



**Association de Défense  
du Quartier de l'Épargne**

1 rue de la Prévoyance  
28000 CHARTRES

Chartres, le 7 septembre 2017

A M. Jean Pierre GORGES  
Maire de CHARTRES  
Hôtel de Ville  
Place des Halles  
28000 CHARTRES

### Lettre recommandée avec accusé réception

Objet : Recours gracieux pour annulation de l'arrêté accordant le permis de construire  
N° PC 280851700018 à Chartres Métropole pour la construction d'un équipement plurifonctionnel culturel et sportif sur un terrain sis 28 rue Danièle Casanova à Chartres.

Monsieur le Maire,

Par la présente, l'Association de défense du quartier de l'Épargne (« Epargnez Nous ! ») a l'honneur de formuler un recours gracieux en vue de l'annulation de l'arrêté accordant le permis de construire cité en objet.

### **Exposé des faits**

En date du 12 juillet 2017, certains membres de l'Association ont constaté qu'un panneau d'affichage apposé au 28 rue Danièle Casanova informait qu'un permis de construire, accordé le 10 juillet 2017 par la Mairie à Chartres Métropole, autorisait la construction d'un équipement plurifonctionnel culturel et sportif.

### **Intérêts à agir**

L'Association de défense du quartier de l'Épargne (« Epargnez Nous »), dûment constituée en date du 5 avril 2007 et déclarée en préfecture d'Eure et Loir le 13 avril 2007, que je représente en tant que Présidente, entend contester en effet le présent permis de construire pour les raisons développées ci-après.

Vous trouverez en annexe 1 les statuts de l'Association qui présentent son objet social, lui conférant intérêt à agir, et qui autorisent sa présidente à la représenter.

## Notifications

Le présent recours gracieux sera notifié, comme il est prescrit à l'article R600-1 du Code de l'Urbanisme, à la Chartres Métropole, bénéficiaire du permis.

### I. MOYENS DE FORME ET DE FOND

La construction de l'équipement projeté objet du présent permis de construire a fait précédemment l'objet de deux demandes de permis de construire :

- en 2014, demande de permis de construire avec étude d'impact soumise à une enquête publique du 10 juin au 12 juillet 2014 ; le commissaire enquêteur a émis le 9 août 2014 un avis défavorable à ce projet considérant qu'il n'était pas raisonnable de construire un tel équipement avant que ne soient réalisées ses conditions d'accès et d'exploitation.
- en 2015, demande de permis de construire avec étude d'impact soumise à une enquête publique du 19 novembre au 21 décembre 2015 ; le commissaire enquêteur a émis un avis défavorable à ce projet, considérant une information incomplète de la population par non-respect de l'article L 121-1-II du code de l'environnement (l'étude d'impact aurait dû intégrer les deux équipements, à savoir le centre plurifonctionnel culturel et sportif et le parking).

Depuis, les règles administratives ont évolué. Seules les salles accueillant plus de 5000 personnes font l'objet d'examen au cas par cas, conformément à l'article L123-2 du Code de l'environnement.

Le nouveau dossier déposé par Chartres Métropole a donc fait l'objet d'une instruction simplifiée, sans étude d'impact et sans enquête publique, alors même que par arrêté en date du 8 septembre 2016, le Préfet de la Région Centre Val de Loire, décidait que « le projet d'équipement plurifonctionnel culturel et sportif, d'une capacité d'accueil de 4 037 personnes sur la Commune de Chartres, est soumis à étude d'impact en application de la section première du Chapitre II du titre II du Livre premier du Code de l'Environnement » ; c'est donc au détriment de l'avis de l'autorité environnementale et au mépris des concitoyens que ce permis a été autorisé, sans étude d'impact !

Pour rappel, ce projet d'équipement plurifonctionnel s'inscrit dans la ZAC pôle gare qui constitue un ensemble de travaux connexes :

- parking souterrain, ses voiries d'accès (entrées et sorties) depuis la rue Casanova,
- aire bétonnée en surface destinée à la gare routière et ses voiries d'accès depuis la rue Casanova,
- nouvelle voie de circulation destinée à contourner la partie avant de la gare en reliant le quartier COMPA au quartier Saint Jean,
- activités commerciales, etc...

Conformément à l'article L122-1 du code de l'environnement « *lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité* ».

L'Association soulève cet argument depuis l'origine du projet, dénonçant le fait de scinder les projets dans la ZAC pôle gare pour diminuer l'impact des études, subterfuge trop souvent pratiqué par les aménageurs.

En juin 2014, l'Association avait déjà fait part de ses remarques sur l'étude d'impact environnementale de la ZAC, dénonçant le cloisonnement des études et les effets néfastes de ce projet sur l'environnement, en termes de bruit et de pollution de l'air.

Dans son avis du 23 janvier 2014 émis dans le cadre du dossier ZAC, le Préfet de Région, autorité environnementale, avait d'ailleurs souligné que « *ce projet entraînera une hausse du trafic dans le secteur de la gare routière et une dégradation de l'ambiance sonore et de la qualité de l'air* ».

Or, dans ce dossier de permis de construire, les dispositions envisagées pour limiter l'impact sur la santé et la sécurité des riverains, les conditions de stationnement et de circulation sont inexistantes et les mesures à prendre par les aménageurs pour limiter les nuisances diverses avant, pendant et après la phase de travaux, (bruits, vibrations, poussières, voire déstabilisation des sols) susceptibles d'être occasionnées lors des chantiers, au moment des travaux de démolition et/ou de construction, celles-ci n'étant absolument pas détaillées.

Des travaux de cette ampleur supposent que le public soit informé de ces dispositions.

Pour ces motifs, l'Association « Epargnez Nous ! » demande que le lieu d'implantation soit déplacé vers un endroit adapté, notamment au regard de la mutualisation des parkings et des accès/sorties directs vers toutes les directions périphériques grâce à la rocade (« Chartres-Expo » par exemple).

## II. ANALYSE DU DOSSIER DU PERMIS DE CONSTRUIRE ACCORDE

Au préalable, nous souhaitons souligner que, malgré la baisse affichée du nombre de places disponibles selon les configurations envisagées, l'implantation du bâtiment plurifonctionnel culturel et sportif et sa structure, restent quasiment identiques aux deux premiers projets présentés, sans modification de volume !

Nous comprenons que la baisse d'effectifs en configuration « concert/spectacle » est uniquement due à la non utilisation du plancher sportif, assimilable à la fosse de spectateur. Rien ne garantit que ce plancher ne soit pas utilisé par la suite pour accueillir de nouveaux spectateurs, portant ainsi la capacité d'accueil à plus de 5 000 personnes. Une telle capacité aurait alors nécessité, avant sa construction, une enquête publique.

### II.1 S'agissant de l'étude au fond du permis de construire

Nous constatons que le permis a été accordé sous réserve de diverses prescriptions des directions et services d'instruction du dossier.

A ce titre, rien n'est précisé quant aux mesures à mettre en place pour respecter les préconisations de la sous-commission départementale publique de la Préfecture d'Eure et Loir, en date du 9/11/2015, ci-après :

Les préconisations émises par la sous-commission départementale pour la sécurité publique de la Préfecture d'Eure-et-Loir, en date du 09/11/2015, seront à prendre en compte :

- veiller à la sécurisation de la phase de chantier
- assurer une protection du bâtiment par le biais d'un dispositif de vidéo protection
- assurer une présence humaine suffisante lors de manifestation, notamment par le recours à des sociétés de protection privée, à la fois sur le parvis et sur le belvédère,
- veiller à une homogénéité des systèmes d'ouverture des bornes escamotables avec ceux existant dans le cœur de ville
- prévoir un plan de gestion du trafic et du stationnement, en phase transitoire dans l'attente de la livraison du parking du pôle gare, et en phase exceptionnelle d'affluence.

En effet, ces préconisations concernent tout particulièrement les membres de l'Association et les riverains du projet tant au cours des phases préparatoires à la construction, que celle de la construction elle-même et par celle de l'exploitation du complexe plurifonctionnel.

Depuis plus de 10 ans, l'association a d'ailleurs réitéré ses inquiétudes sur ce sujet tant au cours des enquêtes publiques réalisées que dans le cadre des échanges avec la mairie.

a) *Sécurisation de la phase chantier*

Aucune information n'est communiquée dans le dossier alors que cette phase primordiale est indispensable à tout début de travaux

b) *Plan de gestion du trafic*

Sur le sujet spécifique du trafic et du stationnement, aucune étude n'a été conduite malgré une enquête réalisée en décembre 2013 dans le cadre du plan de déplacement urbain, qui reportait l'analyse du flux de circulation concentré autour de la gare à une prochaine étude d'impact qui devait être réalisée au niveau de la ZAC Pôle Gare.

Dans son avis du 23 janvier 2014 émis dans le cadre du dossier ZAC, le Préfet de Région, autorité environnementale, avait pourtant souligné que « *ce projet entraînera une hausse du trafic dans le secteur de la gare routière [...]* ».

c) *Stationnement*

Alors que le permis de construire précise qu'aucun parking spécifique n'est indispensable au bon fonctionnement et à l'exploitation du complexe plurifonctionnel, un nouveau parking est néanmoins prévu.

A ce sujet, des incohérences sont constatées. Alors qu'il est indiqué la construction d'un parc de stationnement d'environ 1200 places dans la pièce n° 00-« LETTRE POLE GARE - préambule » du permis de construire, les informations figurant dans la pièce intitulée « notice PC4 » jointe au dossier de permis de construire précisent que « le parking public est mutualisé avec celui de la gare et celui du Pôle intermodal (environ 2000 places de prévu) ».

Le rédacteur de cette note, signataire par ailleurs du permis de construire, tente de démontrer que ce projet d'équipement plurifonctionnel est déconnecté du futur parking du pôle d'échanges multimodal, mais les pièces fournies au dossier prouvent le contraire.

Quoi qu'il en soit, sans nouveau parking, déconnecté ou non du projet, l'accueil des spectateurs n'apparaît pas crédible.

Il en va tant au niveau de la sécurité des spectateurs, que de la tranquillité des riverains qui, en son absence, seraient sujets à des incivilités et des stationnements « sauvages » perturbant la vie quotidienne, particulièrement en soirée et le WE, alors qu'ils attendent à ces moments quiétudes et repos.

Mais la présence d'un parking dédié doit être appréhendée puisque la sortie simultanée de tous les véhicules à la fin d'un spectacle ou d'une compétition génèrera un flux de circulation et des bruits de moteurs conséquents à une

heure tardive, venant perturber le sommeil des riverains. Or, ce point a été éludé.

Il apparaît donc que la situation n'a pas évolué depuis l'avis défavorable du 9 août 2014 du commissaire enquêteur qui précisait « qu'il n'était pas raisonnable de construire un tel équipement avant que ne soient réalisées ses conditions d'accès et d'exploitation ».

**d) *Sécurisation des bâtiments et des riverains en période d'exploitation***

Hormis le fait qu'il est préconisé que soient installées des caméras de vidéo-surveillance et qu'un recours à des sociétés de protection privée soit envisagé aux alentours du complexe, rien ne garantit aux riverains que les éventuels désordres ou rixes ne soient déportés hélas directement au pied de leurs habitations.

Les mouvements de foules et les spectateurs indisciplinés et agités ne peuvent en effet être évités, au grand dam des habitants du quartier.

**II.2 Conséquences néfastes du projet**

Les conséquences néfastes de ce projet pour les habitants du quartier ont déjà été rappelées par l'Association mais également par le Préfet de Région, autorité environnementale, dans son avis du 23 janvier 2014 émis dans le cadre du dossier ZAC, qui a souligné que « *ce projet entraînera une hausse du trafic dans le secteur de la gare routière et une dégradation de l'ambiance sonore et de la qualité de l'air* ».

**a) *Nuisances dus au bruit et aux vibrations***

Conformément à l'article R. 571-29 du code de l'environnement (codifié à l'article R571-27 depuis le décret 2017-1244 du 7 août 2017), l'exploitant d'un établissement diffusant à titre habituel de la musique amplifiée est tenu d'établir une étude d'impact des nuisances sonores visant à prévenir les nuisances sonores de nature à porter atteinte à la tranquillité ou à la santé publique.

Ces dispositions ont été introduites dans l'arrêté préfectoral n° 2012247-0004 du 3 septembre 2012 relatif au bruit (article 6) et dans l'arrêté n° 2011-165-0004 réglementant la police des débits de boissons et autres établissement vendant de l'alcool à consommer sur place dans le département d'Eure et Loir (article 15).

Cette étude n'a pas été réalisée et encore moins prescrite dans l'arrêté de permis de construire dont l'article 3 se limite à rappeler que « les bâtiments devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 ».

Ainsi, le permis préconise de protéger la salle contre les bruits extérieurs, en négligeant de protéger les riverains contre les bruits de la salle et ceux générés par les flux entrants et sortants des spectateurs !

Un équipement public susceptible d'accueillir des concerts et des rencontres sportives est de nature à engendrer des difficultés liées notamment aux bruits. Il est donc essentiel d'anticiper et de s'assurer de la faisabilité acoustique du bâtiment projeté.

Cette précaution n'est pas inutile comme en témoigne le jugement du 17 mars 2017 du tribunal de police de Paris qui a condamné le Zénith de Paris à 81 000 euros d'amende pour les nuisances sonores qu'il cause depuis des années dans le 19<sup>e</sup> arrondissement de Paris.

**b) Qualité de l'air**

Là encore, il est utile de rappeler que l'avis de l'Autorité Environnementale en date du 23 janvier 2014 évoquait le fait que la mise en place du pôle gare « conduit en définitive à une augmentation des concentrations des polluants dans l'air aux abords d'un site sensible » alors même qu'à ce stade l'étude ne concernait pas le parking et le complexe.

Le Préfet de Région, par un deuxième avis en date du 16 octobre 2015, a d'ailleurs reconduit ces réserves au cours de l'enquête publique réalisée lors de l'étude du 2<sup>ème</sup> projet de permis de construire du complexe plurifonctionnel, déplorant à nouveau que les préconisations rendues lors de l'examen du 1<sup>er</sup> projet, notamment concernant le bruit et la qualité de l'air, n'avaient pas été assez approfondies.


Enfin, ce projet va à l'encontre des objectifs du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) de la région Centre Val de Loire qui met notamment l'accent sur la réduction de la pollution de l'air.

### III. CONCLUSION

Pour toutes les raisons évoquées ci-dessus, l'Association a l'honneur de demander, à titre gracieux, l'annulation du permis de construire N° PC 280851700018 accordé, selon elle, à tort, en méconnaissance des nuisances qui résulteront de l'exploitation de cet équipement.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes sincères salutations.

Soline GIRARD  
Présidente



- PJ : Annexe 1 : Statuts de l'Association et déclaration en Préfecture d'Eure et Loir  
Annexe 2 : Avis de l'Autorité environnementale du 23 janvier 2014  
Annexe 3 : Avis de l'Autorité environnementale du 16 octobre 2015 avec en annexe l'avis du 14 mars 2014