

Dagnostic agricole **P**ruzilly

Février 2013





Service Agronomie Gestion de l'espace Environnement
Pôle Gestion de l'Espace
59 rue du 19 mars 1962 – BP 522 – 71010 MACON CEDEX
Tel : 03.85.29.55.58 - Fax : 03.85.29.56.77
www.sl.chambagri.fr

230 hectares de terres agricoles et viticoles



Au cœur du vignoble entre le Mâconnais et le Beaujolais, la commune de Pruzilly est située à une quinzaine de kilomètres au Sud-Ouest de Mâcon. Elle appartient à la Communauté de communes du Mâconnais-Beaujolais. **Avec une superficie de 429 ha, un peu plus de la moitié de son territoire est à vocation agricole et viticole.** Pruzilly, du fait de sa proximité de Mâcon notamment, est une commune attractive. De plus, son village perché à 450 mètres offre une vue imprenable sur le Val de Saône et la chaîne des Alpes. Sa population d'environ 250 âmes connaît une croissance moyenne plus ou moins régulière depuis les années 90. Toutefois, le nombre de demandes d'autorisation d'urbanisme est assez important.

Son territoire est principalement orienté au Sud et à l'Est avec un relief très marqué. La différence d'altitude est de 345 mètres entre le point culminant à 645 mètres au "*Télégraphe*" et le point le plus bas à 300 mètres environ au "*Malatrays*". Les bois recouvrent environ 150 ha avec un massif qui s'étend au Nord et au Nord-Ouest du territoire sur

les parties les plus hautes. A la lisière de ces bois, on trouve les premières parcelles agricoles souvent plantées en vigne et qui s'étendent jusqu'aux portes du bourg. Mais il semblerait qu'il y ait un léger phénomène de déprise agricole qui laisse la place à la friche et qui progresse vers le Sud. Ceci s'explique en partie par le relief qui complique l'exploitation. Il est à noter que certaines de ces parcelles font partie d'une appellation viticole même si elles ne sont pas plantées à ce jour.

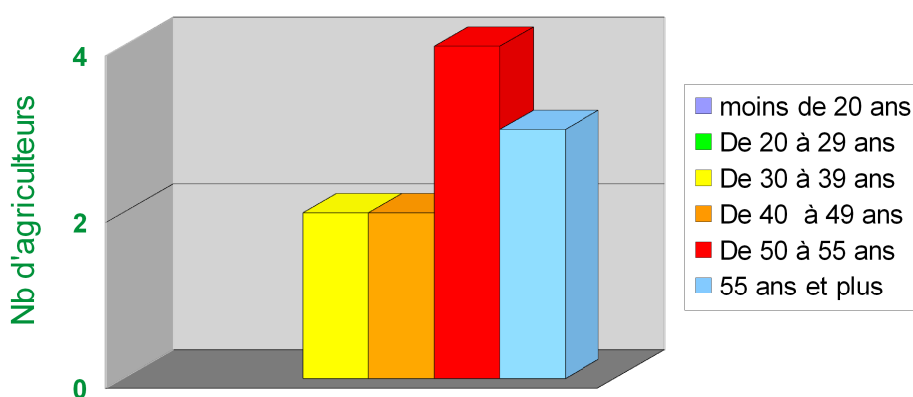
Au bourg, comme dans les hameaux, l'habitat existant est relativement dense. Toutefois, il subsiste quelques parcelles plus ou moins vastes au cœur du bourg et pourtant les dernières constructions se sont faites sur des parcelles plus vastes, en extension et parfois même de façon isolée sans continuité avec l'habitat existant.

L'activité agricole subsiste au cœur même de cet habitat étant donné que la viticulture est l'activité principale. En effet, la majorité des viticulteurs sont en cave particulière sur la commune et vinifient donc leur récolte dans leurs bâtiments. Certains livrent également une partie de leur vendange à la cave coopérative de Juliéna. Parallèlement à cela, certains pratiquent la vente directe, ce qui représente une activité de diversification. Ces activités (vinification et vente) peuvent nécessiter la construction de nouveaux bâtiments dans le cadre de la mise aux normes des chais notamment. Il sera donc important dans la réalisation du document d'urbanisme de prendre cet aspect en compte de façon à ne pas entraver de tels projets, permettre à l'activité principale de la commune de continuer dans de bonnes conditions et ainsi conserver l'image de village viticole de Pruzilly.

De plus, s'agissant d'exploitations viticoles, la surface moyenne exploitée est relativement restreinte. De ce fait, la perte d'une surface rendue constructible par le projet de carte communale, même limitée en valeur absolue, peut représenter une part importante d'une exploitation et remettre ainsi en cause la viabilité de celle-ci. Il faudra alors veiller à ne pas rendre constructible des surfaces importantes qui seraient exploitées par un même viticulteur.

La moyenne d'âge des agriculteurs de Pruzilly est de 49 ans. La répartition est assez déséquilibrée, comme on peut le constater partout ailleurs avec une majorité des exploitants qui ont plus de 50 ans.

Répartition par âges des agriculteurs



De plus, d'après les questionnaires, trois exploitations ont un chef de plus de 54 ans. Pour l'une d'entre elle, la reprise est déjà réalisée, pour une autre, il existe a priori un repreneur potentiel, enfin, pour la dernière, on ne connaît pas de repreneur à ce jour.

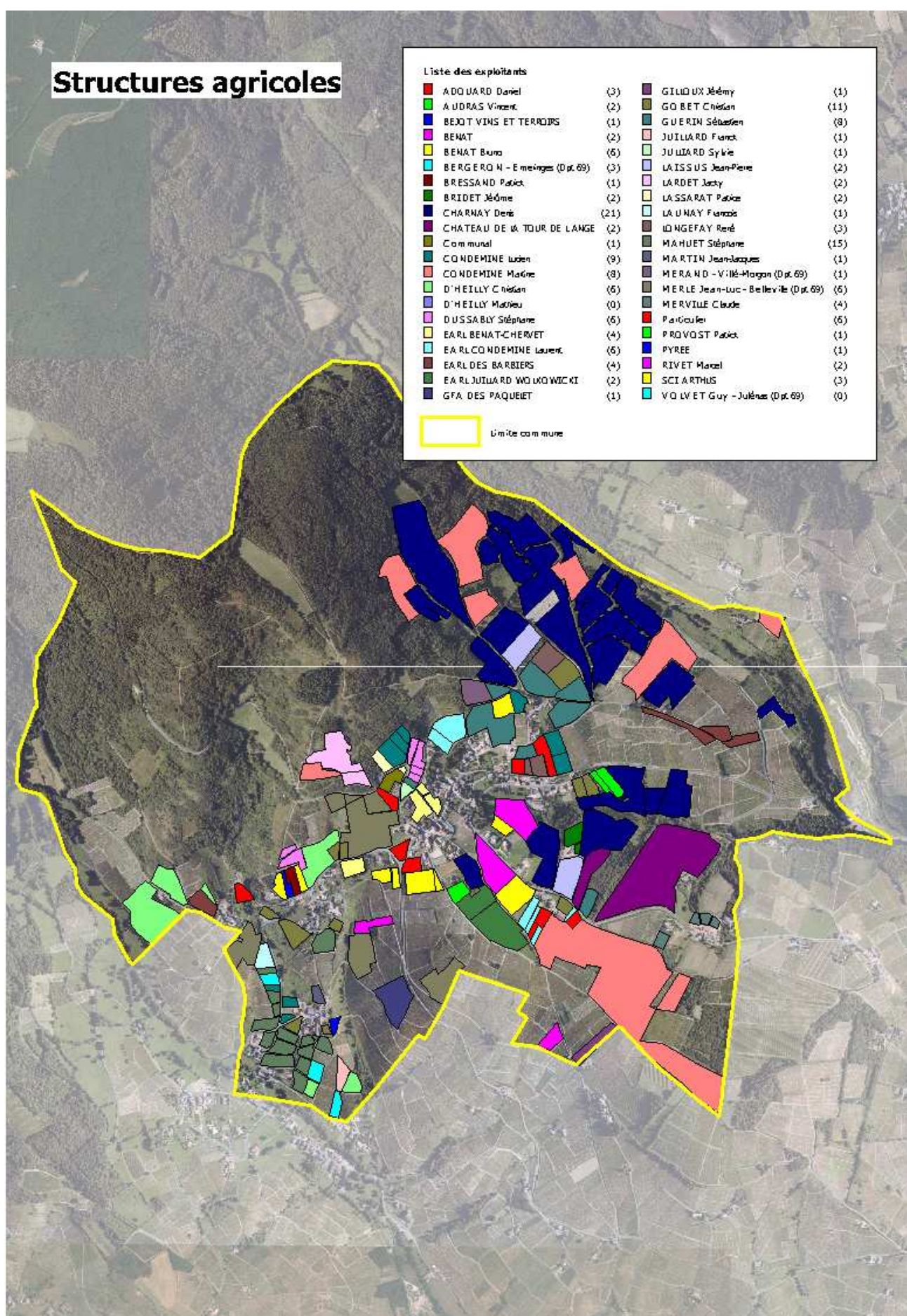
Même si chacune de ces cessations n'aboutira a priori pas systématiquement à l'installation d'un jeune, la reprise de ces terrains peut permettre de conforter des exploitations existantes et éventuellement permettre d'améliorer leur parcellaire grâce à des échanges. En effet, le morcellement parcellaire est une contrainte majeure qui engendre une augmentation des déplacements et par conséquent une augmentation des coûts de production.

Toutefois, la reprise des exploitations reste d'une façon générale un enjeu de taille comme partout ailleurs et quelle que soit la filière. Le renouvellement des générations pour maintenir l'économie principale que représente l'agriculture dans de nombreuses petites communes rurales comme Pruzilly soulève aujourd'hui de nombreuses questions.

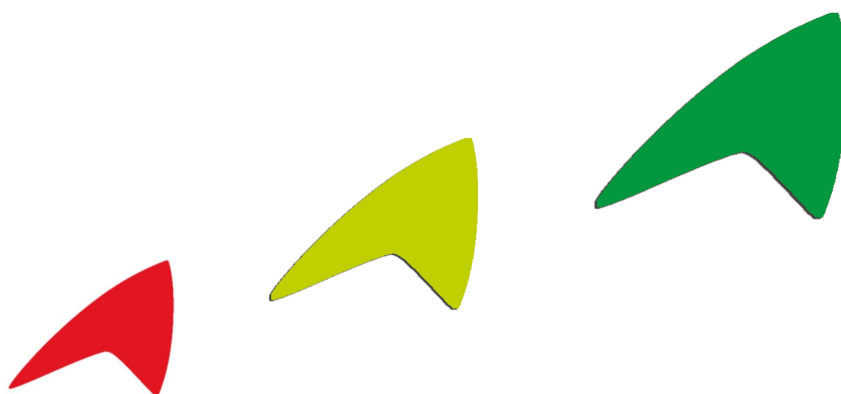
Comment peut-on envisager le devenir d'une commune rurale si seul un exploitant sur 2 voire sur 3 est remplacé lors de sa cessation d'activité ? Il semble que la première décision à prendre consiste à protéger le premier outil de travail des agriculteurs, à savoir les terres agricoles.



Structures agricoles



Un bon potentiel agricole, quelques contraintes



Les terres agricoles de Pruzilly ont un potentiel certain, notamment en ce qui concerne la vigne. On dénombre d'ailleurs **3 Appellations d'Origine Contrôlées** (A.O.C.), à savoir Juliéna pour 74 ha environ, Beaujolais Village pour 75 ha et Beaujolais pour 75 ha également. Ces appellations couvrent donc au total plus de 220 ha et représentent un peu plus de la moitié du territoire communal ou la quasi totalité du parcellaire agricole. Ce sont ces A.O.C. et la production viticole qui donnent à Pruzilly son image et son caractère. Les sols y sont acides sur formations volcaniques avec des coteaux principalement exposés Est ou Sud. Plantées ou non, ces parcelles devront faire l'objet d'une attention particulière dans la délimitation des zones constructibles afin de préserver au mieux ce potentiel non renouvelable.

En plus de ces A.O.C., il existe plusieurs **Indications Géographiques Protégées** (I.G.P.) que sont l'Emmental français, la Moutarde de Bourgogne, les Volailles de Bourgogne et les Volailles de l'Ain.

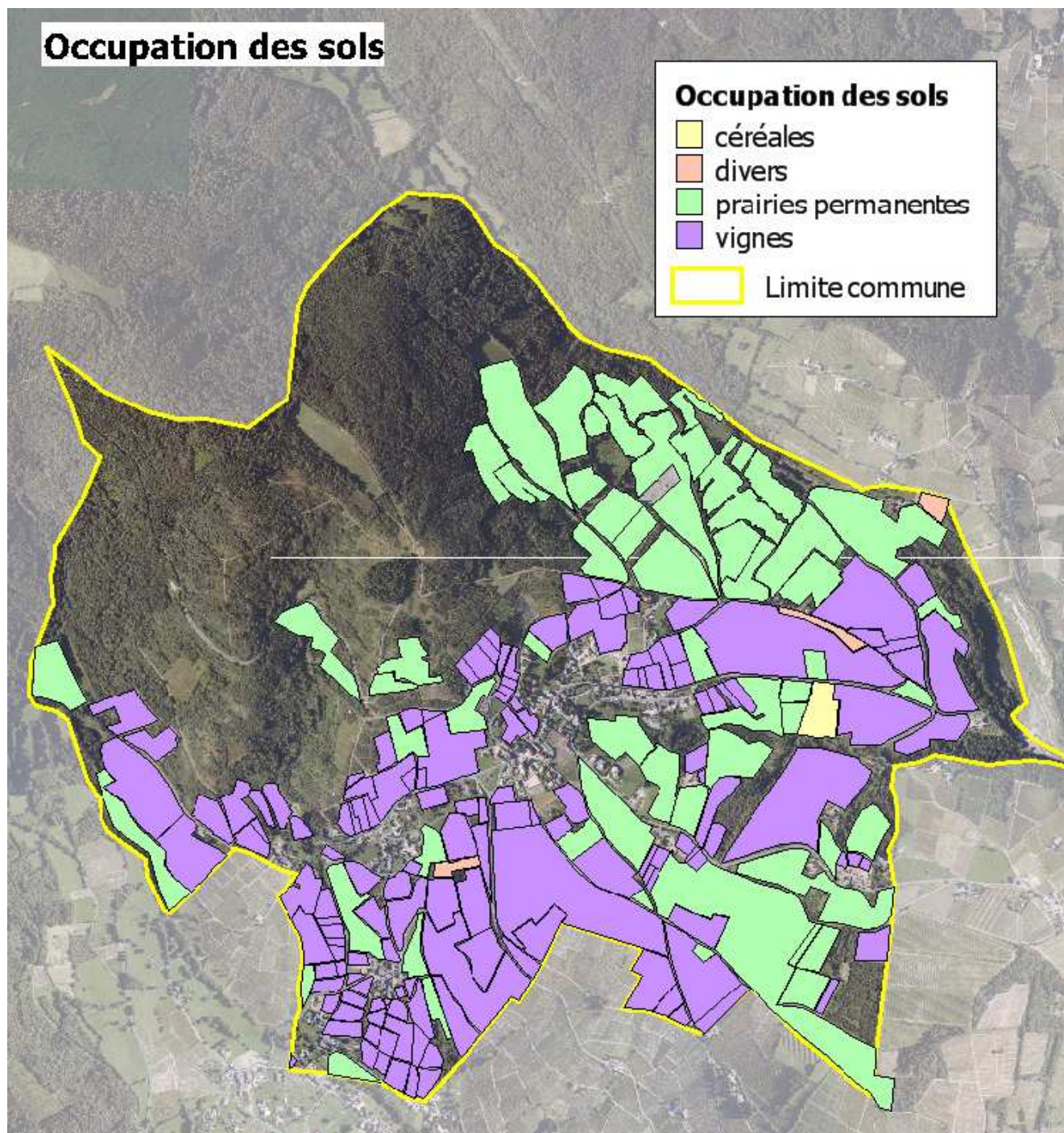
Le territoire communal n'a jamais fait l'objet d'un aménagement foncier, cependant, la taille des îlots déclarés à la PAC est assez importante, d'autant qu'il s'agit pour la plupart d'îlots viticoles. Toutefois, le parcellaire des exploitations reste assez dispersé.

Compte tenu de l'absence de tout commerce, l'activité agricole et plus particulièrement la viticulture est la première activité économique du territoire. A ce titre, il est indispensable de la protéger au mieux par le biais du document d'urbanisme. Les viticulteurs affichent d'ailleurs clairement au travers du questionnaire une forte volonté de protéger les espaces agricoles et ce, bien que l'on ait constaté un phénomène d'arrachage ces dernières années ou d'abandon de certaines parcelles de vignes.

Dans le bourg et les hameaux, il existe encore quelques disponibilités que nous pouvons considérer comme des "dents creuses". Néanmoins, le critère du relief s'ajoute aux contraintes. En effet, il est plus aisé et moins coûteux de construire sur des terrains à faible pente, mais il est également plus facile d'exploiter ces mêmes parcelles. Il existe donc une concurrence forte sur ces parcelles peu pentues qui sont à la fois plus facilement urbanisables et plus facilement exploitables. A cela est intimement lié le problème d'érosion qu'il est indispensable de prendre en compte pour la sécurité des habitants.

Malgré les quelques arrachages ou abandons de vignes observés, deux crises sanitaires menacent actuellement le vignoble : la flavescence dorée et l'Esca. Afin de maîtriser leur propagation voire de les éradiquer, l'une des alternatives serait d'arracher les parcelles contaminées et de les replanter sur d'autres parcelles. Dans ce cas, la préservation des parcelles classées en A.O.C prend toute son importance. Ces parcelles qui, aujourd'hui ne sont pas plantées, pourraient donc l'être prochainement.

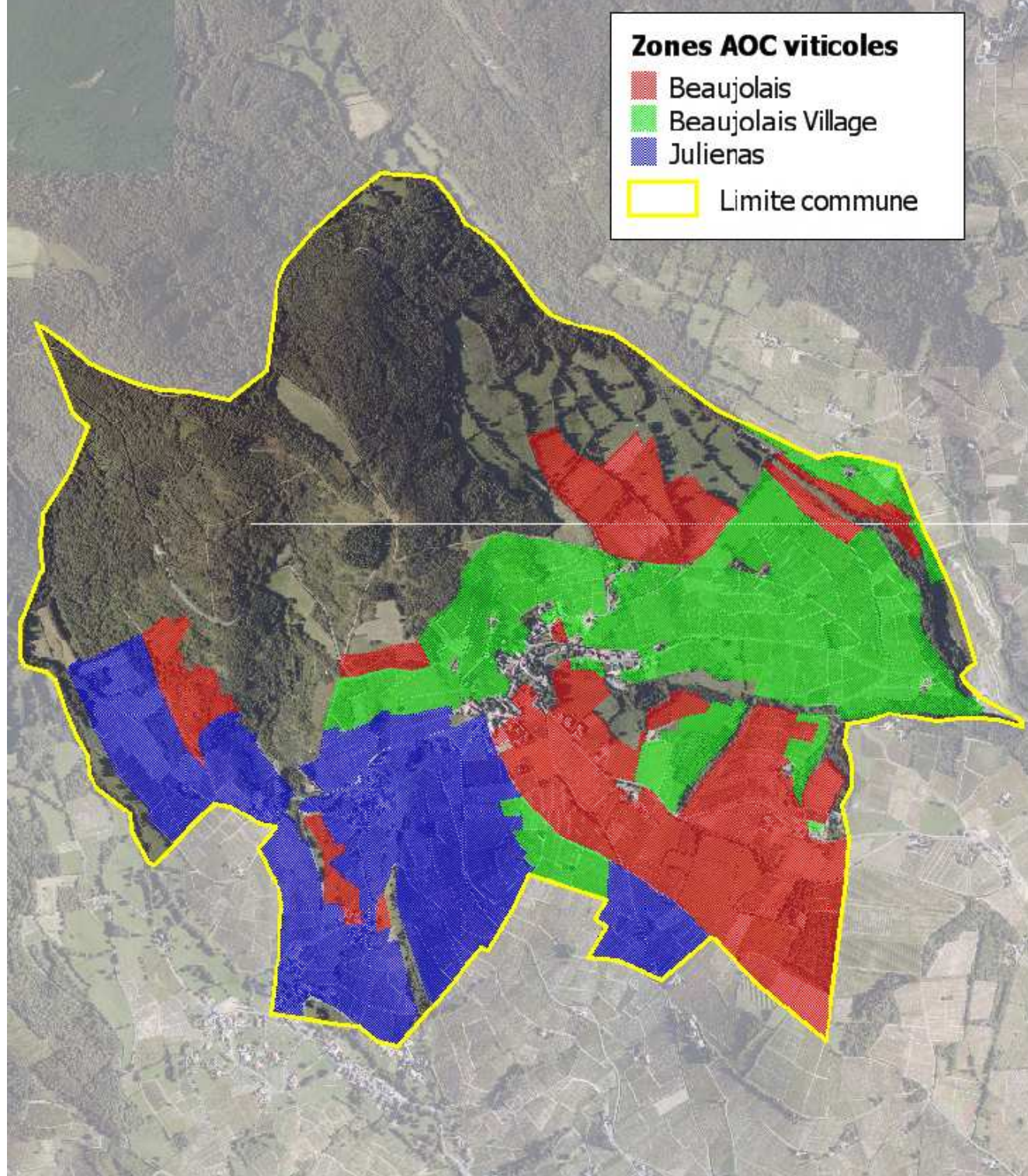
Occupation des sols



D'un point de vue environnemental, la commune n'est concernée par aucune zone environnementale de type Natura 2000 ou Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.).

Aucune autre contrainte ne pèse sur le territoire, ni puits de captage d'eau potable et leurs périmètres, ni zone inondable, ni zone vulnérable au titre de la Directive nitrates.

Appelations viticoles

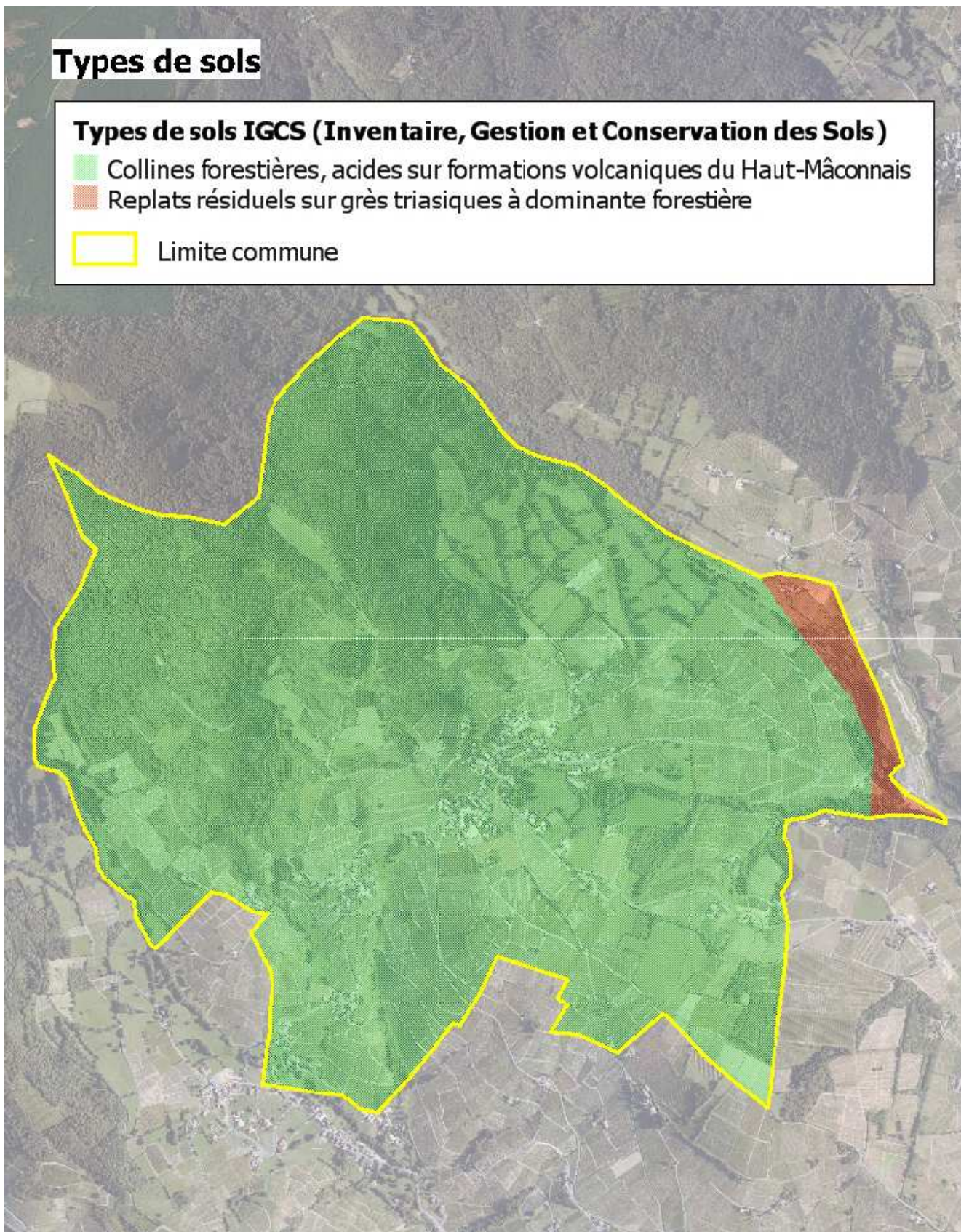


Types de sols

Types de sols IGCS (Inventaire, Gestion et Conservation des Sols)

- Collines forestières, acides sur formations volcaniques du Haut-Mâconnais
- Replats résiduels sur grès triasiques à dominante forestière

 Limite commune



Un seul site d'élevage générant des périmètres



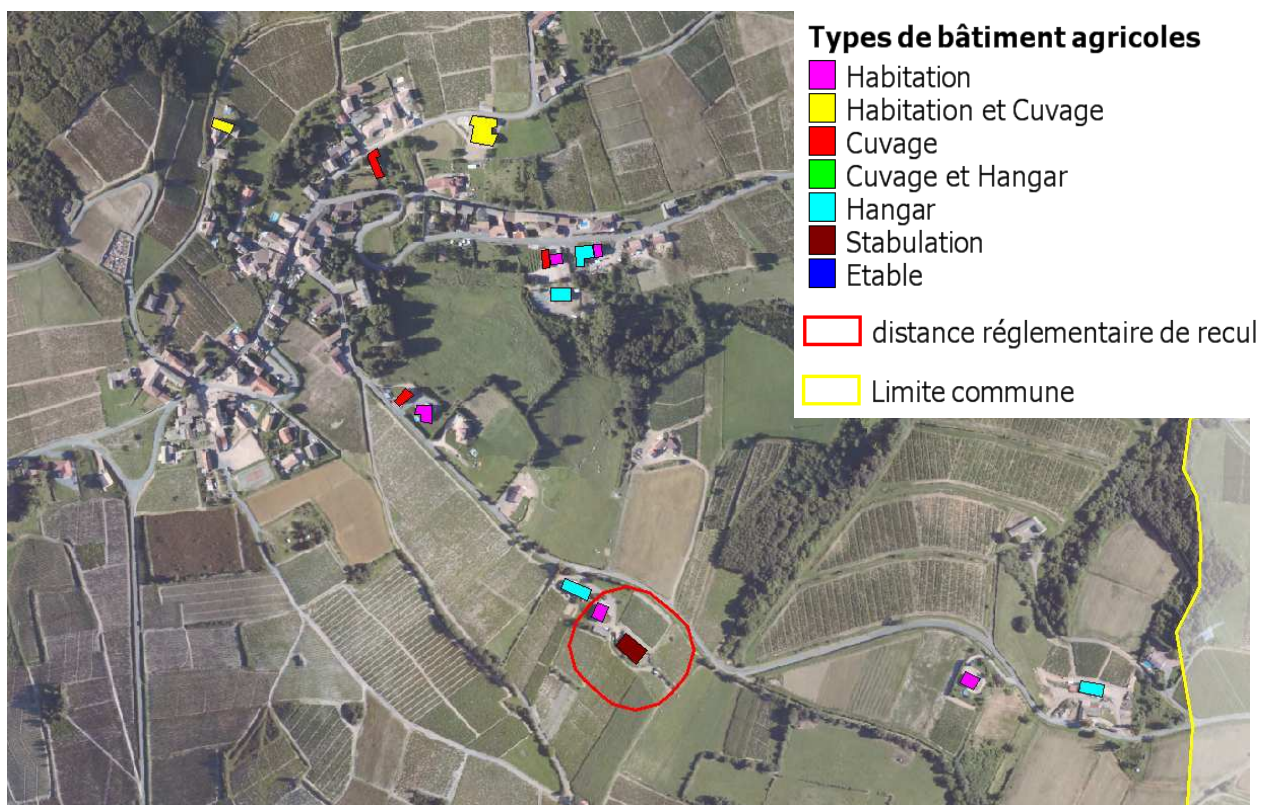
Un repérage précis des bâtiments agricoles permet d'appliquer à chacun d'eux un périmètre réglementaire de recul pour toute nouvelle construction de tiers. A ce titre, il existe deux réglementations sanitaires pour les exploitations agricoles : le **Règlement Sanitaire Départemental** (RSD) et la législation sur les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** (ICPE). Dans le premier cas, seuls les bâtiments d'élevage génèrent un périmètre de 50 mètres, dans le second, les bâtiments d'élevage ainsi que leurs annexes génèrent un périmètre de 100 mètres.

Depuis la loi sur le développement des territoires ruraux de février 2005, des **règles d'éloignement identiques** à celles imposées aux éleveurs s'appliquent aux habitations nouvelles.

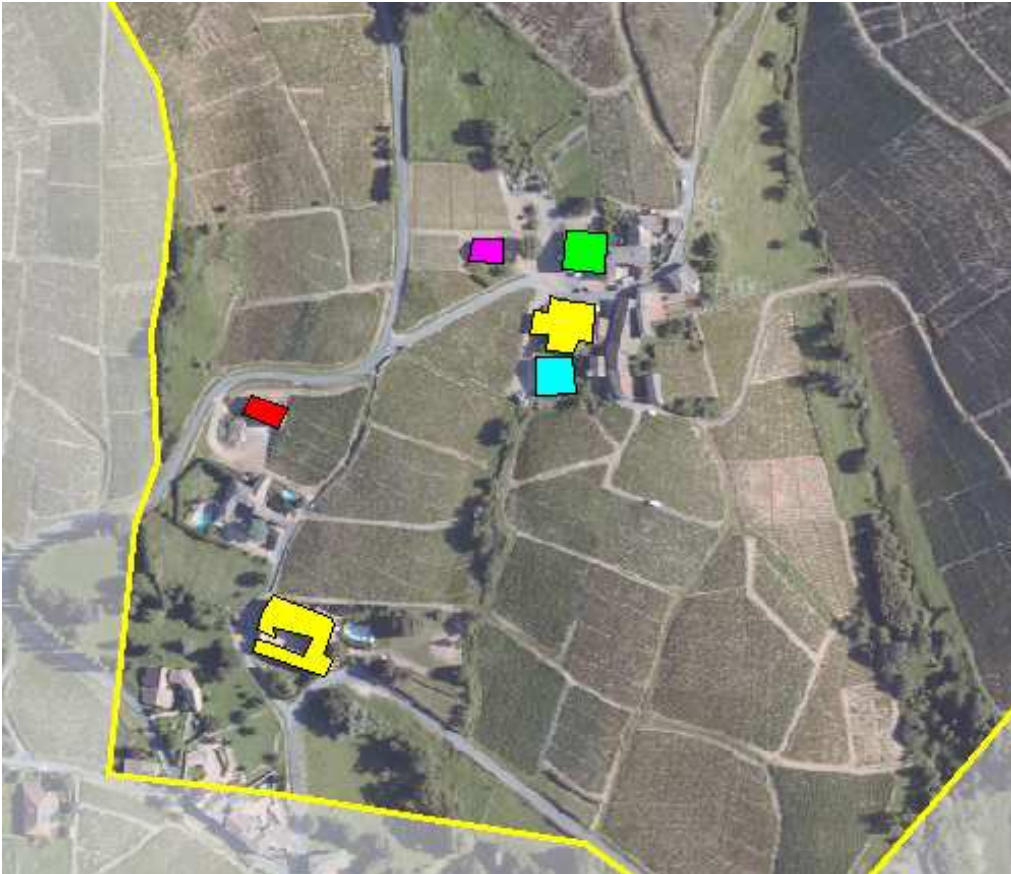


Dans le cas de Pruzilly, étant donné que la plupart des exploitations sont des exploitations viticoles, très peu de bâtiments engendrent de telles règles de recul. Toutefois, afin de permettre aux viticulteurs de se développer si besoin, il peut être utile de prévoir de petites zones à proximité de leur siège.

"Le Bourg"



Hameaux de "La Combe Vineuse" et "La Pierre"



Dans ces hameaux de la commune, la majorité des bâtiments existants sont liés à l'activité viticole. Bien que ceux-ci ne génèrent pas de recul réglementaire vis à vis des tiers, l'activité viticole peut engendrer des nuisances à l'origine de problèmes de voisinage. Afin d'éviter d'une part de provoquer ce genre de situation, puis d'autre part de permettre aux viticulteurs de se développer si nécessaire, il serait préférable de préserver les parcelles contiguës aux bâtiments voire d'interdire toute nouvelle construction dans ce secteur.

Zoom sur l'unique siège d'exploitation d'élevage au Sud du Bourg



Pour cette exploitation d'élevage allaitant, dont la pérennité semble assurée pour les années à venir, il est indispensable d'interdire toute nouvelle construction de tiers à proximité pour éviter d'éventuels conflits de voisinage qui pourraient être engendrés par des contraintes de type poussières, bruits, odeurs.

Relevant du Règlement Sanitaire Départemental, la stabulation engendre un périmètre de recul de 50 mètres. Ce site ayant été épargné par l'urbanisation jusqu'à présent, il ne semble pas judicieux d'autoriser de nouvelles constructions à proximité. Ce choix serait d'ailleurs contraire à l'esprit des lois actuelles.

D'une façon générale, la plupart des sièges est en contact direct avec l'urbanisation. Une attention particulière devra alors être portée à l'ensemble de ces sièges pour a minima conserver les conditions actuelles d'exploitation et ne pas accentuer les contraintes liées à la présence de tiers. De plus, le périmètre reporté autour de la stabulation est le **périmètre légal** qui doit être respecté a minima. Sachant que celui-ci peut évoluer en cas de nouveaux bâtiments notamment, et afin de pérenniser ce site à plus long terme, il est possible d'appliquer un **périmètre plus large**. Cette précaution permettrait ainsi le développement de cette exploitation sans pour autant se rapprocher des habitations et permettrait également d'anticiper tout problème éventuel de voisinage.



Un potentiel urbanisable à maîtriser



Sans document d'urbanisme actuellement, c'est la règle de la constructibilité limitée qui s'exerce sur le territoire communal. Cette règle qui est l'une des dispositions législatives essentielles du Règlement National d'Urbanisme, consiste à interdire quasiment toute nouvelle construction en dehors des parties dites actuellement urbanisées, c'est à dire en dehors des bourgs et des hameaux. Seuls l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière sont autorisés.

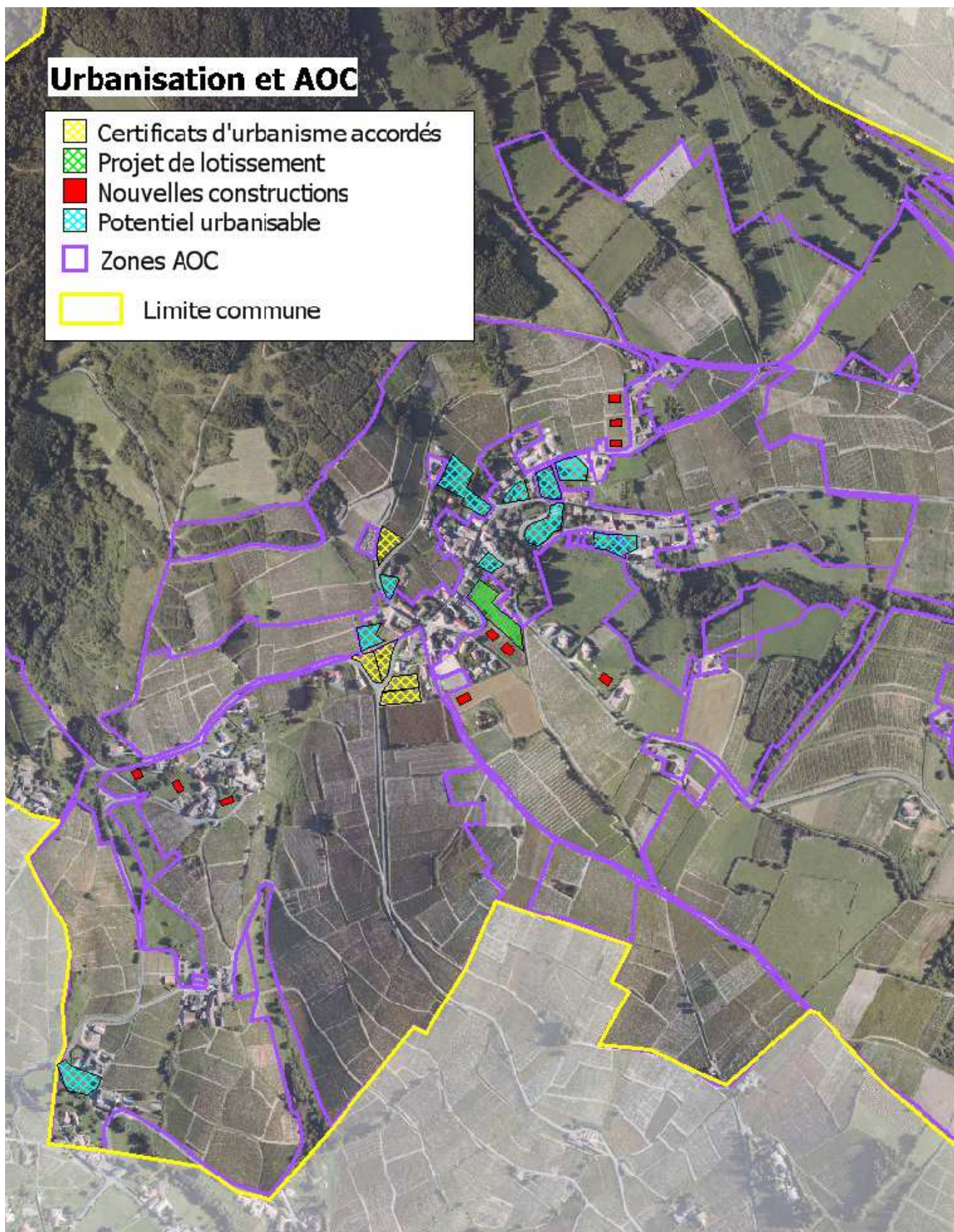
L'élaboration d'une carte communale doit donc dans un premier temps prendre en compte l'existence de logements vacants et permettre de combler les "dents creuses" qui correspondent à des espaces interstitiels situés au sein du bâti existant.

Afin de ne pas gaspiller de foncier, il faut également éviter de rendre constructible de grandes parcelles sur lesquelles la carte communale ne permettra pas de réglementer la densité des constructions. Ceci pourrait aboutir à l'implantation d'une seule habitation sur une grande surface, et ainsi ne pas satisfaire le critère de densification stipulé par la nouvelle législation en matière d'urbanisme. Ceci pourrait enfin remettre en cause le projet communal quant au nombre de logements à construire.

Toutefois, étant donné qu'il s'agit pour la plupart d'exploitations viticoles, ces surfaces parfois faibles peuvent représenter une part importante de la SAU de l'exploitation et pourraient avoir un impact non négligeable en cas d'urbanisation. En effet, avec 73 ares enclavés au sein du bourg, l'EARL Benat Chervet serait touchée à hauteur de 5 % de sa surface totale d'exploitation.

Urbanisation et AOC

-  Certificats d'urbanisme accordés
-  Projet de lotissement
-  Nouvelles constructions
-  Potentiel urbanisable
-  Zones AOC
-  Limite commune



La carte précédente permet de dresser le bilan de l'urbanisation récente, les projets connus à ce jour ainsi que ce qui peut être considéré comme des dents creuses et qui pourrait donc être classé en zone constructible dans le document à venir. On constate alors que les 10 dernières constructions qui n'apparaissent pas sur la photographie aérienne ont été édifiées sur des parcelles en A.O.C, les 5 certificats d'urbanisme qui ont été délivrés, aujourd'hui caduques, sont également sur des parcelles en A.O.C et que le lotissement projeté l'est aussi. En ce qui concerne les autres parcelles considérées comme potentiellement urbanisables, elles représentent 1,80 hectares dont 1,24 sont en zone A.O.C. Au vu du potentiel que tout cela représente pour une commune de cette taille, et afin de tenir compte de cet enjeu viticole, il serait préférable d'urbaniser en premier lieu les parcelles non concernées par une A.O.C.

	Nouvelles constructions	Certificats d'urbanisme	Lotissement	Potentiel urbanisable	TOTAL
Beaujolais	74 ares	0	38 ares	38 ares	1,50 ha
Beaujolais Village	42 ares	14 ares	0	61 ares	1,17 ha
Juliéna	33 ares	52 ares	0	25 ares	1,10 ha
TOTAL	1,49 ha	66 ares	38 ares	1,24 ha	3,77 ha

De plus, il se trouve que la plupart des parcelles plantées les plus enclavées dans la trame urbaine existante sont exploitées par des viticulteurs de la commune. Le fait de les rendre constructibles affecterait des exploitations communales qui ont des parcelles à proximité. Cette proximité est un atout majeur pour les exploitants. En effet, cela est un gain de temps, donc par conséquent un facteur économique non négligeable. Cela permet également de limiter les déplacements et par conséquent de limiter la gêne pouvant être occasionnée par les engins agricoles sur les axes routiers. La perte de ces surfaces, si elle devait être compensée par la reprise de nouvelles parcelles, se ferait sans doute de façon plus éloignée voire extérieure à

la commune. Ceci pourrait alors engendrer une augmentation du trafic des machines agricoles qui se traduirait par une perte de temps du fait des allongements de parcours et par conséquent d'une augmentation des coûts de production.

D'après les questionnaires, deux exploitants nous font part de problème de circulation sur le territoire communal. Cette problématique est donc à prendre en considération pour concilier à la fois un développement modéré et harmonieux de la commune tout en préservant des conditions de travail satisfaisantes pour la profession agricole.

Enfin, les exploitants de la commune semblent unanimes quant à la préservation des espaces agricoles. Hormis le fait de consommer des terres de façon irréversible, on perd un potentiel de production économique. Ils souhaitent également conserver l'image de Pruzilly en limitant l'urbanisation qui, par l'arrivée de nouveaux habitants peut créer des tensions entre ces néo-ruraux et la profession dont de nombreuses interventions dépendent des conditions météorologiques.



Pour conclure, la situation de la commune à proximité de Mâcon et son environnement font de Pruzilly une commune attrayante. Pourtant, Pruzilly reste avant tout une commune rurale avec un **potentiel agricole certain, notamment viticole**. Il sera donc indispensable de prendre en compte cet **enjeu primordial** dans la réflexion globale du document d'urbanisme pour protéger cette activité qui participe largement à l'image de la commune. Cette préservation devra dans un premier temps passer par une **protection stricte des sièges d'exploitation** afin de leur permettre d'évoluer dans les années à venir. Dans un second temps, il faudra gérer le territoire de façon économe en **limitant l'étalement urbain**. Ceci passera d'une part par une **densification de l'urbanisation** existante, une **reconquête des éventuels logements vacants**, puis également par **de nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espace**.

Enfin, le projet communal en terme d'accroissement démographique devra être clairement justifié, cohérent et réaliste.



**aGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
SAÔNE-ET-LOIRE