

**COMMUNES DE PREAUX ET DE SAINT-JEURE D'AY**

Département de l'Ardèche

**REVISION DES PLANS LOCAUX D'URBANISME**

**Compte rendu N°4v3**

Réunion du Mercredi 24 janvier 2024

<b>Émetteur :</b> Valérie BERNARD <b>Émis le :</b> 25/01/2024 <b>Corrigé le :</b> 29/01/2024 <b>et</b> <b>le1/2/2024</b>		<b>Adresse :</b> 61 rue Victor Hugo - 38 200 VIENNE <b>Tel :</b> 04 74 29 95 60 – 06 83 15 92 91 <b>Mail :</b> <a href="mailto:interstice.urbanisme@wanadoo.fr">interstice.urbanisme@wanadoo.fr</a> // <a href="mailto:contact@interstice-urba.com">contact@interstice-urba.com</a>	
NOM	SOCIETE / SERVICE	Présent	Excusé
Brigitte MARTIN	Maire de Saint-Jeure d'Ay	<b>P</b>	
Christian ROCHE	Maire de Préaux	<b>P</b>	
Frédéric MARMEY	Adjoint Préaux	<b>P</b>	
Karine MOURIER-DIVIGNAUD	Adjointe Préaux	<b>P</b>	
Raphaël CROS	Adjoint Saint-Jeure d'Ay		<b>E</b>
Bernard FAYA	Adjoint Saint-Jeure d'Ay	<b>P</b>	
Alexandre BRUYERE	Adjoint Saint-Jeure d'Ay		<b>E</b>
Michel BOBICHON	Conseiller municipal Saint-Jeure d'Ay	<b>P</b>	
Jacques SELLIER	Conseiller municipal Saint-Jeure d'Ay	<b>P</b>	
Stéphanie PERRET	Conseillère municipal Saint-Jeure d'Ay	<b>P</b>	
Odile FAURIE	Conseillère municipale Préaux	<b>P</b>	
Stéphanie DESSEUX	Conseillère municipal Saint-Jeure d'Ay	<b>P</b>	
Karine ALBUS	Conseillère municipale Préaux		<b>E</b>
Catherine CHAZOT	Conseillère municipale Préaux		<b>E</b>
Marie MERIC	Chambre d'agriculture 07	<b>P</b>	
Nicolas SOUVIGNET	Écologue (groupement)		<b>E</b>
Valérie BERNARD	Urbaniste INTERSTICE (mandataire)	<b>P</b>	

INTERSTICE - SARL D'URBANISME ET DE  
CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Siège social : 61 rue Victor Hugo - 38 200 VIENNE

Tel : 04 74 29 95 60 - Mobile : 06 83 15 92 91  
Email : [contact@interstice-urba.com](mailto:contact@interstice-urba.com)

TVA intracommunautaire FR 66 440 587 947  
SIRET : 440 587 947 00043  
IBAN : FR76 1780 6005 8772 6870 4500 060

## OBJET DE LA RÉUNION

### Réunion thématique : Agriculture

Le support de présentation projeté en réunion est joint au présent compte-rendu. Ce dernier ne reprend donc que les principales observations issues des échanges entre les participants.

- Mme le maire fait part de la difficulté **d'obtenir les informations** auprès de la MSA pour connaître les exploitants de la commune. Mme MERIC indique que le site GEOMSA permet d'obtenir des informations mais que lorsque les données sont trop faibles le secret statistique ne permet pas de les obtenir ce qui est le cas pour Saint-Jeure d'Ay. GéoMSA recense 15 chefs d'exploitation sur Préaux.
- Aucun agriculteur rencontré ayant son siège à Saint-Jeure d'Ay, car il n'y a plus que 4 sièges d'exploitation sur la commune :
  - Mr Beraud à Seignoveret
  - Mr Christophe Martin à La Plantas mais qui devrait s'arrêter.
  - Le domaine de fanfan (chevaux lieu " les Cheizons »),
  - Le Logan (chevaux lieu " à La Grange" )

Plusieurs exploitations Saint-Jeure-d'Oises ont été reprises par des GAEC installés sur les communes limitrophes.

Mme le maire indique que bien que les terres agricoles soient toujours aussi nombreuses et entretenues, la baisse du nombre d'exploitations communales influe sur le dynamisme du territoire. Elle fait part des difficultés de reprise des exploitations (coût, attachement...). Marie MERIC indique que cette **problématique de transmission du patrimoine agricole** est globale (et souvent en lien avec une reprise familiale). Mme le maire indique qu'elle a vu qu'une seule fois un corps de ferme se reprendre.

Ainsi :

- Il est nécessaire de bien conserver tous les bâtiments agricoles présents sur le territoire même s'il n'y a plus d'exploitation agricole à ce jour. Un repérage précis sera à faire sur les deux communes.
- Il est nécessaire de laisser la possibilité à de nouvelles exploitations de s'installer sur le territoire, ailleurs que dans les anciens sièges, et notamment vigilance quant au zonage Ap non constructible à utiliser à bon escient et avec parcimonie

L'ancienneté des exploitations et l'âge des exploitants montre que sur Préaux des **transmissions d'entreprises** vont intervenir de manière assez significative dans les 10 ans. C'est un enjeu important au cours du prochaine PLU. Dans le PLU il faudra bien laisser le potentiel (et les bâtiments) classé en zone A de manière à ne pas empêcher les reprises.

- Concernant la **SAU moyenne des exploitations**, 47 ha pour Préaux et 31 ha pour Saint-Jeure d'Ay est pour la filière « élevage » pas très important. Les exploitations sont plutôt petites.
- Pour Préaux, il est fait remarquer que les agriculteurs rencontrés sont ceux exploitants les zones de coteaux. Or, les enjeux portent surtout sur le plateau en amont et au pourtour du village (bonnes terres mécanisables). Les exploitants sur ce secteur n'ont pas participé à l'enquête. L'entretien des zones difficiles des coteaux est aujourd'hui assuré par les exploitations présentes mais la question des hubacs est posée avec des terres difficilement accessibles et

mécanisables et orientées au nord. Ceci met en avant la problématique des incendies en cas de non entretien.

- Concernant les problématiques **d'accès et de déplacement** d'engins agricoles, les outils pouvant être déployés au PLU sont essentiellement des emplacements réservés sur des portions de voies qui seraient par exemple à élargir. Mme Faurie fait part d'un problème d'accès sur la route départementale. La commune de Préaux qui a préempté une maison sur ce site pour élargir le passage a été déferée au TA et a été déboutée en appel.

- **Les productions** : l'élevage est l'orientation générale. Une forme de diversification existe un peu : vignes (plantation d'1 ha de Syrah, Marsanne, Viognier), projet de caveau avec vinification des produits sur place,...

Difficultés actuelles de la filière bio pose question. Beaucoup d'exploitants en lait bio partent vers le conventionnel et la collecte du lait bio devient plus aléatoire. Des orientations bovins/lait, bovin/viande,

Productions agricoles possibles en **zone naturelle** (par exemple du porc en plein air...). Pour cela, autoriser dans le règlement du PLU la construction de bâtiments agricoles en zone N (ou dans certaines zones N sans enjeux forts de biodiversité) d'une hauteur de 5 m.

La présence de chevaux est constatée sur le territoire (centre équestre sur Saint-Jeure d'Ay et chevaux de loisirs sur Préaux). Marie MERIC vérifiera la nouvelle nomenclature au sens du code rural pour savoir ce qui relève du statut d'exploitant. Elle indique après la réunion, que concernant les activités équestres, elles relèvent bien de la MSA dans la majorité des cas.

L'élevage canin relève de la MSA à partir de 9 chiens (à vérifier).

La diversification de l'activité vers des activités annexes tel que l'hébergement doit être repérée au stade de la révision du PLU pour inscrire des STECAL si besoin car ces activités ne relèvent pas de la nomenclature « bâtiment agricoles » au sens du code de l'urbanisme et les projets doivent donc faire l'objet d'un classement à part.

- **Les bâtiments** :

**Pas de bâtiments ICPE** sur le territoire. Vérifier dans le PAC de l'État renseigné par les services vétérinaires. L'intérêt d'augmenter les cercles de protection autour des bâtiments relevant du RSD (de 50 à 100 m) permet de limiter les conflits d'usages et permet aussi de laisser la possibilité d'étendre le bâtiment sans être bloqué par le cercle de réciprocité. Les reculs sont comptés de mur à mur. Tant que le bâtiment est fonctionnel, le RSD s'applique. Si le bâtiment est vraiment vétuste et qu'il y a absence d'enjeux agricoles autour de ce bâtiment, il peut être envisagé de prévoir un changement de destination.

Autoriser dans le règlement du PLU :

- les **constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, afin de permettre le développement de la vente sur place.
- Ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Pour le **changement de destination** éventuelle, la Chambre d'agriculture rappelle les critères et complète en disant que tous les bâtiments fonctionnels doivent être maintenus en agricole sans possibilité de changement de destination, que la commune est responsable de la bonne

application du RSD, et que le repérage en changement de destination possible doit être proscrit à proximité d'un ilot cultivé (verger par exemple).

Ne pas oublier d'autoriser dans le règlement du PLU, l'extension des bâtiments agricoles en zone U si toutefois des bâtiments fonctionnels existaient dans cette zone.

Pour le logement des agriculteurs, il n'y a pas de solutions aujourd'hui. Les habitats légers peuvent être autorisés en zone constructible uniquement et à condition de les permettre et de prendre garde à l'écriture des règles relatives à l'aspect des constructions.

- **L'irrigation** : la commune de Saint Jeure d'ay dispose de **l'irrigation collective**. Le tracé exact du réseau et repérage des bouches (tracé numérisé en SIG) sera demandé par la commune à l'ASA du Montbard et indiqué au PLU. Cet outil sera précieux pour protéger ce réseau. Ce lac a tendance à s'assécher dans les périodes de sécheresse. Ceci ne fragilise pas les exploitations qui ne sont pas dépourvues d'eau car le réseau dispose d'un pontage sur la canalisation de Cance Doux (eau du Rhône). L'eau est juste plus chère sur cette ressource.

Une **irrigation individuelle** sous forme de retenue collinaire privée est également présente sur Préaux et sur Saint-Jeure d'Ay (on en dénombre 9 à Saint-Jeure d'Ay). Monsieur Faya, président du syndicat Ay Ozon indique que le syndicat dispose d'un inventaire et transmettra les données.

La question de la ressource en eau est évoquée avec aussi un changement de cultures constatées pour s'adapter au dérèglement climatique (maïs abandonné, baisse du cheptel bovins,...).

- **Le silo**: il est en fonctionnement 8 mois de l'année. Il n'est pas classé. Un périmètre est inscrit au PLU pour éviter de construire trop près (nuisance – bruit).
- **Les ZNT** : si une zone à urbaniser étaient inscrite en limite de zone A, elle doit intégrer les reculs (zone tampon) qui seraient exigés afin de préserver les terres agricoles.

- **La trame verte et bleue** : **Globalement** le territoire présente une bonne perméabilité avec des haies, des boisements, des zones humides, des pelouses sèches.... Marie MERIC demande à ce que soit bien vérifiée la non présence de bâtiment d'élevage entourés pelouses sèches car ceci pourrait gêner l'exploitation (piétinement des bêtes à l'entrée du bâtiment), ou de prévoir une dérogation pour les constructions agricoles à la condition de ne pas impacter la fonctionnalité du milieu (en cohérence avec le SCoT, qui n'interdit pas totalement la constructibilité sur ces secteurs – prescription page 124 du DOO)

- **La filière bois** concerne Préaux uniquement.

La forêt appartient à de nombreux petits propriétaires (morcellement). D'un point de vue économique, on trouve aujourd'hui une production de bois de chauffage et des plantations de Douglass. Des difficultés d'accès sont constatées avec des chemins qui se ferment et des tonnages plus importants. Il n'y a pas de piste de DFCl mais des chemins sur les crêtes utilisés par les promeneurs, les quad...

Par rapport au PLU, il sera possible de positionner des emplacements réservés (ER) pour des agrandissements de chemins, des aires de stationnement de grumes, des réserves d'eau par rapport au risque incendie...

Face aux enjeux de la forêt d'aujourd'hui et de demain, une réflexion partenariale pourrait être engagée pour croiser toutes les thématiques et mutualiser les réponses et solutions (incendie, sylviculture, promenade, quad, environnement, chasseurs...). Associer le CRPF, le SDIS.

- **Agriculture et énergie renouvelables** : des précisions sont apportées par la chambre d'agriculture. L'agri-voltaïsme consistant à exploiter sous des installations photovoltaïques est autorisé. Les installations de PV au sol sont en revanche interdites (le préciser en zone A et N). Ne pas interdire les hangars agricoles couverts de PV car c'est une bonne opportunité pour un agriculteur de pouvoir réaliser un bâtiment à moindre frais. La filière élevage a besoin de gros bâtiments. Toutefois, au moment de l'instruction, la nécessité du bâtiment doit être démontrée.

**Prochaine réunion** : Le **mercredi 6 mars** de 14h00 à 16h30 en mairie de Préaux.

**R5 – Fonctionnement urbaine / cadre de vie (Économie, commerce, déplacements, espaces publics, réseaux EU, EP, AEP, incendie... )**