



Bailleau-L'Évêque



Aménagement de l'opération « Le Bois Herbin » sur la commune de Bailleau L'Évêque

Mission de maîtrise d'œuvre

DOSSIER DE DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

Annexe 7 – Notice complémentaire



Aménagement de l'opération « Le Bois Herbin » sur la commune de Bailleau L'Evêque

Mission de maîtrise d'œuvre

SPL Chartres aménagement

Annexe 7 Notice complémentaire

VERSION	DESCRIPTION	ÉTABLI PAR	APPROUVÉ PAR	DATE
1	Première diffusion	RSt	CRu	22-09-2022
2	Modifications du document	RSt	CRu	04-10-2022
3	Modifications du document	RSt		12-10-2022

ARTELIA - Antenne de Chartres
6 rue Blaise Pascal - 28000 CHARTRES – TEL : 02.37.31.08.50 – 01.77.93.78.99 - Fax : 01.77.93.77.95

ARTELIA BU VILLES ET TERRITOIRES – Département Eau & Génie Urbain - CHOISY-LE-ROI

ARTELIA - Siège Social : 16 rue Simone Veil - 93400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE - France

SAS au capital de 13 262 150 Euros - 444 523 526 RCS BOBIGNY - SIRET 444 523 526 00804 - APE 7112B

N° Identification TVA : FR 40 444 523 526 - www.arteliagroup.com

SOMMAIRE

A. PRÉSENTATION DU PROJET.....	5
1. INTRODUCTION.....	6
1.1. Identification du demandeur.....	6
1.2. Objet et contenu de la demande.....	6
1.3. Désignation du signataire.....	6
2. DESCRIPTION DU PROJET.....	7
2.1. Nature et objectif du projet.....	7
2.2. Localisation du projet.....	7
2.3. Emprise parcellaire.....	8
2.4. Description des aménagements.....	9
2.5. Gestion des eaux pluviales.....	10
2.6. Aménagement paysager : palette végétale.....	12
2.7. Phasage et planning des travaux.....	15
3. CLASSEMENT ENVISAGÉ DU PROJET.....	17
3.1. Article R.122-2 du Code de l'environnement.....	17
3.2. ICPE.....	17
3.3. Rubriques Loi sur l'eau.....	17
3.4. Espèces et habitats protégés.....	18
3.5. Autres procédures.....	18
3.5.1. Révision du PLU.....	18
3.5.2. Permis d'aménager.....	18
B. ETAT INITIAL.....	19
4. MILIEU PHYSIQUE.....	20
4.1. Climat.....	20
4.2. Géologie.....	21
4.3. Topographie.....	22

5.	MILIEU NATUREL.....	23
5.1.	Zonage de protection et d’inventaire.....	23
5.1.1.	Zonages réglementaires.....	23
5.1.1.1.	Natura 2000.....	23
5.1.1.2.	ZICO.....	24
5.1.1.3.	Arrêtés préfectoraux de protection de Biotope.....	24
5.1.1.4.	Réserves et parcs naturels.....	25
5.1.1.5.	Trame verte et bleue.....	27
5.1.2.	Zonages d’inventaires.....	28
5.1.2.1.	ZNIEFF.....	28
5.1.2.2.	RAMSAR.....	29
5.1.2.3.	Zones humides.....	30
5.1.2.4.	Espaces naturels sensibles.....	33
5.2.	Faune-Flore.....	33
5.3.	Hydrographie et hydrogéologie.....	34
5.3.1.	SDAGE Seine-Normandie.....	34
5.3.2.	Masse d’eau souterraine.....	35
5.3.3.	Zones de répartition des eaux.....	35
5.3.4.	Eaux de surface.....	35
5.3.5.	Périmètre de captage AEP.....	36
6.	MILIEU HUMAIN.....	37
6.1.	Population.....	37
6.1.1.	Démographie.....	37
6.1.2.	Emploi.....	38
6.2.	Occupation des sols et urbanisme.....	38
6.2.1.	Occupation des sols.....	38
6.2.2.	Zonages du PLU.....	39
6.3.	Activités et usages.....	41
6.3.1.	Usages à proximité du site.....	41
6.3.2.	Liaisons douces.....	42
6.3.3.	Usages historiques du site.....	42
6.3.4.	Zone de friche.....	43
6.4.	Paysage et patrimoine.....	43
6.4.1.	Paysage.....	43

6.4.2.	Patrimoine.....	43
6.4.3.	PLU de Bailleau l'Evêque.....	44
6.5.	Transport et mobilité.....	45
6.6.	Environnement acoustique.....	46
6.7.	Qualité de l'air.....	46
7.	RISQUES ET ALÉAS.....	48
7.1.	Risques naturels.....	48
7.1.1.	Arrêtés de catastrophes naturelles.....	48
7.1.2.	Inondations.....	48
7.1.3.	Retrait-gonflement des argiles.....	49
7.1.4.	Mouvements de terrain.....	50
7.2.	Risques technologiques.....	50
7.2.1.	Installations classées pour la protection de l'environnement.....	50
7.2.2.	Sites BASIAS.....	51
7.2.3.	Sites BASOL.....	52
7.2.4.	Risques de transport de matières dangereuses (TMD).....	52
8.	SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX.....	53
C.	EVALUATION PRELIMINAIRE DES INCIDENCES DU PROJET.....	55
9.	ANALYSE DES EFFETS PRÉVISIBLES DU PROJET SUR SON ENVIRONNEMENT.....	56
10.	CONCLUSION.....	59



A. PRÉSENTATION DU PROJET

1. INTRODUCTION

1.1. IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

Chartres Aménagement a été créée en 2009. Cet opérateur d'aménagement d'espaces et de réalisation d'équipements publics se voit confier des projets par les collectivités, elles-mêmes actionnaires de cette société publique locale (SPL). Les collectivités s'appuient sur Chartres Aménagement pour réaliser des projets d'urbanisme étudiés dans le cadre de marchés d'étude et de définition, qui permettent d'organiser la cohérence de l'urbanisation au sein d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) dédiée à chaque quartier. Les collectivités peuvent également compter sur l'expertise de Chartres Aménagement dans différents domaines, par exemple :

- Développer l'offre foncière dans des parcs d'activités ;
- Assister le déploiement de bus à haut niveau de service ;
- Accompagner la construction de grands équipements structurants comme un complexe culturel et sportif.

Chartres Aménagement intervient également sur des projets de moins grande envergure, comme des opérations dédiées à des projets fonciers et immobiliers permettant par exemple la création de lotissements. Les communes confient leur projet de lotissements à Chartres Aménagement pour plusieurs raisons :

- Les capacités techniques ;
- La responsabilité financière et la recherche de financements appropriés ;
- L'accompagnement jusqu'au bout des communes, des premières études à la commercialisation.

1.2. OBJET ET CONTENU DE LA DEMANDE

Dans le cadre du développement d'une zone résidentielle avec une offre pavillonnaire destinée à l'accession privée et des logements sociaux individuels dans la commune de Bailleau l'Evêque, le projet est soumis à la rubrique 39 de l'annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement : « Travaux, constructions et opérations d'aménagement ». La surface du projet étant d'environ 70 000 m² et située dans un secteur « où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable », le projet est soumis à examen au cas par cas.

Le présent document a pour objet d'explicitier le projet et les mesures prises pour la préservation de l'environnement.

1.3. DÉSIGNATION DU SIGNATAIRE

Chartres Aménagement SPL est représenté par son Président-directeur général Franck MASSELUS.

Le siège social de Chartres Aménagement SPL est situé à l'adresse suivante :

Hôtel de ville, Place des Halles – 28 000 CHARTRES

L'adresse de correspondance est la suivante : 14, rue Saint Michel – 28 000 CHARTRES (France).

Le numéro d'immatriculation au R.C.S de Chartres est le suivant : 514 950 104 (2009 B 651).

2. DESCRIPTION DU PROJET

2.1. NATURE ET OBJECTIF DU PROJET

Dans le cadre de son plan de développement, la commune de **Bailleau l'Evêque** a pour objectifs de mettre en œuvre un projet urbain et une politique locale de l'habitat par le développement d'une **zone résidentielle** avec une offre pavillonnaire destinée à l'accession privée et des logements sociaux individuels, le renforcement des liaisons entre les secteurs déjà urbanisés et la requalification de l'entrée « urbaine » ouest du village. Ce projet d'aménagement est situé sur le **secteur du Bois Herbin** et s'étend sur 6,1 ha.

2.2. LOCALISATION DU PROJET

Le site d'aménagement est situé sur la commune de Bailleau l'Evêque, dans le département d'Eure-et-Loir, à environ 9 km au nord-ouest du centre-ville de Chartres.

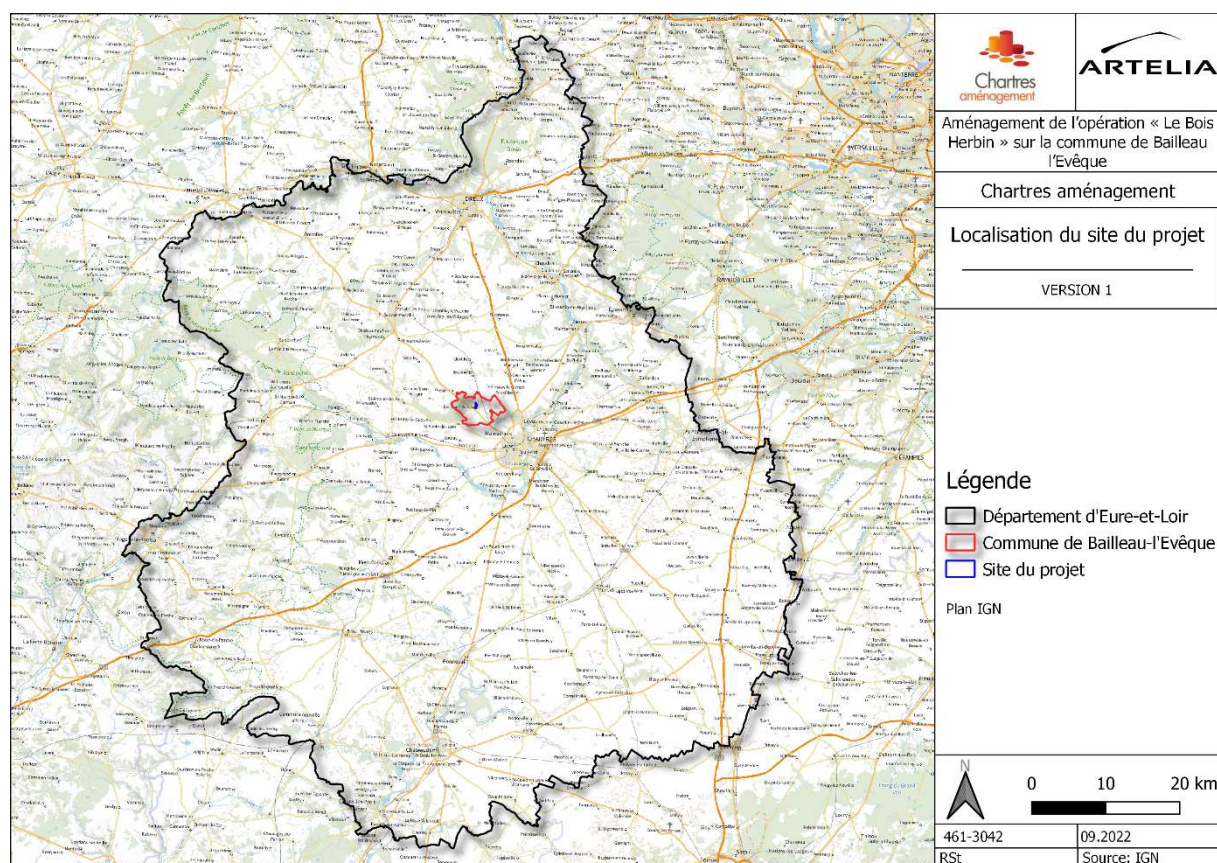


Figure 1 : Localisation du site du projet – IGN

2.3. EMPRISE PARCELLAIRE

La superficie d'intervention du projet est de **60 950 m²**. Elle s'étend sur plusieurs parcelles :

Tableau 1: Liste des parcelles concernées par le projet et leur usage actuel - Géoportail

Parcelles	Usage actuel
695-696	Culture
592-593-	Stationnement
591-594	Trottoir (gravier / enrobée)
211	Jardins
355-206-205-204	Friche d'entreprise

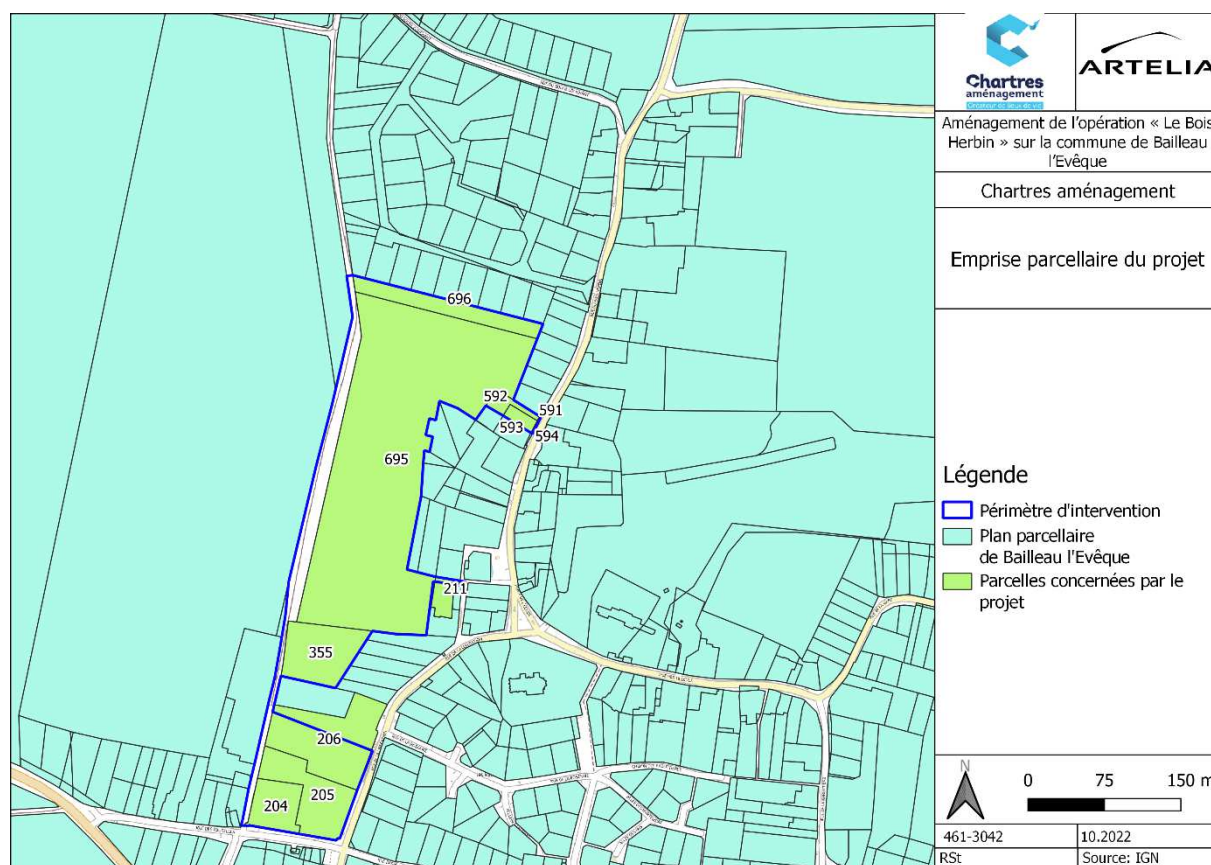


Figure 2 : Emprise parcellaire du projet – IGN

2.4. DESCRIPTION DES AMÉNAGEMENTS

La programmation du projet prévoit un aménagement en 4 secteurs :

Tableau 2 : Plan d'aménagement du projet - Chartres Aménagement

Phase	Secteur	Superficie
Phase 1	Friche de l'entreprise Villedieu	1,5 ha
Phase 2	Zone 1 Au du PLU	1,5 ha
Phase 3	Zone Ap Nord	1,5 ha
Phase 4	Zone Ap Sud	2 ha

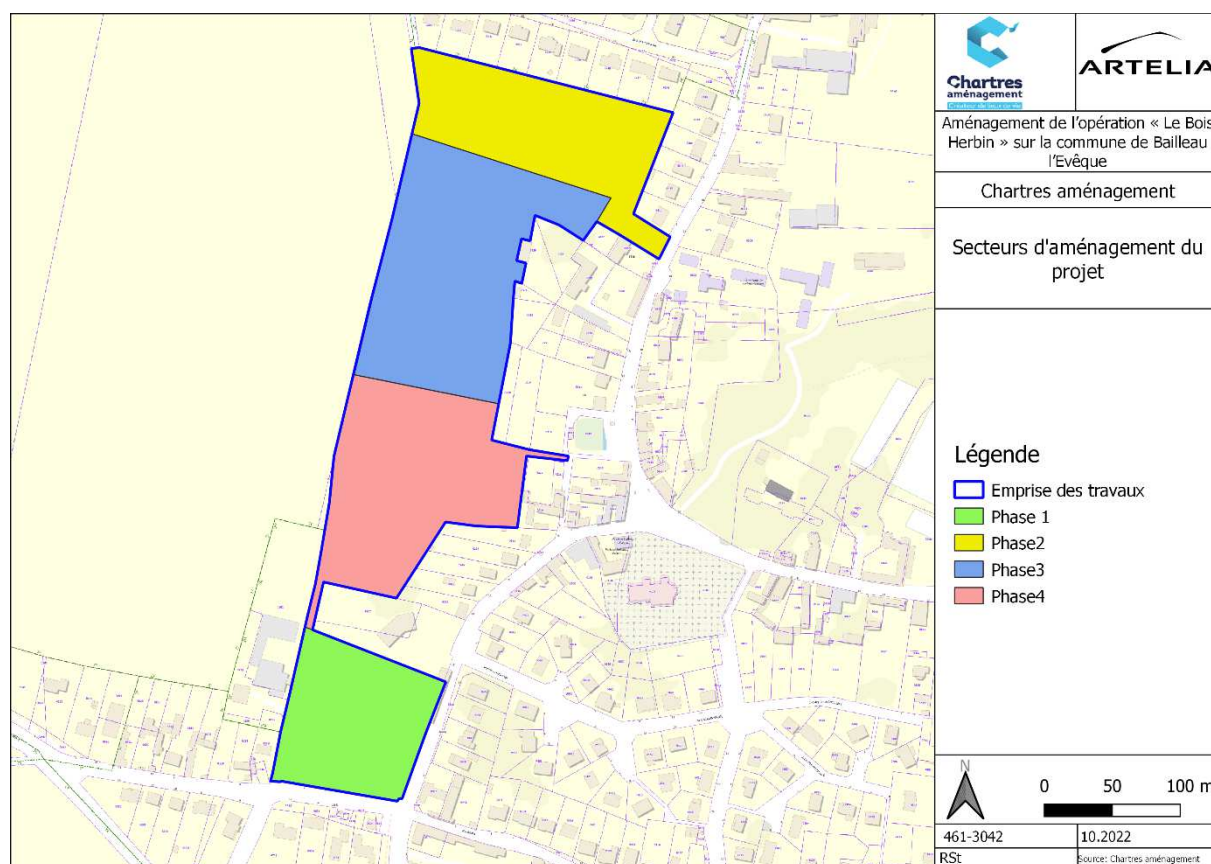


Figure 3 : Secteurs d'aménagement du projet – Chartres aménagement

Le plan d'aménagement est le suivant :

- Phase 1 :
 - Ensemble de logements pour seniors en rez-de-chaussée couplés avec des logements pour jeunes afin de réaliser un double objectif de mixité sociale et de densification de la zone ;
 - Créer une identité à l'entrée du village en provenance de la RD 939 (Châteauneuf en Thymerais – Chartres) par un aménagement paysager.
- Autres phases :
 - Logements individuels sur des parcelles de superficie moyenne de 600 à 650 m². Il est également prévu de réaliser des liaisons douces vers l'aménagement existant plutôt que des espaces paysagers :
 - Sur la rue des Blés d'Or par la parcelle ZM255 (soumise à OAP) ;

- Sur la rue du bois Herbin par la parcelle F592 – réalisation récente de place de stationnement sur cette parcelle et d'une amorce ;
 - Au niveau de la mare pour des liaisons douces vers le centre du village.
- Il est souhaité de conserver le chemin rural en bordures Ouest du projet pour les activités agricoles et il n'est pas prévu de le convertir en voirie de desserte, ni de prévoir une desserte entre les phases 1 et 4 même s'il est positionné un espace réservé dans le PLU.

Le projet prévoit pour l'aménagement des parcelles :

- La réalisation de la place de jour ;
- La réalisation de muret technique ;
- La pose d'une clôture doublée d'une haie plantée, composée d'espèces majoritairement locales.

2.5. GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'emprise du projet est située sur les zones : Ap, 1Au, Uj et Ua du plan local d'urbanisme.

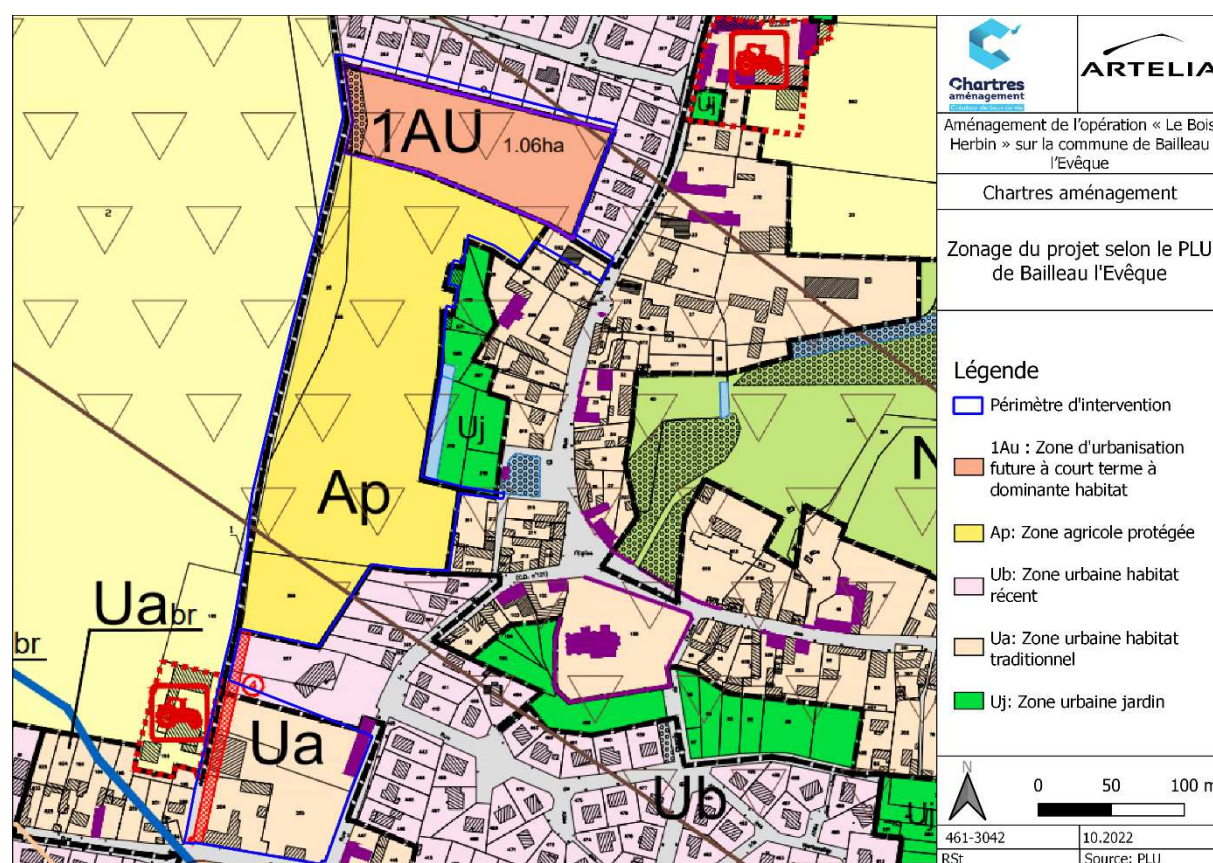


Figure 4 : Zonage du projet selon le PLU de Bailleau l'Évêque - PLU

Pour ces zones, les dispositions à appliquer dans le cadre de la gestion des eaux pluviales sont les suivantes :

Tableau 3 : Dispositions applicables par zone selon le PLU de Bailleau l'Evêque

Zone	Dispositions
AU	<p>« La gestion interne des eaux pluviales de toute nouvelle opération d'aménagement répondra à une approche globale et intégrée privilégiant l'infiltration in situ lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée (par exemple par des tests de perméabilité des sols).</p> <p>Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives (noues, tranchées et chaussées à structure réservoir, etc.) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.</p> <p>Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.</p> <p>Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. »</p>
Ap	« Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.
Ub	Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.).
Ua	<p>Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.</p> <p>Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. »</p>

Dans le cadre de la réalisation des phases 3 et 4, le PLU sera modifié afin que ces secteurs deviennent des zones à urbaniser (AU) et ne soient plus considérées comme zones agricoles à protéger (Ap). Afin de satisfaire aux dispositions du PLU, le projet propose la réalisation d'ouvrages pour la gestion des eaux pluviales, orientés sur l'infiltration à la parcelle afin de permettre la recharge de la nappe souterraine :

- Noues d'infiltration sur les espaces verts (réutilisation du talweg) ;
- Bassins d'infiltration, ouverts et permettant la mise en place de végétation spontanée lors d'épisodes pluvieux. Ces bassins seront dimensionnés après les calculs de volume d'eaux pluviales à gérer, et selon les directives établies par le SDAGE et le PLU ;
- Déplacement du drain agricole en place sur une des parcelles.

Un premier calcul du volume des eaux pluviales à gérer a été effectué afin d'avoir une première idée du dimensionnement des ouvrages :

Tableau 4 : Calcul des volumes d'eaux pluviales à gérer - Plans d'aménagement provisoires

Phase	Type de donnée	Type de surface				Total
		Chaussée/Entrée charretière	Trottoir	Parking	Espaces verts	
1	Surface (m²)	1416	498	197	410	
	Surface active (m²)	1274,4	498	177,3	123	
	Volume d'eau à gérer (m³)	49,31928	19,2726	6,86151	4,7601	80,21349
2	Surface (m²)	2020	219	277	2174	
	Surface active (m²)	1818	219	249,3	652,2	
	Volume d'eau à gérer (m³)	70,3566	8,4753	9,64791	25,24014	113,71995
3	Surface (m²)	1351	232	332	583	
	Surface active (m²)	1215,9	232	298,8	174,9	
	Volume d'eau à gérer (m³)	47,05533	8,9784	11,56356	6,76863	74,36592
4	Surface (m²)	2013	776	227	2650	
	Surface active (m²)	1811,7	776	204,3	795	
	Volume d'eau à gérer (m³)	70,11279	30,0312	7,90641	30,7665	138,8169

Ce calcul a été réalisé à partir du plan esquisse de l'architecte, il peut être amené à être modifié.

Du point de vue des réseaux d'assainissement, ceux-ci sont aptes à recevoir les rejets du projet. La station d'épuration récoltant les eaux usées est la station de Bailleau l'Evêque, située à 800 m du site, d'une capacité égale à 1 500 équivalent habitant, pour une charge maximale actuelle de 563 EH.

2.6. AMÉNAGEMENT PAYSAGER : PALETTE VÉGÉTALE








Le projet ayant pour objet un réaménagement axé sur l'aménagement paysager, celui-ci permettra l'introduction de nouveaux habitats et milieux aptes à accueillir de nouvelles espèces qu'elles soient végétales ou animales.




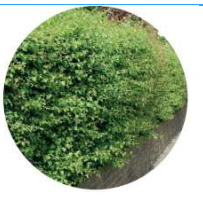
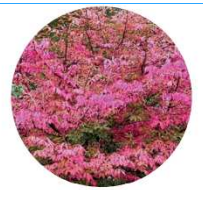

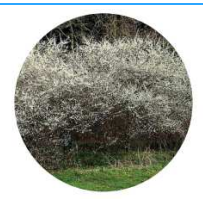
La première version de la palette végétale proposée par le service paysager est présentée ci-dessous. Différents éléments ont été pris en compte :

- Les différentes essences sélectionnées sont en grande majorité locales (Europe) et adaptées ;
- Leur emplacement a été choisi de façon à ne pas masquer les façades et plonger dans l'obscurité les logements ;
- Les canopée de la strate arborée, plutôt large et dense, permettent de fournir de l'ombre durant les périodes chaudes, tandis que leur caractère caduque permet d'éviter les obstacles aux rayons du soleil durant la période hivernale ;
- Ces essences présentent également un atout nourricier en faveur de la faune sauvage, comme les abeilles, papillons, oiseaux.

L'aménagement des espaces de gestion des eaux pluviales permettra la mise en place d'une végétation spontanée très favorable à la biodiversité.

Strate	Nom	Atouts	Photographie
Arborée	<i>Acer campestre</i> Érable champêtre	Espèce locale, mellifère	
	<i>Castanea sativa</i> Châtaigner commun	Espèce locale, mellifère	
	<i>Fraxinus ornus</i> Frêne à fleurs	Espèce locale, ornementale	
	<i>Liquidambar styraciflua</i> Copalme d'Amérique	Ornemental	
	<i>Liriodendron tulipifera</i> Tulipier de Virginie	Mellifère, ornemental	
	<i>Ostrya carpinifolia</i> Charme houblon	Espèce locale, mellifère	
	<i>Prunus padus</i> 'Albertii' Merisier à grappes	Espèce locale, mellifère	

Arbustive	<i>Sorbus aucuparia</i> 'Edulis' Sorbier des oiseleurs	Espèce locale, mellifère	
	<i>Cercis siliquastrum</i> Arbre de Judée	Espèce locale, mellifère, ornementale	
	<i>Corylus maxima</i> 'Purpurea' Noisetier pourpre	Espèce locale, mellifère	
	<i>Eleagnus x reflexa</i>	Feuillage persistant	
	<i>Fargesia rufa</i> Bambou non traçant	Feuillage persistant	
	<i>Sambucus nigra</i> 'Purpurea' Sureau noir	Espèce locale, mellifère, ornementale	
	<i>Syringa vulgaris</i> 'Prince Wolkonsky' Lilas commun	Mellifère, très ornemental	

Arbustive (haie)	<i>Carpinus betulus</i> Charmille	Espèce locale	
	<i>Cornus sanguinea</i> Cornouiller sanguin	Espèce locale, mellifère	
Arbustive (haie)	<i>Corylus avellana</i> Noisetier commun	Espèce locale, mellifère	
	<i>Crataegus monogyna</i> Aubépine	Espèce locale, mellifère	
	<i>Euonymus europaeus</i> Fusain d'Europe	Espèce locale, mellifère, ornementale	
	<i>Ligustrum vulgare</i> 'Atrovirens' Troène commun	Espèce locale, mellifère, feuillage persistant	
	<i>Prunus spinosa</i> Prunellier	Espèce locale, mellifère	

2.7. PHASAGE ET PLANNING DES TRAVAUX

Le planning prévisionnel pour ce projet est le suivant :

- Les travaux de la phase 1 sont prévus pour un démarrage en juillet 2023.

- Les travaux des autres phases sont prévus pour un démarrage en octobre 2023.

Démarrage de la phase 1 indépendamment du reste de l'opération :

- Dépôt du permis d'aménager début d'année 2023 ;
- Février 2023 : lancement de la phase PRO ;
- Avril 2023 : consultation des entreprises ;
- Juillet 2023 : démarrage des travaux.

Gestion globale de l'opération :

- Septembre 2023 : réponse à la demande d'examen au cas par cas ;
- Janvier 2023 : dépôt de l'étude d'impact auprès des services de la préfecture et de l'autorisation ;
- Juillet 2023 : retour de l'avis sur étude d'impact ;
- Avril 2023 : dépôt du permis d'aménager ;
- Mai 2023 : lancement de la phase PRO ;
- Juillet 2023 : consultation des entreprises ;
- Octobre 2023 : démarrage des travaux.

3. CLASSEMENT ENVISAGÉ DU PROJET

3.1. ARTICLE R.122-2 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

Tableau 5 : Rubrique de l'annexe à l'article R.122-2 du code de l'environnement concernée par le projet

Catégorie de projets	Projet soumis à examen au cas par cas	Justification du projet
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.*420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m².	Soumis : Le terrain d'assiette du projet est de 6,1 ha.

Le projet est soumis à **examen au cas par cas** au titre de la rubrique 39 de l'annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement.

3.2. ICPE

Le projet ne comprend pas d'ICPE, et n'est soumis à aucune rubrique de la nomenclature ICPE.

3.3. RUBRIQUES LOI SUR L'EAU

En première approche, le projet est concerné par les rubriques Loi sur l'eau suivantes :

Tableau 6 : Rubriques de la nomenclature IOTA concernées par le projet

Rubrique	Intitulé	Procédure	Justification de l'application au projet
2.1.5.0.	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 :	Non déterminé	Les calculs de surface de bassin versant sont en cours.
	1° Supérieure ou égale à 20 ha (A)		
	2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D)		
3.3.1.0.	Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant :	Non soumis	La surface de ZH concernée par le projet est d'environ 280-300 m²
	1° Supérieure ou égale à 1 ha		
	2° Supérieure à 20 ha mais inférieure à 1 ha		

Le projet est localisé au niveau du bassin versant du cours d'eau de la Vallée de la Croix. Le site du projet est en pente d'ouest en est, permettant ainsi l'écoulement des eaux en direction du cours d'eau. Le projet étant situé en aval, celui-ci intercepte donc les eaux issues de l'amont du bassin versant de ce cours d'eau.

3.4. ESPÈCES ET HABITATS PROTÉGÉS

Dans le cadre de milieux peu propices à l'établissement d'espèces diversifiées, aucune espèce protégée ou habitat n'ont été relevés à ce jour. Une attention particulière est toutefois portée au niveau de la mare, qui par sa nature est favorable à l'installation de nombreuses espèces.

3.5. AUTRES PROCÉDURES

3.5.1. Révision du PLU

L'aménagement des zones agricoles protégées (Ap) nécessite une révision du PLU en zone à urbaniser afin qu'il puisse être réalisé.

Cette procédure est concernée par le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles.

Dans le cadre du projet Bois Herbin dans sa globalité, celui-ci change les orientations définies par le PADD du PLU en vigueur et, en fonction des nouvelles dispositions du décret mis en avant, le PLU sera soumis à une évaluation environnementale systématique (article R.104-11). Cette révision a déjà été initiée par la commune.

3.5.2. Permis d'aménager

Dans le cadre de travaux et d'aménagement aboutissant à un lotissement résidentiel, un **permis d'aménager** doit être déposé.



B. ETAT INITIAL

4. MILIEU PHYSIQUE

4.1. CLIMAT

L'étude du climat se base sur les relevés météorologiques de la station de **Chartres-Champhol**, située à **8,5 km** du site d'étude.

Le climat est de type **océanique**, soit un climat **tempéré**, aux hivers et étés plutôt doux. La température moyenne est située autour de **11,4°C** sur la période 1991-2020. Le mois le plus chaud est juillet, avec une température moyenne de 25,2°C et le mois le plus froid est janvier, avec une température moyenne de 4,3°C.

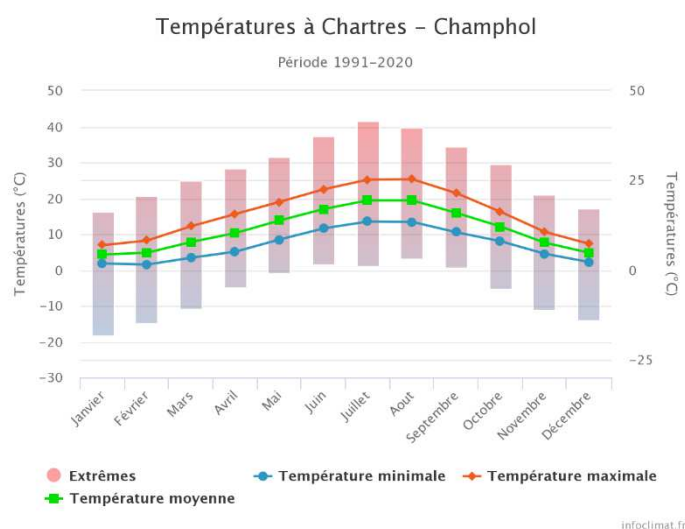


Figure 5 : Températures sur la période 1991-2020, station de Chartres-Champhol - infoclimat.fr

Le cumul moyen annuel de précipitations pour la station de Chartres-Champhol est de **598,9 mm**, soit dans la moyenne française pour ce climat. Les précipitations sont réparties globalement équitablement tout au long de l'année, avec cependant un maximum sur la période octobre-novembre-décembre et un minimum sur la période février-mars-avril.

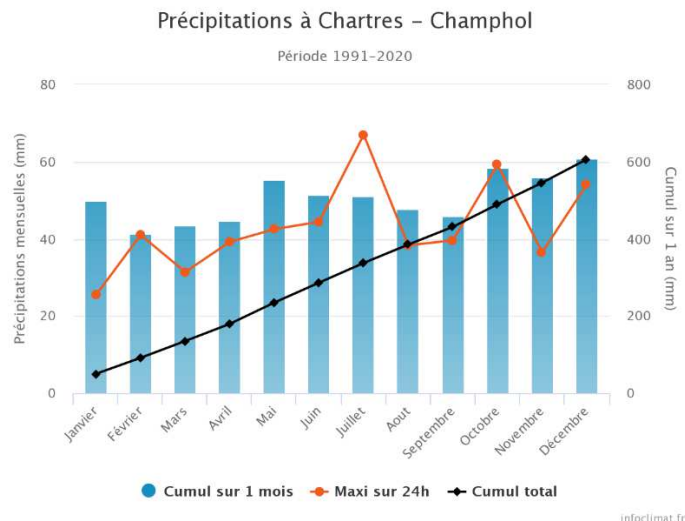


Figure 6 : Précipitations sur la période 1991-2020, station de Chartres-Champhol - infoclimat.fr

4.2. GÉOLOGIE

Selon la carte géologique de la France au 1/50 000 du BRGM, le secteur du projet est situé sur une **couche de limon des plateaux** (couche LP sur la carte suivante). Une **couche d'argiles à silex remaniées, gélifractées** (couche RS4 sur la carte suivante) est également présente à proximité.

Limon des plateaux : Ces limons, d'origine éolienne périglaciaire, sont d'épaisseur très variable, entre **2 et 4 m**. La caractéristique des limons de cette région est l'existence d'une hydromorphie importante qui paraît être en relation, non avec l'argile à silex, mais avec la présence de vieux limons dégradés qui s'opposent à la percolation de l'eau. Le niveau imperméable presque constant, qui a notamment pu être constaté sur le site, correspond à des paléosols développés sur de vieux limons évolués et dégradés. Ces paléosols argileux épais constituent un plancher plus ou moins proche de la surface du sol au-dessus duquel s'accumulent les eaux qui ne peuvent s'y infiltrer. D'où le développement, dans cette zone de battement de la nappe, d'un horizon à pseudogley, caractérisé par un réseau de pores entièrement démolis, non communiquant, et par la concentration saisonnière d'oxyde ferrique donnant naissance à des taches rouille puis à des concrétions.

Argiles à silex remaniées : Remaniées en nappe au Quaternaire, elles présentent des traces de transport et de gélifraction (fragmentation due à l'augmentation de volume provoquée par le gel).

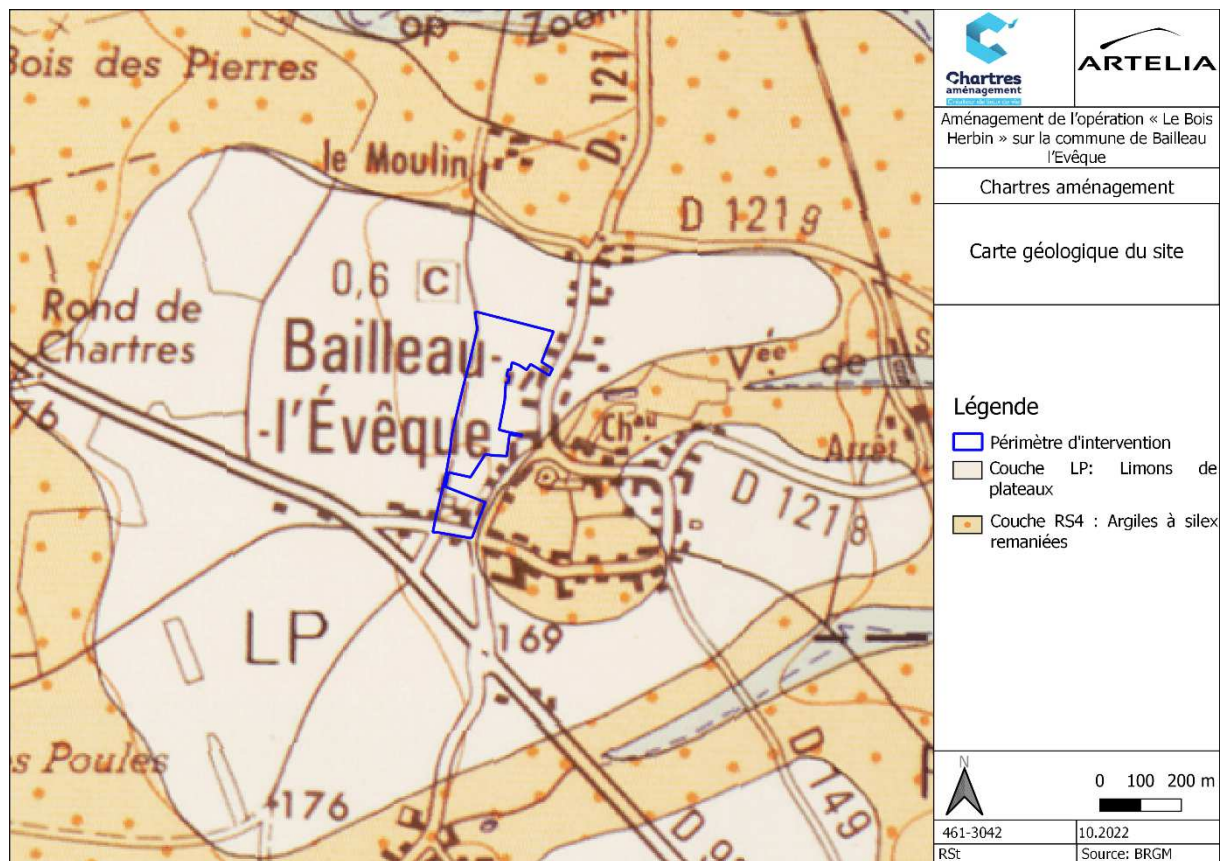


Figure 7 : Carte géologique du site du projet – BRGM

4.3. TOPOGRAPHIE

Une analyse topographique a été effectuée, afin de déterminer si le site d'étude se situe dans un contexte de pente, fond de vallée, talweg etc. qui serait susceptible de favoriser l'accumulation ou le passage de l'eau dans le sol. Le site d'étude se situe en moyenne à 168 m d'altitude et présente une pente moyenne d'1%, d'ouest en est, le point bas étant situé à l'est.

Le secteur de la phase 1 présente une altimétrie plus élevée que les secteurs des autres phases.

5. MILIEU NATUREL

5.1. ZONAGE DE PROTECTION ET D'INVENTAIRE

5.1.1. Zonages réglementaires

5.1.1.1. Natura 2000

Le réseau européen Natura 2000 s'appuie sur deux textes principaux : la directive dite "Oiseaux", adoptée en 1979 et la directive dite "Habitats", adoptée en 1992. La démarche Natura 2000 vise la protection et la constitution d'un réseau de sites naturels reconnus pour abriter des habitats naturels ou des espèces remarquables nécessaires au maintien de la biodiversité en Europe.

Ces deux directives indiquent notamment comment les sites qui sont intégrés au réseau Natura 2000 doivent être pris en compte si un projet a des impacts directs ou indirects sur l'un de ces sites. Elles laissent aux Etats membres la liberté des moyens à mettre en œuvre pour atteindre ces objectifs. Elles sont transposées dans le droit français dans les articles L.414-4 et L.414-5 ainsi que R.414-19 à R.414-24 du Code de l'environnement.

Le site du projet n'est pas inclus dans un site Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche est localisé à **9 km** et correspond à la « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents ».

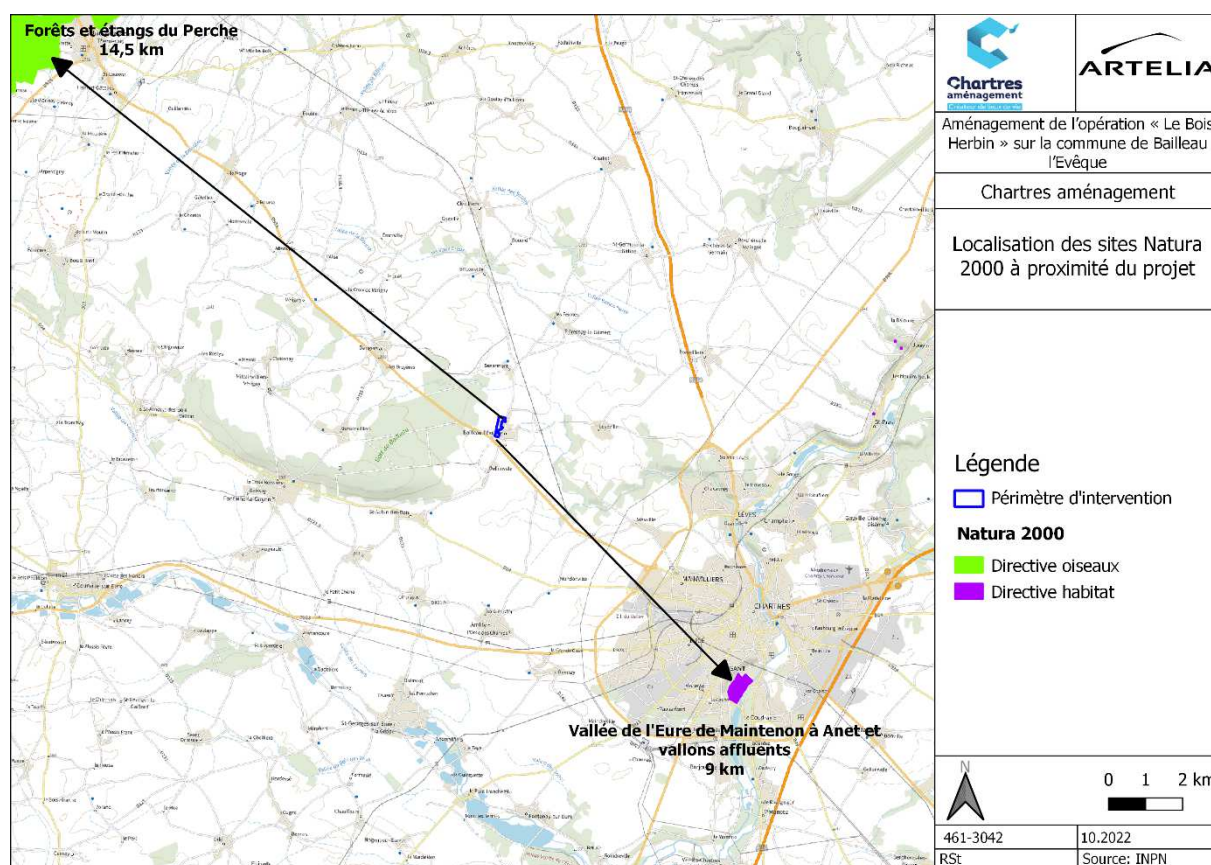


Figure 9 : Localisation du site projet par rapport aux sites Natura 2000 les plus proches

5.1.1.2. ZICO

Les ZICO sont des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux, ce sont des zones présentant un intérêt majeur qui regroupent une grande population d'oiseaux sauvages. Ces sites n'ont pas de statut juridique particulier. Les ZICO sont notamment très utiles dans l'analyse des trames vertes et bleues. Les sites les plus appropriés à la conservation des oiseaux les plus menacés sont classés totalement ou partiellement en Zones de Protection Spéciales (ZPS). Ces dernières, associées aux Zones Spéciales de Conservation (ZSC) constituent le réseau des sites Natura 2000.

Le site du projet n'est pas inclus dans une ZICO. La plus proche, nommée « Forêt du Perche » est localisée à **14,7 km**.

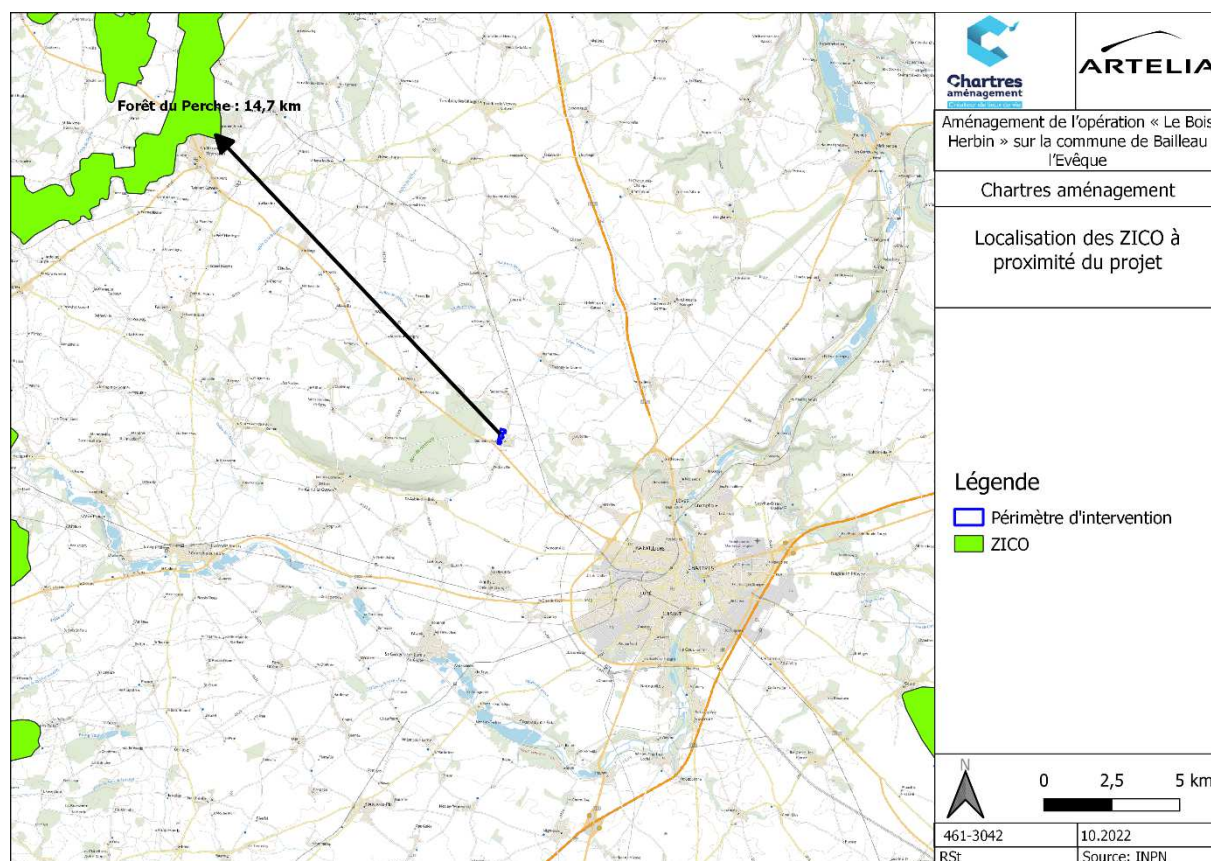


Figure 10 : Localisation des ZICO à proximité du projet – INPN

5.1.1.3. Arrêtés préfectoraux de protection de Biotope

L'arrêté préfectoral de protection de Biotope a pour objectif la préservation des milieux naturels nécessaires à l'alimentation, à la reproduction, au repos ou à la survie des espèces animales ou végétales protégées par la loi. Un biotope est une aire géographique bien délimitée, caractérisée par des conditions particulières (géologiques, hydrologiques, climatiques, sonores, etc.).

Il peut arriver que le biotope soit constitué par un milieu artificiel (combles des églises, carrières), s'il est indispensable à la survie d'une espèce protégée.

Cette réglementation vise donc le milieu de vie d'une espèce et non directement les espèces elles-mêmes.

Aucun APPB n'est situé dans ou à proximité du site d'étude. Le plus proche est situé à **19,2 km** et se nomme « Marais de Boizard ».

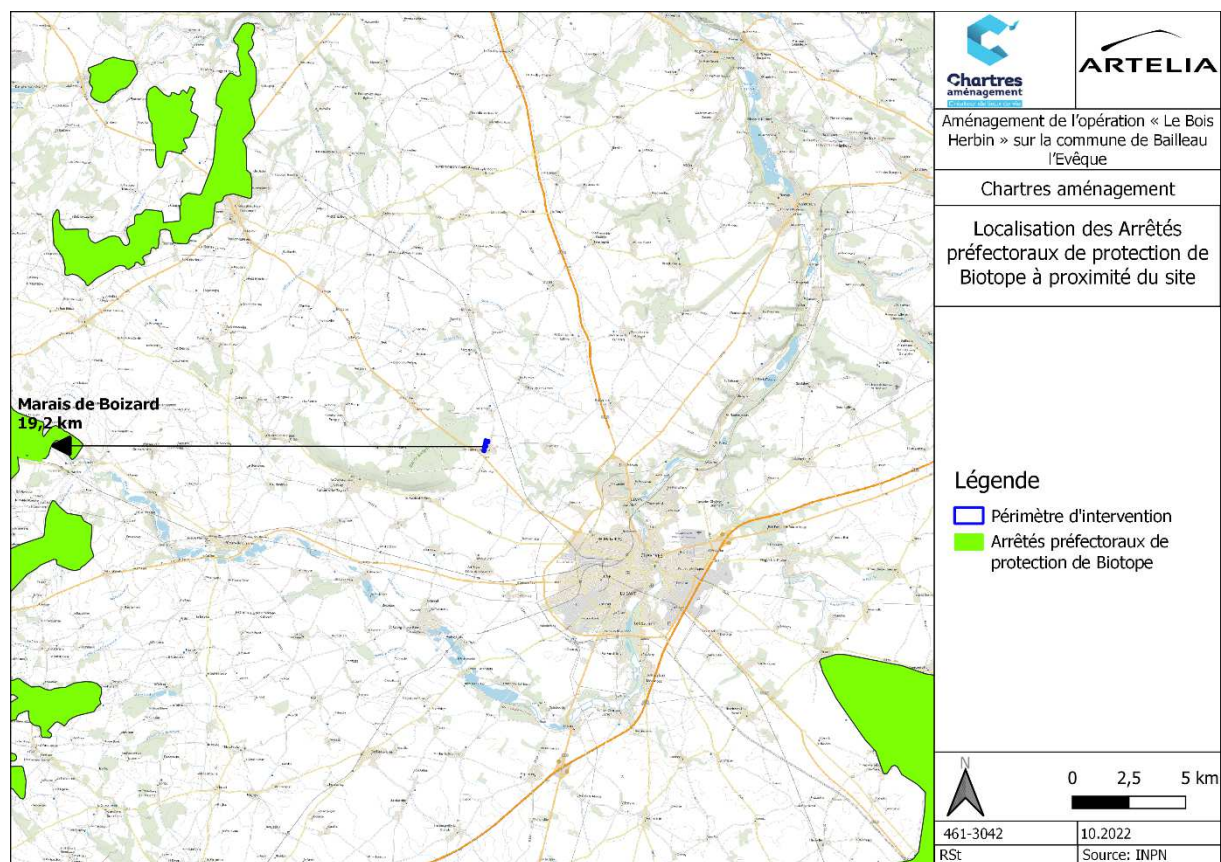


Figure 11 : Localisation des arrêtés préfectoraux de protection de Biotope les plus proches du site – INPN

5.1.1.4. Réserves et parcs naturels

5.1.1.4.1. Identification des réserves naturelles

Une réserve naturelle nationale est un outil de protection à long terme d'espaces, d'espèces et d'objets géologiques rares ou caractéristiques, ainsi que de milieux naturels fonctionnels et représentatifs de la diversité biologique en France. Ces sites sont soustraits à toute intervention artificielle susceptible de les dégrader mais peuvent faire l'objet de mesures de réhabilitation écologique ou de gestion en fonction des objectifs de conservation.

Les réserves naturelles régionales présentent les mêmes caractéristiques de gestion que les réserves naturelles nationales, à ceci près qu'elles sont créées par les Régions. Elles constituent aujourd'hui à la fois un vecteur des stratégies régionales en faveur de la biodiversité et un outil de valorisation des territoires.

La réserve naturelle nationale la plus proche du site est localisée à 39 km environ. Il s'agit de la réserve nommée « Etangs et rigoles d'Yvelines ».

La réserve naturelle régionale la plus proche du site est localisée à 38 km environ. Il s'agit de la réserve nommée « Vallées des Cailles ».

Aucun périmètre de protection est relevé dans un rayon de 50 km autour du site.

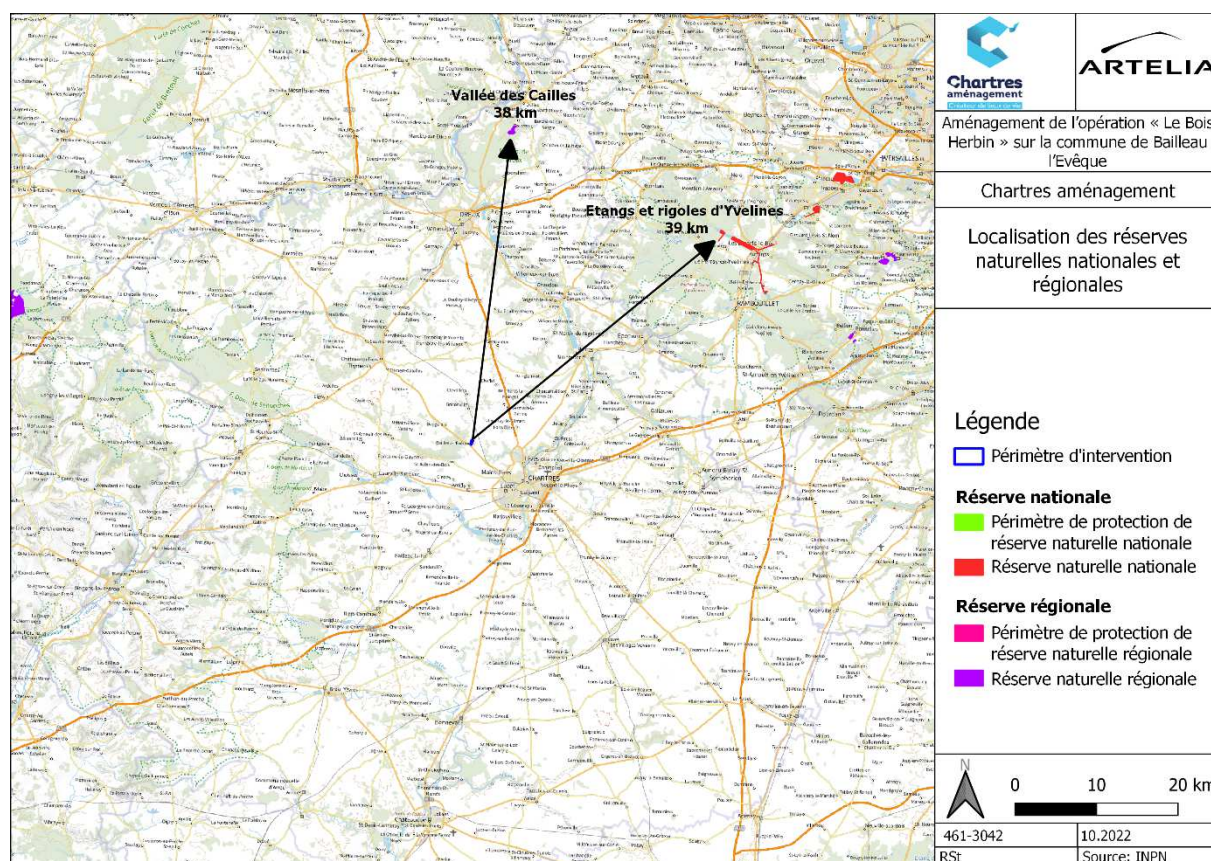


Figure 12 : Réserves naturelles à proximité du site – INPN

5.1.1.4.2. Parcs naturels

Les parcs naturels sont des espaces qui ont pour objectif de mettre en valeur et de protéger certains espaces ruraux possédant des paysages, un patrimoine culturel ou des milieux naturels considérés comme fragile mais de grande qualité.

Le site du projet ne figure pas dans le périmètre d'un parc naturel national ou régional. Le parc naturel le plus proche est le parc régional du Perche, localisé à 21 km.

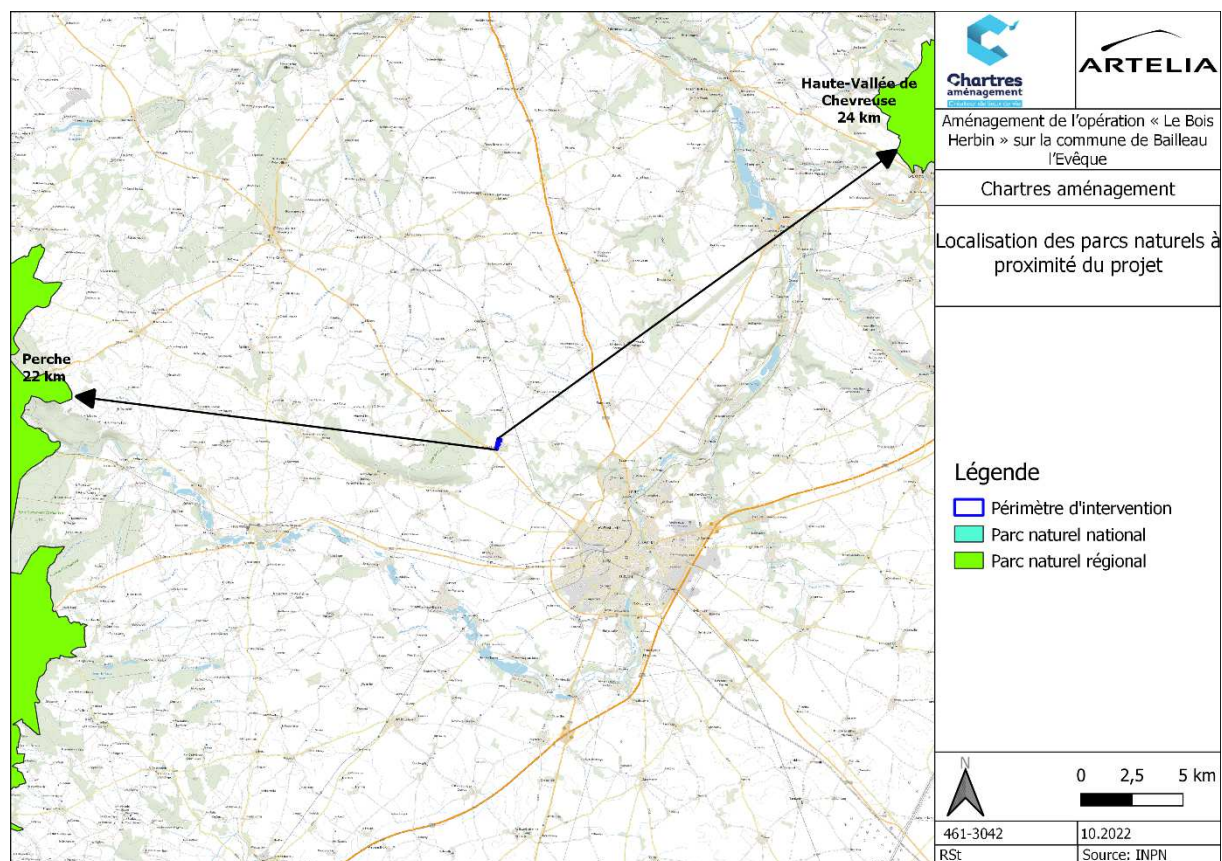


Figure 13 : Localisation des parcs naturels à proximité du projet – INPN

5.1.1.5. Trame verte et bleue

Suite au Grenelle de l'environnement, la France a mis en place en 2007 un outil d'aménagement durable des territoires pour préserver la biodiversité, la trame verte et bleue (TVB). Cet outil décrit le maillage constitué par les corridors biologiques, les réservoirs de biodiversité et les zones tampon avec comme objectif final la liaison entre les différents milieux naturels.

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE), co-élaboré par l'État et le conseil régional, est le volet régional de la trame verte et bleue.

La commune de Bailleau l'Evêque est soumise au SRCE centre de vie Chartres. Le site du projet n'est pas traversé ou inclus dans la trame verte et bleue. Le corridor écologique le plus proche est situé à 7 km environ. Le réservoir de biodiversité le plus proche est localisé à 9km environ. Le cours d'eau inscrit au SRCE le plus proche est situé à plus de 6 km.

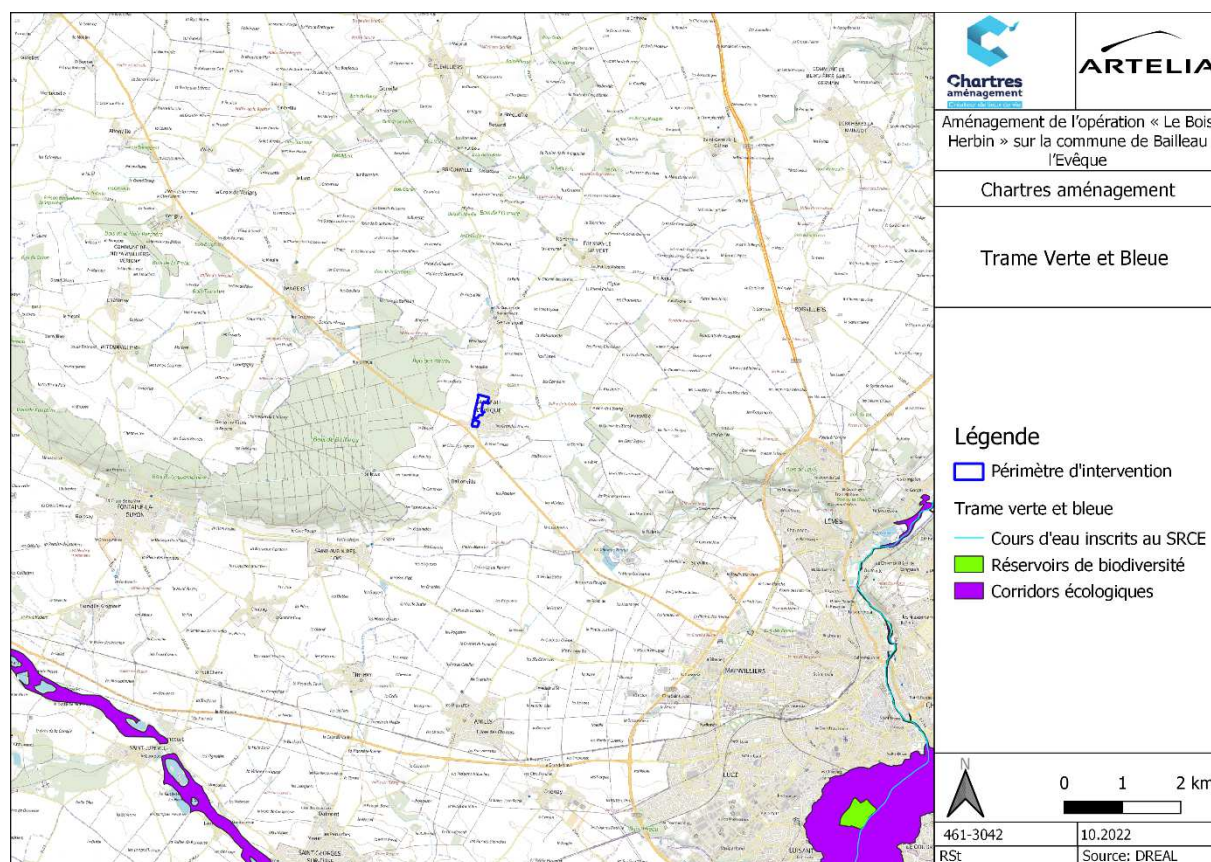


Figure 14 : Trame verte et bleue à proximité du site du projet - DREAL Centre Val de Loire

5.1.2. Zonages d'inventaires

5.1.2.1. ZNIEFF

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont répertoriées suivant une méthodologie nationale, en fonction de leur richesse ou de leur valeur en tant que refuge d'espèces rares ou relictuelles pour la région (circulaire du 14 mai 1991 du ministère chargé de l'environnement).

Deux types de zones sont distingués :

- Les ZNIEFF de type I : ce sont des sites fragiles, de superficie généralement limitée, qui concentrent un nombre élevé d'espèces animales ou végétales originales, rares ou menacées, ou caractéristiques du patrimoine naturel régional ou national ;
- Les ZNIEFF de type II : ce sont généralement de grands ensembles naturels diversifiés, sensibles et peu modifiés, qui correspondent à une unité géomorphologique ou à une formation végétale homogène de grande taille.

Le site du projet ne figure pas dans une ZNIEFF. La plus proche est une ZNIEFF de type 1, nommée « Cavités à chiroptères de la Bussière, des Grands Larris et des Clous Gaillards » et localisée à **10 km** environ du projet.

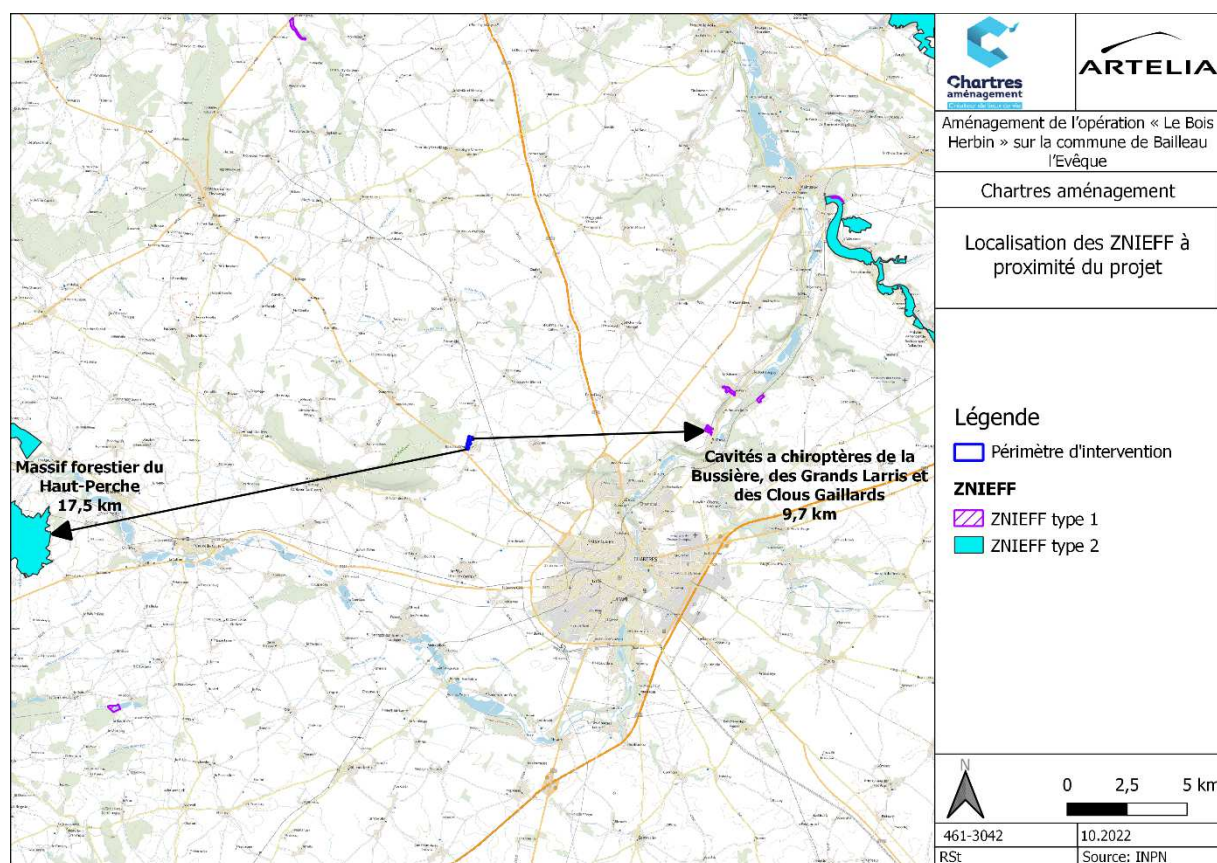


Figure 15 : Localisation des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique à proximité du projet – INPN

5.1.2.2. RAMSAR

Signataire de la Convention de Ramsar en 1971, la France a ratifié ce traité en 1986. Elle s'est alors engagée sur la scène internationale à préserver les zones humides de son territoire.

La très grande majorité des sites Ramsar français ont été créés sur des aires déjà protégées en totalité ou en partie par d'autres statuts (Parc naturel régional, réserve de chasse, sites du Conservatoire du littoral, sites Natura 2000, etc.) ou disposant d'une gestion intégrée.

Les actions de conservation et de gestion développées sur ces aires protégées servent à maintenir les caractéristiques écologiques des sites Ramsar.

Le site de projet n'est pas inclus dans un site RAMSAR. Le site le plus proche est le site de « Marais Vernier Et Vallée De La Risle », localisé à **110 km**.

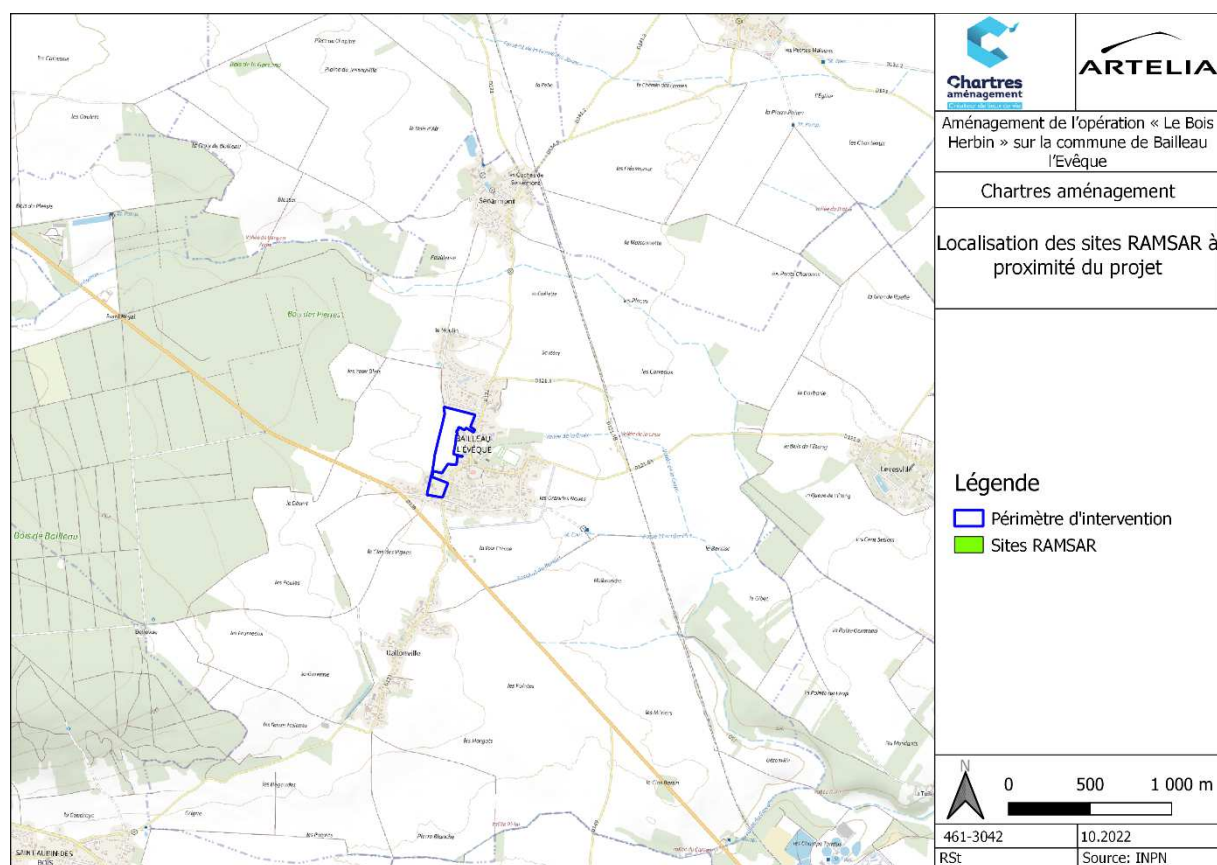


Figure 16 : Localisation des sites RAMSAR à proximité du projet - INPN

5.1.2.3. Zones humides

Les zones humides se caractérisent par une biodiversité exceptionnelle. Par leurs différentes fonctions, elles jouent un rôle primordial dans la régulation de la ressource en eau, l'épuration et la prévention des crues. Menacées par les activités humaines et les changements globaux, ce patrimoine naturel fait l'objet d'une attention toute particulière. Sa préservation représente des enjeux environnementaux, économiques et sociaux importants.

5.1.2.3.1. Prélocalisations des zones humides

Une étude bibliographique a été réalisée afin de repérer si le site du projet présentait des probabilités d'être localisé sur des zones humides. Pour cela, la topographie, les cartes de l'état-major (1820-1866), les unités cartographiques de sol, l'enveloppe zone humide de France et l'enveloppe zone humide du SDAGE Seine-Normandie ont été étudiées.

Le site du projet est concerné pour l'entièreté de la phase 2 et la moitié de la phase 3 par une probabilité de zone humide. Des investigations sur le terrain ont été réalisées afin de déterminer si la présence de zone humide était avérée et le cas échéant, de délimiter cette zone.

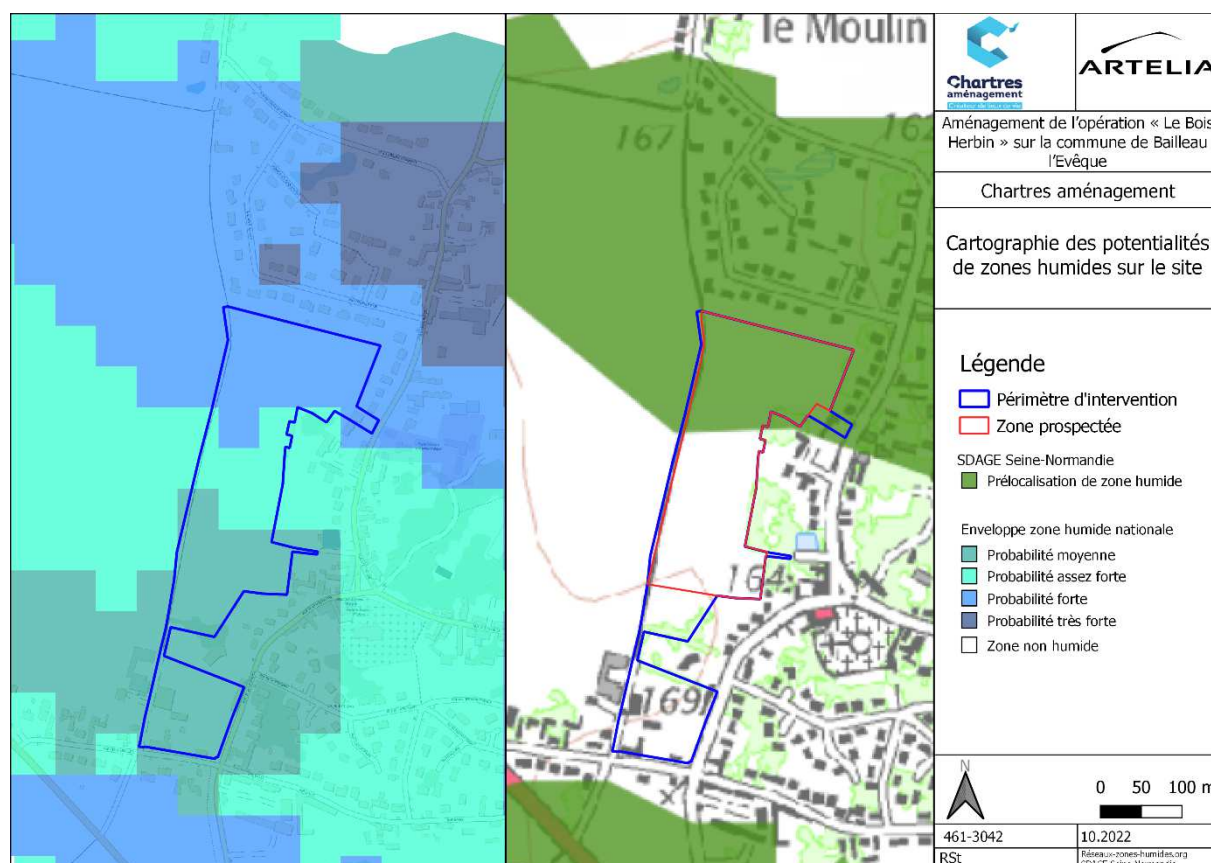


Figure 17 : Prélocalisations de zones humides - réseau-zone-humide.org et SDAGE Seine Normandie

5.1.2.3.2. Détermination de zones humides – Investigations terrain

Le croisement de l'étude bibliographique et de l'emprise travaux a permis de définir une zone correspondant à la potentialité d'une zone humide impactée par le projet (cf. zone rouge sur la carte précédente). Les investigations terrains ont été réalisées dans cette zone. Cette zone correspondant à une parcelle cultivée, seuls des sondages pédologiques ont été réalisés, étant donné qu'il n'existait pas de végétation spontanée. Les résultats de la prospection sont présentés sur la carte ci-dessous.

Le site d'étude présente ainsi une zone humide d'environ 280 à 300 m² à l'est du secteur de la phase 2.

Les résultats de l'étude zone humide (présentés sur la figure suivante) ont pu être transposés aux plans temporaires prévus par l'architecte pour l'aménagement du site. Il s'est avéré que le projet, s'il était maintenu tel quel, impacterait significativement la zone humide car elle est localisée au niveau de la future voirie. Afin d'éviter cela, l'architecte a redessiné le plan esquisse afin de proposer un aménagement permettant d'éviter totalement la zone humide (Figure 19 : Evolution des plans projets suite à la délimitation de la zone humide sur le site - Plans de l'architecte).

Pour empêcher l'assèchement de cette zone en raison d'une rupture avec les écoulements des eaux pluviales, il est envisagé d'utiliser la zone humide comme un des moyens de gestion des eaux pluviales. Il s'agit toutefois de s'assurer que la gestion des eaux pluviales n'entraîne pas la mise en eau permanente de cette zone, qui ne serait alors plus qualifiée de zone humide.

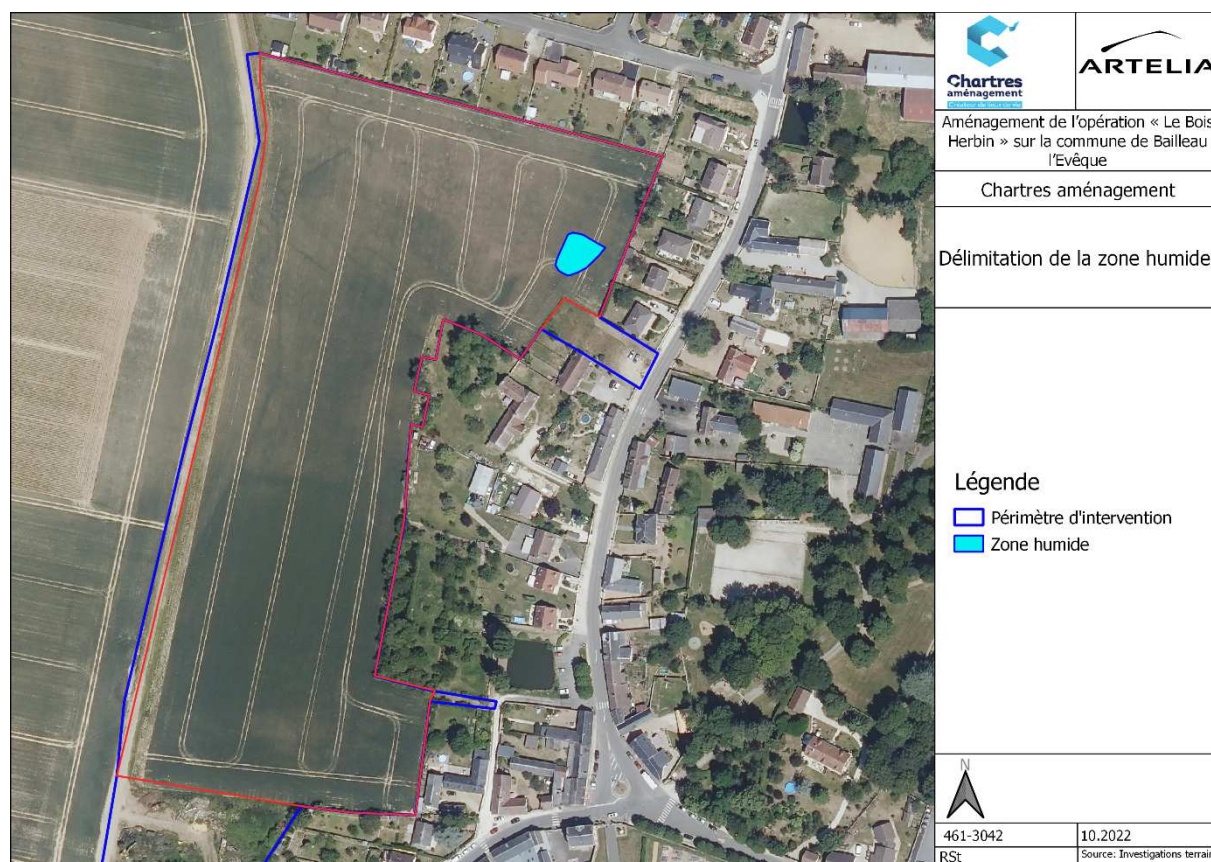


Figure 18 : Délimitation de la zone humide localisée sur le site du projet – Investigations terrain ARTELIA

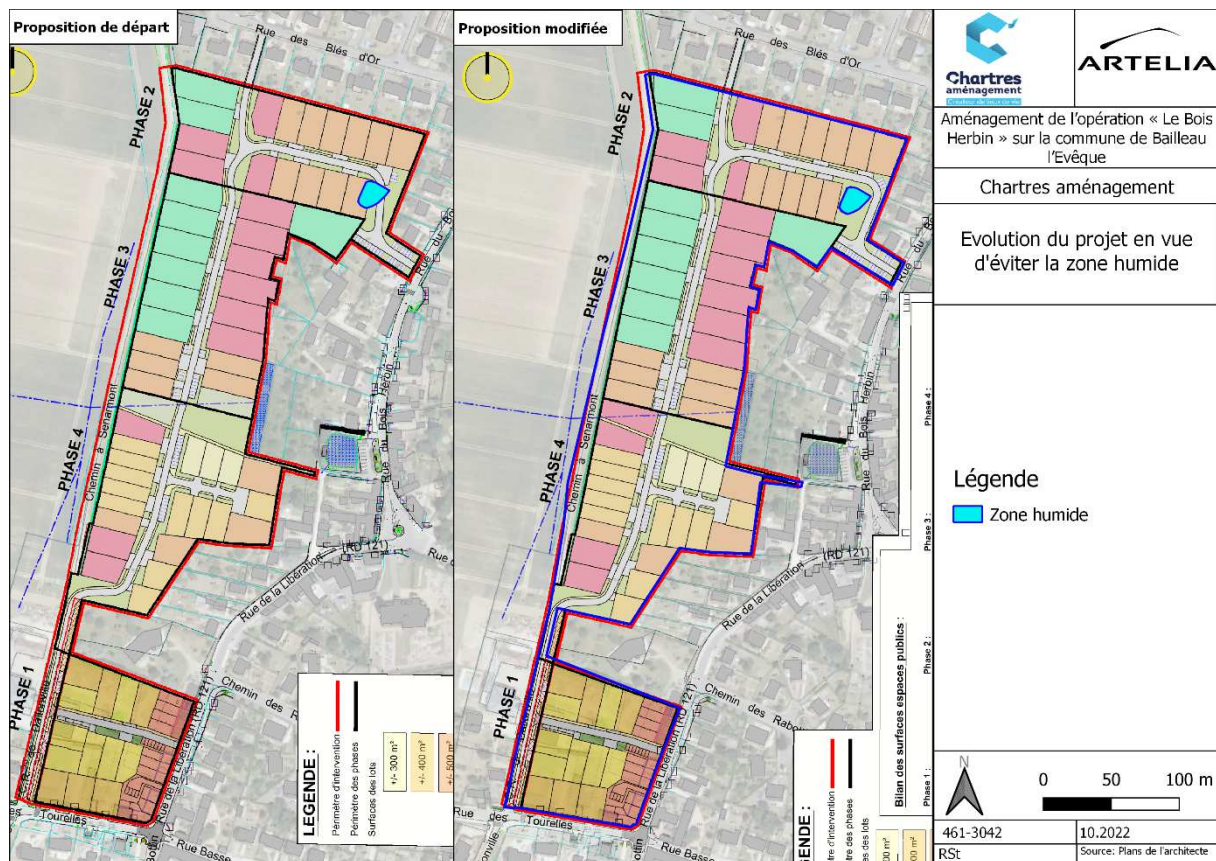


Figure 19 : Evolution des plans projets suite à la délimitation de la zone humide sur le site - Plans de l'architecte

5.1.2.4. Espaces naturels sensibles

Le Code de l'urbanisme précise dans l'article L113-8 que « le département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non, destinée à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels selon les principes posés à l'article L. 101-2 ».

Le département dispose pour cela d'un droit de préemption (qu'il exerce en concertation avec les communes, ou qu'il peut céder aux communes) et de la possibilité d'instituer une taxe départementale.

Un Espace Naturel Sensible est un espace de nature ouvert au public, reconnu d'intérêt patrimonial pour ses qualités paysagères, écologiques, sociales et culturelles ; dont le département est propriétaire et assure la pleine responsabilité de gestion.

Le site du projet n'est pas localisé dans un espace naturel sensible. Le plus proche, nommé « Mézières-Ecluzelles-Charpont » est situé à **24 km**.

5.2. FAUNE-FLORE

Le projet concernant principalement des surfaces agricoles en culture intensive ou une friche d'entreprise, ces terrains ne sont pas propices à l'établissement d'une biodiversité importante.



Figure 20 : Photographies du site, secteurs des phases 2, 3 et 4 : systèmes agricoles

5.3. HYDROGRAPHIE ET HYDROGÉOLOGIE

Le site d'étude est situé sur le **bassin versant de l'Eure**, du **confluent du ruisseau d'Houdouenne au confluent du Coinon**. Les cours d'eau les plus proches sont la **Vallée de Berg Op Zoom** (située à 500 m du site) et la **Vallée de la Croix** (bras du Coinon, dit aussi le Couanon) localisée à 420 m du site.

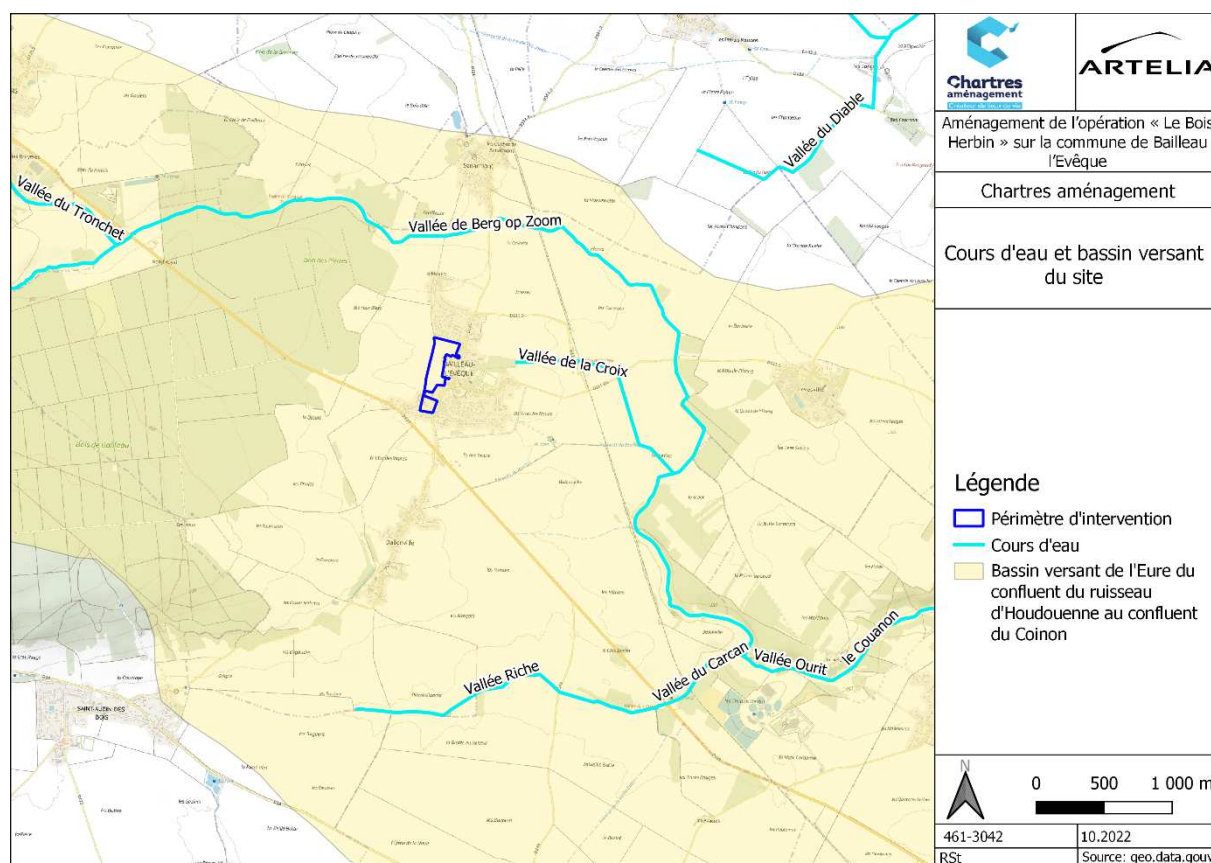


Figure 21 : Cours d'eau et bassin versant du site - geo.data.gouv

5.3.1. SDAGE Seine-Normandie

La directive cadre sur l'eau fixe un principe de non-détérioration de l'état des eaux et des objectifs ambitieux pour leur restauration. Le Sdage, schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, est le principal outil de mise en œuvre de la politique communautaire dans le domaine de l'eau.

Le site du projet est localisé sur le territoire du **SDAGE Seine-Normandie 2022-2027** qui a été pris en compte pour les problématiques liées à l'aménagement et à la gestion des eaux du projet, notamment la gestion des eaux pluviales.

La commune de Bailleau-l'Evêque n'est pas intégrée dans un SAGE.

5.3.2. Masse d'eau souterraine

Le site est localisé sur la masse d'eau souterraine nommée « **Craie altérée du Neubourg-Iton-plaine de Saint-André** », code européen : **FRHG211**. Le diagnostic global de la masse d'eau en 2019, réalisé par l'agence de l'eau Seine Normandie est présenté ci-dessous.

DIAGNOSTIC GLOBAL		
ETAT DE LA MASSE D'EAU		
Etat chimique	médiocre	Etat quantitatif
		médiocre
OBJECTIFS D'ATTEINTE DU BON ETAT EN 2027		
Etat chimique	Bon état à l'exception de certains éléments	Etat quantitatif
		Bon état
■ PRESSIONS SIGNIFICATIVES DE LA MASSE D'EAU		
	Diagnostic bassin actuel 2019	Diagnostic bassin à l'horizon 2027
Macropolluants ponctuels	Pression non significative	Pression non significative
Micropolluants ponctuels	Pression non significative	Pression non significative
Nitrates diffus	Pression significative	Pression significative
Phosphore diffus	Pression non significative	Pression non significative
Phytoplanctons diffus	Pression non significative	Pression significative
Prélèvements	Pression significative	Pression significative

Figure 22 : Diagnostic global de la masse d'eau souterraine concernée par le projet – Agence de l'eau Seine Normandie

Les données ADES ont permis de repérer une station piézométrique à St-Aubin-des-Bois, à 3,3 km du site d'étude. Ce point d'eau (code européen FR02548X0005/PFAEP) a permis de situer une profondeur de nappe à **27,4 m** en moyenne (1994-2022).

5.3.3. Zones de répartition des eaux

Le classement en ZRE constitue un signal fort de reconnaissance du déséquilibre durablement installé entre la ressource et les prélèvements en eau existants. Elle suppose en préalable à la délivrance de nouvelles autorisations, l'engagement d'une démarche d'évaluation précise du déséquilibre constaté, de la répartition spatiale des prélèvements et si nécessaire de la réduction de ce déséquilibre en concertation avec les différents usagers, dans un souci d'équité et dans un objectif de restauration durable d'un équilibre quantitatif. Une ZRE est donc caractérisée par une insuffisance chronique des ressources en eaux par rapport aux besoins des usagers.

La zone de projet est incluse dans la ZRE du Cénomani.

5.3.4. Eaux de surface

L'emprise de projet ne comprend pas de masse d'eaux de surface.

5.3.5. Périmètre de captage AEP

La commune de Bailleau-l'Evêque est alimentée en eau potable exclusivement par la **société Cm Eau, responsable de la production et distribution d'eau potable sur le territoire de Chartres Métropole.**

Selon le site aires-captages.fr, le site du projet et la commune de Bailleau l'Evêque **ne se situent pas sur une aire d'alimentation de captage.**

6. MILIEU HUMAIN

6.1. POPULATION

6.1.1. Démographie

La population de Bailleau l'Evêque a globalement diminué entre 2008 et 2019, en passant de 1153 habitants en 2008 à **1 139** habitants en 2019 selon l'INSEE. La moyenne d'âge la plus importante est celle des **45-59** ans en 2019, pour **23 %** de la population, tandis que la plus faible est celle des plus de 75 ans pour 7% de la population.

Tableau 7 : Population historique depuis 1968 à Bailleau l'Evêque

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Population	545	588	682	929	987	1153	1181	1139
Densité moyenne (hab/km²)	27,7	29,9	34,7	47,2	50,2	58,6	60,0	57,9

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges

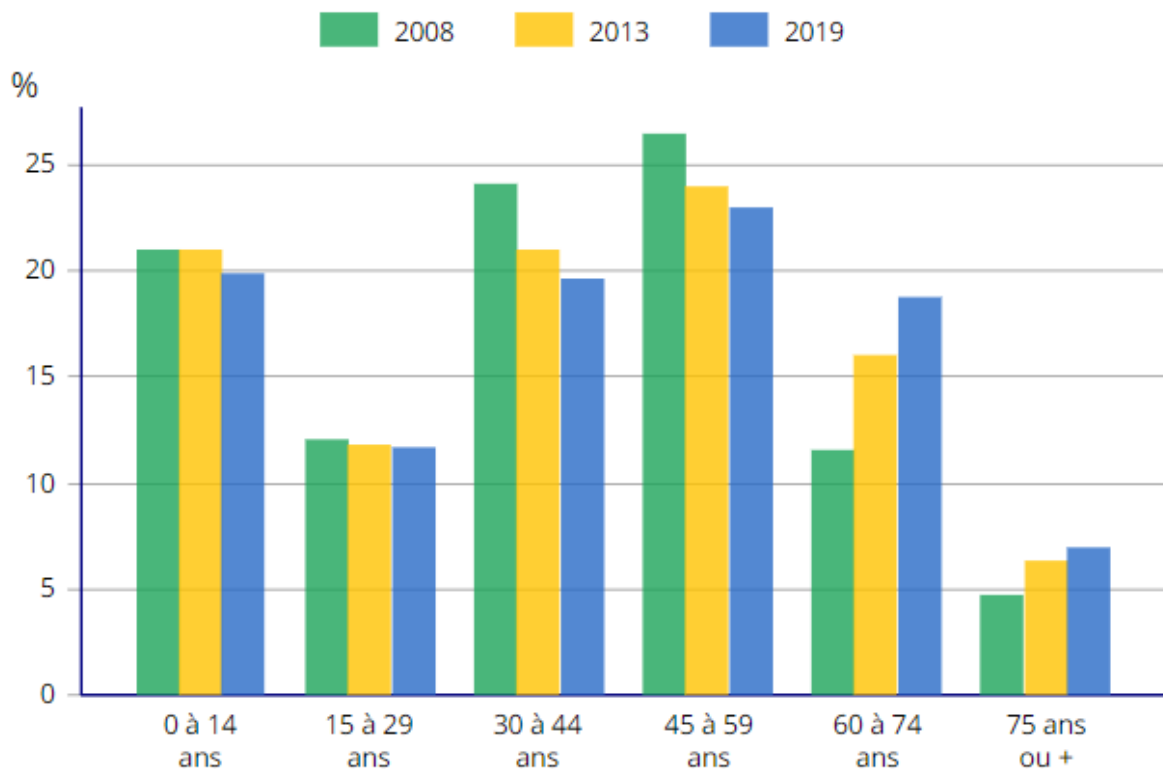


Figure 23 : Population par grande tranche d'âges à Bailleau l'Evêque - INSEE 2022

6.1.2. Emploi

En 2019, **81,1 %** de la population est active à Bailleau l'Evêque, pour 78,6% d'actifs ayant un emploi. Les inactifs sont majoritairement représentés par les élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés et les retraités ou préretraités à hauteur de 15,2 %.

	2008	2013	2019
Ensemble	780	765	697
Actifs en %	78,5	78,4	81,1
Actifs ayant un emploi en %	73,7	74,3	78,6
Chômeurs en %	4,8	4,0	2,4
Inactifs en %	21,5	21,6	18,9
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	6,2	6,8	7,3
Retraités ou préretraités en %	10,1	10,7	7,9
Autres inactifs en %	5,3	4,1	3,7

Figure 24 : Population de 15 à 64 ans par type d'activité - INSEE 2019

6.2. OCCUPATION DES SOLS ET URBANISME

6.2.1. Occupation des sols

L'emprise du projet est principalement occupée par des terres arables hors périmètres d'irrigation et par un tissu urbain discontinu (secteur de la friche).

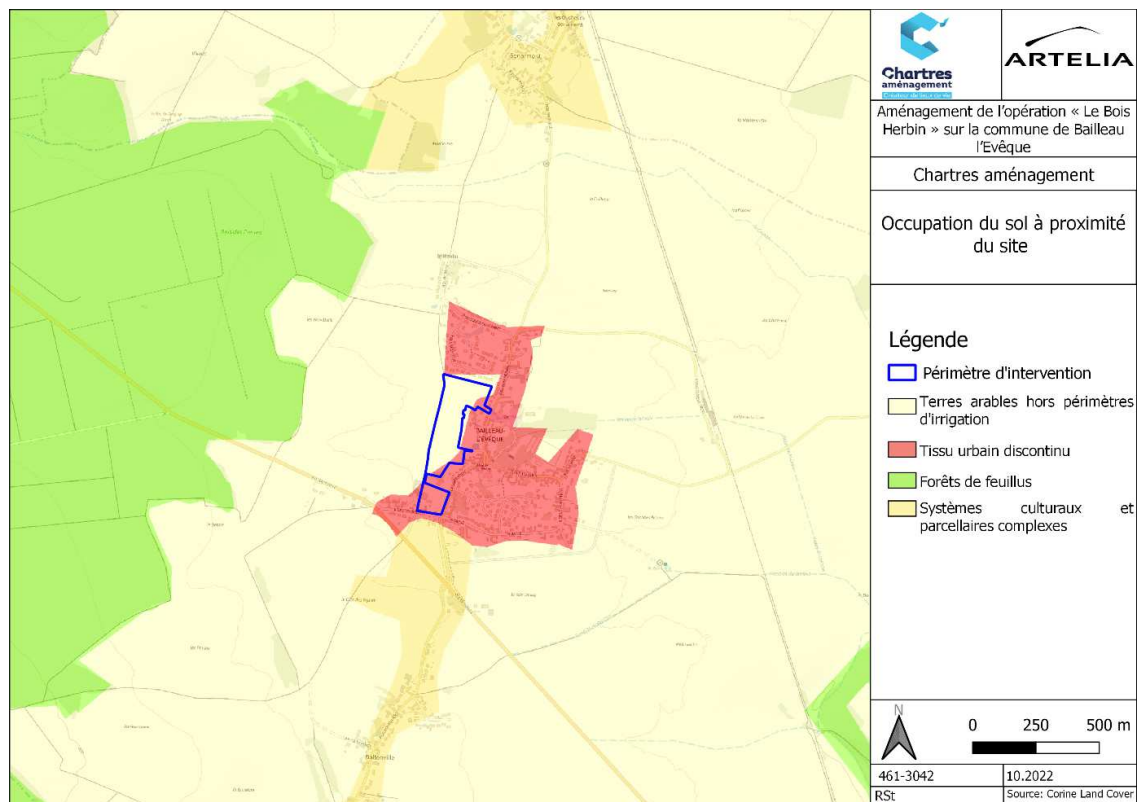


Figure 25 : Occupation du sol à proximité du site - Corine Land Cover 2018

6.2.2. Zonages du PLU

L'emprise du projet est située sur les zones : Ap, AU, UJ et Ua du plan local d'urbanisme.

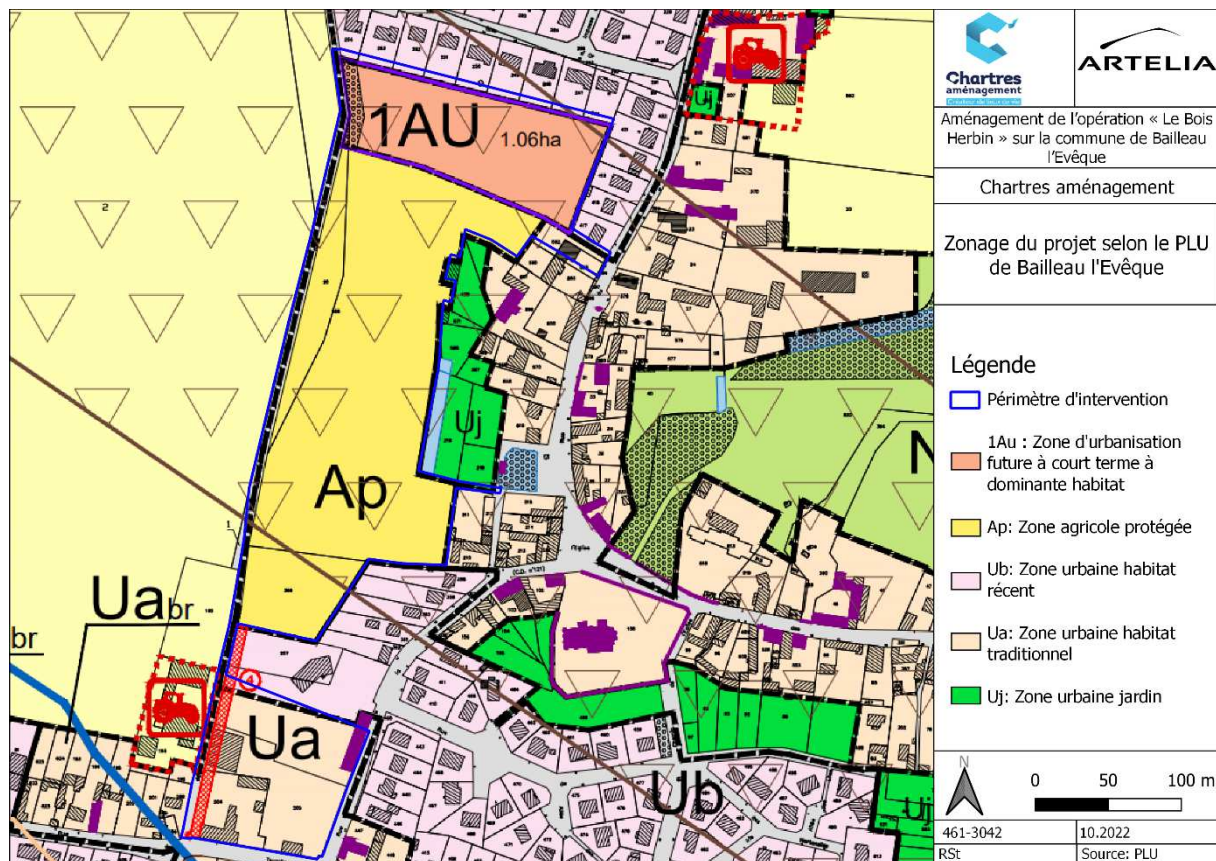


Figure 26 : Zonage du projet selon le PLU de Bailleau l'Evêque – PLU

■ Zone Ap :

- Actuellement, les dispositions du PLU ne permettent pas la réalisation des phases 3 et 4 sur la zone Ap.
- Le PLU doit faire l'objet d'une modification transformant le zonage de la zone Ap concernée par l'emprise projet en zone Au.

■ Zone 1AU :

- Les occupations et utilisations du sol interdites sont les suivantes :
 - Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
 - Les constructions destinées au commerce ;
 - Les constructions destinées à l'industrie ;
 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
 - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
 - Les carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
 - Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
 - Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que les combustibles solides, liquides et gazeux ;
 - Les affouillements et exhaussements du sol.
- Les occupations et utilisations du sol autorisées devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Le projet s'inscrit dans le plan de développement de la commune, et n'est concerné par aucune occupation et utilisation du sol interdites listées précédemment.

Les dispositions d'accès, de voirie, de surface, d'implantation, d'assainissement, constructive et paysagère du PLU au titre de cette zone seront pris en compte dans la conception du projet.

■ **Zone UA :**

- La zone Ua correspond aux secteurs bâtis anciens de la commune, elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.
- Les occupations et utilisation du sol interdites sont les suivantes :
 - les constructions destinées à l'industrie ;
 - les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sauf exception mentionnée à l'article 2 ;
 - le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
 - Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que les combustibles solides, liquides et gazeux ;
 - Les affouillements et exhaussements du sol ;
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées dans l'article 2.

Les dispositions d'accès, de voirie, de surface, d'implantation, d'assainissement, constructive et paysagère du PLU au titre de cette zone seront pris en compte dans la conception du projet.

Le projet est destiné prioritairement à l'habitat, et n'est concerné par aucune occupation et utilisation du sol interdites listées précédemment. La trame bâtie existante sera prise en compte dans la conception des logements de cette zone.

22.3. ACTIVITÉS ET USAGES

22.3.1. Usages à proximité du site

Le site est principalement entouré d'habitations au nord, à l'ouest et au sud. Quelques entreprises y sont également présentes (café, paysagiste, cabinet médical). Les usages à l'ouest du site sont principalement de la balade, et le passage des engins agricoles.

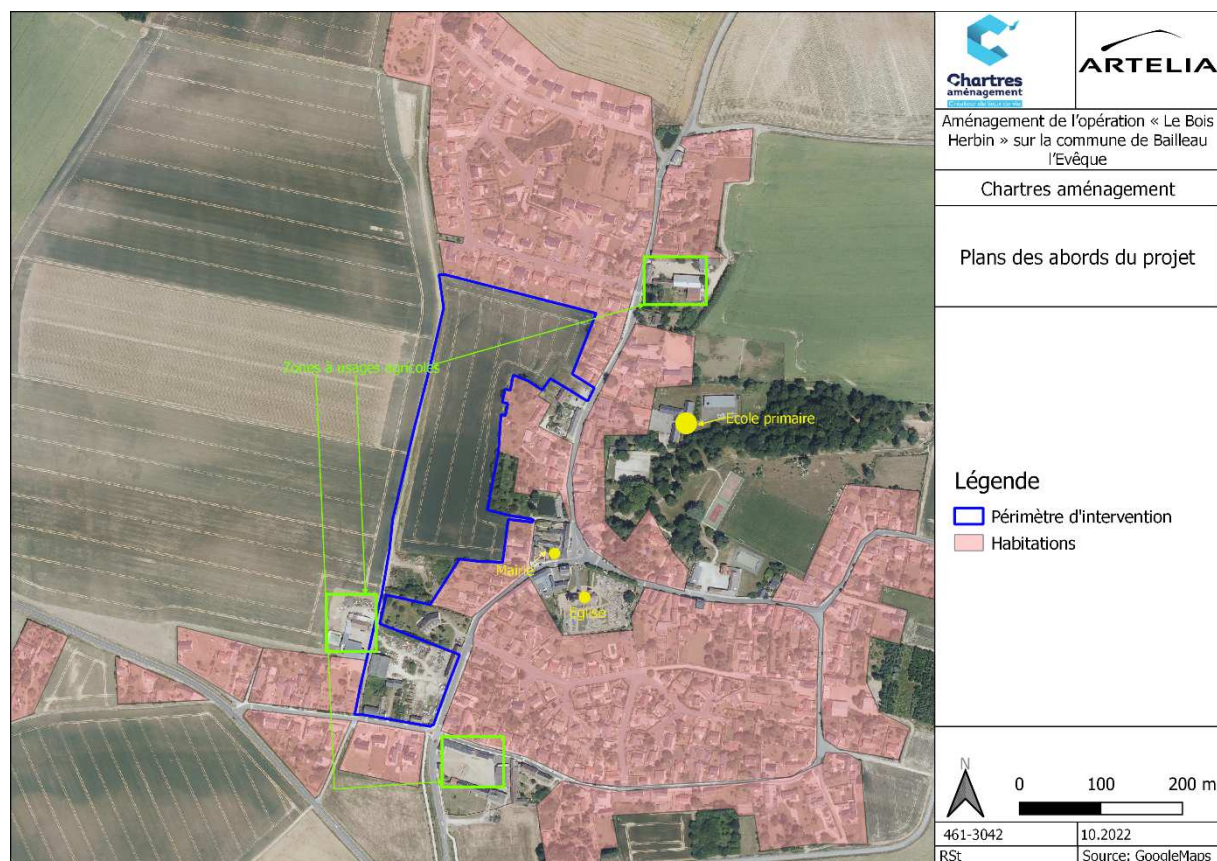


Figure 27 : Alentours du projet – GoogleMaps – Images 2022

22.3.2. Liaisons douces

Actuellement, il n'existe pas de piste cyclable permettant d'accéder à l'emprise du projet (rue des Blés d'Or, rue des Tourelles, rue de la Libération).

Le projet prévoit l'aménagement de liaisons douces au sein de son emprise, ainsi que vers l'existant. Des voies partagées sont notamment privilégiées comme moyens de circulation au sein de la zone à créer. La mise en place du projet amènerait ainsi à améliorer ce sujet.

Le chemin agricole à l'ouest du site est essentiellement utilisé pour le passage des engins agricoles, mais également pour la promenade des riverains. Ce chemin agricole, qu'il est souhaité de conserver, permettra toujours cet espace de promenade. De plus l'aménagement paysager permettra de nouveaux espaces de promenades.

22.3.3. Usages historiques du site

La surface agricole que l'on constate aujourd'hui dans l'emprise du site est en place au moins depuis les années 1950 selon les photographies aériennes d'époque. En revanche, entre 1950 à 1965 cette surface était fragmentée en plusieurs surfaces agricoles. Une zone d'activité d'entreprise existe à l'emplacement actuel de la friche depuis les années 1950-1965.

Point d'intérêt patrimonial : La mare au cœur du bourg est un marqueur des villages euréliens.

22.3.4. Zone de friche

La zone de friche était occupée par l'entreprise Villedieu, une entreprise spécialisée dans la démolition. Celle-ci étant en cessation d'activité, le terrain sera revendu à la SPL Aménagement dans un état permettant l'habitat, pour permettre l'aménagement du secteur de la phase 1. Des mesures de diagnostic de pollution, et le cas avéré de dépollution, seront effectués avant l'aménagement.

22.4. PAYSAGE ET PATRIMOINE

22.4.1. Paysage

D'un point de vue paysager, la majeure partie de l'emprise du projet est située sur la frontière entre le paysage urbain, à l'est, au sud et au nord, et le paysage agricole à l'ouest. La mare, située au centre-est de l'emprise du projet ajoute un élément paysager bucolique.



Figure 28 : Secteurs 2 (limite urbaine), 3 et 4 du projet, à dominante paysagère agricole – ARTELIA – 23.05.2022



Figure 30 : Rue des Tourelles - ARTELIA - 23.05.2022



Figure 29 : Mare - ARTELIA - 23.05.2022

22.4.2. Patrimoine

Un site inscrit identifie un lieu dont l'évolution demande une vigilance toute particulière. L'inscription est le premier niveau de protection qui peut, par la suite, conduire à un classement.

Un site classé correspond à un lieu dont le caractère exceptionnel. Ces sites faisant alors parti du patrimoine national, cela justifie l'utilisation de mesures de protection au niveau national. Le classement ne comporte pas de règlement préétabli, toutefois à compter de la notification au préfet de texte (décret ou arrêté) prononçant le classement d'un site ou d'un monument naturel, tous travaux susceptibles de modifier l'aspect ou l'état du site sont soumis à autorisation spéciale délivrée, selon la nature et l'importance des travaux, par le ministre chargé des sites ou par le préfet.

Les monuments historiques classés et inscrits au titre du patrimoine culturel font l'objet d'une surveillance attentive par les Architectes des Bâtiments de France (ABF).

Les ABF sont amenés à émettre un avis simple au moins quatre mois avant le commencement des travaux qui relèvent d'un régime d'autorisation au titre du code de l'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager et déclaration préalable).

Le site du projet n'est pas proche, ni localisé dans un site classé, inscrit ou patrimonial remarquable, un immeuble classé ou inscrit, une zone de protection aux abords des monuments historiques ou une zone de présomption de prescription archéologique.

Le patrimoine historique le plus proche est le Château de Levesville, immeuble classé inscrit.

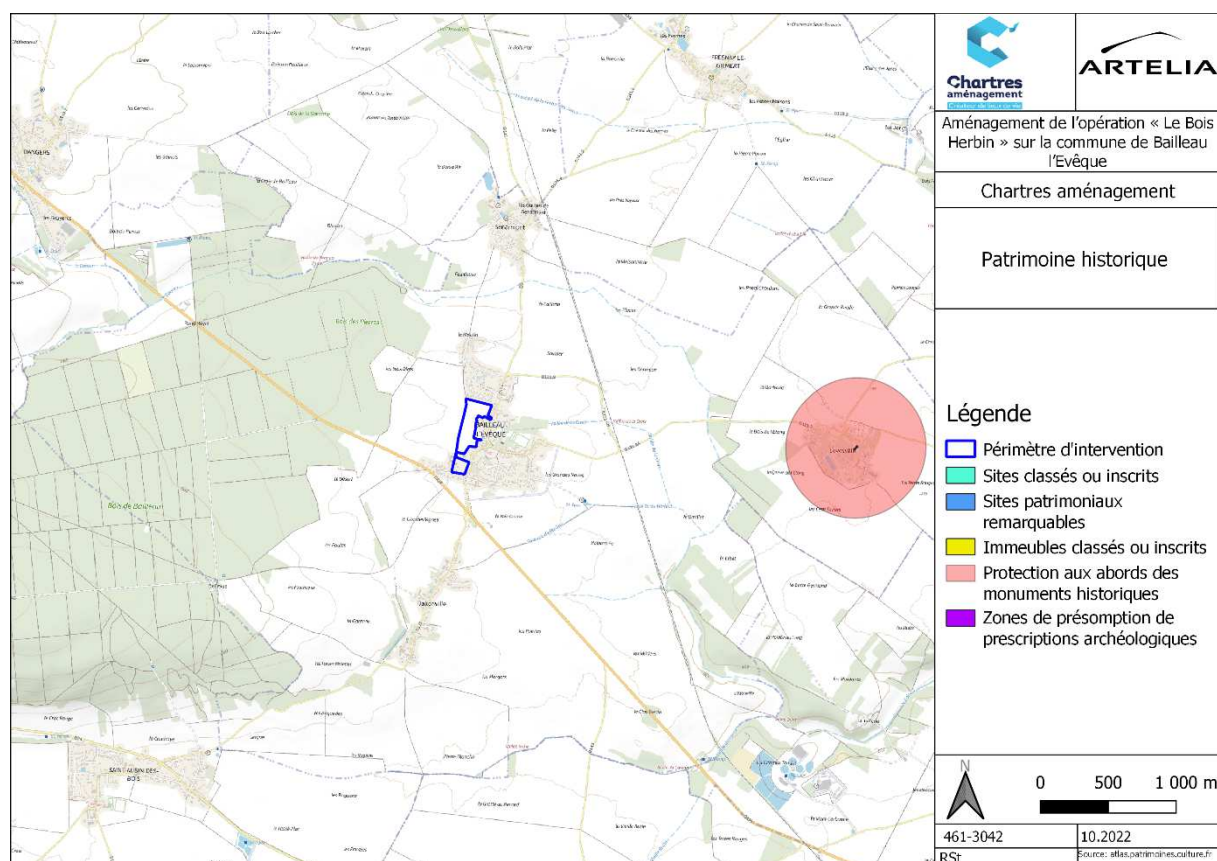


Figure 31 : Patrimoine historique à proximité du projet – atlas.patrimoine.culture.fr

22.4.3. PLU de Bailleau l'Evêque

En application de l'article L123-1-5.3-2° du Code de l'urbanisme, qui précise que : « le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique, identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. » le PLU de Bailleau l'Evêque a identifié divers secteurs et éléments ponctuels. L'article R. 421-23, du Code de l'urbanisme précise que « Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 2° du III de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique » doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Au sein de l'emprise du projet, **un bâtiment est identifié par le PLU de Bailleau l'Evêque**. Il s'agit de **l'ancienne ferme seigneuriale au 18 rue de la Libération**, dans le secteur de la phase 1.

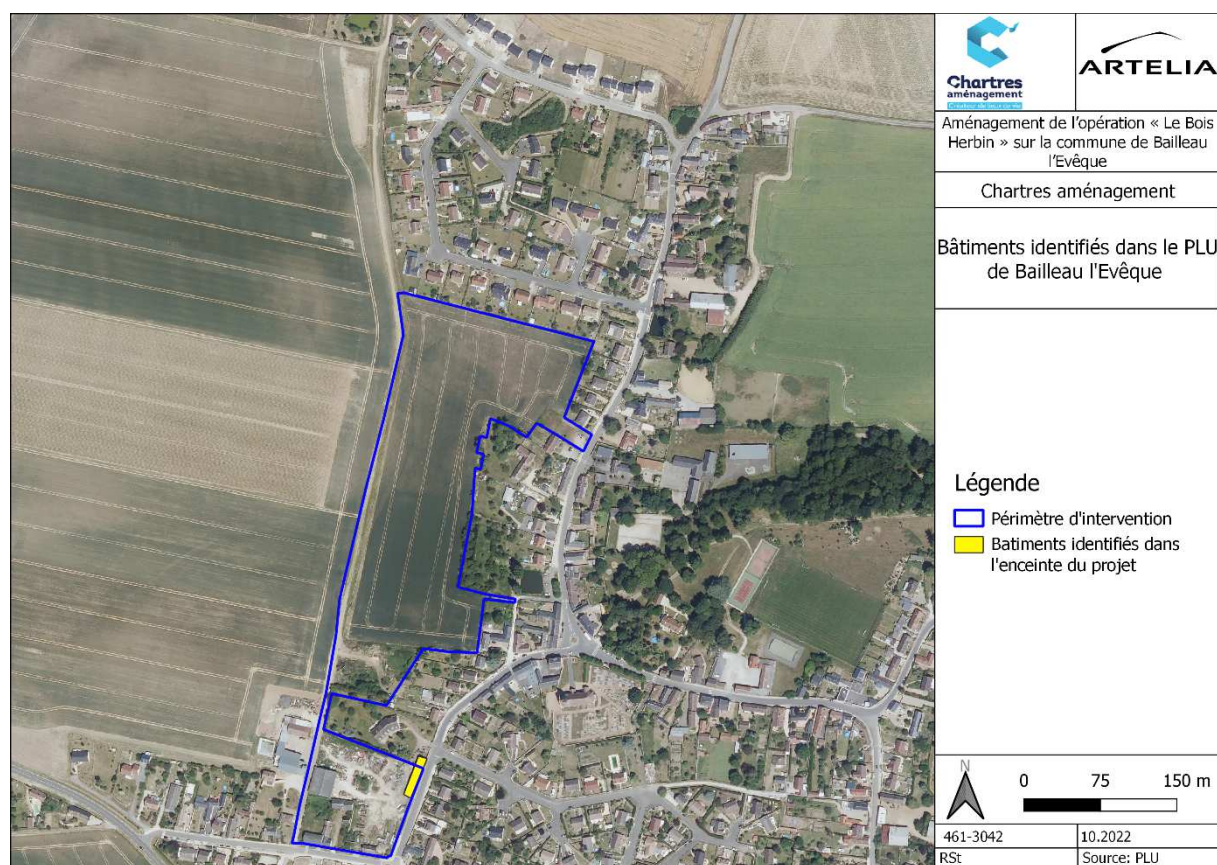


Figure 32 : Localisation des bâtiments identifiés par le PLU – PLU

6.3. TRANSPORT ET MOBILITÉ

La commune de Bailleau l'Evêque est traversée par les routes départementales 939, 121 et 149. La RD 939 passe à 100 m au sud du site du projet tandis que la RD121 le longe sur toute la partie ouest.

L'accès au site peut s'effectuer :

- Via la rue des Blés d'Or au nord du site, prolongée par le chemin agricole à l'ouest (parcelle incluse dans une OAP) ;
- Via la rue des Tourelles, qui rejoint le chemin agricole à l'ouest, et la rue des tourelles qui rejoint la rue de la Libération ;
- Via la rue de la Libération au sud-est du site ;
- Via la rue du Bois Herbin à l'est du site.

Aucune piste cyclable n'a été repérée à proximité du site.

Pour ce qui est des transports en commun, le site internet de la ville indique que la commune bénéficie du service de transport à la demande Filibus, un service de réservation qui fonctionne de 9h à 17h, en période scolaire et en période de vacances scolaires.

La mise en place du projet ajouterait ainsi des voies partagées à ce secteur.

6.4. ENVIRONNEMENT ACOUSTIQUE

Selon la carte stratégique des zones de bruits produite par la préfecture d'Eure-et-Loir, l'axe routier (D939) situé au sud du site et de la commune de Bailleau l'Evêque est classé en catégorie 3, c'est-à-dire un niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) compris entre 70 et 76 db(A). **Le site du projet n'est pas inclus dans cette zone.**

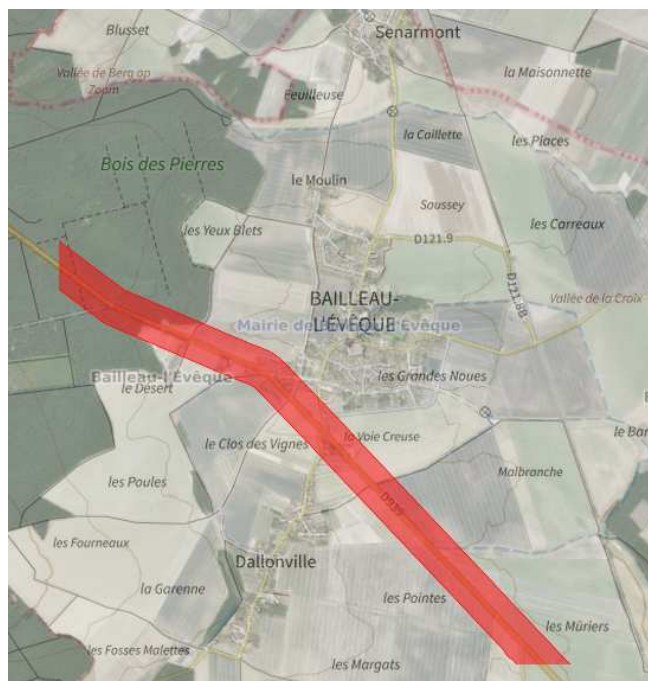


Figure 33 : Secteurs affectés par le bruit dû aux infrastructures de transport routier - Préfecture d'Eure et Loir, classement sonore de 2016

6.5. QUALITÉ DE L'AIR

Selon l'association de surveillance de la qualité de l'air en région Centre-Val de Loire Ligair, **la qualité de l'air à Bailleau l'Évêque, entre le 19.09.2021 et le 19.09.2022 était majoritairement moyenne.** Ceci est représenté par l'indice ATMO, basé sur les seuils européens qui regroupe 5 polluants (PM 2.5, PM10, NO₂, O₃ et SO₂).

La qualité de l'air semble se dégrader sur la période de juillet. Toutefois, ces données n'ont pu être relevées que sur une période d'un an aussi il n'est pas possible d'évoquer une tendance.

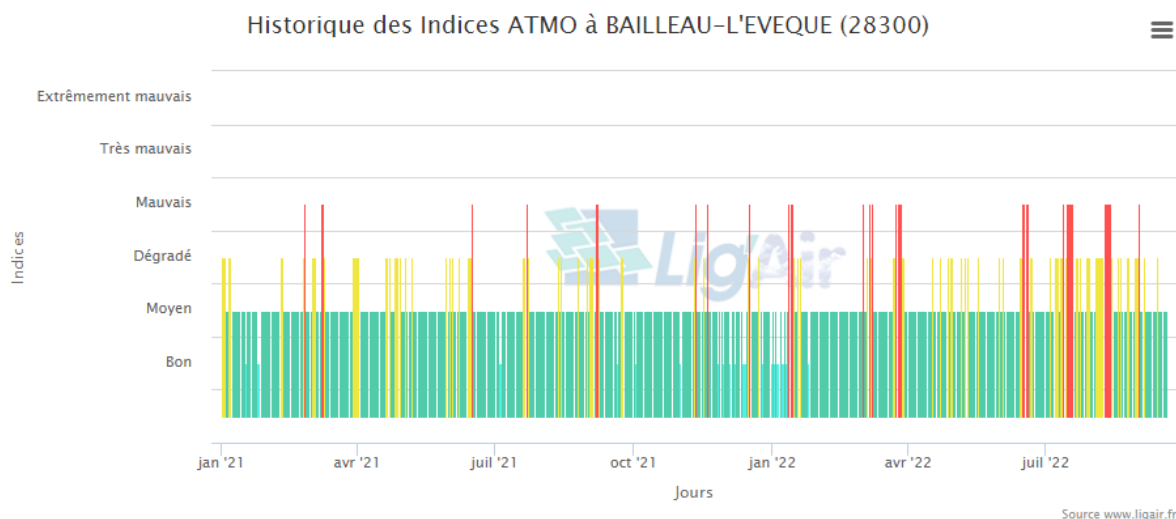


Figure 34 : Historique des indices ATMO sur la commune du site sur la période 19.09.2021 – 19.09.2022 - ligair.fr

Répartition des Indices ATMO à BAILLEAU-L'EVEQUE (28300)

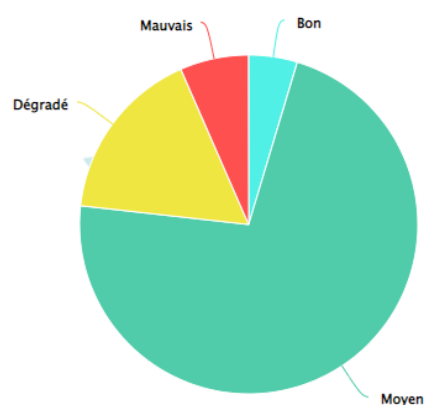


Figure 35 : Répartition des indices ATMO de la commune du site du 19.09.2021 au 19.09.2022 - ligair.fr

7. RISQUES ET ALÉAS

7.1. RISQUES NATURELS

7.1.1. Arrêtés de catastrophes naturelles

Selon Géorisques, la commune recense les arrêtés suivants :

Tableau 8 : Arrêtés de catastrophes naturelles de la commune de Bailleau l'Evêque - Géorisques

Type	Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
Inondations et/ou coulées de boue	INTE1820387A	11.06.2018	11.06.2018	23.07.2018	18.08.2018
	INTE9900627a	25.12.1999	29.12.1999	29.12.1999	30.12.1999
Mouvement de terrain	INTE9900627A	25.12.1999	29.12.1999	29.12.1999	30.12.1999
Sécheresse	INTE1920338A	01.10.2018	31.12.2018	16.07.2019	09.08.2019

7.1.2. Inondations

Les nappes phréatiques sont alimentées (rechargées) par l'infiltration d'une partie de l'eau de pluie qui atteint le sol. Leur niveau varie de façon saisonnière. On parle d'inondation par remontée de nappes lorsque l'inondation est provoquée par la montée du niveau de la nappe phréatique jusqu'à la surface du sol. Les nappes dont la remontée est susceptible de provoquer des inondations sont les suivantes :

- Les nappes phréatiques dites "libres" (qui ne sont pas séparées du sol par une couche de terrain imperméable) ;
- Dont la zone non saturée (couche de terrains contenant à la fois de l'eau et de l'air) est mince.

Ce type d'inondations peut conduire à l'inondation de sous-sols, de garages semi-enterrés ou de caves. Ce type de désordres peut se limiter à de faibles infiltrations et à quelques suintements, mais l'humidité en remontant dans les murs peut arriver avec le temps à désagréger les mortiers, d'autant plus si le phénomène est fréquent.

La commune n'est pas soumise à un territoire à risque important d'inondation, à un plan de prévention des risques inondation ou à un programme de prévention.

Le site d'étude est localisé sur une zone potentiellement sujette aux inondations de cave, mais n'est pas localisé sur un masque imperméable.

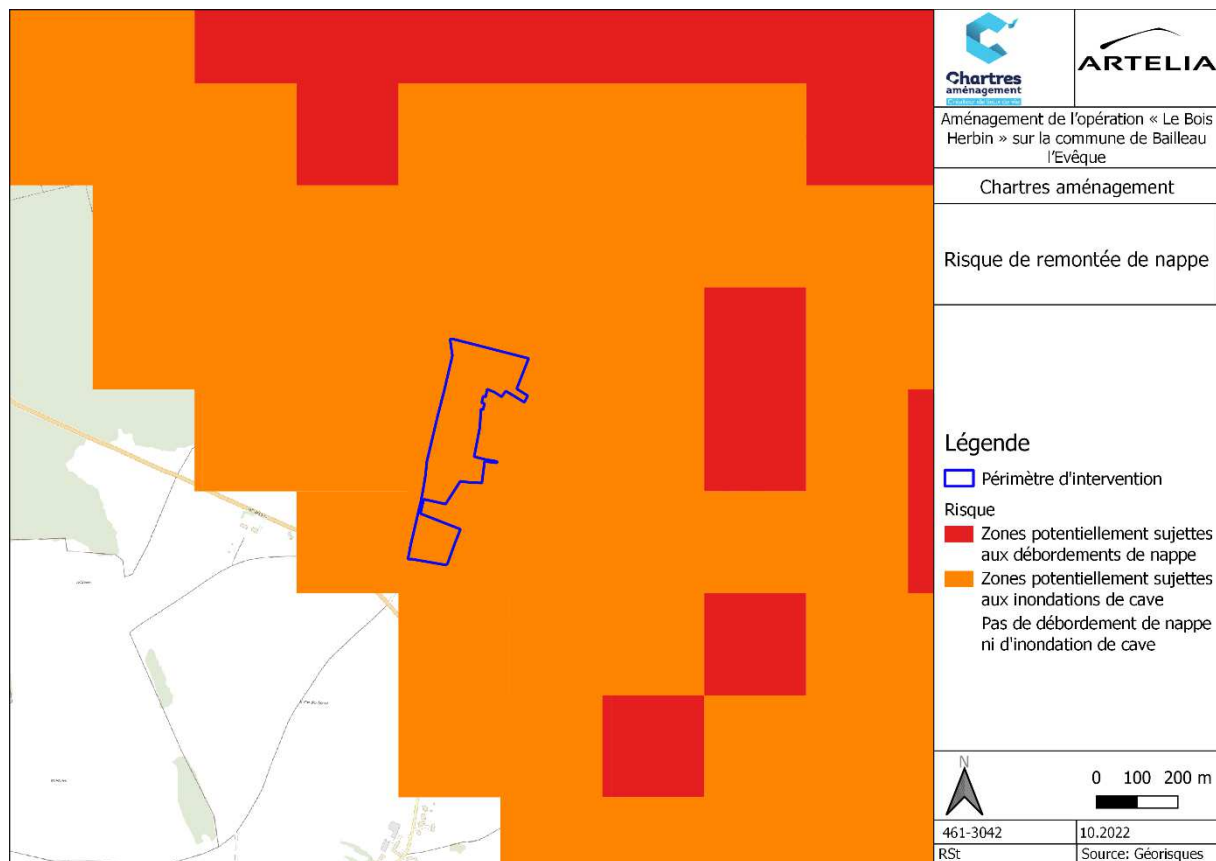


Figure 36 : Risque de remontée de nappe - Géorisques

7.1.3. Retrait-gonflement des argiles

La consistance et le volume des sols argileux se modifient en fonction de leur teneur en eau :

- Lorsque la teneur en eau augmente, le sol devient souple et son volume augmente. On parle alors de « gonflement des argiles ».
- Un déficit en eau provoquera un assèchement du sol, qui devient dur et cassant. On assiste alors à un phénomène inverse de rétractation ou « retrait des argiles ».

Un « aléa fort » signifie que des variations de volume ont une très forte probabilité d'avoir lieu. Ces variations peuvent entraîner des conséquences importantes sur le bâti (comme l'apparition de fissures dans les murs).

Le site est soumis à un risque moyen et faible pour le retrait-gonflement des argiles.

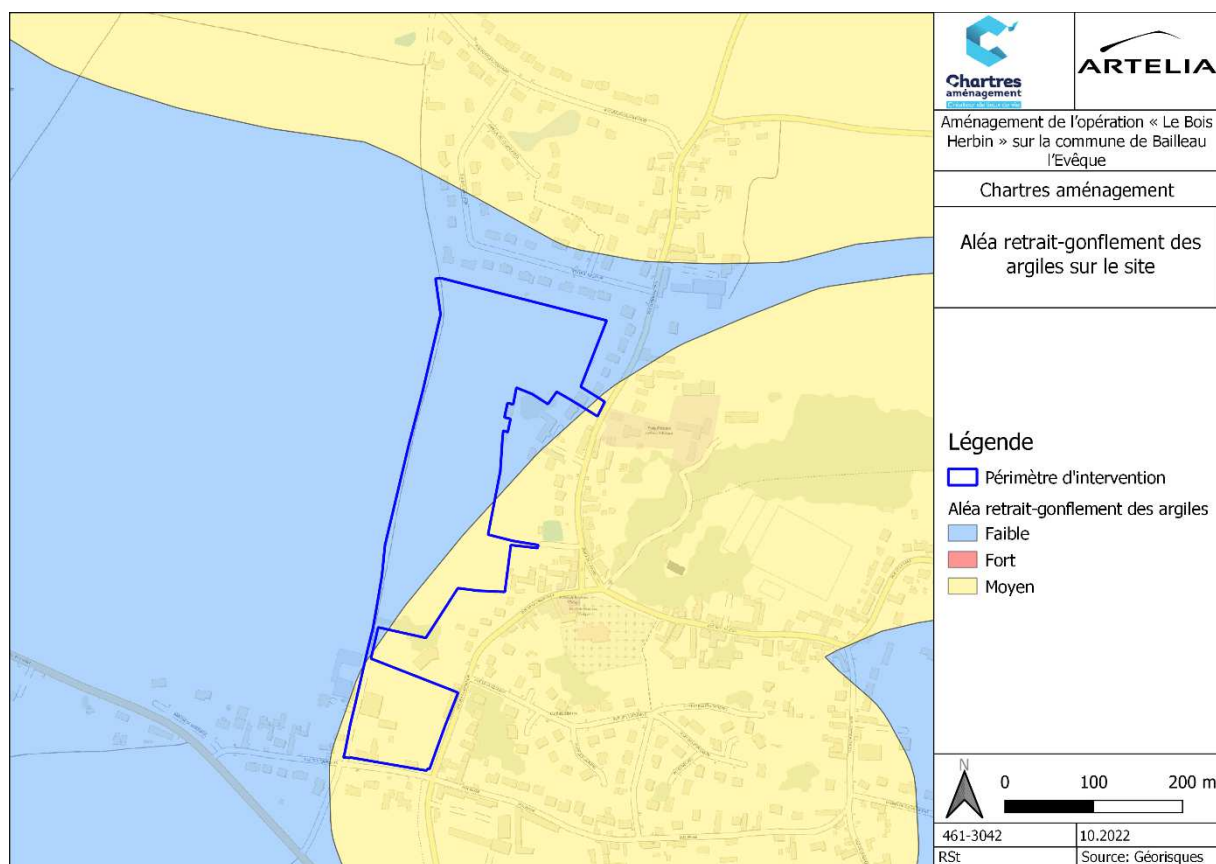


Figure 37 : Aléa retrait-gonflement des argiles sur le site - Géorisques

7.1.4. Mouvements de terrain

Un seul mouvement de terrain a été recensé dans la commune, datant de 1999. La commune **n'est pas soumise à un plan de prévention des risques mouvement de terrain.**

La commune est concernée par un risque sismique de catégorie 1 : **Très faible** selon Géorisques. Elle **n'est pas soumise à un plan de prévention des risques sismiques.**

7.2. RISQUES TECHNOLOGIQUES

7.2.1. Installations classées pour la protection de l'environnement

Une ICPE est recensée sur la commune, celle de l'entreprise Villedieu. Elle n'est toutefois pas incluse dans le périmètre d'intervention. L'activité principal sur ce site était le stockage d'engins.

Le projet n'est donc pas concerné par de potentiels zonages liés aux risques technologiques.

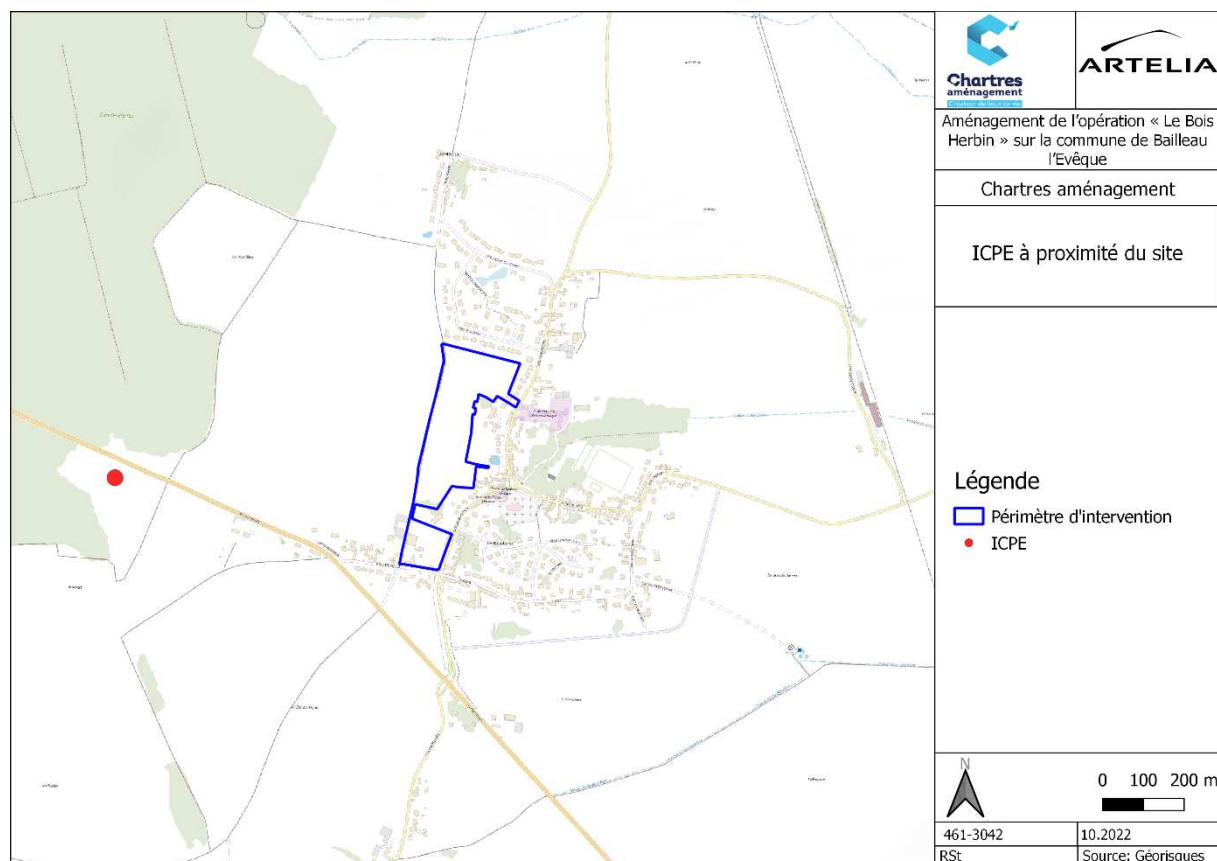


Figure 38 : Sites ICPE à proximité du site – Géorisques

7.2.2. Sites BASIAS

Selon Géorisques, aucun secteur d'information sur les sols ou site pollué ou potentiellement pollué n'a été recensé dans la commune. En revanche deux anciens sites industriels sont recensés dans la commune.

Tableau 9 : Description des sites BASIAS recensés sur la commune de Bailleau l'Evêque- Géorisques

Site	Date de première activité	Etat d'occupation du site	Activité	Distance au projet
S.C.A.E.L	25.05.1968	En activité	Soutien à l'agriculture et traitement primaire des récoltes Dépôt de liquides inflammables	840 m
1 ^{re} Région militaire – Génie – Direction des travaux d'Orléans	01.01.1947	Activité terminée	Fabrication d'armes et de munitions	1,7 km

La carte suivante indique l'emplacement de la S.C.A.E.L.

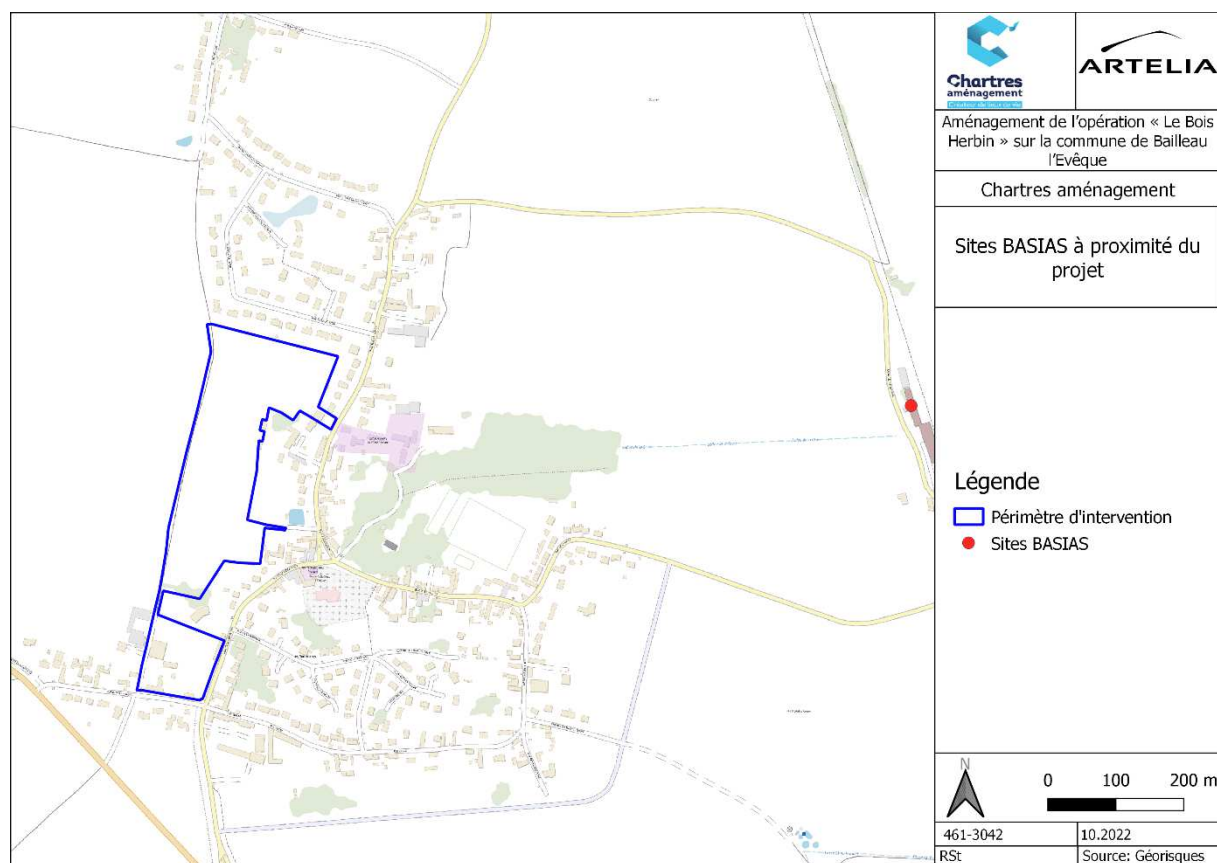


Figure 39 : Sites BASIAS à proximité du site – Géorisques

7.2.3. Sites BASOL

La Direction Générale de la Prévention et des Risques (DGPR) a en charge l'animation de la base de données BASOL qui a pour objectif de référencer et d'informer sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

Selon la base de données Géorisques, **il n'y a pas de site BASOL sur le site du projet**. Le site BASOL le plus proche est situé à 4,6 km.

7.2.4. Risques de transport de matières dangereuses (TMD)

Une canalisation de matières dangereuses achemine du gaz naturel, des produits pétroliers ou chimiques à destination de réseaux de distribution, d'autres ouvrages de transport, d'entreprises industrielles ou commerciales de sites de stockage ou de chargement.

Le secteur du projet n'est pas concerné par un risque TMD selon Géorisques.

8. SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

NB. Cette partie constitue une synthèse des paragraphes précédents.

L'analyse de l'état initial a abouti à la connaissance des milieux concernés, nécessaire pour dégager dans un premier temps les enjeux, puis la sensibilité de ceux-ci au regard des caractéristiques spécifiques du projet.

Par **enjeu**, on entend une thématique attachée à une portion de territoire qui, compte tenu de son état actuel ou prévisible, présente une valeur au regard des préoccupations environnementales, patrimoniales, culturelles, esthétiques, monétaires ou techniques.

Le tableau suivant présente les enjeux environnementaux :

Légende Enjeux :

Fort	Enjeu fort
Modéré	Enjeu modéré
Faible	Enjeu faible
Nul/Négligeable	Enjeu négligeable voire nul
NR	Les données disponibles sont absentes ou insuffisantes pour pouvoir conclure sur ce point.

Thématique		Cotation de l'enjeu sur l'aire d'étude	
Milieu physique	Climat	Le climat de la zone d'étude est tempéré et plutôt doux. Les précipitations sont dans la moyenne pour ce type de climat.	Négligeable
	Géologie et sols	Le secteur du projet est situé sur une couche de limon des plateaux. Les sols seront soumis à un diagnostic de pollution.	Négligeable
	Topographie	Le site d'étude se situe en moyenne à 168 m d'altitude et présente une pente moyenne d'1%, d'ouest en est.	Faible
Milieu Naturel	Zonages du patrimoine naturel	Absence de zone Natura, 2000, APPB, ZNIEFF, ZICO, Réserve naturelle, Parc naturel, site RAMSAR, ENS, EBC. En revanche une zone humide est concernée par le projet.	Faible
	Faune/flore	Le site d'étude est en majeure partie un champ cultivé, qui n'est pas propice à une biodiversité élevée, ainsi qu'une friche	Faible
	Trames vertes et bleues	Le projet n'est pas concerné par une trame verte et bleue	Négligeable
	Hydrographie	Le projet n'est pas situé à proximité d'un cours d'eau.	Négligeable
	Ressource en eau	Absence d'enjeu actuellement	Négligeable
	Hydrogéologie	Présence d'une nappe profonde	Faible

Thématique		Cotation de l'enjeu sur l'aire d'étude	
Milieu Humain	Population & activités	La population connaît une légère diminution entre 2013 et 2019. 81% de la population est active.	Faible
	Foncier	Le site du projet est constitué de 11 parcelles à acquérir. Le projet comprend la réhabilitation d'une friche.	Modéré
	Urbanisme	Certaines parcelles nécessitent une révision du PLU, notamment la zone Ap.	Modéré
	Patrimoine	Le site n'est pas concerné par un classement patrimonial national ou mondial. En revanche deux bâtiments compris dans l'emprise sont identifiés dans le PLU.	Faible
	Transports	Le projet fait l'objet d'une étude de trafic en cours.	Faible
	Acoustique	Le site n'est pas situé dans une zone exposée au bruit.	Faible
	Qualité de l'air	La qualité de l'air annuelle de la commune est classée comme moyenne selon une moyenne sur une seule année. Le site en contexte rural.	Faible
	Emissions lumineuses	Il n'y a pas d'émission lumineuse côté cultures, en revanche côté rue il existe un éclairage public.	Modéré
	Risques naturels	Le projet est situé sur une zone dont l'aléa de retrait-gonflement des argiles est moyen et faible.	Faible
	Risques industriels	Aucun site ICPE n'est recensé sur le site.	Négligeable

C. EVALUATION PRELIMINAIRE DES INCIDENCES DU PROJET



9. ANALYSE DES EFFETS PRÉVISIBLES DU PROJET SUR SON ENVIRONNEMENT

NB. Cette partie constitue une synthèse des paragraphes précédents et met en évidence les facteurs susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet, conformément à l'article R122-5 du Code de l'Environnement.

La notion de sensibilité tient compte des caractéristiques du projet et notamment ses effets pressentis, ainsi que de différents facteurs dont l'étendue de la population, la biodiversité, la présence d'espèces rares ou protégées, l'importance économique, la capacité de rétablissement des populations ou de la qualité du milieu après effet, le pourcentage d'écosystème ou de ressources affectées à un niveau régional ou national.

La conclusion sur la sensibilité du milieu fait intervenir une notation qualitative par « avis d'expert » allant d'une sensibilité négligeable et à une sensibilité négative. Le tableau suivant présente les enjeux environnementaux et leur sensibilité (voir légende ci-dessous) :

Légende sensibilité :

Positive	Sensibilité positive vis-à-vis du projet
Faible	Sensibilité faible vis-à-vis du projet
Modéré	Sensibilité modérée vis-à-vis du projet
Forte	Sensibilité forte vis-à-vis du projet
Négligeable	Sensibilité négligeable voire nulle vis-à-vis du projet
NR	Les données disponibles sont absentes ou insuffisantes pour pouvoir conclure sur ce point.

Thématique		Rappel : cotation de l'enjeu sur l'aire d'étude		Cotation de la sensibilité de l'environnement vis-à-vis du projet	
Milieu physique	Climat	Le climat de la zone d'étude est tempéré et plutôt doux. Les précipitations sont dans la moyenne pour ce type de climat.	Négligeable	Le projet n'affectera pas le climat de la zone.	Négligeable
	Géologie et sols	Le secteur du projet est situé sur une couche de limon des plateaux.	Négligeable	Le projet ne comprend pas d'activité polluantes, et peut même amener à une dépollution possible de la friche.	Positive
	Topographie	Le site d'étude se situe en moyenne à 168 m d'altitude et présente une pente moyenne d'1%, d'ouest en est.	Faible	Le projet respectera les écoulements naturels.	Faible

Thématique		Rappel : cotation de l'enjeu sur l'aire d'étude	Cotation de la sensibilité de l'environnement vis-à-vis du projet		
Milieu Naturel	Zonages du patrimoine naturel	Absence de zone Natura, 2000, APPB, ZNIEFF, ZICO, Réserve naturelle, Parc naturel, site RAMSAR, ENS, EBC. En revanche une zone humide est concernée par le projet.	Faible	Le projet privilégie la voie de l'évitement pour la zone humide. En cas d'impossibilité de l'éviter, des mesures de réduction et de compensation seront effectuées.	Faible
	Faune/flore	Le site d'étude est en majeure partie un champ cultivé, qui n'est pas propice à une biodiversité élevée, ainsi qu'une friche	Faible	Le projet inclut un important aménagement paysager, comportant des espaces verts proposant des espèces majoritairement locales et favorables à l'établissement d'une faune locale.	Positive
	Trames vertes et bleues	Le projet n'est pas concerné par une trame verte et bleue	Négligeable	Non concerné.	Négligeable
	Hydrographie	Le projet n'est pas situé à proximité d'un cours d'eau.	Négligeable	Le projet prévoit l'aménagement d'espaces de gestion des eaux pluviales ouverts et perméables.	Positive
	Ressource en eau	Absence d'enjeu actuellement	Négligeable	Le projet prévoit l'installation d'environ 80 à 85 logements, soit entre 160 et 200 habitants.	Négligeable
	Hydrogéologie	Présence d'une nappe profonde	Faible	Le projet prévoit une infiltration des eaux pluviales participant à la recharge de la nappe souterraine.	Faible
Milieu Humain	Population & activités	La population connaît une légère diminution entre 2013 et 2019. 81% de la population est active.	Faible	Le projet prévoit l'installation de logements pour pouvoir accueillir une population plus importante, ainsi que des espaces dédiés au calme et à la tranquillité avec un aménagement paysager important.	Positive
	Foncier	Le site du projet est constitué de 11 parcelles à acquérir. Le projet comprend la réhabilitation d'une friche.	Modéré	Le projet impacte une superficie de 6,1 ha, soit 0,01 % de la surface totale de la commune.	Modéré
	Urbanisme	Certaines parcelles nécessitent une révision du PLU, notamment la zone Ap.	Modéré	Le projet demande une révision du PLU.	Modéré
	Patrimoine	Le site n'est pas concerné par un classement patrimonial national ou mondial. En revanche deux bâtiments compris dans l'emprise sont identifiés dans le PLU.	Faible	Le projet ne changera pas la situation patrimoniale car il est prévu de conserver les bâtiments identifiés.	Faible

Thématique		Rappel : cotation de l'enjeu sur l'aire d'étude		Cotation de la sensibilité de l'environnement vis-à-vis du projet	
	Transports	Le projet fait l'objet d'une étude de trafic encours.	Faible	Augmentation du trafic (en lien avec du logement individuel). Mise en place de liaisons douces.	Faible
	Acoustique	Le site n'est pas situé dans une zone exposée au bruit.	Faible	Prise en compte des niveaux acoustiques dans les constructions. Incidences liées aux travaux en phase chantier. En phase exploitation : augmentation du trafic.	Faible
	Qualité de l'air	La qualité de l'air annuelle de la commune est classée comme moyenne selon une moyenne sur une seule année. Le site en contexte rural.	Faible	Augmentation du trafic. Réalisation d'une étude du développement des potentiels en énergies renouvelables et une traduction de leur développement dans le présent projet (géothermie, PAC, photovoltaïque...). La RE2020 devra être prise en compte dans les constructions.	Faible
	Emissions lumineuses	Le projet prévoit l'installation d'un éclairage public, avec des mesures destinées à réduire son impact.	Modéré	Des prescriptions seront faites en phase chantier pour limiter les émissions lumineuses. Mise en plan de nouveaux candélabres équipés en LED. Les revêtements de trottoirs sont de teinte claire afin de minimiser les sources lumineuses. Par ailleurs, l'éclairage nocturne est éteint tous les soirs à partir de 23 h et réactivé le matin à 6H30 et ce suivant la luminosité ambiante due aux saisons. Enfin, dans la nuit du samedi au dimanche l'éclairage reste allumé.	Modéré
	Risques naturels	Le projet est situé sur une zone dont l'aléa de retrait gonflement des argiles est moyen et faible.	Faible	Le projet doit prendre en compte les prescriptions liées aux risques naturels (retrait-gonflement et inondations de cave).	Faible
	Risques industriels	Aucun site ICPE n'est recensé sur le site.	Négligeable	Le projet ne prévoit pas d'installation d'ICPE.	Négligeable

10. CONCLUSION

La synthèse des enjeux environnementaux a mis en évidence les facteurs principaux suivants pour ce projet :

- Au niveau des zones humides : une zone humide est présente sur le site du projet.
- Au niveau du foncier et de l'urbanisme : le site se situe sur 11 parcelles en cours d'acquisition.
- Au niveau émission lumineuse : le site est dans une zone peu exposée aux émissions lumineuses pour le côté agricole.

La synthèse des sensibilités a quant à elle montré les facteurs principaux suivants pour ce projet :

- Le projet prévoit une étude et une dépollution des sols, ce qui aura une incidence positive sur l'environnement en cas de pollution avérée.
- Le projet prévoit l'évitement de la zone humide. En cas d'impossibilité d'éviter, des mesures de réduction et de compensation seront effectuées, permettant de restaurer une zone propice en une zone humide aux fonctionnalités équivalentes, selon le taux indiqué par le SDAGE en vigueur.
- Le projet prévoit un aménagement paysager permettant l'installation d'espèces diversifiées, dans un milieu plus propice que le milieu actuel, ce qui aura une incidence positive. De plus, ces aménagements permettront des espaces de détente, de balades aux habitants de la commune.
- Le projet prévoit la création de nouveaux logements s'inscrivant ainsi dans le plan de développement de la commune.
- Le projet prévoit une révision du PLU ainsi qu'un changement des usages pour la majorité des parcelles incluses dans l'emprise.
- Le projet prévoit l'installation d'un éclairage public aux tranches horaires fragmentées permettant de limiter l'impact sur la biodiversité.

Au vu des éléments présentés, nous estimons que le projet d'aménagement du Bois Herbin à Bailleau l'Evêque ne nécessite pas d'évaluation environnementale. En effet, le projet prévoit un aménagement paysager permettant l'installation d'espèces dans un milieu qui sera plus propice que le milieu actuel. Ce projet s'inscrit également dans le développement de la commune avec une augmentation de l'offre de logements.

Enfin, le projet va s'appuyer sur une gestion des eaux pluviales basée sur l'infiltration permettant de préserver la ressource en eau.