



PREFECTURE DE LA REGION CENTRE

LE PREFET,

Orléans, le 8 FEV. 2010

**Projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)  
« des Hauts de Montlouis » à Montlouis-sur-Loire (37)  
AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**

**I – Contexte du projet de création de ZAC :**

Le projet est un aménagement nouveau dans la commune de Montlouis-sur-Loire, à une quinzaine de kilomètres à l'Est de Tours. C'est une ZAC à vocation essentielle d'habitat, visant à la création de 760 logements sur une superficie de 35 ha.

Le projet a pour but d'urbaniser un nouveau quartier, et de permettre d'accueillir les nouveaux habitants de la commune. La commune est couverte par un POS approuvé en 1999, qui fait l'objet d'une révision simplifiée dans le cadre de ce projet.

**II - Qualité de l'étude d'impact :**

**II-1 : Description du projet :**

Le projet est présenté p. 104. La description de ses caractéristiques renvoie à un « cahier de prescriptions architecturales », annexé à la notice de présentation et non à l'étude d'impact. Ce cahier ne contient que des intentions peu prescriptives, de nombreux exemples issus d'autres opérations, et n'apporte de ce fait que peu d'éléments nouveaux par rapport à l'étude d'impact.

Les choix présentés pour le projet retenu ne font en outre l'objet d'aucune solution alternative.

Le projet fait l'objet d'une approche environnementale de l'urbanisme (AEU) en partenariat avec l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME), les thèmes qui seront traités dans ce cadre sont cités.

**II-2 : Description de l'état initial :**

L'état initial faune-flore-milieux naturels est établi de manière satisfaisante.

Le projet se situe en position de plateau en interfluve entre la Loire et le Cher, en limite de zone agricole protégée, dans l'espace tampon du site du Val-de-Loire, classé au patrimoine mondial de l'Unesco. Cette situation aurait justifié une description du cadre paysager plus riche en photos et documents graphiques.

### II-3 : Description des effets principaux que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement :

L'étude décrit insuffisamment les impacts paysagers du projet. Ce dernier étant peu détaillé, il n'est pas possible d'appréhender ses effets notamment sur le grand paysage, sur les lisières avec les terres agricoles.

### II-4 : Description des mesures envisagées pour éviter et réduire des effets négatifs importants et, si possible, y remédier :

Les mesures paysagères sont insuffisamment décrites. Il n'y a en particulier pas assez d'éléments concernant d'une part, la préservation des vues et l'organisation du projet dans cet objectif, et d'autre part l'insertion au projet des boisements conservés.

## **III - Analyse de la prise en compte de l'environnement :**

### III-1 : La santé humaine :

Du fait essentiellement de l'augmentation du trafic de desserte, la création de la ZAC entraînera une augmentation significative du niveau sonore, pour les habitations en bordure des voies anciennes et nouvelles. Toutefois, les niveaux prévus sont compatibles avec les normes en vigueur.

### III-3 : La faune, la flore et les milieux naturels :

Les mesures faune-flore-milieux, comprenant la conservation de secteurs boisés, sont adaptées aux faibles enjeux du site.

### III-4 : L'eau :

Le projet prévoit la mise en place de noues paysagées dans la partie ouest du site, en accord avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne, qui incite à limiter le ruissellement par le stockage et la régulation des eaux de pluie le plus en amont possible.

## **IV - Conclusion :**

L'étude d'impact **prend correctement en compte les enjeux environnementaux.** Toutefois, sa qualité est faible pour juger complètement de la bonne prise en compte des enjeux liés au paysage.

  
**Bernard FRAGNEAU**