

PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE DE SAINTE-ANNE COMMUNE D'ÉPERNON (EURE-ET-LOIR - 45)



DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE E6_ÉTUDE D'IMPACT – RESUME NON TECHNIQUE

CT1851 – Version 2 – mars 2026

Noms, qualité et qualification des auteurs de l'étude d'impact

« Les noms, qualités et qualifications du ou des experts qui ont préparé l'étude d'impact et les études ayant contribué à sa réalisation. » (Article R.122-5 du code de l'environnement)

AUTEURS DE L'ÉTUDE	
Porteur de projet	Société d'Aménagement et d'Équipement du Département d'Eure-et-Loir (SAEDEL) 1 rue d'Aquitaine 28110 Lucé Responsable du projet : Nicolas DESGROUAS n.desgrouas@saedel.fr
Étude d'impact	INSTITUT D'ÉCOLOGIE APPLIQUEE 16 rue de Gradoux 45800 SAINT-JEAN-DE-BRAYE Site internet : www.iea45.fr Tél : 02 38 86 90 90 contact@iea45.fr Rédaction : Floriane JEANNE (Chargée d'étude environnementaliste), Magali CORMERY (Chef de projet) Cartographie : Alexis MACHADO
Étude faune, flore, milieux naturels	INSTITUT D'ÉCOLOGIE APPLIQUEE 16 rue de Gradoux 45800 SAINT-JEAN-DE-BRAYE Site internet : www.iea45.fr Tél : 02 38 86 90 90 contact@iea45.fr Rédaction : Julia SANDRE (Chef de projet), Léo FRONT (Chargée d'étude faune), Matthieu FLEUET (Chargée d'étude flore) Cartographie : Alexis MACHADO
Étude d'optimisation de la densité des constructions	INSTITUT D'ÉCOLOGIE APPLIQUEE 16 rue de Gradoux 45800 SAINT-JEAN-DE-BRAYE Site internet : www.iea45.fr Tél : 02 38 86 90 90 contact@iea45.fr Rédaction : Magali CORMERY (Chef de projet), Floriane JEANNE (Chargée d'étude environnementaliste) Cartographie : Alexis MACHADO
Rapport de diagnostic archéologique	Service d'archéologie préventive du conseil départemental d'Eure-et-Loir

AUTEURS DE L'ÉTUDE	
Étude d'impact sonore	ACOUSTEX INGENIERIE 28, rue Chaude 37270 VERETZ Site internet : acoustex.fr Tél : 02 47 20 04 52 contact@acoustex.fr Rédaction : Jérôme LAINELLE Correcteur : Lilian AUCHER
Étude préalable – Économie agricole et mesures de compensation collective	Chambre d'Agriculture d'Eure-et-Loir 10, rue Dieudonné Costes CS10399 28008 CHARTRES Site internet : eure-et-loir.chambres-agriculture.fr Tél : 02 37 24 45 45 Rédaction : Alexandra JOFFRIN
Étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables	Otelio 1, rue de la Lisière 67403 ILLKIRCH Site internet : www.otelio.fr Tél : 03 88 67 55 55 otelio@otelio.fr Rédaction : Karine QUIGNARD
Étude de circulation	iPROCIA Centre d'Affaires Genabum Park 74bis rue de l'Argonne 45000 ORLEANS Site internet : www.otelio.fr Tél : 09 74 97 46 00 contact@iprocia.fr Rédaction : C. CHOURY, F. HUNAUT
Étude géotechnique	GINGER CEBTP ZAC La Clef Saint-Pierre 12 avenue Gay Lussac 78990 ELANCOURT Site internet : www.ginger-cebtp.com Tél : 01 30 85 24 00 Rédaction : B. DECLOEDT, S. BARBERY

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
CHAPITRE I : IDENTITE DU DEMANDEUR	6
CHAPITRE II : CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU PROJET	8
I - EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	9
II - REGLEMENTATION AU TITRE DE LA LOI SUR L'EAU	10
III - SYNTHÈSE DES PROCÉDURES APPLICABLES	12
CHAPITRE III : METHODOLOGIE	13
I - DEFINITION ET JUSTIFICATION DES AIRES D'ETUDES	14
II - METHODOLOGIE DE REDACTION DE L'ETUDE D'IMPACT	14
III - DONNEES	14
A - DONNEES PRODUITES	14
B - CONSULTATIONS EFFECTUÉES	14
C - DONNEES COLLECTÉES	15
CHAPITRE IV : DESCRIPTION DES ASPECTS PERTINENTS DE L'ETAT ACTUEL ET DE LEUR ÉVOLUTION	16
I - SYNTHESE DES ENJEUX	17
A - MILIEU PHYSIQUE	17
B - MILIEU NATUREL : CARACTERISATION DES ENJEUX SURFACIQUES ET FONCTIONNELS	18
C - MILIEU HUMAIN	20
II - INFLUENCE DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	22
CHAPITRE V : SOLUTION DE SUBSTITUTION ET RAISONS DU CHOIX EFFECTUE	24
I - PROJET D'AMENAGEMENT	25
A - OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT	25
B - UNE SITUATION GEOGRAPHIQUE PRIVILEGIEE	25
II - CONCLUSIONS DE L'ETUDE D'OPTIMISATION DE LA DENSITE DES CONSTRUCTIONS	25
III - SCENARII ETUDIES	26
CHAPITRE VI : DESCRIPTION DU PROJET RETENU	28
I - LOCALISATION DU PROJET	29
II - EMPRISE CADASTRALE ET JUSTIFICATIFS DE MAITRISE FONCIERE	29
III - DESCRIPTION DE L'OPÉRATION PROJÉTÉE	29
A - PRINCIPE D'AMENAGEMENT	29
B - TRANCHES DE REALISATION	29

C - AMENAGEMENTS PAYSAGERS	33
D - ARBRES D'ALIGNEMENT	34
E - OUVRAGES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES	35

CHAPITRE VII : INCIDENCES DU PROJET 37

I - SYNTHÈSE DES IMPACTS ET MESURES ASSOCIÉES	38
A - MILIEU PHYSIQUE	38
B - MILIEU NATUREL - IMPACTS RÉSIDUELS ET NECESSITÉ D'UNE DEMANDE DE DÉROGATION D'ESPÈCES PROTÉGÉES	39
C - MILIEU HUMAIN	40
II - SYNTHÈSE DES MESURES PROPOSÉES	42
III - EVALUATION SIMPLIFIÉE DES INCIDENCES NATURA 2000	45
IV - INCIDENCES CUMULÉES	47
A - GENERALITES	47
B - IMPACTS CUMULES DU PROJET SUR L'ECONOMIE AGRICOLE	47

CHAPITRE VIII : COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES 48

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Plan de masse du projet (Source : Cabinet Merlin – Septembre 2025).....	5
Figure 2 : Étapes et acteurs de la procédure de demande d'autorisation	10
Figure 3 : Plans des 4 scénarios étudiés	27
Figure 4 : Plan de masse et phasage du projet (Source : Cabinet Merlin)	32
Figure 5 : Localisation des mesures (Source : IEA – 2026).....	44
Figure 6 : Réseau Natura 2000 (Source : IEA – 2023 ; Données INPN ; Fond IGN).....	46
Carte 1 : Enjeux (Source : IEA – 2023 ; Fond IGN).....	19
Carte 2 : Localisation du projet à l'échelle départementale (Source : IEA – 2025 ; Données BDTopo ; Fond IGN)	30
Carte 3 : Plan cadastral du projet (Source : IEA – 2025 ; Données Cadastre Etalab ; Fond IGN)	31
Carte 4 : Plan de principe des aménagements paysagers	33
Carte 5 : Localisation des arbres d'alignement abattus	34
Carte 6 : Extrait du plan des principes EP et réseaux - Localisation des ouvrages et exutoires (Source : Cabinet Merlin - 2025).....	35
Tableau 1 : Identité du porteur de projet.....	7
Tableau 2 : Extrait du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement.....	9
Tableau 3 : Classement du projet au regard des rubriques de la nomenclature sur l'eau	10
Tableau 4 : Contenu du DDAE	11
Tableau 5 : Synthèses des procédures applicables au projet.....	12
Tableau 6 : Aires d'étude définies	14
Tableau 7 : Bibliographie des données collectées	15
Tableau 8 : Évolution de l'environnement avec et sans projet.....	22
Tableau 9 : Description des scénarii étudiés – Atouts et contraintes	26
Tableau 10 : Coordonnées du projet (Source : Géoportail)	29
Tableau 11 : Liste des parcelles cadastrales concernées par le projet	29
Tableau 12 : Récapitulatif de la gestion des eaux et des ouvrages	36
Tableau 13 : Synthèse des impacts et mesures associées du milieu physique	38
Tableau 14 : Analyse des impacts résiduels	39
Tableau 15 : Synthèse des impacts et mesures associées du milieu humain	40
Tableau 16 : Récapitulatif des mesures ERC	42
Tableau 17 : Réseau Natura 2000 (Source : INPN)	45
Tableau 18 : Liste des projets étudiés dans le cadre de l'analyse des effets cumulés	47

PREAMBULE

Suite à la demande croissante de terrains pour tous types d'activités enregistrée depuis quelques années, la **Communauté de Communes (CC) des Portes Euréliennes d'Ile-de-France** qui constitue le 3ème pôle économique du département souhaite porter un projet de construction d'une zone d'Activités à **Épernon (28)** dans la continuité du **Parc d'Activités de la Queue d'Hirondelle**.

La **Société d'Aménagement et d'Équipement du Département d'Eure-et-Loir (SAEDEL)** pilote et porte le projet pour le compte de la CC par le biais d'une concession publique d'aménagement, daté du 05/10/2021.

Le projet concerne la **création d'une extension de zone d'activité économique (ZAE)** qui aura vocation à accueillir des activités commerciales, artisanales et industrielles.

Situé **avenue de l'Europe**, sur la commune de **Épernon** dans le département de **l'Eure-et-Loir (28)**, en région **Centre-Val de Loire**, le présent document concerne uniquement **une partie de l'extension sud de la ZAE**, sur une zone classée AUx et s'inscrit dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°13 du PLUi du Val Drouette.

D'une superficie de 10,5 ha, le projet comprend des parcelles agricoles situées entre la D 28 et la D 122. D'un point de vue cadastral, le terrain correspond aux parcelles référencées n°243, 244, 272, 274, 276, 278, 280 et 282 de la section ZA.

Le projet prévoit 3,4 ha de surface réservé à l'aménagement (voirie, trottoirs, ouvrage de gestion des eaux pluviales, espaces verts, ...) et 7,1 ha de parcelles commercialisables (dont 3,3 ha en ZACOM), soit l'aménagement de 18 lots. Le projet a pour objectif d'accueillir des activités nécessitant de grandes surfaces de terrains qui ne sont pas disponibles ailleurs.

Le futur site du projet comptera : une entrée routière au nord par la D 996 et à l'est, une entrée sera réalisée depuis la D 122. Une dernière entrée est prévue à l'ouest du projet permettant aux véhicules venant depuis le sud sur la D 28 de pouvoir accéder à la future ZAE.

La mission de maîtrise d'œuvre a été confiée au groupement constitué de :

- Cabinet Merlin, bureau d'études VRD et mandataire du groupement ;
- Juliette Vignes, paysagiste ;
- Institut de l'Écologie Appliquée (IEA), bureau d'études spécialisé dans l'environnement ;
- Parenthèses Urbaines, atelier conseil spécialisé dans l'urbanisme de projets.

Conformément à l'article R.122-2 du code de l'environnement, les projets relevant d'une ou plusieurs rubriques énumérées dans le tableau annexé à cet article font l'objet d'une évaluation environnementale, de façon systématique ou après un examen au cas par cas, en application du II de l'article L.122-1, en fonction des critères et des seuils précisés dans ce tableau.

Le projet d'aménagement de la ZAE Sainte-Anne nécessite la constitution d'une étude d'impact, conformément à l'article L.122-1 du code de l'environnement.

D'après l'article R.122-2 du code de l'environnement, le présent projet est soumis à évaluation environnementale systématique au titre de la rubrique 39.



Figure 1 : Plan de masse du projet (Source : Cabinet Merlin – Septembre 2025)

CHAPITRE I : IDENTITE DU DEMANDEUR

« Lorsque le pétitionnaire est une personne physique, ses nom, prénoms, date de naissance et adresse et, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination ou sa raison sociale, sa forme juridique, son numéro de SIRET, l'adresse de son siège social ainsi que la qualité du signataire de la demande »

Tableau 1 : Identité du porteur de projet

Dénomination du porteur de projet	Société d'Aménagement et d'Équipement du Département d'Eure-et-Loir (SAEDEL)
Forme juridique	Société d'économie mixte
SIREN	806520201
SIRET	80652020100039
Date de création	12/03/1965
Code APE	4299Z - Construction d'autres ouvrages de génie civil n.c.a.
Adresse du siège social	1 rue d'Aquitaine 28110 Lucé
Personne chargée du suivi du dossier	Nicolas DESGROUAS n.desgrouas@saedel.fr
Site concerné par la présente demande	Aménagement d'une zone d'activités économique Avenue de l'Europe 28230 Épernon Parcelles cadastrales n°243, 244, 272, 274, 276, 278, 280 et 282 de la section ZA

CHAPITRE II : CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU PROJET

I - EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le champ d'application de l'évaluation environnementale des projets est régi par les dispositions du code de l'environnement, dans leur rédaction issue du décret n°2016-1110 du 11 août 2016, et codifiées aux articles L.122-1 et suivants.

Les projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagements, qui par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine, font ainsi l'objet **d'une procédure d'évaluation environnementale, de façon systématique ou après un examen au cas par cas**, procédure définie à l'article L.122-1 du code de l'environnement.

Les **critères et seuils** indiquant selon les catégories de projets, les projets soumis à évaluation environnementale systématique et les projets soumis à examen au cas par cas, sont précisés à l'article R.122-2 du code de l'environnement (tableau annexé au présent article).

Le projet d'aménagement de la ZAE Sainte-Anne à Épernon étant une opération d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur à 10 ha (10,5 ha), il est soumis à évaluation environnementale systématique au titre de la rubrique 39b du tableau annexé à l'article L.122-2 du code de l'environnement. A ce titre il doit faire l'objet d'une étude d'impact.

L'opération d'aménagement de la ZAE Sainte-Anne, d'une superficie de 10,5 ha, est soumise à évaluation environnementale systématique au titre de la rubrique 39.

Tableau 2 : Extrait du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement

Catégorie de projets	Soumis à évaluation environnementale	Soumis à examen au cas par cas	Caractéristiques du projet
39.Travaux, constructions et opérations d'aménagement	a) Travaux et constructions créant une emprise au sol au sens de l'article R.*420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m² dans un espace autre que : - Les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme, lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ; - Les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L.161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ; - Les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L.111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable ;	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.*420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m² ;	Le projet prend place sur un terrain de 10,5 ha Le projet est soumis à une étude d'impact systématique
	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha ;		
	c) Opérations d'aménagement créant une emprise au sol au sens de l'article R.*420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m² dans un espace autre que : - Les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ; - Les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ; - Les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable.	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.*420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m².	

II - REGLEMENTATION AU TITRE DE LA LOI SUR L'EAU

Le code de l'environnement soumet tout projet susceptible d'avoir un impact sur la ressource en eau et les milieux aquatiques (prélèvements, rejets, impacts sur les milieux) à un **régime d'autorisation ou de déclaration**, précisé à l'article L.241-1 :

« Sont soumis aux dispositions des articles L.214-2 à L.214-6 les installations, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants ».

Les Installations, Ouvrages, Travaux ou Activités concernés (IOTA) sont définis dans une **nomenclature**, prévue à l'article L.241-2 du code de l'environnement et précisée à l'article R.214-1 du même code.

L'autorisation délivrée est, depuis le 1^{er} janvier 2017, l'autorisation environnementale unique (AE), régie par les dispositions des articles L.181-1 et suivants du code de l'environnement.

Le présent projet est susceptible d'être concerné par les rubriques suivantes de la nomenclature sur l'eau.

Tableau 3 : Classement du projet au regard des rubriques de la nomenclature sur l'eau

Rubrique	Intitulé	Caractéristiques de l'installation	Régime
2.1.5.0	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : 1. Supérieure ou égale à 20 ha (Autorisation) 2. Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (Déclaration)	Surface interceptée supérieure à 20 ha (emprise projet + bassin versant extérieur sud)	Autorisation
3.3.1.0	Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant : 1. Supérieure ou égale à 1 ha (Autorisation) 2. Supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha (Déclaration)	Aucune zone humide n'a été identifiée	Non concerné

Le projet relève de la rubrique 2.1.5.0 et est soumis à une procédure d'autorisation environnementale au titre de la réglementation sur l'eau.

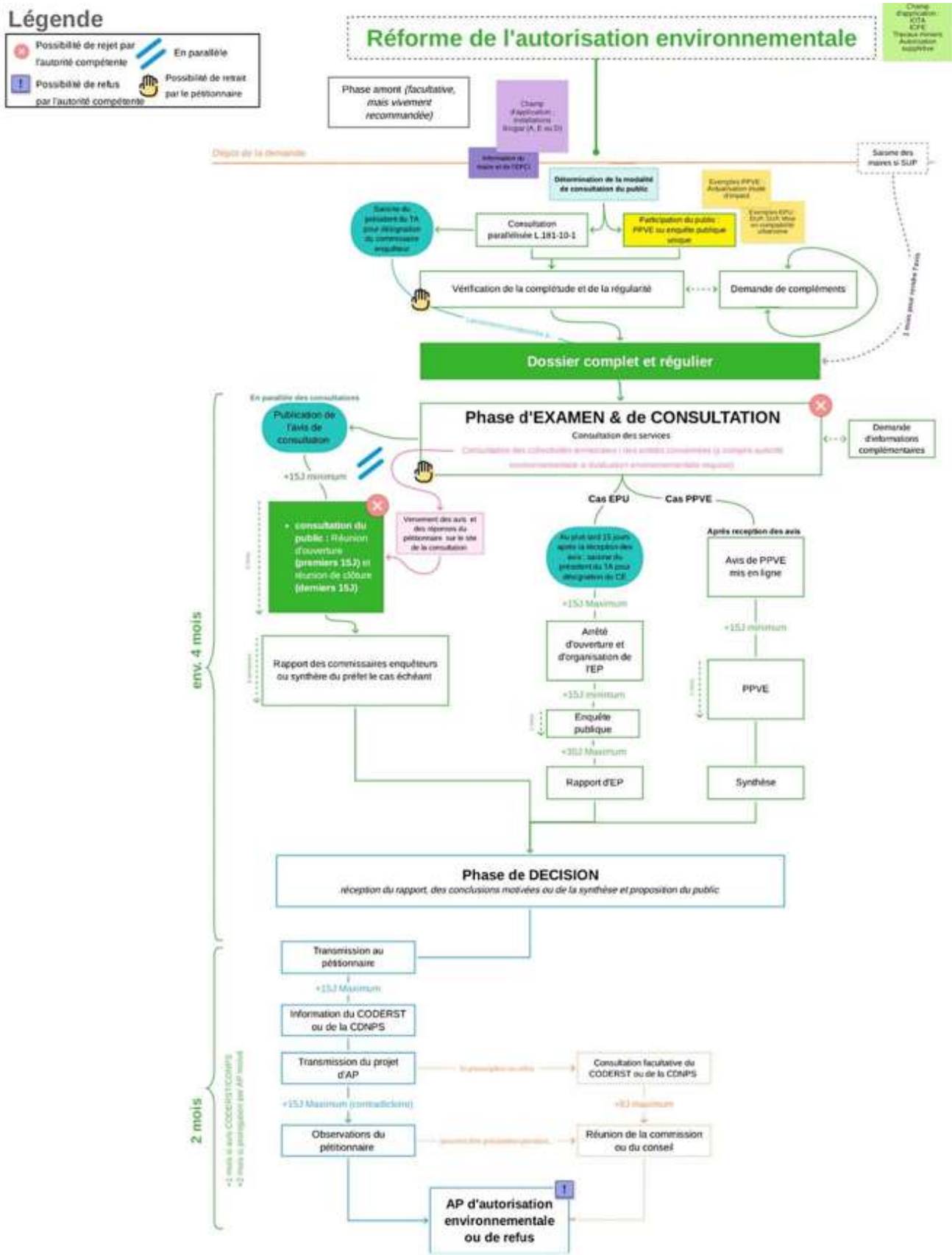


Figure 2 : Étapes et acteurs de la procédure de demande d'autorisation

Conformément à l'article R.181-13 du Code de l'Environnement, la demande d'autorisation environnementale comprend les éléments communs suivants :

Tableau 4 : Contenu du DDAE

Étape de la téléprocédure					Nom du fichier ou dossier (E : Etape / PJ : Pièces Jointes selon Cerfa 15964*02)	Références au cerfa 15964*02	Références au code de l'environnement
N°	Nom de l'étape	Objet de l'étape	Fichiers à télécharger lors de l'étape	Spécificités des fichiers (format et taille max en Mo)			
Étape 1	Type de demande	Le dépositaire valide l'objet de sa demande : déposer un dossier de demande d'autorisation environnementale					
Étape 2	Pétitionnaire	Le dépositaire renseigne les informations relatives aux identités, coordonnées, du ou des pétitionnaires, ainsi que du mandataire le cas échéant et du référent environnement	Mandat signé par le pétitionnaire vous autorisant à déposer le dossier en son nom	PDF / 1 Mo	E2-Mandat	3.1 à 3.3	
Étape 3	Description du projet	Le dépositaire décrit et présente de manière générale le projet, et commence à déposer des pièces du dossier.	Fichier décrivant votre projet	PDF / 100 Mo	E3_PJ46_Description (Extrait étude d'impact)	4.1.1 à 4.1.3 P.J. n°46	R.181-13-4° ; D.181-15-2-I-2°
			Note de présentation non technique	PDF / 10 Mo	E3_PJ7_Note	P.J. n°7	R.181-13-8
			Justificatif de maîtrise foncière	PDF / 5 Mo	E3_PJ3_Foncier	P.J. n°3	R.181-13-3°
Étape 4	Localisation du projet	Le dépositaire renseigne l'adresse de l'AIOT, ses coordonnées géographiques, son périmètre et ses parcelles et/ou ses références géographiques.	Parcelles du projet et informations liées	CSV / 5 Mo	E4_Parcelles	2.3	
			Géolocalisation du périmètre du projet	ZIP avec à l'intérieur du zip (CPG, DBF, PRJ, QPJ, SHP, SHX, ODS) / 20 Mo	E4_Géolocalisation		
Étape 5	Activités	Le dépositaire renseigne le type d'autorisation, les procédures embarquées, ainsi que les rubriques des nomenclatures IOTA/ICPE et/ou les rubriques de l'évaluation environnementale concernées.				4.2.1 et 4.2.2	
Étape 6	Étude d'impact/incidence	Le dépositaire dépose son étude d'impact ou son étude d'incidence ainsi que les documents associés.	Etude d'incidences sans ses annexes	PDF / 100 Mo	E6_PJ5-1_Etude-Impact_Rapport	P.J. n°4	R.181-13-5°
			Annexes	PDF, ZIP / 700 Mo	E6_PJ5-2_Etude-Impact_Annexes	P.J. n°4	R.181-13-5°
			Résumé non technique de l'étude d'incidences	PDF / 10 Mo	E6_PJ5-3_Etude-Impact_RNT	P.J. n°4	R.122-5-II-1°
Étape 7	Pièces/Études	Le dépositaire dépose les autres pièces ou études spécifiques au volet IOTA, au volet ICPE et aux autres procédures embarquées.	Autorisation de porter atteinte aux allées et alignement d'arbres	PDF / 50 Mo	E7_Alignement-arbre		L. 350-3 R350-20 ¹
Étape 8	Plans	Le dépositaire dépose les plans et éléments graphiques ainsi que les pièces qu'il souhaite communiquer en sus des pièces obligatoires déjà déposées.	Plan à l'échelle 1/25000 ou à défaut 1/50000	PDF, JPG, PNG / 50 Mo	E8_PJ1_Plan25000	P.J. n°1	R.181-13-2°
			Éléments graphiques, plans ou cartes	ZIP, PDF, JPG, PNG / 50 Mo	E8_PJ2_Eléments-graphiques	P.J. n°2	R.181-13-7°
			Autre dépôt de fichier	ZIP ou PDF / 50 Mo	E8_Autres pièces avec - E8-1_Contenu		
Étape 9	Récapitulatif	Le dépositaire vérifie les informations et les pièces qu'il a renseignées sur un récapitulatif avant de valider son dépôt.					

¹ **Article R350-20**

«Pour l'application de l'article L. 350-3, lorsqu'il est porté atteinte à une allée d'arbres ou un alignement d'arbres, le dossier de déclaration ou de demande d'autorisation comporte :

1° L'identité et les coordonnées du pétitionnaire ;

2° La localisation et la description de l'allée d'arbres ou de l'alignement d'arbres concerné et de la voie ouverte à la circulation publique le long de laquelle les arbres sont implantés ;

3° La description des opérations projetées faisant apparaître leur nature, le ou les arbres concernés ainsi que le motif fondant ces opérations, et pour celui-ci, les pièces spécifiques mentionnées à l'article R. 350-23 ou au 2° de l'article R. 350-28 ;

4° La preuve de l'information du propriétaire de l'allée ou de l'alignement d'arbres sur les opérations projetées lorsque celui-ci est différent du pétitionnaire ;

5° Le plan de situation à l'échelle de la commune ;

6° Le plan de masse coté dans les trois dimensions faisant notamment apparaître le ou les arbres concernés par les opérations, leur positionnement au sein de l'allée ou de l'alignement ainsi que la distance de leur implantation par rapport à la voie ouverte à la circulation publique ;

7° Des documents tels que photographies ou dessins permettant d'évaluer les effets du projet sur le paysage ;

8° Le descriptif et le calendrier des mesures de compensation envisagées en plus de celles nécessaires en application des articles L. 163-1 à L. 163-5. Le cas échéant, sont expliquées les raisons pour lesquelles la compensation ne peut pas être faite à proximité de l'allée ou de l'alignement, et la distance prévue.»

III -SYNTHÈSE DES PROCÉDURES APPLICABLES

Tableau 5 : Synthèses des procédures applicables au projet

Procédure	Référence réglementaire	Situation du projet	
Évaluation environnementale : étude d'impact et enquête publique	Article R.122-2 du code de l'environnement	39.Travaux, constructions et opérations d'aménagement	Le projet est soumis à une étude d'impact
Réglementation sur l'eau	Articles L.214-1 à L.214-3 du code de l'environnement	- Eaux pluviales	Autorisation
		- Zones humides : à préciser au vu des résultats d'inventaires	Non concerné
Mise en compatibilité avec les documents d'urbanisme	/	- Projet compatible avec le PLUi et l'OAP prévu sur le secteur du projet	Concerné
Étude préalable agricole	Article L112-1-3 du code rural	- Étude d'impact systématique - Parcelle agricole au RPG 2023 - 10,5 ha en zone à urbaniser 1AUx	Concerné
Demande d'autorisation de défrichement	Article L.341-1 du Code forestier	- Absence d'opération de défrichement	Non concerné
Abattage de 3 arbres d'alignement de la RD28		- Autorisation de porter atteinte aux arbres d'alignement	Concerné
Opération légale de débroussaillage	Articles L.131-10 à L131-16 et L.134-5 à L.134-18 du code forestier Arrêté préfectoral du 20 mars 2025	- Aucun massif forestier classé à risque d'incendie - Absence OLD - Absence d'arrêté	Non concerné
Dérogation espèces protégées	Article L411-1 du code de l'environnement	- Aucune destruction d'espèces protégées ou de leur habitat n'est prévu	Non concerné
Étude incidences NATURA 2000	Article R414-19 du code de l'environnement	- Projet soumis à réalisation d'une étude d'impact	Concerné

Le présent projet est ainsi soumis à :

- Une procédure d'évaluation environnementale, comprenant la réalisation d'une étude d'impact et d'une enquête publique, au titre du code de l'environnement ;
- Une procédure d'autorisation au titre de la réglementation sur l'eau ;
- Une procédure de mise en compatibilité du PLUi de la Communauté de communes a été approuvé le 20 novembre 2025 ;
- Une étude préalable agricole au titre du code rural, intégrée dans l'étude d'impact ;
- Une demande d'autorisation de porter atteinte à l'alignement d'arbres ;
- Une étude d'incidences simplifiée NATURA 2000 au titre du code de l'environnement, intégrée dans l'étude d'impact.

CHAPITRE III : METHODOLOGIE

I - DEFINITION ET JUSTIFICATION DES AIRES D'ETUDES

Les aires d'étude sont des éléments importants à considérer dans l'étude d'impact. Elles délimitent le champ d'investigation spatial où seront réalisées des recherches documentaires, des inventaires de terrain, des mesures, des prélèvements, des enquêtes auprès de la population.

Elles ne se limitent pas à la stricte emprise des terrains sur lesquels le projet sera installé, puisque les effets fonctionnels peuvent s'étendre au-delà (effets sur le paysage, sur la faune, ...).

Les aires d'étude sont établies selon des critères différents prenant en compte les composantes de l'environnement, la nature des projets et de leurs effets potentiels. Elles sont définies spécifiquement pour chacune des grandes thématiques traitées : milieu physique, milieu humain et milieu naturel.

Tableau 6 : Aires d'étude définies

	Milieu physique Milieu humain	Milieu naturel	Étude préalable agricole
Aire d'étude ou ZIP (Zone d'Implantation Potentielle)	ZIP pour toutes les thématiques		
Aire d'étude rapprochée	1 km	X	Communes : Hanches ; Épernon ; Droué sur Drouette
Aire d'étude éloignée	Au-delà de 1 km (Fonction des thématiques / non systématiquement représentée sur les cartes)	5 km	

L'article R122-5 du Code de l'Environnement précise que :

« Le contenu de l'étude d'impact est proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance et la nature des travaux, ouvrages et aménagements projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine ».

C'est pourquoi, au sein de ces différentes aires d'étude, l'environnement physique, paysager, naturel et humain sera traité en appliquant le principe de proportionnalité.

Chaque thématique sera étudiée selon l'aire d'étude la plus appropriée. Elles ne sont donc pas systématiquement représentées sur les cartes.

II - METHODOLOGIE DE REDACTION DE L'ETUDE D'IMPACT

Conformément aux dispositions précédentes, la présente étude d'impact a été établie en deux phases :

- **La première phase** a permis d'établir l'état initial de l'environnement : état actuel de l'environnement, évolution en cas avec et sans mise en œuvre du projet, facteurs susceptibles de présenter un impact notable ;
- **La seconde phase** a permis, au vu du diagnostic environnemental établi, de définir les modalités de mises en œuvre du projet, d'identifier et d'analyser les impacts susceptibles d'être générés par la mise en œuvre du projet, et de définir les mesures permettant d'éviter, réduire, ou compenser ces impacts.

1) Rédaction de l'état initial

Le recueil des connaissances et des données qui composent l'état initial de l'étude a été réalisé à partir de :

- La consultation des administrations et organismes compétents,
- La consultation des données source de référence,
- La recherche dans la bibliographie existante,
- Les résultats des inventaires et des investigations de terrain.

2) Rédaction des impacts et mesures

La connaissance des caractéristiques précises du projet est essentielle pour en déterminer les conséquences sur l'environnement. Ces caractéristiques ont été communiquées par le pétitionnaire et exposées dans le chapitre « Raisons du choix ». Les données recueillies sont reportées sur les différents documents cartographiques thématiques afin de mettre en évidence les interactions avec le projet.

La confrontation des caractéristiques du projet avec les données de l'état initial permet l'évaluation proprement dite des impacts au regard des connaissances sur chaque thématique traitée.

La comparaison avec d'autres projets du même type, dont les incidences sur l'environnement sont connues, a également aidé à la rédaction de ce chapitre.

Les mesures de réduction des impacts sont fondées sur les incidences du projet recensées dans le chapitre correspondant.

Elles ont été proposées en accord avec le maître d'ouvrage. Conformément à la réglementation, elles sont hiérarchisées et classées :

- **Une mesure d'évitement** modifie un projet afin de supprimer un impact négatif direct ou indirect que ce projet engendrerait ;
- **Une mesure de réduction** vise à réduire autant que possible la durée, l'intensité et/ou l'étendue des impacts qui n'ont pas pu être évités ;
- **Une mesure de compensation** a pour objet d'apporter une contrepartie au moins équivalente aux effets négatifs significatifs, directs ou indirects du projet qui n'ont pu être évités ou réduits.

III - DONNEES

A - DONNEES PRODUITES

Les données produites dans le cadre de la présente étude sont celles provenant de :

- L'étude géotechnique, réalisée par GINGER CEBTP ;
- L'expertise écologique, réalisée par l'INSTITUT d'ÉCOLOGIE APPLIQUÉE dans le cadre de la présente étude, et comprenant la réalisation des inventaires, l'analyse et la synthèse des enjeux écologiques ;
- L'étude de compensation agricole, réalisée par la CHAMBRE D'AGRICULTURE D'EURE-ET-LOIR ;
- L'étude de circulation, réalisée par IPROCIA ;
- L'étude acoustique, réalisée par ACOUSTEX ;
- Le rapport de diagnostic archéologique, réalisée par le SERVICE D'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL D'EURE-ET-LOIR ;
- L'étude du potentiel de développement des énergies renouvelables (ENR), réalisée par OTELIO ;
- L'analyse paysagère, réalisée par Juliette Vignes.

B - CONSULTATIONS EFFECTUÉES

Conformément à l'article 4 du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, une demande de renseignements sur l'existence et l'implantation d'ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques a été adressée à chacun des exploitants susceptibles d'avoir en charge un réseau dans la zone d'étude lors du début de la phase étude en 2022.

Cependant, les DT n'étant légalement valable que 6 mois, une nouvelle demande de DT a été réalisée en mai 2025 afin de s'assurer que les réseaux actuels permettent toujours la réalisation du projet.

C - DONNEES COLLECTEES

Les autres données nécessaires à la réalisation de la présente étude ont été mobilisées à partir des portails et banques de données de référence suivants :

Tableau 7 : Bibliographie des données collectées

Thématique	Source de la donnée
MILIEU PHYSIQUE	
Climat	- Météo France Données publiques de synthèse des stations
Topographie	- Institut Géographique National (IGN) Base RGEALTI - MNT
Géologie	- Bureau de la Recherche Géologique et Minière (BRGM) Base INFOTERRE
Eaux souterraines : ressource	- Service Public d'information sur l'eau (Eaufrance) Base de Donnée des Limites des Systèmes Aquifères (BDLISA) Système d'Information pour la gestion des eaux souterraines en Centre-Val de Loire (SIGES Centre-Val de Loire) - Agence de l'Eau Seine-Normandie Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2022-2027
Eaux souterraines : ouvrages	<i>Ouvrages d'Alimentation en Eau Potable</i> - Agence Régionale de Santé Centre-Val de Loire Portail OROBREG (données non publiques de l'Agence Régionale de Santé Centre-Val de Loire) <i>Autres ouvrages</i> - Bureau de la Recherche Géologique et Minière (BRGM) Base INFOTERRE – Banque du Sous-Sol (BSS) - Service Public d'information sur l'eau (Eaufrance) Portail national d'Accès aux Données sur les Eaux Souterraines (ADES) <i>Zones de Répartition des eaux (ZRE)</i> - Préfecture
Eaux superficielles	- Service Public d'information sur l'eau (Eaufrance) Banque de données HYDRO - Service Public d'information sur l'eau (Eaufrance) Banque de données sur la qualité des eaux de surface (NAIADES) - Agence de l'Eau Seine-Normandie Réseaux de surveillance et de mesure
Risques naturels	- Ministère de la Transition Écologique (MTE) Portail GEORISQUES – Portail d'informations générales sur les risques - Base de Données Historiques sur les Inondations (BDHI)
MILIEU HUMAIN	
Population, emploi, habitat	- Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE) Statistiques locales : portail et comparateur de territoires
Activités	- Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE) Statistiques locales : portail et comparateur de territoires
Agriculture	- Institut Géographique National (IGN) Géoportail – Registre Parcellaire Graphique (RPG) - Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation Service statistique ministériel de l'Agriculture : base de données AGRESTE

Document d'urbanisme	- PLUi du Val Drouette
Circulation et desserte	- Institut Géographique National (IGN) - Géoportail – base BDTOPO
Réseaux	- Commune d'Épernon - Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France
Pollutions et nuisances	<i>Qualité de l'air :</i> - Association de surveillance de la qualité de l'air en région Centre-Val de Loire (LIG'AIR) Base COMMUN'AIR <i>Pollution des sols :</i> - Ministère de la Transition Écologique (MTE) Portail GEORISQUES - Carte de l'Inventaire historiques des Sites Industriels et Activités de Service (CASIAS) - Base de données sur les sites et sols pollués (BASOL)
Energie	<i>Au niveau national</i> - Ministère de la Transition Écologique (MTE) - Commissariat Général au Développement Durable (CGDD) - Portail de l'information statistique <i>Au niveau régional</i> - Conseil Régional Centre-Val de Loire Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires, approuvé le 4 février 2020 Observatoire régional de l'énergie et des gaz à effet de serre de la région Centre-Val de Loire (OREGES) - Plateforme Open Data Air Climat Energie (ODACE)
Risques industriels et technologiques	- Ministère de la Transition Écologique (MTE) Portail GEORISQUES Base des installations classées
MILIEU NATUREL	
Zonages de protection et d'inventaires	- Direction Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Centre-Val de Loire Base de données communales Base de données cartographiques CARMEN
Description des zones protégées et d'inventaire	- Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN) Inventaire National du Patrimoine National (INPN)

CHAPITRE IV : DESCRIPTION DES ASPECTS PERTINENTS DE L'ETAT ACTUEL ET DE LEUR ÉVOLUTION

I - SYNTHÈSE DES ENJEUX

Le tableau ci-dessous regroupe, sous forme synthétique, les principales caractéristiques de l'environnement du secteur d'étude mises en évidence à l'issue de l'analyse de l'état initial.

Il permet d'identifier et de hiérarchiser les enjeux présents sur le secteur d'étude accueillant le projet.

Il est rappelé qu'un enjeu traduit le degré d'importance d'une thématique donnée, au vu de ses caractéristiques sur le secteur d'étude.

Au sens littéral, il traduit ce qui représente une valeur. Il souligne ce qui peut être gagné ou perdu.

Une gradation, de non significatif à majeur, permet de hiérarchiser le niveau d'enjeu selon un code couleur, comme indiqué ci-dessous.

Non significatif	Faible	Modéré	Fort	Majeur
------------------	--------	--------	------	--------

Pour les enjeux autres que non significatif et faible, le motif justifiant le niveau d'enjeu est indiqué en italique.

A - MILIEU PHYSIQUE

MILIEU PHYSIQUE		Niveau d'enjeu
Climatologie	Le climat de la région Centre-Val de Loire est de type océanique dégradé (hivers doux, étés relativement frais, pluies assez régulières, mais en faibles quantités). La zone d'étude a une durée d'insolation moyenne de 1 787,4 heures par an, soit de l'ordre de celle du bassin parisien et inférieure à la moyenne de l'ensemble du territoire national (2 000 heures).	Non significatif
Topographie	Sur l'emprise du projet, l'altitude est comprise entre 126,2 et 132,5 m NGF. Le terrain présente une pente moyenne de 2% sur ce gradient nord-est/sud-ouest. La topographie ne présente pas de rupture de pente majeure.	Non significatif
Géologie	Au droit de l'emprise du projet la formation rencontrée est celle des Limons et loess (qOE). L'emprise du projet est dans l'unité cartographique des Buttes, replats et pentes sablo-limoneux, moyennement épais, localement hydromorphes en profondeur. Les sols dominants sont de types Néoluvisols. Il n'y a aucune carrière dans la zone d'implantation potentielle du projet. La carrière exploitée la plus proche est située à environ 530 m au sud du projet, sur la commune de Hanches. L'étude géotechnique présente deux horizons : Argile limono-sableuse (H1) et Sable +/- argileux (H2). Les matériaux au sein de l'horizon H1 correspondent à des sols fins sensibles à l'eau. Il s'agit de sols moyennement sensibles à sensibles au phénomène de retrait gonflement des argiles. Aucune venue d'eau n'a été relevée au droit des sondages menés jusqu'à la profondeur d'arrêt ou de refus. Les essais de perméabilité réalisés au sein des sables +/- argileux (H2) ont montré des valeurs de perméabilité de faibles.	Faible
Protection de la ressource en eau	Le territoire communal accueillant le projet est inclus dans le périmètre du bassin Seine-Normandie régi par les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine – Normandie 2022-2027, approuvé le 23 mars 2022. Le projet est situé dans le périmètre du SAGE « Nappe de Beauce et milieux aquatiques associés » et devra être compatible avec les orientations et prescriptions du SAGE.	Compatibilité

Eaux souterraines	La zone d'étude est concernée par les masses d'eau souterraines suivantes : - « Multicouches craie du Séno-turonien et calcaires de Beauce libres » (FRGG092) ; - « Albien-néocomien captif » (FRHG218) La masse d'eau « Multicouches craie du Séno-turonien et calcaires de Beauce libres » présentait des états quantitatifs et chimiques médiocres lors de l'état des lieux réalisé en 2019. Le SDAGE fixait l'objectif d'atteinte du bon état quantitatif à horizon 2021. Il fixe un objectif d'atteinte du bon état à horizon 2033 et un objectif moins strict (OMS) à horizon 2027. La masse d'eau de l'Albien-néocomien captif est quant à elle en bon état chimique et quantitatif. L'objectif est donc la conservation du bon état quantitatif et chimique de la masse. Le projet se situe à environ 1,3 km au sud du captage d'eau potable d'Épernon. Il se situe en dehors de ses périmètres de protection. La commune d'Épernon figure en Zone de Répartition des Eaux (ZRE), classée pour les prélèvements en eaux souterraines à partir du sol au titre des systèmes aquifères de la nappe de Beauce et du Cénomanien.	Faible
Eaux superficielles Hydraulique	Le secteur d'étude se trouve dans le bassin versant de « La Drouette du confluent de la Guesle (exclu) au confluent de l'Eure (exclu) ». Le principal cours d'eau du secteur d'étude est la rivière de la Drouette. L'emprise du projet n'est pas traversée par un cours d'eau. Elle est située à environ 200 m du ruisseau d'Houdreville (non classé comme cours d'eau) et à environ 1,3 km de la Drouette. Le périmètre d'étude se situe dans la masse d'eau superficielle « ruisseau d'Houdreville » (FRHR249-H4131000). Cette masse d'eau présentait un état écologique moyen et un bon état chimique en 2019. L'objectif fixé dans le SDAGE est le maintien du bon état chimique et l'atteinte du bon état écologique à horizon 2027 à l'exception de certains éléments (IBD, diflufenicanil). La commune d'Épernon ne figure pas en Zone de Répartition des Eaux (ZRE), classée pour les prélèvements en eaux superficielles. La commune d'Épernon est classée en zone sensible à l'eutrophisation et également en zones vulnérables aux nitrates. Le bassin versant global intercepté par l'aire d'étude du projet représente 40 hectares	Fort <i>BV extérieur</i>
Risques naturels	<u>Risque inondation :</u> La commune d'Épernon ne fait pas partie d'un TRI mais elle est soumise au PPRN. Cependant, l'emprise du projet ne se situe pas dans une zone inondable et n'est donc pas soumise à un règlement en lien avec le PPRN. <u>Remontées de nappe :</u> La majeure partie de l'emprise du projet est située en zone potentiellement sujette aux inondations de cave . <u>Mouvements de terrain :</u> Cinq mouvements de terrain ont été recensés sur la commune d'Épernon. La commune n'est pas soumise à un Plan de prévention des risques mouvements de terrain. <u>Cavités :</u> Une cavité souterraine a été recensée sur la commune d'Épernon mais elle ne se situe sur la zone d'implantation potentielle du projet. <u>Retrait/gonflement des argiles :</u> L'emprise du projet n'est pas concernée par un aléa de retrait-gonflement des sols argileux. Cependant, d'après l'étude géotechnique réalisée sur le site, les matériaux au sein de l'horizon H1 correspondent à des sols fins sensibles à l'eau. Il s'agit de sols moyennement sensibles à sensibles au phénomène de retrait gonflement des argiles. <u>Sismicité :</u> La commune d'Épernon est localisée en zone de sismicité 1 (très faible), zone ne comprenant pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal.	Modéré <i>Risque inondation de cave</i>

B - MILIEU NATUREL : CARACTERISATION DES ENJEUX SURFACIQUES ET FONCTIONNELS

Les enjeux définis ci-dessous sont issus du croisement des données de l'analyse bibliographique et des résultats de nos prospections sur le site.

Numéro	Groupes concernés	Enjeux
1	Faune : Zone d'alimentation du Faucon crécerelle	Faible
2	Faune : Zone de reproduction et d'alimentation pour le Lézard des murailles	Faible
3	Faune : Zone d'alimentation préférentielle pour les chiroptères	Faible



Carte 1 : Enjeux (Source : IEA – 2023 ; Fond IGN)

C - MILIEU HUMAIN

MILIEU HUMAIN		Niveau d'enjeu
Population - Habitat	On remarque globalement une augmentation régulière de la population entre 1968 à 2019. La zone d'étude est localisée sur des parcelles agricoles. Elle est située à 1,8 km au sud du bourg d'Épernon et au sud d'une zone d'activités. Les bâtiments les plus proches de la zone d'étude sont des entreprises situées à proximité immédiate de la zone. On note notamment la présence de restaurants, d'un hôtel, d'une clinique vétérinaire, d'une station de lavage automobile et de magasins à proximité immédiate de l'emprise du projet. Les habitations les plus proches du projet sont situées : - Au lieu-dit « Le Loreau » à environ 650 mètres au nord-ouest du projet ; - Au hameau « Houdreville » à environ 650 mètres au sud-est du projet ; - Au hameau « Le Paty » à environ 800 mètres à l'ouest du projet, de l'autre côté de la voie ferrée. Les habitations les plus proches sont situées à moins d'un kilomètre de la zone d'implantation potentielle du projet.	Faible
Activités	A Épernon, les emplois sont majoritairement ceux des ouvriers (34,5%), puis ceux des professions intermédiaires (28,9%), ensuite des cadres et professions intellectuelles supérieures (20,4%) suivis des employés (12,6%) et enfin de artisans, commerçants et chefs d'entreprises (3,7%). La commune d'Épernon compte 155 établissements actifs dans 4 secteurs différents. Les secteurs les plus représentés sont les secteurs du commerces transports, services divers (106), administration publique, enseignement, santé, action sociale (26), Industrie (13) et Construction (10). La totalité de l'emprise du projet, soit environ 12 hectares, est localisée sur des parcelles agricoles. D'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG), la totalité de l'emprise du projet était cultivée en 2020.	Fort <i>Parcelles agricoles</i>
Circulation et desserte	La commune d'Épernon est desservie principalement par le réseau viaire départemental. La RD 999, ou Avenue de l'Europe, passe à 80 mètres au nord de l'emprise du projet. Cette dernière est longée sur sa partie ouest par la RD 28 et sur sa partie est par la Rue des Quatre Filles (D122). La commune est traversée par la ligne de Paris-Montparnasse à Brest qui constitue la ligne 420 000 du réseau ferré national et qui passe à environ 800 mètres à l'ouest de l'emprise du projet. La commune d'Épernon est traversée par le sentier de Grande Randonnée GR®655 Via Turonensis qui est le Chemin de Saint Jacques de Compostelle. Ce sentier passe à environ 800 mètres à l'ouest du projet. Une randonnée pédestre, répertoriée dans le topo-guide de la fédération française de la randonnée pédestre, est présente sur la commune d'Épernon. Il s'agit de la randonnée « La place forte d'Épernon » situé à environ 800 m au nord-ouest de l'emprise du projet. L'étude de circulation réalisée par IPROCIA en septembre 2022 indique que la circulation au sein de la zone d'activité du sud d'Épernon est fluide. Aucune contrainte majeure n'est observée à l'heure actuelle. Toutefois, le flux de véhicules est plus important en heure de pointe du soir notamment sur le giratoire à l'Ouest de la zone. Ce giratoire est un point majeur à surveiller car l'ensemble des projets d'aménagements entrainera un flux important supplémentaire sur ce carrefour et pourra amener des contraintes sur la zone d'étude.	Faible
Réseaux	L'emprise du projet se situe à environ 1,3 km au sud du captage AEP d'Épernon. Ce captage possède des périmètres de protection. La zone d'étude n'est pas comprise dans les périmètres de protection de ce captage.	Fort <i>Présence ligne électrique +</i>

	L'emprise du projet est traversée par une ligne électrique. Il s'agit de la liaison « 90kV N0 1 ÉPERNON-MAINTENON » Par ailleurs, le projet se trouve à proximité immédiate du poste électrique d'Épernon. En effet, ce poste est situé au nord-est de l'emprise du projet. Aucune canalisation de transport de gaz ou d'hydrocarbure n'est recensée sur la commune d'Épernon mais une canalisation de gaz naturel est recensée sur la commune voisine de Hanches. Celle-ci passe à environ 3,8 km à l'ouest de la zone d'étude.	<i>proximité poste électrique</i>
Pollutions et nuisances	La pollution lumineuse, évaluée selon le nombre d'étoiles visibles, apparaît ainsi comme forte au niveau de l'emprise du projet. Elle apparaît en jaune et correspond à une visibilité de 250 - 500 à étoiles. La Voie Lactée peut apparaître dans de très bonne condition. Les données concernant la qualité de l'air montrent le respect des valeurs limites en 2021 sur la commune d'Épernon pour l'ensemble des polluants, exceptés pour le seuil de concentration d'ozone dans l'air ambiant visant à protéger la végétation (AOT40), dépassant régulièrement la valeur cible d'objectif de qualité (6 000 µg). La commune d'Épernon est concernée par l'élaboration d'une carte de bruit stratégique, d'un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement et par le classement sonore des infrastructures routières pour la présence de la ligne SNCF Grande Vitesse PARIS/BREST, qui traverse la commune à 800 mètres à l'ouest de l'emprise du projet. Les relevés effectués par l'étude acoustique décrivent globalement un paysage acoustique de type périurbain principalement lié aux infrastructures terrestres dont en particulier la RD996, voie de contournement sud d'Épernon qui dessert la partie sud du parc d'activités du Val Drouette. 5 sites BASOL sont recensés sur les communes d'Épernon. Le site BASOL le plus proche se trouve à environ 330 m au nord-est de la zone d'étude. Il s'agit du site « Scientis », n°SSP001155901. 27 sites référencés sur la base BASIAS sont situés sur la commune d'Épernon. 11 de ces sites se situent dans un rayon d'un kilomètre autour de la zone d'étude. Le site le plus proche du projet se trouve à environ 100 mètres au nord-est de la zone d'étude. Il s'agit de l'ancienne usine à gaz d'Épernon (N° CEN2801034) aujourd'hui à l'arrêt.	Faible
Documents d'urbanisme	La commune d'Épernon fait partie de la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France. Le Schéma de Cohérence Territoriale des Portes Euréliennes d'Île-de-France est le document d'urbanisme qui fixe les orientations fondamentales de l'organisation du territoire. Il a été approuvé le 23 janvier 2020. La ville d'Épernon est concernée par le PLUi du Val Drouette, approuvé lors du conseil communautaire du 14 mars 2019. L'emprise du projet est située en zone 1AUx correspondant aux zones à urbaniser à vocation économique. Le présent projet s'inscrit dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Extension sud de la ZAE » établie dans le PLUi du Val Drouette. Une modification simplifiée de PLUi a été approuvée le 20 novembre 2025 afin d'adapter le règlement et l'OAP. L'emprise du projet n'est pas concernée par l'AVAP d'Épernon. L'emprise de la zone d'étude est concernée par : - La servitude PT2 : servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles ; - La servitude I4 : Périmètres de servitude autour des lignes aériennes d'électricité en lien avec la présence de la ligne haute tension 90 KV NO1 Épernon – Maintenon.	Modéré <i>Servitudes</i>
Paysage et patrimoine	Monuments historiques La commune d'Épernon compte 3 monuments historiques sur son territoire. Aucun monument historique classé n'est situé à proximité immédiate de l'emprise du projet. Site inscrit et classé Aucun site classé ou inscrit n'est localisé sur la commune d'Épernon.	Fort <i>Zone archéologique au sud-est</i>

	Archéologie Un diagnostic d'archéologie préventive a été réalisé sur l'emprise du site et a révélé la présence d'une ancienne ferme romaine dans la partie sud-est du périmètre nécessitant la réalisation de fouilles archéologiques complémentaires sur une superficie de 7000 m². Perceptions paysagères Au sud du territoire communal, la commune compte une zone d'activité importante. La zone d'étude est essentiellement composée de parcelles agricoles. On trouve autour du site : - À l'ouest : des parcelles agricoles, le lieu-dit « Le Loreau » et au-delà des parcelles agricoles, la voie ferrée ; - Au nord : la zone d'activités d'Épernon ; - À l'est : des parcelles agricoles ; - Au sud : des parcelles agricoles et au-delà un boisement, le hameau d'Houdreville ainsi que la carrière La Garenne du Frêne.	
Risques technologiques	Aucun site SEVESO n'est recensé sur le territoire de la commune. 15 installations classées non Seveso sont présentes sur la commune d'Épernon. Le site le plus proche de la zone d'étude est l'établissement DIERICK situé à environ 90 m à l'ouest du projet. Il s'agit d'un site en exploitation de commerce de détail (à l'exception des automobiles et des motocycles). Aucune installation classée n'est localisée au sein de l'emprise du projet. La commune d'Épernon n'est pas soumise à un Plan de prévention des risques technologiques (PPRT). La commune d'Épernon est concernée par le risque de Transport de Matières Dangereuses par la présence de la voie ferrée. L'emprise du projet n'est toutefois pas concernée par ce risque. Aucune canalisation de matières dangereuses n'est recensée sur la commune d'Épernon mais une canalisation de gaz naturel est recensée sur la commune voisine de Hanches. Celle-ci passe à environ 3,8 km à l'ouest de la zone d'étude.	Modéré <i>Proximité ICPE</i>

II - INFLUENCE DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Comme tout aménagement, le présent projet entraînera des conséquences sur les différentes thématiques évoquées précédemment et orientera leur évolution.

L'analyse comparative permet de mettre en perspective une description pour chaque aspect pertinent de l'état actuel des milieux et de traiter :

- L'évolution probable des milieux et des espèces qu'ils portent (scénario de référence) ;
- La comparaison brute (avant l'établissement des impacts spécifiques et fonctionnel traités de manière exhaustive dans le chapitre idoine) en cas de mise en œuvre du projet.

Le présent paragraphe a pour objectif de comparer les évolutions prévisibles selon que le projet est mené à bien ou non.

Tableau 8 : Évolution de l'environnement avec et sans projet

Thématique	Évolution sans projet	Évolution avec projet
Milieu physique		
Climat	L'évolution climatique est étroitement liée aux changements climatiques constatés depuis de nombreuses années. Les principaux phénomènes observables de manière générale, mais aussi au niveau régional, sont : - Une augmentation des températures et l'ensoleillement ; - Une diminution du nombre de jours de gel ; - Un volume de précipitation qui devrait peu évoluer, mais les contrastes saisonniers seront plus importants ; - Une augmentation des épisodes de sécheresses (fréquence et intensité) ; - Une augmentation des phénomènes météorologiques brutaux de types tempêtes.	- Augmentation du trafic et donc des émissions de gaz à effet de serre - Réalisation d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables par la société Otelio - o Potentiels importants en énergie renouvelable pour la zone de projet : solaire pour la production d'électricité ; géothermie, aérothermie et bois/biomasse pour la production de chaleur - o Les solutions individuelles avec PAC sont à privilégier En utilisant, en partie, une énergie décarbonée, le projet participe à la diminution de l'émission de gaz à effet de serre. De ce fait, il participe, à son niveau, à limiter l'accélération de la hausse des températures et la baisse des précipitations
Topographie	Les tendances d'évolution du relief global du territoire ne devraient pas évoluer de manière significative sur le long terme . La topographie d'un territoire est une caractéristique qui évolue à l'échelle de plusieurs milliers, voire centaines de milliers d'années.	- Action de déblais/remblais - Modification des pentes du terrain pour la réalisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales
Sol et sous-sol	En l'absence de mise en œuvre du projet, les caractéristiques géologiques globales du territoire ne varieront pas. L'unique facteur d'évolution sur ces structures concerne l'exploitation des matériaux. Cependant, l'exploitation du sous-sol est plutôt faible actuellement sur le territoire et n'est pas de nature à modifier de manière significative sur le long terme les grandes structures géologiques. En termes d'évolution, à l'échelle humaine, l'évolution géologique est peu significative. La nature des sols dépendant de la nature du socle originel, celle-ci ne variera pas sur le long terme, comme les caractéristiques géologiques globales du secteur.	- Amélioration de la connaissance du sous-sol au droit du projet (étude géotechnique préalable) - Mise en place de mesures en phase travaux pour limiter le risque de pollution accidentelle
Hydrologie	L'action de l'Homme a une forte incidence sur les nappes qui sont parfois utilisées au-delà de leur capacité de renouvellement, et qui sont fortement marquées par les pollutions issues de ses activités (nitrates, pesticides, micro-polluants, ...). On peut s'attendre à une augmentation de période de sécheresse intense, donc à une sollicitation plus forte des nappes, du fait du réchauffement climatique. Plus particulièrement en ce qui concerne la ressource en eau, la tendance est globalement à l'amélioration de la qualité des eaux (quantitatif et qualitatif) avec l'application des orientations du SDAGE. À propos des modalités de ruissellement des eaux pluviales et le fonctionnement hydraulique, l'imperméabilisation croissante des sols, la destruction des « ouvrages hydraulique naturels » (de type haies, bosquets, bandes enherbées), mais également le mauvais dimensionnement ou l'absence d'ouvrages de gestion des eaux pluviales augmentent le ruissellement des eaux pluviales, l'érosion des sols, les coulées de boue, ...	- Pas d'influence majeure sur les eaux souterraines (pas de pompage, pas de rejet) - Amélioration de la connaissance hydraulique au droit du projet - Modification des écoulements superficiels avec la mise en place du projet (déblais et remblais pour le bon fonctionnement des ouvrages hydraulique, ...) - Mise en place de mesures en phase travaux pour limiter le risque de pollution accidentelle - Mise en place d'ouvrage de gestion des eaux pluviale pour limiter les incidences sur le milieu récepteur
Risque naturel	En absence de réalisation du projet, la maîtrise de l'urbanisation, la prise en compte des zones sensibles permettront de réduire ces risques, ainsi que l'exposition aux personnes et aux biens.	- Le projet n'est pas de nature à modifier la vulnérabilité du site aux risques naturels - Intégration des risques dans la conception du projet
Milieu naturel		
Flore et Habitats	Maintien de la zone en culture avec aucun enjeu sur la flore, les habitats naturels et les zones humides	- Aménagement de la zone avec suppression totale de la zone de culture. Une diversification des habitats naturels est attendue au niveau des espaces paysages. Cette biodiversité nouvelle sera très certainement limitée à de la biodiversité ordinaire
Faune	Maintien global des enjeux faunistiques sur la zone	- Les enjeux faune évolueront vers une suppression des enjeux relevés sur le site et inféodés aux milieux agricoles en tendant vers une diversité spécifique plus importante en nombre d'espèces mais limitée à des espèces communes et ubiquistes

Thématique	Évolution sans projet	Évolution avec projet
Milieu humain		
Environnement humain	L'évolution de ces thématiques n'est pas directement dépendante de la présence ou non de parc solaire sur le territoire. Ainsi, cette évolution sera fonction des objectifs fixés par les collectivités, via notamment l'élaboration ou la révision de leurs documents d'urbanisme.	- Nuisances en phase travaux sur les bâtis situés à proximité immédiate du projet - Étude d'impact sonore environnementale - o L'éloignement des habitations existantes du futur parc d'activités ainsi que des voiries créées pour le desservir induit un impact sonore très limité, quasi nul pour les premiers riverains, et peu significatif pour l'hôtel situé proximité dans la zone commerciale. - o La contribution sonore des nouvelles voiries au droit des premières habitations sera très largement inférieure aux seuils réglementaires de 60 dB(A) en période diurne et 55 dB(A) en période nocturne.
Contexte économique		- Le projet prévoit la viabilisation de 18 lots voués à accueillir des activités de type artisanat, PME/PMI et commerces créant ainsi de l'emploi localement
Circulation et desserte		- Augmentation du trafic
Pollutions et nuisances	En l'absence du projet, l'évolution des nuisances et pollutions sera dépendante d'un certain nombre de facteurs, notamment l'augmentation de la fréquentation des routes par le développement du territoire, l'installation d'activités industrielles potentiellement polluantes, ... Toutefois, par des choix d'urbanisation de plus en plus réfléchis des collectivités, notamment au travers de leurs documents d'urbanisme, la qualité de vie liée aux nuisances et pollutions devrait s'améliorer ou rester bonne.	- Augmentation du trafic et des émissions de GES - Augmentation de la production de déchets, compensée à long terme par l'évolution des habitudes de consommation et de tri - Augmentation du volume d'eaux usées - Augmentation des nuisances sonores et lumineuses - Gestion/évacuation des sols pollués présents sur le site
Urbanisme, servitudes et réseaux	L'évolution du développement du territoire sera fonction des objectifs fixés par les collectivités, via notamment l'élaboration ou la révision de leurs documents d'urbanisme. De même, l'évolution des différents réseaux et servitudes en place (alimentation en eau potable, assainissement, canalisation de gaz, ...) n'est pas dépendante de la mise en œuvre du projet ou non.	- Création de réseaux de raccordement
Paysage et patrimoine	Pas d'évolution à court terme	- Analyse paysagère - Il y aura une mutation potentielle du paysage à l'échelle locale qui sera plus ou moins sensible en fonction de la localisation et de la proximité du projet - Mise en place de mesures d'intégration paysagère
Risque technologique	En absence de réalisation du projet, la maîtrise de l'urbanisation, la prise en compte des zones sensibles permettront de réduire ces risques, ainsi que l'exposition aux personnes et aux biens.	- Augmentation du risque d'incendie

CHAPITRE V : SOLUTION DE SUBSTITUTION ET RAISONS DU CHOIX EFFECTUE

I - PROJET D'AMENAGEMENT

A - OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT

Identifié comme secteur de développement au sein du projet de Territoire et du CRTE approuvé en 2022, la ZAE Sainte-Anne à Épernon constitue une des opérations majeures d'aménagement de foncier économique à l'échelle de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Ile de France (CCPEIF). En lien avec le schéma d'accueil des entreprises élaboré en 2018, ce développement constitue une des rares opportunités foncières de développement économique à court et moyen termes pour la CCPEIF et s'inscrit dans la volonté de renforcer la dynamique économique du territoire et de conforter la zone de niveau régional qu'est le Parc d'Activités du Val Drouette.

B - UNE SITUATION GEOGRAPHIQUE PRIVILEGIEE

Située à l'est du département de l'Eure-et-Loir, la CCPEIF occupe une position géographique stratégique à l'interface entre les pôles d'attractivité de la région francilienne (Rambouillet, Versailles, Saint-Quentin-en-Yvelines) et ceux de la région Centre Val-de-Loire (Dreux, Chartes et Orléans).

Le territoire bénéficie également de nombreuses qualités paysagères et patrimoniales qu'il tire de sa localisation, entre la plaine de la Beauce, la Vallée Royale de l'Eure et les paysages du Perche. Cette attractivité du territoire est amplifiée par une forte présence du tissu industriel (qui représente 1 emploi sur 2). Forte de 48 574 habitants pour près de 12 000 emplois et de 3 500 établissements, la **CCPEIF constitue le 3ème pôle économique du Département**.

Structuré autour de 15 zones d'activités, principalement concentrées aux abords des pôles urbains, la localisation du territoire, limitrophe de la Région Parisienne, et sa bonne desserte par les axes routiers structurants que sont l'A10, l'A11, la RD910 et la RN12, lui permet d'accueillir des entreprises qui souhaitent inscrire leurs activités tout en conservant des prix d'acquisition plus faibles, une fiscalité attractive et un cadre de vie qualitatif pour leurs salariés.

L'aménagement de la ZAE Sainte-Anne à Épernon vise ainsi à conforter cette attractivité économique du territoire en se dotant de nouvelles capacités d'accueil pour les entreprises tant endogènes qu'exogènes. Actuellement à dominante agricole, ce secteur d'extension, d'une superficie d'environ 10 ha urbanisables, constitue une opportunité de réponse aux besoins des entreprises du territoire et de confortement d'un des principaux pôles économiques de la CCPEIF et au-delà, du 3ème pôle économique du Département de l'Eure.

II - CONCLUSIONS DE L'ETUDE D'OPTIMISATION DE LA DENSITE DES CONSTRUCTIONS

Dans le cadre du projet, une étude d'optimisation de la densité des constructions a été réalisée par l'Institut d'Écologie Appliquée en septembre 2025 (Cf. Annexe 13).

L'artificialisation des sols peut générer plusieurs incidences : consommation d'espaces naturels, incidences sur la biodiversité, incidences sur la gestion des eaux pluviales et sur les risques.

D'une superficie de 10,5 ha, le projet comprend des parcelles agricoles entre la D28 et la D122 en prolongement sud du parc d'activités du Val Drouette. Le PA du Val de Drouette est considéré comme une zone de niveau « régional » (Classe 1).

Avec l'emprise au sol maximale définie par le PLUi, les surfaces de vente du projet sont comprises entre 1200 et 2500 m², ce qui permet le développement d'une offre de périphérie en complétant l'offre actuelle

Les types d'activités (industrie, économique, tertiaire et showroom, atelier et bureaux) prévus par le projet ne remettent pas en cause la politique de revitalisation du tissu commercial et la préservation des centres urbains.

Concernant, les parcelles commercialisables, chaque lot devra respecter le règlement du PLUi du Val Drouette. La réalisation des aménagements et construction des parcelles privées est conditionnée au respect du PLUi du Val Drouette (emprise au sol, hauteur, implantation, clôtures, coefficient d'espaces végétalisés, stationnement, ...) par les propriétaires. Ces aménagements feront l'objet d'un permis de construire.

Les principaux enjeux du projet sont l'intégration paysagère, la préservation de la biodiversité et la gestion des eaux pluviales. En ce sens, le projet limitera autant que possible l'artificialisation supplémentaire de sols au strict nécessaire, soit l'emprise des voiries et trottoirs.

Le projet prévoit une mixité des espaces en mutualisant les espaces verts paysagers avec les ouvrages de gestion des eaux pluviales, tout en prenant en compte les zones non constructibles du au passage de la ligne électrique.

III - SCENARII ETUDIES

Tableau 9 : Description des scénarii étudiés – Atouts et contraintes

	Scenario 1 Pour une meilleure intégration paysagère et environnementale	Scenario 2 Pour recréer la ville	Scenario 3 Pour adapter la ville aux enjeux climat- énergie	Scenario 4 Vers un scénario alternatif
Nombre de lots	23	28	28	31
Nombre de stationnements publics	Entre 55 et 70	Entre 150 et 170	Entre 115 et 130	0
Surface de plancher	Entre 40 000 et 50 000 m2 Hauteur R+2	Entre 50 000 et 60 000 m2 Hauteur de R+1 à R+3	Entre 60 000 et 65 000 m2 Hauteur R+2	-
Surface espace public	1.6 ha	2 ha	1.9 ha	-
Surface espace paysager	4 ha	3.8 ha	3.7 ha	-
Taille des lots au ratio	2 073 m²	1 630 m²	1 696 m²	-
ATOUTS	- Continuités écologiques et hydrographiques respectées - Un espace public paysager qui apporte une dimension volumétrique au projet - Une prise en compte de la trame brune ; trame des sols	- Une mise en valeur des fonctions commerciales de lots - Une optimisation de la surface globale - Une bonne maîtrise de l'aspect paysager	- Un projet qui répond à la mixité des fonctions et à l'évolution des zones d'activités - Une bonne prise en compte de l'aspect climatique : un projet qui s'inscrit dans l'avenir - Un projet attractif et innovant	- Un scénario qui répond à la réglementation du PLUi (approbation 2019, antérieure à la loi C&R, et à la loi EnR) - Un nombre de lots plus importants que pour les scénarii de 1 à 3 - Une approche purement financière dont l'objectif est la rentabilité
CONTRAINTES	- Peu de places de stationnements sur l'espace public - Une surface de plancher moins importante rapportée aux scénario 2 et 3	- Des surfaces de lots plus petites - Une rigueur à respecter quant à l'organisation du plan masse	- Un scénario qui nécessite un portage politique et technique	- Pas de prise en compte du paysage, des sols, des continuités écologiques, ... - Pas de mixité des fonctions - Un aménagement qui ne comporte pas de projet : un simple découpage de lots - Un manque d'ambition au regard du contexte imposé par le contexte législatif - Un aménagement qui ne répond pas aux enjeux actuels et de société

Le projet retenu est un compromis entre les différents scénarios étudiés. Il est présenté dans le paragraphe suivant.

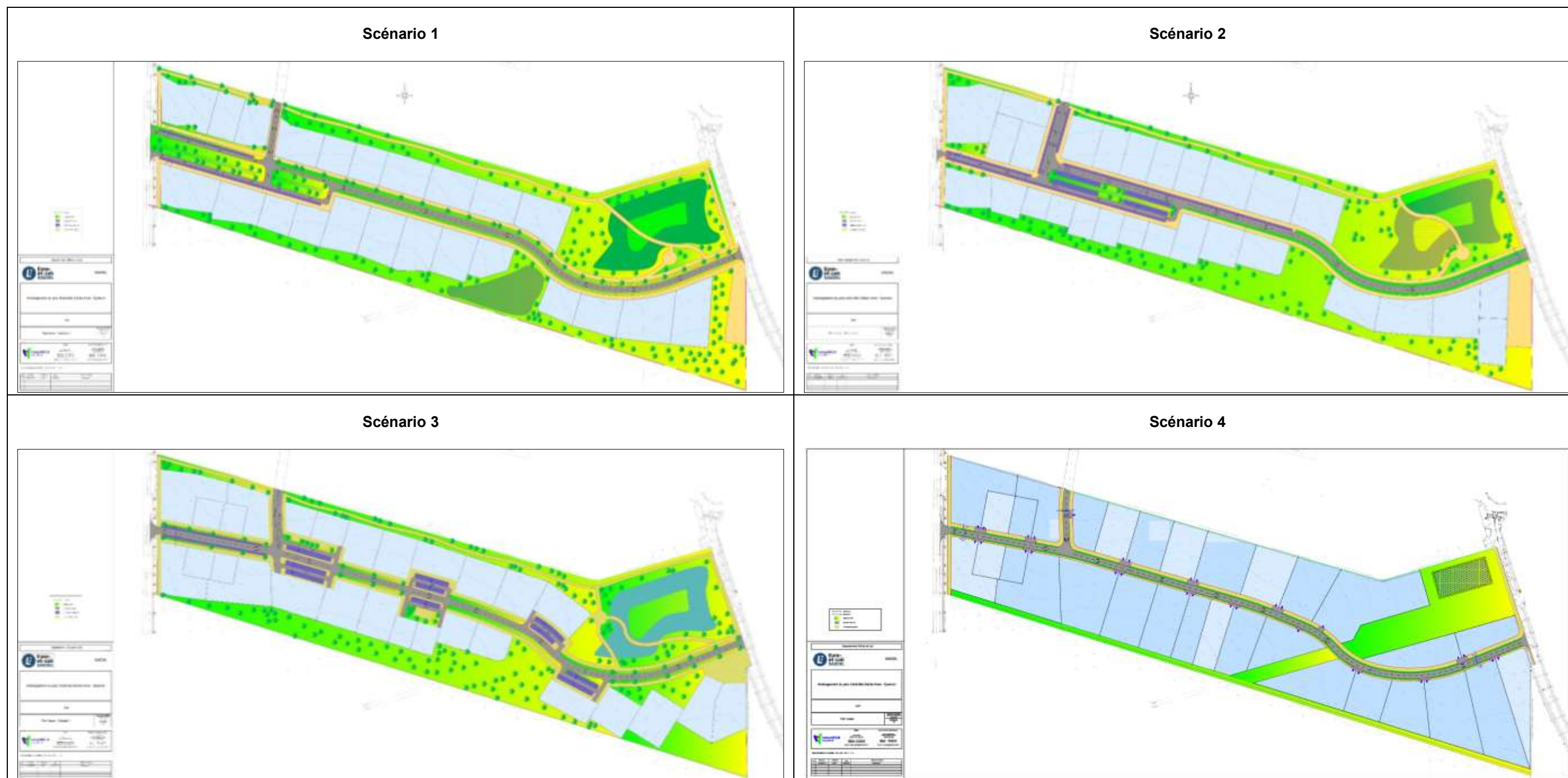


Figure 3 : Plans des 4 scénarios étudiés

CHAPITRE VI : DESCRIPTION DU PROJET RETENU

I - LOCALISATION DU PROJET

L'emprise du projet est située sur la commune d'Epernon dans le département de l'Eure-et-Loir (28), en région Centre-Val de Loire.

La commune se trouve dans le quadrant nord-est du département, dans la CC des Portes Euréliennes d'Ile de France. Elle est limitrophe du département des Yvelines.

À vol d'oiseau, Epernon se situe à 21 km de Chartres, à 14 km de Rambouillet et à 65 km de Paris. Elle fait partie de l'aire d'attraction de Paris.

Le projet concerne une emprise de 10,5 ha sur un site agricole.

Tableau 10 : Coordonnées du projet (Source : Géoportail)

Système géographique (Degrés sexagésimaux)		Système Lambert 93 / mètres	
Latitude	Longitude	X	Y
48° 35' 28,82" N	1° 40' 54,93" E	602 801,21	6 833 157,91

II - EMPRISE CADASTRALE ET JUSTIFICATIFS DE MAITRISE FONCIERE

D'une superficie de 10,5 ha, le projet comprend des parcelles agricoles entre la D 28 et la D 122 en prolongement sud du parc d'activités du Val Drouette. Il prévoit 3,4 ha de surface réservée à l'aménagement (voirie, trottoirs, bassin, ...) et 7,1 ha de parcelles commercialisables (dont 3,3 ha en ZACOM), soit l'aménagement de 18 lots.

Les parcelles cadastrales concernées par le projet sont les suivantes :

Tableau 11 : Liste des parcelles cadastrales concernées par le projet

Section	Numéro parcelle	Surface
ZA	243	0,05 ha
ZA	244	0,05 ha
ZA	272	0,16 ha
ZA	274	4,87 ha
ZA	276	0,58 ha
ZA	278	0,54 ha
ZA	280	1 ha
ZA	282	3,17 ha

Les extraits de propriété sont présentés en *Annexe 1 : Justificatif de maîtrise foncière*.

III - DESCRIPTION DE L'OPÉRATION PROJETÉE

A - PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Le principe d'aménagement qui a été validé en phase d'Avant-Projet.

La zone de 10,5 ha sera décomposée en :

- 20 parcelles commercialisables d'une surface totale de 70 750 m² ;
- Trottoirs piétons/voies vertes : 3 440 m² ;
- Voirie lourde : 7 600 m² (la structure de la voirie est détaillée par la suite) ;
- Noues : 2 700 m² ;
- Bassin : 3 200 m² ;
- Fossé de récupération sud : 5 800 m² ;
- Espaces verts : 14 275 m² ;

Les travaux envisagés comprendront donc :

- Les travaux préparatoires : implantation, repérage des réseaux, installations de chantier, signalisation de chantier ;
- L'ensemble des terrassements pour la réalisation de la voirie, des trottoirs, des ilots de circulation, de la voie verte, des noues, du fossé de récupération des eaux de pluies au sud de la zone, du bassin de récupération des eaux de pluies ;
- La réalisation de la voirie lourde et des trottoirs ;
- La fourniture et la pose des bordures et voliges bois ainsi que la création des ilots ;
- La réalisation des réseaux d'AEP, d'EU, de fibre optique et d'eaux pluviales sur lesquelles chacun des 20 parcelles se raccordera, ainsi que le réseau d'éclairage public ;
- La réalisation des raccordements au réseau électrique par Energie 28 ;
- La fourniture et la pose de mobilier urbain : potelets PMR et dalles podotactiles ;
- La signalisation horizontale comprenant : passages piétons, logo vélos, bande stop/cédez le passage, flèches directionnelles, lignes discontinues et zébras routiers ;
- La signalisation verticale comprenant la fourniture et pose de panneaux :
 - 1 Panneau AB4, gamme normale (Panneau STOP – Cédez le passage à l'intersection) ;
 - 4 Panneaux AB3, gamme normale (Panneau Cédez le passage à l'intersection) ;
 - 1 Panneau B2a « Interdiction de tourner à gauche à la prochaine intersection ».

B - TRANCHES DE REALISATION

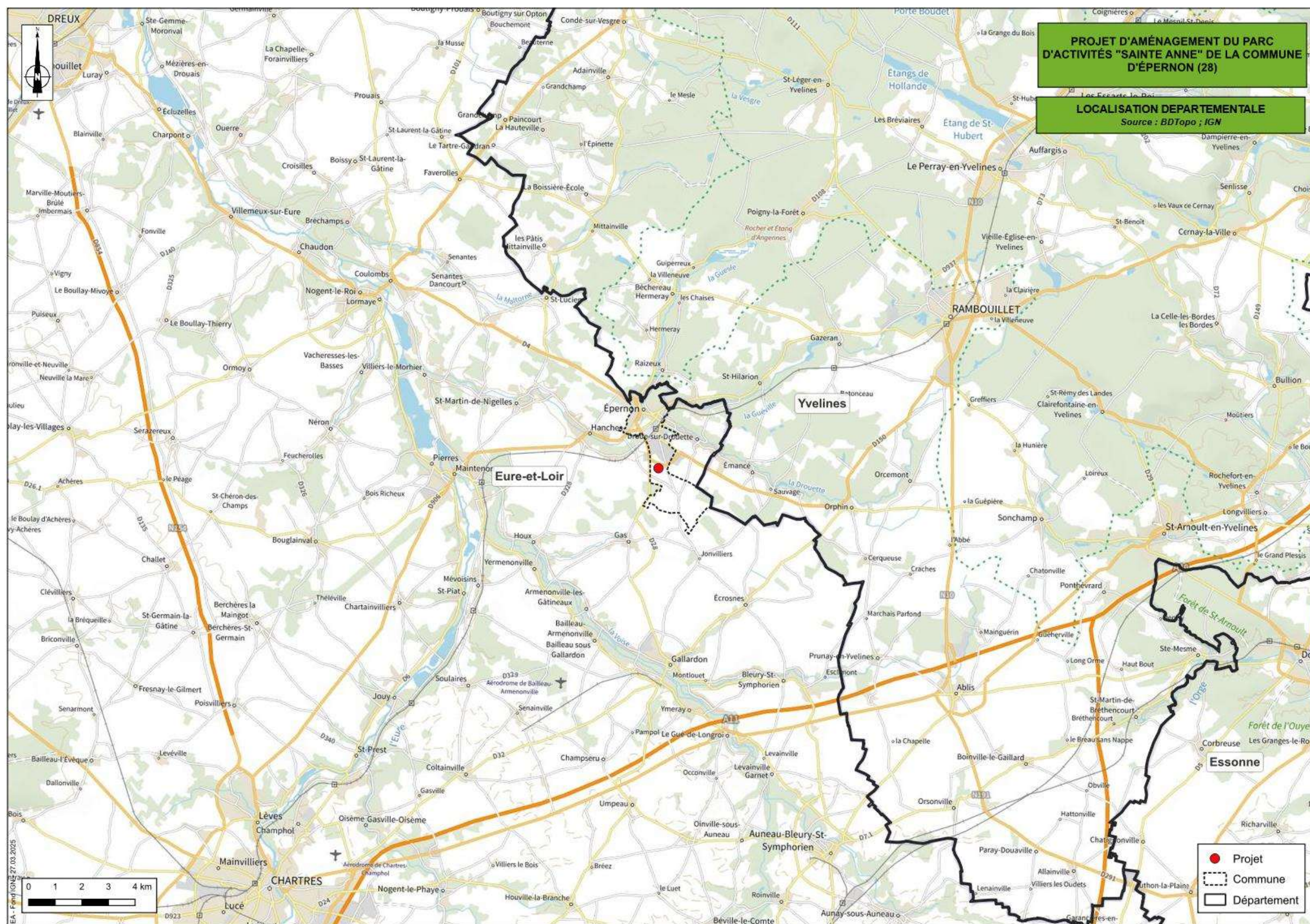
L'aménagement présenté ci-dessus se fera en 2 tranches de réalisation.

Pour le lot 1 VRD

- Tranche 1 : Création des 5 lots à l'ouest dont viabilisation + voirie/trottoir jusqu'aux lots 3 et 17 compris (dont ilots centraux) + bassin + fossé sud entier + noues entières + réseaux AEP/EU/EP complets (sauf branchements des lots en tranche 2) + éclairage public sur la voirie qui aura été créée ;
- Tranche 2 : Prolongement de la voirie créée en tranche 1 jusqu'au raccordement sur la RD122 + création des 13 lots restants dont viabilisation.

Pour le lot 2 espaces verts

- Tranche 1 : Végétalisation de l'ilot central (aménagement de la traversée piétonne) + végétalisation des noues et du fossé sud jusqu'aux lot 2515 m²/3798 m² ;
- Tranche 2 : Végétalisation du reste des noues/fossé sud + végétalisation du bassin.

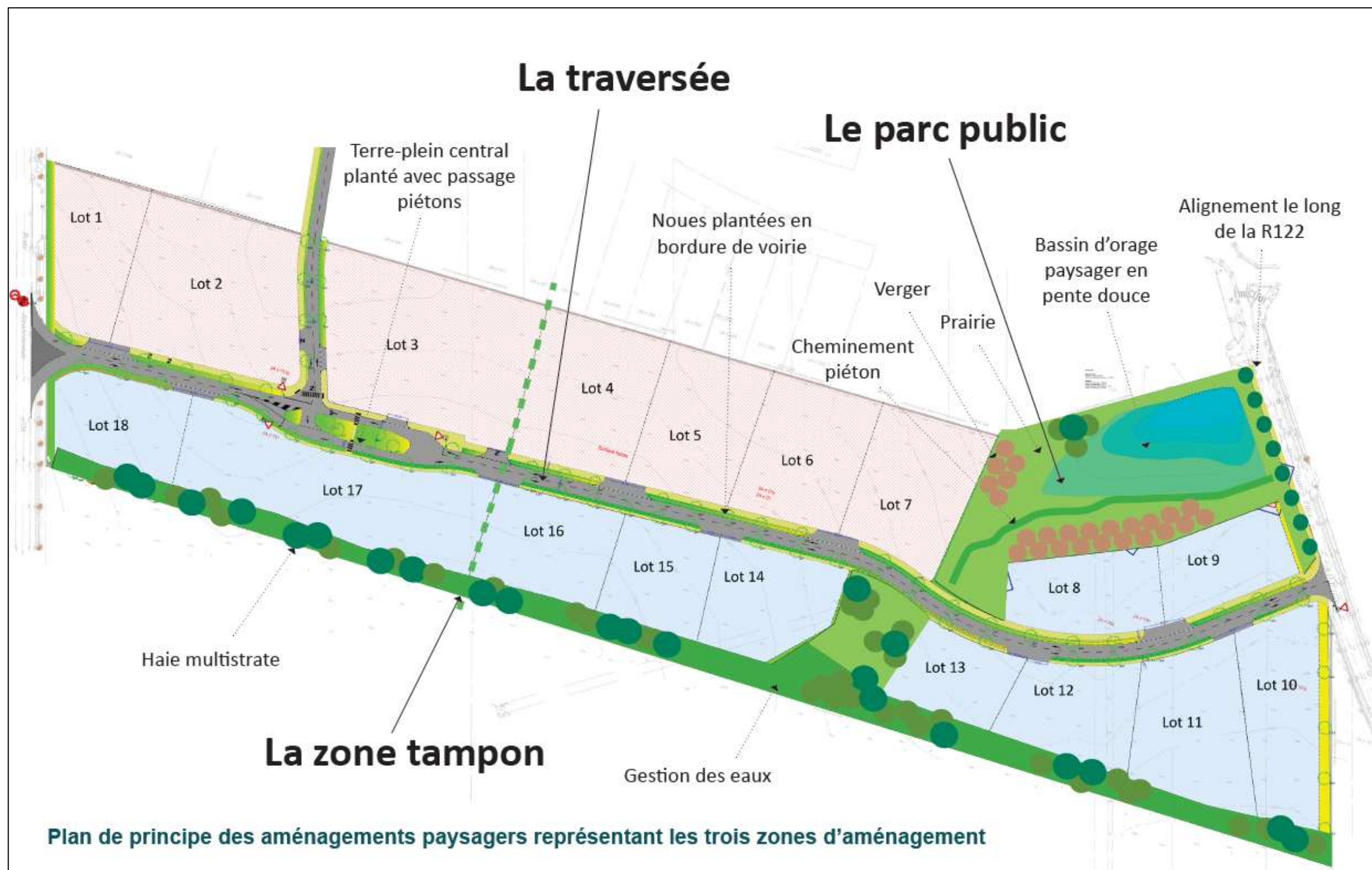


Carte 2 : Localisation du projet à l'échelle départementale (Source : IEA – 2025 ; Données BDTopo ; Fond IGN)





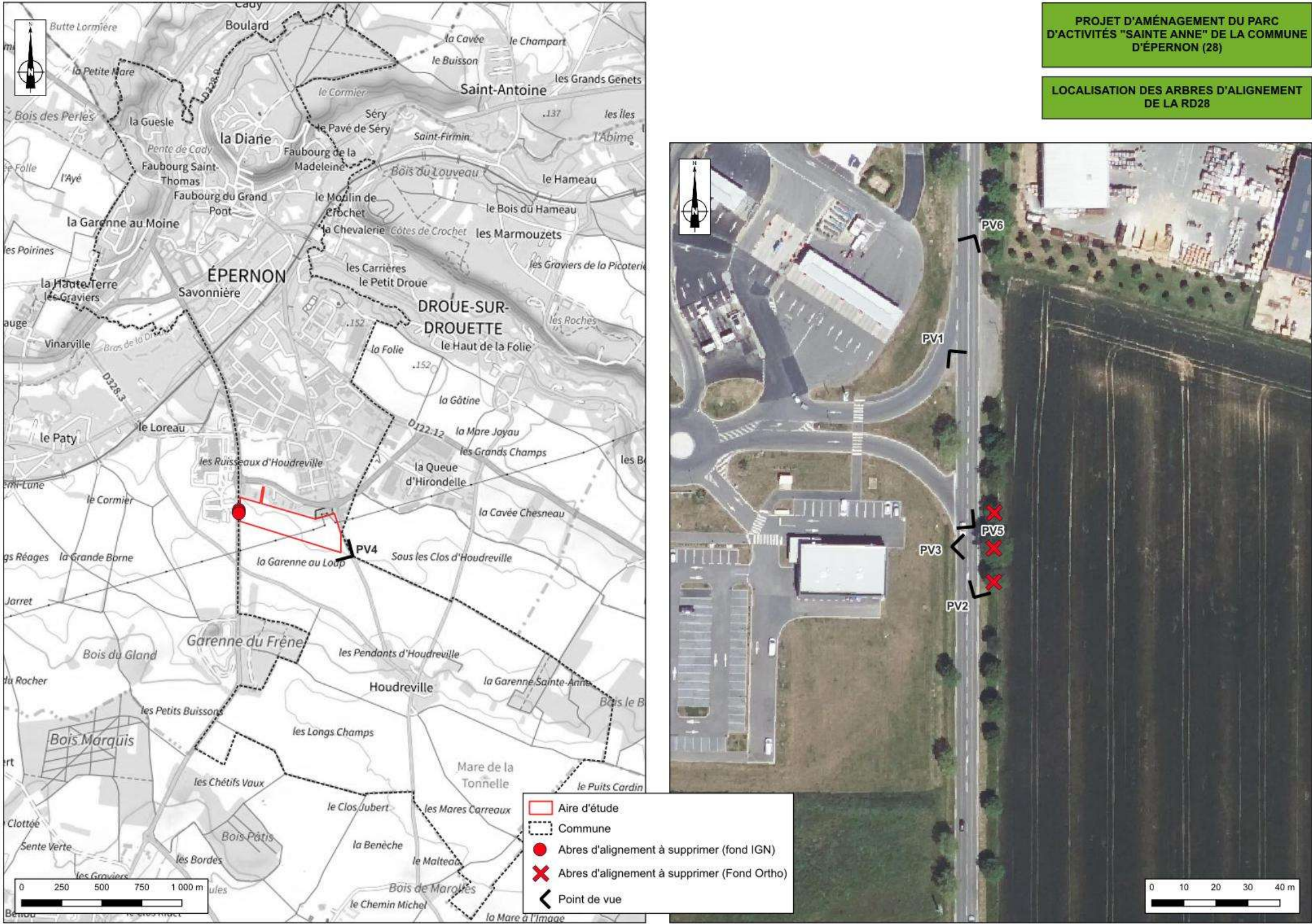
C - AMENAGEMENTS PAYSAGERS



Carte 4 : Plan de principe des aménagements paysagers

D - ARBRES D'ALIGNEMENT

Le projet prévoit l'abattage de 3 arbres d'alignement au niveau de l'accotement de la RD28 afin de créer l'entrée ouest de la ZAE.



E - OUVRAGES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

1) Hypothèses des calculs hydrauliques

Les dispositifs sont dimensionnés à partir :

- De la pluie de référence de la **station de Chartres** pour des pluies avec des périodes de retour allant de **30 ans à 100 ans** ;
- **D'un débit de fuite global pour l'ensemble de l'opération de 2 l/s/ha**
- **D'un débit de fuite de 2 l/s pour les parcelles privées pour des raisons techniques**
- **Du débit d'infiltration de $4,30E^{-07}$ m/s** : le temps de vidange devra être de l'ordre de 24h pour les pluies courantes et 72h pour la pluie de période de retour 30 ans ou plus ;
- De l'application de la méthode des pluies pour le dimensionnement des ouvrages. Elle permet de définir le volume de rétention nécessaire compte tenu du débit de vidange du dispositif, à partir de la pluie de référence retenue ;
- Des surfaces du projet, comprenant des surfaces imperméabilisées (bâtiment, parking, voie étanche), des surfaces partiellement perméabilisées (surfaces en revêtement poreux...) et des surfaces perméables (jardins, espaces verts...). Les calculs devront prendre en compte l'ensemble des surfaces de l'unité foncière ainsi que des surfaces du bassin versant amont dans le cas où il est intercepté.

2) Analyse hydraulique de la zone du projet

❖ Bassin versant global

La figure suivante représente le bassin versant global intercepté par le projet, qui s'étend sur une superficie de 40 ha.

Le présent projet est soumis à la rubrique 2.1.5.0 du code de l'environnement (régime d'autorisation), puisque la surface du bassin versant intercepté par le projet dépasse 20 ha.

❖ Sous bassin versant

Le bassin versant global a été divisé en 4 sous-bassins : SBV_01, SBV_02, SBV_03 et SBV_04.

Le SBV_01 représente la partie publique du projet, le SBV_02 englobe les parcelles privées numérotées de 01 à 20, le SBV_03 correspond au champ agricole et au fossé qui l'intercepte, et le SBV_04 correspond à la voirie qui sera connectée à la voirie existante.

La figure suivante représente le découpage de ces sous-bassins versants.



Carte 6 : Extrait du plan des principes EP et réseaux - Localisation des ouvrages et exutoires (Source : Cabinet Merlin - 2025)

3) Récapitulatif des ouvrages de gestion des eaux pluviales

Tableau 12 : Récapitulatif de la gestion des eaux et des ouvrages

BV	Description	Surface	Coefficient de ruissellement	Surface active	Données de dimensionnement des ouvrages	Volume requis des ouvrages	Ouvrages	Volume réel des ouvrages	Volume à réintégrer dans le bassin global	Débit de fuite dans réseau en L/s/ha	Débit de fuite dans réseau en L/s	Surface d'infiltration	Débit d'infiltration	Temps de vidange global des ouvrages	Exutoires
SBV1	Voiries internes et espaces verts	26 100 m²	0,52	13 500 m²	30 ans Coeff de montana pour pluie de 120 à 1440 min a = 13,433 / b =0,795	434 m³	Noues	296 m³	138 m³	3 L/s/ha	7,83 l/s dans réseau interne	3450 m²	0,74 l/s	17,39 h	Infiltration dans noues + Rejet réseau interne et bassin de rétention global
SBV2	Parcelles privées	70 745 m²	0,76	54 000 m²	30 ans Coeff de montana pour pluie de 120 à 1440 min a = 13,433 / b =0,795	1 713 m³	Ouvrages sur les parcelles privées	1 713 m³	0 m³	5 L/s/ha	35,37 l/s dans réseau interne soit environ 2L/s par lot	4 245 m²	0,91 l/s	16,22 h	Infiltration dans ouvrages des parcelles privées + Rejet réseau interne et bassin de rétention global
SBV3	Parcelles agricoles	302 957 m²	0,12	35 000 m²	30 ans Coeff de montana pour pluie de 15 à 120 min a = 7,667 / b = 0,666	860 m³	Fossé	822 m³	38 m³	2 L/s/ha	60,59 l/s dans réseau interne	5200 m²	1,12 l/s	5,16 h	Infiltration dans fossé + Rejet réseau interne et bassin de rétention global
SBVG	SBV1+ SBV2 + SBV 3	399 802 m²	0,26	102 500 m²	30 ans Coeff de montana pour pluie de 120 à 1440 min a = 13,433 / b =0,795	730 m³ (NB)	Bassin de rétention	1 200 m³	SO	2 L/s/ha	80 l/s dans réseau communal	12 895 m²	2,77 l/s	10h25	Infiltration dans bassin de rétention global + Rejet au réseau communal à 80 l/s
SBV4	Voirie vers LIDL	2 165 m²	0,81	1 800 m²	30 ans Coeff de montana pour pluie de 15 à 120 min a = 7,667 / b = 0,666	71 m³	Structure drainante sous voirie et trottoirs	71 m³	0 m³	0 L/s/ha	0 l/s	2 165 m²	0,47 l/s	52,15h	Infiltration dans structure drainante sous voirie et trottoirs

NB : Le calcul du volume requis a été réalisé en prenant en compte les volumes des SBV1, SBV2 et SBV3 à réintégrer pour respecter un débit de fuite global du projet de 80L/s soit 2 L/s/ha.
SO : Sans Objet

CHAPITRE VII : INCIDENCES DU PROJET

I - SYNTHÈSE DES IMPACTS ET MESURES ASSOCIÉES

Les **enjeux** sont identifiés et hiérarchisés selon le tableau présenté ci-dessous.

Non-significatif	Très faible	Faible	Modéré	Fort	Majeur
------------------	-------------	--------	--------	------	--------

De la même manière, les **impacts résiduels** sont hiérarchisés selon la même grille.

Positif	Non significatif	Très faible	Faible	Modéré	Fort	Majeur
---------	------------------	-------------	--------	--------	------	--------

A - MILIEU PHYSIQUE

Tableau 13 : Synthèse des impacts et mesures associées du milieu physique

Thématique	Niveau d'enjeu	Phase travaux				Phase exploitation				Mesures de compensation
		Impacts bruts		Mesures	Impacts résiduels	Impacts bruts		Mesures	Impacts résiduels	
Climat	Non significatif	Augmentation du trafic	Faible	MR 13 : Réduction des nuisances du chantier : circulation, balisage, horaires, engins, ...	Très faible	Augmentation du trafic Installations de chauffage et de refroidissement Micro-climat : îlot de chaleur, îlot de fraîcheur	Faible	MR 2 : Plantations à vocation écologique et paysagère MR 3 : Gestion des espaces paysagers MR 16: Sobriété énergétique et confort face au changement climatique MR 18 : Dispositions prises sur les conditions de circulation : infrastructures routières, stationnements, transports en communs, circulations douces MR 13 : Limitation des nuisances envers les populations humaines	Très faible	-
Topographie	Non significatif	Déblais et remblais Tassement du sol Terrassements des sols	Modéré	MR 8 : Gestion des déblais/remblais MA 4 : Gestion environnementale du chantier et gestion des déchets en phase chantier	Faible	Aucun impact significatif	Non significatif	Aucune mesure n'est prévue	Non significatif	-
Sol / Sous-sol	Faible	Contraintes géotechniques Déblais/remblais Tassement des sols Terrassements des sols Défrichement Débroussaillage Érosion des sols Risques de pollution	Modéré	MR 1 : Gestion de la pollution accidentelle et des eaux de chantier MR 7 : Prise en compte des contraintes géotechniques MR 8 : Gestion des déblais/remblais MR 9 : Réduction de la diffusion des matières en suspension des sols mis à nu MR 10: Création des zones de stockage et adaptation des emprises des travaux MR 12 : Réduction des nuisances du chantier : circulation, balisage, horaires, engins, ...	Faible	Érosion du sol Risques de pollution	Modéré	MR 7 : Prise en compte des contraintes géotechniques MR 11 : Optimisation de l'artificialisation des sols MR 13 : Limitation des nuisances envers les populations humaines MR 14 : Réseaux séparatifs, ouvrages de collecte, de tamponnement et de gestion des eaux pluviales MR 15 : Entretien des réseaux et ouvrages des eaux pluviales et usées MR 17 : Gestion des produits et des déchets en phase exploitation	Faible	-
Eaux souterraines	Faible	<u>Quantité</u> : Modification du fonctionnement hydraulique du site Tassement du sol, déblais, remblais <u>Qualité</u> : Risques de pollutions	Modéré		Faible	<u>Quantité</u> : Le projet ne comprend aucun prélèvement direct eaux souterraines Infiltration partielle des eaux de ruissellement du projet <u>Qualité</u> : Risques de pollutions	Modéré		Faible	-
Eaux superficielles et hydraulique	Fort BV extérieur de 30ha	<u>Quantité</u> : Modification du fonctionnement hydraulique du site <u>Qualité</u> : Risques de pollutions	Modéré		Faible	<u>Quantité</u> : Modification du fonctionnement hydraulique du site Rejet partiel des eaux de ruissellement du projet dans le milieu Qualité : Risques de pollutions	Fort		Faible	-

Thématique	Niveau d'enjeu	Phase travaux			Phase exploitation			Mesures de compensation		
		Impacts bruts		Mesures	Impacts résiduels	Impacts bruts			Mesures	Impacts résiduels
Risques naturels	Modéré <i>Risque inondation de cave</i>	Inondation de cave	Faible	MR 1 : Gestion de la pollution accidentelle et des eaux de chantier MR 7 : Prise en compte des contraintes géotechniques MR 8 : Optimisation de la gestion des déblais/remblais MA 4 : Gestion environnementale du chantier et gestion des déchets en phase chantier	Très faible	Inondation de cave	Modéré	MR 7 : Prise en compte des contraintes géotechniques MR 15 : Réseaux séparatifs, ouvrages de collecte, de tamponnement et de gestion des eaux pluviales ; MR 16 : Entretien des réseaux et ouvrages de gestion des eaux pluviales et usées	Très faible	-

B - MILIEU NATUREL - IMPACTS RÉSIDUELS ET NECESSITÉ D'UNE DEMANDE DE DÉROGATION D'ESPÈCES PROTÉGÉES

Face aux impacts bruts identifiés pour les différents enjeux écologiques du site, des mesures de réduction et d'accompagnement ont été proposées. Ces mesures permettent de limiter considérablement les impacts pour les groupes à enjeux. Les impacts résiduels sont ainsi évalués comme non significatifs pour tous les groupes. Le tableau suivant présente les impacts résiduels. **Ainsi au regard des mesures de réduction prévues, la réalisation d'un dossier de dérogation au titre de la destruction d'espèces ou d'habitats d'espèces protégées n'est pas nécessaire. En l'absence de risque suffisamment caractérisé, le projet n'est pas susceptible de remettre en cause l'état de conservation des populations d'espèces protégées recensées ni de leurs habitats, ni le bon accomplissement de leurs cycles biologiques**

Remarque : Les mesures MR1 (Gestion de la pollution accidentelle et des eaux de chantier) et MR 5 (Prévention de l'introduction d'espèces exotiques envahissantes), MA 1 (Suivi écologique en phase travaux), et MA 2 (Suivi écologique en phase exploitation) concernent l'ensemble des espèces et habitats présentés dans le tableau.

Tableau 14 : Analyse des impacts résiduels

Taxonomie		Enjeu	Impacts bruts		Mesure	Impacts résiduels
Nom commun	Nom scientifique		Phase travaux	Phase exploitation		
Reptiles						
Lézard des murailles	<i>Podarcis muralis</i>	Faible	Faible	Non significatif	ME1 : Adaptation du planning MR 2 : Plantations à vocation écologique et paysagère MR 3 : Gestion des espaces paysagers MA 1 : Mise en place d'hibernaculum	Non significatif : la mise en place d'hibernaculum permettra de créer des zones favorables au Lézard des murailles, seule espèce de reptiles recensée
Avifaune nicheuse						
Busard Saint-Martin	<i>Circus cyaneus</i>	Faible	Faible	Non significatif	ME 1 : Adaptation du planning	Non significatif : Les espèces à enjeu recensées sont des espèces qui utilisent le site pour leur alimentation. Elles seront dérangées de manière temporaire. De plus, une mesure d'adaptation du planning permettra de limiter ce dérangement à une période en dehors de celle de reproduction.
Faucon crécerelle	<i>Falco tinnunculus</i>	Faible	Faible	Non significatif		
Chiroptères						
Noctule commune	<i>Nyctalus noctula</i>	Modéré	Faible	Non significatif	MR 2 : Plantations à vocation écologique et paysagère MR 3 : Gestion des espaces paysagers	Non significatif : Une zone d'intérêt pour la recherche alimentaire est créée grâce à l'aménagement d'un espace vert. De plus la gestion de cet espace sera raisonnée afin de favoriser le développement d'une biodiversité notamment la présence d'insectes.
Pipistrelle commune	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Faible	Faible	Non significatif		

C - MILIEU HUMAIN

Tableau 15 : Synthèse des impacts et mesures associées du milieu humain

Thématique	Niveau d'enjeu	Phase travaux				Phase exploitation				Mesures de compensation
		Impacts bruts		Mesures	Impacts résiduels	Impacts bruts		Mesures	Impacts résiduels	
Population et habitat	Faible	Bruit lié au chantier Augmentation du trafic Boues et poussières Risque d'insécurité	Faible	MR 1 : Gestion de la pollution accidentelle et des eaux de chantier MR 7 : Prise en compte des contraintes géotechniques MR 10 : Création des zones de stockage et adaptation des emprises des travaux MA 4 : Gestion environnementale du chantier et gestion des déchets durant la phase chantier	Très faible	Évolution démographique Habitat	Positif		Positif	-
Activités	Fort	Économie locale : Création d'emploi et retombées économique	Positif	Aucune mesure n'est donc prévue	Positif	Création d'un pôle d'emplois Activités industrielles, économiques et commerciales Retombées économique	Positif	Aucune mesure n'est donc prévue	Positif	-
	Parcelles agricoles exploitées	Activités agricoles Circulation des engins agricoles perturbée	Modéré	MR 11 : Création des zones de stockage et adaptation des emprises des travaux MR 13 : Réduction des nuisances du chantier : circulation, balisage, horaires, engins, ...	Faible	Arrêt de la production agricole	Fort	Aucune mesure de réduction n'est prévue	Fort	MC 1 : Compensation collective agricole
Pollutions et nuisances	Faible	Pollution atmosphérique Nuisances sonores et vibration Pollution lumineuse et visuelle Pollution des sols Déchets	Modéré	MR 1 : Gestion de la pollution accidentelle et des eaux de chantier MR 7 : Prise en compte des contraintes géotechniques MR 8 : Gestion des déblais/remblais MR 9 : Réduction de la diffusion des matières en suspension des sols mis à nu MR 10 : Création des zones de stockage et adaptation des emprises des travaux MR 12 : Réduction des nuisances du chantier : circulation, balisage, horaires, engins, ... MR 13 : Limitation des nuisances envers les populations humaines MA 4 : Gestion environnementale du chantier et gestion des déchets en phase chantier	Faible	Les futures entreprises ne sont pas connues. Pollution atmosphérique Nuisances sonores et vibration Pollution lumineuse et visuelle Pollution des sols Déchets	Modéré	MR 7 : Prise en compte des contraintes géotechniques MR 13 : Limitation des nuisances envers les populations humaines MR 14 : Réseaux séparatifs, ouvrages de collecte, de tamponnement et de gestion des eaux pluviales MR 15 : Entretien des réseaux et ouvrages des eaux pluviales et usées MR 16 : Gestion des produits et des déchets en phase exploitation MR 18 : Dispositions prises sur les conditions de circulations : infrastructures routières, stationnement, transports en communs, circulations douces	Faible	-
Circulation et desserte	Faible	Augmentation du trafic pendant la phase travaux Perturbation de la circulation	Modéré	MR 10 : Création des zones de stockage et adaptation des emprises des travaux MR 12 : Réduction des nuisances durant la phase de travaux (circulation, balisage, horaires, engins, ...) MA 4 : Gestion environnementale du chantier et gestion des déchets en phase chantier	Faible	Augmentation du trafic générant des blocages restants limités dans le temps et concentrés sur des périodes d'hyperpointe	Faible	MR 11 : Optimisation de l'artificialisation des sols MR 18 : Dispositions prises sur les conditions de circulation : infrastructures routières, stationnements, transports en communs, circulations douces	Faible	-

Thématique	Niveau d'enjeu	Phase travaux				Phase exploitation				Mesures de compensation
		Impacts bruts		Mesures	Impacts résiduels	Impacts bruts		Mesures	Impacts résiduels	
Réseaux	Fort <i>Présence ligne électrique + proximité poste électrique</i>	Gestion des eaux pluviales Ligne haute tension Prise en compte des DICT Raccordement sous voirie (eaux usées, eaux potables, réseaux secs)	Modéré	MR 1 : Gestion de la pollution accidentelle et des eaux de chantier MR 6 : Déclaration d'intention de commencement de travaux MA 4 : Gestion environnementale du chantier et gestion des déchets en phase chantier	Faible	Gestion des eaux pluviales	Modéré	MR 14 : Réseaux séparatifs, ouvrages de collecte, de tamponnement et de gestion des eaux pluviales MR 15 : Entretien des réseaux et ouvrages de gestion des eaux pluviales et usées	Faible	-
Paysage et patrimoine	Fort <i>Zone archéologique au sud-est</i>	<u>PAYSAGE ET PATRIMOINE</u> Paysage typique d'une phase de chantier Intervention d'engins mécanisés	Modéré	MR 1 : Gestion de la pollution accidentelle et des eaux de chantier MR 11 : Création des zones de stockage et adaptation des emprises des travaux MR 13 : Réduction des nuisances du chantier : circulation, balisage, horaires, engins, ... MR 14 : Limitation des nuisances envers les populations humaines MA 4 : Gestion environnementale du chantier et gestion des déchets en phase chantier	Faible	<u>PAYSAGE ET PATRIMOINE</u> Changement de vocation de cet espace Création d'une ZAE Activités industrielles, économiques et commerciales Perceptions et les ambiances actuelles seront nettement modifiées	Fort	MR 2 : Plantations à vocation écologique et paysagère MR 3 : Gestion des espaces paysagers MR 11 : Optimisation de l'artificialisation des sols MR 18 : Gestion des produits et des déchets en phase exploitation MR 20 : Intégration paysagère des lots	Faible	
		<u>ARCHEOLOGIE</u> Présence d'un site archéologique au sud est sur 7000 m2	Fort	MR 19 : Protection du site archéologique et réalisation de fouilles archéologiques	Très faible	<u>ARCHEOLOGIE</u> Présence d'un site archéologique au sud est sur 7000 m2	Fort	MR 19 : Protection du site archéologique et réalisation de fouilles archéologiques	Très faible	-
Risques technologiques	Modéré	La phase travaux ne sera pas de nature à générer un risque technologique ou à l'aggraver	Non significatif	MR 6 : Déclaration d'intention de commencement de travaux	Non significatif	Cette zone est destinée à accueillir des activités industrielles économiques et commerciales. Les futures entreprises ne sont pas connues.	Faible	-	Faible	-

II - SYNTHÈSE DES MESURES PROPOSÉES

Le tableau suivant présente la synthèse des mesures proposées.

Tableau 16 : Récapitulatif des mesures ERC

Type de mesure	Intitulé de la mesure	Phase concernée	Thématique	Codification selon guide	Suivi de la mesures	Public concerné	Coût approximatif
Évitement	ME 1 : Adaptation du planning du projet	Conception	Milieux naturels	E4.1a - Adaptation de la période d'intervention sur l'année	Par l'écologue du chantier	Entreprise de travaux sous le contrôle du MOE	Intégré au coût du chantier
Évitement	ME2 : Adaptation des emprises du projet	Conception	Milieux naturels Milieu physique Milieu humain Risques	E2.2e – Limitation (ou adaptation) des emprises du projet	/	Entreprise de travaux sous le contrôle du MOE	Intégré au coût de développement du projet et du suivi
Réduction	MR 1 : Gestion de la pollution accidentelle et des eaux de chantier	Travaux	Milieux naturels Milieu physique Milieu humain Risques	R2.1d - Dispositif préventif de lutte contre une pollution et dispositif d'assainissement provisoire de gestion des eaux pluviales et de chantier	Par l'écologue du chantier et le maitre d'ouvrage	Entreprise de travaux sous le contrôle du MOE	Intégré au coût du chantier et du suivi
Réduction	MR 2 : Plantations à vocation écologique et paysagère	Exploitation	Milieux naturels Milieu physique Milieu humain Risques	R2.2k - Plantations diverses : sur talus type up-over (« tremplin vert ») ou visant la mise en valeur des paysages	Par l'écologue du chantier et le maitre d'ouvrage	Entreprise de travaux sous le contrôle du MOE	Intégré au coût du chantier
Réduction	MR 3 : Gestion des espaces paysagers	Exploitation	Milieux naturels Milieu physique Milieu humain Risques	R2.2o. Gestion écologique des habitats en dehors de l'emprise du projet	/	Gestionnaire du site	Fauche exportatrice 1000€ HT/ha Coupe des éléments arborés 10€ le mètre
Réduction	MR 4 : Prévention de l'introduction d'espèces exotiques envahissantes	Travaux Exploitation	Milieux naturels	R2.1f - Dispositif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes (actions préventives et curatives)	Par l'écologue du chantier	Écologue mandaté par le MOA/Entreprise de travaux sous le contrôle du MOE	Intégré au coût du suivi
Réduction	MR 5 : Mise en place de clôture spécifiques	Travaux Exploitation	Milieux naturels	R2.2j – Dispositif complémentaire au droit d'un passage faune	Par l'écologue du chantier	Entreprise de travaux sous le contrôle du MOE	Intégré au cout de développement du projet
Réduction	MR 6 : Déclaration d'intention de commencement de travaux	Travaux	Milieu physique Milieu humain Risques	R2.1.t : Autres	Intégration de l'obligation de réaliser les DICT dans le CCTP / Vérification du respect du CCTP	Entreprise de travaux sous le contrôle du MOE et du MOA	Intégré au coût du chantier
Réduction	MR 7 : Prise en compte des spécificités géotechniques	Travaux	Milieu physique Milieu humain Risques	R2.1t – Autres & R2.2r : Autres	Vérification du respect du CCTP	Entreprise de travaux sous le contrôle du MOE et du MOA	Intégré au coût du chantier
Réduction	MR 8 : Gestion des déblais/remblais	Travaux	Milieu physique Milieu humain Risques	R2.1c - Optimisation de la gestion des matériaux (déblais et remblais)	Vérification régulière de l'existence effective et appropriée du respect des prescriptions associées dans le cadre du suivi environnemental de chantier	Entreprise de travaux sous le contrôle du MOE et du MOA	Intégré au coût du chantier
Réduction	MR 9 : Réduction de la diffusion des matières en suspension des sols mis à nu	Travaux	Milieu physique	R2.1d - Dispositif préventif de lutte contre une pollution et dispositif d'assainissement provisoire de gestion des eaux pluviales et de chantier R2.1e - Dispositif préventif de lutte contre l'érosion des sols	Vérification régulière de l'existence effective et appropriée du respect des prescriptions associées dans le cadre du suivi environnemental de chantier	Entreprise de travaux sous le contrôle du MOE et du MOA	Intégré au coût du chantier
Réduction	MR 10 : Accès au site, création des zones de stockage et adaptation des emprises des travaux	Travaux	Milieux naturels Milieu physique Milieu humain Risques	R1.1a - Limitation / adaptation des emprises des travaux et/ou des zones d'accès et/ou des zones de circulation des engins de chantier R1.1b - Limitation / adaptation des installations de chantiers	Vérification régulière de l'existence effective et appropriée du respect des prescriptions associées dans le cadre du suivi environnemental de chantier	Entreprise de travaux sous le contrôle du MOE et du MOA	Intégré au coût du chantier
Réduction	Mr 11 : Optimisation de l'artificialisation des sols	Exploitation	Milieux naturels Milieu physique Milieu humain Paysage	R2.2r – Autres	Respect des documents d'urbanisme du territoire (SCoT, PLUi)	Entreprise de travaux sous le contrôle du MOE	Intégré au coût du d'exploitation
Réduction	MR 12 : Réduction des nuisances durant la phase chantier : circulation, balisage, horaire, engins	Travaux	Milieux naturels Milieu physique Milieu humain Paysage	R1.1a - Limitation / adaptation des emprises des travaux et/ou des zones d'accès et/ou des zones de circulation des engins de chantier R2.1a - Adaptation des modalités de circulation des engins de chantier R3.1b - Adaptation des horaires des travaux (en journalier)	Vérification régulière de l'existence effective et appropriée du respect des prescriptions associées dans le cadre du suivi environnemental de chantier	Entreprise de travaux sous le contrôle du MOE et du MOA	Intégré au coût du chantier

Type de mesure	Intitulé de la mesure	Phase concernée	Thématique	Codification selon guide	Suivi de la mesures	Public concerné	Coût approximatif
Réduction	MR 13 : Limitation des nuisances envers les populations humaines	Travaux Exploitation	Milieu physique Milieu humain	R2.1 : Réduction technique en phase travaux R2.2 : Réduction technique en phase exploitation / fonctionnement	Vérification régulière de l'existence effective et appropriée du respect des prescriptions associées dans le cadre du suivi environnemental de chantier	Entreprise de travaux sous le contrôle du MOE et du MOA	Intégré au coût du chantier
Réduction	MR 14 : Réseaux séparatifs, ouvrage de collecte, de tamponnement et de gestion des eaux pluviales	Exploitation	Milieux naturels Milieu physique Milieu humain Paysage	R2.2q - Dispositif de gestion et traitement des eaux pluviales et des émissions polluantes	Vérification régulière de l'existence effective et appropriée du respect des prescriptions associées dans le cadre du suivi environnemental de chantier	Entreprise de travaux sous le contrôle du MOE et du MOA	Intégré au coût du chantier et d'exploitation
Réduction	MR 15 : Entretien des réseaux et ouvrages pluviales et usées	Exploitation	Milieux naturels Milieu physique Milieu humain Paysage	R2.2.q - Dispositif de gestion et traitement des eaux pluviales et des émissions polluantes	Vérification régulière de l'existence effective et appropriée du respect des prescriptions associées dans le cadre du suivi environnemental de chantier	Entreprise de travaux sous le contrôle du MOE et du MOA	Intégré au coût du d'exploitation
Réduction	MR 16 : Sobriété énergétique et confort face au changement climatique	Exploitation	Milieu physique	R2.1j – Action sur les conditions de circulation	Sans objet	Entreprise de travaux sous le contrôle du MOE MOA	Intégré au coût d'exploitation
Réduction	MR 17 : Gestion des produits et des déchets en phase exploitation	Exploitation	Milieux naturels Milieu physique Milieu humain Paysage	R2.2b- Dispositif de limitation des nuisances envers les populations humaines	Vérification régulière de l'existence effective et appropriée du respect des prescriptions associées dans le cadre du suivi environnemental de chantier	Entreprise de travaux sous le contrôle du MOE et du MOA	Intégré au coût du d'exploitation
Réduction	MR 18 : Dispositions prises sur les conditions de circulation : infrastructures routières, stationnements, transports en communs, circulations douces	Exploitation	Milieu humain	R2.2a – Action sur les conditions de circulation	Sans objet	Entreprise de travaux sous le contrôle du MOE MOA	Intégré au coût du d'exploitation
Réduction	MR 19 : Protection du site archéologique et réalisation de fouilles archéologiques	Travaux Exploitation	Milieu humain	R2.1.t – Autre : Protection du site archéologique R2.2.r – Autre : Réalisation de fouilles archéologiques	Suivi du chantier par bureau d'études indépendant et réalisation des fouilles par le SRA	Entreprise de travaux sous le contrôle du MOE MOA	En cours de chiffrage
Réduction	MR 20 : Intégration paysagère des lots	Exploitation	Paysage	R2.2k - Plantations diverses : sur talus type up-over (« tremplin vert ») ou visant la mise en valeur des paysages	Vérification lors de l'instruction des permis de construire par les services instructeurs	Acquéreurs des lots	-
Compensation	Mc 1 : Compensation agricole	Exploitation	Milieu humain				157 350 € HT
Accompagnement	MA 1 : Mise en place d'hibernaculum	Rétablissement	Milieux naturels	A3.a – Aménagements ponctuels (abris ou gîtes artificiels pour la faune)	Cette mesure fera l'objet d'une visite a minima par l'écologue du chantier de manière à contrôler sa mise en œuvre	Entreprise de travaux sous le contrôle du MOE	4 000 € HT
Accompagnement	MA 2 : Suivi écologique en phase travaux	Travaux	Milieux naturels	A6.1a - Organisation administrative du chantier	Compte-rendu à chaque visite, communiqués à la DDT et la DREAL Centre-Val de Loire	Écologue mandaté par le MOA	5 000 € HT
Accompagnement	MA 3 : Suivi écologique en phase exploitation	Exploitation	Milieux naturels	A6.1b – Mise en place d'un comité de suivi des mesures	Compte-rendu à chaque visite, communiqués à la DDT et la DREAL Centre-Val de Loire	Écologue mandaté par le MOA	7 000 € HT par année de suivi (prévu à 1, 3, 5, 10 ans et tous les 5 ans jusqu'à la fin de l'exploitation)
Accompagnement	MA 4 : Gestion environnementale du chantier et gestion des déchets en phase chantier	Travaux	Milieux naturels Milieu physique Milieu humain Paysage Risques	A6.1a - Organisation administrative du chantier	Suivi environnemental de chantier Comptes-rendus des réunions de chantier	Entreprise de travaux sous le contrôle du MOE et du MOA	Intégré au coût du chantier

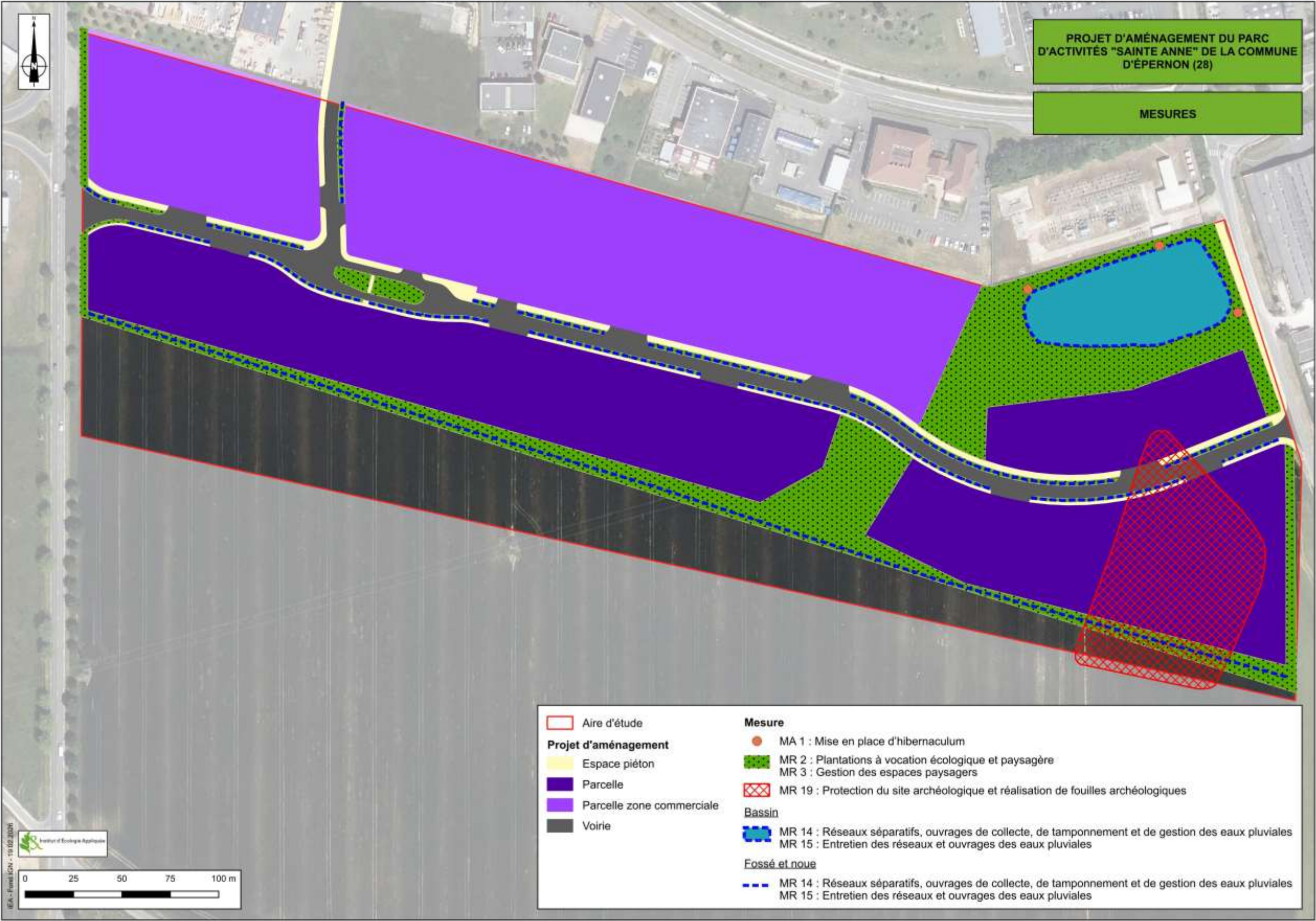


Figure 5 : Localisation des mesures (Source : IEA – 2026)

III - EVALUATION SIMPLIFIÉE DES INCIDENCES NATURA 2000

Aucune zone Natura 2000 n'est présente à moins de 5 km de la ZIP. Le site Natura 2000 le plus proche se situe à 5,3 km de la ZIP, il s'agit de la ZSC « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents » (n°: FR2400552). Il est identifié sur la carte ci-dessous et les espèces ayant justifié sa désignation sont présentées dans le tableau ci-après.

Dans l'expertise écologiques aucune espèce ayant justifié la désignation de ce site Natura 2000 n'a été observée.

Ainsi, les incidences sur les espèces d'intérêt communautaire sont donc non significatives.

Tableau 17 : Réseau Natura 2000 (Source : INPN)

Nom	Type	Numéro Natura 2000	Distance de la ZIP	Habitats	Flore	Oiseaux	Chiroptères	Autre faune
VALLEE DE L'EURE DE MAINTENON A ANET ET VALLONS AFFLUENTS	ZSC	FR2400552	5,3 km	Landes sèches européennes, Formations à Juniperus communis sur landes ou pelouses calcaires, Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles de l'Alyso-Sedion albi, Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires, Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin, Prairies maigres de fauche de basse altitude, Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior, Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à Ilex et parfois à Taxus, Hêtraies de l'Asperulo-Fagetum	ND	ND	Petit rhinolophe, Grand rhinolophe, Murin à oreilles échancrées, Murin de Bechstein, Grand Murin	Agrion de Mercure, Triton crêté



Figure 6 : Réseau Natura 2000 (Source : IEA – 2023 ; Données INPN ; Fond IGN)

IV - INCIDENCES CUMULÉES

A - GENERALITES

L'article R 122-5 du code de l'environnement concernant le contenu des études d'impact précise que celle-ci doit étudier le cumul des incidences du projet avec les autres projets :

« 5° Une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement résultant, entre autres :

[...]

e) Du cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés, en tenant compte le cas échéant des problèmes environnementaux relatifs à l'utilisation des ressources naturelles et des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement susceptibles d'être touchées. Ces projets sont ceux qui, lors du dépôt de l'étude d'impact :

- Ont fait l'objet d'une étude d'incidence environnementale au titre de l'article R.181-14 et d'une enquête publique ;
- Ont fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre du présent code et pour lesquels un avis de l'autorité environnementale a été rendu public.

Sont exclus les projets ayant fait l'objet d'un arrêté mentionnant un délai et devenu caduc, ceux dont la décision d'autorisation est devenue caduque, dont l'enquête publique n'est plus valable ainsi que ceux qui ont été officiellement abandonnés par le maître d'ouvrage ».

Dans cette optique, les bases de données suivantes ont été consultés :

- Décisions et les avis rendus par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-projets-r307.html>
- Décisions de l'Inspection Générale de l'Environnement et du Développement Durable (IGEDD) : <https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/l-autorite-environnementale-r145.html>
- Projet soumis à autorisation au titre de la loi sur l'eau : <https://www.eure-et-loir.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement/L-eau/Autorisations-et-declarations-d-interet-general>

La recherche a été effectuée sur les communes avoisinantes d'Épernon, pour les projets répondant à ces critères entre le 1^{er} janvier 2022 et le 1^{er} janvier 2025. Les communes concernées sont les suivantes :

- Épernon (28)
- Hanches (28)
- Droue-sur-Drouette (28)
- Gas (28)
- Emancé (78)

Les projets identifiés selon les critères présentés sont les suivants :

Tableau 18 : Liste des projets étudiés dans le cadre de l'analyse des effets cumulés

Nom du projet	Date enquête publique ou avis de l'AE ou AP	Distance par rapport au projet	Présence d'effets cumulés
Création d'une centrale photovoltaïque au sol à Hanches (28) Dossier étudié à la demande de la préfecture d'Eure-et-Loir	Absence d'avis du 19 février 2023 – publié le 24 février 2023 / 2022-4018	Non connue	En l'absence d'avis, aucun document ne nous permet d'analyser les effets cumulés avec le présent projet.
Installation d'une centrale photovoltaïque sur l'ISND de Hanches (28) au lieu-dit « Le Cochonnet »	Absence d'avis du 28 mars 2022 – publiée le 1er avril 2022 / 2021-003564 2022APCVL23	3,4 km	Au regard des éléments, hormis le Lézard des murailles aucune espèce recensée sur ce site ne l'a été sur le site de la présente étude. Concernant cette espèce de reptiles des mesures ont été prises pour conserver son habitat tout comme dans la présente étude. Ainsi aucun

Nom du projet	Date enquête publique ou avis de l'AE ou AP	Distance par rapport au projet	Présence d'effets cumulés
Dossier étudié à la demande de la société Engie PV Hanches			effet cumulé n'est retenu entre ce projet et celui de présente étude
Aménagement du parking des ruelles et création de circulations douces sur la commune d'Épernon (28)	Arrêté préfectoral d'autorisation du 05/08/2022	Non connue	Au regard des éléments, aucune zones humides n'a été recensée sur le site concernée par la présente étude. Ainsi aucun effet cumulé n'est retenu entre ce projet et celui de présente étude.

B - IMPACTS CUMULES DU PROJET SUR L'ECONOMIE AGRICOLE

Le territoire proche du périmètre d'étude a déjà accueilli d'autres projets ayant consommés de l'espace agricole. Ainsi, le projet de la CC des Portes Euréliennes d'île de France vient s'ajouter à la consommation de :

- **25,5 ha** par la société Sibelco en 2021 pour un projet de carrières sur les communes de Hanches et Maintenon ;
- **14,64 ha** par la SIP EnR en 2023 pour un projet de centrale photovoltaïque au sol sur la commune de Nogent le Roi ;
- **35,5 ha** par la société Quartus en 2024 pour un projet logistique avec la création de deux entrepôts et des voiries et aménagements paysagers du site

Ainsi, le projet de ZAE d'Épernon s'ajoute à un total de 75,64 ha de terres agricoles consommées, ce qui représentera, à l'achèvement du présent projet de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'île de France, un total de 85,96 ha de terres agricoles consommées. Ainsi, le projet représente un impact potentiel de consommation cumulée conséquent sur les terres agricoles de la Communautés de Communes des Portes Euréliennes d'île de France.

CHAPITRE VIII : COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES

La compatibilité du projet a été étudié par rapport aux plans et programmes suivants :

- Documents d'urbanisme :
 - Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)
 - PLUi Val Drouette
- SDAGE Seine-Normandie et PGRI
- SAGE « Nappe de Beauce et milieux aquatiques associés »

Le projet, par sa nature et sa localisation, est compatible avec ces documents.