



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

Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#)

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception :

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

1 Intitulé du projet

Projet mixte a Luce (28) : 24 188 m² de plancher avec 300 logements, commerces en RDC, parking silo et rehabilitation d'une halle, completes par un vaste aménagement paysager favorisant mobilites douces et integration urbaine.

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

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

2.2 Personne morale

Dénomination

28 BEAUCE

Raison sociale

28 BEAUCE

N° SIRET

89796201500011

Type de société (SA, SCI...)

Societes

Représentant de la personne morale ☐ Madame

☒ Monsieur

Nom

ANGELO

Prénom(s)

REMY

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

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement., 39A	

3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

☐ Oui ☒ Non

3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

☐ Oui ☒ Non

4 Caractéristiques générales du projet

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

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

Le projet consiste en la transformation du site de la SCAEL, a Luce (28), en un quartier résidentiel et mixte. L'operation prévoit la réalisation de 300 logements neufs (du T2 au T5), la création d'environ 2 200 m² de commerces, l'edification d'un parking silo de 97 places avec commerce associé, et la réhabilitation d'une halle industrielle conservée. Les aménagements incluent également un vaste cœur paysager, des jardins partagés et des cheminements piétons. Les travaux intègrent la démolition de 645 m² de bâti existant, dont le silo A et plusieurs locaux techniques.

4.2 Objectifs du projet

Ce projet a pour ambition de reconvertir une friche industrielle en un quartier durable, ouvert et intégré à son environnement. Les objectifs sont de répondre aux besoins locaux en logements familiaux et intermédiaires (25 % de T2, 50 % de T3, 15 % de T4, 10 % de T5), d'apporter des commerces et équipements de proximité, et d'offrir un cadre de vie qualitatif grâce à un aménagement paysager généreux (74 % d'espaces libres, dont 45 % en pleine terre). Le projet vise également à améliorer la qualité urbaine et environnementale en favorisant la biodiversité, la gestion intégrée des eaux pluviales (noues paysagères et toitures végétalisées), et la mobilité douce.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

La phase travaux comprendra la demolition du silo A et de batiments annexes, ainsi que l'abattage d'arbres ponctuels remplaces par des essences variees et adaptees. Suivront les operations de terrassement et de mise en place des reseaux (eau, assainissement, electricite, fibre, gestion des eaux pluviales). Les constructions neuves (logements, commerces, parking silo) seront edifiees par tranches, en coordination avec la rehabilitation de la halle existante. Des dispositifs de retention des eaux seront integres au site. L'aménagement extérieur comprendra la realisation d'un coeur d'ilot paysager, de cheminements pietons et d'espaces partages. Le chantier sera organise afin de limiter les nuisances sonores, visuelles et de circulation pour les riverains.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

En phase d'exploitation, le site fonctionnera comme un nouveau quartier residentiel de 300 logements, anime par des commerces en rez-de-chaussee, un parking silo mutualise et une halle rehabilitee ouverte sur le quartier. Les espaces paysagers, jardins partages et cheminements doux constitueront un cadre de vie attractif, contribuant a la qualite residentielle et a la convivialite. En fin de vie, les batiments, concus selon des principes architecturaux sobres pourront faire l'objet d'une deconstruction selective, favorisant le recyclage des materiaux. Les espaces libres pourront etre reamenages en coherence avec les besoins futurs du territoire et les orientations d'urbanisme.

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

① La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

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

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Superficie du terrain d'assiette : Surface de plancher developpee : Stationnement : Emprise au sol projetee :	(41 935, m ²) (24 188, m ²) (593, places) (11 686 , m ²)

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : 26 Voie : Rue de la Beauce

Lieu-dit :

Localité : 26 Rue de la Beauce 28110 Luce

Code postal : 28110 BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : 1°27'29"E Lat. : 48°26'2"N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°,11°a) b),12°,13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Point de d'arrivée : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Communes traversées :

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

Le projet relève du PLU de Luce approuve le 21/12/2023. Il est situe en zone Urm (renouvellement urbain a mixite fonctionnelle) sur l'OAP SCAEL, visant la reconversion d'une

 Joignez à votre demande les annexes n°2 à 6.

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

☐ Oui ☒ Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

☐ Oui ☐ Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».

5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

① Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	☐	☒	Le projet n'est pas implante dans une zone naturelle d'interet ecologique, faunistique et floristique (ZNIEFF). La plus proche est une ZNIEFF de type 1 intitulee Cavites a chiropteres de la Bussiere, des Grands Larris et des Clous Gaillards, situee a plus de 8 km au nord du site. Elle correspond a des habitats souterrains utilises par des chauves-souris.
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	Aucun arrete prefectoral de protection de biotope (APPB) ne concerne directement le perimetre du projet. Le plus proche est l'arrete du Bois Brule, localise a l'ouest de Chartres, en limite de la commune de Fontenay-sur-Eure. Il se situe a plusieurs kilometres du site d'etude, dans un contexte forestier sans continuite ecologique directe avec l'emprise du projet.
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☒	

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☒	☐	Le projet se situe sur une commune pour laquelle un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) est en cours d'élaboration. Les Cartes de Bruit Stratégiques de 4eme echance du departement d'Eure-et-Loir ont ete approuvees le 1er decembre 2023, et une consultation publique du PPBE de Luce est ouverte du 1er octobre au 2 decembre 2024.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	☒	☐	La commune de Luce est concernée par un plan de prévention des risques naturels (PPRI inondation de la vallée de l'Eure) approuvé. En revanche, aucun Plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ne
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	Approuve
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☒	☐	Le terrain du projet est recense dans l'inventaire BASIAS (ancien site SCAEL) sous la reference SSP3819048. Une etude de sols a ete realisee : les concentrations mesurees sont inferieures aux valeurs de gestion et n'indiquent aucune pollution incompatible avec un usage residentiel. Le projet est donc juge compatible avec cette destination, sous reserve de bonnes pratiques en phase travaux
Dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	
Dans un site inscrit ?	☐	☒	Le projet n'est pas situe dans un site inscrit. Le centre ancien elargi de Chartres et ses abords beneficent d'un classement en site inscrit par arrete du 24 avril 1944. Ce perimetre est egalement situe a environ 2 km a l'est du terrain du projet et ne presente aucun impact direct lie a l'operation.

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Le projet n'est pas implante dans un site Natura 2000. Les sites Natura 2000 les plus proches se situent a plusieurs kilometres du site. Compte tenu de l'eloignement et de l'absence de continuite ecologique directe, l'operation ne presente pas d'incidence sur ce perimetre.
D'un site classé ?	☐	☒	Le projet n'est pas implante dans un site classe. Le site classe du centre historique de Chartres (cathedrale et abords), institue par decret du 23 avril 1944, est situe a environ 2 km a l'est du terrain d'assiette et n'exerce pas d'incidence directe sur l'operation.

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

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

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	Augmentation des prelevements en eau lies a l'arrivee de nouveaux habitants. La demande en eau potable et les volumes d'effluents rejetes n'evolueront qu'a la marge au sein du secteur.
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☐	☒	
	Est-il déficitaire en matériaux ?	☒	☐	Les dechets issus de la demolition seront integralement evacues en filiere adaptee.
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	Les deblais et remblais seront geres, dans la mesure du possible, sur le site. Le solde sera evacue en filiere adaptee.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	☐	☒	Les deblais et remblais seront geres, dans la mesure du possible, sur le site. Le solde sera evacue en filiere adaptee.
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☒	☐	Le projet se situe au sein d'un secteur deja partiellement urbanise. Aucune ZNIEFF, espace protege ou site Natura 2000 n'est recense dans le perimetre proche de l'operation.
Milieu naturel	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	☐	☒	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	L'usage future, a dominante residentielle, n'engendre aucun risque technologique particulier.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☐	☒	Commune concernee par le PPRI inondation de la vallee de l'Eure (arrete du 25.09.2001). Aucun autre risque naturel majeur n'a ete recense.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	☒	☐	Phase transitoire : rotation de camions demolition + deblais/remblais potentiels Phase definitive : flux vehicule augmente et repartition temporelle modifiée.
	Est-il source de bruit ?	☒	☐	En phase chantier, le projet pourra generer des nuisances dans les plages horaires autorisees pour la realisation de travaux de construction.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	En phase chantier, le projet pourra generer des nuisances dans les plages horaires autorisees pour la realisation de travaux de construction.
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☒	☐	Des vibrations pourront avoir lieu uniquement durant la phase chantier et en particulier dans les premieres phases.
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☒	☐	Des vibrations pourront avoir lieu uniquement durant la phase chantier et en particulier dans les premieres phases.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐	☒	Les nouveaux eclairages publics pourront egalement engendrer des emissions lumineuses complementaires. Le modele d'eclairage, la temporisation et l'orientation viseront a limiter leur impact
	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☐	☒	La future utilisation du site (logement et commerces) n'engendrera pas d'emission directe de polluant dans l'air. Des emissions indirectes surviendront via l'usage des vehicules motorises personnels utilises par les futurs residents ou durant la phase chantier pour le transport des personnes et des materiaux.
Émissions	Engendre-t-il des rejets liquides ?	☐	☒	
	Si oui, dans quel milieu ?	☐	☐	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	☒	☐	Les rejets hydrauliques en phase de fonctionnement correspondront aux rejets quotidiens des habitants.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	En phase chantier, des déchets de chantier issus de la demolition seront produits. Ces déchets seront envoyés vers les filières de traitement dédiées. En phase exploitation, l'arrivée de nouveaux habitants engendrera une augmentation de la production de déchets (OM résiduelles, recyclables, autres déchets, déchets verts) à nuancer toutefois compte-tenu des activités déjà présentes sur le site.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	L'architecture d'ensemble du projet et la préservation de la qualité intrinsèque du site et des espaces extérieurs contribueront à l'intégration de l'opération dans son environnement.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☐	☒	Le projet s'implante sur des parcelles aujourd'hui occupées par des bâtiments en activité et vacants, dans un secteur urbain. Il n'entraîne donc pas de modifications notables des activités humaines existantes.

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

☒ Oui ☐ Non

Si oui, décrivez lesquelles :

Les effets du projet pourraient s'additionner à ceux de la zone d'activités implantée au sud, comprenant quatre bâtiments (A à D) pour une surface de plancher d'environ 14 000 m². L'emprise totale sur l'ensemble du site atteindrait alors 38 188 m² (24 188 m² et 14 000 m²).

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

☐ Oui ☒ Non

Si oui, décrivez lesquelles :

6.4 Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

6.5 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

7 Auto-évaluation (facultatif)

① Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié .	☐
2	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	☐
3	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe).	☐
4	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain.	☐
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé	☐
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau	☐
7	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	☐

① Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent.

Objet		
1		☐
2		☐
3		☐
4		☐
5		☐

9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables ☒

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

Nom Lafarge

Prénom Pauline

Qualité du signataire AMO

À Paris

Fait le 26-09-2025 /

Signature du (des) demandeur(s)