



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Avis délibéré
Création de la ZAC Croix Giboreau
sur la commune de Vernouillet (28)**

N°MRAe 2022-3940

PRÉAMBULE

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visio-conférence le 23 janvier 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de création de la ZAC Croix Giboreau à Vernouillet déposé par la commune de Vernouillet (28).

Étaient présents et ont délibéré : Christian Le COZ, Jérôme DUCHENE, Isabelle La JEUNESSE et Corinne LARRUE.

Chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Conformément au 3° de l'article R. 122-6 et du I de l'article 122-7 du code de l'environnement, la MRAe a été saisie du dossier de demande d'avis.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'étude d'impact présentée et sur la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable à celui-ci. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au fil de l'avis, l'autorité environnementale peut être amenée à s'exprimer spécifiquement sur les différents volets du dossier, qu'il s'agisse de la qualité de l'étude d'impact ou de la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le projet. Les appréciations qui en résultent sont toujours émises au regard des enjeux et compte tenu des éléments présentés dans le dossier tel qu'il a été transmis par le porteur de projet. Cette précision vaut pour l'ensemble du document et ne sera pas reprise à chaque fois qu'une telle appréciation apparaîtra dans le corps de l'avis.

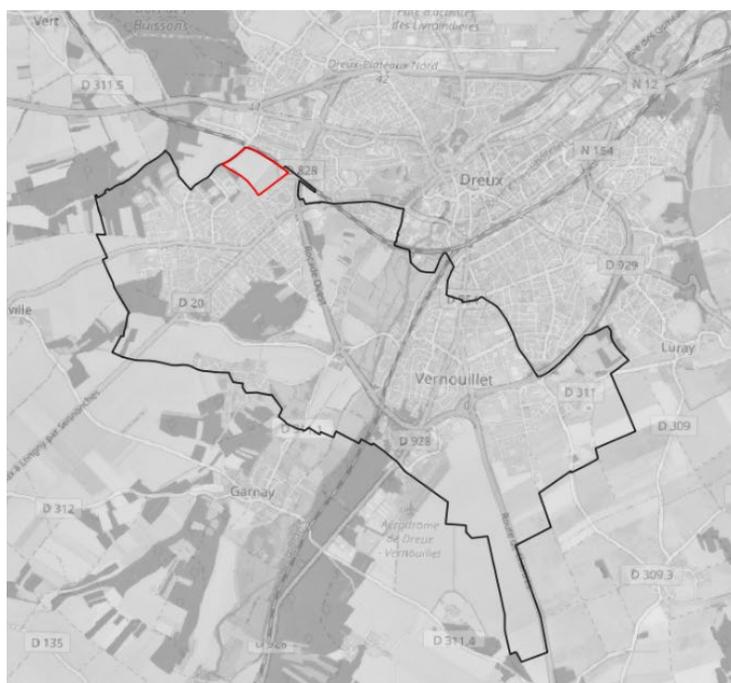
Il convient de noter que l'article L 122-1 V du code de l'environnement fait obligation au porteur de projet d'apporter une réponse écrite à l'autorité environnementale. Cette réponse doit être mise à disposition du public, par voie électronique, au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique ou de la participation du public par voie électronique et jointe au dossier d'enquête ou de participation du public.

En outre, une transmission de la réponse à l'autorité environnementale serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par les porteurs de projet.

1. Contexte et présentation du projet de création de la ZAC Croix Giboreau

Le projet concerne la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la « Croix Giboreau », sur la commune de Vernouillet, située au sud de Dreux, dans le département de l'Eure-et-Loir. La commune, qui couvre un territoire de 1 210 ha et comptait 12 472 habitants en 2019 (Insee), fait partie de la communauté de communes du Pays de Dreux.

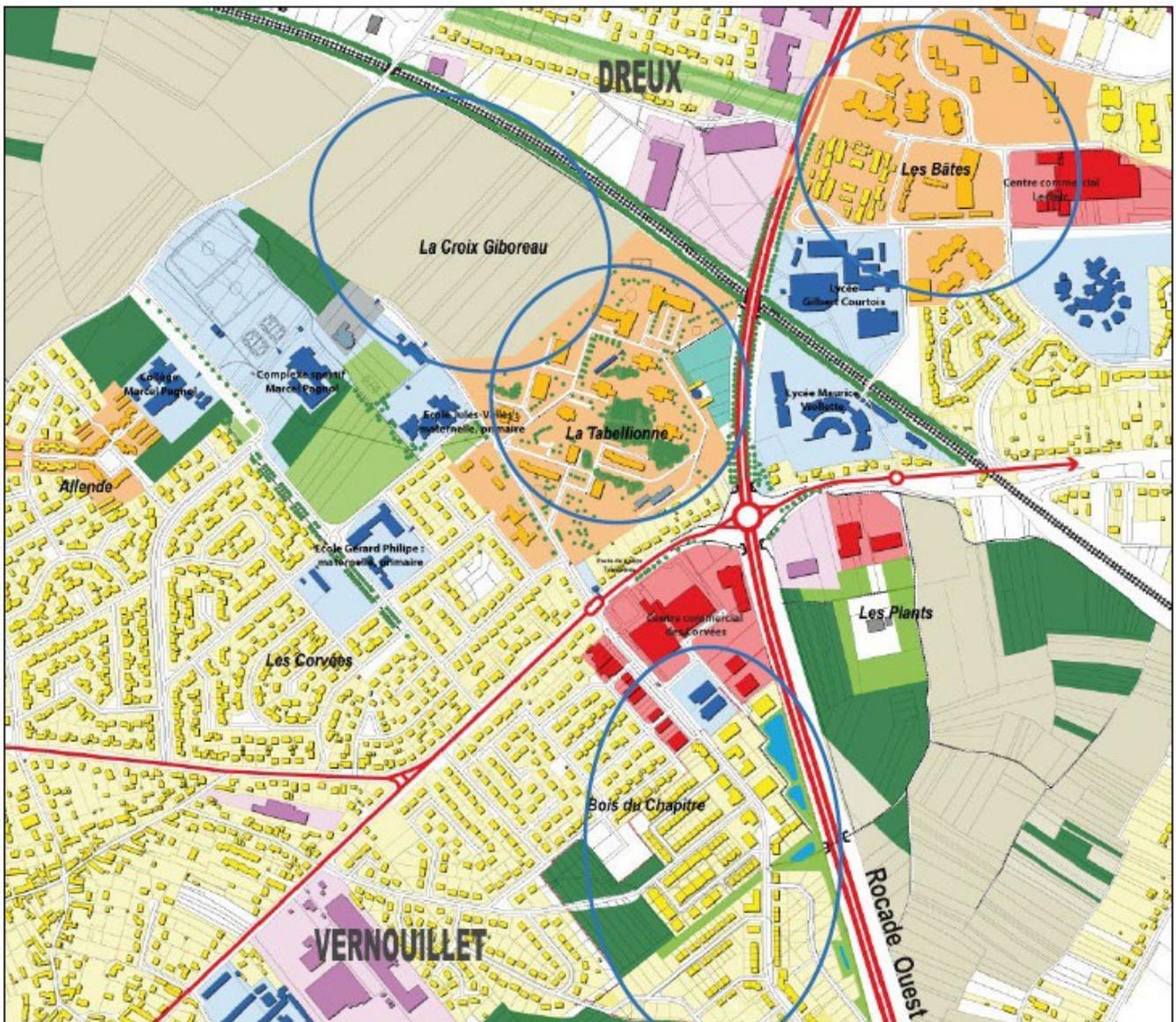
Le projet de ZAC est situé au nord-ouest de la commune sur le plateau des Corvées en limite communale de Vernouillet et de Dreux, en entrée de ville, en continuité du tissu urbain et en renouvellement urbain de la commune et dans le prolongement du quartier de la Tabellionne¹. Il est à vocation d'habitat et d'équipements.



Localisation du projet (source : rapport de présentation du PLU, rapport de présentation du projet page 8)

D'une superficie totale de 16,9 ha, le secteur du projet est enclavé entre la voie ferrée au nord, la route départementale RD311 au nord-ouest, un plateau d'équipements et un espace boisé classé au sud-ouest et la RD828 à l'est, et s'implante sur des terres actuellement cultivées : blé tendre d'hiver (registre parcellaire graphique – RPG 2021).

1 Quartier prioritaire engagé dans un programme de renouvellement urbain d'intérêt national.



La Croix Giboreau et son articulation avec les quartiers voisins (source : rapport de présentation page 5)

Elle vise à :

- créer, sur une superficie de 10,2 ha, soit environ 60 % de l'emprise de la ZAC, environ 260 logements (du collectif à l'individuel en passant par du logement groupé type maisons de ville); d'implanter une maison de services (regroupant une halte garderie, des services administratifs et la maison de quartier de la Tabellionne), le local dédié aux activités sociale et solidaire ainsi qu'une chaufferie biomasse ;
- développer des projets d'agriculture urbaine sur 4,5 ha, soit environ 27 % de l'emprise de la ZAC, lesquels seront affinés lors de la phase de réalisation de la ZAC ;
- créer des espaces publics et des voiries sur 2,2 ha, soit environ 13 % de l'emprise de la ZAC, (prolongement envisagé de l'allée de Cheddar et prolongement envisagé de la rue Gérard Philippe, structuration de l'axe de desserte interne en prolongement de la rue Tuilerie/Bart), tout en réduisant l'emprise de la voiture individuelle.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2022-3940 en date du 23 janvier 2023

Projet de création de la ZAC Croix Giboreau sur la commune de Vernouillet (28)



Principes de composition du nouveau quartier de la Croix Giboreau (source : rapport de présentation page 10)

L'opération comporte trois phases (page 62 de l'étude d'impact) :

- phase 1 : structuration de la rue de Cheddar autour des équipements et du prolongement de la rue G. Philippe pour consolider l'axe fédérateur entre les deux quartiers,
- phase 2 : structuration de l'axe de desserte interne en prolongement de la rue Tuilerie/Bart
- phase 3 : développement résidentiel de terrains à bâtir privés et de logement individuel en accession. Chaque phase comportera un nombre de logements comparables. En revanche, rien n'est précisé quant au calendrier de son aménagement.

2. Justification des choix opérés et proposition de solutions alternatives

Le projet a pour objectifs :

- de répondre aux besoins futurs de logements tels qu'identifiés, dans le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune et dans le programme local de l'habitat (PLH) de l'agglomération ;
- de proposer une offre diversifiée d'habitat en promouvant une diversité des fonctions et des formes urbaines, ainsi qu'une mixité sociale ;
- de privilégier le développement urbain sur le plateau des Corvées (objectif de développement maîtrisé) ;
- de participer à la requalification du quartier de la Tabellionne ;
- de compenser en partie les démolitions de logements sociaux prévus sur le quartier de la Tabellionne.

Pour le maître d'ouvrage, le projet répond aux enjeux de développement urbain et de mixité urbaine en matière d'emplacement, de nombre, de typologies et d'usages d'habitat inscrits dans les différents documents de programmation. Toutefois, une démonstration de la cohérence du projet avec les documents de planification ne suffit pas à le justifier ou à en justifier les choix sur le plan environnemental. En effet, il ressort de l'étude d'impact que Vernouillet est un pôle urbain majeur de l'agglomération drouaise et que le vieillissement des ménages implique la création de petits logements. Toutefois les projections en matière de population tendant vers une ville de 15 000 habitants pour les 20 prochaines années sont très optimistes² au regard de l'évolution de la population de 2013 à 2019 (+0,6 % source Insee). En outre, l'absence de point réalisé sur les dents creuses, espaces encore disponibles ou sites à réaménager sur la commune ou la communauté de communes, viennent interroger l'ampleur du projet.

Trois scénarios d'aménagement ont été étudiés. Ils s'apparentent à des variantes d'implantation du projet. Le scénario retenu privilégie :

- la création d'un axe de raccordement du quartier de la Croix Giboreau à l'avenue de la Liberté par le prolongement de la rue de Cheddar,
- le maintien d'un écran agricole sur l'ensemble de la frange ouest et nord du futur quartier, afin de mettre à distance des logements l'avenue de la Liberté et les voies ferrées, lequel accueillera des activités d'agriculture urbaine (format à définir),
- la structuration du quartier autour d'un axe de desserte interne principal en prolongement de la rue de la Tuilerie/Jean Bart vers le plateau des sports et des loisirs,
- la hiérarchisation des voiries visant à apaiser les circulations et préserver le cadre de vie des habitants par la réduction de la vitesse et de la place de la voiture dans les espaces publics au profit des piétons et cycles,
- le développement d'un maillage mode doux à travers le quartier, avec comme axe vertébral la diagonale douce reliant les équipements aux espaces d'agriculture urbaine et plus loin vers Dreux,
- la répartition des formes urbaines en transition depuis le quartier de la Tabellionne,

² En effet, si on retient une variation annuelle de 0,6 % tous les 6 ans comme de 2013 à 2019, Vernouillet atteindrait 12800 habitants en 2043.

- l'implantation de la maison des services et du local ESS sur la rue de Cheddar et structuration d'un axe des équipements
- et l'implantation de la chaufferie à l'articulation entre la rue de Cheddar prolongée et l'avenue de la Liberté.

L'autorité environnementale recommande d'élaborer une réflexion sur le choix du lieu d'implantation, et sur la surface nécessaire aux besoins et de développer sur la base d'une analyse des critères environnementaux les raisons qui ont conduit à choisir ce secteur.

3. Compatibilité avec les documents cadres

Le dossier expose en pages 63 à 74 la compatibilité du projet avec les différents documents de planification : schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Dreux, schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine-Normandie, programme local de l'habitat et plan local d'urbanisme (PLU) de la commune. Concernant le PLU, le zonage de ce dernier classe le secteur de la ZAC en zone AU, secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation sur le plateau Nord-Ouest, pourvue d'un règlement strict et son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du PLU.

4. Principaux enjeux identifiés et leur prise en compte dans le projet de ZAC

Les enjeux environnementaux qui sont développés dans le présent avis concernent :

- la consommation d'espace et l'artificialisation des sols ;
- le transport et les nuisances associées ;
- l'eau potable et les eaux usées ;
- le changement climatique.

4.1. La consommation d'espace et l'artificialisation des sols

L'opération projetée se situe en limite d'urbanisation, avec une densité brute moyenne sur les secteurs de logement de 27 logements par hectare³, soit légèrement supérieure à la densité préconisée par le SCoT, mais elle mobilise une surface de 16,9 ha de terres agricoles identifiées dans le Srdadet comme espace de continuité écologique à préserver. En effet, le site du projet n'est pas couvert par un zonage du patrimoine naturel, mais il s'inscrit toutefois dans un cadre naturel riche avec plusieurs zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff)⁴ à proximité, ce qui implique une prise en compte du site dans la trame verte et bleue (TVB) du territoire de l'agglomération. Il paraît dès lors

³ Soit une densité brute moyenne d'environ 80 logements par hectare pour les logements collectifs et d'environ 25 logements par hectare pour les logements individuels, contre 65 logements par hectare pour les logements collectifs et 17 logements par hectare pour les logements individuels préconisés par le SCoT du Pays de Dreux.

nécessaire, compte tenu des surfaces consommées et des objectifs nationaux qui visent le « zéro artificialisation nette » à terme, de justifier précisément les raisons qui poussent la collectivité à ouvrir à l'urbanisation de nouvelles terres agricoles, en s'appuyant notamment sur une analyse des capacités des zones déjà existantes ou en projet à accueillir les populations et les services visés.

De plus, s'agissant des équipements envisagés sur le site⁵, ce ne sont pas de nouveaux équipements, ils existent déjà en tout ou partie sur la commune et font l'objet d'une relocalisation sur le site du projet sans que soit justifiée la nécessité de cette consommation supplémentaire d'espace agricole ou d'imperméabilisation de sol agricole sur le site du projet.

En lien avec la présentation de scénarios alternatifs, l'autorité environnementale recommande d'étudier des solutions alternatives qui permettent de réduire l'impact du projet sur la consommation d'espace agricole et l'artificialisation des sols.

Le projet prévoit des mesures de compensation de l'artificialisation des sols. Il fait ainsi état d'un projet d'agriculture urbaine le long de l'avenue de la Liberté et des voies ferrées sur 4,5 ha soit environ 27 % de l'emprise de la ZAC, dont la forme reste à déterminer (jardins ouvriers/familiaux, jardins partagés, projet d'insertion, ferme pédagogique, maraîchage productif, horticulture...), et qui aura pour objectif de créer un lieu de vie et d'échange en interaction avec le quartier et ses habitants et de permettre d'atteindre les objectifs portés par la ville :

- création d'une frange active, vecteur d'identité pour le quartier,
- création d'emploi et de dynamiques locales en réseau avec les structures agricoles du territoire,
- animation du quartier au quotidien et interactions avec la ville et la population.

Les activités d'agriculture urbaine constitueront un élément fort de l'identité du nouveau quartier.

L'étude d'impact comporte également une annexe relative à la compensation agricole qui procède à l'évaluation financière globale de l'impact du projet sur l'agriculture. Se fondant sur les conséquences de l'artificialisation des terres pour le secteur de l'amont et de l'aval des filières impactées, elle estime le préjudice à 15 000 €/ha, toute production confondue. L'espace agricole consommé dans le cadre du projet étant compris entre 10 et 12 ha, l'évaluation financière globale de l'impact est estimée entre 150 000 € et 180 000 €. L'étude conclut que les porteurs de projet pourront proposer comme compensation, soit un ou plusieurs projets créateurs de valeurs ajoutées pour les filières agricoles, soit abonder un fonds à hauteur de l'impact estimé pour le projet. Ce fonds servira ensuite à développer des projets apportant une plus-value à l'agriculture du département et lui permettant ainsi de se relever de ses pertes foncières subies. Le dossier n'apporte pas de précision quant au mode de compensation choisi.

4 Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique, lancé en 1982, l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

5 Future maison de services regroupant la halte garderie actuellement implantée dans l'immeuble de l'OPH Drouais, les services administratifs actuellement implantés dans le quartier de la Tabellionne et la maison de quartier de la Tabellionne, ou le local de l'économie sociale et solidaire.

4.2 Le transport et les nuisances associées

Le projet vise principalement à renforcer les liaisons inter-quartiers et le désenclavement du plateau des Corvées, et plus précisément du quartier de la Tabellionne, contigu, à l'est du projet. Le secteur du projet se situe en proximité (600 à 700 m) à la fois de la RN12 et de la RD828. Il est bordé au nord par une ligne ferroviaire et est situé à 3 km de la gare de Dreux. Il est desservi par une ligne de transport routier urbain (ligne 2 du réseau Linéad) menant au centre-ville de Dreux et à la gare. L'étude d'impact décrit les infrastructures routières du secteur et évoque le risque de transport de matières dangereuses. Des données de trafic sont fournies mais leur année de relevé n'est pas indiquée. En revanche, aucune indication n'est fournie sur les déplacements domicile-travail et les parts modales actuelles dans le secteur du projet. Seules des difficultés de stationnement sont mentionnées au niveau de la mosquée lors des cérémonies de culte et corrélativement la réflexion relative à l'agrandissement du parking.

Aucune piste cyclable n'est préexistante aux abords du projet. Quant aux infrastructures liées aux bornes de recharge pour véhicules électriques et au covoiturage, elles ne sont pas évoquées.

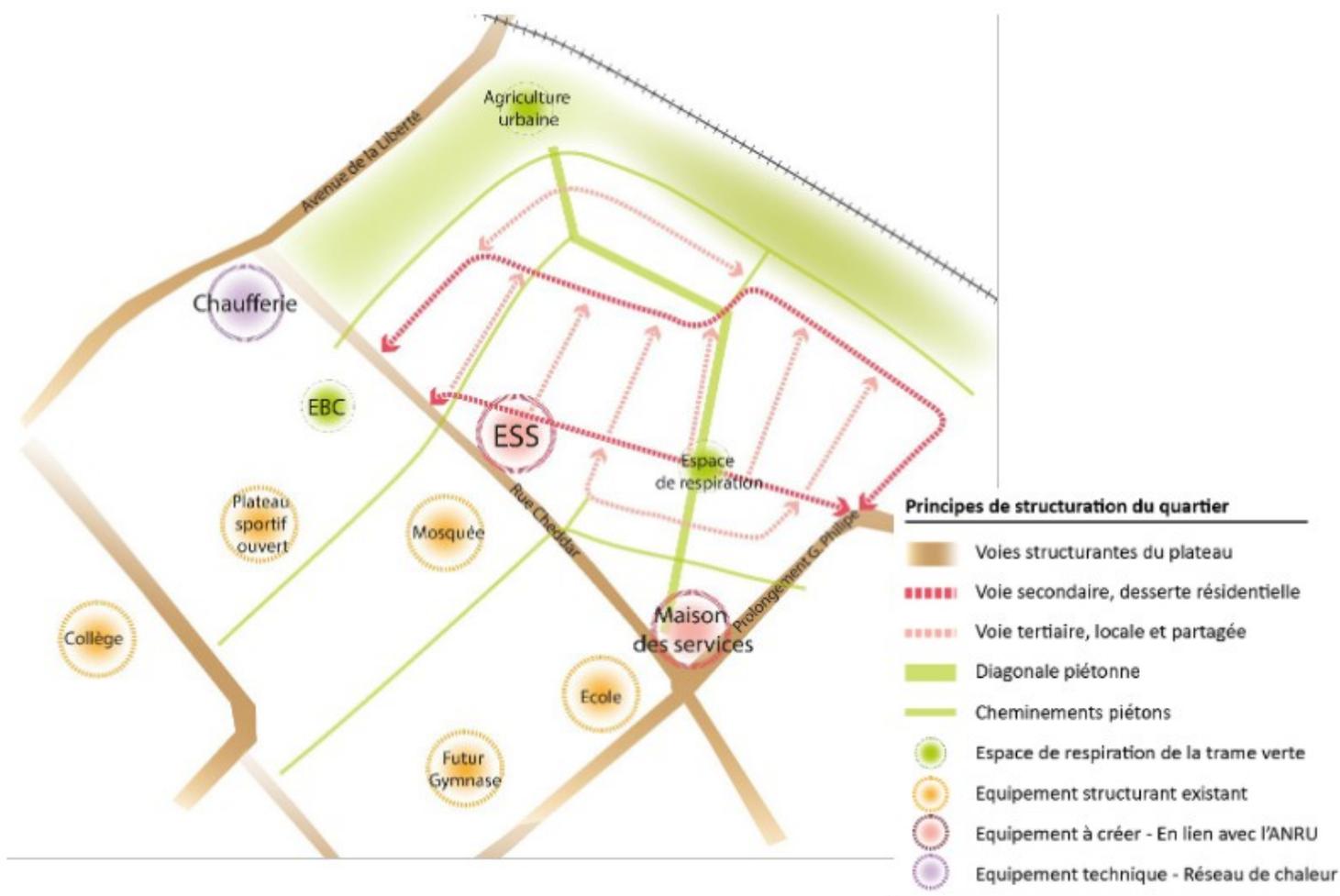


Schéma de principe du scénario d'aménagement retenu (source : étude d'impact page 79)

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2022-3940 en date du 23 janvier 2023

Projet de création de la ZAC Croix Giboreau sur la commune de Vernouillet (28)

La structuration du projet se fera autour d'une voie cyclo-pédestre appelée « diagonale douce », qui aura pour vocation d'une part, d'offrir une mobilité alternative apaisée au cœur des îlots d'habitations et d'autre part, de connecter les différents équipements, ce qui ne semble pas évident, les principaux autres équipements étant disposés le long de la rue de Cheddar.

Le réseau viaire fera l'objet d'une hiérarchisation afin de laisser une place adaptée aux cycles et aux piétons. Les axes principaux seront aménagés pour être apaisés, les axes secondaires verront les flux actifs et automobiles séparés et les axes tertiaires seront partagés. Néanmoins, l'usage du conditionnel est omniprésent dans la description de ces potentiels aménagements et l'absence de piste cyclable préexistante aux abords du projet limite la connexion de la ZAC à un réseau existant et donc l'impact positif du développement des modes actifs sur le site.

L'autorité environnementale recommande d'assurer la continuité du réseau cyclable en reliant les pistes cyclables prévues sur la ZAC avec la gare ou le centre-ville.

Le stationnement automobile sur emprise publique sera minimisé (stationnements privés, poches) afin d'assurer le partage de la voirie. Les espaces de stationnement seront mutualisés. Des points d'accroche pour vélos seront aménagés, tout comme des abris sécurisés, ce dernier point figurant au conditionnel dans l'étude. Toutefois, aucune mesure liée au développement de la mobilité électrique ou du covoiturage n'est évoquée, pas plus que la création d'un arrêt supplémentaire sur la ligne de bus existante par exemple. Enfin, le document indique qu'une étude de trafic sera réalisée au moment de la création de la ZAC et viendra compléter et mettre à jour le présent document ce qui ne permet pas une appréhension complète du projet et de ses enjeux.

S'agissant des nuisances, l'apport de population entraînera logiquement une augmentation des déplacements dans le secteur, et corrélativement, des émissions de polluants et de gaz à effet de serre (GES). La qualité de l'air est supposée bonne au regard des stations de mesure alentours. Toutefois, le développement des autres modes alternatifs à la voiture individuelle n'étant pas réellement abordé ou approfondi (transport collectifs, covoiturage, mode électrique) cela ne contribuera pas à limiter le risque de pollution atmosphérique lié au trafic routier sur le secteur.

L'étude d'impact mentionne l'absence de plan d'exposition au bruit sur le secteur. La voie ferrée avoisinante n'est pas concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres. En revanche, l'avenue de la Liberté, qui longe le projet à l'ouest est classée en catégorie 4 (périmètre concerné par le bruit de 30 m de part et d'autre du bord de la chaussée). Par ailleurs, il n'est pas fait mention des cartes de bruit stratégiques ni du plan de prévention du bruit dans l'environnement de 3^e échéance, alors que le secteur est concerné (par la RN12 notamment). Différentes mesures d'évitement, de réduction ou d'accompagnement des incidences du projet sont proposées et semblent pertinentes (apaisement des circulations, développement des modes actifs, densification à proximité des équipements, services et transports...). À noter cependant que la mesure de réduction R23 « *Respect de la réglementation acoustique pour les futurs logements et bâtiments* » ne constitue pas une mesure ERC, mais une obligation légale. De plus, le tableau des mesures ERC paraît assez peu clair, avec de nombreuses redondances, ce qui nuit à la compréhension du dossier.

L'autorité environnementale recommande de définir des mesures en matière de mobilité visant à favoriser concrètement le report modal au profit des modes alternatifs.

4.3 L'eau potable et les eaux usées

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2022-3940 en date du 23 janvier 2023

Projet de création de la ZAC Croix Giboreau sur la commune de Vernouillet (28)

La préservation qualitative et quantitative des eaux destinées à la consommation humaine est un enjeu majeur. Une attention toute particulière doit être portée à la mise en place d'une gestion rigoureuse de la ressource en eau, depuis la protection de la ressource, l'organisation du captage, du traitement, de la desserte en eau potable et de la sécurisation de l'alimentation en eau potable, jusqu'à la maîtrise des consommations d'eau. Le projet de ZAC induira inéluctablement une hausse de la consommation en eau potable qui n'est pas estimée dans le dossier. Ce dernier se contente de préciser que l'alimentation pour le réseau d'alimentation d'eau potable sera réalisée depuis les réseaux existants (page 18 du rapport de présentation) et que ce réseau public d'adduction d'eau potable sera en capacité de fournir ces besoins supplémentaires. Il indique également que les modalités de gestion des eaux usées seront précisées en phase de réalisation de la ZAC (page 145 de l'étude d'impact).

L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact relative à la ressource en eau, en justifiant de l'adéquation du projet avec la disponibilité de la ressource déjà en équilibre fragile, et en tenant compte du contexte de changement climatique, pour démontrer les capacités du territoire à assurer la fourniture en eau potable. Elle recommande également de démontrer que les infrastructures de collecte et de traitement des eaux usées sont suffisamment dimensionnées pour recevoir les effluents du projet.

4.4 Le changement climatique

Le projet de ZAC devrait accroître la surface bâtie et potentiellement les phénomènes d'îlot de chaleur urbain. Pour lutter contre ce phénomène, le maître d'ouvrage prévoit (page 21 du rapport de présentation et page 60 de l'étude d'impact) de créer une micro-forêt⁶ native avec des essences locales dans un espace public le long de la diagonale douce, 30 fois plus rapide dans le développement, 30 fois plus dense avec 100 fois plus de biodiversité et de l'implanter sur un îlot extensif de nature ordinaire pour maintenir un habitat semi-ouvert constitué de friches herbeuses, ce qui permettrait pour une forêt de 100 m² (surface minimale), de générer les bénéfices suivants :

- 45 tonnes de CO₂ stockés,
- 900 abris créés pour les animaux,
- de générer chaque mois de l'oxygène pour 26 personnes,
- de réduire la température de -1,5 °C dans l'environnement immédiat,
- et ne nécessiterait pas d'entretien après les 3 premières années.

Par ailleurs, l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables a identifié les énergies techniquement mobilisables sur le projet : biomasse (notamment dans le cadre de réseau de chaleur), solaire thermique (maisons passives et ECS), le solaire photovoltaïque sur toiture et la géothermie. Mais elle n'a pas estimé les besoins en consommation énergétique du futur quartier s'agissant de la chaleur et de l'électricité. L'étude d'impact précise que dans le cadre du projet ANRU sur le QPV « Bâtes Tabellionne », voisin direct du quartier de la Croix Giboreau, un projet de réseau de chaleur urbain, avec chaufferie biomasse est prévue⁷ et que la chaufferie sera implantée dans le périmètre de la ZAC. Il en résulte que dans la mesure du possible et selon les contraintes techniques, les équipements publics et les collectifs seront raccordés de manière privilégiée au réseau de chaleur

6 Les micro-forêts sont des espaces de ressourcement, réserve de biodiversité, participant à la captation de carbone et de pollutions.

7 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.

urbain. Toutefois, la rentabilité et la viabilité de ce type de connexion pour les logements étant a priori moins pertinente, l'installation de panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques, ou de pompes à chaleur géothermiques pourra également être encouragée sur les logements individuels.

L'autorité environnementale recommande au porteur de projet d'établir a minima un cahier des charges de la ZAC précis afin de favoriser le recours aux énergies renouvelables.

5. Résumé non technique et qualité de l'évaluation environnementale

L'étude d'impact présente le projet de manière satisfaisante : le maître d'ouvrage présente une description de l'état initial de l'environnement ainsi qu'une analyse de l'ensemble des enjeux attendus sur le site d'implantation du projet. Un tableau de synthèse récapitule pour chaque thème, les enjeux identifiés et prévoit les mesures destinées à compenser ou à réduire les impacts sur l'environnement (ERC) à adopter. En revanche, il ne chiffre pas le coût des mesures ERC et ne prévoit pas d'indicateurs de suivi, en contradiction avec les dispositions de l'article R. 122-5 du code de l'environnement.

L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier en chiffrant le coût des mesures ERC envisagées et en prévoyant des indicateurs de suivi environnemental.

Par ailleurs, si le projet n'en est qu'au stade de la création de la ZAC et que tous les éléments le constituant ne sont pas définis précisément, la présentation de certains choix ou orientations reste vague. Ce manque de précision se ressent dans l'absence de calendrier de réalisation de la ZAC, la thématique transports, le choix d'implantation de micro-forêts, des projets d'agriculture urbaine qui ne sont que de l'ordre de concepts.

Le dossier comporte un résumé non-technique bien identifié au début de l'étude d'impact, mais non séparé de celle-ci, qui ne comporte aucune illustration iconographique. Il serait ainsi souhaitable qu'il soit complété notamment par des cartographies permettant de visualiser les enjeux environnementaux.

L'autorité environnementale recommande, pour une meilleure information du public, de reprendre le résumé non technique en y insérant des éléments graphiques et de le présenter dans un fascicule séparé.

6. Conclusion

Le projet de la ZAC de la Croix Giboreau s'étend sur 16,9 ha de terres agricoles, en continuité du quartier de la Tabellionne, sur un secteur prévu au PLU, afin de permettre à la commune de répondre à son attractivité en créant environ 260 logements supplémentaires.

Si la commune souhaite s'ancrer dans une dynamique de développement maîtrisé de l'habitat, dans le contexte actuel qui alerte sur les enjeux liés à l'artificialisation excessive des terres agricoles et naturelles, un tel projet d'extension interroge dans la mesure où la seule justification du choix effectué réside dans la cohérence du projet avec les documents de planification. A ce jour cela est en contradiction avec le fait que le projet s'inscrit sur des terres agricoles identifiées dans le Sradet comme espace de continuité écologique à préserver.

Huit recommandations figurent dans le corps de l'avis.