1-Rapport de présentation

Tome 3 : annexes du rapport de présentation

Dossier 2 : diagnostic

L'AGRICULTURE

COMMUNAUTÉ Touraine-Est Vallées

PLUi Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 11 décembre 2025

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 11 décembre 2025 portant approbation du PLUi

Communauté Touraine-Est Vallées

Vincent MORETTE
Président de Touraine-Est Vallées

atu Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

SOMMAIRE

INTRODUCTION 5
CHAPITRE 1 : L'AGRICULTURE AU SEIN DU TERRITOIRE.....7
1_ Des espaces agricoles majoritairement dédiés aux grandes cultures et à la vigne 8
2_ Une forte densité de sites d'activité viticole 10
3_ Un maintien des espaces dediés à la viticulture.....11
CHAPITRE 2 : LES EVOLUTIONS RECENTES (RECENSEMENT AGRICOLE) 13
1_ Un regroupement des exploitations qui se poursuit 14
2_Une économie agricole dominée par la viticulture.....16
3_Une main d'œuvre agricole en légère baisse.....17
4_Un essor de la diversification et des circuits courts 18
CHAPITRE 3 : ETAT DES LIEUX DES EXPLOITATIONS ET PERSPECTIVES (ENQUETE) 19
1_ Principales caractéristiques des exploitations 20
2_ Pratiques spécifiques et diversification 22
3_ Les contraintes d'exploitation.....23
4_ Devenir des exploitations 24
5_ Les projets envisagés dans les 10 prochaines années 25
6_ Atouts et difficultés du territoire intercommunal 28
7_ Les enjeux à prendre en compte selon les exploitants 28
CHAPITRE 4 : SYNTHESE DES ENJEUX PAR SECTEUR GEOGRAPHIQUE.....29
1_ Secteur 1 (Monnaie, Reugny) 30
2_ Secteur 2 (Chançay, Vernou-sur-Brenne, Vouvray).....30
3_ Secteur 3 (Montlouis-sur-Loire / la Ville-aux-Dames) 31
4_ Secteur 4 (Azay-sur-cher, Véretz, Larçay) 32

Liste des figures et cartes

Figure 1 : les espaces agricoles au sein de Touraine-Est vallées 8
Figure 2 : les espaces agricoles au sein de Touraine-Est vallées 8
Carte 1 : sites d'activité agricole et espaces cultivés au sein de Touraine-Est vallées 9
Carte 2 : sites agricoles et projets identifiés par les exploitants (2021) 10
Figure 3 : répartition de sites d'activité agricole au sein du zonage des PLU communaux 11
Figure 4 : répartition de espaces classés en AOC en fonction de leur occupation 11
Figure 5 : nombre d'exploitations, SAU totale et SAU moyenne par exploitation de Touraine-Est Vallées entre 1970 et 2020 (par secteur géographique) 15
Figure 6 : nombre d'exploitations de Touraine-Est Vallées en fonction de leur taille en 2010 et 2020 et évolution en part relative entre 2010 et 2020 15
Figure 7 : surface agricole utile cumulée des exploitations de Touraine-Est Vallées en fonction de leur taille en 2010 et 2020 et évolution en part relative entre 2010 et 2020 15
Figure 8 : nombre d'exploitations par orientation technique (OTEX) à Touraine-Est Vallées 16
Figure 9 : SAU totale par orientation technique (OTEX) à Touraine-Est Vallées 17
Figure 10 : Main d'œuvre employée par les exploitations de Touraine-Est Vallées en 2010 et 2020 et évolution en part relative entre 2010 et 2020 (total d'ETP par taille d'exploitations) 17
Figure 11 : Main d'œuvre employée par les exploitations de Touraine-Est Vallées en 2010 et 2020 et évolution en part relative entre 2010 et 2020 (total d'ETP par secteur géographique) 18
Figure 12 : répartition des exploitations ayant répondu à l'enquête en fonction du type d'activité et du secteur d'implantation de leur siège 20
Figure 13 : surface agricole utile moyenne par exploitation 20
Figure 14 : nombre moyen d'actifs (en équivalent temps plein) selon le type d'activité 21
Figure 15 : pratiques agricoles et certification selon le type d'activité 22
Figure 16 : autres activités (hors production et vente) pratiquées par les exploitations 22
Figure 17 : contraintes rencontrées par les exploitations 23
Figure 18 : distance des sites d'exploitation par rapport aux tiers selon le type d'activité 23
Figure 19 : part des exploitants rencontrant des difficultés selon l'activité agricole 24
Figure 20 : date de cessation d'activité envisagée 24
Figure 21 : évolutions envisagées par les exploitants dans les 10 prochaines années 25
Figure 22 : diversification des activités envisagées par les exploitants 26
Figure 23 : bâtiments et installations en projet 27

INTRODUCTION

Le présent document constitue la synthèse du diagnostic agricole réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Touraine-EstVallées. Ce diagnostic s'est déroulé de février 2021 à janvier 2022.

Afin de rendre compte des spécificités de l'activité agricole dans les différentes parties du territoire de Touraine-Est Vallées, les résultats du diagnostic sont présentés à l'échelle intercommunale et à l'échelle de quatre grands secteurs géographiques[1].

Le diagnostic agricole repose sur les sources d'informations suivantes :

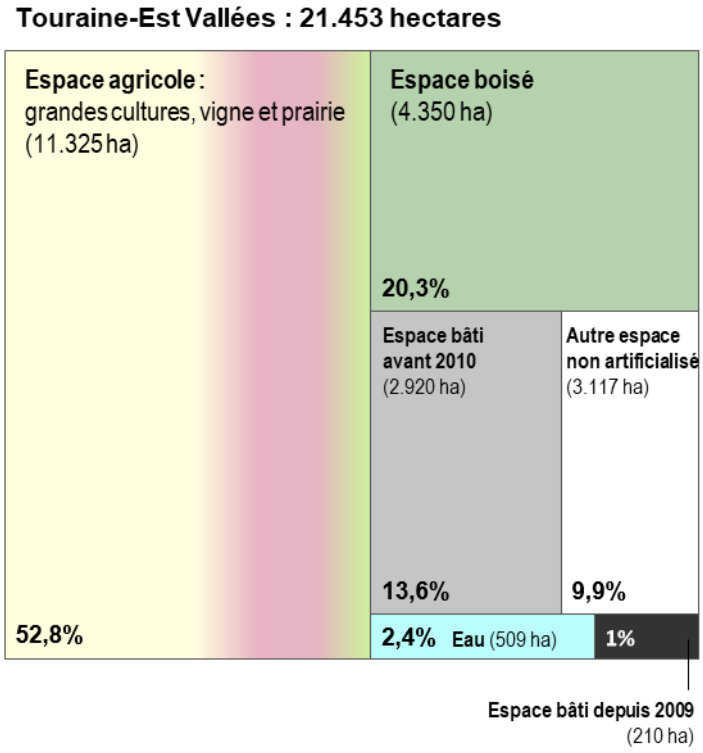
- Les données du registre parcellaire graphique (RPG) administré par l'Agence de Service et de Paiement et recensant les îlots de culture déclarés au titre de la politique agricole commune en 2020 ; ces données n'offrant pas une couverture exhaustive de l'utilisation agricole des sols, elles ont été complétées par un inventaire des parcelles cultivées en vigne réalisé à partir des dernières photos aériennes diffusées par l'IGN (2018) ;
- Les données du recensement agricole (RA) diffusées par le Ministère de l'agriculture sur le site **agreste** à l'échelle communale depuis janvier 2022 ;
- Une enquête auprès de 400 établissements du secteur agricole (au sens SIRENE) présents sur le territoire de Touraine-Est Vallées réalisée entre février et octobre 2021 ;
- Des échanges collectifs en présence des élus et techniciens des 10 communes, des exploitants et des organisations professionnelles agricoles (représentants des syndicats viticoles et de la chambre d'agriculture d'Indre-et-Loire notamment) lors de réunions dans les communes (identification des sites d'activité agricole), d'un atelier intercommunal (le 01/12/21) et d'une réunion de restitution auprès des agriculteurs des résultats du diagnostic (en visioconférence et en présentiel dans les locaux de la chambre d'agriculture d'Indre-et-Loire le 18/01/2022).

[1] Secteur 1 : Monnaie et Reugny (Gâtine Tourangelle et vallée de la Brenne) ; secteur 2 : Chançay, Vernou-sur-Brenne et Vouvray (Vouvrillon, vallées de la Brenne, rive nord de la vallée de la Loire et vallée de la Cisse) ; secteur 3 : Montlouis-sur-Loire et la Ville-aux-Dames (plateau Montlouisien et rive sud de la Loire) ; secteur 4 : Azay-sur-Cher, Véretz et Larçay (vallée du Cher et plateau de Champeigne).

CHAPITRE 1 :
L'AGRICULTURE AU SEIN DU TERRITOIRE (OCCUPATION DES SOLS)

1_DES ESPACES AGRICOLES MAJORITAIREMENT DEDIES AUX GRANDES CULTURES ET A LA VIGNE

Figure 1 : les espaces agricoles au sein de Touraine-Est vallées

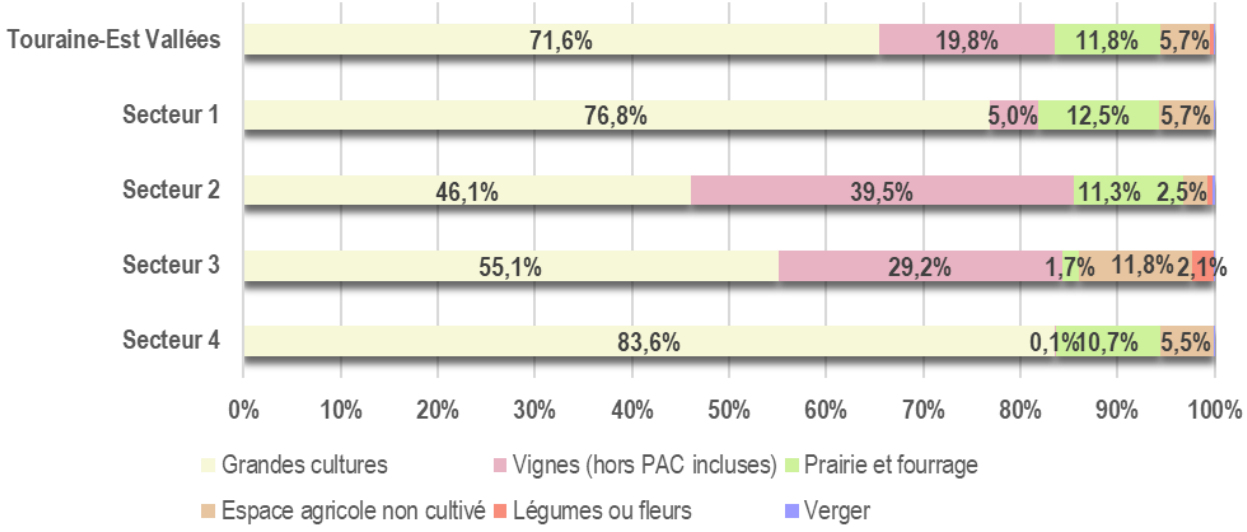


Les espaces agricoles[2] constituent le premier mode d'occupation des sols du territoire intercommunal (53%), devant les espaces boisés (20%), les espaces urbanisés (15% dont environ 1% bâtis après 2010) et les autres espaces non artificialisés (12%).

Les grandes cultures représentent les deux tiers de l'espace à usage agricole, suivies par la viticulture (20%), le fourrage et les prairies permanentes (12%) et les espaces agricoles non cultivés (6%). Le maraichage et l'arboriculture, autrefois largement présents sur le territoire (en particulier dans les vallées de la Loire et du Cher), représentent aujourd'hui moins d'1% des espaces agricoles.

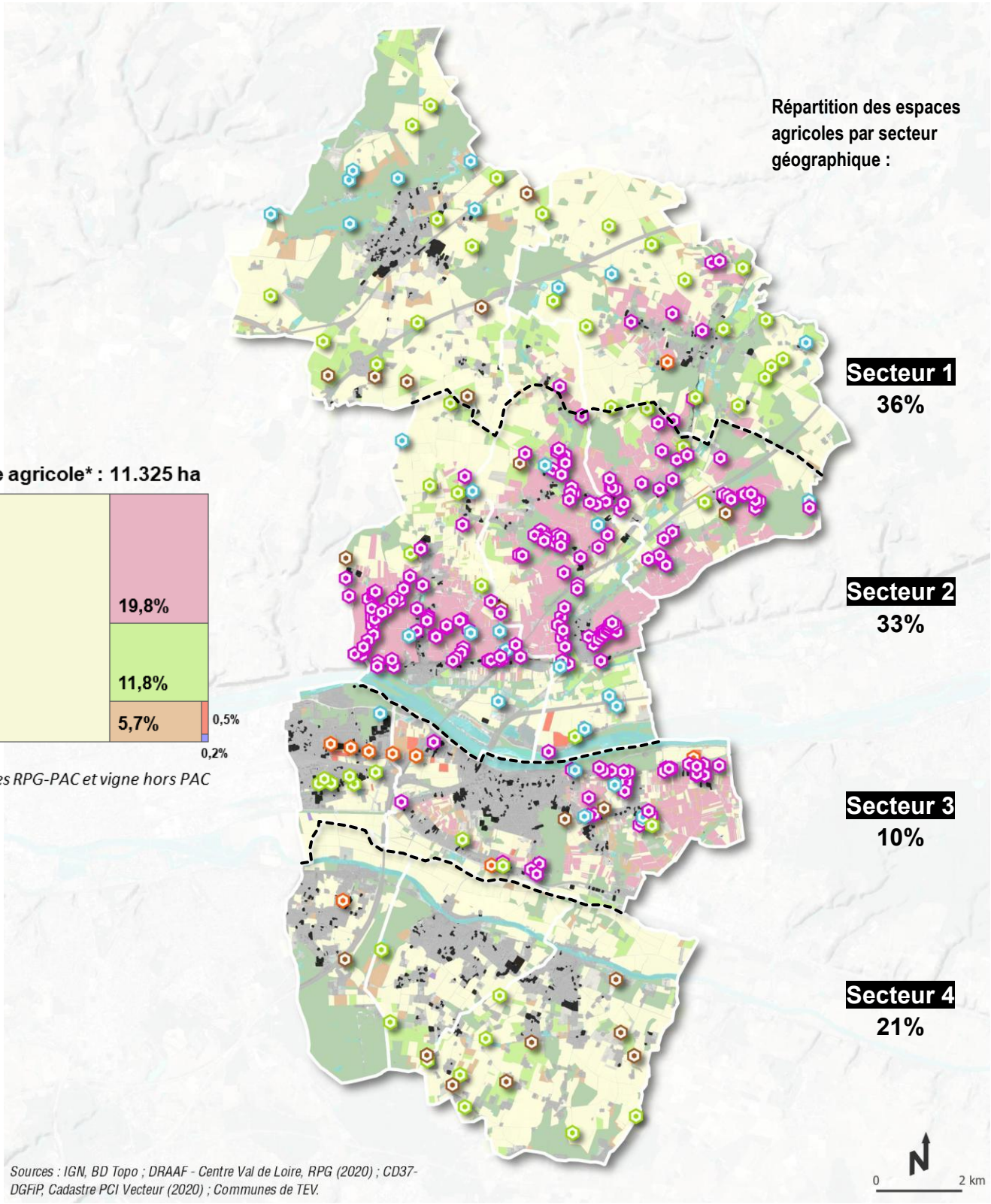
L'occupation agricole du territoire varie sensiblement du nord au sud du territoire intercommunal, comme l'indique l'analyse par secteur géographique ci-après :

Figure 2 : les espaces agricoles au sein de Touraine-Est vallées



[2] Regroupant les îlots de culture déclarés à la PAC et vignes hors PAC.

Carte 1 : sites d'activité agricole et espaces cultivés au sein de Touraine-Est vallées



Activités dominantes des sites agricoles
- Viticulture
- Grande culture
- Élevage ou culture et élevage associés
- Maraichage
- Autres (Sylviculture et activité forestière, arboriculture, non renseigné, ...)

Îlots de culture déclarés à la PAC en 2020
- Céréales
- Prairie et fourrage
- Légumes ou fleurs
- Verger
- Espace agricole non cultivé
- Vigne (photo-interprétation 2018)
- Eau
- Boisement

Espace bâti
- Avant 2010
- Après 2010

2_UNE FORTE DENSITE DE SITES D'ACTIVITE VITICOLE

Carte 2 : sites agricoles et projets identifiés par les exploitants (2021)

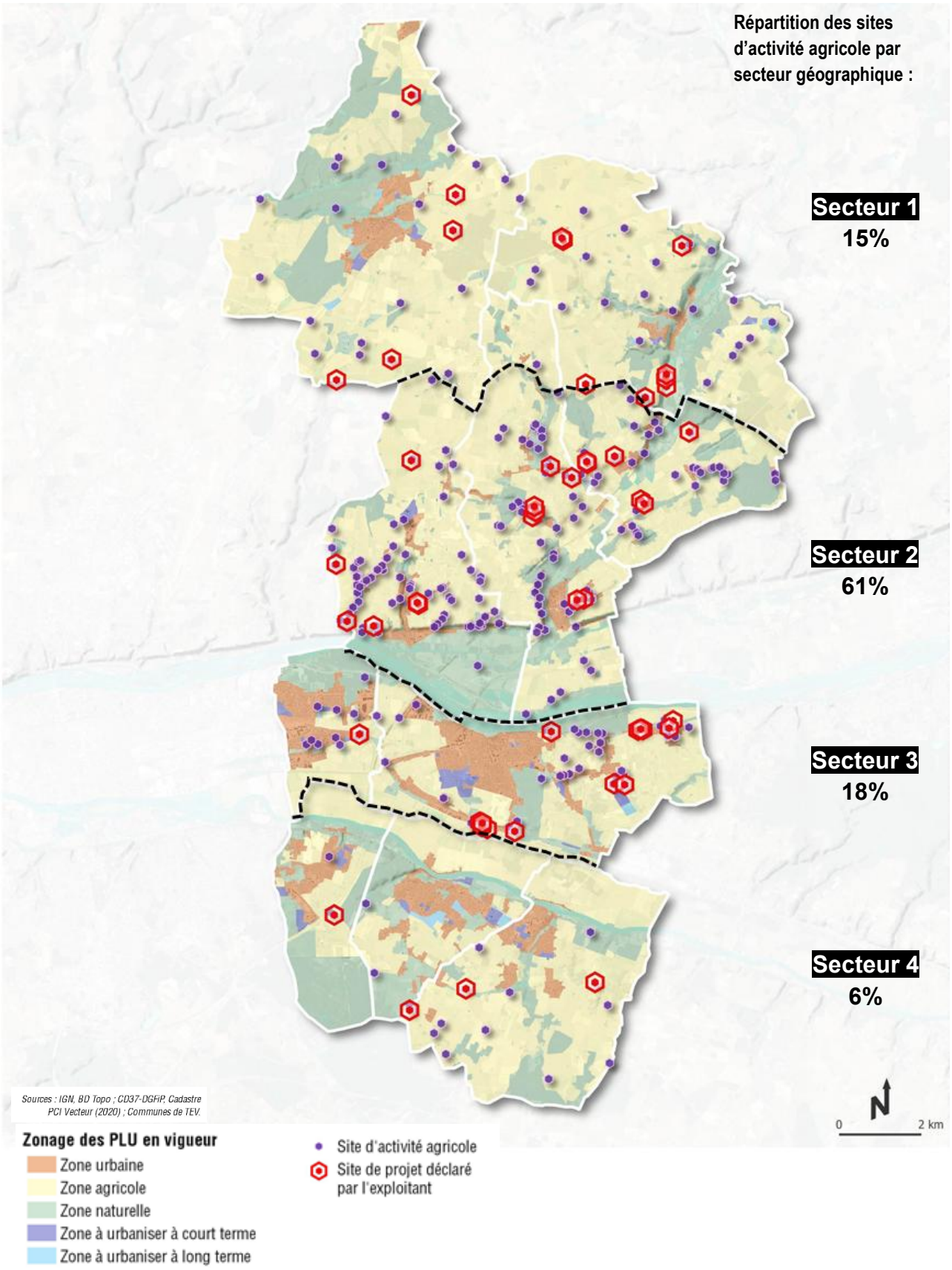
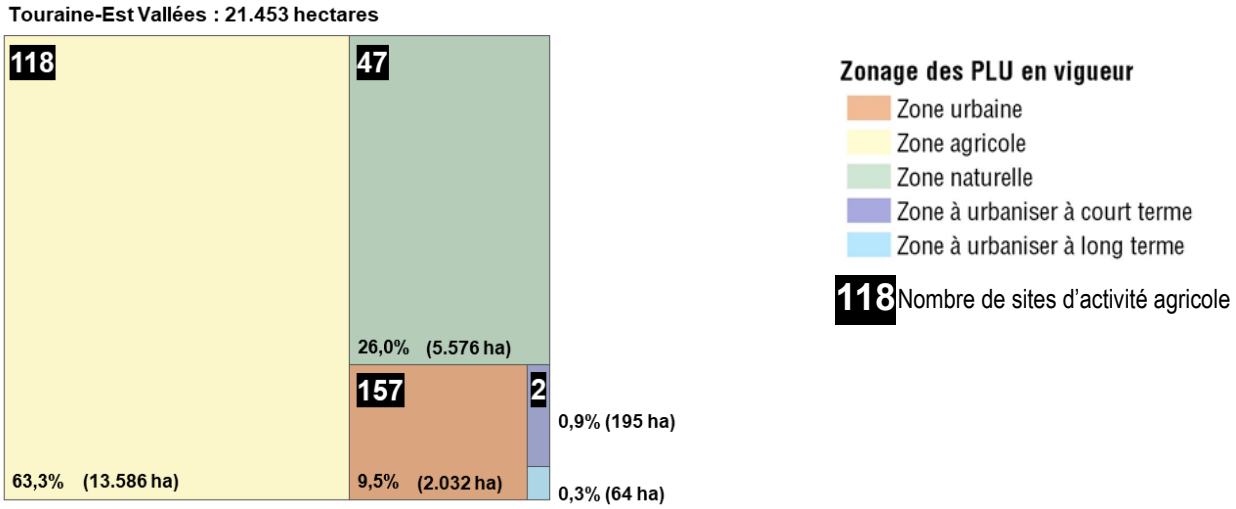


Figure 3 : répartition de sites d'activité agricole au sein du zonage des PLU communaux



Plus de 80% des sites d'activité agricole sont implantés dans les secteurs dominés par la viticulture (Vouvrillon et plateau Montlouisien). Près d'un site d'activité agricole sur deux recensés sur le territoire intercommunal (118 sites sur 324) est aujourd'hui classé en zone U des PLU. Cette forte imbrication au sein des espaces bâtis s'explique par la présence de nombreux sites viticoles dans les noyaux d'habitat historiques (bourgs, hameaux, vallées viticoles) des plateaux du Vouvrillon et de Montlouis-sur-Loire. Ces mêmes espaces concentrent une part importante des projets mentionnés par les exploitants ayant répondu à l'enquête réalisée en 2021 (voir ci-après). Les sites d'activité agricole implantés en zone A (36%) et en zone N (15%) des PLU sont en majorité voués aux grandes cultures et à l'élevage.

3_UN MAINTIEN DES ESPACES DEDIES A LA VITICULTURE

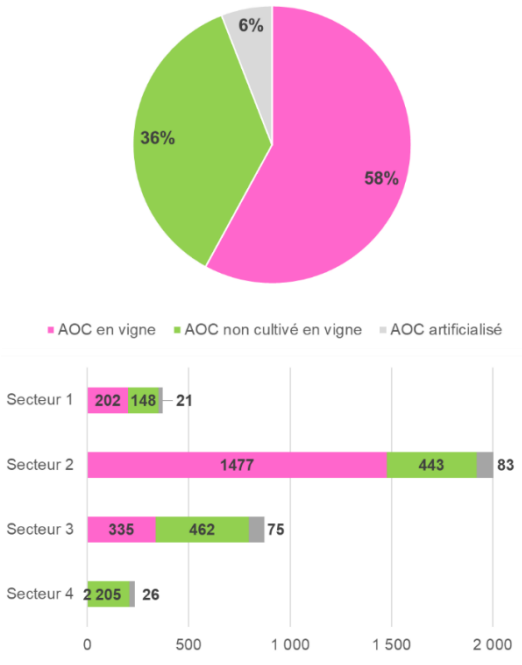


Figure 4 : répartition des espaces classés en AOC en fonction de leur occupation

Les espaces classés en AOC représentent 3 480 ha dont 68% cultivés en vigne (2 015 ha).

Le secteur 2 (Chançay, Vernou-sur-Brenne, Vouvray) regroupe 73% des parcelles en vigne présentes sur le territoire de Touraine-Est Vallées, le secteur 3 (Montlouis-sur-Loire) 17% et le secteur 1 (Reugny) 10%.

La culture de la vigne est résiduelle au sud du Cher (deux hectares sur Azay-sur-Cher et Larçay) et absente de la commune de Monnaie.

Depuis 2005, les parcelles classées en AOC et cultivées en vigne ont reculé de 56 hectares (2,8%). Les parcelles en AOC urbanisées depuis cette date représentent 36 hectares.

CHAPITRE 2 :
LES EVOLUTIONS RECENTES (RECENSEMENT AGRICOLE)

1_UN REGROUPEMENT DES EXPLOITATIONS QUI SE POURSUIT

Les données du dernier recensement agricole[3] (2020) permettent de dresser un état des lieux actualisé des caractéristiques et des évolutions de l'agriculture à l'échelle des 10 communes de Touraine-Est Vallées. À la différence de l'enquête réalisée auprès des exploitants dans le cadre du PLUi en 2021 (voir ci-après), les données du recensement agricole couvrent l'ensemble des exploitations ayant leur siège d'exploitation sur le territoire de Touraine-Est vallées[4].

Le territoire de Touraine-Est Vallées abrite 5,7% des exploitations d'Indre-et-Loire utilisant 3,7% de la surface agricole utile (SAU)[5] départementale mais représentant 8% du potentiel de production agricole départemental en 2020. Ce dernier recule de 3% entre 2010 et 2020 (contre -11% dans le département), soit 54 979 k€ de production brute standard (PBS)[6], avec des évolutions contrastées entre les quatre secteurs (baisse de 9% dans le secteur 1 mais hausse de 7% à 20% dans les trois autres secteurs). Le cheptel de Touraine-Est Vallées demeure peu important (totalisant 1 619 unités globales de bétail (UGB) en 2020 soit 1,3% des UGB en Indre-et-Loire) et recule de 10% entre 2010 et 2020.

Observée depuis 1970, **la baisse du nombre d'exploitations et la hausse simultanée de la surface moyenne des exploitations restent soutenues,** même si le processus ralentit sur trois secteurs depuis 2000. Entre 2010 et 2020, le nombre d'exploitations agricoles à Touraine-Est Vallées est passé de 299 à 208 unités soit une baisse de 30% (contre 25% aux échelles nationale et départementale). Depuis 2010, la surface agricole utile (SAU) à Touraine-Est Vallées est passée de 40 à 60 hectares par exploitation, soit une hausse de 48% (contre 33% en Indre-et-Loire). Après une baisse sensible de la SAU totale de plus de 2 000 hectares entre 1970 et 2000, on observe une **stabilisation de la surface agricole totale exploitée** sur le territoire de Touraine-Est Vallées (12 195 hectares en 2020 soit 600 hectares supplémentaires depuis 2000), cette dernière progressant dans les secteurs 1 et 3 tandis qu'elle stagne dans le secteur 4 et baisse dans le secteur 2.

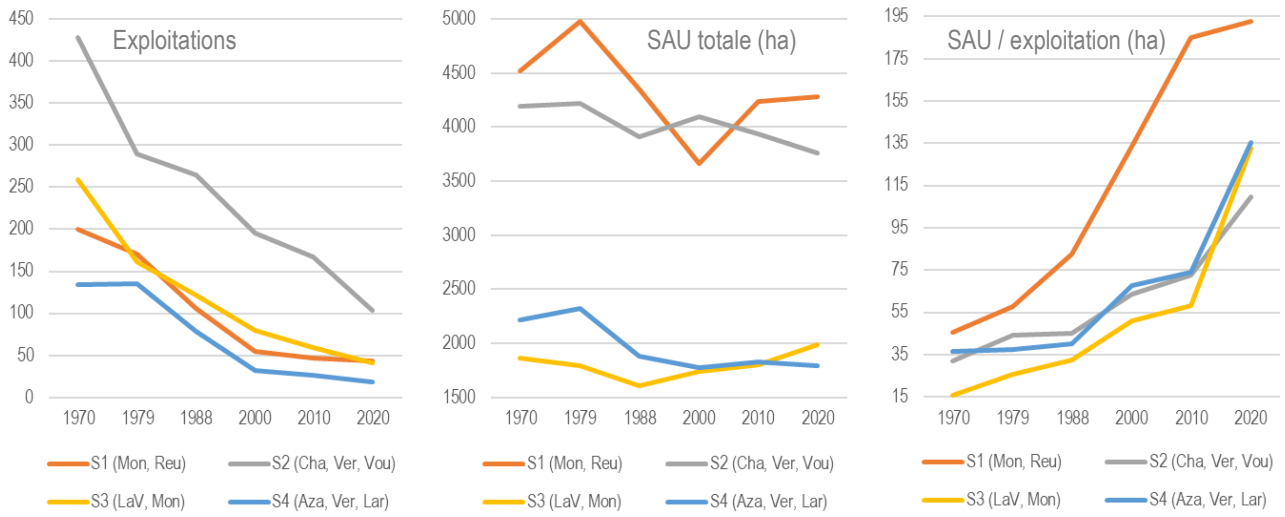
[3] Source : Ministère de l'Agriculture et de la Souveraineté alimentaire, Agreste.

[4] Afin de rendre compte des spécificités des différentes parties du territoire intercommunal, les données du recensement agricole sont présentées à l'échelle des 4 secteurs géographiques utilisés précédemment pour l'analyse de l'occupation agricole du sol.

[5] La superficie agricole utilisée (SAU) comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous abri, jardins familiaux...), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers...).

[6] Les surfaces agricoles et les cheptels déclarés au recensement agricole sont valorisés selon des coefficients permettant le calcul de leur production brute standard (PBS). Cette PBS est une production potentielle de chacune des exploitations, calculée selon les prix et rendements d'une année donnée. Les coefficients de PBS représentent la valeur de la production potentielle par hectare ou par tête d'animal présent hors toute aide. Ils sont exprimés en euros. Pour le recensement agricole 2020, les coefficients utilisés pour le calcul de la PBS résultent des valeurs moyennes des rendements et des prix observés sur la période 2015 à 2019. À partir du total des PBS de toutes ses productions végétales et animales, une exploitation agricole est classée dans une classe de dimension économique (Cdex). En 2020, la classification en dimension économique a été revue, afin de mieux refléter la répartition des exploitations selon leur PBS. Les exploitations sont désormais classées en quatre catégories de taille (voir figure 6 ci-après), contre trois auparavant. Ainsi, sont considérées :
- « micro », les exploitations dont la PBS est inférieure à 25 000 euros ;
- « petite », celles dont la PBS est comprise entre 25 000 et 100 000 euros ;
- « moyenne » celles avec une PBS comprise entre 100 000 et 250 000 euros ;
- « grande » celles de plus de 250 000 euros de PBS.

Figure 5 : nombre d'exploitations, SAU totale et SAU moyenne par exploitation de Touraine-Est Vallées entre 1970 et 2020 (par secteur géographique)



L'analyse des résultats du recensement agricole selon la taille des exploitations (au sens économique) révèle un recul important des micro-exploitations et une baisse moindre des grandes exploitations prolongeant le processus observé depuis 50 ans. Les catégories intermédiaires évoluent dans des proportions qui ne semblent pas corrélées à leur rang (on observe un recul plus important pour les exploitations moyennes que pour les petites). Malgré une baisse de leur nombre, les exploitations petites et grandes connaissent une augmentation de leur superficie agricole utile (respectivement +18 et +23%).

Figure 6 : nombre d'exploitations de Touraine-Est Vallées en fonction de leur taille en 2010 et 2020 et évolution en part relative entre 2010 et 2020

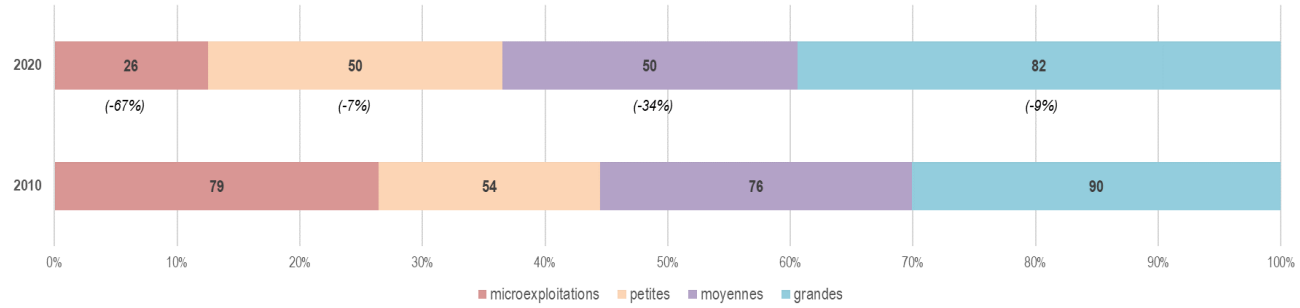
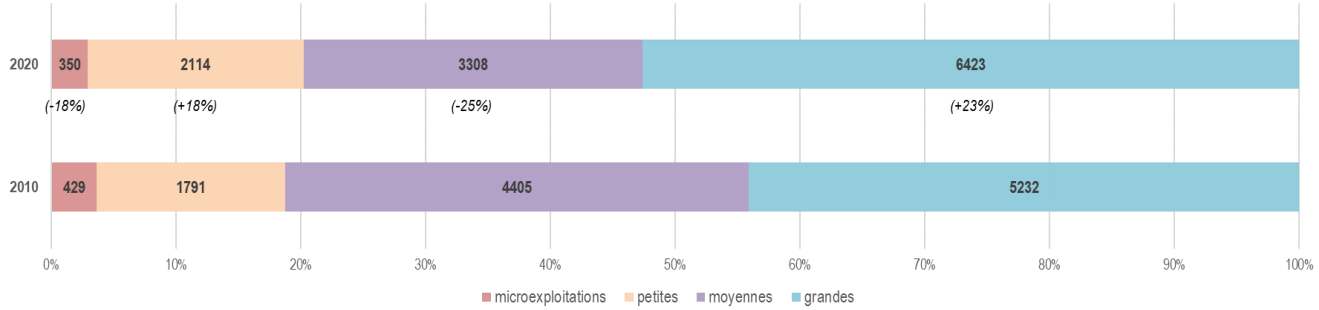


Figure 7 : surface agricole utile cumulée des exploitations de Touraine-Est Vallées en fonction de leur taille en 2010 et 2020 et évolution en part relative entre 2010 et 2020



2_UNE ECONOMIE AGRICOLE DOMINEE PAR LA VITICULTURE

Le recensement agricole de 2020 confirme la prépondérance de la viticulture dans l'agriculture de Touraine-Est vallées. La viticulture constitue l'orientation technico-économique (OTEX) de 59% des exploitations de Touraine-Est Vallées en 2020. Malgré une baisse d'un tiers du nombre d'exploitations viticoles, le territoire intercommunal abrite toujours 21% des exploitations viticoles d'Indre-et-Loire comme en 2010. La SAU de ces exploitations représente 26% de la SAU de Touraine-Est Vallées en 2020 et demeure stable (+30 ha). 21% de cette SAU est en agriculture biologique (contre 20% pour les prairies et 4% pour les grandes cultures).

Le nombre d'exploitations pratiquant les grandes cultures n'évolue pas (59 exploitations en 2020). Leur SAU totale progresse de 14% (+880 hectares). La culture des plantes à fibres et industrielles est marginale (39 ha).

Le secteur de la polyculture et/ou polyélevage enregistre une baisse de 60% du nombre d'exploitations (passant de 20 à huit exploitations) et de 4,5% de la SAU totale (-930 hectares).

Le secteur de l'élevage bovin (lait et viande) perd une exploitation (soit sept exploitations en 2020). La SAU totale de ce secteur progresse de 73% et le cheptel bovin de 11% (1 554 UGB en 2020). Les autres types d'élevage (ovins, caprins, volailles, lapins) sont très peu développés et en recul, à l'exception de l'élevage équins (44 UGB en 2020). Le territoire intercommunal abrite 5 exploitations pratiquant l'apiculture en 2020 soit une exploitation de moins qu'en 2010. Malgré leur faible nombre, ces exploitations totalisent 1 980 ruches soit 23% du cheptel apicole départemental.

En dépit du passé maraicher du territoire, les exploitations dédiées à la culture des légumes et fruits occupent une place marginale au sein de l'agriculture intercommunale (15 exploitations totalisant une SAU de 38 hectares en 2020 soit 1% de la SAU départementale dédiée à ces cultures).

Figure 8 : nombre d'exploitations par orientation technique (OTEX) à Touraine-Est Vallées

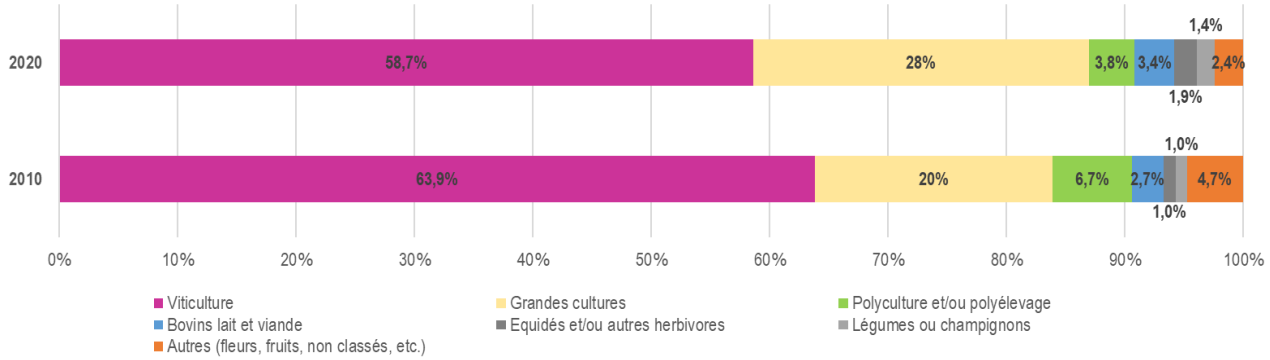
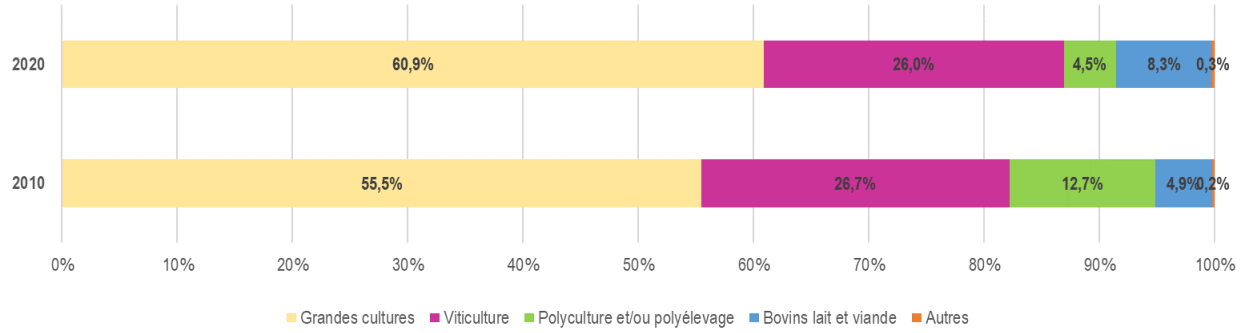


Figure 9 : SAU totale par orientation technique (OTEX) à Touraine-Est Vallées



3_UNE MAIN D'ŒUVRE AGRICOLE EN LEGERE BAISSE

À l'échelle intercommunale, la main d'œuvre employée par les exploitations agricoles, exprimée en équivalent temps plein (ETP), totalise 584 ETP soit 7,6% de la main d'œuvre des exploitations d'Indre-et-Loire en 2020. Elle recule de 4% entre 2010 et 2020 (contre 2% à l'échelle départementale).

En 2020, la main d'œuvre totale des exploitations de Touraine-Est Vallées regroupe 1 646 actifs dont 578 actifs permanents (chefs d'exploitations, membre de la famille et salariés permanents) et 1 068 actifs saisonniers et occasionnels.

Corrélée à la baisse du nombre d'exploitation, la baisse du nombre de chefs d'exploitations et de co-exploitants atteint 32% (-35% en ETP) et celle de la main d'œuvre familiale 15% (cette catégorie d'actifs connaissant cependant une hausse de 15% en ETP entre 2010 et 2020).

Le nombre de travailleurs saisonniers et occasionnels a progressé de 5% depuis 2010 et représente 67 ETP soit 12% du volume de travail de l'ensemble des exploitations de Touraine-Est Vallées (8% en 2010).

Figure 10 : Main d'œuvre employée par les exploitations de Touraine-Est Vallées en 2010 et 2020 et évolution en part relative entre 2010 et 2020 (total d'ETP par taille d'exploitations)

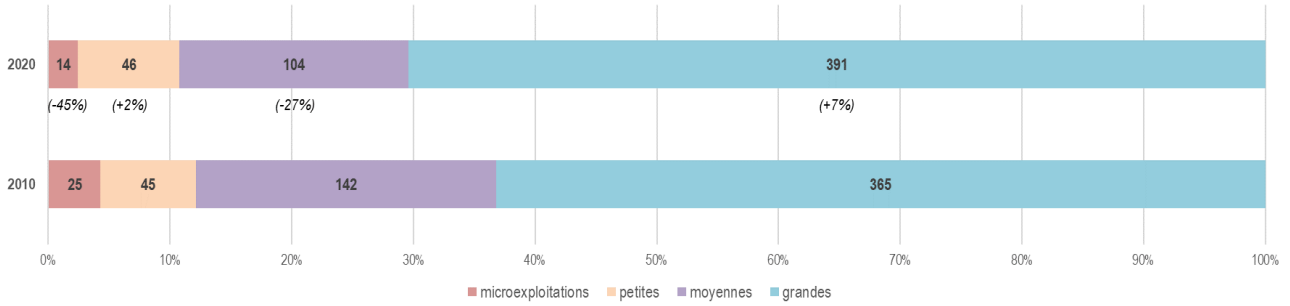
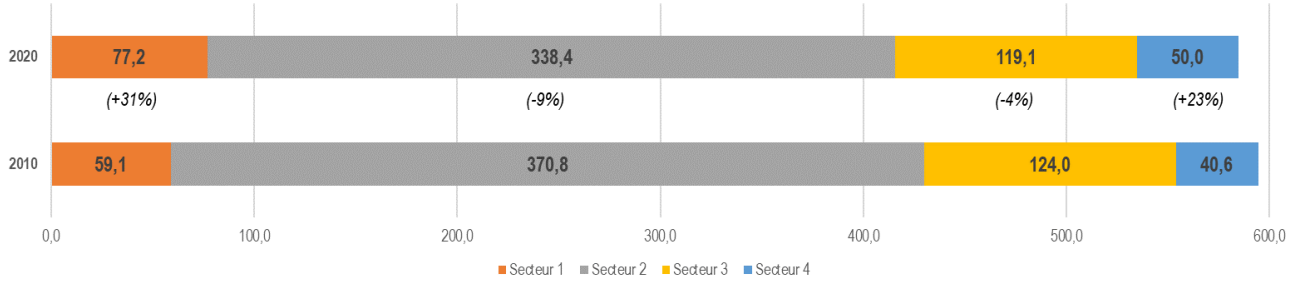


Figure 11 : Main d'œuvre employée par les exploitations de Touraine-Est Vallées en 2010 et 2020 et évolution en part relative entre 2010 et 2020 (total d'ETP par secteur géographique)



4_UN ESSOR DE LA DIVERSIFICATION ET DES CIRCUITS COURTS

En 2020, 9 exploitations pratiquent la transformation de produits agricoles (contre trois en 2010). **Les exploitations se livrant à des activités de diversification ont progressé de 285% passant de 13 à 50 unités.** Le nombre d'exploitations pratiquant le tourisme reste stable (10). Seules trois exploitations comportent une activité de production d'énergies renouvelables. Le travail à façon constitue le type de diversification qui a le plus progressé (de 0 en 2010 à 19 en 2020).

Les exploitations participant aux circuits courts (hors vin) ont fortement progressé sur la période (+688% soit 126 exploitations en 2020). 20 exploitations pratiquent la vente directe (hors vin) en 2020 (contre 15 en 2010).

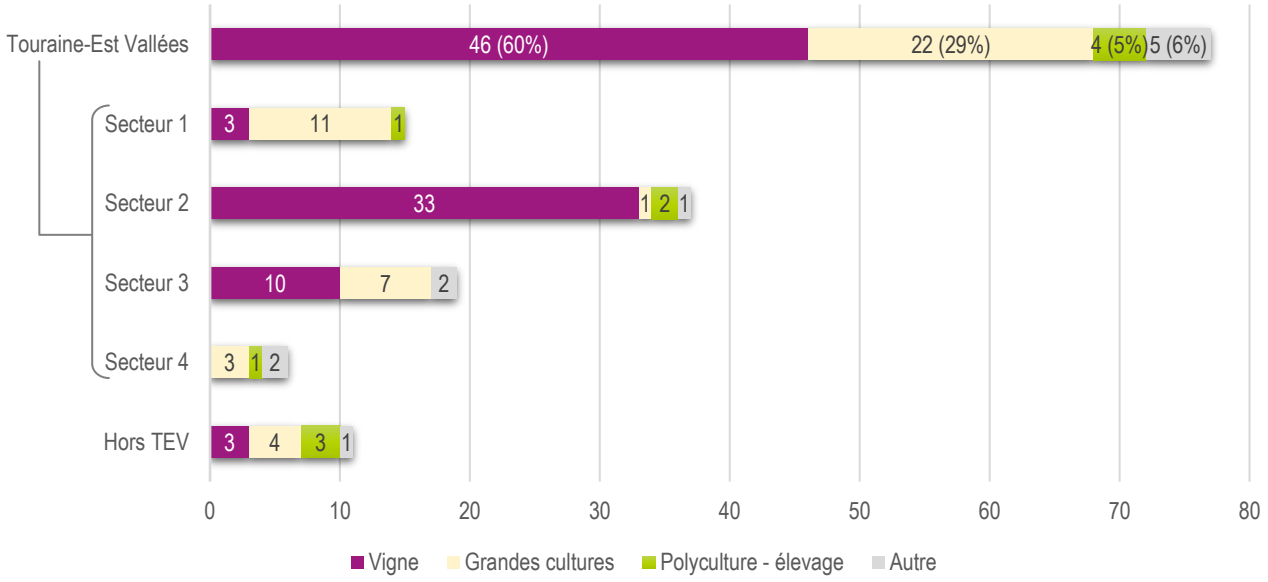
Le nombre d'exploitations engagées dans l'agriculture biologique a augmenté de 91% soit 42 exploitations en 2020. 60% bénéficient d'un autre signe officiel de qualité (AOP, IGP, Label Rouge). Leur nombre a reculé de 38% depuis 2010, soit une proportion équivalente à la baisse du nombre d'exploitations viticoles observée sur la période.

CHAPITRE 3 :
ETAT DES LIEUX DES EXPLOITATIONS ET PERSPECTIVES (ENQUETE)

1_PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES EXPLOITATIONS

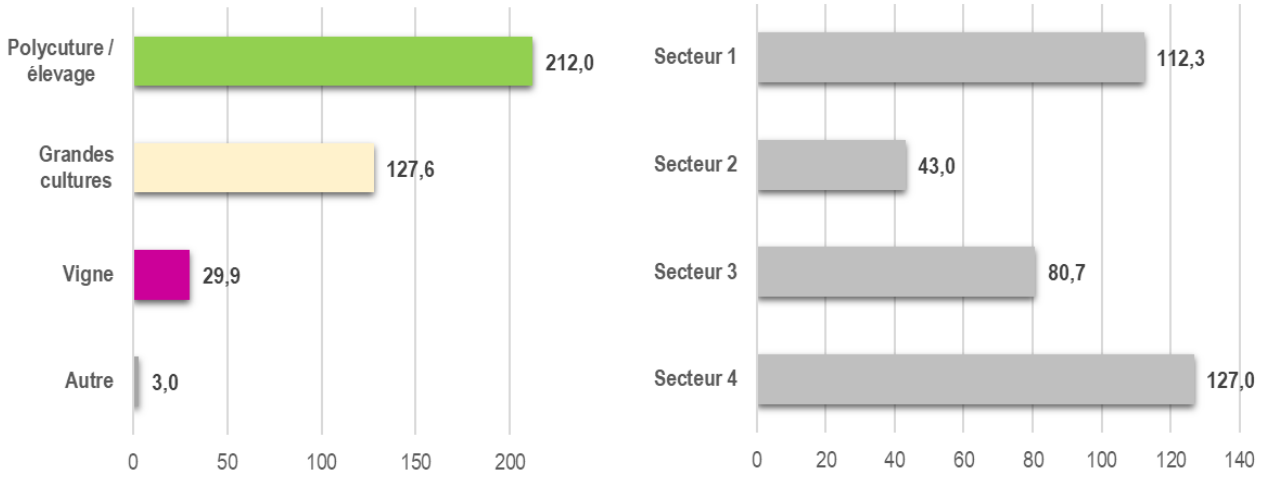
450 questionnaires ont été envoyés par Touraine-Est Vallées aux entreprises agricoles recensées dans le fichier SIRENE (dont 180 établissements bénéficiaires de la politique agricole commune) entre février et septembre 2021. **79 entreprises ont répondu dont 58 exploitations agricoles ayant leur siège sur le territoire de Touraine-Est Vallées, soit 28% des exploitations comptabilisées par le recensement agricole de 2020.**

Figure 12 : répartition des exploitations ayant répondu à l'enquête en fonction du type d'activité et du secteur d'implantation de leur siège



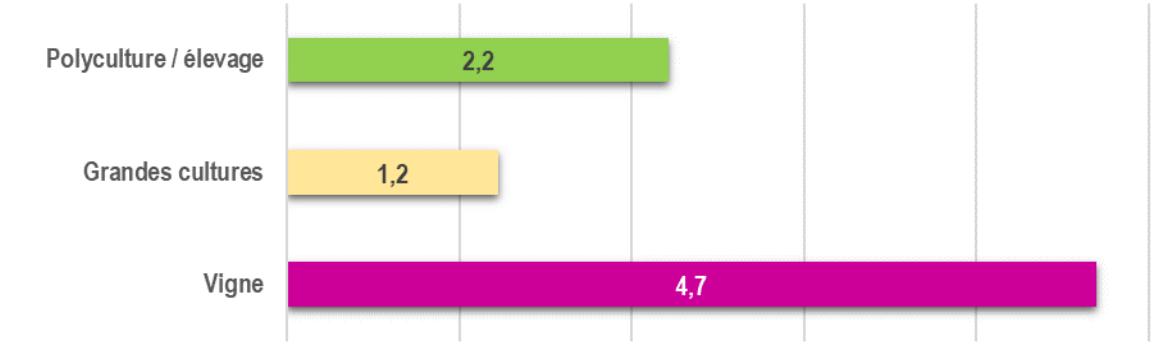
La viticulture regroupe 60% des exploitations ayant répondu à l'enquête. Les secteurs 2 et 3 abritent 72% des exploitations ayant répondu à l'enquête.

Figure 13 : surface agricole utile moyenne par exploitation (en hectares par type d'exploitation et par secteur géographique)



La surface agricole utile (SAU) par exploitation moyenne varie fortement selon le type d'activité. Les secteurs géographiques où la viticulture est largement représentée sont ceux où la surface moyenne des exploitations est la plus faible.

Figure 14 : nombre moyen d'actifs (en équivalent temps plein) selon le type d'activité



Les exploitations ayant répondu au questionnaire (43) emploient 169 équivalents temps-plein (ETP), soit 3,9 ETP en moyenne. À l'instar de la surface agricole utile, le nombre d'actifs moyen par exploitation varie selon le type d'activité. Les exploitations viticoles emploient en moyenne près de cinq ETP contre seulement 1,2 en grandes cultures.



Exploitation viticole – Vernou-sur-Brenne



Exploitation agricole – Chançay (ferme de Vilmorin, culture de céréales et légumineuses, accueil du public et vente directe)

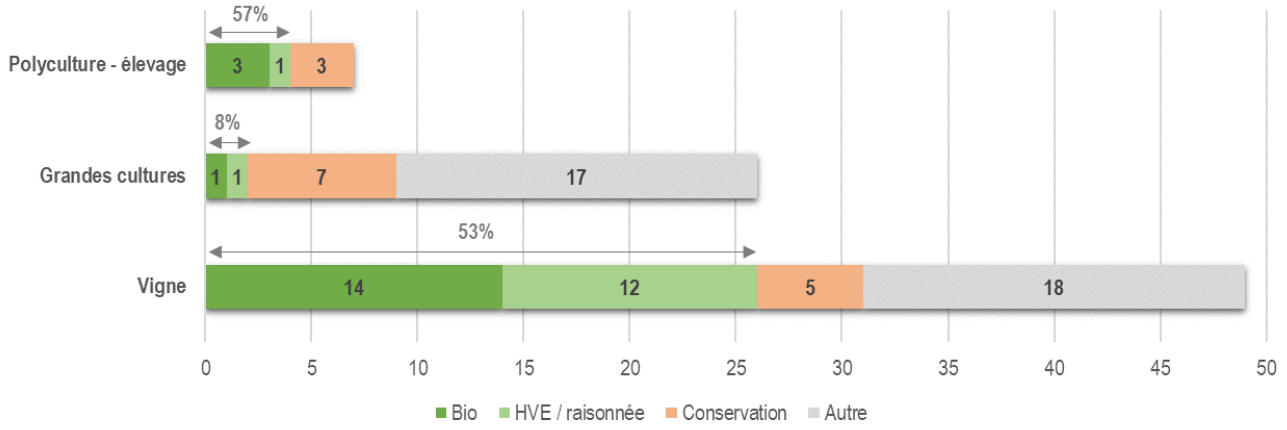


Exploitation agricole – Azay-sur-Cher (ferme de Patouillard, élevage bovin laitier et vente directe)

2_PRATIQUES SPECIFIQUES ET DIVERSIFICATION

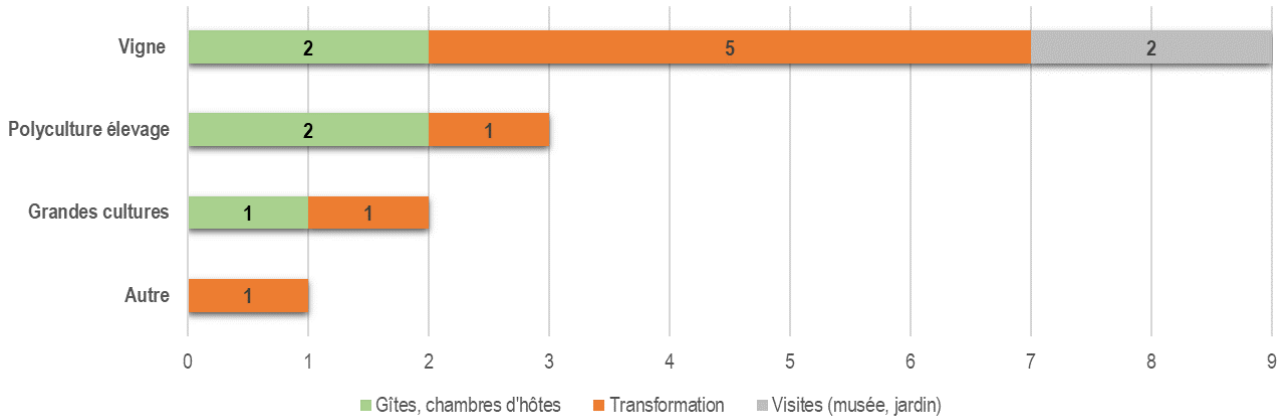
22% des exploitations ayant répondu à l'enquête sont engagées en agriculture biologique et 17% sont certifiées Haute Valeur Environnementale[7]. Par ailleurs, 18% des exploitations déclarent être engagées en agriculture de conservation des sols.

Figure 15 : pratiques agricoles et certification selon le type d'activité



84% des exploitations viticoles (33) et 40% des élevages bovins (trois) pratiquent la vente directe. En dehors de la vente directe, les activités de diversification (transformation, accueil à l'exploitation, hébergement touristique) sont limitées en nombre. Les projets évoqués par les exploitants ayant répondu à l'enquête (voir ci-après) semblent indiquer néanmoins une volonté de diversification des activités au-delà de la production agricole (et de la vente directe pour la viticulture).

Figure 16 : autres activités (hors production et vente) pratiquées par les exploitations



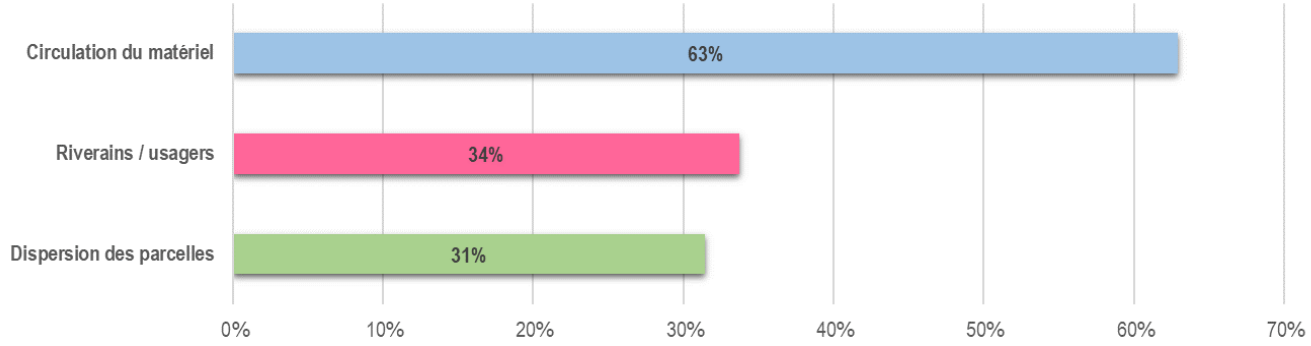
[7] Mise en place en 2012, la Haute Valeur Environnementale (HVE) s'appuie sur des indicateurs de performance environnementale qui portent sur l'intégralité de l'exploitation. La certification permet d'attester que les éléments de biodiversité (haies, bandes enherbées, arbres, fleurs, insectes…) sont très largement présents sur l'exploitation et que la pression des pratiques agricoles sur l'environnement (air, climat, eau, sol, biodiversité, paysages) est réduite au minimum. Source : Ministère de l'agriculture, juin 2022.

3_LES CONTRAINTES D'EXPLOITATION

Les difficultés de circulation du matériel agricole constituent la principale contrainte évoquée par les exploitants. Celle-ci est davantage ressentie par les exploitations de grandes cultures et d'élevage bovin.

Cette situation s'explique par l'implantation de nombreux sites d'exploitation dans des sites d'habitat ancien (hameaux et bourgs), des trafics importants sur les principaux axes routiers utilisés par les exploitants et une urbanisation proche des axes et des sites d'activité agricole.

Figure 17 : contraintes rencontrées par les exploitations



Plus de deux sites d'exploitation sur trois sont situés à moins de 50 mètres d'un tiers (près de quatre sites sur cinq pour la viticulture). Cette contrainte est fortement ressentie par les éleveurs bovins dont les bâtiments sont soumis à des distances réglementaires d'implantation par rapport aux tiers.

La proximité des tiers tend à se renforcer avec l'urbanisation du territoire (Touraine-Est Vallées est l'EPCI qui connaît la plus forte croissance démographique du département) et la reconversion des anciens sites d'exploitation en habitat.

Figure 18 : distance des sites d'exploitation par rapport aux tiers selon le type d'activité

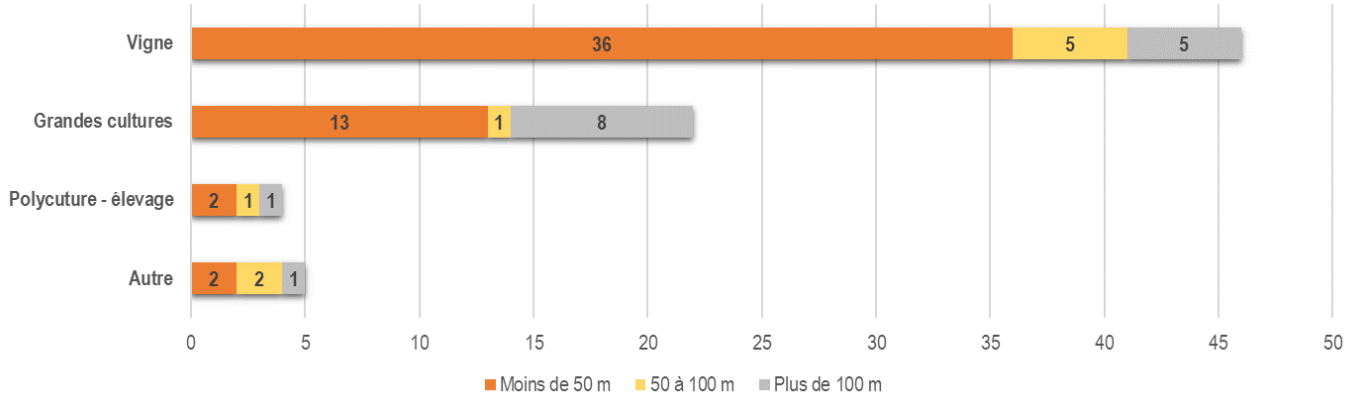
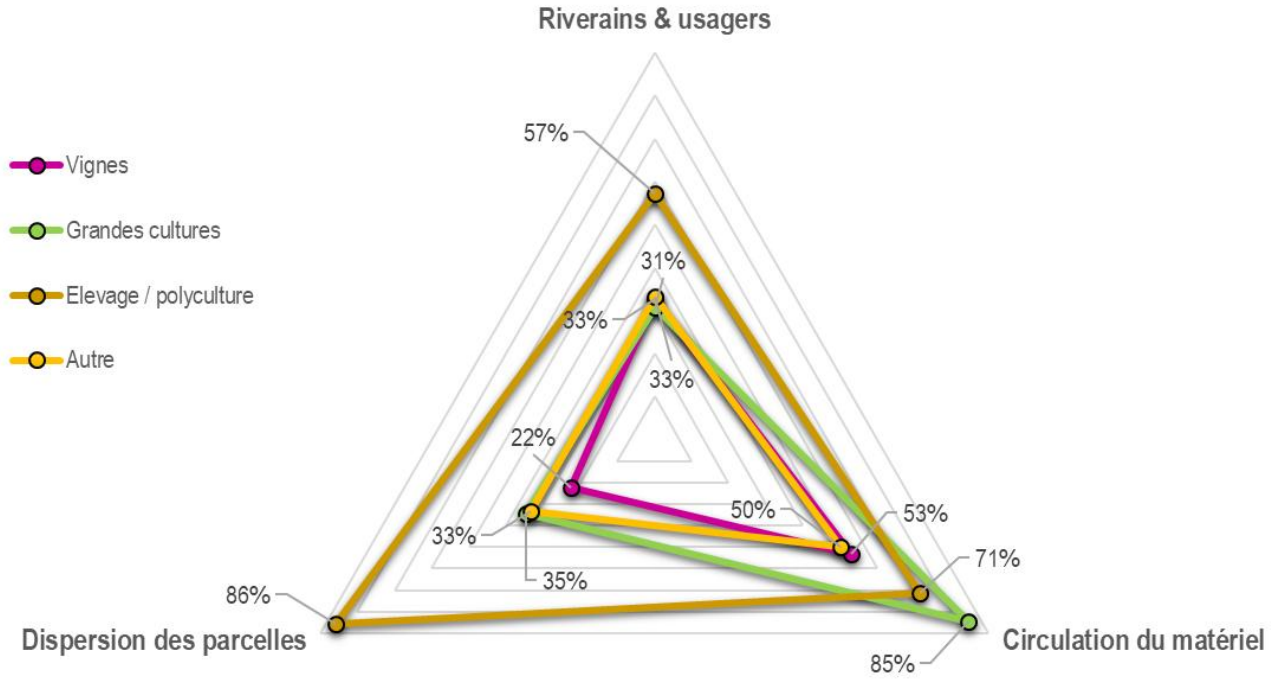


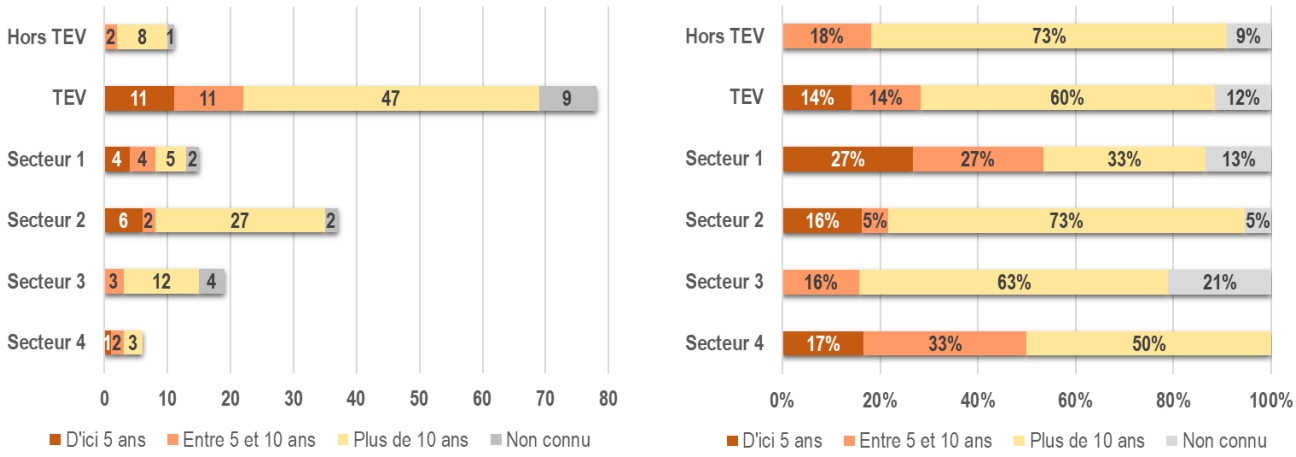
Figure 19 : part des exploitants rencontrant des difficultés selon l'activité agricole



4_DEVENIR DES EXPLOITATIONS

Les secteurs 1 et 4 sont les deux secteurs où l'enjeu de renouvellement des exploitations est le plus important : 54% des exploitations seront en cessation d'activité d'ici 10 ans dans le secteur 1 et 50% dans le secteur 4. Cette proportion est nettement plus faible dans les deux autres secteurs à dominante viticole (21% dans le secteur 2 et 16% dans le secteur 3).

Figure 20 : date de cessation d'activité envisagée

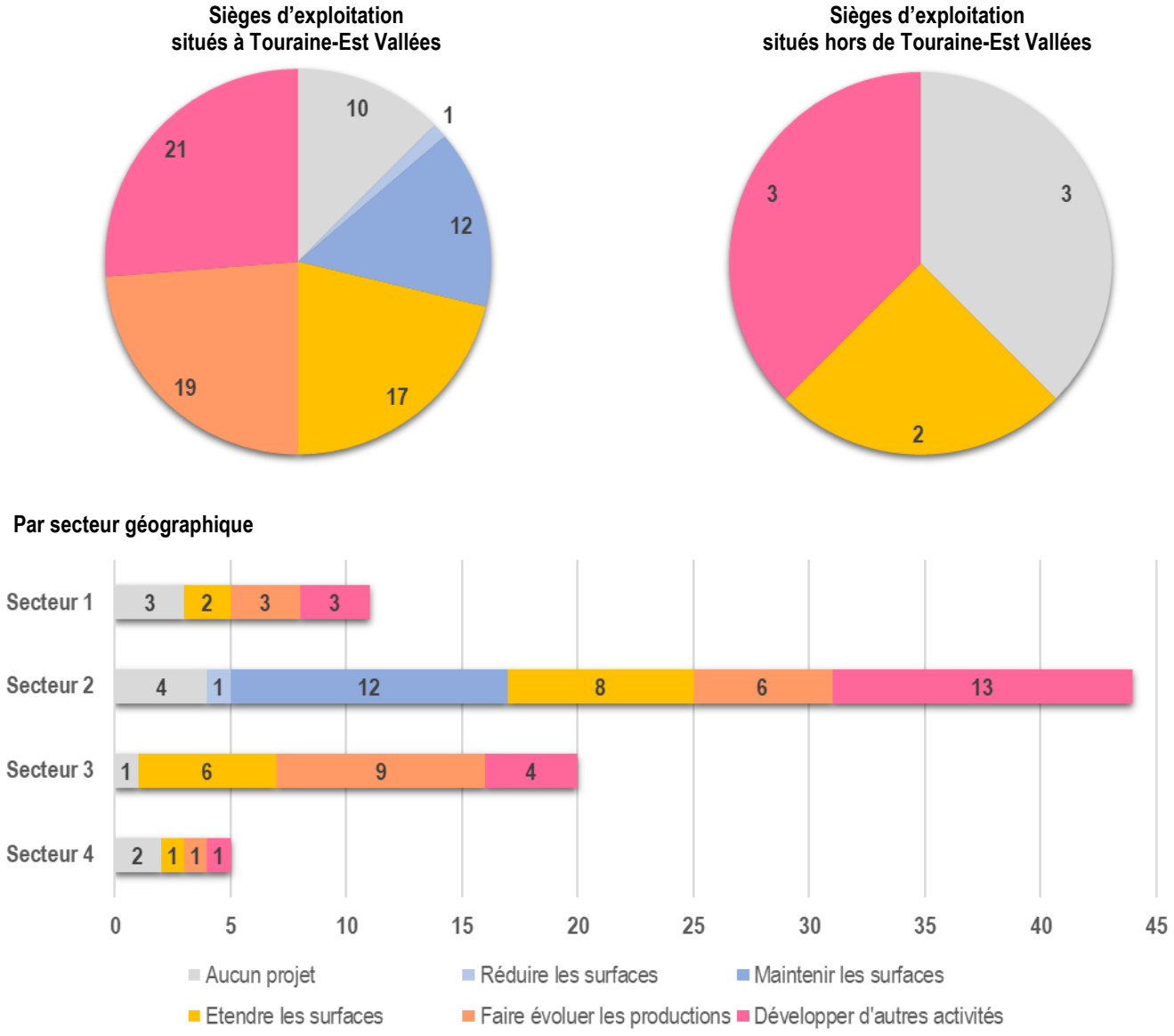


L'enjeu de renouvellement des exploitations sur les secteurs 1 et 4 est d'autant plus important que le nombre d'exploitations présentes sur ces deux secteurs est faible (44 exploitations sur le secteur 1 et 19 sur le secteur 4, voir ci-avant, recensement agricole 2020).

5_LES PROJETS ENVISAGES DANS LES 10 PROCHAINES ANNEES

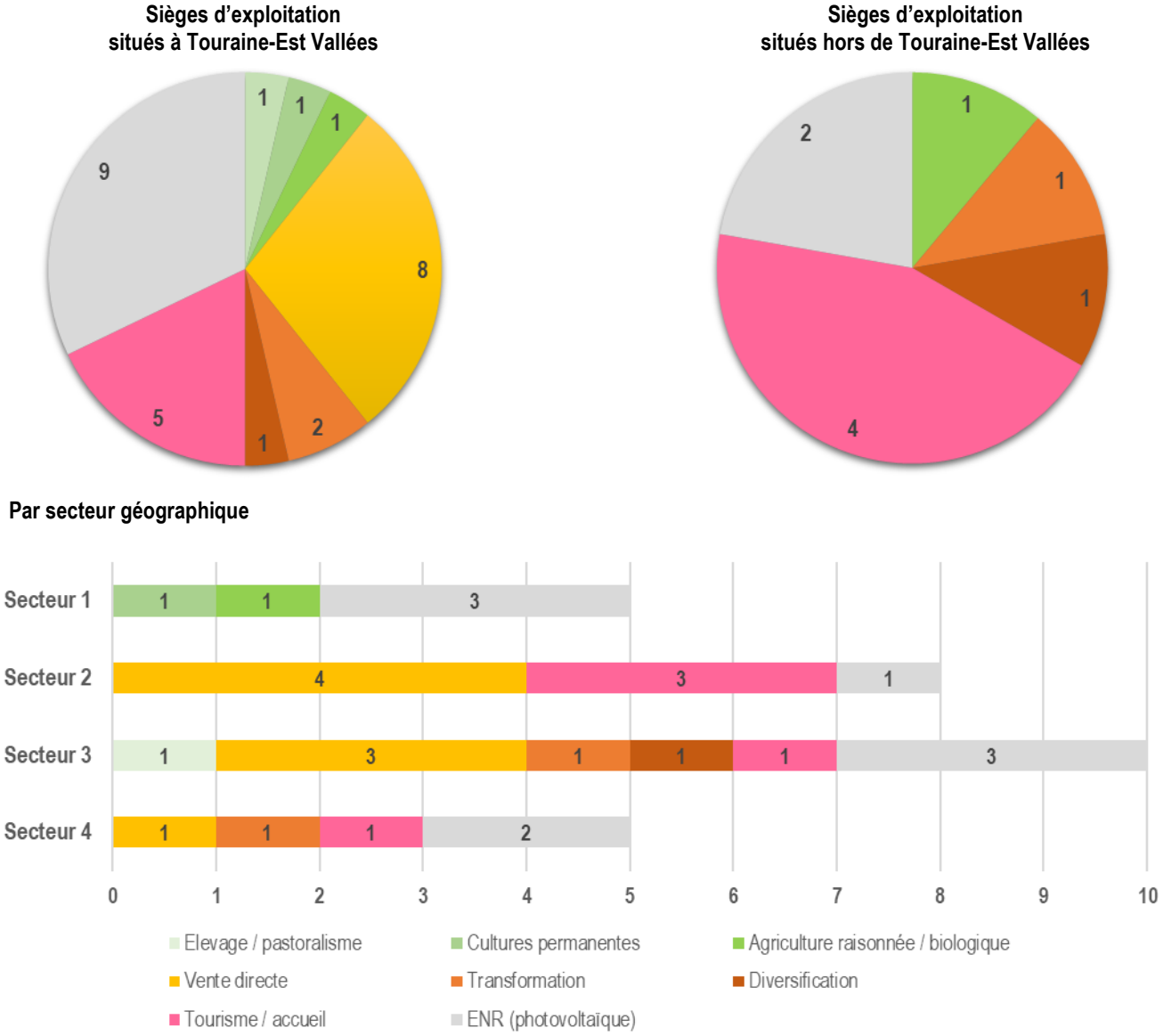
La diversification des activités et l'évolution des productions suivies par l'augmentation des surfaces cultivées constituent les trois principales évolutions retenues par les exploitants ayant répondu à l'enquête. Le maintien et l'extension des surfaces sont davantage évoqués dans les secteurs viticoles (secteurs 1 et 2). La baisse des surfaces d'exploitation n'est envisagée que par un seul exploitant (secteur 2).

Figure 21 : évolutions envisagées par les exploitants dans les 10 prochaines années



Les projets d'évolution et de diversification des activités exprimés par les chefs d'exploitation sont relativement limités en nombre et se focalisent sur la vente directe (dans les secteurs viticoles) et la production d'énergies renouvelables (essentiellement photovoltaïque voir ci-après). Le tourisme et l'accueil du public sont davantage cités par les exploitations dont le siège est situé en dehors du territoire de Touraine-Est vallées.

Figure 22 : diversification des activités envisagées par les exploitants

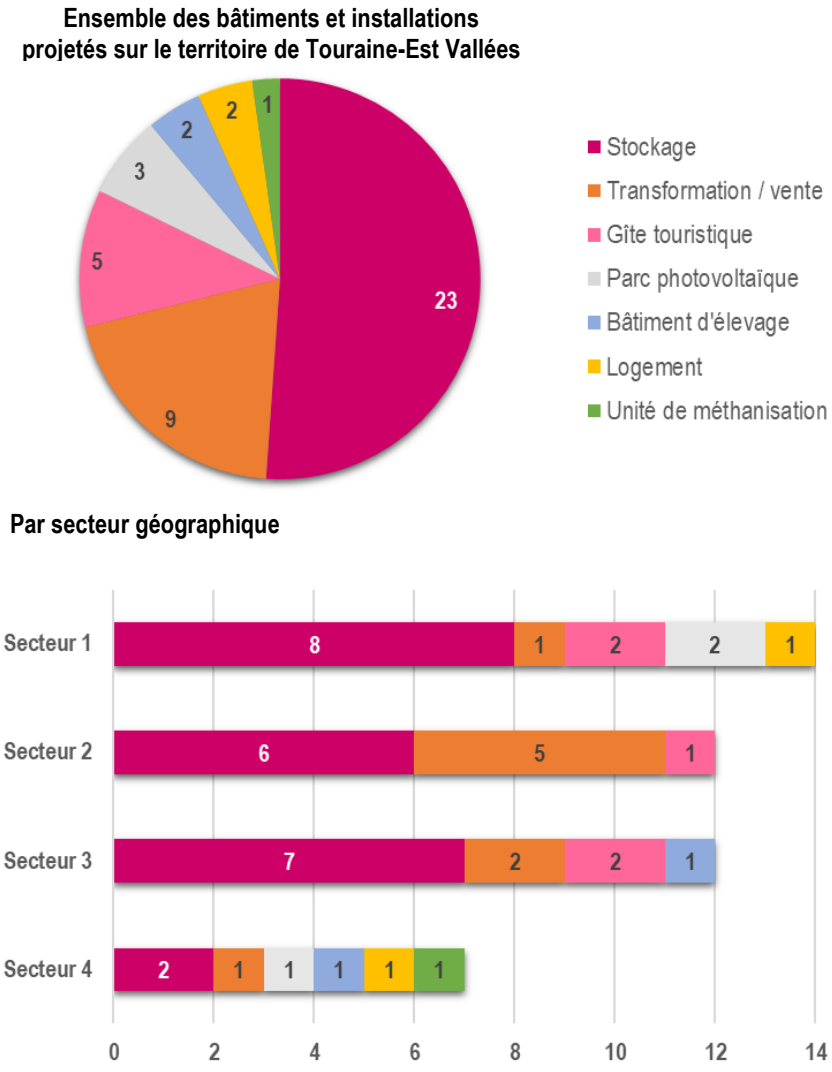


L'enquête auprès des exploitants révèle que 36 sites d'activité agricole sont concernés par des projets de transformation ou de construction de bâtiments et d'installations en lien avec l'activité de l'exploitation. 45 bâtiments et installations en projet sont évoqués dont 70% dédiés au stockage, à la transformation et à la vente directe. La mise en œuvre de ces projets devrait s'échelonner entre 2022 et 2030.

La plupart des projets sont situés à proximité de sites ou bâtiments d'exploitation existants et sont compatibles avec les règles des PLU communaux en vigueur. Quelques projets concernent des sites présentant un intérêt patrimonial et / ou environnemental (patrimoine bâti, entrée de bourg, continuité écologique…).

Sept viticulteurs dont le siège d'exploitation est situé sur le secteur 2 souhaitent acquérir des caves inutilisées, si possible à proximité de sites de vinification.

Figure 23 : bâtiments et installations en projet



6_ATOUTS ET DIFFICULTES DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

La vocation touristique et la notoriété de la Touraine et du Val de Loire, le patrimoine viticole, la proximité de Tours (favorable à la vente directe) et l'accessibilité routière et ferroviaire du territoire sont les principaux atouts évoqués par les exploitants ayant répondu à l'enquête.

Les principales difficultés mises en avant sont l'urbanisation « galopante », la cohabitation avec les tiers et les autres usagers et les contraintes de circulation du matériel agricole. Les aléas climatiques et le morcellement des exploitations ont également été évoqués.

7_LES ENJEUX A PRENDRE EN COMPTE SELON LES EXPLOITANTS

Le texte ci-après constitue une synthèse des 60 verbatims exprimés par les exploitants ayant répondu à l'enquête à propos des enjeux à prendre en compte en priorité pour l'élaboration du PLUi :

Préservation des terres agricoles et du patrimoine viticole – accès au foncier :

- la préservation des bonnes terres et du terroir AOC et la limitation de l'urbanisation des terres agricoles ;
- le maintien de l'offre de terrains destinés à l'agriculture « à prix raisonnable » ;
- la conservation du potentiel et du paysage viticole (AOC) ;
- l'identité rurale du territoire (« ni musée, ni cité-dortoir ») ;
- le maintien des vignerons dans les vallées historiques, à proximité des caves (et non pas regroupés dans des ZAE) ;
- l'adaptation des routes et rues à la taille des engins agricoles (en forte évolution depuis 30 ans).

Maintien de l'agriculture en tant qu'activité économique :

- le maintien d'une « activité économique performante » ;
- le maintien d'une « agriculture viable » en permettant l'évolution de ses outils ;
- le maintien d'un grand nombre d'acteurs agricoles en conservant les activités agricoles près des habitants (maraichage, viticulture, etc.).

Cohabitation avec les autres activités :

- la cohabitation « en bonne intelligence » avec les habitants au milieu des villages ;
- le respect du travail des agriculteurs ;
- l'éloignement des zones d'habitat des espaces cultivés pour limiter les conflits d'usage.

Adaptation au changement climatique et planification durable :

- l'adaptation aux aléas climatiques récurrents (rotations à prévoir pour rajeunir le vignoble) ;
- une planification durable répondant aux besoins de tous et aux enjeux économiques et environnementaux.

CHAPITRE 4 :
SYNTHESE DES ENJEUX PAR SECTEUR GEOGRAPHIQUE (ATELIER INTERCOMMUNAL)

Ce dernier chapitre résume les **principaux sujets et enjeux abordés lors de l'atelier intercommunal qui s'est tenu le 1er décembre 2021** en présence des élu(e)s et technicien(ne)s de Touraine-Est Vallées, des organisations collectives et de chefs d'exploitation pour partager les résultats de l'enquête auprès des agriculteurs et approfondir les enjeux du diagnostic agricole du PLUi.

1_SECTEUR 1 (MONNAIE, REUGNY)

Préservation des espaces agricoles

- La fonction de production de l'agriculture est prioritaire. Quid d'une ZAP intercommunale ?
- Les sols arables doivent être préservés en priorité en cas d'aménagement urbain.
- Le soutien au maraichage en lien avec les projets urbains (interface ville / campagne).
- Un partenariat possible avec l'INRAE Val de Loire, implanté au nord de la commune de Monnaie ?

Évolution des sites agricoles

- Tendance à l'agrandissement des exploitations (nombreux projets de stockage).
- Des projets d'agrivoltaïsme : quelle viabilité agricole ?
- Le développement des hameaux desservis par les réseaux et proches des centres-bourgs.
- Les conditions de changement de destination d'anciens sites agricoles (patrimoine bâti à préserver et absence de repreneur notamment).
- L'intégration paysagère des installations agricoles dont les tours antigels (OAP et règlement du PLUi).

Interface espaces agricoles / espaces urbains

- Prévoir des zones tampons dans les projets d'urbanisme (OAP et règlement du PLUi).
- Quels usages agricoles possibles dans ces zones tampons (production, transformation, accueil du public, etc.) ?

NB : l'enjeu des zones de non traitement (ZNT) a été évoqué à plusieurs reprises lors de l'atelier mais les dispositions réglementaires qui en découlent n'entrent pas dans le champ de l'urbanisme.

2_SECTEUR 2 (CHANÇAY, VERNOU-SUR-BRENNE, VOUVRAY)

Préservation des espaces agricoles

- Préserver le potentiel en AOC pour l'extension des exploitations existantes (hausse prévue des exportations de vins tranquilles) et maintenir les zones habitées éloignées (tours antigel).

- Anticiper le renouvellement du vignoble (à Vouvray 30% des vignes plantées depuis plus de 60 ans) ; vers un « nomadisme viticole » pour lutter contre les maladies du bois et le gel tardif ; éviter de classement en zone N et U les parcelles en AOC non cultivées en vigne.
- Reconquérir les espaces délaissés (vallée de la Cisse) et les « biens sans maîtres » (environ 60 ha recensés sur le secteur 2).
- Intégrer la zone agricole protégée de Vouvray dans le PLUi.

Évolution des sites agricoles

- Maintenir la viticulture dans les vallées (sites historiques) en tenant compte de la présence de tiers.
- Regrouper les bâtiments encombrants sur des zones dédiées et bien desservies.
- Conserver des liaisons entre vallées et plateaux viticoles pour la circulation des engins.
- Préserver les caves pour limiter la construction de bâtiments de stockage en zone A.
- Quelques sites en AOC enclavés et très contraints pourraient évoluer vers zone U ou AU.
- Des besoins de chais et de caves pour de jeunes viticulteurs souhaitant s'installer sur le secteur.

Interface espaces agricoles / espaces urbains

- Limiter l'accueil des tiers à proximité du vignoble, des sites de transformation et des tours antigel.
- Valoriser le paysage et le patrimoine bâti viticoles et promouvoir l'œnotourisme.
- Communiquer avec les riverains pour réduire les conflits d'usage (confusion entre traitements phytosanitaires et travail de la vigne et du sol).
- Prévenir les conflits avec les usagers des itinéraires de randonnée (tracé à adapter et à intégrer le cas échéant aux zones tampons des projets d'urbanisme).

3_SECTEUR 3 (MONTLOUIS-SUR-LOIRE / LA VILLE-AUX-DAMES)

Préservation des espaces agricoles

- Projet de ZAP à la Ville-aux-Dames (étude confiée à la SAFER).
- Souhait de maintenir l'exploitant maraicher à proximité du centre-ville de la Ville-aux-Dames.

Évolution des sites agricoles

- Exploitations agricoles isolées à préserver (cf. rue de la Closerie et lieu-dit les Bâtisses).
- Pas de nécessité de conserver les caves uniquement pour la viticulture sur ce secteur.
- Conserver des accès entre secteurs urbanisés et zone agricole.
- Conserver des espaces constructibles à proximité des sites agricoles (pour futur repreneur si maintien des anciens exploitants sur site ou vente du logement agricole).
- Besoin d'extension de la cave coopérative de Montlouis-sur-Loire (pied de coteau / RD 751).

- Village de Husseau (Montlouis-sur-Loire) : projet d'écopâturage avec bâtiment photovoltaïque.
- Projet d'une CUMA (à l'est de Montlouis-sur-Loire, zone AU desservie par RD40).
- La Ville-aux-Dames : regroupement de deux sites agricoles du Grand Village vers l'est à étudier.

Interface espaces agricoles / espaces urbains

- Conflit avec les usagers de la Loire à vélos et avec les riverains dans les secteurs viticoles.
- Nouvelle source de tension : bruit et intégration paysagère des tours antigel.
- Prévoir des zones tampons dans les nouveaux secteurs d'extension urbaine (sans empiéter sur les espaces agricoles ; quid des usages, du statut, de la gestion de ces espaces de transition ?).

4_SECTEUR 4 (AZAY-SUR-CHER, VERETZ, LARÇAY)

Préservation des espaces agricoles

- Sols peu favorables au maraichage sur le plateau.
- Potentiel AOC à préserver sur le plateau (Noble Joué et Touraine).
- Maraichage possible dans la vallée du Cher (mais inondation et concurrence grandes cultures).
- Développement de l'élevage en plein champ possible sur Larçay et Véretz.
- Agroforesterie / biomatériaux : quels leviers dans le PLUi (protection / plantation haies) ?

Évolution des sites agricoles

- Pression foncière liée à la proximité de l'agglomération.
- Fort risque de transformation des dernières fermes en centre équestre, gîte ou habitation.
- Les bâtiments neufs coûtent moins chers et sont plus adaptés pour les jeunes exploitants.
- Limiter les changements de destination engendrerait des friches. Quelles autres solutions pour préserver la vocation agricole des sites existants ?
- Rationaliser l'implantation des bâtiments agricoles.
- Tendance générale à la diversification (mais peu de projets concrets sur le secteur).
- Énergies renouvelables : un projet de méthanisation à Azay-sur-Cher et plusieurs projets photovoltaïques au sud de Larçay.
- Valoriser le potentiel de stockage des caves à l'ouest de Véretz (ancienne champignonnière).

Interface espaces agricoles / espaces urbains

- Tenir compte de la circulation des engins agricoles lors de l'aménagement de nouveaux quartiers situés le long des voies desservant les espaces agricoles (emprise minimale des voies : 5 m).

COMMUNAUTÉ
Touraine-Est
Vallées

PLUi

Plan
Local
d'Urbanisme
intercommunal



atu