



ARRÊTÉ

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

**Projet de création d'une aire de stationnement ouverte au public de 77 unités
dans le cadre de la démolition d'un bâtiment industriel,
suivie de la construction d'un magasin Aldi
sur le territoire de la commune de Seurre (21)**

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, 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° 0021421/KK P relative au projet de création d'une aire de stationnement ouverte au public de 77 unités dans le cadre de la démolition d'un bâtiment industriel, suivie de la construction d'un magasin Aldi sur le territoire de la commune de Seurre (21), reçue complète le 09 septembre 2026 et portée par la société par actions simplifiée (SAS) Immaldi et Cie représentée par Mme. Suzon DEJAEGERE ;

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 01 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 contribution de la direction départementale des territoires (DDT) de Côte d'Or du 24 septembre 2026 ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé (ARS) du 16 septembre 2026 ;

Considérant :

1. la nature du projet,

– qui consiste en la création d'une aire de stationnement ouverte au public de 77 unités d'une superficie de 2 695 m², dans le cadre de la démolition sur cette même parcelle d'un bâtiment industriel, suivie de la construction d'un magasin Aldi d'une surface de vente de 954 m² ;

– dont la phase de travaux, d'une durée estimée entre cinq et six mois au cours du premier trimestre de 2027, comprend en particulier :

- la construction du magasin Aldi (hauteur de vitrine de 3,50 m), le bâtiment comportant une surface de plancher de 1 471 m² et répondant notamment à la RT 2020 ;

- la mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture, la surface et la puissance n'étant pas précisées ;
 - l'aménagement en espaces verts de tous les espaces libres non construits, avec la plantation d'arbres de haute tige ;
 - la création de 77 places de stationnement dont six pour les véhicules électriques et deux pour les personnes à mobilité réduite, ainsi que le rééquipement de dix places de stationnement pour véhicules électriques ; la surface totale de stationnement est annoncée à 2 695 m², au sein desquels 2 029 m² seront perméables (cette surface comprenant les espaces verts ainsi que 1 090 m² de pavés drainants permettant d'infiltrer les eaux pluviales, qui seront ensuite rejetées dans le réseau communal existant) ;
- qui relève de la catégorie n° 41a 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 pourrait faire l'objet d'une procédure « Loi sur l'eau » au titre des rubriques 2.1.5.0 « *Rejets d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol* » (la surface du projet devant être augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet) de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) en application des articles L.214-1 et suivants du Code de l'environnement ;
- qui fera l'objet d'un permis de construire ;

2. la localisation du projet,

- situé sur la parcelle ZD 134, d'une contenance cadastrale de 5 564 m², rue du 8 mai 1945, sur la commune de Seurre, au sein d'un site accueillant un bâtiment industriel construit en 1990 dont l'activité est à présent terminée, et correspondant à une ancienne surface agricole ;
- sur un site actuellement classé ICPE¹, ce qui nécessitera son déclassement préalablement à son acquisition définitive par le pétitionnaire ; l'étude de diagnostic de pollution fournie en annexe et datée du 19/05/2025 fait état à la fois d'une pollution non négligeable des sols par le cuivre dans le quart nord-est du bâtiment et de la présence de trois zones présentant des teneurs anormales en ammonium essentiellement, ainsi qu'en chlorures et/ou sulfates en moindres quantités ; ces pollutions étant attribuées à l'activité exercée sur le site depuis près de 35 ans, notamment à des dysfonctionnements d'installations, et/ou à des accidents de manipulation ;
- au sein de la commune de Seurre, incluse dans une zone vulnérable aux nitrates ;
- en zone UEi du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune², correspondant au secteur concerné par les zones inondables de la Saône ; l'établissement public territorial de bassin (EPTB) est en cours d'élaboration d'un programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) ; la parcelle concernée se situe à 1 km environ du cours d'eau de la Saône et en zone bleue du PPRI de la Saône (aléa majeur) approuvé le 31 décembre 2008 ;
- en dehors de zonages d'intérêt pour la biodiversité mais bordant la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II « Val de Saône de Pontailier à la confluence avec le Doubs » (identifiant n°260014849)
- en zone concernée par un aléa moyen lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles ; dans une zone concernée par un aléa sismique faible ;
- en dehors de tout périmètre de protection et de zone d'alimentation de captage d'eau destinée à la consommation humaine ; en dehors de zone humide inventoriée ;

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

- de la nature actuellement anthropisée et imperméabilisée du site³, que le projet tendra à rendre plus perméable (à hauteur de 2 029 m² selon le dossier, dont 1 090 m² de pavés drainants) et plus naturel, avec la création de 939 m² d'espaces verts ;
- du fait que le projet dans sa phase de conception devra prendre en compte la réglementation du PPRi de la Saône, notamment concernant la cote de référence ; des compléments seraient attendus concernant l'impact

1 ICPE : installations classées pour la protection de l'environnement.

2 Ce PLU a été approuvé le 20 mars 2007 et a fait l'objet de plusieurs modifications en 2008, 2009, 2010, 2012, 2019 et 2020.

3 À l'heure actuelle, celui-ci est en effet constitué d'un unique bâtiment construit en partie centrale de la parcelle, le reste étant entièrement bitumé.

potentiel de l'implantation d'un bâtiment d'une surface de plancher de 1 471 m² et des remblais inhérents aux travaux (dont la quantité réelle n'est pas précisée dans le dossier) sur la ligne d'eau en zone inondable du PPRI ; le projet tel que présenté étant néanmoins de nature à diminuer l'imperméabilisation de la zone ;

– de la localisation du projet en lieu et place d'un ancien site industriel : il conviendra donc de s'assurer de l'absence de pollution résiduelle, qu'elle soit dans le sol ou dans l'air ; le projet ayant fait l'objet d'une étude de sites et sols pollués datée du 19/05/2025, une attestation ATTES-ALUR devra être produite, garantissant la prise en compte, dans sa conception, des mesures de gestion de la pollution au regard du nouvel usage du site. À ce titre, le pétitionnaire s'engage notamment à respecter les prescriptions émises dans l'étude de diagnostic de pollution susmentionnée, à savoir principalement :

- le recouvrement total des sols impactés par la présence de cuivre avec de l'enrobé ou du béton ; l'humidification des sols lors de la phase de chantier étant en outre conseillée en vue de limiter l'envol de poussières ;
- la mise en place d'un dallage du bâtiment sur vide sanitaire pour limiter les risques liés à la présence d'ammonium, voire la substitution des matériaux impactés (volume estimé entre 10 et 20 m³), ce qui permettrait d'annihiler ces risques ;
- la prise en compte des matériaux susceptibles d'être évacués hors site comme déchets inertes, ceux-ci pouvant être acceptés en installation de stockage de déchets inertes (ISDI) selon le type de centre ;
- une évaluation de l'agressivité des sols concernés par ces pollutions envers les bétons et les aciers au regard de la présence d'ammoniac, de chlorures et de sulfates en quantités anormales ;

– du fait que le diagnostic de pollution fait état d'une source principale de pollution semblant liée au réseau d'eaux usées industrielles enterré ($\pm$ 0,45 m de profondeur sous le bâtiment, et $\pm$ 0,8 m en sortie sud-est du site), il semble alors nécessaire pour le pétitionnaire de mener une investigation des eaux souterraines en vue d'estimer l'éventuelle migration de la pollution hors du site, et les proportions dans lesquelles celle-ci a lieu ;

– de l'engagement du pétitionnaire à mettre en œuvre les travaux en dehors des périodes de sensibilité de la faune et de la flore présentes sur le site ;

– du fait que le projet devra respecter la réglementation parasismique en vigueur, définies par l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » ;

– du fait qu'en phase d'exploitation, le magasin générera un trafic supplémentaire régulier lié aux livraisons, aux clients et au personnel ; du fait que les enjeux liés aux nuisances sonores devront par conséquent être pris en compte dans le cadre de l'instruction de la demande de permis de construire, permettant le respect des dispositions réglementaires du décret n° 2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et modifiant le Code de la santé publique ; ;

– du fait que, conformément à l'arrêté préfectoral n° 90-2025-07-30-00004 du 30 juillet 2025 portant réglementation des bruits de voisinage, les travaux susceptibles de causer une gêne pour le voisinage en raison des émissions sonores ou des vibrations devront être interrompus entre 20 heures et 7 heures, et toute la journée des dimanches et jours fériés, sauf en cas d'intervention urgente ;

– du fait que, suivant leur date de mise sur le marché, les équipements de chantier devront respecter les arrêtés du 12 mai 1997 relatifs aux émissions sonores des engins de chantier ou l'arrêté du 18 mars 2002 relatif aux émissions sonores dans l'environnement des matériels destinés à être utilisés à l'extérieur des bâtiments ;

– du fait que le projet ne précise pas à ce stade la mise en place d'abri-vélos incitant à la mobilité douce au lieu du tout-voiture ;

– du fait que le projet prévoit un éclairage nocturne d'un niveau de 20 lux minimum, ainsi que son extinction progressive en l'absence de véhicules, grâce à un dispositif de sonde crépusculaire ; du fait que l'éclairage des voiries en dehors des heures d'arrivée et de départ du personnel n'est pas nécessaire ; du fait que le projet devra être conforme à l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses ;

– du fait que le projet devra être conforme à l'article L. 171-4 du Code de la construction et de l'habitation modifié par l'article 41 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 qui prévoit notamment que les constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage commercial de plus de 500 m² d'emprise au sol doivent être solarisées ou végétalisées ;

– du fait que le projet devra être conforme à l'article L.111-19-1 du Code de l'urbanisme qui prévoit que les parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 m² doivent intégrer, sur au moins la moitié de leur surface, un dispositif végétalisé ou des ombrières, ces dernières devant alors comporter un procédé de production d'énergie renouvelable sur la totalité de leur surface ;

- de la mise en place de mesures permettant de prévenir les risques de pollution accidentelle en phase de travaux ; toute pollution doit nécessairement faire l'objet d'une information de l'ARS ;
- de l'application de l'arrêté préfectoral n° 2018-17 du 18 juillet 2018 relatif à la lutte contre l'Ambrosie à feuilles d'armoïse dans le département de la Côte d'Or afin de prévenir la dissémination de cette espèce exotique envahissante à risque sanitaire ;
- du fait que le projet devra veiller à la conception et à l'entretien des dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales et à la mise en place, en phase de travaux, de toutes les dispositions permettant d'éviter la création de gîtes larvaires favorables à la prolifération du moustique tigre (*Aedes albopictus*) ;

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 création d'une aire de stationnement ouverte au public de 78 unités dans le cadre de la démolition d'un bâtiment industriel, suivie de la construction d'un magasin Aldi sur le territoire de la commune de Seurre (21) **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 sera mise en ligne sur le site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement : <https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#!/public/portalReviews>

Fait à Besançon, le

Pour le Préfet et par délégation
Le directeur régional, et par subdélégation,
le chef du service transition écologique
Muriel CHABERT

Signé par Muriel CHABERT,
Cheffe du service
Transition Ecologique, le
12/10/2026

Signature numérique

- 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 administrative de l'État compétente en matière d'environnement 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 :

Monsieur le Préfet 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, de la forêt, de la mer et de la pêche
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