

# Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale  
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

## Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

### 1. Intitulé du projet

Création d'un pôle de loisirs sur la commune de Dreux (28)

### 2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

#### 2.1 Personne physique

Nom

Prénom

#### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

BDM

Nom, prénom et qualité de la personne  
habilitée à représenter la personne morale

Madame DESROSIERS-FRANCOIS Alexandra, Directrice Générale

RCS / SIRET

3 9 1 7 8 8 8 6 6 0 0 0 3 9

Forme juridique

SAS

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

### 3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
39.Travaux, constructions et opérations d'aménagement	surface plancher 27 034 m <sup>2</sup>
44. Equipements sportifs, culturels ou de loisirs et aménagements associés. d) Autres équipements sportifs ou de loisirs et aménagements associés susceptibles d'accueillir plus de 5 000 pers	L'ensemble du pôle loisirs : peut accueillir 6 722 personnes

### 4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

#### 4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Le projet représente un pôle de loisirs accompagné de la création de 3 restaurants sur la place extérieure et d'un restaurant/drive. Un bâtiment à destination de bureaux sera conservé.

Un espace central situé lie les restaurants et crée un véritable lieu de vie, ouvert et exclusivement piétons.

Le projet consiste en la réalisation d'un bâtiment en simple rez-de-chaussée accompagné de parkings aériens.

Les espaces ouverts au public seront tous accessibles de plain-pied depuis les parkings.

En amont de la construction, les bâtiments de l'ancien site du transporteur Delisle ont été démolis. Le projet comprend les opérations de désamiantage et la dépose des 40.000 m<sup>2</sup> de plaques de fibrociment qui recouvrent les bâtiments.



#### 4.2 Objectifs du projet

L'objectif sera de créer un pôle de loisirs au niveau d'une actuelle friche industrielle.

Au delà de la réhabilitation de ce site à l'abandon, le projet devrait permettre de générer 300 emplois et d'offrir aux habitants de l'agglomération et bien au-delà une offre de loisirs attendue.

Le site sera exploité dès son ouverture.

#### 4.3 Décrivez sommairement le projet

##### 4.3.1 dans sa phase travaux

les travaux consistent en la construction du pôle de loisirs. La durée des travaux est estimée à 18 mois (1 phase de travaux).

Le projet comprend :

- bâtiment loisirs/cellules 1 à 13 - emprise parcellaire de 24 874 m<sup>2</sup>
- cellule 14 - restaurant "au Bureau " emprise parcellaire de 774 m<sup>2</sup>
- cellule 16 - emprise parcellaire de 737 m<sup>2</sup>
- cellule 15 - emprise parcellaire de 813 m<sup>2</sup>
- bureaux - emprise parcellaire de 1 311 m<sup>2</sup>
- cellule 17 - restaurant "Burger King" emprise parcellaire de 2 878 m<sup>2</sup>
- Espace commun - emprise parcellaire de 32 942 m<sup>2</sup>

Il comprend également la réalisation des bassins de stockage des eaux pluviales permettant de recevoir directement les eaux pluviales des toitures ainsi que les eaux de ruissellement des circulations et des parkings. Ils assureront une fonction de collecte et de stockage tampon pour une pluie projet décennale (voir dossier loi sur l'eau joint en annexes).

Les aménagements paysagers extérieurs seront traités avec soin et simplicité. Les noues seront aussi paysagées avec un engazonnement et des plantations : arbres de haute-tige, arbustes, couvre-sols. L'alignement de peupliers existants sur la parcelle le long de l'Aqueduc sera coupé pour des raisons de préservation de la canalisation des Eaux de Paris.

##### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Dans sa phase d'exploitation le site disposera d'un bowling, d'un cinéma, de salles de sport, de commerces et de restaurant.

**4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?**

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Dossier de permis de construire valant division

Dossier loi sur l'eau

Etude de sûreté et de sécurité publique (ESSP)

**4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées**

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Superficie du terrain d'assiette	64 329 m <sup>2</sup>
surface plancher	27 034 m <sup>2</sup>

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

rue des Livraindières à 28100 Dreux

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 1° 36' 12" 77 Lat. 48° 74' 73" 45

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a) et b), 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" \_\_\_ Lat. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" \_\_\_

Point d'arrivée :

Long. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" \_\_\_ Lat. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" \_\_\_

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui ☐

Non ☒

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui ☐

Non ☐

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative

## 5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région, à l'adresse suivante : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Les-donnees-environnementales-.html>.

Cette plateforme vous indiquera la définition de chacune des zones citées dans le formulaire.

Vous pouvez également retrouver la cartographie d'une partie de ces informations sur le site de l'inventaire national du patrimoine naturel (<http://inpn.mnhn.fr/zone/sinp/espaces/viewer/>).

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La ZNIEFF la plus proche du site est la ZNIEFF de type I "Pelouses de la Petite Côte" située à environ 2,6 km à l'ouest de la zone d'étude.
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La zone d'étude est à environ 30 km au nord-est du PNR du Perche et à 25 km à l'ouest du PNR Haute Vallée de Chevreuse.
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dans le Département d'Eure-et-Loir, les cartes de bruit stratégiques concernant les grandes infrastructures du réseau routier départemental (plus de 6 millions de véhicules par an) ont été approuvées et publiées par le Préfet le 19 décembre 2011 (arrêté n° 2011 353-0040). Sont concernées par ce premier PPBE, les routes départementales RD 828 et RD 910. Un tronçon de la RD 828 cartographié concerne Dreux. La zone d'étude ne fait cependant pas partie de la zone impactée par la RD828
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	





Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	voir carte jointe en annexes.
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Dreux est concernée par le PPRI de la Blaise approuvé le 08/04/2014. La zone d'étude n'est pas en zone à risque vis-à-vis de ce PPRI. elle est également concernée par le PPRI Enre de Maintenon à Montreuil approuvé le 28/09/2015. La zone d'étude n'est pas non plus en zone à risque vis-à-vis de ce PPRI.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	le site correspond à 2 sites BASIAS n°CEN2800454 correspondant à une activité d'entretien et réparation de véhicules automobiles (ou autres) et le site n°CEN2800597 " Mécanique industrielle" Une dépollution des sols a été menée. L'analyse résiduelle des risques a indiqué que les concentrations de gaz des sols mesurées (voies d'expositions par inhalation de gaz de sol) sont compatibles en tout point avec l'usage projeté (parking et espaces verts). Cette étude est jointe en annexes.
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est en zone ZRE « Nappe de l'Albien et du Néocomien ».
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	voir plan des servitudes d'utilité publiques de la commune de Dreux joint en annexe.
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La zone d'étude se situe à environ 2,1 km à l'ouest du site inscrit Vallée de l'Eure et à 750 m au nord du site inscrit Centre ancien de la ville de Dreux.
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	le site d'étude se localise au plus près à 1,7 km du site Natura 2000 FR2400552 : « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents »
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet sera alimenté en eau potable via le réseau communal. Il ne nécessitera aucun autre prélèvement d'eau dans le milieu naturel.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet sera conçu à l'équilibre déblai/remblai. La topographie est relativement plane. La dalle béton des bâtiments est conservé pour l'aménagement futur ce qui limite des terrassements. Les déblais seront essentiellement issus de la création des ouvrages de gestion des eaux pluviales. Sous réserve des résultats de l'étude de sols, ces matériaux seront réutilisés dans l'aménagement des espaces verts du projet.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet s'inscrit dans une zone industrielle et sur des terrains actuellement occupés. Ces terrains ne présentent donc aucune potentialités vis à vis de la faune et la flore et le projet n'aura pas d'impact sur la biodiversité.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non, le site est à plus de 1,7 km du site Natura 2000 le plus proche et l'activité prévue n'est pas de nature à impacter ce site situé à grande distance.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site est actuellement en friche industrielle.
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est inclus dans aucun périmètre de plan de prévention des risques technologiques.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Dreux est en zone de sismicité très faible.</p> <p>la zone d'étude :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- n'est pas en zone inondable d'après les plans de zonage des PPRI concernant la commune;</li> <li>- est en zone d'aléa moyen pour le risque d'inondation par remontée de nappe</li> <li>- est en zone d'aléa moyen pour le risque de retrait gonflement d'argiles</li> </ul>
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>On notera que le projet comprend les opérations de désamiantage et la dépose des 40.000 m<sup>2</sup> de plaques de fibrociment qui recouvrent les bâtiments.</p> <p>Une dépollution des sols a été menée. L'analyse résiduelle des risques a indiqué que les concentrations de gaz des sols mesurées (voies d'expositions par inhalation de gaz de sol) sont compatibles en tout point avec l'usage projeté (parking et espaces verts). Cette étude est jointe en annexes.</p>
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>La fréquentation du site engendrera des trafics et déplacements supplémentaires.</p> <p>Toutefois le site est une zone de loisirs qui sera fréquentée hors des heures de pointe de circulation correspondant aux horaires d'aller-retour domicile/travail.</p>
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>L'augmentation du trafic engendrera une augmentation des nuisances sonores. Toutefois cette augmentation reste faible proportionnellement au trafic de la N12.</p> <p>Le site est concerné par la bande de 250 m autour de la RN12 et est concerné par les prescriptions d'isolement acoustique.</p>



	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	L'éclairage des bâtiments et les véhicules engendreront localement une augmentation des émissions lumineuses.  Cependant celle-ci reste minime au vu du contexte urbain et de la proximité de la RN.
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les eaux pluviales seront stockées et dirigées gravitairement ou par l'intermédiaire de relevage si nécessaire et à raison d'un débit de fuite d'1l/s/ha vers de réseau public via un séparateur à hydrocarbures.  Les autres effluents seront les eaux usées rejetés au réseau communal et éventuellement les eaux issues de l'activité de restauration. Les cuisines des restaurants seront équipés de bacs à graisse.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les déchets seront issus de la fréquentation du site et de type déchets ménagers.  L'activité n'engendrera pas l'émission de déchets dangereux.



<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est concerné par aucun site archéologique et aucun périmètre de protection du patrimoine (voir plans 5.2 et 5.3 du PLU).
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

**6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?**

Oui ☐ Non ☒ Si oui, décrivez lesquelles :

**6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?**

Oui ☐ Non ☒ Si oui, décrivez lesquels :



**6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :**

Le projet fait l'objet d'une procédure loi sur l'eau qui permet de prendre en compte toutes les mesures nécessaires vis à vis de la gestion des eaux du site.

Le projet comprend notamment la création des bassins de rétention nécessaire à la gestion des eaux pluviales en compensation à l'imperméabilisation du site.

#### 7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le projet a fait l'objet d'étude spécifiques permettant de définir les impacts et les mesures à mettre en place sur :

- la gestion des eaux du site via le dossier loi sur l'eau ;
- la détermination des niveaux de pollution du site via l'étude de pollution des sols.

D'autre part, le projet sera conçu selon les nouvelles normes environnementales en vigueur et prendra notamment en compte les contraintes imposées par le bruit émis par la RN12.

A ce titre il ne nous semble pas nécessaire que le projet soit soumis à évaluation environnementale.

#### 8. Annexes

##### 8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input checked="" type="checkbox"/>

## 8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
Annexe A : localisation des ZNIEFF Annexe B : plan des contraintes du PLU Annexe C : plan des servitudes du PLU Annexe D : milieux potentiellement humides Annexe E : étude de pollution des sols Annexe F : dossier loi sur l'eau

## 9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus



Fait à Montevrain

le, 22/05/2017

Signature

**SAS BDM**  
14 Avenue de l'Europe - BP 112  
77144 Montevrain  
Tél: 01 60 31 57 57 - Fax: 01 60 31 57 61  
Email: info@bdmsas.com  
Insérez votre signature en cliquant sur ce lien

