

Commune de  
**Bailleau-L'Evêque**

Eure-et-Loir  
Place de l'église - 28300 BAILLEAU-L'ÉVÊQUE - Tél : 02.37.22.97.07

## Plan Local d'Urbanisme



### RAPPORT DE PRESENTATION

2

- ▶ Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 21 juillet 2014
- ▶ Arrêt du projet le 25 septembre 2017
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 1er mars au 30 mars 2018
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 décembre 2018

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil municipal  
du 17 décembre 2018

approuvant  
le plan local d'urbanisme de  
la commune de Bailleau-l'Evêque  
Le Maire,

PHASE :

**Approbation**



**En Perspective** Urbanisme et Aménagement

2 rue des Côtes - 28000 Chartres ■

TEL : 02 37 30 26 75

■ courriel : [agence@enperspective-urba.com](mailto:agence@enperspective-urba.com)

Commune de

**BAILLEAU  
L'EVÊQUE**

Eure-et-Loir

**Plan Local d'Urbanisme**

Rapport de présentation



## Sommaire

1. La présentation du Plan Local d'Urbanisme .....	6
2. Le contenu du dossier de PLU .....	8
3. Le rôle des pièces constituant le dossier PLU .....	9
4. L'historique de la procédure.....	11
5. Les objectifs des élus.....	12
<b>CHAPITRE 2 : LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL .....</b>	<b>13</b>
1. La situation géographique et administrative .....	14
2. Les acteurs locaux .....	19
2.1. La communauté d'agglomération Chartres Métropole .....	19
2.2. Le SYNELVA Collectivités .....	21
2.3. CM'IN .....	21
3. Les documents de normes supérieures.....	21
3.1. Le SCoT .....	21
3.2. Le PLH de l'agglomération Chartraine.....	27
3.3. Le PDU de la Communauté d'Agglomération de Chartres .....	27
4. L'histoire de la commune .....	29
5. L'analyse démographique et socio-économique .....	33
5.1. La population .....	33
5.1.1. L'évolution de la population.....	33
5.1.2. Les facteurs de croissance .....	35
5.1.3. La structure de la population .....	37
5.2. La structure des ménages .....	38

5.3. Le logement .....	39
5.3.1. La dynamique de construction de logements .....	39
5.3.2. L'importance des logements individuels .....	39
5.3.3. La taille des logements.....	41
5.3.4. Le niveau de confort des résidences principales ....	42
5.3.5. L'ancienneté d'emménagement des ménages .....	42
5.3.6. L'utilisation massive de la voiture .....	43
5.3.7. Le calcul du point mort démographique entre 2006 et 2011.....	43
5.3.8. Les objectifs du SCOT en termes de population et de logements.....	45
5.4. Emploi et activités économiques.....	46
5.4.1. La place de Bailleau-l'Evêque dans le contexte départemental et communautaire .....	46
5.4.2. Les secteurs d'activités.....	46
5.4.3. La composition de la population active .....	55
5.4.4. La population active et mobilité .....	56
5.4.5. La population active et le chômage .....	57
6. Le fonctionnement communal .....	58
6.1. Les équipements de superstructure .....	58
6.2. La vie associative .....	60
7. Les équipements et infrastructures de déplacement .....	61
7.1. Le réseau viaire .....	61
7.2. Le stationnement .....	61
7.3. Les transports collectifs.....	63
7.3.1. Le réseau Filibus.....	63

7.3.2. Le réseau Rémi.....	63
7.3.3. Le covoiturage.....	64
7.4. Les circulations douces.....	65
8. Les réseaux techniques.....	68
8.1. L'eau potable.....	68
8.1.1. L'alimentation en eau potable.....	68
8.1.2. La qualité des eaux distribuées.....	68
8.2. L'assainissement.....	71
8.3. La collecte et le traitement des déchets.....	72
8.3.1. Les documents cadres.....	72
8.3.2. La collecte des déchets à Bailleau-L'Evêque.....	72

### **CHAPITRE 3 : L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

1. Le milieu physique.....	75
1.1. La climatologie.....	75
1.2. Le relief et la géologie.....	80
1.2.1. Le relief.....	80
1.2.2. La géologie.....	82
1.3. L'hydrographie.....	83
1.3.1. Les eaux superficielles.....	83
1.3.2. Les eaux souterraines.....	85
1.3.3. Les ouvrages souterrains.....	86
1.3.4. La gestion de l'eau.....	88
2. Le milieu naturel.....	90
2.1. Les grandes entités paysagères.....	90

2.2. Les outils de protection du milieu.....	97
2.2.1. La directive paysagère.....	97
2.2.2. Les espèces protégées.....	100
2.2.3. La Trame verte et bleue.....	103
2.2.4. Le Plan Vert de Chartres Métropole.....	107
3. Les formes urbaines.....	113
3.1. Le bâti ancien.....	114
3.2. Le bâti récent.....	116
3.3. Les espaces mutables et la capacités de densification de l'enveloppe bâtie.....	124
3.4. Le patrimoine bâti et naturel.....	125
3.4.1. L'église Saint Etienne.....	126
3.4.2. Le château de Levesville.....	126
3.5. Le patrimoine naturel.....	128
4. Les risques et les nuisances.....	135
4.1. Les nuisances.....	135
4.1.1. Les nuisances sonores :.....	135
4.1.2. La pollution atmosphérique :.....	135
4.1.3. La pollution des sols :.....	136
4.2. Les risques naturels et technologiques.....	136
4.2.1. Les mouvements de terrain - aléa retrait gonflement des argiles :.....	136
4.2.2. Les remontées de nappes :.....	137
4.2.3. Le risque sismique :.....	138
4.2.4. Le risque de tempête.....	138

4.2.5. Le risque lié aux cavités.....	138
4.3. Les risques technologiques .....	138
4.3.1. Le risque industriel : .....	138
4.3.2. Le transport de matières dangereuses .....	139
5. Les ressources naturelles et leur gestion .....	140
5.1. Le potentiel éolien .....	140
5.2. Le potentiel solaire .....	141
5.3. Le bois Energie et la biomasse .....	141
5.4. La géothermie.....	142
5.5. La valorisation énergétique des déchets .....	142

#### **CHAPITRE 4 : L'ANALYSE ET L'EXPRESSION DES ENJEUX..... 144**

1. Population et habitat .....	145
2. Activités .....	146
3. Organisation urbaine .....	146
4. Environnement et paysage .....	148
5. Le bilan critique du Plan d'Occupation des Sols.....	149

#### **CHAPITRE 5 : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ..... 153**

1. Les enjeux démographiques et résidentiels .....	154
1.1. Le contexte démographique et résidentiel.....	154
1.2. L'estimation des besoins en matière de logements....	154
1.2.1. Le point mort démographique.....	154
1.2.2. L'évaluation du potentiel mobilisable (vacance) et urbanisable (espaces en creux).....	155

1.2.3. L'impact démographique du parti d'aménagement .....	160
1.3. L'organisation spatiale souhaitée .....	160
1.4. Les enjeux environnementaux .....	162
2. La consommation des espaces naturels et agricoles ....	166
2.1. La consommation antérieure au PLU .....	166
2.2. La consommation foncière induite par la mise en œuvre du PLU .....	170
3. Les éléments de comparaisons statistiques entre le POS et le PLU .....	171
4. Les prescriptions supra –communales .....	175
4.1. La justification par rapport aux objectifs de l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme .....	175
4.2. Les éléments juridiques de norme supérieure .....	176
4.2.1. La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 ...	176
4.2.2. La loi contre le bruit du 31 décembre 1992 .....	178
4.2.3. La loi relative à la protection des paysages du 8 janvier 1993.....	178
4.2.4. La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 .....	178
4.2.5. La loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11 février 2005 .....	178
4.2.6. Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération chartraine.....	179
4.3. Les servitudes et les contraintes supra-communales .....	179
4.3.1. Les servitudes d'utilité publique.....	179

4.3.2. Les contraintes ..... 181

**CHAPITRE 6 : LES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES ..... 183**

1. Le découpage du territoire en zones ..... 184

1.1. Préambule ..... 184

1.2. La définition des zones ..... 184

1.3. Les différentes zones et secteurs présents ..... 185

2. Les motifs de définition des différentes zones et de limitations réglementaires apportés à l'utilisation des sols 187

**CHAPITRE 7 : L'ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ..... 198**

1. L'évaluation des incidences ..... 199

2. La prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ..... 200

3. Les indicateurs de suivi ..... 201

## 1. La présentation du Plan Local d'Urbanisme

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace (art. L.110 du Code de l'urbanisme).

La Loi relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain (Loi SRU) du 13 décembre 2000 a défini un nouvel outil d'urbanisme réglementaire venant remplacer le Plan d'Occupation des Sols (POS.) issu de la Loi d'orientation foncière de 1967. Elle a renforcé la place du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de référence devant permettre l'intégration des projets nouveaux dans le territoire et le tissu urbain existant et son ambition est de ne plus le limiter à une fonction de répartition de la constructibilité comme le faisait le POS.

Le PLU est la traduction réglementaire du projet urbain illustrant une politique globale d'aménagement et de renouvellement de la ville et document prospectif, traduisant un projet commun fondé :

- sur une analyse de l'ensemble des composantes de la commune (diagnostic) en prenant en compte les politiques sectorielles et territoriales ;
- l'expression d'une politique locale mais globale pour un aménagement et un développement cohérents de l'ensemble du territoire communal.

La présentation du projet communal a nécessité une réflexion préalable afin de définir les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire pour l'avenir. Le plan local d'urbanisme ne se limite pas à reproduire une photographie de l'existant, mais s'inscrit dans une dynamique en déterminant les actions publiques ainsi que les modalités à mettre en œuvre pour servir une politique cohérente d'aménagement.

Ces orientations générales sont contenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

En conformité avec la Loi relative à l'urbanisme et à l'habitat du 3 juillet 2003, le PADD est complété par des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou de secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles prennent la forme de schémas d'aménagement et précisent les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

### **Le PLU face aux lois « Grenelle de l'Environnement »**

La Loi Grenelle I n°2009-967 du 3 août 2009, confirme la reconnaissance de l'urgence écologique et la nécessité d'une diminution des consommations en énergie, eau et autres ressources naturelles ou encore la nécessité de préserver les paysages en déterminant des thèmes d'action reprise dans la Loi Grenelle II n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement qui a modifié le droit de l'urbanisme pour permettre à la France de rattraper son retard en matière de développement durable et de préparer l'avenir dans l'ensemble des secteurs de la croissance verte.

Elles organisent également la gouvernance à long terme et énoncent les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique et s'y adapter, pour préserver la biodiversité ainsi que les services qui y sont associés, pour contribuer à un environnement respectueux de la santé, et pour préserver et mettre en valeur les paysages. Elles assurent un nouveau modèle de développement durable qui respecte l'environnement et se combine avec une diminution des consommations en énergie, en eau et autres ressources naturelles. Elles assurent une croissance durable sans compromettre les besoins des générations futures.

Ce nouveau volet législatif se décline en six chantiers majeurs :

- Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification,
- Changement essentiel dans le domaine des transports,
- Réduction des consommations d'énergie et du contenu en carbone de la production,
- Préservation de la biodiversité et développement d'une agriculture durable,
- Maîtrise des risques, traitement des déchets et préservation de la santé,
- Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique.

Concrètement, du point de vue planification du territoire, cette loi vise à prendre des mesures, afin, notamment, de :

- Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques,
- Développer les transports collectifs urbains et périurbains,
- Préserver la ressource en eau,
- Rendre l'agriculture durable,
- Elaborer une trame verte et une trame bleue,

- Protéger les espèces et les habitats,
- Valoriser la nature en ville,
- Réduire la consommation des espaces agricoles et naturels, ainsi que les pollutions chimiques.

Ce sera une obligation pour les collectivités locales de déterminer dans les documents d'urbanisme des indicateurs de consommation d'espace et de fixer des objectifs chiffrés, cette obligation est corroborée par la modification de l'article L.112-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la Loi n °2010-874 du 27 juillet 2010 - article 51 (V) relative à la modernisation de l'agriculture et de la pêche.

## **2. Le contenu du dossier de PLU**

Le présent dossier de plan local d'urbanisme (art. R.123-1) comprend le **rapport de présentation**, le **projet d'aménagement et de développement durables** de la commune et un **règlement** ainsi que **des documents graphiques (plans de zonage)**. Il comporte en outre les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties de documents graphiques. Il est accompagné d'annexes.

Le dossier de PLU est structuré comme suit :

### **1- Délibérations et arrêtés**

### **2- Rapport de présentation**

### **3-a Projet d'aménagement et de développement durables**

### **3-b Orientations d'aménagement et de programmation**

### **4- Règlement du dossier PLU**

### **5- Plans de zonage**

### **6- Servitudes d'utilité publique**

#### **6-a Liste et fiches des servitudes d'utilité publique**

#### **6-b Plans des servitudes d'utilité publique**

### **7- Contraintes**

#### **7-a Liste et fiches des contraintes**

#### **7-b Plan des contraintes**

### **8- Annexes**

### **9- Avis des services**

### **3. Le rôle des pièces constituant le dossier PLU**

#### **Le rapport de présentation**

Le présent rapport de présentation constitue le document de présentation global du plan local d'urbanisme. Il expose à partir d'un diagnostic d'ensemble, les besoins répertoriés à l'article L.123-1 (économie, agriculture, aménagement de l'espace, environnement, équilibre social dans l'habitat, commerce, transport, équipements et services), analyse l'état initial de l'environnement, explique les choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les dispositions réglementaires mises en œuvre, évalue les incidences du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan assure sa préservation ; en outre, en cas de modification ou de révision, il justifiera les changements apportés aux règles.

L'article R.123-2 du Code de l'urbanisme précise le contenu du rapport de présentation, qui :

- 1) *expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1*
- 2) *analyse l'état initial de l'environnement*
- 3) *explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du à l'article L.123-2*
- 4) *évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.*

#### **Le projet d'aménagement et de développement durables**

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. Il a fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal conformément à l'article L.123-9 du Code de l'urbanisme.

#### **Les orientations d'aménagement et de programmation**

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont complétées par les orientations d'aménagement et de programmation. Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, et permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles prennent la forme de schémas d'aménagement et précisent les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

#### **Le règlement**

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones du PLU. Le règlement est exposé dans un rapport de présentation qui traite notamment des évolutions par rapport au règlement antérieur.

Les 15 articles de chacune des zones sont illustrés par une annexe documentaire jointe au règlement qui précise la définition des éléments de vocabulaire et l'interprétation de la règle.

Dans les zones urbaines, le règlement institue des servitudes, au titre de l'article L.123-2 visant à :



- délimiter des périmètres dans lesquels la constructibilité est provisoirement interdite dans l'attente d'un projet d'aménagement (L.123-2 a) ;
- indiquer la localisation et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général et les espaces verts à modifier ou à créer (L.123-2 c).

### **Les documents graphiques (plans de zonage)**

Les documents graphiques définissent le zonage et les règles d'occupation et d'utilisation des sols applicables à chaque terrain de la commune. Il délimite les zones urbaines (zone U), les zones à urbaniser (zones AU), la zone agricole (zone A) et les zones naturelles et forestières (zones N).

Les documents graphiques (art. R.123-11) font également apparaître s'il y a lieu :

- les espaces boisés classés définis à l'article L.130-1 ;
- les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- les éléments de paysage, les quartiers, les îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues de l'article R.123-9.

Les documents graphiques prévus à l'article R.123-11 font également apparaître :

1- Dans les zones U :

- les secteurs délimités en application de l'article L.123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ;
- les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés au c) de l'article L.123-2 ;

2- Dans les zones U et AU, les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit les règles spéciales.

### **Les annexes**

Les annexes constituent un recueil regroupant les contraintes affectant l'occupation et l'utilisation du sol, autres que celles issues du plan local d'urbanisme pour une meilleure information du citoyen.

Les annexes (art. R.123-13 et R.123-14) regroupent les règles concernant l'occupation du sol sur les territoires couverts par le PLU et qui sont établies et relèvent pour la plupart d'autres législations.

Elles ont un caractère informatif et permettent de prendre connaissance de l'ensemble des contraintes administratives applicables. Elles sont un complément nécessaire tant au rapport de présentation qu'aux dispositions réglementaires.

La Loi SRU précise leur contenu en le développant de sorte que désormais deux types d'annexes doivent être prévus : des annexes informatives et des documents graphiques complémentaires où figurent un certain nombre de zones et de périmètres.

Au niveau des effets juridiques, elles n'ont pas de portée réglementaire et ne sauraient créer de nouvelles normes.

Les annexes foncières indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs graphiques, s'il y a lieu :

- 1) *les zones d'aménagement concertées ;*
- 2) *les zones de préemption ;*
- 3) *les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;*
- 4) *les zones délimitées à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir ;*
- 5) *le périmètre des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;*
- 6) *les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 ;*
- 7) *le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L.332-9 ;*
- 8) *le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement.*

Les annexes du PLU peuvent comprendre également à titre informatif :

- 1) *les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositifs de l'article L.126-1 ;*
- 2) *la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme sont maintenues ;*
- 3) *les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours*

*de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées, le stockage et le traitement des déchets ;*

- 4) *les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L.581-10 à L.581-14 du Code de l'environnement ;*
- 5) *les annexes liées au Code de l'environnement, les pré-inventaires des zones humides et des cours d'eau, les sites Natura 2000 ;*
- 6) *les éléments d'informations culturelles ;*
- 7) *la localisation des éléments du patrimoine archéologique.*

#### **4. L'historique de la procédure**

La Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 est à l'origine du Plan Local d'Urbanisme. Cette loi réforme l'approche de l'urbanisme devenue obsolète, en invitant les municipalités et les organismes de coopération intercommunale à intégrer dans leurs politiques de développement les notions de territoire durable et de démocratie participative.

Le plan d'occupation des sols de la commune de Bailleau-l'Evêque a été approuvé en 2000.

Par délibération du 21 juillet 2014, le conseil municipal a décidé la révision du plan d'occupation des sols et l'élaboration d'un PLU, conformément au dispositif ouvert par la Loi SRU.

Le PLU précise les conditions de la transformation à venir d'un territoire. C'est donc un outil de planification mais c'est aussi un document d'urbanisme réglementaire de droit commun qui régit notamment les possibilités de construction et d'usage des sols.

En réalisant son plan local d'urbanisme, la commune de Bailleau-l'Evêque s'engage dans la formulation d'un véritable projet

devant servir de support à un aménagement durable de son territoire.

Plus ambitieux que le précédent plan d'occupation des sols, ce nouveau document cadre englobe dans une même vision, l'habitat, les transports, l'environnement et le traitement des espaces publics, mais aussi, la préservation des paysages comme les secteurs à renouveler ou à protéger.

Enfin le PLU s'attache à respecter les orientations des autres documents approuvés au niveau intercommunal.

## **5. Les objectifs des élus**

La commune de Bailleau-l'Evêque a souhaité engager la révision de son POS car ce dernier ne répond plus aux exigences de l'aménagement de l'espace communal dans le respect des objectifs de développement durable, mais aussi pour se mettre en conformité avec la Loi ALUR.

## ***CHAPITRE 2 : LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL***

## **1. La situation géographique et administrative**

La commune de Bailleau-l'Évêque se situe à 10 kilomètres au nord-ouest de Chartres. Son territoire s'étend sur 1 968 hectares. Elle est administrativement rattachée à l'arrondissement de Chartres et au canton de Chartres 3 qui regroupe les communes de Bailleau-l'Évêque, Lèves, Mainvilliers, Saint-Aubin-des-Bois et une fraction de Chartres. Sa population est estimée à 1181 habitants en 2014, soit une densité de population de 61,2 hab. /km<sup>2</sup>.

Située sur la RD939 (Chartres – Verneuil-sur-Avre), la commune est à environ une heure de la capitale régionale, Orléans et à environ une heure de Paris.

Sa proximité avec la gare de Chartres et l'accès autoroutier A11 en font un secteur très attractif sous influence francilienne.

La commune est membre de cinq divisions administratives distinctes :

- la région Centre Val de Loire
- le département d'Eure et Loir
- l'arrondissement de Chartres
- le canton de Chartres 3
- la communauté d'agglomération de Chartres Métropole.

La commune a intégré la Communauté d'agglomération Chartres Métropole le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

La communauté d'agglomération de Chartres a été créée en 2000 et regroupait 7 communes (Chartres, Lucé, Mainvilliers, Luisant, Lèves, Le Coudray, Champhol). Elle s'est successivement agrandie pour atteindre 66 communes au 1<sup>er</sup> janvier 2018 et totaliser 136 217 habitants. Cet établissement public de coopération intercommunale s'est formé pour mettre en commun

des moyens et des compétences afin d'agir collectivement et efficacement pour favoriser le contexte économique.

La situation géographique de Chartres Métropole permet de la rendre attractive et stratégique, puisqu'elle se situe à seulement 1 heure de Paris, d'Orléans et du Mans, à 1 heure et demie de Rouen, à 65 minutes en train de Montparnasse, et à environ 1 heure de Paris par la RN 10 (non payante). Avec une altitude comprise entre 142 et 216 mètres, la commune est limitrophe au nord de Fresnay-le-Gilmert, au nord-est de Dangers, au sud-ouest de Saint-Aubin-des-Bois, au sud-est de Mainvilliers.

Malgré sa proximité de la capitale eurélienne, Bailleau-l'Évêque conserve malgré tout une activité agricole.

Outre le bourg, la commune est composée de trois hameaux :

- Sénarmont, hameau situé au nord qui se caractérise par la qualité de son bâti ;
- Dallonville, en bordure de la route départementale 121 où l'habitat est plus disparate, où constructions anciennes et pavillons contemporains se côtoient ;
- Levesville le long de la RD 121/8 où domine le château dont les façades et toitures sont inscrites à l'inventaire des monuments historiques. Une partie du parc de château est occupé par des maisons individuelles.

L'arrondissement de Chartres, regroupe 209 215 habitants, soit 48% de la population eurélienne en 2018. Organisé autour de 8 cantons : Auneau, Chartres 1, Chartres 2, Chartres 3, Epernon, Illiers-Combray, Lucé, Voves, cette division administrative regroupe 151 des 373 communes du département.

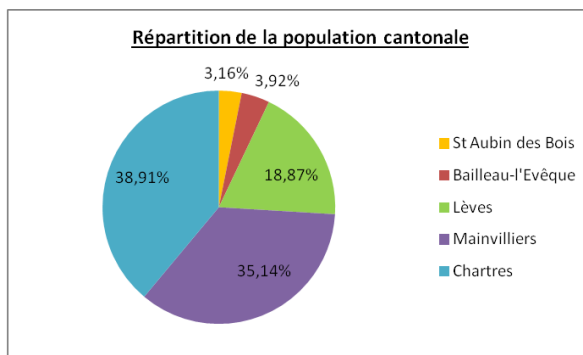
Comparativement aux autres arrondissements du département, l'arrondissement de Chartres est le plus densément peuplé, avec 98 hab. /km<sup>2</sup> en 2018.

Le canton de Chartres 3 regroupe les communes de Bailleau-l'Évêque, Lèves, Mainvilliers, Saint Aubin des Bois et une fraction

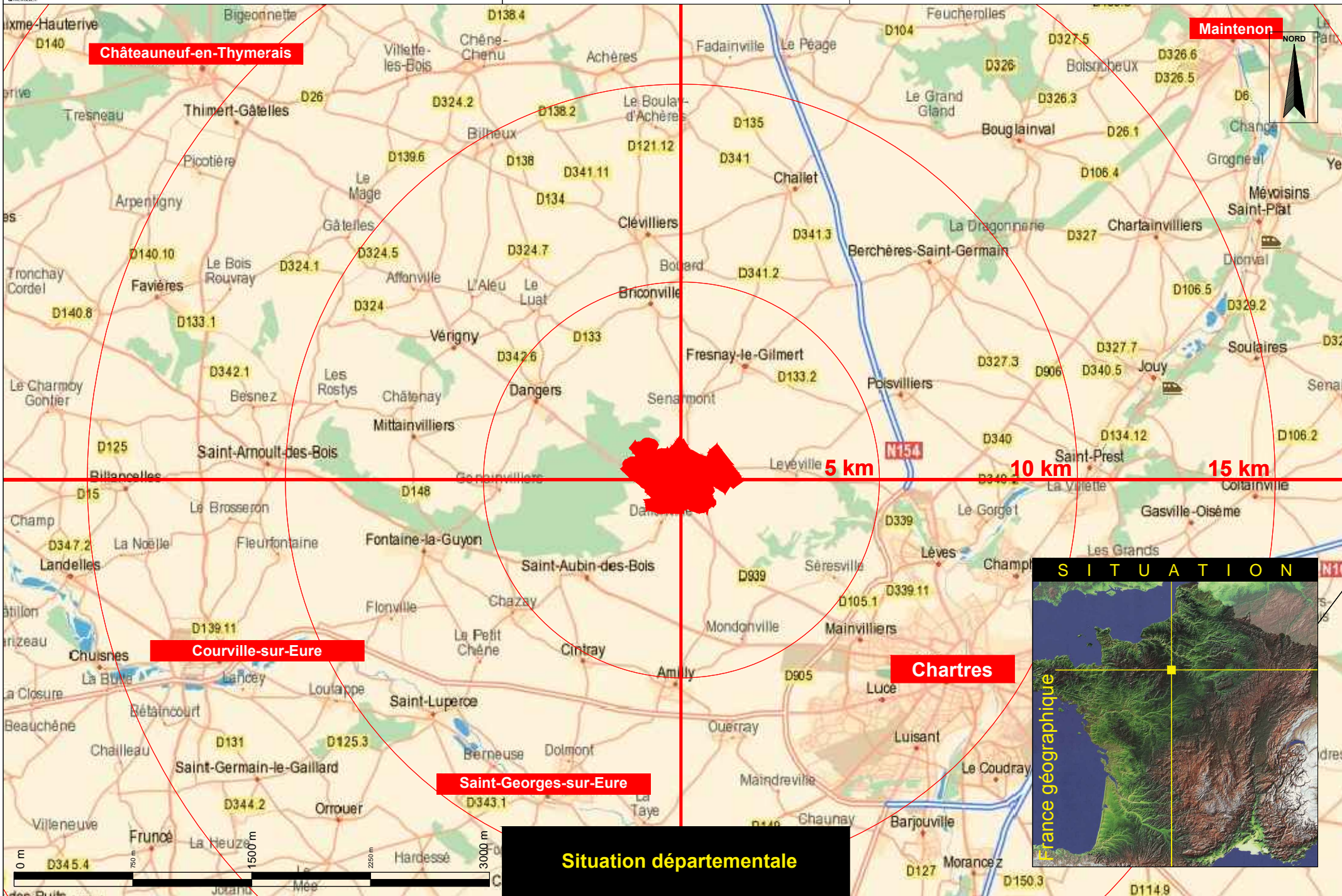
de Chartres. En 2018, le nombre d'habitants du canton de Chartres 3 est de 30 720.

**Bailleau-l'Evêque**

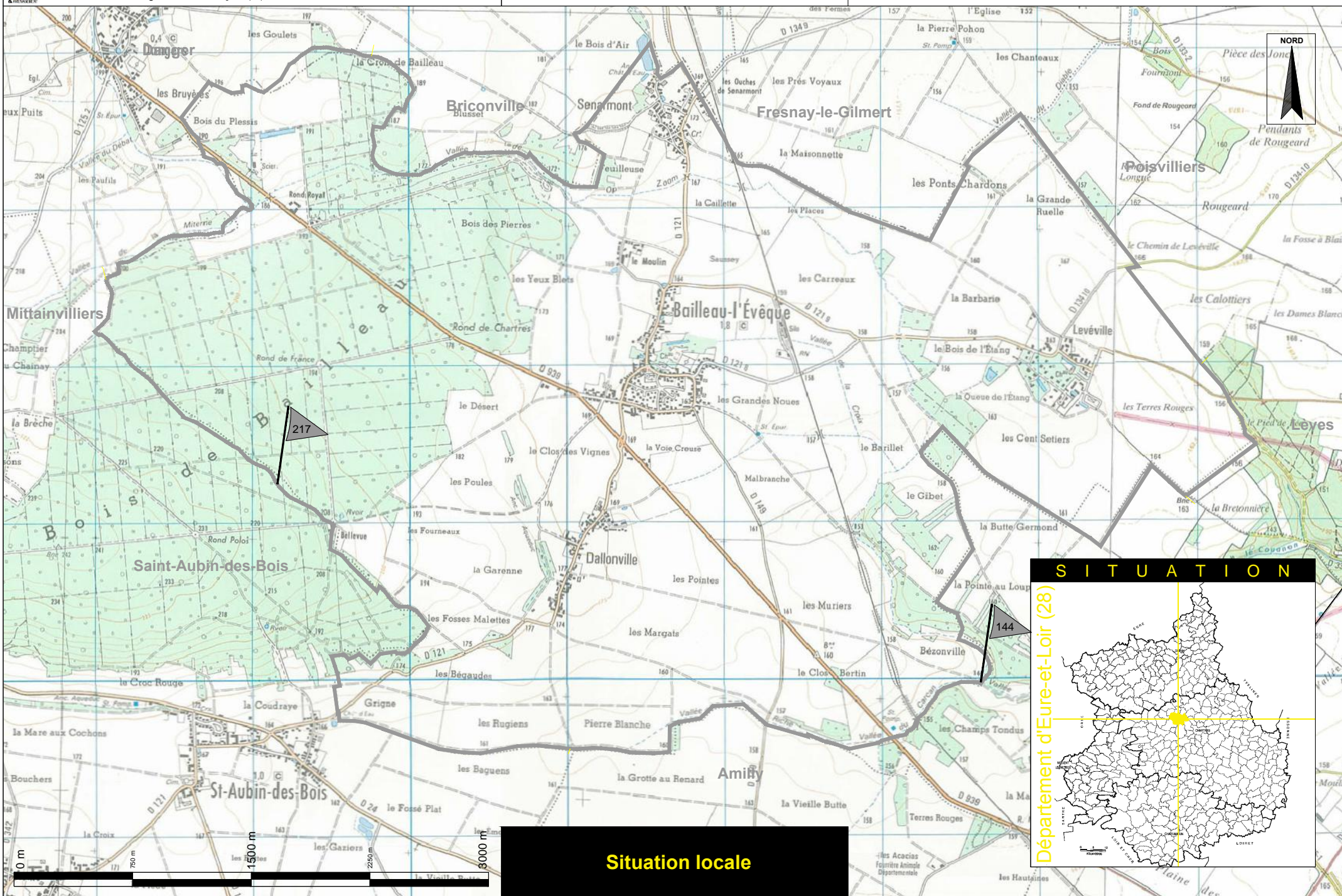
représentait, en 2018, 3,9% de la population à l'échelle du canton. De la sorte, la commune se positionne comme l'une des plus petites entités de cette division administrative par sa population.



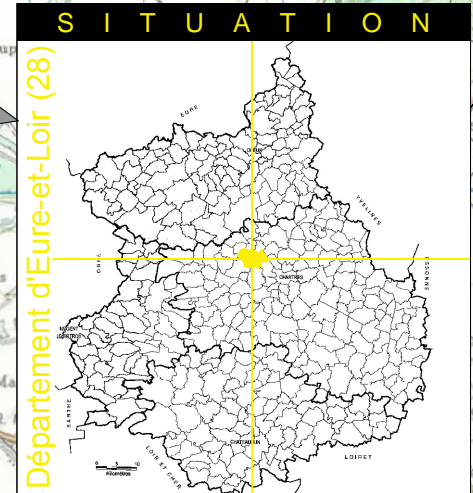




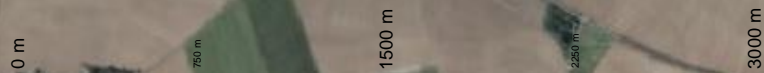
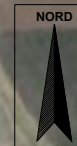




**Situation locale**







**Photo aérienne**

## 2. Les acteurs locaux

### 2.1. La communauté d'agglomération Chartres Métropole

Le périmètre de Chartres métropole s'étend depuis 1er janvier 2018 à 66 communes, regroupant 136 217 habitants. Le territoire a fortement évolué ces dernières années, passant de 7 communes urbaines en 2010 à 66 en 2018.

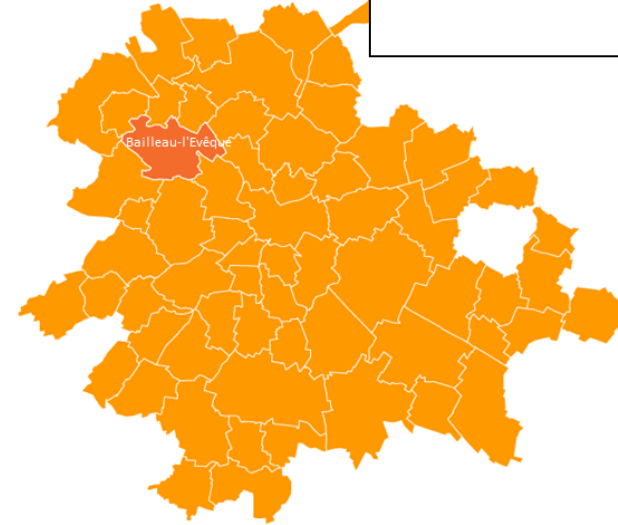
L'appartenance à un même bassin de vie, d'emploi et d'activités a déterminé les communes à se regrouper au sein d'une même structure intercommunale répondant au quotidien de leurs habitants.

La Communauté d'agglomération Chartres métropole regroupe les communes suivantes :

Allonnes, Amilly, Bailleau-L'Évêque, Barjouville, Berchères les Pierres, Berchères Saint Germain, Boisville-la-Saint-Père, Boncé, Bouglainval, Briconville, Challet, Champhol, Champseru, Chartrainvilliers, Chartres, Chauffours, Cintray, Clévilliers, Coltainville, Corancez, Le Coudray, Dammarie, Dangers, Denonville, Ermenonville-la-Grande, Fontenay sur Eure, Francourville, Fresnay le Comte, Fresnay le Gilmert, Gasville Oisème, Gellainville, Houville la Branche, Houx, Jouy, la Bourdinière Saint Loup, Le Coudray, Lèves, Lucé, Luisant, Maintenon, Mainvilliers, Meslay le Grenet, Meslay-le-Vidame, Mittainvilliers-Vérigny, Mignièrès, Moinsville-la-Jeulin, Morancez, Nogent le Phaye, Nogent sur Eure, Ollé, Oinville-sous-Auneau, Poisvilliers, Prunay le Gillon, Roinville, Saint Aubin des Bois, Saint Georges sur Eure, Saint-Léger-des-Aubées, Saint-Prest, Sandarville, Santeuil, Sours, Theuville-Pézy, Thivars, Umpeau , Ver-les Chartres, Vitray-en-Beauce, Voise.

Communes membres de Chartres Métropole

Source : site de Chartres Métropole



#### Les principales missions de Chartres Métropole :

- Aide au développement et à l'implantation des entreprises
- Gestion des zones d'activités économiques
- Aménagement du territoire
- Organisation des transports urbains
- Production et distribution d'eau potable, traitement des eaux usées
- Collecte, traitement et valorisation des déchets
- Programme Local de l'Habitat
- Mise en œuvre du Plan Vert
- Entretien de l'Eure et de ses affluents
- Politique de la Ville
- Gestion d'équipements communautaires

## **Les compétences de Chartres Métropole :**

Chartres Métropole exerce de plein droit un certain nombre de compétences en lieu et place des communes membres. Ces compétences relèvent de trois niveaux : les compétences obligatoires, les compétences optionnelles fixées par la loi Chevènement et les compétences facultatives définies par les élus des communes de l'agglomération.

### **Les compétences obligatoires**

Elles répondent aux enjeux d'organisation, de développement du milieu urbain et d'intérêt communautaire et sont au nombre de cinq :

- En matière de développement économique :
  - o Création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire qui sont d'intérêt communautaire
  - o Actions de développement d'intérêt communautaire
- En matière d'aménagement de l'espace communautaire :
  - o Schéma de cohérence territoriale (SCOT)
  - o Création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire
  - o Organisation des transports urbains
- En matière d'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire :
  - o Programme local d'habitat
  - o Politique du logement d'intérêt communautaire
  - o Actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire
  - o Par des opérations d'intérêt communautaire en faveur du logement des personnes défavorisées
  - o Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire
- En matière de politique de la ville dans la communauté :

- o Dispositif contractuel de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale d'intérêt communautaire

- En matière de lutte contre l'incendie et secours

### **Les compétences optionnelles**

- Assainissement
- Réseaux : eau, électricité, éclairage public, télécommunications, très haut débit
- En matière de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie :
  - o Lutte contre la pollution de l'air
  - o Lutte contre les nuisances sonores, collecte, élimination et valorisation des déchets des ménages et déchets assimilés
- Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire
- Action sociale d'intérêt communautaire
- Action touristique : office du tourisme intercommunal

### **Les compétences facultatives**

- Aménagement et gestion des aires de stationnement des gens du voyage
- Elaboration et mise en œuvre du Plan Vert
- Entretien de l'Eure et de ses affluents sur le territoire de l'agglomération
- Participation aux dépenses de gestion induites par la présence de l'hôpital sur la commune du Coudray
- Etudes concernant l'intérêt et la mise en œuvre des nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC) sur le territoire intercommunal
- Constitution de réserves foncières
- Entretien des chemins ruraux constituant un maillage cohérent du territoire communautaire tels que précisé selon inventaire joint en annexe



- Transport et accueil des élèves des écoles maternelles et primaires au complexe aquatique et patinoire pour l'enseignement de la natation
- Gestion d'un équipement de production et de livraison de repas, à destination de ses membres et des établissements publics qui leur sont rattachés
- Acquisition, maintenance et formation à l'utilisation de défibrillateurs sur le territoire des communes de l'ancienne communauté de communes du Bois Gueslin (la Bourdière Saint Loup, Dammarie, Mignières, Ver-lès-Chartres et Fresnay le Comte).

## 2.2. Le SYNELVA Collectivités

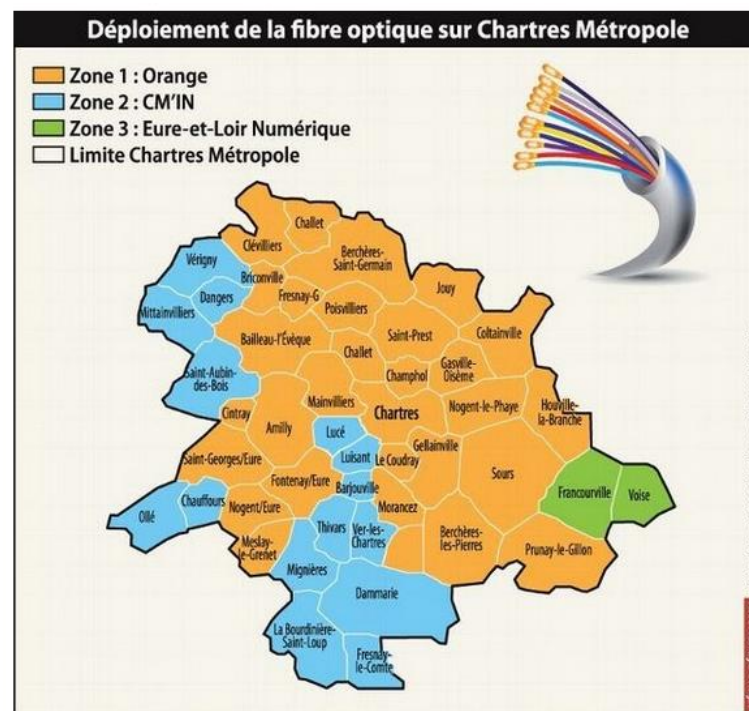
Précédant la dissolution de la Régie du Syndicat d'Electricité du Pays Chartrain (RSEIPC) fin 2016, Chartres Métropole et la communauté de communes Entre Beauce et Perche (secteurs d'Illiers et Courville) ont pris les compétences dans les domaines de la distribution et la fourniture d'électricité et de gaz, la gestion et le développement des réseaux pour l'ensemble des communes du territoire ainsi que l'éclairage public.

Dans ce contexte, une Société d'Economie Mixte dénommée Synelva collectivités a été créée en 2017.

## 2.3. CM'IN

En matière de fibre optique, l'objectif de Chartres Métropole est de déployer la fibre optique à l'ensemble de l'agglomération d'ici 2020. Pour ce faire, elle sera déployée par l'opérateur Orange sur 30 communes de l'agglomération. Pour les autres, la fibre sera déployée par la Société d'économie mixte « Chartres Métropole Innovations Numériques » (CM'IN), créée depuis 2016

Bailleau-l'Evêque est en zone AMII (Appel à Manifestation d'Intention d'Investissement) et sera équipée par l'opérateur Orange pour l'acheminement en FTTH.



## 3. Les documents de normes supérieures

### 3.1. Le SCOT

Le SCOT de l'agglomération chartraine est en cours de révision. Ce document est applicable depuis juillet 2006 et crée des obligations pour les communes et les aménageurs ; sa force juridique réside principalement dans la notion de *compatibilité*.

Initialement, le périmètre du SCOT englobait 39 communes. Aujourd'hui, son périmètre est identique à celui de la grande agglomération qui comprend 66 communes.

## Schéma d'applicabilité du SCOT

**La loi du 24/03/2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) renforce le rôle intégrateur du SCOT.** Celui-ci devient l'unique document intégrant les normes de rang supérieur, auquel les documents d'urbanisme (PLU, carte communale) devront être compatibles.

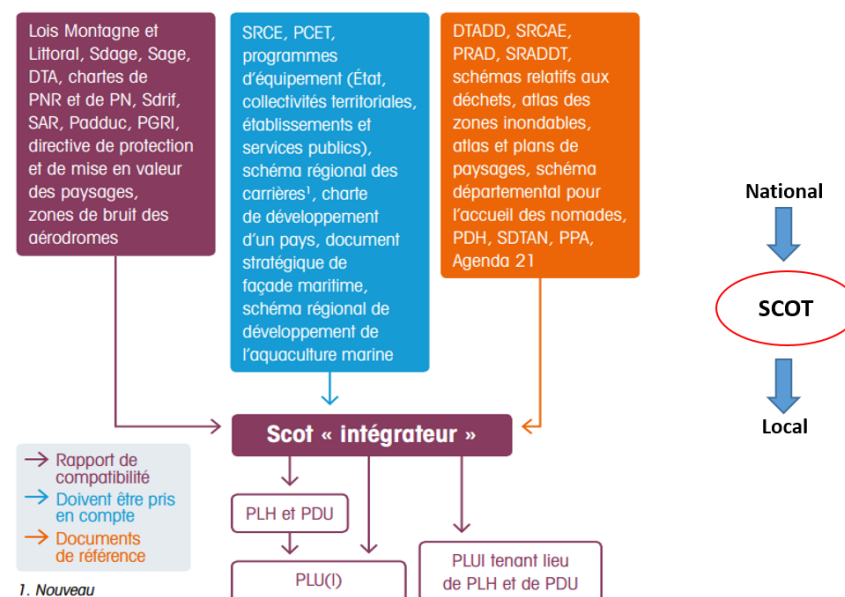
La loi introduit également deux nouvelles obligations pour les SCOT :

- analyser le potentiel de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, avec comme finalité de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
- réaliser un diagnostic agricole du territoire, qui complète le diagnostic économique.

Enfin, le rôle du SCOT comme document pivot de l'aménagement commercial est conforté. Le document d'aménagement commercial (DAC) est supprimé au bénéfice du document d'orientation et d'objectifs (DOO), qui précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.

Le SCoT de l'agglomération Chartraine a été approuvé le 15 mai 2006 par le SMEP (Syndicat Mixte d'Études et Programmation) qui rassemblait 39 communes. Les grands objectifs du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du SCoT s'articulaient en 3 axes :

- encourager et assurer la croissance démographique en mettant en place des politiques de développement économique et de logement. L'objectif est de maintenir les poids démographiques actuels, à savoir 75 % à l'intérieur de l'agglomération et 25 % sur le reste du territoire (objectif 75/25). Une croissance démographique maîtrisée est souhaitée par le SCoT, atteignant 0,8 % par an, conduisant à accueillir 17 000 habitants supplémentaires pour atteindre 130 000 habitants à l'horizon 2020 (ralentissement de la croissance démographique depuis 1990, le territoire du SMEP comptait 113 382 en 1999) ;



Source : Ministère du Logement et de L'égalité des territoires

- bâtir un territoire solidaire en préservant les espaces naturels et agricoles du territoire pour limiter la consommation de l'espace et ainsi lutter contre l'étalement urbain. Cet axe a pour enjeu de repenser le fonctionnement du territoire en réorganisant et diversifiant les fonctions urbaines et en mettant en place un système de déplacement durable ;
- valoriser le cadre de vie et l'environnement en qualifiant les paysages du territoire, en assurant la préservation et la valorisation des espaces naturels et agricoles, et en optimisant la gestion des ressources naturelles.

Le SCOT de 2006 visait une augmentation de 17 000 habitants à l'horizon 2020 et prévoyait une augmentation de 8% pour la période 2006-2016.

Il s'avère que la croissance démographique a été bien en deçà des prévisions puisque la population n'a progressé que de 2% soit un gain de 2 400 personnes sur la période 1999-2010 (0,21%) contre 3 289 sur la période 1990-1999 (0,39% par an). En 2010, la population du SCOT atteignait 120 550 habitants.

Ce résultat est aussi inférieur à la croissance départementale qui affiche un taux de 3,9% sur la même période.

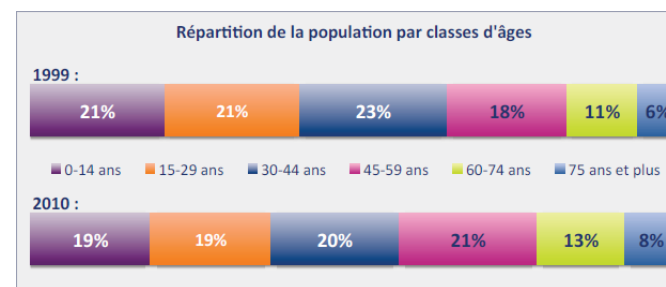
Sur le territoire du SCOT, l'affaiblissement de la croissance démographique provient d'un déficit migratoire plus accentué (passant de -0,33%, entre 1990 et 1999 à -0,39% entre 1999 et 2010) et d'un solde naturel plus faible (passant de +0,68% à +0,60%).

Le département d'Eure-et-Loir affiche un solde migratoire positif (+0,05%) alors qu'il était négatif. Ceci montre que les espaces ruraux progressent tandis que les agglomérations ont des difficultés à attirer des habitants.

11 communes ont été en décroissance entre 1999 et 2010 : Amilly, Chartres, Corancez, Francourville, Fresnay-le-Gilmert, Lucé, Morancez, Meslay-le-Grenet, Saint Aubin des bois, Saint-Prest et Thivars. A l'inverse, des communes comme Berchères-Saint-Germain, Poisvilliers, Bailleau l'Evêque, Champhol, Gellainville, Le Coudray, Lèves, Vêrigny, Fontenay sur Eure ont connu de fortes croissances avec des taux supérieurs à 15%.

Autre fait, la population tend à vieillir puisque la part des 45-59 ans est passée de 18% en 1999 à 21% en 2010. Dans le même temps, la part des moins de 30 ans a fléchi passant de 41% à 38%.

Le vieillissement de la population induit une baisse de la population active problématique pour le développement économique.



La population active s'élève à 57 385 en 2006, soit 1,8% de plus qu'en 1999. La variation de la population active est liée à deux phénomènes : la démographie et les comportements d'activités. Le solde migratoire négatif a eu un léger impact sur la hausse du nombre d'actifs (1025 actifs de plus qu'en 1999). Cette hausse est moindre par rapport au département qui a progressé de 5,7%.

Les emplois locaux ont aussi progressé sur la période 1999-2006 offrant plus de possibilités de trouver un emploi localement pour les résidents du SCOT. On dénombre 95,6 emplois locaux pour 100 actifs en 2006, contre 88,4 en 1999. Malgré tout, les emplois de cadres et d'ouvriers sont encore insuffisants pour satisfaire l'ensemble des actifs, ce qui explique qu'une part importante de la population résidente travaille hors du SCOT.

Au niveau de l'emploi, la croissance sur le SCOT est deux fois plus importante que sur le département. On dénombre 54 870 emplois en 2006 avec une progression de 8,1% depuis 1999, contre 4% au niveau du département.

Cette évolution s'inscrit dans la moyenne nationale puisque l'emploi a progressé de 11% sur la même période.

Deux secteurs ont favorisé l'emploi : le secteur de la construction (+14,8%) et le tertiaire (+10,7%).

Sur le territoire, 13 800 travaillent hors du SCOT, soit environ 2000 de plus qu'en 1999.

Ceux qui travaillent en dehors vont à 50% dans l'Eure-et-Loir (6 870) et 40% en Île-de-France (6 000), en premier lieu les Yvelines (2700 – 20% du total).

Pour se rendre à leur travail, 72% des habitants de Chartres Métropole (47 communes) utilisent un véhicule particulier et 12% un transport en commun.

2 800 actifs qui habitent et travaillent dans Chartres métropole utilisaient les transports en communs en 2010, soit 7%.

Parmi ceux qui travaillent en dehors de Chartres métropole, 26% effectuent leur trajet avec un transport en commun, soit 3 700 personnes.

Le véhicule particulier est fortement utilisé (86%) par ceux qui travaillent dans une autre commune de Chartres Métropole que celle de résidence.

Alors que la croissance démographique est estimée à 0,7%, le nombre de ménages a quant à lui progressé de 7,2%. Cette hausse s'explique par l'augmentation des personnes vivant seules (+20,5%) et la multiplication des familles monoparentales (+14,4%). Cette tendance à la décohabitation entraîne une hausse des besoins en logement et influe sur la taille des ménages qui est passé de 2,5 à 2,2 entre 1999 et 2010. D'après les projections de l'INSEE, la taille des ménages sera de 2,11 pour le SCOT en 2030.

Paradoxalement, la taille des logements augmente : les logements de 5 pièces ou plus ont progressé de 21,3%.

Sur les 48 654 ménages en 2006, la composition des ménages est la suivante :

- ménages d'une personne : 32,7%
- autres ménages sans famille : 1,8%
- ménages avec couple : 57,6%
- familles monoparentales : 7,9%

Le nombre de ménages est le facteur déterminant de l'accroissement des logements. Ainsi sur le territoire du SCOT, le nombre de logements a progressé et atteint 57 136 logements en 2010 (91% de résidences principales, 2% de résidences secondaires et 7% de logements vacants).

Les grands logements connaissent la plus forte progression de 1999 à 2010 : +3 942 soit +71,5%.

La progression des grands logements se fait principalement en dehors du pôle urbain (+114%).

Les logements de 2 pièces et 3 pièces augmentent respectivement de 1 000 et 560 unités grâce au pôle urbain car en dehors ces logements baissent.

Suite aux rénovations urbaines, le nombre de 4 pièces diminue.

	<b>1999</b>	<b>2010</b>	<b>Taux de progression</b>
1 pièce	5,6%	5%	-1,3%
2 pièces	12,1%	13%	18,3%
3 pièces	22,6%	21%	-10,2%
4 pièces	27,6%	25%	-1,3%
5 pièces et +	32,1%	37%	71,5%

La répartition entre maison et appartement est la suivante : 55,6% de maisons et 44,4% d'appartements. Il existe de grandes disparités au sein de l'intercommunalité.

Le pôle urbain accueille l'essentiel des appartements (24 470 sur 24 848), qui représentent 57% de son parc. Ainsi, en dehors du pôle urbain, on retrouve très peu d'appartements (3% du parc).

Sur le territoire, 55% sont propriétaires de leur résidence principale, ce qui est en deçà de la moyenne départementale (65,2%) et de la moyenne nationale (57,2%). 19% occupent un logement loué par un bailleur privé et 24% un logement par un bailleur social.

Le parc social est essentiellement situé dans le pôle urbain : Chartres, Lucé, Mainvilliers accueillent 82% du parc. La demande est importante notamment sur le segment le plus social. Un renouvellement important a été et est mené.

Des communes ont des obligations légales de production qui nécessiteront de faire un effort (Luisant, Le Coudray et en particulier Lèves ainsi que prochainement Champhol).

De 2008 à 2012, l'agglomération centrale (7 communes) a produit 2 100 logements. Or l'objectif du PLH était de 4 000 logements sur 2008-2013 (680 par an).

Afin de prendre en compte les évolutions législatives d'une part et les modifications successives du périmètre d'autre part, le conseil communautaire a prescrit la révision du SCoT de l'agglomération chartraine le 25 janvier 2018.

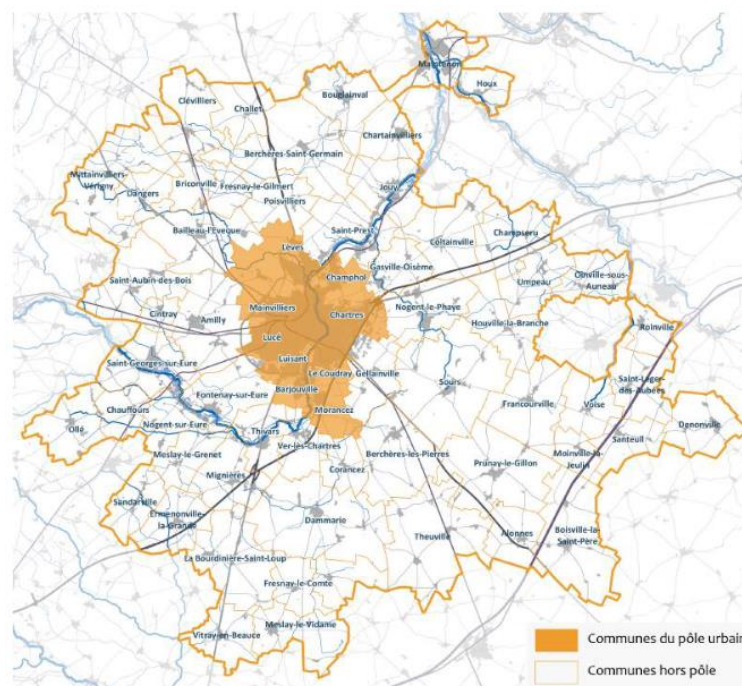
Les principaux motifs de la révision :

- Les évolutions législatives et les modifications successives du périmètre du SCoT avec l'intégration au 1er janvier 2018 de 20 nouvelles communes ont convergé vers une nécessité de réviser le SCoT de 2006
- Les évolutions démographiques constatées dans un contexte de mutations rapides appelant la prise en compte de nouvelles hypothèses de croissance démographique : Chartres métropole s'est fixé un objectif de 160 000 habitants, soit 22 200 habitants supplémentaires à l'horizon 2040.
- Les mutations commerciales et les nouveaux besoins prenant en compte l'évolution des comportements de consommation

- La prise en compte de nouvelles infrastructures, notamment de transport, qui s'imposent au territoire de l'agglomération et l'affirmation de nouveaux équipements structurants.

Le SCoT prévoit une hausse démographique à hauteur de +0,73% par an en moyenne d'ici 2040 (+ 1 000 habitants par an), contre +0,45% par an observée au cours de la dernière période intercensitaire (2009-2014).

La volonté d'un développement qualitatif du pôle urbain, conjugué à une préservation de l'identité rurale de l'agglomération, conduira au maintien de l'équilibre démographique actuel : 66% de la population au sein du pôle urbain et 34% au sein des autres communes.



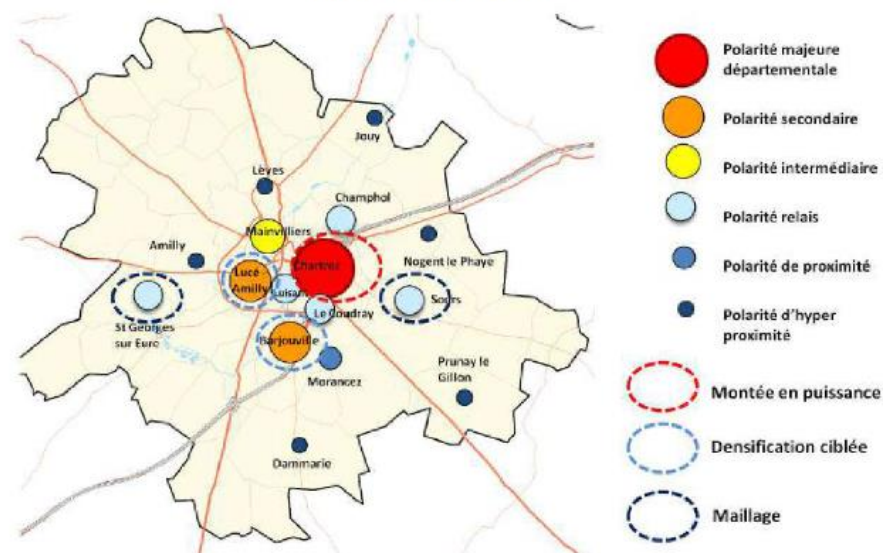
Localisation des communes du pôle urbain



Le volet commercial du SCoT de Chartres métropole se trouve dans le Document d'Aménagement Commercial adopté le 9 décembre 2013. L'objectif du DAC consiste à définir plus précisément les orientations stratégiques en termes d'organisation territoriale des fonctions commerciales et les conditions d'implantation des équipements commerciaux dans leur environnement. Il s'inscrit dans la stratégie globale d'aménagement équilibré du territoire et de protection de l'environnement établi par le SCoT.

Le Document d'Aménagement Commercial approuvé en 2013 a délimité 5 localisations préférentielles en tant que Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM) auxquelles s'ajoute le centre-ville de l'agglomération qui constitue une priorité pour l'attractivité du territoire et son équilibre. Ces secteurs de différentes tailles se répartissent sur le territoire afin de favoriser un meilleur maillage commercial et permettre une réelle cohérence et complémentarité entre les différents pôles.

Schéma de synthèse de la stratégie de développement commercial à l'échelle du SCoT de l'agglomération chartraine



Source : DAC de Chartres métropole, 2013

Niveau de fonction et typologie de l'offre commerciale

Niveau de fonction commerciale	Typologie d'offre	Chiffre d'affaires
Majeur	Offre développée et diversifiée sur des achats quotidiens à exceptionnels	supérieur à 400 M€
Secondaire	Offre répondant à des achats quotidiens à occasionnels (lourds et légers)	entre 75 et 90 M€
Intermédiaire	Offre répondant à des achats quotidiens à occasionnels (lourds et légers) voire exceptionnels (sur Barjouville)	entre 40 et 65 M€
Relais	Offre répondant à des achats quotidiens, hebdomadaires (structuration autour d'un ou plusieurs supermarchés cumulant 1 500 m <sup>2</sup> de surface de vente) voire occasionnels lourds	entre 6 et 15 M€
Proximité	Offre répondant à des achats quotidiens ayant un rayonnement local	Inférieur à 5 M€

Source : DAC de Chartres métropole, 2013

Ainsi le PLU de la commune de Bailleau-l'Evêque devra être compatible avec le SCoT de l'agglomération chartraine approuvé le 15 mai 2006 tel qu'actuellement en vigueur et bien qu'en cours de révision. En effet, Chartres Métropole a prescrit la révision de ce document en janvier 2018.

### **3.2. Le PLH de l'agglomération Chartraine**

Le PLH de l'agglomération chartraine a été adopté en février 2008 et modifié en 2010 pour être en conformité avec les dispositions de la loi du 25 mars 2009. Un nouveau PLH est en cours d'élaboration sur le nouveau périmètre de la CA Chartres Métropole. Pendant la période transitoire, le PLH 2008-2013 reste effectif au périmètre initial.

Le PLH, applicable à l'heure actuelle, définit plusieurs orientations :

#### 1- Développer une offre suffisante, diversifiée et équilibrée, permettant une mixité sociale

Cette première orientation s'appuie sur un scénario d'évolution de population « volontariste et équilibré » qui se fonde sur une hypothèse de développement progressif de la population.

L'évolution de la population rattraperait progressivement le déficit migratoire (passage de 86 044 habitants en 2005 à 92 898 habitants en 2015) ce qui nécessitera la construction de 680 logements par an, en moyenne, jusqu'en 2015 répartis de la façon suivante :

- locatif privé : 184/an ;
- locatif social : 107/an ;
- accession : 389/an.

#### 2-Permettre une requalification du parc public et privé existant

Cette requalification doit privilégier les projets de renouvellement urbain et ceux de requalification/réhabilitation dans le parc public en réalisant, notamment, des actions de réhabilitation de l'habitat insalubre dans le parc privé.

#### 3- Guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux

#### 4- Répondre aux besoins des populations spécifiques

Cette orientation vise plus particulièrement les populations défavorisées, les gens du voyage, les personnes âgées, les jeunes (travailleurs, étudiants).

Le programme d'actions, dont la dernière version date de 2010, vient préciser les moyens qui permettront d'atteindre les objectifs définis dans les orientations du PLH. Elles s'articulent en 11 fiches d'actions sur la programmation de l'offre, les dispositifs à mettre en place pour améliorer le parc de logement, public et privé, existant, sur l'offre de logement des publics spécifiques et sur les systèmes d'application des mesures du PLH et de leur suivi.

### **3.3. Le PDU de la Communauté d'Agglomération de Chartres**

Le PDU de la CA de Chartres Métropole a été approuvé le 10 février 2014. Il vise à réduire l'utilisation de la voiture particulière au profit de moyens de transports moins polluants : train, bus, vélo.

Parmi les pistes sur lesquelles travaille Chartres Métropole figure l'utilisation des lignes de chemins de fer qui traversent l'agglomération et convergent vers la gare de Chartres. Cette « étoile ferroviaire » pourra faciliter les déplacements des habitants vers la gare de Chartres ou d'un point à l'autre de l'agglomération... Ainsi, les réflexions autour du PDU concernent également l'amélioration des transports en commun par bus et le développement des liaisons douces (vélo). Le PDU doit assurer un équilibre durable entre les besoins de mobilité des habitants et la protection de leur environnement et de leur santé.

Il comprend 4 axes :

- Mieux articuler l'urbanisme et les déplacements :
- Améliorer l'organisation des réseaux de transports collectifs et renforcer l'usage des modes actifs de déplacements (vélo, marche à pied)
- Aménager le réseau routier et maîtriser les flux motorisés

- Organiser le management de la mobilité.

**AXE 1 : MIEUX ARTICULER L'URBANISME ET LES DEPLACEMENTS**

**Objectifs :**

- Maîtriser l'étalement urbain et renforcer la cohérence avec les réseaux de transport
- Faire du stationnement un réel levier du report modal, tout en facilitant l'accès aux chalands et aux résidents

**AXE 3 : AMENAGER LE RESEAU ROUTIER ET MAITRISER LES FLUX MOTORISES**

**Objectifs :**

- Canaliser les flux de transit (en particulier poids lourds) sur les autoroutes, améliorer la lisibilité et la sécurité du réseau routier tout en ménageant des espaces pour les modes alternatifs à l'automobile
- Initier la rationalisation de l'ensemble de la chaîne de transports logistiques, dans une perspective de développement durable

**AXE 2 : AMELIORER L'ORGANISATION DES RESEAUX DE TRANSPORTS COLLECTIFS ET RENFORCER L'USAGE DES MODES ACTIFS DE DEPLACEMENTS**

**Objectifs :**

- Améliorer l'attractivité et la performance des réseaux de transports collectifs, tout en renforçant le confort et l'accessibilité
- Développer l'usage des vélos
- Développer les déplacements à pied, tout en améliorant fortement l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite et handicapées

**AXE 4 : ORGANISER LE MANAGEMENT DE LA MOBILITE**

**Objectifs :**

- Développer les actions de sensibilisation et communication, visant à encourager l'éco-mobilité
- Suivre, évaluer et ajuster les actions PDU au fil du temps

Le diagnostic sur lequel sont basées les orientations du PDU montre que la part modale des cyclistes et des transports collectifs ne représente que 10%. La marche à pied atteint 30%. L'ambition du PDU est d'augmenter la part des déplacements doux ou effectués en transport en commun.

En application du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec le Plan de Déplacements Urbains.

L'étalement urbain observé depuis plusieurs décennies a contribué à augmenter les distances parcourues et à accroître les besoins en mobilité, depuis des secteurs dépourvus de transports collectifs.

## 4. L'histoire de la commune

Les origines de la commune de Bailleau-l'Évêque sont fort anciennes et, bien que l'histoire de la commune soit assez méconnue avant l'an mille, des pièces du III<sup>e</sup> siècle ont été retrouvées en 1818 au château de Levesville.

La commune a appartenu au territoire des Carnutes.

Comme bon nombre de communes, Bonville est traversée par un « Chemin de César », une antique voie romaine.

Du V<sup>e</sup> au X<sup>e</sup>, la région subit toute une série d'invasions : les francs à la fin du V<sup>e</sup> avec l'apparition de circonscriptions (« pagi ») dirigées par un comte. L'époque mérovingienne a constitué un temps fort dans l'aménagement des campagnes. Après la période carolingienne, où la paix est assurée, les temps redeviennent plus difficiles avec les menaces des Bretons puis les attaques des Normands.

A la même époque, la féodalité et le système seigneurial s'établissent dans les campagnes : l'autorité s'exerce dorénavant à partir des châteaux, qui dominent les paysans dont ils exigent corvées, service militaire et droits divers. En même temps un renouveau économique s'affirme en Beauce : on remet en valeur les terres, on plante des vignes, on construit des moulins, on fonde des bourgs... La mise en valeur des campagnes s'accélère avec de nombreux défrichements sous l'impulsion des petits nobles, des chevaliers et des établissements religieux.

Au XI<sup>e</sup>-XII<sup>e</sup> siècles, la mise en place du système féodal se traduit par un recul de l'autorité centrale et une parcellisation du pouvoir. La souveraineté n'est qu'un mélange de domaines, de fiefs, de justices et de droits. Le pouvoir se manifeste par le ban ; il est militaire et judiciaire.

La parcellisation du pouvoir et le dynamisme économique donnent une autonomie extrêmement forte aux comtes. Ce contexte favorisait l'insécurité qui pouvait intervenir à tout moment et pour des causes très diverses.

Les premiers propriétaires du nom de Levéville « Levoisvilla, Levaisvilla ou Levesvilla » apparaissent à la fin du XI<sup>e</sup> siècle dans les cartulaires du pays chartrain dont ceux des abbayes de Saint-Père à Chartres et de Josaphat à Lèves. Vassaux des évêques de Chartres, les seigneurs de Levéville furent aussi d'ardents défenseurs des premiers comtes de Chartres. Pendant plus de deux siècles, cette famille est présente dans l'histoire de Chartres et de ses environs.

Au XIII<sup>e</sup> siècle, la relation au pouvoir politique va changer au fur et à mesure que les rois imposent leur autorité et unifient la France. Le XIV<sup>e</sup> siècle et la première moitié du XV<sup>e</sup> siècle sont des périodes de difficultés. Durant cette période, la population diminue considérablement du fait des épidémies, de la peste noire et des conflits.

A la fin du XV<sup>e</sup> siècle fut construit le château de Levesville. Il fut remanié plusieurs fois.

Michel Le Vacher dit de Levéville est probablement le constructeur entre 1479 et 1506 d'un nouveau château ceint de douves comprenant un corps principal d'habitation, un pont-levis avec châtelet d'entrée permettant de franchir les douves et d'entrer dans la haute cour. Cette dernière était complètement fermée de murs sur ses quatre côtés et flanquée à chaque coin d'une tour percée de bouches à feu pour l'armement de l'époque. Une seconde enceinte protégeait le château, sa cour et ses douves. Elle était aussi flanquée de tourelles et ceinte de fossés. En avril 1656, la terre de Levéville est érigée en châtellenie par lettres patentes du roi à la demande de son nouveau propriétaire qui dit détenir plusieurs fiefs proches les uns des autres dont « ...celuy de Levéville consistant en un chasteau entouré de fossez à fonds de cuve, tours et pont-levis devant et derrière ledit chasteau, haute justice, moyenne et basse, dont dépendent aussi grand nombre de vassaux, arrières-vassaux, qui s'estendent en plusieurs paroisses circonvoisines... ».

Une gravure datant de 1696, dessinée par Gaignières, nous montre le château de Levéville tel qu'il était alors (voir ci-contre).



Le XVI<sup>e</sup> siècle fut un siècle d'inflation, inflation liée sans doute aux incidences des guerres de religion. Les foires et marchés semblent très actifs une fois la reconstruction achevée.

Sous l'Ancien Régime, Bailleau et Levesville forment deux communautés distinctes sous l'autorité respective de l'évêque de Chartres et du seigneur de Levesville.

En 1790, la commune est élevée au rang de chef-lieu de canton.

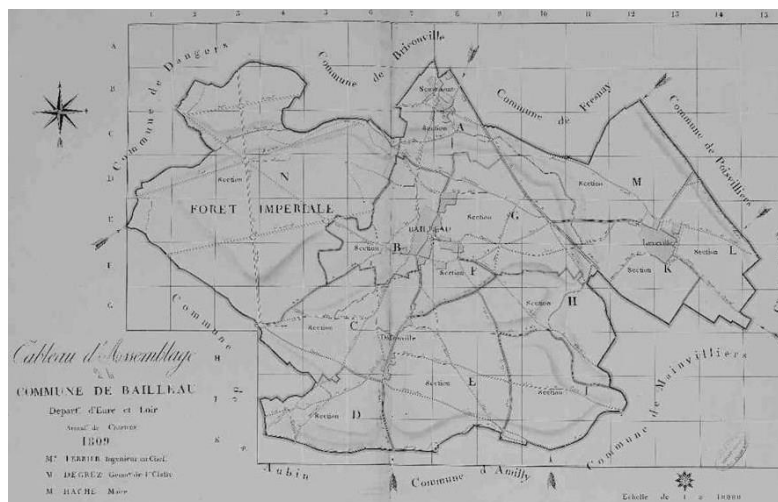


Tableau d'assemblage du plan parcellaire de la commune de Bailleau-l'Évêque, Canton de Chartres, Arrondissement de Chartres / Terminé sur le terrain en (...) par Monsieur Degrez, Géomètre de 1<sup>ère</sup> classe.

Bailleau-l'Évêque a subi l'occupation prussienne du 15 juillet - 25 août 1815.

Au XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles, l'activité économique du village est tournée vers l'agriculture, les vignes, l'artisanat et le commerce.

Les guerres de 1914-1918 et 1939-1945 déciment la population masculine comme en témoigne la liste gravée sur le monument aux morts.



Monument 14-18



4<sup>ème</sup> corps en manœuvre

Les pertes humaines dans la population rurale vont engendrer un mouvement de concentration agraire qui va modifier le paysage social des campagnes.

Les décennies suivantes sont marquées par quelques changements qui donnent au centre du village son aspect actuel.

L'entre-deux-guerres apporte des changements sensibles : l'ampoule électrique, l'eau courante, les premières automobiles et les premiers tracteurs.

Pendant l'occupation allemande, un dépôt de munitions est construit à Bailleau-l'Évêque. Il est rattaché à l'entrepôt de Châteaudun. Le 31 décembre 1969, ce dépôt vidé de ses munitions est remis à l'administration des domaines.



Après la libération, la qualité de vie des habitants va évoluer, notamment grâce à la mécanisation de l'agriculture.

Les petits commerces disparaissent peu à peu.

Martial Taugourdeau a inauguré le 14 juillet 1989, le parc du château de Bailleau-l'Évêque qui porte le nom d'Olivier Gault, maire de la commune de novembre 1947 à octobre 1950 et, qui décida de l'achat de ce parc de huit hectares.



Rue de la Libération



Epicerie-Mercerie

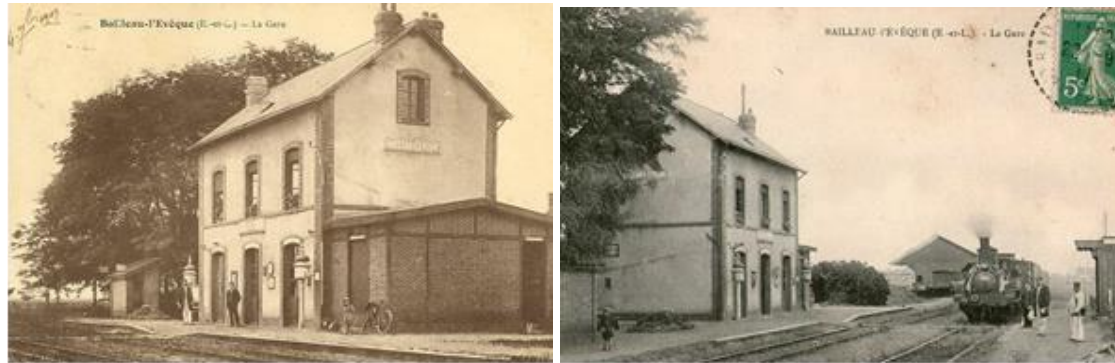


Mairie-école



Ecole de Filles

Source : [delcampe.fr](http://delcampe.fr)



*Gare de Bailleau (ligne Chartres-Dreux-Rouen)*



*Chalet de l'Ermitage*



*pavillon de Bellevue*



*Le château*

Source : [delcampe.fr](http://delcampe.fr)

Le château de Levesville a accueilli de 1946 à 1956 un centre de protection de l'enfance en danger, le centre Charles Péguy puis une colonie de vacances dans les années 1960.

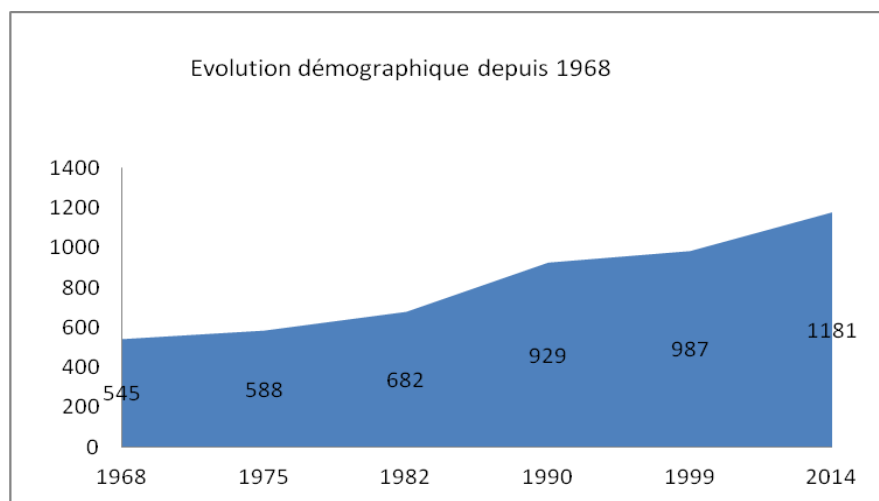
## 5. L'analyse démographique et socio-économique

### 5.1. La population

#### 5.1.1. L'évolution de la population

En 2014, la commune compte 1 181 habitants, soit 195 de plus qu'en 1999.

Depuis 1968, la commune enregistre une croissance démographique soutenue. Cependant, on note deux phases de croissance très significatives : entre 1982 et 1990 (+36%) et 1999-2014 (+19%). Les taux de croissance annuels ont été respectivement de +4,5% et +1,5%.



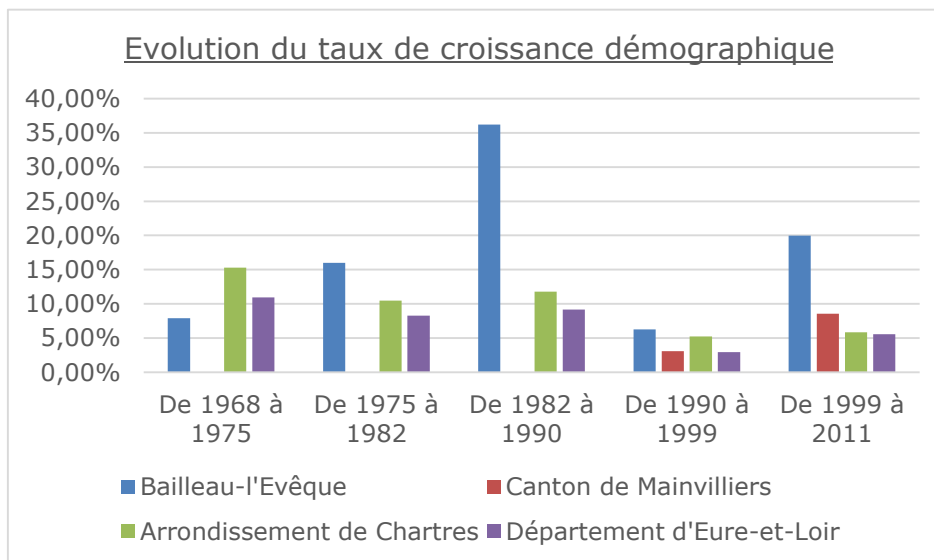
La densité communale est de 60 habitants par km<sup>2</sup>. Cette densité est largement inférieure à la moyenne cantonale estimée à 274 habitants et à celle de l'arrondissement qui atteint 97 habitants/km<sup>2</sup>.

Les populations de l'arrondissement et du département sont en progression constante depuis 1968. Le département a connu une forte croissance entre 1968 et 1990 avec des taux de croissance compris entre 11 et 8% ce qui est relativement important. Puis à partir de 1990, sa croissance s'est affaiblie avec 2,95% entre 1990 et 1999 et 5,56% entre 1999 et 2010.

En parallèle, l'arrondissement de Chartres s'est développé à un rythme supérieur à celui du département avec des taux de croissance compris entre 15 et 10,5%. C'est uniquement sur la période 1990-2014 que le taux de croissance s'est infléchi suivant la tendance départementale.

		1968	1975	1982	1990	1999	2014
Bailleau-l'Evêque	Nombre d'habitants	545	588	682	929	987	1 181
	Taux de croissance		7,88	15,98	36,21	6,24	19,45
Canton	Nombre d'habitants				18 134	18 691	30 049
	Taux de croissance						
Arrondissement	Nombre d'habitants	129 741	149 585	165 226	184 687	194 375	207 869
	Taux de croissance		15,30	10,46	11,78	5,25	6,94
Eure-et-Loir	Nombre d'habitants	302 064	335 151	362 813	396 073	407 747	433 762
	Taux de croissance		10,95	8,25	9,17	2,95	6,38





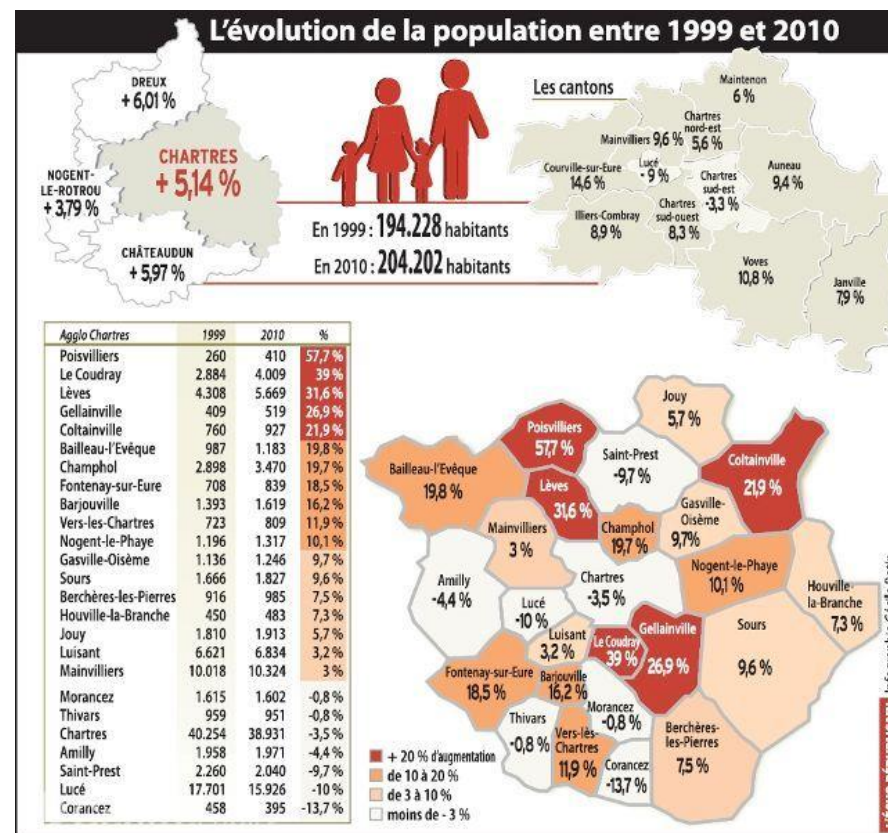
### Croissance démographique comparée à l'arrondissement chartrain

L'arrondissement chartrain compte 207 869 habitants en 2014, soit 6,94 % de plus qu'en 1999. Il reste un territoire dynamique en termes démographiques. Cet espace s'inscrit dans la moyenne de la croissance départementale qui est importante, du fait de la proximité avec l'Île-de-France, et des mouvements pendulaires domicile-travail qui en découlent.

Le phénomène le plus marquant de cette décennie est la périurbanisation croissante du territoire, au préjudice de Chartres qui a perdu 1 300 habitants en dix ans.

Cette baisse peut s'expliquer par le facteur coût du logement et parfois par une baisse de l'offre. Les ménages s'installent là où les prix de l'immobilier sont moindres, parfois sans mesurer les coûts liés au transport. Cette augmentation du prix foncier et du

prix des locations pousse ces ménages à s'installer toujours plus loin de la ville centre.



Face à ce phénomène, les communes rurales, deviennent au fur et à mesure des années, des communes périurbaines, en répondant à la demande de logements, et donc en construisant à tour de bras des lotissements. Résultat : les communes grandissent en population, mais n'adaptent pas forcément leur dynamisme. Elles deviennent parfois des communes dortoirs,

puisqu'elles sont confrontées à des populations qui y habitent mais qui n'y travaillent pas.

Pour ne pas tomber dans le schéma classique de village dortoir, la commune se doit de réfléchir à l'animation et à la vie du bourg. Plusieurs équipements publics ont ainsi vu le jour et les associations participent aussi à l'animation de la commune.

### Croissance démographique comparée à Chartres Métropole

Sur l'ensemble des 46 communes de Chartres Métropole, la commune de Bailleau-l'Evêque se positionne en 18<sup>e</sup> place sur le plan démographique, soit 0,96% de la population totale. Si l'on considère uniquement les communes situées hors du pôle urbain (38 communes à dominante rurale), Bailleau-l'Evêque se place en 9<sup>e</sup> position, soit 3,6% de la population des communes concernées.

Avec une augmentation, sur la période 2007-2011, de +4,33%, Bailleau-l'Evêque préfigure dans les communes dynamiques du périmètre de Chartres Métropole (20<sup>e</sup>). En croissance absolue, avec 50 habitants supplémentaires sur cette période, Bailleau-l'Evêque est la 16<sup>e</sup> commune la plus dynamique à l'échelle de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale et la 11<sup>e</sup> si l'on se réfère uniquement aux communes situées hors du pôle urbain.

#### 5.1.2. Les facteurs de croissance

Deux facteurs interviennent sur l'évolution de la croissance démographique :

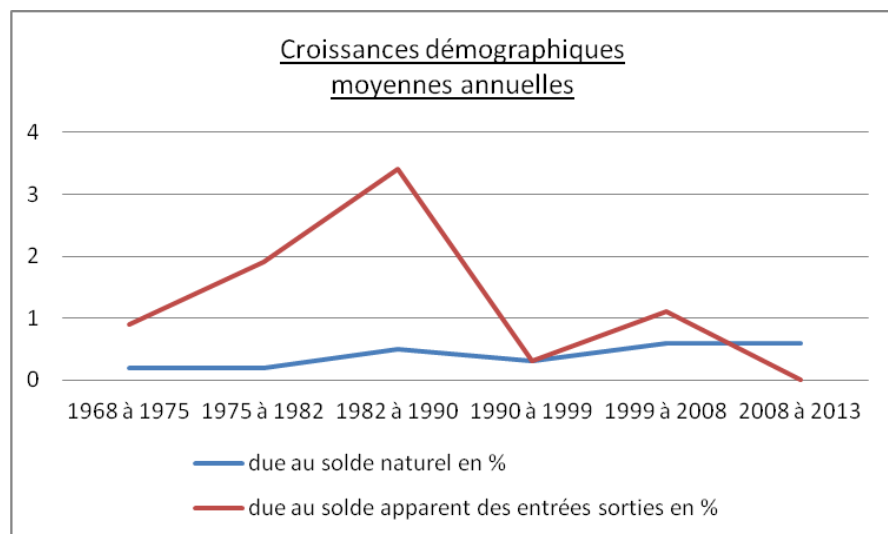
- Le solde naturel qui est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période,
- Le solde migratoire apparent d'une zone qui est la différence entre la variation totale de population et le solde des naissances et des décès (solde naturel). Il

correspond à la différence entre les arrivées et les sorties (personnes qui résidaient ou non dans le lieu lors du précédent recensement).

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013
Variation annuelle moyenne de la population en %	+1,10%	+2,10%	+3,90%	+0,60%	+1,70%	+0,5%
- due au solde naturel en %	+0,20%	+0,20%	+0,50%	+0,30%	+0,60%	+0,60%
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+0,90%	+1,90%	+3,40%	+0,30%	+1,10%	-0,2%
Taux de natalité (%)	11,7%	11,1%	14,2%	8,8%	11,2%	12%
Taux de mortalité (%)	9,7%	8,8%	9,1%	5,3%	4,9%	5,7%

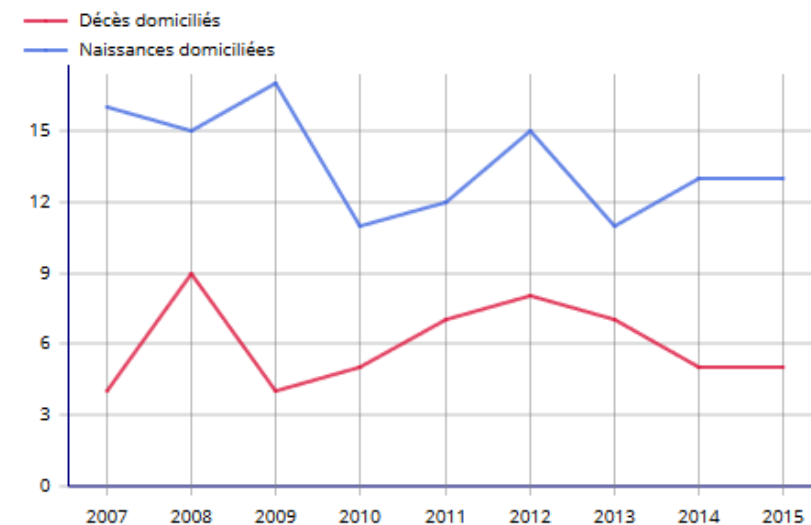
La commune a toujours enregistré des soldes naturels et des soldes migratoires positifs. Jusqu'en 2008, l'essentiel du développement démographique de la commune résidait principalement par un solde migratoire soutenu (variant entre 0,3% et +3,4% par an). Ce n'est qu'à partir de 2008, que le solde migratoire est devenu négatif (-0,2%) et que l'apport supplémentaire des effectifs démographiques a été entretenu par

un solde naturel (+0,6% par an). Ce constat met en avant le caractère « jeune » de la commune.



Depuis 2007, le nombre de naissances est supérieur à celui des décès.

**RFD G1 - Naissances et décès domiciliés**



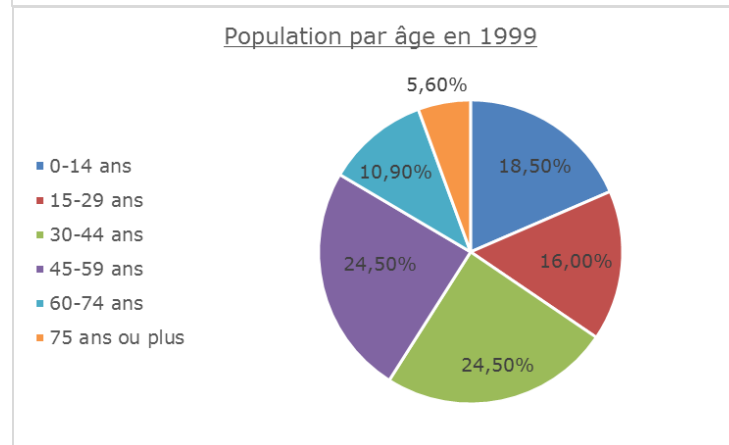
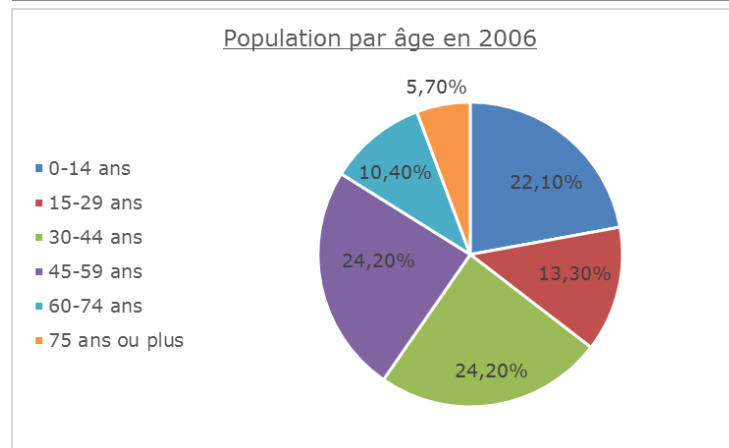
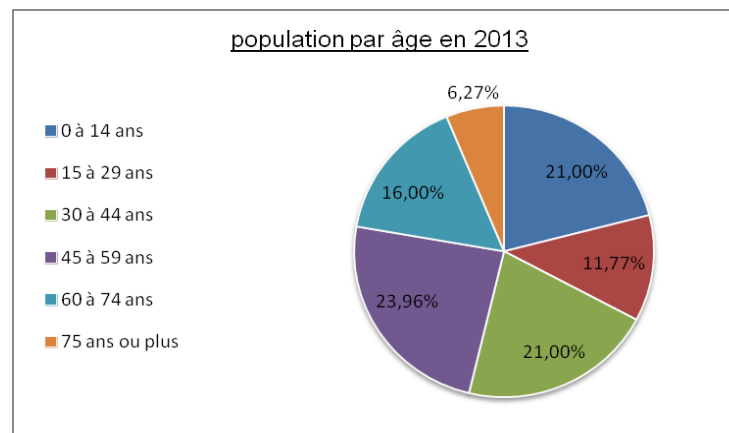
Source : Insee, statistiques de l'état civil.

### 5.1.3. La structure de la population

Comme expliqué précédemment, Bailleau-l'Evêque présente une population relativement jeune. Cette tendance se confirme sur la dernière période intercensitaire puisqu'entre 1999 et 2013, les personnes de moins de 15 ans ont augmenté de +2,5%.

Néanmoins, la structure de la population est intimement liée aux phases de développement de la commune. En effet, la tranche des 45-59 ans, qui représente la catégorie d'individus la plus importante (23,9% en 2013), correspond aux pics de croissance enregistrés entre 1975 et 1990. De la sorte, si la commune est encore attrayante pour les jeunes ménages, il conviendra d'anticiper le vieillissement de la population dans les années à venir dans la mesure où la tranche d'âge précédemment citée (45-59 ans) va amorcer son vieillissement.

La part des + de 60 ans a gagné 5,7 points entre 1999 et 2013, passant de 16,5% à 22,2%.



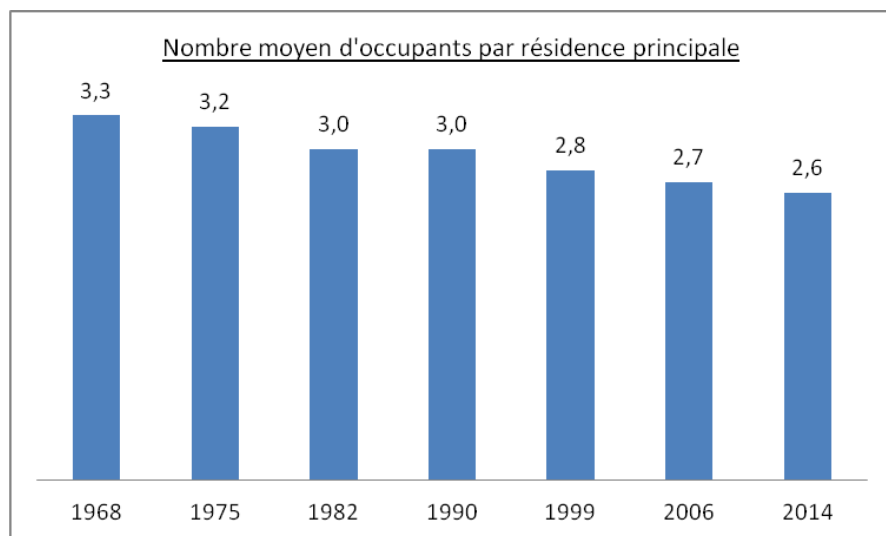
## 5.2. La structure des ménages

La taille moyenne des ménages diminue, passant de 3,1 en 1990 à 2,6 en 2013. Cette taille des ménages, qui ne cesse de se réduire, s'explique par la présence de plus en plus de personnes seules et de familles monoparentales.

Cette proportion est légèrement supérieure à la moyenne départementale.

Nombre moyen de personnes/ménage	1990	1999	2013
Bailleau-l'Evêque	3.0	2.8	2.6
Département Eure-et-Loir	2.7	2.5	2.4

Source : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments, RP1999 et RP2013 exploitations principales



## 5.3. Le logement

### 5.3.1. La dynamique de construction de logements

Entre 1968 et 2013, alors que la population a augmenté de 639 personnes, le parc de logements a augmenté de 255 unités. Plus significatif encore, alors que la population augmentait de 117%, le parc de logements augmentait de 113%.

Ces chiffres mettent en évidence la nécessité de toujours continuer à construire ne serait-ce que pour maintenir le niveau de population. Ceci s'explique par la réduction constante de la taille moyenne des ménages, à Bailleau-l'Evêque comme partout en France.

A Bailleau-l'Evêque, on compte actuellement 2,6 personnes en moyenne par logement alors qu'il y en avait 3 il y a 20 ans.

C'est principalement entre 1975 et 1990 que la production de logements a été la plus importante : 95 logements construits, soit une hausse de 38,7%. Cette donnée est à corréliser avec l'apport démographique important durant cette période.

Depuis 1990, le rythme est moins soutenu mais demeure important : +10,5% entre 1990 et 1999, +13,5% entre 1999 et 2006, et +12,9% entre 2006 et 2013.

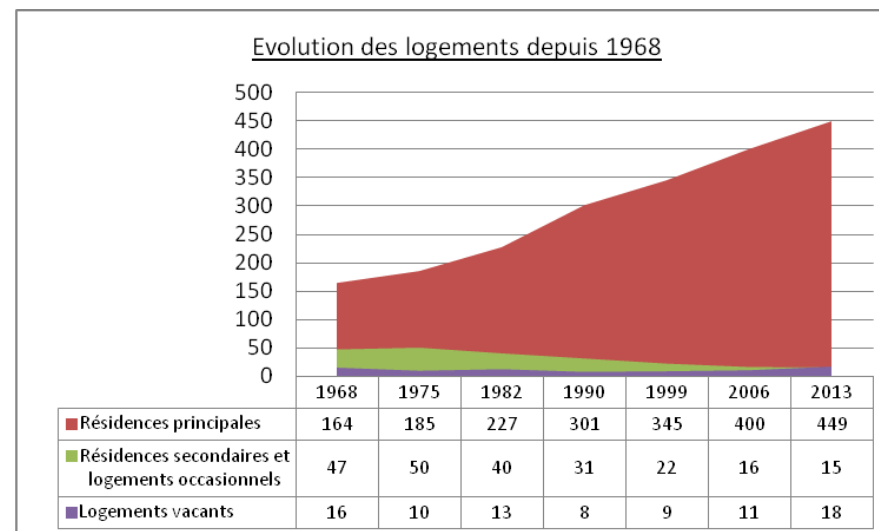
Outre ces taux de croissance importants, le parc de logements de se caractérise par son occupation. Selon le recensement de l'INSEE, 3 catégories de logements permettent de définir le parc total de logements : les résidences principales, les résidences secondaires/occasionnelles et les logements vacants.

Le nombre de résidences principales est en constante augmentation entre 1968 et 2013, la vacance augmente mais reste faible (3,7% en 2013 contre 2,5 en 1999), par contre la part des résidences secondaires ne cesse de diminuer depuis 1968 (20,7% en 1968 contre 3,1% en 2013).

Sur la période 1999-2013, on dénombre donc 104 nouvelles résidences principales sur le territoire communal. Eu égard aux

caractéristiques définies plus haut, il semble que ces nouvelles résidences principales soient principalement issues de constructions neuves.

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2013
R. principales	164	185	227	301	345	400	449
R. secondaires	47	50	40	31	22	16	15
Logements vacants	16	10	13	8	9	11	18
Total	227	245	280	340	376	427	482



### 5.3.2. L'importance des logements individuels

Entre 1999 et 2013, on constate l'apparition de 98 nouvelles maisons et la diminution du nombre d'appartements (-4). Ainsi,

la proportion de maisons individuelles reste largement majoritaire.

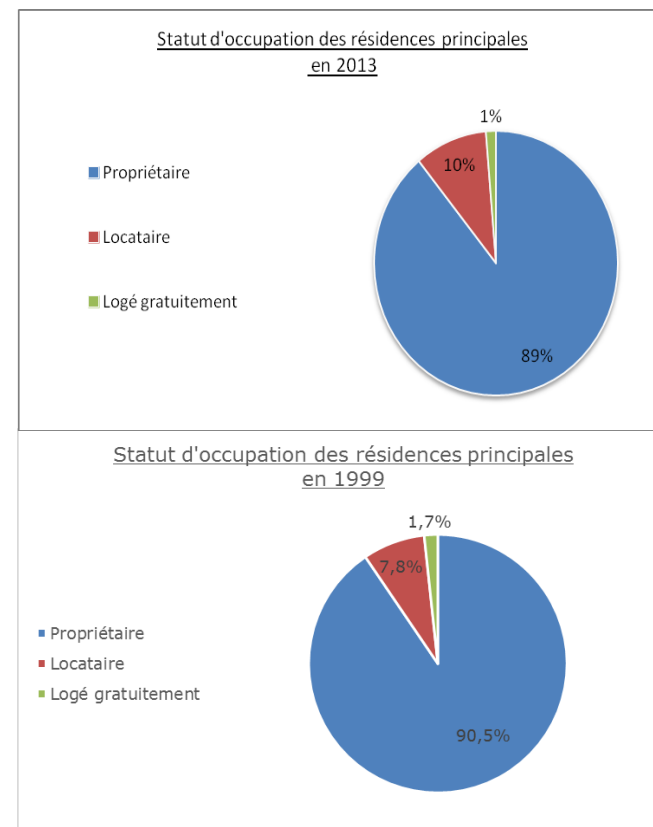
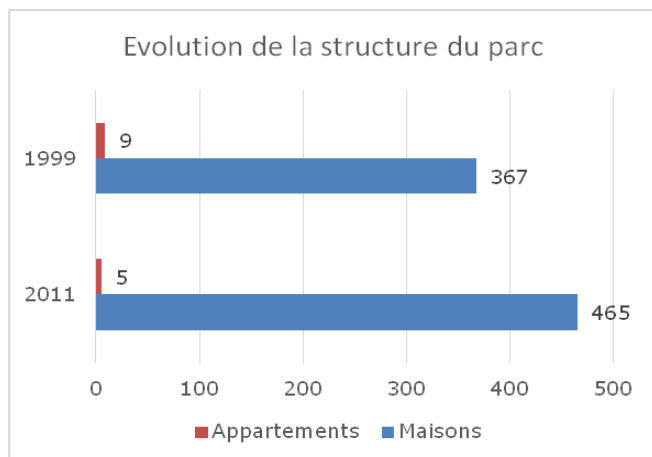
Cette caractéristique n'est en rien surprenante eu égard à la population et au caractère rural de la commune de Bailleau-l'Evêque.

Ce mode d'habitat s'accompagne généralement d'une forte proportion de résidents propriétaires de leur bien. Cette caractéristique se confirme puisque 89,1% des habitants sont propriétaires de leur résidence principale en 2013. Cette proportion est en baisse comparativement à 1999 où 90,5% des habitants étaient propriétaires de leur bien immobilier.

On retrouve cette caractéristique dans le canton, puisque 54,5% des habitants du canton sont propriétaires de leur résidence principale en 2013 (66% à l'échelle du département).

Néanmoins, la faible part des logements locatifs est soulevée comme un problème. En effet, les personnes à faible revenu ne trouvent pas à se loger sur la commune.

En 2014, il n'existe aucun logement social sur la commune, comme en 1999.

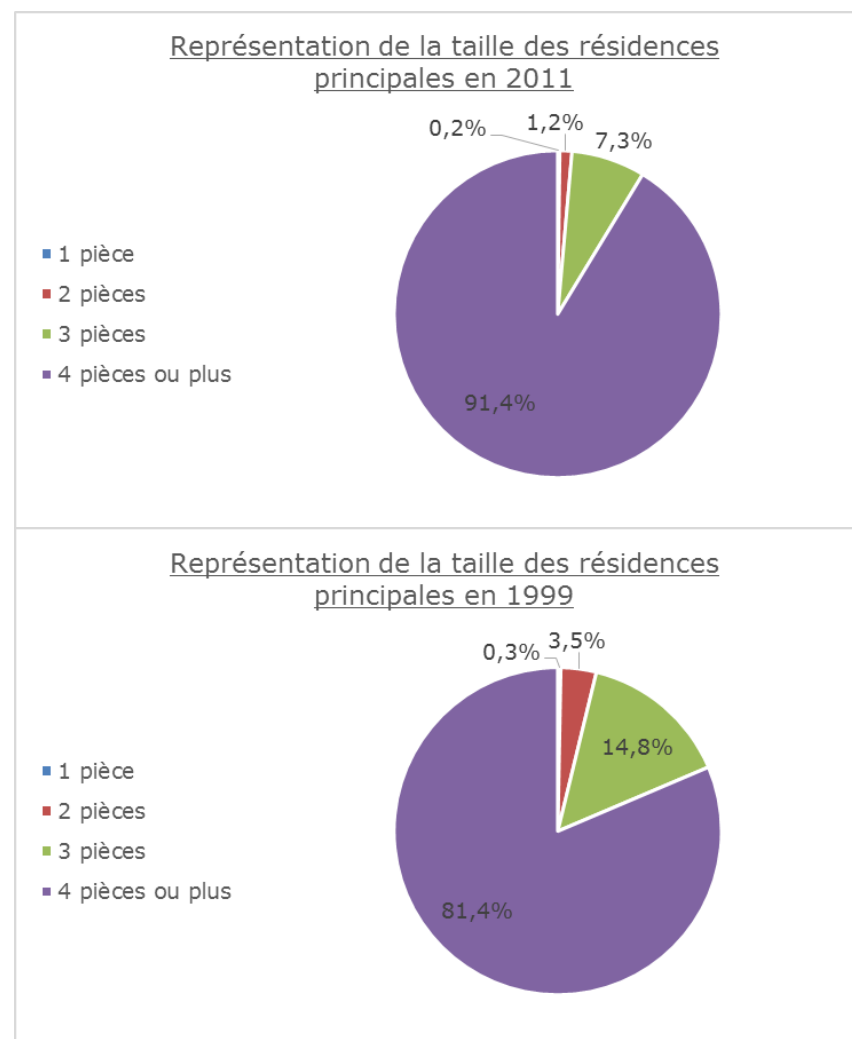


### 5.3.3. La taille des logements

La structure des ménages amène indubitablement à définir la taille des résidences principales.

Le parc résidentiel de Bailleau-l'Évêque est dominé par des logements de grande taille, de 4 pièces ou + (91,4% des logements). Dans le même temps, une nette évolution des logements de grande taille voit le jour entre 1999 et 2013 (+15 points). Cette évolution ne correspond pas à l'évolution de la taille des ménages qui tendent à diminuer au fil des années (dessalement des ménages, phénomène de décohabitation).

Le nombre moyen de pièces dans les maisons est de 5,2 tandis que celui des appartements est de 3 en 2013.

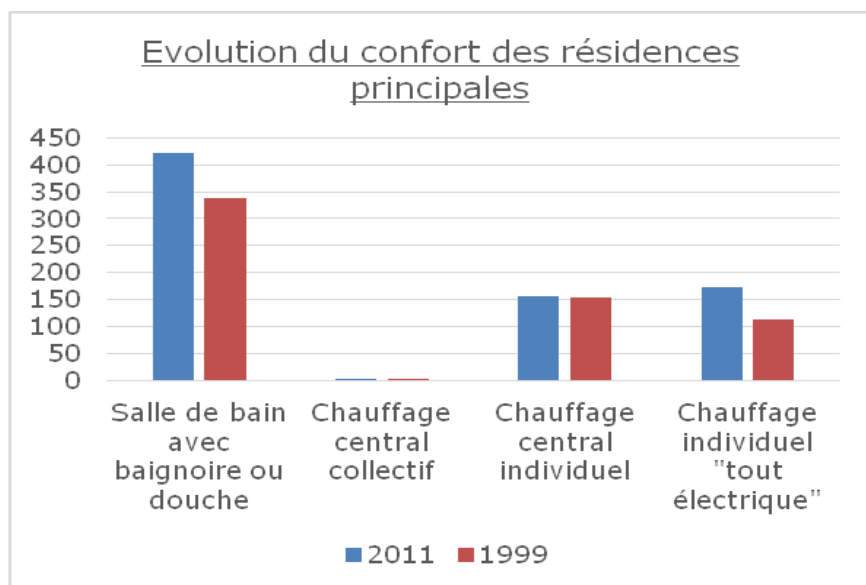




### 5.3.4. Le niveau de confort des résidences principales

Le confort des logements est défini, selon l'INSEE, en fonction de la présence ou non de douche / baignoire et WC dans un logement. Ainsi, tout logement ne disposant pas de ces éléments de confort est jugé inconfortable.

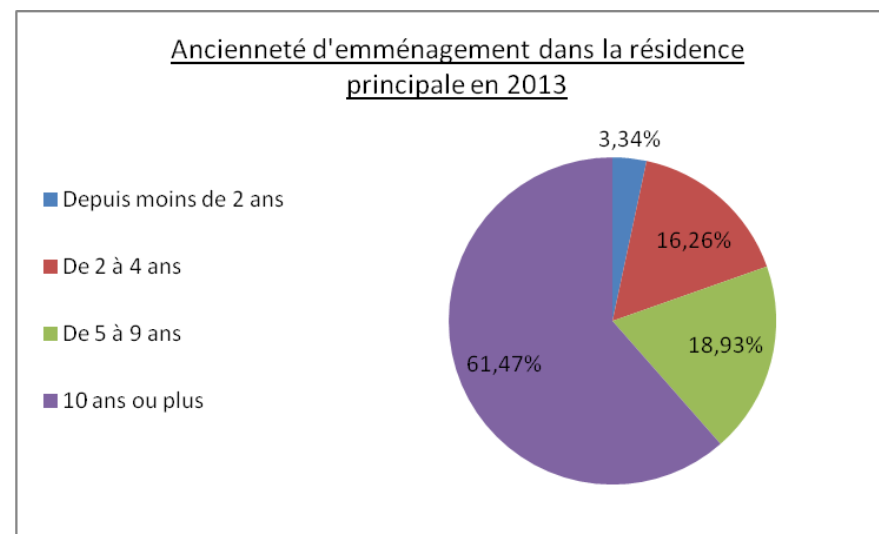
Ainsi à Bailleau-l'Évêque, 98,3% des résidences principales ont au moins une baignoire ou une douche et 76,9% possèdent le chauffage électrique ou central.



### 5.3.5. L'ancienneté d'emménagement des ménages

Le fait de connaître l'ancienneté d'emménagement des ménages dans les résidences principales permet de voir l'arrivée ou non de nouveaux habitants dans la commune.

En 2013, on constate que 61,5% des ménages habitent le même logement depuis plus de 10 ans. Néanmoins, on constate que 15 ménages ont emménagé depuis moins de 2 ans, preuve de l'intérêt que suscite la commune.

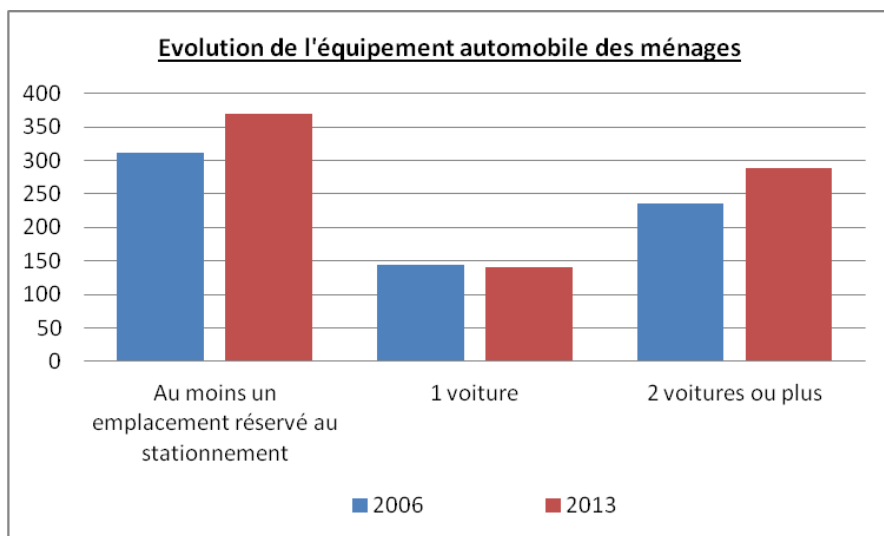


### 5.3.6. L'utilisation massive de la voiture

Le taux de motorisation est important à Bailleau-l'Évêque. En effet la voiture individuelle est le mode de déplacements prédominant dans la commune.

Les ménages non motorisés doivent alors utiliser des modes de transports différents : la marche à pied, les transports en commun, ou le vélo.

C'est pourquoi il est nécessaire de développer les transports en commun et les cheminements dédiés aux modes doux, pour qu'un plus grand nombre de personnes puissent se déplacer, que ce soit pour des déplacements domicile-travail, ainsi que pour des déplacements liés à la vie locale.



### 5.3.7. Le calcul du point mort démographique entre 2006 et 2011

Le calcul du « point mort » fait apparaître les besoins en logements pour maintenir une population constante (ce calcul est théorique et occulte les phénomènes de soldes naturels et soldes migratoires).

Il résulte de trois facteurs :

- le desserrement des ménages (un même ménage peut se scinder en plusieurs ménages suite à un divorce ou au départ d'un jeune, créant de nouveaux besoins en logements) ;
- le renouvellement du parc de logements (au sein du parc, certains logements peuvent sortir du parc par démolition, fusion de plusieurs logements, changement d'usage, mais des logements peuvent également apparaître dans le parc existant, en raison de division de logements, transformation de locaux d'activité en logements, etc.).
- l'évolution du nombre des résidences secondaires, des logements vacants et des logements occasionnels : les besoins en construction neuve de résidences principales peuvent être augmentés si des résidences principales se transforment en résidences secondaires ou en logements vacants.

### Méthodologie du calcul du point mort :

Données de base	2006	2011
Population totale	1116	1184
Total logements	427	470
résidences principales	400	430
Résidences secondaires	16	15
Logements vacants	11	24
Nb pers. /ménage	2,7	2,7

Entre 2006 et 2011 il s'est construit 4,6 logements par an sur la commune (données Sit@del). Durant cette période, il est possible d'estimer le besoin en construction minimum permettant de maintenir la population. Ce besoin est notamment dû au desserrement des ménages (ce qui n'est pas le cas à Bailleau-l'Évêque) mais aussi la prise en compte du renouvellement du parc, la variation de résidences secondaires et de logements vacants.

Ce point mort était d'environ -1 logement par an (-0,708) entre 2006 et 2011. De fait, la dynamique constructive sur la commune de Bailleau-l'Évêque n'a pas pris en compte le phénomène de desserrement des ménages, le renouvellement du parc de logements et l'évolution du nombre de logements secondaires et / ou vacants. La commune n'a pu donc proposer une offre adaptée à population constante pour 4.6 logements construits en moyenne par an.

Construction neuve de 2006 à 2011	1	2011
	9	2010
	1	2009
	2	2008
	12	2007
	3	2006
Source : Sit@del		
<b>TOTAL</b>	<b>28</b>	
<b>Moyenne par an</b>	<b>4,6</b>	
<b>Calcul du point mort</b>		
Renouvelle du parc existant (1)	-6.4	$(4,6-(470-427))/6$
Variation résidences secondaires (2)	-0.16	$(15-16)/6$
Variation logements vacants (3)	2.16	$(24-11)/6$
Desserrement des ménages (4)	0.15	$(1116/2.7-1184/2,7)/6$
<b>Point mort 2006/2011</b>	<b>-4.25</b>	<b>1+2+3+4</b>
Point mort / an	-0.708	$(1+2+3+4)/6$

### **5.3.8. Les objectifs du SCOT en termes de population et de logements**

Par délibération du 3 avril 2012, le syndicat mixte d'études et de programmation du SCOT de l'agglomération chartraine a prescrit la révision du SCOT. Sans remettre en cause les principes fondamentaux exprimés dans le projet d'aménagement et de développement durable du SCOT approuvé, les évolutions démographiques, l'évolution du périmètre et les mutations commerciales nécessitent de réviser ce schéma de planification stratégique.

La mise en révision est l'occasion d'intégrer les dimensions environnementales prévues par la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite Grenelle 2. Ce texte introduit de nouveaux objectifs à prendre en compte avant l'échéance du 1er janvier 2016, en particulier ceux liés à la consommation maîtrisée de l'espace, à la lutte contre le changement climatique ou à l'amélioration de la performance énergétique.

En fonction des enjeux fixés lors de la révision du SCOT (en cours) et par le nouveau PLH, Bailleau-l'Evêque devra répondre à un certain nombre d'objectifs (production de logements sociaux, croissance démographique maximum, production de logements...)

## 5.4. Emploi et activités économiques

### 5.4.1. La place de Bailleau-l'Évêque dans le contexte départemental et communautaire

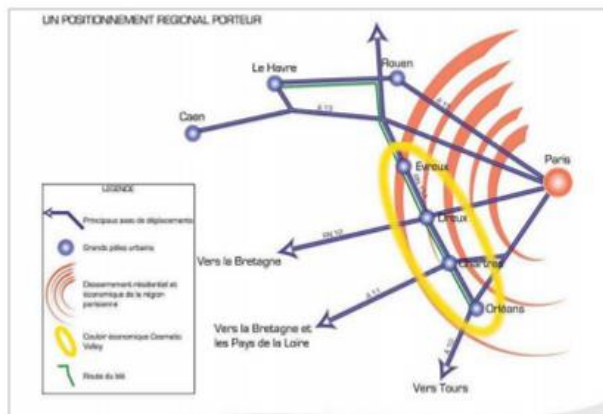
Bailleau-l'Évêque se situe sur un couloir économique en limite de la région parisienne qui relie Dreux, Chartres et Orléans en suivant l'axe de la RN154.

La commune fait partie de Chartres Agglomération, qui a compétence en termes de développement économique. Le centre de Paris est accessible en un peu plus d'une heure en voiture et en 70 minutes environ par le réseau SNCF au départ de la gare de Chartres.

L'agglomération chartraine a une position particulière dans la région, c'est à dire une position excentrée. Elle ne bénéficie pas de la dynamique Orléans-Blois-Tours car elle est n'est reliée ni à Tours ni à Orléans par liaison ferroviaire.

Chartres est la seule préfecture de la région Centre-Val de Loire à ne pas être reliée par voie ferrée ou autoroute à sa capitale régionale.

Cette position excentrée fait de l'agglomération chartraine un carrefour de grandes régions (Île-de-France, Centre, Grand Ouest, Normandie) et une périphérie de la région parisienne.



### 5.4.2. Les secteurs d'activités

#### L'agriculture

Bailleau-l'Évêque appartient à la région naturelle de la Beauce Chartraine. Son secteur se caractérise par des sols de limons profonds reposant sur une couche d'argiles à silex et un sous-sol de craie, lessivés, peu humides aux bonnes potentialités. La fertilité du limon favorise la richesse de terres agricoles qui conviennent particulièrement aux céréales. L'Eure-et-Loir représente le 1er département céréalier de France.

La Beauce est la région naturelle la plus importante d'Eure-et-Loir : elle s'étend sur 380 000 hectares, occupant près des deux tiers du territoire. Constituée par un plateau de faible altitude sans pentes notables et quasiment sans vallées, elle se caractérise par de vastes étendues de terres labourables fertiles.

Cette activité agricole concourt à favoriser l'industrie agroalimentaire, essentiellement orientée vers la meunerie et l'alimentation animale, la transformation des œufs, du lait, des fruits.

Les céréales occupent 64% de la surface agricole du département, pour 52% au niveau de la région Centre-Val de Loire.

Le contraste est frappant entre les vastes étendues sèches et découvertes livrées à la culture de Beauce et les vallons boisés parcourus de rivières du Perche. La qualité des sols de Beauce en fait une des régions agricoles les plus riches.

Le département abrite dans sa partie nord-ouest quelques grands massifs forestiers. Indéniablement, l'agriculture marque fortement son empreinte : elle utilise plus des trois quarts de la surface du département, dépassant en cela largement la moyenne régionale (61 %). En 2010, quatre exploitations sur cinq sont qualifiées de moyennes ou grandes. Elles concentrent 98 % de la surface agricole départementale. La surface agricole utilisée moyenne (SAU) est de 129 hectares, soit 8 de plus que la

moyenne régionale. Pendant la période intercensitaire, le nombre des grandes exploitations a augmenté de près de 10%, mais, le nombre total d'exploitations a diminué de 17%, passant de 5 200 en 2000 à 4 318 en 2010.

L'Eure-et-Loir offre au blé tendre une place de choix puisqu'il occupe 36% de la SAU.

Le développement de la jachère industrielle a permis au colza de progresser ; de 20 300 hectares en 1988, il est passé à 87 800 en 2012. Les surfaces cultivées en pommes de terre se sont développées ces dernières années et atteignent 7 500 hectares en 2012. Le département concentre 28% de la production régionale de betteraves industrielles. D'autre part, il cultive 29% de la surface régionale de légumes frais.

L'élevage se localise pour l'essentiel dans le Perche. Le hors sol, tant en porcs qu'en poulets de chair, est bien présent.

L'Eure-et-Loir a des atouts : les céréales sont produites sur place et le plus grand bassin de consommation est à moins de 100 kilomètres.

La forme individuelle reste dominante dans les exploitations euréliennes (62%), en dépit du recul qui se poursuit. Le statut d'EARL – Entreprise Agricole à Responsabilité Limitée – progresse avec 25% des exploitations contre 16% en 2000.

### Contexte local

La vocation agricole de la commune de Bailleau-l'Evêque façonne largement le paysage local. En 2010, sur les 1 968 hectares de la commune, 1 578 étaient utilisés par les exploitations agricoles (soit environ 80% du territoire). En 2000, cette proportion était de 81%. La SAU totale de la commune a sensiblement baissé de 0,1%, tout comme l'Eure-et-Loir, où la tendance est à la baisse (-0,9%) alors que sur le canton de Mainvilliers, la SAU a augmenté de 3%.

Toutes les parcelles font l'objet d'une contractualisation de la PAC.

	SAU totale en 2010	SAU totale en 2000	SAU totale en 1988
Bailleau-l'Evêque	1 578	1 595	1 637
Canton	4 007	3 890	4 373
Eure-et-Loir	450 574	454 997	458 075



Source : En Perspective



Dans le même schéma de développement que celui du canton et du département, on constate une réduction du nombre des exploitations agricoles. Ainsi, en 2014, on compte toujours 12 sièges d'exploitations agricoles en activité sur le territoire communal, mais on en comptait 14 en 2010, 17 en 2000 et 20 en 1988.

	<b>Nombre d'exploitations en 2010</b>	<b>Nombre d'exploitations en 2000</b>	<b>Nombre d'exploitations en 1988</b>
Bailleau-l'Evêque	14	17	20
Canton	35	42	64
Eure-et-Loir	4 318	5 200	7 653

Les terres libérées par les cessations d'activité ont contribué à l'agrandissement et à la concentration des productions. Ainsi, si le nombre d'exploitations diminue, leur surface augmente. En effet, les exploitations avaient, en 2010, une surface agricole utile moyenne de 112 hectares contre 94 hectares en 2000 et de 81 hectares en 1988. La hausse observée sur la période 2000-2010 représente 20%, ce qui est inférieure à celle du canton (23%).

Depuis 2010, 2 exploitations ont disparu, ce qui porte à 131 la SAU moyenne.









	<b>SAU moyenne en 2010</b>	<b>SAU moyenne en 2000</b>	<b>Evolution de la SAU entre 2000 et 2010</b>
Bailleau-l'Evêque	112,7	93,9	20%
Canton	114,5	92,6	23%
Eure-et-Loir	104,4	87,5	19%





Le nombre d'UTA (Unité de Travail Annuel) a baissé de 11% à Bailleau-l'Evêque, ce qui est moindre par rapport au canton qui a vu le nombre d'UTA diminuer de 27% et à l'Eure-et-Loir (-16%).

<b>Travail dans les exploitations en UTA</b>			
	2010	2000	1988
Bailleau-l'Evêque	15	17	26
Canton	46	63	80
Eure-et-Loir	5 395	6 485	9 929



Source : En Perspective

<p><b>EARL La Croix Bottin</b> 1 rue de la Croix Bottin</p>	<p><b>EARL Dallonville</b> 31 rue de Nonvilliers</p>	<p><b>EARL des Tourelles</b> 3 bis rue des Tourelles</p>	<p><b>EARL Vasseur</b> Avenue du Château</p>
 <p>⇒ Céréales</p>	 <p>⇒ Céréales</p>	 <p>⇒ Céréales</p>	 <p>⇒ Céréales</p>
<p><b>EARL Michau</b> 10 rue Olivier Gault</p>	<p><b>EARL de Sernamont</b> 9 rue du Château d'eau</p>	<p><b>Exploitant individuel</b> 6 rue de Nonvilliers</p>	<p><b>Exploitant individuel</b> 38 rue de Nonvilliers</p>
 <p>⇒ Céréales</p>	 <p>⇒ Céréales, betteraves, PDT</p>	 <p>⇒ Céréales, sapins</p>	 <p>⇒ Céréales</p>

<p><b>Exploitant individuel</b> 3 rue de la Rabottière</p>	<p><b>Exploitant individuel</b> 24 rue du Bois Herbin</p>
 <p>⇒ Céréales, sapins</p>	 <p>⇒ Céréales</p>
<p><b>Exploitant individuel</b> 1 route de la Départementale 939</p>	<p><b>Exploitant individuel</b> 3 rue du Vieux Colombier</p>
 <p>⇒ Céréales, betteraves</p>	 <p>⇒ Céréales</p>

Les statuts d'exploitant agricole et d'exploitant d'entreprise agricole à responsabilité limitée (EARL) sont les deux principales formes sociétaires. La part du statut d'EARL est deux fois supérieure à la moyenne départementale (25%).

### Evaluation de la pérennité des exploitations

En 2014, le nombre de chefs d'exploitation ou coexploitants est estimé à 12 contre 17 en 2000.

L'âge moyen des chefs d'exploitation est d'environ 55 ans pour les hommes et 65 ans pour les femmes. On ne compte que 2 femmes parmi ces chefs d'exploitations, ce qui porte à 16% la représentation des femmes au sein des exploitants agricoles.

Le nombre de départ en retraite des chefs d'exploitations dans les dix années à venir est de 6 à 7 personnes. Quatre d'entre eux ont déjà prévu la reprise de leur exploitation dans le cadre d'une filiation.

### Identification des filières

L'essentiel de l'activité agricole est orienté vers les grandes cultures céréalières (céréales et oléoprotéagineux).

Filière grandes cultures : elle concerne la totalité des exploitations. Les cultures de céréales, oléagineux et protéagineux, dites cultures « COP » produites sur la commune concernent le blé, l'orge, le colza, le maïs. Les céréales occupent 92% de la SAU. Aucune exploitation ne produit de cultures biologiques.

Par contre, on constate une diversification de la production :

- 2 exploitants produisent des betteraves,
- 1 produit des pommes de terre,
- 2 produisent des sapins de Noël.

La superficie en herbe représente 5% de la SAU.

En 2014, on recense plusieurs animaux : 4 ânes, 6 chevaux, une vingtaine de moutons et des cochons. En 1988 on comptait 33



bêtes.

Une exploitation a aussi développé l'agritourisme (3 chambres d'hôtes) à Levesville.



*Chambres d'hôtes de Levesville*

Source : ferme-levesville.com

<b>Principaux résultats du recensement agricole</b>	<b>2010</b>	<b>2000</b>	<b>1988</b>
Nombre d'exploitations	14	17	20
Nombre d'UTA sur les exploitations	15	17	26
SAU des exploitations (ha)	1 578	1 595	1 637
Terres labourables (ha)	1 566	1 590	1 634
Superficie toujours en herbe (ha)	70	5	nc
Cheptel	6	33	15

### **Qualité des terres et investissements liés au sol**

La qualité des terres est variable sur la commune et liée à la géologie des sols.

Globalement, les terres exploitées sur la commune sont de bonne qualité et les sols offrent de bons rendements. Par ailleurs, le

climat est favorable aux grandes cultures.

Il existe deux forages servant à l'activité agricole : un situé à la Caillette et servant à l'irrigation du maïs, l'autre à « la Barrière » et qui sert à l'irrigation du maïs, des betteraves et des pommes de terre.

Un autre forage situé aux Bégaudes a pour vocation l'alimentation en eau potable.

### **Circulation des engins agricoles**

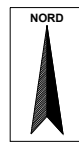
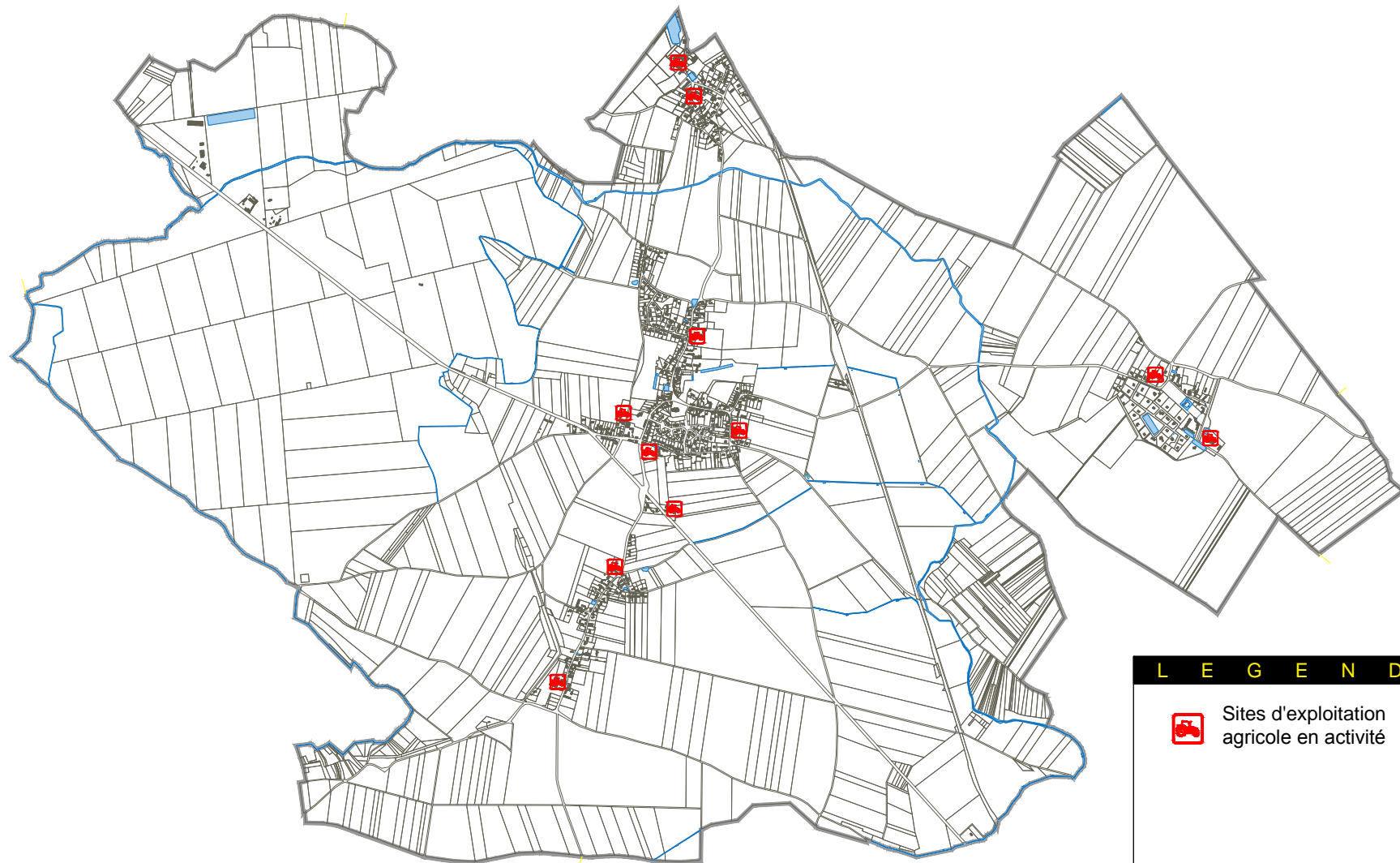
Les agriculteurs sont confrontés à des difficultés pour traverser le bourg, notamment près du cabinet médical où la voie est étroite. Il leur est difficile de tourner devant le café-restaurant. De même, l'accès au silo est assez délicat.

Un remembrement des terres est prévu ; il devrait s'achever en 2017.

Les problèmes de cohabitation avec les tiers sont surtout liés aux nuisances sonores près des habitations lors des périodes de forte activité (moisson).



Source : En Perspective



**Sites et sièges  
d'exploitation agricole**

**L E G E N D E**

 Sites d'exploitation agricole en activité

## Les autres secteurs d'activités

En 2011, la commune compte sur son territoire 61 établissements actifs qui génèrent environ 120 emplois.

Trois secteurs dominent :

- le commerce, transports et services avec 29,5%
- l'agriculture avec 27,9%
- la construction avec 26,2%.

Nombre d'établissements actifs au 31 décembre 2011	61
Part de l'agriculture, en %	27,9
Part de l'industrie, en %	1,6
Part de la construction, en %	26,2
Part du commerce, transports et services divers, en %	29,5
dont commerce et réparation automobile, en %	9,8
Part de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale, en %	14,8
Part des établissements de 1 à 9 salariés, en %	26,2
Part des établissements de 10 salariés ou plus, en %	3,3

## L'activité artisanale et commerciale

Quelques commerces, artisans et entreprises aux activités diverses sont installés au centre du bourg et dans les hameaux offrant des services de proximité.



Source : En Perspective

Boulangerie-pâtisserie : Au Pain Maison

Epicerie

Café- Restaurant

Salon de coiffure : Muriel Coiff

Une maison médicale avec médecins, infirmières et kinésithérapeute

La Poste

Magasin d'électroménager et de matériel audio-vidéo

Paysagiste : Jardin sur Cour

Aménagement de combles

Dépannage tv : Mignot Blot SARL

Electricien : Bertrand Pascal

Peintre : Damas Jérôme

Entreprise de terrassement : Calais Alain

Installation chauffage : Moreau Michel

Installation frigorifique : AZEO

Garage automobile : garage Radigue

Restauration d'antiquité : Le Charme Antique



Secrétariat – télésecrétariat : Secret'r Assistance  
 D & L Villedieu  
 Voyante : Fagault Pelagie  
 GIE MMA SI  
 Huillery Gérard  
 Conseil en formation : Le Gallou Yannick  
 Les Chapistes Euréliens (EURL)  
 Artiste-peintre : Marais Jean-Noël  
 Loisirs créatifs : Mauduit Nadine



Source : En Perspective

### Le taux d'activité

	2011	1999
Nombre d'emplois dans la zone	140	118
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	593	456
Indicateur de concentration d'emploi	23,6	25,9
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	67,5	63,7

La commune de Bailleau-l'Evêque dispose de 140 emplois selon le recensement de 2011, soit 22 de plus qu'en 1999 où la commune proposait 118 emplois. Force est de constater que le nombre d'emplois a augmenté de 18,6% sur cette période.

Avec 140 emplois et 593 actifs ayant un emploi, le taux d'emploi est relativement faible sur la commune puisqu'il représente un peu plus d'un emploi pour 4 actifs.

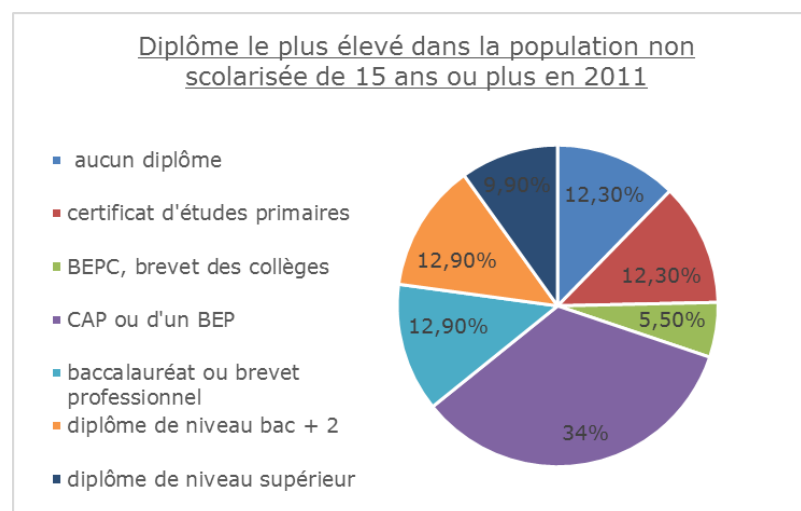
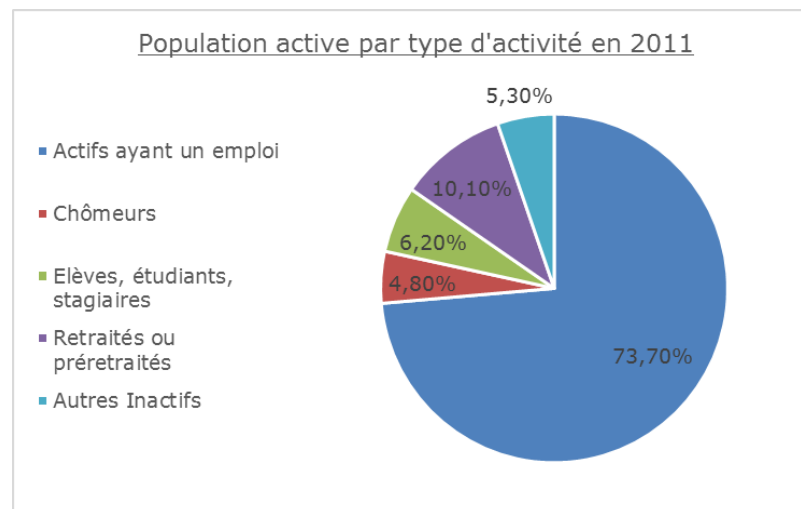
Ensemble des actifs qui travaillent	2011	2006
à Bailleau-l'Evêque	64	74
dans une autre commune de l'Eure-et-Loir	479	433
dans une autre commune de la région Centre	2	2
dans une autre commune hors région Centre	49	48
Total	593	558

### 5.4.3. La composition de la population active

Avec 593 actifs recensés en 2011, la population active de Bailleau-l'Evêque revêt différentes caractéristiques.

Tout d'abord, on peut relever que l'ensemble des secteurs d'activité économique sont représentés au sein de la population active. Cependant, les actifs travaillent dans une large majorité dans le secteur tertiaire. Ce secteur recouvre un vaste champ d'activités qui va du commerce à l'administration, en passant par les transports, les activités financières et immobilières, les services aux entreprises et aux particuliers, l'éducation, la santé et l'action sociale.

Le graphique ci-contre permet de visualiser la catégorie de diplômes qui se détache quantitativement des autres en 2011 : les CAP/BEP (34%). Les autres diplômes font état d'une représentation à part égale, exception faite du BEPC. Un grand nombre de personnes ne détient aucun diplôme (12,3%), mais ce taux est en baisse depuis 1999 (15,4%).

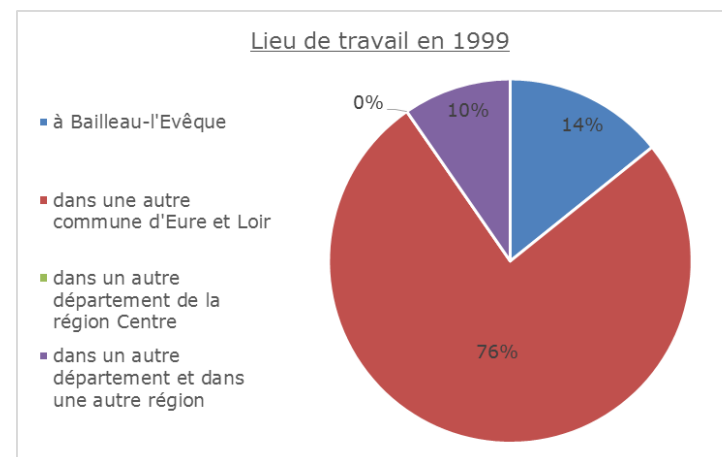
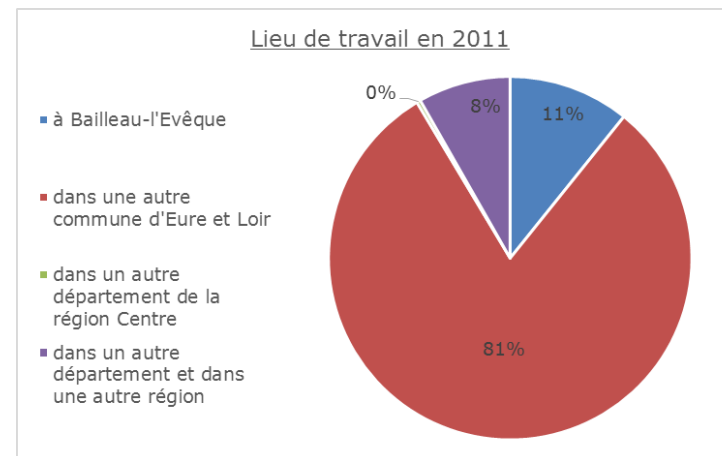
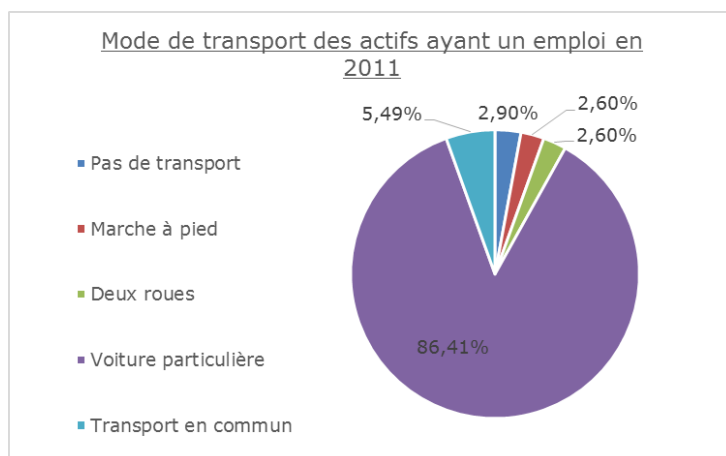


#### 5.4.4. La population active et mobilité

En 2011, 11% des actifs résidant à Bailleau-l'Évêque exercent leur profession sur le territoire communal. Cette part a diminué par rapport à 1999 (14%).

En outre, 81% des actifs travaillent en Eure-et-Loir, mais 8% des actifs travaillent dans une autre région. En effet, les facilités d'accès offertes par les transports en commun et les infrastructures routières permettent de travailler hors département de la région et notamment la région parisienne. Il faut noter que cette proportion est en baisse puisqu'elle était de 10% en 1999.

La mobilité professionnelle amène indubitablement à prendre en considération le mode de transport employé pour se rendre sur son lieu de travail. 86,41% de la population active ont recours à la voiture pour se rendre sur son lieu de travail. Néanmoins les transports en commun sont peu utilisés pour aller travailler (5,49%), et 2,9% des actifs n'ont recours à aucun transport (artisan/habitat, télétravail...).



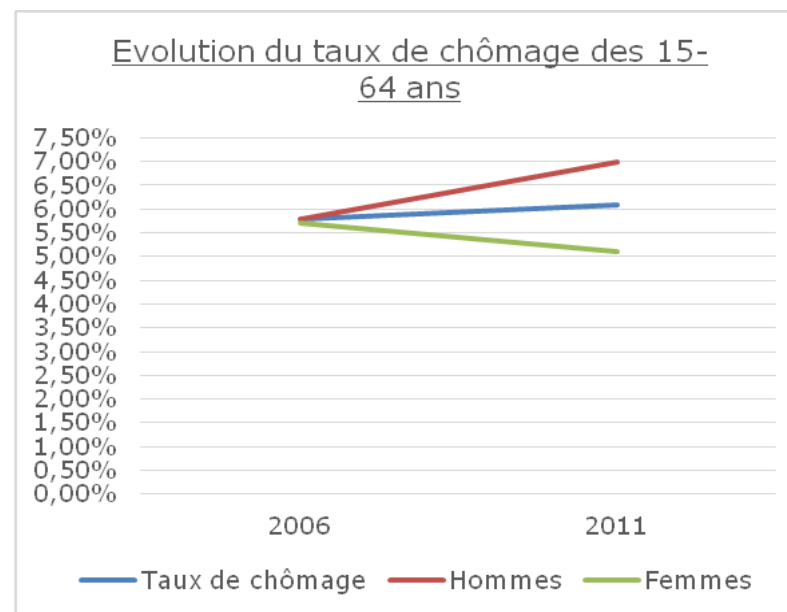
#### 5.4.5. La population active et le chômage

Bailleau-l'Évêque enregistre une augmentation de son nombre de chômeurs. En effet, le taux de chômage est passé de 6,1% en 2006 à 5,8 % en 2011.

Comparativement, Bailleau-l'Évêque affiche un taux de chômage moins élevé que celui et du département qui atteint 8,4% en 2011.

Contrairement aux tendances nationales, le chômage touche plus les hommes que les femmes.

La structure de la population active en 2011 met en avant la difficulté de trouver un emploi pour les classes des 15-24 ans (taux d'emplois des hommes de 15 à 24 ans de 49,1% contre 40% pour les femmes).



## 6. Le fonctionnement communal

### 6.1. Les équipements de superstructure

Bailleau-l'Evêque possède tous les équipements nécessaires au bon fonctionnement de la commune.

Ceux-ci offrent des services à la personne d'ordres, administratif (mairie, centre de secours, agence postale, maison médicale), religieux (église, cimetière), culturel (bibliothèque municipale), socioculturels (la salle des fêtes, récréatifs ou de loisirs, parc Olivier Gault, courts de tennis, terrain de pétanque, de basket-ball et de football et Centre de Loisirs Sans Hébergement), scolaire (écoles maternelle et primaire).



*Mairie*



*Maison médicale*

Source : En Perspective

Les enfants de Bailleau-l'Evêque suivent leur scolarité sur la commune au sein du groupe scolaire qui accueille l'école maternelle et l'école primaire et compte 125 élèves.

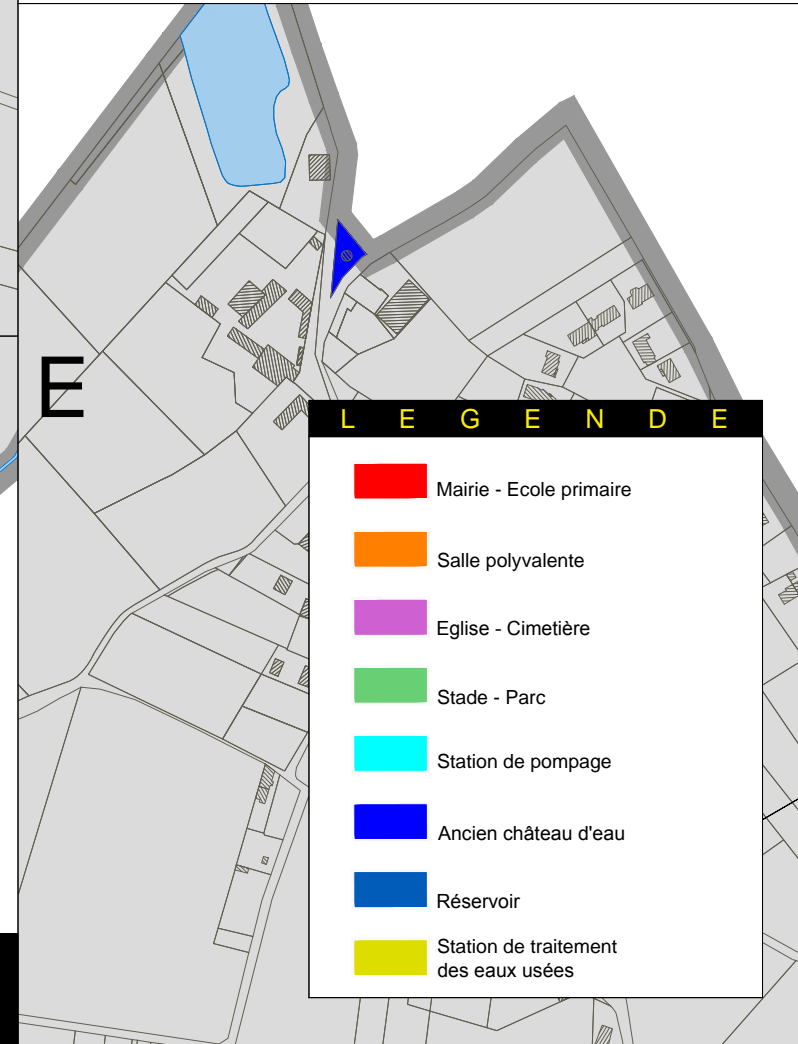
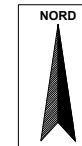
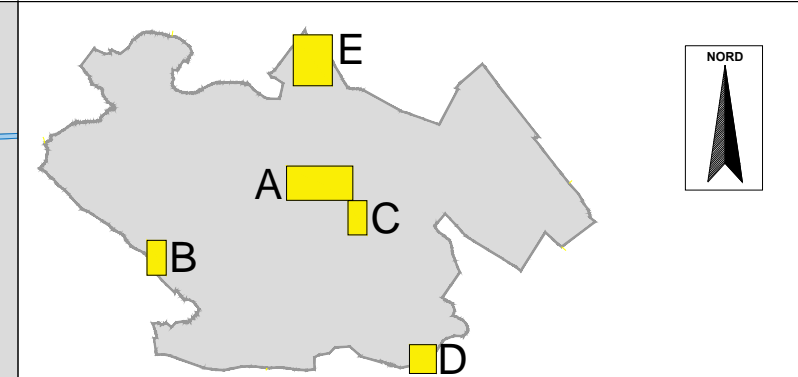
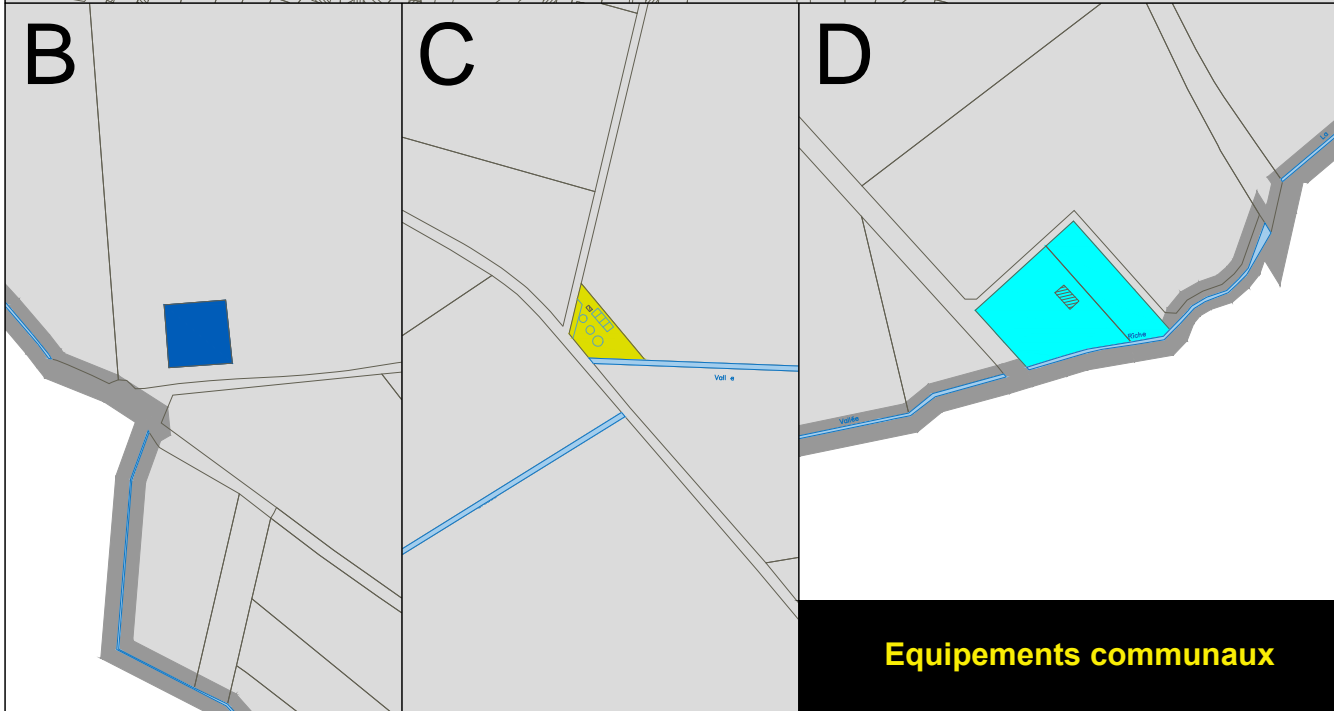
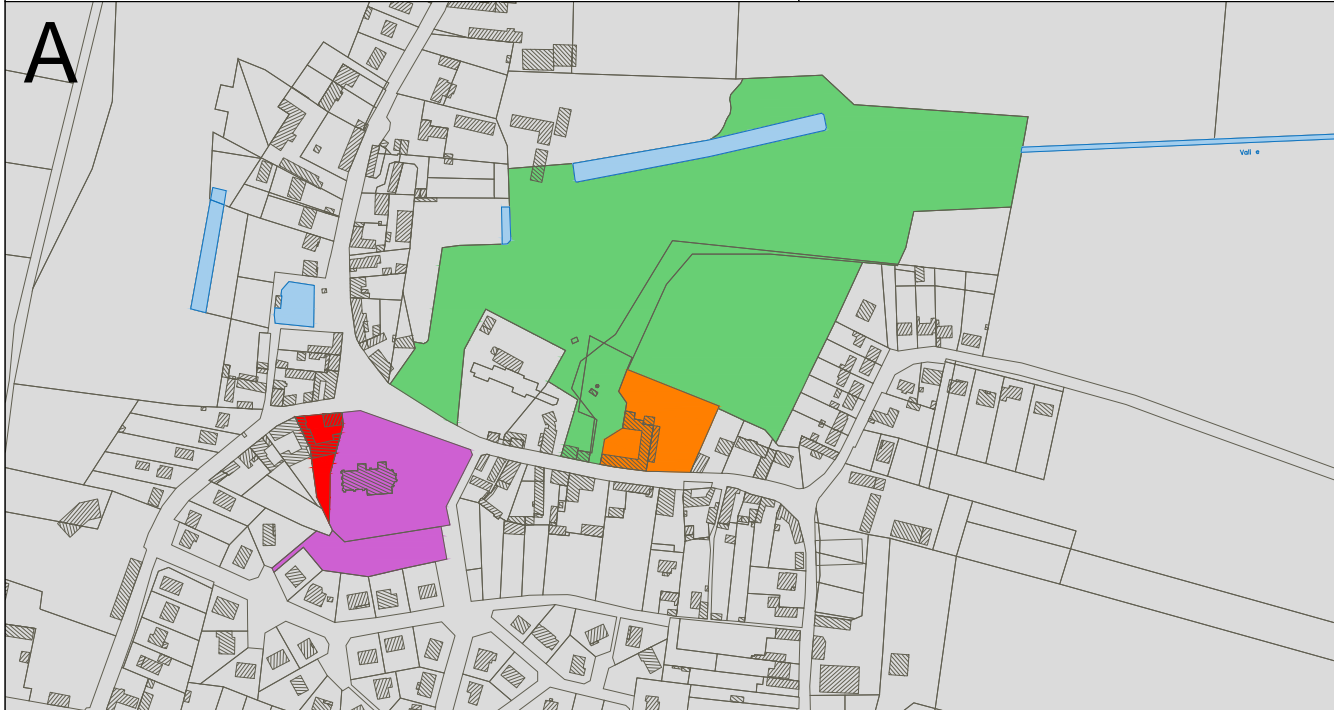


*Ecole*

La commune a mis en place un service de cantine et de garderie ainsi qu'un centre aéré au parc Olivier Gault. Le centre est ouvert tous les mercredis et toutes les vacances scolaires pour les enfants de 3 à 11 ans. Les adolescents sont accueillis durant les périodes de vacances.



*Centre de Loisir Sans Hébergement et terrain de basket*



L E G E N D E	
	Mairie - Ecole primaire
	Salle polyvalente
	Eglise - Cimetière
	Stade - Parc
	Station de pompage
	Ancien château d'eau
	Réservoir
	Station de traitement des eaux usées

**Equipements communaux**



## 6.2. La vie associative

Il existe un véritable dynamisme de la vie locale, qui s'appuie sur un tissu associatif actif et diversifié. Ces associations participent pleinement au développement de la commune grâce à une programmation culturelle et sportive riche.

- Association des parents d'élèves « Les galoupiots » compte 60 adhérents et propose diverses manifestations : carnaval, sorties, etc.
- Amicale des Sapeurs Pompiers
- Bailleau l'Evêque pétanque dont l'objet est de développer et favoriser la pratique sportive de pétanque
- Bailleau l'Evêque sport tennis dont l'objet est de développer et favoriser la pratique sportive du tennis
- Association des Compagnons du Partage
- Dentelles Baillolaises



Source : En Perspective

## 7. Les équipements et infrastructures de déplacement

### 7.1. Le réseau viaire

Située à 100 kilomètres de Paris, la commune de Bailleau-l'Évêque est à l'interface de trois régions : l'Île-de-France, le Centre-Val de Loire et la Normandie.

La commune est traversée par les infrastructures suivantes qui segmentent le territoire communal :

- La voie ferrée SNCF, réservée au transport de marchandises
- La RD 939 qui relie Chartres à Verneuil sur Avre, via Châteauneuf-en-Thymerais
- Le réseau secondaire de la commune est composé de 4 routes départementales principales : la RD 121 permet de rejoindre au sud la RN 123 par Saint-Aubin-des-Bois et les communes de Briconville et Clévilliers au nord ; les routes départementales 149, 121/9 et 134/10 permettent de rejoindre les communes voisines et la RN 154.

Par ailleurs, les échangeurs autoroutiers les plus proches se trouvent à Chartres Est (14 km) et à Thivars (19 km), ils permettent d'emprunter l'A11 en direction de Paris ou du Mans.



Source : En Perspective

### 7.2. Le stationnement

La voiture est très présente à Bailleau-l'Évêque. L'éloignement de la gare la plus proche, située à Amilly, et la faiblesse du réseau de transport en bus, accentuent la dépendance des habitants à l'automobile, notamment au regard des déplacements domicile-travail.

En 2011, sur l'ensemble des ménages de la commune :

- 123 d'entre eux avaient 1 voiture,
- 286 d'entre eux avaient au moins 2 voitures,

358 des 409 ménages qui ont au moins une voiture disposent d'au moins un emplacement réservé au stationnement. Ceci s'explique par la structure de l'habitat, très largement dominée par les maisons individuelles.

Une partie de l'urbanisation est assez récente, souvent constituée sous forme de lotissement, où les stationnements le long des voies ne posent pas de problèmes pour la circulation.



Source : En Perspective

En dépit des nombreuses constructions anciennes et de leur implantation, les voiries sont en général relativement larges et les stationnements le long des voies ne posent généralement pas de problème de circulation, exceptés pour les engins agricoles.

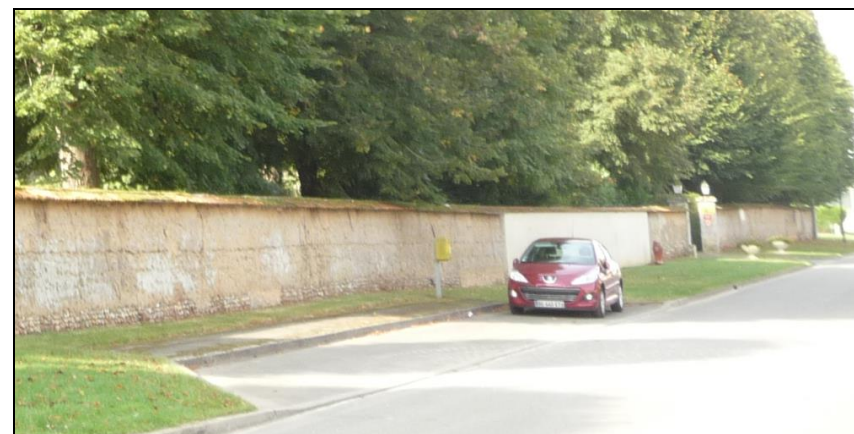
Le centre du bourg a bénéficié de l'aménagement de 2 petits parkings et de places de stationnement à proximité des principaux commerces et équipements. On relève également quelques stationnements à Levesville, du fait de la présence de la présence du château.

L'offre publique se compose au total d'une quarantaine de places de stationnement, essentiellement de surface, dont 1 place réservée aux personnes à mobilité réduite.

L'offre en stationnement à Bailleau-l'Evêque est globalement correcte au regard des usages quotidiens et de la fréquentation des habitants.



*Parking du lavoir*



*Stationnements rue du Vieux Colombier*

Places de stationnement	Nombre de places
Rue du Vieux Colombier	4 places
Rue de la libération	7 places
Rue des Tilleuls	8 places
Place de l'église	7 places
Parking du lavoir	10 places
Parking de la maison médicale	5 places
TOTAL	41

Source : En Perspective

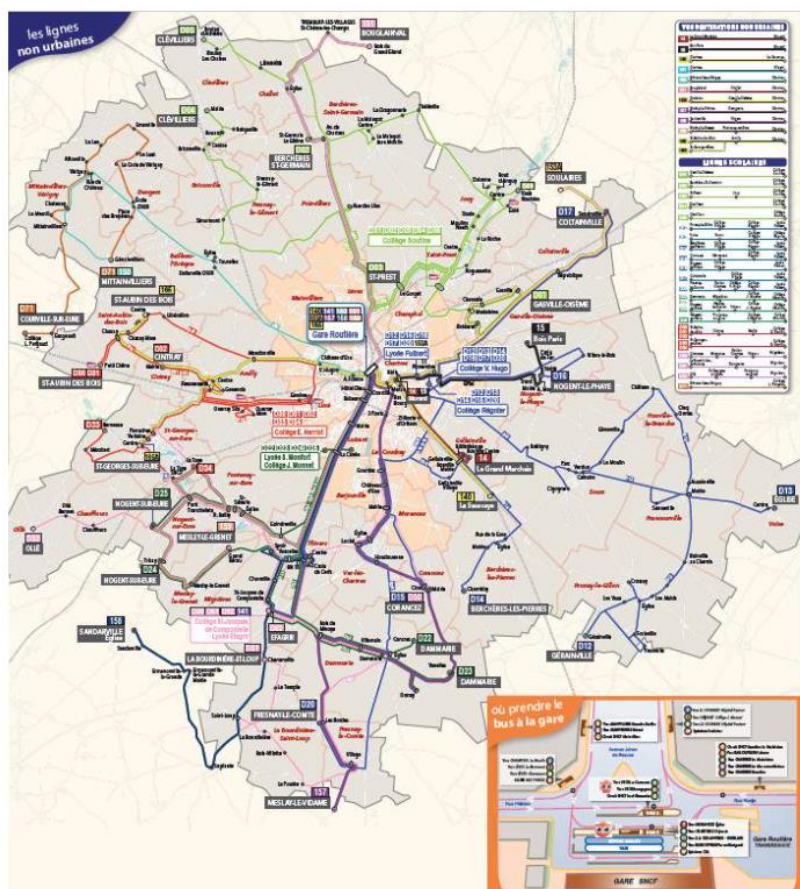


## 7.3. Les transports collectifs

### 7.3.1. Le réseau Filibus

La commune est desservie par la ligne 150 Mittainvilliers-Vérigny / Chartres.

Le hameau de Senarmont est desservi par une ligne scolaire **Filibus** (D04 Clévilillers - collège Soutine).



En complément de cette offre de transport, Filibus a mis en place Filibus à la Demande et TPMR (transport pour les personnes à mobilité réduite). Ce service de transport sur réservation complète l'offre de transport existante du réseau Filibus sur les communes non urbaines de l'agglomération de Chartres métropole.

Filibus "à la demande" est un service ouvert à tous. Il fonctionne toute l'année (sauf jours fériés) de 9h à 17h, sur réservation :

- le lundi, le mardi, le jeudi et le vendredi en période scolaire
- du lundi au samedi en période de vacances scolaires

### 7.3.2. Le réseau Rémi

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2017, et en complément de son rôle d'organisation des services TER, la Région Centre-Val de Loire est désormais en charge de l'organisation des services interurbains routiers de voyageurs d'intérêt régional sur le département d'Eure-et-Loir, qu'ils soient réguliers, scolaires ou à la demande. Le réseau «Rémi» remplace ainsi l'ancien réseau départemental Transbeauce.

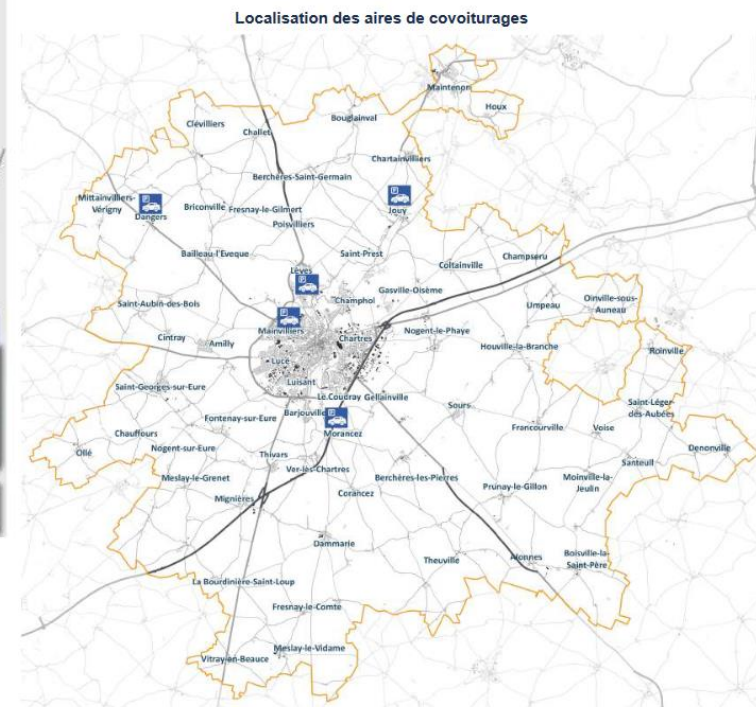
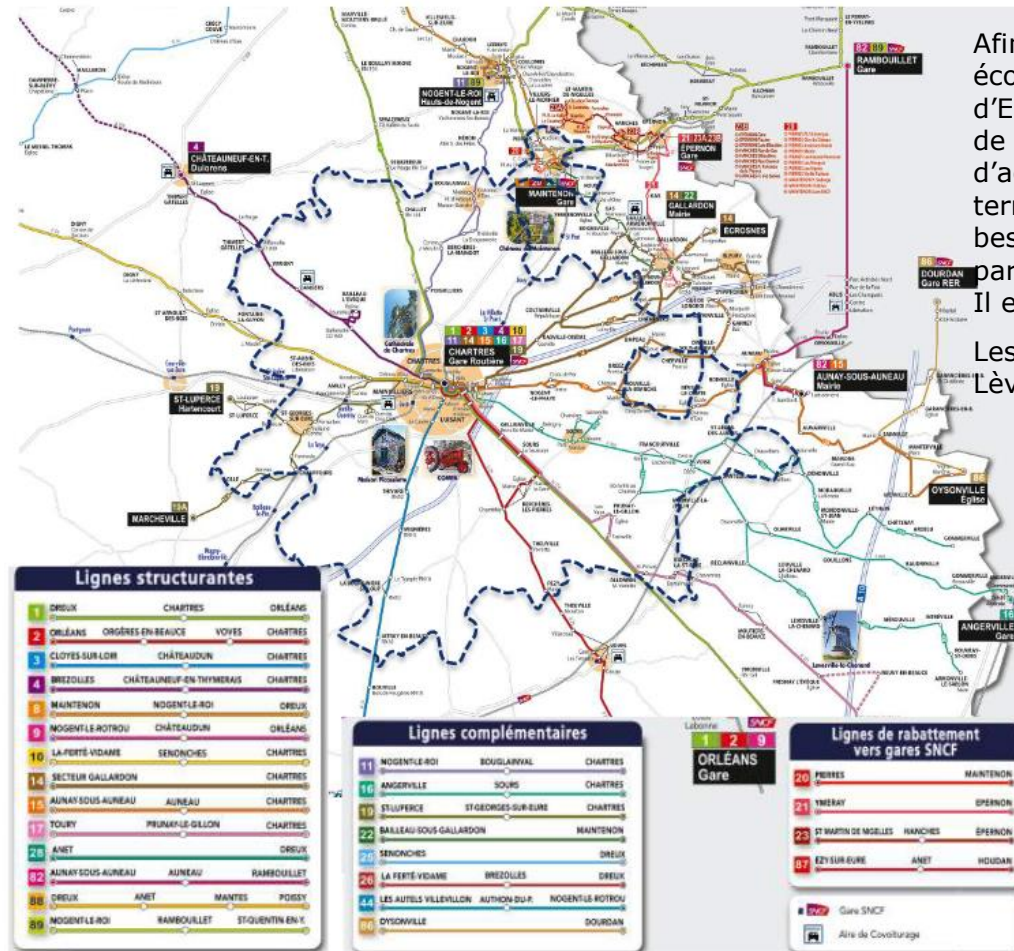
À l'échelle de l'agglomération, ce réseau interurbain s'organise en étoile, centré sur la gare routière de Chartres à partir de laquelle transitent 11 lignes régulières qui irriguent le territoire de l'agglomération, dont 8 lignes structurantes et 3 lignes complémentaires.

Afin de compléter l'offre de transport du réseau Rémi, la Région a mis en place un service de transport à la demande : « Rémi + à la demande » qui permet de se déplacer du lundi au samedi entre 9h et 17h à destination du chef-lieu d'arrondissement ou du chef-lieu de sa communauté de communes.

### 7.3.3. Le covoiturage

Afin de proposer un mode de déplacement plus économique et écologique que la voiture individuelle, le Conseil Départemental d'Eure-et-Loir met à disposition des Euréliens, un portail Internet de covoiturage « [www.covoiturage.eurelien.fr](http://www.covoiturage.eurelien.fr) » leur permettant d'accéder à un réseau de points de covoiturage sur l'ensemble du territoire départemental. Ce site a pour objectif de satisfaire les besoins en déplacements ponctuels ou réguliers, et particulièrement en déplacements pendulaires (domicile/travail). Il existe une quinzaine de points de stationnement à ce jour.

Les aires de covoiturage les plus proches se trouvent à Dangers, Lèves et Mainvilliers.



Source : Conseil départemental d'Eure-et-Loir ; traitement EAU

Plan du réseau de mobilité interurbaine de la région Centre-Val de Loire à l'échelle de Chartres Métropole



## 7.4. Les circulations douces

La commune de Bailleau-l'Évêque ne possède que très peu d'aménagements en faveur des circulations douces : pistes cyclables, voies piétonnes...



Source : En Perspective

## Le Plan Départemental des Itinéraires de Petites Randonnées (PDIPR)

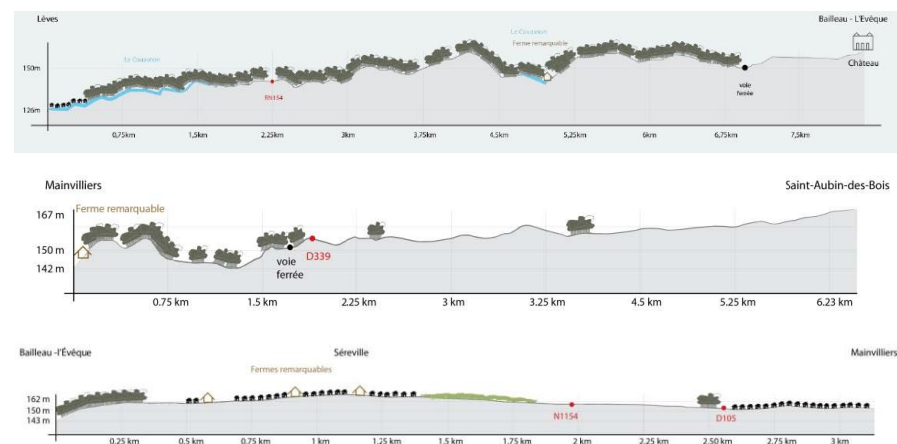
Issus de la loi du 22 juillet 1983, les Plans Départementaux des Itinéraires de Promenades et de Randonnée (PDIPR) constituent des outils légaux d'organisation et de développement économique du tourisme local. L'objectif est de favoriser la découverte de sites naturels et de paysages ruraux en menant des actions sur la continuité des itinéraires et sur la conservation des chemins.

Un Plan Départemental des Itinéraires de Petites Randonnées (PDIPR) a été approuvé. Celui-ci vise à favoriser la découverte de sites naturels et de paysages ruraux en développant la pratique de la randonnée.

## Les liaisons douces du Plan Vert de Chartres Métropole

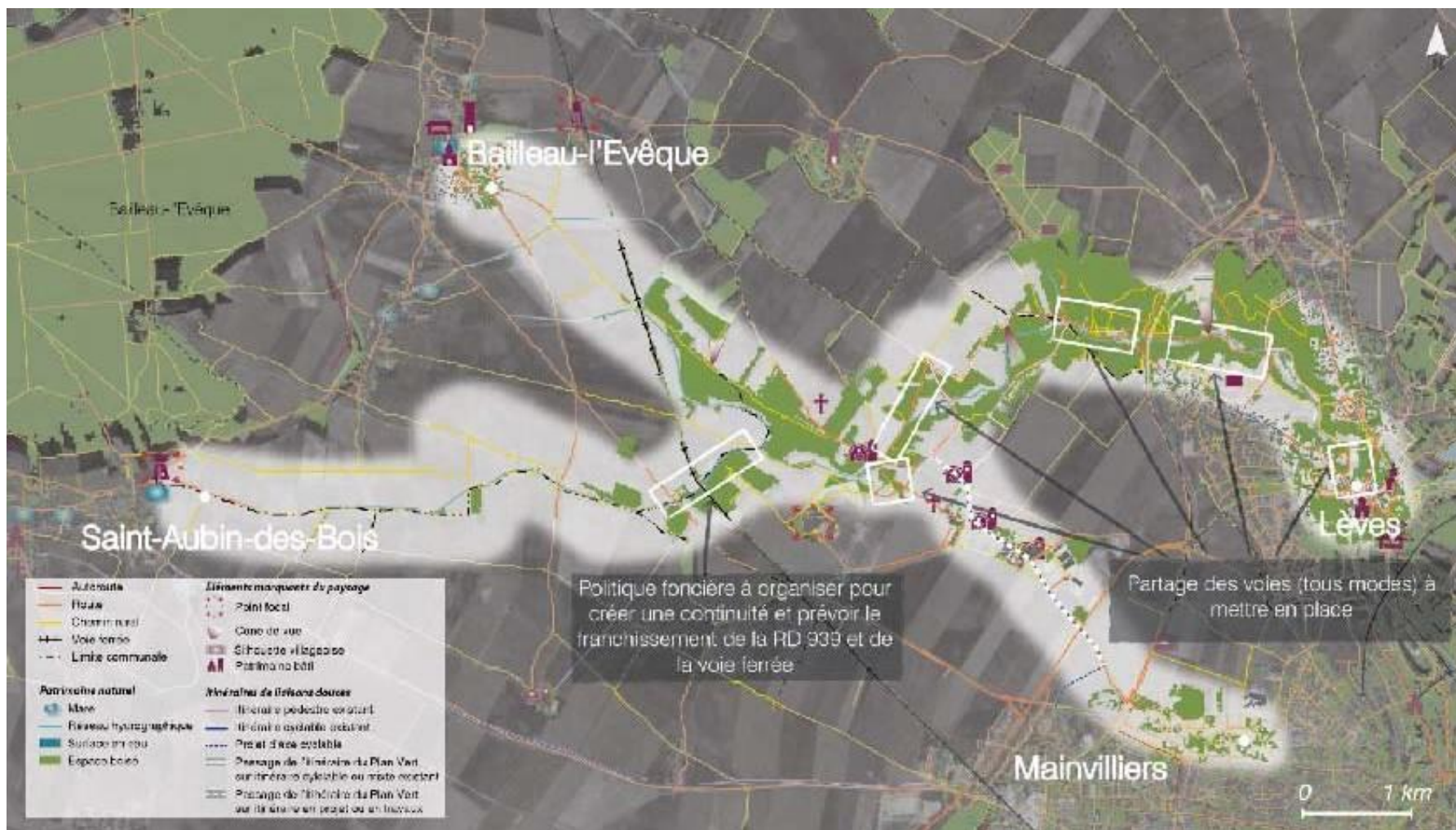
Dans le cadre du Schéma Directeur du Plan Vert de Chartres Métropole, une liaison douce est envisagée. Ce cheminement s'inscrit bien au-delà des limites communales puisqu'il passe par les communes de Lèves, Mainvilliers, Bailleau-l'Évêque et Saint-Aubin des Bois.

L'itinéraire propose un linéaire de 16,8 kilomètres à aménager.

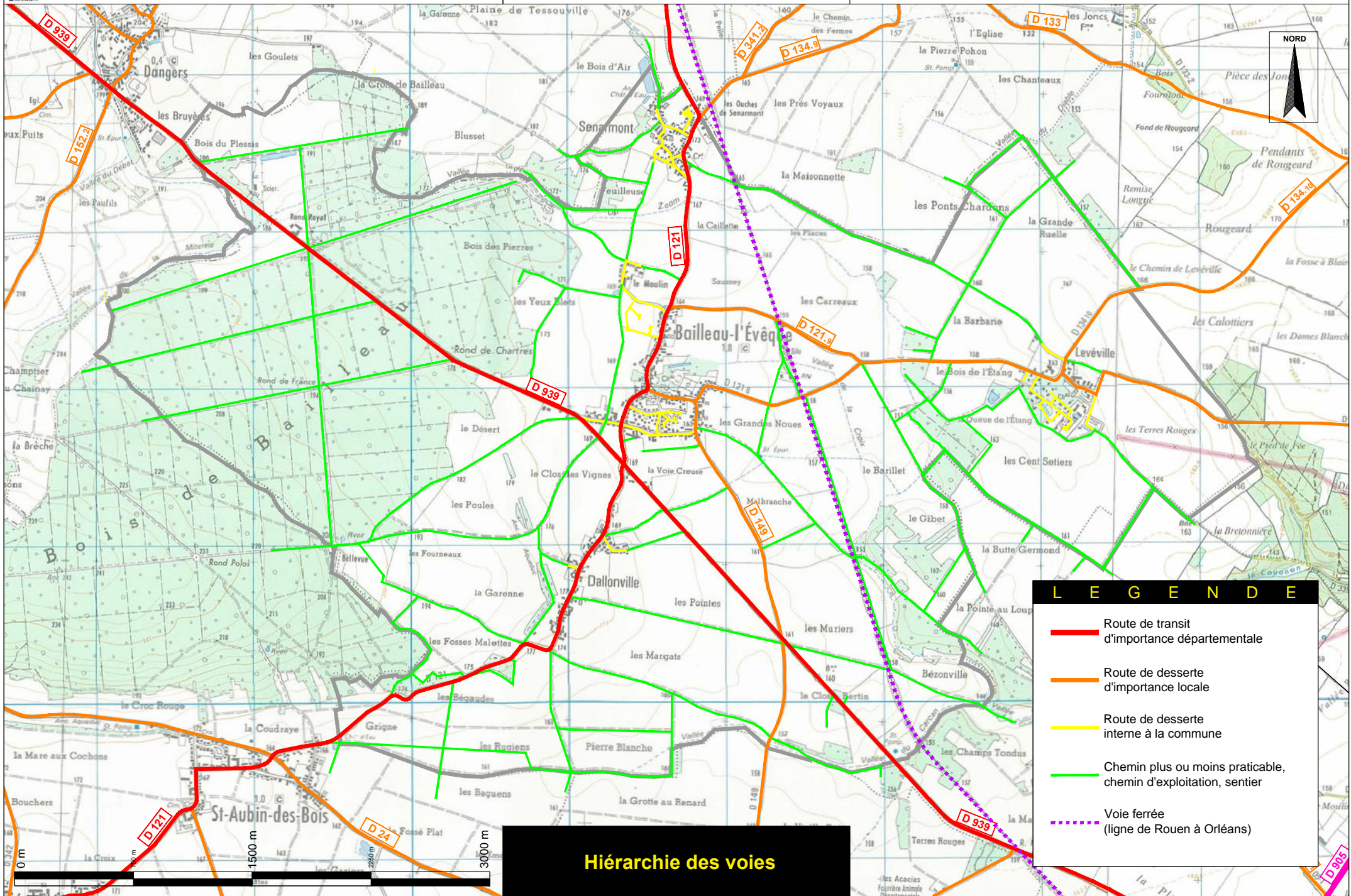


Cet itinéraire présente des points paysagers de qualité. Ainsi, les portions de l'itinéraire situées sur le plateau agricole offrent de grandes ouvertures visuelles, et permettent de distinguer le Bois de Bailleau. Par ailleurs, au sein du vallon, les ambiances changent au gré des clairières et des boisements. Des couleurs sombres et des textures denses animent les secteurs boisés. Les vues ne s'ouvrent qu'à l'occasion des clairières ou bien dans l'axe lumineux d'une voie ou d'un chemin. Dans une profusion de vert, les nuances sont celles des essences et de leur cortège herbacé lorsqu'il existe. Un jeu de fermetures et d'ouvertures visuelles accompagne le tracé.









**LEGENDE**

- Route de transit d'importance départementale
- Route de desserte d'importance locale
- Route de desserte interne à la commune
- Chemin plus ou moins praticable, chemin d'exploitation, sentier
- Voie ferrée (ligne de Rouen à Orléans)

**Hiérarchie des voies**

## 8. Les réseaux techniques

Les paragraphes suivants (7.1 Eau potable et 7.2 L'assainissement) seront complétés en fonction des avancées du futur Schéma Directeur Eau et assainissement de Chartres Métropole.

### 8.1. L'eau potable

#### 8.1.1. L'alimentation en eau potable

La commune est alimentée par le réseau intercommunautaire de Chartres Métropole qui a délégué par convention d'affermage la gestion de la distribution de l'eau potable à la Compagnie des Eaux et de l'Ozone.

L'alimentation en eau potable sur le territoire de la commune est assurée à partir des nappes d'eau souterraines via les forages de :

- Forage de Bailleau l'Evêque – Les Bégaudes : Réalisé en 1993 par l'entreprise Foralo, au sud-ouest de la commune de Bailleau-l'Évêque, le forage nommé Les Bégaudes est répertorié sous le numéro BSS n° 02548X0046. D'une profondeur de 65 m, il capte la nappe de la craie. Ce forage est maintenu en exploitation par dilution. Ce forage fait l'objet de périmètres de protection.
- Fontenay sur Eure (Moulin de Guervilliers F1) : Réalisé en 1978 à l'ouest de la commune de Fontenay-sur-Eure, le forage nommé Moulin de Guervilliers F1 est répertorié sous le numéro BSS n° 02904X0052. D'une profondeur de 34 m, il capte la nappe de la craie.
- Fontenay sur Eure (Moulin de Guervilliers F2) : Réalisé en 2008 à l'ouest de la commune de Fontenay-sur-Eure, le forage nommé Moulin de Guervilliers F2 est répertorié sous le numéro BSS n° 02904X0058. D'une profondeur de 40 m, il capte la nappe de la craie.

Les forages de Fontenay sur Eure alimentent les bâches de Fontenay-sur-Eure, depuis lesquelles il existe un groupe de

reprise qui alimente le réservoir sur tour d'Amilly ainsi que la bâche de Bailleau-l'Évêque les Bégaudes, cette même bâche pouvant être alimentée par le forage de Bailleau-l'Évêque les Bégaudes.

La bâche de Bailleau-l'Évêque alimente en surpression la commune de Bailleau-l'Évêque, bourg et hameaux.

#### 8.1.2. La qualité des eaux distribuées

La qualité de l'eau livrée aux usagers est une préoccupation importante de santé publique.

Assurer sa distribution à la population dans des conditions garantissant la sécurité qualitative et quantitative est un enjeu majeur. C'est un des objectifs du Plan National Santé Environnement (PNSE) et de la Loi relative à la politique de santé publique du 9 août 2004 : « *diminuer par deux d'ici 2008 le pourcentage de population alimentée par une eau de distribution publique dont les limites de qualité ne sont pas respectées pour les paramètres microbiologiques et les pesticides* ».

En application du Code de la santé publique, les services déconcentrés de l'Etat assurent le contrôle sanitaire régulier de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine.

L'eau fournie par le captage des Bégaudes n'est pas conforme car la concentration en nitrates dépasse la norme des 50mg/l. Si le tableau suivant fait état d'une concentration en nitrates inférieures au maximum toléré (36mg/l), cet état résulte d'un prélèvement effectué lors de la distribution (après mélange avec les ressources de Fontenay-sur-Eure).

Par ailleurs, il convient de préciser en parallèle du volet curatif, (usines de traitement), Chartres Métropole a engagé une démarche préventive de reconquête de la qualité de la ressource en engageant une démarche AAC (aire d'alimentation des captages) pour 9 de ses ressources les plus importantes.



Informations générales	
Date du prélèvement	05/06/2014 12h20
Commune de prélèvement	BAILLEAU L'ÉVÊQUE
Installation	BAILLEAU L'ÉVÊQUE-FRESNAY LE GIL
Service public de distribution	CHARTRES METROPOLE (REG)
Responsable de distribution	CHARTRES METROPOLE
Maitre d'ouvrage	CHARTRES METROPOLE

Conformité	
Conclusions sanitaires	Eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés. Toutefois, il convient de contrôler le bon fonctionnement de l'appareil de désinfection automatique.
Conformité bactériologique	oui
Conformité physico-chimique	oui
Respect des références de qualité	oui

Paramètres analytiques			
Paramètre	Valeur	Limite de qualité	Référence de qualité
Ammonium (en NH4)	<0,05 mg/L		≤ 0,1 mg/L
Aspect (qualitatif)	0		
Bact. aér. revivifiables à 22°-68h	22 n/mL		
Bact. aér. revivifiables à 36°-44h	47 n/mL		
Bactéries coliformes /100ml-MS	<1 n/100mL		≤ 0 n/100mL
Chlore libre *	<0,03 mg/LCl2		
Chlore total *	<0,03 mg/LCl2		
Coloration	<5 mg/L Pt		≤ 15 mg/L Pt
Coloration après filtration simple	<5 mg/L Pt		≤ 15 mg/L Pt
Conductivité à 25°C	587 µS/cm		≥200 et ≤ 1100 µS/cm
Couleur (qualitatif)	0		
Entérocoques /100ml-MS	<1 n/100mL	≤ 0 n/100mL	
Escherichia coli /100ml -MF	<1 n/100mL	≤ 0 n/100mL	
Nitrates (en NO3)	38,9 mg/L	≤ 50 mg/L	
Odeur (qualitatif)	0		
Saveur (qualitatif)	0		
Température de l'eau *	16,2 °C		≤ 25 °C
Turbidité néphélométrique NFU	0,13 NFU		≤ 2 NFU
pH	7,80 unitépH		≥6,5 et ≤ 9 unitépH
pH *	7,65 unitépH		≥6,5 et ≤ 9 unitépH

Figure 19 : Carte de vulnérabilité intrinsèque du BAC des forages du Moulins de Guervilliers Commune de Fontenay-sur-Eure (28)

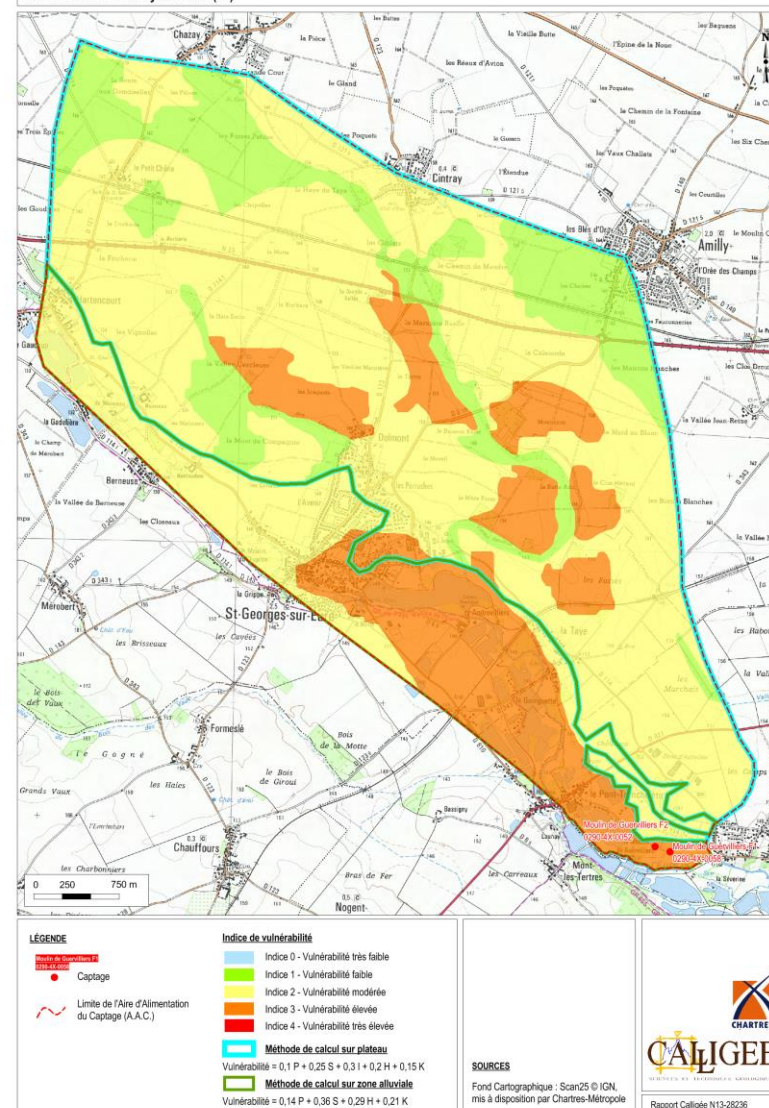
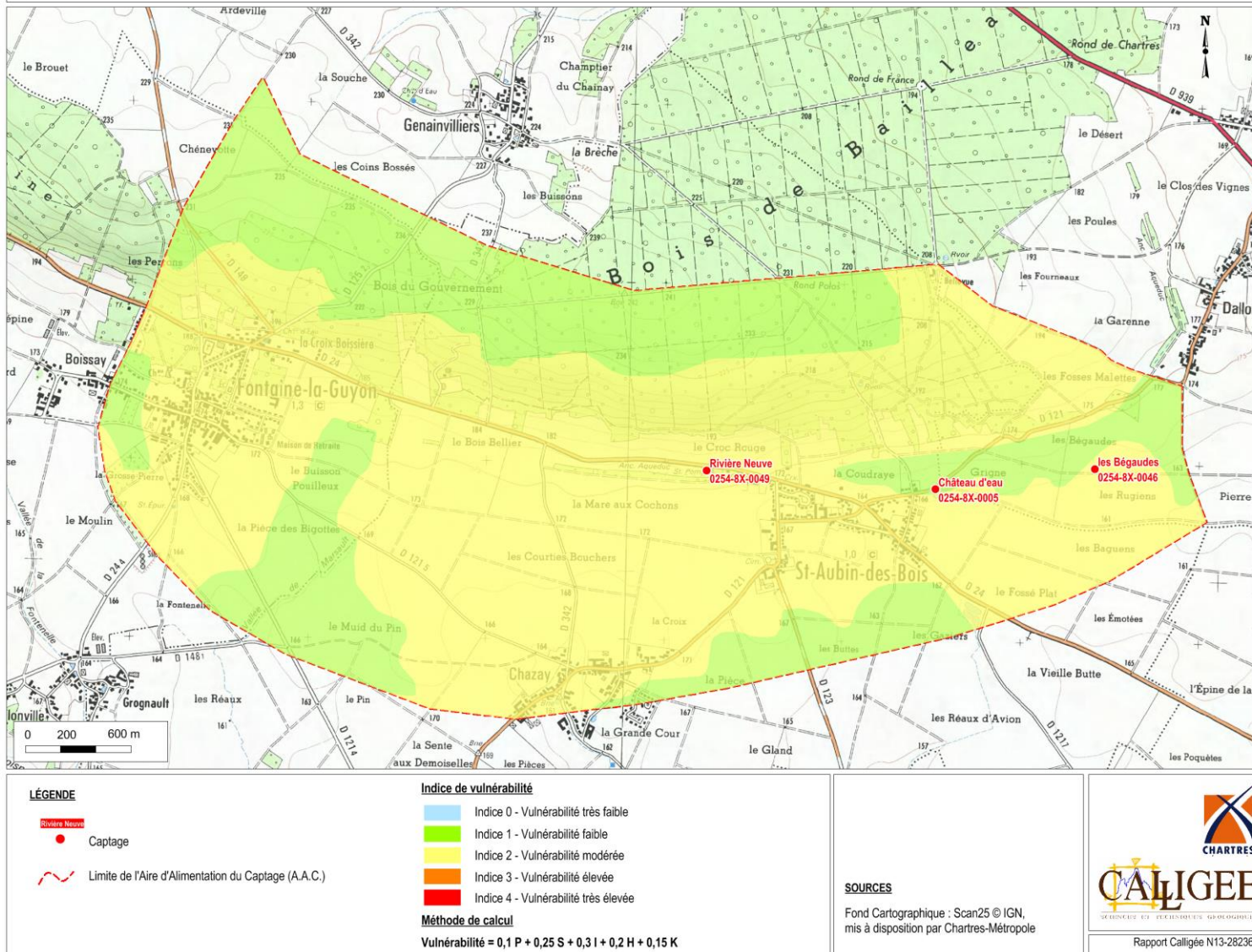


Figure 13 : Carte de vulnérabilité intrinsèque du BAC des forages de Rivière Neuve, Château d'eau, Les Bégauades  
Communes de Saint-Aubin-des-Bois et de Bailleau-l'Évêque (28)





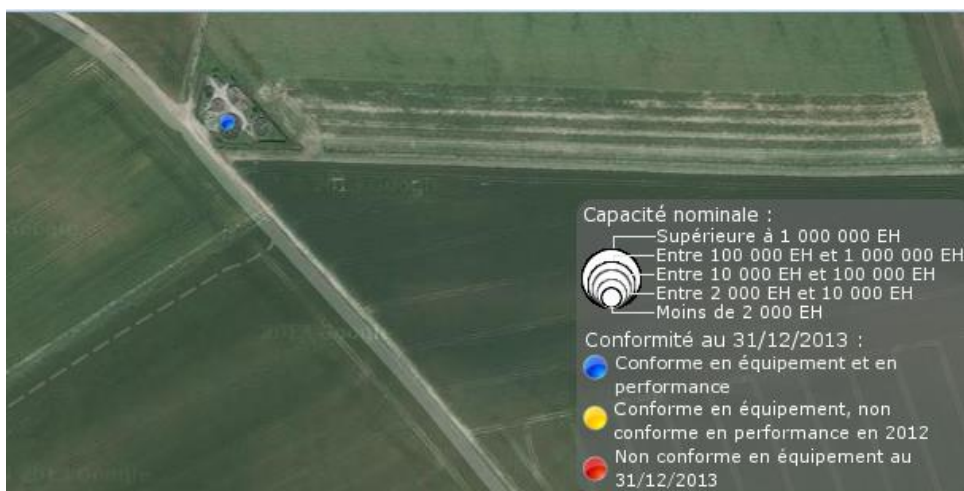
## 8.2. L'assainissement

« L'assainissement des eaux usées » est une des compétences exercées par Chartres Métropole sur l'ensemble des communes qui composent l'agglomération. Cela concerne l'assainissement collectif (collecte et traitement des eaux usées) et le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Chartres Métropole exerce cette compétence sur la commune de Bailleau-l'Évêque depuis le 1er janvier 2011.

La commune est dotée d'une station d'épuration d'une capacité de 1500 équivalents/habitants située au sud-est du bourg. Le réseau d'assainissement collectif dessert le bourg et les hameaux de Dallonville et de Sénarmont.

Les réseaux d'assainissement sont de type strictement séparatif.

STEP de Bailleau-l'Évêque



**BAILLEAU-L'EVEQUE**

**Description de la station**

Nom de la station : BAILLEAU-L'EVEQUE (Zoom sur la station)  
 Code de la station : 032802201000  
 Nature de la station : Urbain  
 Réglementation : Eau  
 Région : CENTRE  
 Département : 28  
 Date de mise en service : 31/12/1995  
 Service instructeur : DDT 28  
 Maître d'ouvrage : CHARTRES METROPOLE  
 Exploitant : CHARTRES METROPOLE  
 Commune d'implantation : BAILLEAU-L'EVEQUE  
 Capacité nominale : 1500 EH  
 Débit de référence : 225 m3/j  
 Autosurveillance validée : non validé  
 Traitement requis par la DERU :  
 - Traitement approprié  
 + Filières de traitement :

**Chiffres clefs en 2012**

Charge maximale en entrée : 566 EH  
 Débit entrant moyen : 102 m3/j  
 Production de boues : 8 tMS/an

**Destinations des boues en 2012 (en tonnes de matières sèches par an) :**

Chiffres clefs en 2011  
 Chiffres clefs en 2010  
 Chiffres clefs en 2009  
 Chiffres clefs en 2008

**Milieu récepteur**

Bassin hydrographique : SEINE-NORMANDIE  
 Type : Eau douce de surface  
 Nom : Vallée  
 Nom du bassin versant : Eure (L')

Zone Sensible : Le bassin de la Seine  
 Sensibilité azote : Oui (Ar. du 22/02/2006)  
 Sensibilité phosphore : Oui (Ar. du 22/02/2006)

Voir le point de rejet (Double-cliquer sur le point pour l'effacer)

Conformité équipement (31/12/2013 : prévisionnel) : Oui  
 Respect de la réglementation en 2012 : Oui  
 Conforme en équipement au 31/12/2012 : Oui  
 Conforme en performance en 2012 : Oui

Respect de la réglementation en 2011  
 Respect de la réglementation en 2010  
 Respect de la réglementation en 2009  
 Respect de la réglementation en 2008

précédent | suivant | accueil

Source : MEDDE - ROSEAU - Août 2013



## 8.3. La collecte et le traitement des déchets

### 8.3.1. Les documents cadres

#### a) Plan Régional d'Élimination des Déchets Dangereux (PREDD)

La région Centre a adopté son Plan Régional d'Élimination des Déchets Dangereux (PREDD) le 4 décembre 2009. C'est un document de planification qui permet de définir les installations nécessaires au traitement des déchets dangereux et de coordonner les actions qui seront entreprises dans les 10 ans tant par les pouvoirs publics que par des organismes privés.

#### b) Plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PEDMA)

Selon la loi du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement, chaque département doit aujourd'hui être couvert par un Plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PEDMA).

Le PEDMA est un document de planification, qui a pour objet de "coordonner l'ensemble des actions à mener tant par les pouvoirs publics que par des organismes privés en vue d'assurer l'élimination des déchets ménagers et assimilés". Il doit servir d'assise à la mise en œuvre par les collectivités locales de filières de gestion des déchets, plus modernes et plus respectueuses de l'environnement et de la santé publique.

Approuvé le 15 avril 2011, le PEDMA repose sur 3 axes majeurs de la gestion des déchets :

- la prévention qualitative et quantitative,
- la valorisation matière et organique,
- l'optimisation des moyens de traitement

Le PEDMA s'organise autour de 3 objectifs :

- 1-Produire moins de déchets : objectif – 10% par habitant pour 2020.
- 2-Collecter et trier plus pour valoriser tous les déchets.
- 3-Optimiser les moyens de traitement.

Objectifs du PEDMA

		Situation en 2007		Objectifs du plan révisé	
				2015	2020
Objectifs de prévention	Ordures ménagères	367 kg/hab./an	-7% 341 kg/hab./an	-10% 330 kg/hab./an	
	Encombrants	107 kg/hab./an	stabilisation 107 kg/hab./an	stabilisation 107 kg/hab./an	
	Déchets verts	106 kg/hab./an	-7% 99 kg/hab./an	-7% 99 kg/hab./an	
Objectifs de valorisation	Verre	32 kg/hab./an	60%	75% 85%	
	Autres emballages	18 kg/hab./an		75% 85%	
	Papiers Journaux	22 kg/hab./an	43%	75% 75%	
	Refus de tri	21,5%		10 à 15% 10 à 15%	
	Encombrants et gravats	180 kg/hab./an	28%	41% 48%	
Objectifs de collecte	Déchets verts	106 kg/hab./an	100%	100% 100%	
	Déchets ménagers	36%		45% 50%	
	Déchets dangereux des ménages	1,2 kg/hab./an		3,0 kg/hab./an 3,0 kg/hab./an	

(Source : projet de PEDMA – brochure)

### 8.3.2. La collecte des déchets à Bailleau-L'Évêque

Chartres Métropole est l'établissement compétent en matière de gestion des déchets.

La collecte des ordures ménagères est hebdomadaire et a lieu le lundi.

Les encombrants font l'objet d'une collecte deux fois par an, en mars et septembre.

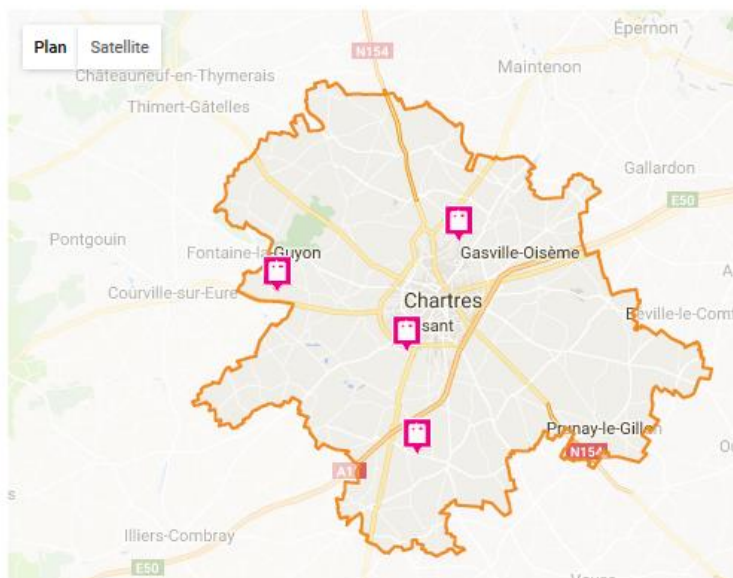
Ses principales missions sont la collecte des déchets ménagers et assimilés en porte à porte et apport volontaire ; le tri et la valorisation des déchets recyclables ; le traitement par incinération des ordures ménagères résiduelles.

La collecte des emballages ménagers, déchets verts et verre se fait par apport volontaire dans les conteneurs mis à disposition. La collecte des encombrants se fait deux fois par an.

Le service déchets assure la mise en œuvre de la compétence de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés, en application de la politique générale définie par Chartres Métropole en matière de gestion des déchets.

Sur le territoire de Chartres métropole, 4 déchetteries sont à la disposition des résidents : Champhol, Dammarie et Saint-Aubindes-Bois et Chaunay.

### Localisation des déchetteries



Dans le cadre de la mise en œuvre du Programme Local de Prévention des Déchets, Chartres métropole propose à ses habitants de s'équiper de composteur individuel à tarif préférentiel.

Chaque année, un habitant de Chartres métropole produit en moyenne 554kg d'ordures ménagères, que ce soit dans la poubelle grise (280 kg), dans la poubelle jaune (44 kg), dans les bornes de verre (27 kg), en déchetterie (157 kg) et à travers les collectes spécifiques (46kg issus des collectes de déchets verts et encombrants).

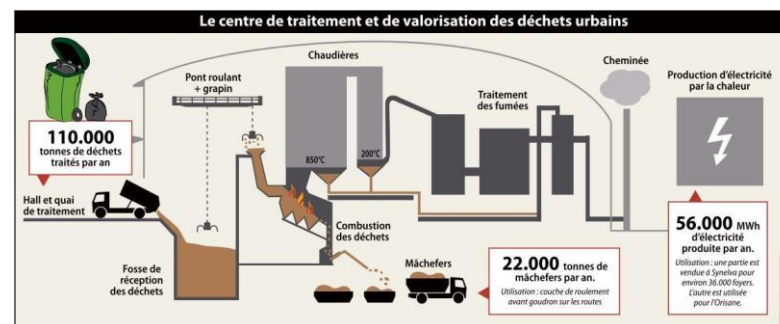
### Collecte en apport volontaire :

Les collectes en apport volontaire des déchets non recyclables sont réalisées par la régie de Chartres métropole.

- Conteneurs aériens destinés à la récupération du verre ménager, des emballages et des journaux-magazines,
- Conteneurs enterrés destinés à la récupération du verre, JRM, emballages.

### Incinération avec valorisation énergétique :

Les ordures ménagères résiduelles sont incinérées à l'Usine d'incinération de Séresville, exploitée par la société ORISANE, en délégation de service public. Elle réceptionne annuellement 110000 tonnes de déchets (OM et DIB). L'incinération des déchets permet à l'usine de produire de l'électricité dont une partie est revendue. Elle génère également des résidus que sont les mâchefers et les Refioms (Résidus d'épuration des fumées d'incinération des ordures ménagères).



(Source : l'Echo républicain)

## ***CHAPITRE 3 : L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT***

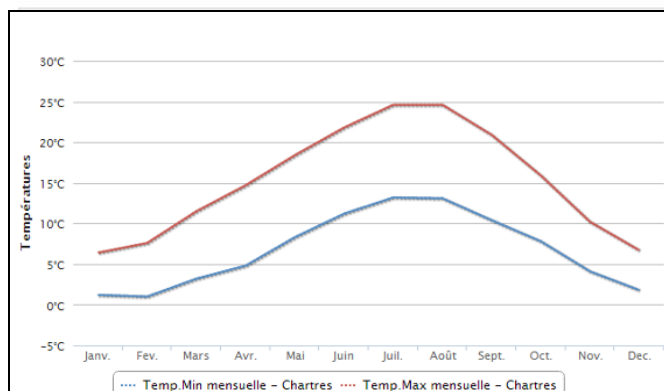
# 1. Le milieu physique

## 1.1. La climatologie

Les données climatiques sont issues des relevés quotidiens de Météo France. L'Eure-et-Loir présente des caractéristiques homogènes, à l'exception de la pluviométrie en raison du relief. La Beauce, protégée par les collines de Normandie, est relativement peu arrosée, tandis que le Perche reçoit des précipitations supérieures d'environ 30%. Les précipitations sont d'environ 110 jours par an, et la neige est présente en moyenne une dizaine de jours. La hauteur moyenne des précipitations est d'environ 600 mm. La proximité de la mer assure des températures modérées. Les maxima et minima mensuels s'établissent respectivement à 15,3 °C et 6,7 °C, avec une moyenne annuelle autour de 11 °C préservant la région des excès caniculaires ainsi que des rigueurs hivernales prolongées. La température maximale moyenne est de 23,5°C en juillet, et de 0,6° en janvier.

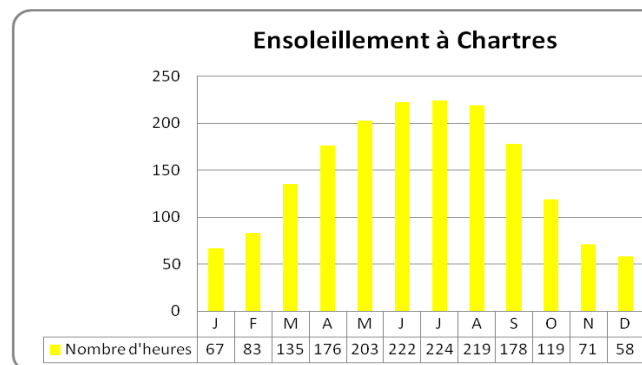
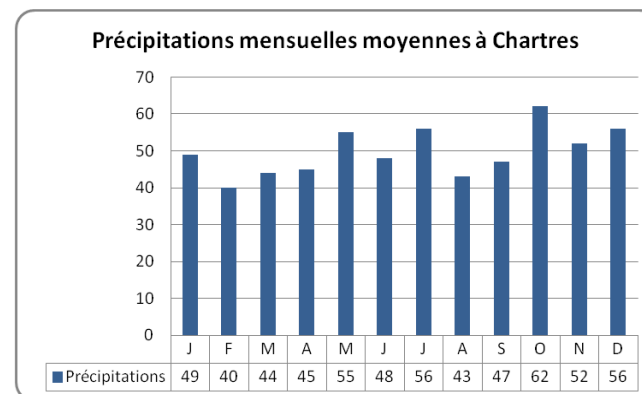
Normales annuelles, station de Chartres

Température minimale	Température maximale	Hauteur de précipitations	Nb de jours avec précipitations	Durée d'ensoleillement	Nb de jours avec faible ensoleillement	Nb de jours avec fort ensoleillement
6.7 °C	15.3 °C	598.9 mm	109.1 j	1758 H	144.35 j	57.85 j



## L'ensoleillement

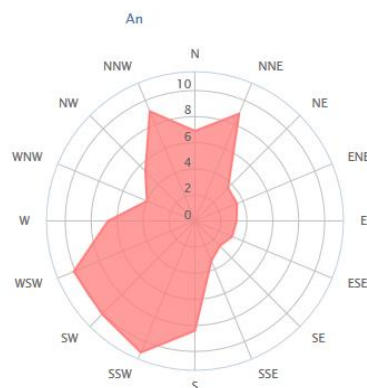
Les relevés météorologiques sur Chartres, effectués par Météo France, indiquent pour la période 1991-2000 une moyenne d'ensoleillement annuel de 1697 h, avec un cumul annuel le plus bas de 1544 h (1993) et un cumul annuel le plus élevé de 2078 h (2003). Sur cette même période, on constate une moyenne de 152 jours de faible ensoleillement, pour 53 jours de fort ensoleillement (record de 90 jours en 2003). Globalement, les mois les moins ensoleillés se situent de novembre à février, le maximum d'ensoleillement se situant de juin à août.



Source : Météo France

## Les vents

La rose des vents ci-dessous permet de visualiser, pour la période allant de juin 2010 à mai 2014, la direction des vents dominants mesurés sur la station de Chartres/Champhol qui se situe à proximité immédiate de la zone d'études. Il met en évidence que les vents dominants sont orientés ouest-sud-ouest à sud-sud-ouest plus de 30% de l'année (>10% pour les trois directions comprises). Ce sont les vents d'automne et hivernaux en majorité.



L'autre axe préférentiel des vents dominants est orienté nord-nord-ouest à nord-nord-est. Ces vents comptent pour 25% environ et on les retrouve surtout au printemps et en été.

La rose des vents mesurés sur la station de Chartres/Champhol est ainsi proposée sur la figure ci-contre.

(Source : windfinder.com)

## La qualité de l'air

Au sens de la loi du 30 décembre 1996 sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE), est considérée comme pollution atmosphérique «l'introduction par l'homme, directement ou indirectement, dans l'atmosphère et les espaces clos, de substances ayant des conséquences préjudiciables de nature à mettre en danger la santé humaine, à nuire aux ressources biologiques et aux écosystèmes, à influencer sur les changements

climatiques, à détériorer les biens matériels, à provoquer des nuisances olfactives excessives »

Les différentes directives de l'Union européenne ont fixé des valeurs guides et des valeurs limites pour les niveaux de pollution des principaux polluants (Dioxyde de soufre SO<sub>2</sub>, Oxydes d'azote NO<sub>x</sub>, poussières en suspension PM<sub>10</sub>, PM<sub>2.5</sub>, Benzène, Arsenic, Cadmium, Nickel, Mercure, Benzoapyrène, Monoxyde de Carbone CO, Ozone O<sub>3</sub>, COV, Plomb Pb), . Ces normes ont été établies en tenant compte des recommandations de l'Organisation Mondiale pour la Santé (OMS). L'ensemble de ces valeurs a été repris dans le droit français par le décret du 06 mai 1998 relatif à la surveillance de l'air. Des seuils d'alerte et des valeurs limites ont été définis.

Les principaux polluants atmosphériques sont :

- Le dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>) : c'est le gaz polluant le plus caractéristique des agglomérations industrialisées. Une faible part (15%) est imputable aux moteurs diesels, mais il provient essentiellement de certains processus industriels et de la combustion du charbon ainsi que du fuel ;
- Les oxydes d'azote (NO<sub>x</sub>) : ils proviennent surtout de la combustion émanant des centrales énergétiques et du trafic routier (notamment les poids lourds) ;
- Les particules (PM<sub>10</sub>) : ce sont les particules en suspension dans l'air émises par la circulation automobile (moteurs diesel en particulier), l'industrie et le chauffage urbain ;
- Le monoxyde de carbone (CO) : Il provient de la combustion incomplète des combustibles utilisés dans les véhicules ;
- L'ozone (O<sub>3</sub>) : ce polluant est produit dans la troposphère sous l'effet du rayonnement solaire, par des réactions photo-chimiques complexes à partir des oxydes d'azote et



des organochlorés. Ainsi, les concentrations maximales de ce polluant secondaire se rencontrent loin des sources de pollution ;

- Les composés organiques volatils (COV) : d'origines diverses, il s'agit d'hydrocarbures, de composés organiques, de solvants ou de composés organiques émis par l'agriculture et le milieu naturel ;
- Le plomb (Pb) : l'utilisation du plomb pour ses propriétés antidétonantes a conduit au rejet de quantités énormes de ses dérivés dans l'air. Il peut également provenir de procédés de fabrication industriels.

La qualité de l'air fait l'objet d'un suivi régulier au niveau de la région Centre, et l'ensemble des données disponibles est géré par l'association LIG'AIR. Des capteurs sont disposés en différents points des agglomérations régionales et permettent d'appréhender la dynamique de la répartition de cette pollution atmosphérique (pollution dominante d'origine automobile, industrielle, domestique,..) ainsi que la qualité de l'air globale grâce à un indice : l'Indicateur de la Qualité de l'Air (IQA).

Les résultats obtenus à partir des données relevées concernant la qualité de l'air permettent de former l'indice IQA qui est défini selon une échelle de valeur allant de 1 : qualité de l'air excellente, à 10 : qualité de l'air très mauvaise.

L'indice de la qualité de l'air de Chartres est en moyenne de 3 (sur 10) sur les 16 années d'historique, ce qui signifie une qualité de l'air bonne. C'est majoritairement l'ozone qui fixe l'indice de la qualité de l'air. Arrivent en deuxième position les particules en suspension devant le dioxyde d'azote.

L'ozone reste le polluant le plus préoccupant sur les agglomérations surveillées de la région Centre.

Le bilan des rapports d'activité de l'association Lig'Air permet de préciser les données pour les principaux types de polluants atmosphériques :

- Les particules en suspension : les concentrations en particules en suspension sont faibles devant les objectifs de qualité et les différentes valeurs limites. Aucun dépassement du seuil réglementaire n'a été constaté sur la période 2000- 2015 ;
- L'ozone (O<sub>3</sub>) : Les mesures effectuées montrent que Chartres est exposée aux fortes concentrations en ozone. Cela est dû à son exposition directe au panache de pollution francilien par vent de Nord à Est pendant la saison estivale. Les objectifs de qualité des seuils de protection de la santé et de la végétation ont été dépassés sur la période 2004-2005.
- Le dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) : les concentrations en dioxyde d'azote mesurées sont faibles devant les objectifs de qualité et les différentes valeurs limites. Aucun dépassement du seuil réglementaire n'a été constaté sur la période 2000-2015.

## Historiques des valeurs annuelles de l'agglomération de Chartres

Mise à jour : 22 février 2016

Valeurs limites et objectifs de qualité																		
unité	Particules en suspension PM <sub>10</sub>	Stations	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007*	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
mooyenne annuelle	Valeur limite (40 µg/m <sup>3</sup> /an)	Lucé		16	17	18	16	16	17	26	24	24	21	21	19	21	16	17
percentile en µg/m <sup>3</sup>	Valeur limite (50 µg/m <sup>3</sup> /24h en percentile 90,4)	Lucé								44	35	36	36	39	34	36	27	28
mooyenne annuelle	Objectif de qualité (30 µg/m <sup>3</sup> /an)	Lucé		16	17	18	16	16	17	26	24	24	21	21	19	21	16	17
Ozone O <sub>3</sub>		Stations	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
nombre de jours	Valeur cible (120 µg/m <sup>3</sup> /8h à ne pas dépasser plus de 25 j/an en moyenne sur 3 ans)	Fulbert					30	32,3	23,3	21	16,7	8,7	12	15	15	12	14	
		Lucé					27	28	21,3	19,3	17	8,3	10,7	16				
Dioxyde d'azote NO <sub>2</sub>		Stations	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
mooyenne annuelle	Valeur limite (40 µg/m <sup>3</sup> /an)	Fulbert	20	20	18	23	18	17	19	18	18	19	18	17				
		Lucé	21	16	18	24	17	19	21	19	17	18	18	16	15	16	14	14
mooyenne annuelle	Objectif de qualité (40 µg/m <sup>3</sup> /an)	Fulbert	20	20	18	23	18	17	19	18	18	19	18	17				
		Lucé	21	16	18	24	17	19	21	19	17	18	18	16	15	16	14	14

Seuils d'information et de recommandations et seuils d'alerte																		
unité	Particules en suspension PM <sub>10</sub>	Stations	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007*	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
nombre de jours	Seuil d'information **	Lucé									0	2	0	3	16	14	5	2
nombre de jours	Seuil d'alerte (80 µa/m <sup>3</sup> /24h) ***	Lucé												0	0	0	3	1
Ozone O <sub>3</sub>		Stations	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
nombre de jours	Seuil d'information (180 µg/m <sup>3</sup> /h)	Fulbert	0	4	0	16	1	3	3	0	0	4	0	0	1	0	0	0
		Lucé	0	4	0	15	0	1	3	0	0	4	0	0				
nombre de jours	Seuil d'alerte (niveau 1 : 240 µg/m <sup>3</sup> /3h)	Fulbert	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Lucé	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
Dioxyde d'azote NO <sub>2</sub>		Stations	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
nombre de jours	Seuil d'information (200 µg/m <sup>3</sup> /h)	Fulbert	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
		Lucé	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
nombre de jours	Seuil d'alerte (400 µg/m <sup>3</sup> /h)	Fulbert	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
		Lucé	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

\*\* : seuil qui a évolué depuis 2008. A partir du 1er/11/11, le SI est de 50 µg/m<sup>3</sup>/24h

\* : début de prise en compte de la fraction volatile des PM<sub>10</sub>

\*\*\* : seuil mis en place le 01/11/11.

■ dépassement de la valeur réglementaire  
■ respect de la valeur réglementaire

Concentrations maximales																		
unité	Particules en suspension PM <sub>10</sub>	Stations	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007*	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	Moyenne journalière	Lucé	44	62	57	43	41	55	101	76	98	59	88	72	78	108	90	
Ozone O <sub>3</sub>		Stations	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Microgrammes par mètre cube µg/m <sup>3</sup>	Moyenne horaire	Fulbert	165	202	169	263	188	209	200	160	155	207	166	165	196	177	164	171
		Lucé	172	198	155	255	173	191	197	157	154	216	163	163				
	Moyenne sur 8 heures	Fulbert	151	181	142	242	166	183	185	136	137	182	151	152	189	164	146	163
		Lucé	150	185	141	238	147	167	175	138	138	185	150	153				
Dioxyde d'azote NO <sub>2</sub>		Stations	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	Moyenne horaire	Fulbert	126	96	109	135	106	115	118	102	96	127	123	113				
		Lucé	130	89	108	124	107	108	105	104	93	116	117	125	91	86	111	98

■ dépassement de la valeur réglementaire  
■ respect de la valeur réglementaire

### La planification dans le domaine de la qualité de l'air

L'État et la Région Centre ont élaboré conjointement le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) conformément à la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Loi Grenelle II.

Au regard des engagements pris par la France depuis plusieurs années, à l'échelle mondiale, européenne ou nationale, le SRCAE est destiné à définir les grandes orientations et objectifs régionaux, en matière de :

- maîtrise de la consommation énergétique,
- réduction des émissions de gaz à effets de serre,
- réduction de la pollution de l'air,
- adaptation aux changements climatiques,
- valorisation du potentiel d'énergies renouvelables de la région.

Le document d'orientations du SRCAE présente les sept orientations et leurs sous-orientations en vue d'atteindre les objectifs pour 2020 et 2050 :

- maîtriser les consommations et améliorer les performances

énergétiques

- promouvoir un aménagement du territoire concourant à la réduction des émissions de GES
- un développement des ENR ambitieux et respectueux des enjeux environnementaux
- un développement de projets visant à améliorer la qualité de l'air
- informer le public, faire évoluer les comportements
- promouvoir l'innovation, la recherche et le développement de produits, matériaux, procédés techniques propres et économes en ressources et en énergie
- des filières performantes, des professionnels compétents

Le SRCAE est complété par le schéma régional éolien (SRE). La commune de Bailleau-l'Evêque n'est pas dans une zone de développement de l'éolien.

## 1.2. Le relief et la géologie

### 1.2.1. Le relief

Situé sur le plateau beauceron, le territoire de la commune présente un aspect relativement calme. Le plateau est incliné du nord-ouest vers le sud-est. Un autre plateau s'appuie sur le premier au nord-est sur une faible partie du territoire.

Le point le plus haut se situe à 216 mètres à proximité du rond-point de Bellevue, en limite de la commune de Saint Aubin des Bois. Le dénivelé maximum est de 72 mètres, l'altitude la plus basse se situant au lieu-dit Bezonville en limite de Mainvilliers.

Les lignes de crête ainsi que la pente générale du plateau entraînent un écoulement des eaux pluviales vers Bezonville par l'intermédiaire de vallées, sèches la plupart du temps :

- à l'ouest et au centre les vallées sont orientées ouest-est : vallée de Berg op Zoom, vallée de la Croix, Vallée Riche, Vallée du Carcan,
- au point de convergence de ces vallées, à l'est de la commune la direction devient nord-sud pour créer la vallée Ourit, puis la vallée des Joncs sur le territoire de Mainvilliers et enfin la vallée du Coinon à Lèves.

Au sud du hameau de Dallonville, une ligne de crête est-ouest provoque l'écoulement des eaux pluviales vers Saint-Aubin-des-Bois et Amilly qui se dirigent ensuite vers la vallée Riche. Une autre ligne de crête au nord de Sénarmont engendre l'écoulement vers Briconville et Fresnay-le-Gilmert ; tandis que celle au nord-est de Levesville provoque l'écoulement vers Poisvilliers et Lèves.



Source : En Perspective





**EN PERSPECTIVE**

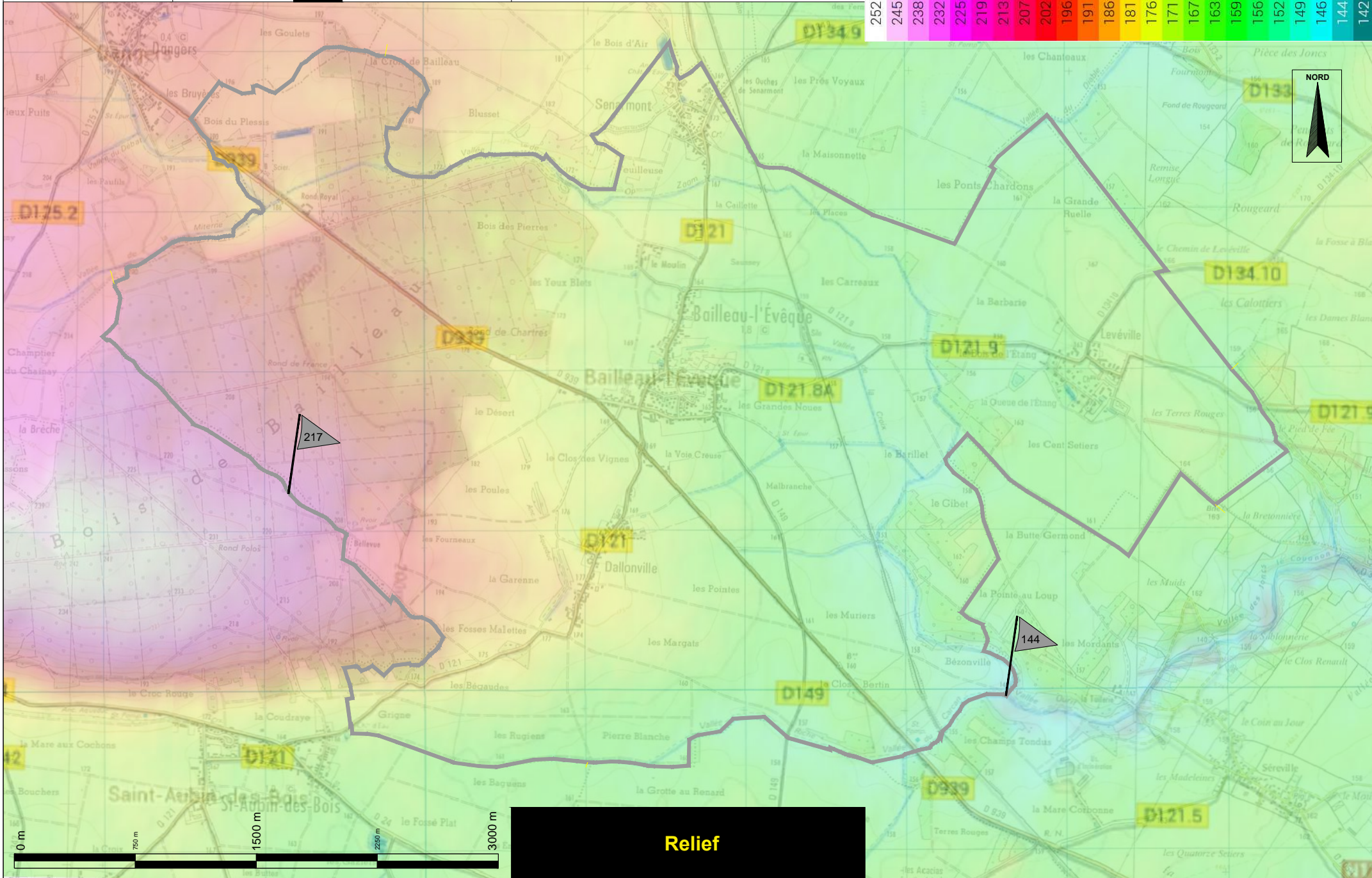
Urbanisme & Aménagement

2, rue des Côtés - 28000 Chartres  
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45  
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

# Plan Local d'Urbanisme

**Commune de Bailleau-L'Evêque** Département d'Eure-et-Loir

Altitude maximale **217 m** Altitude minimale **144 m** Ecart **103 m**





## 1.2.2. La géologie

### Contexte régional :

La structure géologique sédimentaire du bassin parisien, concernant presque la totalité de la région Centre, explique la présence d'aquifères superposés. La région est ainsi dotée de ressources souterraines en eau importantes.

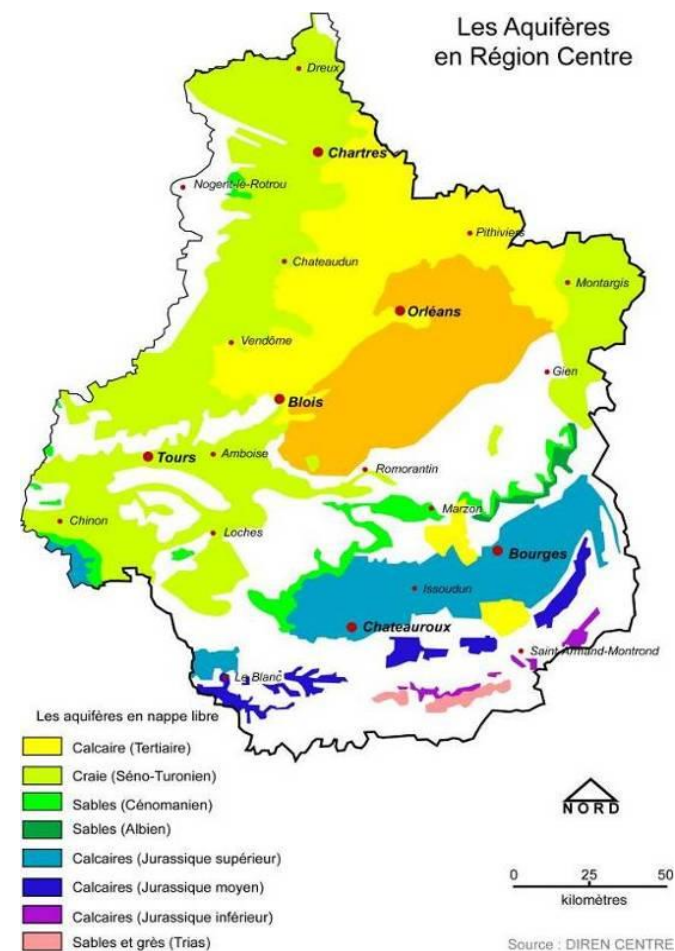
Les deux principaux aquifères de la zone sont constitués par :

- Les alluvions de l'Eure : la nappe existant dans les alluvions de l'Eure est alimentée par les coteaux et par les émergences sous-alluviales de la craie. Cette nappe, très peu exploitée directement, peut par contre intervenir dans l'alimentation de l'aquifère de la craie fissurée sous-jacente, que captent les ouvrages implantés dans les vallées. Drainé par les rivières environnantes et alimenté parfois par elles, il s'agit d'un aquifère superficiel particulièrement vulnérable aux pollutions accidentelles.

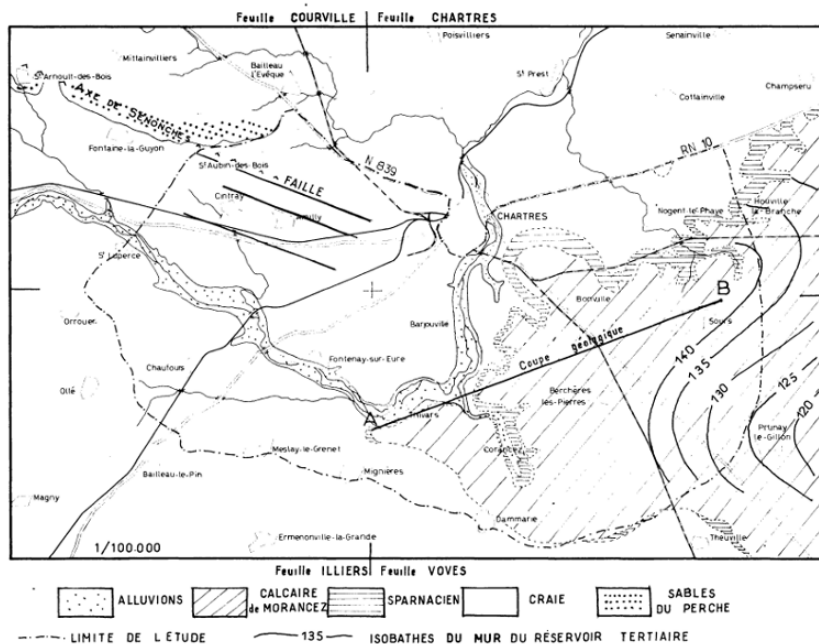
- L'aquifère de la craie à silex du Sénonien : la craie sénonienne, bien que très poreuse, n'est originellement que peu perméable car les pores sont de très petites dimensions. Elle peut néanmoins se révéler aquifère lorsqu'elle a acquis une perméabilité secondaire.

La nappe de craie constitue le principal niveau aquifère de la zone et est exploitée par de nombreux forages à usage d'alimentation en eau potable ou agricole. Cette nappe est drainée par la Vallée de l'Eure et par les vallées secondaires. Elle est aussi le principal régulateur des cours d'eau de surface du bassin de l'Eure.

Le plateau est sous-tendu par la craie sénonienne de couleur blanche, plus ou moins tendre, contenant quelques silex noirs. Sur ce niveau crayeux repose une formation épaisse (15 m en moyenne) d'argile à silex, résidu de l'altération sur place de la craie. Une couverture limoneuse recouvre l'ensemble du plateau (épaisseur variable d'environ 0,5 m et 1 m).



## SCHEMA GEOLOGIQUE ET STRUCTURAL



### 1.3. L'hydrographie

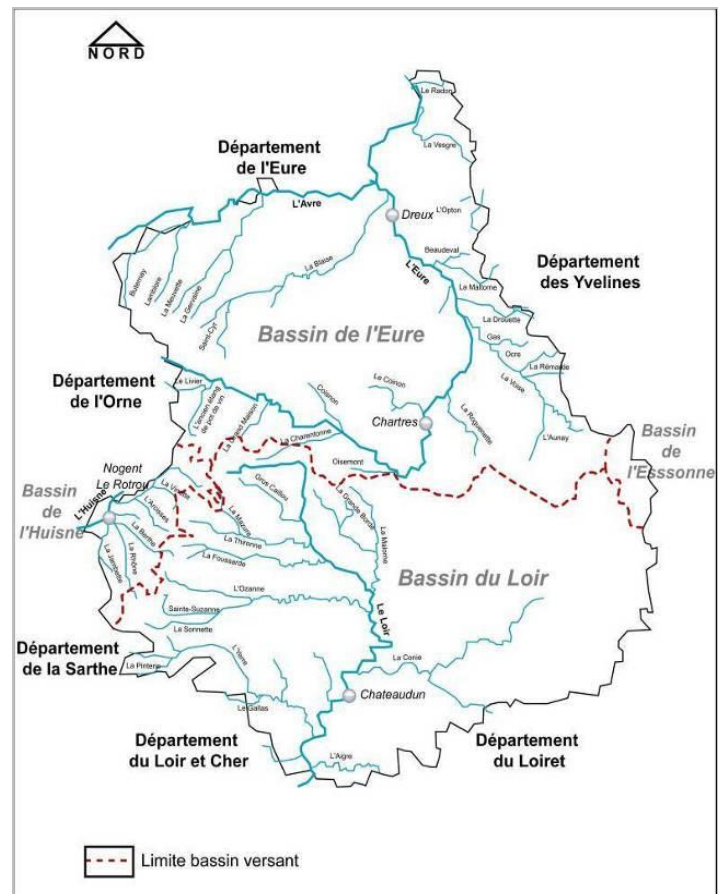
#### 1.3.1. Les eaux superficielles

Le département de l'Eure-et-Loir compte 1 180 kilomètres de cours d'eau, dont 850 kilomètres permanents répartis entre le bassin de la Seine au nord (l'Eure et ses affluents) et celui de la Loire au sud (l'Huisne, le Loir et ses affluents).

Dans l'ensemble, il s'agit de rivières de plaines de type méandrique, caractérisées par une pente relativement faible (<0,3%), et par la présence de nombreux anciens moulins.

Étant donné qu'elles constituent en majorité l'amont des bassins versants de l'Eure et du Loir, elles sont d'assez faible gabarit et ont des débits peu importants. Cette caractéristique les rend particulièrement sensibles à toute forme de pollution et de dégradation.

Elles sont principalement alimentées par des nappes souterraines (nappes de la craie, des sables du Perche et des calcaires de Beauce).



Le substrat crayeux influe directement sur le système hydrographique de la région. Les écoulements y sont souvent intermittents ou caractérisés par des vallées sèches en raison de la forte perméabilité des terrains qui entraînent des pertes dans la craie, ce qui se traduit par une infiltration rapide des eaux pluviales et un écoulement superficiel faible.

De 21,8 kilomètres de longueur, le Coinon prend source sur la commune de Thimert-Gatelles, à 237 mètres d'altitude, entre les lieux-dits la Sapinière et le Bois de Beauvilliers. Il s'appelle Vallée du Tronchet, puis vallée de Berg op Zoom, puis vallée Ourit, puis vallée des Joncs, puis le Couanon sur la commune de Lèves. Il traverse les communes de Thimert-Gâtelles, Véréigny, Mittainvilliers, Dangers, Briconville, Bailleau-l'Evêque, Mainvilliers et Lèves (confluence).

Le Coinon a quatre affluents référencés :

- la Vallée du Débat, sur la seule commune de Dangers ;
- la Vallée de la Miterne, 3,3 kilomètres sur les communes de Mittainvilliers, Dangers, et Bailleau-l'Evêque (confluence) ;
- le Fossé 01 du Barillet, 1,7 kilomètres sur la commune de Bailleau-l'Evêque, avec un affluent : la Vallée de la Croix, sur la seule commune de Bailleau-l'Evêque ;
- la vallée du Carcan sur les trois communes d'Amilly, Bailleau-l'Evêque et Mainvilliers.



Source : En Perspective

### **1.3.2. Les eaux souterraines**

Le territoire est couvert par un principal réservoir aquifère : la nappe de la Craie. La nappe de la Craie est drainée par le réseau hydrographique que forment la vallée de l'Eure et la vallée de l'Iton.

Les eaux dans la craie sont captées pour l'alimentation en eau potable des collectivités, les besoins des industriels et l'irrigation.

La vulnérabilité d'une masse d'eau souterraine dépend des caractéristiques physiques, chimiques et biologiques des différentes couches qui composent le sol qui la recouvre. La protection naturelle d'un aquifère (qui retarde les pollutions mais ne les empêche pas toujours d'y parvenir) sera d'autant plus efficace que :

- les sols sont épais et argileux ;
- la roche mère est poreuse et non fracturée ;
- l'épaisseur de la zone non saturée est importante.

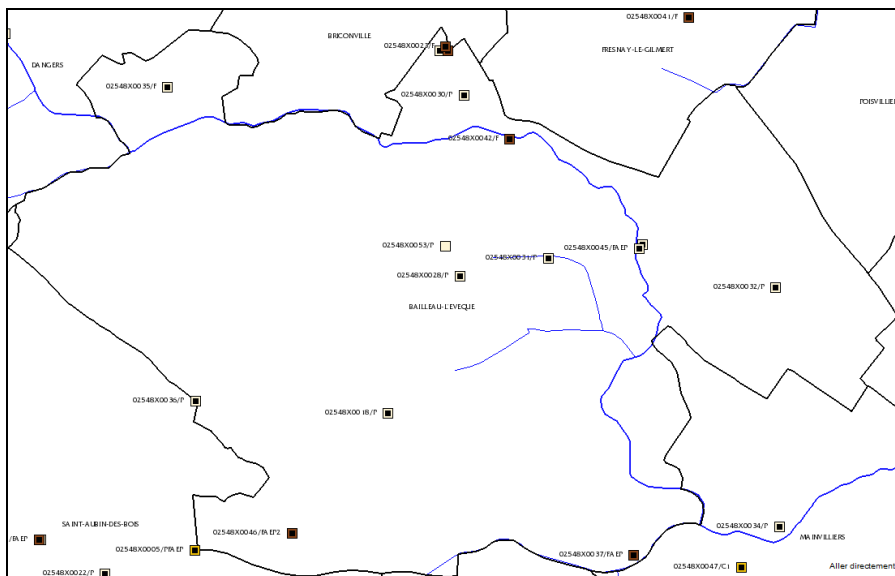
Les formations argileuses, imperméables, sont présentes de façon discontinue sur le territoire. La nappe de la Craie est donc relativement sensible aux pollutions des sols.

Le programme de mesures du Bassin Seine Normandie fixe l'atteinte d'un objectif de bon état global de cette masse d'eau à 2027.

### 1.3.3. Les ouvrages souterrains

Sur le territoire communal, plusieurs ouvrages hydrauliques ont été recensés par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM).

Ces ouvrages sont répartis sur l'ensemble de la commune de la manière suivante :



#### Les puits :

02548X0030/PF : puits de 46 mètres de profondeur situé à Sénarmont et exploité pour l'eau,

02548X0031/P : puits de 19,2 mètres de profondeur situé à la gare et exploité pour l'eau,

02548X0032/P : puits de 34 mètres de profondeur situé à Levesville et exploité pour l'eau,

02548X0028/P : puits de 37,8 mètres de profondeur situé dans le bourg et exploité pour l'eau,

02548X0036/P : puits de 50 mètres de profondeur situé à Rond de Belleville et exploité pour l'eau,

02548X0053/F : puits situé exploité pour l'eau.

02548X0002/PF : puits complexe d'une profondeur de 215 mètres. Avant puits en briques,

Profondeur	Formation	Lithologie	Lithologie	Stratigraphie	Altitude
			Avant-puits maçonné en briques (argile, silex et marne).		
			Marne et rognons de silex.		
29.00	Argiles à silex		Rognons de silex et sable jaune.	Paléocène à Quaternaire	146.00
34.00			Rognons de silex, sable et marne rougeâtre.		141.00
36.30			Marne blanche.		138.70
42.40			Marne blanche et silex.		132.60
45.80	Craie mameuse à Inoceramus labiatus		Marne grisâtre.	Turonien	129.20
59.50			Marne grisâtre assez ferme.		115.50
64.50			Marne argileuse assez ferme.		110.50
66.00			Argile grise très grasse.		109.00
70.80			Argile grise et plaquettes calcaires, calcaire et marne. Cénomaniens ?		104.20
78.10			Rognons de silex noirs.		96.90
			Calcaire et silex, alternant avec une marne grise.		
121.05	Cénomaniens		Calcaire gréseux grisâtre et marne grise compacte.	Cénomaniens	53.95
122.30			Marne grise compacte.		52.70
129.25			Marne grise compacte et petits bancs de calcaire gréseux.		46.75
135.70			Calcaire gréseux très dur.		39.30
141.05			Marne noirâtre compacte et calcaire.		33.95
147.87			Argile gris foncé et traces de sable verdâtre. Albin ?		27.13
158.65			Marne légèrement sableuse grise et passage calcaire.		16.35
180.50			Plaquettes d'argile et pyrite.		-5.50
183.50			Marne noire compacte.		-8.50
191.20			Marne noire et coquillages.		-16.20
196.00			Marne compacte, petits cailloux de silex et sable vert.		-21.00
198.25			Marne sableuse verte avec grains et traces de lignite.		-23.25
200.00	Albin		Argile marron et petits cailloux de silex.	-25.00	
201.50			Argile grise très compacte.	-26.50	
202.60			Argile grise très compacte.	-27.60	
207.00			Argile grise très compacte.	-32.00	
207.65			Argile grise très compacte.	-32.65	
210.00		Marne sableuse noirâtre.	-35.00		
215.00			Marne sableuse noirâtre.	-40.00	

#### Les forages

La réalisation de certains forages sur la commune a permis de définir le substratum géologique sur certaines parties du



territoire. Ces coupes géologiques viennent compléter les aspects géologiques précédemment évoqués.

Profondeur	Formation	Lithologie	Lithologie	Stratigraphie	Altitude
0.80	Colluvions de vallon		Terre végétale	Quaternaire	149.20
1.50			Argile rouge à petits rognons de silex		148.50
4.00			Argile rouge à rognons de silex		146.00
7.00			Argile couleur moutarde à rognons de silex		143.00
9.00			Argile couleur moutarde clair à rognons de silex		141.00
	Argiles à silex		Argile rougeâtre à rognons de silex	Paléogène à Quaternaire	
26.00			Argile blanchâtre et grisâtre à nombreux rognons de silex		124.00
33.00	Craie		Silex abondants	Turonien	117.00
39.00			Argile grisâtre à rognons de silex		111.00
49.00			Craie argileuse à silex		101.00
50.00			Silex blonds et craie		100.00
53.50			Craie		96.50
54.00			Craie argileuse à silex		96.00
55.00			Silex blonds très durs et craie		95.00
56.00	Silex blonds durs et craie	94.00			
57.30			Craie à silex blonds	Cénomannien	92.70
58.00			Craie très argileuse à silex noirs		92.00
70.00					00.00

Forage 02548X0037 d'une profondeur de 70 mètres, situé en bordure de la D929 entre cette route et la voie ferrée sur le flanc ouest du ravin de Carcan. Station de pompage utilisée pour l'AEP et usage domestique.

Forage 02548X0023 F au nord de Sénarmont.

Forage 02548X0042 F situé à la Caillette d'une profondeur de 53 mètres, exploité pour l'eau et l'irrigation.

Forage 02548X0045 F/AEP situé au Bois de l'Etang d'une profondeur de 70 mètres exploité à titre provisoire pour l'eau collective.

Forage 02548X0050 F situé LA BARRIERE PARCELLE ZK-63 d'une profondeur de 50 mètres exploité par l'EARL de Sénarmont pour l'irrigation.

Forage 02548X0035/F : forage de 51 mètres de profondeur situé à Rond Royal et exploité pour l'eau

Forage 02548X0046/FAEP2 : forage de 65 mètres de profondeur situé aux Bégaudes et exploité pour l'alimentation en eau potable

Profondeur	Formation	Lithologie	Lithologie	Stratigraphie	Altitude
	Argiles à silex		Argile à silex.	Paléocène à Quaternaire	
33.00					134.00
48.00	Craie mameuse à Inoceramus labiatus		Calcaire à silex.	Turonien	119.00
			Silex dans matrice calcaire.		
65.00					102.00

### 1.3.4. La gestion de l'eau

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 se fixe un objectif de gestion équilibrée de la ressource en eau et introduit la préservation des écosystèmes, la protection contre les pollutions et la restauration de la qualité au même niveau que le développement de la ressource, sa valorisation économique et sa répartition entre les usages. Pour traduire les principes de gestion équilibrée et décentralisée, elle a créé de nouveaux outils de planification : le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) à l'échelle des grands bassins hydrographiques et les SAGE à des échelles plus locales.

Ces schémas établissent une planification cohérente et territorialisée (au niveau d'un bassin) de la ressource en eau et des milieux aquatiques.

La commune de Bailleau-l'Evêque est située dans le périmètre du SDAGE de Seine-Normandie.

#### **Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands :**

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands a été adopté le 5 novembre 2015. Il fixe, pour une période de 6 ans, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantités des eaux. Le SDAGE vise l'atteinte du bon état écologique pour 62% des rivières (contre 39% actuellement) et 28% de bon état chimique pour les eaux souterraines.

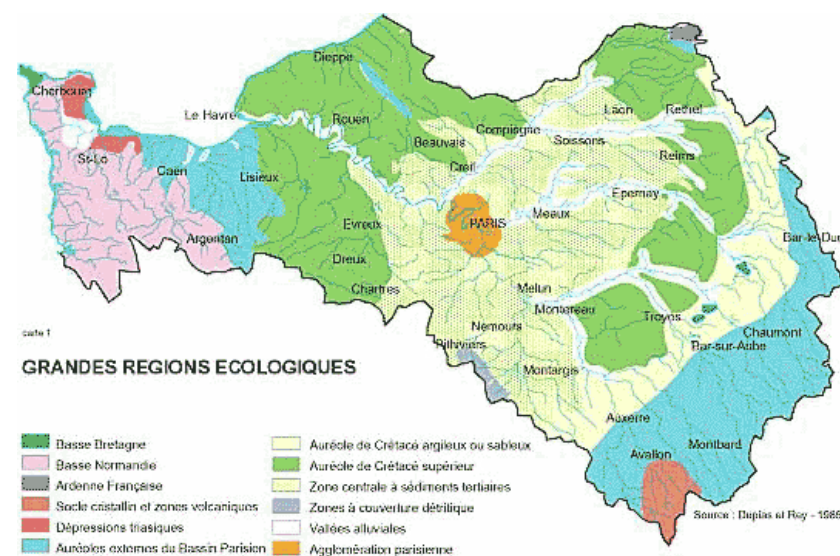
Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

- la diminution des pollutions ponctuelles ;
- la diminution des pollutions diffuses ;
- la protection de la mer et du littoral ;
- la restauration des milieux aquatiques ;

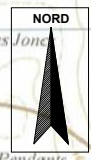
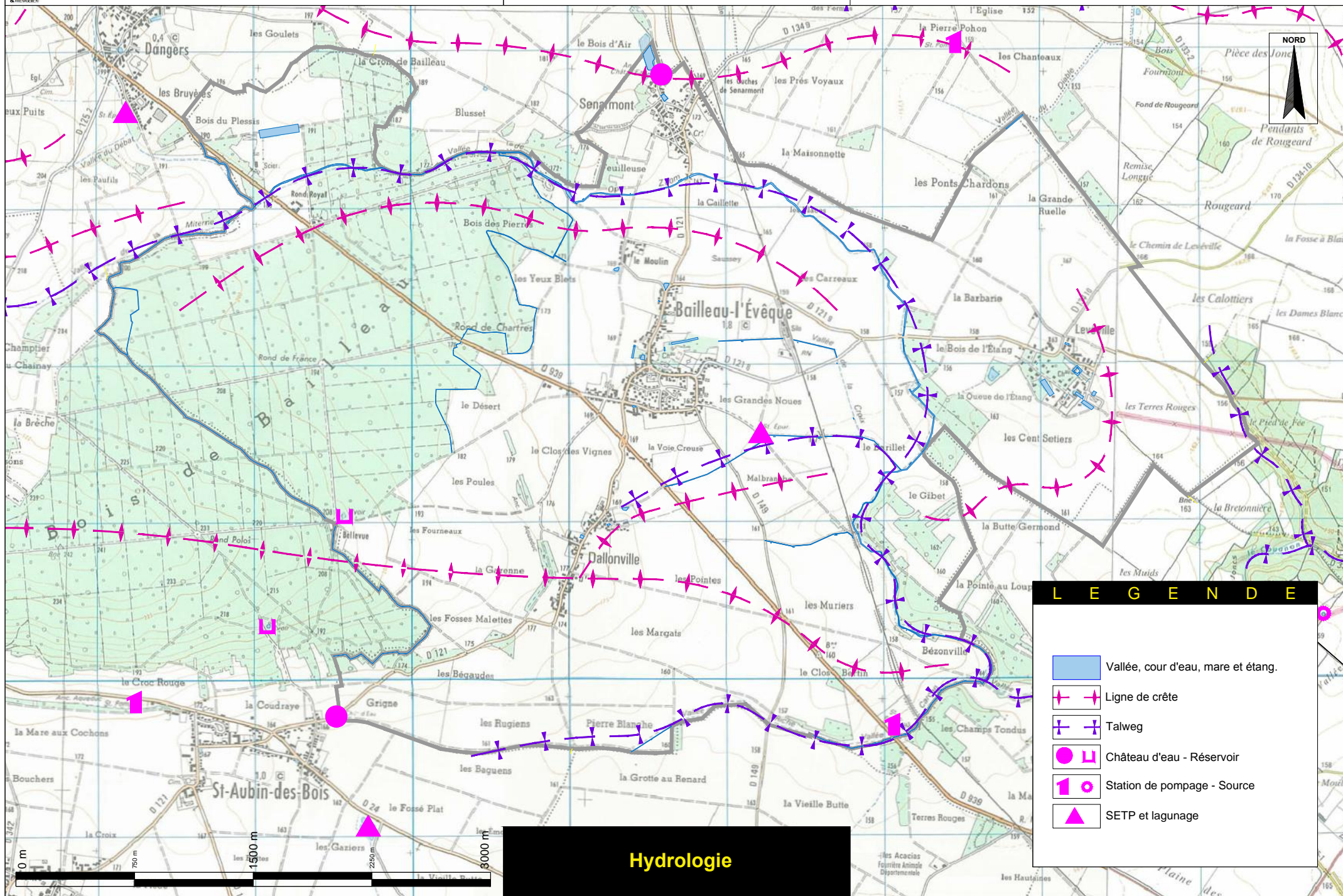
- la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
- la prévention du risque d'inondation

Les dispositions législatives confèrent au SDAGE sa portée juridique dans la mesure où les décisions administratives dans le domaine de l'eau et les documents d'urbanisme doivent être compatibles ou rendu compatibles dans un délai de trois ans avec ses orientations et dispositions.

Le SDAGE du bassin Seine Normandie prévoit d'atteindre cet état pour l'ensemble des masses d'eau à l'horizon 2027, date ultime fixée par l'Union Européenne.







**LEGENDE**

- Vallée, cour d'eau, mare et étang.
- Ligne de crête
- Talweg
- Château d'eau - Réservoir
- Station de pompage - Source
- SETP et lagunage



**Hydrologie**

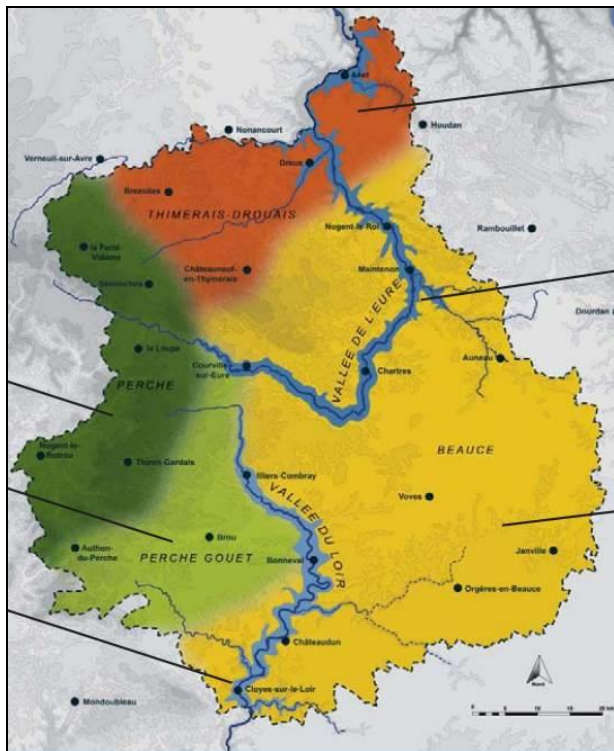


## 2. Le milieu naturel

### 2.1. Les grandes entités paysagères

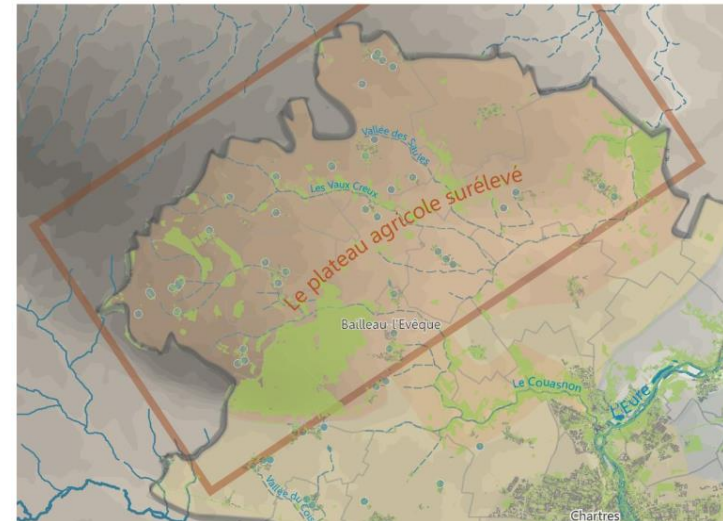
L'Eure-et-Loir se définit au travers de six entités paysagères qui sont :

- La Beauce
- Le Perche
- Le perche-Gouet
- Le Thymerais-Drouais
- La Vallée de l'Eure
- La Vallée du Loir



Le paysage est un élément constitutif de l'identité et de l'image de la commune. Il représente un capital en termes de qualité de vie et donc un atout fort pour l'attractivité résidentielle et économique du territoire.

La commune de Bailleau-l'Évêque est située sur le plateau agricole bordant la vallée de l'Eure. Elle est inscrite dans l'entité paysagère de la Beauce avec son paysage épuré à l'horizon infini, la houle de cultures et des ciels maritimes sur lesquels se découpe la moindre verticale : bosquets, clochers, mais aussi châteaux d'eau... Paysage vaste mais tout en nuances et subtilités, qui n'en est que plus fragile (extrait du guide « Les Paysages d'Eure-et-Loir » édité par le CAUE). Au-delà de la constance des grands traits communs à la Beauce, des nuances apparaissent d'un secteur à l'autre. Bailleau-l'Évêque fait partie de la sous-entité « plateau agricole surélevé : une amorce du Thymerais-Drouais ».



Cette entité paysagère occupe la partie nord-ouest du territoire. Identifiée comme appartenant à l'entité de la Beauce dans le guide des paysages d'Eure-et-Loir, elle a ici été identifiée comme

une entité se démarquant de l'entité «openfield de la Beauce», même si elle emprunte de nombreux motifs paysagers à cette dernière.

Il s'agit d'un paysage de transition entre l'openfield de la Beauce et le Thymerais-Drouais, où le relief s'élève au-dessus du reste du plateau. Le sous-sol est argileux (argile à silex). Ainsi les terrains sont relativement imperméables ce qui permet d'offrir une place plus importante à l'eau dans le plateau: on retrouve des fossés de drainage, des mares en nombre plus important. Il s'agit donc d'une Beauce plus verte, plus humide et plus ondulée. Des ondulations du relief, plus marquées que dans l'openfield de la Beauce, caractérisent cette entité. Les pentes douces exposent ouvertement une mosaïque de grandes cultures, ponctuée çà et là de petits boisements et bosquets qui viennent souligner les ondulations du relief.



Source : En Perspective

Le végétal affirme également sa présence au sein des vallons verdoyants et boisés, qui créent des lignes végétales repères dans le plateau et dans lesquels les villages se sont abrités.

Un horizon boisé vient agrémenter les vues depuis cette entité : il s'agit du Bois de Bailleau, qui encadre les perspectives sur le grand paysage.



Source : En Perspective

La présence de vestiges de l'ancien aqueduc Louis XIV, associés à des masses végétales et des dépressions humides, participe à « l'ambiance verte » de cette entité.

Les boisements et ondulations rendent moins omniprésents les éléments de repère du paysage qui sont identiques à ceux de l'entité de l'openfield de la Beauce (clochers, silos, châteaux d'eau). La Cathédrale de Chartres est toujours perceptible dans ce paysage.

Les nuances de verts rythment les paysages et sont plus présentes dans cette entité que celle du plateau de la Beauce. La forêt de Bailleau limite les horizons. Aux couleurs végétales s'ajoutent les nuances d'ocre-rouge de la brique, le caramel du silex et l'ocre-brun de la terre argileuse.



### **Le plateau agricole**

L'agriculture a façonné le paysage. Cette vocation agricole se définit notamment au travers de la lecture parcellaire du territoire communal. En effet, Bailleau-l'Evêque offre un territoire agricole sur de très grandes parcelles.



Source : En Perspective

Le plateau accueille de vastes champs de culture ouverts, sans haie, ponctués par quelques boisements épars et espaces bâtis. Il occupe l'essentiel du territoire de la commune. Les cultures

céréalières rappellent encore le paysage de la plaine de Beauce. La superficie des zones agricoles représentent environ 69% de la surface totale.

Au sein du grand paysage, la végétation revêt des formes diverses. Bois, bosquets, ripisylves, maillage bocager des vallées, boisements de coteaux, sont autant d'éléments végétaux qui ponctuent le paysage.

Cependant le plateau agricole reste globalement très peu boisé. Les bois et petits bosquets qui le ponctuent, donnent une échelle et une profondeur à cet espace ouvert. On retrouve de la végétation plus conséquente le long des vallons secs et des quelques massifs boisés (Bois de Bailleau).



Source : En Perspective

## **Le Bois de Bailleau**

A l'ouest du territoire, on trouve le Bois de Bailleau qui se compose d'une chênaie sessiflore avec des boisements de pins et des landes à éricacées (bruyères).

Cet espace arboré forme un élément de repère du paysage et structure l'espace. Il arrête parfois les vues mais peut aussi cadrer sur le lointain, ou constituer un arrière-plan aux vues sur le grand paysage.



*Vue du bois depuis « le Moulin »*

Source : En Perspective

## **Les espaces bâtis**

Le maillage des réseaux de communication, routiers et ferroviaires a des influences diverses sur le paysage.

L'urbanisation s'est opérée essentiellement dans le bourg et dans les hameaux de Sénarmont, Dallonville et Levesville.

Le bourg : constitué de fermes, d'anciens corps de ferme transformés en habitation, de maisons individuelles et d'équipements publics formant un bloc homogène. Les constructions sont en général à l'alignement. Lorsque qu'elles sont en retrait, l'alignement est assuré par des murs-bahuts qui accentuent l'aspect minéral de l'ensemble.



Source : En Perspective

L'urbanisation se prolonge au nord vers le lieudit « le Moulin ». Un lotissement de 37 parcelles a vu le jour dans le centre.



Source : En Perspective

Senarmont : situé au nord ce hameau se caractérise par la qualité de son bâti et par son fleurissement.

Dallonville : situé au sud ce hameau s'est développé le long de la départementale 121 sans cohésion entre les constructions anciennes et les pavillons contemporains.

Levesville : ce hameau accueille le château dont les façades et toitures sont inscrites à l'inventaire des monuments historiques. Un ensemble de maisons individuelles occupe une partie du parc du château.





*Maisons dans le parc du château*

Source : En Perspective

Quelques mares ponctuent le territoire.

Afin de préserver ces espaces remarquables, le Conservatoire d'espaces naturels de la région Centre-Val de Loire et le Conseil départemental de l'Eure-et-Loir mettent en œuvre depuis 2008 un plan d'action en faveur des mares communales du département. Celui-ci, basé sur l'inventaire du patrimoine naturel des communes, a pour objectif d'établir un état des lieux des mares d'Eure-et-Loir, de proposer des mesures de gestion en faveur du réseau de mares départementales et de sensibiliser le public à leur préservation.

On recense ainsi de nombreuses espèces animales et végétales, dont notamment le crapaud commun, différentes espèces de tritons (tritons alpestre, crêté et palmé, tous 3 protégés au niveau national), le canard colvert, l'étourneau sansonnet, la grenouille verte, et de nombreuses espèces de laïches et joncs.



*Mare et son lavoire dans le bourg*

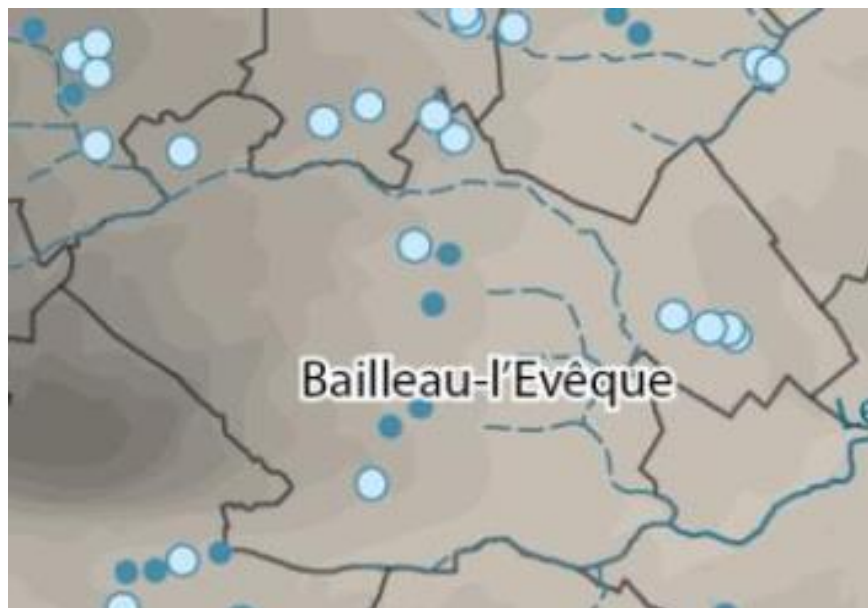


*Mares de Levesville*



*Mare du Moulin*

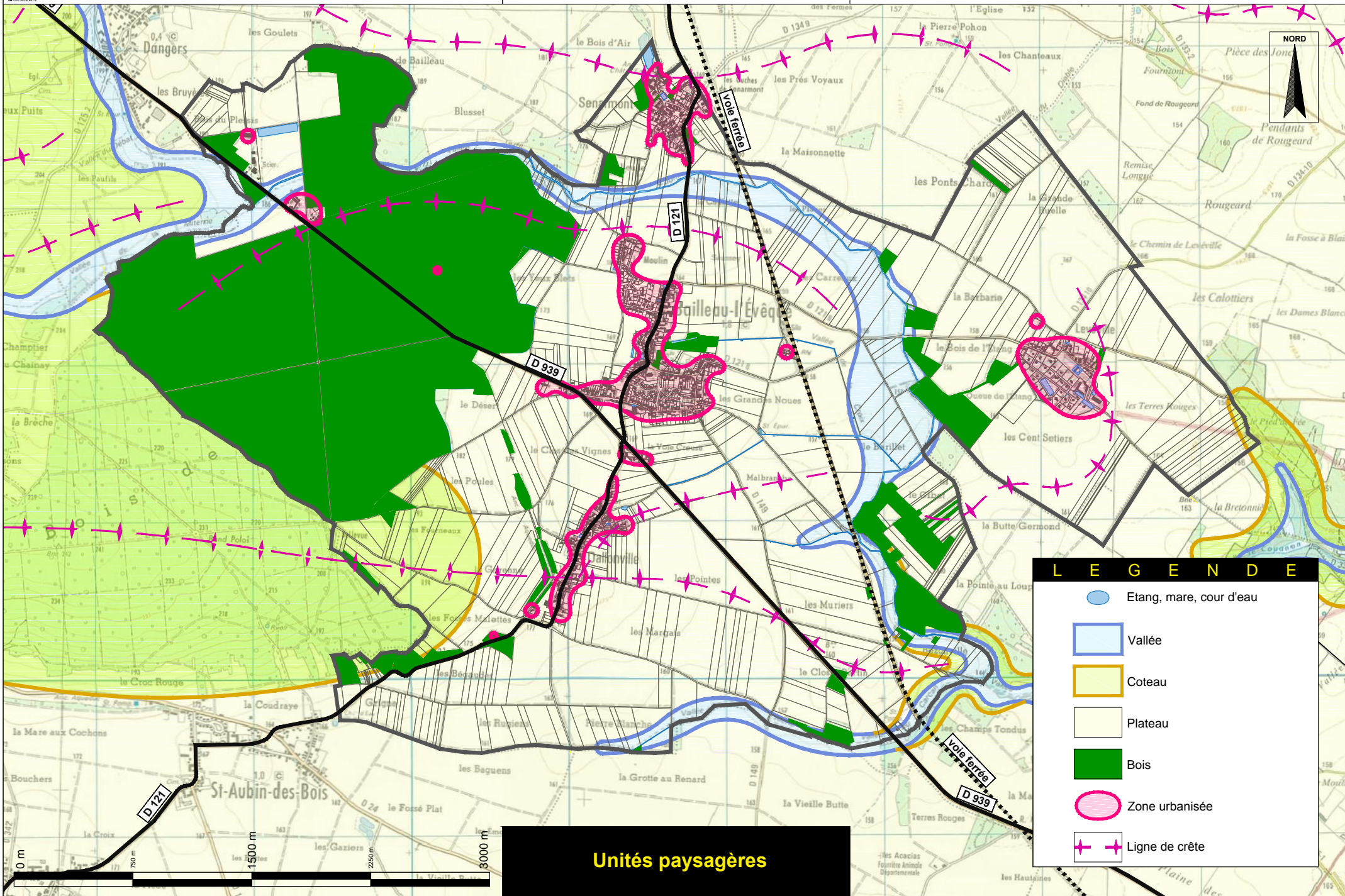
Source : En Perspective



Source fond: IGN/EVEN Conseil  
Plan vert de Chartres Métropole, diagnostic 2013.







**LEGENDE**

- Etang, mare, cour d'eau
- Vallée
- Coteau
- Plateau
- Bois
- Zone urbanisée
- Ligne de crête

Unités paysagères



## 2.2. Les outils de protection du milieu

### 2.2.1. La directive paysagère

La cathédrale Notre Dame de Chartres, classée Monument Historique sur la liste de 1862 puis inscrite en 1979 sur la liste des sites du patrimoine mondial par l'Unesco, est, au-delà d'un monument de référence représentatif de l'art gothique français et de renommée internationale, un site emblématique. La vision lointaine, à plusieurs kilomètres de la ville, de la cathédrale se détachant sur les plaines céréalières de Beauce ou sur le socle urbain de l'agglomération est unique en France et exceptionnelle.



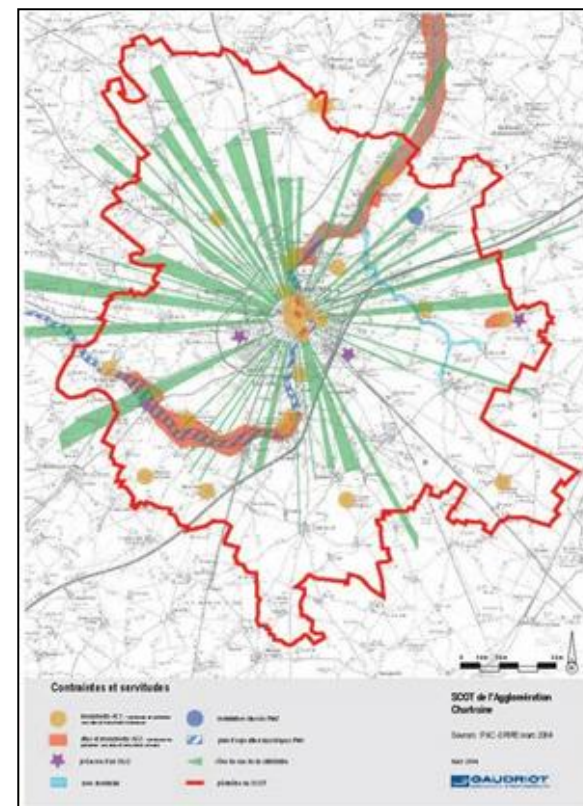
Source : En Perspective

L'État a choisi en 1997 (arrêté du Ministre de l'Environnement du 26 mai 1997) d'initier un nouvel outil réglementaire de gestion des paysages intéressant 49 communes autour de Chartres : une directive de protection et de mise en valeur des paysages destinée à préserver les vues proches et lointaines sur la cathédrale.

Les directives de protection et de mise en valeur des paysages communément appelées directives paysagères ont été instituées par la loi sur la protection et la mise en valeur des paysages n° 93.24 du 8 janvier 1993 reprise à l'article L.350-1 du Code de l'environnement, les modalités d'application de cette loi ayant été précisées par le décret n° 94-283 du 11 avril 1994 et la circulaire du 21 novembre 1994.

L'élaboration et l'instruction de ce projet de directive sont conduites sous l'autorité du Préfet du département d'Eure-et-Loir, qui s'appuie sur les services de l'État (DREAL Centre, SDAP, DDT). Ce projet est mené en concertation avec les collectivités.

La commune de Bailleau-l'Evêque se situe dans le périmètre du projet de directive de protection et de mise en valeur des paysages et de préservation des vues sur la cathédrale de Chartres. Elle se situe dans l'entité paysagère n°9 Plaine du Nord.







PRÉFECTURE D'EURE ET LOIR

**DIRECTIVE DE PROTECTION**

**ET DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES**

*PRÉSERVATION DES VUES SUR  
LA CATHÉDRALE DE CHARTRES  
Eure et Loir*

**ORIENTATIONS ET PRINCIPES  
FONDAMENTAUX DE PROTECTION  
ET DE MISE EN VALEUR**

**CARTE N°1**

LES ENTITÉS PAYSAGÈRES

Direction Régionale de l'Environnement -  
Région Centre

Direction Départementale de l'Équipement  
d'Eure et Loir

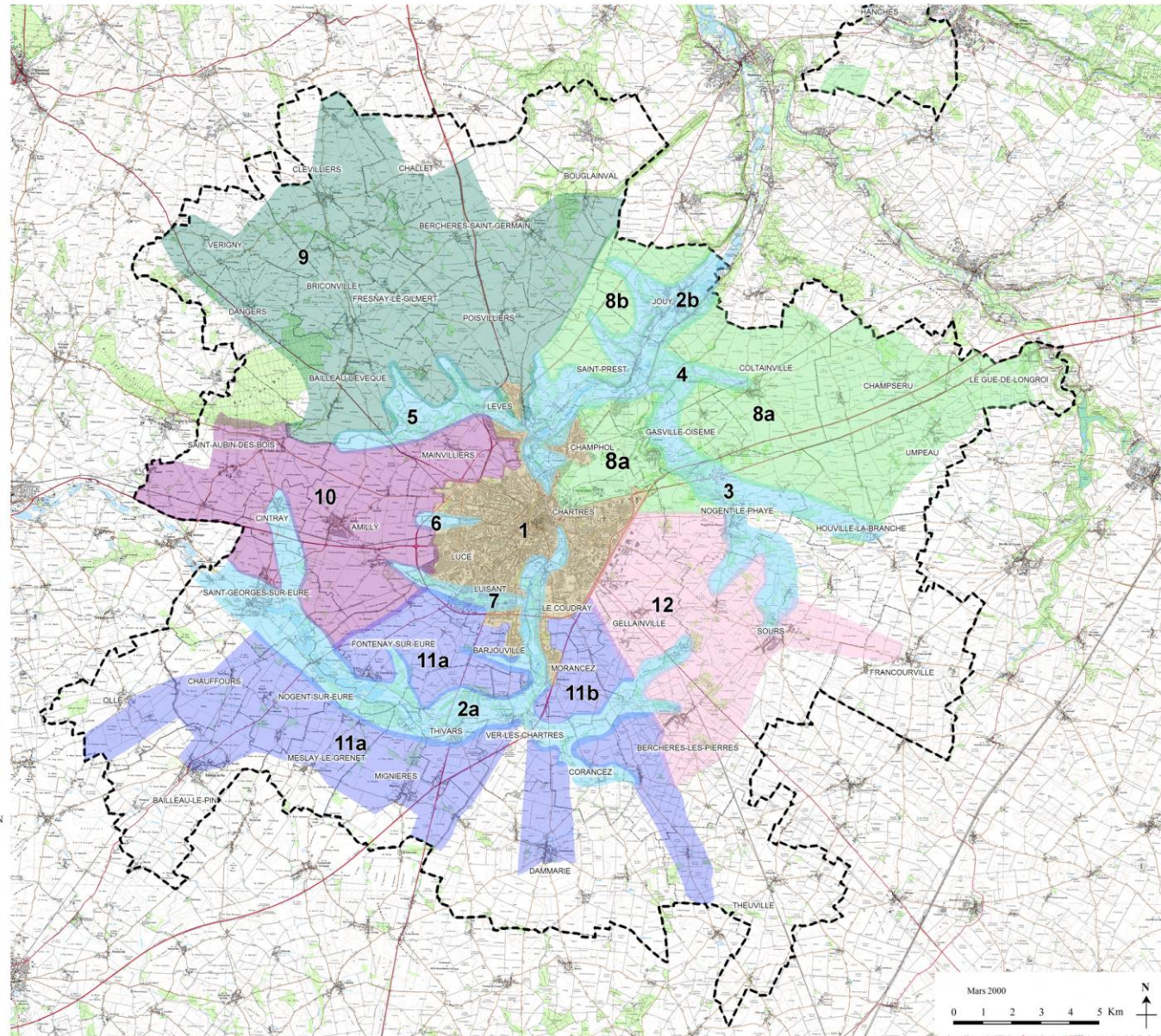
Service Départemental de l'Architecture et du  
Patrimoine d'Eure et Loir

Jean-Paul Parchon, architecte-urbaniste

- entité 1 LE NOYAU URBAIN
- entité 2 LA VALLÉE DE L'EURE
- entité 3 LA VALLÉE DE LA ROGUENETTE
- entité 4 LA GRANDE VALLÉE
- entité 5 LA VALLÉE DU TRONCHET - VALLÉE DU COINON
- entité 6 LA VALLÉE DESVAUROUX
- entité 7 LA VALLÉE DE LUISANT
- entité 8 LE PLATEAU NORD-EST
- entité 9 LA PLAINE NORD
- entité 10 LA PLAINE OUEST
- entité 11 LA PLAINE SUD
- entité 12 LA PLAINE SUD-EST

..... LIMITES DE COMMUNES

--- LIMITE DU PÉRIMÈTRE DE LA DIRECTIVE







PRÉFECTURE D'EURE ET LOIR

**DIRECTIVE DE PROTECTION**  
**ET DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES**

**PRÉSERVATION DES VUES SUR**  
**LA CATHÉDRALE DE CHARTRES**  
*Eure et Loir*

**ORIENTATIONS ET PRINCIPES**  
**FONDAMENTAUX DE PROTECTION**  
**ET DE MISE EN VALEUR**

**CARTE N°2**  
**LES PRINCIPALES STRUCTURES**  
**PAYSAGÈRES**

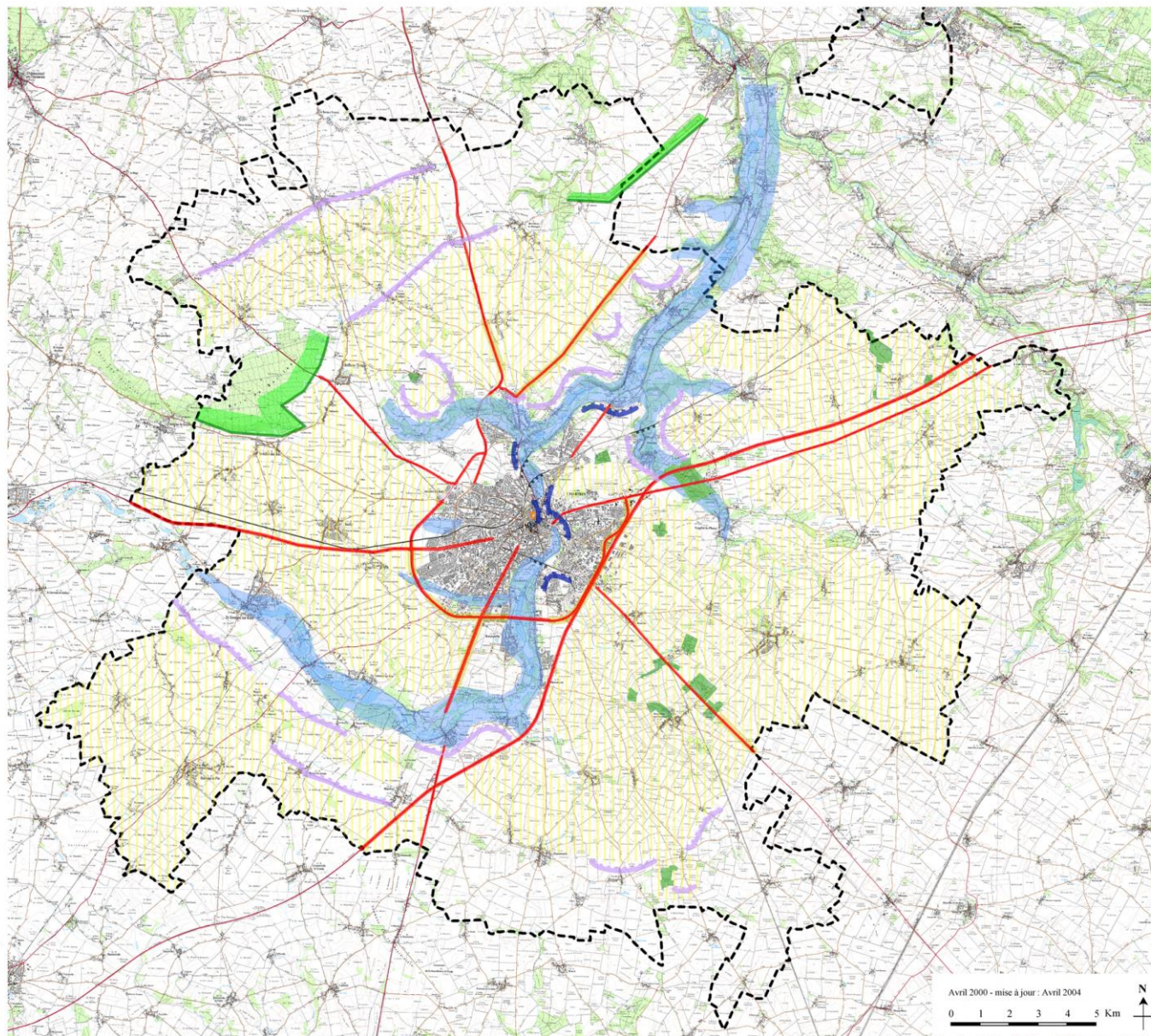
Direction Régionale de l'Environnement -  
Région Centre

Direction Départementale de l'Équipement  
d'Eure et Loir

Service Départemental de l'Architecture et du  
Patrimoine d'Eure et Loir

Jean-Paul Parchon, architecte-urbaniste

-  VALLÉE DE L'EURE, DU COINON,  
DE LA ROQUENETTE, POIFFONDS,  
RAVIN DE LA CAVÉE
-  PRINCIPAUX BOIS ISOLÉS
-  CRÊTES TRÈS REMARQUÉES
-  RUPTURE DE PENTE  
FAIBLEMENT MARQUÉE  
MAIS DE GRANDE AMPLEUR
-  ESPACES DE PLAINES
-  AUTOROUTES ET ROUTES  
AVEC OU SANS PLANTATIONS D'ALIGNEMENTS
-  LIGNE DE CHEMIN DE FER ET VIADUC
-  LISIÈRES DE BOIS MARQUANTES
-  CATHÉDRALE



Avril 2000 - mise à jour : Avril 2004  
0 1 2 3 4 5 Km



## 2.2.2. Les espèces protégées

Différents textes de loi fixent la liste des espèces protégées relevant de l'intérêt mondial, communautaire ou national. (Ressources photographiques : Inventaire National du Patrimoine Naturel).

*Directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages (modifiée par la Directive 97/62/CEE du Conseil du 27 octobre 1997, le Règlement (CE) n° 1882/2003 du Parlement et du Conseil du 29 septembre 2003 et la Directive 2006/105/CE du 20 novembre 2006)*

- Grenouille commune



*Règlement (CE) N° 338/97 (modifié par le Règlement (UE) N° 101/2012 du 6 février 2012) du Conseil du 9 décembre 1996 relatif à la protection des espèces de faune et de flore sauvages par le contrôle de leur commerce*

- Ophrys abeille



- Orchis vert, Orchis verdâtre, Platanthère à fleurs verdâtres



*Convention relative à la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel de l'Europe (Convention de Berne, signée le 19 septembre 1979)*

- Chevreuil européen



- Salamandre tachetée



- Vipère péliade



*Arrêté ministériel du 13 octobre 1989 relatif à la liste des espèces végétales sauvages pouvant faire l'objet d'une réglementation préfectorale permanente ou temporaire, modifié par les arrêtés ministériels du 5 octobre 1992 (JORF du 28 octobre 1992, p. 14960) et du 9 mars 2009 (JORF du 13 mai 2009, p. 7974)*

- Jacinthe sauvage, Jacinthe des bois, Scille penchée



- Houx



- Myrtille, Maurette



- Gui des feuillus



*Arrêté du 30 juillet 2010 interdisant sur le territoire métropolitain l'introduction dans le milieu naturel de certaines espèces d'animaux vertébrés*

- Rat musqué

*Arrêté préfectoral n° 452 du 12 mars 1991 fixant la liste des espèces végétales faisant l'objet d'une réglementation de ramassage, de récolte ou de cession à titre gratuit ou onéreux dans le département d'Eure-et-Loir*

- Jacinthe sauvage, Jacinthe des bois, Scille penchée

*Arrêté interministériel du 12 mai 1993 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Centre complétant la liste nationale*

- Polypode du chêne, Dryoptéris de Linné, Lastrée du chêne



- Isopyre faux Pigamon



- Renoncule des marais, Renoncule à feuilles de cerfeuil



### **2.2.3. La Trame verte et bleue**

#### La définition de la Trame Verte et Bleue (TVB) à travers le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Issue du Grenelle de l'environnement, la mise en œuvre de la trame verte et bleue répond à la nécessité de limiter les pertes de biodiversité. Elle a pour but de préserver et/ou restaurer les continuités écologiques, à la fois aquatiques et terrestres. En effet, ces continuités sont indispensables à l'accomplissement des cycles de reproduction de certaines espèces. Elles facilitent les échanges génétiques entre populations et accroissent les possibilités de colonisation de nouveaux territoires, notamment vers des zones d'accueil parfois plus favorables. Elles améliorent ainsi la résistance/tolérance des espèces aux adversités et favorisent en particulier leur adaptation aux changements climatiques.

La trame verte et bleue est constituée de réservoirs de biodiversité (zones les plus riches), reliés entre eux par des corridors écologiques. Elle se décompose en sous-trames correspondant à différents types de milieux (ex : sous-trame milieux forestiers, zones humides...).

Ce réseau écologique comprend plusieurs échelles emboîtées : paneuropéenne, nationale, régionale, intercommunale et communale.

A l'échelle régionale, l'article L.371-3 du Code de l'environnement prévoit l'élaboration de schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE), conjointement par l'Etat et la Région, en association avec un comité régional « trames verte et bleue » (comité TVB).

L'élaboration du SRCE est encadrée par le décret relatif à la trame verte et bleue portant adoption des orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques (à l'état de projet durant l'élaboration du document,

désormais paru le 20 janvier 2014). Ce décret comporte notamment un guide méthodologique qui précise le contenu des SRCE et les critères de cohérence nationale qu'il doit obligatoirement intégrer.

#### La prise en compte du SRCE dans le PLU

La « prise en compte » se définit en urbanisme comme « une obligation de compatibilité sous réserve de possibilité de dérogation pour des motifs déterminés » (arrêt du 28 juillet 2004 en Conseil d'Etat). Il s'agit concrètement d'intégrer les informations ou recommandations fournies par le document de cadrage (en l'occurrence le SRCE) dans les choix et décisions conditionnant la planification et l'aménagement du territoire ; si ces choix et décisions n'intègrent finalement pas ces éléments, une justification doit être apportée. La « prise en compte » constitue le niveau le plus faible d'opposabilité d'un document en matière de planification du territoire.

En matière d'urbanisme, la trame verte et bleue est prise en compte à tous les niveaux des documents d'urbanisme (Schémas de Cohérence Territoriale – SCOT -, Plans Locaux d'Urbanisme éventuellement intercommunaux – PLUi -, cartes communales).

Le SRCE définit la trame verte et bleue à l'échelle régionale. Il assure la cohérence régionale et interrégionale du réseau écologique.

La prise en compte du SRCE par les documents d'urbanisme ne se limite pas à un simple report des éléments identifiés à l'échelle régionale. Les documents d'urbanisme doivent reprendre les éléments du SRCE en les adaptant et les précisant localement. Ils le complètent par ailleurs en identifiant les continuités écologiques d'enjeu plus local ne figurant pas dans le SRCE.

Les continuités écologiques doivent être identifiées en amont de l'élaboration des documents d'urbanisme, dès l'étape du diagnostic. Les enjeux relatifs à ces continuités sur le territoire s'inscrivent au sein du projet d'aménagement et de



développement durables qui expose les principales orientations du PLU.

Les prescriptions et recommandations relatives à leur prise en compte s'inscrivent au sein des orientations d'aménagement et de programmation puis du règlement pour les PLU.

#### Les objectifs du SRCE en région Centre-Val de Loire

L'urbanisation croissante (étalement des villes, nouvelles voies de circulation...) ronge chaque année un peu plus les espaces naturels et agricoles. Le SRCE doit donc guider les élus et les décideurs en leur indiquant où sont ces zones de vie et comment les renforcer (en replantant des haies, en renaturant les rivières, en construisant des passages à faune pour leur permettre de franchir les routes et les voies ferrées...).

Plus généralement, les objectifs du SRCE adopté en décembre 2014 sont de :

- Réduire la fragmentation et la vulnérabilité des espaces naturels ;
- Identifier les espaces importants pour la biodiversité et les relier par des corridors écologiques ;
- Rétablir la fonctionnalité écologique c'est-à-dire :
  - o Faciliter les échanges génétiques entre populations,
  - o Prendre en compte la biologie des espèces migratrices,
  - o Permettre le déplacement des aires de répartition des espèces,
  - o Atteindre ou conserver le bon état écologique des eaux de surface.

#### La déclinaison du SRCE par bassins de vie

De manière à apporter des éléments concrets en termes de localisation et de contextualisation des recommandations générales établies à l'échelle régionale, le SRCE propose une déclinaison par bassins de vie (unités territoriales définies par le

Schéma Régional d'Aménagement et de Développement durable du Territoire élaboré par le Conseil Régional en 2011).

Ainsi, Bailleau-l'Evêque appartient au bassin de vie de Chartres. Ce dernier couvre une surface de 191 813 hectares dont 26 746 couverts par des réservoirs de biodiversité (soit 14%). Le linéaire total des corridors écologiques pour ce bassin de vie couvre une distance de 58 kilomètres. La définition de la trame bleue trouve son expression à travers la sous trame des cours d'eau dont le linéaire cumulé couvre une distance de 124 kilomètres (96 km de cours d'eau classés « liste 1 » et 28 km de cours d'eau classés « liste 2 »).

Le paysage écologique du bassin de vie de Chartres est caractéristique de la Beauce : vastes champs cultivés ouverts (openfields) parcourus par quelques vallées peu encaissées. Une ambiance plus bocagère et forestière se dessine vers l'ouest (abords du Perche).

Ce bassin de vie est concerné par un réservoir de biodiversité de la sous-trame des « milieux cultivés » (Beauce).

A la lecture de l'atlas du SRCE, seule la sous trame des cours d'eau (tronçons complémentaires) concerne la commune de Bailleau-l'Evêque. Ces cours d'eau occupent la vallée de la Croix, la vallée de Berg Op Zoom et la vallée Ourit localisées sur les franges Est du territoire communal.

Au niveau régional, Bailleau-l'Evêque, dans sa dimension environnementale ne fait pas état de réservoirs de biodiversités relatifs :

- au bocage et autres structures ligneuses linéaires,
- aux espaces cultivés,
- aux milieux boisés,
- aux milieux humides,
- aux milieux prairiaux,
- aux pelouses et lisières sèches sur sols calcaires,
- aux pelouses et landes sèches à humides sur sols acides.



*Parc Olivier Gault*

*Marronniers à Levesville*

Localement, la commune de Bailleau-l'Evêque présente des éléments naturels constitutifs d'une trame verte. Le Bois de Bailleau couvre à l'ouest près du quart du territoire communal. Organisé essentiellement sous la forme d'une forêt ouverte, le Bois de Bailleau présente quelques parcelles fermées de feuillus et/ou de conifères.

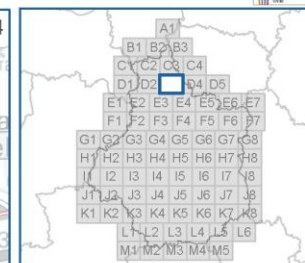
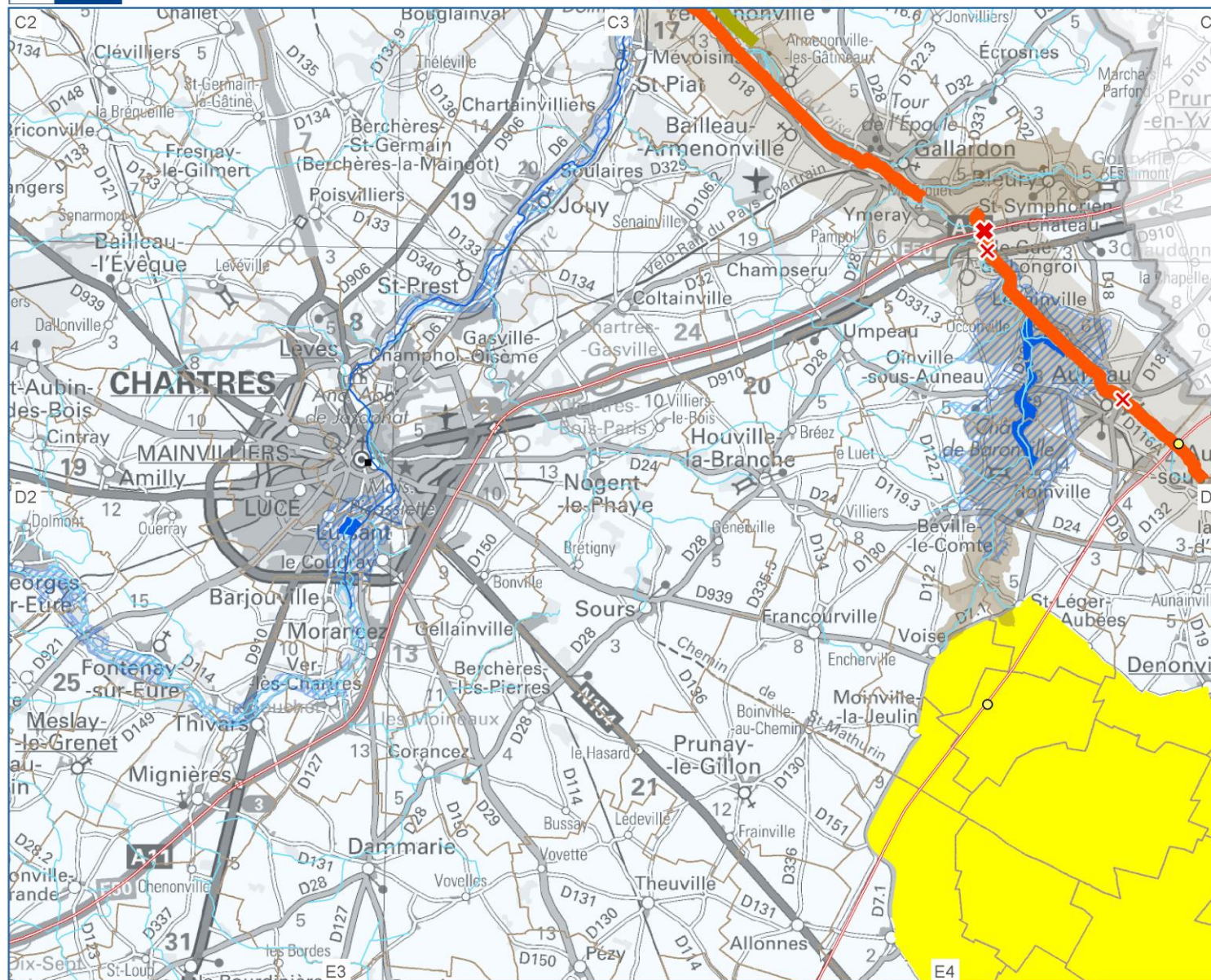
Plus épisodiquement, le long des vallées se déploient des éléments boisés.

En milieu bâti, la dimension environnementale est omniprésente : parc Olivier Gault, parc du Château de Levesville, jardins privés...



*Canal dans le parc Olivier Gault*





- Secteur d'étude (région + 15 km)
- Région Centre
- Autres régions
- Départements
- Limites communales
- Villes principales
- Autres cours d'eau
- Réservoirs de biodiversité
- Milieux humides
- Cours d'eau inscrits au SRCE
- Sous-trames terrestres
- Bocages et autres structures ligneuses linéaires
- Espaces cultivés
- Zones de corridors diffus à préciser localement**
- Milieux humides
- Sous-trames terrestres
- Corridors écologiques potentiels**
- A préserver
- A remettre en bon état
- Milieux boisés
- Pelouses et lisières sèches à humides sur sols acides
- Pelouses et lisières sèches sur sols calcaires
- Milieux prairiaux
- Milieux humides
- Corridors interrégionaux
- Eléments reconnectants**
- Niveau 1
- Niveau 2
- Intersections avec les infrastructures terrestres**
- Difficilement franchissables
- Moyennement franchissables
- Eléments fragmentants majeurs

Echelle : 1/100 000 en impression A3
   
 Sources : DREAL Centre -
   
 Conseil régional Centre -
   
 ©IGN Scan Régional®,
   
 Geofla® et BD Topo®
   

 Réalisation : Biotopie
   
 Octobre 2013



## 2.2.4. Le Plan Vert de Chartres Métropole

Chartres Métropole a réalisé en 2003 son schéma directeur du Plan Vert à l'échelle des 7 communes urbaines. Dans le cadre de ce document, des espaces naturels ont pu être préservés, des coulées vertes ont été créées. Entre 2004 et 2011, environ 12 kilomètres de cheminements piétons et cyclables en site protégé ont ainsi été créés, principalement le long de l'Eure.

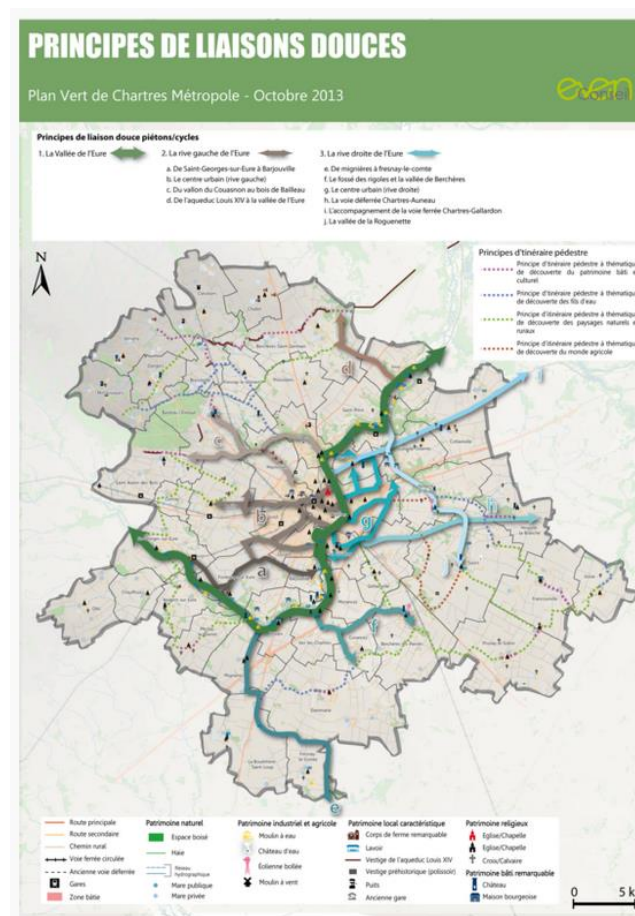
En septembre 2012 une nouvelle étude a été lancée afin d'établir un schéma directeur du plan vert à l'échelle des 47 communes. C'est ainsi que le Conseil communautaire a validé le nouveau schéma directeur du plan vert lors de sa séance du 20 janvier 2014. L'objectif est de préserver les espaces naturels du territoire, d'assurer des continuités écologiques dans l'esprit des trames vertes et bleues, de créer un maillage de circulations douces facilitant les déplacements à pied et à vélo. Ce schéma directeur doit être un document majeur du territoire qui s'inscrit dans les plans d'urbanisme de chaque commune.

Ce nouveau document a été élaboré en concertation avec les acteurs concernés du territoire, les 47 communes, le Conseil régional, le Conseil départemental, le conservatoire des espaces naturels de la région centre, Eure-et-Loir nature, la chambre d'agriculture, Hommes et territoires.

Le recensement des espaces naturels du territoire (sites Natura 2000, ZNIEFF de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> génération, espaces boisés classés, rivière, mares...) a permis de tracer les trames vertes et bleues de l'agglomération Chartraine. L'objectif étant de préserver ces espaces naturels et de les relier entre eux par des corridors écologiques. La carte des trames vertes et bleues sera intégrée au SCOT. Outre la protection des espaces naturels, le plan vert a vocation à développer les corridors écologiques et à préserver ces espaces de toute urbanisation. Le souhait est également de valoriser ces sites et si possible de les rendre accessibles au public. Le plan vert s'inscrit en cohérence avec le SRCE (Schéma

Régional de Cohérence Ecologique) et doit être pris en compte par l'ensemble des 47 communes.

Le deuxième objectif du plan vert est de développer le réseau des liaisons douces principalement sur la base des trames vertes et bleues. La coulée verte principale reste l'axe de la vallée de l'Eure, mais le souhait est de créer un maillage du territoire permettant le transport doux.





Dans la définition de la Trame Verte et Bleue et de manière complémentaire, le Schéma directeur du Plan Vert de Chartres Métropole, définit des enjeux environnementaux et écologiques sur le territoire de Bailleau-l'Evêque. Il est ainsi possible d'identifier plus précisément des continuités écologiques existantes sur la commune :

- La vallée de l'Eure à Saint-Georges-sur-Eure à la vallée de l'Eure à Jouy ;
- Le Bois de Bailleau au vallon du Couasnon ;
- Les continuités des abords des voies ferrées ;
- La « nature » dans les espaces bâtis.

### **La vallée de l'Eure et les boisements**

Le Bois de Bailleau, réservoir de biodiversité forestier du territoire de Chartres Métropole, est situé au cœur du plateau agricole. Des vallées sèches, petites dépressions sans ruisseau ou en eau temporairement, associés à des bois et bosquets et à des bandes enherbées ponctuent le plateau dans lequel il s'inscrit.

Ces linéaires de bois et de bandes enherbées permettent d'assurer des liaisons fonctionnelles entre les différents réservoirs de biodiversité situés à proximité, et notamment avec le siphon de Berchères-Saint-Germain à l'est, et la vallée de l'Eure au sud, à Saint-Georges-sur-Eure. Des boisements ponctuent également le plateau entre le siphon de Berchères-Saint-Germain et la vallée de l'Eure à Jouy.

Les boisements et bosquets sont constitués de chênes, dont le Chêne sessile est l'espèce dominante, en association avec le charme, le bouleau, le merisier. On retrouve également des châtaigniers et frênes, ainsi que des noisetiers. Ils ont un intérêt pour de nombreuses espèces faunistiques, notamment l'avifaune forestière ou encore les grands mammifères, qui trouvent dans

ces continuités écologiques des conditions favorables à leur déplacement (dispersion et/ou migration) et à l'accomplissement de leur cycle de vie.



Source : En Perspective

Le corridor écologique présente des discontinuités ponctuelles dans la présence de boisements, notamment entre le hameau de Sénarmont et le lieu-dit « Les Carreaux », où les vallées sèches sont uniquement associées à des bandes enherbées.

D'autres obstacles peuvent également être identifiés, qui induisant un fort effet de coupure. Le passage de la voie ferrée Chartres-Dreux constitue une discontinuité linéaire au corridor écologique permettant de relier le Bois de Bailleau au siphon de Berchères-Saint-Germain, même si les abords de la voie ferrée ont un intérêt ponctuellement.

De plus, la continuité écologique reliant le Bois de Bailleau à la vallée de l'Eure à Saint-Georges-sur-Eure est interrompue par le passage de la voie ferrée Chartres/Nogent-le-Rotrou.

Enfin, cette continuité écologique est également interrompue par le passage de trois routes à trafic important : la RN154, la RD906 et la RD939.

### Les continuités des abords des voies ferrées

La voie ferrée du territoire est accompagnée d'un linéaire arbustif et/ou boisé plus ou moins continu. Ces haies et boisements proviennent d'anciennes plantations installées lors de la mise en place des voies ferrées, qui se sont développées. Le linéaire de végétation est plus ou moins dense, et comporte selon les endroits une strate arbustive et/ou arborée, qui laisse place à des bandes enherbées dans les zones de discontinuité.



Source : En Perspective

On trouve des arbustes buissonnants par endroits (Bourdaie, Cornouiller mâle, Fusain d'Europe, Noisetier, Prunellier, etc.) qui constituent la strate arbustive. Ils peuvent être accompagnés d'arbustes en cépée (Alisier torminal, Cormier, Erable champêtre, etc.) et également d'arbres de haute tige (Châtaignier, Chêne pédonculé, Chêne sessile, Frêne commun, Tilleul à petites feuilles, etc.). Les secteurs enherbés sont constitués d'espèces des friches, et d'espèces prairiales à large amplitude écologique. Cette flore a notamment un intérêt pour de nombreuses espèces d'insectes (orthoptères, lépidoptères, etc.).

Chacune des strates a un rôle (production de graines ou de fruits, poste de guet ou de chant, zone de camouflage, espace de nidification...) et accueille des espèces particulières. Les arbustes buissonnants sont par exemple indispensables pour des espèces

d'oiseaux comme le Chardonneret élégant, la Fauvette grisette ou encore le Verdier d'Europe. Ces linéaires de végétation jouent le rôle de corridors écologiques au sein des espaces cultivés, mais constituent également des zones de ruptures pour les déplacements de la faune (traversée des voies ferrées).

### La « nature » dans les espaces bâtis

Contre toute attente, la ville et les villages sont des milieux propices au développement de la végétation. Les moindres fissures ou parcelles particulières sont régulièrement colonisées par une nature dite spontanée et sauvage.

Cette nature se retrouve aussi bien dans des espaces publics (parcs, espaces verts publics, terrains de sports, cimetière...) appartenant à la commune et au sein des espaces privés (jardins particuliers, cœurs d'îlots, boisements...).



Source : En Perspective

La nature en ville joue un rôle de poumon vert. En effet, les parcs et les jardins constituent des réservoirs de biodiversité isolés en milieu urbain et favorisent les espèces volantes capables de passer d'une niche à une autre. La nature en ville joue également un rôle sociologique ; les habitants viennent régulièrement s'y ressourcer et s'apaiser. Cette nature en ville s'inscrit donc au cœur du cadre de vie des habitants, il est essentiel de la préserver.

Au-delà des espaces publics et privés de la commune, la végétation peut s'installer partout et permettre de nourrir de nombreuses espèces animales. Les végétaux peuvent se développer selon les caractères du substrat sur lequel ils reposent, ils colonisent majoritairement les constructions et les espaces rocheux.

- La flore des murs : généralement calcicoles, les végétaux principaux sont quelques fougères du lierre, des lichens, des mousses, des fleurs à baies. Le sommet des murs est encore plus favorable à leur installation car l'eau s'écoule plus lentement.
- Les interstices entre les pavés et les fissures : souvent ce sont des plantes à l'appareil aérien peu développé afin d'éviter le piétinement. On retrouve le Pâturin annuel ou le Plantain et des mousses en milieu humide.
- Les lieux piétinés : ces sites sont souvent tassés, gorgés d'eau et de faible concentration en oxygène, les racines se contentent donc d'un milieu assez pauvre. Les plantes doivent aussi subir de nombreux piétinements. Les espèces principales sont la Renouée des oiseaux, le Pâturin annuel ou le Plantain corne-de-cerf.
- Les friches urbaines : dès que des espaces urbains sont laissés libres, la végétation s'y installe rapidement et constitue des friches. Ce sont souvent des espèces étrangères qui arrivent à s'installer parmi les espèces locales. Ces friches se boisent peu à peu par des arbustes spontanés comme le Sureau.
- Les voies de communication : les bordures subissent des contraintes moindres, des plantes basses et moyennes font leur apparition (trèfles, luzerne...). Plus on s'éloigne des villes, plus les bordures sont en friches, généralement fauchées sur une période précise de l'année.

- De plus, les oiseaux (moineau, pigeon...), les mammifères (hérisson, lapin...) et les insectes (abeilles, papillons...) constituent une part importante de la faune urbaine.

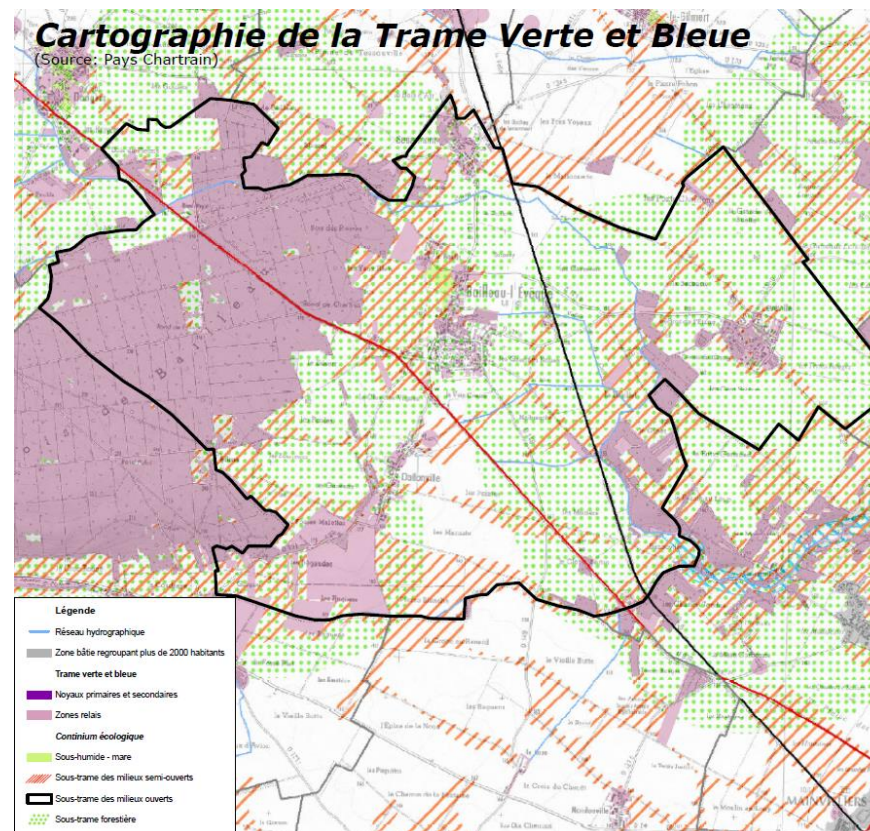
Dans le cadre de son PLU, la commune de Bailleau-l'Evêque tachera de répondre aux objectifs du Plan Vert, à savoir :

- Valoriser le réseau de mares existant dans le secteur,
- Proposer des actions en faveur de la continuité des réseaux de haies existants,
- Valoriser les vallées sèches traversant le plateau agricole,
- Prendre en compte les vues en direction de la cathédrale de Chartres,
- Permettre une découverte du patrimoine local le long des itinéraires (vestiges de l'aqueduc Louis XIV, mares, châteaux et parcs de Levesville, Vérigny et Bailleau-l'Evêque, église de Fresnay-le-Gilmert, église de Dangers, fermes remarquables, etc.),
- Valoriser les itinéraires existants et les chemins ruraux,
- Exploiter l'ancienne voie ferrée «Chartres-Dreux» (utilisée pour le fret) en accompagnement en pied de talus,
- Etudier l'opportunité de mettre à profit les propriétés foncières des collectivités au sein du secteur.

Pour Bailleau-l'Evêque, l'intérêt de la Trame Verte et Bleue se définit par son appartenance au territoire chartrain « *qui présente une diversité et une qualité de paysage importante. Selon les communes, il est possible de rencontrer des paysages agricoles, forestiers, prairiaux, des zones humides, des rivières, des pelouses et des villes et villages avec un patrimoine bâti remarquable. Au travers de la cartographie de la trame verte et bleue, la circulation de la faune et de la flore sur le territoire est*



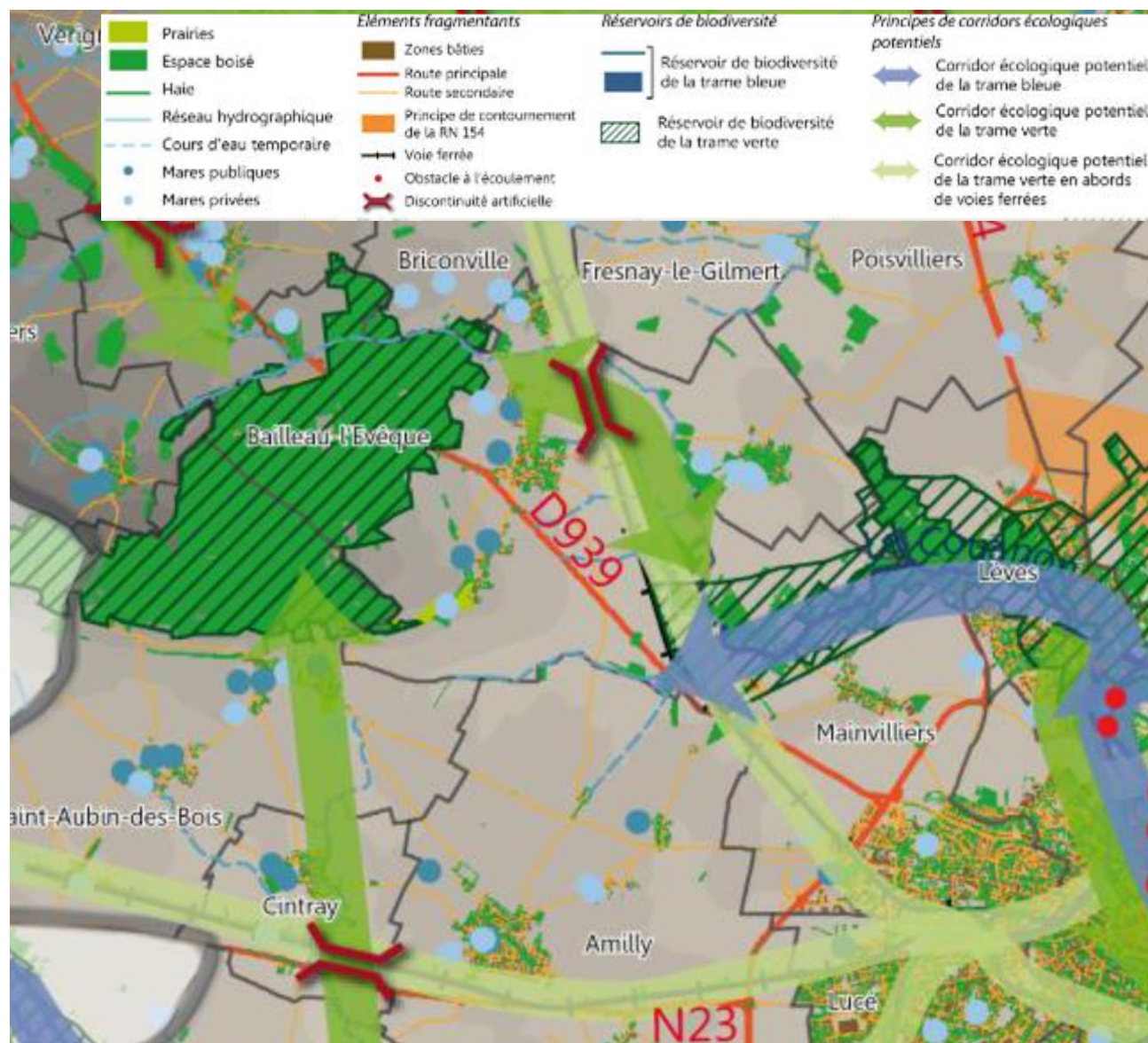
identifiée. Par la mise en œuvre des propositions d'aménagements simples et une gestion écologique des espaces, la biodiversité sera préservée et mise en valeur. La qualité de la trame verte et bleue est dépendante des choix de développement du territoire (urbanisme et équipements) et de gestion des espaces agricoles et naturels tout autant que les espaces végétalisés des villes. Ainsi elle améliore le cadre de vie des habitants par la présence de la nature à leur porte dans leur ville ou leur village et participe aussi à l'attractivité des communes. Et de manière plus globale, elle renforce l'identité paysagère du territoire ».



Source IGN Topo2011, BRGM carte géologique, Région Centre CEN 2013, DREAL 2013.



Extrait du Plan Vert de Chartres Métropole



### 3. Les formes urbaines

La composition urbaine et paysagère de Bailleau-l'Evêque peut se décomposer en différents éléments structurants du territoire.

- Les réseaux viaires et ferroviaires découpent et irriguent la commune à l'échelle du territoire et des espaces bâtis (bourg et hameaux) ;
- La structure foncière et parcellaire hiérarchise l'organisation spatiale entre les espaces agricoles et les espaces bâtis ;
- Les secteurs bâtis s'inscrivent dans une logique d'ordonnancement des deux premiers éléments cités (réseau viaire et organisation parcellaire).

Ces structures agissant à des niveaux différents viennent s'articuler à différents échelles du territoire et organisent de fait les espaces bâtis de la commune.

Il résulte de cette logique d'urbanisation plusieurs entités bâties. Les zones bâties prennent corps en respectant l'équilibre de répartition territoriale. Le bourg de Bailleau se localise au centre de la commune, Dallonville au sud, Levesville à l'est et Sénarmont au nord. A l'ouest le Bois de Bailleau a, par sa présence, limité toute forme de développement urbain.

L'analyse de l'évolution urbaine est nécessaire à la compréhension du tissu actuel de la commune de Bailleau-l'Evêque. Les cartes d'État-major (1820-1866) nous montre que le parcellaire, le bâti ainsi que le réseau viaire ont été fédérateurs dans l'évolution de la forme urbaine et l'organisation actuelle du tissu urbain.

A partir des cartes d'État-major, on constate les différentes évolutions de l'organisation urbaine du bourg et des différents hameaux.

- **Le bourg** : espace central du territoire, le bourg concentre les pouvoirs politiques (mairie), religieux (église) ainsi que les commerces (café). Au fil du temps cette position centrale s'est renforcée, notamment par l'implantation des équipements publics (salle des fêtes, terrain de sport...).

Initialement le bourg était structuré à partir d'un îlot organisé à partir des actuelles rue Basse, rue des Tilleuls, rue de la Libération. Le cœur de cet îlot n'était pas bâti et probablement exploité. Cet espace en creux a été au fil des années occupé par de nouvelles constructions (pour l'essentiel des pavillons).

Outre cet îlot central, une urbanisation plus linéaire se dégageait à partir de l'actuelle rue du bois Herbin en direction du lieudit « le Moulin ». Actuellement, le bourg et ce lieudit ne forme plus qu'une seule et unique entité bâtie, conséquence d'un développement conséquent depuis ces dernières décennies. Cette densification du tissu urbain s'est largement opérée à partir du modèle du lotissement pavillonnaire (Allées des Lauriers, des Iris, des Hortensias, rues des Blés d'Or, du Moulin...).

- **Le hameau de Senarmont** : situé en limite Nord du territoire communal, ce hameau a connu une logique d'urbanisation quelque peu différente du bourg. En effet, le hameau original est bien conservé et clairement identifiable par sa qualité du bâti, la place du végétal. Depuis les deux dernières décennies, le hameau a vu sa superficie doubler puisque les constructions de type pavillonnaire sont venues s'implanter au nord de la rue du Château d'Eau.
- **Le hameau de Dallonville** : Exception faite de quelques constructions (chemin de Theuilly), le hameau a conservé son organisation linéaire, le long de la route départementale 121. Le bâti alterne constructions anciennes et constructions récentes qui se sont

implantées suivant une logique de comblement d'espaces « en creux ».

- **Le hameau de Levesville** : au XIX<sup>e</sup> siècle, le hameau de Levesville présentait une organisation en « village-rue », avec en appui le château et son domaine. Le hameau a gagné en « épaisseur » dans la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle avec l'avènement de maisons individuelles dans le parc arboré du château.



Source : Géoportail

### 3.1. Le bâti ancien

Dans le bourg, le bâti ancien est de qualité, et regroupé dans un espace restreint. Cette concentration de constructions à partir de l'îlot formé par les rues de la Libération, des Tilleuls et de la rue Basse renforce la centralité exercée par le bourg. L'organisation du bâti prend une dimension urbaine, notamment grâce à la densité d'implantation des constructions. Outre les activités présentes (équipements publics, commerces...) les constructions à étage, la mitoyenneté et les façades principales orientées côté rue confortent cette dimension urbaine et permettent à l'espace public de se dégager naturellement au milieu de la densité des constructions.

Le bâti ancien se singularise par la présence de corps de ferme. Ces fermes, accompagnées d'autres bâtiments à vocation agricole, sont présentes dans le bourg mais aussi dans les hameaux. Initialement, ces corps de ferme se présentent comme des éléments bâtis d'importance, implantés aux points stratégiques des chemins de communication. Organisés autour d'une cour carrée, ces corps de ferme sont typiquement beaucerons et méritent, de fait, d'être préservés dans leurs composantes architecturales. En effet, ces corps de fermes sont construits généralement à partir de matériaux issus des ressources locales. Les maçonneries sont en moellons calcaires enduites à pierre vue ou en moellons appareillés, avec l'encadrement des baies en bois ou en pierre de taille, comme par exemple, la ferme située sur le hameau de Dallonville.

Plus généralement, on retrouve dans le bâti ancien des architectures correspondant à celles de la région : bâtiments de pierres, toits à deux pentes d'environ 45° avec des couvertures en ardoises ou en tuiles plates. Les clôtures sont également traditionnelles, les murs en bauge et en silex, les encadrements en brique et les portails en bois pleins.



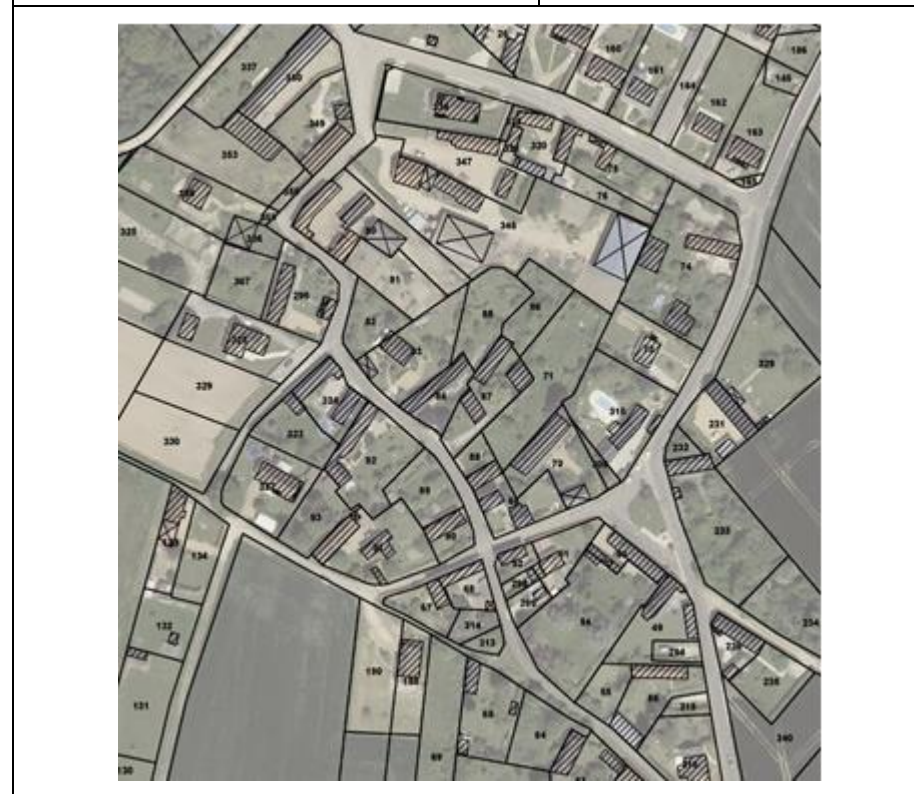
**Bâti ancien : centre-bourg** (place de l'église, rue des Tilleuls, rue du Bois Herbin)

Nombre moyen de niveau	R+1+comble
Type	Habitat individuel libre et corps de fermes
Densité de logements par hectare	15/20



**Bâti ancien : Senarmont** (rue du Château d'Eau, rue Olivier Gault)

Nombre moyen de niveau	R+1+comble
Type	Habitat individuel libre et corps de fermes
Densité de logements par hectare	15/18





### Bâti ancien : Dallonville (rue de Nonvilliers)

Nombre moyen de niveau	R+1+comble
Type	Habitat individuel libre et corps de fermes
Densité de logements par hectare	15/20



### 3.2. Le bâti récent

Le bâti récent s'est implanté dans le tissu existant, au coup par coup, dans des dents creuses ou en continuité du bourg ou des hameaux. Il a parfois été créé sous forme de lotissements.

Les constructions récentes, de type pavillonnaire, se distinguent du tissu ancien par une implantation de la maison en recul de la voirie, isolée au centre de la parcelle. Elles concernent des densités de construction relativement faibles sur des parcelles de grandes dimensions (700 à 1 500 m<sup>2</sup>) qui laissent une place importante au jardin en arrière de front bâti.

Les constructions sont alignées et séparées les unes par rapport aux autres. Les matériaux et les volumes de construction des maisons et des clôtures diffèrent totalement des matériaux traditionnels (clôtures : haies de thuyas, murs en béton préfabriqués). Ces habitats sont sans type particulier et sans rapport avec le tissu ancien. Ils répondent aux concepts de modernité et de confort, mais aussi de rapidité de mise en œuvre.

Ces pavillons présentent un seul niveau ou peuvent compter un étage ou des combles habitables.

L'architecture de ces constructions est sensiblement identique quels que soient les secteurs récemment urbanisés. Ce tissu pavillonnaire est celui communément rencontré à l'échelle départementale. Il s'organise généralement autour d'alvéoles ou de raquettes structurées à partir de la voirie (allée des Hortensias, allées des Lauriers....).

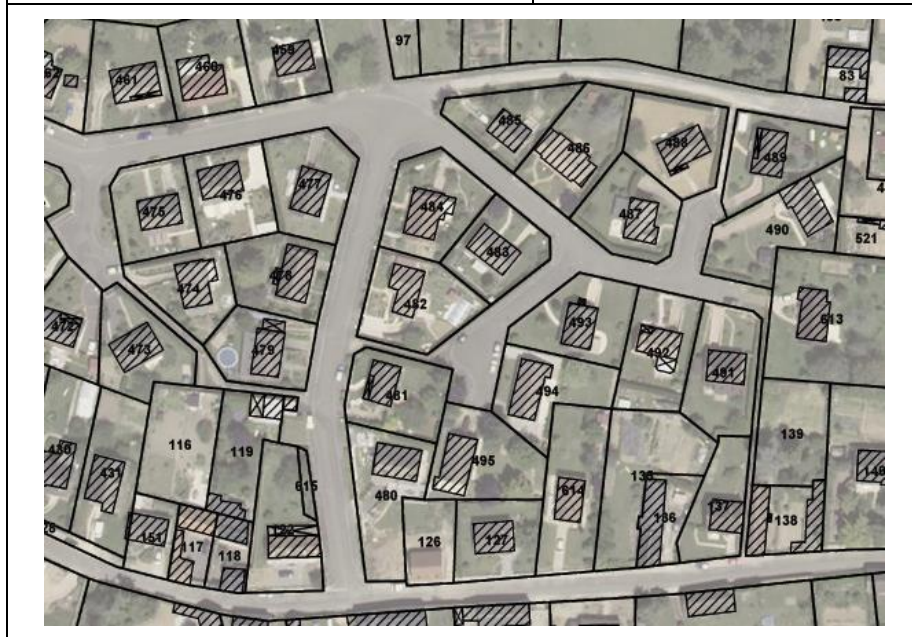
Ces ensembles sont, d'un point de vue architectural, sobres et épurés. Ils contrastent nettement avec le bâti plus ancien. En conséquence, les rapports volumétriques entre le bâti ancien et le bâti récent compliquent la lecture du paysage bâti de la commune.

Néanmoins, on retrouve peu de grands lotissements que ce soit dans le bourg ou dans les hameaux. Ainsi, l'urbanisation récente

s'est principalement effectuée dans les dents creuses en continuité de l'habitat existant.

**Bâti récent : centre bourg** (Allées des Hortensias, des Iris...)

Nombre moyen de niveau	R + comble
Type	Habitat individuel loti
Densité de logements par hectare	18/20



**Bâti récent : centre bourg – le Moulin** (rue des Blés d'Or)

Nombre moyen de niveau	R + comble
Type	Habitat individuel loti
Densité de logements par hectare	12

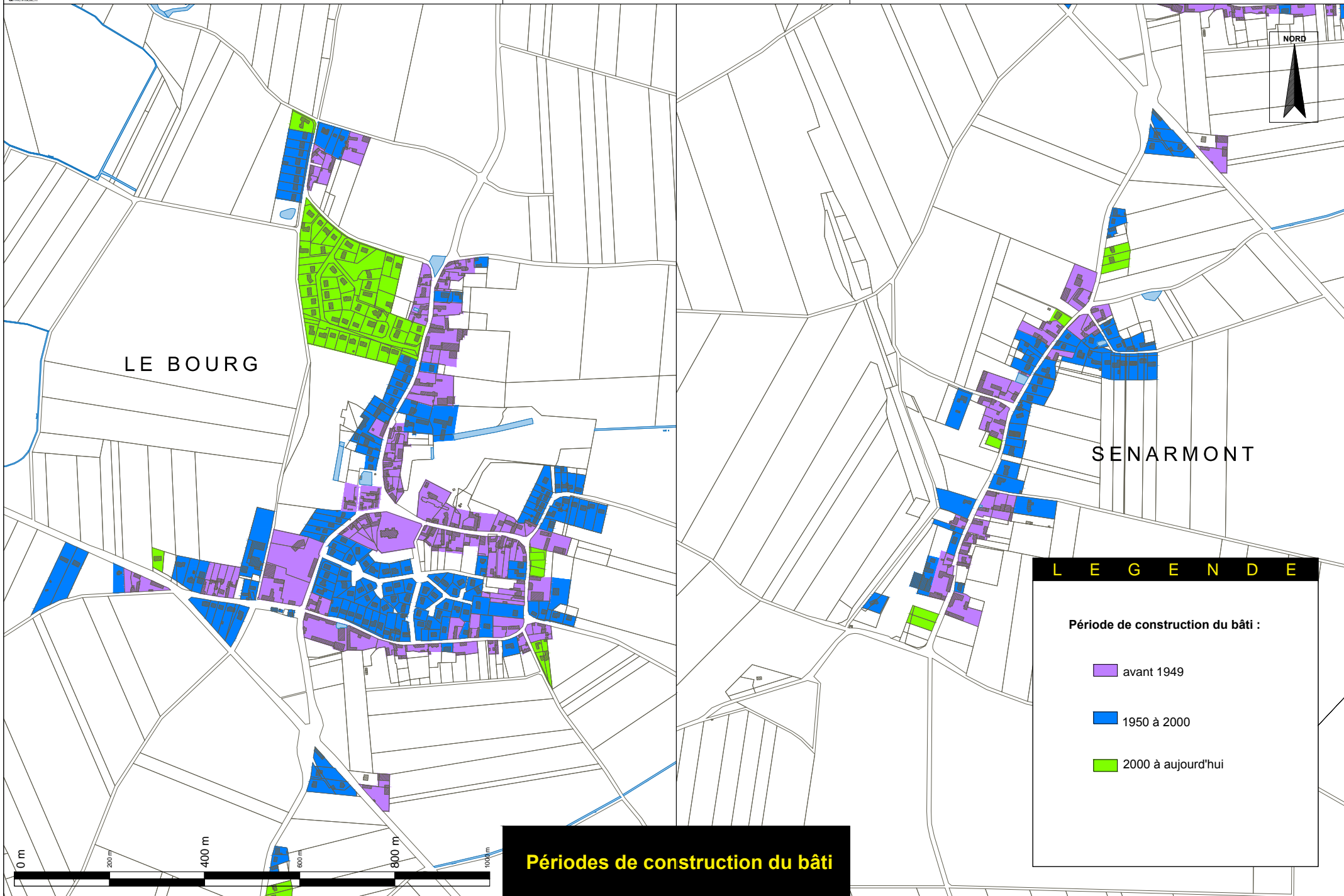


**Bâti récent : Levesville** (Château de Levesville)

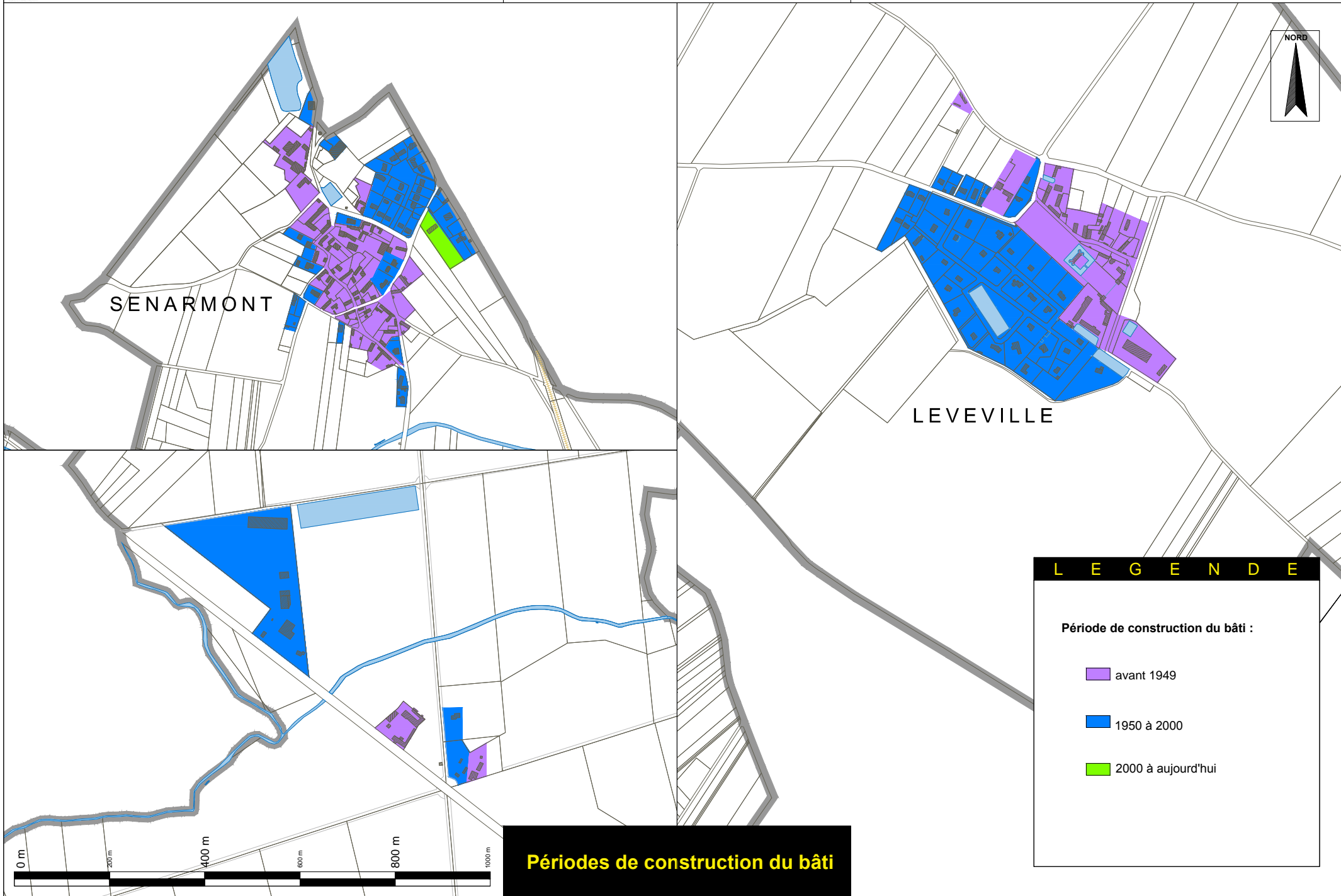
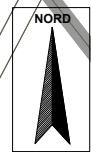
Nombre moyen de niveau	R + comble
Type	Habitat individuel loti
Densité de logements par hectare	4/5











**Exemples de constructions édifiées avant 1945 :**



Source : En Perspective



**Exemples de constructions édifiées entre 1950 et 2000 :**



Source : En Perspective



**Exemples de constructions édifiées depuis 2000 :**



Source : En Perspective



### **3.3. Les espaces mutables et la capacités de densification de l'enveloppe bâtie.**

La capacité de densification à Bailleau l'Evêque doit être appréhendée au regard de son contexte territorial où se côtoient identité rurale et caractère résidentiel relativement récent (opérations d'ensemble de type pavillonnaire).

Aussi bien dans le village que sur les hameaux, le potentiel de renouvellement urbain dépendant d'une démolition/reconstruction du bâti en place est quasi nul du fait de l'état sanitaire satisfaisant de la grande majorité des constructions existantes.

Par conséquent, les disponibilités foncières intérieures à l'espace aggloméré sont relativement rares.

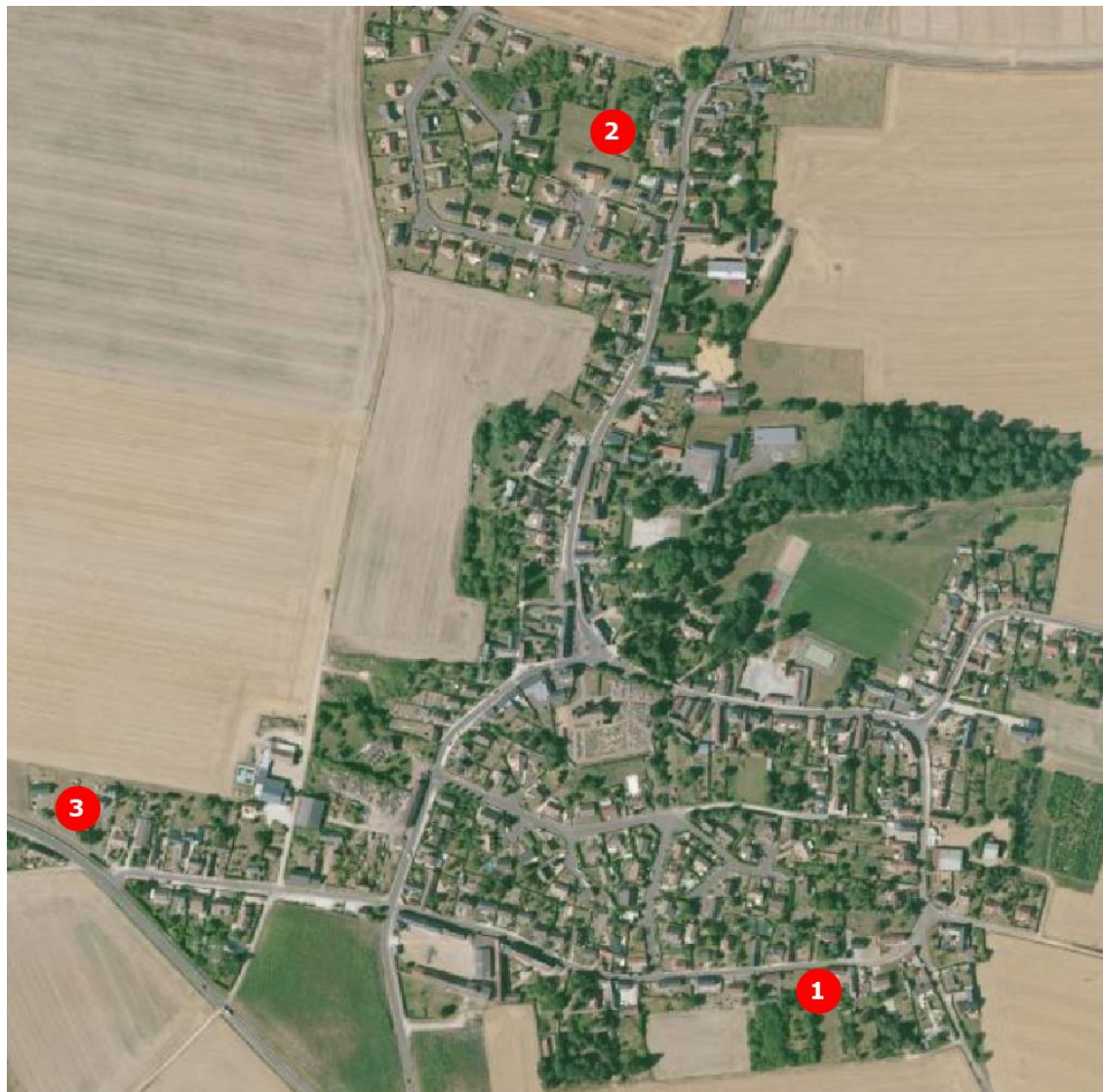
- Dans le village, la compacité des constructions, les principes d'implantation (alignement par rapport au domaine public), laissent peu de possibilités d'optimisation foncière considérant l'inaccessibilité des terrains.

Seul un terrain, situé rue Basse (aujourd'hui occupé par un potager), pourrait être considéré comme mobilisable.  
(1)

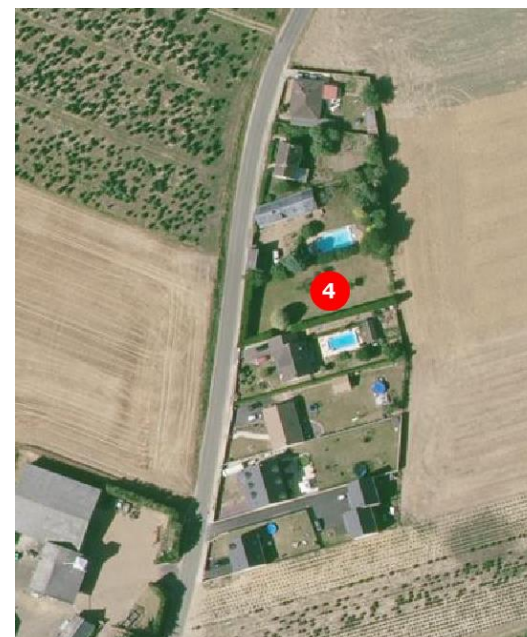
Dans les zones pavillonnaires les plus récentes, les terrains à l'entrée du lotissement des Blés d'Or (2) et un terrain rue des Tourelles pourraient compléter l'enveloppe bâtie du village (3).

- Dans les hameaux, l'occupation est relativement optimale. Seul un terrain sur Dallonville pourrait être bâti (4).

## Le village



## Dallonville



## Le patrimoine bâti et naturel

### 3.4.1. L'église Saint Etienne

L'église Sainte Etienne a été édifiée au XII<sup>e</sup> siècle. Elle comporte deux époques distinctes. La partie primitive est reconnaissable à ses petites fenêtres placées au sommet des murs comme des meurtrières de forteresse. Le reste de l'édifice a été rebâti dans la deuxième moitié du XVI<sup>e</sup> siècle, excepté la chapelle de la sainte vierge qui date de 1533. La raison de cette reconstruction est le résultat du siège de la ville de Chartres en 1568 par les Huguenots qui brûlèrent la plupart des églises de la contrée. L'église de Bailleau-l'Evêque a très certainement été de ce nombre. Longue de 32 mètres et large de 10 mètres, elle est dans son ensemble fort régulière, avec ses cinq fenêtres à l'abside, ses deux chapelles latérales, ses six fenêtres sur la nef. Toutes les fenêtres sont ornées de vitraux en médaillons ou de grisailles.



Source : En Perspective

Le retable datant de 1673 est consacré à Saint Etienne, patron de la paroisse qui domine la vierge à l'enfant et Sainte Marthe. Le tabernacle plus ouvragé formant l'essentiel de l'œuvre. La cloche nommée Denise Victoire date de 1809 et a fait l'objet d'une

restauration. A l'intérieur, on peut y observer des pierres tombales des XVI<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup> siècles.

### 3.4.2. Le château de Levesville

Edifié au XV<sup>e</sup> siècle, le château a été remanié plusieurs fois. Il comporte en particulier un corps de ferme rectangulaire et quatre tourelles d'angle. Sa façade a été restaurée. Cet édifice est classé à l'inventaire des monuments historiques depuis 1976 (servitude d'utilité publique).



Source : En Perspective

Les nouveaux maîtres de Levesville depuis juillet 1610, François III Briçonnet -conseiller du Roi- et sa femme font reconstruire le château de Levesville dans le style Louis XIII. La façade du côté cour en briques de deux couleurs est probablement leur œuvre ainsi que l'installation sur le toit de lucarnes et d'un campanile couvert d'un dôme soutenu par des colonnettes. C'est peut-être à cette même époque que le pont-levis et deux des quatre tours du château de Michel Le Vacher sont démolis. Ces deux tours sont transformées en deux pavillons flanqués chacun d'une tourelle à



créneaux en encorbellement. Une chapelle, dédiée à Marie-Magdeleine, est aussi fondée par le couple près du château car l'église de Bailleau est distante de plus de trois kilomètres.

En 1813, le domaine et le même mobilier sont revendus à Nicolas François Barthélémy, ancien inspecteur des domaines. Après sa mort de Barthélémy en 1860, les biens sont partagés entre les deux fils



Edouard et Auguste. Alexandre Dumas séjournait au château de Léville.

Les deux frères font entre 1860 et 1880 de nombreux aménagements. La couverture en grandes ardoises du château est remplacée par des ardoises plus légères. Le fronton du côté cour surmontant les trois fenêtres centrales du premier étage et les deux oculi latéraux de chaque côté du fronton sont démontés et remplacés seulement par trois grosses lucarnes en pierre. De nombreuses petites ouvertures sont aussi percées dans les tourelles côté cour. Une partie des vieux carrelages du rez-de-chaussée et des parquets de chêne est retirée et remplacée par des nouveaux. Le vestibule d'entrée est pavé de marbre avec deux incrustations devant chaque.

Le château est saccagé pendant la Seconde Guerre Mondiale. Pendant l'occupation, les Allemands y installent un poste de

commandement puis les troupes américaines s'y installent lors de la Libération. Après la Guerre, le château et les communs sont loués de 1946 à 1956 au Ministère de la Justice pour abriter des délinquants.

Un nouveau jardin est redessiné dans le reste du parc fortement diminué et ruiné depuis la création du lotissement en 1971. Certains vestiges de l'ancien parc ont été conservés et incorporés au nouveau pour faire oublier ses nouvelles limites. De nombreux charmes et ifs ont été plantés à l'arrière du château tandis que de nombreuses topiaires ont été installées dans l'avant-cour de chaque côté de l'allée centrale. Une pièce d'eau a été aménagée près de la nouvelle plantation de charmes au pied de vieux arbres.

D'autres éléments du patrimoine vernaculaire ont été identifiés comme le lavoir, une pompe à eau.



Source : En Perspective



### 3.5. Le patrimoine naturel

**Le canal de l'Eure** : plus connu sous le nom de rivière Louis XIV, le canal devait servir à l'alimentation en eau des fontaines du château de Versailles. Les travaux commencés en 1684 seront stoppés vers 1688, date à laquelle, la ligue d'Augsbourg entraîna la France dans un long conflit. Cela provoqua l'arrêt du chantier pour des raisons pécuniaires et par manque de main d'œuvre. Vauban en fut le maître d'œuvre. Des vestiges de l'aqueduc peuvent être observés à proximité de Dallonville.



Ancien « chateau d'Alonville », hameau Dallonville de Bailleau-l'Évêque, et du « Nouveau Canal de la Rivière d'Eure à Maintenon ». Lithographie de 1696 par Louis Boudan.

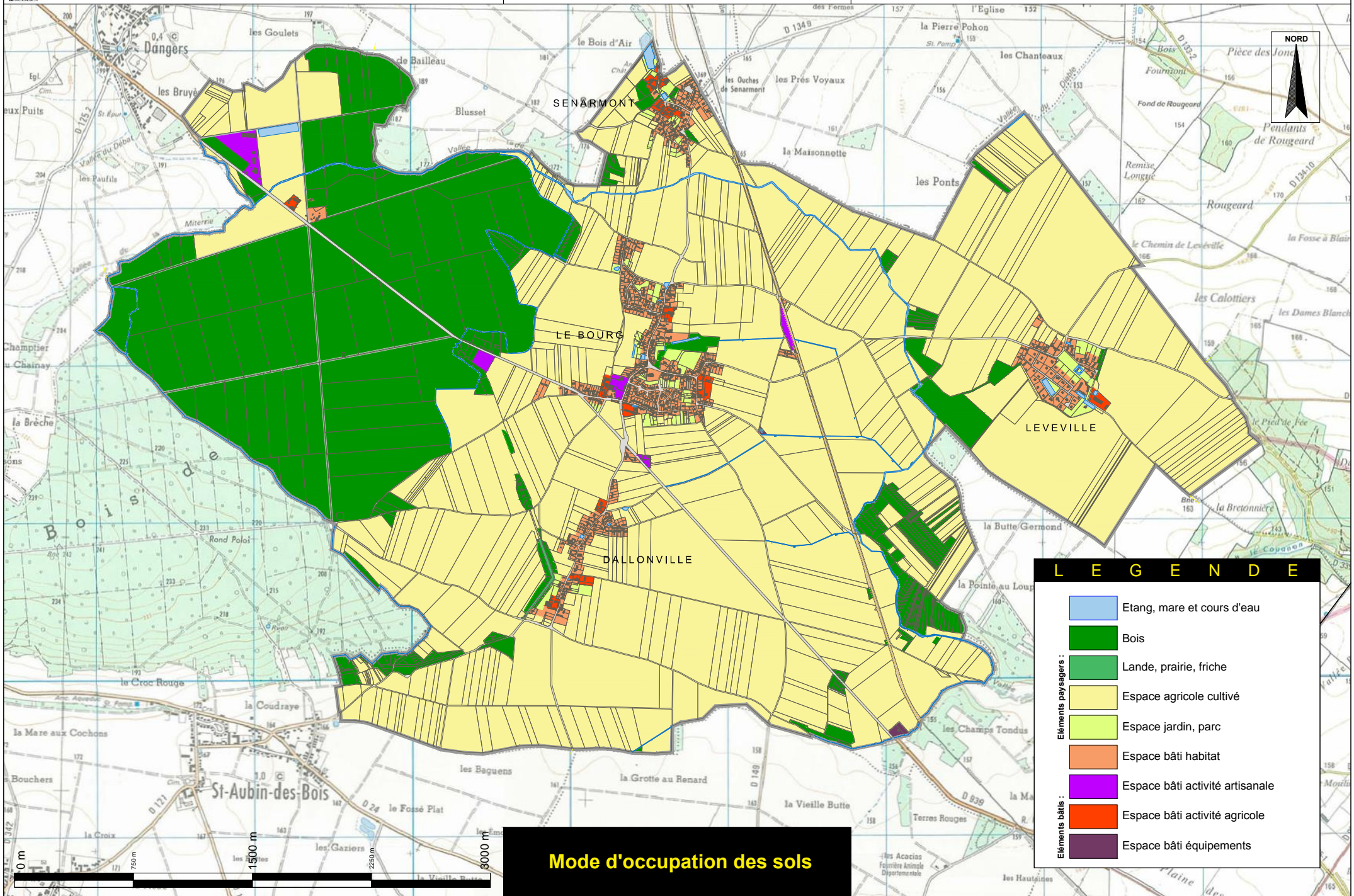
### La forêt de Bailleau l'Évêque

Elle couvre les communes de Bailleau-l'Évêque, Briconville, Dangers, Fontaine-la-Guyon, Mittainvilliers et Saint-Aubin-des-Bois et se compose de chênaies sessiliflores avec boisements de pins, landes à Ericacées.

Au-delà du patrimoine bâti, riche de son passé historique, la commune de Bailleau-l'Évêque présente quinze sites archéologiques :

- 1/ Le bourg et notamment le château
- 2/ L'ancienne voie
- 3/ L'aqueduc gallo-romain
- 4/ Dallonville : enceinte
- 5/ La Garenne : enclos
- 6/ La Vallée de la Croix – le Barillet : fossés
- 7/ Les Begaudes : fossés interrompus
- 8/ A l'ouest du bourg ; enceinte
- 9/ La Vallée de la Croix : enceintes rectangulaires
- 10/ La Vallée de la Croix : enceintes
- 11/ Leveville : enclos
- 12/ La Vallée de Berg – bois des Pierres : enceintes
- 13/ La Vallée de la Croix : enclos
- 14/ Les Cents Setiers : enceintes
- 15/ Le Clos Bertin : enclos rectangulaires

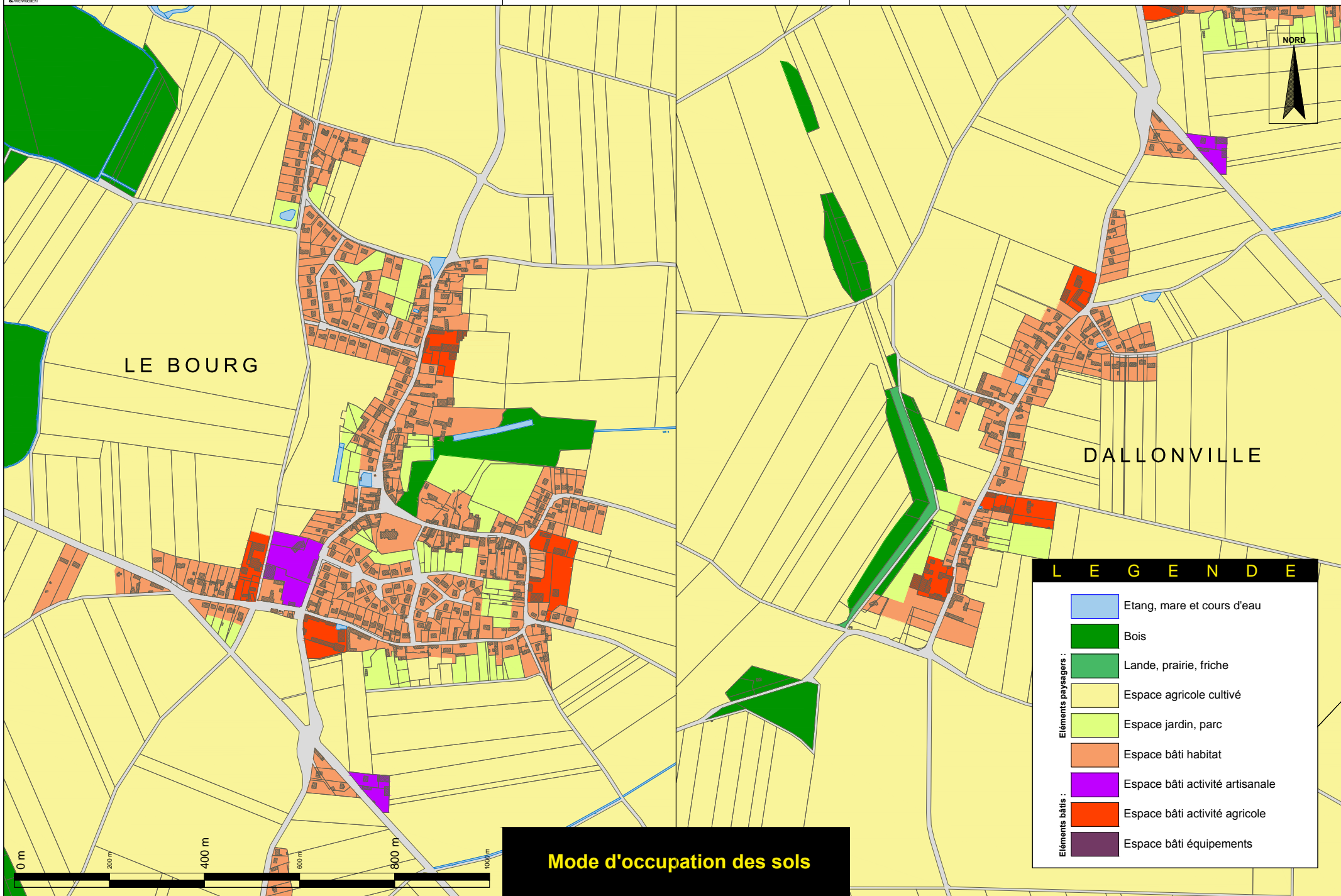




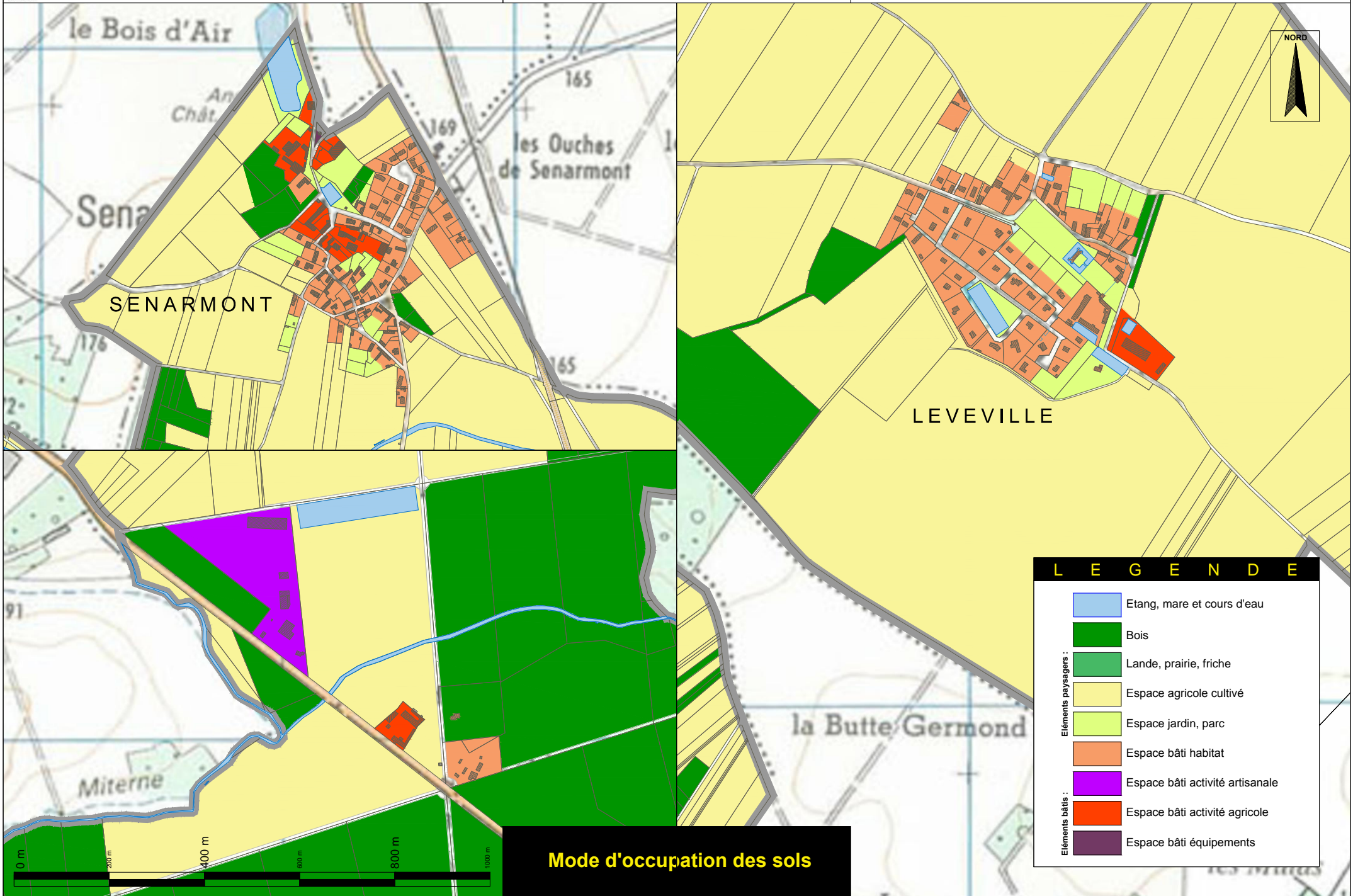
**LE G E N D E**

- |  |                                 |
|--|---------------------------------|
|  | Etang, mare et cours d'eau      |
|  | Bois                            |
|  | Lande, prairie, friche          |
|  | Espace agricole cultivé         |
|  | Espace jardin, parc             |
|  | Espace bâti habitat             |
|  | Espace bâti activité artisanale |
|  | Espace bâti activité agricole   |
|  | Espace bâti équipements         |

**Mode d'occupation des sols**



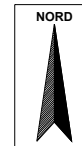




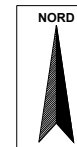
LEGENDE	
	Etang, mare et cours d'eau
	Bois
	Lande, prairie, friche
	Espace agricole cultivé
	Espace jardin, parc
	Espace bâti habitat
	Espace bâti activité artisanale
	Espace bâti activité agricole
	Espace bâti équipements

Mode d'occupation des sols



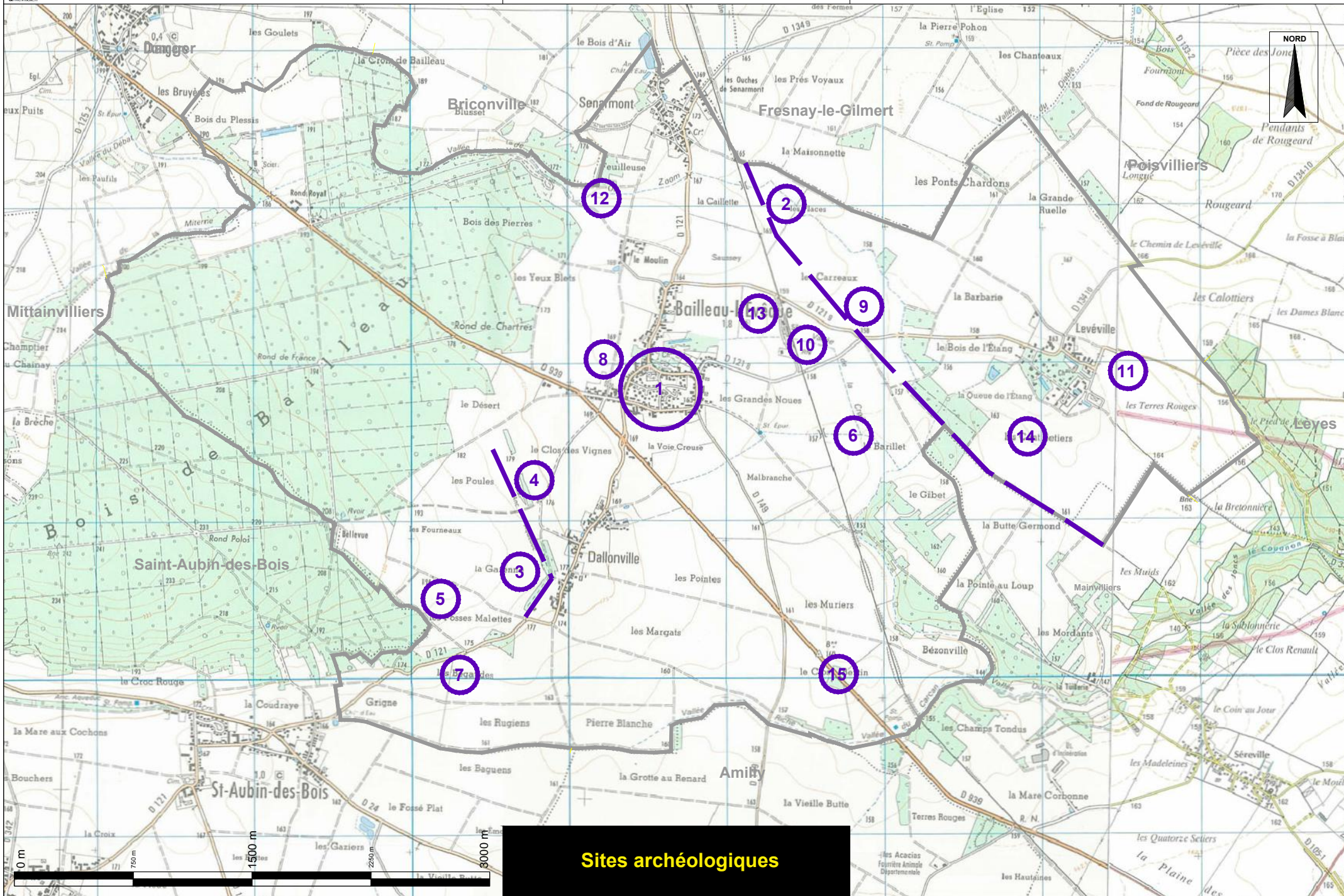


**Parcelaire**



**Répartition du bâti**





**Sites archéologiques**

## 4. Les risques et les nuisances

### 4.1. Les nuisances

#### 4.1.1. Les nuisances sonores :

Le bruit est la première nuisance citée par 80% des citoyens français. Le législateur a mis en place un dispositif réglementaire adapté pour limiter cette source de nuisances.

Les infrastructures de transports terrestres constituent généralement la première source de nuisance sonore : voies ferrées, autoroutes...

La Loi sur le bruit du 31 décembre 1992 et l'arrêté du 11 octobre 2012 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit demandent à ce que les structures soient répertoriées en fonction de leur niveau sonore et que des zones de nuisances engendrant des limites à l'aménagement soient définies autour de ces axes.

L'arrêté préfectoral 2012285-0002 définit les classements des infrastructures de transports traversant la commune de Bailleau-l'Évêque.

- Classement de niveau 3 engendrant un secteur affecté par le bruit de 100 m : RD939 – limite commune / carrefour RD121-5
- Classement de niveau 4 engendrant un secteur affecté par le bruit de 30 m : RD939 – entrée/sortie d'agglomération
- Classement de niveau 3 engendrant un secteur affecté par le bruit de 100 m : RD939 – sortie d'agglomération / limite commune

Les secteurs affectés par le bruit constituent des bandes encadrant les voies dont la largeur est comptée à partir du bord extérieur de la chaussée pour les infrastructures routières et du rail extérieur pour les infrastructures ferroviaires.

Dans cette bande affectée par le bruit, tout bâtiment à construire doit présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du Code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements et 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'urbanisme et le Code de la construction et de l'habitation.

#### 4.1.2. La pollution atmosphérique :

Les principaux polluants de l'air sont :

- Le dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>)
- Le monoxyde de carbone (CO)
- Les oxydes d'azote (NO et NO<sub>2</sub>)
- Les particules en suspension (PM<sub>10</sub> et PM<sub>2,5</sub>)
- L'ozone (O<sub>3</sub>) : ce composé contribue à l'effet de serre. Il peut favoriser également des irritations oculaires et des troubles respiratoires.

La Loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) fixe les modalités de surveillance de la qualité de l'air, de prévention et d'adoption de mesures d'urgence en cas de pollution élevée. Le décret n°2002-213 du 15 février 2002 fixe les seuils d'alerte et les valeurs limites à ne pas dépasser pour chaque polluant surveillé par les réseaux de surveillance de la qualité de l'air agréés. Chaque seuil correspond à une concentration ayant des effets limités sur la santé. Ils ont été définis à partir des recommandations de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) et d'études épidémiologiques.

L'agglomération de Chartres dispose de deux stations de mesures (Fulbert et Lucé) qui contrôlent quotidiennement la teneur de ces composés dans l'atmosphère. Il ressort de ces analyses que le polluant présent en plus grande proportion est



l'ozone, un composé issu de la transformation photochimique de polluants primaires (NO<sub>2</sub>, CO,...) sous l'effet de rayonnements ultraviolets solaires. La présence de ce composé est donc favorisée par les temps chauds et ensoleillés. Les étés 2003 et 2006 ont vu la teneur en O<sub>3</sub> de l'atmosphère dépasser régulièrement le seuil fixé par l'OMS pour la protection de la santé (plus de 40 jours où le seuil de 110 µg/m<sup>3</sup> fut dépassé pendant 8 heures) et le seuil d'information fixé par la communauté européenne (plus de 10 jours où le seuil de 180 µg/m<sup>3</sup> fut dépassé sur 1 heure).

#### **4.1.3. La pollution des sols :**

L'inventaire des sites pollués a pour objectif de recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement pour notamment conserver la mémoire de ces sites et pour fournir des informations aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

La base de données BASOL, du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie, sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif ne recense aucun site ou sol pollués sur le territoire de Bailleau-l'Evêque.

## **4.2. Les risques naturels et technologiques**

### **4.2.1. Les mouvements de terrain - aléa retrait gonflement des argiles :**

Le phénomène de retrait-gonflement concerne exclusivement les sols à dominante argileuse. Certaines argiles dites "gonflantes" changent de volume selon la teneur en eau du sol : retrait lors d'une sécheresse, gonflement en période humide. Par définition, l'aléa retrait-gonflement est la probabilité d'occurrence spatiale et temporelle des conditions nécessaires à la réalisation d'un tel phénomène.

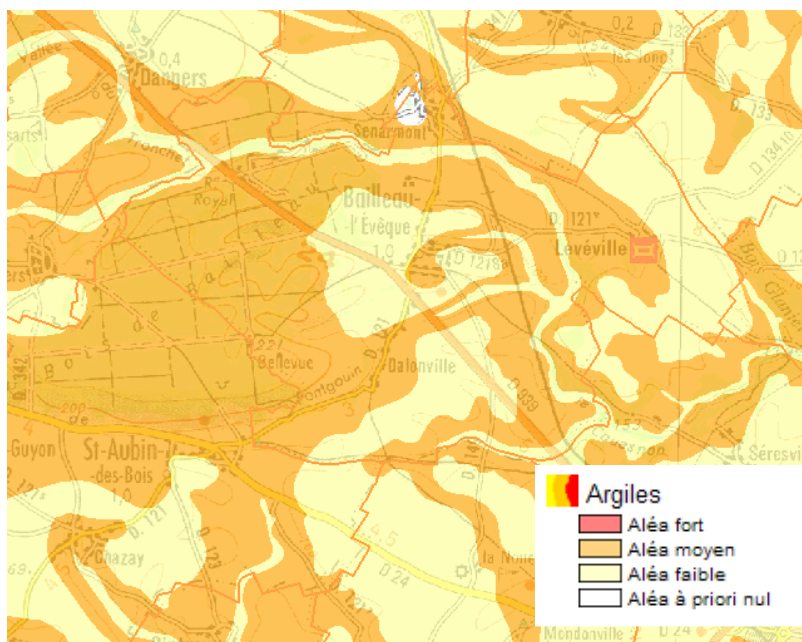
Parmi les facteurs intervenant dans la réalisation de ce phénomène, on distingue classiquement des facteurs de prédisposition et des facteurs de déclenchement :

- Les facteurs de prédisposition sont ceux dont la présence induit le phénomène de retrait-gonflement, mais ne suffit pas à elle seule à le déclencher. Ces facteurs sont fixes ou évoluent très lentement avec le temps. On distingue les facteurs internes qui sont liés à la nature du sol et des facteurs d'environnement qui caractérisent plutôt le site. Les facteurs de prédisposition permanents conditionnent en fait la répartition spatiale du phénomène. Ils permettent de caractériser la susceptibilité du milieu vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.
- Les facteurs de déclenchement sont ceux dont la présence provoque le phénomène de retrait-gonflement, mais qui n'ont d'effet significatif que s'il existe des facteurs de prédisposition préalables. La connaissance des facteurs déclenchants permet de déterminer l'occurrence du phénomène (autrement dit l'aléa et non plus seulement la susceptibilité).

Les dégâts se manifestent par des fissurations en façade, souvent obliques et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures. Les désordres se manifestent aussi

par des décollements entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses), ainsi que par une distorsion des portes et fenêtres, une dislocation des dallages et des cloisons et, parfois, la rupture de canalisations enterrées (ce qui vient aggraver les désordres car les fuites d'eau qui en résultent provoquent des gonflements localisés). Les maisons individuelles sont les principales victimes de ce phénomène.

La commune est concernée par des aléas-retrait et gonflement des argiles de faible à moyen.



Source : BRGM

La commune a connu diverses catastrophes naturelles dus à des conditions climatiques exceptionnelles :

- Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain *du 25 au 29 décembre 1999*

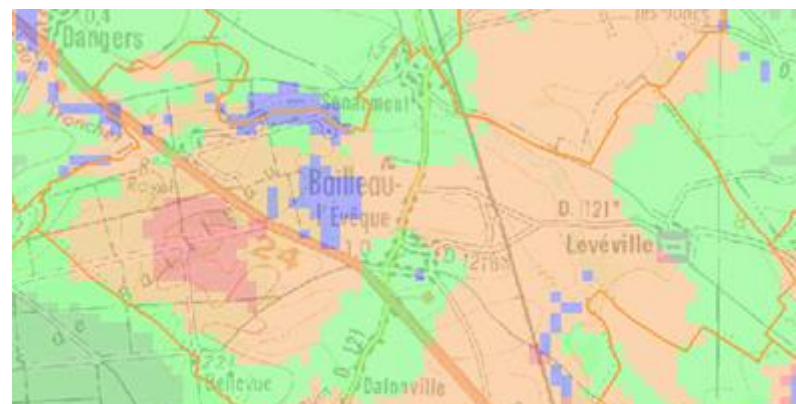
- Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse *du 1 mai 1989 au 30 septembre 1992*

#### 4.2.2. Les remontées de nappes :

Localement, il existe certains secteurs sujets aux remontées de nappes. La sensibilité des sols face au risque d'inondation varie d'une sensibilité « très faible » jusqu'à « sub-affleurante » (ensemble des stratifications du risque inondation / sédiment).

Ce type de risque est largement motivé par des conditions naturelles particulières. La nature du sol, la climatologie, la végétation, l'imperméabilisation des sols sont autant de facteurs expliquant ce phénomène.

Les conséquences revêtent plusieurs aspects : inondations de sous-sols, dommages sur les infrastructures routières et les ouvrages de génie civil, pollutions...



#### Légende sédiment

- Sensibilité très faible à inexistante
- Sensibilité très faible
- Sensibilité faible
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité forte
- Sensibilité très élevée, nappe affleurante
- Non réalisé

Source : BRGM

### 4.2.3. Le risque sismique :

Le risque sismique est consultable sur le site internet : [www.sisfrance.net](http://www.sisfrance.net).

Le BRGM n'a pas recensé d'épicentre sur le département d'Eure-et-Loir.

### 4.2.4. Le risque de tempête

Contrairement aux risques présentés précédemment, les phénomènes climatiques ne s'insèrent pas dans la politique de prévention des risques naturels majeurs.

- Les tempêtes, concernent une large partie de l'Europe, et notamment la France métropolitaine. Celles survenues les 26 et 28 décembre 1999 ont montré que l'ensemble du territoire est exposé, et pas uniquement sa façade atlantique et les côtes de la Manche, fréquemment touchées. Bien que sensiblement moins dévastatrices que les phénomènes des zones intertropicales, les tempêtes des régions tempérées peuvent être à l'origine de pertes importantes en biens et en vies humaines. Aux vents pouvant dépasser 200 km/h en rafales, peuvent notamment s'ajouter des pluies importantes, facteurs de risques pour l'homme et ses activités.

- La foudre est un phénomène très isolé qui se produit le plus souvent en été lorsque l'air est instable, c'est-à-dire chaud et humide. Il peut survenir aussi au printemps lorsqu'un air froid venant du Nord s'instabilise à la base en passant sur un océan plus tiède. La foudre survient lorsque les nuages d'orage, les « cumulonimbus », se densifient dans le ciel. Elle se caractérise par un tonnerre grondant, et s'accompagne de violentes décharges électriques de forte intensité : les éclairs.

### 4.2.5. Le risque lié aux cavités

Il n'existe aucune cavité souterraine sur la commune (source : <http://www.georisques.gouv.fr/>)

## 4.3. Les risques technologiques

### 4.3.1. Le risque industriel :

Le risque industriel consiste en l'éventualité d'un événement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les riverains, les biens et l'environnement.

Les effets d'un accident industriel peuvent être :

- thermiques s'ils sont liés à la combustion d'un produit inflammable ou à une explosion ;
- mécaniques s'ils sont liés à une surpression, résultant d'une onde de choc (déflagration ou détonation), provoquée par une explosion ;
- toxiques : ils résultent de l'inhalation d'une substance chimique toxique (chlore, ammoniac, phosgène, etc.) suite à une fuite sur une installation.

La réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) veille à limiter les risques pour le public et l'environnement.

Trois catégories d'ICPE sont définies, hiérarchisant le niveau de risque :

- les installations soumises à déclaration (risque faible) ;
- les installations soumises à autorisation (dites SEVESO seuil bas ; risque moyen) ;
- les installations soumises à autorisation et à des servitudes particulières (dites SEVESO seuil haut ; risque fort).

Sur Bailleau-l'Evêque, deux sites industriels (ou activités de services) ont été recensés ([source](#) BRGM, base de données BASIAS) :



- 1<sup>o</sup> région Militaire – Génie, Direction des travaux d'Orléans situé au lieu-dit Pont Royal (coordonnées Lambert 93 – centroïde X : 579536/Y6823174). Présence de blockhaus relatifs à l'existence (passée) d'un dépôt de munition de la première région militaire du Génie au lieu-dit « le Pont Royal » installé en 1947. Le site n'est plus en activité.
- S.C.A.E.L (Société Coopérative d'Eure-et-Loir) située au niveau du CD121 (coordonnées Lambert 93 – centroïde X : 582399/Y6822480), sur la parcelle 292 – section G.

Activités soumises à autorisation préfectorale : Activités de soutien à l'agriculture et traitement primaire des récoltes (coopérative agricole, entrepôt de produits agricoles stockage de phytosanitaires, pesticides...) et dépôt de liquides inflammables (D.L.I.).

Produits utilisés ou générés par l'activité du site : engrais et hydrocarbures de type Carburant (fuel, essence, acétylène...)

Le site est toujours en activité.

#### **4.3.2. Le transport de matières dangereuses**

Il n'existe pas réellement de risques liés au transport de matières dangereuses sur la commune. Ce risque proviendrait uniquement d'un passage potentiel de véhicules transportant des matières dangereuses.

## 5. Les ressources naturelles et leur gestion

Les énergies fossiles sont des ressources naturelles non renouvelables. Face aux enjeux que sont l'épuisement des ressources naturelles, et les émissions de CO<sub>2</sub>, les deux principales solutions techniques consistent :

- à économiser l'énergie (réduction des déplacements en voiture particulière, limitation des distances de transports, développement des transports en commun, isolation des logements, rénovation thermique des bâtiments existants ainsi que des bâtiments publics, développement des réseaux de chaleur collectifs...),
- à développer les énergies renouvelables (électricité ou chaleur : hydraulique, solaire, éolien, géothermie, biomasse).

Le cadre législatif concernant les énergies est donc en grande partie commun avec celui concernant la protection de l'air, la lutte contre l'effet de serre et le réchauffement climatique. La loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement prévoit que la France s'engage à porter la part des énergies renouvelables à au moins 23% de sa consommation d'énergie finale d'ici à 2020.

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) d'Eure-et-Loir encourage le développement d'une architecture plus environnementale intégrant des éléments d'économie d'énergie (isolation...) et de production d'énergie renouvelable, comme par exemple l'insertion de panneaux solaires. Cette intégration peut être assortie de prescriptions ou de recommandations pour favoriser leur insertion harmonieuse dans l'architecture et l'environnement du bâtiment.

### 5.1. Le potentiel éolien

L'énergie éolienne est l'utilisation de la force du vent pour faire tourner des aérogénérateurs et produire ainsi de l'électricité. Les progrès techniques récents ont entraîné un développement rapide de cette énergie.

La région Centre-Val de Loire dispose d'une grande capacité de production actuellement installée en France avec deux zones particulièrement favorables : la Beauce et la Champagne Berrichonne selon les données de l'atlas du potentiel éolien réalisé par la Région.

Cependant le rendement d'une éolienne dépend de la vitesse moyenne du vent, de l'implantation sur des lignes de crêtes où les obstacles sont limités.

Le département de l'Eure et Loir est un secteur potentiel pour l'éolien du fait de ses grands plateaux céréaliers, des vents constants et l'absence d'obstacle. En 2013, le département comptait 167 éoliennes en activité, fin 2017, on en dénombre 217 pour une puissance globale de 500 mégawatts (MW). S'ajoutent 60 éoliennes autorisées mais pas encore en service, ce qui représente 168 MW de puissance supplémentaire.

Il existe deux types d'éoliennes :

- les éoliennes dites « industrielles » d'une hauteur de 50 à 120 mètres et d'un diamètre de 4 à 6 mètres
- le petit éolien, d'une puissance de 1 à 25kW. La taille varie entre 1 à 10m en ce qui concerne les pales et 8 à 30m pour le mat. Le petit éolien est adapté à l'ensemble des besoins (entreprises, collectivités, exploitants agricoles et particuliers). Lorsqu'elle ne dépasse pas 12m de haut, son installation n'est pas soumise à la demande d'un permis de construire.

#### Le schéma éolien départemental

Ce document a vocation à réaffirmer le nécessaire équilibre à atteindre entre le développement de l'énergie éolienne au niveau

national et les contraintes locales à respecter, afin d'en assurer l'insertion la plus harmonieuse possible dans les territoires euréliens.

Le schéma éolien départemental, approuvé en 2005 et révisé en 2008, en vue d'un encadrement plus strict et d'une mise à jour des évolutions législatives, indique que l'implantation de nouvelles éoliennes doit respecter les mesures suivantes :

- une zone de sensibilité majeure où toute éolienne est proscrite pour les communes concernées par le projet de directive paysagère (protection des vues sur la cathédrale) ; ainsi que par celles faisant partie du Parc Naturel Régional du Perche ;
- une zone d'alerte constituée par un rayon de 23 kilomètres autour de la cathédrale. Un projet éolien ne pourra être autorisé dans ce secteur que si le pétitionnaire démontre qu'il n'y a nulle part une situation de co-visibilité avec la cathédrale ;
- le respect d'un rayon de 500 mètres autour des monuments et sites inscrits ou classés et l'absence de co-visibilité préjudiciable pour les monuments ;
- éviter le phénomène de saturation.

## 5.2. Le potentiel solaire

L'énergie solaire est l'utilisation de la lumière solaire pour produire de l'électricité ou de la chaleur grâce à des cellules photovoltaïques ou des capteurs thermiques.

Le soleil est une énergie abondante, gratuite, locale et non polluante. Le département d'Eure-et-Loir a bénéficié d'environ 1 800 heures d'ensoleillement par an ces dix dernières années, selon Météo-France (données 2001-2010). Peu marqué de novembre à février, l'ensoleillement se développe de mars à octobre avec un maximum pendant les mois de juin, juillet et août.

On distingue donc :

- L'énergie solaire thermique : l'énergie solaire est transformée en chaleur à partir de capteurs thermiques. Un dispositif de stockage de la chaleur permet ensuite de restituer la chaleur nécessaire pour une partie des besoins d'eau chaude sanitaire et de chauffage d'un bâtiment ;
- L'énergie solaire photovoltaïque : l'énergie solaire est transformée en courant électrique grâce à des cellules photovoltaïques et permettent une alimentation en électricité du bâtiment ;
- Le solaire passif : cette technique permet de bénéficier au mieux du rayonnement solaire. Celle-ci suppose une réflexion lors de la conception d'un bâtiment : orientation plein sud de façades vitrées et petites ouvertures sur la façade nord, isolation extérieure pour bénéficier de l'inertie thermique des murs et planchers... Il s'agit d'une architecture bioclimatique : les bâtiments sont économes en énergie puisque leur construction se fait en fonction du lieu, du climat et des usages.

Le gisement solaire de la Région Centre-Val de Loire identifié par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) est de 1220 à 1350 kWh/m<sup>2</sup>/an en Île-de-France soit seulement 20% de moins que dans le sud de la France, ce qui est suffisant pour envisager l'installation de dispositifs type panneaux solaires photovoltaïques et/ou thermiques.

La Région Centre-Val de Loire représentait en 2007 environ 12% de la puissance photovoltaïque installée en France.

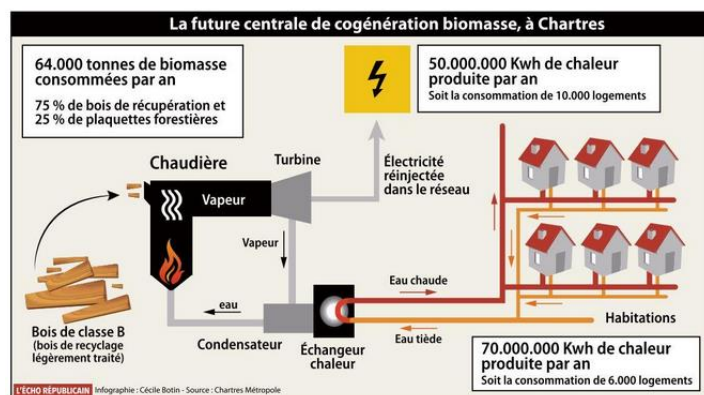
## 5.3. Le bois Energie et la biomasse

Les professionnels du combustible bois énergie se sont réunis autour du Conseil régional, de l'ADEME et d'Arbocentre pour signer la « Charte Energie Bois Région Centre » le 7 janvier 2009. Cette charte a pour objectif de faire la promotion d'un combustible bois énergie de qualité facilitant la mise en place de nouvelles chaufferies bois à alimentation automatique.

Le bois est la principale source d'énergie renouvelable dans la région Centre-Val de Loire. Selon Arbocentre, la région a un important potentiel de développement avec une croissance d'environ 5 millions de m<sup>3</sup> de bois par an. Dans ce total, 2 millions de m<sup>3</sup> sont coupés chaque année et employés pour la construction, la transformation industrielle et le chauffage. Par conséquent, la ressource disponible est de 3 millions de m<sup>3</sup> chaque année. Il est par ailleurs nécessaire d'ajouter les déchets de bois des industries qui représentent 200 000 tonnes de bois directement utilisable.

La région Centre-Val de Loire a également un potentiel important de développement de l'utilisation de la paille pour le chauffage individuel et collectif. Selon la Chambre Régionale de l'Agriculture, le potentiel de la paille représente environ 40% de la ressource. Le reste doit être utilisé pour contribuer à la valorisation des sols. Le potentiel est évalué à 265 000 tonnes de paille, permettant une économie annuelle d'environ 170 ktep.

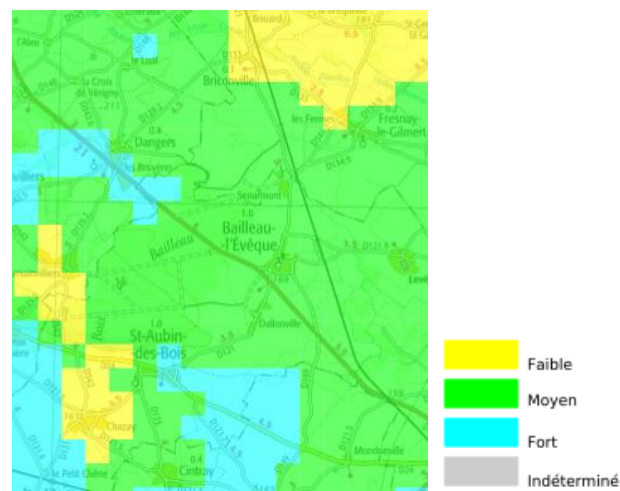
Sur le territoire de Chartres Métropole, une centrale de cogénération biomasse est en cours de construction. Cette installation permettra d'alimenter près de 17 000 foyers en électricité et de chauffer l'équivalent de 6 000 logements.



Source : l'Echo Républicain.

## 5.4. La géothermie

L'objectif de 23% d'énergies renouvelables en 2020 (Grenelle II) implique une multiplication par 6 de la production de chaleur à partir de la géothermie entre 2006 et 2020. Le potentiel de la géothermie est important en région Centre-val de Loire et ce particulièrement pour les solutions sur aquifères superficiels. On distingue 3 types de filières : pompes à chaleur individuelles, pompes à chaleur dans le collectif et réseaux de chaleur. La commune de Bailleau-l'Evêque semble disposer d'un potentiel fort en matière de géothermie du fait de sa structure géologique (craie séro-turonienne).



Source : [www.geothermie-perspectives.fr](http://www.geothermie-perspectives.fr)

## 5.5. La valorisation énergétique des déchets

L'usine Orisane située au hameau de Seresville, usine de valorisation énergétique des déchets par incinération produit 5 630 tep/an soit environ 2% de l'énergie consommée sur le territoire.



Cette structure traite **110.000 tonnes** de déchets chaque année. Permet de produire **56.000 MWh/an** d'électricité produite, dont la majeure partie est vendue à Synelva (ex-Régie électrique du Pays chartrain), soit l'équivalent d'environ 36.000 foyers, hors entreprises.

Potentiel géothermique de la commune (source : <http://www.geothermie-perspectives.fr>)



Caractéristiques géothermiques du meilleur aquifère (CEN)



Les prescriptions générales applicables aux activités géothermiques de minime importance sont spécifiées par l'arrêté du 25 juin 2015. Cet arrêté présente les conditions de mise en œuvre de ce type de géothermie (règles d'implantation...)

***CHAPITRE 4 :  
L'ANALYSE ET  
L'EXPRESSION DES  
ENJEUX***

## 1. Population et habitat

- Depuis 1968, la croissance démographique est soutenue avec des pics de croissance sur les périodes 1982/1990 et 1999-2014.
- La croissance démographique est largement entretenue par le solde migratoire.
- La part des 45-59 ans est la classe d'âge la plus représentée. De fait, dans les années à venir, la commune va connaître un vieillissement de sa population.
- La structure des ménages connaît des phénomènes de décohabitation à l'image des tendances nationales (dessalement des ménages).
- La croissance du parc de logements revêt une dynamique plus continue. Entre 1968 et 2014, le parc de logements est passé de 227 à 482 unités.
- La part des résidences secondaire est en constante diminution depuis 1968.
- La vacance est éminemment technique reflétant une certaine tension sur le marché immobilier.

<b>Atouts et potentialités</b>	<b>Faiblesses et contraintes</b>
- Une situation territoriale stratégique au regard de l'agglomération chartraine	- Un vieillissement à venir qu'il conviendra d'anticiper
- Un niveau d'équipements important qui est en mesure de satisfaire une population plus nombreuse	- Des objectifs de croissances encadrés par le Schéma de Cohérence Territoriale de Chartres Métropole
	- Une faible vacance révélatrice d'une tension sur le parc de logements
	- Une production de logements récents relativement monotypée (de grande taille et individuel).
<b>Besoins et enjeux</b>	
⇒ Identifier et quantifier les besoins dans le domaine du logement afin de fixer des objectifs en matière de construction et de réhabilitation.	
⇒ Juxtaposer l'offre foncière destinée au logement avec les besoins de constructions préalablement identifiés.	
⇒ Renforcer la mixité sociale par la réalisation de logements sociaux. Dans un contexte de croissance démographique, donc de l'accroissement du parc de logement, cela implique un effort particulier de construction de logements sociaux locatifs. Cet enjeu permettra de consolider la cohésion sociale à l'échelle locale.	
⇒ Anticiper et territorialiser les actions de restructuration et de revalorisation du centre-bourg.	
⇒ Optimiser la mise en cohérence des futures zones habitables en fonction des modes de transports existants ou à développer.	
⇒ Elargir le panel de logements (du ménage composé d'une personne à la cellule familiale plus nombreuse).	

## 2. Activités

Dans l'aire d'influence du bassin d'emplois de l'agglomération chartraine, le tissu économique de Bailleau-l'Évêque est vivace. Principalement orienté vers l'agriculture, le tissu économique est aussi structuré autour d'activités commerciales et artisanales qui sont des supports au développement local.

Atouts et potentialités	Faiblesses et contraintes
- Une vocation agricole largement affirmée par la présence d'openfields	- La proximité du bassin d'emploi de l'agglomération chartraine qui mobilise les ressources et limite le développement local
- La présence de commerces de proximité	- Un taux d'emploi relativement faible (1 emploi pour 4 actifs)
	- Un recours massif à la voiture dans les déplacements domicile - travail
	- Des friches artisanales et agricoles non valorisées
Besoins et enjeux	
⇒ Favoriser le maintien et le développement des sièges d'exploitation agricole.	
⇒ Conforter le développement local par la mise en place des conditions nécessaires au maintien de commerces et services de proximité.	
⇒ Améliorer l'intégration paysagère de certaines constructions existantes et à venir à usage d'activités.	
⇒ Permettre une adaptation de l'offre d'emploi aux actifs résidents sur la commune.	

## 3. Organisation urbaine

Du fait de sa localisation sur les terres fertiles de Beauce, Bailleau-l'Évêque s'est développé jusqu'au XX<sup>e</sup> siècle en adoptant une gestion économe de la ressource agricole.

Depuis l'après-guerre, le développement urbain s'est davantage opéré par des opérations groupées d'habitat pavillonnaire sur le bourg, mais aussi sur les hameaux (Senarmont et Levesville). Quelques extensions ponctuelles et plus diffuses sont venues compléter la trame bâtie.

Atouts et potentialités	Faiblesses et contraintes
- Le bourg et les hameaux (Senarmont, Dallonville et Levesville) présentent un bâti ancien de qualité	- Dans le bourg, l'occupation urbaine est assez optimale et n'offre guère de possibilité de densification
- Le bourg de Bailleau-l'Évêque est dense et bien organisé	- L'éclatement des espaces bâtis sur l'ensemble de la commune peut amener une gestion territoriale complexe
- Dans le bourg, le tissu urbain offre des opportunités de reconversion	- Le traitement paysager, notamment en entrée de bourg, n'est pas des plus efficaces
- Des équipements et infrastructures qui organisent l'espace urbain et qui confèrent une réelle dynamique à la commune	- Une organisation viaire dont le faible maillage entraîne des saturations sur les axes principaux
- L'offre de stationnement	- Une faible desserte en transports en commun qui induit une faible utilisation des habitants



<b>Besoins et enjeux</b>
⇒ Analyser à la parcelle les disponibilités foncières existantes ou à venir à l'échelle du territoire.
⇒ Favoriser l'occupation des espaces « en creux » dans le tissu bâti d'aujourd'hui. En effet, il ne faut pas sous-estimer la capacité des zones déjà urbanisées existantes pour satisfaire une partie des besoins de la construction. La densification de certains secteurs doit être un objectif à atteindre sans pour autant mettre en péril la qualité des constructions les plus anciennes.
⇒ Prévoir des actions foncières susceptibles d'être réalisées dans le tissu bâti existant pour favoriser le renouvellement urbain et pour diversifier la structure du parc de logement existant.
⇒ Planifier un phasage des zones à urbaniser, par la mise en place d'un échéancier prévisionnel.
⇒ Gérer de manière économe l'espace en continuité avec l'habitat existant, dans le respect des principes de développement durable : limiter l'étalement urbain, protéger les terres agricoles et la biodiversité, limiter les coûts de viabilisation des terrains urbanisables, densifier certains secteurs.
⇒ Investir dans la qualité des aménagements et des équipements publics pour garantir le maintien de la qualité de vie.
⇒ Identifier les besoins actuels de déplacements, notamment des déplacements de proximité
⇒ Gérer les déplacements et plus particulièrement les liaisons entre le centre-bourg et les quartiers résidentiels, ainsi que le bourg avec les hameaux et les écarts (liaisons vertes et circulations doux, stationnement paysager...).
⇒ Equilibrer l'offre de transports en commun sur le territoire et améliorer l'accès aux pôles de transports en commun pour proposer une alternative à la voiture.
⇒ Réduire les déplacements domicile / travail par la mise en

place des conditions nécessaires à un développement local (commerces et services de proximité, autoriser les activités artisanales sous réserve de compatibilité dans les secteurs résidentiels...).
⇒ Mutualiser les déplacements vers les pôles d'emplois de l'agglomération chartraine (covoiturage).

## 4. Environnement et paysage

Outre les espaces bâtis, le paysage de Bailleau-l'Evêque se déploie à partir du plateau agricole et du Bois de Bailleau. Ces entités paysagères témoignent de la diversité du patrimoine naturel de la commune.

Les franges Est et Sud sont occupées par l'espace agricole à partir duquel se singularisent les perspectives lointaines sur la silhouette de l'agglomération chartraine et de la cathédrale ND de Chartres.

A l'ouest, le Bois de Bailleau constitue une réserve de biodiversité importante et offre à la commune des espaces naturels et paysagers de première qualité à proximité des espaces de vie.

Malgré une croissance soutenue durant les dernières décennies, Bailleau-l'Evêque a su jusqu'à présent se développer sans porter atteinte à son environnement et son cadre de vie.

Atouts et potentialités	Faiblesses et contraintes
- Des secteurs naturels à forte valeur paysagère (Bois de Bailleau)	- Des entrées de ville et de hameaux dont le traitement paysager est relativement sommaire
- Une nature « en ville » omniprésente (parc O. Gault)	- Une consommation importante des espaces naturels et agricoles durant cette dernière décennie
- Un réseau de mares encore bien conservé	- Un réseau de circulations douces peu développé
Besoins et enjeux	
⇒ Prendre en compte les problématiques relatives au développement durable sur l'ensemble du territoire et ce de manière transversale (habitat, foncier, déplacements...).	
⇒ Considérer la question de l'impact climatique pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et ce de manière transversale (habitat, foncier, déplacements...).	
⇒ Identifier les ressources écologiques devant être protégées dans le cadre de l'identification de la Trame Verte et Bleue.	
⇒ Préserver la ressource en eau et sa qualité.	
⇒ Requalifier les entrées de ville.	
⇒ Poursuivre les politiques de mise en valeur des espaces naturels situés dans les zones bâties.	

## 5. Le bilan critique du Plan d'Occupation des Sols

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de Bailleau-l'Evêque a été approuvé en 2000.

En 2000, l'observation du nombre de logements commencés depuis 1976 avait permis de formuler deux hypothèses :

- Hypothèse basse :

Sur la base de la moyenne annuelle de logements commencés depuis 1976, soit 6,5 logements par an, il est possible d'envisager la création d'environ 65 logements sur les dix ans. Sur la base de 3 occupants par logement, la population nouvelle serait de 195 habitants, et la population totale atteindrait 1100 habitants environ.

Dans les vingt ans, la population nouvelle serait de 390 habitants pour une population totale de 1300 habitants environ.

- Hypothèse haute :

Sur la base de la moyenne des six plus grands nombres de logements commencés à Bailleau-l'Evêque depuis 1976 (en 1978-1980-1981-1982-1983 et 1993), soit 13,1 logements par an, il peut être envisagé la création d'environ 130 logements dans les dix ans. La population nouvelle serait de 390 habitants pour une population totale de 1300 habitants environ.

Dans les vingt ans, la population nouvelle serait de 780 habitants pour une population totale de 1700 habitants environ.

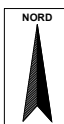
Au regard du plan de zonage adopté, de la densité attendue (11 logements à l'hectare), le nombre de terrains disponibles en zones 1NA (10 ha) était suffisant pour accueillir le nombre de logements résultant de l'hypothèse basse. Les zones 1NA et les espaces urbanisables au sein des zones urbaines (U) pouvaient

quant à eux satisfaire les besoins en logements définis dans l'hypothèse basse à vingt ans ou haute à dix ans.

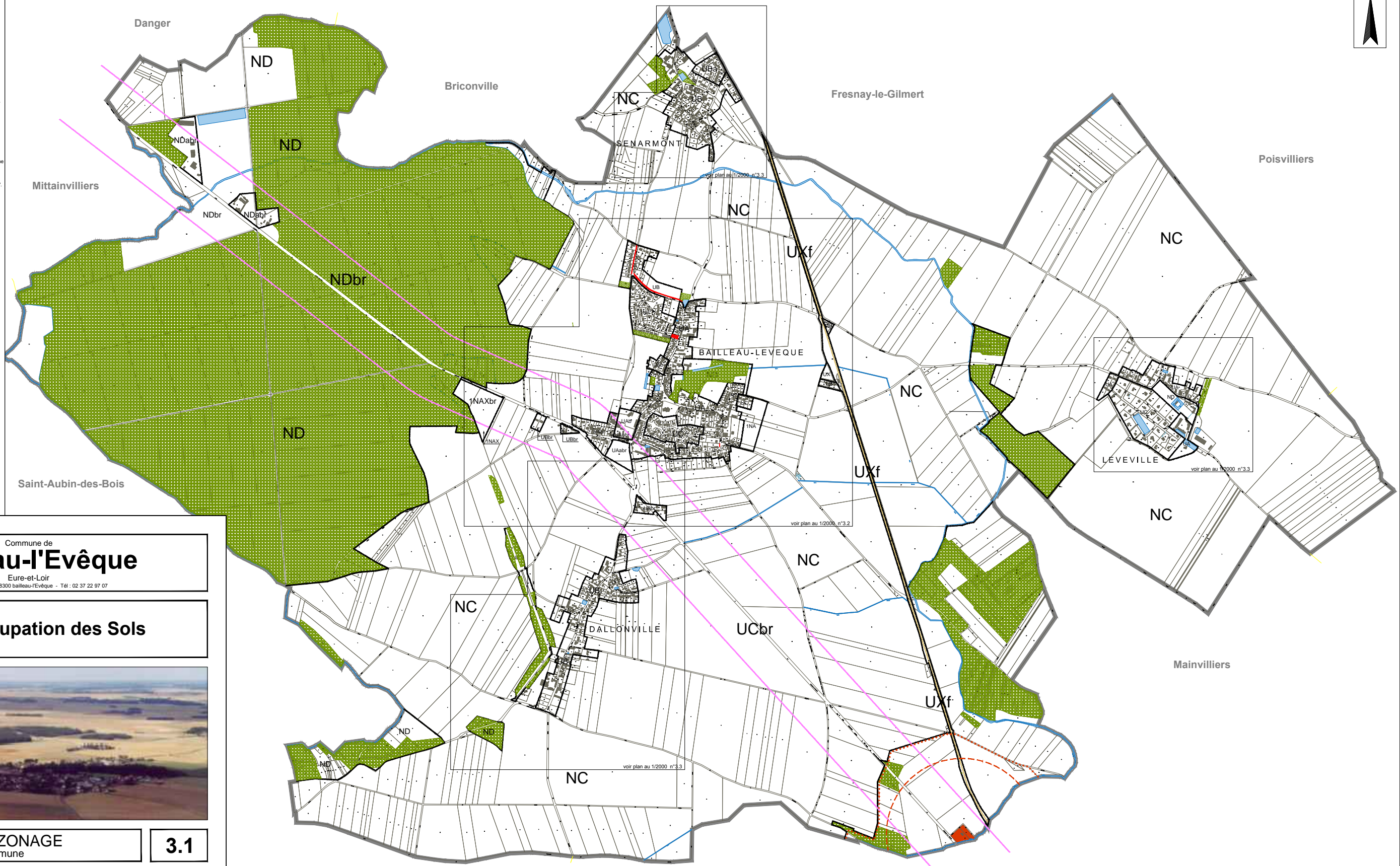
Aujourd'hui, on constate que seule la zone 1NA au nord-ouest du bourg (conurbation bourg – le Moulin) a été urbanisée sous la forme d'un lotissement comprenant 42 pavillons, sur environ 5 hectares. L'autre zone 1NA à l'est du bourg est à ce jour inoccupée. Les espaces urbanisables inscrits en zone urbaine ont fait l'objet, pour certains, de constructions individuelles (comblement d'espaces en creux) où sont en passe d'être aménagées (permis d'aménager de la zone Ub au nord du Moulin). Cependant, il existe encore nombre d'espaces en creux mobilisables et donc urbanisables dans le bourg, mais aussi dans les hameaux de Dallonville et Senarmont (Levesville présentant une occupation relativement optimale).

Par ailleurs, les objectifs démographiques ont été atteints dans leur hypothèse basse, et ce malgré l'absence de prise en compte du desserrement des ménages dans le POS.

A la lecture du POS, on est en droit de conclure que trop de parcelles ont été maintenues ou ouvertes à l'urbanisation en 2000.



- Limite communale
- Limite de zone
- Zone à caractère central d'habitat, de services, de commerces.
- Ecart ou hameaux.
- Ecart ou hameaux : lotissement de Sénarmont.
- Partie du territoire occupé principalement par un habitat pavillonnaire.
- Zone d'activités.
- Zone activités...
- Terrains non équipés urbanisables sous forme organisées, principalement pour l'habitation.
- Zone d'activité existante au lieu dit "Le Désert".
- Zone agricole.
- Zone naturelle qu'il convient de protéger (qualité du site, espaces boisés, protection de captage)
- Zone naturelle : activité forestière ou associative.
- Indice concernant la zone de bruit.
- Zone de bruit
- Emplacement réservé
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Plantations à réaliser
- Périmètre de protection immédiate
- Périmètre de protection rapproché
- Périmètre de protection éloigné



Commune de  
**Bailleau-l'Évêque**  
 Eure-et-Loir  
 rue de la Libération - 28300 Bailleau-l'Évêque - Tél : 02 37 22 97 07

**Plan d'Occupation des Sols**

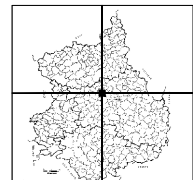


**PLAN DE ZONAGE**  
 la commune

**3.1**

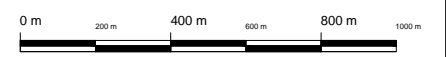
ECHELLE:  
**1/10000**

PHASE:  
 -



Source :  
 DDE 28

Réalisé le :  
 10-06-1993







ECHELLE:  
**1/2000**

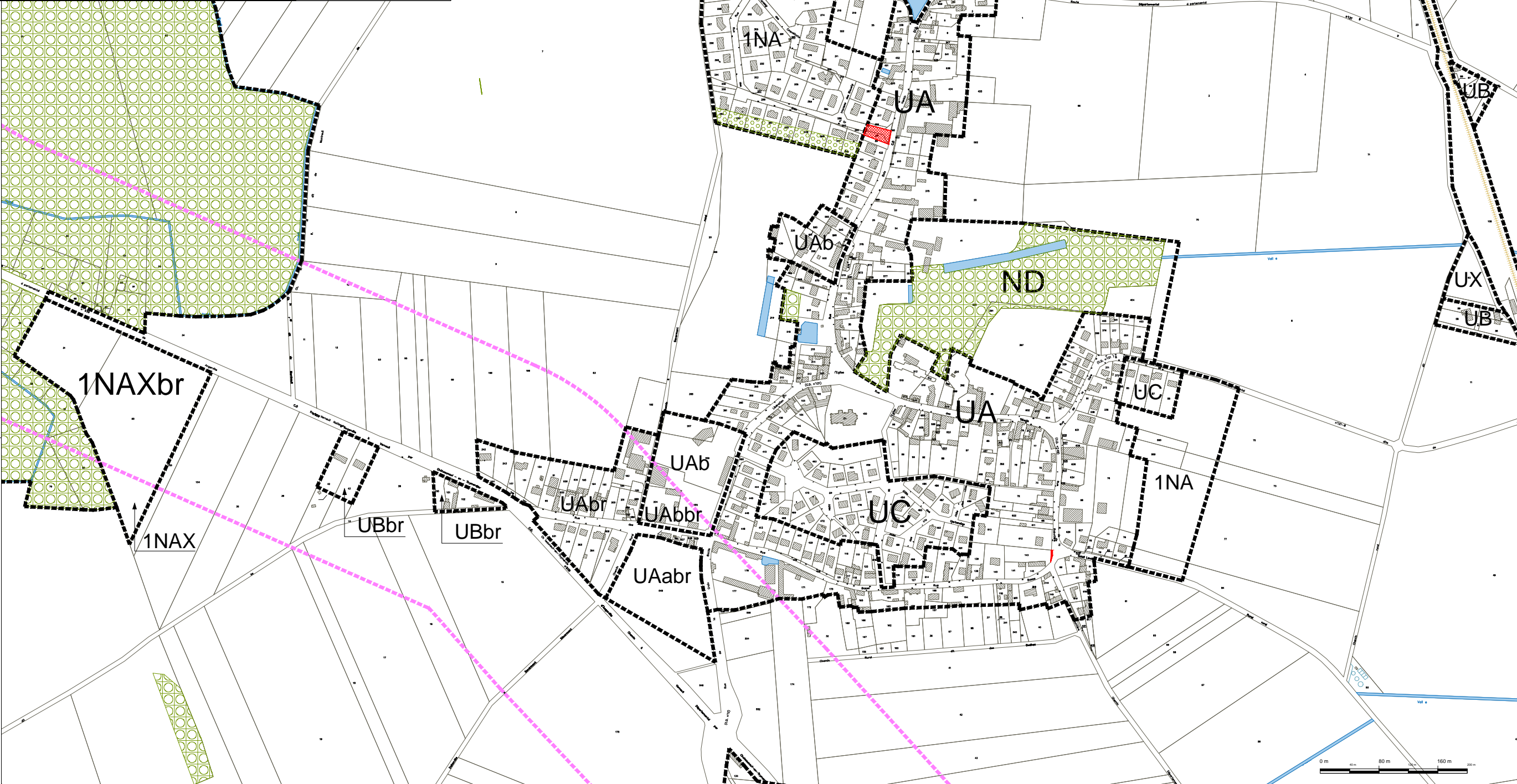


Source :  
DDE 28

Révisé le :  
10-06-1993

En Perspective Urbanisme et Aménagement ■ 2 rue des Côtes - 28000 Chartres  
TEL : 02 37 30 26 75 - FAX : 02 37 36 94 45 - courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

- Limite communale
- Limite de zone
- UA** Zone à caractère central d'habitat de services, de commerces.
- UB** Ecart ou hameau.
- UBa** Ecart ou hameau réorganisé de Sésamont.
- UC** Partie du territoire occupé principalement par un habitat pavillonnaire.
- UX** Zone d'activités.
- Uxa** Zone activités...
- 1NA** Terrains non équipés urbanisables sous forme d'opérations organisées, principalement pour l'habitat.
- 1NAX** Zone d'activités existante au sud "Le Désert".
- NC** Zone agricole.
- ND** Zone naturelle qu'il convient de protéger (qualité du site, espèces locales, protection de captage).
- NDa** Zone naturelle activité forestière ou associative.
- UCbr** Indice concernant la zone de bruit.
- Zone de bruit** (pink dashed line)
- Emplacement observé** (red solid line)
- Espaces Bioclimatiques Classés (EBC)** (green circles pattern)
- Plantations à rétablir** (green circles pattern)
- Périmètre de protection immédiate** (orange solid line)
- Périmètre de protection rapproché** (orange dashed line)
- Périmètre de protection éloigné** (orange dotted line)







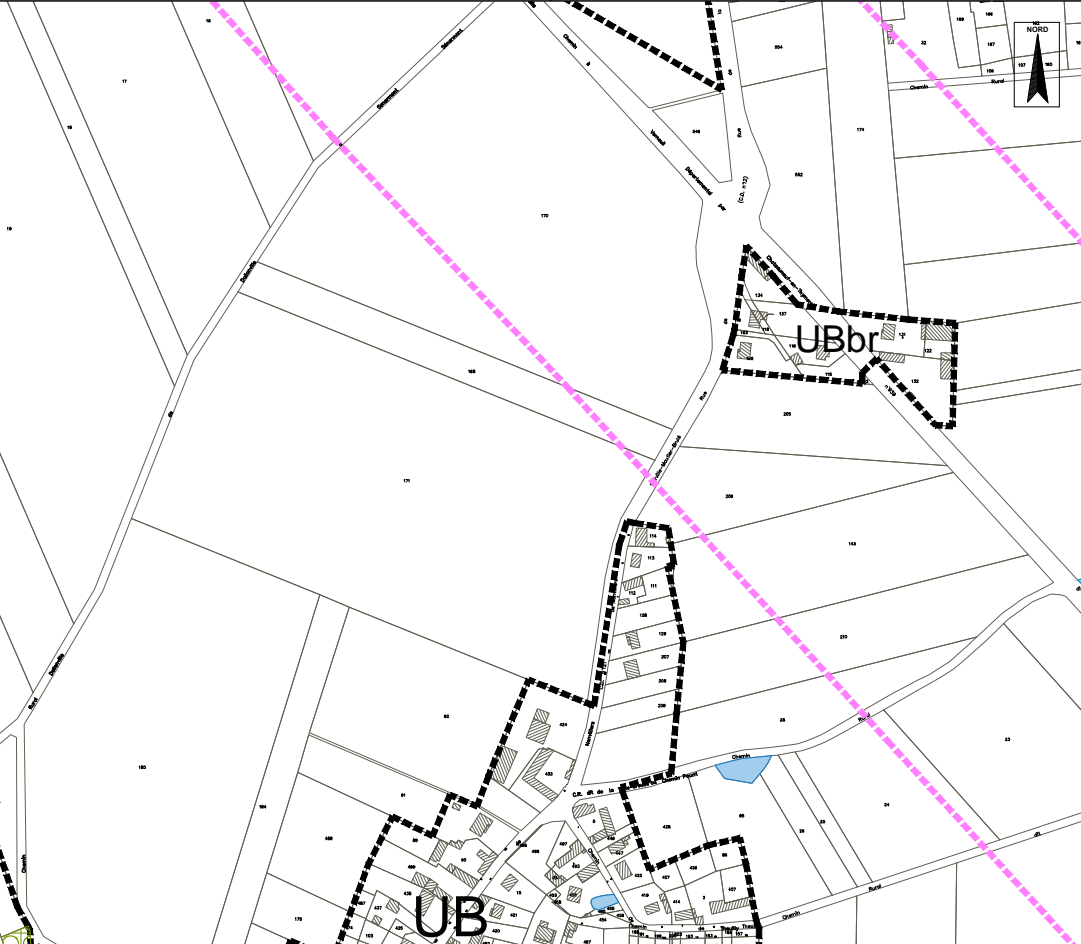
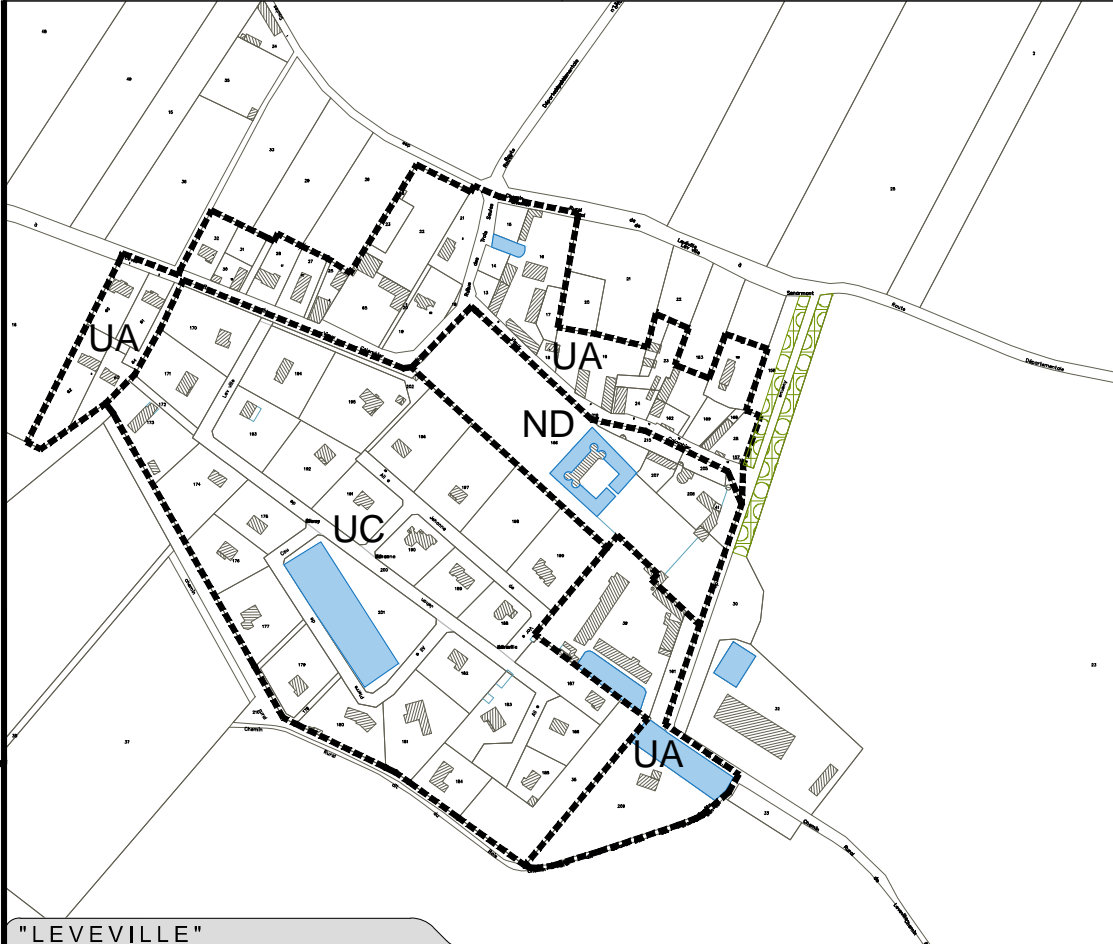
ECHELLE :  
**1/2000**

PHASE :

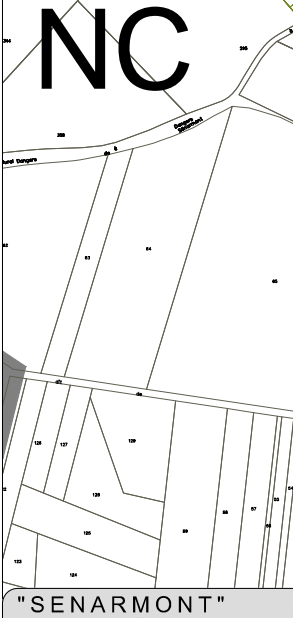
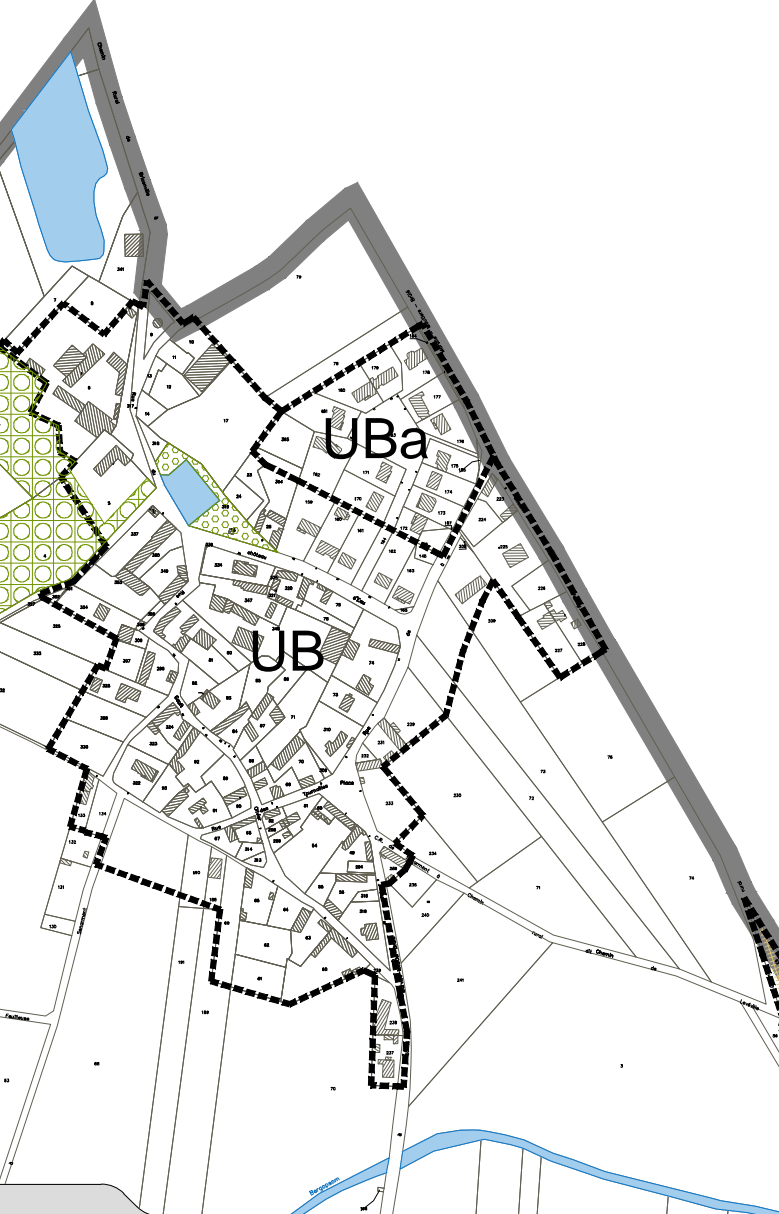


Source :  
DDE 28  
Révisé le :  
10-06-1993

En Perspective Urbanisme et Aménagement ■ 2 rue des Côtes - 28000 Chartres  
TEL : 02 37 30 26 75 - FAX : 02 37 36 94 45 ■ courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr



- Limite communale
- - - Limite de zone
- UA** Zone à caractère central d'habitat, de services, de commerces.
- UB** Eccarts ou hameaux.
- UBa** Eccarts ou hameaux, lotissement de Sénarmont.
- UC** Partie du territoire occupé principalement par un habitat pavillonnaire.
- UX** Zone d'activités.
- Uxa** Zone active.
- 1NA** Terrains non équipés urbanisables sous forme d'opérations organisées, principalement pour l'habitat.
- 1Nax** Zone d'activité existante au local "le Désert".
- NC** Zone agricole.
- ND** Zone naturelle ou il convient de protéger (qualité du site, espaces boisés, protection de castagne).
- Nda** Zone naturelle, activité forestière ou associative.
- (-)-B** Indice concernant la zone de bruit.
- (-)-B** Zone de bruit.
- (-)-B** Emplacement réservé.
- (-)-B** Espaces Boisés Classés (EBC).
- (-)-B** Plantations à réaliser.
- (-)-B** Périmètre de protection immédiate.
- (-)-B** Périmètre de protection rapproché.
- (-)-B** Périmètre de protection éloigné.



***CHAPITRE 5 : LES  
CHOIX RETENUS  
POUR ÉTABLIR LE  
PROJET  
D'AMÉNAGEMENT***

# 1. Les enjeux démographiques et résidentiels

## 1.1. Le contexte démographique et résidentiel

Entre 1999 et 2017, la commune de Bailleau-l'Évêque est passée de 987 à 1209 habitants. Ainsi, la commune a enregistré une croissance démographique de +22.4% sur cette période, soit une croissance moyenne annuelle de +1,13%.

Sur la période 2007-2011, les communes de l'unité urbaine de Chartres Métropole présentent une croissance de +1,88% soit un taux de croissance démographique moyen de +0,47%/an, ce qui est un ratio bien en deçà des objectifs démographiques fixés par le SCOT. Les communes de la couronne périurbaine, dont Bailleau-l'Évêque, affichent une croissance de +3,26% soit une croissance moyenne annuelle de +0,8% (conformément aux objectifs du SCOT).

L'évolution démographique a indubitablement impacté l'état du parc de logements. En effet, l'accueil d'une nouvelle population se traduit généralement par une demande de logements. Le parc résidentiel voit alors la part des résidences principales augmenter au fur et à mesure des recensements. La part des résidences secondaires et des logements vacants reste anecdotique, preuve que l'attrait que suscite la commune provoque une certaine tension sur le parc immobilier.

## 1.2. L'estimation des besoins en matière de logements

### 1.2.1. Le point mort démographique

Nombre d'éléments influent sur la croissance démographique d'une commune. Pour assurer cette dernière, il convient d'évaluer le desserrement des ménages en calculant le nombre de résidences à créer pour maintenir la population actuelle.

Avec un parc de logements qui resterait identique, la population tendrait à baisser. La raison en est que le nombre de personnes par ménage est en baisse constante depuis plusieurs décennies, à l'échelle nationale comme pour le cas de Bailleau-l'Évêque qui depuis 1968 reproduit les mêmes tendances selon l'INSEE.

Aussi, pour que la commune conserve un nombre d'habitants identique, elle doit préserver un taux de construction incompressible.

Aujourd'hui la taille moyenne des ménages est de 2,6 personnes par ménage. Si l'on estime que la taille moyenne continuera de diminuer jusqu'à 2,5 personnes par ménage pour la décennie à venir, pour conserver a minima les effectifs actuels (soit 1 209 habitants) il faudra construire 19 résidences principales en plus des 465 existantes.

Résidences principales nécessaires au maintien de la population	<b>19</b>
-----------------------------------------------------------------	-----------



### 1.2.2. L'évaluation du potentiel mobilisable (vacance) et urbanisable (espaces en creux)

#### La vacance :

Le total de logements à produire dans le cadre du PLU est constitué des résidences principales pour maintenir la population (point mort démographique : voir point précédent), auxquelles sont ajoutées les résidences participant à la croissance démographique. Il eut été possible d'avoir recours à l'occupation de logements aujourd'hui vacants.

Néanmoins, sur la commune de Bailleau-l'Evêque, en raison de la faiblesse de la vacance (3% du parc de logements), révélatrice du bon état sanitaire du parc de logement et d'une forte demande immobilière, les logements vacants seront difficilement mobilisables pour porter une partie du développement résidentiel de la commune.

Logements vacants mobilisables	<b>0</b>
--------------------------------	----------

#### Les autorisations en cours :

Durant la présente élaboration de PLU, certains terrains ont fait l'objet d'autorisations d'urbanisme. Quoique ces constructions n'aient pas été encore réalisées à la date de définition du projet, elles révèlent néanmoins un potentiel de développement démographique qu'il convient de prendre en considération dans la prospective. .

Il s'agit des terrains suivants :

Rue	Nombre de logements théorique	Superficie	Densité	Acte administratif
Rue du Château d'Eau	3 logements	7 000m <sup>2</sup>	4.5 logements / ha	CU n° : 280221600005 / 280221600006 / 280221600013

Senarmont : Rue du Château d'Eau



**Total logements : 3**


**Les espaces en creux :**



Le parti d'aménagement du PLU de Bailleau-l'Evêque oriente son développement prioritairement au sein des espaces agglomérés existants tant sur le bourg que les hameaux. Ces espaces agglomérés sont considérés comme des zones urbaines (U) du PLU et révèlent bon nombre d'espaces en creux pouvant accueillir des constructions. Ces terrains disposent d'une accessibilité immédiate et bénéficient des réseaux à proximités.

Ce recensement de terrains mobilisables regroupe tous les espaces libres de toute occupation et pour lesquelles aucune intention d'aménagement n'a été établie en ce jour.

Ainsi, les espaces potentiellement urbanisables au sein de l'enveloppe bâtie se résument comme suit :

Rue	Nombre de logements théorique	Superficie	Densité
Rue du Soleil couchant - village	6 logements	4 800m <sup>2</sup>	12.5 logements / ha



Rue Basse - village	1 logement	500m <sup>2</sup>	20 logements / ha
			
Rue des Tourelles - village	1 logement	1 100m <sup>2</sup>	9 logements / ha
			

Rue des Tournailles - Senarmont	3 logements	2 400m <sup>2</sup>	12.5 logements / ha
Rue des Tournailles - Senarmont	4 logements	2 800m <sup>2</sup>	14 logements / ha



Rue de Nonvilliers - Dallonville	1 logement	850m <sup>2</sup>	12 logements / ha
Rue de Nonvilliers - Dallonville	2 logements	2 500m <sup>2</sup>	8 logements / ha



### **Logements espaces en creux : 18**

La récupération des espaces potentiellement urbanisables reste malgré tout dépendante des phénomènes de rétention foncière. Même si le projet ne peut faire objectivement état de ces phénomènes de rétentions foncières, ces derniers représentent un enjeu en matière d'aménagement et de levier sur la construction de logements neufs. Les espaces urbanisables identifiés dans le projet de PLU peuvent faire état potentiellement de stratégies de la part de propriétaires (transmission de

patrimoine, optimisation de la rétention foncière selon une stratégie économique rationnelle...).

### Les secteurs d'extensions


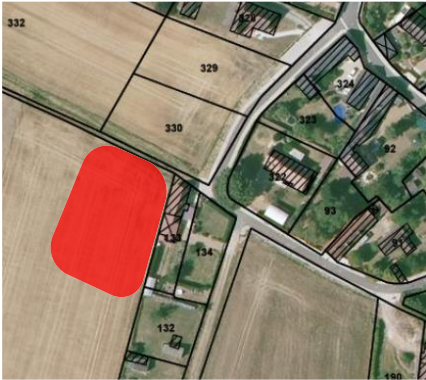
Des terrains situés dans la continuité des enveloppes bâties, pour la grande majorité viabilisés et accessibles depuis la voie publique, sont désormais inscrits en zone urbaine (U). Ces terrains ouverts désormais à l'urbanisation permettent de finaliser les limites de l'espace aggloméré (Senarmont) et d'accueillir ponctuellement des petites opérations résidentielles.

D'autres espaces sont propices à voir leur usage évolué du fait de leur enclavement ou de leur état : le terrain sis rue de la gare (parc O.Gault) est une friche dont l'occupation initiale était destinée à l'accueil de la salle des fêtes.

Rue	Nombre de logements théorique	Superficie	Densité
Rue de la Gare - village	2 logements	2 600m <sup>2</sup>	8 logements / ha





Rue de la Gare - village	4 logements	6 000m <sup>2</sup>	7 logements / ha
			
Rue des Tournailles - Senarmont	1 logement	1 500m <sup>2</sup>	7 logements / ha
			
			<b>5</b>

### Le programme de construction en zone à urbaniser (1AU)

La zone à urbaniser du PLU fait pour partie abstraction des choix territoriaux du précédent document d'urbanisme (POS). En effet, la zone à urbaniser du POS (zone 1NA) prenait corps à l'est du bourg du Bailleau-l'Evêque. Sans réelle « accroche » à l'enveloppe urbaine existante, cette zone 1NA est donc abandonnée au profit d'une zone d'extension en continuité immédiate du lotissement du Moulin, située sur la façade ouest du village. La géométrie de cette zone 1AU se justifie par l'adoption d'une surface cohérente à un projet d'ensemble adapté aux besoins de la collectivité et aux objectifs de développement fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale.

En complément du potentiel mobilisable et urbanisable (voir paragraphes précédents) cette zone 1AU (zone à urbaniser à court terme) garantit la réserve foncière nécessaire pour que le PLU réponde aux objectifs démographiques attendus par la municipalité. Cette dernière souhaite en effet poursuivre une croissance positive dans le respect des dispositions communautaires inscrites dans le DOG du SCOT de Chartres Métropole.

Sur cette zone 1AU, deuxième tranche du lotissement du Moulin, il est attendu la production de **16 logements** sur 1,06 hectares (soit une densité brute de 15 logements à l'hectare). Si la typologie de logements (habitat individuel) restera dans l'esprit de l'urbanisation voisine, il est attendu une densité légèrement plus importante et donc la production de terrains plus compacts, pour éviter toute forme de consommation superflue d'espace.

### Logements extension urbaine : 7

### 1.2.3. L'impact démographique du parti d'aménagement

Si le potentiel urbanisable (zone U) et à urbaniser représente la réalisation «théorique» de **44 logements**, il convient de préciser que l'ensemble de ces constructions ne sera pas vecteur de croissance démographique. En effet, comme expliqué précédemment avec le point mort démographique, une partie de ces logements va permettre de maintenir les effectifs démographiques actuels (1 209 habitants).

Déduction faite des 19 logements nécessaires au maintien des effectifs démographiques, « seuls » 25 logements seront donc vecteurs de croissance. Par conséquent, l'apport démographique théorique du projet est estimé à 63 personnes (25 x 2,5). Toujours d'un point de vue théorique, Bailleau-l'Évêque devrait comptabiliser 1 272 habitants dans une dizaine d'années, soit une croissance démographique de 5,2% sur la période correspondant à **une croissance moyenne annuelle de +0,5%**. Si ce taux de croissance moyen annuel apparaît légèrement inférieur aux objectifs fixés par le SCOT, il convient de préciser que la réalisation récente des constructions de la rue du Soleil Couchant (13 logements) et celles de la rue des Tourelles (4 logements) permet de corroborer les attentes du SCOT de Chartres Métropole en matière de développement démographique.

Si le projet se veut raisonnable en matière de croissance démographique, se pose le problème de la pérennisation des effectifs scolaires. En effet, tendre à une croissance de 0,5%/an amène chaque année entre 2 et 3 ménages supplémentaires sur la commune. Ce nombre de ménages apparaît clairement insuffisant au regard des effectifs scolaires actuels (118 élèves au total dont 16 en petite section). De fait, la construction neuve ne peut à elle seule garantir le maintien des effectifs scolaires. Pour asseoir les conditions nécessaires à la stabilité du nombre d'élèves, il faut imaginer l'arrivée à chaque rentrée scolaire d'une

quinzaine d'élèves en petite section, sous réserve que ces derniers effectuent leur scolarité à l'école municipale. Outre la construction neuve, la pérennité de l'école doit être envisagée aussi par le parcours résidentiel au sein des constructions existantes (arrivées de nouveaux habitants) et par le regroupement scolaire avec les communes voisines.

### 1.3. L'organisation spatiale souhaitée

Au regard des enjeux et des perspectives précédemment cités, et sans pour autant porter préjudice à la valeur paysagère et environnementale de la commune, le PLU de Bailleau-l'Évêque propose une organisation spatiale différente du précédent document d'urbanisme (POS). L'organisation spatiale souhaitée se définit à travers son caractère respectueux de la dimension rurale et du contexte environnemental local.

Le PLU tend à mettre en place d'un parti d'aménagement «équilibré» entre le territoire bâti, les zones naturelles et agricoles. De la sorte, les limites des espaces urbanisés, agricoles et naturels sont précisées afin d'éviter toute forme de développement spontané.

Les zones urbaines (zones Ua, Ub et Uh) sont globalement circonscrites à leur emprise existante. Ce principe permet ainsi de limiter l'étalement urbain et de lutter contre des occupations intempestives en second rideau au sein de la trame bâtie. Ces zones urbaines laissent toutefois entrevoir des possibilités d'optimisation foncière. Considérant que les opportunités foncières en zones urbaines sont relativement importantes, la zone à urbaniser a été dimensionnée en conséquence.

Les zones agricoles (A) voient leur surface augmenter notamment grâce au déclassement des écarts bâtis et de la voie ferrée jusqu'alors inscrits en zone urbaine. Conjointement, certains espaces jusqu'alors classés en zone naturelle dans le POS (ND) ont été inscrits en zone agricole en fonction de leur réel usage.

De fait, la représentativité des zones naturelles (zones N) dans ce PLU a été ajustée au regard de la réelle occupation des sols.

Néanmoins, ces espaces naturels, qu'il convient de protéger, restent ainsi dans leur substance environnementale et paysagère du moment.

A travers son PLU, la municipalité a mené une réflexion sur une seule et unique zone d'urbanisation future définie au regard des prévisions démographiques attendues.

Le projet du PLU, reposant sur une organisation spatiale fondée avant tout sur l'occupation de l'espa

ce aggloméré, cherche à limiter toute consommation superflue d'espace et concentre ainsi l'essentiel de son développement sur le centre-bourg. Les potentialités présentes dans les hameaux de Dallonville et de Sernarmont restent à la marge en se limitant à conforter et à compléter le tissu bâti de ces entités constituées. Par contre, le hameau de Levesville ne sera pas sujet à un développement. En effet, les enjeux paysagers et patrimoniaux sont tels, que le parti d'aménagement adopté limite le développement du bâti et la construction nouvelle.

En terme de densité constructive, il est prévu des densités moins consommatrices d'espaces.

Globalement, les choix territoriaux effectués garantissent une offre foncière suffisante pour porter le projet d'aménagement de la commune. Les secteurs les plus vulnérables comme le plateau agricole et le Bois de Bailleau restent préservés de toute nouvelle construction et se trouvent confortés dans leur configuration actuelle.

## 1.4. Les enjeux environnementaux

La Loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a défini la Trame Verte et Bleue (TVB) et imposé la réalisation de Schémas Régionaux de Continuité Ecologique (SRCE). Cette même loi a introduit parallèlement la notion de continuité et de biodiversité dans le Code de l'urbanisme et a ajouté des objectifs de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques au document d'urbanisme et donc au PLU. Le schéma régional de cohérence écologique du Centre a été adopté par délibération du Conseil Régional du 19 décembre 2014 et par arrêté préfectoral n°15.009 du 16 janvier 2015.

La Trame Verte et Bleue, sur Bailleau-l'Évêque, se définit par l'appartenance de la commune au territoire chartrain « qui présente une diversité et une qualité de paysage importante. Selon les communes, il est possible de rencontrer des paysages agricoles, forestiers, prairiaux, des zones humides, des rivières, des pelouses et des villes et villages avec un patrimoine bâti remarquable. Au travers de la cartographie de la trame verte et bleue, la circulation de la faune et de la flore sur le territoire est identifiée. Par la mise en œuvre des propositions d'aménagements simples et une gestion écologique des espaces, la biodiversité sera préservée et mise en valeur. La qualité de la trame verte et bleue est dépendante des choix de développement du territoire (urbanisme et équipements) et de gestion des espaces agricoles et naturels tout autant que les espaces végétalisés des villes. Ainsi elle améliore le cadre de vie des habitants par la présence de la nature à leur porte dans leur ville ou leur village et participe aussi à l'attractivité des communes. Et de manière plus globale, elle renforce l'identité paysagère du territoire ».

Le territoire de Bailleau-l'Évêque présente donc un ensemble de sous-trames spécifiques.

**La sous-trame habitation** : La sous-trame habitation est composée de zones urbanisées avec une proximité forte du bâti composées d'habitations et de bâtiments agricoles et d'espaces verts artificialisés. Cette sous-trame est une zone relais (de transition) entre d'autres sous-trames. A Bailleau-l'Évêque, cette sous-trame est présente au sein et aux abords des espaces bâtis (jardins, ouches, granges, remises...).

**La sous-trame milieux ouverts** : Peu présente sur le territoire, cette sous-trame, bien qu'exploitée, révèle son importance dans l'existence de bordures de champs et de bandes enherbées entre les parcelles cultivées.

**La trame milieux semi-ouverts** : Il existe au sein du territoire de Bailleau-l'Évêque des milieux semi-ouverts situés entre les zones bâties et le Bois de Bailleau. Il s'agit essentiellement d'espaces cultivés (temporairement) et qui jouent sur un rôle de transition entre les différents milieux.

**La sous-trame forestière** : La sous-trame forestière sur Bailleau-l'Évêque est structurée à partir du Bois de Bailleau. Largement conditionnée par ce bois d'importance mais aussi par les bois et bosquets des communes voisines, la sous-trame forestière de Bailleau-l'Évêque couvre l'essentiel du territoire communal. L'enjeu réside principalement dans sa fragmentation et la nécessité de relier les boisements entre eux.

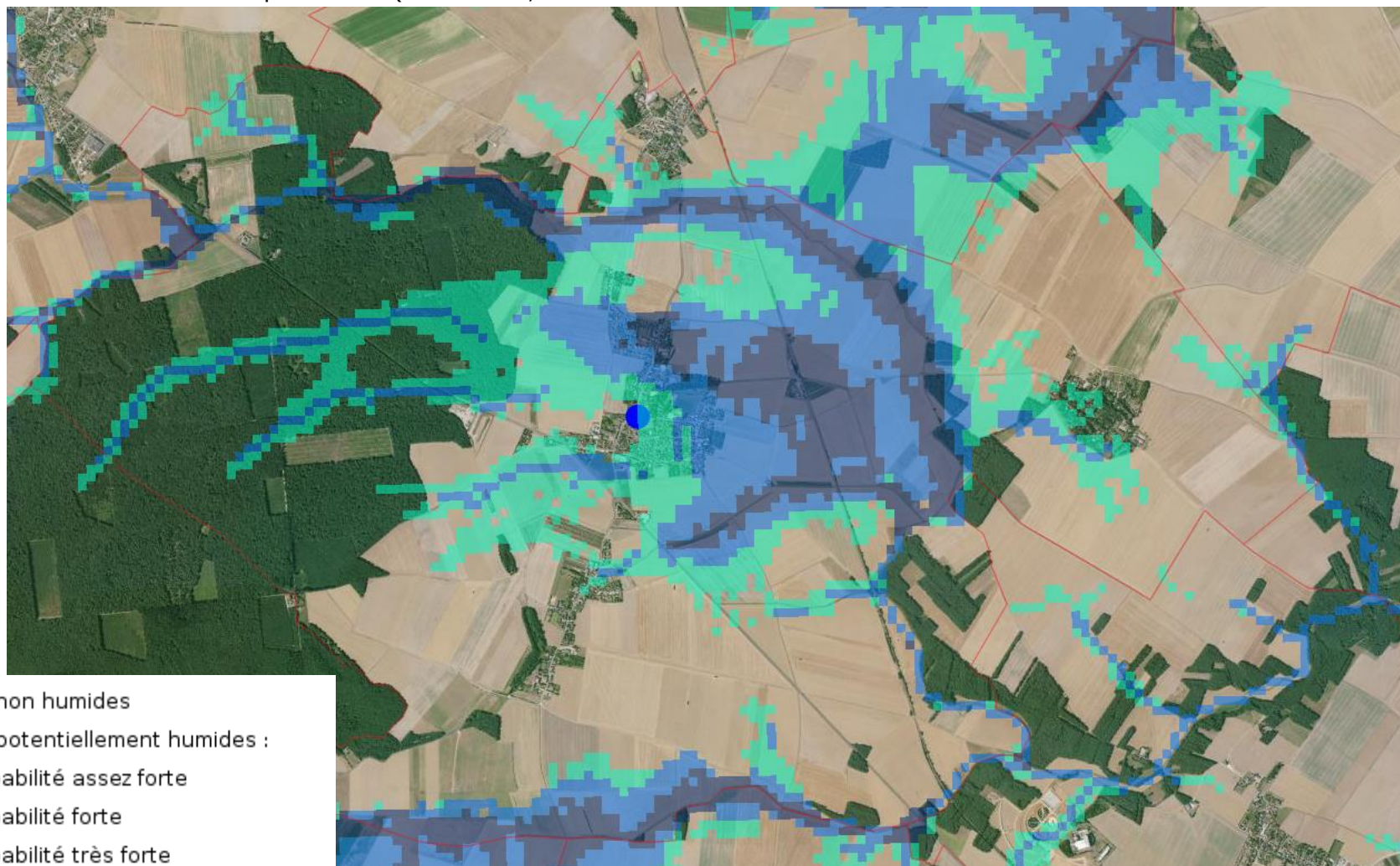
**La sous-trame humides et mares** : Sur Bailleau-l'Évêque, il existe des milieux potentiellement humides. La carte suivante modélise les enveloppes qui, selon les critères géomorphologiques et climatiques, sont susceptibles de contenir des zones humides au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié. Les enveloppes d'extension des milieux potentiellement humides



sont représentées selon trois classes de probabilité (assez forte, forte et très forte).

Source : <http://geowww.agrocampus-ouest.fr>

Ces milieux potentiellement humides couvrent majoritairement l'aire bâtie du village et de manière très ponctuelle les différents hameaux.



- ✗ Milieux non humides
- Milieux potentiellement humides :
  - probabilité assez forte
  - probabilité forte
  - probabilité très forte
- Plans d'eau
- Estrans

Pour préserver ces entités écologiques, le PLU prévoit donc de :

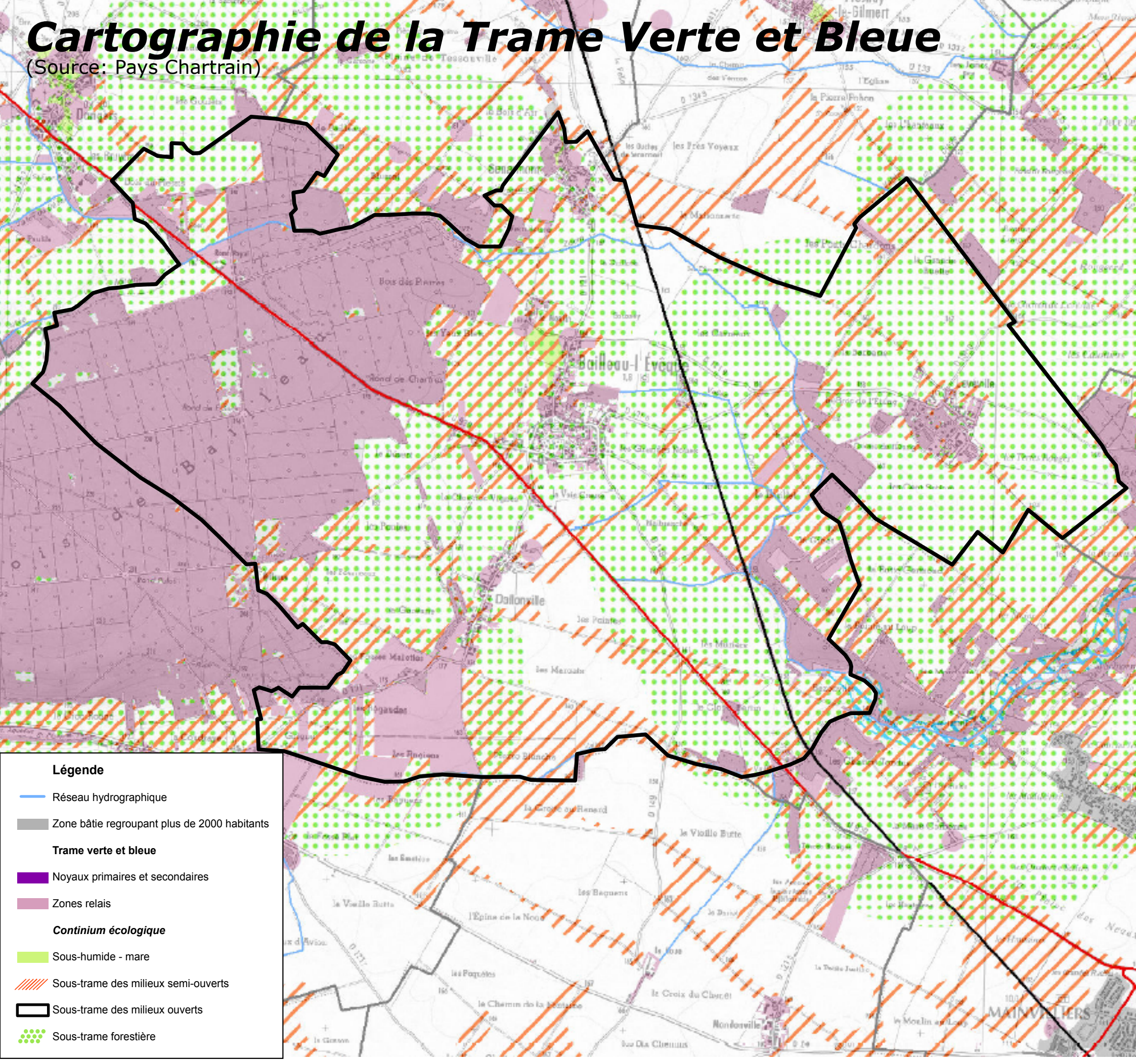
- limiter l'urbanisation des espaces agricoles : le projet prévoit un seul secteur d'extension l'enveloppe bâtie du bourg et la plaine agricole. L'objectif de ce choix est de répondre aux besoins de la collectivité en matière de développement démographique, résidentiel et économique tout limitant la fragmentation de l'espace agricole forestier.
- endiguer toute forme de mitage : en définissant des secteurs préférentiels de développement, le PLU évite la multiplication des constructions non agricoles pouvant mettre en péril la biodiversité des espaces de grandes cultures.
- préserver les boisements : les espaces boisés, les bosquets sont classés en zone naturelle (N) et inscrits au titre de l'article L130.1 du Code de l'urbanisme (EBC).
- limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols à travers les dispositions du règlement (articles 6,7, 11 et 13)
- l'article L123.1.5.3-2° du Code de l'urbanisme qui identifie sur le plan de zonage les éléments naturels et paysagers les plus notoires (fonds de jardins ...)

Néanmoins, la mise en place de TVB reste contrainte par l'existante de certaines « barrières » très étanches tels que les voies de communication (RD et voie ferrée).



# Cartographie de la Trame Verte et Bleue

(Source: Pays Chartrain)





## 2. La consommation des espaces naturels et agricoles

### 2.1. La consommation antérieure au PLU

La Loi de Modernisation de l'Agriculture du 27 juillet 2010 et la Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II) affichent comme objectif commun de réduire de moitié le rythme annuel de consommation d'espace agricole à l'échelle nationale.

Pour satisfaire ses besoins en matière de croissance démographique, la commune de Bailleau-l'Évêque a, notamment par le biais de son précédent document d'urbanisme (POS), eu recours à l'artificialisation de terres agricoles. A l'exception du hameau de Levesville, le bourg et les autres hameaux se sont étendus au détriment des terres agricoles dont la valeur agronomique et environnementale est de première qualité.

Ainsi, depuis 2002, l'étude par photo-interprétation de l'évolution de l'occupation des sols (cliché du 17 août 2002 disponible sur le site [geoportail.fr](http://geoportail.fr)) permet d'évaluer la consommation des espaces agricoles, ainsi que leur destination.

Il est à noter que la seule source de consommation d'espaces naturels et agricoles demeure l'habitat. En effet, ni les activités commerciales, artisanales, de services, ni les activités agricoles n'ont contribué à la diminution des ressources naturelles ou agricoles.

Ainsi, en l'espace de 12 ans, sur la commune de Bailleau-l'Évêque **69 300 m<sup>2</sup>** (6,93 ha) ont été artificialisés. Cette diminution de la ressource agricole résulte de deux principes d'aménagement distincts.

Le premier découle d'une opération d'ensemble sur la zone 1NA du POS située entre le bourg de Bailleau-l'Évêque et le lieu-dit le Moulin. L'urbanisation efficiente, ces deux entités forment désormais une seule unité agglomérée. Sur une assiette foncière

de 53 500 m<sup>2</sup> cette zone représente à elle seule plus des  $\frac{3}{4}$  (77%) de la consommation des espaces agricoles.

Le second principe d'aménagement est donc largement moins consommateur d'espace et s'est opéré au coup par coup sur de petites parcelles situées soit au sein de l'espace bâti (enclaves agricoles), soit par extension des espaces agglomérés (étalement urbain).



### Le Bourg – le Moulin en 2002



### Le Bourg – le Moulin en 2014

#### Bilan de la consommation des espaces agricoles depuis le 17 août 2002



### Le hameau de Senarmont en 2002



### Le hameau de Senarmont en 2014

**Bilan de la consommation  
des espaces agricoles  
depuis le 17 août 2002**





### Le hameau de Dallonville en 2002



### Le hameau de Dallonville en 2014

#### **Bilan de la consommation des espaces agricoles depuis le 17 août 2002**



## 2.2. La consommation foncière induite par la mise en œuvre du PLU

Le parti d'aménagement adopté dans le présent PLU consomme de la ressource agricole.

En zone A (agricole), il est difficile de déterminer quelle sera la part des espaces agricoles consommés pour répondre aux besoins de l'activité agricole et des équipements publics (article R.123-7 du Code de l'urbanisme, où ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole).

Certains espaces en creux inscrits en zone urbaine (U) ou dans la zone à urbaniser (1AU) consomment des espaces agricoles.

**Soit un total de 28 400 m<sup>2</sup>**

Secteur	Rue	Zone	Superficie
Bourg	Rue de la Gare	Ub	2 600m <sup>2</sup>
	Rue de la Gare	Ub	6 000m <sup>2</sup>
	Rue des Blés d'Or	1AU	10 600m <sup>2</sup>
Senarmont	Rue des Tournailles	Uh	2 400m <sup>2</sup>
	Rue des Tournailles	Uh	2 800m <sup>2</sup>
	Rue des Tournailles	Uh	1 500m <sup>2</sup>
Dallonville	Rue de Nonvilliers	Uh	2 500m <sup>2</sup>



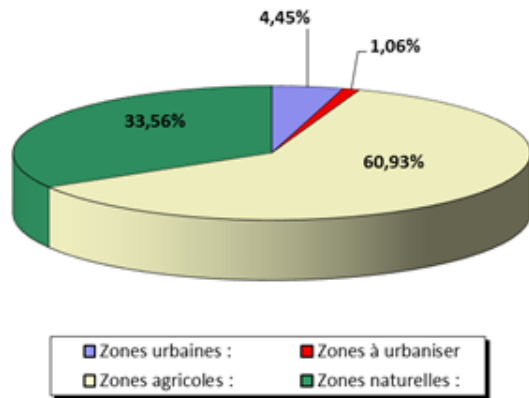
### 3. Les éléments de comparaisons statistiques entre le POS et le PLU

POS			PLU		
désignation des zones	superficie (m <sup>2</sup> )	superficie (ha)	désignation des zones	superficie (m <sup>2</sup> )	superficie (ha)
<b>Zones urbaines :</b>			<b>Zones urbaines :</b>		
UA	330 500	33,05	Ua	159 280	15,93
UB	346 900	34,69	Ub	211 078	21,11
UC	132 000	13,20	Uh	196 731	19,67
Uxf	66 700	6,67	Uhl	68 155	6,82
			Uj	193 706	19,37
			Ux	20 500	2,05
<b>TOTAL ZONES URBAINES :</b>	<b>876 100</b>	<b>87,61</b>	<b>TOTAL ZONES URBAINES :</b>	<b>849 450</b>	<b>84,95</b>
<b>Zones à urbaniser</b>			<b>Zones à urbaniser :</b>		
1NA	61 900	6,19	1AU	10 600	1,06
1NAX	146 700	14,67			
<b>TOTAL ZONES A URBANISER :</b>	<b>208 600</b>	<b>20,86</b>	<b>TOTAL ZONES A URBANISER :</b>	<b>10 600</b>	<b>1,06</b>

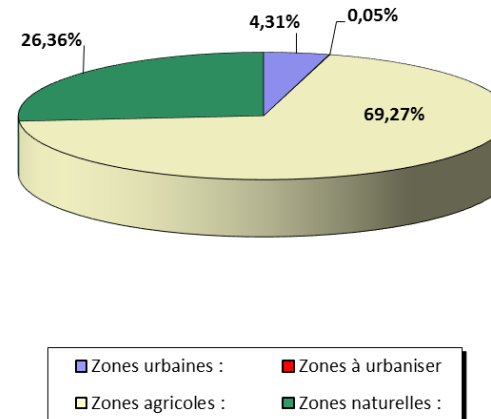
<b>Zones agricoles :</b>		
<b>NC</b>	11 990 700	1 199,07
<hr/>		
<b>TOTAL ZONES AGRICOLES :</b>	<b>11 990 700</b>	<b>1 199,07</b>
<b>Zones naturelles :</b>		
<b>ND</b>	6 604 600	660,46
<hr/>		
<b>TOTAL ZONES NATURELLES :</b>	<b>6 604 600</b>	<b>660,46</b>
<b>Territoire communal</b>	<b>19 680 000</b>	<b>1 968,0</b>

<b>Zones agricoles :</b>		
<b>A</b>	12 079 640	1 207,96
<b>Ap</b>	1 567 190	156,72
<b>TOTAL ZONES AGRICOLES :</b>	<b>13 646 830</b>	<b>1 364,68</b>
<b>Zones naturelles ou non équipées :</b>		
<b>N</b>	5 119 526	511,95
<b>Ne</b>	74 094	7,41
<b>TOTAL ZONES NATURELLES :</b>	<b>5 193 620</b>	<b>519,36</b>
<b>Territoire communal</b>	<b>19 700 500</b>	<b>1 970,1</b>

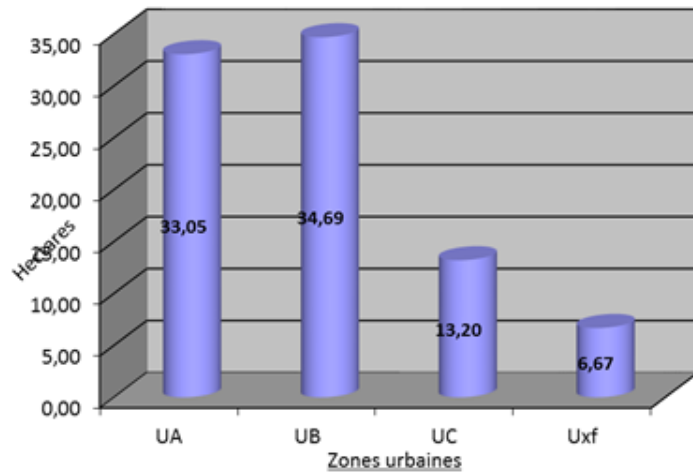
**Répartition des zones du POS**



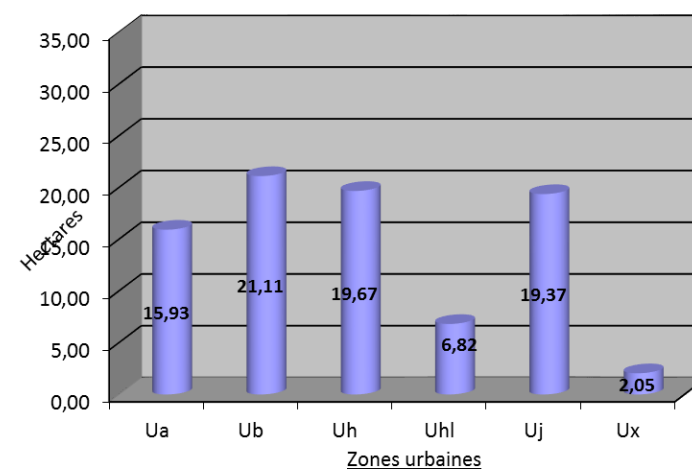
**Répartition des zones du PLU**

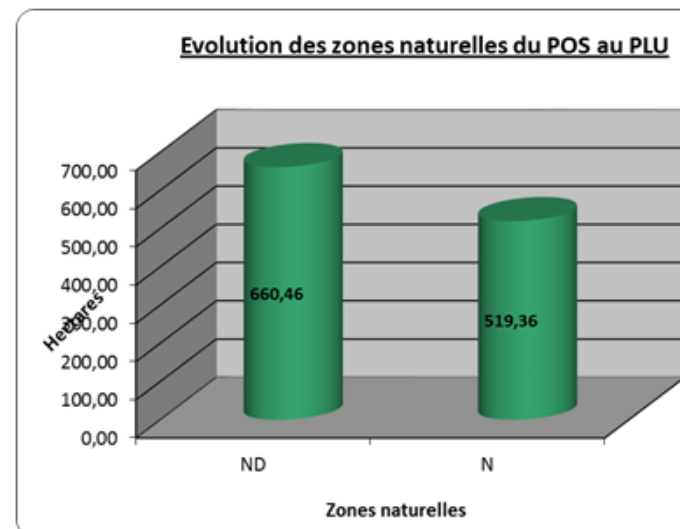
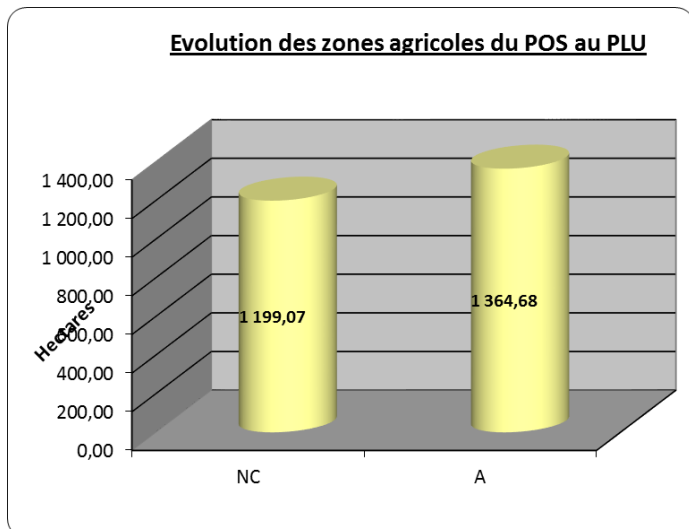
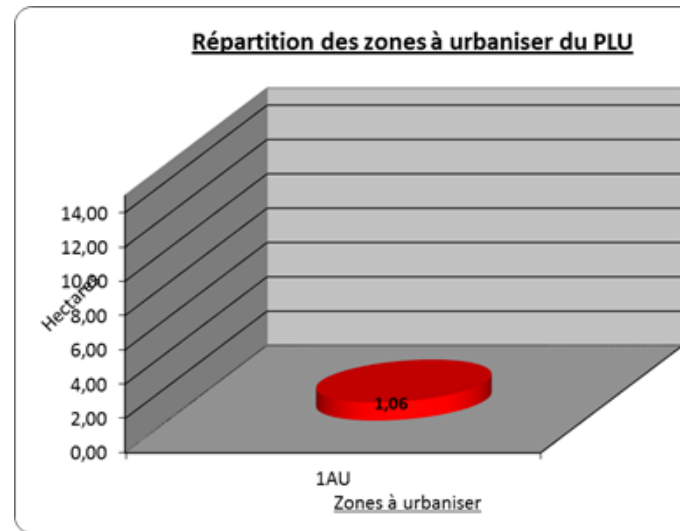
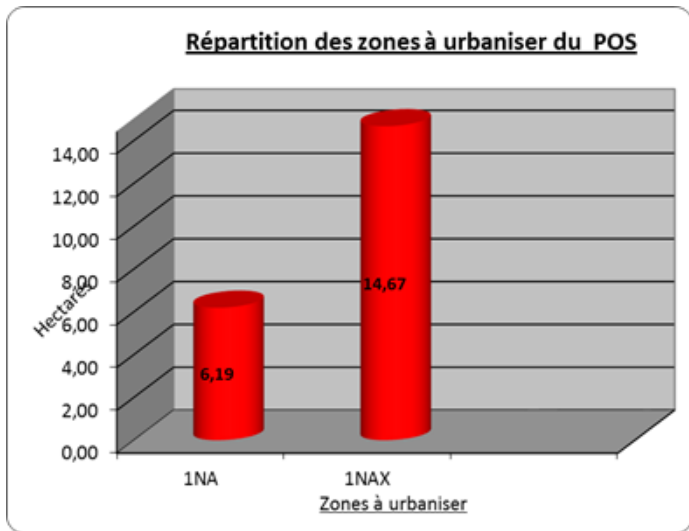


**Répartition des zones urbaines du POS**



**Répartition des zones urbaines du PLU**







## 4. Les prescriptions supra –communales

### 4.1. La justification par rapport aux objectifs de l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de Bailleau-l'Evêque est en parfaite cohérence avec l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme, institué par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, qui stipule :

*« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

*« 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ; les besoins en matière de mobilité ; la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville »*

- Le projet respecte l'équilibre entre la préservation des espaces agricoles et forestiers, la protection des espaces naturels et des paysages tout en adoptant une logique de développement maîtrisé inscrite dans les principes de développement durable. En effet, le Plan Local d'Urbanisme prévoit d'une part, suffisamment de secteurs urbanisables pour répondre aux besoins en matière d'habitat et de développement économique dans un principe de

revitalisation et d'autre part, il préserve l'ensemble des espaces les plus sensibles dans la mesure où ils sont tous classés en zone naturelle ou en zone agricole. L'ensemble des éléments boisés et des espaces naturels sont classés en zone naturelle (N) ou sont identifiés au titre du III-2° de l'article L.123-1-5, ou classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

*« 2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile »*

- Les principes de mixité urbaine et sociale sont une des orientations majeures du PLU de Bailleau-l'Evêque. Le projet est porteur d'un projet de développement de l'urbanisation adressé à de nouveaux habitants de la commune, comme les primo-accédants.

La diversité des fonctions urbaines et rurales se traduit par la multitude de zones à destination spécifique du PLU. Néanmoins, la mixité urbaine n'est pas souhaitable au même degré sur l'ensemble de la commune. Ainsi, dans les secteurs d'habitat individuel, les activités à caractère industriel ne sont pas autorisées et le commerce et l'artisanat n'y sont autorisés qu'à condition qu'ils ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage. Cela, de manière à préserver le caractère particulier des secteurs d'habitat individuel, secteurs

contribuant à l'image positive et de qualité de vie de la commune. De la même façon, dans les zones possédant une vocation spécifique (zone agricole, zone naturelle), l'implantation d'habitations n'est pas souhaitable.

*« 3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »*

Le développement communal est porté sur des secteurs qui ne sont pas sujets aux risques (naturels et/ou industriels). La réduction des GES dans le projet passe par l'amélioration des mobilités piétonnes et par la possibilité d'implantation en zone urbaine d'activités économiques compatibles avec le caractère résidentiel de la commune. Le projet veille à utiliser à bon escient les ressources foncières tout en limitant l'étalement des enveloppes bâties. L'unique zone de développement ne se localise pas sur un secteur à enjeux sur le plan environnemental ou paysager.

## **4.2. Les éléments juridiques de norme supérieure**

### **4.2.1. La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006**

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a pour objectif la protection de l'eau et la lutte contre la pollution.

Les principes fondamentaux en sont :

- La reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau qui implique une protection accrue de la ressource ;
- Le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique ;
- L'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau avec l'ensemble des éléments de la ressource, mais aussi l'accumulation des effets des activités humaines ;
- L'implication plus grande de l'État et des collectivités territoriales dans la gestion de l'eau.

Pour mettre en application cette nouvelle approche, la loi prévoit les mesures suivantes :

- Les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE), qui sont des outils de planification élaborés en concertation avec l'ensemble des partenaires (personnes publiques, socio-professionnels, milieux associatifs) au niveau d'un bassin hydrographique ;
- Un meilleur contrôle de l'utilisation de la ressource en eau par la mise en œuvre d'un dispositif d'autorisation et de déclaration selon l'importance des projets ;
- Une meilleure protection des captages destinés à l'alimentation en eau potable ;
- La création d'un délit de pollution, accompagné de sanctions administratives.

La Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006 a rénové le cadre global défini par les lois sur l'eau du 16 décembre 1964 et du 3 janvier 1992 qui avaient bâti les fondements de la politique française de l'eau : instances de bassin, redevances, agences de l'eau.

Les nouvelles orientations qu'apporte la LEMA sont :

- de se donner les outils en vue d'atteindre en 2015 l'objectif de « bon état » des eaux fixé par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) ;
- d'améliorer le service public de l'eau et de l'assainissement : accès à l'eau pour tous avec une gestion plus transparente ;
- de moderniser l'organisation de la pêche en eau douce.

Enfin, la LEMA tente de prendre en compte l'adaptation au changement climatique dans la gestion des ressources en eau.

Bailleau-l'Evêque fait partie du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie adopté le 5 novembre 2015. Le présent PLU respecte les objectifs du SDAGE notamment en termes de :

Préservation de la ressource en eau potable par :

- Gestion globale et durable de la ressource
  - o Les perspectives démographiques entrevues par le PLU ne mettent pas en péril l'adduction en eau potable des habitants de Bailleau-l'Evêque.
- Sécuriser la distribution en eau potable
  - o Les captages en eau potable font état de périmètres de protection (servitude d'utilité publique). Les périmètres de protection sont classés en zone naturelle (N), agricole (A) et agricole protégée (Ap).
- Lutter contre les pollutions (accidentelles et diffuses)
  - o La station d'épuration est en mesure de traiter les nouveaux effluents relatifs à la capacité de développement prévue par le présent PLU.

Lutte contre les inondations

- Limiter l'aléa ruissellement
  - o Le règlement prévoit que 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.). » est une mesure visant à favoriser les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.
  - o Par ailleurs dans les zones urbaines et à urbaniser le règlement fixe une surface maximum construite pour laisser de la place pour l'infiltration des eaux pluviales. Tout en recherchant une certaine forme de densification dans les zones urbaines, le PLU, au regard des ratios affichés, cherche à conserver une certaine capacité d'infiltration des eaux pluviales dans le sol pour ne pas aggraver les ruissellements, mais aussi pour faciliter le renouvellement de la nappe.
  - o A travers la rédaction de l'article 13, le PLU vise à favoriser la végétalisation des espaces non bâtis afin d'optimiser la gestion des eaux pluviales tout en privilégiant l'utilisation d'espèces végétales locales.
  - o Au plan de zonage, le classement en zone urbaine jardin (Uj), ou des espaces boisés classés contribue à freiner le ruissellement des eaux pluviales.
- Préserver la qualité de la ressource en eau :
  - o Maitrise des eaux pluviales : gestion du ruissellement à la source, limitation de l'imperméabilisation, maintien des éléments du

- paysage (bosquets, jardins) par leur classement en EBC ou leur identification au titre de l'article L123.1.5.3-2 du Code de l'urbanisme et ce conformément aux dispositions D8.144 (rétention de l'eau de pluie, infiltration in situ, réutilisation)
- Réglementation des installations d'assainissement et des rejets,

La prise en compte de la gestion de l'eau dans le PLU est aussi notifiée dans les annexes du document par :

- Le plan d'assainissement
- Le plan d'adduction en eau potable
- Le plan des servitudes d'utilité publique sur lequel figure les servitudes AS1 (périmètres de protection des captages AEP)

#### **4.2.2. La loi contre le bruit du 31 décembre 1992**

Cette Loi sur le bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une politique visant à protéger les constructions contre les nuisances sonores dues notamment aux transports terrestres ou ferroviaires. L'arrêté interministériel du 30 mai 1996 définit les modalités de classement des infrastructures de transport terrestres et d'isolement acoustique des bâtiments situés dans les secteurs affectés par le bruit.

Ces dispositions sont applicables en particulier au voisinage de la Route Départementale 939.

#### **4.2.3. La loi relative à la protection des paysages du 8 janvier 1993**

La richesse paysagère de la commune est prise en compte dans le projet de plan local d'urbanisme :

- les secteurs boisés les plus intéressants sont protégés par un classement spécifique (espaces boisés classés) ;

- les secteurs du territoire définis comme de qualité paysagère supérieure sont classés en zone naturelle ;
- de même, dans le règlement du plan local d'urbanisme, un soin tout particulier a été porté aux articles 11 (notamment les clôtures) et 13 (plantations) pour améliorer l'insertion des constructions dans le paysage.

Les éléments bâtis ou naturels remarquables font également l'objet d'une protection au titre du III-2 de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme.

#### **4.2.4. La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999**

Le plan local d'urbanisme s'inscrit dans les objectifs de cette loi qui vise à mieux protéger les espaces agricoles et forestiers.

L'activité agricole, en raison du potentiel agronomique, biologique et économique qu'elle représente pour la commune, sera protégée par les dispositions du plan local d'urbanisme et classée pour l'essentiel en zone A.

#### **4.2.5. La loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11 février 2005**

Conformément aux dispositions de cette loi, la commune va organiser dans le temps une chaîne du déplacement pour permettre l'accessibilité du bâti et des espaces publics aux personnes à mobilité réduite, en application de la réglementation accessibilité et du Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics (PAVE) dès validation de ce dernier.

Dans ce contexte, les dispositions réglementaires veillent à rappeler dans l'article 3 de chaque zone les modalités à adopter pour améliorer l'accès aux constructions et la qualification de la voirie.



#### 4.2.6. Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération chartraine

L'article L.122-1 du Code de l'urbanisme prévoit que les PLU doivent être compatibles avec les Schémas de Cohérence Territoriale. Le PLU de Bailleau-l'Evêque doit ainsi respecter « l'esprit » du SCOT de l'agglomération chartraine. Approuvé le 15 mai 2006 le Schéma de Cohérence Territorial de l'agglomération chartraine est actuellement en révision.

Le PLU de Bailleau-l'Evêque s'inscrit pleinement dans les dispositions établies par le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCOT, et principalement :

- **La préservation des grands équilibres d'urbanisation existants.** En effet, sur le plan du développement démographique, le parti d'aménagement imagine une croissance de +5.2% (DOG : « *La croissance démographique prévue sur le territoire est de 8 % sur les 10 ans à venir* »). Au regard des opérations récentes dédiées à l'habitat et le parti d'aménagement retenu dans le PLU, la commune atteindra pour la prochaine décennie une croissance démographique conforme aux objectifs attendus par le SCOT
- **La préservation de l'activité agricole :** la recherche de l'optimisation foncière et du renouvellement urbain est un des leitmotivs du parti d'aménagement adopté par le PLU de Bailleau-l'Evêque. De la sorte, le PLU tend à préserver la ressource agricole de toute consommation superflue.
- **La densification pour privilégier la diversité urbaine :** en matière d'habitat, le parti d'aménagement retenu prône des principes de densité largement supérieures aux densités jusqu'alors rencontrées sur le territoire. La zone à urbaniser affiche une densité brute de 15 logements / hectare.
- **La protection des vues sur la cathédrale :** l'identification des cônes de vues dans le plan des

contraintes et les dispositions réglementaires (notamment les hauteurs) contribuent à la mise en valeur de l'édifice. De plus les zones de protection des vues lointaines majeures sur la cathédrale sont rendues inconstructibles par leur classement en zone Ap (zone agricole protégée).

- **Les nuisances sonores :** la prise en compte du bruit dans le PLU fait suite à l'arrêté préfectoral du 24 novembre 2016 classant les infrastructures routières d'Eure-et-Loir. Ainsi, les zones du PLU affectées par le bruit présente des dispositions réglementaires spécifiques, notamment en matière d'acoustique.

#### 4.3. Les servitudes et les contraintes supra-communales

##### 4.3.1. Les servitudes d'utilité publique

En application de l'article R126-1 du Code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol doivent être annexées sur le présent document d'urbanisme. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune sont les suivantes :

##### **A5 : Servitudes relatives aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement**

- Canalisation de refoulement (forage de Bailleau-l'Evêque).

##### **AC1 : Servitudes relatives aux monuments historiques**

Dès qu'un monument a fait l'objet d'un classement ou d'une inscription sur l'inventaire, il est institué, pour sa protection et sa mise en valeur, un périmètre de 500 mètres dans lequel tout immeuble nu ou bâti visible du monument protégé ou en même temps que lui est frappé de la servitude des "abords".

Ainsi, le Château de Levesville (ses façades et ses toitures) est classé à l'inventaire des monuments historiques depuis le 4 février 1976.

### **AS1 : Servitudes relatives à la conservation des eaux**

Cette servitude concerne les périmètres de protection des eaux potables et minérales issues du forage M1 « Bailleau-l'Evêque », du forage « Les Bégaudes » sur la commune de Bailleau-l'Evêque et du forage « le château d'eau » sur la commune de Saint-Aubin-des-Bois. Les périmètres de protection bénéficient d'une déclaration d'utilité publique par arrêté. Les périmètres rapprochés de ces ouvrages couvrent la zone naturelle (N) et la zone agricole (A et Ap). Le captage M1 est fermé depuis 2015 mais possède toujours une DUP. La commune devrait prochainement procéder à l'abrogation des périmètres de protection de ce captage.

Au sujet du captage « les Bégaudes », celui-ci a été identifié prioritaire à préserver contre les pollutions diffuses. A ce titre, ce captage fait l'objet d'une démarche volontaire.

### **EL7 : Servitudes relatives aux alignements**

Les plans d'alignements fixent la limite de séparation des voies publiques et des propriétés privées, portent attribution immédiate, dès leur publication, du sol des propriétés non bâties à la voie publique et frappe de servitude de reculement et interdiction des travaux confortatifs les propriétés bâties ou closes de murs (immeubles en saillie).

La commune est frappée des servitudes d'alignement suivantes :

- RD 121 Dallonville – plan 1 (27/05/1879)
- RD 121 Bailleau-l'Evêque – plan 2 (14/10/1878)
- RD 121 Senarmont – plan 3 (14/10/1878)
- RD 121/8 Bailleau-l'Evêque – plan 4 (04/11/1878)
- RD 121/9 Levesville – plan 5 (18/11/1878)
- RD 149 Bailleau-l'Evêque – plan 6 (27/10/1900)

### **PT2 : Servitudes relatives aux à la protection des centres radioélectriques contre les obstacles**

- Cette servitude porte sur la liaison hertzienne Tremblay-les-villages / le Coudray-Hôpital ANFR n°0280140053.

### **PT3 : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques**

- Le territoire communal est traversé par le câble RG. Ce réseau se déploie en parallèle de la rue du bois Herbin dans le centre-bourg de Bailleau-l'Evêque sur des terrains classés en zone agricole protégée (Ap), sur la zone à urbaniser à court terme (1AU) et en zone urbaine (Ub) sur lesquels les dispositions relatives à cette servitude s'appliquent.

### **T1 : Zone ferroviaire en bordure de laquelle peuvent s'appliquer les servitudes relatives aux chemins de fer**

- La commune de Bailleau-l'Evêque est parcourue du nord au sud par la ligne SNCF Chartres-Dreux. La zone agricole (A) est concernée par le passage de ces voies ferrées. Dès lors les effets relatifs à cette servitude s'appliquent.

### 4.3.2. Les contraintes

#### **Le projet de directive paysagère et de protection des vues sur la cathédrale Notre Dame de Chartres**

La cathédrale de Chartres a été inscrite à l'inventaire du patrimoine de l'UNESCO le 26 octobre 1979 et la Loi Paysage du 8 janvier 1993 a créé la possibilité pour l'Etat de prendre des directives de protection et de mise en valeur des paysages.

Le projet de directive avait pour but de protéger les vues vers le monument. La directive n'ayant jamais été adoptée par un décret du Conseil d'Etat, le projet de directive paysagère sur la cathédrale de Chartres a été relancé en 2017.

Dans le projet initial de directive paysagère, la commune de Bailleau-l'Evêque est concernée par les entités paysagères n°5 (vallée du Tronchet et vallée du Coisnon) et n°9 (Plaine nord). Dans le respect de cette directive, plusieurs cônes de vues lointaines traversent le territoire communal. Les périmètres de ces vues sont pris en compte dans le présent PLU et se voit clairement identifiés dans le plan des contraintes. En complément, les zones de protection des vues majeures ont été reportées au plan de zonage. Inscrites en zone Ap, ces secteurs n'ont pas vocation à être bâtis et les éléments construits perturbant le paysage (réseaux, antennes, paraboles...) y sont interdits. Le découpage des zones et le règlement empêche toute forme d'occupation arbitraire et inadéquate au regard de ces perceptions.

Les objectifs de cette mesure sont de :

- Conserver une silhouette puissante émergeant sans concurrence l'horizon, aussi bien en vision diurne que nocturne ;
- Présenter les faisceaux de vues afin de mettre en valeur :
  - o les relations visuelles lointaines
  - o l'effet d'annonce et de signal de la ville

- o l'appartenance à un lieu privilégié
- o la découverte spectaculaire et pittoresque
- Maintenir des espaces de culture et les paysages ouverts qui leurs sont associés ;
- Traduire grâce à un nouvel argument de programmation urbaine l'influence de la cathédrale sur l'urbanisme à venir ;
- Développer les principes d'un aménagement urbain harmonieux qui s'appuie sur une approche globale de l'environnement, dans le périmètre de la directive, et qu'il y ait ou non des relations visuelles avec le monument ;
- Définir une politique d'infrastructure.

#### **Le bruit**

Le bruit, problème de santé publique et d'environnement, fait l'objet d'une attention particulière. L'article L.571-10 du Code de l'environnement, précisé par le décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996, prévoit l'établissement d'un classement sonore des infrastructures de transports terrestres et sa révision régulière.

Le préfet du département a établi un arrêté le 24 novembre 2016 classant les infrastructures routières d'Eure-et-Loir. Cet arrêté détermine la largeur des zones pour lesquelles le bruit est considéré comme une nuisance, et que les communes doivent prendre en compte dans leur document d'urbanisme.

Localement, la RD 939 appose une empreinte de 100 mètres de part et d'autre de l'infrastructure (catégorie 3).

Cette empreinte affecte les zones Ua, Ub, Uj, A, N et Ne du PLU sur lesquelles les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs. Sur le présent plan de zonage cette contrainte appose l'indice Br sur chacune des zones concernées.

## **Les sites archéologiques**

15 sites archéologiques ont été recensés sur la commune :

- Le bourg et notamment le château
- Ancienne voie
- Aqueduc gallo-romain
- Dallonville –enceinte
- La Garenne – enclos
- La vallée de la Croix – le Barillet : fossés
- Les Begaudes – fossés interrompis
- A l'ouest du bourg – enceinte
- La vallée de la Croix – enceintes rectangulaires
- La vallée de la Croix – enceintes
- Levesville – enclos
- Vallée de Berg – Bois des Pierres – enceintes (médiévales ?)
- Vallée de la Croix – enclos
- Les cent Setiers – enceintes
- Le clos Bertin – enclos rectangulaires

A l'exception du site archéologique « le bourg et notamment le château » inscrit en zones urbaines, les autres sites archéologiques se localisent sur des espaces agricoles (A) ou naturels (N) sur lesquels aucune incidence n'est à envisager.



***CHAPITRE 6 : LES  
MOTIFS DE  
DELIMITATION DES  
ZONES ET DES  
REGLES***

# 1. Le découpage du territoire en zones

## 1.1. Préambule

Suivant les objectifs et les actions définis dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables, le plan local d'urbanisme comporte des zones urbaines désignées par l'indice « U », des zones à urbaniser désignées par l'indice « AU », une zone agricole désignée par l'indice « A » et une zone naturelle désignée par l'indice « N ».

## 1.2. La définition des zones

**Les zones U** : Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**Les zones AU** : Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

**Les zones A** : Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone A peut être également autorisé en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

**Les zones N** : Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### 1.3. Les différentes zones et secteurs présents

#### Les zones urbaines :

Les zones urbaines (ou U) que sont les zones **Ua, Ub, Uh, Uhl, Uj et Ux**.

La zone **Ua** recouvre le tissu ancien du bourg où il convient de conserver le caractère traditionnel de l'architecture dans ses implantations, ses volumes et l'aspect extérieur des constructions.

La zone **Ub** recouvre les parties du territoire communal constituant les extensions continues au centre bourg réalisées depuis les années 1960 jusqu'à aujourd'hui et principalement à vocation résidentielle.

La zone **Uh** concerne les hameaux de Dallonville et de Senarmont. Ces deux zones offrent des droits à construire en adéquation avec le contexte urbain de ces entités bâties.

Le secteur **Uhl** couvre exclusivement le hameau de Levesville.

La zone **Uj** concerne les fonds de jardins qu'il convient de protéger de toute nouvelle construction principale notamment pour des raisons paysagères et écologiques. Dans cette zone sont toutefois autorisées des constructions annexes de faible emprise mais aussi des aménagements récréatifs.

**Dans ces zones urbaines où l'habitat domine, la volonté de développement se fonde d'une façon générale, sur le principe de renouvellement urbain où les nouvelles formes resteront en cohérence avec le bâti existant.**

La **zone Ux** concerne le secteur des silos le long de la voie ferrée ainsi que le terrain attenant.

#### Les zones à urbaniser :

La zone à urbaniser est la zone **1AU**. Celle-ci est une zone non équipée destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Elle

est prioritairement destinée à l'habitat. La situation et l'emprise de la zone 1AU a été retenue sur la frange ouest du bourg de manière à ce que son urbanisation ne mette pas en péril une activité agricole viable et un environnement naturel de qualité. Elle est proportionnée aux besoins d'accueil résidentiel de la commune à moyen terme, considération faite des espaces en creux existants au sein du bourg et des hameaux qui sont également considérés comme un potentiel d'accueil.

#### La zone agricole :

La zone agricole est la zone **A** réservée aux activités agricoles. Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics y sont autorisées.

**Au sujet des sites d'exploitations agricoles (identifiés au plan de zonage), il convient de préciser le point suivant. Les sites agricoles actuellement en activités sont majoritairement classés en zone agricole (A).**

**Néanmoins, certains d'entre eux ont été portés en zone urbaine en raison de leur localisation au sein d'une espace aggloméré (au centre du hameau de Senarmont) ou en raison de leur probable cessation d'activités à court ou moyen terme, ce, avant la révision du présent document prévue à dix ans (rue du Bois Herbin, rue de la Rabottière dans le bourg).**

Au sein de la zone A, il existe le secteur **Ap**, qui est réservée à l'activité agricole mais où aucune construction n'est autorisée. L'emprise de la zone Ap couvre la zone de protection d'une vue lointaine majeure sur la cathédrale Notre Dame de Chartres du projet de directive paysagère.

### **La zone naturelle :**

La zone naturelle est la zone **N** - zone naturelle d'intérêt paysager et environnemental et comprend le secteur **Ne** affecté pour les équipements de loisirs de plein-air.

### **Les éléments paysagers**

Autre titre du III-2° de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme, le règlement identifie et localise les éléments de paysage et délimite 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 ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

La protection des entités naturelles remarquables au titre de cet article est mise à profit dans le zonage, et constitue à elle-même une catégorie réglementaire servant le projet d'aménagement.

### **Les espaces boisés classés**

Le PLU comporte également des secteurs classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application du Code de l'urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

### **Les emplacements réservés**

Ce sont des terrains où la collectivité (département ou commune par exemple) a décidé d'un projet précis (équipement collectif comme école, voie, stationnement, sentiers de randonnées, espace vert, plantations, ...). Les terrains concernés sont grevés d'une servitude au profit de ladite collectivité. Ces terrains sont

inconstructibles sauf à y réaliser l'objet de cet emplacement réservé. En vue de l'achat, la collectivité peut réunir la somme à payer durant une année ou plus mais elle ne peut pas forcer le propriétaire à vendre, lequel peut mettre en demeure la collectivité d'acheter.



## 2. Les motifs de définition des différentes zones et de limitations réglementaires apportés à l'utilisation des sols

ZONE Ua	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<b>Ua 1</b> Occupations des sols et utilisations des sols interdites	les constructions destinées à l'industrie, les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sauf exception mentionnée à l'article 2, les carrières, le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping et habitations légères de loisirs Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux d'intérêt public	- modes d'occupation du sol peu adaptés au voisinage des constructions d'habitations qui peuvent provoquer des risques ou des nuisances
<b>Ua 2</b> Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	Les constructions destinées aux bureaux, au commerce et à l'artisanat, sont autorisées à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,  les constructions destinées à la fonction	- Donner priorité à la mixité d'usage (habitat, petit commerce et activité artisanale,...). tout en évitant des nuisances pour le voisinage

	d'entrepôt sont autorisées en cas de réutilisation de construction existante	
<b>Ua 3</b> Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	- Obligation d'avoir un accès pour construire - Obligation de réaliser des voies suffisamment dimensionnées pour répondre aux besoins futurs - Créer le minimum d'accès sur la voie publique	- Les futurs habitants des logements à construire doivent pouvoir accéder dans de bonnes conditions à leur terrain  - Gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques, ne pas multiplier inutilement le nombre d'accès sur les voies publiques.
<b>Ua 4</b> Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	- Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable - Eaux usées : obligation de se raccorder au réseau s'il existe - Eaux pluviales : infiltration sur la parcelle dans la mesure du possible ou récupération pour un usage domestique - Branchements réalisés en souterrain	- Raison de santé et d'hygiène publique - Protection de l'environnement (nappes phréatiques, rivières) - Maîtrise du ruissellement afin de prévenir les risques d'inondation - Sauvegarde de la qualité de l'eau - Qualité du cadre de vie. L'objectif est d'enfourner progressivement tous les réseaux.
<b>Ua 5</b> Surface minimale des terrains constructibles	Sans objet	Pas de raison particulière de fixer de règle de taille de parcelle.

		La maîtrise de l'urbanisation est assurée par les dispositions des articles 2, 6, 7 et 9
<b>Ua 6</b> Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	A l'alignement sur front continu existant ou en recul d'un minimum de 2 m de l'alignement dans certains cas dans le cas où sur l'une des parcelles voisines un alignement différent existe	Conserver la tradition de rues et garantir une certaine cohérence en terme d'implantation
<b>Ua 7</b> Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	- Implantation en limite séparative sur les parties les plus denses et suivant la notion de front bâti continu	Dans le bourg, et plus spécifiquement sur la partie la plus ancienne, les constructions sont implantées le plus souvent sur les limites séparatives dans une bande de 30 m de profondeur. Il est donc nécessaire de pérenniser cette organisation bâtie.
<b>Ua 8</b> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	Implantation prévue permettant de respecter les exigences de sécurité	Afin d'éviter toute forme d'insécurité les constructions seront distante d'au moins 3 m les unes des autres
<b>Ua 9</b> Emprise au sol des constructions	Emprise au sol maximum à 50%	La densité proposée est en correspondance aux emprises existantes et permet une forme d'optimisation des espaces en creux.

<b>Ua 10</b> Hauteur maximale des constructions	<u>Zone Ua</u> : 6 mètres à l'égout du toit avec spécificité pour constructions agricoles qui voient leur hauteur réglementée à 10 m au faitage. <u>annexes</u> : 2,5 m à l'égout du toit	Correspond à la hauteur traditionnelle des constructions les plus hautes du village. Cette disposition permet d'optimiser la surface de plancher de constructions du centre bourg par des surélévations possibles.
<b>Ua 11</b> Aspect extérieur	Les règles relatives aux façades, murs, enduits, toitures ont été définies de manière assez précise tout en permettant l'installation de dispositifs en faveur des énergies renouvelables.	Les règles assez détaillées qui sont fixées ont pour objet de garantir une bonne intégration et une certaine qualité architecturale.
<b>Ua 12</b> Obligations imposées en matière de stationnement	Nombre de places à réaliser en fonction des besoins	Priorité doit être donnée au stationnement à l'intérieur des parcelles afin d'éviter l'encombrement des voies publiques.
<b>Ua 13</b> Obligations imposées en matière d'espaces libres et plantations	Les espaces libres de toute occupation doivent être traités en espace paysager	Garantir la présence d'espace vert pour améliorer le paysage et protéger l'environnement :
<b>Ua 15</b> Performances énergétiques et environnementales	Pour les constructions nouvelles, prise en compte des objectifs de développement durable	S'inscrire dans les dispositions des lois dites du Grenelle.

<p><b>Ua 16</b> Infrastructures et réseaux de communication</p>	<p>Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés</p>	<p>S'inscrire dans les dispositions de la loi ALUR</p>
---------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------

<b>ZONE Ub</b>	<b>Contenu du règlement</b>	<b>Principes justificatifs</b>
<p><b>Ub 1</b> Occupations des sols et utilisations des sols interdites</p>	<p>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, les terrains de camping, de caravaning et de résidences mobiles de loisirs, et l'installation de caravanes, les habitations légères de loisirs. les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux d'intérêt public,</p>	<p>- Ce sont des modes d'occupation du sol peu adaptés au voisinage des constructions d'habitations qui peuvent provoquer des risques ou des nuisances ;</p>
<p><b>Ub 2</b> Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</p>	<p>- les constructions destinées aux bureaux, et à l'</p>	<p>- Protéger les caractéristiques urbaines existantes et, une vocation mixte tout en évitant une densification excessive</p>

<b>Ub 3</b> Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation d'avoir un accès pour construire</li> <li>- Obligation de réaliser des voies suffisamment dimensionnées pour répondre aux besoins futurs</li> <li>- Créer le minimum d'accès sur la voie publique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les futurs habitants des logements à construire doivent pouvoir accéder dans de bonnes conditions à leur place de stationnement pour leur confort et leur sécurité.</li> <li>- Gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques, ne pas multiplier inutilement le nombre d'accès sur les voies publiques.</li> </ul>
<b>Ub 4</b> Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable</li> <li>- Eaux usées : obligation de se raccorder au réseau s'il existe</li> <li>- Eaux pluviales : infiltration sur la parcelle dans la mesure du possible ou récupération pour un usage domestique</li> <li>- Branchements réalisés en souterrain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Raison de santé et d'hygiène publique</li> <li>- Protection de l'environnement (nappes phréatiques, rivières)</li> <li>- Maîtrise du ruissellement afin de prévenir les risques d'inondation</li> <li>- Sauvegarde de la qualité de l'eau</li> <li>- Qualité du cadre de vie. L'objectif est d'enfourer progressivement tous les réseaux.</li> </ul>
<b>Ub 5</b> Surface minimale des terrains constructibles	Pas de règles particulières	Pas de raison particulière de fixer de règle de taille de parcelle. La maîtrise

		de l'urbanisation est assurée par les dispositions des articles 2 et 9
<b>Ub 6</b> Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation des constructions en recul d'une distance au moins égale à 5 m des voies publiques	Respecter la trame et l'implantation du tissu bâti existant
<b>Ub 7</b> Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation sur une limite ou en retrait</li> <li>- En cas de retrait, marges minimum de 3 m à respecter</li> </ul>	<p>Dans cette zone il arrive fréquemment que des constructions soient implantées sur une limite séparative.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas de retrait, garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin de garantir le bien-être et le confort des habitants.</li> </ul>
<b>Ub 8</b> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	Implantation prévue permettant de respecter les exigences de sécurité	Afin d'éviter toute forme d'insécurité les constructions seront distante d'au moins 3 m les unes des autres
<b>Ub 9</b> Emprise au sol des constructions	Emprise au sol de 30% maximum	Cette règle vise à la fois à prendre en compte la structure de cette zone et à donner des possibilités aux habitants de répondre aux besoins tout en garantissant une certaine proportion



		d'espaces libres.
<b>Ub 10</b> Hauteur maximale des constructions	Constructions principales : 5 m à l'égout du toit annexes : 2,5 m à l'égout du toit	Correspond à la hauteur traditionnelle des constructions observée. Cela assure une protection du paysage naturel et urbain.
<b>Ub 11</b> Aspect extérieur	Les règles relatives aux façades, murs, enduits, toitures ont été définies de manière assez précise tout en permettant l'installation de dispositifs en faveur des énergies renouvelables.	Les règles assez détaillées qui sont fixées ont pour objet de garantir une bonne intégration et une certaine qualité architecturale. Elles sont accompagnées de recommandations. Elles visent le recours à un style, des couleurs et des matériaux traditionnels sans exclure l'architecture contemporaine.
<b>Ub 12</b> Obligations imposées en matière de stationnement	Nombre minimum de places à réaliser par catégorie de construction : 2 places par logement, ...	Priorité doit être donnée au stationnement à l'intérieur des parcelles afin d'éviter l'encombrement des voies publiques. Les règles correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction.

<b>Ub 13</b> Obligations imposées en matière d'espaces libres et plantations	35% des espaces libres des terrains hors voie et stationnement doivent être traités en espace perméable engazonné et planté d'arbres.	Garantir un minimum d'espace perméable et d'espace vert pour protéger l'environnement : infiltration de l'eau, qualité de l'air, paysages.
<b>Ub 15</b> Performances énergétiques et environnementales	Pour les constructions nouvelles prise en compte des objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.	S'inscrire dans les dispositions des lois dites du Grenelle.
<b>Ub 16</b> Infrastructures réseaux et de communication	Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit.	S'inscrire dans les dispositions de la loi ALUR

<b>ZONE 1AU</b>	<b>Contenu du règlement</b>	<b>Principes justificatifs</b>
<b>1AU 1</b> Occupations des sols et utilisations des sols interdites	<p>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, les terrains de camping, de caravaning et de résidences mobiles de loisirs, et l'installation de caravanes, les habitations légères de loisirs.</p> <p>les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux d'intérêt public,</p>	<p>- Ce sont des modes d'occupation du sol peu adaptées au voisinage des constructions d'habitations qui peuvent provoquer des risques ou des nuisances ;</p>
<b>1AU 2</b> Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	<p>Les occupations et utilisations du sol autorisées devront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur,</li> <li>- ne pas porter atteinte au milieu environnant,</li> </ul>	<p>- Protéger les caractéristiques urbaines existantes en abord de la zone .</p>

	ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.	
<b>1AU 3</b> Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation d'avoir un accès pour construire</li> <li>- Obligation de réaliser des voies suffisamment dimensionnées pour répondre aux besoins futurs</li> <li>- Créer le minimum d'accès sur la voie publique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les futurs habitants des logements à construire doivent pouvoir accéder dans de bonnes conditions à leur place de stationnement pour leur confort et leur sécurité.</li> <li>- Gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques, ne pas multiplier inutilement le nombre d'accès sur les voies publiques.</li> </ul>
<b>1AU 4</b> Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable</li> <li>- Eaux usées : obligation de se raccorder au réseau s'il existe</li> <li>- Eaux pluviales : infiltration sur la parcelle dans la mesure du possible ou récupération pour un usage domestique</li> <li>- Branchements réalisés en souterrain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Raison de santé et d'hygiène publique</li> <li>- Protection de l'environnement (nappes phréatiques, rivières)</li> <li>- Maîtrise du ruissellement afin de prévenir les risques d'inondation</li> <li>- Sauvegarde de la qualité de l'eau</li> <li>- Qualité du cadre de vie. L'objectif est d'enfourner progressivement tous les réseaux.</li> </ul>

<b>1AU 5</b> Surface minimale des terrains constructibles	Pas de règles particulières	Pas de raison particulière de fixer de règle de taille de parcelle. La maîtrise de l'urbanisation est assurée par les dispositions des articles 2 et 9
<b>1AU 6</b> Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation des constructions soit à l'alignement soit en recul d'une distance au moins égale à 5 m des voies publiques	Optimiser l'occupation des sols tout en respectant la trame et l'implantation du tissu bâti adjacent.
<b>1AU 7</b> Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	- Implantation sur une ou plusieurs limites ou en retrait de 3 m	- En cas de retrait, garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin de garantir le bien-être et le confort des habitants.
<b>1AU 8</b> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	Implantation prévue permettant de respecter les exigences de sécurité	Afin d'éviter toute forme d'insécurité les constructions seront distante d'au moins 3 m les unes des autres
<b>1AU 9</b> Emprise au sol des constructions	Emprise au sol de 40% maximum	Cette règle vise à la fois à prendre en compte la structure de cette zone et à donner des possibilités aux habitants de répondre aux besoins tout en garantissant une certaine proportion d'espaces libres.

<b>1AU 10</b> Hauteur maximale des constructions	Constructions principales : 5 m à l'égout du toit	Correspond à la hauteur traditionnelle des constructions observée Cela assure une protection du paysage naturel et urbain.
<b>1AU 11</b> Aspect extérieur	Les règles relatives aux façades, murs, enduits, toitures ont été définies de manière assez précise tout en permettant l'installation de dispositifs en faveur des énergies renouvelables.	Les règles assez détaillées qui sont fixées ont pour objet de garantir une bonne intégration et une certaine qualité architecturale. Elles visent le recours à l'architecture contemporaine.
<b>1AU 12</b> Obligations imposées en matière de stationnement	Nombre minimum de places à réaliser par catégorie de construction : 2 places par logement, 1 place par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux et d'artisanat	Priorité doit être donnée au stationnement à l'intérieur des parcelles afin d'éviter l'encombrement des voies publiques. Les règles correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction.
<b>1AU 13</b> Obligations imposées en matière d'espaces libres et plantations	30% des espaces libres des terrains hors voie et stationnement doivent être traités en espace perméable engazonné et planté d'arbres.	Garantir un minimum d'espace perméable et d'espace vert pour protéger l'environnement : infiltration de l'eau, qualité de l'air, paysages.

<b>1AU 15</b> Performances énergétiques et environnementales	Pour les constructions nouvelles prise en compte des objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.	S'inscrire dans les dispositions des lois dites du Grenelle.
<b>1AU 16</b> Infrastructures réseaux communication et de	Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.	S'inscrire dans les dispositions de la loi ALUR

<b>ZONE A</b>	<b>Contenu du règlement</b>	<b>Principes justificatifs</b>
<b>A 1</b> Occupations des sols et utilisations des sols interdites	Toute construction autre que celles indiquées à l'article 2	Protéger l'agriculture, éviter l'implantation de constructions qui risquent de déstabiliser l'activité agricole. Compte tenu de la forte pression du marché immobilier la commune ne souhaite pas prendre le risque de voir de nouvelles constructions s'installer de manière diffuse dans les zones agricoles.
<b>A 2</b> Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	- Les constructions et installations nécessaires et liées à l'activité agricole - les extensions des constructions non agricoles mais de taille mesurées	Répondre aux besoins des agriculteurs tout en évitant le risque de dispersion des constructions préjudiciable à la qualité des paysages et au maintien d'une activité agricole stable.
<b>A 3</b> Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	- Obligation d'avoir un accès pour construire - Obligation d'ouvrir des voies suffisamment dimensionnées pour répondre aux besoins futurs - Créer le minimum d'accès sur la voie publique	- Garantir un degré de confort et de sécurité satisfaisant pour les futurs habitants des logements à construire afin qu'ils puissent accéder dans de bonnes conditions à leur place de stationnement. - Gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques, ne pas multiplier inutilement le nombre d'accès sur les voies publiques
<b>A 4</b> Conditions de	- Obligation de se raccorder au réseau	- Raison de santé et d'hygiène publique



desserte des terrains par les réseaux publics	d'eau potable - Eaux usées : obligation de se raccorder au réseau s'il existe	- Protection de l'environnement (nappes phréatiques, rivières) et prévention des inondations et des pollutions- Sauvegarde de la qualité de l'eau
<b>A 5</b> Surface minimale des terrains constructibles	Pas de règles particulières	
<b>A 6</b> Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	RD 939 : Recul de 75 m de l'axe de la voie pour toutes les constructions RD 149 : Recul imposé de 12 à 15 m de l'alignement	Ne pas compromettre d'éventuels élargissements de voies.
<b>A 7</b> Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	- Implantation en limite ou retrait de 3 m minimum de la voie publique	Favorise l'intégration dans le paysage en créant des marges de retrait avec des aménagements paysagers.
<b>A 8</b> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	Pas de règles particulières	
<b>A 9</b> Emprise au sol des constructions	Pas d'emprise pour les constructions agricoles en zone A.  Emprise au sol de 15% maximum pour les constructions non agricoles	Règle inadaptée au parcellaire agricole constitué généralement de très grandes parcelles
<b>A 10</b> Hauteur maximale des constructions	Constructions agricoles : la hauteur des constructions sera limitée à 10 m,	Suffisant dans l'environnement agricole de Bailleau

	exception faite des silos	
<b>A 11</b> Aspect extérieur	Pas de prescriptions très précises exception faite pour les constructions existantes Principes généraux d'intégration dans le site et l'environnement.	Le règlement fixe un certain nombre de principes de base qui permettent de garantir une certaine qualité des constructions réalisées sans être trop restrictif.
<b>A 12</b> Obligations imposées en matière de stationnement	Principe général ; assurer le stationnement en dehors des voies publiques	Priorité doit être donnée au stationnement à l'intérieur des parcelles afin d'éviter l'encombrement des voies publiques.
<b>A 13</b> Obligations imposées en matière d'espaces libres et plantations	Conserver les plantations existantes ou les remplacer par des plantations équivalentes	Conserver des éléments de boisements ou les remplacer fin de maintenir une certaine qualité paysagère.
<b>A 15</b> Performances énergétiques et environnementales	Pour les constructions nouvelles prise en compte des objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.	S'inscrire dans les dispositions des lois dites du Grenelle.

<p><b>A 16</b></p> <p>Infrastructures réseaux de communication</p>	<p>Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés</p>	<p>S'inscrire dans les dispositions de la loi ALUR</p>
--------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------

ZONE N	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<p><b>N 1</b></p> <p>Occupations des sols et utilisations des sols interdites</p>	<p>Toute construction autre que celles qui sont visées à l'article 2</p>	<p>Protéger les zones naturelles et le paysage, cela nécessite de limiter au maximum la constructibilité.</p>
<p><b>N 2</b></p> <p>Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</p>	<p>- Les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif Secteur Ne : les constructions liées aux usages collectifs</p>	<p>Répondre aux besoins des personnes qui gèrent et entretiennent l'espace</p>
<p><b>N 3</b></p> <p>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées</p>	<p>- Obligation d'avoir un accès pour construire - Obligation d'ouvrir des voies suffisamment dimensionnées pour répondre aux besoins futurs</p>	<p>- Garantir un degré de confort et de sécurité satisfaisant pour les futurs habitants des logements à construire afin qu'ils puissent accéder dans de bonnes conditions à leur place de stationnement.</p>
<p><b>N 4</b></p> <p>Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics</p>	<p>- Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable - Eaux usées : obligation de se raccorder au réseau s'il existe</p>	<p>- Raison de santé et d'hygiène publique - Protection de l'environnement (nappes phréatiques, rivières) et prévention des inondations et des pollutions- Sauvegarde de la qualité de l'eau</p>
<p><b>N 5</b></p> <p>Surface minimale des terrains constructibles</p>	<p>Pas de règles particulières</p>	<p>Pas de justification particulière de fixer une taille minimum en zone naturelle.</p>

<b>N 6</b> Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Recul imposé de 12 à 15 m de l'alignement suivant le type de voie	
<b>N 7</b> Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	- Implantation en limite ou retrait de 3 m minimum de la voie publique	Favorise l'intégration dans le paysage en créant des marges de retrait avec des aménagements paysagers.
<b>N 8</b> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	Pas de règles particulières	
<b>N 9</b> Emprise au sol des constructions	Pas de règles particulières	
<b>N 10</b> Hauteur maximale des constructions	Hauteur de 8 m	
<b>N 11</b> Aspect extérieur	Pas de règles particulières	

<b>N 12</b> Obligations imposées en matière de stationnement	Principe général de réalisation de place de stationnement pour répondre aux besoins créés	Priorité doit être donnée au stationnement à l'intérieur des parcelles afin d'éviter l'encombrement des voies publiques
<b>N 13</b> Obligations imposées en matière d'espaces libres et plantations	Conserver les plantations existantes ou les remplacer par des plantations équivalentes	Conserver des éléments de boisements afin de maintenir la qualité paysagère de la zone
<b>N 14</b> Performances énergétiques et environnementales	Pour les constructions nouvelles prise en compte des objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement	S'inscrire dans les dispositions des lois dites du Grenelle.
<b>N 15</b> Infrastructures réseaux de communication	Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit.	S'inscrire dans les dispositions de la loi ALUR

**CHAPITRE 7 :  
L'ÉVALUATION DES  
INCIDENCES DU  
PROJET SUR  
L'ENVIRONNEMENT**



## 1. L'évaluation des incidences

Le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Le PLU, à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, définit un certain nombre d'orientations. Celles-ci traduisent les évolutions générales souhaitées par l'équipe municipale et auront un impact sur l'état initial du territoire communal tel qu'analysé dans le diagnostic territorial, première partie du rapport de présentation. L'évaluation des incidences du projet sur l'environnement vise à anticiper ces transformations.

L'objectif n'est pas de recenser de façon exhaustive les effets du PLU sur le territoire, mais de dégager les effets positifs et, le cas échéant, négatifs. L'environnement étant une donnée complexe, la présente évaluation fonctionne de façon thématique ; ainsi, l'environnement naturel au sens physique et biologique est pris en compte, mais également l'environnement comme espace à gérer et où peuvent exister des pollutions et des nuisances, ainsi que des risques. Enfin, le projet de PLU doit également être perçu au travers du prisme d'un « environnement » comme cadre de vie. Les incidences relevées sur l'environnement montrent les points des aménagements qui, en l'état actuel des réflexions sur le secteur, peuvent se montrer positifs ou négatifs sur le milieu urbain.

### L'environnement physique

Le climat : l'enjeu de préservation du climat tient essentiellement à la volonté de limiter au mieux les déplacements motorisés au sein de la commune. Les émissions de gaz à effet de serre seront ainsi réduites.

Les besoins en déplacement sont en effet plus limités du fait que le projet cherche à orienter le développement communal majoritairement sur le village de Bailleau-l'Évêque.

L'hydrosphère : la préservation de la ressource en eau est une dimension abordée dans le présent PLU. L'imperméabilisation des sols est limitée par le faible nombre de terrains ouverts à l'urbanisation. En complément, sur les zones urbaines et à urbaniser, le règlement impose des obligations en matière d'espaces libres et de plantations pour limiter tout phénomène de ruissellement.

### L'environnement biologique

La protection des espaces naturels en réseaux cohérents. La continuité des zones naturelles a été recherchée au niveau du zonage du PLU. Ainsi, le Bois de Bailleau constitue un réservoir de biodiversité, au même titre que les abords du canal. L'effet attendu est de créer des continuités écologiques à l'échelle de la commune et au-delà. De plus, le présent PLU a cherché, à protéger les ensembles environnementaux plus ponctuels, comme les jardins.

### Les ressources naturelles et leur gestion

Les richesses du sous-sol : aucun projet d'exploitation du sous-sol n'est prévu sur la commune.

Les sols : Les besoins en termes de constructions sont assurés par le biais d'une nouvelle zone à urbaniser. La notion de gestion économe de l'espace est au centre de la réflexion sur l'ouverture à l'urbanisation de certains terrains.

Parmi les objectifs municipaux, la commune cherche à tendre à une croissance démographique positive (entre 0,5 et 1% par an). Les espaces en creux et ou mobilisables porteront l'essentiel du développement. Néanmoins, pour atteindre l'objectif de croissance escompté, le projet ouvre à l'urbanisation une zone destinée principalement à l'habitat. Cette zone s'insère à proximité immédiate de l'espace bâti déjà constitué. L'objectif attendu est également d'optimiser l'occupation des secteurs déjà construits, sans porter atteinte aux caractéristiques patrimoniales et naturelles de la commune, dans une logique d'économie de l'espace.

## Les pollutions et nuisances

Les nuisances sonores : le classement sonore de route départementale impliquant la mise en œuvre de protection phonique dans les constructions, œuvre en faveur de la limitation des nuisances sonores.

Les pollutions bactériennes : l'assainissement collectif est rendu possible par la station d'épuration. Cette STEP permet de limiter les pollutions bactériennes liées aux eaux sanitaires. Sa capacité de traitement couvre les besoins de croissance de la commune à l'horizon du PLU.

## Les risques

Les risques technologiques : l'installation classée exposant la population aux risques technologiques est en marge des espaces bâtis.

## Cadre de vie et environnement :

L'accès à la nature : outre les mesures visant à la protection de l'environnement (cadre réglementaire des zones N stricte du PLU ...), les espaces réservés aux équipements publics dans le secteur Ne de la commune permettront de favoriser les activités physiques des citoyens.

Le paysage : la protection des paysages naturels a aussi été l'un des enjeux de ce PLU. Les hauteurs de constructions définies par le règlement permettent de garantir la lecture du grand paysage au-delà des limites communale (projet de directive paysagère de la cathédrale ND de Chartres). De la sorte, les perspectives sur l'édifice comme sur le plateau agricole et le Bois de Bailleau sont préservées.

## CONCLUSION

Le Plan Local d'Urbanisme tient compte du contexte environnemental existant. Il protège les milieux naturels repérés comme les plus intéressants et préconise un développement de l'urbanisation organisé.

Les incidences des évolutions induites par le Plan Local d'Urbanisme seront limitées sur l'environnement, que l'on l'entende comme un milieu physique, naturel, culturel, paysager.

## 2. La prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

Le Plan Local d'Urbanisme est établi de telle sorte que le développement de l'urbanisation ne nuise pas aux éléments naturels qui caractérisent l'état actuel de l'environnement. Dans cette optique, il est prévu :

- **La « limitation » de l'étalement urbain.** Le secteur à urbaniser est prévu et circonscrit en contact du tissu urbain existant, et les limites de cette urbanisation traitées et tenues ;
- **Un développement urbain dans la continuité de l'existant.** La zone destinée à l'urbanisation est reliée au réseau viaire de manière à fluidifier la circulation au niveau local ;
- **Le renouvellement urbain** des secteurs déjà bâtis est rendu possible dans une logique de gestion économe de l'espace et de préservation des espaces naturels ;
- **La confortation de l'ensemble des réseaux existants et leur extension adaptée au strict développement prévu.** Le présent Plan Local d'Urbanisme n'impacte pas les différents types de réseaux. La desserte de la nouvelle zone à urbaniser s'effectuera à partir des réseaux existants. Il n'est pas prévu de modification notable de l'organisation des réseaux à l'échelle communale ;
- **La préservation du « grand paysage »** comprenant non seulement les espaces naturels et boisés mais également le plateau agricole.

- **La préservation de l'espace agricole**, puisque celui-ci sera protégé de tout nouveau « mitage » par l'interdiction de constructions nouvelles de tiers non agricoles.

C'est l'ensemble des dispositions du PLU, zonage et règlement, qui devrait permettre la préservation des espaces de qualité.

### 3. Les indicateurs de suivi

Le rapport de présentation précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan.

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et surveillées pour déterminer si un changement est en cours. Ainsi, afin de comprendre le processus de changement, l'indicateur doit aider le décideur à comprendre pourquoi ce changement s'opère.

Pour évaluer le projet de PLU sur le court et moyen terme, plusieurs types d'indicateurs sont définis : d'état, de pression et de réponse.

- Les indicateurs d'état. En termes d'environnement, ils décrivent l'état de l'environnement du point de vue de la qualité du milieu ambiant, des émissions et des déchets produits. Exemples : le taux de polluant dans les eaux superficielles, les indicateurs de qualité du sol, etc. ;
- Les indicateurs de pression. Ils décrivent les pressions naturelles ou anthropiques qui s'exercent sur le milieu. Exemples : l'évolution démographique, le captage d'eau, la déforestation ;
- Les indicateurs de réponse. Ils décrivent les politiques mises en œuvre pour limiter les impacts négatifs. Exemples : le développement des transports en commun, la réhabilitation du réseau assainissement...

Le tableau ci-après liste une première série d'indicateurs identifiés comme étant intéressants pour le suivi de l'état de l'environnement du territoire communal, du fait qu'ils permettent de mettre en évidence des évolutions en termes d'amélioration ou de dégradation de l'environnement de la commune, sous l'effet notamment de l'aménagement urbain.

Il est proposé que ces indicateurs soient mis à jour selon une périodicité annuelle à tous les 5 ans. Avant la mise en place

effective d'un tel tableau de bord, il sera important de valider le choix des indicateurs les plus pertinents à conserver (ou à rajouter) et à mettre à jour, en fonction de leur utilité en termes de description des évolutions mais aussi en fonction de leur disponibilité. Il est d'autre part important de nommer une personne spécifiquement chargée de cette tâche de façon à disposer effectivement ultérieurement de ces données de suivi, importantes pour la mise en évidence d'éventuels impacts environnementaux et utiles aux futurs travaux d'évaluation.

	<b>Variable</b>	<b>Indicateurs</b>	<b>Sources</b>
Biodiversité commune et ordinaire	Valeur absolue	Nombre d'individus des espèces d'intérêt communautaire	Suivi des effectifs (à définir)
Economie de la ressource foncière	Densité des constructions en zones U	Nombre de PC accordés	Mairie
Economie de la ressource en eau	Consommation de la ressource	Volume d'eau distribué / Ratio par habitant	Chartres Métropole
Alternatives énergétiques	Energie renouvelable	PC	Mairie
Pollution atmosphérique	Indices d'exposition	Variables	Lig'Air
Pollution de la ressource en eau	Qualité de l'eau potable distribuée	Teneurs en nitrates et pesticides du captage	ARS
Pollution sonore	Décibels	Constructions exposées à plus de 65 dB	Conseil Départemental
Déchets	Volume de déchets produits	Evolution de la production de déchets (kg) par ménage	Chartres Métropole