement et Urbanisme Durable

Nantes, le 18 février 2025

Le Préfet de la Loire-Atlantique

à

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

Objet : révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Sévérac
avis des services de l'État sur le projet de PLU « arrêté »

PJ : 1 annexe technique + 1 dossier SUP

Par délibération du 14 octobre 2024, reçue en Préfecture le 18 novembre 2024, le Conseil municipal a arrêté le projet de PLU de la commune de Sévérac.

Vous m'avez transmis le dossier d'arrêt aux fins de consultation et avis des services de l'État, conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme. Après examen, vous trouverez ci-après les observations relatives à la prise en compte des enjeux de développement durable énoncés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

Propos liminaires

Le territoire de Sévérac est situé à la limite nord-ouest du département de Loire-Atlantique, bordé par les marais de la Vilaine et de l'Isac. Outre la forte présence du réseau hydrographique, des boisements importants sont présents, plutôt au sud-est de la commune, mais sans pour autant structurer une filière forestière, qui reste ponctuelle et morcelée. L'agriculture reste un secteur dynamique, avec 10 exploitations.

Commune rurale d'environ 1 700 habitants, Sévérac a vu se développer une urbanisation récente linéaire, au nord-ouest, le long de la route de Théhillac, et au nord-est, à Bonne-Miette, La Normandais et Le Chêne. Une accélération importante a eu lieu ces dernières années à la suite de la crise du Covid et du développement du télétravail. La présence de la gare a été un facteur déterminant dans le choix d'implantation des nouveaux habitants.

La commune fait partie de la communauté de communes du Pays de Pont-Château – Saint-Gildas-des-Bois. Le SCoT, approuvé en 2010, est actuellement en cours de révision. La révision du PLU de la

commune se trouve ainsi dépourvue d'un cadre stratégique stabilisé. Malgré cela, la commune a initié à son échelle des efforts notables en matière de transition. Il est attendu des arbitrages consolidés du futur SCoT qu'ils soient confirmés, soutenus ou renforcés.

Toutefois, les politiques vertueuses et les ambitions affichées par la commune peinent à se traduire pleinement dans les outils réglementaires du PLU. De même, les difficultés lors de l'élaboration du document ont favorisé un certain nombre d'incohérences préjudiciables dans le document. C'est dans cette perspective que s'inscrivent les remarques portées dans l'annexe technique.

Consommation des espaces naturel, agricole et forestier

Pour s'inscrire dans la démarche du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), le projet de PLU intègre dans le PADD l'objectif de réduire de moitié la consommation d'espace. Le rapport de présentation évalue cette consommation sur la décennie 2011-2021. Selon le bureau d'études, elle s'élève à 7,93 ha entre 2008 et 2019, tandis que l'ONAS et l'outil local ConsoZAN 44 l'estiment à environ 9-10 ha entre 2009 et 2021. Ces écarts s'expliquent par des périodes de référence différentes. Les communes peuvent ajuster ces chiffres avec des données de terrain, mais ce choix reste insuffisamment affirmé dans le PLU de Sévérac.

La commune a intégré le lotissement des Charmes (1,08 ha, lancé en 2021) dans le calcul de la consommation 2011-2021, portant celle-ci à 8,08 ha. Cela permet de fixer un objectif de 4 ha pour 2021-2031, conforme à la réduction de 54,5 % imposée par défaut en l'absence de territorialisation du SRADDET. Avec une estimation nationale à 8,9 ha, l'effort de Sévérac apparaît vertueux et sincère pour une commune rurale.

La consommation d'espace entre 2021 et 2024, à la date de l'arrêt du PLU, est estimée à 1,5 ha. Ce chiffre est cohérent avec les données de l'OCSGE (Occupation du sol à grande échelle) qui considère que 2,34 ha ont été artificialisés entre 2020 et 2022 (1,5 + 1,08 = 2,58 ha).

Les extensions du bourg (1AUb et 2AUb) et de la zone d'activités de La Normandais (1AUe) entraîneront une consommation de 4,06 ha. Une friche de 1,3 ha, issue de l'abandon de la déviation de la RD773, est exclue du calcul, étant considérée comme déjà consommée. La zone des Buissons de 0,52 ha en densification n'est pas comptabilisée, en raison des limites des observatoires pour les surfaces inférieures à 1 ha en secteur urbanisé.

Les objectifs décennaux du ZAN prévoiraient pour Sévérac une consommation de 4 ha entre 2021-2031 et 2 ha entre 2031-2041, soit un total de 6 ha. Avec 1,5 ha consommés avant l'arrêt et les 4,06 ha prévus pour les 15 ans d'application du PLU, **cette trajectoire reste compatible avec les attentes en matière de consommation d'espace.**

Densité et extensions

Le projet de PLU fixe un objectif moyen de 23 logements/ha pour les secteurs d'aménagement en 1AUb, un effort significatif pour une commune rurale où les parcelles de 1 000 m² sont courantes. Toutefois, **ces densités minimales, imposées dans les OAP, mériteraient d'être réinterrogées en s'appuyant sur les formes urbaines denses du bourg ancien** (maisons mitoyennes en front bâti) ou sur la présence d'espaces libres à proximité (terrains de sport, ouvertures sur le grand paysage) offrant des espaces de respiration. A minima, la zone de renouvellement urbain sur le site de l'ancienne école est une opportunité pour porter une densité plus ambitieuse.

Le secteur 2Aub de La Normandais et l'extension de la zone d'activités ne correspondent pas aux orientations du PADD ni au plan de zonage retenu. L'abandon de la déviation n'a pas permis une réflexion aboutie sur ce secteur, qui nécessiterait une vision à long terme pour structurer un véritable village.

Enfin, le développement linéaire autour du village du Chêne repose uniquement sur l'investissement dans l'assainissement collectif, un argument insuffisant au regard des enjeux du secteur en termes d'activités, paysage et patrimoine bâti. Une OAP aurait permis une approche plus cohérente, en s'appuyant sur les implantations et formes bâties anciennes adaptées à la topographie et au parcellaire en lanière.

Objectifs démographiques et de constructions de logements

Le projet de PLU fixe un objectif démographique de 1 950 habitants en 2034, soit une augmentation de 15 % en 10 ans, avec la construction de 124 logements (environ 300 habitants, sur la base de 2,2 personnes par ménage).

Cet objectif est compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2024-2030, qui prévoit pour Sévérac un rythme de construction de 12 logements par an, dont 2 logements sociaux. À l'échelle du territoire, la politique de l'habitat repose sur le renforcement des trois pôles majeurs que sont Pont-Château, Saint-Gildas-des-Bois et Missillac. Dans ses projections, l'INSEE anticipe un ralentissement de la croissance démographique et attribue à Sévérac un taux de croissance de +0,6 % par an, correspondant à l'évolution observée entre 2012 et 2022. Cette estimation, plus nuancée que celle du PLU, reflète les tendances générales de stabilisation démographique et les orientations du SCoT en matière d'urbanisation maîtrisée.

Le PLU prévoit la réhabilitation de 15 logements, un potentiel de densification de 60 logements et la création de 50 logements dans les zones de projet, en cohérence avec les objectifs des trois OAP en 1Aub.

Le PLU prévoit 6 logements locatifs sociaux au Buisson, mais ne mentionne pas les 6 autres attendus dans le PLH 2024-2030 ni d'actions au-delà de cette période. Pour garantir ces objectifs, la commune peut mobiliser divers outils dans son document d'urbanisme (OAP, règlement, emplacements réservés). **À minima, le rapport de présentation devrait identifier les projets envisageables, même en l'absence d'opérations programmées.**

Prise en compte de l'eau et des espaces naturels

Les stations de traitement des eaux usées disposent de réserves de capacité en charge organique correspondant globalement aux objectifs démographiques du PLU (200 EH pour la station du bourg, capacité réduite de moitié pour Le Chêne). Cependant, la station du bourg approche la saturation hydraulique en raison d'apports d'eaux claires parasites.

Il est impératif d'engager rapidement des travaux sur les réseaux afin de corriger ces dysfonctionnements, en parallèle des aménagements urbains. À défaut, la capacité hydraulique nominale pourrait être dépassée, compromettant la faisabilité du projet urbain.

Le PLU intègre de manière satisfaisante les enjeux liés aux zones humides. L'annexe de délimitation des zones humides sur les secteurs à urbaniser est pertinente, bien que la partie relative à la zone d'activités, sous compétence intercommunale, n'ait pas été communiquée. La prise en compte de

ces contraintes a été exemplaire, notamment avec l'abandon de l'urbanisation sur une partie du secteur de La Gruguenais à la suite du pré-diagnostic.

À l'instar des zones humides, l'inventaire des haies semble avoir été réalisé avec rigueur. Il est donc dommage que seule une synthèse figure en annexe, alors qu'elle aurait dû constituer une base pour une gestion adaptée de ces structures linéaires, tant pour leurs fonctions hydrologiques, leur importance écologique que pour leur potentiel d'exploitation.

Prise en compte des risques et servitudes

Le risque d'inondation est correctement pris en compte, mais le Plan de Prévention des Risques annexé au PLU, comme les autres servitudes liées aux risques et à la sécurité, mériterait d'être mieux mis en avant à travers une cartographie dédiée.

Conformément à l'avis de la CDPENAF, le projet d'hébergement touristique au lieu-dit *La Rivière d'en Bas*, situé en zone Nh, est strictement interdit et doit être supprimé.

Par ailleurs, certaines servitudes liées aux réseaux de transport de gaz et d'électricité sont incompatibles avec le classement en espace boisé classé de plusieurs secteurs forestiers. Ces prescriptions doivent être ajustées en conséquence (voir annexe technique et pièces jointes).

* * * *

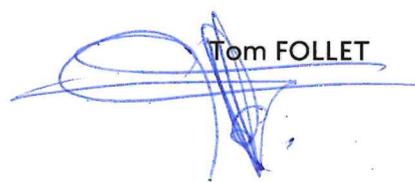
Au regard de ces éléments, **j'émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté** le 14 octobre 2024 par votre conseil municipal et vous demande de prendre en compte les remarques suivantes :

- conditionner les opérations d'aménagement du bourg à la programmation des travaux sur les réseaux d'assainissement ;
- prendre en compte les demandes des gestionnaires de Servitudes d'utilité publiques concernant notamment les Espaces boisés classés ;
- améliorer la cohérence du document en vous appuyant sur cet avis et sur les remarques présentées dans l'annexe technique.

Enfin, le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique afin d'être porté à la connaissance du public ainsi que l'avis de commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Mes services et ceux de la direction départementale des territoires et de la mer restent à votre disposition pour vous apporter toutes précisions utiles et examiner avec vous les modalités de prise en compte de cet avis.

Le Préfet,
Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général adjoint


Tom FOLLET

Annexe technique

Rapport de présentation – Tome 1

p 15 – Le SRCE a été intégré au SRADDET. C'est ce document, en l'absence de SCoT intégrateur, qui fait désormais référence. Ce document identifie le nord de Sévérac comme réservoir de biodiversité majeur.

P 16 – Approuvée en 2006, la DTA a été abrogée par le décret n°2024-956 le 24 octobre 2024.

P 17 – La révision du SCoT a été prescrite le 1^{er} décembre 2022. Le futur schéma aura valeur de SCoT intégrateur permettant d'orienter les PLU dans leur compatibilité avec les documents de planification de rang supérieur (SRADDET, SDAGE et SAGE, PGRI...)

P 20 – La carte de la trame bleue issue de l'inventaire zone humide mériterait d'être plus contrastée, notamment pour mieux voir le résultat des inventaires complémentaires.

P 23 – la zone de bocage dense n'apparaît pas comme particulièrement remarquable par rapport à d'autres secteurs de la commune. N'a-t-elle pas été repérée plutôt comme corridor en renfort au réservoir de la lande du trésor, en lien avec les continuités écologiques reliant les marais de l'Isac et de la Vilaine via le ruisseau du moulin du rocher et le Bois de Reslin au sud du bourg ? Et à ce titre, a-t-elle été inscrite dans les zones de perméabilité présentées à la page suivante ?

P 28 – La communauté de communes de Pont-Château Saint-Gildas-des-bois exerce la compétence « eau potable » depuis le 31 décembre 2017. Elle a délégué l'exercice des compétences transport et distribution d'eau potable au Syndicat d'alimentation d'eau potable (SAEP) de la région de Pont-Château/St-Gildas-des-bois, lui-même adhérent au syndicat mixte Atlantic 'Eau.

Il est suggéré de remplacer les termes sur la sécheresse « dont la fréquence augmente » par « sécheresse dans le contexte de dérèglement et réchauffement climatiques ».

p 29 – Assainissement

La station du bourg de Sévérac est proche de la saturation hydraulique en raison d'apports d'eau claires parasites. Les travaux de réhabilitation du réseau des eaux usées sont à entreprendre rapidement afin de résoudre ce problème, conformément au courrier communiqué par les services de l'État à l'été 2024.

La station pourrait traiter 200 équivalent-habitants supplémentaires en termes de charge organique. Il serait regrettable que les projets de développement soient en partie bloqués à cause des eaux parasites alors que la station est normalement en capacité de gérer l'augmentation souhaitée de la population.

Il n'y a pas de désordre pour la station du Chêne qui utilise la moitié de sa capacité.

Il manque la fin de la page, concernant le schéma directeur d'assainissement en cours d'élaboration.

P 37 – Il serait intéressant de proposer une carte de synthèse des secteurs favorables au développement des EnR ou des secteurs où il y a déjà des installations, notamment la friche au sud-est, favorable à l'accueil d'une centrale photovoltaïque au sol ainsi que les deux éoliennes déjà

présentes sur le territoire communal. Cette carte serait d'autant plus intéressante qu'elle permettrait d'exposer les arbitrages qui seront à rendre sur ces questions avec leur incompatibilité potentielle vis-à-vis des enjeux environnementaux sur la biodiversité :

- zone de perméabilité de la TVB à préserver et présence de massif forestier / secteurs de vent favorables aux éoliennes (risque de collision oiseaux – chiroptères),
- projet de centrale solaire au sol dans une ZNIEFF1 (secteur de grand intérêt biologique ou écologique) et néanmoins ancienne décharge d'ordures ménagères de la commune qui justifie le projet.

P 41 – Le Dossier départemental sur les risques majeurs a été révisé et approuvé par arrêté préfectoral du 22 août 2024.

Il est consultable : <https://www.loire-atlantique.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Risques-naturels-et-technologiques/Information-sur-les-risques-majeurs/Dossier-Departemental-des-Risques-Majeurs/Dossier-Departemental-des-Risques-Majeurs>

La commune est concernée par les risques inondation, retrait et gonflement des argiles, présence de radon, transports de matières dangereuses par la route et par canalisation et présence résiduelle des engins de guerre (la seconde).

P 51 – L'approche historique aurait mérité d'être plus factuelle.

P 56 – Une présentation plus illustrée et cartographiée du patrimoine bâti (qui sera à protéger dans le règlement) aurait été intéressante, d'autant qu'il n'y a pas de fiches de l'inventaire du patrimoine annexées au règlement pour compléter la présentation.

P 59 – A quelle époque a eu lieu le remembrement sur la commune ? La photo aérienne de 1950, si elle présente des terres très morcelées, ne semble pas montrer de bocage dense en dehors des secteurs de marais, fonds de vallée et cours d'eau.

P 80 – L'observatoire national de l'artificialisation présente de nombreux biais. L'absence de cartographie ne permet pas d'analyser et de repérer les erreurs.

P 86 – La notion de densification dans le tissu urbain existant est à appliquer sur les parcelles non bâties dont au moins 3 côtés sur 4 sont entourées par des parcelles bâties. Un nombre certain des potentiels repérés aurait dû être considéré comme de l'extension et non de la densification – notamment dans la structure linéaire au sud du village du Chêne.

P 125 – La comparaison du nombre d'exploitation par commune ne semble pas pertinente au regard de la grande diversité des superficies.

La présentation des 4 emplacements réservés et des projets liés aurait été attendue.

Rapport de présentation – Tome 2

p 23 – Les deux petits regroupements bâtis de la Couchais et de la Gruguenais ont été maintenus en Ub. Ce choix est à justifier en s'appuyant sur leur proximité avec le bourg et leur connexion à l'assainissement collectif.

P 24 – Le lieu-dit Le chêne est inclus dans le zonage d'assainissement collectif.

P 26 – Les choix de développement de la zone d'activités de La Normandais ont évolué à la suite de l'abandon de la déviation de la route départementale. Ce sujet aurait mérité une présentation plus approfondie.

Quelle est la justification du recul de 4 mètres par rapport aux emprises et aux voies publiques ? Si la zone Ue correspondant à la casse auto, et située à proximité du bourg, peut justifier un recul nécessaire à la cohabitation avec une zone d'habitat, cette règle dans la zone d'activités de la Normandais paraît inutile et source de consommation d'espace superflue, d'autant que le recul par rapport à la départementale limite déjà l'utilisation optimale des terrains de cette ZAE.

P 28 – Le secteur de Pontreaux a lui aussi fait l'objet d'une démarche d'évitement exposée en annexe environnement.

P 29 – Le secteur de La Normandais mériterait d'être restructuré afin de densifier le tissu urbain reliant la zone d'activités, Le Fozo et Les Barreaux/Les Forges. L'extension de la zone 1AUe au nord ne répond pas à cette problématique.

P 31 – Dans le chapitre précédent, il est déclaré qu'aucun changement de destination du bâti ancien agricole n'est autorisé et qu'aucun bâtiment agricole d'intérêt patrimonial n'a été repéré sur la commune. Le 3^e point des constructions admises en zone A vient en contradiction avec cette déclaration. Même s'il est possible d'admettre des hébergements touristiques en activité accessoire aux exploitations agricoles, celles-ci n'ont pas à bénéficier d'un changement de destination.

Les installations de production d'énergie renouvelable bénéficiant à l'activité agricole ayant un impact majeur sur le paysage (éolienne, panneau solaire au sol) ne seront pas autorisées dans le périmètre de protection des abords du monument historique du « Fuseau à Berthe » situé au Rocher de la vache.

P 32 – Les activités équestres sont considérées comme des activités agricoles à partir de 10 équidés et sous réserve que soient proposés de réels services (mise à disposition d'une cavalerie, services de pension, d'entretien et de dressage des animaux) ou une activité d'élevage.

P 34 – Le secteur de l'Antenne / La Coquille accueille un projet multi-destination que la commune veut renforcer, sans pour autant le laisser sans un minimum d'encadrement. La notion d'annexe à autoriser dans ce cadre interroge. Étant sur une unité foncière unique, il n'apparaît pas aisé de déterminer les constructions principales pour lesquelles des annexes pourraient être autorisées, ainsi que les annexes déjà existantes. Il est donc nécessaire d'établir une limite maximale d'augmentation de l'emprise au sol cumulée à compter de la date d'approbation du PLU pour l'ensemble du site, hors activité agricole.

Sur ce site, la présentation de l'association gestionnaire (objet des statuts, par exemple) aurait pu être complétée afin de rendre le projet plus compréhensible et d'en estimer les encadrements nécessaires.

P 35 – Les deux projets d'hébergements légers en zone Ah seront analysés en CDPENAF.

Le projet « Roux » s'installe sur un terrain de loisirs préexistant (étang de pêche, blocs sanitaires) qui n'est pas exploité par l'agriculture. Il est en outre proche d'un groupement assez important d'habitations. Dans ce cadre, le projet touristique semble opportun.

Le projet à Moréac est implanté sur une parcelle agricole exploitée (pâturage, fauche). En outre, le lien entre le projet, ses usages et les habitants du village n'est pas explicité. Ce projet consomme de

la terre agricole et ne devrait pas être autorisée à cet emplacement. Des terrains non exploités, emboisés, à l'est du lieu-dit, semblent plus appropriés pour accueillir ce type de projet.

P 39 – Le site du projet de centrale photovoltaïque est répertorié sur BASIAS comme un site ayant servi au stockage des déchets non dangereux et notamment d'ordures ménagères – décharge. Si ce choix est donc a priori pertinent, il aurait mérité d'être davantage développé, eu égard aux enjeux environnementaux présents (ZH, espèces) et aux usages des habitants dans ce secteur.

Plus globalement, les zones d'accélération de production d'énergie renouvelable sur la commune (éolien et centrale solaire au sol) sont toutes concernées par des enjeux de biodiversité. Le PLU lui-même a identifié une TVB à proximité de ces projets. Ce sujet complexe nécessiterait une analyse fine afin d'établir au mieux les arbitrages entre production d'énergie renouvelable et préservation de la biodiversité.

P 40 – Une partie du terrain de moto-cross est concernée par le périmètre des abords du monument historique du « Fuseau à Berthe ». Néanmoins, l'environnement boisé et la topographie assurent une bonne cohabitation des deux sites. Une gestion des implantations de l'éventuelle annexe ou des extensions serait à présenter.

P 41 – Le projet « Seroux », en Nh, à l'est du bourg, doit être précisé. S'agit-il d'un projet touristique de long terme ou d'un permis précaire limité à un an ? Les deux habitations déjà existantes ne devraient-elles pas être intégrées à la même unité foncière ? Ce choix de zonage permettrait de mieux visualiser le futur hameau accueillant de l'habitat léger.

P 42 – Habitat léger ou non, il n'est pas possible de construire, d'installer ou de proposer une activité d'hébergement touristique dans une zone à protéger en raison de sa sensibilité environnementale (zone humide, ZNIEFF, proximité d'un site Natura 2000) ni en zone inondable dans le périmètre d'exclusion du PPR inondation du bassin aval de la Vilaine. Le projet Nh route de la rivière d'en bas n'est pas autorisable.

Les « habitations légères de loisirs » ne sont normalement pas autorisées en dehors des structures touristiques prévues à cet effet (campings, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances...). Pour les projets d'hébergement touristique, notamment ceux situés dans les STECAL présentés, il est nécessaire de les intégrer aux dispositions réglementaires dans la sous-destination « logement » (habitat, chambres d'hôtes, meublés de tourisme).

P 44 – En Loire-Atlantique, le seuil nécessitant une autorisation de défrichement est fixé à 4 ha d'un seul tenant (hors communes littorales) – arrêté préfectoral du 5 mai 2003. Il n'y a pas de seuil pour les massifs appartenant aux collectivités relevant du régime forestier.

Le choix de 2,5 ha ne permet pas de justifier ces classements. L'EBC étant un classement fort, il peut justement être intéressant pour protéger les boisements inférieurs au seuil d'autorisation.

P 45 – Le choix a été fait de protéger la totalité des boisements. Les massifs de 0,5 à 2,5 ha au titre des éléments de paysage (L.151-23) et ceux de plus de 2,5 ha en espace boisé classé, en partant du principe que tout massif un peu étendu avait une valeur écologique.

Néanmoins, un certain nombre de secteurs classés Nf ne sont pas boisés, tandis que certains espaces appartenant à des massifs sont boisés sans être protégés par un classement. Par ailleurs, de grands boisements appartenant à des massifs de plus de 2,5 ha sont parfois classés en EBC et d'autres fois comme éléments de paysage à préserver.

L'explication des différents niveaux de classement ne semble pas avoir été appliquée de manière

homogène et finalement semble reposer sur d'autres critères, non exposés dans le dossier de justification.

Après analyse du PLU, les véritables critères de choix semblent plutôt provenir du travail du bureau d'études « Hydroconcept » (dont le travail sur les haies a été annexé au PLU). En se référant au rapport de présentation, on peut constater que c'est la carte d'occupation des sols de la page 11 qui explique la non-protection de certains secteurs classés Nf.

De même, les boisements couplés aux inventaires de zones humides et au réseau hydrographique ne sont pas classés en EBC mais protégés au titre de l'article L.151-23.

Le choix d'un classement en EBC de la majorité des espaces boisés de la commune est une décision forte qui interroge néanmoins la possibilité pour une exploitation forestière de se développer sur la commune. C'est pour cette raison que le classement systématique des bois et forêts n'est pas préconisé en dehors des boisements les plus sensibles (proximité des zones urbaines, éléments remarquables, dont les haies, alignements ou arbres isolés).

La commune est-elle certaine que le classement en EBC est bien nécessaire par rapport à un simple classement en Nf ?

Il est constaté qu'un certain nombre d'EBC et d'éléments végétaux protégés sont incompatibles avec la bande de servitude d'implantation des ouvrages de transport de gaz ou des réseaux de transport d'électricité, qui doivent être non ædificandi et non sylvandi (interdiction de plantation d'arbres de plus de 2,7 m de hauteur et de pratiques culturales de plus de 0,6 m de profondeur pour les réseaux de gaz, de 2,50 m à 20 m selon la puissance des lignes électriques).

Conformément à ces indications, il est nécessaire de déclasser les EBC situés sous les lignes 63 kV 1 et 2 Pontchâteau-Séverac et 63 kV 1 Porte-Pontchâteau, ainsi que de mener la même analyse pour les canalisations de transport de gaz (voir dossier SUP annexé).

P 45 – N'y a-t-il pas confusion entre les différentes règles de recul ?

Selon les secteurs affectés par le bruit, la loi Barnier et le schéma routier départemental, les règles varient selon les destinations et usages des constructions.

Les reculs sur les voiries doivent être signalés en choisissant la marge la plus large sur le règlement graphique et en renvoyant l'application des différentes règles à un article spécifique des dispositions générales.

Ainsi :

- **Concernant la loi Barnier (L111-6 à 10 du Code de l'urbanisme) :** la RD 773 est soumise à une marge de recul de 75 m dans laquelle, hors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites, sauf si elles sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux réseaux publics, aux services publics exigeant une proximité immédiate, ou s'il s'agit de bâtiments agricoles et de production d'énergie solaire. Les constructions existantes peuvent être adaptées, étendues et changer de destination.
- **Concernant le schéma routier départemental :** la RD 773 est classée en catégorie 1+. La création d'accès y est interdite. L'habitat est interdit dans une marge de recul de 100 m, et les constructions pour les autres activités sont interdites dans une marge de recul de 50 m. Pour les RD 17, 126 et 526, la marge de recul où toutes constructions sont interdites est de 25 m.
- **Concernant le classement sonore :** Il ne s'agit pas d'une interdiction de construire, mais de prescriptions relatives à l'insonorisation des bâtiments en fonction de leur destination et de leur usage.

2. PADD

P 8 – Le développement urbain présenté ne correspond pas tout à fait aux choix finalement retenus par le document. Il s'agit notamment de porter les nouvelles orientations concernant la zone d'activités de La Normandais et, plus globalement, les conséquences de l'abandon de la déviation de la départementale pour ce secteur. Le PADD présente la même difficulté d'affichage concernant les deux zones 2AU finalement retenues. Celles-ci n'apparaissent pas dans le schéma et ne sont pas intégrées au PADD, ce qui pose problème pour leur mobilisation future. Ce point doit être corrigé.

Il serait utile de rappeler l'importance de ne pas développer l'habitat ou des équipements publics à proximité des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression et plus globalement dans tous les secteurs de risques.

Le PADD évoque l'objectif de valoriser la trame nocturne dans les nouveaux aménagements. Pourtant, aucune prescription ou identification n'est précisée dans le document sur ce sujet (ni dans l'OAP TVB, à laquelle une trame noire pourrait être ajoutée).

3. OAP

P 7 – L'illustration des densités est intéressante. Offrir une vision intégrant des formes anciennes de référence – perçues comme qualitatives – aurait complété positivement la démonstration.

P 8 – Si une densité de 23 logements/ha semble constituer une évolution conséquente pour une commune rurale comme Séverac, elle demeure néanmoins insuffisante pour réduire efficacement la consommation d'espace et l'artificialisation des sols, tout en répondant aux besoins d'accueil de la population et de logement sur le territoire.

P 10 – La gestion du stationnement a un impact fort sur les ambiances urbaines. Éviter le surdimensionnement des voiries et la prédominance de l'espace public dédié aux seuls véhicules, tout en offrant aux habitants des espaces conviviaux et sécurisés, nécessite de circonscrire les véhicules dans des poches dédiées, par exemple en privilégiant les aires de stationnement en retrait, peu visibles.

OAP 1 – Les Buissons

P 18 – La structure de la parcelle est favorable à la mise en place de logements groupés et intermédiaires, avec mitoyenneté, structurée autour des cheminements doux à mettre en valeur sur ce secteur intégré au tissu urbain existant.

Pourquoi l'unique arbuste présent sur la parcelle n'est-il pas repéré et éventuellement préservé ? Quel lien le secteur aura-t-il avec celui de l'étang à l'est du site ?

OAP 2 – Les Châtaigniers « Nouvelle école »

P 22 – L'espace sud paraît très favorable à l'accueil d'un programme dense, étant déjà fortement minéralisé et proche du centre-bourg ancien présentant un front bâti de maisons de ville mitoyennes, organisées à partir d'un parcellaire en lanière restreint. Si le secteur sud, occupé par l'école actuelle, est finalement destiné à accueillir du logement, l'ambition sur ce projet devra être beaucoup plus élevée, éventuellement en envisageant un petit collectif de faible hauteur.

En contrepoint, le secteur central pourra être moins dense, permettant notamment d'artificialiser moins les sols en développant un espace vert naturel en accompagnement de la liaison douce envisagée.

Le périmètre présente de rares arbres ou arbustes qui pourraient être préservés. Aucune haie à créer ou à conforter n'est visible sur le schéma.

OAP 3 – Pontreaux

La prise en compte de la zone humide est plutôt exemplaire. Quelle gestion sera faite de cet espace naturel ? Sera-t-il conservé en pâture / fauche ou aménagé en espace naturel accessible aux habitants ?

OAP 4 – La Normandais

L'abandon de la déviation a changé les aménagements initialement prévus. Les nouvelles orientations de sobriété foncière nécessitent cette réduction forte. La forme choisie avec les deux secteurs non reliés interroge néanmoins et ne semble ni cohérente ni fonctionnelle pour une zone d'activités importante et amenée à structurer ce secteur disparate. En outre, des secteurs de zone humide potentielle sont à vérifier et pourraient modifier la physionomie de la zone. Il est nécessaire que la communauté de communes se positionne sur la forme que devra prendre l'extension de cette zone d'activités.

La justification des choix de développement de cette zone et des besoins identifiés pour l'accueil des entreprises sont à compléter dans le document.

OAP TVB

P 6 – Le règlement graphique a classé comme éléments de paysage à préserver un certain nombre de haies, notamment à partir d'un diagnostic poussé de bonne qualité, dont on retrouve la synthèse à la fin de l'annexe 6 « annexe environnement ». À partir de ces éléments, les haies importantes ont été identifiées en fonction de leur impact sur la gestion hydraulique (qualité des eaux, gestion des écoulements, conservation des sols) et de leur valeur biologique. Cette cartographie aurait dû être reprise dans l'OAP TVB, en indiquant notamment les règles de gestion, d'entretien et de restauration à suivre selon la valeur de la haie. Par exemple, la conservation des fossés-talus est particulièrement importante dans le cadre de la gestion hydraulique.

4.2 Règlement graphique

Le choix de laisser le cadastre visible sur le règlement graphique rend sa lecture confuse.

La légende ne correspond pas aux zonages U, A, N, AU, ce qui est source de confusion, les couleurs ne permettant pas d'être certain des délimitations entre zones. Il est important de pouvoir proposer un règlement graphique épuré, présentant uniquement les limites entre zones et les tramages des prescriptions, afin d'éviter toute confusion avec les coloris.

La carte des inventaires des zones humides mériterait une version grand format. Le choix du pictogramme ne favorise pas leur prise en compte, alors que le travail réalisé semble de bonne qualité. En outre, les aplats de couleur peuvent masquer la trame choisie.

La protection des monuments historiques et de leurs abords (Fuseau à Berthe et le manoir de la Cour) doivent apparaître dans le document graphique, à défaut de disposer d'une carte répertoriant l'ensemble des servitudes du territoire communal.

Si la partie ancienne du village du Chêne justifie une zone Ub, le développement sud, purement linéaire, interroge et mériterait une approche plus approfondie qu'un simple raisonnement basé sur la productivité du système d'assainissement. D'autant plus que la ferme équestre, située au milieu du « village », devrait bénéficier d'une zone A (plus de 10 équidés et services liés).

Les zones d'effet relatives au SUP des ouvrages de transport de gaz doivent apparaître dans le document graphique de règlement de zone. Les risques technologiques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture des ERP de plus de 100 personnes et IGH.

L'emplacement réservé n°2 dédié à l'extension du cimetière n'a pas de numérotation.

4.2 Règlement écrit

De nombreux termes présentent un astérisque renvoyant au lexique, mais cette répétition alourdit la lecture et n'aide pas forcément à l'application des notions du règlement.

p. 5 – Prise en compte des risques

La prise en compte de la présence des ouvrages GRTgaz doit être indiquée et précisée :

- Zones non ædificandi et non sylvandi associées à la SUP I3 autour des canalisations ;
- Interdictions et règles d'implantation associées à la SUP I1 relative à la maîtrise de l'urbanisation, en détaillant les modalités de l'analyse de la compatibilité ;
- Rappel de l'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, certificat d'urbanisme opérationnel ou permis d'aménager à proximité d'une zone concernée par les ouvrages de gaz (R.555-30-1 I du Code de l'environnement) ;
- Rappel de la réglementation anti-dédommagement et du site internet Guichet unique des réseaux pour les déclarations de travaux et les déclarations d'intention de commencement de travaux.

Il relève de la responsabilité de la commune de fixer, le cas échéant, des contraintes d'urbanisme pour les ERP et IGH au regard du risque.

p. 11 – Risque inondation

Il semble important de mettre en premier l'interdiction de toute construction dans les secteurs réglementés par le PPRi, ainsi que, plus globalement, l'interdiction des affouillements et remblais dans les zones d'expansion des crues.

p 12 – Permis de démolir

L'instauration du permis de démolir n'a d'intérêt que si l'on décrit les conditions dans lesquelles la démolition sera interdite, encadrée ou autorisée. Le rapport de présentation précise que le permis de démolir est instauré pour les zones UA, UB et 1AU ainsi que pour les éléments bâtis répertoriés au titre de l'article L.151-19. Pourtant, il est institué dans les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble des zones. Le rapport et l'écriture du règlement doivent être modifiés afin de correspondre à ce qui est finalement appliqué au choix de la commune.

Sauf en cas de prise en compte de la sécurité publique, il peut être établi que toute construction ancienne en pierre devra être préservée. Cette écriture paraît opportune si on considère que les études patrimoniales n'ont pas pu être très approfondies lors de l'élaboration du PLU. Il n'a pas été permis d'inventorier tous les édifices de qualité. Cette prescription paraît importante pour préserver l'identité rurale de la commune.

P 13 – Ouvrages spécifiques

Pour permettre la bonne exploitation du réseau GRTgaz, il est souhaitable d'admettre, dans l'ensemble des zones (sauf mention contraire), les canalisations de transport de gaz et assimilés : conduites enterrées, installations annexes nécessaires à leur fonctionnement, bornage, affouillements et exhaussements.

Les ouvrages de transport d'électricité traversent les zones Ub, 1AUe, A, N, Nf et Np. Il est demandé de préciser qu'ils constituent bien des « équipements d'intérêt collectif et services publics » et qu'ils entrent dans la sous-destination des « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées », autorisés sous condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.

Il conviendra de préciser que les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages sont également autorisés.

De même, les ouvrages de transport d'électricité ne peuvent être assujettis à des règles de hauteur incompatibles avec leurs exigences fonctionnelles et/ou techniques, ni aux règles de prospect et d'implantation. Ils ne peuvent pas non plus être soumis aux règles générales applicables aux constructions destinées à l'habitat ou aux activités (surface minimale des terrains, clôtures, aspect extérieur, performance énergétique, conditions de desserte, aires de stationnement, espaces libres végétalisés...).

p 13 – Isolation thermique par l'extérieur

L'isolation du bâti ancien peut provoquer des désordres mettant en péril la construction, ce point doit être dérogatoire.

Il est rappelé que l'isolation thermique par l'extérieur ne doit être privilégiée que pour les constructions récentes – à partir de 1948 - en lien avec une loi relative à la qualité du bâti lors de la reconstruction. Le bâti ancien est une construction qui doit respirer, car elle est « humide et souple », contrairement au bâti « moderne », qui est « rigide et sec ».

P 15 – Les haies d'intérêt majeur, tant pour leur qualité biologique que pour leur fonction hydrologique, identifiées dans l'annexe 6 « environnement », auraient pu être classées en espace boisé classé afin d'être protégées strictement.

P 16 – En s'appuyant sur l'inventaire des haies, les règles appliquées aux éléments de paysage à préserver auraient dû être différenciées en fonction de leur intérêt plus ou moins marqué pour le fonctionnement hydrologique ou leur importance biologique. La possibilité de détruire 10 mètres de haie, sans compensation, pour l'élargissement ou la création d'une entrée de champ n'apparaît pas justifiée pour des haies d'importance majeure, alors qu'elle peut être acceptable pour des haies de moindre valeur.

Zone UA – UB – UL – UE – 1AUb - 1AUe

p 43, 55, 67, 76, 88, 99 – Obligation de création de stationnement

Une réglementation trop stricte imposant un nombre de stationnement généreux peut avoir des effets négatifs qu'il convient de pondérer : consommation d'espace inutile et sous-utilisé, impossibilité d'accueillir des projets intéressants pour le centre-bourg (commerces, restaurants, services, blocages de projets de rénovation de bâtis ayant une valeur patrimoniale...).

Il est nécessaire, afin de favoriser les projets légitimes et intéressants pour la commune, d'introduire des conditions de dérogation à ces règles de création de stationnement : absence de nécessité par rapport aux usages prévus, présence d'un parking public à proximité, impossibilité technique...

Zone UE et 1AUe

p 70 – Est-il opportun d'autoriser l'installation d'un centre de congrès et d'exposition dans la zone d'activités ?

N'y a-t-il pas contradiction à interdire les équipements sportifs tout en autorisant les salles « d'équipements sportifs » ? La commune souhaite-t-elle admettre l'installation d'une salle de fitness dans la zone d'activités, alors que ce type d'établissement semble compatible avec l'habitat et peut contribuer à dynamiser les commerces de proximité ?

p 72 et 95 – L'implantation des constructions à 4 m des voies et emprises publiques est-elle nécessaire ? Il semble que cette distance soit un héritage des anciens documents d'urbanisme types, qui préconisaient de laisser systématiquement des marges de « rectification » des voiries. Cette exigence ne semble plus justifiée si aucun projet précis de ce type n'est envisagé.

Zone A et Ah

p 106 – Les habitats légers, qu'ils soient destinés à l'habitat permanent de leur utilisateur ou à des activités d'hébergement touristique, doivent être considérés selon leur destination. La commune a adopté une position équilibrée en limitant leur autorisation aux zones Ah et Nh. Il est cependant regrettable que la question de l'hébergement des saisonniers agricoles via ce type d'habitat n'ait pas été abordée.

Si le secteur Ah du lieu-dit « Le Perron » s'implante dans un site déjà consacré aux loisirs et en lien avec l'exploitation agricole présente sur ce secteur, le projet situé près du village de Moréac est implanté sur un terrain à vocation agricole et contribue au mitage, étant installé de l'autre côté de la route par rapport à la structure bâtie existante. Ce projet ne doit pas être accepté en l'état.

Une disposition autorise le stockage de ferrailles et de matériaux de démolition des bâtiments d'exploitation. Il semble pertinent que la gestion des déchets et l'ambition en matière d'intégration paysagère (notamment prévues dans les OAP) soient également étendues aux zones agricoles.

Zone AL

La gestion de ce « tiers-lieu » est complexe en raison des nombreuses activités – et donc des différentes destinations – accueillies et projetées sur le site.

Créer une OAP pour ce site aurait permis de mieux encadrer les projets (implantation du manège, installation du maraîcher, piscine, projets d'annexes et d'extension, gîte, obligations liées à l'antenne) tout en offrant une souplesse d'aménagement selon l'évolution du projet associatif.

En tout état de cause, il est nécessaire de mettre en place une protection des arbres présents sur le site, de préserver la vocation forestière de la partie ZS 25, de clarifier et limiter les possibilités d'annexes et d'extensions des bâtis existants – la notion d'unité foncière et de bâtiment principal n'étant pas applicable dans ce cas – et de contrôler les risques d'imperméabilisation des sols liés aux accès et cheminements.

Zone Npv

p 128 – Le diagnostic effectué sur la zone dédiée a permis d'identifier les enjeux environnementaux

du secteur d'accueil prévu. Le PLU peut donc mieux encadrer ce secteur en délimitant dès à présent la zone à aménager et celle à préserver à l'état naturel ou, pour plus de souplesse, en y établissant une OAP reprenant les éléments du diagnostic.

Il est important, pour respecter les objectifs de consommation d'espace de la commune, d'imposer la réalisation d'une centrale solaire au sol répondant aux critères permettant de ne pas être comptabilisée comme consommation d'espace et artificialisation des sols.

Zones N et A

p 27 – Lexique et articles 1 et 2 des différents règlements

Le régime d'autorisation des changements de destination doit être précisé et clarifié. La justification des choix dans le rapport de présentation indique que le document a pris le parti fort de ne pas permettre le changement de destination du bâti agricole vers le logement, l'hébergement touristique ou tout autre usage. Pourtant, le règlement fait régulièrement référence à la possibilité de changements de destination.

C'est le lexique, qui n'a pas vocation à déterminer les règles, qui précise que seuls les bâtis patrimoniaux identifiés en zone A et N peuvent changer de destination.

En outre, à l'exception d'un bâti situé en zone Ua, toutes les constructions identifiées semblent être déjà des logements sans usage agricole.

Zone N

p 129 – L'encadrement de la constructibilité dans le secteur NIm, consacré à une activité de moto-cross, doit être basé sur l'emprise au sol des constructions existantes (tribunes et accueil) et non sur la surface de plancher.

p 135 – Desserte par les réseaux et alimentation en eau potable

Le règlement impose que toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable. Il est remarqué qu'en zone naturelle, les conditions de réalisation d'une extension ne seront probablement pas réunies. Une alimentation par un puits reste une alternative possible et, par ailleurs, conforme à la jurisprudence.

6 Annexes

Les Servitudes d'utilité publique

L'arrêté de classement sonore des infrastructures de transport a été mis à jour le 5 novembre 2020. L'arrêté et sa carte doivent être mis en annexe du PLU. Ils sont joints à ce courrier dans le dossier SUP annexé.

La fiche ARS 2021 a été mise à jour. Il faut y substituer la fiche 2023, jointe à ce courrier.

- Transport de gaz

S'il est bien indiqué l'existence du risque lié au transport de matières dangereuses, dont une canalisation de transport de gaz naturel, dans le rapport de présentation, ainsi que l'absence de développement de l'urbanisation à proximité d'un ouvrage de transport de gaz, la présence de ces ouvrages et les SUP liées doivent être signalées dans le PLU.

La liste et les fiches de présentation, notamment celles des SUP d'implantation et de passage I3 et des SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1, sont jointes à ce courrier. Le détail des deux

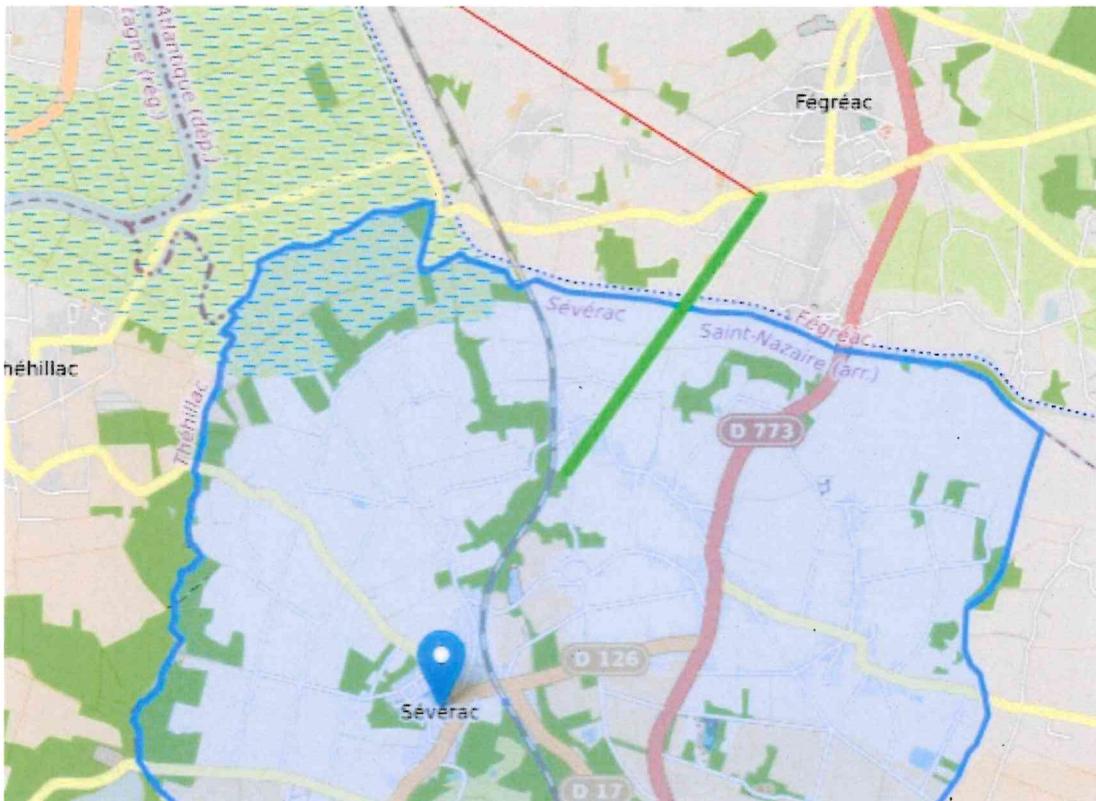
servitudes I3 et I1 doit être rappelé.

Les plans des SUP sont accessibles en ligne via le Géoportail de l'urbanisme et doivent être ajoutés dans les annexes du PLU.

- Faisceau hertzien de téléphonie mobile

La commune de Séverac est concernée par un faisceau hertzien. Les dégagements à prendre en compte en cas de projet de plus de 10 m sont de 5 m de part et d'autre du faisceau, depuis le site de SEVERAC 3 (2°4'3''W - 47°33'48''N) dans l'azimut 35,37° vers le site de FEGREAC (2°3'3''W - 47°34'45''N).

Ces contraintes concernent uniquement les faisceaux d'Orange et non les autres activités potentiellement impactées (mobiles, câbles, fibres optiques...). En cas de projet de construction de plus de 10 m, vous êtes invité à contacter : consultation.faisceaux-hertziens@orange.com.



- Réseau public de transport d'électricité

4 ouvrages du réseau de transports d'électricité sont implantés sur le territoire de la commune

Liaisons aériennes 63 000 Volts :

Ligne aérienne 63kV N0 1 PONTCHATEAU-SEVERAC
Ligne aérienne 63kV N0 1 PORTE-SEVERAC

Liaison souterraine 63 000 Volts :

Liaison souterraine 63kV N0 1 PORTE - PONTCHATEAU

Liaison aérosouterraine 63 000 Volts :

Liaison aérosouterraine 63kV N0 2 PONTCHATEAU - SEVERAC

Il est à noter également un câble optique souterrain télécom sortant du poste de SEVERAC

Câble Optique Souterrain Hors Réseau de Puissance (COS HRP) :

Liaison Télécom sortant du poste SEVERAC



Afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique, il convient d'insérer en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique que constituent les ouvrages électriques (servitude I4). Le tracé des ouvrages est disponible en données ouvertes sur le site de Réseaux Energie : <https://opendata.reseaux-energies.fr/>

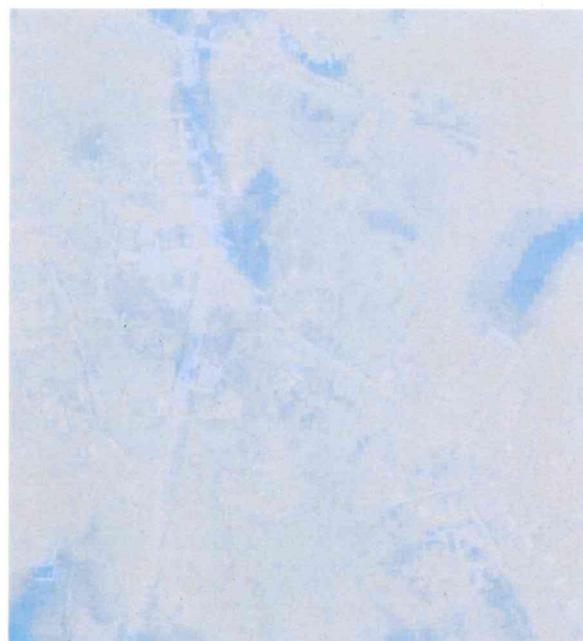
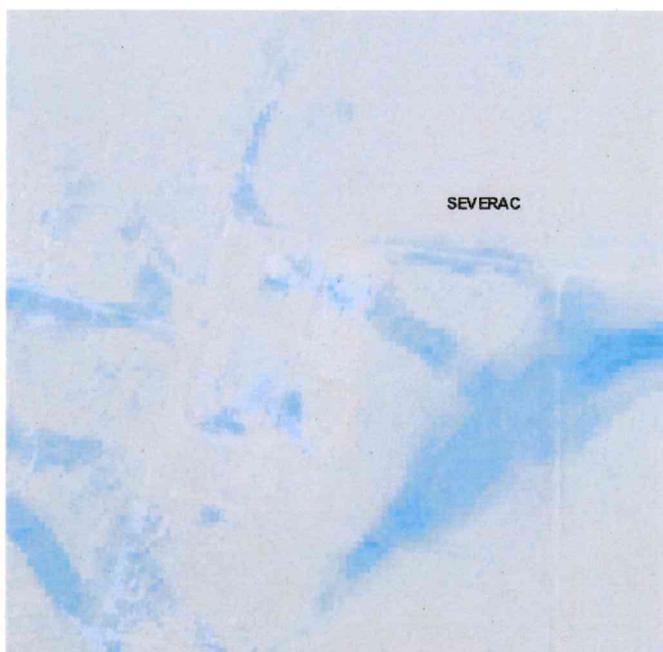
Il est nécessaire que ces éléments soient correctement annexés au PLU, qui seront ensuite repris dans le Géoportail de l'urbanisme.

Annexe environnement – Délimitation des zones humides dans les zones à urbaniser

Les probabilités de présence de zone humide présentées correspondent aux données connues :



Toutefois, aucune investigation approfondie n'a été menée pour la zone d'activités et le secteur 2AU de la Normandais. Bien qu'aucun enjeu majeur ne semble identifié a priori, des éléments imprévus pourraient émerger, nécessitant une réévaluation des choix d'aménagement.



La synthèse du diagnostic des haies a toute sa place au niveau du rapport de présentation. Et les éléments plus précis de l'inventaire réalisé mériteraient d'être annexés entièrement dans le PLU. Ceux-ci pourraient ainsi justifier un encadrement différencié plus adapté de la gestion des haies, entre protection stricte, entretien, modification et exploitation pour les filières bois.

Le cahier de recommandations architecturales paysagères et environnementales semble un outil de qualité. Il aurait pu être mis en annexe du règlement plutôt qu'en annexe du PLU.