

COPIE

ARRÊTÉ

**portant création d'une Zone Agricole Protégée (ZAP) sur le territoire de la commune
de Saint-Martin-le-Beau**

La préfète d'Indre-et-Loire

- Vu** le code rural et de pêche maritime, notamment ses articles L. 112-2 et R. 112-1-4 et suivants;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 151-43 et R. 423-64;
- Vu** la délibération du conseil municipal de Saint-Martin-le-Beau du 05 juillet 2021 approuvant le projet de création de zone agricole protégée sur le territoire communal;
- Vu** la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Bléré-Val de Cher du 15 juillet 2021, compétent en "Plan Local d'Urbanisme", validant le dossier et sollicitant Mme la Préfète pour mettre en place la zone agricole protégée sur la commune de Saint-Martin-le-Beau;
- Vu** le dossier mis à l'enquête publique qui s'est déroulée du 21 février 2022 au 23 mars 2022, conformément à l'arrêté préfectoral n° SAIPP/BE du 02 février 2022;
- Vu** les insertions dans la presse de l'avis au public le 5 février 2022, le 6 février 2022, le 23 février 2022 et le 27 février 2022,
- Vu** l'affichage en mairie de l'avis d'enquête publique à partir du 12 février 2022 et pendant toute la durée de l'enquête,
- Vu** l'affichage au siège de la communauté de communes Bléré-Val de Cher de l'avis d'enquête publique à partir du 10 février 2022 et pendant toute la durée de l'enquête,
- Vu** le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur remis en préfecture le 13 avril 2022,
- Vu** l'avis favorable émis par le commissaire-enquêteur remis en préfecture le 13 avril 2022,
- Vu** les avis émis en réponse aux consultations écrites effectuées en application de l'article R.112-1-6 du code rural et de la pêche maritime;
- Vu** l'avis favorable de la Chambre d'agriculture en date du 4 novembre 2021 en annexe 1 ;
- Vu** l'avis favorable de la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture en date du 23 novembre 2021 en annexe 2 ;
- Vu** l'avis sans remarque de l'Organisme de Défense et de Gestion des Vins de Montlouis-sur-Loire en date du 25 novembre 2021 en annexe 3 ;
- Vu** l'avis réputé favorable de l'Institut National des Appellations d'Origine ;
- Vu** l'avis réputé favorable de l'Organisme de Défense et de Gestion Touraine;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur;

Vu la délibération du conseil municipal de Saint-Martin-le-Beau du 11/07/2022 approuvant le projet de création d'une zone agricole protégée sur le territoire communal tel que soumis à l'enquête publique,

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Bléré-Val de Cher du 28/07/2022 approuvant le projet de création d'une zone agricole protégée sur le territoire communal tel que soumis à l'enquête publique,

Considérant que les dispositions de l'article L. 112-2 du Code rural et de la pêche maritime prévoit que des zones agricoles, 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;

Considérant que la création de cette zone agricole protégée contribue à répondre à un besoin d'intérêt général de sauvegarder des terres à vocation agricole et viticole, dans un territoire péri-urbain soumis à de fortes pressions foncières;

Sur proposition du Directeur départemental des Territoires d'Indre et Loire,

ARRÊTE

Article 1 : Périmètre de la Zone Agricole Protégée (ZAP)

Une Zone Agricole Protégée est créée sur la commune de Saint-Martin-le-Beau. Son périmètre est fixé par le plan annexé au présent arrêté tel qu'approuvé par les délibérations du 11/07/2022 et du 28/07/2022 susvisées.

Article 2 : Annexion de la servitude Zone Agricole Protégée au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Les délimitations de la zone agricole protégée seront annexées au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes Bléré- Val de Cher dans les conditions prévues à l'article L. 151-43 du code de l'urbanisme relatif aux servitudes d'utilité publique.

Article 3 : Publications légales

Une copie du présent arrêté sera affichée en mairie pendant un mois à compter de sa réception et publié au Recueil des Actes Administratifs de la préfecture d'Indre-et-Loire.

Une mention de cet affichage sera en outre insérée en caractères apparents, aux frais de la Communauté de Communes Bléré- Val de Cher, dans deux journaux diffusés dans le département.

Le présent arrêté et le plan de délimitation seront tenus à la disposition du public à la préfecture et dans la commune concernée.

La création de la zone agricole protégée produira ses effets juridiques dès que l'ensemble de ces formalités de publication auront été effectuées (la date à prendre en compte pour l'affichage en mairie est celle du premier jour où il est effectué).

Article 4 : Délais et voies de recours

Conformément aux dispositions de l'article R.421-1 et suivants du code de justice administrative et du livre IV du code des relations entre le public et l'administration, la présente décision peut être contestée dans un délai de deux mois à compter de la date d'accomplissement des formalités de publicité prévues à l'article R212-2 du code de l'Urbanisme :

- par recours gracieux, adressé à la préfète d'Indre-et-Loire (Service Urbanisme et Démarches de Territoires - DDT))
- un recours hiérarchique, adressé au ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires

Dans ces deux cas, le silence de l'administration vaut rejet implicite au terme d'un délai de deux mois.

- par recours contentieux, en saisissant le tribunal administratif d'Orléans - 28, rue de la Bretonnerie
45057 Orléans cedex 1

Le tribunal administratif peut également être saisi par l'application Informatique Télérecours accessible par le site internet www.telerecours.fr

Article 5 : Exécution de l'arrêté

La secrétaire générale de la Préfecture d'Indre et Loire, le Directeur Départemental des Territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Des copies du présent arrêté et du plan qui y est annexé seront transmis à :

- M.le Président de la Communauté de Communes Bléré- Val de Cher,
- M. le Maire de Saint-Martin-le-Beau,
- M. le Directeur Départemental des Territoires,
- M. le Président de la Chambre d'Agriculture,
- M. le Président de l'O.D.G. des vins de Montlouis-sur-Loire,
- M. le Président de l'O.D.G. Touraine,
- M. le Directeur de l'INAO.

Tours, le 14 SEP. 2022


Marie LAJUS



Le Président

Monsieur le Directeur
Direction Départementale des Territoires
61, Avenue de Grammont
BP 71655
37016 TOURS GRAND TOURS CEDEX 1

Chambray-lès-Tours, le 04 novembre 2021

Objet
Avis dossier création ZAP
Saint-Martin-le-Beau / Communauté
de Communes Bléré Val de Cher

Références
N/Réf. : HF NB 21075
V/Réf. : DDT/SUDT/UP
Céline COULOIR

Envoi courrier dématérialisé
par courrier électronique à l'adresse suivante :
et
ddt-72@indre-et-loire.gouv.fr

Monsieur le Directeur,

Vous m'avez adressé, pour avis, le dossier relatif au projet de création d'une Zone Agricole Protégée (ZAP) sur le territoire de la commune de Saint-Martin-le-Beau. Ces documents sont parvenus dans mes services par voie dématérialisée le 26 septembre 2021.

Cette procédure, débutée en 2010, voit aujourd'hui son aboutissement.

La commune de Saint-Martin-le-Beau concrétise ainsi sa volonté de préserver le foncier agricole, en particulier viticole (AOP), bien souvent fragilisé par la proximité de l'urbanisation.

Cet outil d'aménagement du territoire permettra la protection des espaces agricoles pour maintenir cette activité socio-économique, mais également pour participer à la préservation des paysages et du patrimoine, avec l'entretien et la gestion de ces espaces.

Le périmètre de cette ZAP contribuera donc à protéger le terroir en y conservant une agriculture locale significative et dynamique avec la possibilité d'installer de nouveaux porteurs de projets. La ZAP participera également au maintien des coupures vertes et des vues remarquables sur le territoire.

Ce projet a permis de conserver également des possibilités de développement urbain ultérieur sur la commune.

Au niveau urbanisme, l'outil ZAP permettra de sécuriser la vocation des terres agricoles en zones A ou N du PLU-PLUI.

L'étroite concertation souhaitée par les élus territoriaux avec les acteurs locaux et représentants de la profession agricole, a permis d'aboutir à ce consensus.

La Chambre d'Agriculture est satisfaite des échanges constructifs qui se sont déroulés entre les différents partenaires et félicite la municipalité de porter le périmètre protégé à environ 661 hectares.

Siège Social
38 rue Augustin Fresnel
BP 50139
37121 CHAMBRAY-LES-TOURS CEDEX
Tél : 02 47 48 37 37
Fax : 02 47 48 17 36
Email : secretariat@chambre72.fr

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Généralisme public
loi du 31/01/1924
Siret 103 700 038 00015
APE 9411Z



Pour aller plus loin, et en complément de ce dossier, la volonté des élus pourra se traduire plus fortement dans un projet de développement du territoire portant l'activité économique agricole.

Ainsi, cette préconisation non réglementaire mais complémentaire et essentielle, aurait pour objet de construire un plan d'action pour conforter les filières et acteurs du territoire, contribuer à la transmission des exploitations, développer les circuits courts... Le couplage entre la ZAP et d'autres dispositifs pourrait s'avérer très intéressant pour le développement local communal ou intercommunal.

En réponse à votre consultation, la Chambre d'Agriculture émet un **avis favorable** sur le projet de création d'une Zone Agricole Protégée de la commune de Saint-Martin-le-Beau.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de ma considération distinguée.



Henry FREMONT

Chambre d'Agriculture

Indre et Loire

38 rue Augustin Fresnel

BP 50139

37171 CHAMBRAY-LES-TOURS CEDEX

Tél : 02 47 48 37 37

Fax : 02 47 48 17 36

Email : chambre@chambre-indre-et-loire.fr



Direction départementale
des territoires

Affaire suivie par :
Fanny LOISEAU-ARGAUD
Service de l'agriculture
Cheffe de service
Tél. : 02.47.70.82.80
Courriel : fanny.loiseau-argaud@indre-et-loire.gouv.fr

Tours, le 25 novembre 2021

Le directeur départemental
des territoires

à

Service Urbanisme et Démarche de
Territoires

Objet : ZAP de Saint Martin Le Beau

Réf. :-

PJ :-

Le projet de mise en place de la Zone Agricole Protégée sur le territoire de Saint Martin Le Beau a été présenté par M. Jean-Claude OMONT, vice-président de la Communauté de Commune de Bléré Val de Cher, et M. Aislin SCHNEL, maire de Saint Martin Le Beau, à la Commission Départementale d'Orientation Agricole réunie en session plénière le mardi 23 novembre 2021 à 14h.

Je vous informe que la commission a émis un avis favorable à l'unanimité. La Z.A.P. permettra de pérenniser ce territoire agricole dédié en grande partie à la viticulture mais aussi à l'activité de maraîchage.

Pour la Préfète du département d'Indre-et-Loire
et par délégation du directeur départemental des territoires,
La cheffe du service agriculture,

Fanny LOISEAU-ARGAUD

Bonjour,

Après consultation du projet de ZAP sur la commune de St Martin le Beau, je vous confirme ne pas avoir de remarques à vous transmettre.

Je reste à votre disposition pour plus de renseignements.

Cordialement,

Damien DELECHENEAU

Président de l'ODG

Le bureau de l'ODG sera exceptionnellement fermé le vendredi 26 Novembre.



O.D.G. des Vins de Montlouis sur Loire

73 Quai Albert Baillet

37270 MONTLOUIS SUR LOIRE

Tel : 07 86 78 80 68

www.vinsmontlouissurloire.fr



ZONE AGRICOLE PROTEGEE

Communauté de communes de BLÈRE VAL DE CHER Commune de SAINT MARTIN LE BEAU

DOSSIER DE ZONE AGRICOLE PROTEGEE

Validation en délibération du Conseil Communautaire du

ZONE AGRICOLE PROTEGEE

SOMMAIRE :

1 -RAPPORT DE PRESENTATION

2- PLAN DE SITUATION

3- PERIMETRE SUR FOND CADASTRAL -
échelle 1/5000^{ème}



ZONE AGRICOLE PROTEGEE

Communauté de communes de BLÈRE VAL DE CHER Commune de SAINT MARTIN LE BEAU

1 – RAPPORT DE PRESENTATION

ZONE AGRICOLE PROTEGEE

SOMMAIRE :

PREAMBULE	Page 4
Qu'est-ce-qu'une ZAP ?	Page 4
Le contexte communal	Page 5
1- ANALYSES TERRITORIALES	Page 7
1.1- Diagnostic environnemental	Page 10
1.2- Diagnostic paysager	Page 18
1.3- Diagnostic agricole et retour sur enquête	Page 37
1.4 - La consommation d'espace	Page 40
2- EXPRESSION DES ENJEUX : fondement et critères de définition	Page 47
3- LA DEFINITION DU PERIMETRE DE LA ZAP	Page 48
Annexes	

Préambule

Qu'est-ce qu'une ZAP ?

La ZAP est une protection réglementaire des espaces agricoles par rapport aux projets d'urbanisation et d'aménagement. La ZAP est une servitude d'utilité publique, donc sous maîtrise d'ouvrage de la Préfecture.

La ZAP est délimitée par arrêté préfectoral pris sur proposition ou après accord du Conseil Municipal des communes intéressées ou le cas échéant, sur proposition de l'organe délibérant de l'établissement public compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme (artL.112-1 du code rural et de la pêche maritime). Ainsi, la Comcom de Bléré Val de Cher étant devenue compétente en matière de PLU, elle a repris la procédure de ZAP de la commune de SAINT MARTIN LE BEAU et propose aujourd'hui le dossier à la Préfecture.

Définition

La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 crée le classement des zones agricoles protégées ou ZAP (article 108, repris dans l'art. L112 du Code Rural). Elles ont un statut de protection juridique de zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général, soit en raison de la qualité de leur production, soit de leur localisation géographique, la qualité de vie de la population et la qualité des paysages. Exemples : cultures pérennes de qualité supérieure (vigne), espaces agricoles en zone de montagne (vallées, terres labourables).

Contenu

Le dossier de proposition contient :

- un rapport de présentation qui comprend notamment une analyse détaillée des caractéristiques agricoles et de la situation de la zone dans son environnement et qui précise les motifs et les objectifs de sa protection et de sa mise en valeur ;
- un plan de situation ;
- un plan de délimitation du ou des périmètres de la zone d'une échelle telle que chaque parcelle soit clairement identifiable.

Procédure

Le projet de zone agricole protégée est soumis pour accord au conseil municipal de la ou des communes intéressées.

Il est ensuite adressé, pour avis, à la Chambre d'agriculture, à la commission départementale d'orientation de l'agriculture, à l'INAO quand le projet de périmètre inclut une aire d'appellation d'origine et le cas échéant aux syndicats de défense et de gestion des espaces agricoles ou forestiers.

Il est enfin soumis à enquête publique.

Au vu des résultats de l'enquête publique et des avis, le projet de zone agricole protégée est soumis à la délibération de l'ensemble des conseils municipaux concernés. Après avoir recueilli leur accord, le préfet décide, par arrêté, le classement en tant que zone agricole protégée.

Elle est annexée au document d'urbanisme.

LE CONTEXTE COMMUNAL

Lors du lancement de la révision du Plan Local d'Urbanisme, la commune de St Martin le Beau s'est fixée des engagements et priorités s'inscrivant dans le cadre des lois du Grenelle de l'Environnement :

- Gérer de manière économe les sols
- Maintenir l'activité et les espaces agricoles
- Préserver les paysages pour mieux les valoriser
- Favoriser le « bien vivre » ensemble.

Le 7 juin 2010, la municipalité a décidé de lancer une étude de création de périmètre de « Zone Agricole Protégée » afin de préserver les territoires viticoles.

Consécutivement à la reprise de la procédure de révision générale du PLU, par la nouvelle municipalité en 2015, la volonté de poursuivre la réalisation d'un périmètre élargi de ZAP couvrant à la fois la zone AOC mais aussi les secteurs voués au maraîchage, a été renouvelée.

La Comcom de Bléré Val de Cher étant devenue compétente en matière de PLU, a repris la procédure de ZAP de la commune de SAINT MARTIN LE BEAU.

Le PLU soumis à révision générale ayant été approuvé en Conseil Communautaire en date du 12 décembre 2019, le périmètre de ZAP pouvait désormais être finalisé, s'appuyant fidèlement sur les limites du zonage du PLU – validation en Conseil Communautaire le 27 02 2020.

Une suspension de procédure a permis à la nouvelle municipalité élue en 2020 d'inclure quelques ajustements du périmètre de ZAP en début 2021, dans le cadre d'un travail collectif avec la Chambre d'agriculture, le syndicat des Vins de Montlouis et l'INAO.

Ainsi cette réflexion de « ZAP » porte sur l'ensemble du territoire communal, en grande partie viticole et bénéficiant d'une couverture de zone d'Appellation d'origine contrôlée Montlouis. A ce titre, au vu de la richesse de son territoire viticole et agricole, de la participation directe de cette culture à la formation d'un paysage qualitatif et identitaire de Saint Martin le Beau, et face à la pression urbaine et foncière de l'agglomération tourangelle, la commune a souhaité en renforcer la pérennité.

La ZAP a aussi pour vocation de préserver une agriculture dédiée au maraîchage, dernière culture spécialisée présente au sein du territoire de la Communauté de communes de Bléré Val de Cher.

Cette Zone Agricole Protégée vaudra servitude d'utilité publique. Elle aura pour objectif de définir un périmètre cohérent répondant à la préservation d'une partie de son territoire doté d'un intérêt général en raison de la qualité de sa production et de sa situation géographique.

Le déroulement de l'étude

Elle repose non seulement sur un diagnostic multicritères intégrant le projet urbain de la collectivité, les paramètres environnementaux, la lecture du paysage et l'analyse agricole, mais aussi sur une vaste concertation invitant les services Etat concernés et chambres consulaires à se prononcer, et le monde agricole local – exploitants, syndicats, etc.

Le dispositif de concertation a été conduit en 3 temps respectant la phase de lancement puis de reprise du PLU postérieurement à 2015 et à 2019 :

TEMPS 1 / 2010/2015

- Lancement de l'étude de ZAP avec diagnostic et présentation à l'ensemble du monde agricole – Chambres consulaires, syndicats, INAO etc. – réunion de 10 septembre 2010
- Une enquête agricole avec envoi d'un questionnaire à l'ensemble des exploitants concernés en octobre 2010 avec extraits de plans cadastraux de chaque exploitation
- Envoi des 1ers éléments de l'étude ZAP à la Chambre d'agriculture et l'INAO pour avis le 20 janvier 2012
- Réunion publique à destination des agriculteurs le 10 février 2012 présentant les enjeux et une 1^{ère} ébauche de périmètre de la ZAP, suivie d'une exposition publique menée du 20 février au 10 mars 2012
- Réunion de présentation de l'évolution du périmètre de ZAP auprès du monde agricole le 22 juin 2012

TEMPS 2 / 2015/2019

- 2015/2019 / Phase d'étude du PLU avec exposition publique en avril 2016 rappelant l'objectif de la ZAP et l'intention communale d'en élaborer une
- Mise à jour du diagnostic agricole avec relance de l'enquête en février mars 2019
- 20 Juin 2019 : relance de l'étude ZAP avec présentation de l'état d'avancement aux acteurs économiques – *cf compte rendu en annexe*
- 31 octobre 2019 : présentation des enjeux et de périmètre potentiel aux PPA et acteurs agricoles ; recueil des avis - *cf compte rendu en annexe*

TEMPS 3 / 2020/2021

- Validation du périmètre de ZAP en Conseil Communautaire le 27 février 2020
- Envoi en Préfecture
- Suspension de la procédure
- Fin 2020, demande de la nouvelle municipalité de St Martin le Beau pour modifier le périmètre de la ZAP et accord de la communauté de communes Bléré Val de Cher
- Nouvelle réunion le 27 Mai 2021 de présentation du périmètre et des nouveaux critères de définition aux personnes publiques associées

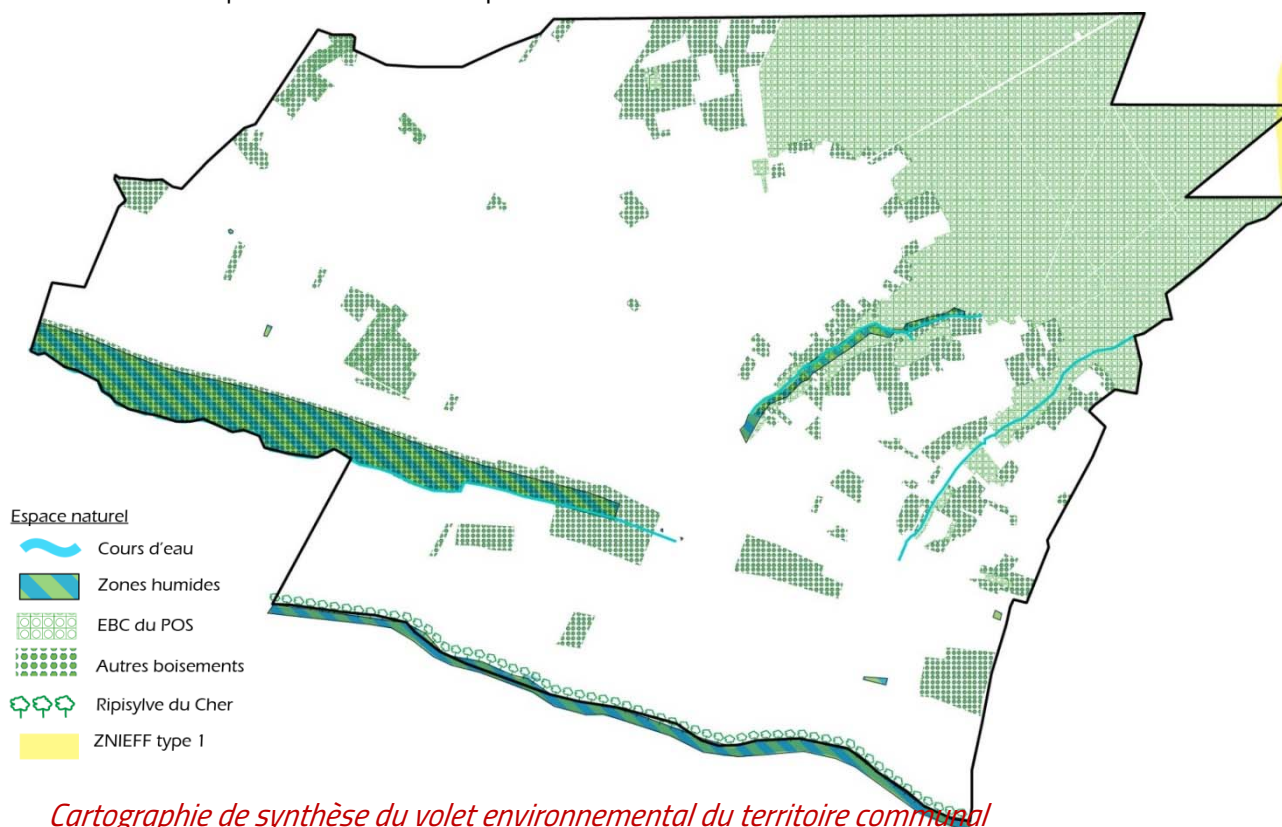
1 -ANALYSES TERRITORIALES

1.1 Diagnostic environnemental

Inscription de la commune dans le bassin d'Amboise, qui est dominé par les gâtines, les vastes plateaux ponctués de boisements, et des petites vallées encaissées souvent forestières

L'environnement de St Martin le Beau se caractérise par :

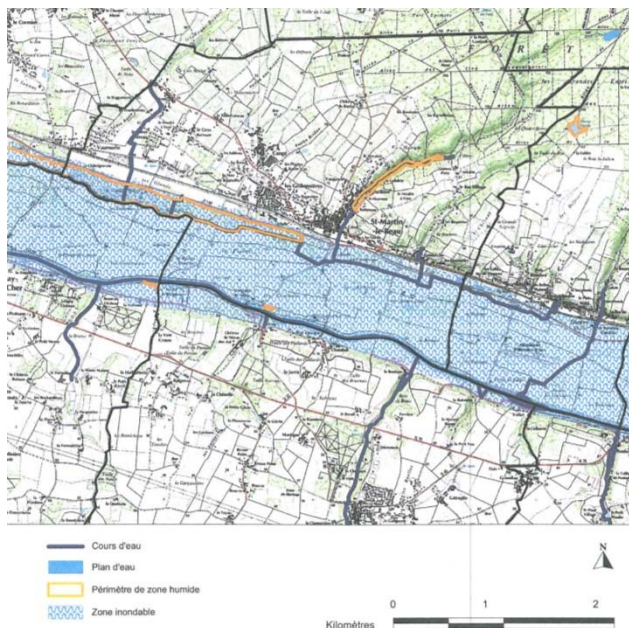
- La Forêt d'Amboise: un des massifs forestiers majeurs d'Indre et Loire, composé de différentes natures de boisements et d'âges variés. Elle présente un fort intérêt pour les insectes et notamment les coléoptères protégés par la directive Habitats, associés aux bois morts. Ce massif forestier est d'ailleurs protégé par une ZNIEFF de Type 2 qui se situe en partie sur le territoire communal.
- La Vallée et les coteaux du Cher: territoire occupé par des cultures, des prairies et des boisements. Elle est marquée par la présence du Cher qui présente un intérêt écologique majeur en raison de sa fréquentation importante par les poissons migrateurs, mais aussi de la richesse écologique de sa ripisylve.
- **Quelle protection pour les zones humides?** Pré-localisation réalisée par la DREAL. Le SCOT demande une préservation des zones humides par leur recensement, leur caractérisation et la définition de mesures de protection.



Cartographie de la zone inondable et zones humides



Site Natura 2000



4- Les ZNIEFF

La commune est également couverte par de nombreux boisements, notamment la forêt d'Amboise qui couvre toute la partie nord-est du territoire.

Cette forêt a été inventoriée en tant que ZNIEFF de type II < massif forestier de la forêt d'Amboise > (n° 40110000). Dans la forêt d'Amboise, une ZNIEFF de type I a été répertoriée à cheval sur les communes d'Amboise, Dierre et Saint-Martin : ZNIEFF n° 40710004 La Faisanderie. Cette zone présente de beaux faciès de végétation hydrophile et palustre sous contexte sylvatique

Les grandes sensibilités naturelles du territoire s'organisent comme suit :

1- Le réseau Natura 2000

le territoire communal n'est pas directement concerné par le réseau Natura 2000. Les sites les plus proches se situent à environ 3 km au nord et 5 km au sud-est :

- Zone de Protection Spéciale (ZPS) < Champeigne > :
- Zone de Protection Spéciale (ZPS) < Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire > :
- Site ou proposition de Site d'Intérêt Communautaire (SIC/pSIC) < La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes >

2- La zone inondable du val du Cher

La commune est soumise au risque d'inondations du fait des crues du Cher. Le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) a été approuvé en février 2009. La quasi-totalité des zones concernées par le PPRI ne sont pas urbanisées car elles se situent dans la vallée du Cher, au sud de la voie ferrée.

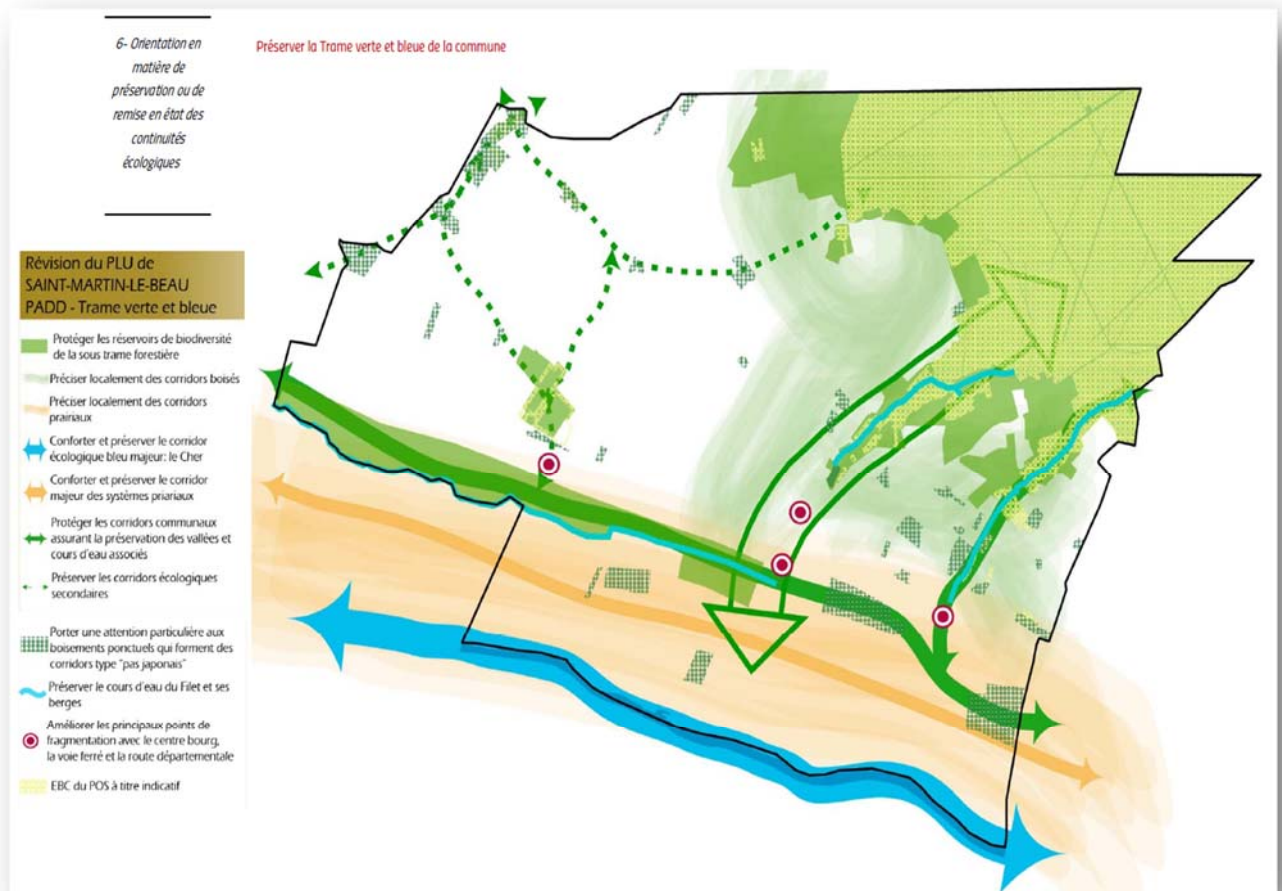
3- Les zones humides

Elles se situent principalement le long du lit du Cher, le long du vallon de Battereau où se situe également un plan d'eau, et au Sud de la D140 à l'ouest de la commune, le long du ruisseau Le Filet.

Outre ces éléments, des zones humides non recensées peuvent être identifiées. En effet, le plateau est parsemé de drainages naturels comme les ruisseaux de Chesnaye, Nitray, Fombèche, Saint-André et Nouy qui sont autant de zones humides.

Il convient aussi de préciser que la commune a fait réaliser un recensement des zones humides sur les secteurs à projet – zones d'urbanisation future. Ce dernier n'a identifié aucune zone humide.

❖ La Trame verte et bleue communale : une déclinaison du Schéma Régional de Cohérence Ecologique

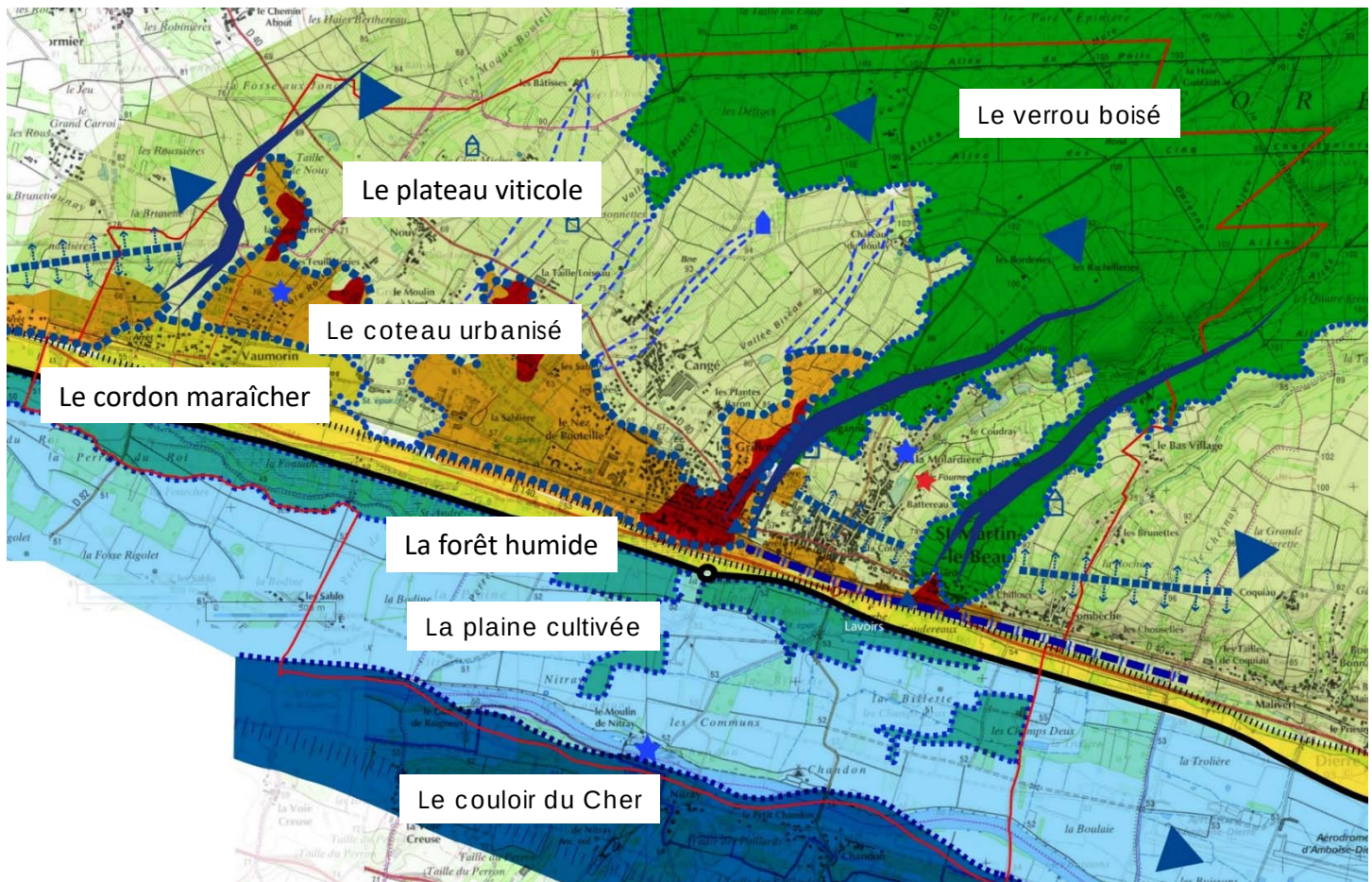


Cartographie de synthèse du volet environnemental du territoire communal

- Un **réservoir de biodiversité** à protéger: la forêt d'Amboise
- Des corridors forestiers diffus à préciser localement
- Un **corridor majeur: le Cher**, dont la fonctionnalité est altérée par de nombreux « effets barrières »
- Un **corridor majeur à confirmer et à restaurer: la vallée du Cher**. C'est un secteur identifié pour ses enjeux moyens entre des secteurs à enjeux forts (Vallée de la Loire) et à enjeux assez forts (carrière de Bléré) – une identité prairial à retrouver
- Importance de l'axe Forêt d'Amboise/Vallée du Cher pour les chiroptères – des corridors à étudier et à restaurer
- Des éléments de fragmentation forts: la RD 140 et la voie ferrée
- Des corridors secondaires à étudier et à préserver pour retrouver une cohérence écologique territoriale

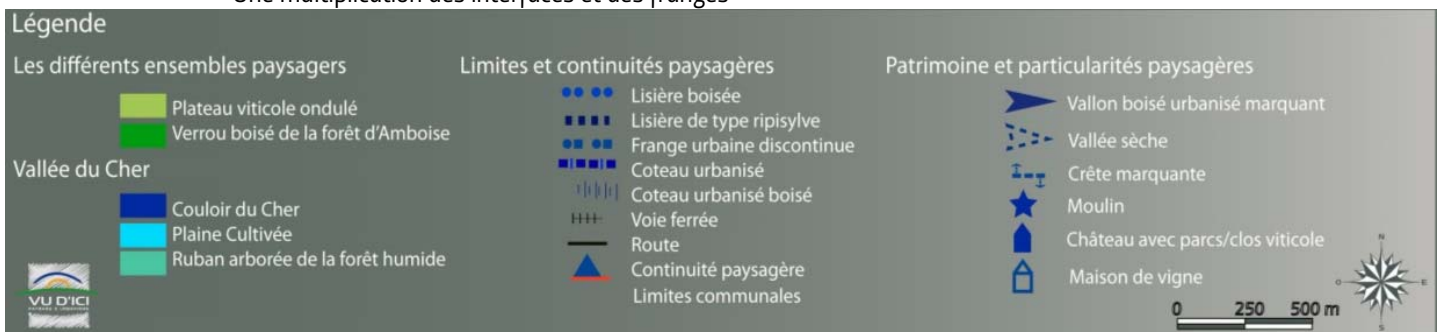
1.2 Diagnostic paysager

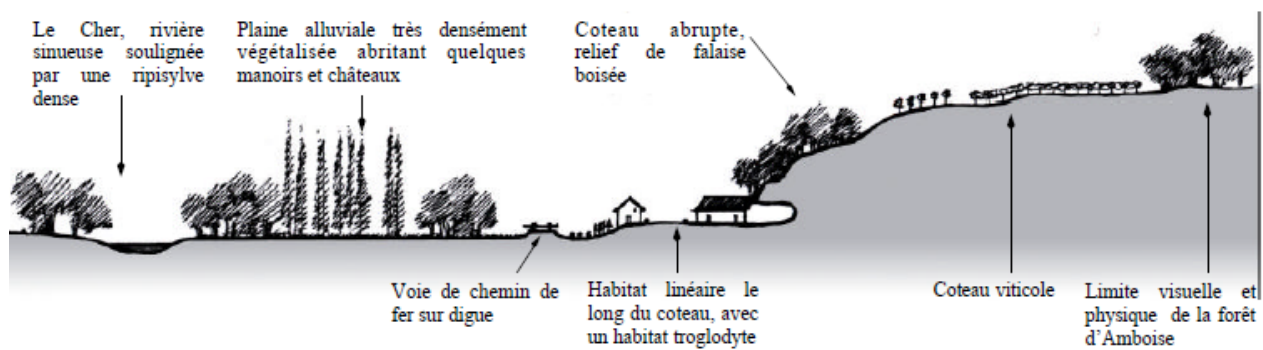
Différentes composantes paysagères viennent constituer le paysage contrasté de St Martin le Beau. La coupe ci-dessous illustre cette composition variée, pour renvoyer à des exemples thématiques concrets rencontrés sur le territoire.



Les paysages de St-Martin-le-Beau...

- Une succession de rubans paysagés très typés
- Une multiplication des interfaces et des franges



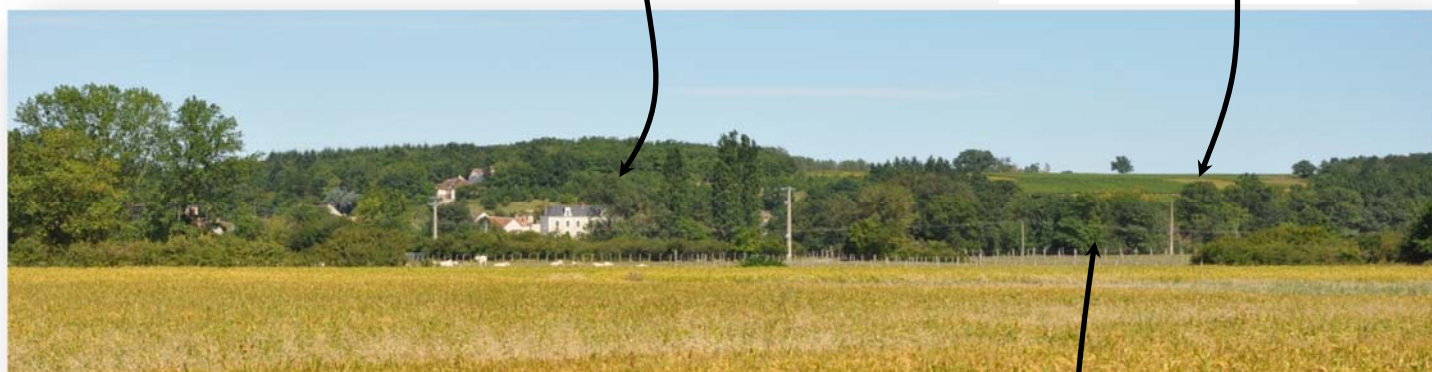


Coupe de la Vallée du Cher



Forêt d'Amboise et vallons

Plateau et coteau

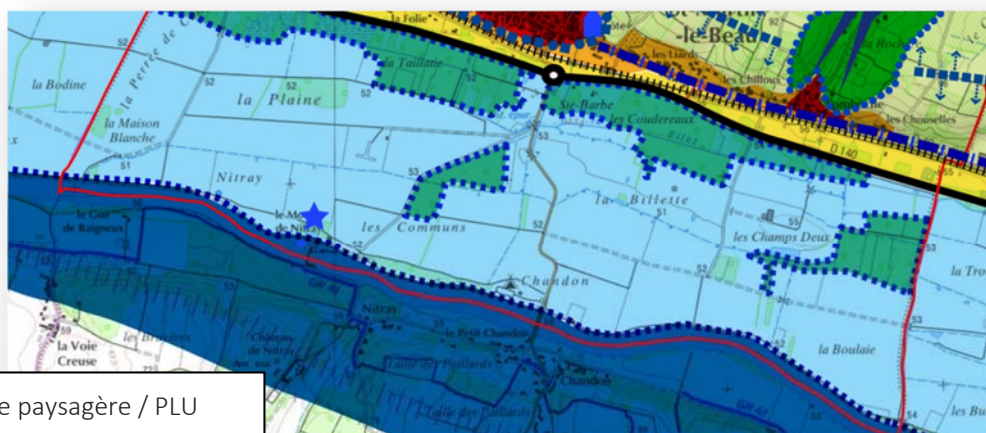


Plaine cultivée de la vallée

Ecran visuel formé par la forêt

La vallée du Cher : le couloir du Cher

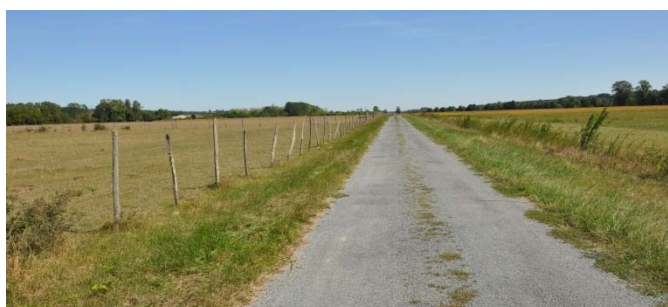
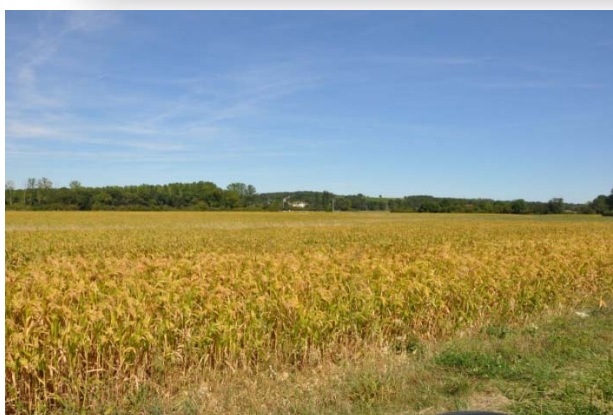
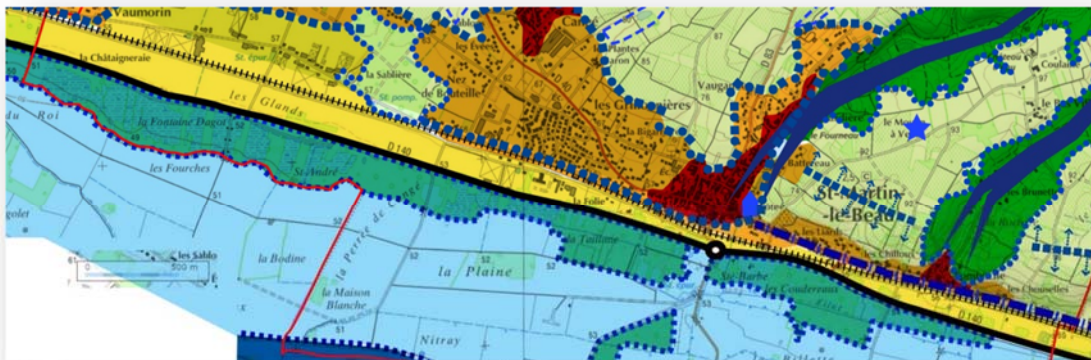
Le Cher est difficilement accessible visuellement, il se fait très discret : un 1^{er} écran visuel est constitué par la ripisylve



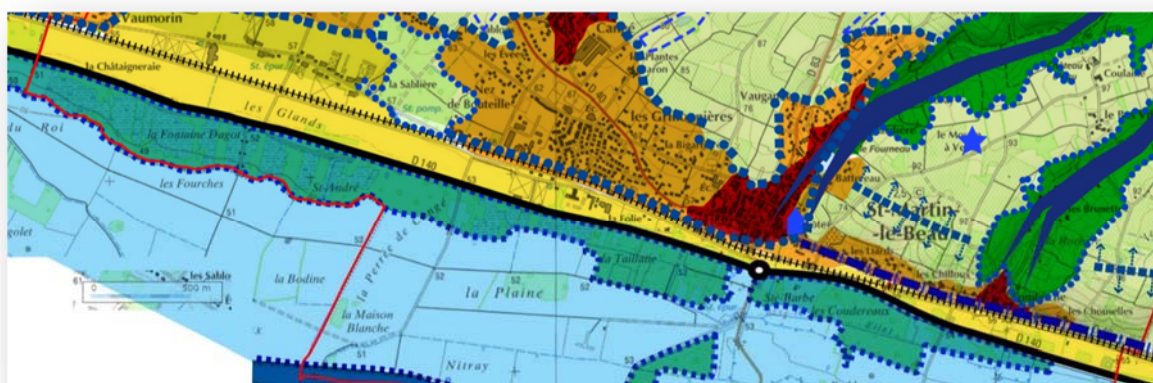
Extrait carte analyse paysagère / PLU



La vallée du Cher : la plaine cultivée s'étend ensuite une vaste plaine agricole inondable



La vallée du Cher : le ruban arboré de la forêt humide
Un 2ème écran est formé par les boisements humides





Réseau de fossés de la vallée



Rare percée sur le bourg à travers les boisements humides



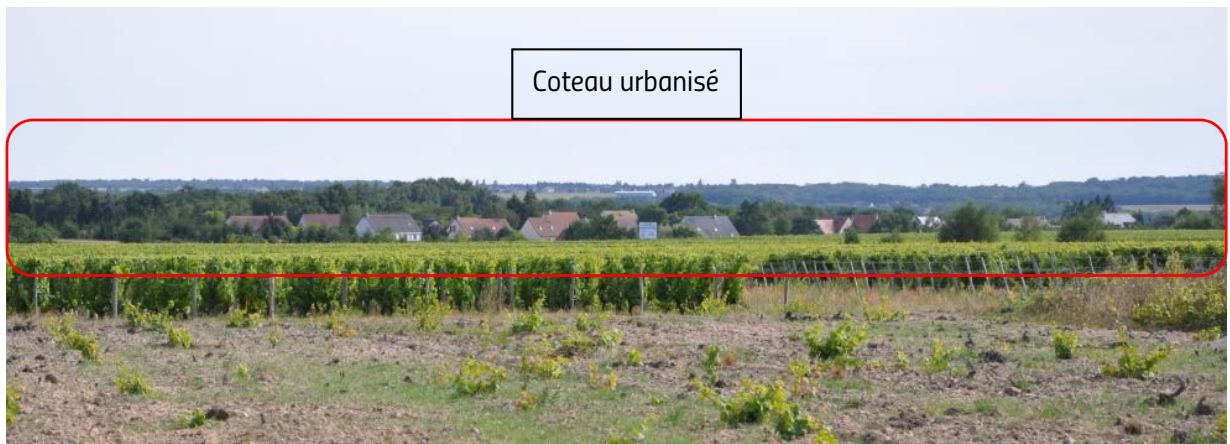
Le cordon maraîcher et de jardins

Ce cordon constitue un espace visuel contraint, coincé entre la voie ferrée et la RD140, en partie « délaissé »
C'est un secteur à enjeu, qui pourrait profiter d'une meilleure ouverture vers la Vallée du Cher.



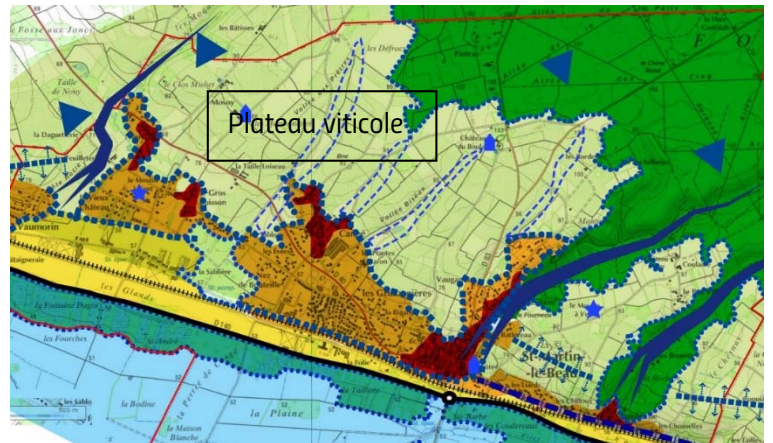
Le coteau urbanisé :

- < Tenu > à l'Est par une topographie marquée, créant une limite franche
- < Floue > à l'Ouest en lien avec une topographie plus douce



Le plateau viticole ondulé

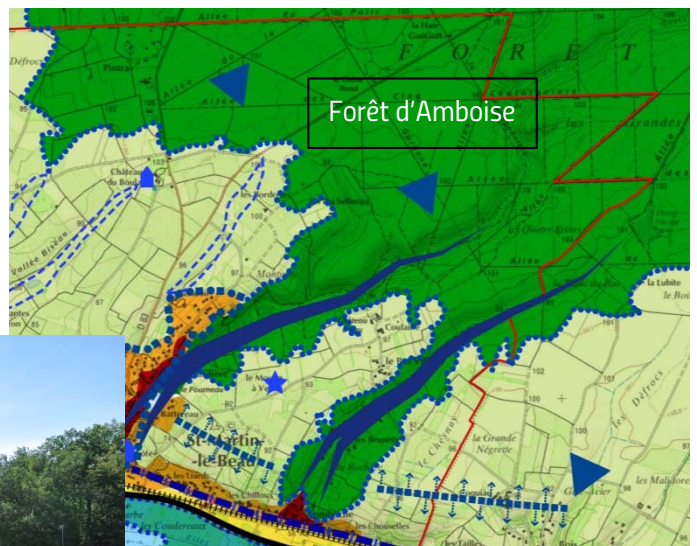
- Découpé de vallées sèches
- Un phénomène d'enfrichement à l'Est



Le verrou boisé de la forêt d'Amboise et les vallons boisés urbanisés

Quelques ambiances forestières...

des maisons diffuses le long de la route d'Amboise





➔ Un patrimoine bâti viticole riche

Saint-Martin-le-Beau est historiquement et encore aujourd'hui marqué par son identité viticole. Deux manoirs et leur clos viticoles témoignent de la richesse passée. Localisées au cœur du plateau viticole, et encadrées d'un parc boisé, ces constructions ont été respectivement édifiées au XVI^{ème} siècle pour le Manoir de Mosny et au XIX^{ème} siècle pour le Château du Boulay. Elles proposent une architecture traditionnelle typique magnifiée par l'harmonie dégagée entre la construction et le cadre environnant.

Les maisons de vignes, <loges>, ou <lubites> en patois tourangeau, construites au milieu du vignoble au cours du 19^e siècle, servaient d'abri au vigneron qui y trouvait *"chaleur en hiver et fraîcheur en été"*. Les ouvriers pour se rendre dans leurs vignes devaient parcourir à pied les quelques kilomètres qui les séparaient du village et ne prenaient pas le temps de rentrer déjeuner dans leurs foyers. Les loges de vignes se composaient d'une pièce avec cheminée, et parfois d'une écurie, séparée par une cloison, pour le cheval. Certaines possédaient un grenier, où l'on entreposait la paille et le foin pour le cheval. Une citerne attenante permettait de recueillir l'eau de pluie.

A l'intérieur de ces petites maisons, le vigneron préparait son repas, il s'y reposait et réparait ses outils de travail : sécateurs, sulfateuses, bêches, etc...

Dans de nombreuses régions les loges de vignes ont été laissées à l'abandon ; on en compte plusieurs sur la commune - pierres de tuffeau et tuiles - quelques unes sont en ruines, la plupart cependant ont été réhabilitées par leurs propriétaires.

Il suffit de se promener du côté de Fombèche, dans la vallée aux prêtres, aux Terres lointaines, ou encore à Mosny pour les apercevoir. (Extraits du site internet de la commune)



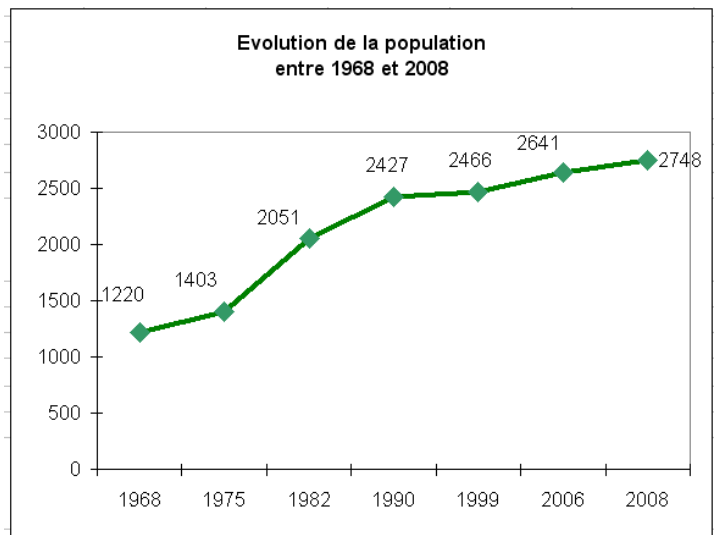


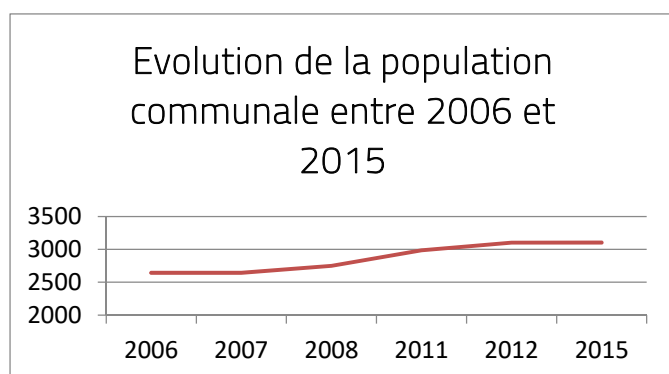
1.3 Le diagnostic agricole

Quelques données statistiques...

La socio-démographie : une progression forte puis un ralentissement du rythme de croissance

- Une explosion démographique entre 1968 et 1990 : la population communale est multipliée par 2
- (+5,5% par an entre 1975-82) :
- La commune profite à plein de la proximité immédiate de Tours et du phénomène de périurbanisation
- Une stagnation de la population par la suite +0,2% par an entre 1990-99
- Un rythme modéré lors de la dernière décennie : +0,9% par an mais un rythme fort sur les 2 dernières années : +107 habitants, soit + 2% par an
- **La population municipale en 2019 = 3214 habitants**
- + 263 habitants entre 2010 et 2015, soit +52 personnes par an
- En 2015 on dénombre 1 227 ménages pour 3 165 habitants, ce qui équivaut à des ménages de 2,5 personnes





Un bassin d'emploi communal qui se remodèle rapidement depuis 2010

- Le secteur tertiaire est particulièrement représenté à St-Martin par rapport aux autres territoires : environ 1/3 des emplois
- L'agriculture est un secteur qui ne pèse pas très lourd en termes d'emplois. Il a connu une baisse entre 2010 et 2015 : -4,1%

Il représente 5,74% des actifs en 2015, contre près de 10% en 2010

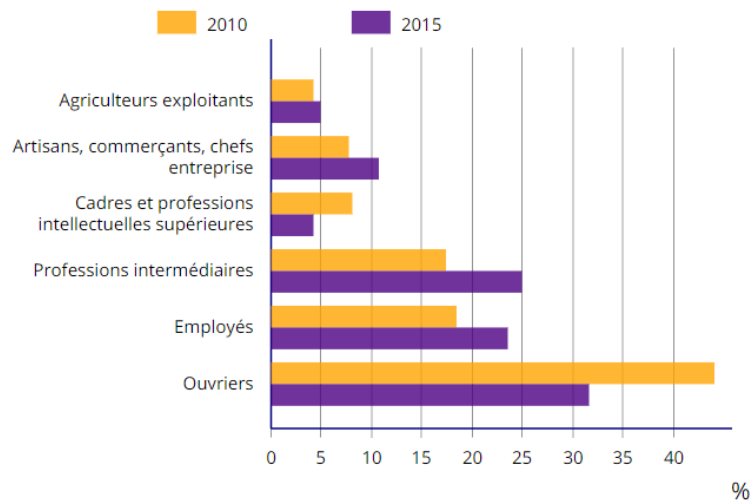
- En 2015, les professions intermédiaires sont en nette progression tout comme les employés, alors que les ouvriers et les cadres et professions intellectuelles supérieures ont diminué

EMP T8 - Emplois selon le secteur d'activité

	2015				2010	
	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %	Nombre	%
Ensemble	505	100,0	51,9	79,4	551	100,0
Agriculture	29	5,8	34,4	48,3	55	9,9
Industrie	121	23,9	46,0	100,0	147	26,7
Construction	66	13,0	21,2	71,1	112	20,3
Commerce, transports, services divers	161	31,9	49,9	69,0	146	26,5
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	128	25,4	79,7	84,3	91	16,6

- L'agriculture est un secteur qui entre 2010 et 2015 perd près de la moitié de ses effectifs salariés pour passer de 55 à 29 emplois.
- En 1999, il représentait encore un quart des emplois, alors que les taux dans les entités de comparaison - canton, agglomération de Tours et département – étaient beaucoup plus faibles. En 2015, l'agriculture ne représente plus qu'à peine 6% des emplois sur le territoire.
- La situation économique de la commune de Saint-Martin-le-Beau est assez diversifiée et marquée par un secteur tertiaire en pleine ascendance par rapport aux autres secteurs. Ainsi, l'emploi dans les services, le commerce et particulièrement l'administration fait un bond pour représenter plus des 2/3 de l'emploi communal.
- L'industrie peine à se maintenir.

EMP G3 - Emplois par catégorie socioprofessionnelle



Quelques données de cadrage sur le territoire

Extrait du SCoT ABC / volet agricole - déc 2017

A.1 Une forte présence agricole

Ces paysages remarquables qui façonnent le territoire sont dépendants de l'activité agricole et de ses évolutions. Sur le territoire du SCoT ABC, cette vocation agricole est très marquée (1.5 points supérieurs au département) et les surfaces boisées et naturelles sont légèrement inférieures à la moyenne départementale (-1,5 points) :

- 65 % d'espaces agricoles (60 182 ha),
- 24 % d'espaces boisés (22 223 ha),
- 1 % d'espaces naturels (1 142 ha),
- 6 % d'espaces urbanisés (6 053 ha),
- 4 % d'espaces non cadastrés (3 711 ha).

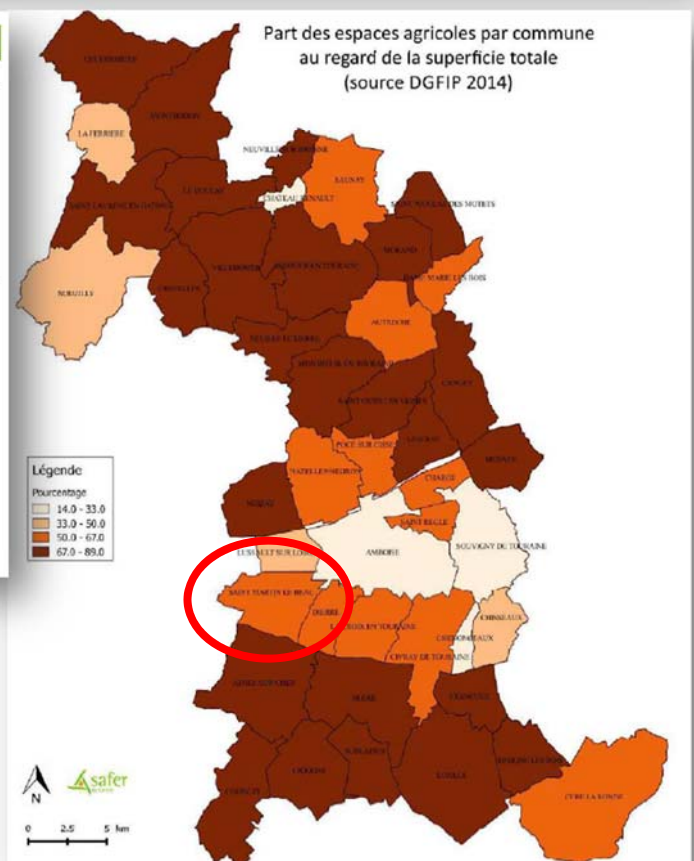
A.4 Les productions agricoles diversifiées

En quelques chiffres :

- 50 088 ha de Surface Agricole Utilisée (SAU),
- 681 exploitations au RGA 2010
- 2 500 hectares de vignes et 175 producteurs
- 5 Appellations d'Origine Contrôlée viticoles (Touraine, Touraine-Amboise, Touraine-Chenonceaux, Montlouis-sur-Loire et Vouvray)
- 1 Appellation d'Origine Protégée laitière caprine (St Maure de Touraine)

L'agriculture est une composante essentielle de l'économie locale. Elle se caractérise par une diversité des productions en lien direct avec les unités agro-pédologiques, les améliorations foncières et l'évolution des techniques de production.

Les grandes cultures ou cultures majoritairement céréalières représentent l'orientation principale de la moitié des exploitations. La viticulture représente encore une grande part de l'activité agricole du territoire avec plus d'un quart des exploitants. L'activité d'élevage est en baisse depuis le dernier recensement et représente 20% des exploitations du territoire. Les exploitations de maraîchage, au nombre de 22 en 2010, représentent quant à elles, 3% des exploitations.



B Les entreprises et l'économie agricole

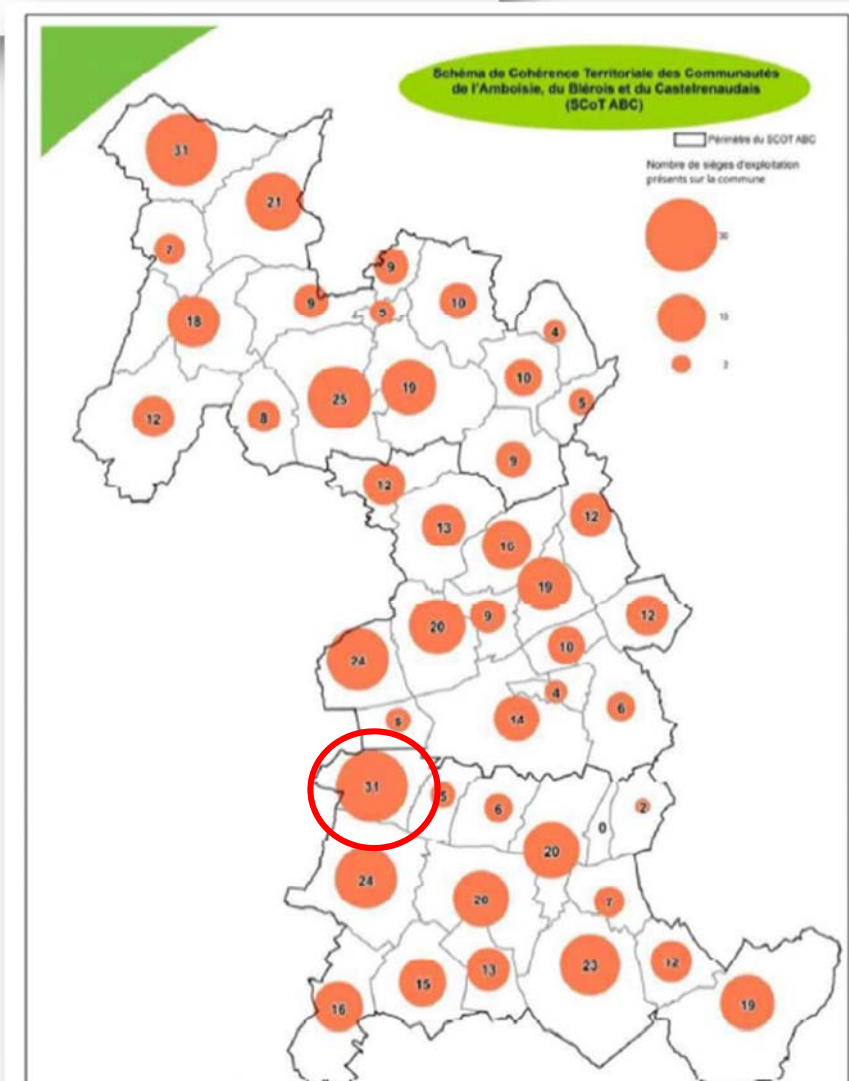
B.1 Les exploitations

Depuis plusieurs années, la Surface Agricole Utilisée (SAU) mais également le nombre d'exploitants sont en baisse. L'agriculture est soumise à de nombreuses pressions qui peuvent constituer un risque pour les activités agricoles et viticoles. En effet, la proximité avec l'agglomération tourangelle engendre une concurrence foncière et un phénomène d'étalement urbain, liés au développement des activités (zones industrielles, artisanales ou commerciales...) et résidentiel, sur les terres agricoles.

Le nombre d'exploitations a nettement diminué entre les deux recensements agricoles avec une perte de 31 % des exploitations passant ainsi de 981 à 681 en 10 ans. Même si cette tendance est la même que pour le département (29%), elle est plus forte sur la communauté de communes de Bléré Val de Cher et s'explique notamment par une perte des exploitations viticoles sur ce territoire de plus de 56 % (et également de 56% en surface).

Les exploitations sont de taille moyenne : 73,5 ha de moyenne par exploitation à l'échelle du SCOT, avec 57,3 ha/exploitation sur la communauté de communes Val d'Amboise, 60 ha /exploitation sur celle de Bléré Val de Cher et 103 ha/exploitation sur celle du Castelrenaudais.

Bien sûr des différences existent selon les types de production, de 14 ha pour les exploitations viticoles à 107 ha pour les exploitations en grandes cultures ou en polyculture élevage.



La viticulture

La viticulture est la culture prédominante dans les vallées et les coteaux de la Loire et du Cher. Les exploitations viticoles représentent aujourd'hui plus de 25% des exploitations agricoles du territoire.

Très développée historiquement en viticulture sur le territoire, la commercialisation à la ferme a en général pour premier objectif, le gain de valeur ajoutée comparé à la filière longue. Lorsque l'on compare les volumes vendus associés aux chiffres d'affaires entre les circuits longs et les circuits-courts, il s'avère, en effet, que les circuits-courts permettent d'avoir un meilleur revenu.

La seconde raison est le souhait de diversifier ses sources de revenus, et la diversification procure une plus grande sécurité.

La troisième raison s'appuie sur l'aspect social c'est à dire le lien avec le consommateur. Ce lien direct avec le consommateur incite également les producteurs à faire un produit de qualité et le retour d'un client satisfait représente un gage de reconnaissance et de fierté pour les exploitants.

Toutefois, même si la vente directe connaît depuis quelques années un regain d'intérêt auprès des consommateurs soucieux de la qualité gustative et « environnementale » de ce qu'ils consomment : traçabilité, respect des saisons et des terroirs, elle reste peu développée sur le territoire en dehors de la viticulture. La vente directe s'inscrit idéalement dans un contexte de recherche du « bien manger local » au meilleur rapport qualité/prix.

Sur le territoire, on dénombre 4 adhérents du réseau Bienvenue à la Ferme et Saveurs Paysannes de Touraine, ce qui est très peu comparé au reste du département (57 adhérents sur l'Indre-et-Loire).

Différents outils ont pourtant été créés pour inciter au développement des circuits courts.

Les activités maraîchères

Les activités maraîchères sont localisées dans la frange périurbaine et le long du Cher aux alentours notamment de Saint-Martin le Beau. Cette activité est en déclin depuis de nombreuses années et elle a connu une très forte baisse du nombre de producteurs.

Des initiatives existent aujourd'hui pour faciliter la création ou l'installation de nouveaux maraîchers comme la mise à disposition de foncier agricole, la mise en place d'espaces tests, la création de pépinières d'entreprises ou fermes relais.

Synthèse des enjeux agricoles et forestiers

A Atouts du territoire

- Une agriculture diversifiée, des différences de production marquées, conservant la logique des potentialités du sol / terroir (AOC) ou du relief (grandes cultures, cultures spécialisées essentiellement viticulture et maraîchage, élevage, forêt et boisements)
- Des recherches de valorisation des productions et d'adaptation (semences, vente directe/circuits courts, transformation, accueil, agroforesterie, œnotourisme...)
- Des exploitations à taille humaine, des emplois directs et indirects
- Une agriculture qui occupe le territoire et contribue au maintien de la vie rurale
- Une agriculture qui, avec la forêt et les boisements, participe à l'entretien et la mise en scène des paysages
- Le territoire est très bien adapté à la production de chênes « rouvres » avec le meilleur potentiel du département. Cet arbre s'y développe bien et ne rencontre à ce jour pas de souci en terme de maladie alors que le chêne pédonculé souffre plus de la concurrence et dépérit par endroit. Le chêne « rouvre » est l'essence la plus « majestueuse » de la forêt.
- La bonne continuité de la gestion de la forêt au travers des générations est une vraie force et un vrai plus pour le territoire.
- La forêt est un véritable réservoir de biodiversité en particulier pour la microfaune et microflore. Et joue un rôle essentiel pour le stockage du carbone.
- Agriculture et boisements participent au cadre de vie des habitants et à l'image offerte au touriste
- De nombreux touristes passent sur le territoire, les agriculteurs peuvent contribuer à les « retenir »
- Territoire riche en petit bâti ancien dont une partie constitue les corps de fermes, l'agriculture participe à l'entretenir
- Le bâti ancien utilisable/adaptable pour l'accueil sur les exploitations a été transformé, il reste peu de potentiel mais il faut conserver l'existant
- Les zones urbaines sont « saturées » de touristes en particulier Amboise, les zones rurales sont attractives.

B

Contraintes et inquiétudes des exploitants sur le territoire

- Une perte de foncier importante et constante, des ventes « faciles »/ zones AU
- Un nombre d'exploitations et d'exploitants en diminution
- Un parcellaire parfois inadapté à l'évolution de l'activité : taille, forme, enclavement...
- Des difficultés de circulation du matériel, longs détours, aménagements routiers non franchissables...
- Des difficultés de transmissions et d'installations, question du renouvellement des générations
- Certaines productions en déclin (élevage) ou manquant de valorisation
- Une absence d'entreprises de transformation de la production et des cultures à faible valeur ajoutée
- Le manque d'exploitants locaux et/ou de transformation locale est une faiblesse pour l'exploitation de la forêt et pour des métiers qui potentiellement peuvent disparaître.
- Le milieu forestier de futaie est gage de bois d'œuvre de qualité mais est par ailleurs moins favorable pour la biodiversité.
- Des relations de voisinage souvent difficiles, une méconnaissance réciproque, incivilités, cohabitation... Une vision « poétique » du milieu agricole, des pratiques « vues » et perçues comme des nuisances
- Des sites d'exploitations manquant parfois d'insertion paysagère
- Un classement des corps de fermes qui limite le changement de destination des bâtiments anciens devenus inadaptés
- Manque de fermes relais pour faciliter l'installation et/ou la réinsertion

Partie 3 :

Enjeux dégagés par le diagnostic agricole, forestier et foncier du SCOT de l'Amboisie, du Blérois et du Castelrenaudais

1

Rappel des enjeux dégagés

Les enjeux s'expriment en fonction des diverses valeurs et la multifonctionnalité de l'agriculture et de la forêt : Valeur économique, Valeur sociale, Valeur environnementale, Valeur sociétale / cadre de vie.

Ces différentes valeurs peuvent se retrouver comme axes du PADD, déclinés en prescriptions ou recommandations dans le DOO.

Certains enjeux sont de la compétence des documents d'urbanisme, d'autres non mais il convient toutefois de les citer.

→ VALEUR ECONOMIQUE

- Préservation du foncier, outil de travail fondamental de l'agriculture et de la forêt, encourager la mise en place de ZAP
- Lutte contre la perte de foncier, limitation des secteurs constructibles, emplacement concerté des zones AU, utilisation prioritaire des secteurs aménagés non utilisés...
- Intégration des activités agricoles et forestières dans les réflexions territoriales, réalisation de diagnostics adaptés
- Maintien de ces activités économiques incontournables et de leur évolution potentielle sur le territoire : production de denrées alimentaires, emplois directs et indirects, proximité, maintien de la vie rurale locale...
- Préservation des parcelles reconnues AOC viticoles, reconnaissance agronomique forte

→ Dès lors, la commune de Saint Martin le Beau en élaborant la présente ZAP, rentre pleinement en adéquation avec les objectifs soulevés par le volet agricole du SCoT.

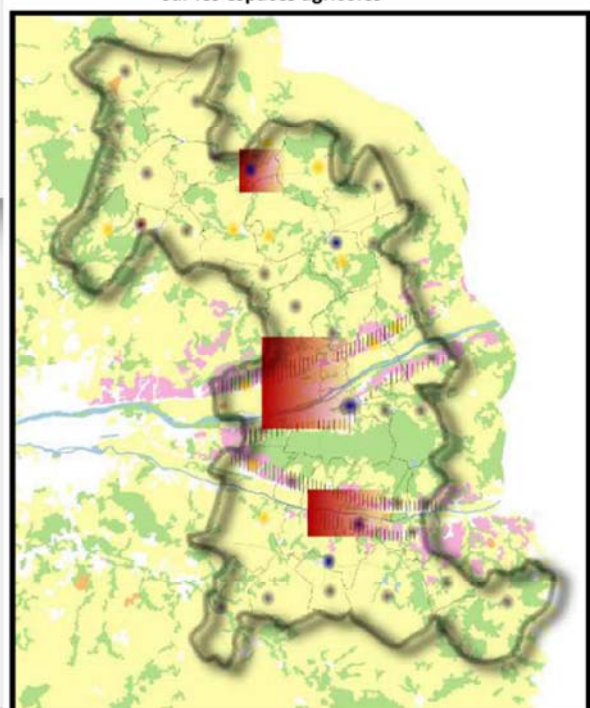
⇒ VALEUR ENVIRONNEMENTALE

- Maintien de l'agriculture et la forêt comme sources de biodiversité locale : élevage dans les vallées, bordures de cours d'eau, agriculture raisonnée, intégrée ou biologique
- Participation à l'armature verte, aux réservoirs et corridors de biodiversité, l'agriculture et la forêt comme acteurs dans la Trame Verte et Bleue
- Participation à la gestion et la protection de la ressource en eau : amélioration de la qualité des eaux de ruissellement (législation en vigueur et actions volontaires (mesures agro-environnementales)
- Participation à la protection de la ressource en eau potable (gestion des parcelles en périmètre de captage)
- Participation à la limitation de l'érosion des sols, à la conservation des Zones Humides, à la gestion de l'écoulement de l'eau
- Contribution à la gestion de l'espace dans les vallées, participation au maintien de l'écoulement des eaux en cas d'inondation
- Utilisation des protections « fortes » (EBC) avec prudence, information aux collectivités indispensables

⇒ VALEUR SOCIETALE, PATRIMONIALE, PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

- Préservation des paysages par la gestion de l'espace, maintien des « couleurs » du territoire, maintien de l'agriculture et de la forêt comme acteur majeur de la composition de la mosaïque de paysages offerte à chacun (cadre de vie des habitants et attrait touristique)
- Soutenir le développement de productions adaptées au territoire (potentiel agronomique, climatique...) et identitaires du territoire comme par exemple la vigne sur les coteaux, le maraichage ou l'élevage dans les vallées...
- Valorisation de la viticulture comme élément fort de l'identité du territoire
- Amélioration de l'intégration paysagère des constructions ou aménagements

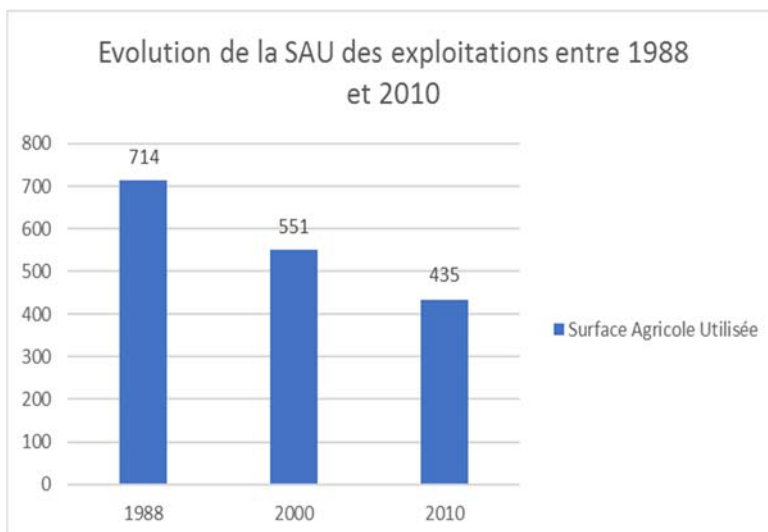
Carte de localisation des pressions foncières
sur les espaces agricoles



→ Une forte diminution de la Surface Agricole Utile

EXPLOITATIONS	2010	2000	1988	Variation
Exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune	38	49	65	-41.53%
Surface agricole utilisée (en ha)	435	551	714	-39.07%
Cheptel (en unité de gros bétail)	70	95	134	-47.76%

Evolution du nombre d'exploitations, de la SAU et du Cheptel entre 1988 et 2010 (source : RGA 2010)



Evolution de la superficie agricole utile entre 1988 et 2010 (source : RGA 2010)

En 2008, 12,4% des actifs communaux sont employés dans l'agriculture ce qui montre l'importance du secteur agricole pour la commune. Pourtant, ce chiffre est en baisse de 51,1% entre 1999 et 2008 (176 à 86).

La Surface Agricole Utile (SAU) couvre 551 ha en 2000, soit 30% du territoire communal, en forte baisse entre 1988 et 2000 : -22,8%. En 2011, la SAU des exploitants ayant leur siège sur la commune (et ayant correctement rempli le questionnaire) s'élève à 290 ha, dont 255 sur la commune de Saint-Martin-le-Beau.

Cela confirme une forte diminution de la SAU sur le territoire. La terre, premier outil agricole, est mise en question par un tel rythme de diminution.

Entre 1988 et 2000, la SAU moyenne par exploitation reste stable à 14 ha. Cela est dû à la diminution du nombre d'exploitations. En effet, le nombre d'exploitations a chuté de 24,6%. En 2011, les exploitations professionnelles ne sont plus que 22 d'après l'enquête menée, soit une diminution de 42% entre 2000 et 2011.

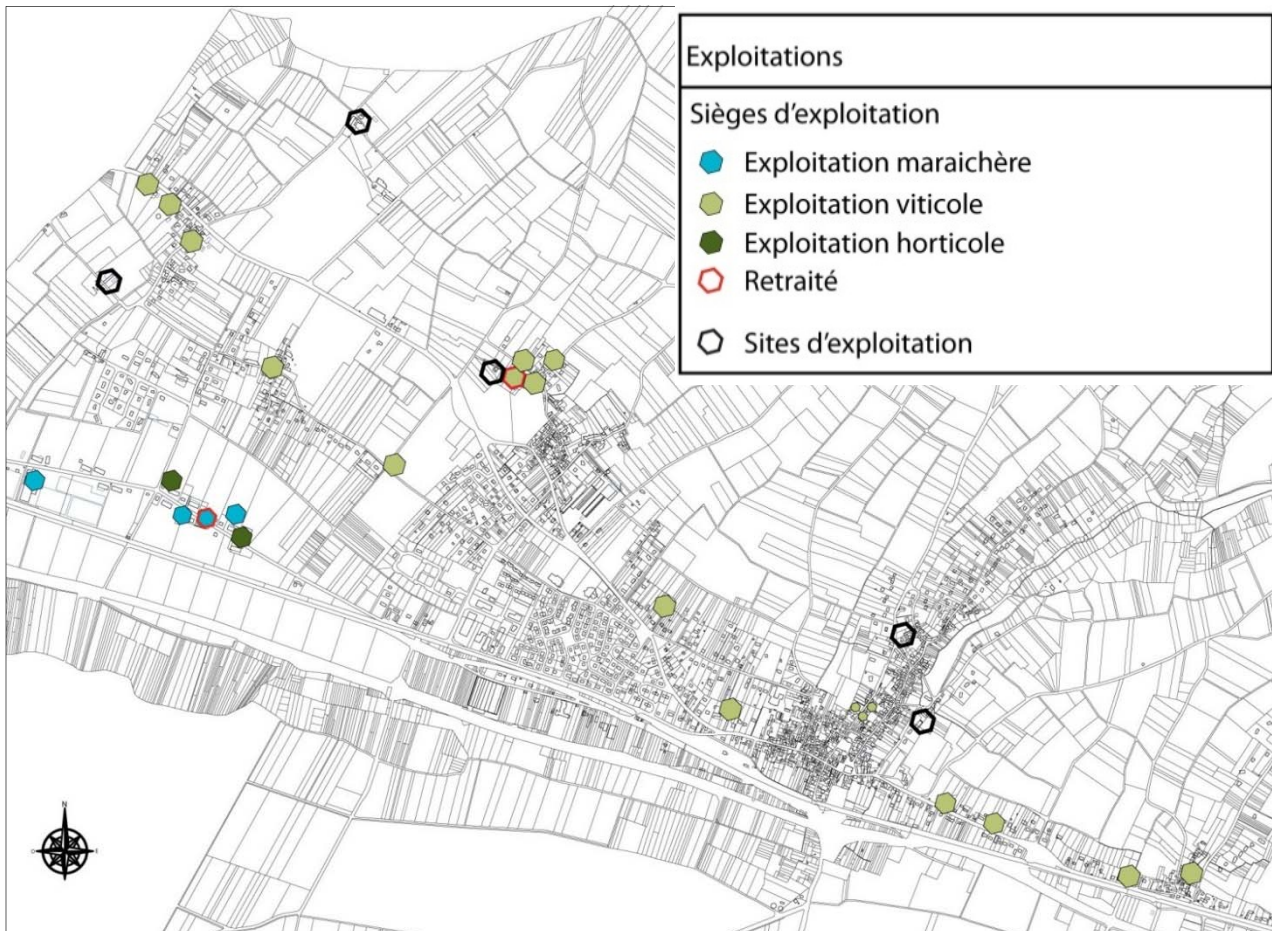
En 2011, la taille des exploitations viticoles varie de 1,3 ha à 30 ha. La taille moyenne est de 11 ha. Pour les maraîchers-horticulteurs, la taille moyenne est de 9 ha, avec une exploitation importante de 30 ha et les autres ayant une superficie inférieure à 6 ha. On en déduit donc que sur la période 2000-2011, la SAU moyenne par exploitation a diminué.

→ Une tradition viticole et maraîchère

Le diagnostic suivant a été réalisé grâce à un questionnaire agricole envoyé à 29 personnes. 5 n'ont pas leur siège d'exploitation sur la commune et 2 sont retraités.

Il y a donc 24 sièges agricoles en activité sur Saint-Martin-le-Beau en 2018, dont :

- 3 maraîchers
- 2 horticulteurs
- 19 viticulteurs



Localisation des activités agricoles sur le territoire communal en 2010

Les sièges d'exploitation horticoles et maraîchers se regroupent entre la Sablière et Vaumorin ; les sièges viticoles s'inscrivent dans le tissu bâti du bourg et des hameaux, notamment Nouy et Cangé. Quelques bâtiments agricoles constituent des sites d'exploitation (mais non des sièges).

L'espace agricole de la commune de Saint-Martin-le-Beau est clairement découpé en trois zones spécialisées :

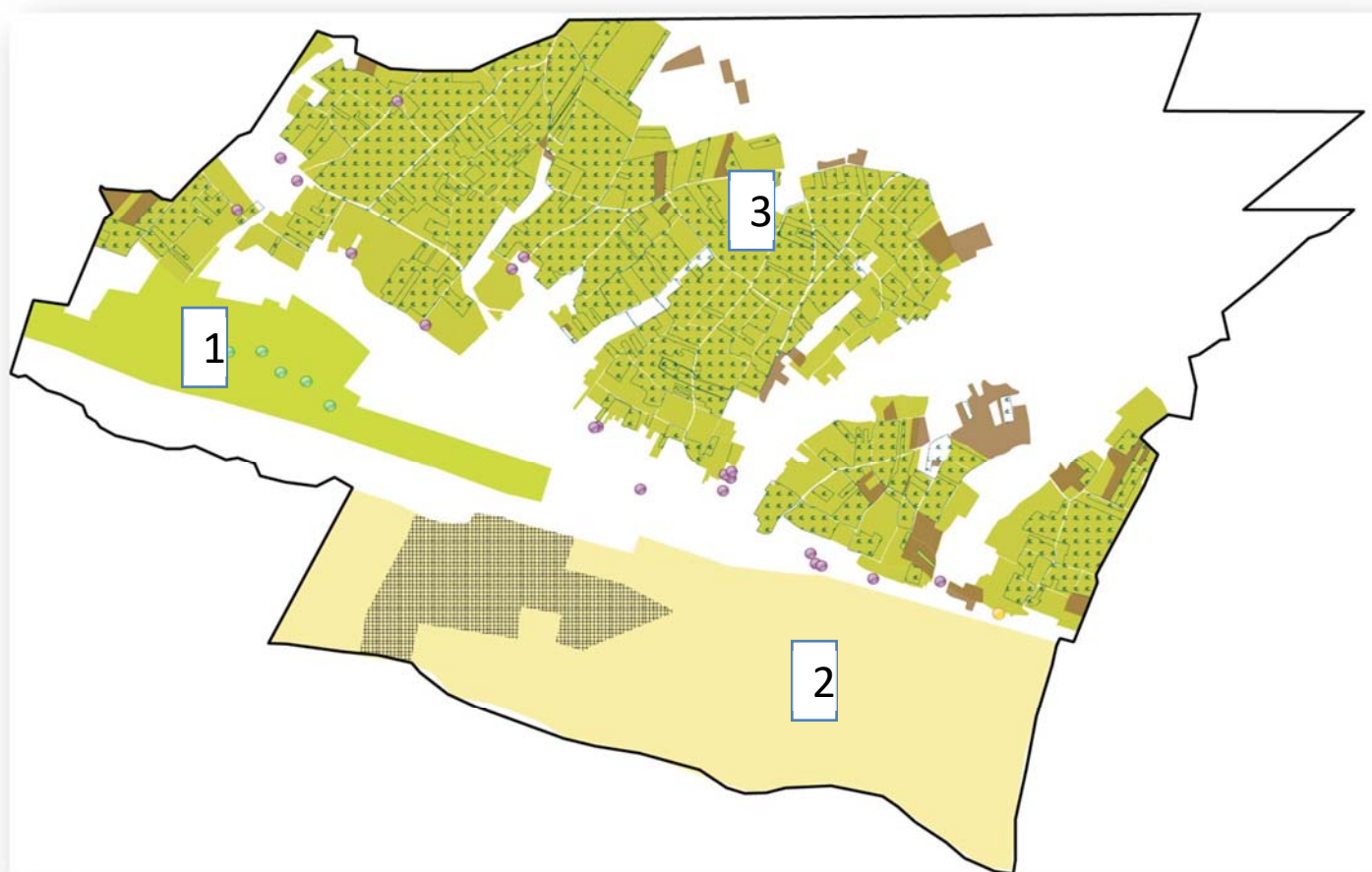
- 1- La zone maraîchère identifiée à l'ouest de la commune entre coteau viticole et zone inondable du Val de Cher
- 2- La plaine cultivée (vallée du Cher) : zone humide et prolongement de la forêt d'Amboise

3- Le plateau viticole : classé en grande majorité en AOC, cependant, les vignes plantées ne couvrent pas l'ensemble de la zone AOC. A l'inverse, la vigne plantée hors AOC est très rare.

On remarque une tendance à l'enfrichement en partie Est.

Notons également que l'intégralité du territoire est classée en AOC fromage de chèvre < Sainte Maure de Touraine.

Localisation des espaces agricoles



Espace agricole.

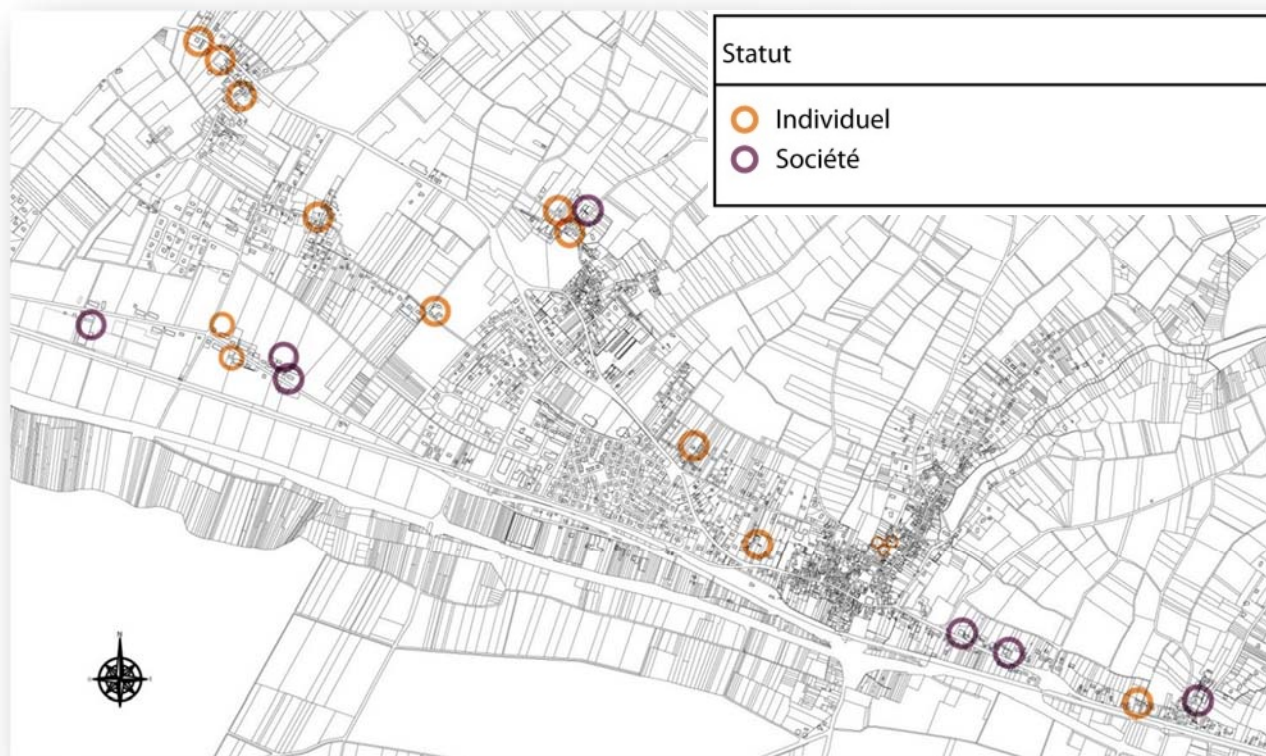
- Zone AOC.
- Vignes plantées
- Friches
- Zone maraîchère et horticole.
- La vallée cultivée
- Zone d'épandage STEP
- Sièges d'exploitation viticoles
- Siège d'exploitation élevage
- Siège d'exploitation de maraîchage/horticulture

D'après le recensement 2000, le principal cépage est le chenin blanc qui représente les trois quarts des surfaces en vigne (soit 209 ha). L'appellation Montlouis concerne 70% des surfaces en vigne, 23% pour l'appellation Touraine. Les appellations AOC représentent 70% du volume total produit

Production de vin à Saint-Martin-le-Beau en 2000 (Source : Agreste)

Production totale	Volume (hl)	%
TOTAL	14 937	100,0%
Vins d'appellation	10 553	70,7%
Vins de pays	2 909	19,5%
Vin de table	1 446	9,7%
Autres	29	0,3%

La majorité des exploitations a un statut juridique individuel, cependant, le statut de société est privilégié par les maraîchers-horticulteurs (3 sièges sur 5).



Statut juridique des exploitations agricoles

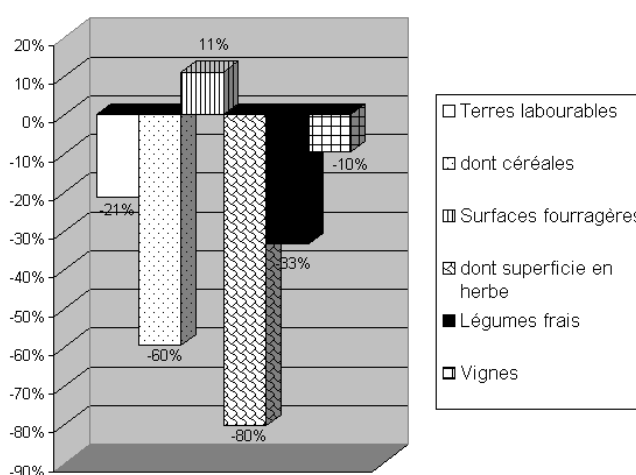
Les données de 2000 montrent un net recul des terres exploitées par l'agriculture, que ce soit de l'élevage ou des cultures. Il y a également recul des terres vouées au maraîchage et à la viticulture, mais dans une moindre mesure (-33% et -10%).

Dans ces deux domaines, le nombre d'exploitations diminue également moins vite sur la période 1988-2000.

Sur la période 2000-2011, la raréfaction des exploitants s'est nettement accentuée. Avec 17 viticulteurs recensés en 2011, on atteint une baisse de 47% entre 2000 et 2011.

Les exploitations maraîchères, quant à elles, sont en baisse de 70%. La production animale reste marginale sur la commune, et est soumise au secret statistique.

Evolution des cultures en surface (ha) de 1988 à 2000



Evolution des cultures en surface de 1988 à 2000 (source : Agreste)

PRODUCTIONS VEGETALES (en ha)	1988	2000	Variation
Terres labourables	268	211	-21%
dont céréales	121	49	-60%
Surfaces fourragères	91	101	11%
dont superficie en herbe	61	12	-80%
Légumes frais	81	54	-33%
Vignes	301	272	-10%

Evolution des surfaces agricoles destinées aux productions végétales
(source : Agreste)

PRODUCTIONS VEGETALES (en nb d'exploitations)	1988	2000	Variation
Terres labourables	48	36	-25%
dont céréales	21	7	-67%
Surfaces fourragères	9	4	-56%
dont superficie en herbe	9	4	-56%
Légumes frais	12	10	-17%
Vignes	39	32	-18%

Evolution du nombre d'exploitations agricoles destinées aux productions végétales (source : Agreste)

➔ Une agriculture dominée par la plantation des vignes

Les données de 2018 fournies par la DDT service agriculture permettent de visualiser la répartition actuelle des types de cultures sur le territoire communal :

- Vignes = 276 ha (source : casier viticole informatisé)
- Céréales et oléoprotéagineux = 266 ha
- Maraîchage et horticulture = 47 ha
- Autres cultures = 137 ha

➔ Soit un total de surface cultivée de 726 ha, à l'intérieur de laquelle la viticulture reste majoritaire suivie de près par la céréaliculture.



→ Une agriculture viable, mais menacée par les extensions urbaines

En termes de main d'œuvre employée, le poids de l'agriculture a fortement diminué entre 1988 et 2000.

En termes de viticulture, les rendements moyens s'élèvent à 46 hl/ha, variant généralement entre 40 et 55 hl/ha (15 viticulteurs ont répondu). Les extrêmes sont cependant 30 et 70 hl/ha.

A la suite du questionnaire, il apparaît que la grande majorité des agriculteurs (12 sur 20) considère leur exploitation viable, ce qui montre le dynamisme et le potentiel agricole de Saint-Martin. **Deux agriculteurs jugent leur situation incertaine, l'un reliant la situation de l'exploitation aux possibilités d'extension** et de mise aux normes de cette dernière. Deux autres jugent leur exploitation menacée sans en préciser les raisons.

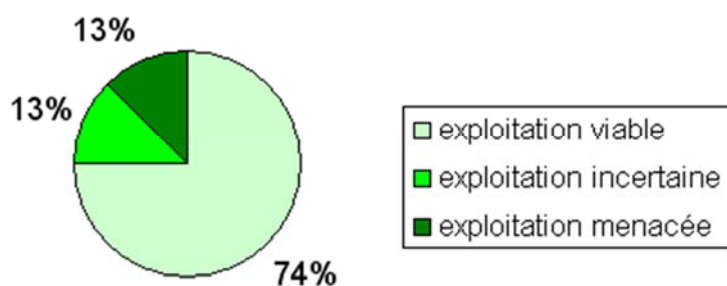
Le questionnaire montre que 50% des agriculteurs ont plus de 50 ans et 27% ont plus de 55 ans. Par conséquent, des cessations d'activités sont envisagées à court et moyen terme (< 5 ans ou 5-10 ans) pour la moitié des personnes ayant répondu. Ces transmissions sont échelonnées dans le temps, et beaucoup affirment quand même une transmission dans plus de 10 ans.

Néanmoins, deux exploitants évoquent des difficultés de transmission, ce qui pose la question du devenir de ces exploitations. Heureusement, la transmission aux enfants est largement prévue dans les autres cas.

Main d'œuvre agricole	Effectif		Variation 1988 - 2000
	1988	2000	
Chefs d'exploitations et coexploitants	73	56	-23,3%
dont à temps complet	50	37	-26,0%
Population familiale active	132	93	-29,5%
Unités de travail annuel	205	136	-33,7%
dont UTA familiales	102	61	-40,2%
dont UTA salariées	103	75	-27,2%

Evolution de la main d'oeuvre agricole (source : Agreste)

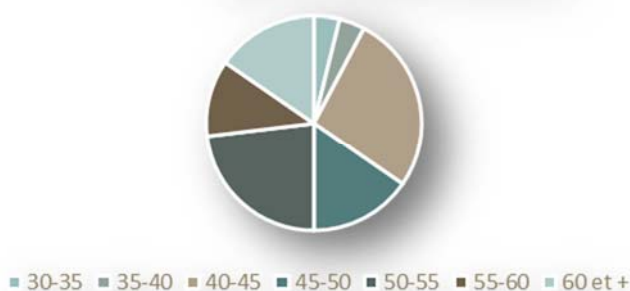
Viabilité des exploitations agricoles selon les agriculteurs



Viabilité des exploitations agricoles selon les agriculteurs

(source : questionnaire agricole, 16 réponses)

Age des exploitants agricoles



Âge des agriculteurs en 2019 (source : questionnaire agricole, 20 réponses)

→ Synthèse de l'analyse agricole et enjeux

La commune de Saint-Martin-le-Beau est marquée par une forte tradition viticole sur le plateau et maraîchère dans la plaine alluviale du Cher. La renommée du vin AOC Montlouis permet au territoire de conserver une activité agricole viable.

Si le nombre d'emplois agricoles tend à la baisse au cours des dernières années, ce secteur représente encore une part importante de l'activité de Saint-Martin-le-Beau (12,4%) et reste essentielle à la commune par son occupation et son entretien du territoire. Elle est mise en danger par la réduction de son outil de travail (les terres agricoles) du fait de l'urbanisation et par la fragilisation des structures (difficultés de reprises, vieillissement des actifs).

L'enjeu est donc de « défendre » cette activité, de lui garantir les conditions lui permettant de se maintenir et de se développer.

La problématique de la consommation excessive de surfaces agricoles du fait de l'extension des zones urbaines et des zones d'activités sera particulièrement prise en considération. Si les mutations de l'activité agricole exercent des modifications sur le paysage agraire (agrandissements de parcelles, évolution de la typologie des cultures) la consommation de terres agricoles à d'autres fins remet en cause la vocation et le potentiel agricole du territoire.

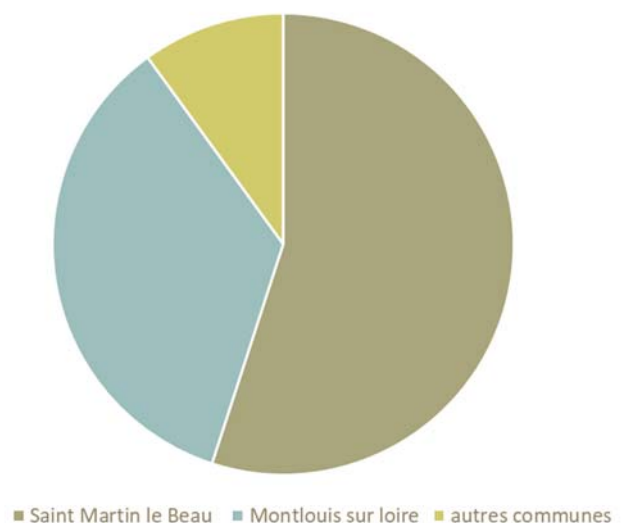
Sur une commune périurbaine comme Saint-Martin-le-Beau soumise à la pression urbaine liée à l'agglomération de Tours, la création d'une Zone Agricole Protégée peut être envisagée comme une solution possible à la préservation des terres agricoles sur le long terme.

→ Quelques chiffres complémentaires issus de l'enquête agricole

Un point sur le taux et la qualité de réponse

Peu de réponses → difficulté pour mettre à jour le diagnostic agricole et la mise en évidence des enjeux agricoles sur le territoire

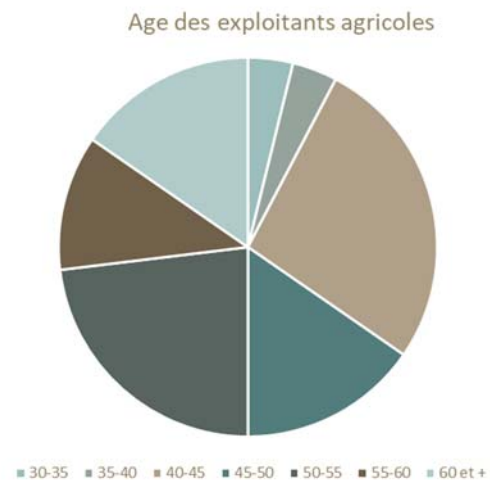
- 20 réponses sur 64 soit un taux de réponse estimé à 31%
- Parmi ces 19 réponses:
 - 11 exploitants sont situés sur la commune – 8 viticulteurs (sur 24) et 2 maraîchers
 - 7 exploitants situés à Montlouis sur Loire, dont 2 qui n'exploitent pas de terre sur la commune
 - D'autres exploitants situés sur les communes de Lussault sur Loire et Amboise
 - Absence de réponse des autres exploitants (élevage, exploitation agricole...)



➔ *Les réponses données par les exploitants n'ayant pas leur siège sur la commune mais y exploitant des terres (ou non) permettent d'affirmer une attractivité viticole des terres de Saint Martin le Beau. Néanmoins, le nombre de réponses et leur contenu ne permet pas de prendre en compte d'éventuels projets (nouvelle implantation, déplacement de siège, aménagement ou construction de bâtiments ...)*

En termes de structure des exploitations

- Une grande majorité d'entreprises individuelles sous différentes formes, mais principalement EARL
- Globalement des structures de 2 associés, généralement avec des liens familiaux (frères/soeurs, parents/enfants, mari/femme...) – des associés qui représentent souvent une main d'œuvre familiale. Néanmoins, plusieurs structures ont tout de même recours à l'embauche, mais principalement sous une forme saisonnière
- Des exploitants globalement tous situés dans la tranche d'âge 40-60 ans. Quelques exceptions notamment liées à la reprise de l'exploitation des parents



► *Des interrogations quant au devenir de ces exploitations (reprise?) – même si beaucoup de cessations sont prévues dans plus de 10 ans*

L'exploitation et la qualité des terres de Saint Martin le Beau

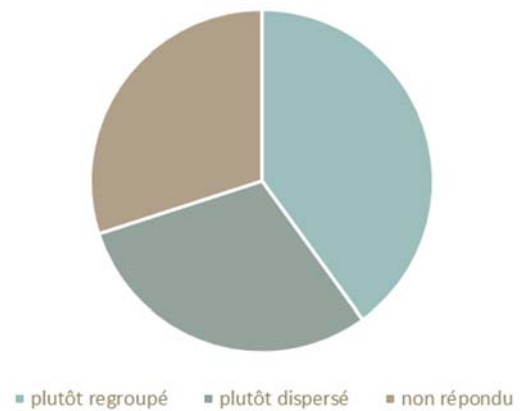
- Au total, selon l'enquête agricole (et uniquement selon l'enquête agricole), 116,4 ha cultivés sur la commune, dont environ 3ha en légumes, le reste concerne uniquement la vigne – pas d'information sur les zones cultivées ou en prairie
- Concernant la viticulture les cépages recensés sont les suivants:
 - Chenin (principalement),
 - Gamay,
 - Chardonnay,
 - Cabernet,
 - COT,
 - Sauvignon,
 - Grolleau,
 - Pinot noir
- Globalement toutes les exploitations (viticoles) affirment bénéficier de terres AOC. Les deux AOC principaux sont le Montlouis et Touraine. L'AOC Crémant de Loire est aussi représenté, de façon moindre.
- Tous les types de production sont recensés: conventionnelle, biologique, raisonnée et durable
- Plusieurs labels sont recensés: AB, Terra Vitis, Biodyvin et Ecocert



Les parcelles et leurs contraintes

- Deux types de parcellaire à peu près équitables :
 - Plutôt regroupé
 - Plutôt dispersé
- Quelques surfaces drainées et/ou irriguées (très peu) en raison de l'exploitation de terres de maraîchage
- Quelques difficultés en termes de circulation :
 - Un besoin d'élargissement en bordure des chemins afin de permettre le passage des engins (les Grenouillères)
 - Rue d'Amboise
 - Présence de véhicule Chemin des Bœufs à Vaumorin
 - Traversée difficile de Nouy et Gros Buisson avec les engins
 - Traversée difficile du bourg de Saint Martin le Beau

Etat du parcellaire sur la commune



Les bâtiments et les besoins des exploitations

- Beaucoup de bâtiments d'habitation situés sur le siège d'exploitation – interrogation sur le statut à venir de ces logements qui sont à l'origine des logements de fonction – néanmoins, les exploitants en sont propriétaires, et y ont pris leurs marques. Certains d'entre eux affirment ne pas souhaiter quitter leur logement à la retraite.

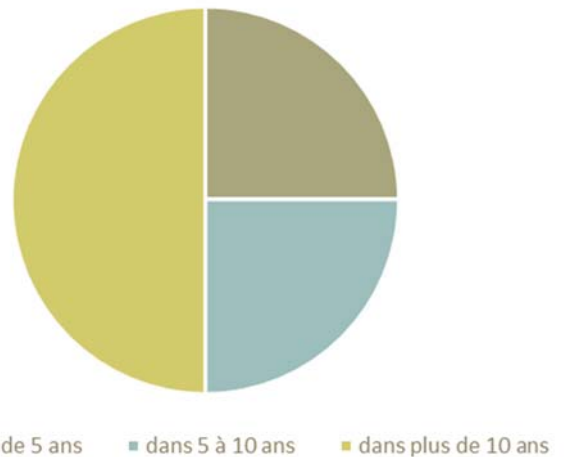
Activité viticole → un vrai besoin de logement de fonction

- Certains bâtiments viticoles sont encore en location
 - Plusieurs projets d'évolution recensés :
 - mise aux normes,
 - amélioration,
 - création de bâtiment: l'un des exploitants indique son intention de créer un nouveau bâtiment au plus près des vignes afin d'éviter les conflits d'usage et les restrictions d'évolution actuelles en centre bourg
 - 4 exploitations expriment ces différents projets, elles se situent :
 - Rue des jardins
 - Route de Montlouis à Nouy,
 - Rue d'Amboise
 - Route de Montlouis
- Tous affirment que leur projet est envisageable vis-à-vis des tiers

Viabilité, devenir et craintes

- Globalement, tous les exploitants ayant répondu à l'enquête agricole confirment le caractère viable de leur structure. Néanmoins, deux d'entre eux estiment leur exploitation menacée, et une est en situation incertaine
 - Certains rappellent que même si la structure est viable économiquement, le devenir du site d'exploitation quant à lui peut interpeller notamment lorsqu'il se situe, ou lorsque les bâtiments d'exploitation se situent dans l'enveloppe urbaine ou en frange de cette dernière. De plus beaucoup affirment pratiquer la vente directe sur site ce qui génère des besoins en termes d'accueil des clients
- Au sein des exploitants ayant répondu les cessations d'activités sont échelonnées dans le temps
- Il est à noter que dans les cessations prévues dans moins de 5 ans, une exploitation n'a pas encore défini de transmission – elle se situe rue Chenonceau
- Parmi les cessations dans 5 à 10 ans, une exploitation de saint Martin le Beau n'a pas encore défini de mode de transmission – elle se situe rue des Vignes

Echelonnage des cessations d'activité



Les inquiétudes des exploitants

- Les exploitants ayant répondu attachent prioritairement la viabilité et la pérennité de leur exploitation au fait d'être protégés des constructions nouvelles ► intérêt de l'outil ZAP
- Globalement viennent ensuite les préoccupations suivantes:
 - Être préservé des infrastructures nouvelles
 - Aménager la circulation
 - Aménager les bâtiments
 - Construire de nouveaux bâtiments (seul un projet est évoqué)
 - Effectuer la mise aux normes
- Aucun projet ou besoin de déplacer le siège d'exploitation n'est exprimé
- Les exploitants souhaitent globalement ajouter que l'appellation Montlouis est en plein essor renforçant de fait l'intérêt des terres viticoles de la commune. Il est donc essentiel que la commune préserve son foncier agricole de l'urbanisation. Certains affirment leur choix de cultiver des terres sur la commune en raison du développement important de l'urbanisation sur les communes voisines, ce qui donne naissance à des inquiétudes sur l'avenir. La ZAP paraît donc un outil essentiel à la durabilité des exploitations et un atout fort pour la viticulture du territoire.

1.4 Analyse de la consommation foncière



En centre-bourg et dans les villages anciens : Environ 50 constructions / ha soit une estimation de 30 à 40 habitations / ha

Dans les lotissements, 10/12 constructions / ha

Dans le développement pavillonnaire au « coup par coup » : Environ 6 constructions / ha

La commune de Saint-Martin-le-Beau a suivi le mode de développement typique des communes périurbaines. Depuis les années 70, l'essor du modèle pavillonnaire a engendré la consommation d'un espace naturel, agricole et forestier important. Ainsi, en 2005, une surface déjà très importante (166,8 ha) étaient urbanisée (voir carte page suivante). Ce processus, bien que moins prononcé, se poursuit aujourd'hui. De nouveaux espaces ont été urbanisés de 2005 à nos jours, la plupart en extension de l'existant (Nez de bouteille, les Evées, Carroir Taupin).

Zoom sur les évolutions enregistrées depuis 2010

Analyse de la consommation d'espace selon le nombre de PC et les surfaces concernées depuis 2010

- Une consommation totale de foncier lié à l'habitat de **7,4 ha** depuis 2010 pour 115 logements, ce qui équivaut à des **parcelles moyennes de 650m²**

⇒ Le SCOT ABC prescrit une densité brute minimale de 16 logements / ha pour la commune de Saint Martin Le Beau en tant que pôle relais, avec une recommandation à 17 logements / ha.

Année	Nbr de PC	Surface totale (en m ²)	Parcelle moyenne (en m ²)
2010	41	21 514	525
2011	37	22507	608
2012	17	16467	969
2013	11	6741	613
2014	6	4362	727
2015	3	3187	1062
Total	115	74 778	

= PC des constructions neuves à usage d'habitat

De part la construction parfois empirique de son tissu urbain – opérations successives, opportunités foncières, nombreuses constructions diffuses -, l'agglomération de SAINT MARTIN LE BEAU, présente des caractéristiques fortes d'étalement urbain et de trame dissolue.

Il en résulte des potentiels importants d'espaces de densification possible et des dents creuses. Au vu des obligations issues à la fois des objectifs de la loi Grenelle mais aussi de la rédaction du SCoT ABC, une des missions du PLU consiste à repérer et identifier ces espaces, les décrire afin de constituer une base de travail pour les élus.

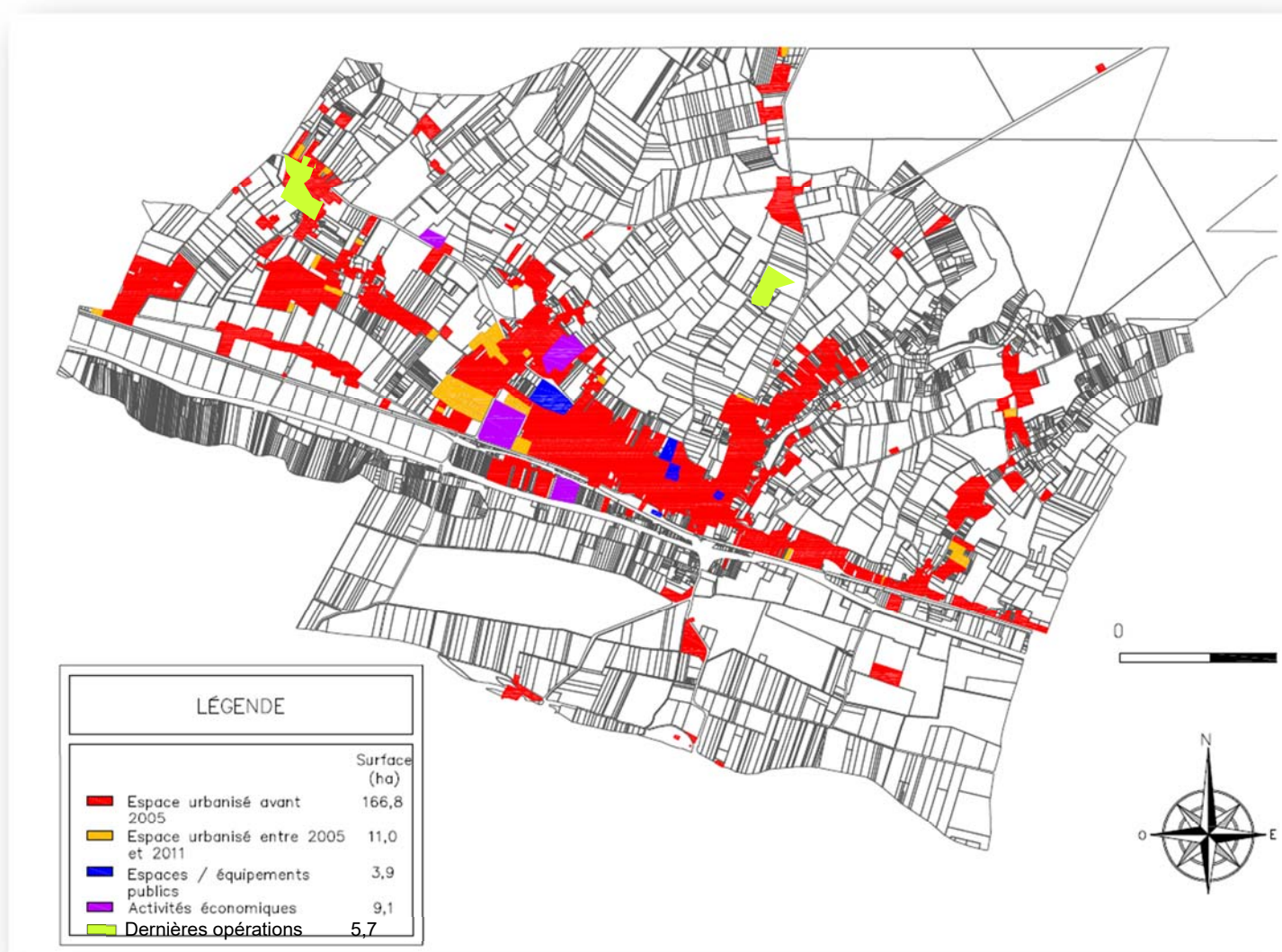
L'objectif est multiple :

- éviter de consommer à l'extérieur des limites urbaines sur des terres agricoles ou naturelles avant d'avoir pu optimiser les secteurs internes existants,
- retisser une trame urbaine lâche, redonner du corps au bourg, notamment entre les opérations bâties juxtaposées,
- profiter des réseaux et voiries existantes plutôt de recréer des linéaires,
- s'appuyer sur ces opérations pour parfois traiter les espaces publics connexes.

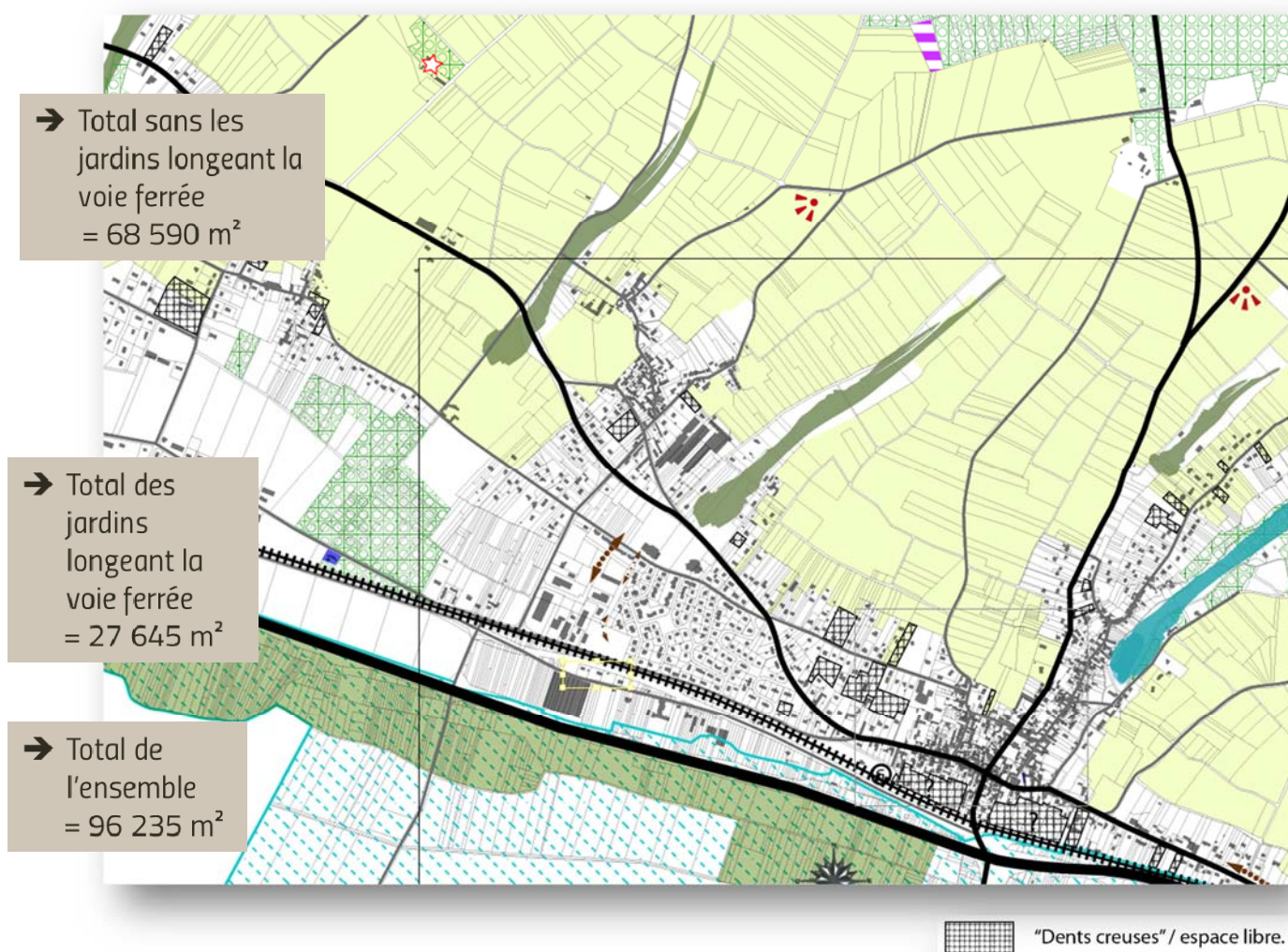
La carte présentée ci-dessous intègre les :

- dents creuses (sites mesurés en terme de surface / inséré entre plusieurs constructions existantes et directement accessibles et desservis par les réseaux)
- secteurs à potentiels (sites plus vastes et profonds, nécessitant souvent la création d'un nouvel accès et voirie pour permettre son urbanisation, ainsi que l'extension des réseaux ; pour autant, il s'agit bien d'espace inséré entre des constructions existantes)
- réserves foncières représentées dans le POS actuel mais non encore urbanisées – zones NA -.

L'ensemble de ces espaces compose la base de travail utilisée pour définir le potentiel à retenir de restructuration du tissu et d'urbanisation intrinsèque à l'enveloppe urbaine actuelle, sans devoir aller rechercher des espaces extérieurs à l'agglomération.



Cartographie de la consommation d'espace et de son évolution dans le temps



Cartographie de repérage des dents creuses et sites de restructurations urbaines potentielles

2-EXPRESSION DES ENJEUX DE LA ZAP

1. LES FONDEMENTS DE LA ZAP

La réflexion de <ZAP> porte sur l'ensemble du territoire communal. Cette base de réflexion se voulant globalisante a été exprimée dès le démarrage des études et est restée pérenne depuis 2010. Si elle se manifestait au départ essentiellement au travers de la protection des zones AOC viticoles, elle s'est trouvée renforcée en 2015 par la prise en compte du volet maraichage.

Elle est motivée par des facteurs multiples et croisés :

- la présence de 2 aires d'Appellation d'Origine Contrôlée Montlouis et Touraine qui couvrent l'ensemble du coteau communal
- Une activité viticole dynamique qui comprend 19 exploitations - d'après la dernière enquête agricole de 2019 – et qui s'expose idéalement sur un coteau sud, et s'avère approprié en terme agronomique
- La présence de clos viticoles et de chais patrimoniaux qui allient patrimoine, identité et économie agricole, propres à un tourisme œnologique en plein développement
- Une activité maraichère / horticole compacte organisée autour de 5 exploitations, dernière spécialité agricole présente sur l'aire de la Communauté de communes
- Une consommation d'espace importante ces dernières décennies avec une extension urbaine en forme de tâche d'huile partant du bourg et gagnant l'ensemble du bas du coteau pour rejoindre les limites ouest du territoire communal – 7.4 ha de foncier consommé en 5 ans entre 2010 et 2015 pour l'habitat
- Un paysage sensible exposé sur un coteau ouvert, qui se caractérise par l'empreinte de la viticulture, et dont la moindre construction opère un impact fort au sein de ce paysage
- Un phénomène de préservation au travers de l'outil ZAP qui dépasse la frontière communale, pour s'appuyer sur une protection tendant à se globaliser sur l'aire Montlouis Touraine – Montlouis, Esvres sur Indre, Parçay Meslay, Rochecorbon.

La fragilité de ce complexe agricole, paysager, patrimonial et économique a été particulièrement exacerbée au cours de ces dernières années au travers d'une réduction continue de la surface agricole utile.

Les objectifs de protection et de mise en valeur

Il s'agit donc de garantir la pérennité d'un territoire et d'un terroir fort de sa richesse viticole en proposant la mise en place d'une servitude d'utilité publique. Cette Zone Agricole Protégée repose sur une réflexion globale, tant en terme géographique – aire du territoire communal – qu'en termes de prise en compte de paramètres pluriels :

- 1- les éléments naturels sensibles : vallée du Cher inscrite en zone inondable au titre du Plan de prévention des risques ; massif forestier d'Amboise situé sur le plateau et les enfrichements qui ont gagné progressivement le secteur de Pintray ; vallées transversales humides de Fombèche, du Battreau et de Nouy comme autant de corridors écologiques reliant la forêt à la vallée du Cher et intégrant des boisements épars.
- 2- La prise en compte du projet urbain à long terme comprenant le bourg ancien, et ses extensions récentes venant absorber les sites de Cangé, Gros Buisson, Vieux Château Fombèche ou la Molardière.
- 3- L'exclusion de la partie urbanisée de la zone maraîchère – comprenant une mixité fonctionnelle à la fois économique mais aussi résidentielle
- 4- L'exclusion de plusieurs sites : agricoles et viticoles bâtis ; tout comme les écarts non agricoles, à vocation économique comme le secteur de La Taille Loiseau, ou patrimoniaux comme par exemple les écarts de Mosny ou de Château Boulay, ou résidentiel (bâti diffus au sein de la zone agricole, particulièrement sur la frange ouest du territoire).

2. CE QUE DIT LE PROJET DU PLU

Le PLU a, au-travers de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, intégré le futur périmètre de ZAP, comme un des piliers de son projet naturel. Il en ressort qu'une orientation particulière du PADD est dédiée à cet objectif - extrait du PADD / PLU approuvé le 12 décembre 2019 - :

1.1.1 « Orientations en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers : GARANTIR L'INTEGRITE DE L'ESPACE RURAL

PRÉSERVER LES ENTITÉS PAYSAGÈRES ET NATURELLES

- *Reconnaître les unités paysagères et préserver leurs grandes caractéristiques*
 - *Le massif forestier d'Amboise et ses extensions connexes*
 - *Le coteau viticole*
 - *La vallée du Cher*
- *Identifier les spécificités paysagères...*
 - *le vallon boisé de Nouy qui mérite protection*
 - *quelques boisements qui parsèment le coteau*
 - *la ripisylve qui longe la rivière du Cher*
 - *les vallées sèches d'orientation perpendiculaire à la vallée du Cher et qui forment de légers talwegs enherbés dans le coteau viticole ; citons les « vallées de Biseau », et « aux Prêtres »*
 - *la zone de marais de Fontaine Dagot qui longe le ruisseau du Filet, ainsi que le rétablissement du cours naturel du Filet*

PRÉSERVER L'ACTIVITE AGRICOLE DE LA COMMUNE

Avec la mise en place d'une zone agricole protégée effective à l'application du PLU

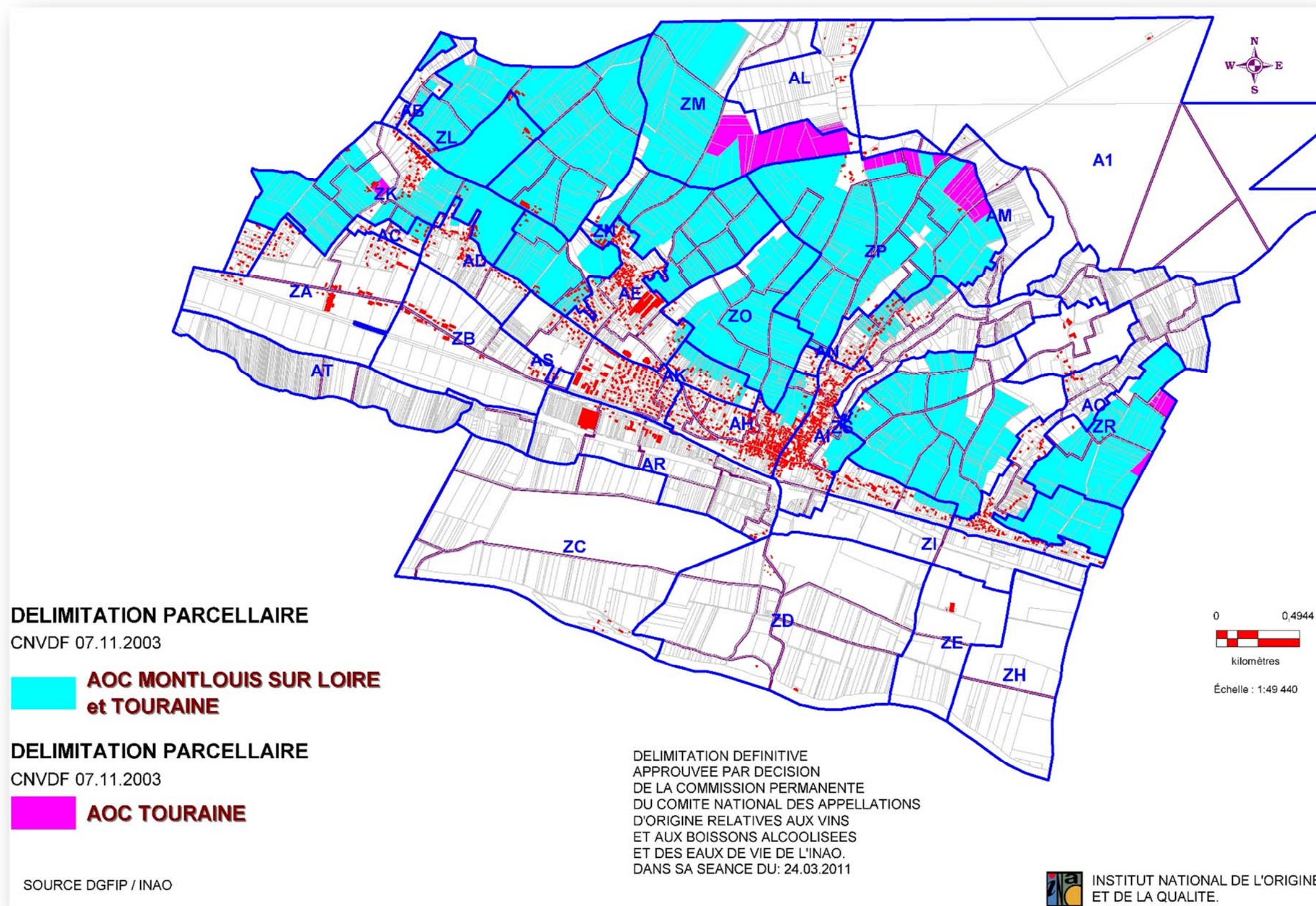
- *Protéger la terre, outil essentiel à l'activité agricole par la mise en place d'une Zone Agricole Protégée*
- *Au-delà du secteur de la Bigarrière, préserver strictement les terres viticoles définies par l'INAO et couvertes par une zone d'appellation d'origine contrôlée ›*

Le zonage et le règlement du PLU déclinent la spécificité des activités viticoles et maraichères au travers de secteurs particuliers, à savoir : zone viticole en Av et zone maraichère en Am et AMa – cf plan de zonage en annexe.

LES CRITERES DE DEFINITION DE LA ZAP

Afin de définir le projet de périmètre, la réflexion a reposé sur la considération de plusieurs critères. Certains se sont avérés simples d'application –par exemples : exclusion de la zone inondable (vallée du Cher inscrite dans le PPRI), exclusion du massif forestier d'Amboise, exclusion des zones bâties agglomérées (zones Urbaines et A Urbaniser) et non agglomérées – STECAL – identifiés dans le PLU. D'autres considérations sont rentrées dans le débat et ont fait l'objet d'un arbitrage de la part de la commission (composée d'élus communaux et du vice président de la CCBVC M.Omont), notamment toutes les franges des grandes entités agricoles et naturelles, ou le bâti isolé, détaillés ci-après :

Critères principaux	Arbitrage
THEMES	
Considération de la zone AOC	Intégrée en totalité dans la ZAP à savoir les périmètres Montlouis Touraine et Touraine, sans bâti
Environnement / quelle considération des grandes zones naturelles	Ne pas intégrer dans la ZAP les secteurs suivants : - Zone inondable et vallée du Cher - Plateau boisé d'Amboise et vallons boisés
Devenir des zones enfrichées aux abords des vallons de Fombêche, de Battereau et Nouy ?	A maintenir dans la ZAP lorsqu'elles se superposent avec la zone AOC
Considération des sites « occupés » au sein de la zone agricole et naturelle	Exclusion des sites agricoles et viticoles bâtis, tout comme les écarts et les STECAL délimités en respectant le PLU Exclusion du bâti isolé – à vocation résidentielle essentiellement -
La zone maraîchère / quelle prise en compte ?	Intégrer pleinement dans la ZAP le secteur dévolu à la culture Exclusion de la ZAP de la partie urbanisée de la zone maraîchère classée en Ama au PLU de St Martin le Beau
Le projet urbain communal	Exclusion de la ZAP des zones à projet du PLU – 1 et 2 AU – ainsi que les emplacements réservés et leurs abords stratégiques Exclusion de la ZAP du secteur à projet compris entre les Sablons et le sud de Cangé en tant que potentiel d'urbanisation à long terme du bourg de St Martin







3- LA DEFINITION DU PERIMETRE DE LA ZAP

Consécutivement à la prise en compte des éléments énoncés ci-dessus, 4 grandes enveloppes de ZAP sont délimitées en appui de la zone inondable de la vallée du Cher et de la forêt d'Amboise :

- Secteur est d'une surface de 64,8 ha joignant la limite du territoire communal jusqu'à la vallée de Fombêche
- Secteur est centre de 83,6 ha correspondant à la poche allant des vallées de Fombêche au Battereau
- Secteur central de 472.7 ha, surface la plus vaste correspondant au coteau viticole s'appuyant à l'ouest sur sur la vallée de Nouy, Vaumorin à revenir jusqu'en appui de la route d'Amboise et le nord de la zone maraichère
- Secteur sud ouest de 40,3 ha comprenant les terres d'exploitation non bâties réservées au maraichage et à l'horticulture.

Ainsi la ZAP représente une aire de 661.4 ha, soit 35.8 % du territoire communal.

Annexes

Compte rendu du 20 juin 2019

Révision élaboration d'une Zone Agricole Protégée à

SAINT MARTIN LE BEAU

Réunion du 20 juin 2019 : présentation de l'état d'avancement aux acteurs économiques

Le présent compte rendu vient en complément et s'appuie sur le document de présentation support de la réunion.

Liste de présence

Réunion du Jeudi 20 JUIN 2019

à 9 h 30 en mairie

Nom, Prénom	Fonction	Emargement	Absent
Mr Courdemanche	Elu		Als. Excusé
Mme HELLEC Laura	chargée de planification CCBVC		
OLIVAST J.-Claude	Pr. CCBVC		
BUCHERON Nelly	Chambre d'Agriculture		
GIBBUREAU Lilian	Invité 37		
SCHNEU Alain	Elu		
PEAN Philippe	Elu		
UHAAT UHAAT	Ad. J. Ad. J.		
MARTIN Harel	adjoint		
LOISEL ARGAND Fanny	DDT - Service Agriculture		
LELLER sylvain	DDT - Service Urbanisme		
DELECHENEAU DAMIEN	Président ODB MONTLOUIS		
Catherine BOUVIER GOUJON	Assistante urbanisme Mairie		
Ely LÉVÊQUE	DS St Martin Le Beau		
DELAHAYE Angélique	Maire		
BUNET Claude	conseiller		
B. Gouff	Unhago		

1- REMARQUES DES PPA CONCERNANT LA PRESENTATION DU DIAGNOSTIC ET DE L'ENQUETE AGRICOLE

➔ *Prévision d'envoi du dossier de ZAP en préfecture après le Conseil Communautaire de décembre 2019*

➔ *Concernant le diagnostic : le syndicat des vins peut communiquer des chiffres à jour concernant les volumes produits et les surfaces cultivées ; il est précisé que le vignoble sur St Martin étant ancien, 7 à 8 ha sont replantés tous les ans. Dès lors, l'évolution des surfaces non plantées qui peuvent apparaître par comparaison de photos aériennes peut trouver une explication partielle.*

L'INAO peut aussi communiquer des chiffres plus récents concernant la plantation des vignes. Il est fait mention d'une évolution de 380 ha il y a 10 ans à 460 ha aujourd'hui de vignes plantées.

➔ *Quant à la DDT, des actualisations chiffrées peuvent aussi être recherchées concernant les types de surfaces cultivées sur le territoire communal.*

Il est précisé qu'un agriculteur pratique aussi la trufficulture en exploitation complémentaire.

➔ *Précisions de la Chambre d'agriculture : la ZAP n'a pas de contenu réglementaire opposable seul le PLU peut opposer des prescriptions réglementaires.*

Une problématique se développe concernant la reprise du patrimoine avec une valorisation plus forte en terme urbain qu'en terme agricole, d'où une hausse du prix du foncier viticole avec une mise en concurrence des vocations sur un territoire de grande couronne urbaine comme St Martin le Beau. En ce sens, la ZAP devrait apporter une réponse.

2- REMARQUES DES PPA CONCERNANT LES CRITERES RETENUS POUR ETABLIR LA ZAP ET LE PERIMETRE PROPOSE

➔ *La CA interroge le BE sur le fait de savoir pourquoi ne pas avoir commencé par la fin ? Toutes les AOC protègent déjà les zones de culture. Un autre raisonnement serait de considérer l'établissement de la ZAP sur toutes les zones A et N et de se poser la question de ce qui pourrait être enlevé de la ZAP – par exemple : les zones boisées. Et par exemple pourquoi exclure les sites bâtis agricoles et viticoles ?*

Par ailleurs, pourquoi exclure de la ZAP les sites à dimension écologique plus marquée comme les vallées sèches ? des sites peuvent être cultivés.

Dans ce sens l'INAO interroge la collectivité sur le fait de ne pas inscrire dans le périmètre de la ZAP les terrains situés au sud de Cangé ?

La Chambre demande pourquoi ne pas en profiter pour inscrire plus largement la ZAP y compris les zones naturelles ?

➔ *La DDT précise que ce sont les franges qui sont fragiles et que dès lors la protection doit être élargie à ces espaces en lisière.*

➔ *Urbago précise qu'en fait il n'y a pas de site d'exploitation isolé exclu de la ZAP considérant la morphologie agricole du territoire qui détient des exploitations et bâtiments associés ou intégrés dans des unités urbaines du bourg ou des hameaux.*

Il convient aussi de préciser que la réflexion et l'initiative de la collectivité ont été basées sur la préservation de la zone viticole et maraîchère exclusivement, considérant justement que l'appellation n'était pas une garantie suffisante contre la vente des terres à vocation foncière et immobilière.

M. Bunet évoque le recul de 100m des zones urbaines et sites bâtis qui a aussi été étudié comme un critère d'établissement du périmètre de la ZAP. Son application menait à repousser la ZAP afin de permettre à l'existant d'évoluer et de s'étendre sans la contrainte de cette dernière qui s'applique pour un long terme.

Mme le maire souligne que les interrogations se posent en franges des zones urbaines et du bourg plus particulièrement qui risqueraient d'être construits et non dans les zones N d'ores et déjà protégées.

➔ *Pour les viticulteurs ce ne sont pas les vallées sèches qui font la différence, l'enjeu étant de préserver le foncier et d'éviter la spéculation. Le syndicat des vins ajoute que l'objectif de la ZAP est de se dire qu'enfin ce n'est pas la zone agricole qui recule face à l'urbanisation.*

De façon synthétique, par rapport au périmètre étudié et présenté, plusieurs zones interrogent aujourd'hui les acteurs présents :

- *Les 2 vallées sèches hors zone AOC et non plantées qui encadrent le village de Cangé à l'ouest et à l'est pour arriver en lisière nord du bourg au niveau des Sablons et des Plantes Baron*
- *La partie de plateau hors AOC qui s'intègre entre Coulaines/ La Bas Village et le Grand Clos – précision de site soumis au gel*
- *La pointe d'extrémité ouest du territoire communal –côte rotie - classée en zone N en partie boisée, mais en AOC,*
- *Le secteur en AOC de Vieux Château*
- *La partie du Clos Michelet en AOC et zone N*

Compte rendu du 31 octobre 2019

Révision élaboration d'une Zone Agricole Protégée à SAINT MARTIN LE BEAU

Réunion du 31 octobre 2019 : présentation du périmètre aux PPA et acteurs agricoles du territoire

Le présent compte rendu vient en complément et s'appuie sur le document de présentation support de la réunion.

Liste de présence

REUNION ZAP- SAINT MARTIN LE BEAU			
Jeudi 31 octobre 2019 - 9h00			
Nom - Prénom	Fonction	Signature	Mail
OLIVET J.C.	VL CCBC		
BONET Claude	Conseiller		
DELAHAYEA	Maire		
Bouvier geyon	Adj. Administratif		
AUDIGOU J.Y.	Adjoint		
MARTIN Marc	Adjoint		
CHART J.H.	Adjoint		
J.P. LAVAT	Adjoint		
PEAN Philippe	Conseiller		
SCHNEEL Alain	Conseiller		
ANTIER Lolita	SGT ABC		
BUCHERON Nelly	Chambre d'Agriculture		nelly.bucheron@ca37.fr
GIBBOUREAU Jean	IRAS Tours		
DELECHENAU Daniel	President CAG Montberris		
CHAMINE Françoise	CG Montberris/Maire		
CLÉMENT Sara	DST 37 service urbanisme		sara.clement@indre-et-loire.gouv.fr
REFAIK Nani	CG Touraine		n.refaik@vintouraine.com
↳ Nouvelle directrice CAG			
HELLEC Laura	Agent CCBC		

REMARQUES DES PPA CONCERNANT LA PRESENTATION DU PERIMETRE DE ZAP

- ➔ Débat sur les constructions tiers ou agricoles à sortir ou non du périmètre de la ZAP
 - Château du Boulay / hangar et chai à sortir de la ZAP
 - Arrières de Cangé / sortir le pavillon
 - Autres constructions à l'ouest du territoire / attente du retour des élus qui souhaitent opérer une vérification in situ, au sud et au nord de Nouy

- ➔ Petite poche de ZAP isolée route d'Amboise = à raccrocher à l'entité globale plus à l'ouest / friche en place

- ➔ Préciser au rapport de présentation, que tout bâti est exclu de la ZAP – des tiers, viticole comme maraicher

- ➔ Taille Loiseau : pas de souhait du syndicat des Vins que le STECAL défini soit étendu

- ➔ Clos Mosny : attente du rapport du commissaire enquêteur pour que la commune prenne connaissance et décide suite aux demandes d'extension et de construction de chais au sein du Clos

Précisions quant à la procédure à suivre :

- Correction du périmètre et du dossier et envoi officieux en Commune et comcom en Décembre 2019
- - Envoi des pièces officielles en préfecture en Janvier 2020, pour consultation
- Consultation des PPA pour avis pendant 2 mois – CA, INAO, DDT, etc. – Février et Mars 2020
- Lancement de l'enquête publique – Mi avril /Mi mai et retour rapport Mi Juin 2020
- Arrêté préfectoral – Été 2020

Compte rendu du 27 mai 2021



ZONE AGRICOLE PROTEGEE de la commune de SAINT MARTIN LE BEAU- 37

Sous maitrise d'ouvrage de la CCBVC

Réunion de présentation du périmètre aux personnes
publiques associées – 27 Mai 2021 – en visio

Le présent compte rendu vient en complément et s'appuie sur le document de présentation support de la réunion.

Liste de présence

Chambre d'Agriculture : Mme Nelly BUCHERON

Conseil Régional Centre Val de Loire : Mme Christelle MAYSTRE

DDT Indre et Loire : Mme Céline COULOIR

INAO : M. Lilian GIBOUREAU

Syndicat des vins de Montlouis : M. Damien DELECHENEAU ; Mme Virginie FLEUREAU

MAIRIE DE SAINT MARTIN LE BEAU : M. Alain SCHNEL (mairie)

CC BLERE-VAL DE CHER : M. Jean-Claude OMONT (Vice-président) et Mme Laura HELLEC (chargée de planification)

Excusés : M. Vincent LOUAULT (Président CC BLERE VAL DE CHER) ; M. Franck SALGÉ (SCOT ABC)



La présente réunion a pour objectif de présenter le périmètre de ZAP étudié par les élus de la CCBVC, ainsi que les critères de son élaboration aux personnes publiques associées.

M.Schnel en introduction rappelle le motif de modification du périmètre, ayant saisi l'opportunité d'une suspension dans la procédure pour apporter une évolution sur ce dernier.

REMARQUES SUR LA PRESENTATION

- La Chambre d'agriculture comme M.Schnel maire de St Martin le Beau, réagissent par rapport aux éléments diagnostic de l'enquête agricole / n'apporte pas d'élément nouveau qui justifierait de l'évolution du périmètre.

Barbara GOUTTE précise qu'il ne s'agit que d'un rappel, notamment à l'intention des personnes qui n'étaient pas présentes lors de la 1^{ère} étude.

- M. Omont rappelle que le PLUi a aussi été défini en intégrant cet objectif de protection de la zone agricole qui se traduit spécifiquement sur St Martin le Beau par la mise en place de la servitude ZAP. La CCBVC a été attentive à la concordance entre les différentes études à savoir PLU de St Martin, PLUi de la CCBVC puis périmètre de ZAP.
- La Chambre d'agriculture demande des précisions sur le planning du PLUi, et interroge les élus par rapport au choix de la définition de la ZAP par rapport au PLU de St Martin le Beau sans attendre le PLUi qui devrait être approuvé en octobre 2021.
- Mme Bucheron précise que le PLUi ne doit pas apparaître dans le dossier définitif de la ZAP. Barbara GOUTTE ajoute que cette vérification est un acquis de conscience afin d'éviter qu'il n'y ait des ambiguïtés ultérieures entre le zonage du PLUi et la ZAP. Il s'agit d'une vérification complémentaire mais bien entendu le PLUi ne sera pas mentionné dans le dossier de ZAP.

L'approbation de la ZAP devrait être réalisée en Juillet 2021 en Conseil Communautaire pour un envoi ensuite en Préfecture.

- La DDT 37 demande si les zones AU et les STECAL du PLUi ont bien aussi été exclus de la ZAP. La réponse est affirmative à partir du moment où le PLUi reprend les mêmes limites des zones AU et STECAL que le PLU.

urbago ●

Atelier d'urbanisme

- Le Syndicat des Vins interroge M.Schnel sur le Clos de Mosny et le fait d'avoir exclu en totalité la parcelle 199 de la ZAP, à partir du moment où cette dernière est en AOC et comprend partiellement des vignes, il semble cohérent de l'intégrer en ZAP. La modification sera apportée. Cette modification comprise, le syndicat exprime un accord sur le périmètre présenté.



La DDT37 et la Région n'ont pas de remarque.

La Chambre d'agriculture exprime sa satisfaction de voir ce périmètre de ZAP se concrétiser sous cette forme.

Il est indiqué qu'une autre modification de périmètre sera effectuée au niveau de La Molardière suite à une erreur de report afin d'inclure la parcelle 103 dans le périmètre de la ZAP



Questionnaire transmise aux exploitants



1. QUESTIONNAIRE AGRICULTEURS

SAINT-MARTIN-LE-BEAU

*Afin de mieux prendre en compte l'agriculture et les agriculteurs de Saint-Martin-le-Beau dans l'élaboration du prochain document d'urbanisme (P.L.U.) et de la Zone Agricole Protégée (ZAP), la Mairie réalise une mise à jour du diagnostic agricole et cette enquête en est la base.
Votre réponse nous sera précieuse pour situer l'agriculture, ses atouts et les principaux enjeux sur votre territoire.*

*Merci de bien vouloir le compléter avant le 1^{ER} Mars 2019 et de le remettre à la mairie.
Vos réponses resteront confidentielles.*

1. IDENTIFICATION DE VOTRE EXPLOITATION

Forme juridique : Adresse :

Raison sociale :
.....

Tél : Fax : Mail :

Nombre d'associés :

2. LE(S) EXPLOITANT(ES)

Nom : Prénom : Date de naissance :

Tél : Fax : Mail :

Nom : Prénom : Date de naissance :

Tél : Fax : Mail :

Nom : Prénom : Date de naissance :

Tél : Fax : Mail :

Nom : Prénom : Date de naissance :

Tél : Fax : Mail :

3. VOTRE ENTREPRISE EN QUELQUES CHIFFRES

- Surface Agricole Utile en ha (totale): dont surface sur St-Martin-le-Beau :
- Surface boisée en ha sur la commune de St-Martin-le-Beau :
- Les productions sur la commune de St-Martin-le-Beau

Productions végétales			Précisions pour la production viticole	
Type de culture	Surface moyenne annuelle en ha	Rendement moyen annuel par (kg/ha)	Cépages	Part de production sous appellation

Productions animales	
Type d'animaux (précisez)	Nombre moyen d'animaux par an
➤ Vaches laitières	
Génisses	
Chèvres	
Chevaux	

Type de production – Signes de qualité

agriculture conventionnelle
agriculture biologique

signe de qualité, précisez :

AOC :

label :

autre signe de qualité :

➤ Etes-vous adhérent à une CUMA de matériel agricole ?

oui - laquelle ?

non

➤ La main d'œuvre sur l'exploitation (y compris l'exploitant)

Main d'œuvre familiale non salariée (nombre de personnes) : Equivalents temps plein :

Nombre de salariés : Equivalents temps plein :

Nombre de salariés qui habitent la commune de Saint-Martin-le-Beau :

■ 4. LES PARCELLES ET LEURS CONTRAINTES

➤ Le parcellaire sur la commune

plutôt regroupé

plutôt dispersé

très morcelé

➤ Equipements sur la commune

Surfaces irriguées en ha :

Surfaces drainées en ha :

➤ Les accès et cheminements (matériel agricole)

Circulation sur les routes et carrefours :

non concerné

aucun problème

circulation difficile

circulation très difficile

Indiquez les lieux qui posent problème :

.....

Traversée du bourg ou des hameaux :

non concerné

aucun problème

traversée difficile

traversée très difficile

Indiquez les lieux qui posent problème et pourquoi :

.....

■ 5. LES BATIMENTS

➤ Identifier sur l'extrait cadastral fourni :

- vos bâtiments à fonction agricole

- votre habitation

- les habitations de tiers (non agriculteurs) situées à proximité

- les types de matériaux des bâtiments : distinguer les bâtiments anciens en pierre des bâtiments récents (tôle...)

➤ Les bâtiments d'habitation

Sont-ils situés sur le site du siège d'exploitation ? oui non
➤ Etes-vous ? propriétaire locataire

➤ Les bâtiments d'exploitation

Etes-vous ? propriétaire locataire
Localisation : regroupés sur le siège d'exploitation

➤ regroupés sur un autre site : lieu-dit :

➤
sur plusieurs sites, préciser les lieux-dits et la commune :

.....
.....
.....

➤ Caractéristiques : plutôt fonctionnels
 plutôt mal adaptés
 contemporains (20^{ème} s.)
 18 – 19^{ème} s.
 plus anciens

➤ Avez-vous des projets pour les bâtiments d'exploitation ?

- Projet de mise aux normes
- Projet d'amélioration
- Projet d'extension
- Projet de création de bâtiment
- Projet de changement de destination de bâtiment, précisez l'ancienne et la nouvelle utilisation :

.....
.....

➤ Ces projets sont-ils envisageables vis-à-vis des tiers ? (distance de 100 m à respecter entre bâtiment d'activité agricole et habitat, nuisances potentielles...)

➤ Oui Non

Si non, pourquoi ?

.....
➤

Autres remarques :

.....
.....
.....

■ 6. TOURISME - DIVERSIFICATION

➤ Le tourisme sur l'exploitation

Avez-vous...

- des chambres d'hôtes ? précisez le nombre, le lieu-dit et la commune :

.....
.....

- un ou plusieurs gîtes ruraux ? précisez le nombre, le lieu-dit et la commune :

.....
.....

- une autre activité en lien avec le tourisme ? précisez laquelle et le lieu :

.....
.....

➤ Pratiquez-vous la vente directe ?

- sur l'exploitation
- sur un autre site, préciser lequel :

.....

➤ Avez-vous un projet lié au « Tourisme Vert » sur l'exploitation ? Oui Non

➤ Si oui, précisez lequel et à quelle échéance :

.....
.....
.....

■ 7. SUCCESSION / TRANSMISSION D'EXPLOITATION

➤ Cessation d'activité prévue (pour l'un des associés) :

- dans moins de 5 ans
- dans 5 à 10 ans
- dans plus de 10 ans

➤ Type de transmission envisagée :

- non concerné
- à vos enfants
- à un exploitant voisin

- transmission non encore définie

autre, précisez :

.....

➤ Quel besoin d'habitat aurez-vous après la cessation d'activité ?

Lieu d'habitation actuel :

.....

Pensez-vous rester dans votre habitation actuelle ? Oui Non

Si non, pensez-vous rester sur la commune de St-Martin-le-Beau ? Oui Non

Si oui, quel habitat souhaiteriez-vous (location / propriété, maison individuelle / appartement, en centre-bourg, à l'écart, en lotissement...)?

.....

.....

.....

.....

.....

▪ 8. AVENIR DE L'EXPLOITATION – VIABILITE - PERENNITE

➤ Selon vous, votre exploitation est :

- viable menacée
- en situation incertaine non viable

➤ Remarques éventuelles :

.....

.....

.....

Pour améliorer la viabilité et la pérennité de votre exploitation, quelles seraient les actions à envisager ? Numéroté de 1 à 5 par ordre de priorité

- aménager les bâtiments
- être protégé des constructions nouvelles
- construire de nouveaux bâtiments
- être préservé des infrastructures nouvelles
- effectuer la mise aux normes
- aménager la circulation
- déplacer le siège d'exploitation ou des bâtiments
- autres, précisez :

.....

.....

.....

.....

.....

■ 9. REMARQUES ET REFLEXIONS GENERALES

- Concernant l'agriculture et sa place actuelle et à venir sur la commune :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

- Vous disposez d'un droit d'accès, de modification, de rectification et de suppression des données vous concernant (Art 34 de la loi Informatiques et Libertés).

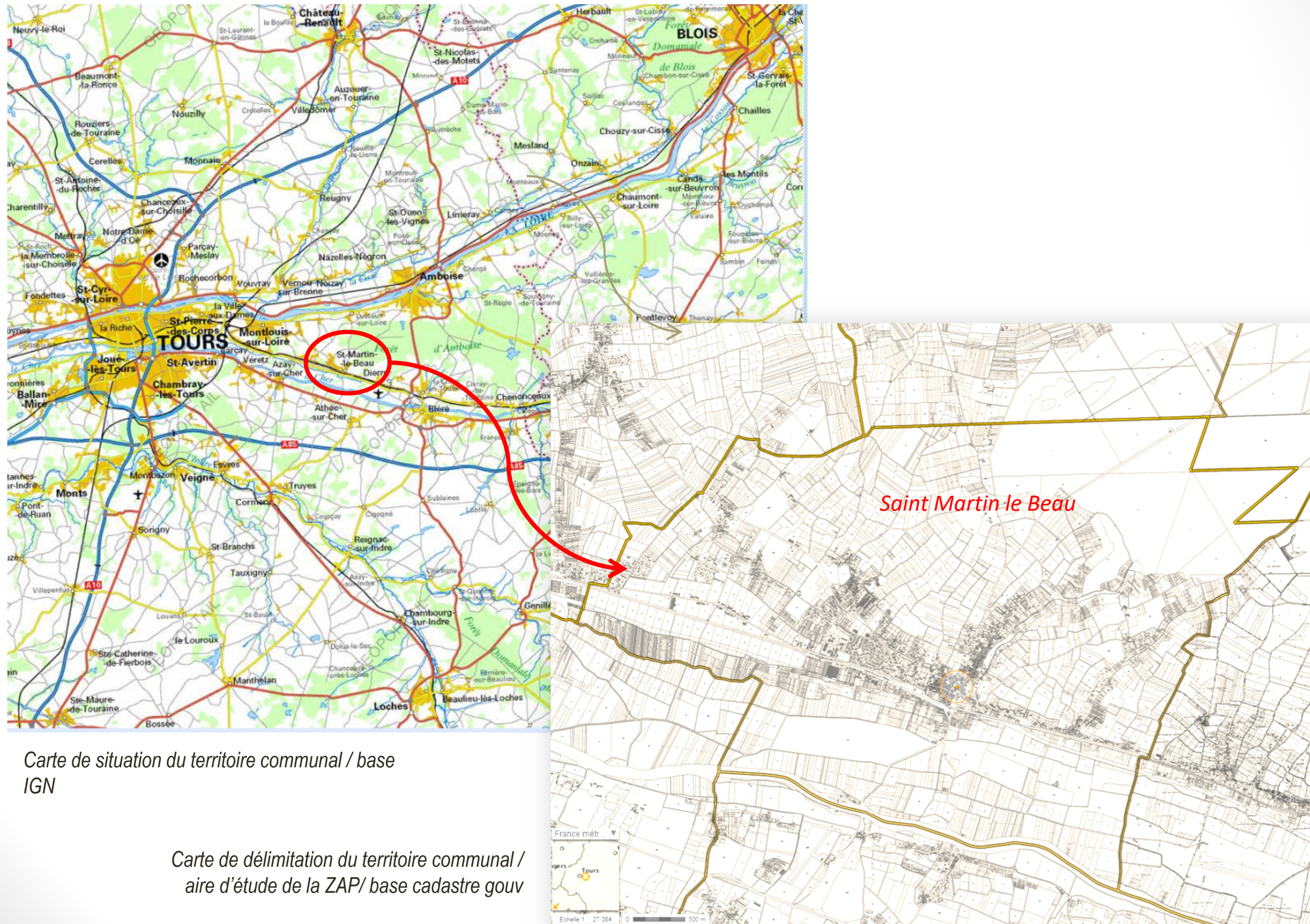


Communauté de communes BLÈRE VAL DE CHER Commune de Saint Martin le Beau

Dossier de Zone Agricole Protégée

2 - Plan de situation

PLAN DE SITUATION



Carte de situation du territoire communal / base
IGN

Carte de délimitation du territoire communal /
aire d'étude de la ZAP/ base cadastre gouv

Sur la commune de Saint-Martin-le-Beau



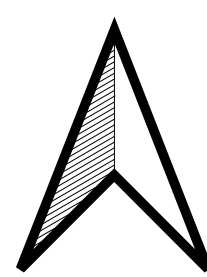
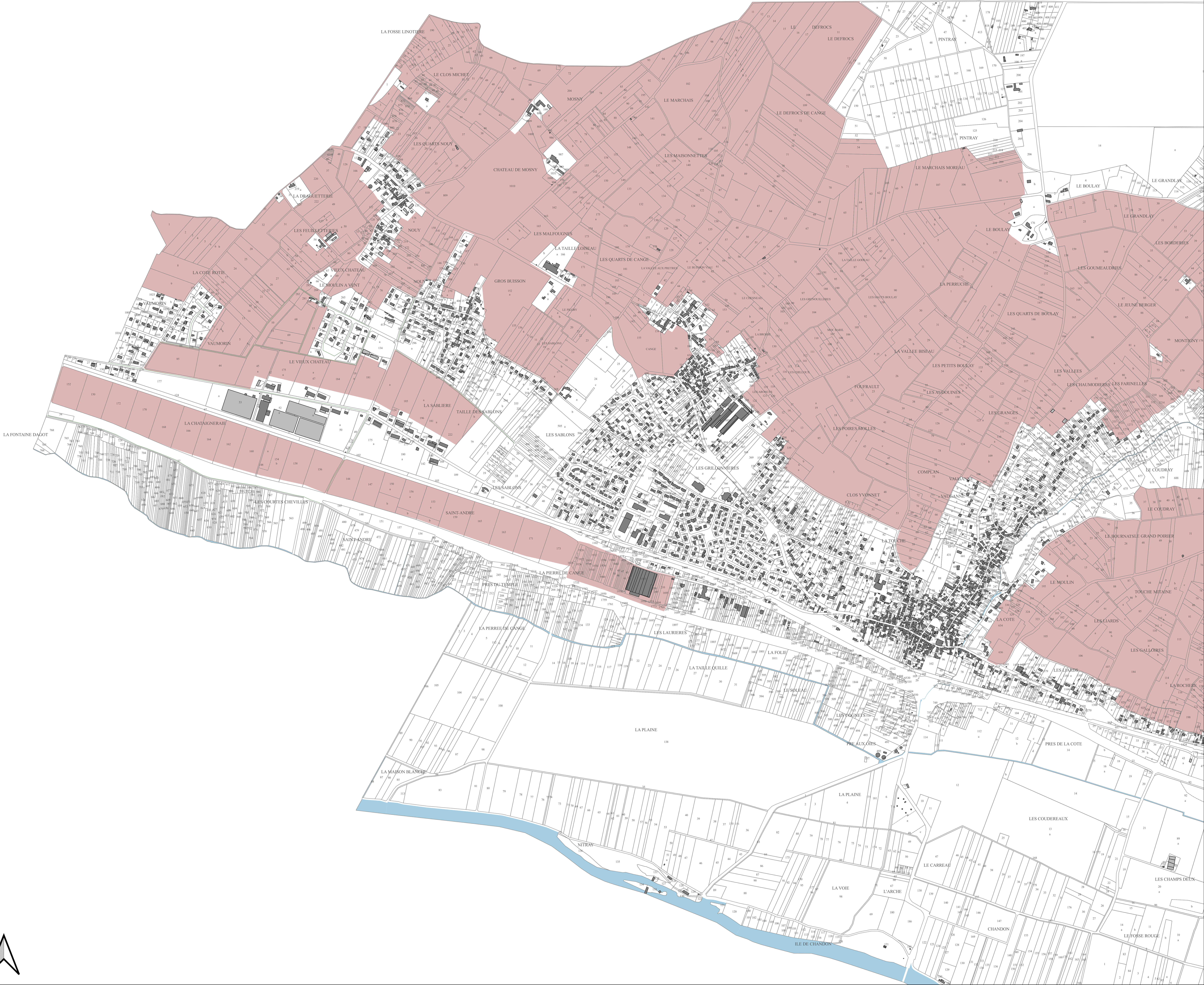
Echelle: 1/5000



Juin 2021

Légende

 ZAP



PÉRIMÈTRE DE ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE

Sur la commune de Saint-Martin-le-Beau



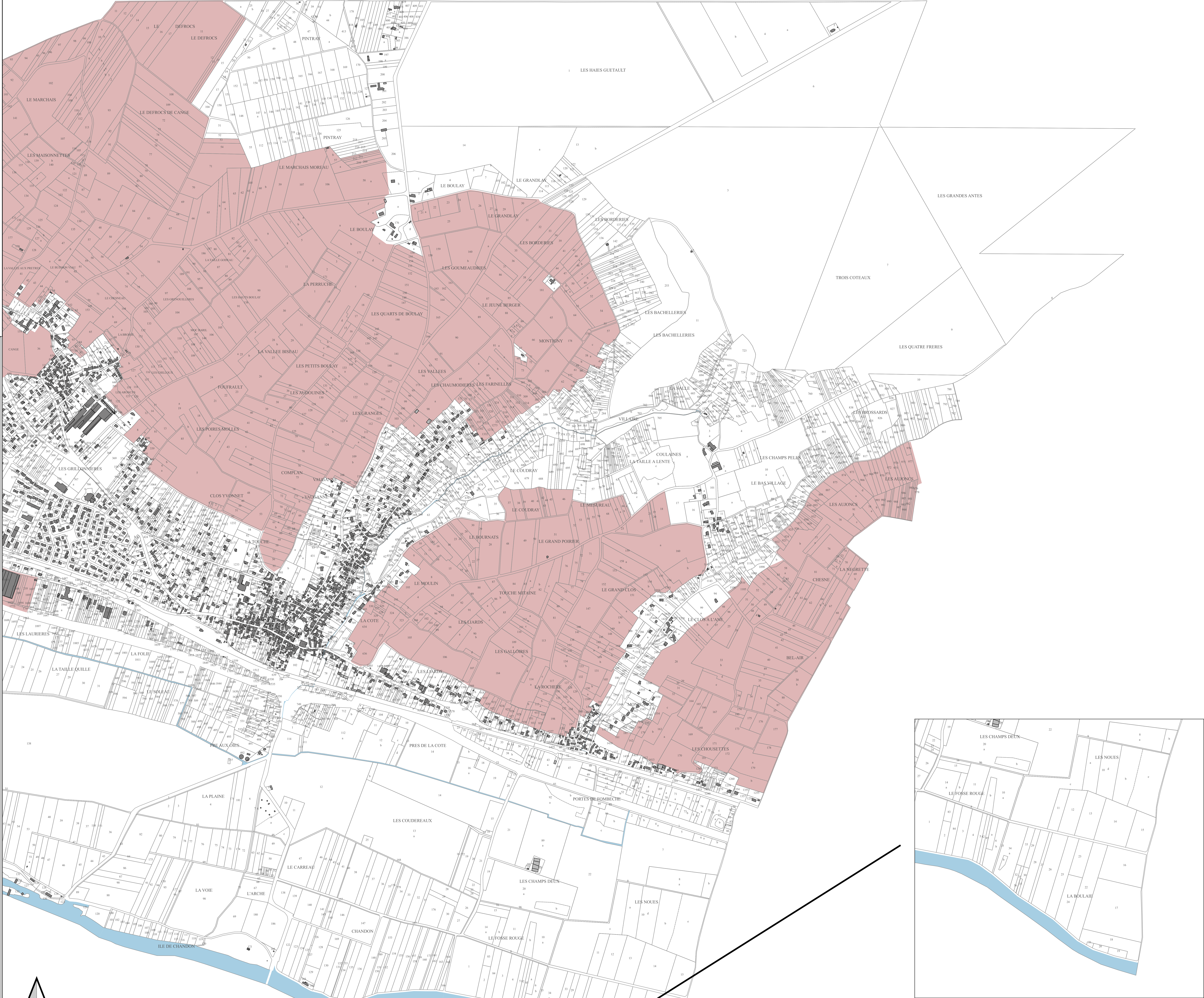
PLANCHE 2 : Secteur Est

Echelle: 1/5000



Juin 2021

Légende
ZAP



**Sur le document graphique du PLU
de Saint-Martin-le-Beau approuvé en conseil
communautaire le 12 Décembre 2019**

**Sur le document graphique du PLU
de Saint-Martin-le-Beau approuvé en conseil
communautaire le 12 Décembre 2019**



Echelle: 1/5000



Juin 2021

ZAJ : Zone urbaine centrale ancienne mixte soumise au risque de mouvement de terrain
 ZBJ : Zone urbaine centrale ancienne inconstructible des jardins et parcs situés sur les arrières de la voie ferrée
 ZJB : Zone urbaine d'extension récente à vocation principale d'habitat
 ZJC : Zone urbaine d'extension récente à vocation principale d'habitat soumise au risque de mouvement de terrain
 ZJL : Zone urbaine à vocation économique
 ZJU : Zone urbaine à vocation économique soumise au risque inondation
 ZE : Zone urbaine à destination des activités et équipements scolaires, culturels, et/ou sportifs
 ZAOUM : Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à court et moyen terme à vocation mixte
 ZLAUH : Zone destinée à l'urbanisation future à long terme à vocation principale résidentielle dominante
 ZLAUM : Zone destinée à l'urbanisation future à long terme à vocation mixte
 ZL : Zone de protection des potentiels agronomiques, biologiques, ou économiques des terres, affectée essentiellement à l'activité agricole et viticole
 ZL1 : Zone agricole consacrée aux activités économiques diffuses
 ZL2 : Zone agricole correspondant aux activités et équipements culturels et/ou sportifs
 ZAG : Zone agricole correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage et soumis au risque d'inondation
 ZAI : Zone agricole soumise au risque d'inondation
 ZAJ : Zone agricole correspondant à la protection des jardins familiaux, soumis au risque d'inondation
 ZAL : Zone agricole correspondant aux richesses agronomiques liées au potentiel maraîcher
 ZMA : Zone agricole correspondant à une mixité bâtie comprenant des activités maraîchères, et des tiers, dotée d'une capacité conditionnée d'évolution
 ZL1 : Zone agricole correspondant à une mixité bâtie comprenant des activités maraîchères, et des tiers, dotée d'une capacité conditionnée d'évolution et soumis au risque d'inondation
 ZAP : Zone agricole correspondant au bâti diffus doté d'un caractère patrimonial, dont la capacité d'évolution est limitée
 ZAV : Zone agricole de protection des potentiels viticoles – zone AOC
 ZAZ : Zone agricole soumis à risque de mouvement de terrain
 ZN : Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique, de leur caractère d'espaces naturels, et/ou de l'existence d'une exploitation forestière
 ZNA : Zone naturelle secteur de taille et de capacité limitée correspondant à une activité équestre et à l'élevage équin
 ZNL : Zone naturelle soumise au risque d'inondation
 ZNL : Zone naturelle correspondant à l'accueil des activités de plein air, à vocation de sports, tourisme et/ou loisirs
 ZNL1 : Zone naturelle correspondant à l'accueil des activités de plein air, à vocation de sports, tourisme et/ou loisirs, soumis au risque d'inondation
 ZNP : Zone naturelle correspondant au bâti diffus doté d'un caractère patrimonial, de capacité limitée d'évolution, et soumis au risque d'inondation

☐ Limites de zones

**Préservation du patrimoine au titre des Elements Remarquables
du Paysage - Article L151-19 du CU**

★ Edifices bâtis

★ Edicules, puits, pierres...

**Préservation du patrimoine au titre des Elements Remarquables
du Paysage - Article L151-23 du CU**

★ Arbres à préserver

- Boisements, parcs, jardins...
- Unies à renforcer par des pl...

★ Haies à renforcer par des plantations

- Haies à préserver

Risques et nuisances

 Zone soumise au risque

--- Zone de nuisances sonores de la RD 140

Préservation au titre

 Espace boisé classé à protéger ou conserver

Préservation au titre de l'Article L151-41 du C.I.

 Emplacement réservé

■ **Emplacement Reserve**

Autres éléments graphiques règlementaires

Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

■ Traitement environnemental et paysager des espaces non

et abords des constructions - frange paysagère à réaliser

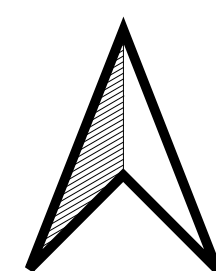
■ Bâtiments agricoles dont le changement de destination est autorisé

sous conditions au titre de l'article L151-11 du CU

--- Chemins inscrits au PDIP

- Limites de constructibilité

Source: LIBRAGO



PÉRIMÈTRE DE ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE

Sur le document graphique du PLU de Saint-Martin-le-Beau approuvé en conseil communautaire le 12 Décembre 2019



PLANCHE 2 : Secteur Est

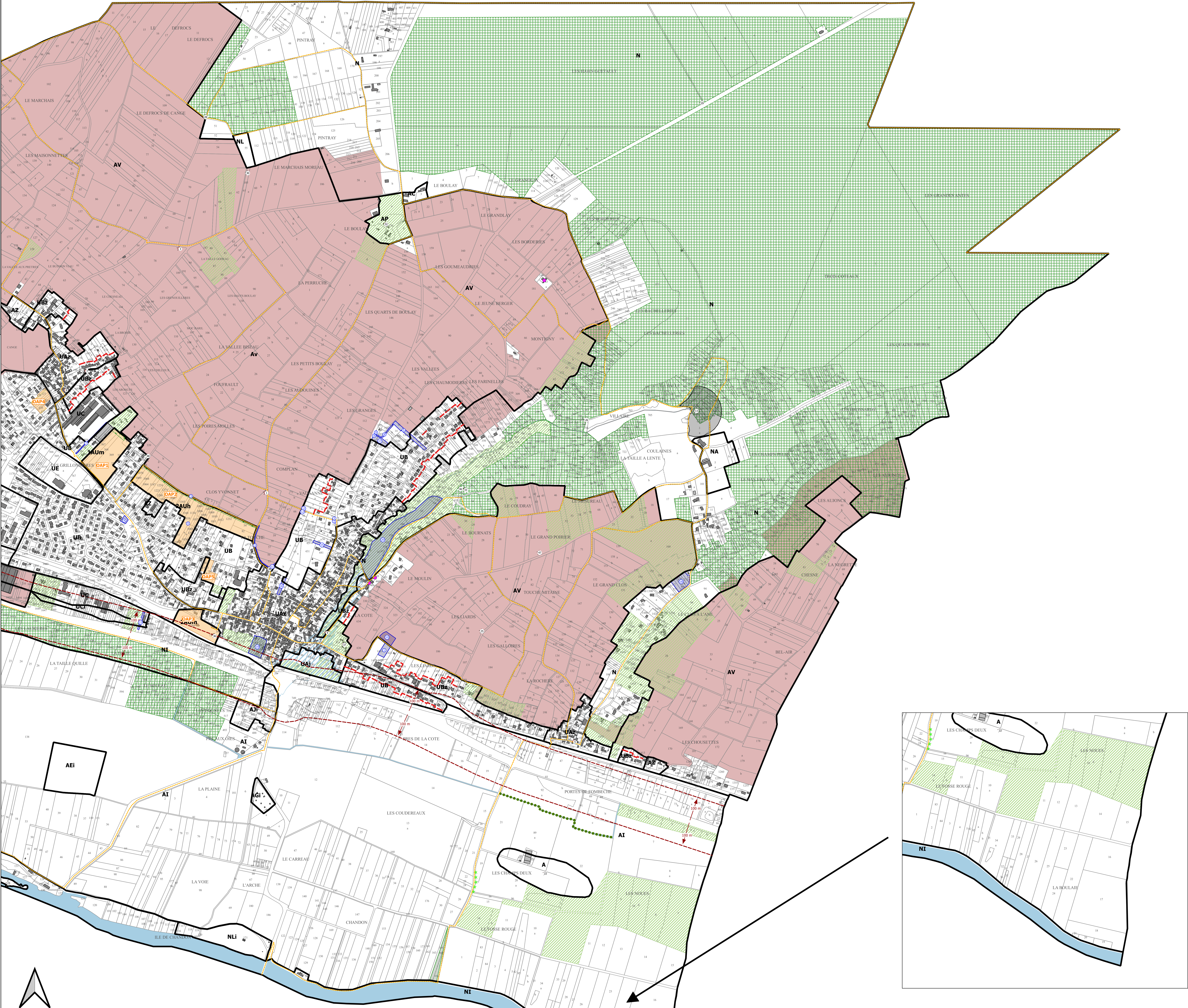
Echelle: 1/5000



Juin 2021

UAz : Zone urbaine centrale ancienne mixte soumise au risque de mouvement de terrain
UAJ : Zone urbaine centrale ancienne inconstructible des jardins et parcs situés sur les arrières de la voie ferrée
UB : Zone urbaine d'extension récente à vocation principale d'habitat
UBz : Zone urbaine d'extension récente à vocation principale d'habitat soumise au risque de mouvement de terrain
UC : Zone urbaine à vocation économique
UI : Zone urbaine à vocation économique soumise au risque inondation
UE : Zone urbaine à destination des activités et équipements scolaires, culturels et/ou sportifs
1AUm : Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à court et moyen terme à vocation mixte
2AUH : Zone destinée à l'urbanisation future à long terme à vocation principale résidentielle dominante
2AUm : Zone destinée à l'urbanisation future à long terme à vocation mixte
A : Zone de protection des potentiels agronomiques, biologiques, ou économiques des terres, affectée essentiellement à l'activité agricole et viticole
AC : Zone agricole consacrée aux activités économiques diffusées
AEI : Zone agricole correspondant aux activités et équipements culturels et/ou sportifs
AGI : Zone agricole correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage et soumis au risque d'inondation
AI : Zone agricole soumise au risque d'inondation
AJI : Zone agricole correspondant à la protection des jardins familiaux, soumis au risque d'inondation
AM : Zone agricole correspondant aux richesses agronomiques liées au potentiel maraîcher
AMA : Zone agricole correspondant à une mixité bâtie comprenant des activités maraîchères, et des tiers, dotée d'une capacité conditionnée d'évolution
AMai : Zone agricole correspondant à une mixité bâtie comprenant des activités maraîchères, et des tiers, dotée d'une capacité conditionnée d'évolution et soumis au risque d'inondation
AP : Zone agricole correspondant au bâti diffus doté d'un caractère patrimonial, dont la capacité d'évolution est limitée
AV : Zone agricole de protection des potentiels viticoles – zone AOC
AZ : Zone agricole soumis à risque de mouvement de terrain
N : Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique, de leur caractère d'espaces naturels, et/ou de l'existence d'une exploitation forestière
NA : Zone naturelle secteur de taille et de capacité limitée correspondant à une activité équestre et à l'élevage équin
NI : Zone naturelle soumise au risque d'inondation
NLI : Zone naturelle correspondant à l'accueil des activités de plein air, à vocation de sports, tourisme et/ou loisirs
NLI : Zone naturelle correspondant à l'accueil des activités de plein air, à vocation de sports, tourisme et/ou loisirs, soumis au risque d'inondation
NPi : Zone naturelle correspondant au bâti diffus doté d'un caractère patrimonial, de capacité limitée d'évolution, et soumis au risque d'inondation

- ☐ Limites de zones
- Préservation du patrimoine au titre des Elements Remarquables du Paysage - Article L151-19 du CU**
- ★ Edifices bâtis
 - ★ Edicules, puits, pierres...
- Préservation du patrimoine au titre des Elements Remarquables du Paysage - Article L151-23 du CU**
- ★ Arbres à préserver
 - ▨ Boissements, parcs, jardins...
 - ▨ Haies à renforcer par des plantations
 - ★ Haies à renforcer par des plantations
 - Haies à préserver
- Risques et nuisances**
- ▨ Zone soumise au risque de rupture de barrage du Battereau
 - ▨ Zones non aedificandi
 - Zone de nuisances sonores de la RD 140
- Préservation au titre de l'Article L113-1 du CU**
- ▨ Espace boisé classé à protéger ou conserver
- Préservation au titre de l'Article L151-41 du CU**
- ▨ Emplacement réservé
- Autres éléments graphiques réglementaires**
- ▨ Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
 - ▨ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions - frange paysagère à réaliser
 - ▨ ZAP
 - Bâtiments agricoles dont le changement de destination est autorisé sous conditions au titre de l'article L151-11 du CU
 - Chemins inscrits au PDIPR
 - Limites de constructibilité



PÉRIMÈTRE DE ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE

Sur le document graphique du PLU de Saint-Martin-le-Beau approuvé en conseil communautaire le 12 Décembre 2019



PLANCHE 3 : Secteur Centre-Bourg

Echelle: 1/2500



Juin 2021

UAz : Zone urbaine centrale ancienne mixte soumise au risque de mouvement de terrain
UAJ : Zone urbaine centrale ancienne inconstructible des jardins et parcs situés sur les arrières de la voie ferrée
UB : Zone urbaine d'extension récente à vocation principale d'habitat
UBz : Zone urbaine d'extension récente à vocation principale d'habitat soumise au risque de mouvement de terrain
UC : Zone urbaine à vocation économique
UI : Zone urbaine à vocation économique soumise au risque inondation
UE : Zone urbaine à destination des activités et équipements scolaires, culturels et/ou sportifs
1AUm : Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à court et moyen terme à vocation mixte
2AUh : Zone destinée à l'urbanisation future à long terme à vocation principale résidentielle dominante
2AUm : Zone destinée à l'urbanisation future à long terme à vocation mixte
A : Zone de protection des potentiels agronomiques, biologiques, ou économiques des terres, affectée essentiellement à l'activité agricole et viticole
AC : Zone agricole consacrée aux activités économiques diffusées
AEI : Zone agricole correspondant aux activités et équipements culturels et/ou sportifs
AGI : Zone agricole correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage et soumis au risque d'inondation
AI : Zone agricole soumise au risque d'inondation
AJI : Zone agricole correspondant à la protection des jardins familiaux, soumis au risque d'inondation
AM : Zone agricole correspondant aux richesses agronomiques liées au potentiel maraîcher
NA : Zone naturelle secteur de taille et de capacité limitée correspondant à une activité équestre et à l'élevage équin
NL : Zone naturelle soumise au risque d'inondation
NI : Zone naturelle correspondant à l'accueil des activités de plein air, à vocation de sports, tourisme et/ou loisirs
NLI : Zone naturelle correspondant à l'accueil des activités de plein air, à vocation de sports, tourisme et/ou loisirs, soumis au risque d'inondation
NPI : Zone naturelle correspondant au bâti diffus doté d'un caractère patrimonial, de capacité limitée d'évolution, et soumis au risque d'inondation

Limites de zones

Préservation du patrimoine au titre des Elements Remarquables du Paysage - Article L151-19 du CU

- ★ Edifices bâtis
- ★ Edicules, puits, pierres...

Préservation du patrimoine au titre des Elements Remarquables du Paysage - Article L151-23 du CU

- ★ Arbres à préserver
- Boisements, parcs, jardins...
- Haies à renforcer par des plantations
- Haies à renforcer par des plantations
- Haies à préserver

Risques et nuisances

- Zone soumise au risque de rupture de barrage du Battereau
- Zones non aedificandi
- Zone de nuisances sonores de la RD 140

Préservation au titre de l'Article L113-1 du CU

- Espace boisé classé à protéger ou conserver

Préservation au titre de l'Article L151-41 du CU

- Emplacement réservé

Autres éléments graphiques réglementaires

- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions - frange paysagère à réaliser
- ZAP
- Bâtiments agricoles dont le changement de destination est autorisé sous conditions au titre de l'article L151-11 du CU
- Chemins inscrits au PDIPR
- Limites de constructibilité

