



**PRÉFET
DE LA RÉGION
BOURGOGNE
FRANCHE-COMTÉ**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Bourgogne Franche-Comté**

ARRÊTÉ

**portant décision d'examen au cas par cas
en application de l'article R.122-3 du Code de l'environnement :**

**Projet de construction d'un hôtel « rue du Général Bethouart »
sur le territoire de la commune de Dole (39)**

Le préfet de la région Bourgogne-Franche-Comté,
Préfet de la Côte d'Or

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 modifiée par la directive 2014/52/UE du 16 avril 2014, concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2 et R.122-3 ;

Vu l'arrêté du 16 janvier 2023 modifiant l'arrêté du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas n° 013514/KK P relative à un projet de construction d'un hôtel « rue du Général Bethouart » sur le territoire de la commune de Dole (39), reçue le 17 mars 2026 et portée par la société FDI SARL, représentée par M. Frédéric DELEULE ;

Vu l'arrêté de M. le Préfet de la région Bourgogne-Franche-Comté n° 26-18-BAG du 28 janvier 2026 portant délégation de signature à Mme Cécile BRENNE, directrice régionale par intérim de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) de Bourgogne-Franche-Comté ;

Vu la décision de Mme la directrice par intérim de la Dreal n° BFC-2026-02-02-00003 du 2 février 2026 portant subdélégation de signature à Mme Muriel CHABERT, cheffe du service Transition Écologique, ainsi qu'à Mme Katy POJER et M. Olivier BOUJARD, chefs adjoints du service Transition Écologique ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé (ARS) du 3 mars 2026 ;

Vu la contribution de la direction départementale des territoires (DDT) du Jura du 3 avril 2026 ;

Considérant :

1. la nature du projet,

- qui consiste, sur une emprise foncière clôturée de 3 163 m², en la démolition d'un ancien bâtiment d'activités (atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur et activités de transport, emprise au sol de 908 m², hauteur de 6 m à l'acrotère), en la construction d'un hôtel (de trois étages, surface plancher de 1 983 m², emprise au sol de 573 m², panneaux photovoltaïques en toiture, comprenant une terrasse de 188 m² avec piscine de 32 m²), en l'aménagement de la voirie de circulation interne (couvrant 704 m², l'accès au site se faisant depuis la rue du Général Bethouart au nord-est) et d'une aire de stationnement de 57 places pour véhicules légers (avec 12 places équipées pour les véhicules électriques dont deux pour les personnes à mobilité réduite, les places étant réalisées en matériaux drainants sur 688 m² hormis les deux pour les personnes à mobilité réduite) et en la mise en

place d'espaces verts (sur 812 m², avec la plantation de 25 arbres d'essences locales) et d'un cheminement piéton (avec accès au sud-est depuis la rue du Général Bethouart) ; la mise en place de cagettes enterrées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales des toitures, d'une noue d'infiltration et d'un bassin d'infiltration des eaux pluviales des voiries étant prévue ; la durée et le calendrier envisagé des travaux n'étant pas précisés dans le dossier ;

- dont l'objectif poursuivi, indiqué dans le dossier, est de revaloriser un ancien site en construisant un nouvel établissement à vocation d'hébergement hôtelier, celui-ci permettant la création d'une quinzaine d'emplois ;
- qui relève de la catégorie n° 41 a du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement, qui soumet à examen au cas par cas les projets d'aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus ;
- qui doit faire l'objet d'un permis de construire ;

2. la localisation du projet,

- situé « rue du Général Bethouart », sur les parcelles cadastrales n°CR0234, CR0329P et CR0331P, au sein de la zone industrielle portuaire, sur le territoire de la commune de Dole (39) ; en zone UAc2 (zone urbanisée de « quartiers en mutation à forte mixité urbaine – secteur Rive gauche / Mesnils-Pasteur ») du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand Dole, où sont autorisés les hébergements hôteliers et touristiques ; à environ 250 m des habitations les plus proches ;

- sur des terrains actuellement quasi entièrement imperméabilisés, occupés sur 908 m² par l'ancien bâtiment, sur 2 081 m² par une plateforme en enrobé et sur 174 m² par des espaces verts ; et entourés au nord par la rue du Général Bethouart (classée pour les nuisances sonores qu'elle génère) puis les berges végétalisées de Doubs (faisant l'objet d'un projet de renaturation et d'aménagement en parc urbain), à l'est par une autre rue puis un centre commercial, au sud par un autre centre commercial et à l'ouest par d'autres zones d'activités industrielles ;

- en dehors de zonage naturaliste, le plus proche étant le site Natura 2000 de la « Basse vallée du Doubs » (ZPS n° FR4312007 et ZSC n° FR4301323) à environ 10 m au nord et à l'ouest ; au sein de corridors écologiques des sous-trames « milieux humides », « milieux ouverts secs » et « milieux souterrains » de la trame verte et bleue (TVB) actualisée du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) de Bourgogne-Franche-Comté ; en dehors de zone humide inventoriée ;

- au droit de la masse d'eau souterraine « Alluvions de la vallée du Doubs » (n° FRDG306) identifiée en bon état dans l'état des lieux 2019 du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin Rhône-Méditerranée, avec néanmoins une pression significative liée aux pollutions par les substances toxiques (hors pesticides) ; en dehors de ressource stratégique pour l'alimentation en eau potable des populations actuelles et futures identifiée dans le Sdage ; en dehors de périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable ; à environ 80 m du lit mineur du Doubs, identifié comme un élément de la sous-trame « cours d'eau » de la TVB ;

- au droit d'un site répertorié dans la carte des anciens sites industriels et activités de services (Casias) et comme présentant des sols potentiellement pollués (site n° SSP3848204) ;

- dans une commune comportant des cavités souterraines non localisées ; en zone d'exposition moyenne au retrait-gonflement des argiles ; en zone potentiellement sujette aux inondations par remontées de nappe ; en dehors du zonage du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Moyenne Vallée du Doubs ;

- en zone de présomption de prescription archéologique ; au sein du périmètre délimité des abords (PDA) de monuments historiques de Dole ; à environ 40 m du site inscrit « Ensemble urbain de Dole » et 160 m du site patrimonial remarquable (SPR) de Dole ;

3. les impacts non notables sur l'environnement et la santé humaine, compte tenu :

- de l'implantation en zone urbanisée du PLU, sur des terrains actuellement quasi entièrement imperméabilisés ; des effets *a priori* positifs du projet en termes de désimperméabilisation et de végétalisation des espaces ;

- de l'absence d'enjeux écologiques significatifs connus sur l'emprise du projet ; de l'absence d'incidences significatives prévisibles du projet sur les sites Natura 2000 (évaluation simplifiée des incidences jointe au dossier) ; de la plantation prévue d'arbres d'essences locales et adaptées aux conditions climatiques du site (de nature favorable à la biodiversité et constituant par ailleurs des îlots de fraîcheur) ; du fait que l'éclairage extérieur du site sera orienté vers le sol et de faible intensité afin de ne pas perturber la faune nocturne ; une extinction nocturne pouvant utilement être étudiée dans ce cadre ; les clôtures périphériques, qui seront remplacées dans le cadre du projet, étant par ailleurs à rendre perméables aux déplacements de la petite faune terrestre

(conformément aux dispositions du PLUi) ; les enjeux écologiques potentiellement présents étant en outre à prendre en compte pour l'entretien futurs des espaces verts et des arbres du site en phase d'exploitation (adaptation de calendrier des interventions mécaniques, absence d'utilisation de produits phytosanitaires,...) ;

- du fait qu'une attestation « ATTES-ALUR » devra obligatoirement être délivrée par un bureau d'études certifié, dans le cadre de la procédure de permis de construire, pour justifier, après étude de sol, de la compatibilité du changement d'usage des sols prévu et permettre d'encadrer les éventuels enjeux sanitaires liés aux sols pollués et les mesures à mettre en œuvre ;

- des dispositions prévues pour la gestion des eaux pluviales en phase d'exploitation ; une note de calcul hydraulique annexée au dossier précisant le dimensionnement des aménagements nécessaires (noue d'infiltration, bassin d'infiltration, cassettes d'infiltration sous voirie) ; la mise en place d'un séparateur d'hydrocarbures étant à préciser concernant les eaux de ruissellement sur voirie, ainsi que les modalités de gestion des eaux de vidange de la piscine (celles-ci devant être infiltrées à la parcelle ou, en cas d'impossibilité technique, raccordées au réseau d'eaux pluviales strictes après un traitement neutralisant le chlore) ; la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de toiture pouvant par ailleurs utilement être étudiée pour les usages qui le permettent (arrosage des espaces verts,...) ; une attention particulière étant en outre à porter, notamment dans le cadre de l'établissement de l'attestation ATTES-ALUR, pour s'assurer de ne pas aggraver les risques de pollution des eaux souterraines liés à l'infiltration des eaux pluviales (susceptible de favoriser le transfert de substances polluantes potentiellement présentes dans les sols) ; le système de gestion des eaux pluviales ne devant en outre pas aggraver le risque d'inondation ; la suffisance de l'ensemble des mesures à prévoir pouvant être vérifiée dans le cadre de la procédure de permis de construire ;

- des dispositions qui seront mises en œuvre pour s'assurer, auprès des gestionnaires des réseaux concernés, de la capacité d'approvisionnement en eau potable au regard des besoins attendus, ainsi que de la capacité à recevoir les eaux usées au regard des rejets prévisibles (le système d'assainissement de Dole – Choisey présentant une non-conformité globale en termes de collecte, avec un plan d'action en cours) ; les eaux pluviales et les eaux de vidange de piscine ne devant en particulier pas être raccordées à un réseau allant à la station d'assainissement de Dole – Choisey ;

- des dispositions constructives qui seront mises en œuvre pour le bâtiment neuf pour viser des objectifs de performance énergétique (en prenant en compte la réglementation environnementale 2020), pour limiter les nuisances acoustiques pour les occupants (dans un contexte de proximité de voies routières et de zones d'activités) et pour prendre en compte les risques naturels (retrait-gonflement des argiles, remontées de nappes...) ; le dossier prévoyant en particulier pour le premier point l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture (surface, puissance et modalités de raccordement non précisées) ; leur taux de couverture étant à préciser au regard des exigences de la loi Climat et résilience et de la loi APER (au moins 30% dès le 1^{er} juillet 2023, 40% à compter du 1^{er} juillet 2026...) ;

- du fait que les enjeux éventuels liés à la bonne inscription architecturale du projet vis-à-vis des monuments historiques pourront être traités via la consultation de l'architecte des bâtiments de France (ABF) ;

- du fait que les nuisances sur les riverains en phase d'exploitation, notamment celles liées aux émissions sonores et lumineuses du projet, ne devraient pas être notables, dans un contexte d'éloignement des zones d'habitations et de proximité d'autres activités et d'infrastructures routières ; la capacité des voies routières bordant le site à absorber l'augmentation prévisible du flux routier lié au projet étant néanmoins à vérifier, en lien avec le gestionnaire de la voirie, en s'assurant en particulier du dimensionnement et de la sécurité routière au niveau de l'accès au site envisagé ;

- du nécessaire respect des dispositions de l'arrêté du 30 novembre 2005 modifiant l'arrêté du 23 juin 1978 concernant la production d'eau chaude sanitaire supérieure ou égale à 55°C afin de limiter le risque lié au développement des légionelles dans les systèmes de distribution d'eau chaude sanitaire ;

- des dispositions qui devront obligatoirement être mises en œuvre pour limiter les risques sanitaires liés à l'amiante, avec notamment un repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition des bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, conformément à l'article R.1334-17 du Code de la santé publique, et la définition le cas échéant d'un plan de gestion adapté ; le repérage des matériaux et produits, qui permet de protéger les salariés des entreprises intervenant sur le chantier et les futurs occupants du bâtiment, devant notamment être communiqué aux entreprises en charge de la réalisation des travaux ; le tri et l'évacuation des déchets de démolition et des déchets dangereux (amiante, plomb, hydrocarbures, peintures) devant en outre impérativement être réalisés vers des filières réglementaires ;

- des dispositions qui seront mises en œuvre en phase de travaux pour éviter et réduire les nuisances sur les riverains et les usagers (bruit, vibrations, poussières, trafic, déchets,...) ; les prescriptions relatives au bruit de chantier devant en particulier être respectées, en application des articles R.1336-4 à 11 du Code de la santé publique et de l'arrêté préfectoral du 13 mars 2012 portant réglementation des bruits de voisinage dans le

département du Jura (jours et horaires de chantier,...) ; un arrosage des voies de circulation étant par ailleurs à prévoir pour limiter l'envol de poussières par temps sec ;

- des dispositions qui devront être mises en œuvre, notamment en phase de travaux, pour prévenir les risques de pollution des sols et des eaux (gestion des engins, présence de kits anti-pollution, modalités de stockage des produits potentiellement polluants, gestion des déchets, etc.) ;

- des dispositions qui devront être mises en œuvre pour lutter contre la propagation des espèces exotiques envahissantes, notamment en application de l'arrêté préfectoral du 16 mai 2019 relatif à la lutte contre l'Ambrosie dans le département du Jura (limitation de l'apport de terres extérieures, nettoyage des engins, couverture des sols nus...) ;

- des dispositions qui devront être mises en œuvre, en phase de travaux et d'exploitation, pour éviter la création de gîtes larvaires favorables à la prolifération des moustiques vecteurs de maladie (Moustique tigre notamment), en portant une attention particulière à la conception et à l'entretien des dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales, notamment en cas de mise en place de toitures végétalisées ; ces dispositions devant être mentionnées dans le cahier des charges transmis aux entreprises ; les dispositions du guide technique sur le Moustique tigre établi par l'EID Rhône-Alpes et la Fredon Auvergne-Rhône-Alpes pouvant utilement être mises en œuvre dans ce cadre : <https://www.fredon.fr/aura/actualites/nouveau-guide-technique-sur-le-moustique-tigre> ;

ARRÊTE :

Article 1^{er}

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement, le projet de construction d'un hôtel « rue du Général Bethouart » sur le territoire de la commune de Dole (39) n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Conformément aux dispositions de ce même article, l'autorité compétente vérifie au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la présente décision.

Article 3

Cette décision est mise en ligne sur le portail de l'évaluation environnementale : <https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/public/portalReviews>.

Fait à Besançon, le

Pour le Préfet et par délégation
La directrice régionale par intérim, et par subdélégation,
la cheffe du service transition écologique
Muriel CHABERT

Muriel
CHABERT
muriel.chab
ert

Signature
numérique de
Muriel CHABERT
muriel.chabert
Date : 2026.04.16
16:03:27 +02'00'

Voies et délais de recours

- Lorsque la décision **dispense** le projet d'évaluation environnementale :

Conformément à l'avis du Conseil d'État n° 395 916 du 6 avril 2016, une décision de dispense d'évaluation environnementale n'est pas un acte faisant grief susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux.

Elle peut en revanche être contestée à l'occasion de l'exercice d'un recours contre la décision approuvant le projet.

Elle peut également être contestée par le biais d'un recours gracieux adressé dans un délai de deux mois à compter de la date de notification ou de publication sur internet.

- Lorsque la décision **soumet** le projet à évaluation environnementale :

Conformément aux dispositions de l'article R.421-1 et suivants du Code de justice administrative et du Livre IV du Code des relations entre le public et l'administration, la présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de la date de notification ou de publication sur internet, des recours suivants :

- un recours gracieux. En application de l'article R.122-3-1 VII du Code de l'environnement, tout recours contentieux contre la décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas doit, à peine d'irrecevabilité, être précédé d'un recours administratif préalable devant l'autorité chargée de l'examen au cas par cas qui a pris la décision. Le silence de l'Administration au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite. Après un recours gracieux, le délai du recours contentieux ne court qu'à compter du rejet explicite ou implicite de ce recours ;
- dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux, un recours contentieux, en saisissant le Tribunal administratif compétent. Le Tribunal administratif peut être saisi via l'application informatique Télérecours accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Où adresser votre recours ?

Recours gracieux ou RAPO :

Monsieur le Préfet de région Bourgogne-Franche-Comté

DREAL Bourgogne-Franche-Comté

5 Voie Gisèle Halimi

BP 31269

25005 Besançon cedex

(à envoyer depuis votre espace « pétitionnaire » sur le portail de l'évaluation environnementale)

Recours hiérarchique :

Madame la Ministre de la Transition écologique, de la Biodiversité et des Négociations internationales sur le climat et la nature

CGDD/SEVS

Tour Sequoia

92055 La Défense cedex

Recours contentieux :

Tribunal administratif de Besançon

30 rue Charles Nodier

25044 Besançon cedex 3

ou par l'application Télérecours citoyens accessible par le site www.telerecours.fr.