

**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

N° 14734\*03

*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**

Projet de construction d'un ensemble immobilier d'une surface de plancher de 10 476,37 m<sup>2</sup> au niveau de la rue Pierre Nicole - Pont Danièle Casanova à Chartres (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

SAS PROMOTION PICHET

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

BENOIT PICHET

RCS / SIRET

4 1 5 2 3 5 5 1 4 0 0 0 2 3

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. b)	Surface de plancher de 10 476,37m <sup>2</sup>

**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 immobilier consiste à créer 5 bâtiments en R+3 et R+3Attique dont :

- 1 bâtiment de Bureaux et établissement de nuit (G1A),
- 3 bâtiments de logements (G1B-G2A-G2B) pour un total de 70 logements,
- 1 bâtiment hôtel (G3) pour un total de 99 chambres,
- 9 cellules commerciales.

Le nombre total de places de stationnement est de 109 places.

## **4.2 Objectifs du projet**

Le site s'inscrit en interface entre la gare de Chartres et le centre-ville historique. Il constitue une emprise foncière importante pour accueillir des fonctions et des usages difficiles à intégrer au sein du centre-ville. Il offre aussi l'opportunité de faciliter et développer les liaisons douces depuis la gare.

Actuellement, la position stratégique du terrain est partiellement exploitée et le quartier ne présente pas de réelle cohérence. Situé au sein d'une ZAC, le projet vise ainsi la recomposition d'un paysage urbain répondant aux objectifs suivants :

- Faciliter les déplacements multimodaux,
- Équiper l'agglomération,
- Dynamiser l'attractivité économique du quartier de la gare,
- Favoriser l'habitat par la construction de logements à occupation permanente.

L'opération va permettre, sur un terrain déjà artificialisé, de réorganiser l'implantation des bâtiments afin d'optimiser l'espace et ainsi désartificialiser des sols tout en créant des logements et des activités économiques.

## **4.3 Décrivez sommairement le projet**

### **4.3.1 dans sa phase travaux**

Phase travaux d'aménagement et de construction :

- Le passage des réseaux enterrés et de l'ensemble des réseaux divers dans des tranchées,
- L'aménagement des voies nouvelles et des cheminements doux (terrassement, mise en place des couches de fondation et de forme, mise en place des bordures et du revêtement),
- L'aménagement des espaces verts paysagers et des espaces communs, plantation d'arbres.
- La construction de bâtiments (terrassement pour les fondations, coulage des dalles, montage des murs, mise en place des charpentes et des ouvertures, toitures etc.) et du parking.

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

Le terrain sera occupé par 70 logements répartis sur 3 bâtiments, un bâtiment de bureaux et établissement de nuit, un bâtiment hôtel contenant 99 chambres et 9 cellules commerciales. Seront également créées pour répondre à l'offre de stationnement 109 places de parking.

Le projet connaîtra une activité variée avec des activités économiques, touristiques, mais aussi une vie de quartier de part la création d'habitations.

#### 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).

Permis de construire (Code de l'Urbanisme)

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Assiette de l'opération :	5 312 m <sup>2</sup>
Surface de plancher de l'opération :	10 476,37 m <sup>2</sup>

#### 4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)  
d'implantation

Rue Pierre Nicole - Pont Daniele  
Casanova, Chartres (28)

Cadastre :

Section DA n°260p, 254p, 255p et  
259p.

Coordonnées géographiques<sup>1</sup> Long. 1° 47' 99" 32 Lat. 48° 44' 72" 50

Pour les catégories 5° a), 6° a), b)  
et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d),  
10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°,  
38° ; 43° a), 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 en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

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"/>	Le site ZNIEFF de type 1 le plus proche se situe à 6,4 km. Il s'agit des "Cavités à chiroptères de la bussière, des grands larris et des clous gaillards " référencé 240003927.
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"/>	
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"/>	La commune est concernée par l'arrêté préfectoral du 24 novembre 2016 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre en Eure-et-Loire.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet se situe dans le périmètre des abords de nombreux monuments historiques du fait de sa proximité avec le centre historique de Chartres. Par conséquent, tout travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment ou toute construction nécessite l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

<p>Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?</p> <p>Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plan de Prévention du Risque d'Inondation approuvé le 25 septembre 2001.
<p>Dans un site ou sur des sols pollués ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<p>Dans une zone de répartition des eaux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Selon l'arrêté n°IDF2021-09-16-00009, la commune de Chartres est située en zone de répartition des eaux au titre de l'aquifère des « parties libres et captives de la nappe du Cénomanién » à partir du sol.</p> <p>La nappe a été rencontrée entre 6,10 m/TN et 13,80, le projet prévoyant un terrassement de 2,4m/TN maximum, il n'est pas susceptible d'intercepter la zone de répartition des eaux.</p>
<p>Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>L'emprise du projet ne se situe pas à l'intérieur du zonage d'un périmètre de protection du captage pour l'eau destinée à la consommation humaine selon l'Agence Régionale de Santé.</p>
<p>Dans un site inscrit ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<p><b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b></p>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
<p>D'un site Natura 2000 ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le site Natura 2000 le plus proche se situe à environ 1,6 km du projet. Il s'agit de la "Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents" référencées FR2400552.</p>
<p>D'un site classé ?</p>	<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 connecté au réseau d'eau potable public existant. Il s'agira de raccorder les bâtiments au réseau EDCH. Ce raccord sera étudié dans le cadre du permis de construire et fera l'objet d'un accord du gestionnaire dudit réseau.
	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Des terrassements seront potentiellement nécessaires dans le cadre de la réalisation du projet. Les déblais seront valorisés sur site ou sur un site de même fond géochimique. Ceux ne pouvant être valorisés seront conduits dans un centre de tri agréé. Le projet s'adaptera à la topographie du site afin de minimiser les déblais/remblais.
	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"/>	Entièrement urbanisé, le projet n'aura aucun impact sur les habitats naturels, la faune et la flore.
	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"/>	



	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"/>	
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune de Chartres n'est pas concernée par un PPRT.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'emprise projet n'est concernée par aucun zonage des Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN).
	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"/>	Selon les informations communiquées par l'Agence Régionale de Santé, le projet n'intercepte pas de captages ni de périmètres de protection rapprochée de captages EDCH.
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La réalisation du projet entraînera la circulation d'engins de chantier, cet impact sera néanmoins temporaire. En phase d'exploitation, du fait de la création de nouveaux logements et activités économiques, le projet sera à l'origine de nouveaux trafics.
	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"/>	La phase travaux entraînera des nuisances sonores temporaires. L'entreprise en charge des travaux organisera son chantier de manière à réduire au maximum les nuisances. En phase d'exploitation, il s'agira d'un secteur pluri-activités. Le projet sera concerné par le bruit occasionné par la rue Pierre Nicole, la RD24 et la voie ferrée.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La phase travaux pourra entraîner des vibrations temporaires. L'entreprise en charge des travaux organisera son chantier de manière à respecter la législation en vigueur et à réduire au maximum les nuisances.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dans la continuité de la gare, la mise en lumière reprendra les mâts d'éclairage du parvis : éclairage à LED via des fûts cylindriques de 5m de hauteur.
		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet sera concerné par celles de la rue Pierre Nicole, de la gare ferroviaire, du pont Danièle Casanova et des habitations voisines.
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Durant la phase travaux, de faibles émissions de poussières dans l'atmosphère pourront avoir lieu. Celles-ci seront cependant limitées dans le temps, à la durée des travaux.
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La gestion des eaux pluviales des toitures, des cheminements et des voiries sera assurée par la réalisation de deux bassins de stockage correspondant aux deux bassins versant du projet. Les bassins se vidangeront via un ouvrage de régulation dans le réseau communal grâce à une gargouille. Les eaux de ruissellement des parkings couverts seront rejetées dans les eaux pluviales après traitement par un séparateur d'hydrocarbure.
	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet sera à l'origine de la création d'eaux usées, ces dernières seront collectées par un réseau séparatif et gravitaire propre au projet qui sera connecté au collecteur public existant. Les eaux usées seront ainsi traitées au niveau de la station d'épuration de la commune de Mare-Corbonne n°032822901000.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase chantier, les déchets dangereux et/ou qui ne peuvent être valorisés seront dirigés vers des centres de tri agréés. Les déchets inertes pourront être valorisés sur d'autres sites en tant que granulats.  En phase d'exploitation, le projet produira des ordures ménagères qui seront collectées par le service de la commune.



<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet se situe dans le périmètre de plusieurs zone de protection au titre des abords de monuments historiques. Par conséquent, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France a été sollicité.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le terrain du projet est actuellement occupé par un parking à 5 étages.  Le projet démolira ce dernier et réalisera à la place 70 logements, des bureaux, un établissement de nuit et des commerces. L'usage du sol sera modifié au niveau des espaces actuellement urbanisés puisqu'une partie du projet permettra la création d'espaces verts et perméables.

**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 :

Le projet immobilier se trouve au sein d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) : pôle gare.

Il s'agit d'une opération de renouvellement urbain, au cœur d'un pôle de centralité tourné autour de la gare ferroviaire et à quelques centaines de mètres du centre historique. L'urbanisation existante repose en grande partie sur des activités de la SNCF, témoignant du carrefour ferroviaire historique du réseau.

Ce projet urbain est une nouvelle étape dans la restructuration du quartier gare, composant la porte ouest de Chartres. Avec le projet Pôle Gare, deux grandes nouvelles façades urbaines se développeront le long des voies ferrées, permettant ainsi le déploiement de nouveaux équipements, activités et logements.

**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) :**

Mesures de réduction sur l'environnement (cf. annexe 7) :

- Itinéraire de cheminement en phase chantier,
- Maîtrise des risques de pollution (bacs de rétention, kits anti-pollution, aires spécifiques de stockages),
- Création d'espaces verts et de surfaces imperméabilisées,
- Plantations d'arbres et d'arbustes locales,
- Végétalisation des toitures
- Pas d'utilisation de produits phytosanitaires, l'entretien de la végétation s'effectue uniquement naturellement par coupe,
- Mise en place d'habitats adaptés à la faune locale (nichoirs à passereaux et chiroptères),
- Une information préalable sera réalisée pour le démarrage de la phase chantier,
- Isolation des bâtiments conformément aux prescriptions,
- Choix de matières naturelles et nuanciers de couleurs harmonisées.

### 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.

L'opération intègre des dispositions architecturales et paysagères (plantation d'arbres, mise en place d'espaces verts communs, plantation d'espèces locales et d'habitats favorables à la biodiversité, réalisation des bâtiments en adéquation avec la ZAC pôle gare etc.) participant à la valorisation du patrimoine de la commune.

De plus, l'emprise du projet se situe en dehors des zonages d'inventaire et de protection du patrimoine naturel.

## 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°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 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°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 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 7. Présentation du site et du projet

## 9. Engagement et signature

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



Fait à Malakoff

le, 27/06/2022

Signature

 **PICHET**  
20-24 Avenue de Canterbury  
33608 PESSAC Cedex  
**Tél : 05 56 07 47 00**  
Fax : 05 56 07 47 01  
[www.pichet.com](http://www.pichet.com)  
N° SIRET : 415 235 514 00023 - Code NAF : 7010Z



