

Madame le Maire
MAIRIE

Le Bourg
03150 LANGY

**Service Juridique,
Territoires**

Moulins, le 6 avril 2018

Objet

Carte communale
commune de LANGY
Consultation avant enquête publique

Références

PB/SJT/CD/AP

Dossier suivi par

Cécile DEGRANGE

Madame le Maire,

Par courrier en date du 28 février 2018, vous m'adressez le projet de carte communale de Langy, arrêté en Conseil Municipal.

En tant que Personne Publique Associée et dans le cadre de la consultation prévue par le Code de l'Urbanisme, la Chambre d'Agriculture est attachée à la prise en compte de l'activité agricole et au maintien de zones agricoles cohérentes et fonctionnelles, qui participent à l'économie locale et au cadre de vie des habitants.

Pour cela, nous veillons notamment à ce que les documents d'urbanisme assurent une consommation foncière économe et raisonnée, en mettant en relation les surfaces ouvertes à la construction dans le projet de carte communale et les objectifs que se fixe la commune en matière d'accueil de population et de besoin en nouveaux logements.

Concernant l'offre foncière constructible et sa localisation

La commune se fixe l'objectif d'accueillir d'ici 2030 une cinquantaine d'habitants supplémentaires, afin de maintenir sa dynamique démographique et associative. Elle atteindrait alors 330 habitants.

Cet objectif d'accueil de population correspond à une croissance annuelle moyenne de 0,98 %, inférieur au rythme de + 1,86 % par an observé sur les quinze dernières années. Cette progression modérée doit permettre de maîtriser au mieux l'urbanisation pour préserver la qualité du cadre de vie qui contribue à l'attractivité de la commune.

Parallèlement, d'après les hypothèses suivantes posées dans le rapport de présentation :

- 2,3 personnes/ménage en 2030 (on est à 2,45 en 2014) ;
- Stabilité du taux de logements vacants (il est déjà faible aujourd'hui (4,3 %, ce qui laisse peu de possibilités d'offres en réhabilitation du bâti existant) ;
- Un taux de rétention foncière de 15 % ;
- Une densité moyenne de 8,5 logements par hectare (densité inférieure à celle observée ces dix dernières années, tout en répondant aux demandes qu'enregistre aujourd'hui la commune) ;
- Une marge de 15 % nécessaire à l'aménagement des voiries et espaces publics.

Siège Social

60 cours Jean Jaurès
BP 1727
03017 Moulins Cedex
Tél. : 04 70 48 42 42
Fax : 04 70 46 30 69

Email : cda.03@allier.chambagri.fr

Antennes

Lapalisse
Montluçon
Saint-Pourçain-sur-Sioule
Villefranche-d'Allier

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Établissement public
Loi du 31/01/1924
Siret 189 306 532 00011
APE 9411Z

www.allier.chambagri.fr

Chambre d'agriculture de l'Allier
@Chambagri03



.../...

Les besoins à l'horizon 2030 seraient de 34 logements et de 5,6 hectares de foncier constructible.

Or, l'examen du plan de zonage montre que les terrains disponibles à l'intérieur du projet de zone constructible couvrent une surface de 5,46 hectares. Il y a donc adéquation entre les objectifs d'évolution démographique et l'offre foncière constructible.

De plus, cette offre foncière est à 90 % localisée dans le bourg, que vous souhaitez renforcer. Quelques possibilités sont aussi offertes, en dents creuses, dans le hameau de la Pépie.

En outre, les terrains disponibles pour de nouvelles constructions dans la zone constructible du bourg sont majoritairement à l'intérieur de l'enveloppe déjà urbanisée.

Une extension d'urbanisation est prévue au nord-ouest du bourg sur une surface de 9 400 m². Nous prenons acte de cette extension qui porte sur une parcelle acquise en réserve foncière par la commune lors du remembrement mis en œuvre au début des années 2000 dans le cadre du projet routier RN 7.

Ainsi la carte communale a conduit la commune à définir un projet d'urbanisation dimensionné à ses besoins et à localiser l'offre constructible essentiellement dans le bourg, évitant la dispersion de l'habitat sur le reste du territoire.

La consommation foncière à des fins d'urbanisation paraît mesurée et assure une préservation satisfaisante des terres agricoles.

Concernant la prise en compte de l'activité agricole et des sites agricoles bâtis

La commune de Langy est située dans la zone de Forterre qui se caractérise par des sols argilo-calcaires présentant un fort potentiel agronomique. Il en résulte une orientation agricole principalement en cultures céréalières. Une carte de l'occupation agricole sur le territoire communal indiquant les différentes natures de culture aurait permis d'illustrer cette prédominance des grandes cultures céréalières (registre parcellaire graphique issu des déclarations PAC annuelles, disponible librement sur le géoportail).

Comme souligné dans la première partie de cet avis, le projet de zonage de la carte communale assure la préservation de ces terres agricoles en évitant l'étalement de l'urbanisation et la dispersion de l'habitat.

Un atelier de travail associant les agriculteurs en phase de préparation de la carte communale a permis de localiser les différents sites agricoles bâtis présents sur le territoire communal.

Même s'il n'y a plus de siège d'exploitation à Langy, des bâtiments agricoles sont cependant utilisés par des agriculteurs de communes voisines.

En particulier, deux sites agricoles bâtis se trouvent en périphérie immédiate du bourg côté sud :

- Un site avec plusieurs bâtiments de stockage de matériel, utilisé par un exploitant céréalier ;
- Un bâtiment utilisé par un éleveur pour loger des animaux. Ce bâtiment est mentionné sur les plans dans la dernière partie du rapport de présentation mais il mériterait d'être rajouté sur la carte des principales exploitations agricoles de la commune en page 57.

Remarque : il conviendrait également de faire figurer sur cette même carte le corps de ferme situé à environ 200 mètres au nord du bourg, au lieudit « Les Mercières », site comprenant plusieurs bâtiments d'élevage.

.../...



Langy

De par leur proximité avec le bourg, ces sites agricoles présentent une sensibilité particulière à intégrer dans le projet de carte communale.

A la lecture du plan de zonage, nous constatons que le périmètre constructible du bourg ne prévoit pas d'extensions urbaines en direction de ces bâtiments faisant l'objet d'une utilisation agricole. Ainsi la délimitation de la zone constructible au sud du bourg suit les limites de l'enveloppe actuellement urbanisée et n'apporte pas de contraintes nouvelles à la valorisation des bâtiments agricoles.

En conclusion, le projet de carte communale de Langy paraît mesuré et cohérent. Il prend en compte les caractéristiques de l'agriculture locale et ne fait pas obstacle à l'exercice de l'activité agricole ni à ses perspectives d'évolution.

Enfin, je tiens à souligner la concertation que vous avez mise en place tout au long de la phase de préparation de la carte communale, les échanges intervenus entre les différents partenaires, qui ont permis de construire un projet conciliant possibilité de développement de l'habitat et préservation des terres agricoles sur le territoire communal.

Souhaitant que les documents d'urbanisme assurent une répartition équilibrée entre les différents usages des espaces ruraux,

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

Le Président,

Patrice BONNIN