



**PRÉFÈTE
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 démolition d'un bâtiment et de construction d'un magasin Aldi,
au lieu-dit « Champs sur le Rondey »,
sur le territoire de la commune de L'Isle-sur-le-Doubs (25)**

La Préfète de la région Bourgogne-Franche-Comté,
Préfète 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° 021703/KK P relative à un projet de démolition d'un bâtiment et de construction d'un magasin Aldi, au lieu-dit « Champs sur le Rondey », sur le territoire de la commune de L'Isle-sur-le-Doubs (25), reçue complète le 3 septembre 2026 et portée par société IMMALDI ET COMPAGNIE, représentée par Mme Elise ROUYER ;

Vu l'arrêté de Mme la Préfète de la région Bourgogne-Franche-Comté n° 26-154-BAG du 17 juillet 2026 portant délégation de signature à M. François VILLEREZ, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) de Bourgogne-Franche-Comté ;

Vu la décision de M. le directeur de la Dreal n° BFC-2026-09-01-00032 du 1^{er} septembre 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 la consultation de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 7 septembre 2026 ;

Vu la contribution de la direction départementale des territoires (DDT) du Doubs du 17 septembre 2026 ;

Considérant :

1. la nature du projet,

qui consiste, sur une emprise foncière de près de 1 ha, en la démolition d'un bâtiment commercial (anciennement « Technivert Comtois », dont les caractéristiques ne sont pas précisées dans le dossier), puis en la création d'un magasin sous l'enseigne Aldi comprenant une surface de vente de 954 m² (emprise au sol de 1 633 m², surface de plancher de 1 468 m², hauteur maximale à l'acrotère de 6,15 m soit environ 3 m de moins que le bâtiment à démolir), une zone de quai adossée de 164 m², une aire de stationnement extérieure de 1 154 m² avec 80 places en pavés drainants couvrant 1 095 m² (dont deux pour les personnes à mobilité réduite, quatre réservées aux familles, six équipées et dix pré-équipées pour les véhicules électriques), des voiries en enrobés sur 1 605 m² et des espaces verts sur 5 146 m² (comprenant la plantation de 27 arbres de haute tige) ; l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture du nouveau bâtiment étant prévue sur environ 770 m² ; l'aménagement d'un nouvel

accès routier étant également prévu depuis la rue de la Combe Rosier, avec mise en place de trottoirs et création d'un tourne-à-gauche ; la réalisation des travaux étant envisagée à partir de début 2027 pour une durée d'environ cinq à six mois ;

dont les objectifs poursuivis sont de créer un magasin en améliorant le cadre bâti et en portant une attention à la fonctionnalité et aux performances du nouveau bâtiment, en veillant au traitement qualitatif du parc de stationnement et de ses abords, et en sécurisant les accès poids-lourds au site ;

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 au lieu-dit « Champs sur le Rondey », sur les parcelles cadastrales n° 0B1223, 0B1224, 0B1229, 0B1230, 0B1234, 0B1235, 0B1363, 0B1364a, 0B1522a, 0B1525a, 0B1526a, 0B1528 et 0B1531a, sur le territoire de la commune de L'Isle-sur-le-Doubs (25) ; en zone UA (« zone urbaine d'activités économiques ») du plan local d'urbanisme (PLU) de L'Isle-sur-le-Doubs, dont la dernière procédure a été approuvée le 12 septembre 2025 ; une bande de 10 à 20 m à l'ouest de l'emprise foncière du projet, où aucun aménagement n'est prévu, étant classée en zone N (« zone naturelle ») dans le PLU ; à moins de 80 m des zones d'habitations les plus proches au nord et à l'est ; à environ 300 m de la ligne ferroviaire de Dole à Belfort ;

sur des terrains relativement plats sur la partie sommitale du site à l'est, mais présentant des pentes plus importantes au niveau de la bande classée en zone naturelle à l'ouest ; ceux-ci étant occupés principalement par des prairies permanentes (avec un arbre isolé au centre), ainsi que par les infrastructures de l'ancien bâtiment commercial au sud (bâtiment, voirie,...) ; le site étant bordé par la RD683 à l'ouest (longée pour partie par un alignement arboré) et la rue de la Combe Rosier au sud (avec carrefours giratoires existants) et étant entouré de prairies similaires au nord, des infrastructures d'un poste électrique à l'est, d'autres zones aménagées pour des activités industrielles au sud, d'une déchetterie et des milieux semi-ouverts puis des boisements à l'ouest ;

en dehors de zonage naturaliste, le plus proche étant la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type 1 « le Doubs de Blussangeaux à Clerval » à environ 300 m à l'ouest ; le site Natura 2000 le plus proche étant celui de la « Moyenne vallée du Doubs » (ZPS n° FR4312010 et ZSC n° FR4301294) à environ 12,5 km au sud-ouest ; au sein de corridors écologiques des sous-trames « milieux boisés », « milieux ouverts mosaïque » 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 ; sur une emprise n'ayant pas fait l'objet d'observation précise d'espèce patrimoniale et/ou protégée, selon les bases de données naturalistes disponibles ;

en contexte karstique ; au droit de la masse d'eau souterraine « Calcaires jurassiques septentrional du Pays de Montbéliard et du nord Lomont » (n° FRDG178) identifiée en bon état dans l'état des lieux 2025 du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin Rhône-Méditerranée ; 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 320 m du Doubs ;

en zone de sismicité 3 (modérée) ; en partie en zone d'exposition moyenne au retrait-gonflement des argiles (partie ouest du site) ; en dehors d'autre zone à risque naturel significatif connu, notamment du zonage du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) du Doubs central approuvé le 28 mars 2008 ;

en dehors de site ou sol pollué ou potentiellement pollué recensé ;

en dehors de zonage de protection de site, du paysage ou du patrimoine ;

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

de l'inscription du projet en zone urbaine à vocation d'activités du PLU, en continuité du tissu urbain existant, sur une emprise déjà en partie artificialisée ; la compatibilité du projet avec le PLU pouvant être vérifiée par l'autorité compétente, dans le cadre de la procédure au titre du Code de l'urbanisme ; la cohérence du projet avec le Sraddet et la loi Climat et Résilience du 21 août 2021, qui visent une limitation de l'artificialisation des sols, particulièrement par les centres commerciaux, étant à prendre en compte dans ce cadre ;

du fait en particulier que le respect des obligations réglementaires concernant l'aménagement de places équipées ou pré-équipées pour les véhicules électriques et pour les personnes à mobilité réduite pourra être vérifié dans ce cadre, ainsi que celles issues de la loi Climat et Résilience et de la loi APER concernant l'installation de dispositifs de gestion des eaux pluviales et d'ombrage, en s'appuyant si nécessaire sur le guide des parcs de stationnement

du ministère en charge de la transition écologique (<https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/Guide-parcs-de-stationnement-WEB.pdf>) ; l'installation d'ombrières photovoltaïques n'étant pas prévue sur l'aire de stationnement du fait, selon le dossier, que l'étude paysagère effectuée (non jointe au dossier) préconise plutôt la mise en place d'arbres de haute tige au niveau des places de stationnement ;

des dispositions constructives qui seront mises en œuvre pour viser des objectifs de performance énergétique du bâtiment (en prenant en compte la réglementation environnementale 2020) ; le projet prévoyant en particulier la mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture du bâtiment, sur près de 50% de sa surface ;

des dispositions constructives qui seront mises en œuvre pour prendre en compte les risques naturels et géotechniques (retrait-gonflement des argiles, séisme, ...) ;

des dispositions prévues pour la gestion des eaux pluviales en phase d'exploitation (infiltration sous les places de stationnement en pavés drainants, récupération des eaux de voiries et de toitures avant rejet sur le réseau public) ; la mise en place d'un traitement par des séparateurs d'hydrocarbures avant rejet sur le réseau public étant à préciser ; des dispositifs de récupération des eaux de toiture pouvant par ailleurs utilement être étudiés pour les usages qui le permettent (arrosage des espaces verts,...) ; la suffisance du système prévu de gestion des eaux pluviales pouvant être vérifiée, le cas échéant, 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 ;

de l'absence d'enjeux écologiques majeurs connus sur l'emprise du projet ; de l'absence d'incidences significatives prévisibles sur les sites Natura 2000 ; de la conservation de la bande de zone naturelle à l'ouest et de la plantation prévue d'arbres, de nature favorable à la biodiversité ; le choix d'essences locales, variées et non allergisantes étant à privilégier dans ce cadre ; la réalisation des travaux de construction étant en outre prévue hors période de reproduction de la faune ; les périodes de sensibilités faunistiques étant également à prendre en compte pour les travaux de démolition ;

du fait que les nuisances supplémentaires liées aux émissions lumineuses du projet ne devraient *a priori* pas être notables, dans un contexte de proximité d'autres activités existantes ; des dispositions étant en outre prévues pour limiter l'éclairage nocturne (niveau limité d'éclairement, extinction progressive en l'absence de véhicule, sonde crépusculaire,...) ;

du fait que les nuisances supplémentaires liées aux émissions sonores du projet ne devraient *a priori* pas être notables, compte tenu du contexte de proximité d'infrastructures de transport et d'activités existantes ; les dispositions en termes de lutte contre les bruits de voisinage, définies par les articles R.1336-6 et suivants du Code de la santé publique et l'arrêté préfectoral du 19 avril 2015 portant réglementation des bruits de voisinage dans le département du Doubs, devant nécessairement être respectées ;

de la nécessaire vérification du dimensionnement de l'accès routier envisagé auprès du gestionnaire de la rue de la Combe Rosier, dans le cadre du permis de construire, de façon à s'assurer de la sécurité routière et de l'absence de gêne significative pour les automobilistes, notamment aux heures de pointe ; le cisaillement du tronçon entre deux carrefours giratoires distants de moins de 150 m, tel que prévu dans le dossier, paraissant dangereux, et une conservation de la ligne blanche au sol (avec mise en place de bordures et balises le cas échéant) semblant préférable pour contraindre les usagers du magasin à emprunter les carrefours giratoires ; la mise en place d'équipements réservés aux modes doux de déplacement et aux deux-roues sur l'aire de stationnement étant par ailleurs à préciser, dans une optique d'incitation aux mobilités actives ;

de la gestion prévue des déchets en phase d'exploitation, par des prestataires agréés, avec une élimination dans des filières appropriées ; le projet prévoyant en particulier des mesures de stockage des déchets issus de l'exploitation du magasin et de compactage des cartons d'emballage afin de limiter les volumes et ainsi espacer les enlèvements par camions ;

des dispositions qui devront être mises en œuvre en phase de travaux pour :

- prévenir les risques de pollution des sols et des eaux (gestion des engins, de leur circulation, du stockage des hydrocarbures et des produits potentiellement polluants, kits anti-pollution, gestion des déchets,...) ;
- limiter les nuisances éventuelles pour les riverains et les usagers (bruit, vibrations, poussières, 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 19 avril 2005 portant réglementation des bruits de voisinage dans le département du Doubs (jours et horaires de chantier,...) ;
- s'assurer de la sécurité routière pour les automobilistes, notamment au niveau des accès aux zones de chantier, en lien avec les gestionnaires des voiries proches ;

- lutter contre la propagation des espèces exotiques envahissantes, en portant une vigilance particulière à celles éventuellement présentes sur le site et, le cas échéant, en s'assurant de l'innocuité des matériaux importés et exportés du site ; les dispositions de l'arrêté préfectoral du 9 mai 2019 relatif aux modalités de mise en œuvre du plan de lutte contre l'Ambrosie dans le département du Doubs devant en outre être respectées ;
- lutter contre la prolifération des moustiques vecteurs de maladie (Moustique tigre), y compris en phase d'exploitation, en évitant la création de gîtes larvaires et en portant une attention particulière à la conception et à l'entretien des dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales et à la gestion des déchets et des encombrants ; les dispositions du guide technique 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 démolition d'un bâtiment et de construction d'un magasin Aldi, au lieu-dit « Champs sur le Rondey », sur le territoire de la commune de L'Isle-sur-le-Doubs (25) 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 la Préfète et par délégation
Le directeur régional, et par subdélégation,
la cheffe du service transition écologique
Muriel CHABERT

Signé par Muriel CHABERT,
Cheffe du service
Transition Ecologique, le
02/10/2026



Signature numérique 

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 :

Madame la Préfète de région Bourgogne-Franche-Comté
Dreal Bourgogne-Franche-Comté
5 Voie Gisèle Halimi
BP 31269
25005 Besançon cedex

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.