
SCI ALCATRAZ

La Vernotte

71440 VERISSEY

**Annexe n°02 au CERFA n°14734-04 – Demande d’examen
au cas par cas**

Projet : Extension d’un parking pour une cellule commerciale sur la
commune de Maîche (25)

Version août 2026

Sommaire

1. INTITULÉ DU PROJET	4
2. IDENTIFICATION DU MAÎTRE D'OUVRAGE.....	4
3. CONTEXTE REGLEMENTAIRE	4
4. CARACTERISTIQUES GENERALES DU PROJET	5
4.1. Nature du projet	5
4.2. Objectifs du projet	6
4.3. Description sommaire du projet	6
4.4. Procédures administratives d'autorisation.....	7
4.5. Dimensions et superficie globale du projet.....	7
4.6. Localisation du projet.....	8
5. SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE DE LA ZONE D'IMPLANTATION ENVISAGÉE	10
6. CARACTERISTIQUES DE L'IMPACT POTENTIEL DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE	14
6.1. Incidences susceptibles du projet.....	14
6.2. Effets cumulés avec d'autres projets existants ou approuvés	18
6.3. Effets de nature transfrontalière.....	19
6.4. Description des principaux résultats disponibles au titre d'autres législations applicables	19
6.5. Description des mesures de la séquence Éviter-Réduire-Compenser	19
7. AUTO-EVALUATION	21
8. ANNEXES.....	22

Liste des figures et tableaux

Figure 1. Plan de masse et des toitures	6
Figure 2. Localisation du site sur fond cartographique de l'IGN	8
Figure 3. Parcelles du projet	9
Figure 4. Zonage réglementaire du PLU de Maîche	9
Figure 5. Cartographie des parcs naturels	11

1. INTITULÉ DU PROJET

La société ALCATRAZ présente un projet d'extension d'un parking pour une cellule commerciale sur la commune de Maîche (25).

2. IDENTIFICATION DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Porteur du projet	SCI ALCATRAZ
Adresse	La Vernotte, 71440 VERISSEY
N° SIRET	42345350500012

3. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Selon ses caractéristiques, le projet visé est soumis à une procédure cas par cas au titre de la nomenclature annexée à l'article R122-2 du Code de l'Environnement pour la rubrique :

- 41a) « Aire de stationnement ouverte au public de 50 unités et plus ».

Afin de répondre à la demande de l'autorité environnementale et d'anticiper les éventuels enjeux environnementaux inhérents à ce projet, A.D Environnement a été sollicité pour réaliser un état des lieux environnemental global et le dossier d'examen au cas par cas.

La présente étude confronte les caractéristiques du projet avec les exigences réglementaires et la vulnérabilité environnementale des milieux susceptibles d'être impactés.

Ce rapport complète le CERFA n°14734-04 sur les éléments suivants :

- Caractéristiques du site et du projet d'aménagement ;
- Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée ;
- Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine.

4. CARACTERISTIQUES GENERALES DU PROJET

4.1. Nature du projet

Le projet consiste en l'extension d'un parking pour une cellule commerciale sur la commune de Maîche (25). Le Permis de Construire initial (cf. annexe 7) prévoyait la construction de la cellule commerciale pour une surface plancher de 1 132 m², une emprise au sol de 1210 m² et d'un parking de 49 places. Le projet est actuellement en phase travaux (cf. annexe 3). Le bâtiment commercial présent à l'état initial lors du dépôt du PC initial a été démoli.

Cependant, et au vu de l'implantation de la cellule commerciale de restauration (McDonald's) en périphérie Nord du projet, il a finalement été décidé d'augmenter le nombre de places de parking, principalement par crainte d'une capacité insuffisante et donc de stationnement sauvage. Un permis de construire modificatif sera déposé après instruction de la procédure au cas par cas.

Dans le cadre de cette nouvelle version du projet, la surface de plancher et l'emprise au sol de la cellule commerciale reste inchangée (1132 et 1210 m²), seule la capacité du parking sera modifiée passant de 49 places à 88 places. Ce parking sera partagé avec les usagers de la cellule de restauration (cf. annexe 4). Les places de stationnement en pavés drainants représenteront une surface de 1 007 m² et celles non drainantes feront 104 m². Une partie du cheminement piétons sera en matériaux drainants (S=63 m²) et le reste en matériaux non drainants (S=49 m²). Les voiries d'accès PL/VL et les voiries parking représenteront une surface de 1 897 m². Les espaces verts du projet seront de 1 454 m².

Le parking sera composé de 4 emplacements avec borne de recharge électrique, 2 places PMR dont une avec borne de recharge électrique et 15 emplacements pré-équipés électriques. Une aire de stationnement pour les cycles non motorisés est également prévue.

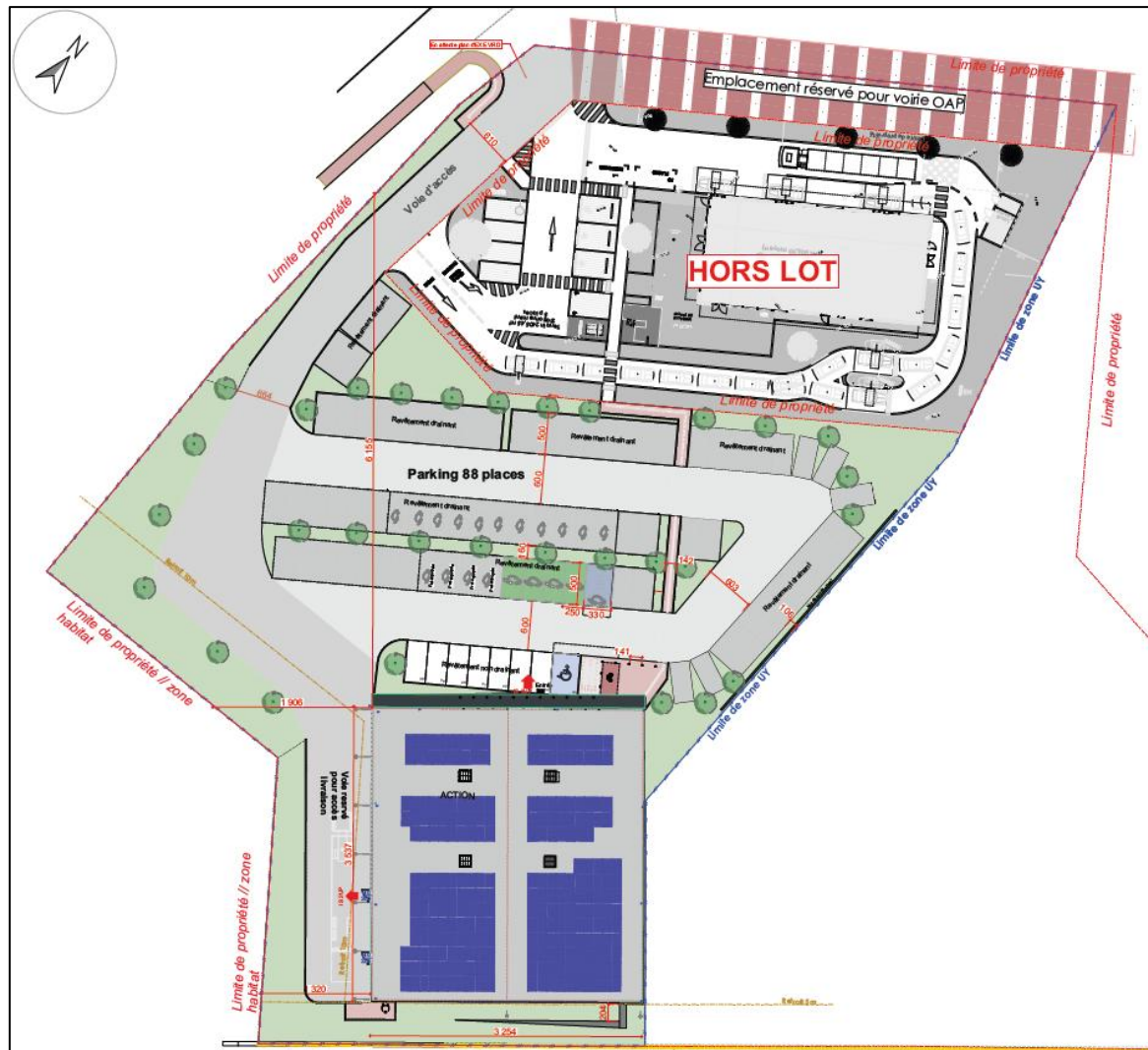


Figure 1. Plan de masse et des toitures

4.2. Objectifs du projet

L'objectif du projet est donc l'augmentation du nombre de places de parking. En effet, au vu de la construction d'une autre cellule commerciale attenante au projet et susceptible d'attirer une forte clientèle, et après une phase de réflexion intégrant les différents acteurs et l'analyse du flux de clientèle potentiel, il a été décidé de procéder à l'agrandissement du parking. Le but étant d'éviter d'engendrer des désordres de circulation voire des stationnements sauvages, phénomène ayant déjà été observé sur des projets similaires.

4.3. Description sommaire du projet

Le projet prévu dans le PC initial est en cours de construction. Le tènement a déjà été remodelé artificiellement. L'extension du parking qui fait l'objet du présent examen au cas par cas est prévue à la suite du projet initial. Les travaux consisteront donc à l'extension du parking.

Le parking sera à destination des usagers du commerce et du restaurant. L'accès se fera au nord-ouest du tènement (cf. annexe 4).

4.4. Procédures administratives d'autorisation

Les procédures qui concernent le projet d'extension sont :

- Permis de construire modificatif ;
- Examen au cas par cas au titre de la rubrique 41.a)

NB : les projets de construction de la cellule commerciale et du restaurant ont fait l'objet de permis de construire distincts.

4.5. Dimensions et superficie globale du projet

Les surfaces caractéristiques du projet d'extension du parking sont les suivantes :

- Stationnements drainants : 1 007 m²
- Cheminement piétons drainant : 63 m²
- Stationnements non drainants : 104 m²
- Cheminement piétons non drainant : 49 m²
- Voiries d'accès PL/VL et voiries parking VL : 1 897 m²
- Espaces verts : 1 454 m²

4.6. Localisation du projet

Le projet est situé 26 Rue des Combes au sud de la commune de Maîche (25), dans le département du Doubs en région Bourgogne-Franche-Comté.



Figure 2. Localisation du site sur fond cartographique de l'IGN

La commune fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Maîche.

Les références cadastrales et la superficie des parcelles concernées par le projet sont les suivantes :

Commune	N° de parcelle	Superficie
MAÎCHE	ZK 58	2 199,28 m ²
	ZK 59	136,41 m ²
	ZK 77	2 321,31 m ²
	ZK 80	1 129 m ²

Une partie de la parcelle ZK 77 sera dédiée à la construction du restaurant.



Figure 3. Parcelles du projet

D'après le règlement graphique du PLU de Maîche, les parcelles du projet sont classées en zone UY correspondant aux sites abritant des activités commerciales ou de services de la commune.

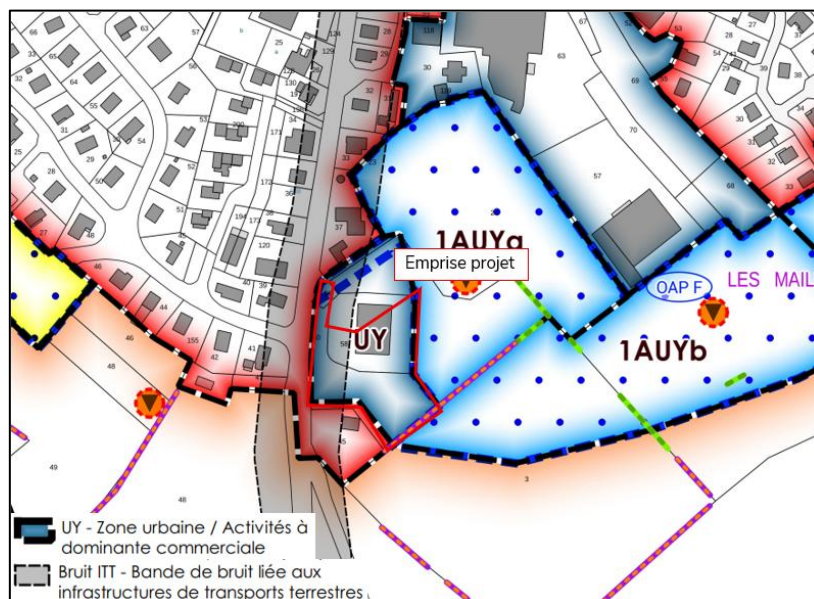


Figure 4. Zonage réglementaire du PLU de Maîche

Une partie des parcelles du projet est concernée par le classement sonore d'infrastructures de transports terrestres. Cependant, en raison de sa nature, le projet n'est pas concerné par les prescriptions applicables à ce secteur.

5. SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE DE LA ZONE D'IMPLANTATION ENVISAGÉE

PROJET SITUÉ DANS	COMMENTAIRES
ZNIEFF	NON – Aucune ZNIEFF n'est présente dans un rayon de 2 km autour de la zone d'étude.
ZONE MONTAGNE	OUI. La commune de Maîche est située en zone de montagne. Cependant, le projet est implanté en continuité du tissu urbain existant, en zone UY du PLU, conformément à l'article L.122-5 du code de l'urbanisme et conformément aux orientations d'aménagement de la commune.
ARRETE PROTECTION BIOTOPE	NON
COMMUNE LITTORALE	NON
PARC NATUREL	OUI – La commune de Maîche fait partie du Parc Naturel Régional (PNR) du Doubs Horloger.

	
	Figure 5. Cartographie des parcs naturels
PLAN PREVENTION DES BRUITS	NON - Les axes routiers traversant la commune ne sont pas concernés par le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) des routes Départementales du Doubs 4 ^{ème} échéance (2024-2029).
SITE INSCRIT AU PATRIMOINE / MONUMENT HISTORIQUE / PATRIMOINE REMARQUABLE	NON

ZONE HUMIDE REFERENCEE	NON																		
PPRN / PPRT (prescrit ou approuvé)	NON																		
SITE ET SOLS POLLUÉS	NON – Aucun site BASOL n'est recensé au droit du projet. 3 sites BASIAS sont référencés dans un rayon de 400 m environ autour des parcelles du projet : <table> <tr> <th>Identifiant</th><th>Raison Sociale</th><th>Activités</th><th>Localisation</th></tr> <tr> <td>SSP3842892</td><td>S.A. DESTROISEM, anc CEDIS</td><td>D35.44Z - Transformateur (PCB, pyralène, ...) D35.45Z - Compression, réfrigération G47.30Z - Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage) V89.07Z - Dépôt ou stockage de gaz (hors fabrication cf. C20.11Z ou D35.2)</td><td>315 m au nord</td></tr> <tr> <td>SSP3843591</td><td>Office Public des HLM du Doubs</td><td>V89.03Z - Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)</td><td>385 m au nord- ouest</td></tr> <tr> <td>SSP3841513</td><td>Garage Robert Schell, anc. Magreault</td><td>G45.20 - Entretien et réparation de véhicules automobiles (ou autres) G47.30Z - Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage)</td><td>400 m au nord</td></tr> </table>			Identifiant	Raison Sociale	Activités	Localisation	SSP3842892	S.A. DESTROISEM, anc CEDIS	D35.44Z - Transformateur (PCB, pyralène, ...) D35.45Z - Compression, réfrigération G47.30Z - Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage) V89.07Z - Dépôt ou stockage de gaz (hors fabrication cf. C20.11Z ou D35.2)	315 m au nord	SSP3843591	Office Public des HLM du Doubs	V89.03Z - Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	385 m au nord- ouest	SSP3841513	Garage Robert Schell, anc. Magreault	G45.20 - Entretien et réparation de véhicules automobiles (ou autres) G47.30Z - Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage)	400 m au nord
Identifiant	Raison Sociale	Activités	Localisation																
SSP3842892	S.A. DESTROISEM, anc CEDIS	D35.44Z - Transformateur (PCB, pyralène, ...) D35.45Z - Compression, réfrigération G47.30Z - Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage) V89.07Z - Dépôt ou stockage de gaz (hors fabrication cf. C20.11Z ou D35.2)	315 m au nord																
SSP3843591	Office Public des HLM du Doubs	V89.03Z - Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	385 m au nord- ouest																
SSP3841513	Garage Robert Schell, anc. Magreault	G45.20 - Entretien et réparation de véhicules automobiles (ou autres) G47.30Z - Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage)	400 m au nord																

ZONE DE REPARTITION DES EAUX	NON
PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHE DE CAPTAGE AEP /EAU MINERALES	NON
PROJET SITUÉ DANS OU À PROXIMITÉ	COMMENTAIRES
Natura 2000	NON – Aucun site Natura 2000 n'est présent dans un périmètre de 3 km autour de la zone d'étude.
Sites classés	NON

6. CARACTERISTIQUES DE L'IMPACT POTENTIEL DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE

6.1. Incidences susceptibles du projet

INCIDENCES POTENTIELLES		COMMENTAIRES
RESSOURCES	Prélèvements d'eau	NON
	Drainage ou modifications des masses d'eau souterraines	NON
	Excédentaire en matériaux / déblais	OUI – Bien que le projet s'implante sur un tènement déjà construit et terrassé, le projet prévoit tout de même quelques déblais du fait de l'augmentation de la surface construite par rapport à l'existant. Les déblais seront principalement réutilisés sur site pour les travaux de terrassement et l'excédent sera traité dans un centre de traitement agréé.
	Déficitaire en matériaux / remblais	NON – Comme expliqué précédemment, le projet est excédentaire en matériaux, aucun nouvel apport de matériaux ne sera donc nécessaire.

	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable, assainissement ?	OUI – Le site sera raccordé au réseau d'eau potable de la commune de Maîche au niveau de la Rue des Combes. Il sera également raccordé au réseau d'eaux usées de la commune. D'après la Communauté de Communes du Pays de Maîche, la commune dispose d'une station d'épuration de type SBR et d'une capacité de 19 300 EH. Mise en route en 2009, elle traite les effluents de la commune et de quelques communes avoisinantes. Le projet engendrera également le rejet d'eaux pluviales liées à l'imperméabilisation des sols. Un bassin de rétention enterré de 155 m3 est prévu sous les places de stationnement (cf annexe 8). Le rejet se fera dans un fossé existant situé au sud-ouest du projet.
MILIEU NATUREL	Impact sur la biodiversité	NON – La commune fait partie du PNR du Doubs Horloger. Cependant, le projet s'implante sur des parcelles déjà artificialisées.
	Si dans Natura 2000, impact sur les habitats concernés	NON – Le projet ne se situe pas dans un site Natura 2000.
	Engendre-t-il une consommation d'espace naturel, agricole, forestier, ou maritimes	NON - Le projet s'implante sur des parcelles déjà artificialisées.
RISQUES	Technologiques	NON - La commune n'est pas soumise à un PPRT. Plusieurs BASIAS se situent à proximité du site. Aucun BASOL n'est situé au droit ou aux alentours du site.

	Naturels	OUI - Le site d'étude est concerné par les risques naturels suivants : - Séisme : aléa modéré (3/5) - Radon : aléa faible (1/3) D'après la DDT25, la zone d'étude se trouve en aléa faible vis-à-vis du risque d'effondrement et des indices karstiques de type dolines sont recensés à proximité (cf. annexe 9).
	Sanitaires	NON - Le projet n'engendre aucun risque sanitaire.
NUISANCES	Trafic	NON – Le projet s'implante à proximité d'une route départementale et d'une zone d'activités commerciales. De plus, il se situe en périphérie de la commune, limitant ainsi l'impact du trafic sur la commune. Le projet n'engendrera pas davantage de trafic par rapport à l'état actuel.
	Sources de bruits et/ou subit nuisances sonores	OUI – En phase travaux : le projet engendrera des émissions sonores dues aux engins de chantier ainsi qu'aux différents travaux, en période diurne uniquement. En phase d'exploitation : les émissions sonores seront liées aux véhicules de la clientèle, aux livraisons de marchandises ainsi qu'à la collecte de déchets. Cependant, le projet s'implante en périphérie de la D464 et à proximité d'une zone d'activité dense où de nombreuses activités commerciales et industrielles sont déjà implantées et sources de bruit.

		Ainsi, le projet ne sera pas générateur d'une augmentation caractéristique du bruit dans sa zone d'implantation. La route D464 est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la DDT25. Elle est classée en catégorie 4 : la largeur maximale du secteur affecté par le bruit est de 30 m. Une partie des parcelles entrent dans ce périmètre. Cependant, le projet n'est pas concerné par les prescriptions concernant l'isolement acoustique.
	Engendre ou/et subit odeurs	NON
	Engendre ou/et subit émissions lumineuses	OUI – Des éclairages sont nécessaires à l'usage du parking et leur utilisation sera limitée au strict nécessaire. Des éclairages LED à faible consommation seront mis en place sur le projet. Ces émissions seront limitées aux horaires d'ouverture du magasin et ponctuellement aux livraisons des camions qui peuvent survenir tôt le matin. De plus, la zone du projet est déjà sujette aux émissions lumineuses dues à sa proximité avec la D464, la zone d'activité proche et le centre urbain de Maîche de manière générale.
	Engendre ou/et subit vibrations	OUI - Phase travaux : vibrations temporaires dues aux engins. Phase exploitation : vibrations liées à la circulation des véhicules.
EMISSIONS	Rejet dans l'air	OUI - Le projet engendrera des rejets dans l'air liés aux engins de chantier durant la phase travaux, puis aux véhicules des clients, du personnel et de livraison en phase exploitation.
	Rejet liquides (si oui dans quel milieu)	OUI - Le projet d'extension du parking engendrera un rejet d'eaux pluviales liées à l'imperméabilisation des sols. Un bassin de rétention enterré de 155

		m3 est prévu sous les places de stationnement (cf annexe 8). Le rejet se fera dans un fossé existant situé au sud-ouest du projet.
	Effluents	OUI – Le projet et plus précisément la cellule commerciale engendrera un rejet d'eaux usées liées à des usages domestiques (sanitaire, lavage des sols). Les effluents seront collectés via le réseau interne du projet puis raccordés au réseau communal.
	Production de déchets non dangereux, inertes, dangereux	OUI - En phase travaux : production de déchets non dangereux et inertes. Ces déchets seront gérés par des prestataires agréés et éliminés dans des filières appropriées. En phase exploitation : les déchets seront liés à l'activité de la cellule commerciale, avec la production de déchets non dangereux de type DIB, cartons, plastiques, fermentescibles. Ces déchets seront gérés par des prestataires agréés et éliminés dans des filières appropriées.
PATRIMOINE/ CADRE DE VIE/ POPULATION	Atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager	NON – D'après l'Atlas des Patrimoines, le centre de Maîche est classé en Site Patrimonial Remarquable. Cependant, le projet ne s'implante pas dans le périmètre de ce site.
	Engendre modification activité humaine et usage des sols	NON
6.2. Effets cumulés avec d'autres projets existants ou approuvés		NON – La construction d'un restaurant en limite Nord est prévue. Ce projet a fait l'objet d'un PC distinct. Le projet d'extension du parking intervient dans ce contexte afin d'éviter les phénomènes de stationnement sauvage déjà observés sur des projets similaires.

6.3. Effets de nature transfrontalière	NON
6.4. Description des principaux résultats disponibles au titre d'autres législations applicables	Sans objet
6.5. Description des mesures de la séquence Éviter-Réduire-Compenser	<u>Mesures d'évitement :</u> - Evitement et préservation d'un murger de pierre sèche présent en limite cadastrale au sud-est conformément au règlement du PLU concernant les éléments protégés du petit patrimoine (articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme) <u>Mesures de réduction :</u> - Une partie du cheminement piétons et des places de stationnement seront réalisées en revêtement perméable (1 070 m2) - Mise en place de 16 places munies de bornes de recharges électriques afin de favoriser les modes de transports non thermiques et de 4 autres pré-équipées <u>Mesures de compensation :</u> - Mise en place d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales dit de rétention permettant le tamponnement des eaux pluviales en cas de fortes pluies et ainsi de limiter l'apport de ruissellement au réseau public - Les espaces verts seront plantés d'arbres de hautes tiges et d'essences locales et variées conformément à l'article UY.2.2.3 du

	règlement du PLU permettant d'assurer un ombrage naturel et durable des aires de stationnement et les zones résiduelles seront engazonnées.
--	---

7. AUTO-EVALUATION

Selon ses caractéristiques, le projet est soumis à une procédure cas par cas au titre de la nomenclature annexée à l'article R122-2 du Code de l'Environnement pour la rubrique 41.a « Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus ».

Au vu des différents éléments de l'étude :

- Le projet n'est pas concerné par des risques technologiques ou sanitaires ;
- Le projet n'est pas concerné par des risques naturels majeurs ;
- Le projet n'est pas concerné par un périmètre de protection de captages ;
- La commune du projet est située dans le PNR du Doubs Horloger mais n'aura pas d'impact environnemental car le projet est situé sur un tènement déjà imperméabilisé et artificialisé ;
- Le projet n'aura pas d'impact négatif conséquent sur le fonctionnement global du trafic routier à proximité du site ;
- Une partie des places de stationnement et du cheminement piétons du site seront réalisées en pavés drainants, limitant l'imperméabilisation du site ;
- Des mesures ERC sont mises en place pour limiter les impacts résiduels du projet sur l'environnement et la biodiversité, notamment via l'évitement d'un murger de pierre sèche actuellement présent en limite cadastrale au sud-est conformément au règlement du PLU ainsi que via l'aménagement des espaces verts du projet par la plantation d'arbres de hautes tiges et d'essences locales et variées conformément à l'article UY.2.2.3 du règlement du PLU permettant l'ombrage naturel des places de stationnement et favorisant la biodiversité sur site .

Au vu des éléments ci-dessus, nous ne jugeons pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale.
--

8. ANNEXES

ANNEXE 3 : 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

ANNEXE 4 : Plan de masse et de toitures

ANNEXE 5 : Plan des abords du projet

ANNEXE 7 : Arrêté PC initial

ANNEXE 8 : Plan de masse réseaux humides

ANNEXE 9 : Étude G2AVP