



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
CENTRE-VAL  
DE LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Arrêté**

**Portant décision après examen au cas par cas  
de la demande enregistrée sous le numéro F02420P0090  
en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement**

**Le Préfet de région,  
Officier de la Légion d'honneur,  
Officier de l'Ordre National du Mérite,**

- Vu la directive 2011/92/UE du Parlement Européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2 et R.122-3 ;
- Vu l'arrêté ministériel du 12 janvier 2017 relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;
- Vu l'arrêté préfectoral n° 2020-087 du 27 août 2020 portant délégation de signature du préfet de la région Centre-Val de Loire à Madame Sandrine CADIC, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Centre-Val de Loire par intérim ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F02420P0090 relative à la construction de bureaux et de logements sur l'îlot Serman de la ZAC « Pôle gare » à Chartres (28) reçue le 31 juillet 2020 ;
- Vu la décision tacite, née le 4 septembre 2020, soumettant à évaluation environnementale le projet susmentionné ;
- Vu les avis de l'autorité environnementale produits pour la zone d'aménagement concertée « Pôle gare » sur la commune de Chartres en date du 23 janvier 2014 et pour l'équipement plurifonctionnel culturel et sportif sur la commune de Chartres en dates du 23 novembre 2018 et du 30 avril 2020 ;
- Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 18 septembre 2020 ;
  
- Considérant, d'après le dossier transmis, que le projet consiste en l'aménagement, sur un terrain d'assiette de 11 200 m<sup>2</sup> le long de la rue Pierre Nicole, de bâtiments de bureaux pour une surface de plancher d'environ 18 300 m<sup>2</sup> et de bâtiments dédiés à l'habitat dont la surface de plancher est estimée à environ 6 100m<sup>2</sup>, ainsi que 602 places de parking et des espaces verts ;
- Considérant que le projet relève de la rubrique 39°b) du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

- Considérant la sensibilité de la zone d'implantation du projet au sein de la zone d'aménagement concertée (ZAC) « Pôle gare », notamment en raison :
  - o de sa localisation le long des voies de chemins de fer, au contact de secteurs d'habitats et au droit d'une voie structurante, la rue Pierre Nicole ;
  - o du trafic important aux heures de pointe sur la section de la rue Daniel Casanova au sud-ouest et la rue Pierre Nicole ;
  - o de la localisation sur le site de l'ancienne entreprise Michelin dont le bâtiment a été démoli, sans précisions dans le dossier, sur les mesures de dépollutions entreprises dans cette zone afin d'assurer la compatibilité du sol avec les usages projetés ;
  - o de la présence à environ 600 mètres de la Cathédrale de Chartres dont la Valeur universelle exceptionnelle (VUE) doit être préservée ;
- Considérant la prise en compte par le pétitionnaire des hauteurs des bâtiments et de leur localisation qui sont prescrites dans le plan local d'urbanisme de la commune de Chartres ;
- Considérant que le pétitionnaire devra tenir compte des potentielles pollutions du sol et devra éliminer les déchets générés en cas d'excavation vers les filières appropriées ;
- Considérant que dans la zone du projet l'ambiance sonore et la qualité de l'air ont déjà été évaluées dans les études d'impact ayant fait l'objet des avis sus-visés et que des mesures ont été déterminées pour limiter les nuisances ;
- Considérant qu'en phase travaux, il appartient au pétitionnaire de :
  - o définir les itinéraires empruntés par les engins de chantiers et les poids lourds ainsi que les aménagements spécifiques afin de limiter les nuisances pour les riverains ;
  - o mettre en place un plan d'utilisation des engins bruyants afin d'éviter les réverbérations et les transmissions de vibrations ;
- Considérant qu'il appartient au pétitionnaire de mettre en œuvre des isolements acoustiques pour les bâtiments à usage d'habitation exposés au bruit des infrastructures de transport terrestre existantes aux abords du projet ;
- Considérant de l'étude d'impact de la ZAC « Pôle gare » mentionne une vérification de l'évolution acoustique et des trafics routiers dans le secteur après réalisation des aménagements, en phase de fonctionnement ;
- Considérant que le pétitionnaire mentionne qu'il sera réalisé une campagne de diagnostic vibratoire sur le site du projet ;
- Considérant l'absence de choix énergétique pour les constructions de logements et de bureaux du secteur de l'îlot Serman et notamment qu'un raccordement au réseau de chaleur localisé à environ 3 km du projet n'est pas mentionné dans le dossier ;
- Considérant que la construction de bureaux et de logements sur l'îlot Serman de la ZAC « Pôle gare » à Chartres n'est pas susceptible d'avoir d'autres incidences que celles qui ont été examinées dans le cadre de la ZAC « Pôle gare » de Chartres et de l'aménagement de l'équipement plurifonctionnel culturel et sportif ;

## Arrête

### Article 1<sup>er</sup>

La décision tacite, née le 4 septembre 2020, soumettant à évaluation environnementale le projet de construction de bureaux et de logements sur l'îlot Serman de la ZAC « Pôle gare » à Chartres (28) est annulée.

### Article 2

La construction de bureaux et de logements sur l'îlot Serman de la ZAC « Pôle gare » à Chartres (28) n'est pas soumise à évaluation environnementale en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

### Article 3

La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Elle ne préjuge pas d'exigence ultérieure relevant d'autres procédures réglementaires.

### Article 4

Les voies et délais de recours sont précisés en annexe du présent arrêté.

### Article 5

Le présent arrêté sera publié sur le site Internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Centre-Val de Loire.

Fait à Orléans, le 29 SEP. 2020

Pour le Préfet de la région  
Centre-Val de Loire et par délégation,

Le Directeur adjoint

Yann DERACO



<b>Voies et délais de recours</b>
-----------------------------------

- **décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale :**

**Recours administratif préalable obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux :**

Monsieur le Préfet de région  
181 rue de Bourgogne  
45042 ORLEANS Cedex  
(formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)

**Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun, ci-après.**

**Recours gracieux :**

Monsieur le Préfet de région  
181 rue de Bourgogne  
45042 ORLEANS Cedex  
(formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

**Recours hiérarchique :**

Madame la Ministre de la Transition écologique  
Grande Arche  
Tour Pascal A et B  
92055 PARIS-LA-DÉFENSE Cedex  
(formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

**Recours contentieux :**

Tribunal Administratif d'Orléans  
28 rue de la Bretonnerie  
45057 ORLEANS Cedex 1  
Par courrier ou par l'application informatique Télérecours accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)  
(délai de deux mois à compter de la notification/publication de la décision ou bien de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique)

- **décision dispensant le projet d'évaluation environnementale :**

**Recours gracieux et hiérarchique uniquement, dans les conditions de droit commun susmentionnées.**

Le Directeur adjoint

Yann DERACO