

**COPIE**



PREFET DE LA REGION CENTRE

LE PREFET,

Orléans, le - 3 SEP. 2010

**Projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) multisites  
des secteurs de la Haute Varenne et de la Gare à Azay-le-Rideau (37)  
AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE  
dans le cadre de la procédure de création de la ZAC**

**I – Contexte du projet :**

Le projet de ZAC multisites de « la Haute Varenne et de la Gare » se situe sur le territoire de la commune d'Azay-le-Rideau, sur un espace ouvert de plateau occupé par des milieux très variés.

Il se répartit en deux périmètres :

- Le secteur de « La Haute Varenne », d'une surface de 13,38 hectares située à 700 mètres du centre bourg, consiste en une friche industrielle (qui a fait l'objet d'une dépollution) en entrée de ville que la commune souhaite reconvertir
- Le secteur de « La Gare », d'une surface de 12,76 hectares située à deux kilomètres du centre d'Azay-le-Rideau et à proximité de la gare, est aujourd'hui composé d'espaces à vocation agricole ou naturelle que la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation

L'objectif de cette ZAC multisites est de garantir une offre de logement suffisante et adaptée pour répondre à une demande croissante, sous-tendue par des prévisions d'augmentation de la population communale de 1,2 % par an sur 12 ans. Cette offre souhaite s'inscrire dans un souci d'économie d'espace et d'offre de logement différenciée dans sa typologie et ses formes urbaines, tout en favorisant une mixité sociale.

Une révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 12 juillet 2005 sera menée de manière à rendre le projet compatible.

L'avis de l'autorité environnementale porte à ce stade sur la qualité du dossier relatif à la création de la ZAC, réceptionné le 8 juillet 2010 et réputé complet et définitif. Le présent avis est rendu sur la base d'une étude d'impact, d'un rapport de présentation, d'un plan de situation, d'un plan de délimitation et d'un programme prévisionnel des constructions. Il ne préjuge en rien de l'opportunité du projet.

Compte tenu de son objet et de ses caractéristiques, le projet fera l'objet d'un dossier spécifique au titre de la « Loi sur l'Eau », dossier qui devra également faire l'objet d'un avis de l'autorité environnementale.

## **II - Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale :**

Le tableau joint en annexe liste l'ensemble des enjeux environnementaux du territoire susceptibles d'être impactés par le projet et l'importance des enjeux vis à vis du projet. Il permet une hiérarchisation de ces enjeux. Seuls les enjeux forts à très forts font l'objet d'un développement dans la suite de l'avis.

Compte tenu de la localisation des deux sites et des caractéristiques du projet, les enjeux environnementaux les plus forts s'articuleront autour :

- du volet paysager et de la gestion de l'espace
- de la gestion des eaux pluviales et usées, et de l'adduction d'eau potable
- du risque d'inondation

## **III – Qualité de l'étude d'impact :**

### III-1 : Description du projet :

Les périmètres de la zone d'étude et de la ZAC sont clairement explicités et illustrés par des documents cartographiques. Les motivations ayant présidé au choix des secteurs d'implantation sont également décrites.

L'étude retrace l'historique du projet, compare pour chaque secteur deux variantes d'aménagement envisageable puis justifie clairement les options retenues. La description du projet et de ses caractéristiques opérationnelles figure entre les pages 198 et 210 de l'étude d'impact. Elles sont illustrées de nombreuses cartes, coupes et schémas de bonne qualité détaillant les principes d'implantation des voiries, des réseaux et des composantes paysagères.

Compte tenu des incertitudes sur l'organisation définitive des parcelles, le dossier se limite toutefois à la description des grands îlots et de la trame de la voirie principale. Quelques compléments sur les orientations du plan masse et les formes architecturales souhaitées par le maître d'ouvrage (densité suivant les îlots, volumétrie, implantation...) auraient permis de conforter la description. D'autre part, la production de quelques illustrations par croquis d'intention à l'échelle ou montages photographiques aurait utilement fourni une première expression du rendu de la zone et de son insertion.

Les objectifs du projet sont explicités de manière satisfaisante et mis en perspectives avec les orientations du PLU. Pour éviter toute ambiguïté, la description du nombre de logements prévus aurait mérité d'être mise en cohérence au sein de l'étude : de 230 à 270 logements sont annoncés en page 200 alors que les pages 201 et 251 en prévoient 318, soit plus que l'objectif du PLU. Par ailleurs, les prévisions d'accueil qui en découlent semblent trop généreusement évaluées, puisque les 1100 habitants envisagés conduiraient à des ménages de 3.5 personnes en moyenne alors que le maître d'ouvrage oriente une part importante de son action vers les jeunes et les seniors, ménages pour lesquels les ratios sont plus faibles.

### III-2 : Description de l'état initial :

L'étude d'impact caractérise l'état initial du secteur, sur l'ensemble des différentes thématiques environnementales. Elle est illustrée de cartes et de schémas pédagogiques et accessibles qui facilitent l'appréhension et la visualisation par le lecteur.

#### *Paysage et gestion de l'espace*

Le volet paysager de l'étude d'impact repose sur un état initial solide et fouillé. Les enjeux principaux (présence du périmètre « Val de Loire UNESCO » et de sa zone tampon, périmètre de protection rapproché du château de l'Islette classé monument historique, co-visibilité depuis la rive gauche et la commune de Cheillé, relief de coteaux sensible du point de vue paysager) ont été convenablement recensés et intégrés. Les impacts de la topographie et du grand paysage font l'objet d'une analyse appropriée.

La description de l'état initial est illustrée de nombreuses photographies d'ambiance paysagère, dont la localisation sur des cartes permet aisément de situer la prise de vue et son orientation.

Quelques illustrations complémentaires permettant d'éclairer les co-visibilités signalées avec le château de l'Islette et le coteau de Cheillé en rive gauche de l'Indre auraient permis d'améliorer encore la qualité de la description. Une analyse des caractéristiques des secteurs bâtis mitoyens, avec lesquels la ZAC souhaite se placer en harmonie, y aurait également participé.

#### Eau

La présentation du site d'étude et notamment la description du contexte géologique, hydrologique et hydrographique avec cartes à l'appui permet de bien situer le projet. Les enjeux principaux ont été, dans l'ensemble, convenablement recensés : périmètre de protection du captage de « La Varenne », proximité de l'Indre disposant d'une qualité des eaux globalement bonne, respect des orientations du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.

Néanmoins, si l'état initial mentionne que la capacité maximale du captage d'eau potable peut être atteinte en période touristique, il omet de signaler que la commune se situe dans la zone de réduction de 20% des prélèvements dans la nappe du Cénomanién arrêtée par le SDAGE.

#### Risque inondation

Le risque d'inondation lié à la présence de l'Indre est décrit et illustré. Le secteur sud de la Haute Varenne est situé en zone d'alea fort et le secteur sud du périmètre de la gare situé en zone d'alea faible. Le risque d'inondation par remontée de nappe a également été intégré à l'état initial.

#### Autres enjeux

L'état initial de la circulation routière s'appuie sur un diagnostic spécifique réalisé en 2005 lors de l'élaboration du PLU et actualisé avec les dernières données disponibles dans le cadre de l'étude. Quelques compléments concernant les caractéristiques et le fonctionnement actuel de la RD57, sur laquelle s'appuieront les deux secteurs de la ZAC, auraient enrichi l'analyse.

L'étude faune-flore-milieux naturels est satisfaisante, comprenant une caractérisation et une cartographie des milieux présents, la liste des espèces végétales qui les composent, ainsi qu'un inventaire plus succinct de la faune. Les faibles enjeux apparaissent bien identifiés.

III-3 : Description des effets principaux que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement et des mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs importants et si possible, y remédier :

#### Paysage et gestion de l'espace

En l'absence d'illustrations, même sommaires, du rendu potentiel de la ZAC, l'évaluation de ses impacts sur le paysage et le patrimoine s'avère délicate. Quelques illustrations provisoires, au moins sur les principaux « points durs » mis en lumière par l'état initial (sensibilité des vues depuis le château de l'Islette, le coteau de Cheillé ou la RD751 en surplomb), en auraient permis une première analyse concrète. A défaut d'être « quantifiée », la nature des impacts paysagers a été convenablement repérée et décrite par le dossier.

Les orientations paysagères préconisées paraissent de nature à minimiser les impacts du projet sur l'environnement. Implantations parallèles à la pente, renforcement des haies et préservation de la végétation des rives de l'Indre et créations de coulées vertes s'appuient sur les caractéristiques du site pour l'intégrer harmonieusement. Cependant, l'absence d'expression graphique de ces mesures ne permet pas d'apprécier définitivement leur caractère adapté et proportionné.

Sur l'aspect patrimonial, le dossier indique que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera recueilli au regard de la partie du projet inscrite à l'intérieur du périmètre de protection du château de l'Islette, ce qui devrait assurer une intégration adaptée.

### Eau

Le dossier précise que le projet respectera la réglementation et les orientations applicables au domaine de l'eau, et qu'il ne devrait ainsi pas avoir d'impact. Il ajoute que la quantification précise des conséquences sur le milieu aquatique sera développée dans le dossier « Loi sur l'eau » et que les informations contenues dans l'actuel dossier de création seront précisées, complétées, voire éventuellement modifiées. Une première estimation des besoins et rejets sur la base des débits correspondant aux situations les plus défavorables aurait permis une évaluation des impacts maximaux du projet sur les eaux de surface et les eaux souterraines.

L'étude d'impact renvoie le choix et le dimensionnement des dispositifs techniques au dossier spécifique réalisé au titre de la « Loi sur l'Eau ». Sans préjudice des conclusions des futures études, le projet s'oriente pour l'heure vers la mise en place de bassins de rétention et de noues paysagères pour gérer les eaux pluviales, et vers un raccordement au réseau d'assainissement de la commune dont la station d'épuration vient d'être modernisée. Le projet prévoit que le périmètre de protection rapprochée du captage de la Varenne sera laissé libre d'aménagement, ce qui permettra de protéger le captage moyennant une gestion des eaux adaptée sur les parcelles contiguës.

### Risque d'inondation

L'étude d'impact considère que les conséquences du projet sur le risque d'inondation sont faibles, puisque l'aménagement du secteur de la Haute Varenne prévoit de se conformer aux prescriptions du Plan de prévention des risques d'inondation en n'édifiant pas de constructions sur les parcelles concernées. L'étude d'impact ne donne en revanche pas d'information sur les conséquences du projet sur le risque d'inondation dans la partie sud du secteur de la gare, même si les aléas y sont faibles.

En l'absence d'impact, l'étude n'envisage pas de mesures correctives, sauf concernant le risque de remontées de nappe pour lequel elle indique qu'une étude géotechnique spécifique sera menée en phase de réalisation du projet afin de préciser la nature des sols vis à vis de leur perméabilité.

### Autres enjeux

Les impacts et mesures correctives des autres enjeux du projet sont traités de manière pertinente et adaptée. L'étude d'impact ne présente toutefois pas de manière claire si, en l'absence de mesures spécifiques, le projet respecte ou non les normes réglementaires relatives au bruit. Les paragraphes successifs de la page 246 juxtaposent les deux positions (« les exigences réglementaires futures ne seront pas satisfaites », « l'ambiance sonore sur l'avenue de la Gare restera inférieure au seuil réglementaire »), ce qui ne facilite pas la compréhension du lecteur.

## **IV – Analyse de la prise en compte de l'environnement :**

### **IV -1 : Le paysage et la gestion de l'espace :**

Par son souhait de reconverter une friche industrielle très visible dans une commune emblématique de la Touraine, le projet d'aménagement du secteur de la « Haute Varenne » s'inscrit parfaitement dans les orientations d'économie de l'espace et de renforcement des pôles denses. Les enjeux paysagers de ce secteur ont été bien pris en compte et traités, la densité bâtie envisagée s'inscrit dans un effort de densification et plusieurs bâtiments emblématiques sont conservés.

Dans le même temps, tout en constituant inévitablement une consommation d'espace agricole éloignée du centre bourg, le secteur de la gare a néanmoins cherché à réaliser un compromis par sa situation à proximité d'un pôle de transport en commun et en continuité d'une urbanisation existant le long de la RD57. Les enjeux paysagers ont été intégrés convenablement par des choix d'aménagement au plus près de la configuration du terrain. Ce secteur aurait néanmoins mérité une étude plus approfondie de son insertion depuis le coteau de Cheillé, en particulier de sa partie haute qui débordera vraisemblablement de la végétation.

Le positionnement d'activités ou des ateliers municipaux en bordure de la RD751, pertinente pour servir d'écran phonique, aurait également mérité de voir évaluées ses conséquences paysagères et les conditions de son insertion, notamment depuis la RD751 qui la domine. Des précisions sur la desserte envisagée (via la ZAC ou directement sur la RD751) et les impacts qui en découlent auraient permis de compléter l'analyse.

Enfin, le projet, qui se fixe pour objectif « *d'aménager l'entrée de la ville d'Azay-le-Rideau depuis Langeais et de renouveler l'image de l'avenue de la gare* », aurait pu bénéficier d'une intégration au sein de ses réflexions de la portion de RD57 reliant les deux secteurs, ainsi que d'une intégration des abords de la gare, que le projet considère comme un pôle central.

#### IV-2 : L'eau :

Le projet a intégré la presque totalité des enjeux relatifs à l'eau de manière convenable. Il prévoit des aménagements de rétention et de gestion des eaux pluviales proportionnés aux enjeux, et réserve leurs emplacements dans le plan d'aménagement du site, tout en précisant que leur dimensionnement et leur détail seront fournis dans le cadre du dossier « Loi sur l'Eau ».

La sensibilité de l'adduction d'eau potable semble toutefois avoir été sous-évaluée, et pourrait s'avérer un facteur restrictif. Bien qu'il renvoie cette question à des études spécifiques ultérieures, le dossier aurait tout de même dû expliciter dans quelle mesure les préconisations envisagées dans le cadre de la ZAC (obligation de cuves de récupération des eaux de pluies, encouragement à l'économie d'eau) sont de nature à permettre à la commune de respecter les orientations du SDAGE. Dans le cas contraire, une présentation des orientations complémentaires qui le permettraient (alimentation par captage dans la nappe du Turonien, interconnexion du réseau avec celui d'autres communes...) aurait été souhaitable.

#### IV-3 : Le risque inondation :

Le projet a convenablement identifié cet enjeu. Si l'espace concerné est présenté vierge de toute construction nouvelle, des prescriptions sur les plantations visant à éviter toute aggravation du risque (par exemple : compatibilité avec le libre écoulement des eaux, essences végétales n'étant pas facilement déracinables par le courant) auraient témoigné d'une prise en compte optimale. Les conséquences d'une coupure de la RD57 en cas d'inondation, risquant d'isoler le secteur de la gare du centre bourg, auraient également pu être abordées.

#### IV-4 : L'énergie :

Une démarche a été initiée dans le cadre de ce projet pour permettre d'établir une charte de développement durable. Celle-ci s'appliquera tant pour l'aménagement de la ZAC que pour la rédaction d'un règlement et d'un cahier des charges de cession de terrains incitant à la création d'architectures peu consommatrices d'énergie et à la mise en place d'énergies renouvelables. L'autorité environnementale relève cette volonté du pétitionnaire mais signale l'absence d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone. Cette dernière devra être élaborée lors des études ultérieures d'aménagement.

## **V- Conclusion :**

Le dossier de la ZAC multisites de « la Haute Varenne et de la Gare » apparaît de bonne qualité pour un dossier au stade de la création. Sur la base d'un état initial sérieux, le projet prend globalement bien en compte les différents enjeux environnementaux tout en renvoyant des précisions concernant plusieurs d'entre eux à des études ultérieures (notamment la gestion des eaux, les remontées de nappes ou certains aspects paysagers). Les enjeux sont présentés au travers d'une étude d'impact illustrée et accessible. Seul l'enjeu concernant l'adduction d'eau potable semble toutefois avoir été sous-estimé.

L'évaluation détaillée des impacts de la ZAC, notamment paysagers, reste pour l'heure compliquée par les incertitudes touchant à l'organisation définitive du projet. Les études ultérieures sur les aménagements (dossier loi sur l'eau, étude géotechnique des sols, règlement et cahier des charges de la zone) devront s'attacher à apporter des compléments et des préconisations pour étayer les mesures destinées à supprimer, réduire, voire compenser les effets de ce projet, et ce en particulier s'il devait faire l'objet d'une demande de déclaration d'utilité publique. Des illustrations provisoires ou de principe sur le rendu visuel de la ZAC seront alors indispensables pour pouvoir juger convenablement de son insertion et de ses impacts.



*Gérard MOISSELIN*

**Zone d'Aménagement Concerté multisites  
de la Haute Varenne et de la Gare à AZAY Le RIDEAU (37)**

**Annexe : Identification des enjeux environnementaux**

Les enjeux environnementaux du territoire susceptibles d'être impactés par le projet et l'importance des enjeux vis à vis du projet sont hiérarchisés ci-dessous par l'autorité environnementale :

	<b>Enjeu* pour le territoire</b>	<b>Enjeu ** vis à vis du projet</b>	<i>COMMENTAIRE ET/OU BILAN</i>
Faune, flore (en particulier les espèces remarquables dont les espèces protégées)	E	+	Absence d'espèces protégées
Milieux naturels dont les milieux d'intérêts communautaires (N2000), les zones humides	E	+	Proximité du site Natura 2000 : ZPS des « Basses Vallées de la Vienne et de l'Indre »
Connectivité biologique (trame verte et bleue)	NC	0	
Eaux superficielles et souterraines : quantité et qualité Prélèvements en Z.R.E.	E	++	Site en bordure de l'Indre et du ruisseau de l'Autière Traitement des eaux pluviales
Captages d'eau potable (dont captages prioritaires)	NC	++	En périmètre de protection rapprochée au Sud-Est Commune concernée par l'objectif de réduction de 20% des prélèvements dans la nappe du Cénomaniens
Energies (utilisation des énergies renouvelables) et changement climatique (émission de CO2)	E	+	
Sols (pollutions)	L	0	Ancien site industriel, le secteur de la Haute Varenne a fait l'objet de mesures de dépollution
Air (pollutions)	E	+	Trafic routier
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains ...) et technologiques	E	++	Partiellement à l'intérieur d'un PPRI
Déchets (gestions à proximité, centres de traitements)	E	+	
Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec corridors biologiques	E	+	
Patrimoine architectural, historique	E	++	En périmètre de protection du château de l'Islette
Paysages	E	++	Périmètre Val de Loire UNESCO Relief de coteaux sensible
Odeurs	NC	0	
Emissions lumineuses	NC	0	
Trafic routier	E	+	Accroissement du trafic
Sécurité et salubrité publique	NC	0	
Santé	E	+	
Bruit	L	+	
Archéologie	E	0	

\* **Etendue du territoire impacté**  
E : ensemble du territoire,  
L : localement,  
NC : pas d'informations  
0 pas concerné,

\*\* **Hiérarchisation des enjeux**  
+++ : très fort,  
++ fort,  
+ présent mais faible,