



www.lne.fr

200101.16.01-RN002-Est

19 février 2024

BF2 CHARTRES

SITE DE CHARTRES (28)

**DOSSIER DE DEMANDE DE
CONSTITUTION DE SERVI-
TUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE
AU TITRE DE L'ARTICLE L515-
12 DU CODE DE L'ENVIRONNE-
MENT**

BG Ingénieurs Conseils SAS

13 rue des Emeraudes - F-69006 Lyon

Siège social: Immeuble METROSUD, 1, bd Hippolyte Marques - 94200 Ivry sur Seine - SAS au capital de 1 516 800 €

RCS Lyon 2007B04453 - SIRET 303.559.249.00121 - Code APE 7112B

T +33 4 72 56 36 00 – F +33 4 72 56 36 01 – lyon@bg-21.com – www.bg-21.com







FR 493 035 592 49 TVA

■ INGENIOUS SOLUTIONS



SITE DE CHARTRES (28)

DOSSIER DE DEMANDE DE CONSTITUTION DE SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L515-12 DU CODE DE L'ENVIRONNE- MENT

| VERSION | d | e | E' |
|---------------|---|--|---|
| DOCUMENT | 200101.16.01-RN002-Est | 200101.16.01- RN002-Est | 200101.16.01-RN002- Est |
| DATE | 28 mars 2023 | 29 janvier 2024 | 19 février 2024 |
| |  |  |  |
| ELABORATION | Xavier ESTRAT (Chef de projet) | Xavier ESTRAT (Chef de projet) | Xavier ESTRAT (Chef de projet) |
| |  |  |  |
| VISA | Benoit Maréchal (Superviseur) | Benoit Maréchal (Superviseur) | Benoit Maréchal (Superviseur) |
| COLLABORATION | Arnaud LEMMET (Ingénieur d'études) | Arnaud LEMMET (Ingénieur d'études) | Arnaud LEMMET (Ingénieur d'études) |
| DISTRIBUTION | BF2 CHARTRES DREAL Centre Val de Loire | BF2 CHARTRES DREAL Centre Val de Loire | BF2 CHARTRES DREAL Centre Val de Loire |



DOSSIER DE DEMANDE DE CONSTITUTION DE SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

| TABLE DES MATIÈRES | | Page |
|---------------------------|---|-----------|
| 1. | Enquête publique | 1 |
| 1.1 | Coordonnées du maitre d'ouvrage | 1 |
| 1.2 | Extrait du Code de l'Environnement pour l'institution de servitudes d'utilité publique | 2 |
| 1.3 | Extrait du Code de l'Environnement pour la réalisation d'une enquête publique | 3 |
| 2. | Notice de présentation | 6 |
| 2.1 | Contexte de la demande de constitution de servitudes d'utilité publique | 6 |
| 2.1.1 | Évolution du cadastre | 6 |
| 2.1.2 | Procédures établies préalablement au présent dossier de servitudes d'utilité publique | 7 |
| 2.1.3 | Objectifs | 7 |
| 2.1.4 | Documents de référence | 8 |
| 2.2 | Rappel du contexte environnemental du site | 8 |
| 2.2.1 | Informations générales sur le site | 8 |
| 2.2.2 | Contexte hydrologique | 10 |
| 2.2.3 | Géologie et hydrogéologie locale | 10 |
| 2.3 | Usages futurs considérés | 11 |
| 2.4 | Présentation des travaux de réhabilitation réalisés | 11 |
| 2.5 | Situation environnementale après travaux et synthèse de l'analyse des risques résiduels | 12 |
| 2.6 | Constitution des servitudes | 13 |
| 2.6.1 | Motivations pour la mise en place de servitudes | 13 |
| 2.6.2 | Dispositions éventuelles à mettre en œuvre pour permettre la levée ou la modification d'une ou plusieurs servitudes | 14 |
| 2.7 | Justifications environnementales et techniques ayant conduit à l'élaboration des servitudes | 14 |
| 3. | Présentation des règles d'usages envisagées | 15 |

Annexes

ANNEXE 1a et 1b – Plan du site et des structures existantes

ANNEXE 2a et 2b – Plan des zones du site concernées par les servitudes

ANNEXE 3 – Plans du projet d'aménagement

ANNEXE 4 – Permis de construire



1. Enquête publique

1.1 Coordonnées du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage, la société BF2 CHARTRES, est représenté par M Dominic BELANGER dont les coordonnées sont les suivantes :

Dominic BELANGER
Directeur Environnement
7 rue Balzac
75008 Paris
Tel : +33 1 40 17 00 48
Mobile : +33 7 86 29 02 18
E-mail : dbelanger@brownfields.fr

1.2 Extrait du Code de l'Environnement pour l'institution de servitudes d'utilité publique

Article L515-8

I.-Des servitudes d'utilité publique peuvent être instituées concernant l'utilisation du sol ainsi que l'exécution de travaux soumis au permis de construire. Elles peuvent comporter, en tant que de besoin :

1° La limitation ou l'interdiction de certains usages susceptibles de porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L. 511-1, du droit d'implanter des constructions ou des ouvrages ou d'aménager les terrains ;

2° La subordination des autorisations de construire au respect de prescriptions techniques tendant à limiter l'exposition des occupants des bâtiments aux phénomènes dangereux ;

3° La limitation des effectifs employés dans les installations industrielles et commerciales.

II.-Les servitudes d'utilité publique ne peuvent contraindre à la démolition ou à l'abandon de constructions existantes édifiées en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur avant l'institution desdites servitudes.

Article L515-9

L'institution de servitudes d'utilité publique est décidée à l'intérieur d'un périmètre délimité autour de l'installation soit à la requête du demandeur de l'autorisation ou du maire de la commune d'implantation, soit sur l'initiative du préfet.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions de délimitation du périmètre, qui tiennent compte notamment des équipements de sécurité de l'installation et des caractéristiques du site.

Le projet définissant les servitudes et le périmètre est soumis à enquête publique, conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre 1er, et à l'avis des conseils municipaux des communes sur lesquelles s'étend le périmètre.

Les servitudes et leur périmètre sont arrêtés par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation de l'installation classée.

Article L515-10

Les servitudes sont annexées au plan local d'urbanisme de la commune dans les conditions prévues à l'article L. 153-60 du code de l'urbanisme.

Article L515-11

Lorsque l'institution des servitudes prévues à l'article L. 515-8 entraîne un préjudice direct, matériel et certain, elle ouvre droit à une indemnité au profit des propriétaires, des titulaires de droits réels ou de leurs ayants droit.

La demande d'indemnisation doit être adressée à l'exploitant de l'installation dans un délai de trois ans à dater de la notification de la décision instituant la servitude. A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée par le juge de l'expropriation.

Le préjudice est estimé à la date de la décision de première instance. Toutefois, est seul pris en considération l'usage possible des immeubles et droits immobiliers un an avant l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 515-9. La qualification éventuelle de terrain à bâtir est appréciée conformément aux dispositions de l'article L. 322-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le juge limite ou refuse l'indemnité si une acquisition de droits sur un terrain a, en raison de l'époque à laquelle elle a eu lieu ou de toute autre circonstance, été faite dans le but d'obtenir une indemnité.

Le paiement des indemnités est à la charge de l'exploitant de l'installation.

Article L515-12**Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 173**

Afin de protéger les intérêts mentionnés à l'article L. 511-1, les servitudes prévues aux articles L. 515-8 à L. 515-11 peuvent être instituées sur des terrains pollués par l'exploitation d'une installation, sur l'emprise des sites de stockage de déchets ou dans une bande de 200 mètres autour de la zone d'exploitation, ou sur l'emprise des sites d'anciennes carrières ou autour de ces sites sur des surfaces dont l'intégrité conditionne le respect de la sécurité et de la salubrité publiques ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone. Ces servitudes peuvent, en outre, comporter la limitation ou l'interdiction des modifications de l'état du sol ou du sous-sol, la limitation des usages du sol, du sous-sol et des nappes phréatiques, ainsi que la subordination de ces usages à la mise en œuvre de prescriptions particulières, et permettre la mise en œuvre des prescriptions relatives à la surveillance du site.

Dans le cas des installations de stockage des déchets, ces servitudes peuvent être instituées à tout moment. Elles cessent de produire effet si les déchets sont retirés de la zone de stockage.

Sur les terrains pollués par l'exploitation d'une installation classée ou constituant l'emprise d'un site de stockage de déchets, lorsque les servitudes envisagées ont pour objet de protéger les intérêts mentionnés au premier alinéa et concernent ces seuls terrains, le représentant de l'Etat dans le département peut, lorsque le petit nombre des propriétaires ou le caractère limité des surfaces intéressées le justifie, procéder à la consultation écrite des propriétaires des terrains par substitution à la procédure d'enquête publique prévue au troisième alinéa de l'article L. 515-9.

Ces servitudes sont indemnisées dans les conditions prévues à l'article L. 515-11. Pour l'application de cet article, la date d'ouverture de l'enquête publique est, lorsqu'il n'est pas procédé à une telle enquête, remplacée par la date de consultation des propriétaires.

Dans le cas des terrains pollués par l'exploitation d'une installation classée, lorsqu'une servitude d'utilité publique est devenue sans objet, elle peut être supprimée, à la demande de l'ancien exploitant, du maire, du propriétaire du terrain, ou à l'initiative du représentant de l'Etat dans le département.

Dans les cas où la demande d'abrogation est faite par l'exploitant, le maire ou le propriétaire, cette demande doit être accompagnée d'un rapport justifiant que cette servitude d'utilité publique est devenue sans objet.

Lorsqu'ils ne sont pas à l'origine de la demande, le propriétaire du terrain et l'exploitant sont informés par le représentant de l'Etat dans le département du projet de suppression de la servitude.

1.3 Extrait du Code de l'Environnement pour la réalisation d'une enquête publique

Article R515-31-1

Sur les terrains pollués par l'exploitation d'une installation classée et sur les emprises des sites de stockage de déchets ainsi que, si nécessaire, à l'intérieur d'une bande de 200 mètres autour de ces terrains et emprises, des servitudes d'utilité publique peuvent être instituées en application de l'article L. 515-12 par le préfet à la demande de l'exploitant, du propriétaire du terrain ou du maire de la commune où sont situés les terrains, ou de sa propre initiative.

Lorsque l'institution de ces servitudes à l'intérieur d'un périmètre délimité autour d'une installation classée est demandée conjointement avec l'autorisation d'installation, la décision autorisant l'installation ne peut intervenir qu'après qu'il a été statué sur le projet d'institution des servitudes.

Le préfet arrête le projet de servitude d'utilité publique sur le rapport de l'inspection des installations classées.

Décret n° 2013-5 du 2 janvier 2013, art. 5 : Ces dispositions sont applicables aux projets d'institution de servitudes d'utilité publique communiqués par le préfet en application du IV de l'article R. 515-31-2 du code de l'environnement créé par le présent décret à compter du premier jour du troisième mois qui suit la publication de ce décret au Journal officiel.

Article R515-31-2

I. – Ce projet définit les servitudes, parmi celles prévues aux articles L. 515-8 à L. 515-12, de nature à parer aux risques liés à la pollution du sol et du sous-sol ou à la présence de déchets. Il doit être établi de manière notamment à :

1° Eviter les usages du sol ou du sous-sol qui ne sont pas compatibles avec la pollution qui affecte celui-ci ou la présence des déchets considérés ;

2° Fixer, si nécessaire, les précautions préalables à toute intervention ou travaux sur le site ;

3° En cas de besoin, prévoir l'entretien et la surveillance du site.

II. – L'appréciation des risques liés à la pollution du sol et du sous-sol ou à la présence de déchets tient compte des caractéristiques physico-chimiques des substances présentes, de la nature du sol et du sous-sol, des usages actuels ou envisagés sur le terrain et des intérêts à protéger.

III. – Le périmètre des servitudes est délimité en considération des caractéristiques du terrain, notamment de la topographie, de l'hydrographie, de l'hydrogéologie, du couvert végétal, des constructions et des voies existantes.

IV. – L'exploitant, le propriétaire du ou des terrains objets de la servitude et le maire ont, avant mise à l'enquête, communication du projet.

Décret n° 2013-5 du 2 janvier 2013, art. 5 : Ces dispositions sont applicables aux projets d'institution de servitudes d'utilité publique communiqués par le préfet en application du IV de l'article R. 515-31-2 du code de l'environnement créé par le présent décret à compter du premier jour du troisième mois qui suit la publication de ce décret au Journal officiel.

Article R515-31-3

I. – L'enquête publique est organisée dans les formes prévues à la section 2 du chapitre III du titre II du livre 1er et au présent article.

II. – Le dossier établi en vue de l'enquête publique, mentionné à l'article R. 123-8, est complété par :

1° Une notice de présentation ;

2° Un plan faisant ressortir le périmètre défini en application de l'article R. 515-31-2 ainsi que les aires correspondant à chaque catégorie de servitudes ;

3° Un plan parcellaire des terrains et bâtiments indiquant leurs usages actuels et envisagés ;

4° L'énoncé des règles envisagées dans la totalité du périmètre ou dans certaines de ses parties.

III. – Les frais de constitution du dossier sont à la charge de l'exploitant.

IV. – L'avis au public, prévu à l'article R. 123-11, mentionne le périmètre ainsi que les servitudes envisagées.

Décret n° 2013-5 du 2 janvier 2013, art. 5 : Ces dispositions sont applicables aux projets d'institution de servitudes d'utilité publique communiqués par le préfet en application du IV de l'article R. 515-31-2 du code de l'environnement créé par le présent décret à compter du premier jour du troisième mois qui suit la publication de ce décret au Journal officiel.

Article R515-31-4**Création Décret n°2013-5 du 2 janvier 2013 - art. 3**

Dès qu'il a saisi le président du tribunal administratif conformément à l'article R. 123-5, le préfet communique un exemplaire du projet aux maires des communes sur le territoire desquelles s'étend le périmètre de manière à ce que leurs conseils municipaux puissent émettre leur avis. Faute d'avis émis dans le délai de trois mois, l'avis est réputé favorable.

Décret n° 2013-5 du 2 janvier 2013, art. 5 : Ces dispositions sont applicables aux projets d'institution de servitudes d'utilité publique communiqués par le préfet en application du IV de l'article R. 515-31-2 du code de l'environnement créé par le présent décret à compter du premier jour du troisième mois qui suit la publication de ce décret au Journal officiel.

Article R515-31-5

Dans le cas prévu au troisième alinéa de l'article L. 515-12, le préfet sollicite l'avis écrit des propriétaires des terrains et des conseils municipaux des communes sur le territoire desquelles s'étend le périmètre mentionné à l'article R. 515-31-2. Faute d'avis émis dans le délai de trois mois cet avis est réputé favorable.

Décret n° 2013-5 du 2 janvier 2013, art. 5 : Ces dispositions sont applicables aux projets d'institution de servitudes d'utilité publique communiqués par le préfet en application du IV de l'article R. 515-31-2 du code de l'environnement créé par le présent décret à compter du premier jour du troisième mois qui suit la publication de ce décret au Journal officiel.

Au vu des résultats de l'enquête, ou, dans le cas prévu à l'article R. 515-31-5, au vu de l'avis des propriétaires concernés et de l'avis du ou des conseils municipaux, l'inspection des installations classées établit un rapport sur les résultats de la consultation et ses conclusions sur le projet de servitudes.

Le rapport et ses conclusions sont soumis au conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques. L'exploitant, le propriétaire des terrains et le maire de la ou des communes où se situent les terrains concernés par les servitudes ont la faculté de se faire entendre par le conseil ou de désigner à cet effet un mandataire. Ils sont informés par le préfet, au moins huit jours à l'avance, de la date et du lieu de la réunion du conseil et reçoivent simultanément un exemplaire du rapport et des conclusions de l'inspection des installations classées.

Décret n° 2013-5 du 2 janvier 2013, art. 5 : Ces dispositions sont applicables aux projets d'institution de servitudes d'utilité publique communiqués par le préfet en application du IV de l'article R. 515-31-2 du code de l'environnement créé par le présent décret à compter du premier jour du troisième mois qui suit la publication de ce décret au Journal officiel.



Article R515-31-7

L'acte instituant les servitudes est notifié par le préfet aux maires des communes sur le territoire desquelles s'étend le périmètre mentionné à l'article R. 515-31-2, à l'exploitant et à chacun des propriétaires des terrains et des autres titulaires de droits réels ou de leurs ayants droit lorsqu'ils sont connus.

Cet acte fait l'objet, en vue de l'information des tiers, d'une publication au recueil des actes administratifs du département et d'une publicité foncière.

Les frais afférents à cette publicité sont à la charge de l'exploitant de l'installation classée.

Décret n° 2013-5 du 2 janvier 2013, art. 5 : Ces dispositions sont applicables aux projets d'institution de servitudes d'utilité publique communiqués par le préfet en application du IV de l'article R. 515-31-2 du code de l'environnement créé par le présent décret à compter du premier jour du troisième mois qui suit la publication de ce décret au Journal officiel.

2. Notice de présentation

2.1 Contexte de la demande de constitution de servitudes d'utilité publique

La société BF2 CHARTRES a fait l'acquisition du terrain de l'ancienne AUG de CHARTRES (28) sis au 14 boulevard Clémenceau à Chartres (28000), auprès d'ENGIE, et a fait réaliser des travaux de dépollution par la société SERPOL en juillet et août 2021, afin de rendre le terrain compatible avec l'implantation de bâtiments d'habitations sur le terrain, dont certains de plain-pied et d'autres avec un niveau de parkings en sous-sol, assortis de jardins d'ornement, de parkings extérieurs, et d'une voirie d'accès aux bâtiments.

Un rapport de fin de travaux, décrivant l'ensemble des opérations de réhabilitation a été établi par BG Ingénieurs Conseils pour le compte de BF2 CHARTRES et transmis à la DREAL Centre Val de Loire – Unité Départementale d'Eure-et-Loir. Une Analyse des Risques Résiduels (ARR) a été établie suite aux travaux de réhabilitation, qui a montré que l'état final du site, à l'issue de ces travaux, est compatible avec les usages futurs considérés.

Conformément à ce qui est prescrit dans le rapport d'inspection des installations classées, suite à la visite d'inspection du 08/11/2021, des Servitudes d'Utilité Publique doivent être mises en place par BF2 CHARTRES afin d'informer les futurs acquéreurs sur l'historique et l'état résiduel du site.

Le présent rapport constitue le dossier de demande de constitution de Servitudes d'Utilité Publique (SUP) qui s'inscrit dans la gestion du site de l'AUG de CHARTRES (28), composés des parcelles cadastrales historiques section BN n°289, 290, 293, 382, 383 et 385, à la suite des travaux de réhabilitation du terrain et de formaliser les restrictions d'usage qui s'y rapportent.

A date, les parcelles cadastrales historiques BN n°289, 290, 293, 382, 383 et 385 ont fait l'objet d'une vente aux deux sociétés immobilières suivantes : SSCV CHARTRES - PLACE MORARD et SSCV CHARTRES-BOULEVARD CLEMENCEAU. Dans ce cadre, les parcelles cadastrales historiques ont été divisées. Le prochain paragraphe identifie les nouvelles parcelles issues de la division.

2.1.1 Évolution du cadastre

Dans le cadre de la vente des parcelles cadastrales historiques BN n°289, 290, 293, 382, 383 et 385, ces dernières ont fait l'objet d'une division comme synthétisée dans le tableau suivant.

| Parcelles cadastrales historiques | Nouvelles parcelles cadastrales |
|-----------------------------------|---|
| BN289 | BN524 |
| BN290 | BN526, BN528, BN529, BN530, BN531, BN532, BN533, BN534, BN535, BN536, BN537, BN538, BN539, BN540, BN541, BN542, BN543 |
| BN293 | BN547, BN548 |

| Parcelles cadastrales historiques | Nouvelles parcelles cadastrales |
|-----------------------------------|---------------------------------|
| BN382 | BN549 |
| BN383 | BN550, BN551 |
| BN385 | BN552, BN553, BN554 |

Tableau 1 : évolution cadastrale

2.1.2 Procédures établies préalablement au présent dossier de servitudes d'utilité publique

Les procédures administratives suivantes ont été établie préalablement à la constitution du présent dossier de servitudes d'utilité publique :

1. Procédure de Tiers Demandeur ayant donné lieu à la production de l'arrêté Préfectoral encadrant les travaux de réhabilitation du site référencé n°100.00213 du 4 août 2017 à l'attention de BF2 CHARTRES,
2. Production d'un arrêté Préfectoral complémentaire en date du 18 décembre 2020,
3. Travaux de réhabilitation réalisés en juillet et en août 2021 visant la compatibilité sanitaire du site avec son usage futur. Les travaux ont fait l'objet d'un dossier des ouvrages exécutés référencé 200101.16_RN001_DOE_Chartres_vb en date du 11 octobre 2021,
4. PV de récolement de la Préfecture en date du 31 mai 2022 attestant de la bonne exécution des travaux,
5. Permis de construire, référencés A-V-2021-0479, A-V-2021-0480 et A-V-2022-0196, XXX, permettant la construction des bâtiments, en respect des restrictions établies au sein du plan de gestion de la pollution et de l'arrêté Préfectoral n°100.00213 du 4 août 2017. Ceux-ci sont disponibles en **annexe 4** du présent document.

2.1.3 Objectifs

Afin d'assurer la pérennité des mesures de gestion environnementale mises en œuvre sur le site, des servitudes doivent être instituées, en particulier pour garantir l'absence de certains usages, l'application de dispositions constructives, l'accès aux points de mesure pour la surveillance environnementale et

pour encadrer les éventuels changements d'usages et travaux d'excavation ou d'affouillement. Le recours à la forme juridique de la SUP a été convenue avec les services instructeurs de la Préfecture d'Eure-et-Loir, en raison de teneurs résiduelles en polluants dans le sous-sol et afin de garantir la meilleure conservation de la mémoire et transmission aux propriétaires successifs des conditions d'usage du site. Il est proposé de soumettre ce projet de SUP à enquête publique.

2.1.4 Documents de référence

Les documents de référence utilisés sont les suivants :

- L'Arrêté préfectoral n°100.00213 du 4 août 2017 à l'attention de BF2 CHARTRES,
- Le rapport de l'inspection des installations classées du 22/12/2021, suite à la visite d'inspection du 08/11/2021,
- Le dossier des Ouvrages Exécutés (DOE) - Analyse des Risques Résiduels post-travaux – Site de CHARTRES (28) - rapport BG Ingénieurs Conseils référencé 200101.16-RN001 du 11 octobre 2021,
- La méthodologie nationale de gestion des sites pollués, du 17 avril 2017, établi par le MEEM,
- Le guide de mise en œuvre des restrictions d'usage applicables aux sites et sols pollués, établi par le MEDDTL, Janvier 2011.
- Norme AFNOR NF X 31-620 concernant les prestations de service relatives aux sites et sols pollués (études, ingénierie, réhabilitation de sites pollués et travaux de dépollution), parties 1 et 2, Décembre 2018.

2.2 Rappel du contexte environnemental du site

2.2.1 Informations générales sur le site

Les informations générales sur le site concerné par la demande de constitution de SUP sont détaillées dans le tableau suivant :

| Thèmes | Détails |
|--------------|--|
| Localisation | <p>Le site est localisé au 14 boulevard Clémenceau à CHARTRES (28). Il est entouré par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au nord, par des immeubles d'habitation et la rue du Faubourg Guillaume; ▪ À l'ouest, par des habitations et un parking ; ▪ Au sud-ouest, par le boulevard Clemenceau ; ▪ Au sud-est, par un parking ; ▪ À l'est, par des habitations et par le ruisseau Le Petit Bouillon. <p>Le site est situé dans une zone résidentielle de la ville de CHARTRES, à l'est du centre-ville, constituée d'habitations individuelles et collectives.</p> <p>Aucun établissement sensible n'est présent dans un rayon de 100m autour du site.</p> |
| Cadastre | <p>Le site est implanté sur les parcelles cadastrales historiques section BN n°289, 290, 293, 382, 383 et 385, sur une emprise totale de 12 700 m².</p> |

| Thèmes | Détails |
|---|---|
| | <p>A la suite des divisions cadastrales mentionnées au paragraphes 2.1.1 du présent document, les parcelles cadastrales actuelles concernées sont les suivantes : BN524, BN526, BN528 , BN529, BN530, BN531, BN532, BN533, BN534, BN535, BN536, BN537, BN538, BN539, BN540, BN541, BN542, BN543, BN547, BN548, BN549, BN550, BN551, BN552, BN553, BN554</p> |
| <p>Activité et bâtiments</p> | <p>Le site présente uniquement un transformateur électrique en limite Ouest du site. Les autres installations ont été déconstruites en 2010-2011.</p> <p>À l'issue des travaux de réhabilitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aucun revêtement de chaussée et dalles en béton n'est présent en surface du site ; ▪ Des infrastructures enterrées telles que des vestiges des anciennes installations enterrées de l'ancienne usine à gaz (Ex. : gazomètres) peuvent être en place dans le sous-sol du site, sur les zones n'ayant pas été atteintes par les travaux de réhabilitation. Les infrastructures enterrées découvertes sur les différents secteurs concernés lors des travaux de réhabilitation ont été gérées et déconstruites. <p>Le plan du site à l'issue des travaux de réhabilitation est présenté en Annexe 1a et 1b.</p> |
| <p>Ouvrages du réseau de surveillance de la qualité des eaux souterraines du site</p> | <p>Un réseau de surveillance de la qualité des eaux souterraines constitué de 3 piézomètres (PZ1, PZ2 et PZ3) est présent dans l'emprise du terrain, positionné en amont hydraulique (1 ouvrage), et en aval hydraulique du terrain (2 ouvrages).</p> |
| <p>Risques</p> | <p>D'après le PLU de la commune de CHARTRES, le site n'est pas classé en zone inondable.</p> |
| <p>Altitude et topographie</p> | <p>Le site est à une altitude comprise entre 126 et 128 m NGF. La topographie du terrain est globalement plane.</p> |
| <p>Diagnostiques et travaux précédents</p> | <p>Ce site a abrité une ancienne usine à gaz entre 1850 et 1963, puis une agence EDF-GDF jusqu'en 2011. La partie aérienne des installations de l'AUG a été démantelée entre 1963 et 1976 pour l'implantation d'un poste de détente gaz et la construction de l'agence. Des investigations sur les milieux (sols, air des sols, eaux souterraines) ont été menées pour le compte de GDF Suez (ENGIE) entre 1994 et 2016. Un plan de gestion a été établi par ICF Environnement en mars 2017 pour le compte de BF2-CHARTRES, accompagné d'une ARR, qui a servi de base à l'Arrêté Préfectoral de remise en état à l'attention de BF2 - CHARTRES en tant que tiers-demandeur daté du 4 août 2017. Les données sur les sols et les gaz du sol ont été complétées en avril/mai 2020 par BG Ingénieurs Conseils pour le compte de BF2 CHARTRES, sur la base d'un nouveau projet d'aménagement.</p> |

| Thèmes | Détails |
|-------------|--|
| | <p>En 2004, des travaux de réhabilitation ont été effectués pour GDF, qui ont consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Démanteler une ancienne cuve à solvant naptha (extraction, nettoyage et élimination) <p>L'interprétation des données collectées sur les milieux a conduit à une mise à jour du plan de gestion d'ICF Environnement par BG Ingénieurs Conseils en septembre 2020, et à la réalisation d'une nouvelle ARR prédictive, prenant en compte les nouveaux aménagements prévus pour l'usage futur du site, détaillés ci-après. Les travaux de réhabilitation conformément à l'Arrêté Préfectoral n°100.00213 du 4 août 2017 ont été menés entre juillet et août 2021.</p> |
| Usage futur | <p>Le projet d'aménagement actuellement porté par BF2-CHARTRES comprend la réalisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Deux ilots de maisons de plain-pied sur le secteur Nord-est du terrain de l'AUG ; ▪ Un bâtiment de plain-pied en zone centrale de l'AUG ; ▪ Un bâtiment sur la zone sud de l'AUG avec un niveau de parkings en sous-sol ; ▪ Un grand bâtiment en forme de "V", positionné côté Ouest du terrain de l'AUG, qui comprend une partie de plain-pied (branche est et partie de la branche ouest) et une autre avec un niveau de parkings en sous-sol (partie nord de la branche ouest) ; ▪ Un bâtiment de plain-pied à l'extrémité nord de l'AUG. ▪ Un espace public extérieur au sud-ouest de l'AUG. <p>A noter que le projet d'aménagement global s'étend en dehors de l'emprise de l'AUG, sur certaines des parcelles périphériques (parcelles cadastrales historiques section BN n°275, 276, 285 à 288, 386, 291 et 292 ou après division parcelles cadastrales actuelles BN513, BN514, BN522, BN520, BN518, BN516, BN555, BN544 et BN546).</p> <p>Dans le cadre du projet d'aménagement, l'emprise totale des bâtiments occupera environ 7 000 m², soit environ 45% de l'emprise foncière disponible.</p> |

Tableau 2 : informations générales sur le site de CHARTRES (28)

Les ouvrages du réseau de surveillance des eaux souterraines sont reportés sur le plan en **annexe 1a et 1b** du présent dossier.

2.2.2 Contexte hydrologique

Un cours d'eau (Ruisseau canalisé du "Petit Bouillon") est présent en bordure Est du site.

La Rivière l'Eure se trouve à environ 50 m au Sud-est du site et s'écoule vers le Nord-nord-ouest.

2.2.3 Géologie et hydrogéologie locale

Les études environnementales réalisées sur le site de l'AUG de CHARTRES ont mis en évidence que le site repose sur des formations alluviales actuelles (limons argileux) recouvrant des alluvions anciennes grossières (silex émoussés dans une matrice de sables grossiers), elles-mêmes reposant sur la craie sénonienne.

D'après les données collectées sur la géologie du site auprès du BRGM (carte géologique de CHARTRES n°225 au 1/50 000e) et au cours des différentes phases d'investigations environnementales effectuées sur le site, la géologie locale est la suivante, depuis la surface du site :

- Remblais constitués de limons sableux à silex sur une épaisseur entre 0-4 m ;
- Limons argileux, tourbes et sables fins (Alluvions actuelles) sur une épaisseur d'environ 3 m ;
- Sables grossiers à silex émoussés (Alluvions anciennes) sur une épaisseur d'environ 5 m ;
- Craie fissurée blanche à silex (Craie sénonienne) sur environ 100m d'épaisseur.

Au droit du site, deux formations aquifères sont référencées dans les premières couches géologiques :

- Les alluvions actuelles et anciennes, alimentées par les coteaux et les émergences sous-alluviales de la nappe de la craie ;
- La craie à silex du Sénonien, dont l'écoulement est étroitement lié au degré de fissuration de la craie.

Du fait de l'absence de formations imperméables dissociant ces deux formations, il n'y a qu'un seul aquifère au droit du site (aquifère bicouche). Le niveau piézométrique est mesuré aux alentours de 4 m de profondeur par rapport au terrain naturel sur les piézomètres implantés sur le site.

Les campagnes piézométriques antérieures concluent à un sens d'écoulement moyen se dirigeant vers le nord-ouest, en direction de l'Eure.

Actuellement, le réseau de surveillance de la piézométrie et de la qualité des eaux souterraines du site est constitué de 3 piézomètres (PZ1, PZ2 et PZ3, conformément à ce que prévoit l'AP du 4 août 2017).

Aucun usage sensible de l'eau souterraine n'est répertorié au droit du site et dans son environnement proche, notamment en aval hydraulique immédiat du site.

2.3 Usages futurs considérés

Le site de l'AUG, et les parcelles voisines incluses dans l'emprise du projet d'aménagement sont destinés à accueillir :

- Deux îlots de maisons de plain-pied sur le secteur Nord-est du terrain de l'AUG ;
- Un bâtiment de plain-pied en zone centrale de l'AUG ;
- Un bâtiment sur la zone sud de l'AUG avec un niveau de parkings en sous-sol ;
- Un grand bâtiment en forme de "V", positionné côté Ouest du terrain de l'AUG, qui comprend une partie de plain-pied (branche est et partie de la branche ouest) et une autre avec un niveau de parkings en sous-sol (partie nord de la branche ouest) ;
- Un bâtiment de plain-pied à l'extrémité nord de l'AUG.
- Un espace public extérieur au sud-ouest de l'AUG ;
- Des voiries et espaces verts d'agrément.

L'emprise au sol du bâtiment est d'environ 7 000 m², ce qui représente environ 45% de la surface globale du terrain.

Des plans décrivant le projet sont présentés en **annexe 3**.

2.4 Présentation des travaux de réhabilitation réalisés

Une première phase de travaux de réhabilitation a été réalisée pour le compte de GDF en 2004, dont le descriptif sommaire est présenté au **chapitre 2.2.1** de ce document. La description détaillée de ces

opérations de réhabilitation est présentée dans le rapport de fin de travaux de HPC Envirotec référencé HPC-F1B-2.03.0575a, du 17 novembre 2004.

Les travaux réalisés entre juillet et août 2021 sont présentés en détail dans le dossier des ouvrages exécutés établi à l'issue des opérations de réhabilitation réalisées par BG Ingénieurs Conseils (rapport BG 200101.16-RN001, daté du 11 octobre 2021).

Au cours de ces travaux, la gestion environnementale de l'ancienne usine à gaz de CHARTRES a consisté en :

- La réhabilitation environnementale du site, avec l'objectif de permettre la réalisation des aménagements projetés sur le site, à usage résidentiel. Les opérations réalisées sont :
 - La gestion des sols pollués par des traceurs de pollution des anciennes usines à gaz (principalement HCT, HAP, BTEX, cyanures) par tri-excavation jusqu'à 5m de profondeur maximum et envoi des sols pollués en site de traitement, sur les 5 zones identifiées comme sources de pollution dans la mise à jour du plan de gestion établi par BG Ingénieurs Conseils ;
 - La gestion des découvertes de pollution réalisées en cours de travaux (Extension de pollution, structures enterrées, ...) ;
 - Le contrôle des teneurs en polluants dans les sols réutilisés sur site, en remblaiement, pour confirmer leur compatibilité ;
 - Le contrôle des teneurs résiduelles en polluants dans les gaz du sol pour vérifier l'absence de risque sanitaires inacceptables pour les futurs occupants du site ;
- La surveillance de la qualité de l'air ambiant sur chantier et en périphérie (Teneur en COV et en particules) et des eaux souterraines durant toute la période des travaux conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral.

2.5 Situation environnementale après travaux et synthèse de l'analyse des risques résiduels

À l'issue des travaux de réhabilitation, l'ensemble des zones réhabilitées a fait l'objet d'une caractérisation analytique systématique des gaz du sol en vue de contrôler les teneurs résiduelles en traceurs de pollution, après la purge des sols pollués et un remblaiement partiel jusqu'à une profondeur proche du futur fond de forme des bâtiments de plain-pied, des bâtiments avec sous-sol, et des espaces extérieurs.

Ces contrôles ont mis en évidence que la qualité des gaz du sol sur les zones réhabilitées est conforme aux objectifs de réhabilitation, c'est-à-dire que les teneurs en polluants volatils sont inférieures aux concentrations maximales admissibles (CMA) définies comme objectifs de réhabilitation dans l'arrêté préfectoral du 4 août 2017, qui encadre les travaux de réhabilitation de l'AUG de CHARTRES.

La compatibilité sanitaire de ces secteurs a été confirmée à travers la réalisation d'une analyse des risques résiduels post-travaux (ARR), à partir des données collectées sur les gaz du sol à l'issue des opérations de réhabilitation, qui a confirmé l'absence de risques sanitaires inacceptables pour les futurs utilisateurs du site, en considérant les usages prévus dans le projet d'aménagement présenté dans le permis de construire.

Dans le détail, l'évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) permettant d'établir les niveaux d'exposition aux polluants résiduels et les risques éventuels pour la santé humaine au regard des usages considérés a été effectuée pour le site, en considérant :

- Les usages résidentiels sur le site, avec des bâtiments de plain-pied et d'autres sur un niveau de sous-sol ;

- Les espaces verts, ou jardins d'agrément, avec interdiction de réalisation de jardins potagers ou de vergers ;
- L'absence d'utilisation des eaux souterraines à des fins domestiques ou d'alimentation en eau potable.
- La mise en place de canalisations d'eau potable non perméables et non poreuses dans les sols en place, ou leur mise en place au sein de terres d'apport saines (après décaissement des terres du site);
- La mise en place de revêtement de surface étanche (type enrobé, béton, ...) sur les surfaces hors bâti ou d'un recouvrement minimum par 30 cm de terre végétale sur les espaces verts extérieurs ;

L'Analyse des Risques Résiduels post-travaux a donc conclu à la compatibilité du sous-sol du site en place à l'issue des travaux de réhabilitation avec les usages résidentiels projetés, sous réserve de l'application des dispositions constructives et restrictions d'usages énoncées précédemment.

La surveillance environnementale menée sur les eaux souterraines post-travaux n'a pas mis en évidence d'influence des travaux sur l'évolution de la qualité physico-chimique des eaux souterraines, les paramètres physico-chimiques et les teneurs en traceurs de pollution étant conformes aux résultats obtenus lors des campagnes de surveillance antérieures aux travaux.

Conformément à ce que prévoit l'arrêté préfectoral du 4 août 2017, qui définit notamment la surveillance environnementale du site, la qualité des eaux souterraines sera évaluée de façon semestrielle (en période de hautes et basses eaux), sur une durée de 4 ans, à l'issue de laquelle un bilan quadriennal de surveillance sera proposé et adressé à l'inspection des installations classées.

L'emplacement des ouvrages du réseau de surveillance actuel et utilisés jusqu'à la fin des travaux de réhabilitation va être modifié par l'aménagement du terrain. De fait, et afin de garantir la pérennité de la surveillance des eaux souterraines, BF2-CHARTRES procèdera à l'implantation de 3 nouveaux ouvrages, selon une configuration identique, qui seront positionnés de façon à caractériser l'امت et l'aval hydraulique du site, tel que prescrit à l'article 4.1 de l'arrêté du 4 août 2017. Leur localisation prévisionnelle par rapport au projet d'aménagement est présentée en **annexe 2a et 2b** de ce document.

Le programme analytique pour ces surveillances porte sur les paramètres ; cyanures libres et totaux, NH4, BTEX, indice phénol, métaux lourds (As, Pb, Cd, Ni, Hg et Cr), HAP, et HCT C₁₀-C₄₀.

2.6 Constitution des servitudes

2.6.1 Motivations pour la mise en place de servitudes

Afin de permettre un usage résidentiel avec espaces verts d'ornement, compatible avec la qualité du sous-sol et d'assurer le respect des conditions d'usages considérés, des servitudes doivent être mises en œuvre, conformément à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués.

Ces limitations ou interdictions relatives à l'utilisation, l'aménagement ou la modification du sous-sol ont pour objectif de pérenniser les conditions d'usages du site considérés et de pérenniser la suppression des voies de transfert entre les sources de pollution résiduelles et les cibles potentielles.

Les restrictions d'usages prendront la forme de Servitudes d'Utilité Publique telles que prévues aux articles L515-8 et suivants du Code de l'Environnement.

Ces dispositions sont formulées sous forme de règles soit générales et applicables à l'échelle de la totalité du site, soit particulières et spécifiques à certains secteurs de celui-ci. Elles sont présentées dans la **section 2** du présent document.

2.6.2 Dispositions éventuelles à mettre en œuvre pour permettre la levée ou la modification d'une ou plusieurs servitudes

Conformément à l'article L515-12 du Code de l'Environnement, dans le cas où une servitude d'utilité publique deviendrait sans objet, celle-ci pourra être supprimée, à la demande du maire, du propriétaire du terrain ou à l'initiative des services de l'État. Dans le cas où la demande d'abrogation est faite par le maire ou le propriétaire, la demande devra être accompagnée d'un rapport justifiant que cette SUP est devenue sans objet.

Ainsi, il est proposé que la levée ou la modification des dispositions générales, applicables à l'ensemble du site, ne soit possible qu'après la réalisation d'études complémentaires définissant les modalités de gestion permettant de garantir l'absence de tout risque inacceptable pour la santé et l'environnement.

De même, tout changement d'usage qui nécessite également la levée ou la modification des servitudes, devra être soumis aux mêmes dispositions.

2.7 Justifications environnementales et techniques ayant conduit à l'élaboration des servitudes

Ce chapitre détaille les aménagements réalisés et présente les motivations techniques et environnementales ayant conduit à proposer la mise en place de servitudes sur les zones concernées.

Les règles générales et particulières qui s'appliquent sont mentionnées ci-après et sont détaillées dans le **paragraphe 2.2 de la section 2**.

Les mesures de gestion mises en œuvre sur le site ont été définies pour un usage de type résidentiel avec espaces verts d'ornement et espace public.

Un usage du site de type établissement accueillant des populations sensibles au sens de la circulaire du 8 février 2007 n'a pas été considéré.

Afin de garantir l'absence d'exposition vis-à-vis des teneurs résiduelles en traceurs de pollution mesurées dans le sous-sol du site après travaux, des servitudes doivent être mises en place à l'échelle globale du site. Il s'agit de dispositions générales permettant de :

- Garantir l'absence d'usage des sols pour la culture privée (ou commerciale) de végétaux destinés à l'alimentation et d'arbres fruitiers :

En l'absence d'autorisation de réaliser des potagers et/ou vergers dans le cadre du futur aménagement, ce type d'exposition n'a pas été pris en compte dans le cadre de l'ARR. Considérant la qualité résiduelle des sols au droit de l'ensemble du site, il convient de garantir le maintien de cette disposition.

- Garantir le recouvrement des sols :

Une disposition constructive visant à recouvrir les sols superficiels du site en place à l'issue des travaux de réhabilitation, par 30 cm de matériaux sains et compatibles pour un usage d'espace vert, doit être imposée au droit de l'emprise des futurs espaces verts d'ornement sur l'ensemble du projet (environ 4 000 m²).

L'emprise concernée est illustrée (zone verte) sur les plans en **Annexe 3**. L'exposition aux sols de surface n'a pas été retenue dans le cadre de l'ARR, considérant sur l'ensemble du site la mise en place

d'un revêtement au droit des espaces extérieurs ainsi que de la terre saine au droit des éventuels espaces verts. En cas de réaménagement ultérieur sur le site, ces dispositions doivent être garanties.

- Garantir une gestion adaptée des sols et matériaux excavés en cas d'intervention ou de travaux :

Certaines zones en place au droit du site à l'issue des travaux de réhabilitation, notamment sur les zones réhabilitées, présentent des teneurs résiduelles en traceurs de pollution dans les sols, notamment en HAP et HCT. Ainsi, compte tenu de ces éléments et conformément à la réglementation en vigueur, tous les travaux d'excavation de sols en place sur le site devront faire l'objet de dispositions particulières pour la gestion des terres excavées et la protection des travailleurs.

- Garantir l'absence d'usage des eaux souterraines :

Les eaux souterraines au droit du site présentent des concentrations résiduelles significatives, notamment en BTEX et cyanures libres. Considérant l'absence d'usage sensible à proximité du site et l'interdiction d'utilisation de l'eau souterraine dans le cadre de l'usage futur du site, les voies d'exposition par ingestion d'eau ou arrosage de jardins potagers n'ont pas été considérées dans le cadre de l'ARR. Cette interdiction doit être maintenue.

- Garantir l'absence de voie préférentielle d'intrusion des gaz des sols vers les bâtiments et le respect des caractéristiques standards des bâtiments retenues dans l'ARR :

L'ARR a été réalisée en considérant la configuration des aménagements prévus dans le dossier de permis de construire pour l'évaluation des transferts des gaz des sols vers les bâtiments. Ces caractéristiques d'aménagement doivent être respectées afin de garantir l'absence de risques sanitaires pour les futurs usagers du site.

- Garantir la mise en œuvre de nouvelles canalisations d'adduction d'eau potable constituées de matériaux non poreux et imperméables aux substances organiques (acier, fonte) ou mises en place des nouvelles canalisations dans des remblais d'apport sains :

À l'issue des travaux de réhabilitation, il a été identifié des teneurs résiduelles en hydrocarbures, HAP et BTEX dans les sols de certaines zones et les eaux souterraines. Ces composés volatils présents dans les sols en place et les eaux souterraines circulant au droit du site peuvent être transférés dans les eaux circulant dans le réseau d'eau potable s'il n'est pas mis en place de disposition supprimant ce transfert. Aussi, afin d'éviter toute exposition des futurs usagers du site, la mise en place de nouvelles canalisations d'adduction d'eau potable doit être réalisée dans des conditions permettant d'éviter tout risque de transfert de polluants vers les eaux distribuées.

- Garantir la pérennité, l'intégrité et l'accès aux ouvrages de surveillance des eaux souterraines :

Afin de permettre à BF2-CHARTRES la poursuite de la surveillance de la qualité des eaux souterraines mentionnée à l'article 4 de l'Arrêté Préfectoral du 4 août 2017, le maintien en bon état et l'accès aux ouvrages du réseau de surveillance doivent être assurés par l'acquéreur du site.

3. Présentation des règles d'usages envisagées

Pour la constitution des servitudes d'utilité publique qui s'appliquent au site de l'AUG de CHARTRES, le site a été découpé en deux zones, qui sont illustrées sur le plan joint en **Annexe 2a et 2b** de ce document.

Les prescriptions applicables sur ces deux zones sont détaillées dans le tableau suivant :

| Prescriptions générales applicables au site de l'AUG de CHARTRES (28) | |
|---|---|
| Assiette foncière | Le site concerné par la mise en place de servitudes est constitué des parcelles cadastrales historiques BN n°289, 290, 293, 382, 383 et 385, ou les parcelles actuelles après division parcellaire BN524, BN526, BN528, BN529, BN530, BN531, BN532, BN533, BN534, BN535, BN536, BN537, BN538, BN539, BN540, BN541, BN542, BN543, BN547, BN548, BN549, BN550, BN551, BN552, BN553, BN554, sur une emprise totale de 12 900 m ² . |
| Prescription n°1 | Usage du site – zone 1 |
| | <p>La réhabilitation du site de l'AUG de CHARTRES a été effectuée pour un usage de type résidentiel, avec bâtiments de plain-pied et bâtiments avec un niveau de parking en sous-sol, voirie et espaces extérieurs recouverts (dont espace public extérieur) et espaces verts d'ornement.</p> <p>Ainsi, les terrains du site sont dans un état environnemental permettant d'accueillir un usage de type résidentiel avec espaces verts d'ornement, dans la configuration du projet pris en compte dans l'ARR, sous réserve de la mise en place des règles suivantes applicables par l'acquéreur et tous propriétaires successifs du terrain concerné.</p> <p>Tout autre usage du site, notamment de type équipements publics, établissements accueillant des populations sensibles, n'est pas autorisé dans la configuration de réhabilitation actuelle. Un changement d'usage ne pourra être envisagé qu'après réalisation des études et travaux éventuels garantissant la compatibilité du site avec le nouvel usage projeté.</p> |
| Prescription n°2 | Recouvrement des sols – zone 1 |
| | L'ensemble de la surface du site devra être recouvert par des bâtiments, des voiries, des parkings, des espaces minéralisés ou des espaces verts constitués en surface d'une couche de terres saines d'au moins 30 cm d'épaisseur (constatée après compactage) dont la qualité environnementale et la compatibilité avec l'usage des espaces extérieurs aura été vérifiée au préalable. |
| Prescription n°3 | Conditions d'intervention ou de travaux – zone 1 |

| Prescriptions générales applicables au site de l'AUG de CHARTRES (28) | |
|--|---|
| | <p>Toute intervention ou tous travaux, y compris les interventions mineures, conduisant à une modification du sol et du sous-sol devront être réalisés selon les dispositions suivantes, à la charge du porteur du projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tous les sols et matériaux excavés devront faire l'objet d'analyses préalables en laboratoire. Ces analyses devront permettre de les caractériser au regard des dispositions des actuels articles R.541-8 à R.541-11 du Code de l'Environnement. Le maintien sur site de matériaux dangereux répondant aux critères définis dans les articles R-541-8 à R.541-11 est interdit. Ces matériaux devront être dirigés vers un centre de traitement de déchets autorisé et approprié à leur qualité environnementale. Le maintien sur site de matériaux non dangereux ne sera possible qu'après réalisation d'études techniques complémentaires garantissant l'absence de tout risque inacceptable pour la santé et l'environnement, ▪ Des dispositions particulières devront être prises afin d'empêcher tout transfert de pollution dans l'environnement (dispersion de poussières, dispersion de vapeurs) et de protéger la santé des travailleurs par des équipements de protection collective et individuelle adaptés. |
| Prescription n°4 | Restriction d'utilisation de l'eau de la nappe – zone 1 |
| | <p>Tout pompage et toute utilisation des eaux souterraines, à toute fin, sont interdits, sans limitation de durée, à l'exception de la surveillance des eaux souterraines réalisée pour le compte de BF2-CHARTRES et imposée par les autorités.</p> |
| Prescription n°5 | Restriction d'usage des sols pour la culture de végétaux destinés à la consommation – zone 1 |
| | <p>La culture, privée ou commerciale, de végétaux (légumes, fruits) destinés à la consommation humaine est interdite sur l'ensemble du site.</p> |
| Prescription n°6 | Dispositions constructives – zone 1 |

| Prescriptions générales applicables au site de l'AUG de CHARTRES (28) | |
|--|--|
| | <p>La création de tout nouveau bâtiment ou le réaménagement des bâtiments existants devra exclure toute voie préférentielle d'intrusion des gaz des sols vers l'air intérieur des bâtiments, via les structures ou les réseaux enterrés.</p> <p>Les bâtiments devront à minima respecter les caractéristiques standards considérées dans l'ARR réalisée pour évaluer les risques sanitaires à l'issue des travaux de réhabilitation.</p> <p>Toute nouvelle canalisation d'adduction d'eau potable devra soit être constituée de matériaux imperméables aux vapeurs de substances organiques (acier, fonte), soit être mise en place dans des matériaux d'apports sains (matériaux neufs issus de carrières).</p> |
| Prescription n°7 | Encadrement des modifications d'usage – zone 1 |
| | <p>Tout projet de modification de l'usage résidentiel avec espaces verts d'ornement tel que visé par la prescription générale n°1 devra, sous la seule responsabilité et aux seuls frais de la personne à l'initiative de ce changement d'usage, être précédé d'évaluations quantitatives des risques sanitaires et, le cas échéant, d'investigations complémentaires.</p> <p>Le cas échéant, en fonction des résultats de ces investigations éventuelles et des évaluations des risques sanitaires, les actions de réhabilitation complémentaires et/ou les dispositions constructives nécessaires seront mises en œuvre, aux frais exclusifs et sous la seule responsabilité de la personne à l'initiative du projet de modification, pour s'assurer de la compatibilité des usages projetés avec la situation environnementale du site et de la protection de l'environnement.</p> |
| Prescription n°8 | Conditions de suppression des Servitudes d'Utilité Publique – zone 1 |
| | <p>Dans le cas où une servitude d'utilité publique deviendrait sans objet, celle-ci pourra être supprimée à la demande du maire, du propriétaire du terrain ou à l'initiative des services de l'État. Dans le cas où la demande est faite par le maire ou le propriétaire, cette demande devra être accompagnée d'un rapport justifiant que cette servitude d'utilité publique est devenue sans objet.</p> |

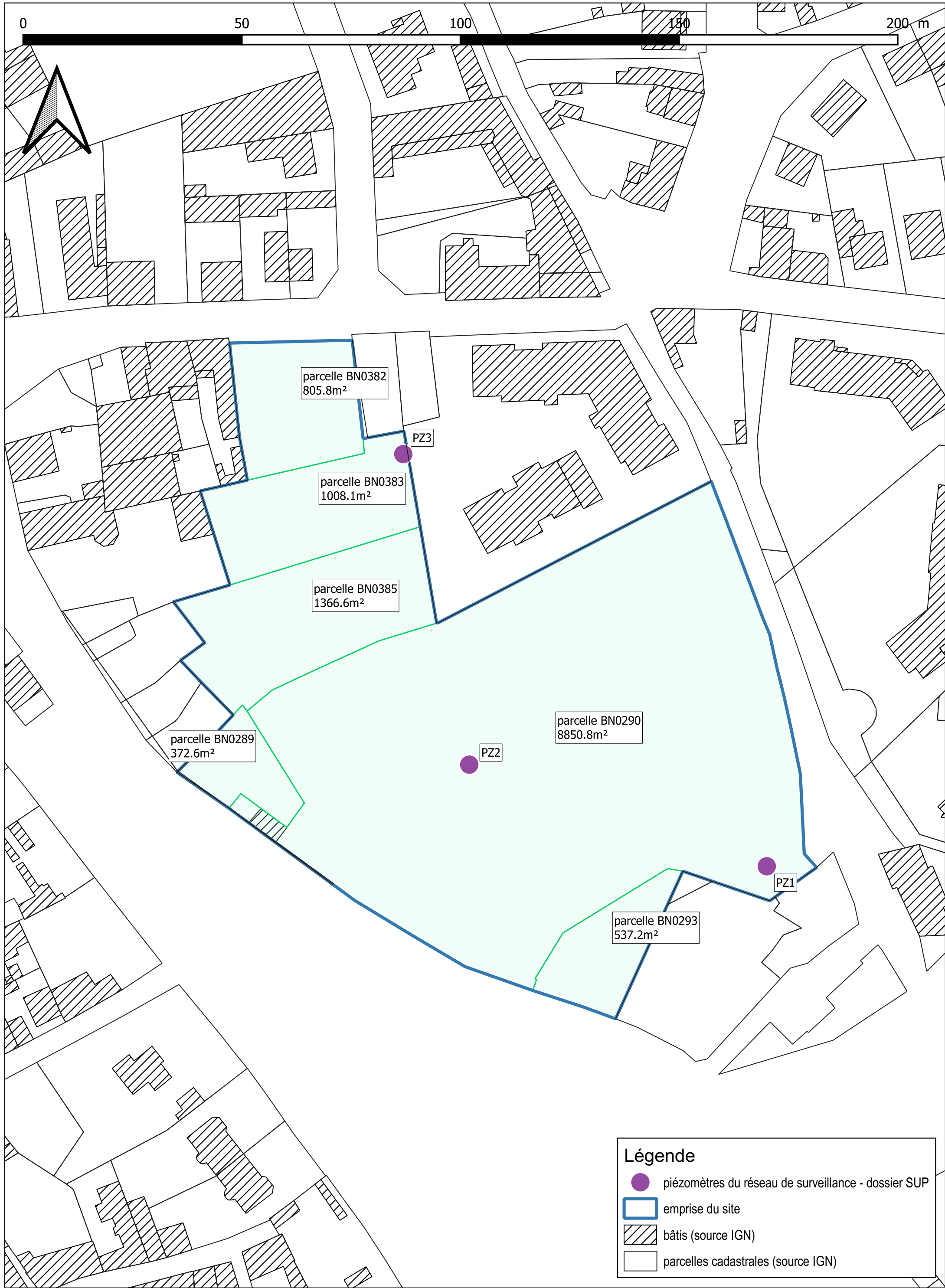
| Prescriptions générales applicables au site de l'AUG de CHARTRES (28) | |
|---|---|
| Prescription n°9 | Accès aux ouvrages de surveillance des eaux souterraines– zone 2 |
| | <p>L'accès à l'ensemble des ouvrages du réseau de surveillance des eaux souterraines présents dans l'emprise du site et hors site, devra être assuré à tout moment, et à titre gratuit, aux représentants de l'État et à la société BF2-CHARTRES, ou toute personne mandatée par ceux-ci pour tout contrôle et visite nécessaire dans le cadre de l'obligation de remise en état de l'ancien exploitant.</p> <p>Ce réseau comprend 3 ouvrages, dénommés PZ1, PZ2 et PZ3, implantés sur les parcelles cadastrales historiques section BN n°290 et 383, ou les parcelles cadastrales actuelles BN541, BN528 et BN551, constituant le site aménagé.</p> |
| Prescription n°10 | Maintien des ouvrages de surveillance des eaux souterraines – zone 2 |
| | <p>Les ouvrages du réseau de surveillance en relation avec la nappe, mentionnés dans la prescription n°9, devront être conservés par les propriétaires et occupants des parcelles du site, dans un état permettant leur pleine exploitation et cadencés. Sauf à obtenir des services de l'État et BF2-CHARTRES, l'autorisation de les déplacer à ses/leurs frais, le/les propriétaire(s) ou occupant(s) des terrains concernés devra(ont) prendre toutes les mesures nécessaires pour qu'il ne soit en rien porté atteinte à l'intégrité et au bon fonctionnement de ces ouvrages.</p> |
| Prescription n°11 | Information des tiers – zone 1 et 2 |
| | <p>En cas de mise à disposition (par acte de gestion et/ou de disposition, de quelque nature qu'ils soient ou encore par contrat d'entreprise, sous quelque forme que ce soit) de tout ou partie du site à des tiers (exploitant, locataire, occupant ou encore entreprise amenée à intervenir sur lesdites parcelles, etc.), à titre gratuit ou onéreux, les propriétaires de ladite parcelle s'engagent à informer par écrit lesdits tiers sur les restrictions d'usage visées par les prescriptions générales 1 à 10, en les obligeant à les respecter.</p> <p>Les propriétaires s'engagent, en cas de mutation ou de constitution de droits réels ou personnels, qu'il s'agisse d'actes de gestion ou de disposition, à titre gratuit ou onéreux, portant sur tout ou partie des Parcelles, à dénoncer au nouvel ayant-droit les restrictions d'usage dont elles sont grevées, en obligeant ledit ayant-droit à les respecter en leur lieu et place.</p> |

Tableau 3 : règles d'usages envisagées pour la constitution de Servitudes d'Utilité Publique au droit du site

ANNEXES

Annexe 1 :

Plan du site et des structures existantes



Légende

- piézomètres du réseau de surveillance - dossier SUP
- emprise du site
- bâtis (source IGN)
- parcelles cadastrales (source IGN)

| | | | | | |
|----------------------------|------------------------|--|-------------------------------------|---|----------------------|
| Projet n° 200101.16 | Auteur Lemt | | BG ingénieurs conseils | Titre : Plan du site selon parcelles cadastrales historiques échelle 1:750, système RGF93-CC48 | Annexe 01a |
| Note n° RN002 | Date 29/01/2024 | | | | |
| Client BF2 CHARTRES | Version 03 | | | | |



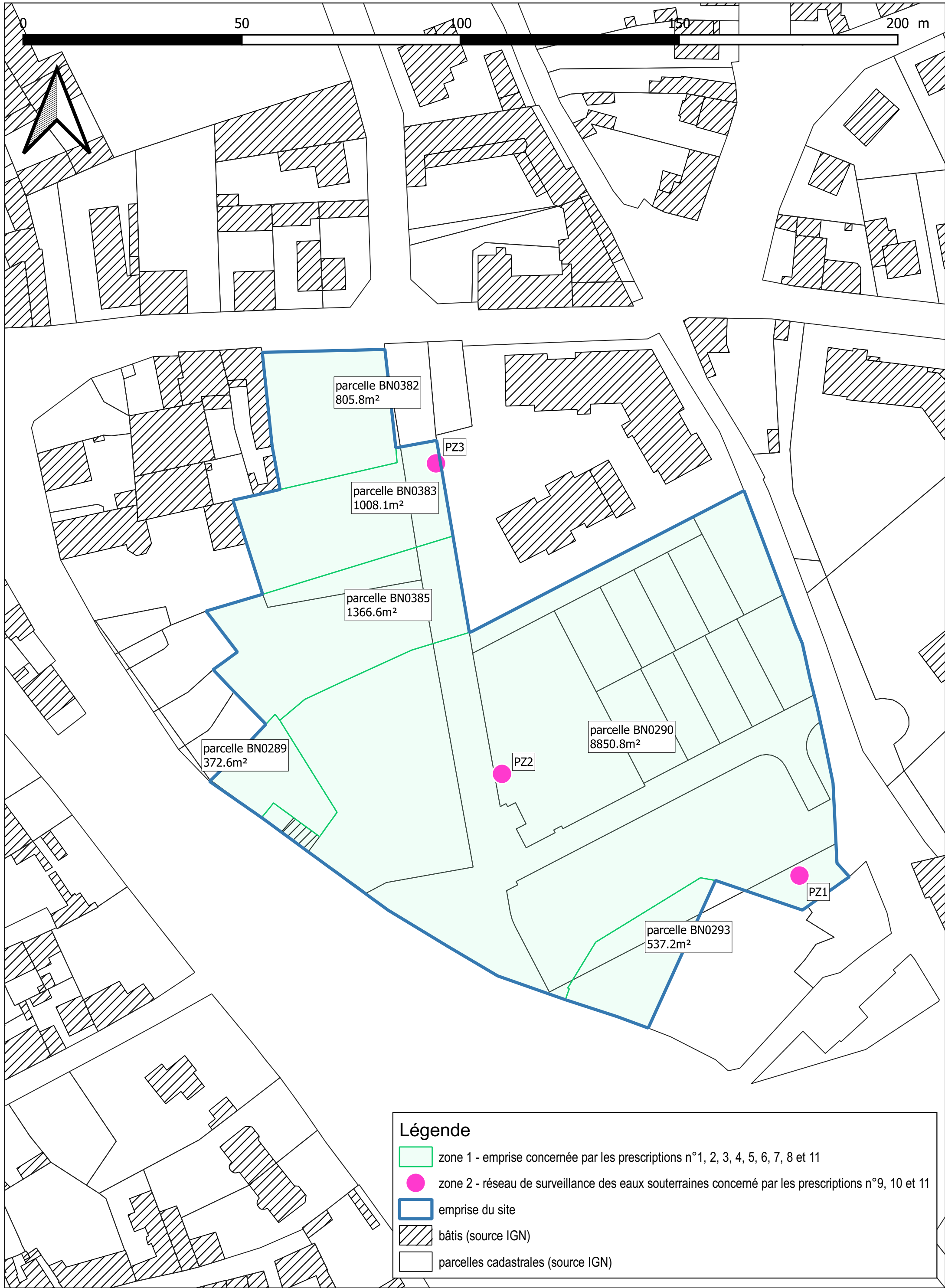
Légende

- piézomètres du réseau de surveillance - dossier SUP
- emprise du site
- bâtis (source IGN)
- parcelles cadastrales (source IGN)

| | | | | | | | |
|------------------|--------------|----------------|------------|--|-------------------------------------|---|---------------|
| Projet n° | 200101.16 | Auteur | Lemt |  | BG ingénieurs conseils | Titre : Plan du site selon parcelles cadastrales actuelles échelle 1:750, système RGF93-CC48 | Annexe |
| Note n° | RN002 | Date | 29/01/2024 | | | | 01b |
| Client | BF2 CHARTRES | Version | 03 | | | | |

Annexe 2 :

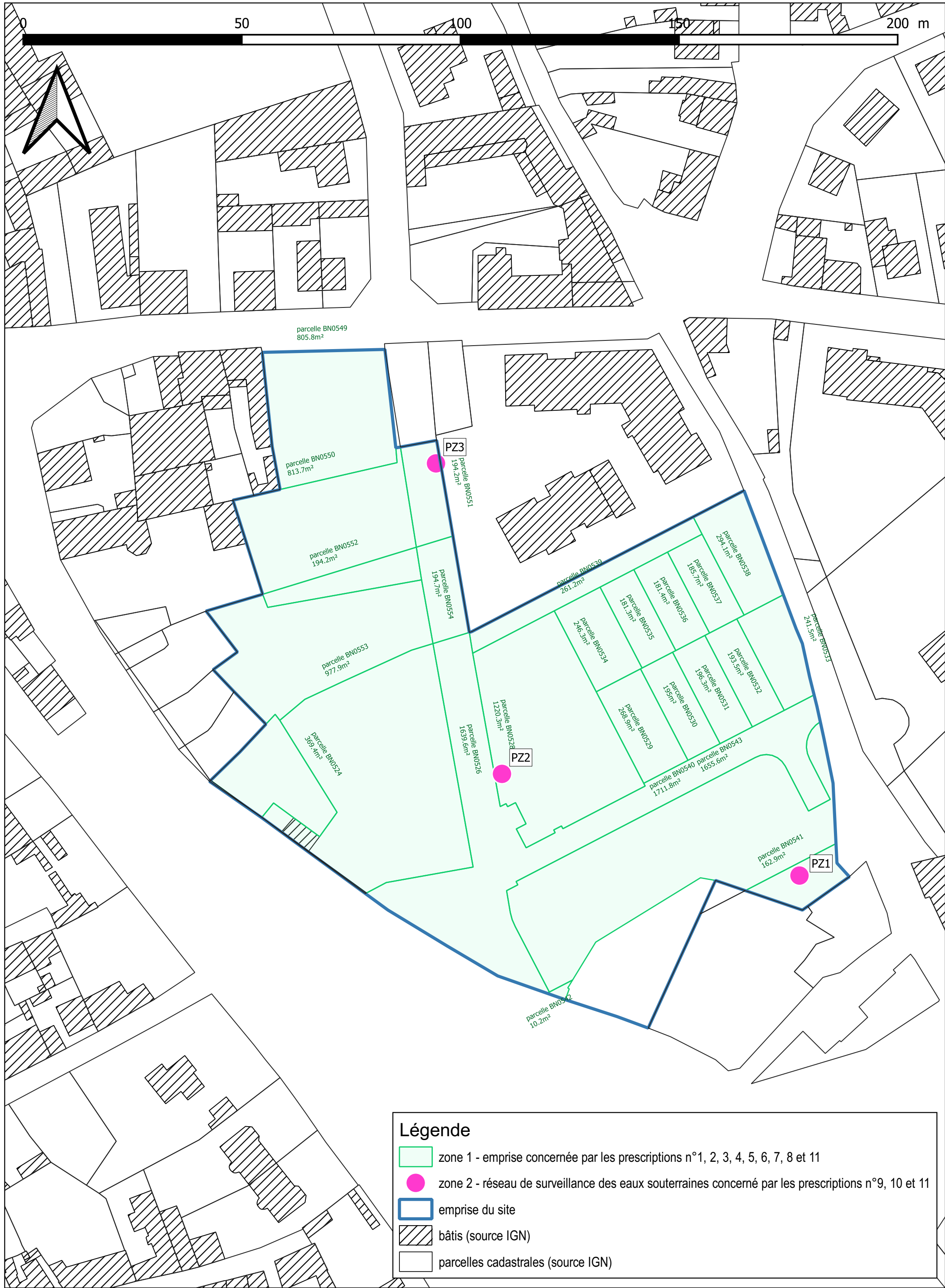
Plan des zones concernées par les servitudes



Légende

- zone 1 - emprise concernée par les prescriptions n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 et 11
- zone 2 - réseau de surveillance des eaux souterraines concerné par les prescriptions n°9, 10 et 11
- emprise du site
- bâtis (source IGN)
- parcelles cadastrales (source IGN)

| | | | | |
|----------------------------|------------------------|-------------------------------------|--|----------------------|
| Projet n° 200101.16 | Auteur Lemt | BG ingénieurs conseils | Titre : plan des zones concernées par les servitudes selon parcelles cadastrales historiques échelle 1:750, système RGF93-CC48 | Annexe 02a |
| Note n° RN002 | Date 29/01/2024 | | | |
| Client BF2 CHARTRES | Version 03 | | | |



Légende

- zone 1 - emprise concernée par les prescriptions n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 et 11
- zone 2 - réseau de surveillance des eaux souterraines concerné par les prescriptions n°9, 10 et 11
- emprise du site
- bâtis (source IGN)
- parcelles cadastrales (source IGN)

| | | | | | | |
|------------------|--------------|----------------|------------|-------------------------------------|--|---------------|
| Projet n° | 200101.16 | Auteur | Lemt | BG ingénieurs conseils | Titre : plan des zones concernées par les servitudes selon parcelles cadastrales actuelles échelle 1:750, système RGF93-CC48 | Annexe |
| Note n° | RN002 | Date | 29/01/2024 | | | |
| Client | BF2 CHARTRES | Version | 03 | | | |

Annexe 3 :

Plan du projet d'aménagement

Annexe 4 :
Permis de construire

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR
COMMUNE DE CHARTRES

**ARRÊTÉ ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF
AVEC PRESCRIPTIONS VALANT DIVISION ET AUTORISATION DE
TRAVAUX ET COMPRENANT DES DEMOLITIONS**

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE DE CHARTRES

A - V - 2022 - 0196

| DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION | | DOSSIER NUMERO : |
|--|--|------------------------|
| Déposée le : 10/11/2021 | | |
| Par : | SAS BF2 CHARTRES / SCCV CHARTRES BLD CLEMENCEAU / SCCV CHARTRES - PLACE MORARD | |
| Demeurant à : | 7, RUE BALZAC 75 008 PARIS | |
| Représentée par : | M. DOUBLIER YANN ET M. TEYSSEDOU DOMINIQUE | |
| Pour : | LA TOTALITÉ DE L'IMPASSE DU PETIT BOUILLON FERA PARTIE DU DOMAINE PRIVE, MODIFICATION DU PÉRIMETRE RÉTROCÉDÉ DE L'IMPASSE DES POULIES, CHANGEMENT D'IMPLANTATION DES CANDÉLABRES, CHANGEMENT DU SENS DE CIRCULATION, MODIFICATION DE LA PLACE CLÉMENCEAU, RAJOUT D'UN TRANSFORMATEUR ÉLECTRIQUE, MODIFICATION DU POSITIONNEMENT DES ARBRES, INTRODUCTION D'UNE BANDE CYCLABLE ET D'UN DEUXIEME TROTTOIR. RÉSIDENCE SENIORS : RETRAIT PARTIEL DE LA FACADE DU REZ-DE-CHAUSSÉE, MODIFICATION DU GARDE-CORPS ET DES CONTOURS DES TERRASSES TECHNIQUES EN R+2. MAISONS INDIVIDUELLES : RECU DE LA LIMITE PARCELLAIRE ET MODIFICATION DE LA DERNIERE MAISON. LOGEMENTS COLLECTIFS : MODIFICATION DU PIGNON, DÉPLACEMENT DE DEUX BALCONS, MODIFICATION DES ACROTÈRES ET SUPPRESSION DU BARDAGE BOIS. RÉSIDENCE SOCIALE : AJOUT D'UNE ÉCHELLE. MODIFICATION DES COULEURS ET DES MATÉRIAUX DES CONSTRUCTIONS. | PC0280852000075M0 1 |
| Sur un terrain sis : Parcelle(s): | 14-16, BOULEVARD CLEMENCEAU BN 0275, BN 0276, BN 0285, BN 0286, BN 0287, BN 0288, BN 0289, BN 0290, BN 0291, BN 0292, BN 0293, BN 0382, BN 0383, BN 0385 ET BN 0386 | |

LE MAIRE DE CHARTRES,

Vu la demande de Permis de Construire Modificatif valant division et autorisation de travaux et comprenant des démolitions susvisée,
Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants,
Vu le Code du patrimoine, notamment les articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2,
Vu le SCoT de l'Agglomération Chartreuse approuvé le 30/01/2020,
Vu le projet de Directive de Protection et de Mise en Valeur des Paysages - Préservation des vues sur la cathédrale de Chartres,
Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels et Prévisibles approuvé le 25/09/2001,
Vu l'arrêté n° A-V-2020-1010 du 28/05/2020 portant délégation de fonctions et de signature au bénéfice de Madame Karine DORANGE, Adjointe au Maire,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24/06/2015, mis à jour le 04/04/2016, le 13/12/2016, le 14/02/2017, le 21/06/2017 et le 18/06/2020 et modifié le 03/02/2020 et le 30/06/2021,
Vu la zone UHL et son règlement,
Vu le projet situé dans le périmètre d'étude "Boulevard Jaurès, Foch et Clémenceau",
Vu l'Autorisation de Travaux n°0280852000090 accordée en date du 09/06/2021,
Vu la date d'affichage du 10/11/2021 de la demande déposée en mairie,
Vu l'avis FAVORABLE de la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie en date du 25/11/2021,
Vu l'avis FAVORABLE AVEC PRESCRIPTIONS du Service Réseaux Secs - Eclairage Public de Chartres Métropole en date du 29/11/2021,
Vu l'avis FAVORABLE de Chartres Aménagement en date du 30/11/2021,
Vu l'avis FAVORABLE AVEC PRESCRIPTIONS du Conseil Départemental d'Eure-et-Loir - Direction des infrastructures en date du 01/12/2021,
Vu l'avis FAVORABLE d'ENEDIS concernant l'électricité en date du 17/12/2021 et basé sur une puissance de raccordement de 1 488 kVA triphasé,
Vu l'avis FAVORABLE de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine d'Eure-et-Loir en date du 03/01/2022,
Vu l'avis FAVORABLE AVEC PRESCRIPTIONS de la Direction du Cycle de l'Eau de Chartres Métropole en date du 17/02/2022,
Vu l'avis FAVORABLE AVEC PRESCRIPTIONS du Service de la Gestion du Domaine Public de la Ville de Chartres en date du 23/02/2022,
Vu l'avis FAVORABLE AVEC PRESCRIPTIONS du Service Départemental d'Incendie et de Secours d'Eure-et-Loir en date du 23/02/2022,
Vu l'avis REPUTE FAVORABLE de GRDF consulté en date du 15/11/2021 et resté sans réponse,
Vu le permis de construire n°PC0280852000075 accordé en date du 09/06/2021,
Vu la demande de permis de construire modificatif formulée le concernant,
Considérant que l'immeuble concerné par ce projet est situé dans le périmètre délimité des abords ou dans le champ de visibilité du ou de monuments historiques,

ARRÊTE

ARTICLE UN :

Le permis de construire modificatif susvisé EST ACCORDÉ sous réserve des prescriptions mentionnées ci-dessous.

ARTICLE DEUX :

Il modifie l'arrêté de permis de construire n°PC0280852000075 accordé en date du 09/06/2021.

Les éventuelles prescriptions émises lors de la délivrance du permis de construire initial ne sont pas remises en cause et devront être strictement respectées.

ARTICLE TROIS :

Les prescriptions émises par le Service Réseaux Secs - Eclairage Public de Chartres Métropole dans son avis en date du 29/11/2021, annexé au présent arrêté, devront être strictement respectées.

"Nous demandons confirmation que l'éclairage qui sera mis en place dans l'Impasse du Petit Bouillon sera raccordé sur une armoire avec compteur privatif en raison de la modification du statut de cet axe (domaine privé d'une association syndicale)".

ARTICLE QUATRE :

Les prescriptions émises par le Conseil Départemental d'Eure-et-Loir - Direction des infrastructures dans son avis en date du 01/12/2021, annexé au présent arrêté, devront être strictement respectées.

"Accès à créer + une voie privée.

Les raccordements aux différents réseaux, s'ils impactent la route départementale n° 7154, et la création de l'accès, devront faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès de l'agence départementale d'ingénierie et d'infrastructures du Pays Chartrain. Ces travaux seront à la charge du pétitionnaire".

ARTICLE CINQ :

Les prescriptions émises par la Direction du Cycle de l'Eau de Chartres Métropole dans son avis en date du 17/02/2022, annexé au présent arrêté, devront être strictement respectées.

"Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.

Les eaux pluviales des aires de circulation et de stationnement de véhicules légers non gérées par techniques alternatives seront traitées par un séparateur à hydrocarbures conforme à la norme NF EN 858-1 classe 1 (5mg/L) avant rejet au réseau public d'eaux pluviales.

Un dispositif d'obturation d'urgence sera prévu sur les branchements eaux usées et eaux pluviales, pour confiner sur le lot les produits d'extinction en cas d'incendie.

Dans l'éventualité d'une division parcellaire, chaque immeuble devra avoir son branchement distinct sur les réseaux d'eaux usées avec un regard de façade en limite de propriété sur le domaine public pour les eaux usées.

La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'un dépôt d'un dossier loi sur l'eau auprès des services de la police de l'eau.

En cas de rétrocession au domaine public, les équipements d'eau potable, d'eaux usées et d'eaux pluviales intégreront le domaine communautaire dans le respect des prescriptions définies par Chartres Métropole";

ARTICLE SIX :

Les prescriptions émises par le Service de la Gestion du Domaine Public de la Ville de Chartres dans son avis en date du 23/02/2022, annexé au présent arrêté, devront être strictement respectées.

ARTICLE SEPT :

Les prescriptions émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours d'Eure-et-Loir dans son avis en date du 23/02/2022, annexé au présent arrêté, devront être strictement respectées.

"Le prolongement de la rue de Trois Détours, le boulevard Clémenceau ainsi que les nouvelles voies créées pour l'aménagement de l'îlot, l'impasse du Petit Bouillon et l'impasse des Poulies, rempliront toutes les préconisations des voies engins. Leur largeur sera au moins égale à quatre mètres et disposeront d'une force portante nécessaire.

Les façades des différents bâtiments ne seront que partiellement accessibles aux moyens aériens : trois façades pour la résidence seniors et deux façades pour les bâtiments 3A, 3B et la résidence sociale.

L'îlot Engie étant constitué de plusieurs types de constructions, la réglementation la plus contraignante sera celle relative aux bâtiments d'habitation de la 3ème famille B fixant un débit à 1 bar de 60 m³/h pendant 2 heures avec des points d'eau incendie situés à moins de 200 mètres.

La distance maximale entre une colonne sèche et un point d'eau incendie sera de 60 mètres maximum.

Sur le terrain, la défense extérieure contre l'incendie sera assurée par trois nouveaux hydrants situés à moins de 60 mètres des colonnes sèches des lots 1, 3A, 3B et 4 et à moins de 200 mètres du lot 2.

Considérant que les bâtiments d'habitation de la 3ème famille B nommés "3A", "3B" et "4" présenteront des façades inaccessibles aux moyens aériens, la mise en place d'un désenfumage des circulations horizontales par extraction mécanique serait judicieux et préférable au désenfumage naturel proposé par le pétitionnaire".

ARTICLE HUIT :

Notification du présent arrêté est faite à la Direction Départementale des Territoires en vue des taxes d'urbanisme liées au permis de construire susvisé.

CHARTRES, le **08 MARS 2022**

Par délégation du Maire,
L'Adjointe à l'Urbanisme et aux Travaux


Karine DORANGE



EXÉCUTOIRE, compte tenu, le cas échéant, de :

- la transmission en Préfecture : **08 MARS 2022**
- l'affichage, fait le :
- la notification aux intéressés, fait le : **08 MARS 2022**
- la publication au recueil des actes administratifs, fait le :

OBSERVATIONS

La construction, l'installation ou l'aménagement objet de cet arrêté est susceptible d'être assujéti à la Redevance d'Archéologie Préventive (sauf pour les cas d'exonérations prévus à l'article L.524-3 du Code du patrimoine), à la Taxe d'Aménagement et à la Participation pour Assainissement Collectif dont les montants vous seront communiqués ultérieurement.

Des cavités et marnières étant répertoriées dans la commune, il convient par une étude géotechnique (sondages) de vérifier l'absence de cavités ou marnières à l'endroit du projet.

Cette opération nécessite la création d'au moins un poste de distribution publique sur le terrain d'assiette de l'opération, d'une surface de 25 m² minimum pour chacun d'eux. Le maître d'ouvrage de l'opération devra se rapprocher d'ENEDIS afin de définir l'emplacement du poste de transformation. Le coût de cet ouvrage sera à la charge du demandeur.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE** : La mention du permis affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et ce, pendant toute la durée du chantier. Il est également affiché en Mairie pendant deux mois.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

L'affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

- **DURÉE DE VALIDITÉ** : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée de l'autorisation à proroger est :

- Soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- Soit déposé contre décharge à la mairie.

- **DROITS DES TIERS** : L'autorisation de réaliser des travaux est toujours acquise **sans préjudice du droit des tiers** (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGE-OUVRAGES** : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L.241-1 et suivants du code des assurances.

- **RECOURS CONTENTIEUX** : Les tiers peuvent également contester l'autorisation dont vous bénéficiez devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées ci-dessus.

Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet <http://www.telerecours.fr>.

- **RECOURS A L'ENCONTRE DES AVIS DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE**:

Pour le maire ou l'autorité compétente : tous les refus ou accords avec prescriptions émis par l'architecte des bâtiments de France sur les dossiers de déclarations préalables, permis de construire, permis de démolir et permis d'aménager, dans le champ de visibilité des monuments historiques, les secteurs sauvegardés et les aires de mise en valeur de l'architecte et du patrimoine (ou les ZPPAUP), devront faire l'objet d'un dossier complet adressé sous pli recommandé avec accusé de réception au préfet de région dans un délai de 7 jours à compter de la réception de la notification de l'avis de l'architecte des bâtiments de France, le délai d'instruction de la demande sera alors prolongé de deux mois.

Pour les pétitionnaires : toutes les décisions de rejet ou d'opposition aux demandes de permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager et déclaration préalable consécutives au seul refus de l'Architecte des Bâtiments de France ou de son accord avec prescriptions émis au titre des abords de monuments historiques ou des secteurs sauvegardés, devront faire l'objet d'un dossier complet adressé sous pli recommandé avec accusé de réception au préfet de région dans les deux mois suivant la date de rejet tacite ou la réception de la notification de rejet de la demande de permis ou d'opposition à la déclaration.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : Le destinataire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision considérée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État.

Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

DEPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR
COMMUNE DE CHARTRES

**ARRETE ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE AVEC
PRESCRIPTIONS VALANT DIVISION, VALANT AUTORISATION DE
TRAVAUX ET COMPRENANT DES DEMOLITIONS**

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE DE CHARTRES

A-V-2021-0479

| DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION | | DOSSIER NUMERO : |
|--|---|---|
| Déposée le : 27/11/2020 | Complété le : 19/01/2021 | |
| Par : | SAS BF2 CHARTRES SCCV CHARTRES BOULEVARD CLEMENCEAU SCCV CHARTRES PLACE MORARD | |
| Demeurant à : | 7 RUE BALZAC 75008 PARIS 50 ROUTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | |
| Représenté par : | Monsieur Yann DOUBLIER Monsieur Dominique TEYSSEDOU | PC0280852000075 surface de plancher : créée : 17 358 m ² supprimée : 31 m ² |
| Pour : | CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE SÉNIORS, D'UNE RÉSIDENCE SOCIALE, 2 BÂTIMENTS COLLECTIFS, 10 MAISONS INDIVIDUELLES | |
| Sur un terrain sis : | 14 ET 16 BOULEVARD CLEMENCEAU BN 0275, BN 0276, BN 0285, BN 0286, BN 0287, BN 0288, BN 0289, BN 0290, BN 0291, BN 0292, BN 0293, BN 0382, BN 0383, BN 0385, BN 0386 | |

LE MAIRE DE CHARTRES,

Vu la demande de Permis de Construire valant division susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivant,
Vu le SCOT de l'Agglomération Chartraine approuvé le 30/01/2020,
Vu le projet de Directive de Protection et de Mise en Valeur des Paysages - Préservation des vues sur la
cathédrale de Chartres,
Vu la délibération n° 07/356 en date du 25/10/2007 étendant le champ d'application du permis de démolir à la
totalité du territoire communal,

Par délibération du Conseil Municipal n° 18/209 du 13/09/2018, un périmètre d'étude L.111-10 du Code de l'Urbanisme a été instauré sur le secteur "Boulevards Jaurès-Foch-Clémenceau",
Vu l'arrêté n° A-V-2020-1010 du 28/05/2020 portant délégation de fonctions et de signature au bénéfice de Madame Karine DORANGE, Adjointe au Maire,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24/06/2015, mis à jour les 04/04/2016, 13/12/2016, 14/02/2017, le 21/06/2017 et le 18/06/2020, modifié le 03/02/2020,
Vu la zone UHL et son règlement,
Vu la date d'affichage du 30/11/2020 de la demande déposée en mairie,
Vu l'arrêté n° DDT28 - SERBAT - BBACQ //16-11-24 // Classement sonore, portant sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Eure-et-Loir,
Vu l'arrêté du 23/07/2013 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,
L'unité foncière concernée par le projet est située dans un secteur d'information sur les sols prescrit par arrêté préfectoral en date du 5 juin 2020. Le pétitionnaire devra attester de la prise en compte d'une étude de sols définissant les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la comptabilité entre l'usage futur et l'état du sol,
Vu l'arrêté préfectoral portant substitution de la réhabilitation du site et sol pollué Installations Classées pour la Protection de l'Environnement Ancienne Usine à Gaz à Chartres (n° ICPE : 100.00213) en date du 04/08/2017,
Vu l'arrêté préfectoral n° F02420PR0056 portant décision après examen au cas par cas de projet soumis à évaluation environnementale relatif au projet de réalisation d'un programme à vocation d'habitat mixte et d'une résidence seniors en date du 24/07/2020,
Vu le recours gracieux formé par Monsieur Dominic BELANGER à l'encontre de l'arrêté susvisé ci-dessus en date du 25/09/2020,
Vu l'arrêté préfectoral n° F02420PR0056, annule et remplace l'arrêté préfectoral du 24/07/2020 portant décision après examen au cas par cas de projet soumis à évaluation environnementale relatif au projet de réalisation d'un programme à vocation d'habitat mixte et d'une résidence seniors, en date du 25/11/2020,
Vu l'arrêté préfectoral de prorogation de délai des travaux de réhabilitation de la friche industrielle de l'ancienne usine à gaz e Chartres Société Brownfields (BF2) - Chartres ICPE n°213 en date du 18/12/2020,
Vu l'avis favorable du SCoT en date du 17/12/2020,
Vu l'avis de la DREAL Unité Départementale d'Eure-et-Loir en date du 30/12/2020,
Vu l'avis du Service Régional d'Archéologie en date du 05/01/2021,
Vu l'avis réputé favorable de GRDF en date du 16/01/2021,
Vu l'avis de Chartres Aménagement en date du 19/01/2021,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Direction du Cycle de l'Eau de Chartres Métropole en date du 16/02/2021,
Vu l'avis favorable conforme avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 16/03/2021,
Vu l'avis favorable avec prescriptions du service des Réseaux Secs et Eclairage Public en date du 09/04/2021,
Vu l'avis favorable avec prescriptions d'ENEDIS en date du 20/04/2021,
Vu l'avis du SDIS en date du 20/04/2021,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Direction des Routes du Conseil Départemental d'Eure-et-Loir en date du 01/06/2021,
Vu l'avis du service Gestion du Domaine Public en date du 08/06/2021,
Vu l'avis émis par la Sous-Commission Départementale pour l'Accessibilité des Personnes Handicapées lors de sa réunion du 18/02/2021,
Vu l'avis émis par la Sous-Commission Départementale pour la Sécurité contre les Risques d'Incendie et de Panique dans les E.R.P. et les I.G.H. lors de sa réunion du 21/04/2021,
Vu l'Autorisation de Travaux n° 0280852000090 accordée en date du 09/06/2021,

ARRETE

ARTICLE UN :

Le permis de construire valant division et démolition susvisé EST ACCORDE sous réserves des prescriptions mentionnées ci-dessous.

ARTICLE DEUX :

La démolition totale du transformateur électrique est autorisée.

ARTICLE TROIS :

Les prescriptions émises par la Direction du Cycle de l'Eau Chartres Métropole dans son avis en date du 16/02/2021, annexé au présent arrêté devront être strictement respectées.

ARTICLE QUATRE :

Les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France dans son avis en date du 16/03/2021, jointes au présent arrêté devront être strictement respectées, à savoir :

Après analyse détaillé, des documents complémentaires doivent être apportés pour une parfaite compréhension du projet. Trois points sont d'ailleurs à réviser :

- La plupart des balcons sur les espaces publics présentent une saillie trop importante.
- Le traitement urbain des volumes et façades du lot 3B au sud (voir vue intégration 6-2) est trop désordonné : il s'agit d'un aspect crucial du projet, puisque c'est la partie la plus importante sur l'entrée dans la ville elle-même.
- Le bâtiment collectif 3B doit être implanté à l'alignement de la rue, ou en tout cas parallèlement à celle-ci.
- Pour la mise au point du projet, prendre rendez-vous auprès de l'Architecte des Bâtiments de France au : 02 37 36 45 85.

ARTICLE CINQ :

Les prescriptions émises par la Direction des Réseaux Secs et Éclairage Public dans son avis en date du 09/04/2021 annexé au présent arrêté devront être strictement respectées.

ARTICLE SIX :

ENEDIS a instruit ce dossier sur la base d'une puissance de raccordement électrique de 1488 kVA triphasé.

Cette opération nécessite la création d'au moins un poste de distribution publique sur le terrain d'assiette de l'opération, d'une surface de 25m² minimum pour chacun d'eux. Le maître d'ouvrage de l'opération devra se rapprocher d'Enedis afin de définir l'emplacement du poste de transformation. Le coût de cet ouvrage sera à la charge du demandeur.

ARTICLE SEPT :

Les prescriptions émises par la Direction des Routes du Conseil Départemental d'Eure et Loir dans son avis en date du 01/06/2021, annexé au présent arrêté devront être strictement respectées.

ARTICLE HUIT :

Les prescriptions émises par le service Gestion du Domaine Public dans son avis en date du 08/06/2021, annexé au présent arrêté devront être strictement respectées.

ARTICLE NEUF :

Le pétitionnaire devra déposer un permis de construire modificatif prenant en compte toutes les prescriptions mentionnées ci-dessus.

ARTICLE DIX :

Les travaux de dépollution de l'ancienne usine à gaz devront être réalisées avant le 03/02/2022.

ARTICLE ONZE :

Le site étant exposé aux nuisances de bruit de transports terrestres en provenance de la rue d'Ablis, voie de catégorie 3, les pièces d'habitation et de cuisine devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux articles 7 à 16 de l'arrêté du 23/07/2013.

ARTICLE DOUZE :

Les prescriptions émises lors de la délivrance de l'Autorisation de Travaux n° 280852000090, par la Sous-Commission Départementale pour l'Accessibilité des Personnes Handicapées en date du 18/02/2021 et par la Sous-Commission Départementale pour la Sécurité contre les Risques d'Incendie et de Panique dans les E.R.P. et les I.G.H. en date du 21/04/2021, et jointes au présent arrêté, devront être strictement respectées.

CHARTRES, LE 09 JUIN 2021

Par délégation du Maire,
L'adjointe à l'urbanisme et aux Travaux,



The image shows the official seal of the City of Chartres, which is circular and contains the text 'VILLE DE CHARTRES' at the top and 'LEURE & COIR' at the bottom. In the center of the seal is a coat of arms featuring a crown and a cross. Overlaid on the seal is a handwritten signature in black ink.

Karine DORANGE

EXECUTOIRE, compte tenu, le cas échéant, de :

- la transmission en Préfecture : 09 JUIN 2021
- l'affichage, fait le :
- la notification aux intéressés, fait le 09 JUIN 2021
- la publication au recueil des actes administratifs, fait le :

OBSERVATIONS

La construction, ou l'installation ou l'aménagement objet de cet arrêté est susceptible d'être assujéti à la Redevance d'Archéologie Préventive (sauf pour les cas d'exonérations prévus à l'article L.524-3 du code du Patrimoine) et à la Taxe d'Aménagement et la Participation pour Assainissement Collectif dont les montants vous seront communiqués ultérieurement.

Des cavités et marnières étant répertoriées dans la commune, il convient par une étude géotechnique (sondages) de vérifier l'absence de cavités ou marnières à l'endroit du projet.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE** : La mention du permis affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et ce, pendant toute la durée du chantier. Il est également affiché en Mairie pendant deux mois.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

L'affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

- **DUREE DE VALIDITE** : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée de l'autorisation à proroger est :

- Soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,

- Soit déposé contre décharge à la mairie.

- **DROITS DES TIERS** : L'autorisation de réaliser des travaux est toujours acquise **sans préjudice du droit des tiers** (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGE-OUVRAGES** : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L.241-1 et suivants du code des assurances.

- **RECOURS CONTENTIEUX** : Les tiers peuvent également contester l'autorisation dont vous bénéficiez devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées ci-dessus.

Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet <http://www.telerecours.fr>.

//www.telerecours.fr.

- **RECOURS A L'ENCONTRE DES AVIS DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE:**

Pour le maire ou l'autorité compétente : tous les refus ou accords avec prescriptions émis par l'architecte des bâtiments de France sur les dossiers de déclarations préalables, permis de construire, permis de démolir et permis d'aménager, dans le champ de visibilité des monuments historiques, les secteurs sauvegardés et les aires de mise en valeur de l'architecte et du patrimoine (ou les ZPPAUP), devront faire l'objet d'un dossier complet adressé sous pli recommandé avec accusé de réception au préfet de région dans un délai de 7 jours à compter de la réception de la notification de l'avis de l'architecte des bâtiments de France, le délai d'instruction de la demande sera alors prolongé de deux mois.

Pour les pétitionnaires : toutes les décisions de rejet ou d'opposition aux demandes de permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager et déclaration préalable consécutives au seul refus de l'Architecte des Bâtiments de France ou de son accord avec prescriptions émis au titre des abords de monuments historiques ou des secteurs sauvegardés, devront faire l'objet d'un dossier complet adressé sous pli recommandé avec accusé de réception au préfet de région dans les deux mois suivant la date de rejet tacite ou la réception de la notification de rejet de la demande de permis ou d'opposition à la déclaration.

DEPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR
COMMUNE DE CHARTRES

AUTORISATION DE TRAVAUX FAVORABLE AVEC PRESCRIPTIONS

DÉLIVRÉE PAR LE MAIRE AU NOM DE L'ÉTAT

Arrêté n°

A-V-2021-0480

| DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION | | DOSSIER NUMERO : |
|--|---|------------------------|
| Déposée le : 27/11/2020 | Complété le : | AT0280852000090 |
| Par : | BF2 CHARTRES | |
| Demeurant à : | 7 RUE BALZAC 75008 PARIS | |
| Représenté par : | Monsieur Patrick VITERBO | |
| Pour : | CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE SÉNIORS, D'UNE RÉSIDENCE SOCIALE, 2 BÂTIMENTS COLLECTIFS, 10 MAISONS INDIVIDUELLES | |
| Sur un terrain sis : | 14 ET 16 BOULEVARD CLEMENCEAU BN 0275, BN 0276, BN 0285, BN 0286, BN 0287, BN 0288, BN 0289, BN 0290, BN 0291, BN 0292, BN 0293, BN 0382, BN 0383, BN 0385, BN 0386 | |

LE MAIRE DE CHARTRES,

Vu la demande d'autorisation de travaux susvisée,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu l'arrêté n° A-V-2020-1010 du 28/05/2020 portant délégation de fonctions et de signature au bénéfice de Madame Karine DORANGE, Adjointe au Maire,

Vu l'avis favorable émis par la Sous-Commission Départementale pour l'Accessibilité des Personnes Handicapées lors de sa réunion du 18/02/2021,

Vu l'avis favorable émis par la Sous-Commission Départementale pour la Sécurité contre les Risques d'Incendie et de Panique dans les E.R.P. et les I.G.H. lors de sa réunion du 21/04/2021,

ARRETE

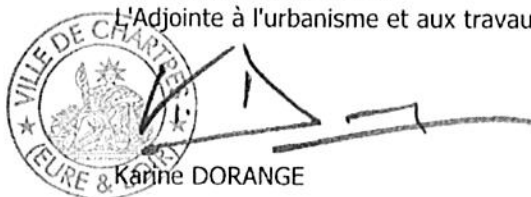
ARTICLE 1 : L'autorisation de travaux est ACCORDÉE pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserves des prescriptions mentionnées ci-dessous.

ARTICLE 2 : Les prescriptions émises par la Sous-Commission Départementale pour l'Accessibilité des Personnes Handicapées en date du 18/02/2021, jointes au présent arrêté, devront être strictement respectées.

ARTICLE 3 : Les prescriptions émises par la Sous-Commission Départementale pour la Sécurité contre les Risques d'Incendie et de Panique dans les E.R.P. et les I.G.H. en date du 21/04/2021, jointes au présent arrêté, devront être strictement respectées.

CHARTRES, LE 09 JUIN 2021

Par délégation du Maire,
L'Adjointe à l'urbanisme et aux travaux,



Karine DORANGE

EXECUTOIRE, compte tenu, le cas échéant, de :

- la transmission en Préfecture : 09 JUIN 2021
- l'affichage, fait le :
- la notification aux intéressés, fait le : 09 JUIN 2021
- la publication au recueil des actes administratifs, fait le :

INFORMATIONS – A LIRE ATTENTIVEMENT INFORMATIONS – A LIRE ATTENTIVEMENT

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision attaquée. Il peut également saisir le Maire d'un recours gracieux. Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de quatre mois vaut rejet implicite).