



Dossier de création de la ZAC Croix Giboreau  
Commune de Vernouillet

**Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe**  
Mars 2023

Ce document vise à répondre aux recommandations présentées dans l'avis délibéré du 23 janvier 2023, transmis la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de la Région Centre-Val-de-Loire.

Les réponses sont classées dans l'ordre de l'avis remis.

## **Justification des choix opérés et proposition de solutions alternatives**

**Recommandation 1.** « 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. »

La surface de la zone AU ainsi que sa localisation ont été déterminé par le Plan Local d'Urbanisme. Néanmoins, sa localisation a été déterminée en croisant les enjeux environnementaux avec les enjeux urbains et sociaux de la commune.

Une sous partie intitulée « justification de la localisation du secteur de projet : croiser les enjeux environnementaux, urbains et sociaux » a été ajoutée dans l'étude d'impact, page 36, dans le volet « compatibilité et cohérence du projet ».

Cette analyse, basée sur le détail de la trame verte et bleue réalisée dans le cadre du SCoT de l'Agglo du Pays de Dreux démontre que, parmi les différents secteurs non impactés par les enjeux environnementaux, autres que liés aux milieux cultivés, le secteur de la Croix Giboreau est le seul qui ne soit pas séparé du tissu urbain résidentiel par une zone économique ou un espace boisé important. De plus, sa localisation dans le prolongement du secteur NPNRU de la Tabellionne vise à désenclaver le secteur et rétablir une mixité de logements apte à développer les parcours résidentiels.

Par ailleurs, le projet ne prévoit pas d'urbaniser 100% de la zone AU, justement parce que les besoins identifiés sont de l'ordre de 260 logements et non 300 comme le prévoyait le PLU. Le choix est donc bien prioritairement un secteur et un programme et non « remplir un secteur fléché au PLU ».

Les besoins en logements et en surface d'extension ont donc été (re)calibrés en tenant compte des opérations de densification du tissu résidentiel existant engagé, des opérations de résorption des friches en cours ainsi que de l'analyse du rythme de commercialisation des opérations existantes sur la commune, permettant de confirmer la pertinence pour la commune de contribuer activement à la production de logements de l'Agglo, prévus par le SCOT et le PLH. Ces éléments sont présentés et précisés dans les compléments apportés page 35 de l'étude d'impact.

## **Principaux enjeux identifiés et leur prise en compte dans le projet de ZAC**

**Recommandation 2.** « 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. »

Préalablement à l'établissement des scénarios urbains présentés dans l'étude d'impact, il avait d'abord été réalisée une étape de déclinaison de la programmation de base, à savoir 260 logements, en variantes, permettant justement d'étudier les impacts sur la consommation foncière.

La présentation de cette étape a été rajoutée dans le volet « les différents scénarios étudiés et la prise en compte de la concertation », page 38.

**Recommandation 3.** « 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. »

**Recommandation 4.** « L'autorité environnementale recommande de définir des mesures en matière de mobilité visant à favoriser concrètement le report modal au profit des modes alternatifs. »

Les recommandations seront prises en compte par la ville dans le cadre de ses prochains projets et réflexions, et ses négociations avec ses partenaires compétents en matière de mobilité.

L'étude d'impact a été complétée page 66, précisant la sélection en 2023, de la ville comme lauréate du programme AVELO2 de l'ADEME ainsi que le lancement de l'élaboration du schéma directeur des mobilités douces à l'échelle de la ville et associant l'Agglo, les communes voisines et les usagers.

**Recommandation 5.** « 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. »

Les demandes ont été faites auprès des autorités compétentes et seront intégrées au dossier de réalisation. Cependant, en ce qui concerne l'assainissement collectif, les données transmises démontrent une capacité de la station à raccorder le projet : Vernouillet raccordée à la station d'épuration de Dreux – 86 666 équivalents habitants, elle est utilisée à 60 % de sa charge.

**Recommandation 6.** « L'autorité environnementale recommande au porteur de projet d'établir à minima un cahier des charges de la ZAC précis afin de favoriser le recours aux énergies renouvelables. »

La remarque est prise en compte et sera intégrée lors de l'élaboration des cahiers des charges.

## **Résumé non technique et qualité de l'évaluation environnementale**

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

A ce stade, la nature précise des aménagements n'étant pas connue, il n'est pas possible de chiffrer les coûts des mesures ERC envisagée ni de déterminer les indicateurs. Ce sont donc des modalités de suivi qui sont établies. En revanche, les indicateurs et chiffrages des coûts seront présentés dans la mise à jour de l'étude d'impact qui sera réalisée lors du dossier de réalisation.

Ce point a été précisé dans le résumé non technique ainsi que page 123 de l'étude d'impact.

**Recommandation 7. « 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. »**

La remarque a été prise en compte et le résumé non technique a été illustré et fait désormais l'objet d'un document autonome.

#### **Conclusion de l'avis de la MRAe**

**« 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 SRADDET comme espace de continuité écologique à préserver.**

**Huit recommandations figurent dans le corps de l'avis. »**

L'étude d'impact a été complétée sur ce point, page 26, dans le volet « pris en compte des objectifs du SRADDET. Elle précise ainsi que la carte des secteurs est établie à une échelle macro (carrés de 2,5km<sup>2</sup>). Les règles 36 à 39 du SRADDET renvoient aux collectivités locales, dans le cadre de leurs SCoT, « Préciser, enrichir et consolider localement dans les SCoT les informations sur les continuités écologiques du territoire concerné (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques). » (page 214 du SRADDET Centre-Val de Loire Fascicule : Chapitre Biodiversité).

Aussi, La Trame Verte et Bleue établie en 2019 également par l'Agglo du Pays de Dreux vient préciser les secteurs à enjeux à une échelle plus fine. Ce détail est disponible sur la carte interactive en ligne, à l'adresse suivante : <https://portailgeo.dreux-agglomeration.fr/portal/apps/webappviewer/index.html?id=ae4cc3ca6fdc4e3eb50576af09572d05>

Page 37 de l'étude d'impact, le volet « justification de la localisation du secteur de projet : croiser enjeux environnementaux, urbains et sociaux » vient préciser les secteurs présentant les enjeux messicoles les plus forts (ici, enjeux moyen), situé en frange nord du site. Dans le cadre du projet, compte tenu de ce point, il a été choisi de développer l'agriculture urbaine sur cet espace.

Par ailleurs, page 38, le volet « Les différents scénarios étudiés et la prise en compte de la concertation », vient préciser la complémentarité Tabellionne / Croix Giboreau sur l'enrichissement de la Trame Verte et Bleue urbaine ainsi que le mode de concertation qui a été mis en place avec les acteurs du monde agricole (*la Chambre d'Agriculture, la FDSEA, l'agriculteur exploitant actuel sur l'emprise du projet, les Resto du cœur (association « jardins du cœur), l'association Terre de Liens, l'Agglo du Pays de Dreux représentée par Christelle MINARD – Vice-présidente, en charge de l'attractivité du Territoire par les filières Touristiques et Agricole*), pour établir la programmation agricole de l'opération et donc répondre aux enjeux urbain, sociaux mais aussi agricoles en cohérence avec les orientations du SRADDET. A noter que suite à cette concertation, la ville, consciente des enjeux agricoles locaux et soucieuse de contribuer à la diversification des pratiques

agricoles locales, souhaite se faire accompagner par un BE spécialisé dans le développement d'agriculture urbaine. Le cahier des charges de la mission qui doit être lancée en 2023 contient les attentes suivantes :

- Etude de faisabilité – diagnostic agro-paysager
- Etude des besoins du territoire
- Modélisation technico-économique