



1. Préambule

La zone d'étude se situe sur la commune de Vernouillet, située au sud de Dreux, dans le département de l'Eure et Loir (28). Le territoire de Vernouillet couvre une superficie de 12,11 km².

La commune de Vernouillet appartient à la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux qui regroupe 81 communes avec au total 114 919 habitants (donnée INSEE 2019).

Située au Sud Ouest de la zone urbaine de Dreux, Vernouillet est une commune urbaine de l'agglomération du Pays de Dreux.

La ville de Vernouillet se compose de trois entités, les plateaux Sud Est, nord-ouest (appelé Plateau des Corvées) et la vallée au centre. Le site d'étude de la Croix Giboreau est situé au nord-ouest de la commune, sur le plateau des Corvées, en limite d'urbanisation, et en limite communale de Vernouillet avec Dreux.

La Croix Giboreau, site d'urbanisation nouvelle est placé dans le prolongement d'un quartier prioritaire engagé dans un programme de renouvellement urbain d'intérêt national, la Tabellionne. La Tabellionne fait partie d'un QPV intercommunal « Bâtes / Tabellionne », les Bâtes étant situées à Dreux, qui insiste sur l'atténuation des ruptures urbaines, notamment de la rocade, pour permettre plus de fluidité et d'échanges entre les quartiers.

La ville de Vernouillet compte 12 500 habitants. Les projections en matière de population tendent à imaginer une ville de 15 000 habitants pour les 20 prochaines années. Le plateau des Corvées est un secteur d'habitat mixte d'environ 7 300 habitants et 2700 résidences principales dont 35% de logements sociaux. Traversé en son centre par la Route de Crécy, il trouve au nord des îlots pavillonnaires, deux ensembles d'habitat social, Salvador Allende et la Tabellionne, et le futur secteur à urbaniser de la Croix Giboreau.

La partie Sud est composée d'îlots pavillonnaires, d'une résidence service pour personnes âgées et d'une ZAC en cours d'environ 400 logements (réalisée aux deux tiers) qui a conforté le caractère mixte du plateau (petit collectif et pavillonnaire) ainsi que son niveau de service : il s'agit de la ZAC du Bois du Chapitre.

Le plateau des Corvées est bien équipé dans l'ensemble avec des équipements scolaires (collège, deux écoles primaires), sportifs (un gymnase), sociaux (un centre social constitué d'une maison de quartier et d'un Point info Services, tous deux proches de la Tabellionne), une halte-garderie, une régie de quartier. Une centralité commerciale, au développement de

laquelle la ZAC du Bois du Chapitre a fortement contribué, prend place sur la route de Crécy à l'articulation entre plusieurs sous-quartiers.

Une mosquée récente est également située Allée de Cheddar, proche de la Tabellionne en bordure du secteur de la future ZAC de la Croix Giboreau.

Malgré ces différents atouts qui placent la Croix Giboreau à proximité de plusieurs polarités du quotidien, la zone de projet est actuellement relativement enclavée :

- La frange nord est constituée par la voie ferrée, qui coupe le secteur d'étude de Dreux, et qui constitue une source potentielle de nuisances sonores, même si le trafic ferroviaire reste limité.
- La frange sud-ouest est un plateau d'équipements (sportifs, mosquée) dont la traversée et la lisibilité sont peu évidentes. L'espace boisé classé qui s'y trouve constitue à la fois un atout paysagé et environnemental tout en « coupant » la zone de projet du quartier Allende qui se trouve de l'autre côté du collège Marcel Pagnol.
- A l'est, la D828 constitue une coupure urbaine avec Dreux et l'est de Vernouillet. Un passage pour les piétons au nord de la Tabellionne permet de traverser, mais l'espace est dégradé et étroit, générant un sentiment d'insécurité.

Enfin, le quartier de la Tabellionne, construit sur un maillage lâche et peu structuré, peut être peu lisible et mettre à distance le futur quartier du reste de la commune. Néanmoins, le projet de rénovation urbaine mené dans le cadre de l'ANRU doit permettre de redonner de la lisibilité aux espaces et faciliter les cheminements notamment vers le centre commercial.

Le PADD du PLU repose sur 3 grandes orientations pour le développement de la commune :

- Répondre aux besoins en matière de logements et assurer un dynamisme démographique
- Redynamiser certains sites d'activités existants et permettre l'implantation de nouvelles activités économiques afin d'accroître l'offre d'emploi
- Consolider la structure de la ville et l'embellir

Ainsi Vernouillet doit poursuivre son développement et le renouvellement urbain qui y est lié, en cohérence avec les perspectives d'évolution de l'agglomération Drouaise, dans une démarche d'aménagement durable du territoire,

- En développant une ville compacte
- En favorisant la mixité urbaine et sociale

2. Procédure de ZAC

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une procédure administrative qui permet la réalisation d'une opération d'urbanisme. Selon les termes des articles L.311-1 et R.311-1 du Code de l'Urbanisme, elle peut être définie comme une opération d'initiative publique permettant, à la fois, et de façon cohérente, de programmer des équipements publics et de permettre l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis en vue de réalisation de constructions destinées à différents usages (habitations, services, commerces, etc.).

La ZAC est un gage de maîtrise du projet par la collectivité puisqu'elle permet à cette dernière d'exprimer sa volonté politique en définissant l'ensemble des éléments techniques et financiers de la future urbanisation (réseaux, équipements publics, formes urbaines, programmation, aspects extérieurs, ...).

La ZAC comporte deux étapes :

- **La création de ZAC** constitue le premier volet de la démarche engagées. Elle définit l'opportunité de réaliser l'opération et ses effets, en analysant notamment les impacts prévisibles sur l'environnement et les mesures compensatoires dans le cadre de la réalisation d'une étude d'impact. La décision de création de ZAC résulte donc des études préalables et du bilan de la concertation préalable engagée, et s'appuie sur un dossier comprenant : un rapport de présentation un plan de situation, un plan de délimitation du périmètre, le régime financier, une étude d'impact.
- **La réalisation de la ZAC** permet d'une part de préciser la nature du projet et d'autre part d'établir les conditions précises de sa réalisation (financement, programme). Le dossier de réalisation de ZAC comprend les pièces suivantes :
 - o Le programme des équipements publics,
 - o Le projet de programmation global des constructions
 - o Les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps.

La mise en œuvre d'une procédure de type zone d'aménagement concerté (ZAC) a été retenue par délibération en date du 23/09/2020 (délibération jointe au dossier de création de ZAC).

3. Contexte réglementaire

a. L'étude d'impact

Les études d'impact sont définies dans la partie réglementaire du Code de l'Environnement (Article R122-1 à R122-24). Le décret n° 2016-1110 du 11 août 2016 modifie les règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes.

L'évaluation environnementale de toute création de ZAC est systématique dès lors que son terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 ha, ou que les travaux créent une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m² (catégorie 39 b0 du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement).

39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté

Catégories de projets	Projets soumis à évaluation environnementale	Projets soumis à examen au cas par cas
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté	Travaux, constructions et opérations constitués ou en création qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m ² ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 hectares.	Travaux, constructions et opérations d'aménagement constitués ou en création qui soit créent une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m ² et inférieure à 40 000 m ² et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares, soit couvrent un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 ha et inférieure à 10 ha et dont la surface de plancher créée est inférieure à 40 000 m ² .
	Les composantes d'un projet donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté ne sont pas concernées par la présente rubrique si le projet dont elles font partie fait l'objet d'une étude d'impact ou en a été dispensé à l'issue d'un examen au cas par cas	

Dans la mesure où le projet présente une surface globale supérieure à 10ha, le projet de ZAC est soumis à une évaluation environnementale.

Conformément à la réglementation en vigueur, le projet de ZAC fera l'objet d'une mise à disposition du public.

La présente étude d'impact est réalisée au stade de la création de la ZAC. En raison de l'évolution possible du projet, l'étude d'impact sera mise à jour au stade de la réalisation. L'étude d'impact évoluera et sera actualisée en fonction de l'évolution du projet de ZAC.

La description de certains éléments et orientations de la présente étude d'impact pourra donc être précisée ultérieurement, à un stade plus avancé et affiné du projet.

b. Dossier d'incidences au titre de la Loi sur l'Eau

Le projet s'inscrit dans la procédure définie par les articles L214-I à VI du Code de l'Environnement (Loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques). Ces articles disposent que les installations, ouvrages, travaux et activités entraînant une modification quelconque du régime des eaux sont soumis à autorisation ou déclaration.

Les articles R 214-1 à R 214-5 du Code de l'Environnement fixent la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration. L'aménagement de la ZAC relèvera de la rubrique 2.1.5.0. sous le régime de la déclaration (Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha). Le contenu du dossier sera conforme à l'article R 214-6 du Code de l'Environnement qui précise les divers éléments à regrouper dans l'étude.

Le dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau sera réalisé au stade du dossier de réalisation de la ZAC.

c. Etude de compensation agricole collective

Depuis le 1er décembre 2016, le décret n°2016-1190 du 31 août 2016 est applicable aux projets soumis à étude d'impact systématique, aux projets dont l'emprise est située sur une zone agricole, naturelle ou forestière, ou sur une zone à urbaniser, aux projets dont la surface est supérieure à 5 ha. Ce décret impose la réalisation d'une étude préalable et mesures de compensation collective agricole. Cette étude comporte les mesures envisagées par le maître d'ouvrage pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet ainsi que des mesures de compensation permettant de consolider l'économie agricole du territoire.

4. Les principes généraux de l'étude d'impact

d. Approche globale du projet

L'étude d'impact concerne la globalité du projet, c'est-à-dire le projet lui-même et les aménagements nécessaires à sa réalisation ou à son fonctionnement (par exemple les voies d'accès créées pour le projet...).

Que les travaux soient réalisés de manière simultanée ou échelonnée dans le temps, l'étude d'impact doit analyser globalement les effets des différents travaux sur l'environnement.

e. Principe de réduction à la source des impacts

Le dossier doit démontrer la prise en compte du principe d'action préventive et de correction, par priorité à la source, des atteintes à l'environnement, en utilisant les meilleures techniques disponibles à un coût économiquement acceptable.

Ainsi, il conviendra de privilégier les mesures d'évitement (notamment dans le choix des partis et variantes), et seulement ensuite de proposer des mesures de réduction, puis de compensation.

f. Démarche itérative

La conduite de l'étude d'impact est progressive et itérative en ce sens qu'elle requiert des allers-retours permanents entre les concepteurs du projet et l'équipe chargée de l'étude d'impact qui identifiera les impacts de chaque solution et les analysera. Les enjeux doivent être affinés au fur et à mesure de l'élaboration du projet : ils seront identifiés dès l'état initial de l'environnement et pris en compte pour la définition et la comparaison des partis et variantes.

5. Les objectifs de l'évaluation environnementale

La démarche doit répondre à trois objectifs :

- aider le maître d'ouvrage à concevoir un projet respectueux de l'environnement, en lui fournissant des indications de nature à améliorer la qualité de son projet et à favoriser son insertion dans l'environnement.
- éclairer l'autorité administrative compétente à prendre une décision sur sa nature et son contenu et, le cas échéant, à déterminer les conditions environnementales de cette autorisation et de son suivi.

- informer le public et lui donner les moyens de jouer son rôle de citoyen averti et vigilant.

L'étude d'impact doit être constituée de façon à expliquer le cheminement du maître d'ouvrage dans la conception de son projet, dans le cadre d'une prise en compte de l'environnement optimale.

Le présent dossier est présenté en phase de création de la ZAC. Il expose donc les principes d'aménagements connus à ce stade. Le dossier sera ainsi complété et actualisé aux différentes phases de mise en place de la ZAC et notamment lors du dossier de réalisation de la ZAC.

6. Le contenu de l'étude d'impact

Le contenu des études d'impact est défini dans le code de l'environnement, notamment les articles L 122-3 et R 122-5 II.

a. Résumé non technique

Résumé non technique (point 1° de l'article R. 122-5 II)

Le résumé non technique accompagne l'étude d'impact et est destiné à en faciliter sa compréhension par le public. Il doit être autonome et compréhensible par des lecteurs non-initiés. Il doit reprendre sous forme synthétique les éléments essentiels, illustrations et cartographies et les conclusions de chacune des parties de l'étude d'impact.

b. Présentation du projet

Description du projet (point 2°)

Elle doit présenter les éléments suivants :

- la localisation du projet ;
- ses caractéristiques physiques, incluant le cas échéant les travaux de démolition nécessaires, et les exigences en matière d'utilisation des terres lors des phases de construction et de fonctionnement ;
- les caractéristiques de la phase opérationnelle du projet (procédés de fabrication, demande et utilisation d'énergie, nature et quantité de matériaux et de ressources naturelles utilisés) ;
- l'estimation des types et des quantités de résidus et d'émissions attendus (tels que la pollution de l'eau, de l'air, du sol et du sous-sol, le bruit, la vibration, la

chaleur, la radiation, les types et quantités de déchets produits pendant les phases de construction et de fonctionnement).

c. Compatibilité et cohérence du projet

Description des solutions de substitution ou variantes (point 7°)

Cette étape est essentielle pour motiver les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue des préoccupations de l'environnement, parmi les partis envisagés qui font l'objet d'une description, le projet présenté a été retenu.

La notion d'impacts positifs et négatifs et surtout l'addition ou l'interaction entre les effets potentiels doit être pris en compte. La prévision des impacts doit rester la plus factuelle possible. Les impacts liés à l'extraction, au stockage, et au transport des matériaux nécessaires à la construction des ouvrages doivent être traités dans l'étude d'impact.

d. Etat initial

Description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement, dénommée "scénario de référence", et de leur évolution en cas de mise en œuvre du projet ainsi qu'un aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet (point 3°)

Les objectifs de l'analyse de l'état actuel de l'environnement sont de :

- confirmer et affiner le champ d'investigation identifié lors de la phase d'analyse préalable (aire d'étude et thèmes de l'environnement à étudier),
- rassembler, pour chaque thème environnemental pertinent, les données nécessaires et suffisantes à l'évaluation environnementale du projet,
- caractériser l'état de chaque composante de l'environnement et les synthétiser.

L'analyse de l'état actuel de l'environnement s'accompagne d'une description de son évolution future selon 2 hypothèses : en cas de mise en œuvre du projet et en l'absence de mise en œuvre du projet.

Cette analyse résultera des données bibliographiques mais aussi des investigations de terrain, des rencontres des partenaires et des mesures in situ. Elle devra consister en une approche analytique et une approche globale.

La finalité de cette phase d'analyse est d'apporter une connaissance des sensibilités et potentialités des territoires et milieux concernés, des risques naturels ou résultant d'activités

humaines, de la situation par rapport à des normes réglementaires ou des objectifs de qualité. Elle doit notamment permettre d'identifier et de hiérarchiser les enjeux.

Analyse des facteurs susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet (point 4°)

L'analyse de l'état actuel de l'environnement (cf. point 3) prend en compte l'ensemble des facteurs suivants.

La sensibilité des enjeux sera, autant que possible, mesurée et quantifiée.

Ces éléments doivent être hiérarchisés et les composantes de l'environnement les plus vulnérables aux travaux envisagés, ressorties.

Les interdépendances entre l'ensemble des éléments de l'environnement, au sens large, susceptibles d'être impactés par la réalisation du projet doivent être analysées.

e. Impacts et mesures

Évaluation des effets du projet sur l'environnement (point 5°)

L'évaluation du projet sur l'environnement se fait de façon itérative : les impacts des choix sont évalués au fur et à mesure que les décisions sont prises, permettant de faire évoluer le projet vers un moindre impact environnemental.

Elle prend en compte les différents enjeux et thèmes environnementaux énumérés au point 3.

L'évaluation des incidences du projet sur l'environnement se fait en tenant compte des aspects suivants :

- construction et existence du projet, y compris, le cas échéant, les travaux de démolition ;
- utilisation des ressources naturelles (notamment les terres, le sol, l'eau et la biodiversité), en tenant compte, dans la mesure du possible, de la disponibilité durable de ces ressources ;
- émissions de polluants, bruits, vibrations, lumière, chaleur, radiation, création de nuisances, élimination et valorisation des déchets ;
- risques pour la santé humaine, le patrimoine culturel ou l'environnement ;
- cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés, dans un périmètre cohérent avec l'aire d'étude ;
- incidences du projet sur le climat et, inversement, vulnérabilité du projet au changement climatique ;
- technologies et substances utilisées.

Description des incidences négatives attendues résultant de la vulnérabilité à des risques d'accidents ou de catastrophes (point 6°)

L'étude d'impact identifiera les incidences négatives potentielles du projet sur l'environnement et la santé, en lien avec la vulnérabilité du projet à des risques d'accident ou de catastrophe majeurs en rapport avec le projet concerné, lesquels peuvent être liés à des faits de la nature ou à des activités humaines.

Le cas échéant, elle présentera les mesures destinées à éviter ces incidences négatives ou à en limiter les conséquences, incluant la préparation et la mise en œuvre d'actions d'urgence en cas de crise.

Mesures pour supprimer, réduire ou compenser les effets dommageables du projet sur l'environnement (point 8°)

Les mesures doivent s'inscrire dans un dispositif de suivi précis. Trois types de mesures d'atténuation des effets du projet sur l'environnement peuvent être proposés :

- des mesures de suppression des effets, de façon prioritaire,
- des mesures de réduction des effets,
- des mesures compensatoires pour compenser les effets qui ne peuvent être ni supprimés, ni réduits.

Le dossier d'étude d'impact doit clairement indiquer pour chaque mesure :

- sa justification par rapport à l'effet concerné,
- la nature technique des aménagements envisagés,
- l'exposé de l'effet des mesures à l'égard des impacts du projet sur l'environnement,
- l'échéancier de mise en œuvre,
- l'estimation des dépenses correspondantes,
- l'emplacement des terrains visés et leur statut foncier,
- les modalités d'acquisition des terrains.

L'étude d'impact établie lors de la création de la Zone d'Aménagement Concerté, sera complétée lors de la réalisation de cette dernière, permettant de préciser les derniers points, à savoir : l'échéancier de mise en œuvre des mesures d'atténuation, les indicateurs précis de suivis et l'estimation des dépenses correspondantes. En effet, ces 3 points ne peuvent être détaillés tant que les aménagements précis et leur phasage ne sont pas connus.

f. Modalités de suivi

Modalités de suivi des mesures (point 9°)

Le cas échéant, l'étude d'impact détaillera les modalités de suivi des mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser les impacts négatifs du projet sur l'environnement (indicateurs choisis, échéancier, protocole d'évaluation, désignation de la personne responsable, etc.).

g. Méthodologie et auteurs

L'analyse des méthodes (point 10°)

Elle a pour objectifs de valider, sur la base d'éléments probants ou prédictifs, les résultats et conclusions présentes dans le corps de l'étude ; elle doit donc décrire l'ensemble des dispositions prises par les auteurs pour obtenir la qualité de l'étude.

Les auteurs de l'étude d'impact, et leurs qualifications (point 11°)

Le document doit indiquer la dénomination précise et complète de l'auteur (ou des auteurs) de l'étude d'impact, leurs qualités et leurs qualifications.

Résumé non technique



1. Le projet

A partir du plan de composition « programmatique » proposé suite aux différentes études pré-opérationnelles de programmation urbaine, financières et environnementales menées ainsi qu'à partir de la concertation réalisée, ce secteur comportera l'aménagement d'environ 260 logements, 1,4 ha d'espaces publics paysagers structurants et 1 ha de voiries (hors allée de Cheddar et prolongement de la rue G.Philipe).

L'identité du futur quartier se fonde sur son caractère agricole actuel. Le nouveau quartier, à vocation principale résidentielle, s'inscrit dans un écrin végétal et agricole en transition et protection de l'avenue de la Liberté à l'Ouest et des voies ferrées au nord. Le développement d'un projet d'agriculture urbaine, dont la forme reste à déterminer, aura pour objectif de créer un lieu de vie et d'échange en interaction avec le quartier et ses habitants.

Les typologies de logements, à dominante de logement individuel, développeront néanmoins une mixité des formes urbaines du collectif à l'individuel en passant par le logement groupé de type maisons de villes. Les sous-secteurs du quartier de la Croix Giboreau seront séquencés et les formes urbaines et architecturales variées afin d'apporter une diversité d'ambiances et de caractères au sein de la zone.

Des équipements rayonnants à l'échelle du plateau des Corvées seront implantés dans l'emprise de la ZAC, le long de la rue de Cheddar qui structurera un axe des équipements le long du futur quartier.

Du point de vue des espaces publics et de la trame urbaine, une diagonale douce structurante entre le cœur d'équipements du plateau (Ecole, Gymnase, future Maison des services ...) et les espaces d'agriculture urbaine sera créée. Cette liaison, cheminement végétalisé et dédié aux modes doux (piétons et cycles) a pour vocation de lier ces espaces de dynamiques et d'animation locales complémentaires. Elle est pensée comme le lieu des déplacements interquartiers quotidiens et offre une respiration végétale et arborée au sein du nouveau quartier.

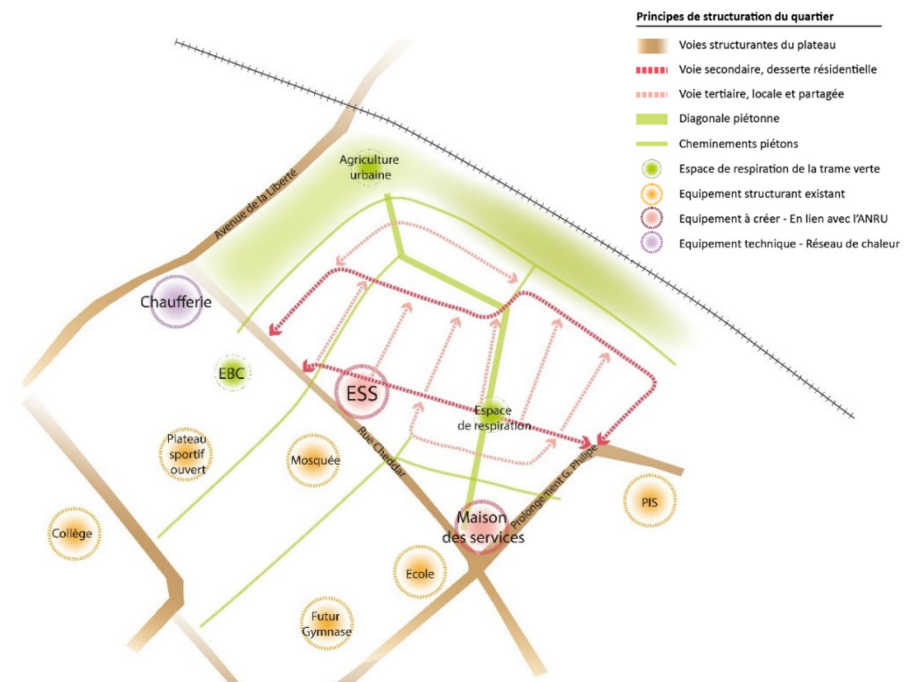
Le quartier se structurera également à partir de deux axes forts en interface avec les quartiers voisins, à savoir :

- L'allée de Cheddar, prolongée jusqu'à l'avenue de la Liberté pour désenclaver le futur quartier, qui structurera un axe des équipements depuis l'école et la maison des services jusqu'à la mosquée et le local ESS. Bien que constituant un axe fort de traversée du plateau en liaison vers Dreux, l'aménagement de cette voirie sera pensé

en prolongement du parvis de l'école, et les circulations apaisées et sécurisées au profit des piétons.

- Le prolongement de la rue G.Philipe, depuis le parvis de l'école vers la future passerelle de liaison vers Dreux prévue par le projet ANRU, constituera un véritable espace public de couture entre le quartier de la Tabellionne et le futur quartier. Les formes urbaines implantées de part et d'autre devront permettre une certaine cohérence et articulation entre le quartier d'habitat collectif existant et le nouveau quartier résidentiel.

L'intérieur du nouveau quartier s'articule ensuite autour d'un axe principal Est-Ouest en prolongement de la rue des Tuileries et participe au désenclavement du quartier de la Tabellionne et à l'intégration du nouveau quartier en continuité de l'existant. Cet axe structure la liaison interquartier entre la Tabellionne et le plateau des sports et des loisirs en projet. Autour de cet axe, se développent des voiries résidentielles apaisées, de type voiries partagées et qui pourront être en sens unique.



Les liaisons piétonnes et modes doux sont au cœur du projet, tant à l'échelle communale (liaisons interquartier, trame verte) qu'à l'intérieur du secteur d'aménagement. Ces axes du quotidien, en lien et en ouverture vers les espaces agricoles et naturels, sont supports à la trame végétale du quartier et à la gestion des eaux pluviales.

2. Compatibilité et cohérence

Pour plus de détails sur cette section, se reporter au rapport de présentation du dossier de création de ZAC ou à l'évaluation environnementale complète.

a. Compatibilité avec les documents de planification

Le projet de ZAC s'inscrit en cohérence et en déclinaison des objectifs et orientation définies par les documents de planification territoriaux, à savoir :

- **Le SDAGE Seine Normandie** : Le bassin versant du projet s'inscrit dans le très vaste bassin Seine Normandie. Le secteur de projet n'est couvert par aucun SAGE. A noter que le SAGE de l'Avre couvre le territoire situé à l'ouest de la zone de projet qu'il vient tangenter.
- **Le SRADDET** : Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Centre-Val de Loire, adopté par délibération en date du 19 décembre 2019 par le conseil régional a été approuvé par le préfet de région le 4 février 2020. Il définit 4 grands objectifs généraux :
 - *Des femmes et des hommes acteurs du changement, des villes et des campagnes en mouvement permanent pour une démocratie renouvelée*
 - *Affirmer l'unité et le rayonnement de la région Centre-Val de Loire par la synergie de tous ses territoires et la qualité de vie qui les caractérise*
 - *Boster la vitalité de l'économie régionale en mettant nos atouts au service d'une attractivité renforcée*
 - *Intégrer l'urgence climatique et environnementale et atteindre l'excellence éco-responsable*
- **Le SRCE** : Le schéma régional de cohérence écologique du Centre-Val de Loire a été adopté par arrêté du préfet de région le 16 janvier 2015, après son approbation par le Conseil régional par délibération en séance du 18 décembre

2014. Sur la base des enjeux identifiés, quatre grandes orientations stratégiques sont proposées par le SRCE :

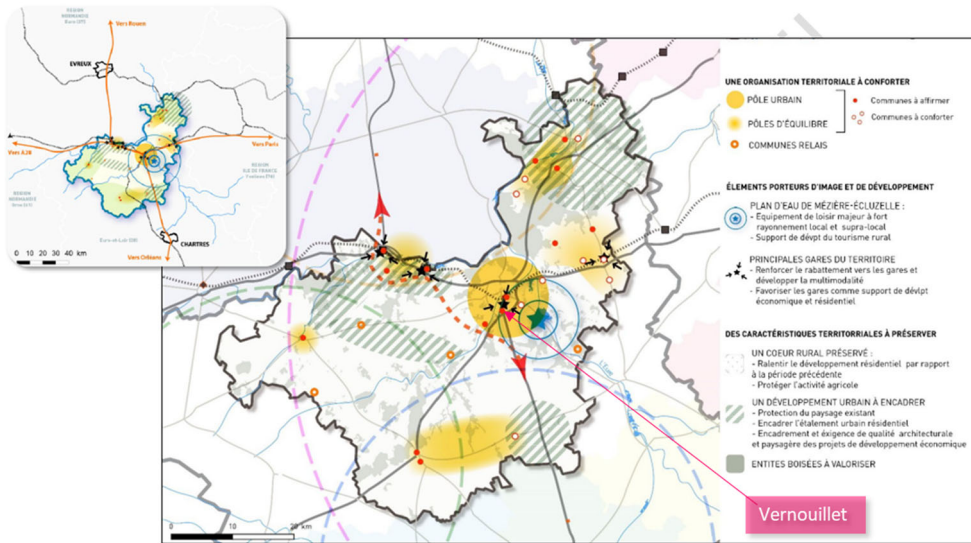
- *OS01 : « Préserver la fonctionnalité écologique du territoire » ;*
- *OS02 : « Restaurer la fonctionnalité écologique dans les secteurs dégradés » ;*
- *OS03 : « Développer et structurer une connaissance opérationnelle » ;*
- *OS04 : « Susciter l'adhésion et impliquer le plus grand nombre ».*

Le projet porte une attention particulière à la préservation des espaces boisés, des franges arborées et des haies existantes. Le parti d'aménagement vise à renforcer la trame végétale dans ses différentes strates afin de participer au renforcement des continuités écologiques.

b. Compatibilité avec les documents d'urbanisme et de planification

Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

Le SCOT du Pays de Dreux a été arrêté en juin 2018, et est opposable depuis octobre 2019. Il définit, notamment dans le Document d'Orientation et d'Objectif, les grands axes de structuration et de développement pour le territoire.



SCOT 2019 – Document d'Orientations et d'Objectifs

Vernouillet, une commune « à affirmer » dans le pôle urbain de l'agglomération Drouaise

Vernouillet est une commune « à affirmer » au sein du pôle urbain principal : avec 12 500 habitants, Vernouillet constitue la deuxième commune de l'Agglo du Pays de Dreux par sa population et occupe une position centrale sur le territoire en constituant le pôle principal de l'intercommunalité avec la ville de Dreux.

Les grands enjeux du SCOT sont ainsi :

- Affirmer un territoire multipolaire et hiérarchisé, tenant compte de ses singularités urbaines et rurales
- Définir une identité territoriale forte et renouvelée pour une nouvelle attractivité de l'agglomération
- Affirmer la ruralité, son paysage et son cadre de vie comme un des éléments structurants du projet de territoire

Le projet de ZAC permet la construction de nouveaux logements et la diversification de l'offre d'habitat en complémentarité et en articulation avec l'offre de logement existante à l'échelle du plateau des Corvées. Le développement des équipements, au bénéfice du nouveau quartier et des quartiers voisins dans une logique de mutualisation des services, ainsi que le développement d'activités liées à l'agriculture urbaine apportera une certaine mixité fonctionnelle à ce futur quartier à dominante résidentielle.

Une identité paysagère à respecter et dans laquelle s'intégrer

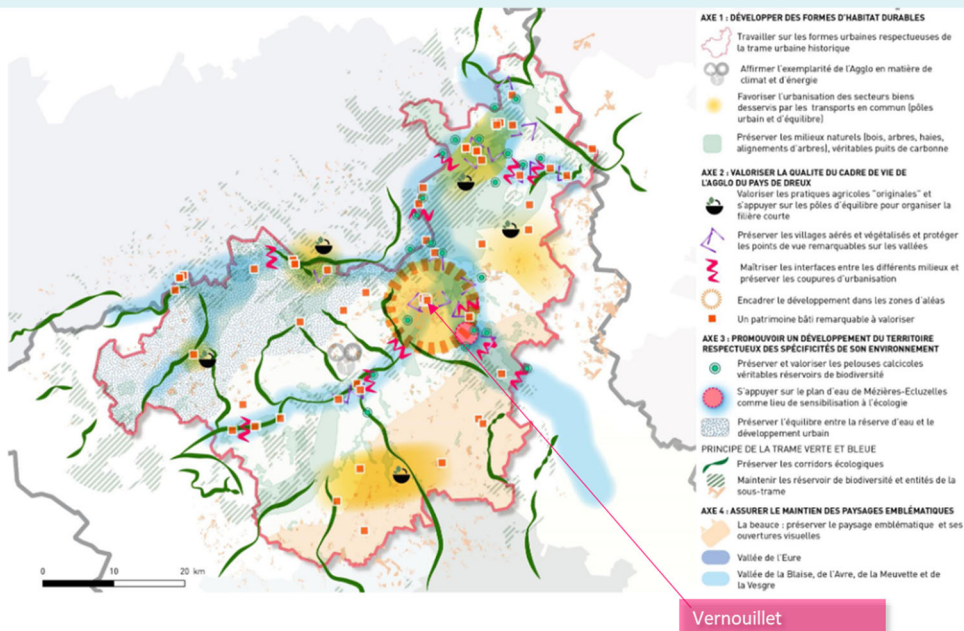
En termes paysager, le SCOT a pour objectif, à l'échelle territoriale, **d'intégrer l'urbanisation dans le paysage** : les franges urbaines constituent des secteurs paysagers sensibles, dans lesquels les espaces bâtis sont en contact direct avec des espaces agricoles ou naturels et sont souvent fortement exposés aux vues.

Le SCOT recommande d'intégrer l'urbanisation dans le paysage : pour aller en ce sens, une charte de recommandations paysagères pourra être établie et annexée aux documents d'urbanisme. Celle-ci devra s'appuyer sur « l'étude des fiches architecturales et paysagères du pays drouais. ».

Le projet de ZAC de la Croix Giboreau met au cœur de sa conception les cheminements doux et la trame végétale au sein du quartier, pour déployer au mieux les principes de nature en ville et faire le lien entre espaces naturels et zones urbaines. La création d'une diagonale douce structurante en constitue une déclinaison majeure.

La mise en place d'activités d'agriculture urbaine en écrin du futur quartier vise à créer une zone de transition entre espaces résidentiels et agricoles « classiques » par des usages mixtes et ouverts sur la ville et ses habitants. La structuration d'une frange végétale épaisse en lisière des zones résidentielles vise à renforcer la trame verte tout en limitant

les potentiels conflits d'usage entre logements et activités agricoles pour une meilleure cohabitation.



Qualité urbaine et architecturale

Afin de garantir la qualité urbaine et architecturale des projets du territoire, le SCOT établit un certain nombre de recommandations :

- **Encadrer l'implantation de l'habitat individuel pour un cadre de vie de qualité.**
- **Garantir la qualité urbaine et des espaces publics.** Les documents d'urbanisme et opération d'aménagements pourront :
 - Adapter les espaces publics aux usages et aux spécificités locales.
 - Maintenir ou développer les transparences sur jardins privés de qualité.
 - Mettre à profit les délaissés, des espaces sans usages pour l'amélioration des ambiances et du paysage.

- Favoriser le recours à des matériaux locaux et à un vocabulaire traditionnel local.
- Maintenir des entités construites ou végétales qui rythment, agrémentent et bordent les voiries.
- Veiller à la qualité d'un mobilier urbain contribuant à la convivialité de l'espace public. (cf « cahier n°7 : le mobilier communal, un enjeu d'aménagement », décembre 2002 et « cahier n°8 : L'éclairage public, de l'utilité à l'agrément » mai 2003 CAUE28)
- Veiller à la cohérence et qualité des clôtures privées. (cf : « cahier n°17 : Les clôtures, projets particuliers et intérêt général » CAUE28 décembre 2007.)

- **Maintenir le caractère agricole et naturel des zones de dispersion et des axes de déplacements.** Au sein des axes stratégiques de déplacement, les nouvelles extensions urbaines au-delà de la préservation des éléments structurants (haies, boisements, bosquets, prairies, zones humides, mares, etc...) peuvent créer de nouveaux éléments pour renforcer cet axe de déplacement.

Une attention particulière est portée par le projet de ZAC de la Croix Giboreau à la qualité et aux usages des espaces publics. La hiérarchisation des voiries, l'articulation entre espaces minéraux et végétalisés, la structuration d'une diagonale douce et le travail en séquence des espaces publics s'inscrit dans la recherche de qualité urbaine portée pour le futur quartier.

Également, le projet porte une ambition forte en termes de diversification des formes d'habitat et de formes urbaines. Bien que l'habitat individuel représente une part importante en termes d'emprise au sol du programme global, il sera travaillé une diversité d'ambiances et une approche par séquences des différents espaces du futur quartier. Un cahier des charges exigeant pour la qualité architecturale et paysagère à l'échelle de chaque parcelle sera décliné.

Des enjeux d'accessibilités et de prise en compte des nuisances sonores

Afin de garantir la qualité de vie des habitants du territoire, les enjeux de mobilité et de nuisances sont définis par le SCOT.

En lien avec les enjeux de mobilité, qui peuvent être sources de nuisances sonores et de pollution, le SCOT vise à limiter l'exposition de la population. Ainsi, le développement urbain devra être maîtrisé aux abords des axes de transport à forte circulation. Des aménagements adaptés devront être prévus pour réduire l'exposition des occupants du site vis-à-vis des nuisances sonores. L'ensemble des constructions devront respecter un isolement acoustique minimal déterminé selon les spécifications de l'arrêté du 30 mai 1996 (modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013).

Un certain nombre de recommandations sont donc établies en ce sens par le SCOT. Il s'agit notamment, à l'échelle des projets urbains, d'**optimiser les formes urbaines pour protéger l'urbanisation à proximité des routes bruyantes**. Aux abords des axes à forte circulation, les opérations d'aménagement pourront privilégier la continuité bâtie de façon à préserver les cœurs d'îlots, arrière-cours et jardins des nuisances sonores.

Le projet de ZAC de la Croix Giboreau est implanté en proximité des équipements, services, commerces et arrêts de transport en commun du plateau des Corvées. Le développement d'un maillage modes doux au sein du quartier et en articulation avec les quartiers voisins, vise à favoriser le report modal vers la marche ou le vélo pour les déplacements de proximité du quotidien.

La création d'un écrin agricole à l'ouest et au nord de la zone résidentielle permet la mise à distance des logements par rapport à l'avenue de la Liberté et aux voies ferrées, afin de réduire les nuisances sonores liées aux infrastructures.

Objectifs de densité

Le SCOT définit des densités brutes minimales par typologies de logement, qui sont déclinées dans le PLH et le PLU. Pour les pôles urbains du territoire, dont Vernouillet fait partie comme « commune à affirmer », les densités brutes minimales par typologies sont les suivantes :

		Densités brutes (log/ha)		
		Collectifs	Intermédiaires	Individuels
Pôle urbain (5 communes)	Communes "à affirmer" (Dreux, Vernouillet)	65	33	17

Le pré-programme travaillé sur la ZAC atteint une densité brute moyenne sur les secteurs de logement de 27 logements par hectare.

Les densités brutes visées par typologies sont les suivantes : environ 80 logements par hectare pour les logements collectifs et environ 25 logements par hectare pour les logements individuels.

Des densités pourront évoluer lorsque le pré-programme sera retravaillé et ajusté dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC, notamment concernant la répartition des typologies et formes urbaines. Elles devront néanmoins toujours s'inscrire en conformité avec les objectifs de densité du SCOT.

Compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH s'applique sur la période 2017 à 2023 inclus soit 6 années. Il s'inscrit dans une volonté de **recentrer davantage l'offre nouvelle de logements sur le pôle urbain principal de Dreux-Vernouillet**.

Les objectifs démographiques du SCOT sont déclinés dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) qui prévoit la construction de **76 logements/an pour la commune de Vernouillet** (soit un indice de construction de 6,4 logements/an/1000 habitants). Cela représente 456 logements sur la période.

La commune est également directement concernée par les objectifs de **diversification du parc de logements** dans les Quartiers en Politique de la ville et la création d'un habitat répondant à la diversité des besoins et **favorisant les parcours résidentiels**. Pour le locatif social, l'objectif du PLH est de stabiliser le taux locatif social sur Dreux et Vernouillet. L'objectif de production de locatif social sur Vernouillet est de 13 logements par an soit 77 sur la période.

Les objectifs du PLH en vigueur sont intégrés dans la réflexion et ont conduit à la définition de la programmation de la ZAC.

A noter néanmoins qu'un nouveau PLH sera en vigueur au moment de la réalisation opérationnelle de la ZAC de la Croix Giboreau, avec des objectifs qui auront pu être réajustés au regard des orientations à l'échelle du territoire.

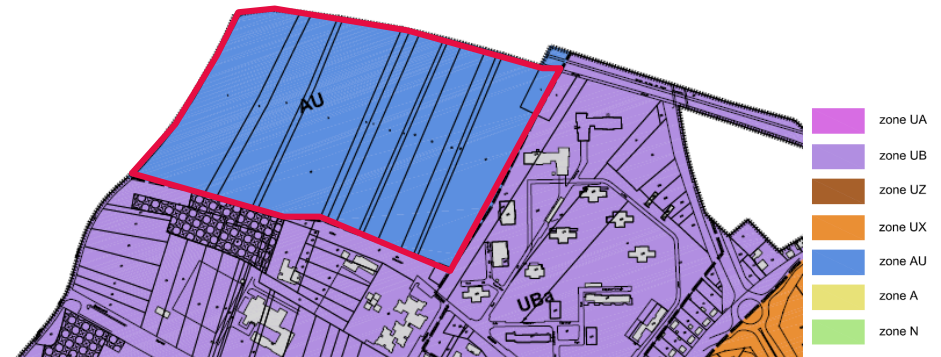
Compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le PLU de Vernouillet a été approuvé en septembre 2012, et modifié en décembre 2017.

Le secteur de projet se situe en zone AU, secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation sur le plateau Nord-Ouest de la commune, et qui correspond à l'ensemble des terrains situés en continuité du quartier de la Tabellionne vers le Nord-Ouest (lieu-dit « Les Longs Réages »)

Le site est actuellement couvert par des terrains de culture. Cette zone est destinée à développer un tissu urbain présentant une diversité de logement et l'accueil d'activités voire

d'équipements qui en sont le complément. Une zone d'espace boisé protégé se situe à proximité immédiate au sud de la zone AU.



La zone AU est pourvue d'un règlement strict. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du PLU.

Densités de logements

Dans le rapport de présentation du **PLU, approuvé en 2012**, modifié en décembre 2017, les objectifs en termes de logements pour 2022 :

- La création d'environ 66 logements/an
- Sur l'emprise identifiée « Les Long Réages » (en zone AU) dans le PLU et correspondant à l'emprise de la future **ZAC de la Croix Giboreau**, un ratio de **20 logements/ha soit 300 logements sur la totalité de l'emprise**.

Le pré-programme travaillé sur la ZAC atteint une densité brute moyenne sur les secteurs de logement de 27 logements par hectare, en conformité avec la densité minimale de 20 logements par hectares définie par le PLU.

Compatibilité avec les servitudes

Le secteur d'étude est soumis aux servitudes suivantes :

- La RD311 (avenue de la Liberté) est identifiée par le PLU comme étant une nuisance sonore au nord du site de la Croix Giboreau. La voie ferrée ne représente pas une nuisance sonore particulière identifiée au PLU.
- Le site de la Croix Giboreau est traversé par une zone de servitude de liaison hertzienne et longe la voie ferrée pouvant faire l'objet de servitudes relatives aux chemins de fer.

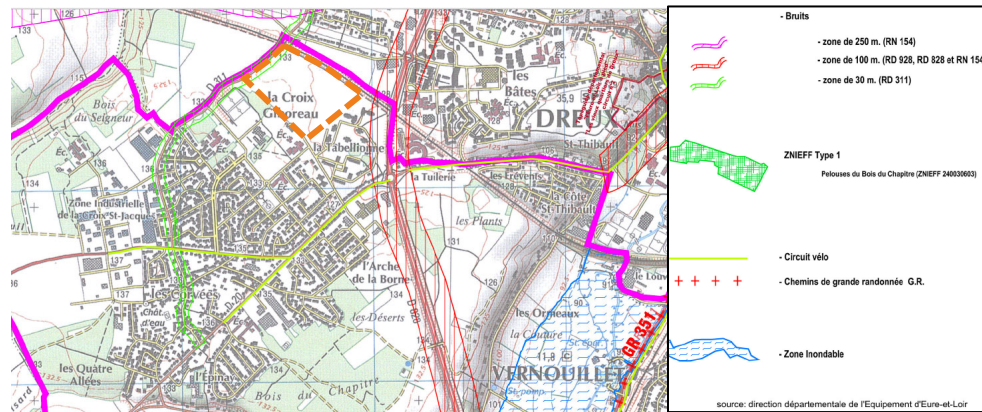


Figure 1 – PLU 2012 - Extrait du plan des contraintes – MAJ 05/01/2015

A noter que le territoire de Vernouillet n'est soumis à aucun Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

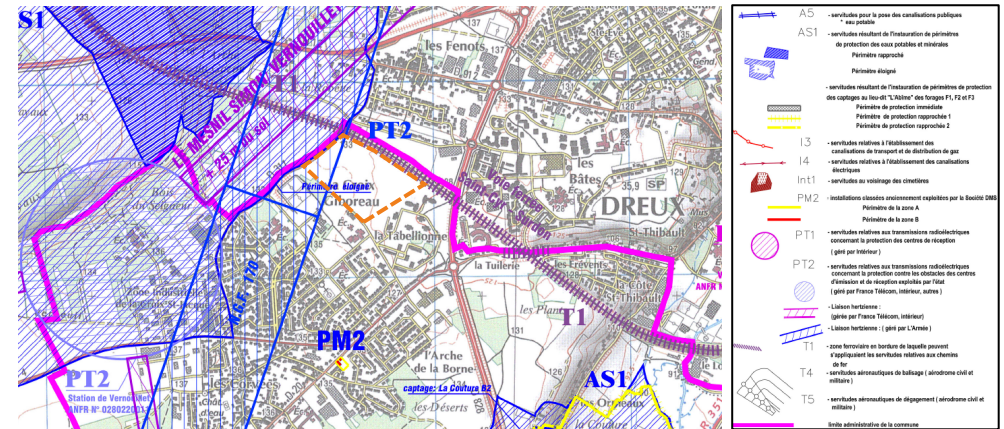


Figure 2 – PLU 2012 - Extrait du plan des servitudes d'utilité publique – MAJ 05/01/2015

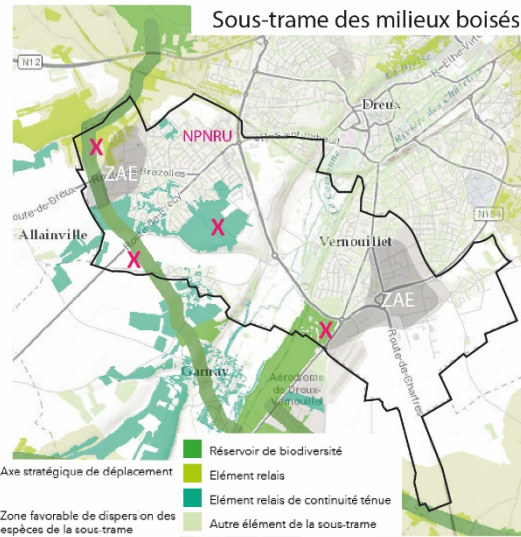
La structuration de la zone d'agriculture urbaine le long de l'avenue de la Liberté et des voies ferrées permet une mise à distance des axes identifiés pour le bruit.

Cette structure du futur quartier permet également de mettre les zones de logement à distance des zones de servitude liées aux liaisons hertziennes ou servitudes relatives aux chemins de fer.

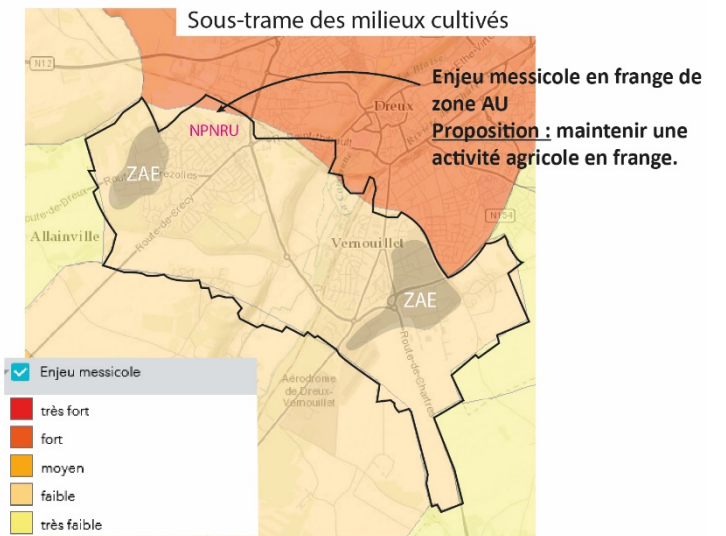
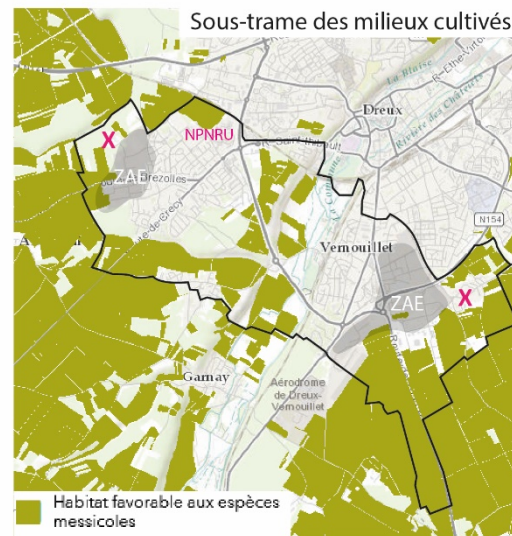
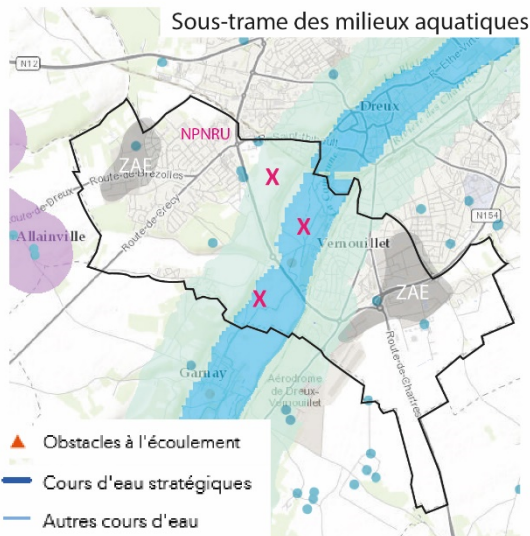
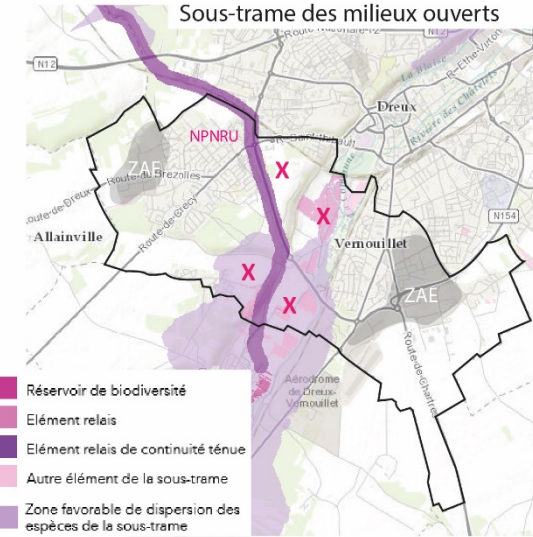
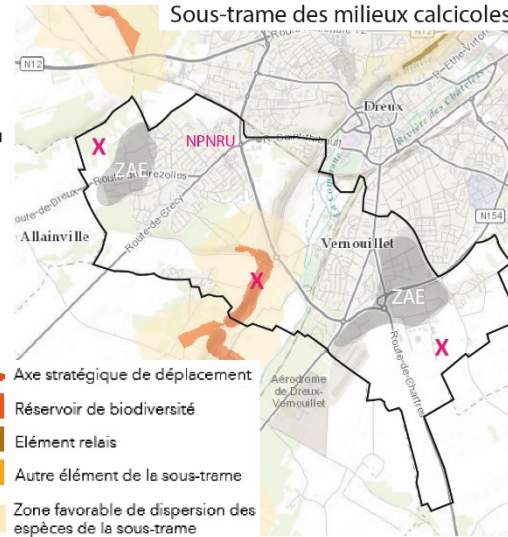
Les activités d'agriculture urbaine, selon les usages retenus, devront néanmoins prendre en compte les potentielles contraintes associées à ces zones de servitudes. Ce point sera précisé dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC.

3. Etat initial

Données issues de la TVB de l'Agglo du Pays de Dreux, Biotope, 2019



X secteurs non pertinents au regard du contexte urbain ou environnemental



a. Champ d'investigation

Le périmètre de projet de la ZAC correspond aux surfaces sur lesquelles vont porter les aménagements. La réflexion portée par l'évaluation environnementale prend en compte ce périmètre dans son environnement urbain et naturel à proximité.

Le périmètre d'étude correspond donc au territoire communal de Vernouillet et plus particulièrement du plateau des Corvées. Celui-ci sera néanmoins élargi pour certaines thématiques comme le patrimoine naturel pour lequel le périmètre atteindra un rayon de 10 km.

b. Thèmes de l'environnement à étudier

Les thèmes environnementaux en lien avec la création de la ZAC de la Croix Giboreau à Vernouillet sont :

- Biodiversité et milieux naturels
- Ressources naturelles et leur gestion
- Pollutions et nuisances
- Risques
- Cadre de vie, paysage et patrimoine
- Participation du public, formation des élus

c. Environnement naturel : Milieu physique

Topographie

La commune de Vernouillet se caractérise par une topographie marquée par la vallée de la Blaise qui traverse le territoire communal selon un axe nord-sud. De part et d'autre de cette vallée, l'urbanisation de la commune s'est développée sur les plateaux, la vallée constituant une coupure d'urbanisation.

A l'échelle du périmètre de projet de la ZAC, la topographie est peu marquée et plane, lié à sa localisation au cœur du plateau. Le secteur de projet présente une pente faible d'environ 1 à 2% dirigée vers le nord-est.

L'altimétrie du terrain, actuellement cultivé, se situe entre environ 130 et 135m IGN d'après les données IGN.

- Une topographie peu marquée et plane, un quartier situé sur un plateau
- A l'état initial, les eaux ruisselant sur la parcelle s'infiltrent naturellement sur place

Climatologie

La région de Dreux se situe dans une zone de climat océanique dégradé, caractérisé par des pluies plus faibles, des hivers moins doux, ainsi que des étés moins frais, que dans le climat océanique. Le climat océanique modéré est doux et le territoire connaît un caractère changeant, surtout aux intersaisons.

- Un climat océanique dégradé

Géologie

Le périmètre de projet de la ZAC se trouve entièrement dans une formation résiduelle à silex avec couverture d'épaisseur irrégulière de limons à silex soliflués ou colluvionnés du tertiaire ou quaternaire (zones RS – Résidus à Silex – représentés en rose dans la cartographie ci-dessous).

- Un secteur situé dans une formation résiduelle à silex.

Pédologie

Le secteur d'étude se situe sur une zone de plateaux érodés, limoneux à limono-sableux, peu épais, non hydromorphes principalement, caillouteux, développés sur Argile à silex du Thymerais-Drouais. Ce sont des sols évolués de type brunisols.

- Des sols limoneux à limoneux-sableux, peu évolués de type brunisols.

Eaux souterraines

Le site de projet se trouve en dehors de l'aire d'alimentation de captage de Vernouillet. Il est distant de la bordure de ce périmètre de protection à raison d'environ 500m.

La préservation de l'eau comme ressource naturelle est un enjeu important, souligné par le rapport de présentation du PLU de Vernouillet : « On rappellera que le territoire s'inscrit

dans un contexte dans lequel le niveau des nappes d'eau souterraines comme le débit des rivières est marqué par la baisse de la pluviométrie observée ces dernières années. Cette tendance à la dégradation du niveau des nappes, observée depuis plusieurs mois voire plusieurs années, est préoccupante et invite plus que jamais à mettre en place une stratégie d'actions pour garantir un approvisionnement en eau permettant de satisfaire les besoins des populations et des activités. »

→ Un secteur hors de l'aire d'alimentation de captage.

Eaux superficielles

Le contexte hydrogéologique se définit principalement par le passage de la Blaise au centre du territoire communal qui s'écoule du sud-ouest vers le nord-est : prenant sa source dans l'étang des forges de Dampierre elle se jette dans l'Eure aux Osmeaux.

Le secteur de projet ne se situe pas à proximité immédiate du cours d'eau, se situant sur le plateau et non dans la vallée. Aucun ruisseau ou rivière n'est recensé sur l'emprise de la ZAC.

→ Pas de présence de cours d'eau, de ruisseau ou rivière, dans l'emprise ou à proximité du site de projet.

Energies renouvelables et mobilisables sur le site

Pour plus de détails sur cette section, se reporter à l'annexe : Etude de potentiel en énergies renouvelables.

Les énergies suivantes sont techniquement mobilisables sur le projet de futur quartier de la Croix Giboreau à Vernouillet :

- la biomasse (notamment dans le cadre de réseau de chaleur),
- le solaire thermique (maisons passives et ECS),
- le solaire photovoltaïque sur toiture,
- la géothermie.

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain (NPNRU – ANRU) du QPV « Bâtes Tabellionne », l'implantation d'une chaufferie biomasse est prévue. Elle sera installée à

l'intersection entre le prolongement de la rue de Cheddar et l'avenue de Liberté, afin de réduire les nuisances potentielles sur les zones résidentielles.

d. Environnement naturel : milieu naturel et patrimoine écologique

Le site de projet se situe en limite d'urbanisation et est actuellement occupé par de la culture céréalière. Un espace boisé protégé est identifié en proximité immédiate du site au sud. Une frange boisée permet une mise à distance de la voie ferrée

Contexte écologique réglementaire

SDAGE Seine Normandie

Le bassin versant du projet s'inscrit dans le très vaste bassin Seine Normandie.

→ Le secteur de projet n'est couvert par aucun SAGE. Il se trouve uniquement concerné par le SDAGE Seine Normandie.

A noter que le SAGE de l'Avre couvre le territoire situé à l'ouest de la zone de projet qu'il vient tangenter.

SRADETT Centre-Loire

Prévu par la loi NOTRe (loi sur la nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015), le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires de la Région Centre-Loire a été adopté en décembre 2019 par le Conseil Régional puis approuvé par le préfet.

Dans le SRADDET, le secteur de la Croix Giboreau est ainsi situé en frange d'un SAGE, de la ligne ferroviaire, et identifié comme espace de continuité écologique à préserver, imbriqué entre deux zones urbanisées. Un objectif de soins plus accessibles pour tous, en particulier dans les zones carencées en offre de soins.

Zones humides

A l'échelle des zones humides identifiées par la Trame Verte et Bleue de l'Agglo de Dreux, le secteur de la Croix Giboreau est situé dans une zone moyennement favorable à la dispersion des milieux humides en lien avec le cours d'eau de la Blaise qui traverse la commune de Vernouillet et de Dreux. Cela n'implique cependant pas de recommandations particulières.

Les zones humides présentes sur la commune sont donc principalement la Blaise et ses abords. Elles sont concentrées dans le fond de vallée, les prairies et les zones naturelles d'expansion des crues.

Le secteur de projet de la ZAC est situé sur le plateau, à l'écart des zones humides de la commune. Aucune zone humide ne se trouve dans le périmètre de projet ou en proximité directe.

→ Pas de zones humides dans le périmètre ou en proximité directe du site de projet.

Continuités écologiques

Le site du projet n'est pas couvert par un zonage du patrimoine naturel. Il s'inscrit cependant dans un cadre naturel riche avec plusieurs ZNIEFF 1 et ZNIEFF 2 à proximité, qui implique une prise en compte du site dans **la trame verte et bleue (TVB)** du territoire de l'agglomération, déclinaison locale des trames identifiées à l'échelle du SRCE.

La Trame Verte et Bleue (TVB) de l'Agglo du Pays de Dreux identifie des objectifs ciblés à intégrer dans les politiques publiques et les documents d'aménagement et de planification :

- Préserver la biodiversité et ses capacités d'adaptation aux changements climatiques.
- Mieux accompagner les transformations du paysage, pour éviter une fragmentation supplémentaire ou irréversible liée à l'aménagement, et à l'urbanisation de l'espace.
- Appréhender le territoire dans son environnement à une plus large échelle et favoriser la solidarité entre les territoires.
- Conserver les continuités écologiques voire les recréer.

Le territoire de Vernouillet est identifié comme ayant **un enjeu faible pour le développement et la préservation de faune et la flore messicole**. Les plantes messicoles

font l'objet d'un Plan National d'Action (PNA), dont plusieurs communes de l'Eure situées dans la zone tampon bénéficient.

Le secteur de la Croix Giboreau est situé le long d'un axe stratégique de déplacement entre deux réservoirs de biodiversité des milieux ouverts (prairies). Ces milieux abritent plusieurs espèces, notamment des oiseaux et insectes ou des amphibiens en présence de mares et de haies. Ils sont souvent peu connus et délaissés, les menaces pesant sur ces espaces étant principalement liés au changement de pratiques agricoles, à l'abandon des parcelles ou à l'urbanisation.

Le secteur n'est pas concerné par la trame des milieux calcicoles mais se situe à proximité de deux réservoirs de biodiversité.

Le secteur de la Croix Giboreau se situe à **proximité d'un élément relais identifié dans la trame des milieux boisés** (le Bois du Buisson), mais n'est pas identifié comme un secteur important pour la préservation et le développement de cette trame.

Les enjeux identifiés dans la TVB Agglomération du Pays de Dreux, applicable sur le secteur de la Croix Giboreau sont ainsi les suivants :

- **Préserver les espèces messicoles présentes en milieux agricole** (*plantes présentes dans les champs de céréales*)
- **Limiter l'étalement urbain et préserver les ruptures d'urbanisation**
- **Intégrer la nature en milieu urbain** : Rendre les zones urbaines plus perméables à la nature, aussi bien dans le domaine public que privé.
- **Préserver les continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité des milieux ouverts qui entourent le secteur de la Croix-Giboreau.**

Flore

Pour plus de détails sur cette section, se reporter à l'annexe : *Expertise écologique relative à la création d'une Z.A.C. à Vernouillet (28)*.

Le contexte anthropisé dans lequel s'inscrivent les parcelles visées pour l'aménagement du futur quartier est à souligner en premier lieu. Le secteur se trouve ceinturé par des axes de circulation (routiers et ferroviaires).

L'occupation du sol est dominée par de grandes cultures et une végétation spontanée bordière, peu diversifiée et très commune a été notée lors des inventaires, aucune espèce protégée n'a été recensée sur ou à proximité immédiate des secteurs étudiés, les espèces recensées sont considérées comme de préoccupation mineure.

→ L'expertise écologique estime que les enjeux floristiques de l'aire d'étude sont faibles pour les secteurs inventoriés.

Habitats naturels

Pour plus de détails sur cette section, se reporter à l'annexe : Expertise écologique relative à la création d'une Z.A.C. à Vernouillet (28).

Trois grandes unités écologiques et spatiales peuvent être distinguées sur le secteur d'étude:

- **Les espaces agricoles** qui concernent une grande partie de l'emprise (plus de 10 ha). La flore sauvage y est donc très peu développée, cantonnée à la végétation compagne des bords de champs et des friches linéaires des chemins agricoles. Elle est composée d'un cortège assez pauvre et très classique d'annuelles, de prairiales et d'ubiquistes.
- **La haie le long de la voie ferrée** est caractérisée par une végétation arbustive et arborée, à base de : *Prunus spinosa*, *Crataegus monogyne* et *Rosa canina*... complété par une végétation herbacée relativement rudérale en lien avec les terres agricoles voisines.
- **La jachère** située en limite Sud-Est est constituée de plantes de prairies sèches et de messicoles en lien avec les cultures alentours.

→ Un secteur anthropisé, marqué par des espaces agricoles ou de jachère, et une haie le long de la voie ferrée.

Faune

Pour plus de détails sur cette section, se reporter à l'annexe : Expertise écologique relative à la création d'une Z.A.C. à Vernouillet (28).

La conclusion de l'étude de faunistique se décline en quatre points :

- La zone d'aménagement du projet de Vernouillet se caractérise par une taille relativement faible (15 hectares), par **un contexte très anthropisé** tandis qu'elle se couvre très majoritairement de cultures intensives à la **naturalité très faible**. L'ensemble forme un site pour lequel sont définies de **faibles fonctionnalités faunistiques**.
- **L'avifaune** qui fréquente le site de Vernouillet est caractérisée par **une faible diversité**, principalement représentée par des espèces communes et non menacées. **Les enjeux ornithologiques de la zone d'aménagement du projet vont de faibles** pour les espaces ouverts des champs cultivés, **à modérés** pour les habitats boisés qui constituent un territoire de reproduction pour bon nombre d'espèces présentes sur la zone d'étude.
- **Les autres taxons** étudiés, à savoir, les mammifères « terrestres », l'herpétofaune et l'entomofaune (Odonates, Orthoptères et Rhopalocères) **sont très peu représentés** sur la zone étudiée et caractérisés par des **enjeux associés très faibles**.

- L'expertise écologique de ce milieu très anthropisé a mis en évidence une naturalité très faible et de faibles fonctionnalités faunistiques sur le secteur de projet.
- Faible diversité de l'avifaune
- Enjeux ornithologiques de faibles à modérés
- Autres taxons très peu représentés et enjeux associés très faibles

e. Environnement urbain

Mode d'occupation et urbanisation

La structure urbaine de la commune est fortement conditionnée par les entités physiques, avec au centre, la vallée de la Blaise, et de part et d'autre la formation des plateaux.

Le tissu est principalement constitué jusque dans les années 1960 du bourg implanté dans la vallée (centre de Vernouillet depuis le milieu du XIX^{ème}), des hameaux des Corvées, de Saint Thibault et de Bois le Roi sur le plateau au nord-ouest et du hameau de Nuisement sur le plateau à l'est.

C'est à partir des années 1970 que dans le sillage de la croissance de la ville-centre historique de Dreux, Vernouillet connaît un développement à dominante pavillonnaire sur les plateaux autour du hameau des Corvées à l'ouest et de l'axe de l'avenue du Général Marceau en continuité du tissu drouais à l'est. La partition de la ville entre deux grandes entités s'amorce.

Ce mouvement s'amplifie dans la période 1980-1990 marquée par l'édification des quartiers d'habitat collectif de la Tabellionne, Allende, des Vauvettes, de l'ensemble pavillonnaire des Grandes Vauvettes, de l'entité commerciale Plein Sud. Au centre historique et pôle administratif implanté au pied des coteaux est de la Blaise, s'ajoute le pôle autour des Corvées qui constitue un nouveau centre urbain.

Succédant à cette période de forte expansion de l'urbanisation qui se prolonge par le développement de sites d'activités (exemple de la Croix Saint Jacques à l'est des Corvées), et se symbolise par l'empreinte de la rocade reliant les plateaux, la politique d'aménagement du territoire communal s'est trouvée confrontée au mouvement de désindustrialisation du bassin d'activités et aux besoins en matière de requalification urbaine.

Les dix dernières années ont donc vu la mise en oeuvre d'une politique mixant le développement et le renouvellement urbain (sur le plateau ouest, réhabilitation du quartier d'habitat collectif de la Tabellionne et création d'un quartier mixte activité-habitat au sud de ce quartier renforçant le statut de centre urbain des Corvées, sur le plateau est, réhabilitation du quartier des Vauvettes...) afin de consolider le tissu socio-économique et les éléments structurants du tissu urbain.

→ Un terrain agricole en zone urbanisée, en proximité de zones de développement pavillonnaires (au sud) et d'habitat collectif (à l'Est, La Tabellionne).

Cadre paysager

Le site de projet se situe sur le plateau nord-ouest de la commune, à proximité des quartiers des « Corvées » et de la Tabellionne. Il s'inscrit dans un secteur de développement endogène à l'ouest de l'agglomération urbaine.

Le secteur est marqué par d'une part les silhouettes urbaines des immeubles de logement collectif de la Tabellionne et d'autre part une large ouverture dégagée vers les plateaux agricoles. La Croix Giboreau marque une entrée de ville ouverte et agricole et ouvre la ville vers le paysage lointain, à travers un ensemble d'espaces ouverts en alternance de grands terrains de cultures et masses boisées.

→ Un paysage entre plaines agricoles, masses boisées et silhouettes urbaines des quartiers de logements collectifs.

Sites et paysages protégés

Le secteur de projet se situe en proximité d'un espace boisé classé (EBC) identifié au règlement graphique du PLU, en application de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme.

Aucun site ou paysage protégé ne se situe à proximité du site d'étude. Le périmètre de projet, situé entièrement sur des terrains de grandes cultures, ne couvre aucun site ou paysage protégé.

→ Aucun site ou paysage protégé ne se situe dans le périmètre ou à proximité du site de projet. La présence d'un EBC en lisière du secteur est à noter.

Patrimoine architectural

Le site de projet ne se trouve pas en proximité de sites inscrits ou classés. Le site remarquable le plus proche est le centre ancien de Dreux, inscrit depuis 1976. La zone de projet se trouve à plus de 1,5 km de ce site.

Le quartier le plus proche, et visible depuis la zone de projet est le quartier de la Tabellionne. Ce quartier de grand ensemble des années 70-80, fait l'objet d'un projet de rénovation urbaine dans le cadre de l'ANRU. A proximité directe du site d'étude se trouve également la mosquée de Vernouillet.

→ Le site de projet ne se trouve pas en proximité de sites inscrits ou classés.

Urbanisme

Le secteur de la Croix Giboreau se trouve au sein d'un territoire globalement bien équipé, tant en termes d'équipements scolaires, que sportifs. Une zone de commerces, autour de l'Intermarché et de l'avenue Marc Chappey, se situe à moins de 10 minutes à pied du secteur de projet.

Différentes polarités s'articulent ainsi autour du quartier existant de la Tabellionne, en continuité duquel vient s'accrocher le futur quartier de la Croix Giboreau.

Malgré ces différents atouts qui placent la Croix Giboreau à proximité de plusieurs polarités du quotidien, la zone de projet est actuellement relativement enclavée :

- La frange nord est constituée par la voie ferrée, qui coupe le secteur d'étude de Dreux, et qui constitue une source potentielle de nuisances sonores, même si le trafic ferroviaire reste limité.
- La frange sud-ouest est un plateau d'équipements (sportifs, mosquée) dont la traversée et la lisibilité sont peu évidentes. L'espace boisé classé qui s'y trouve constitue à la fois un atout paysagé et environnemental tout en « coupant » la zone de projet du quartier Allende qui se trouve de l'autre côté du collège Marcel Pagnol.
- A l'est, la D828 constitue une coupure urbaine avec Dreux et l'est de Vernouillet. Un passage pour les piétons au nord de la Tabellionne permet de traverser, mais l'espace est dégradé et étroit, générant un sentiment d'insécurité.

Enfin, le quartier de la Tabellionne, construit sur un maillage lâche et peu structuré, peut être peu lisible et mettre à distance le futur quartier du reste de la commune. Néanmoins, le projet de rénovation urbaine mené dans le cadre de l'ANRU doit permettre de redonner de la lisibilité aux espaces et faciliter les cheminements notamment vers le centre commercial.

→ Un secteur urbain bien doté en équipements, mais relativement enclavé.

Servitudes

Le site de la Croix Giboreau est traversé par une zone de servitude de liaison hertzienne et longe la voie ferrée pouvant faire l'objet de servitudes relatives aux chemins de fer.

→ Le site est soumis à deux servitudes hertzienne et ferroviaire, mais qui restent peu contraignantes.

Contraintes archéologiques

La commune de Vernouillet ne dispose pas de site archéologique et aucune prescription d'archéologie préventive ne s'applique au site d'étude.

Mobilité et transports

Les infrastructures routières

Le site de projet se situe sur la commune de Vernouillet (28), en proximité directe de la commune de Dreux, dont le centre-ville se situe à moins de 3km.

Le site est accessible depuis Paris en 1h30 de voiture ou 1h10 de train (gare à gare). Les villes d'Evreux et de Chartres se situent à moins d'une heure de voiture du secteur d'étude, et peuvent constituer des pôles d'emploi pour certains habitants du secteur.

Réseau viaire

Le pôle intercommunal de Dreux-Vernouillet est desservi par un anneau d'axes structurants (N12 au nord, D828 à l'ouest et N154 à l'est). Le secteur de projet se situe en proximité (600 à 700m) à la fois de la N12 et de la D828.

La N12, la D828 et la D20, sont référencées pour les transports exceptionnels. Aucune voirie en proximité directe du site d'étude n'est concernée par le transport exceptionnel.

Circulation et trafic

En proximité du site, la D828 est l'axe le plus fréquenté, avec une moyenne journalière annuelle d'environ 17 762 véhicules, dont 2629 poids lourds (env. 15%).

L'avenue de la Liberté, qui longe le site de projet à l'ouest reste moins fréquentée, avec environ 2 304 véhicules journaliers en moyenne annuelle.

En termes de conditions de circulations, le trafic ne subit pas de blocages majeurs. De légers ralentissements sont constatés sur les heures de pointes :

- Au niveau du collège Marcel Pagnol et du Lycée Maurice Viollette aux heures d'entrée sortie des établissements (matin, midi et soir)
- Au niveau du rond point D20/D828 aux heures de pointes du matin et du soir, ainsi qu'aux heures de point de fréquentation de l'intermarché

Quelques difficultés de circulation sont de plus reportées par les usagers aux pics de fréquentation de la mosquée. Celle-ci se trouvant dans une impasse, les flux d'entrée/sortie, qui sont relativement importants, peuvent générer des difficultés de circulation et des remontées de files depuis la D20.

Le stationnement

L'offre de stationnement actuelle sur le quartier ne pose pas de difficultés : le tissu pavillonnaire individuel dispose de ses propres places de stationnement, le tissu collectif de la Tabellionne offre de larges espaces de stationnement.

Les équipements scolaires élémentaires génèrent des flux à l'échelle du quartier, ne nécessitant pas une offre de stationnement conséquents. Le collège dispose de zones de dépôt et de stationnement dimensionnées pour accueillir les flux générés par son activité.

Les équipements sportifs du plateau (gymnase) disposent également d'espaces de stationnement dédiés et leurs temporalités de fonctionnement différant du collège, les stationnements de ce dernier peuvent être mutualisés.

Enfin, les seules difficultés de stationnement relevées sur le quartier, sont liées à la fréquentation importante de la mosquée de Vernouillet, qui arrive au maximum de sa capacité d'accueil, notamment en termes de stationnement. Le report de stationnement sur les rues voisines pose ponctuellement un certain nombre de difficultés sur le quartier et notamment l'allée de Cheddar. En ce sens, des réflexions sont en cours en lien avec la commune de Vernouillet pour permettre à la Mosquée d'étendre son offre de stationnement dédiée sur un foncier contigu.

Les transports en commun

Réseau ferré

Le périmètre d'étude est longé par une voie ferrée au nord (Dreux-Argentan).

La gare de Dreux, qui permet notamment un accès direct à la gare de Paris Montparnasse via la ligne N en 1h10, se situe à 3 km du secteur de projet.

Réseau de bus

Le plateau des Corvées est desservi par la ligne 2, qui permet de rejoindre le centre historique de Dreux et la gare.

Les modes doux

Le réseau de piste cyclables reste relativement peu développé sur l'Agglomération de Dreux-Vernouillet, bien que des projets soient en cours de réflexion. Aucune piste cyclable n'est accessible en proximité directe du secteur de projet.

- ➔ Le site de projet est accessible, et les conditions de circulation sont bonnes dans ce secteur au trafic non saturé.
- ➔ La proximité de transports en commun existant (bus et rabattement sur la gare ferroviaire) permet d'éviter la dépendance à l'automobile et d'encourager un report modal
- ➔ Enfin, la proximité du cœur d'agglomération, à moins de 3 km est favorable à la pratique du vélo, même si les infrastructures dédiées restent à développer.

Réseaux, assainissement et déchets

Réseaux Eau Potable et défense incendie

Selon les informations transmises, la présence de réseau de classe C est relevée sur les voies suivantes :

- Rue de la Tuileries
- Rue Jean Bart
- Allée de Cheddar

La défense incendie est également présente aux abords du secteur d'étude

Réseaux eaux usées (EU) et eaux pluviales (EP)

La présence de réseaux d'eau usées aux abords du site se trouve sur l'Allée de Cheddar. Les réseaux se trouvent à une profondeur d'environ 3,00m.

Concernant la gestion des eaux pluviales, et en conformité avec le règlement d'assainissement de l'Agglo du Pays de Dreux la gestion devra se faire sur le site (sans rejet).

Les eaux de ruissellement issues des parcelles devront être infiltrées à la parcelle.

Réseaux Electricité HTA

Un réseau électrique de classe A se situe sur les rues :

- Rue de la Tuileries
- Allée de Cheddar

En fonction de la charge disponible, la desserte électrique de la ZAC pourra être envisagée à partir du poste existant « Allée de Cheddar ».

Réseau gaz

Un réseau de gaz de classe A se situe sur l'Allée de Cheddar.

La desserte en réseau gaz pourra être assurée depuis les canalisations présentes.

Réseau télécom / fibre

La présence de réseaux de télécommunication de classe C est constatée sur la rue de la Tuilerie et sur l'Allée de Cheddar

Le réseau présent Allée cheddar pourra être prolongé par un réseau principal est composé de 4Ø42/45 et les branchements de 2Ø42/45 raccordés sur des regards RA 30x30 implantés en parties privatives.

→ L'ensemble des réseaux arrivent en proximité de la zone de projet. Un travail complémentaire lié au dimensionnement des infrastructures sera réalisé dans la phase suivante de projet, en lien avec les concessionnaires.

Gestion des déchets

La collecte et la gestion des déchets relève de la compétence de l'agglomération. Elle se fait en porte-à-porte pour les conteneurs à couvercle marron (ordures ménagères) et les conteneurs à couvercle jaune (emballages). Des points-tri sont également répartis sur la commune pour une collecte en apport volontaire.

Une collecte annuelle en porte à porte est organisée pour les déchets encombrants.

La collecte des déchets végétaux en porte-à-porte a lieu dans certaines communes, dont Vernouillet, de mars à décembre.

Enfin, le compostage des déchets alimentaires est encouragé par l'agglomération qui permet l'acquisition d'un composteur à des tarifs préférentiels pour les habitants de l'agglomération.

→ Le tri des déchets et la réduction des déchets non recyclables est encouragée par l'agglomération, qui organise différentes collectes en porte à porte.

f. Contexte humain et économique

Démographie

La commune de Vernouillet constitue un pôle urbain majeur de l'agglomération drouaise, avec une population totale de 12 506 habitants en 2017. Elle contribue fortement au dynamisme de l'agglomération, grâce notamment à une attractivité résidentielle.

La commune accueille une population jeune et très familiale. Néanmoins, le vieillissement de la population est un enjeu majeur à anticiper.

A l'échelle de l'IRIS de la Tabellionne, les données INSEE révèlent :

- Une forte concentration de **familles nombreuses et de familles monoparentales**
- Une faible proportion de personnes très âgées
- Une forte proportion de personnes **issues de l'immigration**
- Une **forte précarité sociale** de la commune liée notamment au poids du **chômage**
- Une **concentration** marquée de la précarité sociale sur Tabellionne avec une **dépendance aux prestations sociales**.

Logement

Le parc de logement est **plutôt récent** à l'échelle de l'IRIS de la Tabellionne.

Il se caractérise par une faible proportion de petits logements et une **vocation très familiale**, y compris en collectifs HLM.

Le **parc HLM, important** du fait de la présence du quartier de la Tabellionne, génère sa propre demande sur le secteur.

La répartition des types d'occupants par typologies de logements est très marquée, avec :

- 93% des propriétaires qui sont en maisons
- 80% des locataires HLM qui sont en collectifs

A l'échelle du quartier de la Tabellionne, le parc de logement est composé quasi-exclusivement de **collectifs HLM avec une forte densité d'occupation** des logements voire

de la suroccupation. Une **mobilité des locataires assez élevée est relevée**, signe de facteurs d'insatisfaction.

L'offre en logements sociaux est marquée par une faiblesse en nombre de **petits logements**, rendant plus difficile l'accès des jeunes, isolés ou en couple, au logement HLM.

Enfin, près d'un logement HLM sur deux **est dépourvu d'ascenseur, rendant difficile leur occupation pour les personnes vieillissantes et âgées**.

En conséquence et en lien avec ces constats, la demande HLM est soutenue surtout:

- Pour les chambres et **petits logements T1**
- En **demandes de mutations**, sur toutes les typologies du T1 au T5
- Pour les **ménages avec 3 enfants ou +**
- Mais à Vernouillet, c'est sur le **T4 que la demande est la plus importante**

Activités économiques

Les deux zones industrielles de Vernouillet sont aujourd'hui complémentaires et visent à être améliorées à l'avenir pour permettre plus de diversité et d'accessibilité aux usagers.

La ville de Vernouillet dispose sur son territoire de 2 zones d'activités, 2 zones industrielles et 2 centres commerciaux. L'ensemble des entreprises, industries, commerces et services publics comme privés permettent d'assurer l'emploi de 4 500 personnes sur le territoire communal, pour un bassin d'emploi à l'échelle de l'agglomération de 14 000 salariés.

Grâce notamment à la présence de filières performantes comme l'industrie pharmaceutique ou les énergies renouvelables, le nombre d'actifs a progressé au fil des années.

- ➔ La ville de Vernouillet dispose sur son territoire de 2 zones d'activités, 2 zones industrielles et 2 centres commerciaux, assurant l'emploi de 4500 personnes.

Activités agricoles

Les activités agricoles constituent une part importante des activités sur le territoire, et plus particulièrement sur le site d'étude, actuellement cultivé. Le diagnostic de l'étude de compensation collective agricole (voir Annexe) montre :

- Une présence forte de l'agriculture (68 % du territoire) et 575 exploitations.
- Un nombre d'exploitations en diminution mais à un rythme désormais moins soutenu.
- Une qualité des sols hétérogène et de faibles aménagements fonciers qui ne permettent pas de productions à plus forte valeur ajoutée.
- Un potentiel pédoclimatique favorisant l'agriculture céréalière (97% de la SAU).
- Des exploitations d'une dimension supérieure à la moyenne départementale (120 ha, soit +15%).
- Des exploitations qui ne connaissent pas de problème de transmission et qui sont globalement viables même si la production brute standard moyenne y est en moyenne inférieure de 3% par rapport au plan départemental.
- Une pérennité des exploitations assurée par l'agrandissement permanent des structures agricoles.
- Une production agricole quasi exclusivement tournée vers l'exportation.
- Une certaine dépendance des exploitations aux aides de la PAC et aux fluctuations des prix mondiaux.
- Près d'un tiers des surfaces agricoles concernées par des périmètres de captage.
- Une présence de quelques productions spécifiques et de productions en circuits courts.
- Un secteur éminemment important pour le territoire, tant en matière de potentiel productif, que d'économie et d'emploi (environ 1 500 emplois agricoles et para agricoles).

- ➔ Les activités agricoles constituent une part importante des activités sur le territoire. L'agriculture couvre 68% du territoire et l'agriculture céréalière occupe 97% de la SAU.

Equipements publics environnants

Le secteur de la Croix Giboreau se trouve au sein d'un territoire globalement bien équipé : il bénéficie de la proximité d'écoles élémentaires, du collège Marcel Pagnol, du lycée Maurice Viollette et du lycée des métiers Gilbert Courtois. Actuellement, les équipements scolaires communaux (écoles élémentaires) sont occupées au maximum de leur capacité d'accueil.

Au sud-ouest du secteur, se trouvent un gymnase et des espaces sportifs ouverts. Ces équipements connaissent actuellement quelques difficultés : équipements sportifs érodés, peu de lisibilité des espaces et de leurs articulations ... Un projet de reconstruction du gymnase est en cours de réflexion.

Sur cette même frange, se trouve la mosquée de Vernouillet. Son accessibilité en impasse pose quelques difficultés de circulation aux pics d'affluence, et le stationnement est parfois difficile compte tenu du nombre de places limitées par rapport à la fréquentation du site. Une extension du parc de stationnement de la mosquée est prévue, sur les parcelles attenantes le long de l'allée Cheddar.

En termes d'équipement, à noter qu'il est prévu l'implantation de deux nouveaux équipements à l'articulation entre le quartier de la Tabellionne et de la Croix Giboreau : une maison des services et un local dédié à l'ESS (étude de programmation en cours).

→ Le secteur de la Croix Giboreau est globalement bien équipé. Certains équipements scolaires sont au maximum de leur capacité actuelle.

g. Cadre de vie et risques

Qualité de l'air

Le centre-ville de Dreux présente des concentrations en NO₂ élevées. Les mesures effectuées par l'association Lig'Air montrent que le territoire du Drouais est plus fortement soumis à des concentrations importantes en Ozone que le reste de la région Centre.

Ceci est dû à son exposition directe au panache francilien, acheminé par un vent de Nord à Est pendant la saison estivale. Les niveaux des oxydes d'azote et des particules en suspension sont relativement faibles. Il n'y a pas sur le territoire d'industries émettant des taux de polluants significatifs.

L'indice de la qualité de l'air est bonne sur Dreux. L'ozone reste le polluant le plus préoccupant sur les agglomérations surveillées en région Centre, les particules en suspension pouvant cependant relayer l'ozone, particulièrement l'hiver.

→ La qualité de l'air est bonne.

Environnement sonore

La RD311 (avenue de la Liberté) est identifiée dans les servitudes et contraintes du PLU (Approuvé en septembre 2012, modifié en décembre 2017) comme étant une nuisance sonore au nord-ouest du site de la Croix Giboreau.

La voie ferrée ne représente pas une nuisance sonore particulière identifiée au PLU.

Le territoire de Vernouillet n'est soumis à aucun Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

- En proximité directe du site, la RD311 (avenue de la Liberté) est identifiée comme nuisance sonore au PLU.
- La voie ferrée en représente pas de nuisance sonore identifiée.
- Le site de projet n'est soumis à aucun PEB.

Risques naturels majeurs

Inondations

Le site de projet se situe hors zone de crue. Le zonage réglementaire du PPRN Risque Inondation ne concerne sur la commune de Vernouillet que la vallée de la Blaise.

Mouvements de terrain

La commune de Vernouillet n'est pas concernée par les risques de mouvements de terrain

Séismes

Le territoire de Dreux et Vernouillet se situe dans une zone de très faible risque au regard de la sismicité.

Radon

La commune de Vernouillet se trouve dans une zone identifiée comme à risque faible pour le radon.

Retrait-gonflement des sols argileux

Le site de projet se situe dans une zone d'exposition moyenne, comme l'ensemble du plateau des Corvées.

Cavités souterraines

Trois cavités souterraines (caves et carrière) sont recensées par le BRGM sur la commune de Vernouillet. Toutes ces cavités se situent en dehors du site d'étude et ne sont pas à proximité du secteur de projet.

Synthèse des risques naturels majeurs sur le secteur de projet :

- Hors zone de risque de crues
- Hors zone de risque de mouvements de terrain
- Risque faible au regard de la sismicité
- Risque faible pour le radon
- Zone d'exposition moyenne au risque de retrait/gonflement des sols argileux
- Pas de cavités souterraines dans la zone de projet

Risques technologiques majeurs

Sites pollués ou potentiellement pollués

Trois sites pollués ou potentiellement pollués sont recensés sur le plateau des Corvées par la base BASOL. Aucun de ces sites ne se trouve dans ou à proximité du secteur de projet, le plus proche étant situé à 800 mètres à vol d'oiseau.

Ancien sites industriel et activités de service

Un certain nombre de sites industriels et d'activités de service se trouvent sur la commune de Vernouillet. Néanmoins, le site de projet n'est pas concerné par la présence d'un de ces sites (base BASIAS).

Installations industrielles classées

Aucune installation Seveso ne se situe dans le périmètre de projet ou en proximité directe du site. Un site classé Seveso se situe à plus de 10km au sud du site d'étude.

Un certain nombre d'usines non Seveso se trouvent sur les communes de Dreux et Vernouillet. Aucun site ne se situe en proximité directe ou au sein du périmètre de projet.

Installations industrielles rejetant des polluants

Les installations industrielles rejetant des polluants aux alentours du site d'étude sont essentiellement des industries. Aucun site ne se trouve au sein du périmètre d'étude ou en proximité directe.

Canalisations de matières dangereuses

Une canalisation de gaz naturel est répertoriée sur la commune de Vernouillet. Elle se trouve néanmoins éloignée du secteur de projet.

Installations nucléaires :

Il n'y a pas d'installation nucléaire à moins de 20 km de la commune.

Synthèse des risques technologiques majeurs sur le secteur de projet :

- Pas de sites pollués ou potentiellement pollués au sein du secteur de projet ou en proximité directe
- Pas d'ancien site industriel et activités de service dans le périmètre de projet (BASIAS)
- Pas d'installation classée au sein du secteur de projet ou en proximité directe

- Pas d'installations industrielles rejetant des polluants au sein du secteur de projet ou en proximité directe
- Pas de canalisations de matières dangereuses au sein du secteur d projet ou en proximité directe
- Pas d'installations nucléaires à moins de 20km de la commune.

h. Synthèse de l'état initial de l'environnement

Environnement naturel	
Milieu Physique	
Topographie	Une topographie peu marquée et plane, un quartier situé sur un plateau A l'état initial, les eaux ruisselant sur la parcelle s'infiltrent naturellement sur place
Contexte climatique	Climat océanique dégradé
Contexte géologique	Un secteur situé dans une formation résiduelle à silex.
Contexte pédologique	Des sols limoneux à limoneux-sableux, peu évolués de type brunisols.
Eaux souterraines	Un secteur hors de l'aire d'alimentation de captage.
Eaux superficielles	Pas de présence de cours d'eau, de ruisseau ou rivière, dans l'emprise ou à proximité du site de projet.
Energies renouvelables – Energies mobilisables sur site	Les énergies suivantes sont techniquement mobilisables sur le projet de futur quartier de la Croix Giboreau à Vernouillet : <ul style="list-style-type: none"> • la biomasse (notamment dans le cadre de réseau de chaleur), • le solaire thermique (maisons passives et ECS), • le solaire photovoltaïque sur toiture, • la géothermie.
Milieu naturel – Patrimoine écologique	
Contexte écologique réglementaire	Le secteur de projet n'est couvert par aucun SAGE. Il se trouve uniquement concerné par le SDAGE Seine Normandie.
Zone humide	Pas de zones humides dans le périmètre ou en proximité directe du site de projet.
Continuités écologiques	Les enjeux identifiés dans la TVB Agglomération du Pays de Dreux, applicable sur le secteur de la Croix Giboreau sont ainsi les suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Préserver les espèces messicoles présentes en milieux agricole (plantes présentes dans les champs de céréales) • Limiter l'étalement urbain et préserver les ruptures d'urbanisation • Intégrer la nature en milieu urbain : Rendre les zones urbaines plus perméables à la nature, aussi bien dans le domaine public que privé. • Préserver les continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité des milieux ouverts qui entourent le secteur de la Croix-Giboreau.
Flore	L'expertise écologique estime que les enjeux floristiques de l'aire d'étude sont faibles pour les secteurs inventoriés.
Habitats	Un secteur anthropisé, marqué par des espaces agricoles ou de jachère, et une haie le long de la voie ferrée

Faune	L'expertise écologique de ce milieu très anthropisé a mis en évidence une naturalité très faible et de faibles fonctionnalités faunistiques sur le secteur de projet. Faible diversité de l'avifaune Enjeux ornithologiques de faibles à modérés Autres taxons très peu représentés et enjeux associés très faibles.
Environnement urbain	
Contexte urbain et occupation du sol	Un terrain agricole en zone urbanisée, en proximité de zones de développement pavillonnaires (au sud) et d'habitat collectif (à l'Est, La Tabellionne)
Paysage	Un paysage entre plaines agricoles, masses boisées et silhouettes urbaines des quartiers de logements collectifs
Sites et paysages protégés	Aucun site ou paysage protégé se ne situe dans le périmètre ou à proximité du site de projet. La présence d'un EBC en lisière du secteur est à noter
Patrimoine architectural	Le site de projet ne se trouve pas en proximité de sites inscrits ou classés.
Urbanisme	Un secteur urbain bien doté en équipements, mais relativement enclavé.
Servitudes	Le site est soumis à deux servitudes hertzienne et ferroviaire, mais qui restent peu contraignantes.
Contraintes archéologiques	Aucune prescription d'archéologie préventive ne s'applique au site d'étude.
Mobilité et déplacements	Le site de projet est accessible, et les conditions de circulation sont bonnes dans ce secteur au trafic non saturé. La proximité de transports en commun existant (bus et rabattement sur la gare ferroviaire) permet d'éviter la dépendance à l'automobile et d'encourager un report modal Enfin, la proximité du cœur d'agglomération, à moins de 3 km est favorable à la pratique du vélo, même si les infrastructures dédiées restent à développer.
Réseaux	L'ensemble des réseaux arrivent en proximité de la zone de projet. Un travail complémentaire lié au dimensionnement des infrastructures sera réalisé dans la phase suivante de projet, en lien avec les concessionnaires.
Déchets	Le tri des déchets et la réduction des déchets non recyclables est encouragée par l'agglomération, qui organise différentes collectes en porte à porte.
Environnement humain	
Contexte démographique	<ul style="list-style-type: none"> • Une forte concentration de familles nombreuses et de familles monoparentales • Une faible proportion de personnes très âgées • Une forte proportion de personnes issues de l'immigration • Une forte précarité sociale de la commune liée notamment au poids du chômage • Une concentration marquée de la précarité sociale sur la Tabellionne avec une dépendance aux prestations sociales.

Logement	<ul style="list-style-type: none"> • Le parc de logement est plutôt récent à l'échelle de l'IRIS de la Tabellionne, caractérisé par une faible proportion de petits logements et une vocation très familiale, y compris en collectifs HLM. • La répartition des types d'occupants par typologies de logements est très marquée, avec : 93% des propriétaires qui sont en maisons et 80% des locataires HLM qui sont en collectifs
Activités et économie	La ville de Vernouillet dispose sur son territoire de 2 zones d'activités, 2 zones industrielles et 2 centres commerciaux, assurant l'emploi de 4500 personnes.
Agriculture	Les activités agricoles constituent une part importante des activités sur le territoire. L'agriculture couvre 68% du territoire et l'agriculture céréalière occupe 97% de la SAU.
Equipements et services publics	Le secteur de la Croix Giboreau est globalement bien équipé. Certains équipements scolaires sont au maximum de leur capacité actuelle.
Cadre de vie et risques	
Qualité de l'air	La qualité de l'air est bonne.
Environnement sonore	En proximité directe du site, la RD311 (avenue de la Liberté) est identifiée comme nuisance sonore au PLU. La voie ferrée en représente pas de nuisance sonore identifiée. Le site de projet n'est soumis à aucun PEB.
Risques naturels	Synthèse des risques naturels majeurs sur le secteur de projet : <ul style="list-style-type: none"> • Hors zone de risque de crues • Hors zone de risque de mouvements de terrain • Risque faible au regard de la sismicité • Risque faible pour le radon • Zone d'exposition moyenne au risque de retrait/gonflement des sols argileux • Pas de cavités souterraines dans la zone de projet
Risque technologique	Synthèse des risques technologiques majeurs sur le secteur de projet : <ul style="list-style-type: none"> • Pas de sites pollués ou potentiellement pollués au sein du secteur de projet ou en proximité directe • Pas d'ancien site industriel et activités de service dans le périmètre de projet (BASIAS) • Pas d'installation classée au sein du secteur de projet ou en proximité directe • Pas d'installations industrielles rejetant des polluants au sein du secteur de projet ou en proximité directe • Pas de canalisations de matières dangereuses au sein du secteur de projet ou en proximité directe • Pas d'installations nucléaires à moins de 20km de la commune.

4. Analyse des facteurs susceptibles d'être affectés de manière notable

a. Synthèse des facteurs susceptibles d'être affectés

La synthèse des facteurs susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet est reportée dans le tableau suivant. Les impacts et mesures porteront sur ces facteurs.

L'analyse des impacts potentiels passe par :

1. l'évaluation des effets ;
2. la hiérarchisation des effets ;
3. les mesures prises au sein du projet pour pallier les effets néfastes.

Ont été recensés 15 effets dont :

- 3 d'importance majeure ;
- 9 d'importance moyenne ;
- 3 d'importance mineure.

Un tel projet affecte donc de façon significative l'environnement.

Tableau : Matrice d'évaluation des effets du projet

Milieux récepteurs	Effets potentiel	Intensité	Étendue	Durée	Importance
Sol et sous-sol	Travaux de terrassement de nature à modifier significativement la topographie actuelle	Faible	Ponctuelle	Permanent	MINEURE
	Perte de terres arables	Forte	Régionale	Permanent	MAJEURE
Eaux	Modification du régime hydrique	Moyenne	Locale	Permanente	MOYENNE
	Pollution des ressources en eau	Faible	Ponctuelle	Temporaire	MINEURE
	Augmentation du ruissellement	Moyenne	Locale	Permanente	MOYENNE

Atmosphère	Pollution de l'air : Emissions de polluants atmosphériques induits par l'augmentation théorique du trafic automobile généré par les aménagements	Moyenne	Locale	Permanente	MOYENNE
	Climat : Augmentation des émissions de gaz à effet de serre induite par les flux routiers dus à l'augmentation de la fréquentation générée par les aménagements	Moyenne	Locale	Permanente	MOYENNE
	Pollution sonore liées à la fréquentation de la futur ZAC	Moyenne	Locale	Permanente	MOYENNE
Paysage	Modification du paysage	Forte	Locale	Permanente	MAJEURE
Les éléments biologiques	Destruction de niches écologiques	Faible	Locale	Permanente	MOYENNE
	Création de nouvelles niches écologiques	Moyenne	Locale	Permanente	MOYENNE
	Perte de biodiversité	Faible	Locale	Temporaire	MINEURE
	Arrivée d'une nouvelle biodiversité	Moyenne	Locale	Permanente	MOYENNE
Infrastructures et les réseaux	Création de voies de liaisons douces	Forte	Locale	Permanente	MAJEURE
	Augmentation de la circulation	Moyenne	Locale	Permanente	MOYENNE

b. Hiérarchisation des effets

La hiérarchisation se fait via deux critères : l'importance (I) et la probabilité d'occurrence (P). Il en résulte une criticité C (I*P). Une connotation qualitative (Q) est ajoutée à la hiérarchisation des effets en réalisant le calcul de la criticité la notion d'effet positif ou négatif global de chaque effet sur l'environnement (C=Q*I*P).

Tableau : Niveau de criticité en vue de la hiérarchisation des effets potentiels du projet

Milieux récepteurs	Effets potentiels	Qualité	Importance	Probabilité d'occurrence	Criticité
Sol et sous-sol	Travaux de terrassement de nature à modifier significativement la topographie actuelle	-	1	3	-3
	Perte de terres arables	-	5	3	-15
Eaux	Modification du régime hydrique	-	3	3	-9
	Pollution des ressources en eau	-	1	1	-1
	Augmentation du ruissellement	-	3	3	-9
Atmosphère	Pollution de l'air : Emissions de polluants atmosphériques induits par l'augmentation théorique du trafic automobile généré par les aménagements	-	3	3	-9
	Climat : Augmentation des émissions de gaz à effet de serre induite par les flux routiers dus à l'augmentation de la fréquentation générée par les aménagements	-	3	3	-9
	Pollution sonore liées à la fréquentation du futur quartier	-	3	3	-9
Paysage	Modification du paysage	+	5	3	+15
Les éléments biologiques	Destruction de niches écologiques	-	3	2	-6

Milieux récepteurs	Effets potentiels	Qualité	Importance	Probabilité d'occurrence	Criticité
	Création de nouvelles niches écologiques	+	3	2	+6
	Perte de biodiversité	-	1	1	-1
	Arrivée d'une nouvelle biodiversité	+	3	2	+6
Infrastructures et les réseaux	Création de voies de liaisons douces	+	5	3	+15
	Augmentation de la circulation	-	3	3	-9

Deux extrêmes peuvent ressortir de cette analyse :

- une criticité de -15 qui correspond à des effets potentiels néfastes pour l'environnement et pour lesquels des éléments sont prévus dans le projet (projet non concerné) ;
- une criticité de +15 qui correspond à des effets potentiels bons pour l'environnement du fait de l'intitulé même du projet.

Les autres effets, notamment -6, -9, -10, sont détaillés dans le chapitre Evaluation des effets du projet sur l'environnement, ils sont tous évités ou réduits par les éléments intégrés au projet.

c. Caractérisation des facteurs affectés par le projet

Les aspects pertinents pouvant être recensés sur le site du projet concernent :

- la diminution des terres arables ;
- la gestion des eaux de ruissellement ;
- la qualité de l'air et les enjeux climatiques ;
- l'intégration paysagère du projet ;
- la création de continuités écologiques favorables aux habitats et à la biodiversité ;
- la création de liaisons douces en lien avec les aménagements paysagers.

5. Synthèse des impacts et de leurs mesures Eviter/Réduire/Compenser

Pour rappel, les mesures Eviter/Réduire/Compenser présentées ici constituent une première approche au stade de la création de la ZAC. L'évaluation environnementale sera reprise et approfondie par l'aménageur en phase de réalisation de la ZAC.

Thématique	Impacts	Mesure d'évitement, de réduction ou de compensation
Période de travaux	<p><u>Impact bénéfique temporaire</u> : Création d'emplois pour les entreprises de travaux publics et autres activités connexes dans le secteur.</p> <p><u>Impact moyen temporaire</u> : perturbation du trafic routier, production de poussières, utilisation d'engins bruyants.</p>	<p>Pas de mesure</p> <p><u>Mesures d'évitement</u> E7 : Encadrement des horaires et jours ouvrables des chantiers. E8 : Précautions pour limiter les risques de rejets non contrôlés d'éléments polluants (installation de sanitaires étanches, stockage des hydrocarbures, entretien et vidange des engins en dehors du chantier, ...)</p> <p><u>Mesures de réduction</u> R28 : « Charte Chantier Vert » à favoriser + Signalisation du passage de véhicules de chantier + Aménagements de circulations tels que la réduction de la vitesse de circulation des engins et des véhicules.</p> <p><u>Mesures d'accompagnement</u> A4 : Surveillance acoustique avec la réalisation d'une ou plusieurs mesures de bruit en phase active du chantier et la réalisation d'une enquête auprès des riverains lors de ces travaux.</p>

Thématique	Impacts	Mesure d'évitement, de réduction ou de compensation
MILIEU PHYSIQUE		
Climat et énergie	<u>Impact minime</u>	<u>Mesures de réduction</u> R24 : Logements et bâtiments bénéficiant d'une exposition favorable aux normes bioclimatiques. Réaliser des formes compactes moins énergivores. R26 : Favoriser l'installation de panneaux solaires thermiques sur les logements individuels R27 : Privilégier le raccordement des équipements publics et des logements collectifs au réseau de chaleur urbain
Sol et sous-sol	Topographie : <u>impact minime</u> Géologie : <u>impact nul</u> Sol : Temporaire : <u>impact lié au chantier</u> Permanent : <u>impact fort</u> sur la fonctionnalité écologique des sols	<u>Mesures de réduction</u> R 16 : Respecter un équilibre en termes de déblais/Remblais R17 : Calage des voiries au plus près du terrain naturel <u>Mesures d'évitement</u> E2 : Maintien des haies existantes (le long des voies ferrées) E3 : Maintien d'une partie des espaces à vocation agricole (env. 25% de l'emprise de la ZAC) E8 : Précautions pour limiter les risques de rejets non contrôlés d'éléments polluants (installation de sanitaires étanches, stockage des hydrocarbures, entretien et vidange des engins en dehors du chantier ...) <u>Mesures de réduction</u> R10 : Espace d'agriculture urbaine : support de biodiversité, lieu de promenade, de lien social R11 : Création d'une frange végétalisée entre secteurs résidentiels et agricoles R14 : Création de noues et de bassins de rétention et d'infiltration R18 : Réduction des surfaces imperméabilisées : largeur de voirie limitée + traitement des stationnements en revêtement perméable <u>Mesure de compensation</u> C2 : Abondement d'un fond agricole de compensation collective pour reconstituer le potentiel économique agricole C4 : Développement d'activités d'agriculture urbaine
Hydrogéologie	<u>Impact minime</u> lié au risque de pollution des eaux souterraines	<u>Mesures de réduction</u> R14 : Création de noues et de bassins de rétention et d'infiltration de faible profondeur pour limiter toute interaction avec la nappe ; favoriser la décantation et la dépollution des eaux pluviales avant rejet par infiltration + filtration des eaux à travers les horizons du sol. <u>Mesure de compensation</u> C1 : Création d'ouvrages de rétention et d'infiltration des eaux pluviales (noues + bassins) ! stockage et régulation des eaux pluviales avant rejet par infiltration dans le sol et le cas échéant dans le réseau pluvial communal existant – Mesure compensatoire à la création de surfaces imperméabilisées – ouvrages permettant de ralentir la vitesse d'écoulement des eaux en favorisant leur décantation. <u>Mesures d'accompagnement</u> A5 : Une étude de sol (perméabilité) a été réalisée et sera intégrée au stade de la réalisation de la ZAC, afin d'affiner la conception de la gestion des eaux de pluie.

Thématique	Impacts	Mesure d'évitement, de réduction ou de compensation
Ressource en eau	<p><u>Impact nul</u> sur les captages et la gestion des eaux usées</p> <p><u>Impact positif</u> : pas d'utilisation de produits phytosanitaires _ impact bénéfique sur la santé, sur la qualité de la ressource en eau et sur la biodiversité</p>	<p><u>Mesures d'évitement</u> :</p> <p>E9 : Collecte des eaux usées et raccordement au réseau existant et à la station d'épuration</p> <p><u>Mesures de réduction</u></p> <p>R10 : Création de noues et de bassins de rétention et d'infiltration</p> <p>Collecte, rétention et décantation des eaux pluviales avant infiltration dans le sol et rejet limité dans le réseau pluvial existant</p> <p><u>Mesure de compensation</u></p> <p>C1 : Création d'ouvrages de rétention et d'infiltration des eaux pluviales (noues + bassins) ! stockage et régulation des eaux pluviales avant rejet par infiltration dans le sol et le cas échéant dans le réseau pluvial communal existant – Mesure compensatoire à la création de surfaces imperméabilisées – ouvrages permettant de ralentir la vitesse d'écoulement des eaux en favorisant leur décantation.</p> <p><u>Mesure d'accompagnement</u></p> <p>A8 : Interdiction d'utilisation de produits phytosanitaires</p>
Ruissellement	<p><u>Impact fort</u></p> <p>Imperméabilisation du sol</p> <p>Augmentation du coefficient d'occupation du sol</p>	<p><u>Mesures d'évitement</u></p> <p>E3 : Maintien d'une partie des espaces à vocation agricole (env. 25% de l'emprise de la ZAC)</p> <p>E5 : Choix du site tourné vers un territoire déjà identifié pour le développement urbain au niveau du PLU, travail sur la densité et limitation de l'emprise bâtie pour impacter moins de surface agricole.</p> <p><u>Mesures de réduction</u></p> <p>R14 : Création de noues et de bassins de rétention et d'infiltration</p> <p>R18 : Réduction des surfaces imperméabilisées : large de voirie limitée + traitement des stationnements en revêtements perméables</p> <p>R21 : Favoriser la mise en place de vues de récupération des eaux pluviales</p> <p><u>Mesures de compensation</u></p> <p>C1 : Création d'ouvrages de rétention et d'infiltration des eaux pluviales (noues + bassins) : stockage et régulation des eaux pluviales avant rejet par infiltration dans le sol et le cas échéant dans le réseau pluvial communal existant – mesure compensatoire à la création de surfaces imperméabilisées – ouvrages permettant de ralentir la vitesse d'écoulement des eaux en favorisant leur décantation.</p> <p><u>Mesures d'accompagnement</u> :</p> <p>A5 : Une étude de sol (perméabilité) a été réalisée et sera intégrée au stade de la réalisation de la ZAC, afin d'affiner la conception de la gestion des eaux de pluie</p>

Thématique	Impacts	Mesure d'évitement, de réduction ou de compensation
MILIEUX NATURELS		
Flore, la faune, les habitats et les continuités écologiques	<p><u>Impact moyen</u> Enjeu principal sur les haies et dérangement de l'avifaune en période de travaux</p>	<p><u>Mesures d'évitement</u> E2 : Maintien des haies existantes (le long des voies ferrées) E3 : Maintien d'une partie des espaces à vocation agricole (env. 25% de l'emprise de la ZAC) E6 : Pas d'éclairage dans l'espaces d'agriculture urbaine et sur la frange extérieure du quartier (préservation de la trame noire)</p> <p><u>Mesures de réduction</u> R11 : Création d'une frange végétalisée entre secteurs résidentiels et agricoles R12 : Création d'une trame verte généreuse, nombreux espaces végétalisés R15 : Ensemble de mesures réduisant la pollution lumineuse R30 : Travaux d'aménagement en phase préalable réalisés de septembre à février pour limiter l'impact sur l'avifaune et les chiroptères.</p> <p><u>Mesures de compensation</u> C3 : Création de franges végétales et plantation de haies avec des essences locales</p> <p><u>Mesures d'accompagnement</u> A7 : Réduction des impacts sur la circulation des espèces : clôtures des parcelles réalisées afin de conserver une perméabilité pour la petite faune.</p>
Zones NATURA 2000	<p><u>Impact nul</u> La ZAC n'engendrera pas de destruction ou de détérioration d'habitat, de destruction ou de perturbation d'espèces, de perturbations des espèces dans leurs fonctions vitales (reproduction, repos, alimentation).</p>	<p>Impact nul donc pas de mesure spécifique.</p> <p>Mesures d'évitement et de réduction liées à l'impact du projet sur le patrimoine écologique du site + mesures d'accompagnement associées</p>

Thématique	Impacts	Mesure d'évitement, de réduction ou de compensation
CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER		
Mode d'occupation du sol	<u>Impact moyen</u> Modification de l'occupation du sol	<u>Mesures d'évitement</u> E3 : Maintien d'une partie des espaces à vocation agricole (env. 25% de l'emprise de la ZAC) E5 : Choix du site tourné vers un territoire déjà identifié pour le développement urbain au niveau du PLU, travail sur la densité et limitation de l'emprise bâtie pour impacter moins de surface agricole. <u>Mesures de réduction</u> R10 : Espace d'agriculture urbaine : support de biodiversité, lieu de promenade, de line social R18 : Réduction des surfaces imperméabilisées : largeur de voirie limitée + traitement des stationnements en revêtements perméables
Urbanisation	<u>Impact positif</u> Ce nouveau quartier vient répondre au besoin de logements de la commune en renforçant l'intégration des quartiers nord du plateau des Corvées et notamment de la Tabellionne.	Respect du SCOT, PLH, PLU pour l'intégration de la ZAC. <u>Mesure de réduction</u> R19 : Etalement dans le temps des logements. R22 : Répartition cohérence et harmonieuse des logements. <u>Mesures d'accompagnement</u> A10 : Mise en place d'un cahier des charges de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères exigeant visant à mettre en place un cadre de vie de qualité et diversifié
Cadre paysager	<u>Impact positif</u> Ce nouveau quartier vient répondre au besoin de logements de la commune en renforçant l'intégration des quartiers nord du plateau des Corvées et notamment de la Tabellionne.	Respect du SCOT, PLH, PLU pour l'intégration de la ZAC. <u>Mesure de réduction</u> R19 : Etalement dans le temps des logements. R22 : Répartition cohérence et harmonieuse des logements. <u>Mesures d'accompagnement</u> A10 : Mise en place d'un cahier des charges de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères exigeant visant à mettre en place un cadre de vie de qualité et diversifié
Cadre paysager	<u>Impact positif</u> Qualité du cadre de vie pour les futurs habitants et usagers de la ZAC	<u>Mesures d'évitement</u> E2 : Maintien des haies existantes (le long des voies ferrées) E3 : Maintien d'une partie des espaces à vocation agricole (env. 25% de l'emprise de la ZAC) <u>Mesures de réduction</u> R10 : Espace d'agriculture urbaine : support de biodiversité, lieu de promenade, de lien social R11 : Création d'une frange végétalisée entre secteurs résidentiels et agricoles R12 : Création d'une trame verte généreuse, nombreux espaces végétalisés. R22 : Répartition cohérente et harmonieuse des logements. <u>Mesure de compensation</u> C3 : Création de franges végétales et plantation de haies avec des essences locales.

Thématique	Impacts	Mesure d'évitement, de réduction ou de compensation
Sites et paysages protégés	<p><u>Impact faible</u> Réduction des espaces de prairie Préservation des haies existantes</p>	<p><u>Mesures d'évitement</u> E2 : Maintien des haies existantes (le long des voies ferrées) E3 : Maintien d'une partie des espaces à vocation agricole (env. 25% de l'emprise de la ZAC)</p> <p><u>Mesures de réduction</u> R10 : Espace d'agriculture urbaine : support de biodiversité, lieu de promenade, de lien social R11 : Création d'une frange végétalisée entre secteurs résidentiels et agricoles R12 : Création d'une trame verte généreuse, nombreux espaces végétalisés. R14 : Création de noues et de bassins de rétention et d'infiltration</p> <p><u>Mesure de compensation</u> C3 : Création de franges végétales et plantation de haies avec des essences locales.</p> <p><u>Mesures d'accompagnement</u> A6 : gestion raisonnée et différenciée des espaces verts A7 : Réduction des impacts sur la circulation des espèces : clôtures de parcelles réalisées afin de conserver une perméabilité pour la petite faune A8 : Interdiction d'utilisation de produits phytosanitaires</p>
Patrimoine architectural	<u>Impact nul</u>	Pas de mesures spécifiques.
Contraintes archéologiques	<u>Impact nul</u>	Pas de mesures spécifiques.
Réseaux, assainissement et déchets	<p><u>Impact minime</u> Desserte efficiente des réseaux.</p> <p><u>Impact minime</u> Gestion en place des déchets</p>	<p>Pas de mesure envisagée concernant les réseaux.</p> <p>Pas de mesure envisagée concernant les déchets.</p>

Thématique	Impacts	Mesure d'évitement, de réduction ou de compensation
CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE		
Démographie et logement	<u>Impact bénéfique</u>	Pas de mesure compensatoire dans la mesure où le projet de ZAC va permettre d'accompagner le renouvellement et la diversification de la population.
Activités économiques	<u>Impact nul</u>	Pas de mesures spécifiques.
Activités agricoles	<u>Impact moyen.</u>	<p><u>Mesure d'évitement</u> E3 : Maintien d'une partie des espaces à vocation agricole (env. 25% de l'emprise de la ZAC)</p> <p><u>Mesure de réduction</u> R10 : Espace d'agriculture urbaine : support de biodiversité, lieu de promenade, de lien social</p> <p><u>Mesure de compensation</u> C2 : Abondement d'un fonds agricole de compensation collective pour reconstituer le potentiel économique agricole C4 : Développement d'activités d'agriculture urbaine</p>
Equipements	<u>Impact bénéfique</u> Augmentation de la fréquentation des services et équipements publics existants	Pas de mesure spécifique.
MOBILITE ET INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT		
Phase chantier	<u>Impact moyen temporaire</u>	<p><u>Mesures de réduction</u> R28 : « Charte Chantier Vert » à favoriser + Signalisation du passage de véhicules de chantier – Aménagement de circulation tels que la réduction de la vitesse de circulation des engins et des véhicules.</p>
Véhicules individuels - voiture	<u>Impact moyen</u> Augmentation de la circulation automobile. Augmentation des nuisances sonores. et augmentation des émissions de GES. Intensification des besoins en foncier pour le stationnement.	<p><u>Mesures d'évitement</u> E1 : Choix des sites situés à proximité des services, des équipements, des transports en commun</p> <p><u>Mesures de réduction</u> R1 : Hiérarchisation des voies + aménagements au niveau des carrefours : signalisation, passages piétons R3 : Aménagement de plateaux pour les franchissements piétons R4 : Aménagement de voies partagées pour réduire la vitesse des véhicules R6 : Réduction de la vitesse : vitesse limitée à 30 km/h au niveau des voies de circulation et à 20 km/h au niveau des zones de rencontre R7 : Sens de circulation adaptés et déterminés de façon à limiter les entrecroisements des véhicules R9 : Structuration d'un axe des équipements avec des aménagements favorisant la réduction de la vitesse et la sécurisation des piétons.</p> <p>Une étude de trafic sera réalisée au stade de la réalisation de la ZAC. L'évaluation environnementale sera alors mise à jour sur le volet mobilité et trafic.</p>

Thématique	Impacts	Mesure d'évitement, de réduction ou de compensation
Modes doux : piétons et cycles	<u>Impact bénéfique</u>	<p><u>Mesures d'évitement</u> E1 : Choix d'un site situé à proximité des services, des équipements, des transports en commun</p> <p><u>Mesures de réduction</u> R1 : Hiérarchisation des voies + aménagements au niveau des carrefours : signalisation, passages piétons R2 : Création d'une diagonale douce favorisant l'usage des modes doux (piétons et cycles) R3 : Aménagement de plateaux pour les franchissements piétons R4 : Aménagement de voies partagées pour réduire la vitesse des véhicules dans les zones résidentielles R8 : Signalétique à développer pour indiquer les temps de parcours jusqu'aux arrêts de transport en commun les plus proches, les équipements publics ...</p> <p><u>Mesures d'accompagnement</u> A3 : Aménagement de points d'accroche pour les vélos au droit des équipements. Des abris sécurisés pour les vélos pourront être installés en proximité des équipements et des arrêts de transport en commun. A9 : Sensibilisation des habitants</p>
Transports en commun	<u>Impact positif</u> Localisation à proximité des arrêts de transports en commun	<p><u>Mesures d'évitement</u> E1 : Choix d'un site situé à proximité des services, des équipements, des transports en commun</p> <p><u>Mesures de réduction</u> R8 : Signalétique à développer pour indiquer les temps de parcours jusqu'aux arrêts de transport en commun les plus proches, les équipements publics ...</p> <p><u>Mesures d'accompagnement</u> A3 : Aménagement de points d'accroche pour les vélos au droit des équipements. Des abris sécurisés pour les vélos pourront être installés en proximité des équipements et des arrêts de transport en commun. A7 : Sensibilisation des habitants</p>

Thématique	Impacts	Mesure d'évitement, de réduction ou de compensation
CADRE DE VIE ET SANTE		
Qualité de l'air	<u>Impact faible</u>	<p><u>Mesures d'évitement</u> E1 : Choix d'un site situé à proximité des services, des équipements, des transports en commun</p> <p><u>Mesures de réduction</u> R4 : Aménagement de voies partagées pour réduire la vitesse des véhicules dans les zones résidentielles R6 : Réduction de la vitesse : vitesse limitée à 30 km/h au niveau des voies de circulation et à 20 km/h au niveau des zones de rencontre R12 : Création d'une trame verte généreuse, nombreux espaces végétalisés R13 : Plantations : essences locales, non envahissantes, non nuisibles, non allergisantes. R28 : « Charte Chantier Vert » à favoriser + Signalisation du passage de véhicules de chantier – Aménagements de circulation tels que la réduction de la vitesse de circulation des engins et des véhicules</p>
Ambiance sonore	<u>Impact moyen</u> Augmentation du trafic inhérente au projet d'urbanisation	<p><u>Mesure d'évitement</u> E4 : Implantation des logements en retrait des infrastructures bruyantes et structuration d'espaces de transition et de mise à distance de l'avenue de la Liberté et des voies ferrées par rapport aux logements (espaces agricoles)</p> <p><u>Mesures de réduction</u> R3 : Aménagement de plateaux pour les franchissements piétons. R4 : Aménagement de voies partagées pour réduire la vitesse des véhicules dans les zones résidentielles. R6 : Réduction de la vitesse : vitesse limitée à 30 km/h au niveau des voies de circulation et à 20 km/h au niveau des zones de rencontre. R11 : Création d'une frange végétalisée entre secteurs résidentiels et agricoles. R23 : Respect de la réglementation acoustique pour les futurs logements et bâtiments</p> <p><u>Mesures d'accompagnement</u> A4 : Surveillance acoustique avec la réalisation d'une ou plusieurs mesures de bruit en phase active du chantier et la réalisation d'une enquête auprès des riverains lors de ces travaux.</p>
Nuisances olfactives	<u>Impact nul.</u>	Pas de mesure spécifique.
Emissions lumineuses	<u>Impact moyen</u> Pollution lumineuse liée à l'éclairage des voiries, stationnements et équipements	<p><u>Mesure d'évitement</u> E6 : Pas d'éclairage dans l'espace d'agriculture urbaine et sur la frange extérieur du quartier (préservation de la trame noire)</p> <p><u>Mesures de réduction</u> R15 : Ensemble de mesures réduisant la pollution lumineuse - Mesures prises pour éviter une surconsommation d'électricité et toute diffusion de lumière vers le ciel. - Utilisation d'éclairage à LED. - Réduire le nombre de mâts à proximité des haies pour réduire la pollution lumineuse et les nuisances sur la faune</p>

Thématique	Impacts	Mesure d'évitement, de réduction ou de compensation
		<p><i>-Eloigner les mâts des haies plantées dans le cadre du projet</i></p> <p><i>-Réduction de la hauteur et du nombre de mâts.</i></p> <p><i>-Un plan d'éclairage sera réalisé</i></p> <p><i>-Respect de l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses</i></p>
Travaux	<p><u>Impact moyen</u> Augmentation du trafic inhérente au projet d'urbanisation</p>	<p><u>Mesure d'évitement</u> E7 : Encadrement des horaires et jours ouvrables des chantiers E8 : Précautions pour limiter les risques de rejets non contrôlés d'éléments polluants (installation de sanitaires étanches, stockage des hydrocarbures, entretien et vidange des engins en dehors du chantier, ...)</p> <p><u>Mesures de réduction</u> R28 : « Charte Chantier Vert » à favoriser + Signalisation du passage de véhicules de chantier – Aménagements de circulation tels que la réduction de la vitesse de circulation des engins et des véhicules.</p> <p><u>Mesure d'accompagnement</u> A4 : Surveillance acoustique avec la réalisation d'une ou plusieurs mesures de bruit en phase active du chantier et la réalisation d'une enquête auprès des riverains lors de ces travaux.</p>

6. Synthèse des mesures et modalités de suivi

Pour rappel, les mesures Eviter/Réduire/Compenser et les modalités de suivi proposées ici constituent une première approche au stade de la création de la ZAC. L'évaluation environnementale sera reprise et approfondie par l'aménageur en phase de réalisation de la ZAC.

Mesure d'évitement	Thématique concernée	Modalités de suivi
E1 - Choix d'un site situé à proximité des services, des équipements, des transports en commun	Infrastructures routières / Déplacements / Climatologie/ Paysage	En phase de réalisation, la conception du projet s'inscrira en cohérence et en continuité avec les mesures d'évitement. Le plan d'aménagement et les cahiers des charges réalisés s'imposeront à tous les intervenants.
E2 : Maintien des haies existantes (le long des voies ferrées)	Occupation du sol / Environnement sonore / Santé / Paysage / Activités agricoles	
E3 : Maintien d'une partie des espaces à vocation agricole (env. 25% de l'emprise de la ZAC)	Nuisances sonores / Santé / Paysage	
E4 : Implantation des logements en retrait des infrastructures bruyantes et structuration d'espaces de transition et de mise à distance de l'avenue de la Liberté et des voies ferrées par rapport aux logements (espaces agricoles)	Environnement sonore / Santé / Paysage	
E5 : Choix du site tourné vers un territoire déjà identifié pour le développement urbain au niveau du PLU, travail sur la densité et limitation de l'emprise bâtie pour impacter moins de surface agricole	Occupation du sol / Activité agricole	
E6 : Pas d'éclairage dans l'espace d'agriculture urbaine et sur la frange extérieure du quartier (préservation de la trame noire)	Ambiance lumineuse / Biodiversité / Continuités écologiques	Les modalités de mise en place se feront sous la forme d'une charte « Chantier Vert » réalisée par l'aménageur et qui s'imposera à tous les intervenants. Les entreprises retenues devront justifier de leurs méthodes de travail au regard de la réduction des nuisances des travaux sur l'environnement.
E7 : Encadrement des horaires et jours ouvrables des chantiers	Chantier / Santé	
E8 : Précautions pour limiter les risques de rejets non contrôlés d'éléments polluants (installation de sanitaires étanches, stockage des hydrocarbures, entretien et vidange des engins en dehors du chantier, ...)	Chantier/ Sol Santé	
E9 : Collecte des eaux usées et raccordement au réseau existant et à la station d'épuration	Ressource en eau / Réseaux	En phase de réalisation, la conception du projet s'inscrira en cohérence et en continuité avec les mesures d'évitement. Le plan d'aménagement et les cahiers des charges réalisés s'imposeront à tous les intervenants.

Mesure de réduction	Thématique concernée	Modalités de suivi	
R1 : Hiérarchisation des voies + aménagements au niveau des carrefours : signalisation, passages piétons	Infrastructures routières / Environnement sonore / Santé	En phase de réalisation, la conception du projet s'inscrit en cohérence et en continuité avec les mesures de réduction.	
R2 : Création d'une diagonale douce favorisant l'usage des modes doux (piétons et cycles)	Circulations douces / Environnement sonore / Trame verte / Paysage / Santé		
R3 : Aménagement de plateaux pour les franchissements piétons	Infrastructures routières/ Circulations douces / Environnement sonore/ Santé		
R4 : Aménagement de voies partagées pour réduire la vitesse des véhicules dans les zones résidentielles	Infrastructures routières/ Environnement sonore / Ruissellement Qualité de l'air/ Santé		
R5 : Désenclavement de la Tabellionne avec la création de nouvelles liaisons interquartiers et d'une connexion vers l'avenue de la Liberté.	Infrastructures routières / Circulations douces		
R6 : Réduction de la vitesse : vitesse limitée à 30 km/h au niveau des voies de circulation et à 20 km/h au niveau des zones de rencontre.	Infrastructures routières / Environnement sonore/ Qualité de l'air/ Patrimoine écologique / Santé		Le plan d'aménagement et les cahiers des charges réalisés s'imposeront à tous les intervenants.
R7 : Sens de circulation adaptés et déterminés de façon à limiter les entrecroisements des véhicules.	Infrastructures routières / Circulations douces / Environnement sonore		
R8 : Signalétique à développer pour indiquer les temps de parcours jusqu'aux arrêts de transport en commun les plus proches, les équipements publics ...	Circulations douces / Santé		
R9 : Structuration d'un axe des équipements avec des aménagements favorisant la réduction de la vitesse et la sécurisation des piétons	Equipements / Circulations douces / Environnement sonore		
R10 : Espace d'agriculture urbaine : support de biodiversité, lieu de promenade, de lien social	Activités agricoles / Circulations douces / Climatologie / Biodiversité / Patrimoine écologique / Santé		En phase opérationnelle, la maîtrise d'ouvrage désignera un écologue pour une mission de suivi environnemental du chantier. Cet écologue sera dans un premier temps chargé d'établir un guide environnemental de chaque secteur concerné par des travaux, sur la base des connaissances existantes (inventaires et évaluations des impacts) et d'une visite de terrain. Une fois validé par le maître d'ouvrage, ce guide sera transmis au personnel chargé des opérations de chantier. Le suivi consistera ensuite à effectuer une sensibilisation préalable et à réaliser des visites de terrain. Effectuées de façon inopinée, ces visites permettront au maître d'ouvrage de s'assurer de la bonne réalisation des mesures environnementales. En cas d'écart, l'écologue aura pour mission de proposer au maître d'ouvrage des mesures en vue de corriger ou de compenser les impacts n'ayant pu être évités.
R11 : Création d'une frange végétalisée entre secteurs résidentiels et agricoles	Occupation du sol/ Sol/ Ruissellement/ Climatologie Qualité de l'air/ Santé/ Patrimoine écologique / Paysage		
R12 : Création d'une trame verte généreuse, nombreux espaces végétalisés	Occupation du sol / Paysage / Sol / Hydrologie / Ressource en eau / Risques naturels / Ruissellement / Patrimoine écologique / Santé		
R13 : Plantations : essences locales, non envahissantes, non nuisibles, non allergisantes	Qualité de l'air/ Santé/ Patrimoine écologique		
R14 : Création de noues et de bassins de rétention et d'infiltration	Occupation du sol/ Sol/ Hydrogéologie/ Ressource en eau Risques naturels/ Ruissellement/ Patrimoine écologique/ Santé		

Mesure de réduction	Thématique concernée	Modalités de suivi
R15 : Ensemble de mesures réduisant la pollution lumineuse	Emissions lumineuses /Climatologie /Patrimoine écologique	En phase opérationnelle, la maîtrise d'ouvrage désignera un écologue pour une mission de suivi environnemental du chantier.
R16 : Respecter un équilibre en termes de déblais/remblais	Topographie	En phase de réalisation, la conception du projet s'inscrira en cohérence et en continuité avec les mesures de réduction.
R17 : Calage des voiries au plus près du terrain naturel	Topographie	
R18 : Réduction des surfaces imperméabilisées : largeur voirie limitée + traitement des stationnements en revêtements perméables	Sol/ Ruissellement/ Climatologie	Le plan d'aménagement et les cahiers des charges réalisés s'imposeront à tous les intervenants.
R19 : Etalement dans le temps des logements	Equipements publics	Le rythme de commercialisation sera adapté au regard du marché immobilier et des objectifs du PLH en vigueur.
R20 : Emploi favorisé de matériaux recyclés	Climatologie	En phase de réalisation, la conception du projet s'inscrira en cohérence et en continuité avec les mesures de réduction. Le plan d'aménagement et les cahiers des charges réalisés s'imposeront à tous les intervenants.
R21 : Favoriser la mise en place de cuves de récupération des eaux pluviales	Climatologie / Ressource en eau	
R22 : Répartition cohérente et harmonieuse des logements	Paysage	
R23 : Respect de la réglementation acoustique pour les futurs logements et bâtiments	Environnement sonore/ Santé	
R24 : Logements et bâtiments bénéficiant d'une exposition favorable aux normes bioclimatiques. Réaliser des formes compactes moins énergivores.	Climatologie / Energies renouvelables	
R25 : Structurer les accès et espaces publics des équipements le long de la rue de Cheddar	Environnement sonore / Santé	
R26 : Favoriser l'installation de panneaux solaires thermiques sur les logements individuels	Climatologie / Energies renouvelables	
R27 : Privilégier le raccordement des équipements publics et des logements collectifs au réseau de chaleur urbain.	Climatologie / Energies renouvelables	
R28 : « Charte Chantier Vert » à favoriser + Signalisation du passage de véhicules de chantier - Aménagements de circulation tels que la réduction de la vitesse de circulation des engins et des véhicules	Chantier/ Qualité de l'air/ Santé	
R29 : Demander une clause d'insertion et une clause carbone pour le choix des entreprises pour la réalisation des travaux	Climatologie / Emploi	
R30 : Travaux d'aménagement en phase préalable réalisés de septembre à février pour limiter l'impact sur l'avifaune et les chiroptères	Patrimoine écologique du site	En phase opérationnelle, la maîtrise d'ouvrage désignera un écologue pour une mission de suivi environnemental du chantier.

Mesure de compensation	Thématique concernée	Modalités de suivi
C1 : Création d'ouvrages de rétention et d'infiltration des eaux pluviales (noues + bassins) : stockage et régulation des eaux pluviales avant rejet par infiltration dans le sol et le cas échéant dans le réseau pluvial communal existant - Mesure compensatoire à la création de surfaces imperméabilisées - Ouvrages permettant de ralentir la vitesse d'écoulement des eaux en favorisant leur décantation	Réseaux/ Ruissellement	L'étude plus fine de la topographie et de la perméabilité des sols a été récemment réalisée et servira de base aux études en phase de réalisation de la ZAC. Ces études permettront d'affiner la conception hydraulique du projet au regard des enjeux de gestion des eaux pluviales et de limitation de l'artificialisation des sols.
C2 : Abondement d'un fonds agricole de compensation collective pour reconstituer le potentiel économique agricole	Activité agricole	L'abondement du fond de compensation et l'affectation des crédits seront assurés et suivis par la collectivité en lien avec la Chambre d'Agriculture.
C3 : Création de franges végétales et plantation de haies avec des essences locales	Qualité de l'air/ Paysage/ Patrimoine écologique	En phase de réalisation, la conception du projet réalisée s'inscrira en cohérence et en continuité avec les mesures de compensation définies.
C4 : Développement d'activités d'agriculture urbaine	Occupation du sol / Activité agricole	Le plan d'aménagement et les cahiers des charges réalisés s'imposeront à tous les intervenants.

Mesures d'accompagnement	Thématique concernée	Modalités de suivi
A1 : Requalification et prolongement de la rue de Cheddar	Infrastructures routières / Equipements	En phase de réalisation, la conception du projet réalisée s'inscrira en cohérence et en continuité avec les mesures d'accompagnement définies. Cette mesure sera travaillée en lien avec les projets connexes (ANRU, Maison des services, Local ESS et Chaufferie Biomasse).
A2 : Création d'un accès depuis l'avenue de la Liberté	Infrastructures routières	En phase de réalisation, la conception du projet réalisée s'inscrira en cohérence et en continuité avec les mesures d'accompagnement définies. Cette mesure sera travaillée en lien le Département.
A3 : Aménagement de points d'accroche pour les vélos au droit des équipements. Des abris sécurisés pour les vélos pourront être installés en proximité des équipements et des arrêts de transports en commun	Circulations douces	En phase de réalisation, la conception du projet réalisée s'inscrira en cohérence et en continuité avec les mesures d'accompagnement définies. Cette mesure sera travaillée en lien avec les projets d'équipements (Maison des services, Local ESS, agriculture urbaine).
A4 : Surveillance acoustique avec la réalisation d'une ou plusieurs mesures de bruit en phase active du chantier et la réalisation d'une enquête auprès des riverains lors de ces travaux	Chantier/ Santé	Les modalités de mise en place se feront sous la forme d'une charte « Chantier Vert » réalisée et s'imposera à tous les intervenants.

		Les entreprises retenues devront justifier de leurs méthodes de travail au regard de la réduction des nuisances des travaux sur l'environnement.
A5 : Une étude de sol (perméabilité) a été réalisée et sera intégrée au travail de conception mené au stade de la réalisation de la ZAC, afin d'affiner la conception de la gestion des eaux de pluie.	Hydrogéologie/ Risques naturels Ruissellement	Ces études permettront d'affiner la conception hydraulique du projet au regard des enjeux de gestion des eaux pluviales et de limitation de l'artificialisation des sols.
A6 : Gestion raisonnée et différenciée des espaces verts	Patrimoine écologique du site	Entretien par la collectivité qui garde la maîtrise foncière des espaces verts, des voiries et de ses accotements.
A7 : Réduction des impacts sur la circulation des espèces : clôtures des parcelles réalisées afin de conserver une perméabilité pour la petite faune	Patrimoine écologique du site	Sur les parcelles non clôturées dans le cadre de l'aménagement d'ensemble, la définition de cahiers des charges de prescriptions architecturales et paysagères seront réalisées par l'aménageur. Ces orientations s'imposeront aux futurs acquéreurs.
A8 : Interdiction d'utilisation de produits phytosanitaires	Patrimoine écologique du site	Entretien par la collectivité qui garde la maîtrise foncière des espaces verts, des voiries et de ses accotements.
A9 : Sensibilisation des habitants	Patrimoine écologique du site / Circulations douces / Activités agricoles	Tout au long du projet, la démarche de concertation menée sera l'opportunité de sensibiliser les habitants aux enjeux climatiques et écologiques autour du projet. Au quotidien et pour les futurs habitants, des guides de bonnes pratiques pourront être réalisés. Des panneaux d'information pédagogique pourront également être installés dans les espaces publics afin de sensibiliser la population.
A10 : Mise en place d'un cahier des charges de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères exigeant visant à mettre en place un cadre de vie de qualité et diversifié	Paysage / Qualité architecturale du site	En phase de réalisation, la conception du projet réalisée s'inscrira en cohérence et en continuité avec les mesures d'accompagnement définies. Les cahiers de prescriptions s'imposeront à l'ensemble des acquéreurs au sein de la zone (et notamment les terrains à bâtir).



vE2A