

Monsieur le Maire
de COULANDON
Mairie
10 place du Bourg
03000 COULANDON

**Service Agronomie, Eau,
Environnement, Territoires**

Moulins, le 20 juin 2025

Objet

Révision PLU COULANDON
Consultation après arrêt du projet.

Références

CJ/SAEET/FG/CD

Dossier suivi par

Cécile DEGRANGE

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
Saint-Victor
Saint-Pourçain-sur-Sioule

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Établissement public
Loi du 31/01/1924
Siret 180 306 532 00011
APE 9411Z

www.allier.chambre-agriculture.fr



Monsieur le Maire,

Par courrier électronique en date du 14 mai 2025, vous m'adressez le projet de Plan Local d'Urbanisme de Coulandon, arrêté en Conseil municipal.

En tant que Personne Publique Associée et dans le cadre de la procédure de 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, la Chambre d'agriculture veille notamment à ce que les documents d'urbanisme assurent une consommation foncière économe et raisonnée, en mettant en relation les surfaces offertes à la construction dans le projet de PLU et les objectifs que se fixe la commune en matière d'accueil de population et de besoins en nouveaux logements.

☐ L'offre foncière constructible destinée à l'habitat

Dans son Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD, page 19), la commune se fixe l'objectif d'une croissance démographique moyenne de + 0,67 %/an entre 2024 et 2035, qui conduirait à un gain d'environ 50 habitants sur cette période et à une population totale de 700 habitants en 2035.

Ainsi, partant des hypothèses suivantes retenues dans le projet communal :

- maintien de la taille des ménages à 2,3 personnes/ménage d'ici 2035 ;
- densité moyenne d'environ 10 logements/hectare, selon les préconisations du SCoT ;
- un taux de rétention foncière d'environ 30 %, couramment observé dans le département ;

il en résulte un besoin à horizon 2035 de 22 nouveaux logements (soit 2 logements/an en moyenne) et de 3 hectares de terrains constructibles à vocation d'habitat (après application de la rétention foncière).

Parallèlement, l'examen du plan de zonage (pages 28 et 29 du rapport de présentation – tome 2) fait état d'un potentiel constructible pour de nouveaux logements d'une surface de 3,9 hectares.

L'offre de terrain constructible paraît donc un peu surdimensionnée par rapport aux besoins résultant du projet communal. De plus, l'objectif de croissance démographique (+ 0,67 %) et les besoins en logement qui en découlent (2 logements/an en moyenne d'ici 2035) semblent plutôt surestimés.

En effet, le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2025-2030 adopté par Moulins Communauté en décembre 2024 fixe, pour la commune de Coulandon, une production moyenne d'un logement par an. Et le projet de SCoT de Moulins Communauté, arrêté en Conseil communautaire le 14 mai 2025, fixe un objectif de croissance démographique de + 0,23 %/an à l'échelle de l'agglomération pour les vingt prochaines années.

Pour autant, je constate que des choix opérés dans le projet de révision du PLU vont dans le sens d'une limitation de l'étalement urbain :

- les zones de développement de l'habitat sont exclusivement localisées au niveau du bourg et des deux hameaux principaux de « La Poterie » et « Certilly » ;
- une part significative de l'offre foncière constructible (1,7 hectare soit 44 %) est située à l'intérieur des enveloppes urbaines actuelles (page 29 du rapport de présentation - tome 2) ;
- la surface en zones constructibles (U et AU) est nettement diminuée par rapport au PLU actuellement en vigueur : baisse de 38 % (selon rapport de présentation – tome 2 – page 30).
- des orientations d'aménagement et de programmation sont définies pour les cinq zones à urbaniser, avec un phasage de l'urbanisation dans le temps : la zone AUa s'urbanisera en trois tranches successives ; les zones AUb, AUc, AUd et AUe s'urbaniseront successivement, en une seule opération d'aménagement d'ensemble pour chaque zone AU, et avec 6 mois minimum de délai entre chaque délivrance de permis d'aménager. Ce phasage évite une dispersion des constructions « au coup par coup » sur l'ensemble des zones.

Je souhaite quand même attirer votre attention sur la mise en place d'un nombre minimum de logements à réaliser dans chacune des zones AU à vocation d'habitat.

Contrairement aux intentions affichées dans le PADD (page 21) et dans le rapport de présentation tome 2 (page 30), aucune densité minimale de constructions ne figure dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Au contraire, le découpage parcellaire délimité dans les OAP des différentes zones AU incite plutôt à un développement de logements individuels de type pavillonnaire et induit une faible densité de logements (notamment pour les zones AUa et AUd) qui ne permet pas d'optimiser le potentiel constructible et ne répond pas non plus à l'objectif de diversifier l'offre de logements pourtant inscrit dans le PADD (production de 20 % des logements en intermédiaire ou petit collectif). En conséquence, il me semble essentiel de compléter les OAP en indiquant pour chaque zone AU un nombre minimum de logements à réaliser.

Enfin, pour ne pas faire obstacle à l'exploitation agricole des parcelles situées à l'arrière des zones AU, je demande que les OAP prévoient explicitement le maintien de l'accès aux parcelles agricoles adjacentes (plus particulièrement pour les zones AUa et AUe), accès dont les caractéristiques doivent être adaptées au passage du matériel agricole.

□ La zone destinée au développement économique

Je prends acte que la surface de la zone Ui d'activités économiques au lieudit « La Pièce du Chêne » a été revue à la baisse, pour tenir compte d'enjeux environnementaux. Cette évolution conduit à une restitution de surface à l'espace agricole. Les surfaces restant disponibles dans la zone Ui délimitée au projet de nouveau PLU doivent permettre le développement des entreprises déjà présentes et l'accueil éventuel de nouvelles activités.

□ La prise en compte de l'activité agricole et des sites agricoles bâtis

Tout d'abord, je relève que le PADD met en avant la « forte qualité paysagère et patrimoniale » du territoire de Coulandon, à laquelle contribue notamment l'activité agricole qui reste aussi une « activité économique considérable pour la commune ». Je retiens favorablement que le PADD prévoit de « maintenir les espaces agricoles » et de « préserver l'identité rurale et agricole communale ».

Une réunion de travail conduite avec les agriculteurs de la commune pendant la phase de préparation du projet de PLU a permis de recenser les sites agricoles bâtis présents sur le territoire communal. Une carte de ces sites figure en page 119 du rapport de présentation – tome 1. Je constate que tous ces sites sont en zone agricole A du projet de zonage du PLU, seule zone qui permet la construction de nouveaux bâtiments agricoles. De plus, la délimitation prévue des zones constructibles U et AU ne vient pas contraindre le développement des corps de ferme.

❑ **Les secteurs de taille et de capacité limitées, dispersés sur le territoire agricole et naturel**

Plusieurs secteurs Ac, Ai et Nt ont été délimités au projet de zonage. Je constate qu'ils tiennent compte d'activités aujourd'hui existantes dispersées sur le territoire rural de la commune : menuiserie, entreprise de travaux publics, zone de remblai, accueil touristique, restaurant ...). De plus ils sont de taille mesurée et les constructions qui y sont autorisées ne sont pas de nature à porter atteinte à l'activité agricole.

La Chambre d'agriculture prend donc acte de la délimitation de ces secteurs.

❑ **Les règles applicables aux logements situés en zones A et N**

Pour les habitations présentes en zone agricole A, le projet de règlement du PLU autorise :

- deux annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol (surface totale des annexes) et d'être situées à moins de 20 mètres de l'habitation ;
- les extensions dans la limite de 33 % de l'emprise au sol de l'habitation à la date d'approbation du PLU. L'extension est plafonnée à 80 m² de surface de plancher maximum ;
- une piscine liée à l'habitation sous réserve d'être à moins de 20 mètres de l'habitation.

Pour les habitations présentes en zone naturelle N, les mêmes dispositions sont prévues, à l'exception des extensions qui ne sont pas autorisées. Est-ce un oubli ou une volonté communale ?

Quoi qu'il en soit, ces dispositions n'appellent pas d'objection de la part de la Chambre d'agriculture. Elles sont compatibles avec la préservation des espaces agricoles et des conditions d'exploitation.

Souhaitant que les documents d'urbanisme assurent un équilibre entre les diverses utilisations des espaces ruraux, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,



Christophe JARDOUX