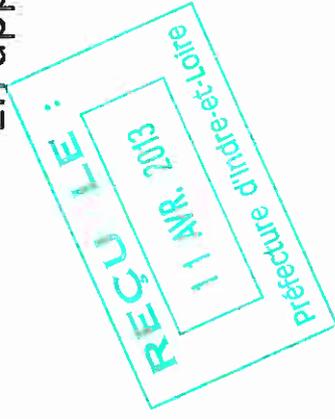


DOSSIER DE DEMANDE D'EXAMEN D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE AU CAS PAR CAS PRÉALABLE À LA CRÉATION DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE CHATEAU-RENAULT (INDRE-ET-LOIRE)

En application de l'article R122-18 du décret n°2012-616 du 2 mai 2012



BE-AUA

1 – Intitulé du Projet

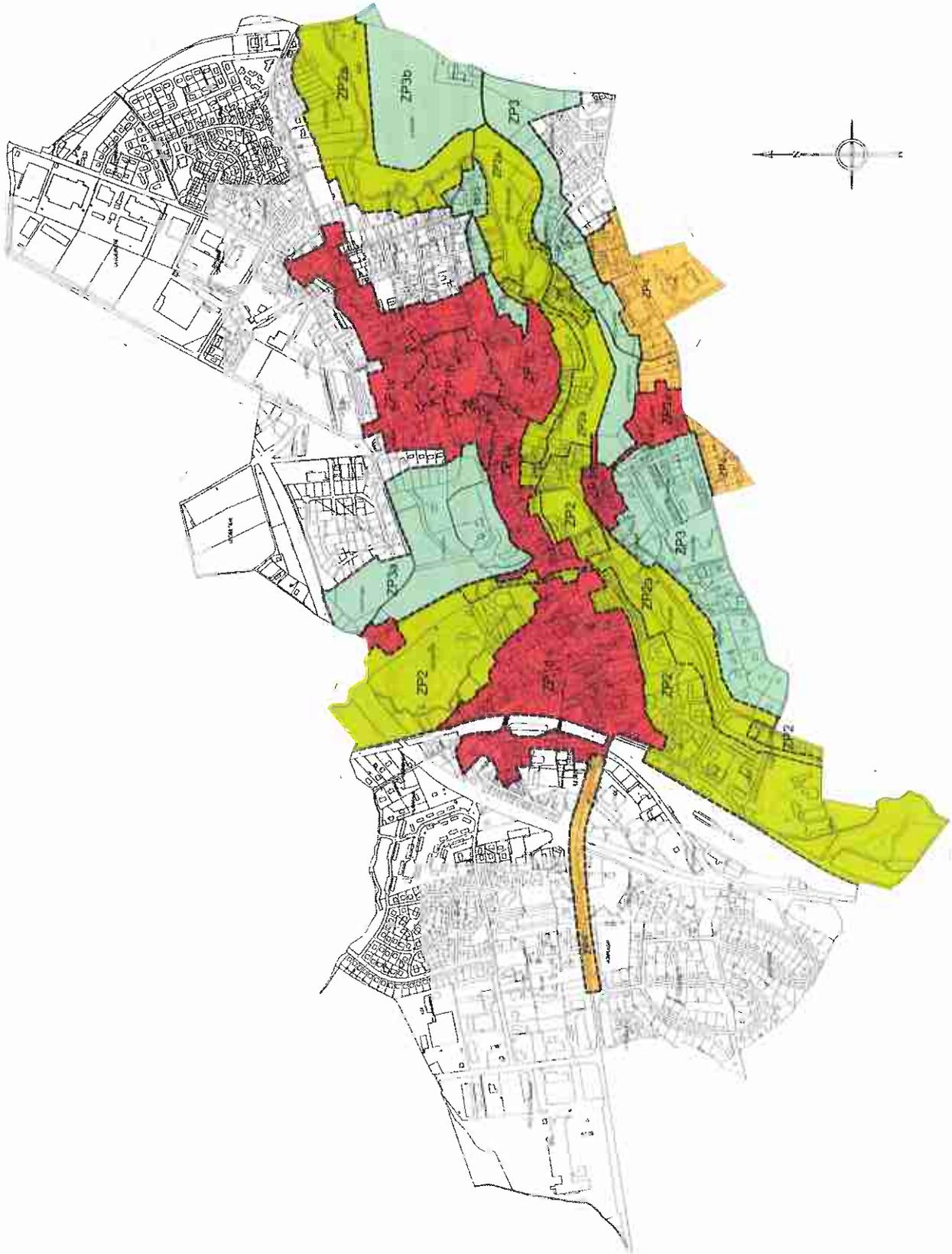
Création d'une Aire de Mise en valeur de l'architecture et du Patrimoine.

Le territoire de l'AVAP comprend les ensembles historiques, l'ensemble des deux vallées de la Brenne et du Gault, ainsi que les secteurs de coteaux boisés.

LEGENDE

La commune fait environ 351 ha – dont 162 ha en AVAP

	Limite de zone
	Limite de sous-secteur
	ZP1 Ensembles traditionnels constitués environ 42 ha ZP1a Noyau dense ZP1b Place du Marché ZP1c Faubourgs XVIII° et XIX° ZP1d Basse Vallée ZP1e Haut et Bas Pichon ZP1f Vauchevrier
	ZP2 Vallées environ 64 ha ZP2a Zone inconstructible
	ZP3 Coteaux environ 45 ha ZP3a Sous-secteur du château ZP3b Ouverture du paysage, espace agricole
	ZP4 Secteur de vues sur le promontoire du château environ 11 ha



2 - Etat de la planification du territoire

Le territoire est couvert par un Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local d'Urbanisme.

Une révision du document d'urbanisme est en cours. Sa mise en révision, ainsi que l'élaboration d'une ZPPAUP en parallèle, ont été prescrites par le conseil municipal du 7 septembre 2009, (prescription de l'élaboration d'une ZPPAUP dans un premier temps, puis passage en AVAP prescrite par délibération du conseil municipal de 23 avril 2012, suite de la sortie du décret d'application n° 2011-1903 le 19 décembre 2011 relatif aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine).

Le document de POS actuel n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Le PLU en cours d'élaboration n'est pas soumis à évaluation environnementale. La commune ne dispose pas de zone Natura 2000 sur son territoire, ni sur les communes limitrophes. De plus, le PADD a été validé avant le 1^{er} février 2013 et le PLU ne fait pas l'objet d'une demande d'examen au cas par cas dans le cadre prévu par le décret du 23 août 2012.

Les deux études PLU et AVAP qui ont démarré en septembre 2009 sont actuellement en cour de finalisation.

Le projet d'AVAP a été validé par la commission locale de l'AVAP le 22 janvier 2013 et arrêté par la commune en même temps que le PLU le 8 février 2013.

Le dossier d'AVAP est passé en Commission Régionale du Patrimoine et des Sites de la Région Centre le 5 mars 2013, et il a reçu un avis favorable à l'unanimité.

8 - Description des caractéristiques principales de l'AVAP

3.1 – Les objectifs de l'AVAP

L'AVAP a pour objet la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces, dans le respect du développement durable. Elle est en revanche sans incidence sur le régime de protection des immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques situés dans son périmètre : Château en partie (ISMH 16 septembre 1949) et donjon (ISMH 12 octobre 1942), église paroissiale St-André (ISMH 14 septembre 1946) et les anciennes tanneries Peltereau-Tenneson (ISMH 27 septembre 2004).

Elle intègre l'approche architecturale, urbaine, paysagère et les enjeux environnementaux en prenant en compte les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme en cours de révision. Elle détermine ainsi un périmètre de protection adapté aux spécificités propres à chaque enjeu du territoire.

Document partagé entre la commune et les services de l'Etat, son élaboration a été menée en étroite collaboration avec la collectivité, le service instructeur, le syndicat intercommunal pour l'entretien de la Brenne et de ses affluents, la commission locale et le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.

Les périmètres de protection des abords des différents monuments cités ci-dessus impactent aujourd'hui une grande partie du territoire communal. L'un des objectifs principaux de l'AVAP a été de mettre en place un document élaboré en concertation entre Etat et Collectivité, afin d'édicter une « règle du jeu » qui soit claire, non subjective, et connue en amont des différentes demandes d'autorisation effectuées par le pétitionnaire.

L'AVAP a donc établi des règles de protection et de mise en valeur de ces patrimoines, ainsi que des règles relatives à l'insertion des constructions neuves dans ces secteurs sensibles.

Enfin, l'AVAP accompagne et relaie le PLU en traitant de ce qu'il ne peut pas traiter comme par exemple l'utilisation de matériaux et de mises en œuvres spécifiques, ainsi que l'encadrement des systèmes liés au développement durable dont elle accompagne au mieux l'insertion et l'intégration.

3.2 – Fonctionnement du document et secteurs de projets

3.2.1 Rappel des pièces du dossier d'AVAP de Château-Renault :

- Un document de synthèse regroupant :
 - Le diagnostic
 - Le rapport de présentation : Il comprend les justifications des choix en terme de zonage et de traduction réglementaire qui doivent découler du diagnostic.
- Les fiches d'enjeux patrimoniaux – Elles précisent les axes d'interventions choisis par la commune et justifient certaines précisions portées au règlement.

Les fiches d'enjeux patrimoniaux ne figurent pas dans les pièces obligatoires du dossier d'A.V.A.P. mais sont des outils de travail et de gestion indispensables pour la lisibilité des choix communaux et la communication au public

- Le règlement
- Le cahier de recommandations - support de pédagogie non opposable.
- Les documents graphiques :
 - Le périmètre de l'Aire et les différentes zones.
 - La carte des qualités architecturales et paysagères sur l'ensemble du périmètre de l'Aire - Il s'agit du report des éléments possédant une valeur patrimoniale et précisant les degrés d'intervention et de modifications envisageables (nuances portées au règlement).

3.2.2 Fonctionnement du document

Le fonctionnement du document

Le diagnostic a permis de définir des secteurs et des thématiques d'enjeux spécifiques. Des fiches d'enjeux patrimoniaux ont été élaborées sur les groupements historiques afin de bien préciser les différents sous-secteurs. Un repérage exhaustif des éléments de paysage a été effectué, ainsi que les facteurs de dégradations de ces différents éléments et notamment la problématique spécifique de stabilité des coteaux par évolution de la couverture boisée, et la thématique hydraulique avec la gestion des berges, du cours d'eau et des secteurs inondables (absence de PPRi sur la commune).

En fonction des différents enjeux de préservation ont été définis des périmètres permettant d'ajuster chaque partie du règlement aux enjeux concrets de chaque secteur et d'éviter une homogénéisation réglementaire qui ne traduirait pas les besoins de préservations et d'accompagnement propres à chaque secteur.

A la suite des repérages de terrains ont été définis en collaboration avec la commune, le STAP et la Commission locale, des gradations dans la préservation, en fonction des sensibilités des éléments et de l'importance de ces derniers par rapport aux enjeux définis. Cette gradation est portée sur la carte des qualités architecturale et paysagères et traduite dans le règlement.

Les périmètres :

Les secteurs proposés découlent du diagnostic territorial intégrant les secteurs d'identités bâties et paysagères avec leurs spécificités et leurs enjeux.

Le périmètre de l'Aire ne couvre pas l'ensemble du territoire communal, il s'est concentré sur les secteurs identitaires forts, ainsi que les secteurs de paysages sensibles.

L'étude ayant été menée conjointement, un relais a été mis en place entre les protections prises en compte dans le cadre de l'AVAP, et les éléments extérieurs au périmètre (éléments bâtis et paysagers) qui ont fait l'objet d'un repérage et d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

L'Aire de Mise en Valeur est divisée en 4 zones distinctes:

La zone ZP1, qui a été définie en croisant les données des secteurs d'identité, le principe de densité et la constitution historique et cohérente de l'ensemble.

Elle constitue les secteurs historiques composés parfois de manières différentes. Ces spécificités sont reprises dans les 6 sous-secteurs :

ZP1a : Noyau dense, ZP1b : Place du Marché, ZP1c : Faubourgs XVIII° et XIX°, ZP1d : La Basse Vallée, ZP1e : Haut et Bas Pichon et ZP1f : Vauchevrier.

La zone ZP2 qui a été définie en croisant les données des secteurs d'identité, notamment le secteur historique des anciennes tanneries et tout le patrimoine hydraulique qui reste encore aujourd'hui, et les secteurs plus paysagers des bords de la Brenne et du Gault. La zone ZP2 traverse le territoire communal de part en part.

Un sous-secteur ZP2a comprend les zones inconstructibles au regard de la proximité du cours d'eau et de l'impact écologique majeur que pourrait représenter toute densification. Elles ont été délimitées en cohérence avec les zones N également inconstructibles du PLU.

La zone ZP2 comporte deux secteurs en mutation :

1 - Moulin d'Habert – secteur central des tanneries et 2 - Moulin de Launay et pôle gare –

Ces secteurs font chacun l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le PLU, en cohérence avec les enjeux spécifiques mis en lumière par les diagnostics de l'AVAP et du PLU : problématiques de vues, enjeu environnemental avec la proximité des bras de la Brenne, proximité de jardins familiaux, etc. Cette réflexion croisée des deux démarches a permis d'intégrer sur ces secteurs de développement les problématiques environnementale et patrimoniale à une démarche de projet.

La zone ZP3 a été définie en fonction de la topographie et du caractère boisé et paysager ayant un impact majeur et qualitatif. Son périmètre a été délimité en fonction des points de co-visibilité réels avec le promontoire du château et de la présence d'éléments de patrimoine bâti (Beauregard, Domaine du château, Ferme de la Barurie, ensembles pavillonnaires XX de type « balnéaire » etc.).

Deux sous-secteurs ont été définis :

Le sous-secteur ZP3a sur le domaine du château qui comporte des équipements publics et reste susceptible d'accueillir des équipements touristiques liés notamment aux circuits de promenade,

Le sous-secteur ZP3b sur l'ouverture de paysage comportant également la seule activité agricole encore présente sur le territoire communal. Le règlement de ce sous-secteur a donc pu être adapté afin de permettre la pérennité de l'exploitation.

La zone ZP3 s'étend de part et d'autre des vallées, sur les coteaux Nord (château) et Sud.

La zone ZP4 a été définie part rapport aux perspectives sur le promontoire du château (château, donjon, poterne, remparts) depuis le secteur ouest d'entrée de ville et depuis le coteau sud.

La carte des qualités architecturales et paysagères

En complément du périmètre avec ses différents secteurs a été élaborée une carte sur les ensembles bâtis historiques et les éléments de paysages sensibles.

Les éléments de ces cartes sont repris dans le règlement de l'A.V.A.P. qui y fait référence et encadre les interventions.

Principes appliqués pour la détermination des différentes qualités architecturales :

- **Élément remarquable – démolition interdite (sauf péril)** (porté en rouge): Bâtiment à préserver dans toutes ses caractéristiques actuelles.

Il s'agit d'un élément marquant dans l'espace urbain par ses dimensions ou son impact visuel, par son rôle emblématique dans l'histoire locale ou sa qualité de « référentiel » des différents types de programmes architecturaux et des différentes typologies qui en découlent. Ce bâtiment doit avoir conservé les spécificités de son appartenance typologique d'origine : volume, décors, couverture, ordonnancement des ouvertures et préservation de leurs dimensions, parc... Si celui-ci a fait l'objet d'interventions, elles ont respectés les qualités spécifiques du bâtiment.

Ex : Ecole, ancienne tannerie, grande maison de ville, maison de ville, reste du château, maisons de maîtres tanneurs...

- **Élément d'intérêt patrimonial – démolition interdite (sauf péril)** (porté en orange): Bâtiment dont l'évolution possible sera encadrée. Il s'agit de bâtiment participant à l'identité urbaine et historique mais qui ne présente pas, par sa situation dans l'espace urbain, ses dimensions et l'état actuel de ses façades, un rôle emblématique ou de référentiel typologique. Certains bâtiments anciens ayant été trop dénaturé n'ont pas été retenus.

Éléments ayant également fait l'objet d'un report marquant l'enjeu de préservation ou une attention à porter :

- **Les séquences d'architecture** (signalées par un liseré noir) : Il s'agit d'un ensemble de plusieurs bâtiments anciens présentant la même volumétrie et une continuité dans les décors : bandeaux, corniches de même mouluration, etc., et qui composent ainsi un ensemble homogène participant à la qualité du paysage urbain.
- **Les alertes** (signalées par un point) : Il s'agit
 - soit d'élément dont l'impact visuel est préjudiciable aux ensembles qualitatifs alentours et dont l'insertion devrait être améliorée dans le cas de travaux.
 - Soit de devantures commerciales mal intégrées portant préjudice au bâtiment et à la qualité de l'image du commerce.
 - Soit de bâtiments anciens ayant subi des restaurations ayant conduit à la disparition des caractéristiques d'origine et risquant parfois d'entraîner la dégradation à terme des maçonneries (enduit non respirant par exemple).
- **Les éléments de patrimoine hydraulique** (signalé par une croix encadrée) : il s'agit des lavoirs, puits, pompes, seuils... directement liés à l'histoire de la maîtrise de l'eau et des anciens fonctionnements sociaux.
- **Les points de vue sur les Monuments Historiques** (signalé par un cône orange) : Encadrés par le règlement, ces points de vue ont été définis en fonctions des enjeux de co-visibilité existants et d'une cohérence à assurer avec les Périmètres de Protection Modifiés.

Les éléments de paysage végétal et urbain :

Ces éléments reprennent les différents repérages effectués lors de la trame verte et bleue du diagnostic, après une étude des différents enjeux, certains ont été abandonnés afin de mieux cibler la protection.

Ces éléments reprennent à la fois les plantations structurantes de l'espace public, les plantations de bords de rivière, les jardins potagers, comme élément identitaire et sensible au niveau environnemental, ainsi que les arbres isolés marquant dans le paysage urbain.

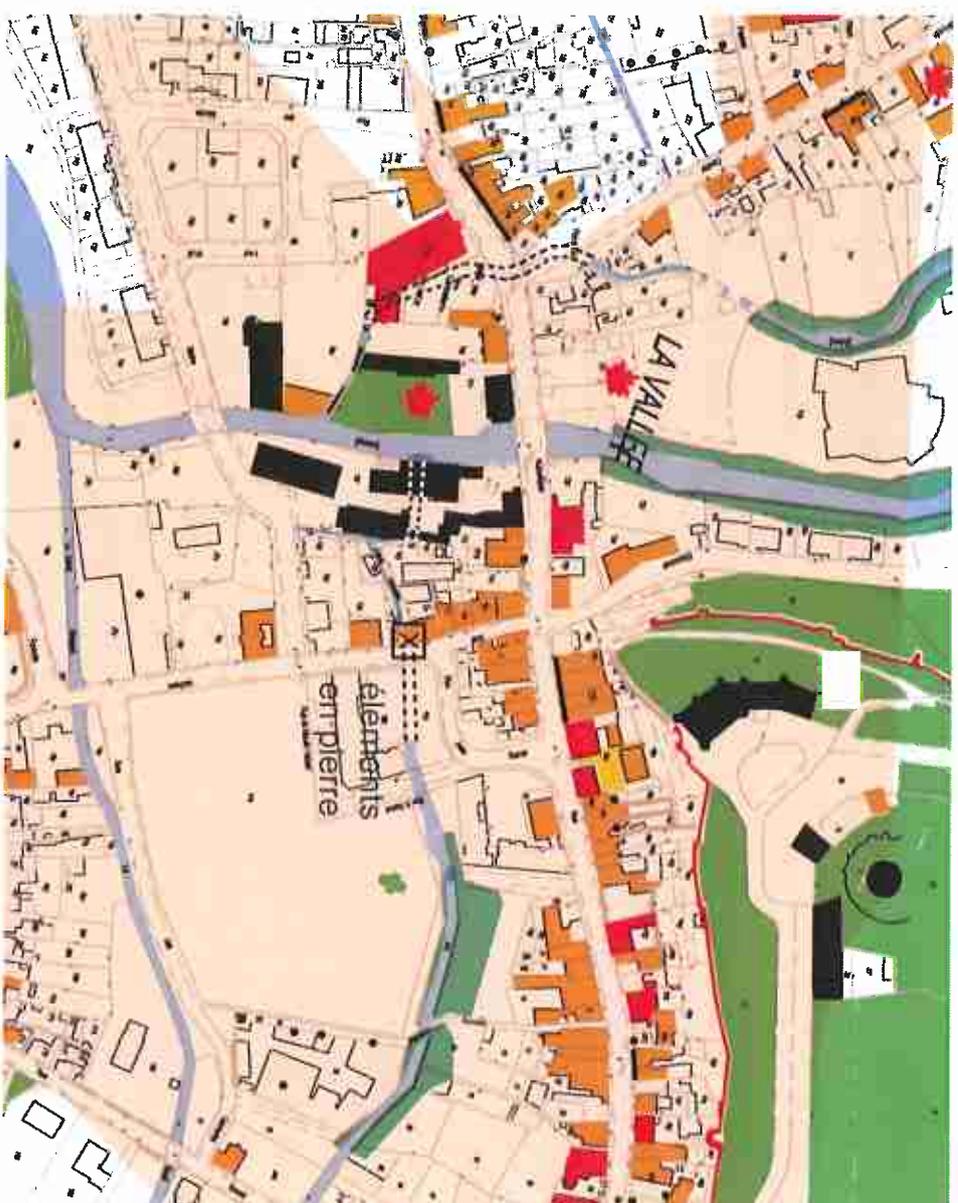
Ont également été repérés dans le cadre du paysage urbain : les murs de clôtures et portails à préserver.

PLAN DES QUALITES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

portée et contenu défini par la fiche 3 de la circulaire ministérielle du 2 mars 2012

Patrimoine bâti		Élément accompagnant bâti l'ensemble urbain à préserver	
	Monument Historique		Élément de patrimoine hydraulique
	Bâtiment remarquable - préservation - démolition interdite		Voutements souterrains des cours d'eau
	Bâtiment d'intérêt patrimonial - évolution encadrée démolition interdite		Portail
	Séquence d'architecture		Clôture de qualité (mur ou grille) et murs de soutènements
	Espace public ou privé à préserver		Rempart du château - préservation, démolition interdite sauf péril.
	Jardins potagers à préserver		Les points de vue sur les Monuments Historiques
	Principe de ripisylve à préserver		Alerte - axe d'amélioration
	Arbres remarquables à préserver		- Bâtiment dénaturé par rapport à sa typologie d'origine ou ayant fait l'objet d'une restauration contestable
	Alignements d'arbres à préserver		- Devanture commerciale mal intégrée
	Bosquet à considérer		- Bâtiment d'un impact visuel peu valorisant au regard des ensembles patrimoniaux à proximité immédiate

Extrait de la « carte des qualités architecturales et paysagères »



4.1- Milieux naturels et biodiversités

Sur la région Centre un **Schéma Régional de Cohérence Ecologique** (ou SRCE) est en cours d'élaboration. Son objectif est d'établir un schéma d'aménagement du territoire et de protection de certaines ressources naturelles (biodiversité, réseau écologique, habitats naturels) afin de réduire la fragmentation des espaces naturels.

Le territoire de CHATEAU-RENAULT de par sa situation à la confluence de la Brenne et du Gault est situé sur un axe de corridor de milieux humides. Il est également marqué, en son centre par le parc du château, du nord au sud en partie centrale et d'est en ouest en partie sud par les ripisylves et zones humides des vallées de la Brenne et du Gault et au sud ouest, par quelques parcelles cultivées traces d'un passé agricole représentatif des paysages de « gâtines du nord ».

Ces espaces sont soumis à de fortes pressions (urbanisation, coupures des voies de transport...) caractéristiques d'une commune péri-urbaine ou plus justement d'une ville centre en développement et pouvant mettre en péril la qualité des paysages et l'équilibre des milieux naturels.

Le réseau hydrographique est dominé par la Brenne et son affluent le Gault, le territoire communal est traversé du nord au sud par la Brenne et d'est en ouest par le Gault.

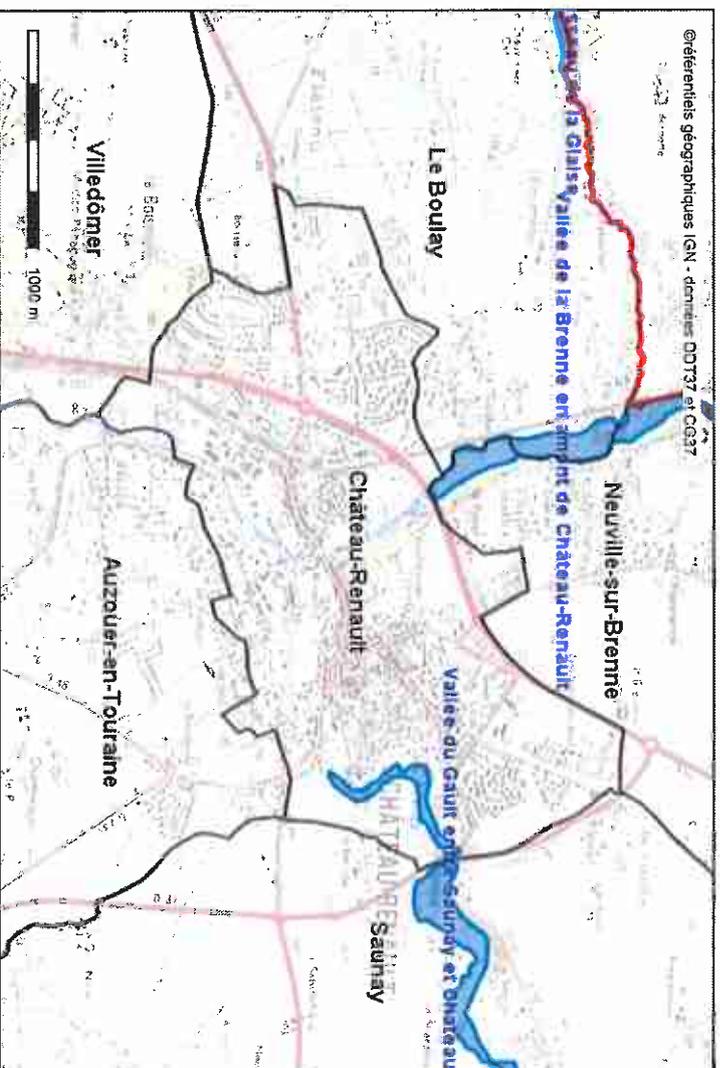
Le bassin de la Brenne s'étend sur deux départements, le Loir-et-Cher au nord et l'Indre-et-Loire au sud, 22 communes sont concernées, dont CHATEAU-RENAULT. La Brenne draine un vaste bassin versant (463km²), elle est un affluent de la Cisse (cette dernière se jetant dans La Loire). Le Gault est le plus important des affluents de la Brenne. La Brenne et ses affluents sont des rivières non domaniales. Le propriétaire riverain bénéficie du droit de propriété de la berge et du lit, et des droits d'usage de l'eau. Il a l'obligation d'en assurer l'entretien ou d'y participer en fonction des usages et des règlements.

Zone humide

Le territoire de CHATEAU-RENAULT de par sa situation à la confluence de la Brenne et du Gault est situé sur un axe de corridor de milieux humides. Une zone humide existe à l'est du territoire communal.

Grâce à sa situation intermédiaire entre le versant et le cours d'eau et ses caractéristiques propres, la zone humide de fond de vallée peut avoir un rôle sur la qualité de l'eau et a donc fait l'objet d'une attention particulière dans la mise en forme du zonage du PLU et du secteur de vallée de l'AVAP.

Zones Humides d'Indre-et-Loire



©référentiels géographiques IGN - données DDT37 et CG37



Conception : DDT 37

Date d'impression : 04-10-2012

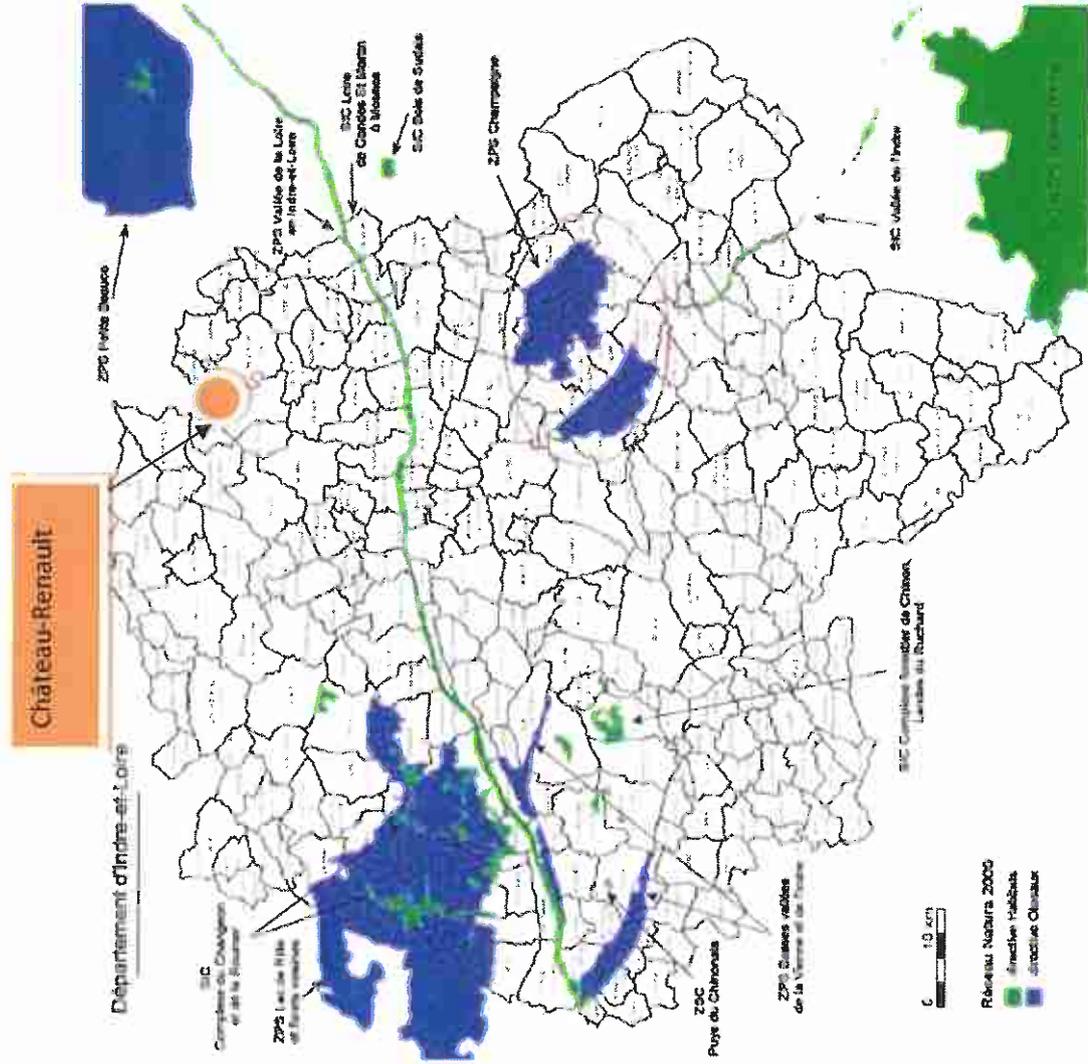


Description :

Extrait de l'inventaire des zones humides du département d'Indre-et-Loire.

Site Natura 2000

La commune de Château-Renault ne dispose pas sur son territoire, ni à proximité immédiate de site natura 2000.



4.2- Paysage

Le territoire est fortement marqué par son relief lié au contexte hydraulique. Cette particularité topographique dessine des ensembles paysagers définis qui s'entremêlent tout en ayant chacun leur identité propre :

- *Un promontoire qui domine les vallées :*
La commune s'est implantée sur l'éperon de la confluence de la Brenne et du Gault et appartient à l'unité paysagère « les gâtines du nord ». Le promontoire émergeant portant le château et son parc va générer des faisceaux de vues réciproques très étendus qui constituent un enjeu paysager majeur sur le territoire.
- *Des coteaux de pentes importantes :*
Ces secteurs urbanisés comportent encore de vastes secteurs boisés (parc du château, boisements préservés sur le coteau sud) qui forment un écrin paysager aux fonds de vallées.
- *Les entités paysagères de vallées et la confluence :*
La Brenne et le Gault ont tracé leur chemin en bras multiples entre les coteaux, et composent un ensemble paysager formé de bosquets, de ripisylves, et de jardins potagers. Ces cours d'eau ont également une séquence urbaine tout à fait particulière, faite de canaux, de biefs, de passages souterrains et qui est directement lié au passé industriel prestigieux de la commune.
- *Des plateaux anciennement agricoles :*
D'une urbanisation plus diffuse, ces vastes espaces anciennement agricoles portent aujourd'hui les deux zones d'activités de la commune et le développement de l'urbanisation pavillonnaire du XX^e siècle. Au sein de l'espace urbanisé se développent des espaces de jardins, de cœurs d'îlots « verts » et un réseau d'anciens chemins ruraux supports de liaisons douces.

4.3- Architecture et Patrimoine

Il existe un lien étroit entre l'organisation « humaine » du territoire et les caractéristiques géographiques. Le site d'implantation est en effet le facteur principal des lieux d'implantations des ensembles bâtis historiques que l'on peut identifier aujourd'hui.

Dans un contexte de protection des espaces agricoles et naturels, il est intéressant de comprendre les moments historiques de « rupture » d'un système d'organisation et les déconnections du rapport au territoire. Les trois ensembles de Monuments Historiques sont issus de cette occupation du territoire : le promontoire porte le Château et le Donjon, le noyau anciennement fortifié à flanc de coteau est le lieu d'implantation de l'église, et la confluence des rivières, espace industriel par excellence, le lieu d'implantation de l'ancienne tannerie Peletereau-Teneson. Les secteurs « archéologiques » reprennent ces éléments en y ajoutant le secteur du moulin de Vauchevrier au nord du territoire.

De même, chaque entité paysagère va porter son propre patrimoine : anciennes propriétés agricoles sur les plateaux, anciennes petites exploitations viticoles sur les coteaux, habitat ouvrier dans les faubourgs le long des voies d'accès à proximité de la vallée, patrimoine hydraulique en bord de rivière, maisons bourgeoises et domaines de maîtres tanneurs dans les coteaux boisés pour bénéficier de la vue et d'un parc ombragé.

Puis dans un second temps, subissant à la fois la déprise agricole, le phylloxera et la forte impulsion économique de l'industrie des tanneries, des nombreux ensembles pavillonnaires et zones d'activités sont venus s'implanter sur les anciens boisements et les territoires en déprise.

Ces ensembles pavillonnaires possèdent un rapport à la rue, à la parcelle et à l'espace public et le voisinage qui tranchent fortement avec les modes traditionnels de gestion et d'occupation du sol. Ils découlent de l'évolution des règles et lois d'urbanisme.

C'est l'ensemble de ces patrimoines qui déterminent le CHATEAU-RENAULT d'aujourd'hui, et sur lequel les thématiques et objectifs du développement durable vont devoir apporter une nouvelle évolution sur la perception et la constitution de l'environnement bâti.

4.4- Energie

Réflexion départementale :

Le territoire de CHATEAU-RENAULT est aujourd'hui exclu des zones de développement éolien envisagées sur le département en raison des contraintes existant sur le territoire.

Démarche communale

Fin 2007, la ville a fait réaliser un diagnostic de l'éclairage public afin de mettre en œuvre un plan d'actions de modernisation et d'économie d'énergie. La réduction de la dépense en énergie passe par des investissements très importants visant à remplacer le matériel vétuste par des luminaires plus économiques en consommation, mais une réflexion doit également être menée sur la réduction de la quantité de lumière et sur sa répartition dans le temps.

Mise en œuvre traditionnelle

La mise en œuvre et les modes de construire traditionnels que l'on rencontre sur le territoire de CHATEAU-RENAULT, avec des matériaux locaux comme le tuffeau, le bois, la terre et les produits issus des briqueteries et tuileries locales prenaient déjà en compte la maîtrise des coûts de production et de transport. De même, les bâtiments traditionnels comportaient des maçonneries dont l'épaisseur et l'inertie permettait un ajustement des températures par rapport à l'extérieur et minimisait le besoin de chauffage. Enfin, les huisseries anciennes en bois étaient relativement perméables et permettaient une ventilation naturelle, comme l'usage des contrevents permettait une bonne isolation contre le froid et le rayonnement solaire.

Un second élément ayant un impact sur le confort énergétique est le mode d'implantation par rapport au terrain, au soleil ou aux vents dominants, comme dans le cas du domaine isolé de la Barurie, mais également dans le principe de mitoyenneté que l'on retrouve dans le bourg. La densité et le regroupement des constructions permettent à la fois d'éviter l'importance des surfaces déperditives et d'économiser le sol, surface productive en espace agricole, et zone perméable et de respiration en secteur dense.

Au regard de la faible imperméabilisation du sol dans les secteurs historiques denses (nombreux jardins), il n'a pas été identifié d'îlot de chaleur où une réverbération importante ne permettrait plus une climatisation naturelle que l'importance des espaces plantés permet aujourd'hui de manière satisfaisante.

Réflexion sur les implantations de capteurs thermiques et panneaux photovoltaïques :

Cette réflexion a été menée de manière précise sur le terrain en tenant compte de l'orientation des couvertures, mais aussi des co-visibilités importantes sur les monuments historiques depuis différents points du territoire. Cette réflexion s'est traduite par une figuration des secteurs

de « perception » sur la carte des qualités architecturales et paysagères avec un relais dans le règlement avec des mises en œuvre différenciées.

4.5 – Eau

Risque inondation :

Le territoire est concerné par les zones inondables de la Brenne et du Gault. Il n'existe pas d'atlas des zones inondables sur ces secteurs. Les secteurs naturels ou peu urbanisés bordant ces deux rivières sont classés dans l'AVAP en sous-secteur ZP2a inconstructible, et dans le PLU en zone naturelle afin d'éviter toute nouvelle construction. Les dispositions du SDAGE à travers son orientation 12 « réduire le risque d'inondation par les cours d'eau » justifient d'autant plus les classements proposés le long de la Brenne et du Gault mais également de l'ensemble de leurs affluents compris dans le PLU (ravin de Vaubrahan, ravin de Toulifaut et ravin de la Boisière).

Ainsi plusieurs secteurs classés dans le POS en zone constructible sont classés dans le PLU en zone N, confirmés en inconstructible dans le dossier d'AVAP afin de tenir compte de ce risque potentiel et préserver la trame verte et bleue. Ce classement vise également à préserver le champ d'expansion des crues.

Imperméabilisation des sols :

Les anciennes friches des tanneries à proximité des cours d'eau ont la plupart été transformées en parking imperméables.

4.6 – Cadre de vie

Les déplacements doux :

Il existe sur le territoire communal de nombreux sentiers ruraux et passages qui permettent une circulation piétonne qualitative et à l'écart des axes de grande circulation. Il s'agit d'une forte volonté communale de proposer un maillage piéton et cycle d'un bout à l'autre de son territoire.

Nuisance sonore :

Sur le territoire communal de CHATEAU-RENAULT, l'arrêté préfectoral portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres en date du 17 avril 2001 a été revu et un nouvel arrêté en date du 24 décembre 2002 défini les infrastructures qui font l'objet d'un tel classement. Confère carte page suivante.

Le secteur affecté par le bruit est une zone qui s'étend de part et d'autre d'une infrastructure classée, dont la largeur est variable selon la catégorie de l'infrastructure. Cette zone est destinée à couvrir l'ensemble du territoire ou une isolation acoustique renforcée est nécessaire.

La RD 910 est classée en catégorie 2, soit un secteur de 250 m de part et d'autre de l'infrastructure.

La RN 10 est classée en catégorie 3, soit un secteur de 100 m de part et d'autre de l'infrastructure.

Le PADD souligne en particulier la nécessité de « lutter contre les nuisances sonores », ce qui se traduit dans le PLU par le maintien de bandes de recul paysagères le long des principaux axes de circulation, notamment « la RD910 » et « la voie de chemin de fer », limitant l'impact sonore. L'AVAP protège également les boisements sur son territoire et n'interdit pas la mise en place de double vitrage ni certaines adaptations qui pourraient être nécessaire pour répondre à des motifs d'isolations acoustiques (des adaptations mineures permettent d'envisager certaines contraintes techniques qui pourraient ainsi rentrer dans ce cadre).

Risque lié à la présence d'une ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement)

Sur le territoire de CHATEAU-RENAULT, les deux établissements recensés sont des entreprises commerciales distribuant des carburants, l'un au nord est du territoire, l'autre au centre ouest. Ils sont tous deux situés hors du territoire de l'AVAP.

Risque lié à la présence d'un établissement classé SEVESO sur les communes d'Auzouer-en-Touraine et de Villedômer

Un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) concernant l'établissement Synthron situés sur les communes d'Auzouer-en-Touraine et de Villedômer a été approuvé le 7 avril 2010 par arrêté préfectoral.

Le risque principal est l'émission de gaz toxique.

Compte tenu de ses activités et des installations classées exploitées, cet établissement est classé SEVESO « seuil haut » au titre de la protection de l'environnement.

Ce classement de l'établissement Synthron SEVESO seuil Haut le place dans le champ d'application de la loi du 30 juillet 2003 imposant un plan de prévention des risques technologiques PPRT autour des établissements de ce type.

Le plan de zonage réglementaire correspondant au périmètre d'exposition aux risques impacte l'extrémité sud de la commune. Le règlement du PLU situe cette portion de territoire en zone r1, zone naturelle à protéger de toute urbanisation nouvelle, ce secteur correspondant aux espaces potagers de l'AVAP portent les mêmes prescriptions.

4.7 - Economie

Une position stratégique au sein de la **Communauté de Communes du Castelreinaudais**.

La ville de CHATEAU-RENAULT, ville Moyenne et dernier chef-lieu de canton du Pays, en limite du département, est excentrée, à l'écart des grands courants d'influence de l'agglomération tourangelle (Vallée de la Loire, principalement), notamment en terme résidentiel.

En revanche, elle est commune-centre d'un grand nombre de petites communes rurales qui comptent sur ses équipements, commerces, services, activités... Ces caractéristiques assurant le dynamisme du bassin de vie ont fait l'objet d'une prise en compte spécifique dans le dossier d'AVAP.

L'appartenance au Pays Loire Touraine : un territoire cohérent géographiquement, économiquement, culturellement ou socialement au sein duquel les collectivités locales et les acteurs socio-économiques (entreprises, associations, habitants...) travaillent ensemble pour un développement harmonieux.

Le Pays Loire Touraine est intégré dans le schéma départemental de coopération intercommunale et possède une charte dont les axes et les actions sont traduites dans les documents d'AVAP et de PLU menés conjointement.

L'agriculture – mémoire vive du territoire – Une économie à préserver :

L'agriculture a façonné une grande partie des paysages castelrenaudais : après une phase d'occupation maximale des terroirs au 19^e siècle, elle a amorcé un repli libérant les terres les plus difficiles à exploiter.

Le territoire de CHATEAU-RENAULT très urbain et de petite dimension dispose encore aujourd'hui de quelques espaces agricoles qui témoignent de son passé, en limite est du territoire, à proximité du cimetière au nord et à l'ouest du lotissement du Parc. Ces deux petits secteurs sont aujourd'hui enclavés dans l'urbanisation et de ce fait difficile à cultiver.

Le secteur le plus important se situe en limite est de la commune, il s'agit du site de La Barurie, avec une exploitation agricole encore en activité, qui se développe sur le territoire voisin également agricole.

Le territoire communal, comme l'ensemble du département d'Indre et Loire est inclus dans l'aire géographique de l'Appellation d'Origine Contrôlée « Sainte-Maure-de-Touraine ».

5 – Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre de l'AVAP

D'une manière générale, l'AVAP ne préconise pas d'éléments susceptibles d'avoir un impact négatif sur l'environnement et la santé humaine.

5.1 – Les enjeux de la biodiversité

Les différents éléments sensibles (zone humide, cours d'eau, boisements, ...) sont pour la plupart inclus dans le périmètre de l'AVAP avec des zones spécifiques : ZP2 vallées et sous-secteur ZP2a inconstructible et ZP3 coteaux avec les sous-secteurs ZP3a Domaine du Château et ZP3b Ouverture de paysage agricole.

Préservation des trames verte et bleue sur le territoire de l'AVAP

Afin de permettre la préservation et la gestion de ces éléments dans leur déclinaison précise sur le territoire, un repérage exhaustif de la trame verte et de la trame bleue à l'échelle du territoire communal a été effectué, permettant une sélection et une hiérarchisation dans les traductions réglementaires qui seront mises en place.

Le repérage précis sur le territoire est porté sur la carte des qualités architecturales et paysagères, et les modalités de préservation et d'encadrement portées au règlement. (Voir carte de repérage ci-après). Une liste d'essence figure dans le règlement en fonction des destinations : haie, ripisylve, boisement et les éléments existants et indigènes sont préservés.

Parallèlement à la mise en place de l'AVAP une prise en compte complémentaire de ces éléments et leur préservation à été faite dans le cadre du PLU à l'extérieur du périmètre de l'AVAP en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Les milieux de vallées ont une forte valeur patrimoniale et environnementale et font l'objet d'une zone spécifique dans l'AVAP et de prescriptions réglementaires permettant leur préservation et intégrant la prise en compte de secteurs sensibles comme la zone humide présente en vallée à l'est du territoire. Les essences autorisées ou proscrites (invasives...) ont également été étudiées avec le technicien de rivière et précisées dans le règlement. Ces réflexions ont été menées en collaboration étroite avec le syndicat intercommunal pour l'entretien et l'aménagement de la Brenne et de ses affluents.

Une réflexion a également été menée pour sensibiliser les riverains des cours d'eau, notamment pour limiter les retenues privées trop importantes sur le lit du cours d'eau et proposer des systèmes plus respectueux de l'environnement et du fonctionnement hydraulique des rivières.

Les fossés hydrauliques repérés lors de la prospection de terrain existent en vallée, mais également le long d'anciens tracés et dans les zones d'activités du territoire communal. La continuité de ces réseaux est assurée dans les OAP du document d'urbanisme, et la préservation des fossés et systèmes de drainages existants fait l'objet d'une mention spécifique dans le règlement de l'AVAP.

Carte de repérage des trames verte et bleue sur le territoire communal



1 - Putamen, place de la gare



2 - Zone Humide, Le Bannon



3 - La Place, vermin privé, jardin



4 - Vanchewier - La folie



5 - Place Jean Jaurès



6 - rue de Tanc de l'Étrange



7 - rue de Vanchewier sur l'Étrange



12 - Leury, jardins overvies



11 - Le Petit Park, rue du Prof. Guillaume Louis



10 - Bougeon, Chemin des Prés



9 - CR n° 3 Champs - Cimetière



8 - avenue de Mauro

Au regard de l'enjeu spécifique des fonds de vallées, un document de cadrage a été élaboré avec un travail par séquence.

LA VALLÉE DU GAULT:

- 1 - Promenade et autres remarquables
- 2 - Boisements privés
- 3 - Zone Humide
- 4 - Collée Verte - Parc
- 5 - La Vallée - partiellement accessible

LA VALLÉE DE LA BRENNIE:

- 6 - Camping - Promenade riveraine
- 7 - La Vallée - Musée du Gât - Habon
- 8 - La Vallée - Promenade
- 9 - Arisanat - jardins ouvriers - potentialités

Zones Vertueuses
Commune de CHATEAUFORT

0,5 1,0 2,0

DOSSIER
Le 10/10/2018 10h 00:00
Le 10/10/2018 10h 00:00

1 - La Source

Le repérage des éléments de paysage montre la diversité des milieux et espaces rencontrés (fossés, prairies, friches, vergers, arbres isolés, bois, bosquets, mares... certains de ses habitats sont présents également dans les quartiers) ; ils contribuent au maintien de la biodiversité, leur protection est assurée dans le P.L.U. et la servitude A.V.A.P. , notamment par leur intégration dans un zonage réglementaire spécifique : ZP2 Vallées et ZP3 Coteaux, et le repérage des éléments sensibles sur la « carte des qualités architecturales et paysagères ».

5.2 – Les enjeux du Paysage

Au regard de la topographie importante, il convient de protéger tout élément susceptible de favoriser le maintien des sols et d'éviter les forts ruissellements : fossés, noues, bosquets, boisements. Ces éléments repérés sur les cartes des enjeux sont protégés dans le cadre de l'AVAP par l'intermédiaire du règlement et de la carte des qualités architecturales et paysagères.

Des prescriptions ont également été faites sur les essences et les systèmes racinaires à proscrire dans le cadre, d'une part du maintien d'une strate arbustive et arboricole d'essences indigènes et d'autre part dans le maintien des sols et du drainage des coteaux notamment afin d'éviter le ravinement et le versement des arbres.

Les grands boisements structurants et marquants du territoire, ainsi que les principes de ripisylves ont été protégés, tout comme les espaces de jardins qui contribuent à la qualité du paysage urbain du territoire.

Les points de vue d'un coteau à l'autre et sur les grands ensembles identitaires, dont le promontoire du château et le noyau historique dense ont été repérés sur la carte des qualités architecturales et paysagères afin d'ajuster les prescriptions réglementaires à cet enjeu. Dans la même optique, un repérage a été effectué avec le STAP sur le terrain, afin d'adapter le périmètre de l'AVAP à tous les points de co-visibilité des Monuments Historiques dans le cadre de la réflexion sur les périmètres de protections modifiés, et de pouvoir ainsi les ajuster chaque fois que cela était possible, au périmètre de l'Aire.

Les implantations de nouveaux bâtiments agricoles dans le secteur de paysage ouvert (ZP3b) qui concerne l'exploitation de la Barurie, font l'objet de prescriptions en matière d'intégration par rapport à la pente, à la volumétrie et aux bâtiments existants afin de préserver

le regroupement des constructions et de préserver au maximum l'espace agricole et l'ouverture de paysage qui est perçue depuis l'entrée de ville est.

De manière générale sur le reste du territoire de l'AVAP, les volumétries, matériaux et couleurs sont réglementées de manière à ce que les bâtiments s'intègrent de manière respectueuse dans les ensembles bâtis ou paysagers existants alentours. L'architecture contemporaine a également été prise en compte de cette manière.

5.3 – La gestion économe de l'espace et les enjeux de maîtrise de l'étalement urbain

Les parcelles urbanisables et densifiables ont été repérées de manières fine dans le cadre du PLU. Il s'agit sur le territoire de CHATEAU-RENAULT uniquement de parcelles en densification ou en renouvellement urbain, aucune zone en extension de l'ensemble déjà bâti n'étant envisageable au regard des objectifs du Grenelle II et des contraintes fortes du territoire. Ces secteurs de densification permettent également de conforter des groupements historiques de l'AVAP et de préserver ainsi les secteurs de paysages et d'enjeux environnementaux sensibles comme les bords de cours d'eau.

5.4 – Les énergies renouvelables

L'AVAP encadre également les améliorations thermiques sur le bâti ancien (des conseils complémentaires figurent dans le cahier de recommandations) en fonction de ses caractéristiques (enduits respirants à base de chaux, interdictions des enduits cimentés qui nuisent à la pérennité de certaines maçonneries). Interdiction de produits PVC pour leur toxicité et les problématiques de recyclages.

Encadrement des équipements d'exploitation d'énergie renouvelable en fonction de leur impact sur l'environnement bâti et paysager. Proposition de différents systèmes (divisions de panneaux photovoltaïque avec collage, implantation en bardage vertical, etc.).

5.5 – L'eau

L'encadrement des interventions sur le bâti et les espaces libres en zone inondable fait l'objet de prescriptions spécifiques dans le cadre du règlement et de conseils dans le cahier de recommandations.

La préservation des systèmes de collecte des eaux de pluies et de drainage : fossés, noues, ripisylves etc. ainsi que des différents systèmes de plantations ayant un rôle d'épurateur a fait l'objet de prescriptions particulières.

Enfin, le maintien et le confortement de la perméabilité des sols est prescrit, y compris sur les futurs espaces publics.

5.6 – Le cadre de vie

Les liaisons douces ont fait l'objet d'une protection et d'un complément éventuel dans chaque Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU, avec notamment la continuité de la promenade de fond de vallée (Emplacements Réservés). La protection de système parcellaire dans le cadre de l'AVAP sur le secteur de la Basse vallée permet également le maintien des passages encore existants, et son règlement impose également la préservation du traitement de sols des cheminements existants lorsqu'ils sont en grave, enherbés ou en terre.

Le mobilier urbain et la signalétique font également l'objet de prescriptions afin de ne pas impacter de manière négative ou trop imposante l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

La mise en place de l'AVAP permettra d'optimiser les futures procédures d'OPAH (notamment énergétique) – intégrées dans le PLH, et de répondre ainsi aux thématiques du développement durable dans son aspect économique et social.

5.7 – Préservation du dynamisme économique

Agriculture :

L'AVAP a prêté une attention particulière à l'évolution des exploitations agricoles, et notamment sur les bâtiments d'intérêt patrimoniaux, en permettant une évolution adaptée aux éventuels besoins de l'exploitation.

Afin de pouvoir encadrer au mieux les besoins de fonctionnement de l'activité agricole de la Barurie, tout en assurant la prise en compte des enjeux patrimoniaux, ce territoire agricole fait l'objet d'un sous-secteur spécifique ZP3b dans la zone de Coteaux de l'AVAP.

Commerce :

L'AVAP encadre les interventions sur les devantures commerciales afin de promouvoir une image qualitative, tout en tenant compte des problématiques de sécurisation. Il a notamment été pris en compte la nécessité de maintenir un accès indépendant aux étages dans le cadre d'un commerce en rez-de-chaussée n'utilisant pas l'étage, afin de pouvoir offrir de nouveaux logements en centralité et de renforcer la dynamique commerciale.

CONCLUSION :

Le dossier d'AVAP de Château-Renault a été élaboré dans un souci constant d'intégration des différents éléments du développement durable que sont l'aspect économique, l'aspect social et l'aspect environnemental. L'élaboration conjointe du PLU a été l'occasion d'un véritable relais des deux réflexions portant sur un même territoire. La collaboration étroite avec la commune, le service instructeur pour la clarté des préconisations et la prise en compte économique des pétitionnaires, le syndicat intercommunal pour l'entretien et l'aménagement de la Brenne et de ses affluents pour toutes les problématiques environnementales notamment liées à l'eau et le STAP qui fut présent lors de toutes les réunions de travail a permis la réalisation concertée et partagée du document d'AVAP de CHATEAU-RENAULT.

