

REÇU LE :  
- 4 AOUT 2011  
Préfecture d'Indre-et-Loire

*CE JML*

# ZONE AGRICOLE PROTEGEE

DE

# PARÇAY-MESLAY ET ROCHECORBON

## Rapport de présentation

Vu pour être annexé  
à l'arrêté préfectoral du :

1 JAN. 2012

Pour le Préfet et par délégation,  
Le Chef de bureau,

*Eric DUDOGNON*



Vu pour être annexé à la délibération du :  
30 juin 2011  
Le Maire,

4 juillet 2011  
Le Maire,



*Jackie SOULISSE.*



Doc. n° 1 approuvé par les conseils municipaux  
de Parçay-Meslay le 30/06/11  
de Rochecorbon le 04/07/11

*Bernard PLAT.*



Rochecorbon

# **ZONE AGRICOLE PROTEGEE DE PARÇAY-MESLAY ET ROCHECORBON**

## **Rapport de présentation**

**Juin 2011**



Réalisation : Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire

## SOMMAIRE

Préambule : .....	2
<b>I. Genèse et motivations du projet : .....</b>	<b>3</b>
A. Genèse du projet : réflexions communales, intercommunale et communautaire : .....	3
B. Le choix de la mobilisation de « l'outil ZAP » : .....	4
C. La gouvernance du projet : comité de pilotage et groupes de travail communaux : .....	5
<b>II. Une agriculture à forte valeur ajoutée, identité d'un territoire : .....</b>	<b>6</b>
<b>A. Agriculture et urbanisation : .....</b>	<b>6</b>
1. L'agriculture en milieu périurbain : .....	6
2. Les dynamiques d'évolution des territoires : .....	9
3. Les conséquences du développement urbain : .....	11
a) La problématique foncière : .....	11
b) La problématique du cadre de vie : .....	11
c) La problématique des conflits d'usage et du partage de l'espace : .....	11
<b>B. Agriculture, paysages et patrimoine : .....</b>	<b>13</b>
1. Les enjeux patrimoniaux et paysagers à l'échelle du SCoT et de la CCV : .....	13
2. Les entités paysagères et le patrimoine à l'échelle de Parçay-Meslay et Rochecorbon : ...	15
3. Les enjeux paysagers de Parçay-Meslay et Rochecorbon : .....	16
<b>C. L'agriculture à Parçay-Meslay et Rochecorbon : .....</b>	<b>18</b>
1. La viticulture : .....	18
2. Les autres productions spécialisées : .....	19
3. Les cultures céréalières : .....	19
<b>III. Le projet de Zone Agricole Protégée : .....</b>	<b>21</b>
A. Les enjeux liés à la ZAP : urbanisation, agriculture, patrimoine, paysage et cadre de vie : .....	21
B. Les périmètres de la ZAP : .....	23
C. Atlas des périmètres de la ZAP : .....	24
<b>IV. Les mesures d'accompagnement de la Zone Agricole Protégée : .....</b>	<b>38</b>
<b>V. Notice de la Zone Agricole Protégée : .....</b>	<b>39</b>
Remerciements, crédit photographique : .....	41
Table des sigles : .....	42

## **Préambule**

*Les communes de Parçay-Meslay et Rochecorbon sont exposées à une pression foncière particulièrement forte, du fait de leur proximité immédiate de l'agglomération tourangelle. Cette pression foncière est également ressentie par les autres communes de la communauté de communes du Vouvrillon, avec une intensité variable selon la distance au cœur de l'agglomération de Tours.*

*La présence du vignoble classé en AOC « Vouvray » et « Touraine » permet une relative résistance à l'urbanisation (habitat et activités) mais les pressions sont cependant très importantes et pourraient, à terme, remettre en cause les équilibres de ces territoires si aucune mesure n'est prise pour protéger durablement les espaces agricoles.*

*En effet, les documents d'urbanisme existants : plan local d'urbanisme (PLU) ou plan d'occupation des sols (POS), n'assurent pas, du fait de leur caractère évolutif et révisable, une protection des espaces agricoles sur une durée suffisamment longue au regard de l'activité agricole.*

*C'est pourquoi les communes de Parçay-Meslay et Rochecorbon ont souhaité créer conjointement une zone agricole protégée (ZAP). Leurs territoires agricoles s'inscrivent dans une continuité géographique : coteaux viticoles de part et d'autre de la vallée de la Bédouire et plateau agricole de polyculture céréalière au nord.*

*« L'outil ZAP » permet d'opposer une protection forte du territoire face aux véritables agressions auxquelles il est actuellement exposé, tant par le projet agricole et patrimonial qu'il affirme que par la « double clé », détenue conjointement par le Maire et le Préfet, qui conditionne toute modification ultérieure de son périmètre.*

*Le périmètre retenu dans le cadre de ce projet a été défini en concertation étroite avec les différents acteurs locaux : collectivités, services de l'Etat, organisations agricoles. Il permet ainsi de concilier des objectifs de protection des espaces agricoles, et notamment des terroirs viticoles, et des objectifs de préservation des paysages et du patrimoine, tout en constituant également un puissant outil d'aménagement du territoire.*

*L'aire totale du périmètre de ce projet est de 1 637 hectares, correspondant à 643 ha sur la commune de Parçay-Meslay et 994 ha sur la commune de Rochecorbon.*

## I. Genèse et motivations du projet

### A. Genèse du projet : réflexions communales, intercommunale et communautaire

De par leur situation de « première couronne » de l'agglomération tourangelle, les communes de Parçay-Meslay et Rochecorbon sont soumises à une pression foncière particulièrement forte.

Cette situation génère des agressions multiples, dont l'origine est à la fois :

- extérieure : nombreuses sollicitations auprès des élus pour le développement économique et l'habitat, tentatives d'acquisitions de terres agricoles par des promoteurs immobiliers, utilisation des « failles » des documents d'urbanisme pour construire à partir de bâti existant, etc.
- intérieure : pression des propriétaires fonciers locaux qui souhaitent pouvoir construire sur leurs parcelles actuellement agricoles.

C'est pourquoi les élus ont souhaité agir pour :

- Contenir la pression urbaine,
- Préserver les espaces naturels, les paysages et le patrimoine culturel,
- Protéger l'agriculture, un réel potentiel : AOC Vouvray, Touraine et Sainte Maure de Touraine, ceinture verte, vente directe.

Le projet de ZAP constituait l'un des engagements pris par l'équipe municipale élue à Parçay-Meslay en 2008. De même, à Rochecorbon ce projet est en cohérence tant avec le projet de l'équipe municipale élue en 2008 qu'avec les orientations retenues dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme de la commune (approuvé en 2007) et notamment ses orientations :

- Orientation 1 : rester un village où il fait bon vivre
- Orientation 4 : protéger l'activité agricole
- Orientation 5 : protéger la richesse du site et sa qualité de vie.

Ces deux communes ont souhaité engager ce projet de ZAP dès l'année 2009 afin de disposer dès que possible de cette protection du foncier.

Cette préoccupation est partagée par l'ensemble des communes du Vouvillon. Cependant, selon leur situation géographique, les différentes communes de la Communauté de Communes du Vouvillon (CCV) ne sont pas exposées à ce jour à une même intensité de pression foncière. Elles n'envisagent donc pas la mise en place d'une ZAP avec le même sentiment d'urgence et de nécessité.

La mise en place de cet outil de protection est, par ailleurs, susceptible de reporter une partie de la pression foncière sur les territoires un peu plus éloignés du cœur de l'agglomération.

C'est la raison pour laquelle la communauté de communes a été associée à l'élaboration de ce projet, au niveau du comité de pilotage. La CCV a par ailleurs un projet d'étude de diagnostic agricole et de faisabilité de création de ZAP sur le territoire des six autres communes.

De même, les communes immédiatement voisines de Parçay-Meslay et de Rochecorbon en rive droite de la Loire : Tours, Notre-Dame-d'Oé, Chanceaux-sur-Choisille, Monnaie et Vouvray, ont elles-aussi été invitées à se joindre au comité de pilotage.

## B. Le choix de la mobilisation de « l'outil ZAP »

La mobilisation de l'outil Zone Agricole Protégée, volonté politique affirmée des élus, a dans un premier temps été ré-examinée au regard de la problématique : « comment protéger les terres agricoles de la pression urbaine et de la spéculation afin de conforter la vocation agricole à long terme du territoire ». Différents outils ont été expertisés par les partenaires institutionnels du projet :

- **L'article L.152-1** du code rural relatif à la **mise en valeur des terres incultes** ou manifestement sous exploitées : cet outil est peu utilisé car la procédure est longue et contraignante : il convient de prouver le caractère inculte des terres, or un terrain peut être entretenu sans pour autant être cultivé. De plus, la démarche des élus vise à protéger globalement les espaces agricoles, et pas seulement les parcelles incultes ou sous exploitées. Cet article du code rural ne répondait donc pas aux besoins.
- **Les Péri-mètres de protection et de mise en valeur des espaces Agricoles et Naturels périurbains (PAEN)** : la loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux donne aujourd'hui la possibilité aux Conseils Généraux de mettre en œuvre une politique de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (**articles L.143-1 à L.143-6** du code rural). Cependant, le caractère encore relativement récent de cette loi, le manque d'application et d'exemples concrets, la position d'attente du Conseil Général d'Indre-et-Loire et la volonté des deux communes de conduire rapidement le projet ont amené les élus à ne pas recourir à ce dispositif.
- **Les Zones Agricoles Protégées (ZAP)**, outil issu de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 complétée par un décret d'application de 2001, et codifiée dans le code rural à l'article **L.112-2** : « des zones dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique peuvent faire l'objet d'un classement en tant que zones agricoles protégées ».

L'objet d'une ZAP est d'ériger la « **vocation agricole** » d'une telle zone en « **servitude d'utilité publique** » et donc de la soustraire aux aléas des fluctuations du droit des sols, inhérentes aux documents d'urbanisme tels que les SCoT et les PLU.

La notice de la ZAP (voir page 39 ci-après) présente de façon détaillée la nature, les modalités de création, la portée juridique et les effets de la ZAP.

La ZAP a donc été confirmée comme l'outil le mieux adapté pour répondre aux besoins clairement identifiés et formulés par les élus : elle a, en effet, vocation à créer les conditions de la pérennité de l'agriculture et elle inscrit l'usage du sol dans la durée. Cette notion de durabilité instituée par la ZAP est indispensable pour permettre aux agriculteurs de penser à des perspectives d'évolution de leur exploitation et de réaliser les investissements nécessaires au maintien de leur activité en milieu périurbain. L'agriculture, outre ses fonctions paysagères, est avant tout un secteur économique et social qu'il convient de prendre en compte en tant que tel.

De même, pour ces territoires qui aspirent à une vocation « verte », la protection de l'agriculture trouve de manière complémentaire, toute sa justification par l'entretien de la nature, des paysages et la proximité qu'elle permet d'entretenir avec le monde rural.

La mobilisation de l'outil ZAP constitue par ailleurs l'une des préconisations formulées par le Document de Gestion des Espaces Agricoles et Forestiers (DGEAF) du département d'Indre-et-Loire pour le territoire des « coteaux viticoles de Vouvray, Montlouis, Amboise et du Cher ». L'une des orientations de ce document vise à « *maîtriser les impacts potentiels de l'urbanisation sur l'agriculture* » et recommande notamment à cet effet de « *protéger les zones à la vocation agricole pérenne, en utilisant, par exemple, les zones agricoles protégées (ZAP)* ».

### **C. La gouvernance du projet : comité de pilotage et groupes de travail communaux**

Les élus ont tenu à ce que ce projet fasse l'objet d'une gouvernance permettant une concertation étroite entre les différents acteurs concernés.

Cette gouvernance locale s'est appuyée sur :

- Un **comité de pilotage** placé sous l'autorité des Maires de Parçay-Meslay et Rochecorbon et animé par le chargé d'études.
- Un **groupe de travail** dans chacune des deux communes, placé sous l'autorité du Maire et animé par le chargé d'études.

#### ✓ **Le Comité de Pilotage**

**Objectifs :** associer les différents partenaires à la démarche de création de la ZAP, définir une vision partagée du projet, mettre en commun les données existantes utiles à la démarche, préparer et valider les différentes étapes d'avancement.

#### **Composition**

- **Collectivités et services associés :**

Communauté de Communes du Vouvillon,

Représentants des communes riveraines : Tours, Notre-Dame-d'Oé, Chanceaux-sur-Choisille, Monnaie et Vouvray,

Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle (SMAT) porteur du projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'agglomération,

Conseil Général d'Indre-et-Loire,

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU).

- **Services de l'Etat :**

Préfecture, Direction Départementale des Territoires.

- **Organismes agricoles :**

Syndicat des vins de Vouvray ; Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) ; Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER) ; Association Départementale pour l'Amélioration des Structures des Exploitations Agricoles (ADASEA).

#### ✓ **Les Groupes de Travail**

**Objectifs :** permettre la concertation avec les représentants locaux des agriculteurs, le Syndicat des vigneron, le représentant de l'INAO, conduire les études de détail spécifiques au territoire agricole de chaque commune et veiller à la cohérence avec le document d'urbanisme en vigueur.

**Composition,** pour chacune des deux communes :

Le Maire, l'Adjoint à l'Urbanisme, deux conseillers municipaux, la Directrice Générale des Services,

Syndicat des Vignerons : un titulaire et un suppléant,

Agriculteurs céréaliers : un titulaire et un suppléant,

INAO : un représentant.

Ces groupes de travail se sont réunis en formation communale ou intercommunale.

## II. Une agriculture à forte valeur ajoutée, identité d'un territoire

### A. Agriculture et urbanisation

#### 1. L'agriculture en milieu périurbain

##### Parçay-Meslay :

La commune de Parçay-Meslay se caractérise aujourd'hui par :

- Une **superficie totale de 1 407 hectares**, une surface agricole utile de 905 ha en 1999, une situation en périphérie immédiate de Tours :
  - Un carrefour de grands axes routiers et autoroutiers : autoroutes A 10 et A 28, échangeur A 10 / A 28, sortie n° 19 de l'A 10, RD 910, ainsi que le projet de barreau Nord du boulevard périphérique de l'agglomération tourangelle.
  - Une activité économique intense : 3 000 emplois pour 2 400 habitants, 7 zones d'activités totalisant 200 ha : ZA de Martigny, du Cassantin, de Chizay, des Ailes, de la Fosse-Neuve, du Papillon et de la Coudrière.
- Un **territoire agricole** caractérisé par (extrait du diagnostic agricole réalisé par les élus, pour le dossier de projet de PLU - données 2010) :
  - 15 exploitations agricoles dont le siège se situe sur la commune,
    - 9 exploitations viticoles dont 4 également céréalières
    - 4 exploitations céréalières
    - 1 exploitation d'élevage caprin et céréalière
    - 1 exploitation maraîchère
  - La moyenne d'âge des exploitants est inférieure à 45 ans.
  - Des exploitations génératrices d'emplois : au moins 25 équivalents temps plein (ETP) pour l'emploi direct.
  - 8 exploitations pratiquent la vente directe à la ferme.
  - Les exploitants interrogés souhaitent en priorité : être protégés des constructions nouvelles, être préservés des infrastructures, pouvoir construire de nouveaux bâtiments fonctionnels, avoir la possibilité d'aménager le bâti existant et réaliser les mises aux normes réglementaires.
  - Les difficultés qu'ils rencontrent sont essentiellement liées à la disparition du foncier agricole (prélèvements pour l'urbanisation à destination d'activités ou pour les infrastructures). Les difficultés de circulation avec le matériel agricole ressortent également de l'enquête.
  - Il n'apparaît pas de difficulté de transmission d'exploitation.

Sur la commune, près de 172 ha sont classés en appellation « Touraine », parmi lesquels :

- 111 ha bénéficient également de l'appellation « Vouvray ».
- 61 ha ne bénéficient que de l'appellation régionale « Touraine »

En 2008, près de **58 ha** étaient plantés en vigne, correspondant très majoritairement à des parcelles bénéficiant à la fois de l'appellation régionale « Touraine » et de l'appellation « Vouvray ».

Selon les données de l'ADASEA, un jeune agriculteur s'est installé dans la commune au cours des 5 dernières années (2007, orientation viticole).

**Document d'urbanisme** : Le Plan d'Occupation des Sols (POS) est en cours de révision générale. Le dossier de projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été arrêté par le Conseil Municipal le 12 janvier 2011.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) prévoit de :

- *Préserver et améliorer le cadre environnemental de la commune : préserver les entités naturelles et paysagères du territoire, pérenniser et promouvoir l'activité agricole et viticole, gérer les risques et nuisances environnementales*
- *Assurer un développement urbain maîtrisé et durable : maîtriser la croissance de la population et poursuivre un objectif de mixité sociale, assurer un développement équilibré de l'habitat à l'échelle communale, prévoir un redéploiement du centre bourg à l'échelle de développement de Parçay-Meslay, anticiper le développement de l'activité économique et veiller à son intégration au sein du territoire, développer les modes de transports alternatifs à la voiture. »*



**Photos 1 à 4** : les paysages agricoles contribuent à l'identité du territoire.

Photos ATU.

## Rochecorbon :

La commune de Rochecorbon se caractérise par :

- Une **superficie totale de 1 709 hectares**, une surface agricole utile communale de 905 ha en 1999, une situation à 7 km au nord est de Tours et, en termes d'activités économiques, la zone d'activités de Châtenay avec 513 emplois en 2010.
- Un **territoire agricole** caractérisé (données 2010 communiquées par les élus) par 13 exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune et au moins autant ayant leur siège à l'extérieur de la commune et venant exploiter des parcelles sur Rochecorbon.

La quasi-totalité d'entre eux sont viticulteurs, les autres produisent essentiellement des céréales.

Plus de la moitié de ces exploitants se sont exprimés à travers un questionnaire :

- Ils souhaitent en priorité : **conserver le foncier comme outil de travail** (besoins pour plantations de vignes, agrandissement d'exploitation ou nécessité pour les rotations avec les cultures biologiques en particulier), conserver les « **unités d'exploitations** » lorsqu'elles sont encore regroupées, **être préservés** des infrastructures et de l'urbanisation, pouvoir **construire** de nouveaux bâtiments adaptés à leurs productions.
- Les **difficultés** qu'ils rencontrent sont essentiellement liées à la **disparition du foncier** agricole et à la **nécessité** de retrouver ces surfaces perdues. Les difficultés de **circulation** avec le matériel agricole ressortent également de l'enquête, tout comme cela avait été signalé pour Parçay-Meslay.
- Ils estiment leur exploitation **viable et transmissible**.

Sur la commune, près de 512 ha sont classés en appellation « Touraine », parmi lesquels :

- 506 ha bénéficient également de l'appellation « Vouvray »
- 6 ha ne bénéficient que de l'appellation régionale « Touraine ».

En 2008, près de **323 ha** étaient plantés en vigne, correspondant très majoritairement à des parcelles bénéficiant à la fois de l'appellation régionale « Touraine » et de l'appellation « Vouvray ».

Au cours des 5 dernières années, l'ADASEA n'a enregistré aucune installation d'agriculteur sur Rochecorbon.

**Document d'urbanisme** : pas de révision générale du PLU actuellement programmée à court terme, mais des révisions simplifiées ou des modifications pour faire évoluer le document. Il est prévu une densification de l'habitat sur les parcelles déjà urbanisées.

Les limites des zones urbaines et à urbaniser considérées pour l'étude de la ZAP sont celles du PLU en vigueur.

## 2. Les dynamiques d'évolution des territoires

Deux types de territoires se distinguent :

- Les **territoires stables** dont l'occupation du sol à long terme paraît durable : il s'agit principalement des secteurs urbains, du vignoble AOC planté, des secteurs boisés, des secteurs en zone inondables ou soumis à des risques de mouvements de terrain.
- Les **territoires « à enjeux »** dont l'affectation reste incertaine et dans lesquels un rapport de force s'établit entre l'espace agricole cultivé ou « en attente » et les espaces voués au développement urbain. Il s'agit principalement : des espaces de transition localisés entre des entités affirmées : pôle urbain, secteurs enclavés par l'urbanisation, coteau, vignoble, d'une part, et des espaces localisés le long des voies de communication d'autre part.

La structure urbaine des communes de Parçay-Meslay et de Rochecorbon s'est développée à partir des centres bourgs et des hameaux, souvent constitués par des anciens noyaux viticoles. Les zones d'activités se sont développées essentiellement à proximité des grandes voies de communication : RD 910, A 10, A 28, échangeurs.

Cela s'est traduit par une large extension de l'espace urbanisé à partir de tous les noyaux anciens d'habitat ou des hameaux initiaux : en couronnes plus ou moins denses autour des bourgs et des hameaux et de manière linéaire le long des voies routières et dans les vallées. La carte n° 1 ci-après (page 10) visualise cette évolution.



**Photos 5 et 6** : noyaux urbains anciens associés, par endroits, à une urbanisation récente.



**Photos 7 et 8** : urbanisation récente, associée à la proximité des activités et des grandes infrastructures de transport.

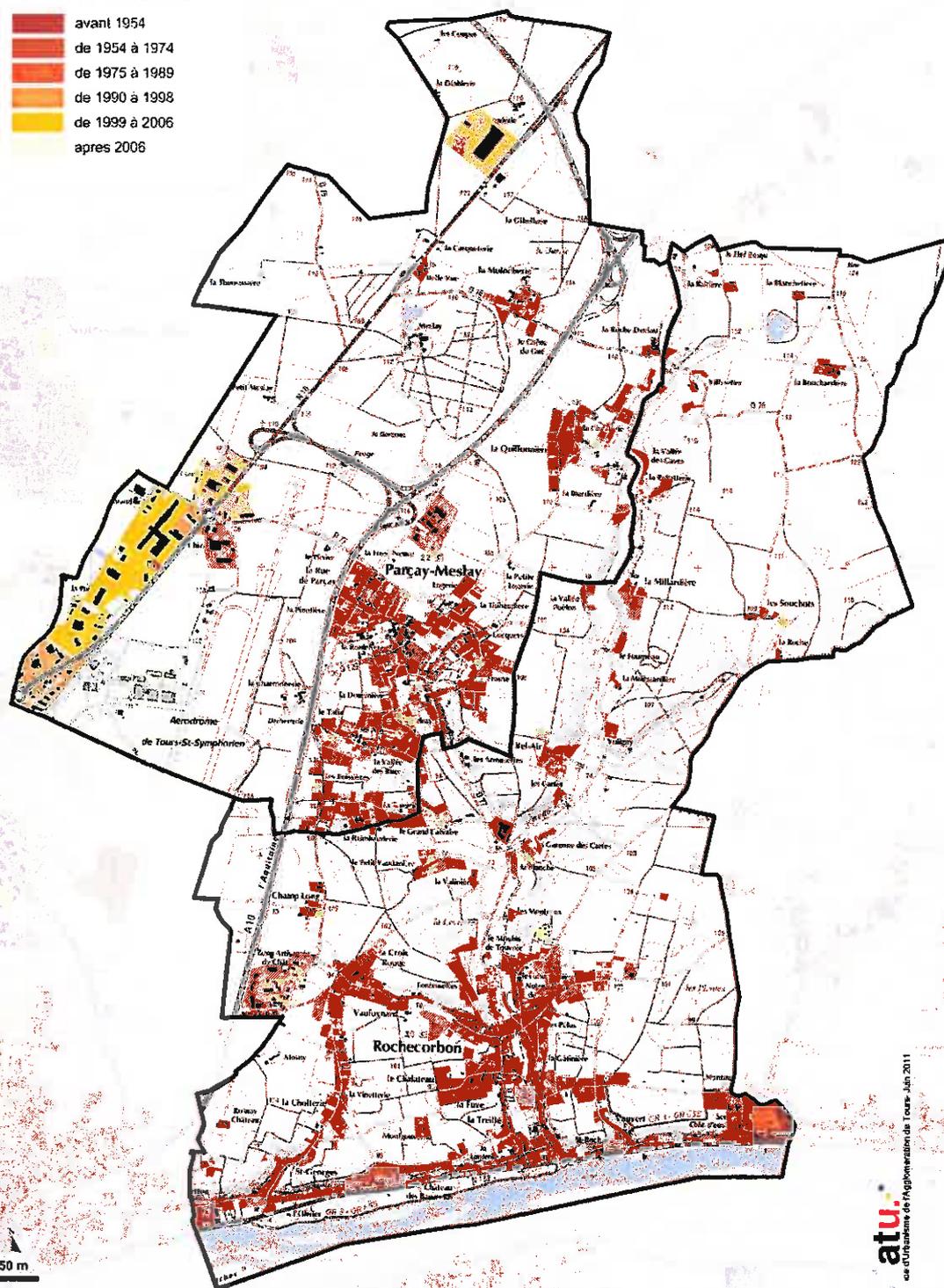
Photos ATU et CA 37.

# Carte n° 1 : Evolution de l'empreinte urbaine des années 1950 à aujourd'hui

## PARCAY-MESLAY et ROCHECORBON Etapas d'urbanisation

### Années de construction

- avant 1954
- de 1954 à 1974
- de 1975 à 1989
- de 1990 à 1998
- de 1999 à 2006
- apres 2006



Sources : IGN-SCAN25-BDTopo.  
Cadastré DGI/C637.

at.u.  
de l'Urbanisme de l'Agglomération de Tours - Juin 2011  
ZAP - Etape d'urbanisation des

### **3. Les conséquences du développement urbain (source : DGEAF)**

Les espaces périurbains deviennent des lieux de rencontre de modes de vie et d'occupation de l'espace différents, parfois antagonistes, que la commune doit concilier pour permettre un développement harmonieux.

La périurbanisation génère trois types de problématiques, identifiées dans le document de gestion de l'espace agricole et forestier (DGEAF) d'Indre-et-Loire réalisé par la direction départementale de l'agriculture et de la forêt : problématiques du foncier, du cadre de vie et des conflits.

#### **a) La problématique foncière :**

Parmi les phénomènes qui engendrent cette problématique, le DGEAF identifie les points suivants :

- Le renouvellement rapide des documents d'urbanisme communaux (PLU, Cartes Communales).
- Les fortes incertitudes sur la destination agricole des terres à moyen terme.
- La diminution de la surface agricole utile.
- La gestion spéculative des terres agricoles par les propriétaires, qu'ils soient agriculteurs ou non.
- Les difficultés de régulation des prix du foncier rencontrées par des organismes tels que la SAFER.

#### **b) La problématique du cadre de vie :**

Cette problématique est liée à la perception du milieu agricole par les habitants au mode de vie urbain. Parmi les phénomènes associés à cette problématique, le DGEAF identifie notamment :

- L'enclavement des parcelles agricoles, entraînant une multiplication des lisières avec les zones urbanisées.
- Le développement des friches en limite d'urbanisation.
- La perception négative des jachères par les résidents.
- Les dépôts sauvages, ponctuels ou diffus, de déchets divers en milieu agricole et forestier.

Les élus, tant communaux que communautaires souhaitent vivement conserver le caractère rural des communes du Vouvrillon, y compris celles qui sont les plus proches de Tours.

#### **c) La problématique des conflits et du partage de l'espace :**

Selon le DGEAF, cette problématique est susceptible d'être engendrée par les phénomènes suivants :

- Les effets indirects de l'activité agricole (salissement des routes, bruit, odeurs...).
- La méfiance des résidents vis-à-vis des produits phytosanitaires utilisés par les agriculteurs pour l'entretien des cultures.
- La méconnaissance et l'incompréhension croissantes du monde agricole et forestier par les néo-ruraux.

- La juxtaposition de deux appropriations du territoire très différentes : un espace de production et de travail pour les agriculteurs et un espace de détente pour les néo-ruraux.
- Les dégâts sur les cultures agricoles et forestières ainsi que sur les petits aménagements nécessaires à ces activités (clôtures...).
- Les difficultés de circulation des machines agricoles et forestières liées notamment au réaménagement des centre-bourgs où des voies de circulation.

#### **Principaux constats :**

- Une forte pression urbaine sur les espaces agricoles,
- Un développement urbain très important au cours des dernières décennies : habitat, activités, infrastructures, que les élus veulent aujourd'hui fermement contenir et maîtriser,
- Des conséquences multiples du développement urbain sur l'agriculture : spéculation foncière, conflits d'usage, diminution des surfaces de terres agricoles, disparition de l'outil de travail fondamental de l'agriculteur ...

#### **Enjeux associés :**

- Affirmer la vocation des espaces agricoles sur le long terme,
- Faire de l'agriculture un élément incontournable d'une politique cohérente d'aménagement de l'espace en zone périurbaine,
- Conserver des possibilités de développement urbain futur pour les deux communes.
- Concilier urbanisation et protection du foncier agricole.



**Photos 9 et 10** : un nouveau partage de l'espace en milieu périurbain.

Photos ATU et CA 37.

## **B. Agriculture, paysages et patrimoine :**

### **1. Les enjeux patrimoniaux et paysagers à l'échelle du SCoT et de la Communauté de Communes du Vouvrillon (CCV)**

La connaissance et la compréhension des paysages s'avèrent importantes dans la recherche d'équilibre entre territoire rural et territoire urbain pour la mise en œuvre du développement durable. Pour communiquer sur ce sujet, l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Tourangelle a réalisé en 2004-2005 une étude des paysages à l'échelle du SCoT de l'agglomération. La présentation des entités paysagères ci-après s'appuie sur cette étude.

Sur la base d'un inventaire de l'occupation du sol, l'étude a déterminé un découpage en onze entités paysagères qui s'appuie sur plusieurs caractéristiques : l'occupation du sol, la topographie, la présence et la superficie des boisements, le « mitage », la présence d'élevages, la diversité des perspectives visuelles, ... Les frontières entre les entités restent relativement floues mais le « cœur » de chacune d'elles affiche des caractéristiques propres.

Les cartes n° 3 et 4 ci-après visualisent ces entités paysagères : à l'échelle du SCoT dans sa globalité : carte n° 3 (page 16), et à l'échelle des communes de Parçay-Meslay et Rochecorbon : carte n° 4 (page 17)

Sur l'ensemble du SCoT, les cultures sont largement représentées ; vient ensuite la forêt qui couvre presque le tiers du territoire. Mais l'identité des paysages n'est pas nécessairement liée à la superficie du type d'occupation du sol, par exemple, la vigne qui ne couvre que 4,3% du territoire offre un paysage très caractéristique dont l'identité dépasse le périmètre de l'agglomération.

Parçay-Meslay et Rochecorbon sont concernées par ces paysages de vignoble mais, comme l'ensemble de la CCV, ces communes appartiennent à 4 entités paysagères :

1. l'agriculture de la frange urbaine (7nord)
2. le paysage de vignoble (11)
3. le paysage céréaliier associé à des boisements (5nord)
4. le paysage de la vallée de la Loire et du Cher (9) ; le périmètre de la ZAP n'inclut pas cette dernière entité.

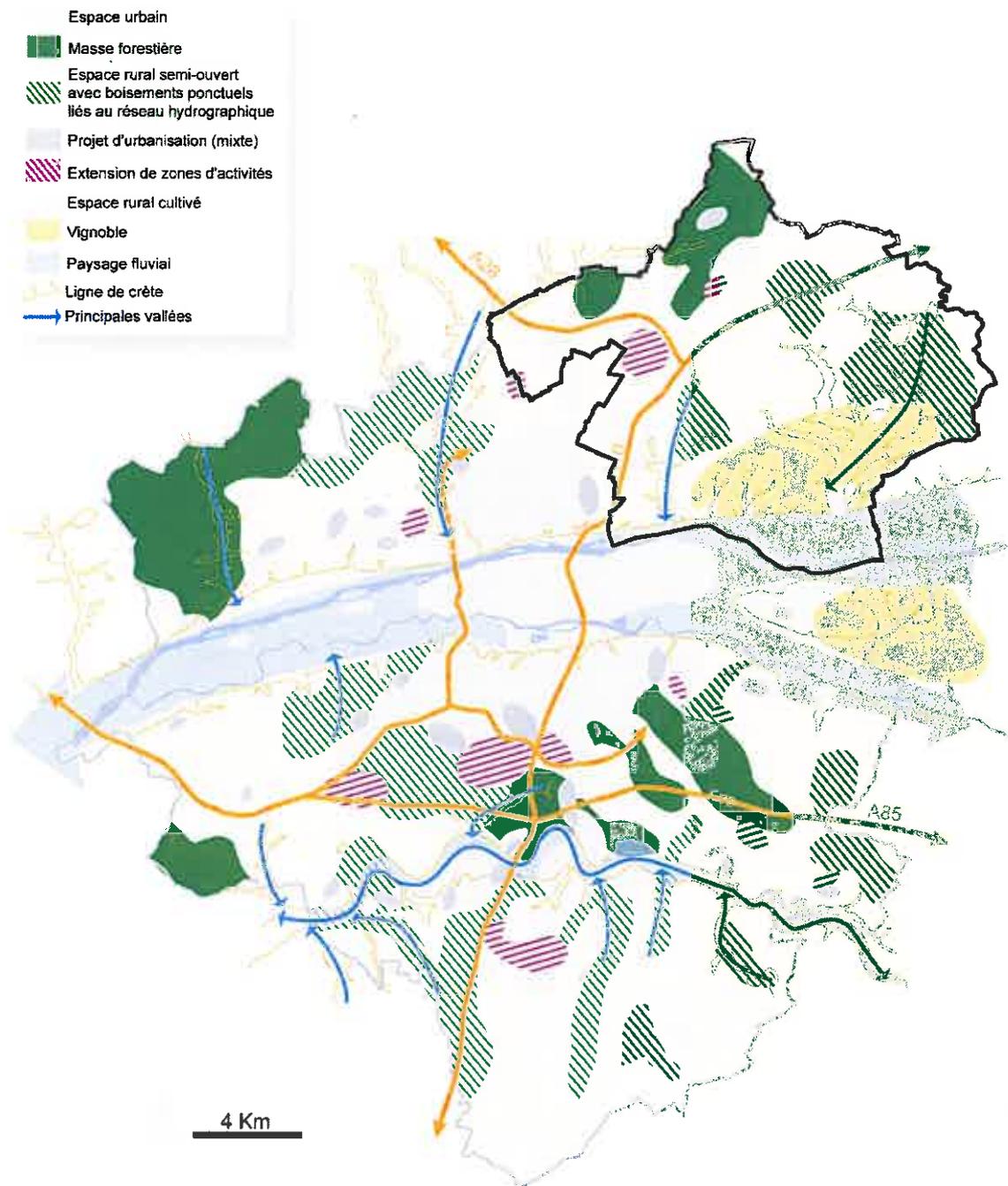
Le territoire de la CCV se développe en rive droite de la Loire. Il comprend à la fois, au sud, les varennas de la plaine alluviale du fleuve, les coteaux et leurs falaises abruptes et, en s'éloignant vers le nord, les plateaux occupés par les vignobles, les cultures céréalières et quelques prairies. Les bois sont partout présents : peupleraies dans la proximité de la Cisse et de la Brenne, boisements linéaires associés aux coteaux, haies, bosquets et quelques massifs plus importants sur les plateaux.

A l'est du territoire communautaire, plusieurs vallons s'encaissent dans les tuffeaux du plateau et rejoignent la vallée de la Brenne.

A l'échelle de Parçay-Meslay et de Rochecorbon, ce sont le vallon de la Bédouire et la présence du vignoble classé en AOC qui structurent le paysage et participent à l'identité locale.

La carte n° 2 (page 14) synthétise ces caractéristiques paysagères.

## Carte n°2 : le territoire de la CCV dans le SCoT de l'agglomération tourangelle : paysages, extensions urbaines et territoires fragilisés



## **2. Les entités paysagères et le patrimoine à l'échelle de Parçay-Meslay et Rochecorbon**

### **a) L'agriculture de la frange urbaine (référence cartographique n° 7) :**

Le paysage agricole de la frange urbaine est, par définition, à l'interface ville-campagne. Le territoire est complexe, avec une mosaïque où alternent zones urbanisées, zones à urbaniser et espaces agricoles.

Au sein de la CCV, trois communes sont concernées par cette entité : Chanceaux-sur-Choisille, Parçay-Meslay et Rochecorbon.

Malgré le classement du vignoble en AOC Vouvray et Touraine, ce territoire est aujourd'hui fragilisé. La présence ponctuelle de jachères et de friches démontre que cette partie du vignoble résiste moins bien que la partie est de Rochecorbon ou Vouvray. On constate aussi une pression foncière très forte due à la proximité immédiate de l'agglomération de Tours.

Sur une bande de 2 à 3 km au nord du coteau de la Loire, le vignoble domine. Il est ponctué de parcelles en cultures, d'espaces en jachères ou en friche. Ce territoire offre aussi des vues remarquables sur la vallée de la Loire et sur le confluent avec la vallée du Cher.

### **b) Le paysage de vignoble (référence cartographique n° 11) :**

A l'est de la vallée de la Bédouire, le territoire de Rochecorbon appartient à l'entité « paysage de vignoble » qui couvre aussi, en partie, Vouvray et Vernou-sur-Brenne ainsi qu'en rive gauche de la Loire, le plateau de Montlouis-sur-Loire. C'est un espace à forte valeur ajoutée. Le parcellaire se caractérise souvent par sa petite taille (moins de 1 ha).

Dans cet espace, l'étalement urbain reste encore assez bien maîtrisé par les dispositions mises en place dans le cadre du plan local d'urbanisme de la commune approuvé en 2007. Les rangs de vigne qui soulignent les légères ondulations du relief donnent à ce paysage une identité propre. Cet espace présente de nombreux chemins très fréquentés par les promeneurs.

Un des aspects marquants de cette entité est la richesse du patrimoine bâti lié à la viticulture. De plus, le long des coteaux, on peut apercevoir de nombreuses caves, témoins d'une activité viticole intense. Dans cette partie du territoire, l'agriculture (ou plus spécifiquement le vignoble) est stable et économiquement viable.

### **c) Le paysage céréalier associé à des boisements (référence carto. n° 5n) :**

Ce paysage est caractérisé par son relief très légèrement vallonné et par la dominante de parcelles de grandes cultures céréalières associées à quelques prairies et ponctuées de petits massifs boisés, de bosquets, de haies ou d'arbres isolés. Des hameaux et fermes complètent ce paysage caractéristique des plateaux de gâtines tourangelles.

### **d) Le paysage de la vallée de la Loire et du Cher (référence cartographique n°9) :**

Les paysages de vallées présentent un caractère fort et identitaire. La Loire, accompagnée des levées, s'impose et structure fortement le paysage.

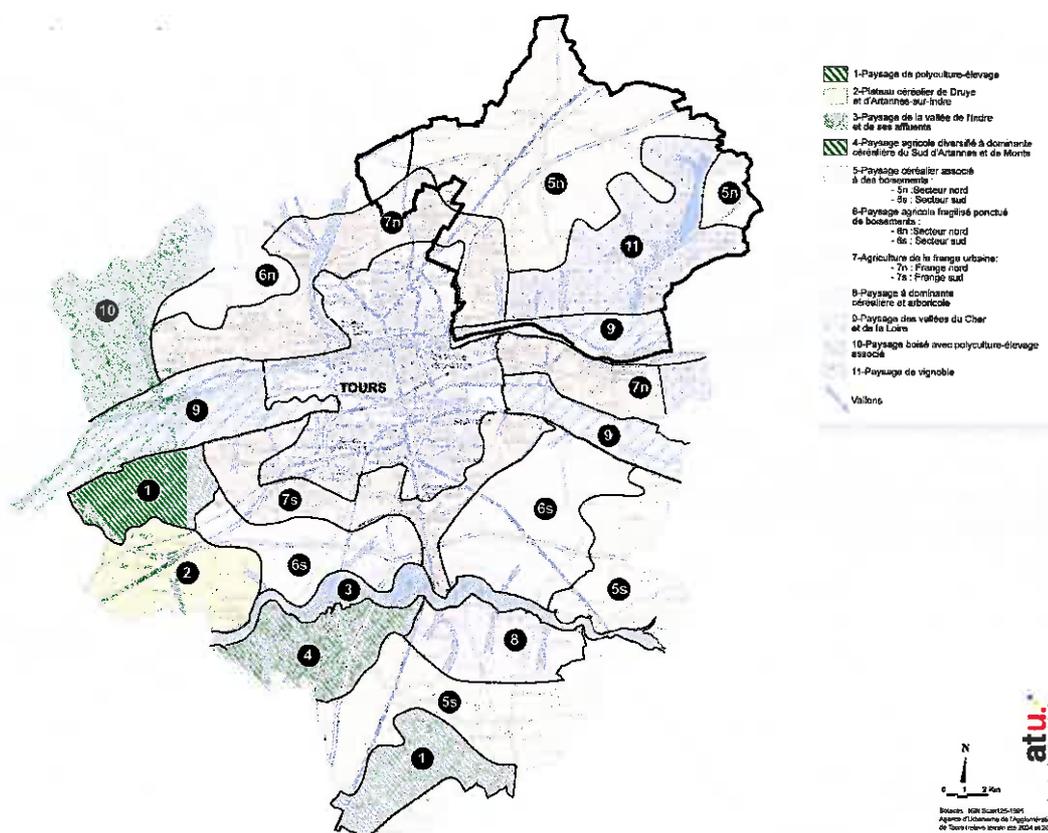
Les plans de prévention des risques d'inondation (PPRI) rendent une grande partie de la vallée inconstructible. Les activités de production sur les parcelles agricoles sont donc confortées et le paysage ouvert de la vallée est entretenu par le type d'agriculture actuellement en place.

### 3. Les enjeux paysagers de Parçay-Meslay et Rochecorbon

Le paysage de Parçay-Meslay et de Rochecorbon est en constante évolution. L'enjeu principal reste la cohérence et l'équilibre du développement dans le respect de l'identité de chacun des territoires. La mise en valeur des paysages passe, entre autres, par des actions de protection liées au paysage, au patrimoine naturel ou bâti et au maintien de perspectives visuelles qui contribuent à la lecture identitaire du territoire.

C'est dans ce sens que ce projet de ZAP commun aux deux communes a été élaboré. « L'outil ZAP » mobilisé répond ainsi aux exigences de préservation d'espaces présentant un intérêt général en raison de la qualité de leur production et de leur situation géographique.

#### Carte n°3 : Typologie des entités paysagères dans le SCoT de l'agglomération tourangelle



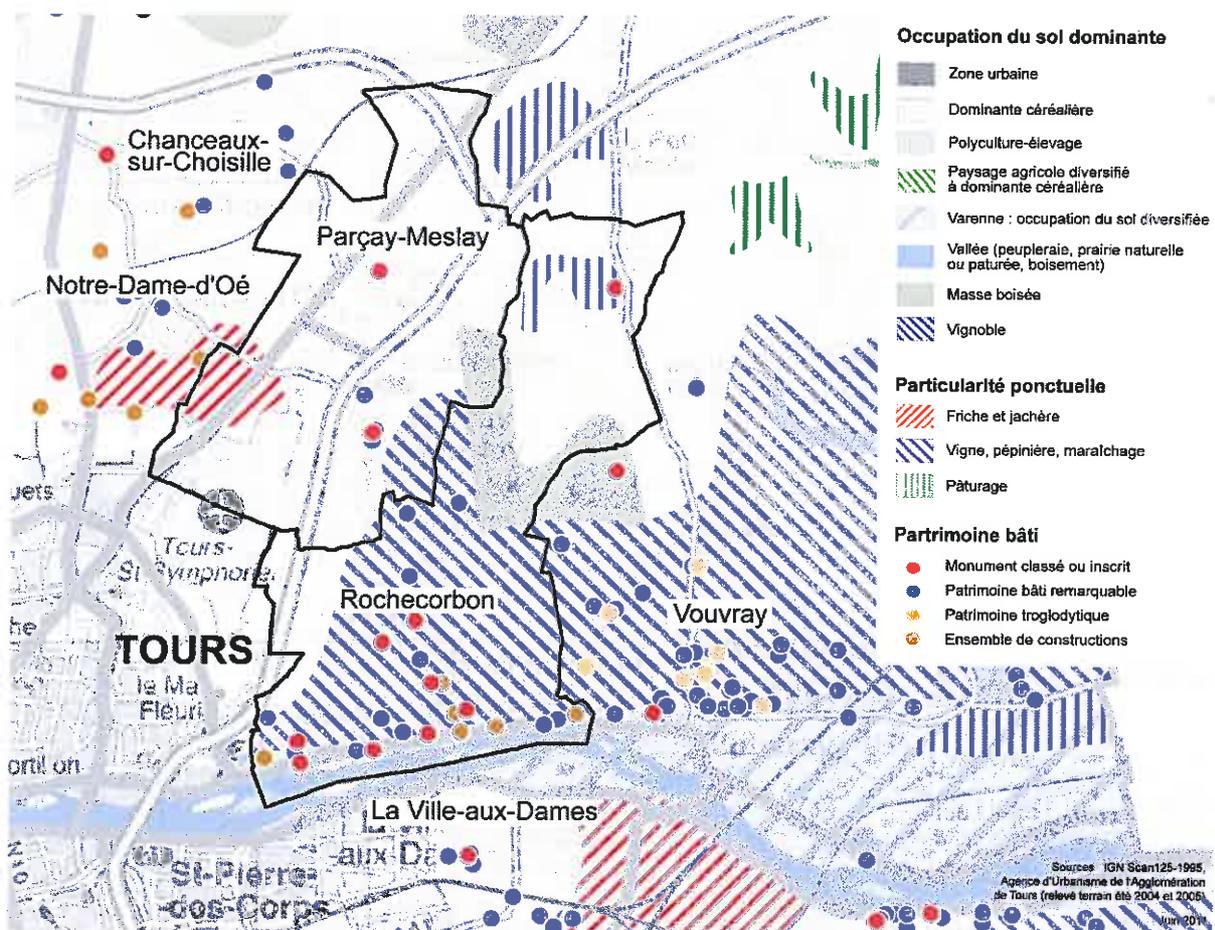
### Principaux constats :

- Des paysages remarquables liés à la géographie, au patrimoine bâti et aux terroirs,
- Une agriculture qui façonne le paysage au quotidien et assure la gestion de l'espace.

### Enjeu associé :

- Protéger le paysage et le cadre de vie, appréciés par les habitants.

### Carte n°4 : Synthèse de l'occupation du sol à Rochecorbon et Parçay-Meslay



Carte : ATU.

## C. L'agriculture à Parçay-Meslay et Rochecorbon :

### 1. La viticulture

**Le vignoble de « Vouvray »** est le premier de Touraine à avoir été reconnu par une appellation d'origine contrôlée (AOC) en 1936, aux premières heures de l'INAO (institué par décret-loi du 30 juillet 1935).

L'appellation Vouvray jouit d'une notoriété internationale et s'inscrit au cœur du Val de Loire, reconnu patrimoine mondial de l'UNESCO. Elle représente au total **200 vigneron**s. Avec une production moyenne annuelle de 16 millions de bouteilles, elle génère environ **1 200 emplois** directs.

Sur les 5 dernières années, la part de la coopérative représente environ 20% du volume de l'appellation et les volumes achetés au négoce environ 40%, mais la moitié de ce volume est acheté par le négoce local, directement lié à la viticulture.

Concernant les débouchés commerciaux, la part de l'export représente environ 25% du total de la production (tous vins confondus), la grande distribution française en commercialise environ 35 % (très majoritairement des vins mousseux) et les 40 % restants sont vendus dans les circuits traditionnels : cafés, hôtels et restaurants, cavistes, vente à la propriété. La part significative de vente à la propriété est à souligner car elle nécessite une importante politique de développement touristique, et permet une meilleure valorisation.

Le renouvellement humain s'opère normalement, même si on peut observer une concentration des exploitations avec certains agrandissements importants. Les installations interviennent surtout au sein d'exploitations existantes et la population viticole est dynamique.

La surface plantée a progressé depuis 15 ans pour passer de 1 700 ha à **2 250 ha** sur l'ensemble de l'appellation. La dernière délimitation de l'AOC date de 1992. Les surfaces plantées représentent 75 % de l'appellation, mais en réalité le pourcentage est sensiblement plus important. En effet, certaines surfaces classées correspondent à des bordures de bois qui ne seront jamais plantées, à des parcelles devenues inaccessibles ou à des secteurs déjà urbanisés. Compte tenu de ces éléments, le taux de plantation réel de l'appellation est proche de 80 % et témoigne du **dynamisme très fort de la viticulture vouvrillonne**.

Les communes de Parçay-Meslay et Rochecorbon représentent respectivement 2,4 % (54 ha) et 14,1 % (318 ha) des **surfaces plantées** de l'appellation et, à elles deux (617 ha), plus de 20 % des surfaces classées de l'appellation.

Les **perspectives d'avenir** de l'appellation Vouvray sont bonnes, elle dispose d'un capital image très fort dans le monde, et l'originalité de ses produits est reconnue et appréciée. Le potentiel de développement dans les 10 ans peut être estimé à 10 ou 15 %, ce qui aura pour conséquence de « remplir » presque complètement tout l'espace actuellement disponible.

Principales caractéristiques de l'appellation (sources : syndicat d'AOC Vouvray) :

- **Production annuelle** : environ 115 000 hl (55% de fines bulles ; 45% de vins tranquilles)
- **Rendement de base** : 52 hl/ha en vins tranquilles, 65 hl/ha en fines bulles
- **Cépages** : 100% Chenin Blanc (Pineau de Loire)
- **Pratiques culturales dominantes** : densité de 6 600 pieds/ha, taille en éventail, obligatoirement courte.

Dans l'appellation, le cépage **chenin** s'épanouit sur une pluralité de micro-terroirs, selon la nature du terrain qui recouvre le tuffeau. On retrouve, dans les communes de Parçay-Meslay et Rochecorbon, les différents contextes géologiques et pédologiques caractéristiques du « Vouvray » (source : syndicat d'AOC) :

- Les terrains **argilo-calcaires** donnent des vins soyeux, « les vins de taffetas ».
- Les terrains développés dans les **argiles à silex**, appelés « perruches », donnent des vins délicats, aux arômes plus épicés. Les vins de silex peuvent être un peu austères dans leur jeunesse mais ils gagnent de la complexité en vieillissant.
- En milieu de plateau, des terrains **argileux non calcaires** donnent des vins plus friands et gourmands.

En matière de **terroirs**, ce sont les interférences entre différents facteurs qu'il convient de prendre en compte. Il n'y a pas que la potentialité des sols, c'est un ensemble de facteurs qui interagissent. Tout commence par le microclimat sur et aux environs de la parcelle : en bordure de vignobles, se trouvent généralement des boisements qui génèrent de l'humidité. Il y a aussi la Loire, sa vallée et les vallons affluents, qui « aspirent » le froid et créent un climat particulier. Les vignes se situent entre les deux et bénéficient ainsi des conditions optimales.

Ce système de terroir ne fonctionne qu'avec une certaine dimension sur le territoire. Pour une parcelle de vigne seule et isolée, ce schéma ne fonctionnerait pas. D'où l'importance de **préserver ces équilibres** et de les prendre en compte dans la définition du périmètre de la ZAP.

L'enjeu se situe donc au delà de la simple protection du parcellaire AOC.

### **Le vignoble d'appellation « Touraine »**

L'appellation d'origine contrôlée « Touraine » a été reconnue par décret du 24 décembre 1939. Elle se caractérise par des vins rouges, rosés et blancs, tranquilles ou effervescents, qui peuvent être obtenus à partir non seulement du chenin, mais aussi d'autres cépages : cabernet, gamay et pinot noir principalement dans ce secteur.

Seuls 4 ha de vignes sur Parçay-Meslay et 5 ha sur Rochecorbon (selon les données Agreste) relèvent uniquement de cette appellation viticole.

## **2. Les autres productions agricoles spécialisées**

Sur la commune de Parçay-Meslay, on note la présence d'une exploitation de fruits et légumes en **vente directe** avec cueillette à la ferme : « les Jardins de Meslay ». Il s'agit là d'une valorisation originale de la situation périurbaine de l'agriculture locale.

Un élevage de chèvres est également présent dans cette commune et produit des fromages en appellation d'origine contrôlée **Sainte-Maure-de-Touraine**.

## **3. Les cultures céréalières**

La majeure partie des espaces agricoles non plantés en vignes de ces deux communes est consacrée aux des cultures céréalières. L'inventaire européen de l'occupation du sol Corine Land Cover relevait en 2000 : 899 ha de **terres arables** à Parçay-Meslay, soit 64 % du territoire communal, et 530 ha à Rochecorbon soit 31 % du territoire communal.

*NB : Selon la nomenclature Corine Land Cover, les terres arables correspondent aux céréales, légumineuses de plein champ, cultures fourragères, plantes sarclées et jachères ; y compris les cultures florales, forestières (pépinières) et légumières (maraîchage) de plein champ, sous serre et sous plastique, ainsi que les plantes médicinales, aromatiques et condimentaires ; non compris les prairies.*

Il s'agit là également d'une **orientation historique** très ancienne de l'agriculture locale, comme en atteste la présence de la grange dîmière de Meslay (XIII<sup>ème</sup> siècle) ainsi que les quelques moulins construits sur le cours de la Bédouire.

Les parcelles du plateau ont en effet une bonne valeur agronomique pour la culture de céréales, de plus elles sont pour la majorité drainées.

Sur ces deux communes, le **blé tendre** domine largement puisqu'il représente à lui seul entre 42 et 47 % de la SAU communale. Le colza et le tournesol représentent entre 5 et 10 %, le maïs entre 2 et 5 %, l'orge entre 2 et 6 % et les autres céréales entre 2 et 5 % (données PAC 2007).

Ces productions sont principalement commercialisées par l'intermédiaire de coopératives et de négociants. Elles sont ensuite utilisées soit directement pour l'alimentation humaine (meunerie, productions agroalimentaires diverses), soit pour la production d'aliments du bétail ainsi que, dans une bien moindre mesure, comme matières premières dans diverses productions non alimentaires.

#### **Principaux constats :**

- Une agriculture dynamique, largement dominée par la viticulture et la céréaliculture,
- Des installations de jeunes agriculteurs surtout en viticulture, une moyenne d'âge des exploitants peu élevée,
- Un vignoble classé en AOC Vouvray bénéficiant d'une forte notoriété nationale et internationale et d'une dynamique de développement favorable.

#### **Enjeux associés :**

- Favoriser la pérennité de l'agriculture et notamment de la viticulture,
- Conserver l'agriculture comme une activité socio-économique indispensable du territoire
- Maintenir une agriculture dynamique.



**Photos 11 et 12 :** une agriculture dynamique, dominée par la viticulture et les cultures céréalières.

Photos CA 37.

### III. Le projet de Zone Agricole Protégée :

#### A. Les enjeux liés à la ZAP : urbanisation, patrimoine, paysage et cadre de vie, agriculture

Le projet de ZAP a été élaboré dans le cadre de la gouvernance locale présentée au point I C ci-avant (cf. page 5). Il résulte des réflexions et travaux menés au sein des groupes de travail communaux ainsi que des échanges, débats et validation des orientations décidées dans le cadre des comités de pilotage.

##### Principales étapes de la démarche :

Les deux premières réunions du comité de pilotage (13/04/2010 et 01/06/2010) ont été principalement consacrées :

- à la mise en commun et à la validation du **diagnostic de territoire** à l'origine du projet de ZAP : activités agricoles (céréales, viticulture, ...), autres activités économiques, urbanisation, paysage, environnement. Les données élaborées dans le cadre des documents d'urbanisme des deux communes sont notamment mobilisées, ainsi que les données fournies par les différents membres du comité, en particulier les enquêtes agricoles réalisées par les élus.
- puis à l'identification et à la **hiérarchisation des enjeux** : enjeux agricoles, enjeux de paysage, enjeux d'aménagement du territoire et autres enjeux possibles.
- et enfin à la formulation et à la validation des **objectifs** du projet de ZAP.

Les orientations initiales dégagées par les élus sont confirmées, confortées et enrichies par les nombreux échanges intervenus dans le cadre des réunions du comité de pilotage et des groupes de travail communaux.

Les quatre orientations fondamentales du projet de ZAP sont ainsi validées :

- **Maîtriser l'urbanisation,**
- **Protéger l'agriculture** : espaces, fonctionnalités, activités
- **Protéger les paysages** et le cadre de vie
- **Protéger le patrimoine** : architecture et terroirs.

Ces réunions ont permis de dégager la **stratégie** d'élaboration du périmètre de la ZAP, qui repose sur le principe suivant : classement des **zones agricoles « A » et naturelles « N »** du Plan Local d'Urbanisme approuvé de Rochecorbon et des **zones « NC » et ND »** du plan d'occupation des sols approuvé de Parçay-Meslay, à l'exclusion des massifs boisés et en particulier des espaces boisés classés, sauf exceptions locales motivées. Le projet de ZAP vise en effet à protéger les activités agricoles dans leur diversité : viticulture, grandes cultures, élevage, cultures spécialisées, etc.

Toutefois les espaces agricoles situés dans le **val inondable de la Loire** n'ont pas été intégrés au projet de ZAP : ils bénéficient déjà d'une protection forte du fait de la transposition obligatoire, dans le PLU de Rochecorbon, des orientations et des mesures issues du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Val de Tours, approuvé par arrêté préfectoral du 29 janvier 2001. Le PPRI s'impose au PLU, il est annexé au document d'urbanisme.

La protection de l'ensemble des secteurs agricoles classés en zones « A » ou « N » des PLU et en zones « NC » ou « ND » des POS vise également à **éviter de reporter**, avec une intensité accrue, la **pression foncière** sur des secteurs qui auraient été exclus de la ZAP.

La protection de l'ensemble des espaces agricoles constitue également une mesure **d'équité**, en évitant de créer des disparités entre des secteurs qui conserveraient un potentiel de constructibilité, et d'autres qui en seraient privés sur le long terme.

Pour mémoire, les parcelles situées en zones urbaine « U » et à urbaniser « AU » des PLU, ou en zones « UA », « UB », « UC », « NA » et « NB » des POS ne peuvent réglementairement pas être intégrées au périmètre de la ZAP car elles sont potentiellement constructibles.

Le tableau suivant synthétise les enjeux dégagés au cours de l'élaboration du projet de ZAP.

**Tableau 1, Synthèse thématique des constats et enjeux de la ZAP :**

<b>Thèmes</b>	<b>Constats</b>	<b>Enjeux</b>
<b>Urbanisation</b>	<p>Une forte pression urbaine sur les espaces agricoles.</p> <p>Un développement urbain très important au cours des dernières décennies : habitat, activités, infrastructures, que les élus veulent aujourd'hui fermement contenir et maîtriser.</p> <p>Des conséquences multiples du développement urbain sur l'agriculture : spéculation foncière, conflits d'usage, diminution des surfaces de terres agricoles, disparition de l'outil de travail fondamental de l'agriculteur, ...</p>	<p>Affirmer la vocation des espaces agricoles sur le long terme.</p> <p>Maintenir l'agriculture, élément incontournable d'une politique cohérente d'aménagement de l'espace en zone périurbaine.</p> <p>Conserver des possibilités de développement urbain futur pour les deux communes.</p> <p>Concilier urbanisation et protection du foncier agricole.</p>
<b>Paysage</b>	<p>Des paysages remarquables liés à la géographie, au patrimoine bâti et aux terroirs.</p> <p>Une agriculture qui façonne le paysage et assure la gestion de l'espace son entretien.</p>	<p>Protéger le paysage et le cadre de vie, appréciés par les habitants.</p>
<b>Agriculture</b>	<p>Une agriculture dynamique, largement dominée par la viticulture et la céréaliculture.</p> <p>Des installations de jeunes agriculteurs surtout en viticulture, une moyenne d'âge des exploitants peu élevée</p> <p>Un vignoble classé en AOC Vouvray bénéficiant d'une forte notoriété nationale et internationale et d'une dynamique de développement favorable.</p>	<p>Favoriser la pérennité de l'agriculture et notamment de la viticulture.</p> <p>Conserver l'agriculture comme une activité socio-économique indispensable du territoire.</p> <p>Conserver une agriculture dynamique.</p>

## B. Les périmètres de la ZAP

Les périmètres de la ZAP ont également été élaborés dans le cadre de la gouvernance locale présentée au point I C ci-avant. Ils résultent des travaux tant du comité de pilotage et des groupes de travail communaux, que des élus, services municipaux et organismes associés, assistés du chargé d'études.

Les réunions du comité de pilotage du 30/11/2010 et du 08/02/11 ont été principalement consacrées à l'étude du périmètre du projet de la ZAP à partir des fonds cadastraux, des zonages des documents d'urbanisme, et de différentes données documentaires : fonds topographiques et orthophotos IGN, délimitation des AOC « Vouvray » et « Touraine » de l'INAO, cartographie paysagère de l'Agence d'Urbanisme, etc.

Pour la commune de **Parçay-Meslay**, le périmètre a été construit à partir des zones « NC » et « ND » du plan d'occupation des sols approuvé le 7 mars 2001.

Sur cette commune, d'une superficie totale de 1407 hectares, le projet de périmètre de la ZAP retenu représente 643 hectares soit 45,7 % du territoire communal.

Pour la commune de **Rochecorbon**, le périmètre a été construit à partir des zones « A » et « N » du PLU approuvé en date du 4 avril 2007.

Seuls quelques boisements de faible superficie ont été maintenus dans le périmètre de la ZAP dans un souci de continuité du périmètre (boisements des Armuseries et de Rosnay à Rochecorbon).

En zones « N », les bâtiments et parcelles bâties ont été :

- Inclus dans le périmètre de la ZAP lorsqu'il s'agit de bâtiments à usage agricole
- Exclus du périmètre de la ZAP lorsqu'il s'agit de bâtiments à usage non agricole.

Sur cette commune, d'une superficie de 1709 hectares, le projet de périmètre de la ZAP retenu représente 994 ha hectares soit 58,2 % du territoire communal.

La Zone Agricole Protégée dans son ensemble correspond à une surface totale de 1 637 hectares.

Ce projet permet ainsi la protection de secteurs significatifs du territoire de ces deux communes, tout en conservant des possibilités de développement urbain ultérieur dans les espaces classés en secteurs urbains ou à urbaniser des documents d'urbanisme respectifs.

### C. Atlas des périmètres de la ZAP

Les planches de l'atlas présentées ci-après permettent de visualiser :

1. **le tableau d'assemblage des 5 planches de l'atlas** tant sur fond de carte SCAN 25<sup>®</sup> de l'Institut Géographique National (IGN), sur fond cadastral que sur fond d'orthophotos IGN.
2. **les 5 planches de l'atlas du périmètre du projet de ZAP** sur fond cadastral, avec successivement :
  - **Planche n°1, Parçay-Meslay nord** : les plateaux céréaliers, les grandes infrastructures : A 10, A 28, D 910, la zone d'activités du Cassantin
  - **Planche n° 2, Parçay-Meslay sud** : la transition avec le vignoble, l'agglomération de Parçay-Meslay, la base aérienne et les zones d'activités du Papillon et du Bas Champeigné
  - **Planche n° 3, Rochecorbon nord** : les plateaux céréaliers, l'amont de la vallée de la Bédouire
  - **Planche n° 4, Rochecorbon centre** : la transition avec le vignoble, les grands massifs boisés et le contact avec l'extrémité nord de l'agglomération de Rochecorbon
  - **Planche n° 5, Rochecorbon sud** : les vignobles jusqu'au rebord de la falaise de Loire, l'agglomération principale et le vallon de Saint Georges.



**Photo 13** : couleurs d'automne sur le vignoble à la saison des vendanges.

Photo CA 37.

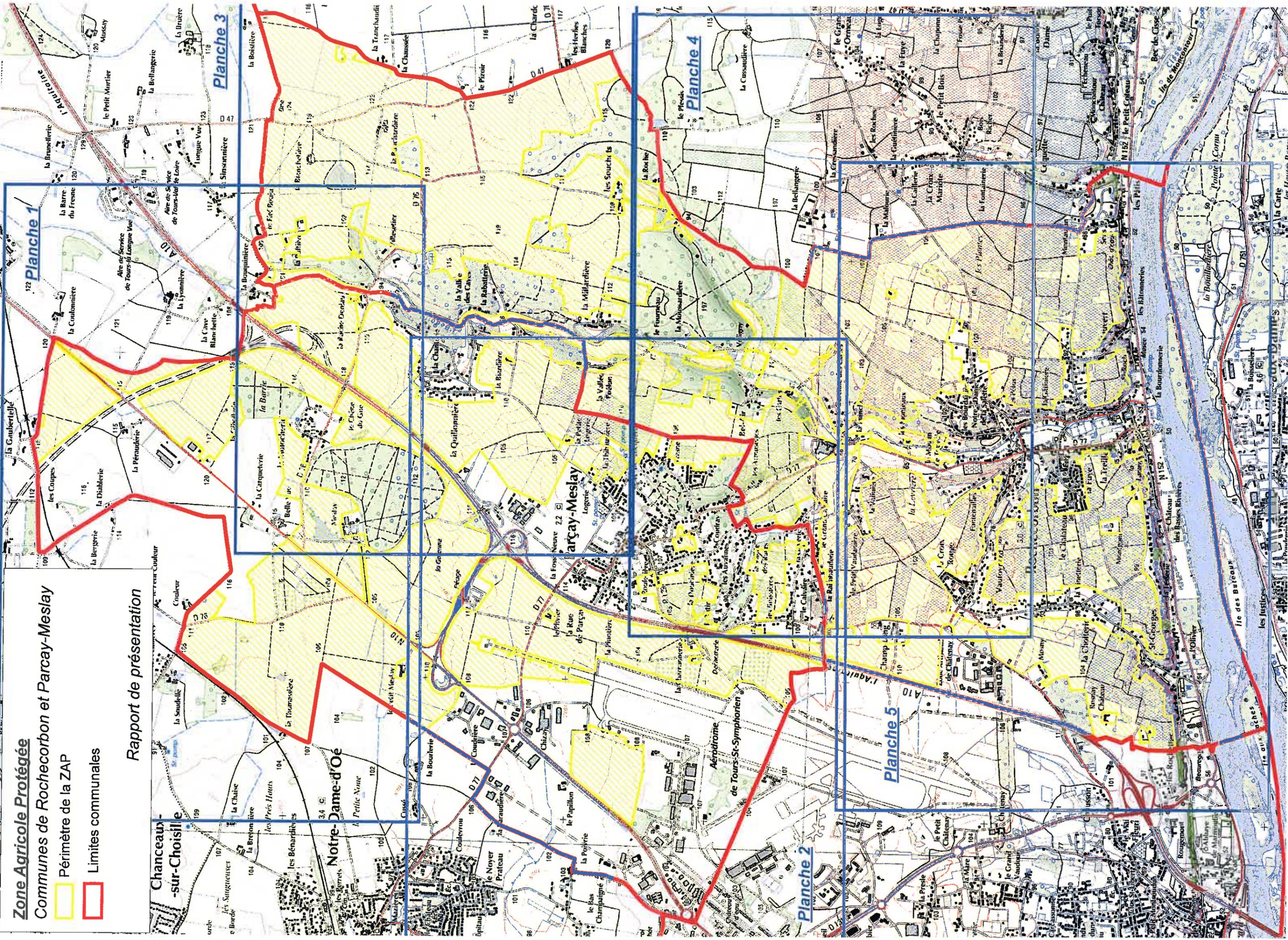
## Zone Agricole Protégée

Communes de Rochecorbon et Parçay-Meslay

■ Périmètre de la ZAP

■ Limites communales

Rapport de présentation





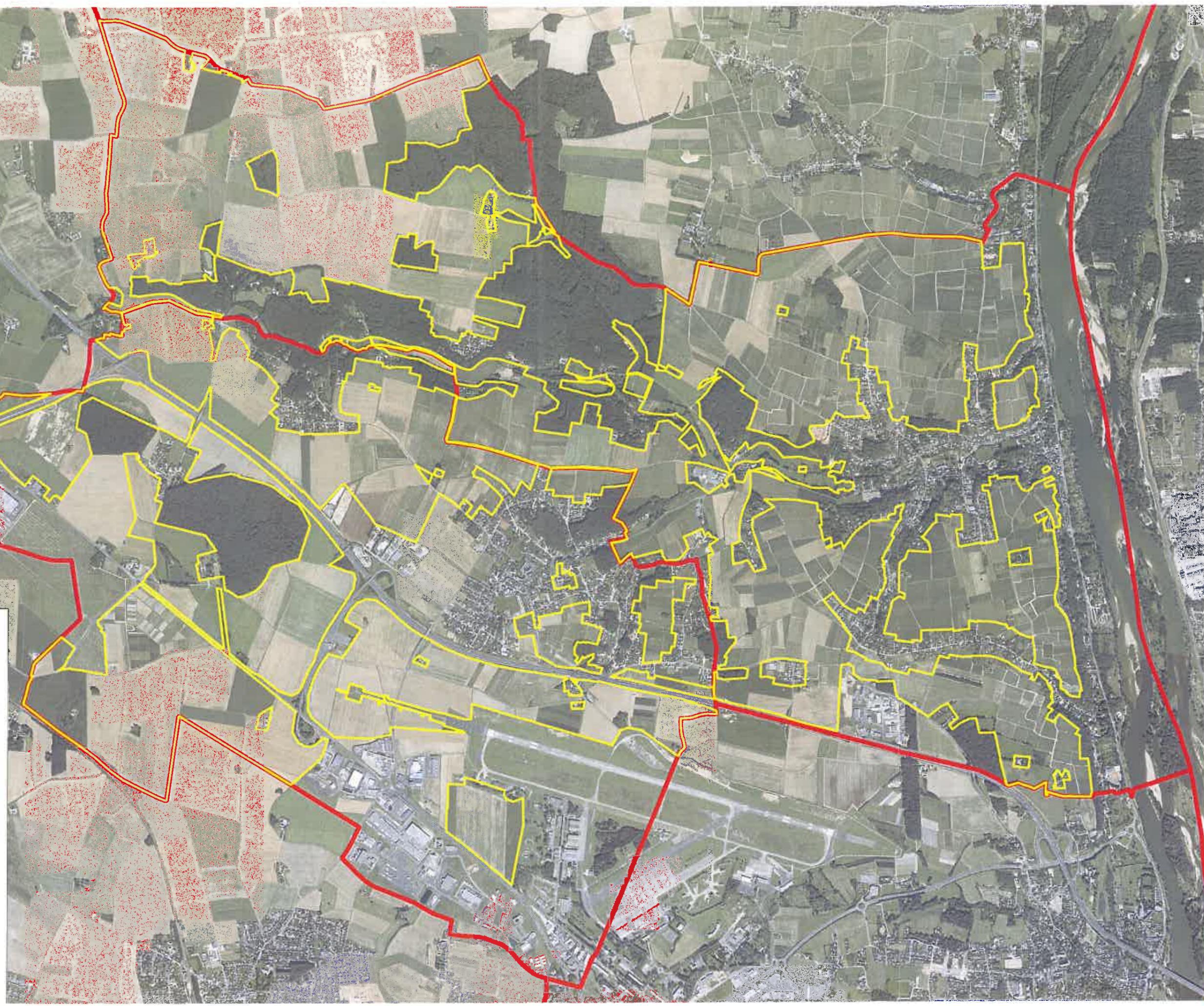
## **Zone Agricole Protégée**

**Communes de Rochecorbon et Parçay-Meslay**

 Périmètre de la ZAP

 Limites communales

*Rapport de présentation*



## Planche n° 1, Parçay-Meslay nord

Cette planche correspond à la partie nord du plateau de Parçay-Meslay, occupée principalement par des cultures céréalières ainsi que, au nord-ouest de la Grange de Meslay, par une exploitation de cultures fruitières et légumières. Cette planche comporte peu de parcelles de vigne.

Le secteur des Coupes a été exclu du périmètre dans la perspective d'un éventuel raccordement de la voie ferrée à la zone d'activités du Cassantin.

Les autres parties du territoire exclues du périmètre de la ZAP correspondent :

- Aux parcelles déjà occupées et aux réserves foncières de la zone d'activités du Cassantin et du projet d'aménagements communautaires du secteur de Bellevue
- Aux espaces boisés classés : bois de Meslay, la Gibellerie, versants de la Bédoire
- Aux secteurs de hameaux déjà urbanisés ou à urbaniser : la Mulocherie, les Coulées, la Quillonnière
- Aux grandes infrastructures routières et autoroutières : A 10 et A 28, D 910
- Aux parcs, jardins et dépendances non agricoles et anciens corps de ferme transformés en bâtiments d'habitation ou d'activités non agricoles.



**Photos 14 et 15** : Le plateau céréaliier de Parçay-Meslay et le péage autoroutier A 10.



**Photos 16 et 17** : La grange de Meslay, élément majeur du patrimoine communal, et la diversité des activités agricoles qui l'environnent : cultures céréalières, prairies et productions spéciales légumières et fruitières.

Photos CA 37.

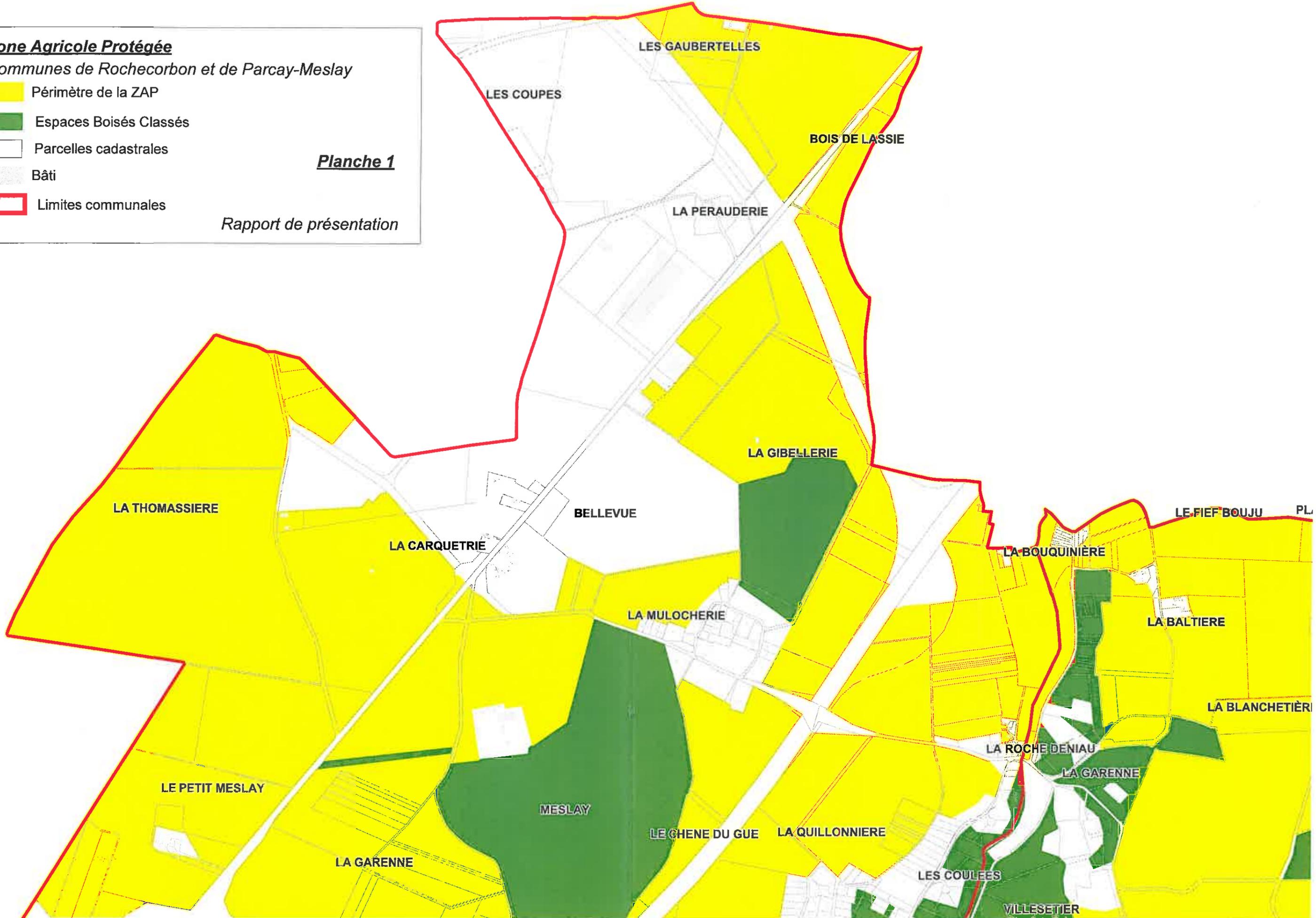
**Zone Agricole Protégée**

Communes de Rochecorbon et de Parçay-Meslay

-  Périmètre de la ZAP
-  Espaces Boisés Classés
-  Parcelles cadastrales
-  Bâti
-  Limites communales

**Planche 1**

*Rapport de présentation*



## Planche n° 2, Parçay-Meslay sud

Cette planche correspond à la partie sud du plateau de Parçay-Meslay, caractérisée par la transition entre les espaces de grandes cultures céréalières associées à quelques prairies au nord et à l'ouest de ce territoire, et les espaces viticoles au sud et à l'est de l'agglomération de Parçay.

Les secteurs viticoles des Boissières – la Daserie, du Hallier-Tatin et de la Racauderie, déjà englobés dans le tissu urbain, sont inclus dans le périmètre de la ZAP.

La zone agricole située à l'ouest de la zone d'activités du Papillon, en bordure de la commune de Notre-Dame-d'Oé, n'a pas été incluse dans le périmètre de la ZAP du fait de sa faible superficie, de sa proximité immédiate avec la zone d'activités et de son isolement par rapport aux autres zones agricoles.

Les autres parties du territoire exclues du périmètre de la ZAP correspondent :

- Aux parcelles déjà occupées et aux réserves foncières des zones d'activités du Papillon, du Bas Champeigné et de la Logerie
- A l'emprise et aux réserves foncières de la base aérienne 705
- A l'agglomération existante de Parçay-Meslay et aux zones d'urbanisation future
- Aux secteurs de hameaux déjà urbanisés ou à urbaniser : la Chanterie, la Quillonnière, ...
- Aux espaces boisés classés et aux parcs, jardins et dépendances non agricoles et anciens corps de ferme transformés en bâtiments d'habitation ou d'activités non agricoles.
- Aux grandes infrastructures routières et autoroutières : A 10 et D 910

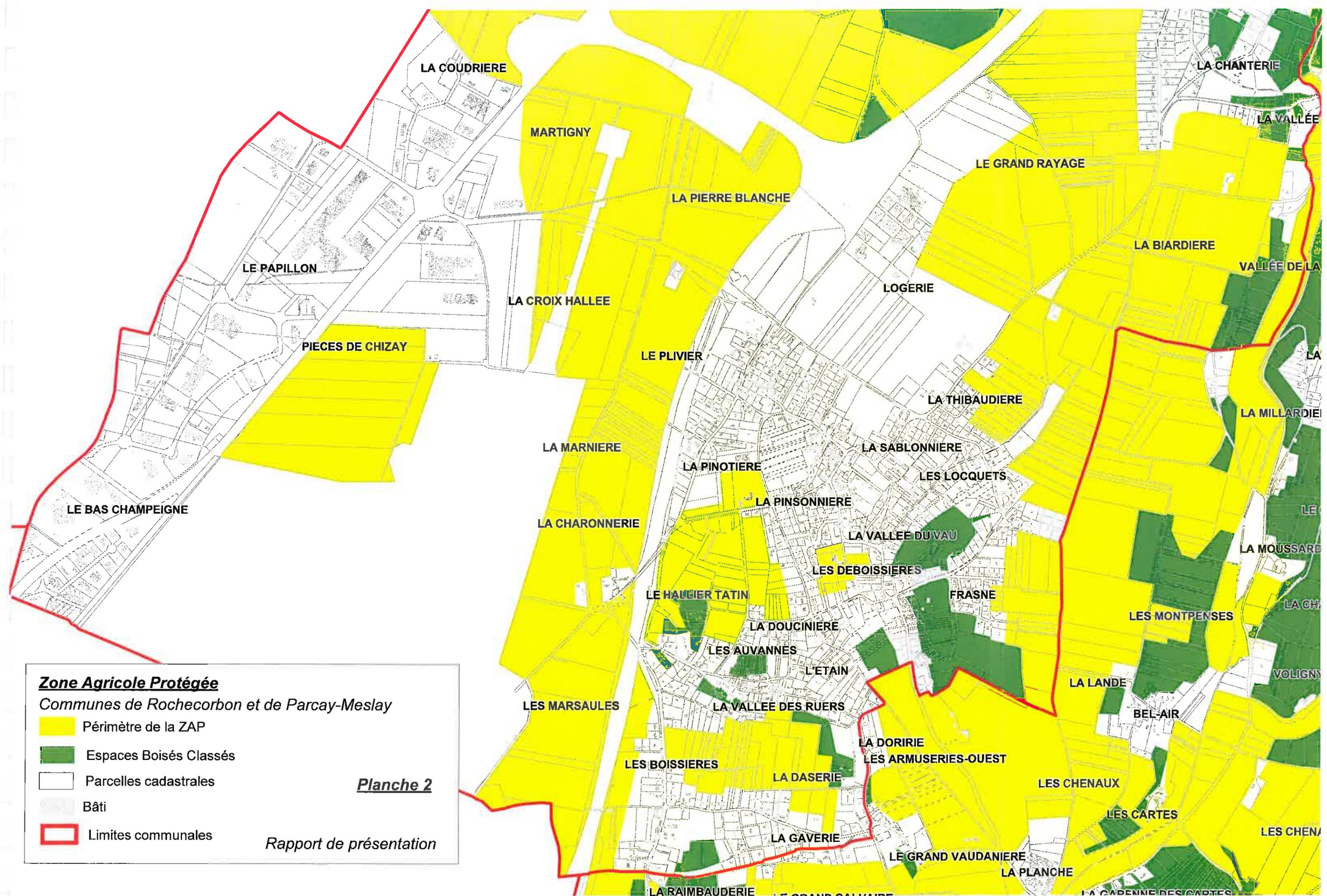


**Photos 18 et 19** : le plateau céréalière et les abords de la base aérienne 705.



**Photos 20 et 21** : Le plateau céréalière et viticole, et la proximité des espaces urbanisés.

Photos CA 37.



**Zone Agricole Protégée**

*Communes de Rochecorbon et de Parçay-Meslay*

- Périmètre de la ZAP
- Espaces Boisés Classés
- Parcelles cadastrales
- Bâti
- Limites communales

**Planche 2**

*Rapport de présentation*

### Planche n° 3, Rochecorbon nord

Cette planche correspond à la partie nord du plateau de Rochecorbon, occupée principalement par des cultures céréalières. Cette planche comporte peu de parcelles de vigne.

Les parties du territoire exclues du périmètre de la ZAP correspondent :

- Aux espaces boisés classés
- Aux parcs, jardins et dépendances non agricoles et anciens corps de ferme transformés en bâtiments d'habitation ou d'activités non agricoles.
- Aux secteurs de hameaux déjà urbanisés : la Millardière, ...

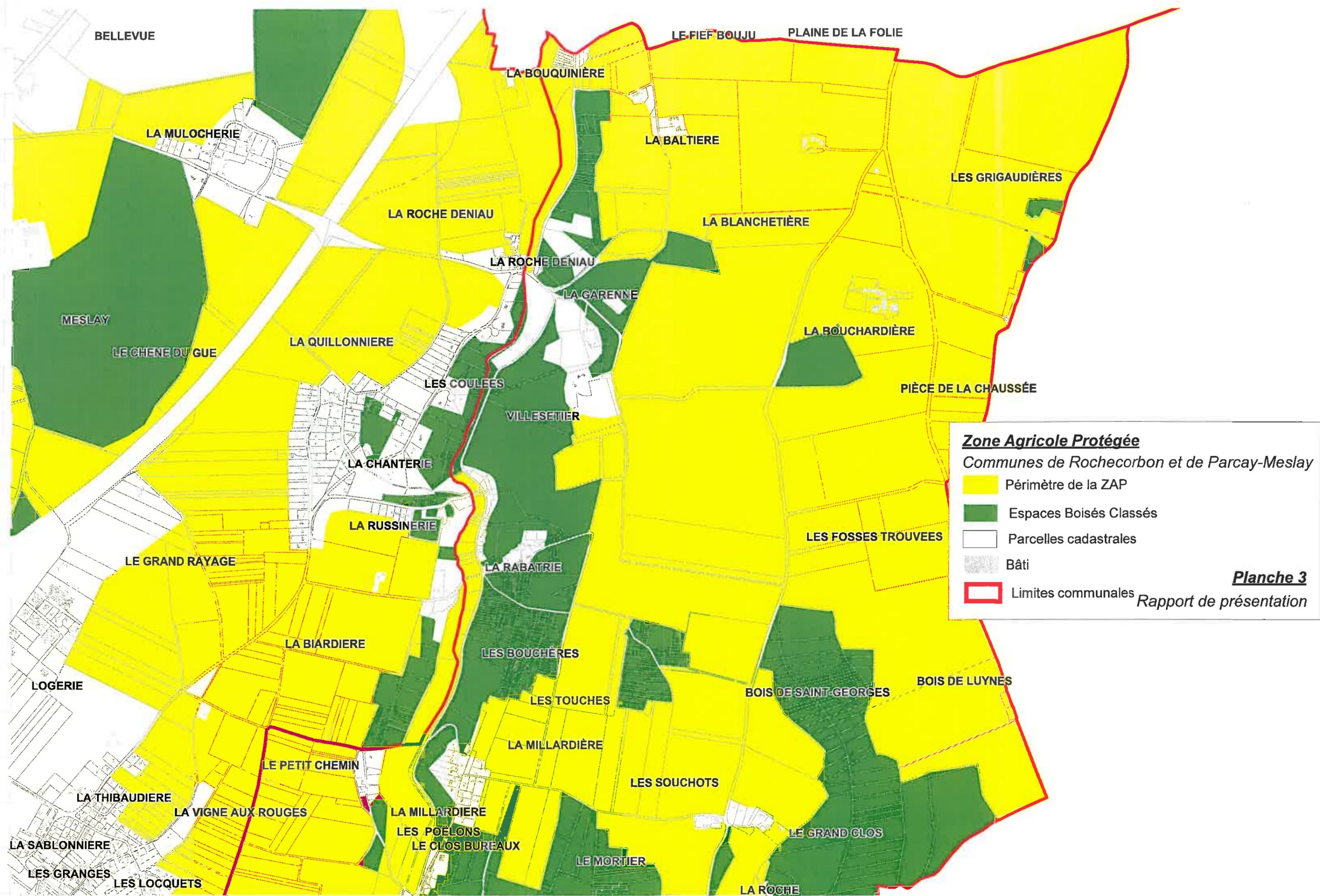


**Photos 22 et 23** : la partie nord de la commune de Rochecorbon est caractérisée par un paysage de plateau très légèrement ondulé, ponctué de hameaux et dominé par les cultures céréalières avec, par endroits, quelques activités d'élevage.



**Photos 24 et 25** : les bois, sous forme de boqueteaux, d'alignements d'arbres ou de massifs plus importants, sont toujours présents, dans la proximité ou à l'horizon.

Photos CA 37.

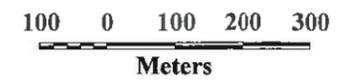


**Zone Agricole Protégée**  
 Communes de Rochecorbon et de Parçay-Meslay

- Périmètre de la ZAP
- Espaces Boisés Classés
- Parcelles cadastrales
- Bâti
- Limites communales

**Planche 3**  
*Rapport de présentation*

Réalisation : Atelier cartographique SIG de la Chambre d'Agriculture d'Indre et Loire  
 Source : Cadastre numérisé.



#### Planche n° 4, Rochecorbon centre

Cette planche correspond à la partie médiane du plateau de Rochecorbon, de part et d'autre de la vallée de la Bédouire, et à la zone de transition entre les espaces de grandes cultures céréalières et les espace viticoles.

Les parties du territoire exclues du périmètre de la ZAP correspondent :

- Aux espaces boisés classés
- Aux parcs, jardins et dépendances non agricoles et anciens corps de ferme transformés en bâtiments d'habitation ou d'activités non agricoles.
- Aux secteurs de hameaux déjà urbanisés : Bel Air, le Petit et le Grand Vaudanière, par exemple.
- A l'ancien site industriel « Corona ».
- A l'approche de l'agglomération de Rochecorbon : le Moulin de Touvoie, les Rabasous et au secteur de la Lévrrière : versant ouest du vallon de la Bédouire, susceptible de faire l'objet d'une urbanisation future si nécessaire (mais actuellement en zone « N » au plan local d'urbanisme approuvé en 2007).

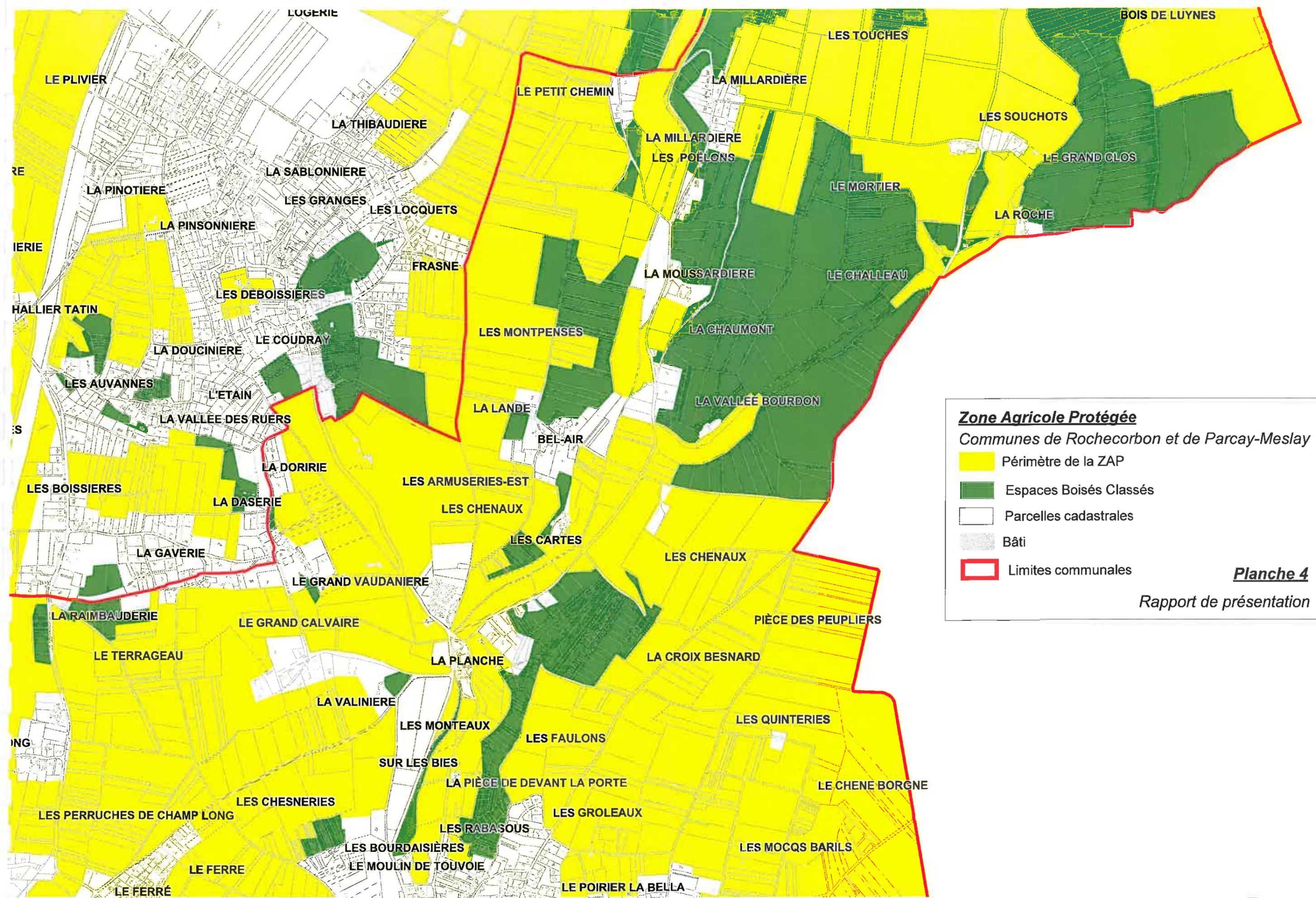


**Photos 26 et 27** : les vignobles, éléments essentiels de l'identité paysagère de Rochecorbon.



**Photos 28 et 29** : la vallée de la Bédouire et les quelques vallons affluents structurent le relief et constituent également des éléments essentiels à l'équilibre microclimatique des terroirs viticoles en favorisant l'évacuation des masses d'air froid.

Photos CA 37.

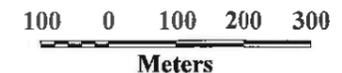


**Zone Agricole Protégée**  
 Communes de Rochecorbon et de Parçay-Meslay

- Périmètre de la ZAP
- Espaces Boisés Classés
- Parcelles cadastrales
- Bâti
- Limites communales

**Planche 4**  
*Rapport de présentation*

Réalisation : Atelier cartographique SIG de la Chambre d'Agriculture d'Indre et Loire  
 Source : Cadastre numérique.



## Planche n° 5, Rochecorbon sud

Cette planche correspond à la partie sud du plateau de Rochecorbon, occupée en grande partie par le vignoble et délimitée, vers le midi, par le rebord de la falaise de la Loire.

L'espace récemment intégré dans le territoire de la commune suite à la modification des limites communales de Rochecorbon et de Tours, entre la zone d'activités de Châtenay, l'autoroute A 10, le bois de Rosnay et le plateau de Mosny, n'a pas été intégré dans le périmètre de la ZAP afin de ménager une possible extension future de la ZA de Châtenay.

Les parties du territoire exclues du périmètre de la ZAP correspondent :

- Aux espaces boisés classés.
- Aux parcs, jardins et dépendances non agricoles et anciens corps de ferme transformés en bâtiments d'habitation ou d'activités non agricoles.
- Aux secteurs de hameaux déjà urbanisés : Champ Long, Vaudanière, ...
- A l'agglomération de Rochecorbon et à l'espace aggloméré linéaire développé de part et d'autre du vallon de Saint-Georges, la Vinetterie, Mosny, la Croix-Rouge et le Ferré.

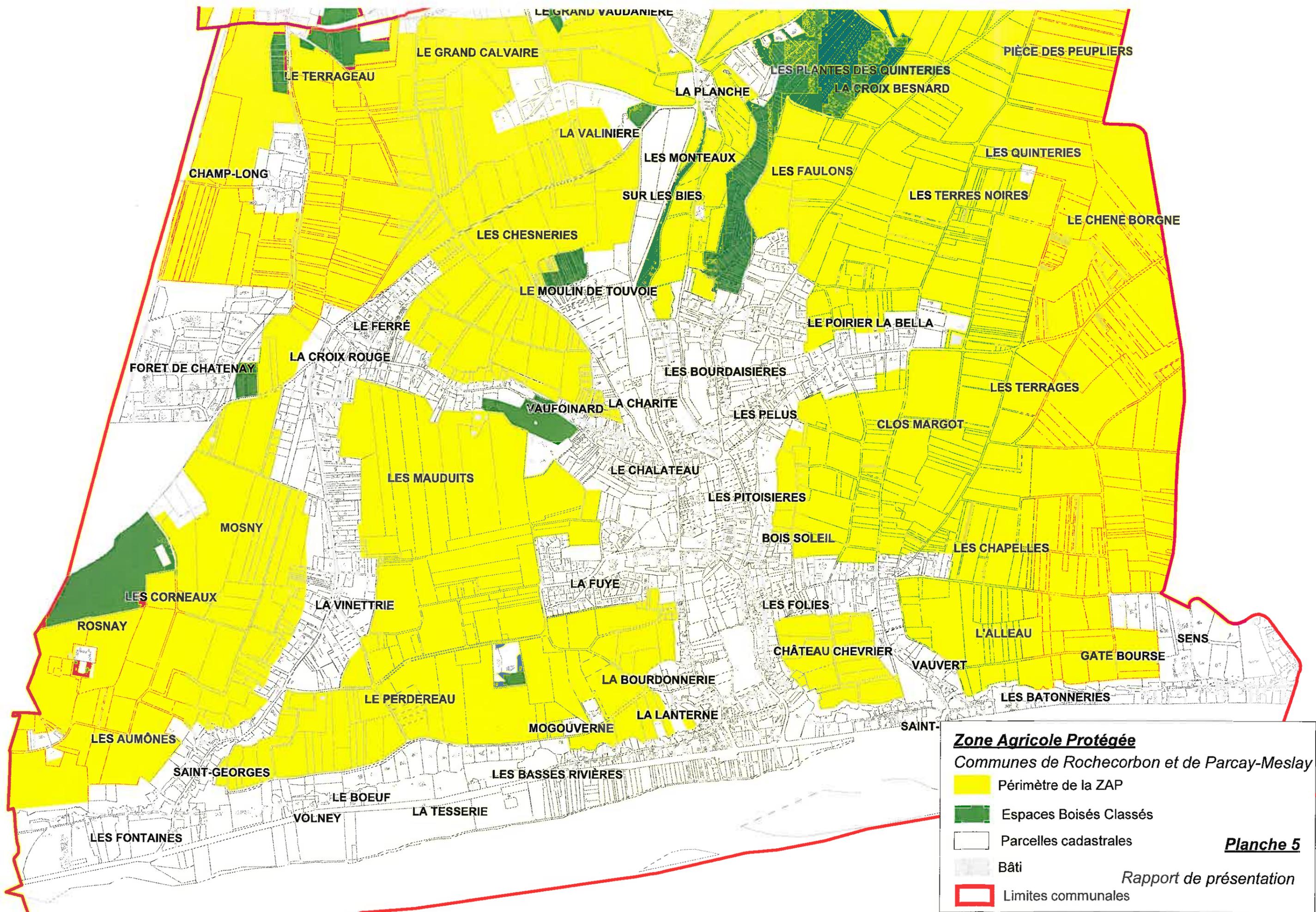


**Photos 30 et 31** : paysages viticoles ponctués de boisements et d'espaces urbanisés.



**Photos 32 et 33** : la Lanterne, monument emblématique de Rochecorbon, et le plateau viticole dominant le val de Loire. Photo de gauche : vue vers le sud-est ; photo de droite, vue vers le sud-ouest avec, à l'arrière plan, l'urbanisation de Saint-Pierre-des-Corps et Tours.

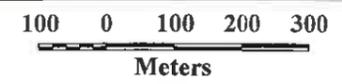
Photos ATU et CA 37.



**Zone Agricole Protégée**  
 Communes de Rochecorbon et de Parçay-Meslay

- Périmètre de la ZAP
- Espaces Boisés Classés
- Parcelles cadastrales
- Bâti
- Limites communales

**Planche 5**  
*Rapport de présentation*



Réalisation : Atelier cartographique SIG de la Chambre d'Agriculture d'Indre et Loire  
 Source : Cadastre numérisé.



#### IV. Les mesures d'accompagnement de la Zone Agricole Protégée

Les activités agricoles nécessitent non seulement l'intégrité de leur territoire, mais également d'un environnement « urbanistique » et réglementaire favorable à l'implantation, au fonctionnement et à l'évolution des exploitations agricoles elles-mêmes comme des activités induites.

Pistes d'actions :

- **Prise en compte du déplacement des engins agricoles** : nécessité de conserver l'accès aux parcelles et le cheminement entre sites d'exploitation et parcelles et besoin de concertation avec les agriculteurs avant les aménagements de voiries (rétrécissements, chicanes, ralentisseurs, etc.).

L'utilisation des **caves** est très largement répandue pour leurs avantages naturels (température, hygrométrie). Elle nécessite des accès suffisants, notamment pour les poids lourds. La multiplication des rétrécissements de chaussée et des ralentisseurs, justifiée pour des raisons de sécurité, pose cependant de réels problèmes de circulation pour de nombreux engins agricoles.

Il est donc souhaitable qu'en complément de la ZAP, un volet relatif aux conditions de circulation, tant pour les engins agricoles que pour la desserte des exploitations et des caves par les poids lourds, soit entrepris.

- **Maîtrise de la circulation sur les chemins ruraux** : pour faire face au développement de pratiques abusives voire dangereuses (motos, quads, voitures empruntant ces voies à des vitesses excessives, notamment), un règlement de circulation pourrait être élaboré et mis en application au niveau communal.
- **Maintien de la possibilité de construire des bâtiments agricoles** : le règlement de l'appellation impose que l'ensemble des opérations de vinification et d'élaboration des vins mousseux soient réalisées dans la zone géographique. L'existence et le développement d'une telle activité viti-vinicole nécessitent ainsi non seulement de l'espace mais également la possibilité de construction de bâtiments agricoles.

Il conviendrait de veiller à ce que cette possibilité de construction soit intégrée dans les documents d'urbanisme (PLU et SCoT).

- **Démarches favorisant les bonnes relations de voisinage** entre activités agricoles et résidents non agricoles, telles que par exemple : charte de bon voisinage, journées de communication, etc.
- **Interventions foncières en lien avec la SAFER** : dans le périmètre de la ZAP, la commune peut demander à la SAFER de préempter. En dehors d'une ZAP ce droit ne peut s'appliquer qu'en présence d'un projet agricole ou environnemental avéré.

## V. NOTICE DE LA ZONE AGRICOLE PROTEGEE

### **Définition :**

Les zones agricoles protégées (ZAP) sont définies par l'article L.112-2 du code rural. Ce sont : « *des zones dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique [qui] peuvent faire l'objet d'un classement en zones agricoles protégées* ».

En milieu périurbain, la ZAP permet de protéger les zones agricoles de la pression urbaine. Le maintien de l'agriculture répond à un intérêt général au titre de la préservation de l'espace agricole, du paysage et de l'environnement. A des fins paysagères, la ZAP permet de conserver des coupures vertes entre zones urbanisées.

### **Création :**

Les zones agricoles à préserver sont érigées en servitude d'utilité publique par arrêté préfectoral qui crée la zone agricole protégée.

Les servitudes d'utilité publique sont des limitations du droit de propriété et d'usage du sol que les documents d'urbanisme doivent respecter.

La ZAP peut être créée à l'échelle communale ou intercommunale. Elle peut être instituée à l'initiative du préfet ou sur proposition de la ou des collectivité(s) au Préfet.

Le dossier de projet doit comporter un rapport de présentation et un plan du périmètre (continu ou discontinu) de la ZAP. La procédure de création de la ZAP prévoit les étapes suivantes :

- Délibération et avis de chaque conseil municipal sur le dossier de projet de ZAP
- Transmission du dossier finalisé au Préfet par chacun des maires
- Consultations obligatoires : Chambre d'Agriculture, Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture, Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) et Syndicat(s) d'AOC concerné(s)
- Consultations facultatives : DDT, SAFER, Conseil Général, SMAT, Communauté de Communes du Vouvrillon
- enquête publique (saisine par le Préfet)
- délibération des conseils municipaux pour approbation du dossier final et demande d'arrêté préfectoral
- arrêté préfectoral instituant officiellement la ZAP.

Une fois créée, la ZAP est annexée au Plan Local d'Urbanisme dans les conditions prévues à l'article L.126-1 du code de l'urbanisme et dans le cadre des servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation des sols.

### **Effets :**

En application de l'article L.112-2 du code rural : « *Tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une zone agricole protégée doit être soumis à l'avis de la Chambre d'Agriculture et de la Commission Départementale d'Orientation Agricole. En cas d'avis défavorable de l'une d'elles, le changement ne peut être autorisé que sur décision motivée du Préfet.*

*Le changement de mode d'occupation n'est pas soumis aux dispositions de l'alinéa précédent lorsqu'il relève d'une autorisation au titre du code de l'urbanisme et lorsque le terrain est situé à l'intérieur d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé... ».*

En conséquence, tout projet de construction est soumis au document d'urbanisme communal et à son règlement. Les projets d'occupation et d'utilisation du sol sur ces secteurs seront étudiés pour vérifier qu'ils ne peuvent être considérés comme altérant durablement le potentiel agronomique, biologique, économique ou paysager de la ZAP.

Ainsi, lors de l'instruction des demandes d'occupation et d'utilisation du sol, l'avis de la Commission Départementale d'Orientation Agricole et de la Chambre d'Agriculture sera sollicité ainsi que celui de l'Institut National des Appellations d'Origine (INAO) dans les secteurs de la ZAP classés en Appellation d'Origine Contrôlée (AOC).

De fait, la ZAP soumet à contrôle les changements occupation du sol mais ne les interdit pas nécessairement. De même, la ZAP n'interdit pas les changements de destination définitifs du sol reconnus d'utilité publique comme les infrastructures par exemple.

Enfin, le classement en zone agricole protégée n'implique aucune contrainte en terme de modalités de mise en valeur agronomique du sol ni de gestion des cultures.

## **Remerciements**

**L'élaboration du projet de ZAP et de ce dossier a été rendue possible grâce à la participation active de l'ensemble des partenaires associés, à tous les stades de la démarche :**

- **participation aux comités de pilotage et aux groupes de travail : élus, services de l'Etat et des Collectivités, représentants des organisations professionnelles agricoles, agriculteurs ;**
- **mise à disposition de données statistiques et cartographiques : ADASEA, Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours, Communauté de Communes du Vouvillon, Direction Départementale des Territoires, INAO, Mairies de Parçay-Meslay et de Rochecorbon, Préfecture, SAFER, Syndicat des Vins de Vouvray.**

**Qu'ils en soient ici remerciés !**

### **Crédit photographique :**

**Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU) : photo de couverture et n° 1 à 7, 9 et 33.**

**Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire (CA 37) : n° 8, 10 à 32.**

## **Table des sigles :**

ADASEA : Association Départementale pour l'Aménagement des Structures des Exploitations Agricoles (intégrée à la Chambre d'Agriculture depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011)

AOC : Appellation d'Origine Contrôlée

ATU : Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

CCV : Communauté de Communes du Vouvrillon

DDT : Direction Départementale des Territoires

DGEAF : Document de Gestion des Espaces Agricoles et Forestiers

ETP : Equivalent Temps Plein

IGN : Institut Géographique National

INAO : Institut National de l'Origine et de la Qualité

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PAEN : Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces Agricoles et Naturels périurbains

PLU : Plan Local d'Urbanisme

POS : Plan d'Occupation des Sols

PPRI : Plan de Prévention des Risques d'Inondation

SAFER : Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural

SCoT : Schéma de Cohérence Territorial

SMAT : Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle, porteur du projet de SCoT de l'agglomération de Tours

ZAP : Zone Agricole Protégée