



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

La Directrice

Dossier suivi par : Gilles FLUTET
Tél. : 04.67.82.16.36
Mail : g.flutet@inao.gouv.fr

V/Réf : FC/LB/FL

N/Réf : GF/ED/LY/69/20
Objet : Projet de PLUi Val de Cher Controis

Monsieur le Président de la Communauté de
communes Val de Cher Controis
Services Techniques
15 A rue des Entrepreneurs
41700 CONTRES

Montreuil, le 5 juin 2020

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 13 mars 2020, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de PLUi Val de Cher Controis.

Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Val de Cher Controis (couvrant 37 communes déléguées), est inclus en tout ou partie dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Contrôlée/Appellations d'Origine Protégée (AOC/AOP) « Touraine », « Touraine Chenonceaux », « Touraine-Oisly », « Cheverny », « Crémant de Loire », « Rosé de Loire », « Sainte-Maure-de-Touraine », « Selles-sur-Cher » et « Valençay » (deux signes : vins et fromage) ; ainsi que des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Rillettes de Tours », « Val de Loire », « Volailles du Berry » et « Volailles de l'Orléanais ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

Concernant le rapport de présentation

En page 33 du document, il conviendrait de corriger « OAP » par « AOP » ou « AOC/AOP » pour les deux premières occurrences. Par ailleurs, l'appellation « Coteaux du Vendômois » concerne plutôt la partie ouest que la partie est du territoire départemental.

Il serait par ailleurs bien de préciser que les AOC/AOP présentes sur le territoire de la Communauté de Communes, outre leur aire géographique (ensemble des communes sur lesquelles elles sont reconnues), font l'objet d'une délimitation parcellaire pour la production des raisins. Pour les dénominations « Chenonceaux » et « Oisly » de l'appellation Touraine, ces délimitations sont en cours de réalisation, et les projets devraient prochainement être soumis à consultation publique.

Le diagramme en « camembert » de la page 42 mériterait une légende plus détaillée. En effet il n'est pas précisé à quoi correspondent les pourcentages représentés. Par ailleurs, toutes les AOC françaises (à l'exception des eaux-de-vie) étant reconnues en AOP au niveau européen, il faudrait fusionner les deux catégories dans la représentation.

Concernant le rapport de justification des choix

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr

Les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) en lien avec le zoo de Beauval ont été rattachés aux catégories A (Az, Ash, Azc) ou N (Nlc* ; Nzp), ce qui est discutable au regard de l'ampleur et du contexte des installations,. Un classement en U indicé aurait pu être envisagé.

En page 176, les STECAL identifiés en lien avec le zoo de Beauval (près de 95 ha) font l'objet d'une catégorie particulière (alors qu'ils pourraient être listés dans la catégorie « économie »), et sont malheureusement oubliés dans le tableau de synthèse des surfaces en extension par vocations. Ce point mérite d'être corrigé. De même, les surfaces affectées aux parkings du zoo, zonées en Nzp, ainsi que l'extension en Nlc* ont été oubliées dans ce tableau, ce qui devra être corrigé – et portera le total à plus de 180 ha.

En page 202, les surfaces de parking du zoo de Beauval (Nzp) ne figurent pas non plus dans le tableau des STECAL impactant des AOC viticoles, alors que les surfaces en jeu sont loin d'être négligeables. En particulier sur la « Mifrerie Nord », à Saint-Aignan, où les terrains ont récemment été acquis et terrassés, au mépris du règlement d'urbanisme actuellement en vigueur (secteur zoné en A).

Il est dommage que le tableau de synthèse de la page 199, ou au moins le diagramme en « camembert » correspondant ne fasse pas clairement apparaître les surfaces en STECAL. Celles-ci correspondent de fait plus à des zones urbaines qu'à des zones agricoles ou naturelles. De même, l'emprise de l'autoroute (environ 29 km de linéaire sur le territoire de la communauté de communes) peut être estimée à un total de l'ordre de 300 ha, comptabilisés en A non indicé. A défaut de faire l'objet d'un zonage spécifique, cette surface conséquente pourrait au moins être signalée, voire défalquée des surfaces en A non indicé avec lesquelles elles n'ont plus vraiment de points communs.

La page 203 présente des tableaux de bilans de surfaces impactées par le projet de PLUi. Il conviendra de retirer « Crémant » et mettre « Cheverny » dans le titre du troisième tableau (correction d'une coquille).

Concernant les annexes

L'annexe 5.15 présente une « *cartographie des AOC viticoles présentes sur le territoire intercommunal* ». Il serait plus précis de parler de « *délimitation parcellaire des AOC viticoles présentes sur le territoire intercommunal* ». Mais il conviendra surtout de rattacher la délimitation présente sur la commune de Fougères-sur-Bièvre, indiquée en « Crémant de Loire », à son AOC la plus locale, l'appellation « Cheverny ». En fait, il est possible de produire du « Crémant de Loire » (sous réserve des autres dispositions du cahier des charges de l'appellation) à partir des raisins récoltés sur toutes les parcelles délimitées en AOC « Touraine » ou « Cheverny », c'est-à-dire pratiquement sur toutes les parcelles délimitées de la Communauté de communes (à part sur la commune de Selles-sur-Cher, en appellation viticole « Valençay »). Pour ne pas surcharger et compliquer la carte, il serait plus simple de supprimer toute référence à l'appellation « Crémant de Loire ».

Concernant le règlement écrit

En zone agricole, concernant la hauteur des constructions, l'INAO demande que soient explicitement ajoutées à la liste des installations techniques non prises en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée (page 238, outre les antennes, pylônes, éoliennes et autres châteaux d'eau) les bâtiments techniques agricoles et notamment les chais viticoles.

Concernant les toitures (page 241), l'Institut souhaite que les toitures à double pente des bâtiments à usage agricole (et pas uniquement des extensions de construction ou des annexes) puissent déroger à la règle du minimum d'angle de 35 degrés.

Enfin, ne serait-ce que dans la mesure où il semble possible que des parcelles cultivées ou cultivables soient incluses dans le zonage en N non indicé, il conviendrait de ne pas y interdire l'exploitation agricole (page 247).

Concernant le zonage, le dossier appelle pour les communes suivantes les remarques ci-dessous :

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr

Angé

Sur « Le Biard » il est prévu d'instaurer un secteur UL de 3 100 m², sur une partie de la parcelle 321. Les terrains concernés sont classés en AOC/AOP « Touraine » et inclus dans le projet de délimitation en AOC/AOP « Touraine Chenonceaux », plus à l'ouest un emplacement réservé « *réservé aux installations d'intérêt général* » (cf. page 4 de la liste) n'aboutit pas à la partie concernée de la parcelle 321. L'INAO demande que la surface nécessaire au projet (dont la description n'a pas été trouvée dans le dossier) soit plutôt recherchée en zone N à proximité, ou de l'autre côté de la zone UB située au nord de la parcelle.

Châteauvieux

Le secteur AU sur « Le Haut du Peu » prolonge vers l'est un développement linéaire, et étend la zone de contact avec un secteur agricole classé en AOC/AOP « Touraine ». Pour des raisons liées aux conflits d'usage et à la préservation du paysage lié à l'appellation, l'INAO émet un avis très réservé sur ce secteur, la relocalisation de la zone AU compatible avec les contraintes de l'exploitation agricole est attendue par les services de l'INAO

Châtillon-sur-Cher

A la Haye-Jallet, les parcelles 1702 à 1704, classées en AOC « Touraine », sont actuellement plantées et zonées en Uh. Elles s'insèrent par ailleurs dans un tissu bâti qui semble pour une bonne part agricole. L'Institut demande que ces parcelles soient rattachées à la zone A adjacente au nord.

Noyers-sur-Cher

La qualité des situations viticoles fait que le secteur des « Quatre Piliers » sera proposé au classement en AOC/AOP « Touraine Chenonceaux ». Or le zonage prévu en Ub des parties sud des parcelles 992 à 999 les priverait de tout accès et condamnerait leur exploitation agricole. L'INAO demande donc de les zoner entièrement en A, de même que la parcelle 1004 (intégralement zonée en UB), qui se rattache manifestement à la parcelle 1003 et non à la 1005 (bâtie) qui la longe. L'étroitesse de cette parcelle 1004 la rend de toute façon non constructible.

Saint-Aignan

Au sud de l'agglomération de Saint-Aignan (sur « Vau de Chaume » et « Les Gâches »), des zones 2AUi et AU empiètent sur des coteaux viticoles globalement exposés au sud, et inclus dans le projet de délimitation en AOC/AOP « Touraine Chenonceaux ». L'INAO demande le retrait du secteur 2AUi (actuellement planté en vigne), et a minima de limiter le secteur AU à la seule pointe formant un rentrant dans le secteur UE, de manière à réduire la superficie AOC consommée, et à laisser une parcelle agricole de forme plus facilement exploitable, et présentant une plus faible surface de contact avec le secteur agricole.

Un secteur d'environ 5 ha est zoné en Nzp sur « La Mifrerie-Nord » et « La Caillette-Nord », pour étendre les parkings du zoo de Beauval. Classés en AOC/AOP « Touraine », ces terrains s'insèrent dans un secteur viticole largement planté. Alors qu'ils sont aujourd'hui zonés en A dans le plan d'urbanisme actuellement opposable, il apparaît qu'ils ont pour une bonne partie fait l'objet de travaux de terrassement à la pelleuse, en violation du règlement du document d'urbanisme actuel. L'INAO ne peut que le regretter et demande a minima que les terrains encore intacts du secteur soient zonés en A.

Sur « Les Charbonniers », un STECAL en NLc* de plus de 63 ha est prévu Il correspond au projet des « lodges de Beauval » qui avait été présenté en réunion au printemps 2019. Les terrains en jeu ne sont pas classés en AOC/AOP « Touraine », mais situés en continuité à l'ouest (secteur planté en vigne sur « Le Clos de la Girardièrre » et « La Rabrie »). Outre la surface de terre agricole en jeu, qui interpelle nécessairement pour un STECAL par définition de taille limitée, la question de la cohabitation du fonctionnement potentiel de ce secteur avec l'activité agricole, notamment en termes d'accès et de déplacements. Le document qui nous avait été fourni en 2019 faisait en effet état d'une capacité d'accueil de 550 visiteurs par jour (10 hébergements) et de 50 à 70 personnes y travaillant en pleine saison.

On note enfin que le règlement écrit interdit en zone NLc* l'exploitation agricole (ce qui interroge sur le devenir de la zone dans l'attente de la réalisation du projet) mais autorise les bâtiments pour le commerce de détail et la restauration dans la limite de 20% de la surface du STECAL (sous réserve de ne pas

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr

compromettre l'activité agricole ou forestière !). L'avenir de ce secteur ne peut pas être confié au seul respect du règlement de la zone Nlc* ; vu son ampleur et les enjeux, il est indispensable de mettre en place une OAP le concernant.

Sassay

Le secteur AU sur « Le Taquet » est situé sur des terrains classés en AOC « Touraine ». Son urbanisation tendrait à combler une coupure urbaine. D'après l'OAP correspondante, l'accès au lotissement se ferait presque en face du site d'exploitation agricole présent immédiatement au nord. L'Institut souhaite donc le retrait de ce secteur AU du projet, et suggère que les superficies nécessaires au développement urbain de la commune soient recherchées à proximité du centre-bourg (par exemple sur « Les Sablons »).

D'une superficie de près de 70 ares, la parcelle 41, sur la « Tenue du Moulin », plantée en vigne, a été identifiée en 2019 en « Touraine Oisly », et figure naturellement dans le projet de délimitation parcellaire de cette dénomination, de même que le secteur attenant immédiatement au nord-est (également planté en vigne). Pour des raisons liées au potentiel viticole de cette parcelle, l'INAO demande qu'elle soit rattachée au secteur A adjacent. Si cette surface (prévue en UB dans le premier arrêt du projet) s'avérait indispensable au développement de la commune, elle pourrait sans doute être trouvée également aux « Sablons ».

Seigy

A proximité des hameaux de la Touche et du Carroir, plusieurs secteurs ont été zonés en At* (STECAL correspondant à des « hébergements hôteliers et touristiques en lien direct avec la valorisation de l'activité agricole »). Tous sont situés sur des terrains classés en AOC/AOP « Touraine ». Sans être opposé au principe de telles zones, l'Institut s'interroge sur leur justification et leur bien-fondé aux endroits retenus. Les deux petites, vers la Touche, sont disjointes et tendent à créer un mitage de l'espace viticole. Celle du Carroir représente un total de plus de 80 ares, qui tend à fragmenter un espace agricole. La relocalisation des STECAL en continuité de zones déjà bâties est attendue par les services de l'INAO.

Rien ne justifie le zonage en UB de la parcelle 1502 au sud du hameau du Grand Chardon, dans un secteur classé en AOC/AOP « Touraine ». Cette parcelle semble faire partie du très vaste jardin de la maison bâtie sur la parcelle 1501. Le zonage en UB de la parcelle 1502 autoriserait sa construction après une cession, ce qui accroîtrait un développement urbain linéaire. L'Institut demande donc que la parcelle 1502 soit zonée en A ou N.

A l'ouest du chemin de la Souriterie, l'INAO ne s'oppose pas au zonage en AU d'un secteur classé en AOC/AOP « Touraine » et maintenant largement mité par l'urbanisation et devenu quasiment inexploitable. En revanche, l'Institut souhaite le retrait du projet du secteur AU situé à l'est de ce chemin.

En conclusion, sous réserve que les points évoqués ci-dessus soient corrigés, l'INAO émettra un avis favorable sur ce projet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma haute considération.

Marie GUITTARD

Copie : DDT 41

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr