



PREFET DE LA RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE

Le Préfet,

Orléans, le **13 MARS 2017**

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) d'Illiers-Combray et Blandainville (28)
Dossier de création de ZAC

I. Contexte et présentation du projet

La communauté de communes entre Beauce et Perche prévoit la création d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) sur les communes d'Illiers-Combray et Blandainville, au droit de l'échangeur correspondant à la sortie 3.1 de l'autoroute A11. Cette zone est également desservie par la RD¹12, qui longe le projet au nord, et la RD154, qui le traverse. L'emprise totale du projet s'élève à 61 hectares, dont la quasi-totalité est constituée de terres agricoles.

Les objectifs de la ZAC décrits dans le dossier sont :

- dynamiser l'emploi et l'économie locale ;
- répondre aux objectifs du SCOT des Pays de Combray et Courvillois qui identifie le site du projet comme une zone de grande capacité ;
- proposer une offre foncière diversifiée et adaptée aux demandes du département d'Eure-et-Loir avec notamment des grandes parcelles afin d'accueillir des entreprises de l'industrie et de la logistique ;
- proposer un projet de qualité dans un environnement rural mais très accessible grâce au nouvel échangeur autoroutier de l'A11.

Le projet de la ZAC d'Illiers-Combray et Blandainville relève du régime prévu à l'article R.122-2 du code de l'environnement et doit, à ce titre, faire l'objet d'une étude d'impact.

Pour tous les projets soumis à étude d'impact, l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement désignée par la réglementation, dite « *autorité environnementale* », doit donner son avis, qui est mis à disposition du maître d'ouvrage et du public.

1 RD = route départementale

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 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.

Le présent avis est rendu sur la base du dossier de création de ZAC relatif au projet, réputé complet et définitif, et notamment de l'étude d'impact qu'il comporte.

II. Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale

Le tableau joint en annexe liste l'ensemble des enjeux environnementaux du territoire susceptibles d'être impactés par le projet et leur importance vis-à-vis de celui-ci. Il en permet une hiérarchisation. Seuls les enjeux forts à très forts font l'objet d'un développement dans la suite de l'avis.

De par la nature du projet, les enjeux environnementaux les plus forts s'articulent autour de:

- la santé humaine ;
- le paysage, le patrimoine architectural et archéologique ;
- la consommation d'espace agricole.

III. Qualité de l'étude d'impact

Description du projet

La description du projet, appuyée par des illustrations pour la plupart de bonne qualité, s'avère satisfaisante. Son phasage, détaillé dans le parti d'aménagement (p.78-79), est globalement bien expliqué et montre une volonté d'adaptation du plan d'aménagement en fonction des futurs acquéreurs : la première phase consiste à aménager un lot de 10,7 hectares et la deuxième à aménager une surface totale de 9,8 hectares en 4 lots.

Description de l'état initial

L'étude d'impact caractérise l'état initial du secteur sur l'ensemble des différentes thématiques environnementales. La définition des aires d'études pour chaque thématique et les raisons de leur choix sont, pour la plupart, explicitées de manière attentive en préambule à l'état initial.

Bien que parfois technique sur certaines thématiques comme l'archéologie, pour laquelle le vocabulaire aurait mérité d'être explicité², l'état initial est rédigé dans un style plutôt pédagogique. À titre d'exemple, la synthèse de l'état initial est illustrée par un tableau des enjeux qui met notamment en exergue les thématiques qui seront complétées à l'issue du dossier de réalisation et facilite l'appropriation des enjeux du projet par le lecteur.

² Par exemple le terme « Tène », qui correspond à une période préhistorique, aurait pu être clairement expliqué.

Santé humaine

La situation du projet en bordure de l'A11 et à moins de 100 m du hameau de Prétouville soulève des problématiques relatives à la qualité de l'air et aux nuisances sonores.

Concernant le bruit, le dossier mentionne, à juste titre, le classement de l'A11 en voie bruyante de niveau 1³, qui définit, notamment, une marge de recul de 100 m dans laquelle aucune construction n'est autorisée et une zone de bruit, de 300 m, dans laquelle l'isolation des bâtiments doit être renforcée (p.56). Par ailleurs, l'état initial, qui intègre la mise en service de l'échangeur de l'A11, n'est caractérisé que par des données générales issues des dossiers de réalisation de l'échangeur et de DUP (Déclaration d'Utilité Publique) de la déviation d'Illiers-Combray et ne comporte aucune donnée faisant état du trafic sur les RD12 et 154. En l'absence de ces informations, le niveau d'enjeu ne peut être correctement apprécié. Afin de compléter l'état initial, le dossier précise, de manière cohérente, qu'une étude acoustique complémentaire sera réalisée et fournie dans le dossier de réalisation.

L'état initial de la qualité de l'air est uniquement caractérisé, lui aussi, par des données générales publiées par Lig'Air (p.54). De plus, ces données sont antérieures à la mise en service de l'échangeur de l'A11. Le dossier spécifie, de manière acceptable, qu'une étude complémentaire sera également fournie dans le dossier de réalisation afin de caractériser plus précisément l'état initial de la pollution de l'air autour du site.

Paysage, patrimoine architectural et archéologique

L'étude d'impact permet une caractérisation correcte de l'état initial paysager du site et de ses abords (p.64). En particulier, le dossier montre de manière satisfaisante que, dans cet environnement plat et occupé par de grandes étendues agricoles, le paysage est rythmé par la présence de formes verticales (clochers, bâtiments agricoles, villages, formes végétales, etc.), végétales (bosquets, végétation autour du cours d'eau le Ru) et linéaires (autoroute et ligne électrique).

De plus, les enjeux en matière de patrimoine architectural liés à la présence d'une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) associée à l'église Saint-Jacques, monument historique classé localisé dans le bourg d'Illiers-Combray, et la présence de vestiges archéologiques sont abordés dans un niveau de détail satisfaisant. Notamment, il est bien identifié que la partie ouest du projet est concernée par l'entité n°7 de la ZPPAUP intitulée « les secteurs de cônes de vue » (p.61-62).

Consommation d'espace agricole

Le dossier mentionne qu'à la suite d'une opération d'aménagement foncier le SMAFEL (Syndicat Mixte d'Aménagement Foncier d'Eure-et-Loir) et le Conseil départemental ont acquis les terrains d'emprise de la ZAC. Cependant, aucune information n'est donnée sur le nombre d'exploitants dont les activités ont été relocalisées ni sur la part de SAU (Surface Agricole Utile) concernée pour chaque exploitant. Il aurait été intéressant de disposer de ces chiffres au stade du dossier de création de la ZAC.

3 Classement établi par l'arrêté n°2015016-005 du 16 janvier 2015 signé par le Préfet du département d'Eure-et-Loir. Le niveau 1 correspond au niveau le plus élevé.

Étant situé sur des terres cultivées, le projet, d'une emprise totale de 61 hectares, va entraîner une consommation de terres agricoles importante, or l'étude d'impact les définit comme de « bonnes terres riches fortement propices à l'agriculture » dans la partie description de la pédologie du site (p.21). Pour autant, la synthèse de l'état initial (p.66) conclut à un enjeu faible pour l'activité agricole sans clairement justifier ce niveau d'enjeu. Ainsi, l'étude d'impact aurait mérité de présenter une analyse du potentiel agricole des parcelles sur lesquelles s'implantera le projet de ZAC, en s'appuyant sur un diagnostic agronomique par exemple.

Description des effets principaux que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement et des mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs importants et, si possible, y remédier

Cette partie aurait été plus compréhensible pour le lecteur avec un tableau de synthèse des impacts et des mesures associées à l'instar de l'état initial.

Santé humaine

Le dossier identifie correctement les impacts des travaux sur la santé humaine, en particulier pour les habitants du hameau de Prétouville (p.103). Des mesures adaptées sont prévues comme le travail uniquement lors des jours ouvrés et en journée ou comme l'utilisation de matériel conforme.

L'étude d'impact évoque que, du fait du trafic routier induit, des impacts sur la santé humaine sont possibles. Il est dommage qu'ils ne soient pas quantifiés à ce stade. En revanche, le dossier mentionne que des études complémentaires seront menées et fournies dans le dossier de réalisation afin d'évaluer précisément les impacts du projet en termes de bruit et de qualité de l'air. D'après le dossier (p.107), ces analyses s'appuieront, à juste titre, sur des mesures in-situ, sur la connaissance des entreprises qui s'implanteront dans la ZAC ou, le cas échéant, sur des projections comprenant trois scénarios d'activités possibles : le premier scénario considérera 100 % d'activités logistiques, le deuxième une répartition avec 60 % d'activités logistiques et 40 % d'industries et le troisième scénario une répartition avec 50 % d'activités logistiques, 30 % d'industries et 20 % d'entreprises tertiaires.

Le dossier aborde par la suite les impacts cumulés du projet de ZAC avec celui de la déviation d'Illiers-Combray. Bien que cette démarche soit pertinente, l'évaluation des impacts cumulés sur le trafic et la santé humaine méritera d'être complétée lorsque les impacts du seul projet de ZAC sur ces thématiques seront connus.

Paysage, patrimoine architectural et archéologique

Les impacts résiduels sur le patrimoine archéologique demeurent faibles à l'issue de la mise en œuvre de la séquence « éviter-réduire-compenser »⁴. En particulier, le dossier montre que le secteur ouest présentant de fortes sensibilités archéologiques a été évité et que, suite aux prescriptions du SRA (Service Archéologie du Conseil départemental d'Eure-et-Loir), les secteurs sensibles feront l'objet de fouilles préventives ou seront gelés.

4 La séquence « éviter-réduire-compenser », qui s'applique à toutes les composantes de l'environnement et de la santé humaine, consiste à :

- à supprimer certains impacts négatifs via des mesures d'évitement/ de suppression ;
- à défaut, de définir des mesures de réduction des impacts ;
- et enfin, en dernier lieu, de compenser les atteintes qui n'ont pu être évitées et réduites.

En ce qui concerne le patrimoine architectural et le paysage, le niveau de détail permet d'appréhender correctement la localisation des espaces plantés et la nature des essences qui les composeraient. En revanche, l'étude d'impact aurait mérité d'analyser, de façon plus détaillée, l'impact paysager de la ZAC et des futurs bâtiments qui s'y implanteront via, par exemple, l'étude des cônes de vues (depuis/vers le bourg d'Illiers-Combray, le hameau de Prétouville, etc.) et de définir des mesures adaptées, pouvant être retranscrites dans le cahier des prescriptions architecturales et paysagères, afin de permettre une bonne insertion paysagère du projet.

Par ailleurs, le dossier étudie les impacts potentiels cumulés du projet et de la déviation d'Illiers-Combray sur les cônes de vues sur l'église Saint-Jacques qu'il caractérise de « faibles dans le cas d'une bonne insertion paysagère » sans pour autant expliciter clairement quel est l'impact potentiel et quelles mesures seront concrètement mises en œuvre.

Consommation d'espace agricole

Le dossier mentionne qu'à la suite de l'acquisition foncière des terrains, les propriétaires ont pu « relocaliser leur activité sur d'autres sites à surface et qualité équivalentes et d'un seul tenant » (p.50). En revanche, les effets induits, en phase d'exploitation, de ces relocalisations ne sont pas analysés (comme les problématiques d'éloignement par rapport à l'exploitation et de fragilisation des exploitations) et aucune mesure n'est prévue. Par ailleurs, les impacts cumulés de la ZAC avec le projet de déviation d'Illiers-Combray ne sont pas abordés. L'étude d'impact gagnerait à étudier, d'une part, les effets induits du seul projet de ZAC et, d'autre part, les impacts potentiels cumulés avec le projet précité sur l'activité agricole, comme le fractionnement des espaces cultivés par exemple, et à définir des mesures adaptées.

IV. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet

Bien qu'il ne soit pas issu d'une analyse comparative avec d'autres sites, le choix du site est justifié, de manière plutôt satisfaisante, par notamment une carence d'offre pour l'accueil des entreprises dans le département d'Eure-et-Loir par rapport aux départements voisins, l'accès aisé au réseau routier structurant lié à la proximité de l'échangeur de l'autoroute A11 et par le fait que le projet répond aux objectifs du schéma de cohérence territoriale du Pays de Combray-Courvillois. En revanche, le choix du site aurait mérité d'être également étudié au regard de l'enjeu de consommation de terres agricoles.

Parmi les six scénarios présentés dans l'étude d'impact, il a été choisi de ne pas implanter d'activités sur la partie ouest du site, secteur le plus sensible pour les vestiges archéologiques et comportant des « cônes de vues » identifiés dans la ZPPAUP. Conjointement aux mesures de réduction projetées, ces éléments témoignent d'une prise en compte satisfaisante et en amont du patrimoine architectural et archéologique. En revanche, l'insertion paysagère des futurs bâtiments de la ZAC n'étant pas garantie, la prise en compte du paysage mériterait d'être affinée.

Au vu de l'absence d'éléments sur la quantification des impacts du projet sur la santé humaine, il ne peut être attesté de la bonne prise en compte de ces enjeux. Afin d'améliorer l'étude d'impact sur les enjeux précités dans le cadre de l'avancement de la définition du projet et des futures autorisations administratives (dossiers de réalisation et d'autorisation au titre de la « loi sur l'eau »), l'autorité environnementale formule les recommandations suivantes :

- Approfondir les analyses sur l'enjeu des transports, en tant que base indispensable pour quantifier les incidences en matière de nuisances sonores et de pollution de l'air, par un état initial quantifié du trafic routier dans un périmètre adapté, une analyse du trafic supplémentaire induit par le projet ainsi qu'une analyse quantifiée des effets cumulés du projet de ZAC et de la déviation d'Illiers-Combray ;
- Établir un état initial quantifié de l'environnement sonore au droit du site d'implantation, estimer l'augmentation des nuisances liées au trafic induit par les activités qui s'implanteront sur la ZAC, prendre des mesures de réduction appropriées tant pour les personnes travaillant sur site que pour les habitants du hameau de Prétouville, voire pour les habitants d'Illiers-Combray, en raisonnant en termes d'impacts cumulés avec le projet de déviation d'Illiers-Combray ;
- Quantifier l'état initial et l'impact en termes de pollution de l'air avec l'augmentation de trafic notamment, prendre des mesures de réduction adaptées et en expliciter les modalités de suivi.

Concernant les eaux pluviales, le dossier indique, de manière satisfaisante, que le Ru a un lien direct avec le Loir et qu'une étude, qui sera notamment présentée dans le dossier d'autorisation « loi sur l'eau », permettra de définir plus précisément ce lien fonctionnel (p. 24). Dans ce cadre et afin d'améliorer l'étude d'impact sur cet enjeu, une description détaillée des aménagements envisagés pour traiter les eaux pluviales et l'analyse des impacts résiduels, notamment sur le Ru, mériteraient d'être réalisées.

Le dossier comprend une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, prévue par l'article L. 128-4 du code de l'urbanisme. Celle-ci conclut, sur la base d'une analyse exhaustive des différentes énergies renouvelables mobilisables couplant exploitabilité et intérêt économique, que l'énergie solaire est la plus propice à mettre en place sur le site du projet. Il est dommage qu'elle ne s'ensuive pas d'un exposé des différentes possibilités d'intégration de cette opportunité dans le projet de ZAC (via le cahier des charges fixant les conditions de location ou de vente des lots par exemple).

Le dossier gagnerait à indiquer les modalités de suivi des impacts, sur les enjeux qui le nécessitent, les modalités de mise en œuvre des mesures et le suivi associé. Notamment, le cahier des charges, fixant les conditions de location ou de vente des lots prévus à l'article L.442-7 du code de l'urbanisme, pourrait être utilisé lors des phases ultérieures, et dans la mesure où cela s'avère opportun, afin d'intégrer des mesures de réduction ou de compensation et les modalités de suivi associées. L'autorité environnementale recommande de poursuivre la réflexion en la matière lors des phases ultérieures.

L'étude d'impact, qui examine les incidences potentielles du projet vis-à-vis des autres aspects environnementaux, mériterait d'être complétée lors des procédures ultérieures sur certains enjeux, identifiés dans le tableau joint en annexe, comme la biodiversité.

V. Résumé non technique

Bien que le résumé non technique soit un peu long, sa compréhension est facilitée par la présence de nombreuses illustrations de qualité et par son positionnement à part de l'étude d'impact. De plus, les tableaux de synthèse permettent une appropriation aisée du projet et des enjeux par le lecteur. Cependant, il est dommage que le contenu du tableau de synthèse de l'état initial diffère de celui présenté dans le corps de l'étude d'impact.

VI. Conclusion

L'étude d'impact traduit une prise en compte de l'environnement partielle sur les enjeux de trafic, de santé humaine et de consommation d'espace agricole mais sa qualité demeure acceptable au stade de la création de la ZAC. Des approfondissements et des compléments apparaissent nécessaires, en particulier sur les enjeux de santé humaine. Ils devront être développés dans les futurs dossiers de réalisation et d'autorisation au titre de la « loi sur l'eau ».

Pour le préfet de région
et par délégation
~~le secrétaire général pour les affaires régionales~~

Claude FLEUTIAUX

Annexe : Identification des enjeux environnementaux

Les enjeux environnementaux du territoire susceptibles d'être impactés par le projet sont hiérarchisés ci-dessous par l'autorité environnementale en fonction de leur importance vis-à-vis du projet :

	Enjeu *	Commentaire et/ou bilan
Faune, flore (en particulier les espèces remarquables dont les espèces protégées)	+	D'après les résultats de l'étude faune/flore, dont la méthodologie est correctement détaillée, le site ne présente pas d'intérêt significatif au niveau floristique ; en revanche il présente un enjeu moyen pour la faune puisqu'il constitue une zone de reproduction et d'alimentation (voir de thermorégulation pour les reptiles) pour plusieurs espèces d'oiseaux protégés comme le Bruant jaune, et deux espèces de reptiles protégées, le lézard vert et le lézard des murailles (p.45). Notons qu'il aurait été intéressant que l'analyse soit plus détaillée notamment pour caractériser le statut de reproducteur ou non du Busard Saint-Martin, justifiant d'un enjeu faible pour cette espèce. L'étude d'impact prévoit des mesures de réduction adaptées afin notamment de réaliser les travaux en dehors de la période de nidification et de reproduction des oiseaux et des lézards. En revanche, il est regrettable que le dossier indique qu'une friche, accueillant les lézards des murailles pour la reproduction, sera détruite (p.102) et que l'impact soit estimé de faible au vu de la présence d'autres milieux favorables à cette espèce sur l'emprise du projet, sans qu'aucune mesure ne soit prise afin d'atteindre le « zéro perte nette de biodiversité ».
Milieux naturels dont les milieux d'intérêts communautaires (Natura 2000), les zones humides	+	Le dossier identifie correctement les zones Natura 2000, dont les plus proches sont la ZSC (Zone Spéciale de Conservation) « Vallée du Loir et ses affluents aux environs de Châteaudun », située à 12 km au Sud-est du projet, et la ZPS (Zone de Protection Spéciale) « Forêts et étangs du Perche », située à 12 km au Nord-Ouest du site. L'étude des incidences Natura 2000 permet, proportionnellement aux enjeux, de conclure à l'absence d'incidence notable sur l'état de conservation du Site Natura 2000 (p.118). Par ailleurs, d'après l'étude de prélocalisation du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du Loir, approuvé le 25 septembre 2015, l'état initial mentionne que le site du projet est susceptible de contenir une zone humide. L'étude d'impact conclut, un peu rapidement, à l'absence de zone humide sur le secteur du projet, en raison de la présence de sols labourés et ne présentant pas de « réel rôle dans la gestion des eaux » (p.28).
Connectivité biologique (trame verte et bleue)	+	Le dossier mentionne, à juste titre, le SRCE (Schéma Régional de Cohérence écologique) de la région Centre Val de Loire, adopté le 16 janvier 2015, et en particulier le classement du Loir comme cours d'eau d'intérêt. En revanche, l'état initial conclut, de façon erronée, que le projet n'a pas de lien fonctionnel avec le Loir (p.46), alors que le cours d'eau le Ru, traversant le site, se jette à 12 Km à l'aval hydraulique dans le Loir. Par ailleurs, le projet prévoit bien la préservation du Ru et de ses abords.
Eaux superficielles et souterraines : quantité et qualité ; prélèvements en Zone de répartition des eaux (ZRE)	+	Le dossier précise que le Ru n'est pas répertorié dans le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Loire Bretagne 2015-2021 (p.23), adopté le 4 novembre 2015, alors que ce dernier comporte bien ce cours d'eau et fixe un objectif de bon état écologique pour 2027 (p.196 du SDAGE Loire-Bretagne 2015-2021), le Ru étant en mauvais état écologique. Par ailleurs, comme l'illustre l'annexe 1 de l'étude d'impact, dans le cas d'un aménagement de l'ensemble du terrain d'assiette, le projet pourrait alors entraîner le franchissement du Ru par la voirie interne structurante. Dans le cas d'une telle extension, il conviendra d'analyser les impacts d'un tel franchissement sur le Ru et de prévoir les mesures adaptées. Concernant les eaux usées, le dossier indique, à juste titre, que la STEP communale d'Illiers-Combray est en mesure de traiter les eaux usées ménagères produite par les futures activités, les eaux industrielles seront traitées à la parcelle.
Captage d'eau potable (dont captages prioritaires)	+	Le dossier indique, à juste titre, que le projet est en dehors de tout périmètre de captage d'eau destinée à la consommation humaine.
Énergies (consommation énergétiques, utilisation des énergies renouvelables)	++	Cf. corps de l'avis.
Lutte contre le changement climatique (émission de gaz à effet de serre) voire adaptation au dit changement	+	Le dossier n'aborde pas cette thématique bien qu'il entrainera une augmentation d'émission de gaz à effet de serre, induite par l'augmentation de trafic.
Sols (pollutions)	0	

	Enjeu *	Commentaire et/ou bilan
Air (pollutions)	++	Cf. corps de l'avis.
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains ...)	+	L'état initial expose, de manière relativement satisfaisante, un risque d'inondation par remontée de nappes moyen à fort, qui est réévalué de moyen à faible d'après l'avis du technicien hydrogéologue du Conseil Général. Cependant, l'étude d'impact aurait mérité de contenir, au moins en annexe, cette étude. Il est prévu une mesure de réduction afin que le chantier ne fasse pas obstacle à l'écoulement des eaux. Par ailleurs, le dossier d'autorisation « Loi sur l'eau » permettra d'évaluer que ce risque d'inondation n'est pas accentué par le projet (notamment via l'augmentation du ruissellement). Le dossier identifie, correctement, l'aléa retrait-gonflement des argiles, de moyen à faible selon les zones et la sensibilité géotechnique des zones terrassées. De manière adaptée, le dossier prévoit des mesures destinées à réduire les impacts du projet en phase travaux (plan de circulation des engins, arrêt du chantier en conditions météorologiques défavorables, etc.) et en phase d'exploitation (mise en place de fondations superficielles, végétation adaptée, etc.).
Risques technologiques	+	L'état initial évoque succinctement le risque lié au transport de matières dangereuses sur l'A11 (p.56). Il serait intéressant, au stade du dossier de réalisation de la ZAC, d'étudier ce risque de manière plus détaillée.
Déchets (gestions à proximité, centres de traitements)	+	Bien que l'étude d'impact présente des mesures globales pour la gestion des déchets en phase travaux (plan de gestion des déchets sur le chantier, réduction des déchets à la source et réduction des emballages, etc.), il aurait pu être plus précis quant à la nature et à la quantité des déchets potentiels.
Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec corridors biologiques	++	Cf. corps de l'avis.
Patrimoine architectural, historique	+++	Cf. corps de l'avis.
Paysages	++	Cf. corps de l'avis.
Odeurs	+	Le dossier ne comporte pas d'élément sur cette problématique, qui dépend notamment des entreprises qui s'implanteront au sein de la ZAC. Il serait intéressant de déterminer les gênes potentielles, notamment pour les habitations du hameau de Prétouville, dans le dossier de réalisation et dans la mesure où les activités potentielles seront connues.
Emissions lumineuses	+	L'étude d'impact n'aborde pas cet enjeu qu'il pourrait être intéressant d'étudier au vu notamment de l'environnement rural du projet et de la proximité avec le hameau de Prétouville.
Trafic routier	+	L'état initial comporte une description satisfaisante du réseau routier environnant, et mentionne notamment la création du barreau routier de la RD12 en 2014. En revanche, les données du trafic sur les RD12 et 154 desservant la ZAC sont antérieures à cette date (p.51-53). De plus, la mise en place, récente, de l'échangeur de l'A11 modifie également l'état initial de l'état du trafic. Le dossier précise qu'une étude de trafic sera fournie, en phase de réalisation de la ZAC, afin d'étudier précisément l'état initial du site et de ses abords. En ce qui concerne les impacts, le dossier mentionne que les infrastructures seront en capacité d'accueillir le trafic généré et que les accès du projet sur la RD12 seront sécurisés (p.103). Le dossier précise que ces incidences seront également complétées par l'étude de trafic précitée. Par ailleurs, les effets cumulés du projet avec la déviation d'Illiers-Combray sont étudiés dans l'étude d'impact, cependant, il est regrettable qu'aucune donnée concernant les incidences sur le trafic sur les RD12 et RD154 n'y soit présentée.
Déplacements (accessibilité, transports en commun, modes doux)	+	L'étude d'impact présente de manière claire et détaillée les modalités d'accès de la zone, notamment via l'échangeur de l'A11, la RD154 et la RD12 pour le mode routier (p.51), et précise également qu'aucun transport en commun n'existe au droit du site. Ainsi, la desserte en transport en commun pour les salariés de la ZAC pourrait être étudiée dans le cadre du dossier de réalisation.
Sécurité et salubrité publique	+	L'enjeu de sécurité publique est correctement abordé, notamment des mesures sont prévues en phase travaux comme la mise en place de signalétique.
Santé	+++	Cf. corps de l'avis.
Bruit	+++	Cf. corps de l'avis.
Autres à préciser (archéologie, servitudes radioélectriques, lignes, aires géographiques protégées...)	+	Au droit du projet, le dossier identifie, à juste titre, deux servitudes s'appliquant, à savoir celle relative aux transmissions radioélectriques (P48-49) et celle relative à la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager), (Cf. corps de l'avis).

* Hiérarchisation des enjeux

+++ : très fort ++ : fort + : présent mais faible 0 : pas concerné