



**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'un parc d'activités VEELAGE dans la ZAE Cap Nord  
sur le territoire de la commune de Dijon (21)**

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° BFC-2024-4408 relative au projet de création d'un parc d'activités VEELAGE dans la ZAE Cap Nord sur le territoire de la commune de Dijon (21), reçue le 5 juin 2024 et portée par la SAS PARIS PROPRIÉTÉS DÉVELOPPEMENT représentée par son responsable technique, Monsieur Arthur BARBE ;

Vu l'arrêté de M. le Préfet de la région Bourgogne-Franche-Comté n° 23-330-BAG du 6 décembre 2023 portant délégation de signature à M. Olivier DAVID, 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-2024-04-30-00001 du 30 avril 2024 portant subdélégation de signature à M. Dominique VANDERSPEETEN chef du service Transition Écologique, ainsi qu'à Messieurs Oscar VINESSE et Olivier BOUJARD chefs adjoints du service Transition Écologique ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 27 juin 2024 ;

Vu la contribution de la direction départementale des territoires du 20 juin 2024 ;

**Considérant :**

**1. la nature du projet,**

- qui consiste à construire et à gérer un parc d'activités VEELAGE dans la ZAE Cap Nord sur la commune de Dijon (21), sur un terrain d'assiette de 31 363 m<sup>2</sup> actuellement à l'état de friche ;
- qui prévoit l'implantation de 5 bâtiments pour une surface de plancher de 13 175 m<sup>2</sup>, comprenant des cellules d'activités et des bureaux ;
- qui prévoit la réalisation d'une voie de circulation à double sens pour desservir les bâtiments, comportant deux accès en entrée et sortie depuis l'avenue de Stalingrad ;
- qui prévoit la désimperméabilisation et la végétalisation de la parcelle, actuellement minéralisée à 99 %, en développant environ 6 200 m<sup>2</sup> de surface de pleine terre, 4 000 m<sup>2</sup> de sols perméables et infiltrants et une végétalisation des bâtiments ; qui prévoit la gestion de l'eau à la parcelle ;

- qui prévoit la création de 205 unités de stationnement dont 181 places privatives et 24 places communes équipées en bornes de recharge électrique ; qui prévoit la mise en place de 4 zones de stationnement vélo couvertes à toiture végétalisée de 25 places chacune ;
- qui nécessite des travaux prévus en trois phases, se déroulant entre le troisième trimestre 2024 et le troisième trimestre 2027 et comprenant :
  - le désamiantage du site, la démolition des 3 bâtiments existants, la démolition et le concassage du dallage béton couvrant la surface de la parcelle pour une réutilisation sur le site ;
  - les travaux de terrassement, la réalisation des voiries et réseaux divers (VRD) et la construction des bâtiments ;
  - la réalisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales ;
  - le déplacement de 8 arbres et la plantation d'une centaine d'arbres supplémentaires ;
- dont l'objectif poursuivi est de procéder à la requalification d'une ancienne friche industrielle et de répondre aux besoins des PMI/PME par la création d'environ 40 lots destinés à des activités et des usages tertiaires ;
- qui relève de la rubrique n° 39a du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement, qui soumet à examen au cas par cas les travaux et constructions qui créent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> ;
- qui fera l'objet d'une procédure « loi sur l'eau » au titre de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement ;
- qui fera l'objet d'une procédure d'archéologie préventive ;
- qui est soumis à permis de démolir et permis de construire ;

## **2. la localisation du projet,**

- situé sur les parcelles cadastrales AK 95 à 100, AK 116, AK 314 et AK 316 à 318, au 26 avenue de Stalingrad dans la zone d'activité ZAE Dijon Cap Nord, sur la commune de Dijon ; à environ 25 m à l'est des habitations les plus proches, de l'autre côté de l'avenue Stalingrad ;
- en zone U, zone urbaine, du (PLUi-HD) de Dijon Métropole approuvé le 19 décembre 2019, modifié les 24 mars 2022 et 28 mars 2024 ; concerné par le schéma de cohérence territoriale (ScoT) du Dijonnais actuellement en cours de révision ;
- dans la zone écran du périmètre du bien des Climats du vignoble de Bourgogne inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco ;
- sur un terrain soumis aux servitudes d'utilité publique (SUP) suivantes : plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) ; plans de prévention des risques miniers (PPRM) (PM1) ; plan de prévention des risques naturels multirisques (PPRNm) de mouvement de terrain et d'inondation ; servitude relative aux voies ferrées et visibilité sur les voies publiques (T1) ; servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières (T7) ;
- situé à proximité de l'ancien site industriel ERHEL HYDRISS, localisé au 32 avenue de Stalingrad sur la parcelle AK 183, concerné par des pollutions en hydrocarbures volatiles (50% de C10-C16) ;
- dans une zone de présomption de prescription archéologique (seuil de 1 000 m<sup>2</sup>, arrêté préfectoral du 30 décembre 2015) et à proximité du site Voie gallo-romaine dite Voie d'Agrippa recensé par la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) ;
- au sein du périmètre du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée, approuvé le 21 mars 2022 pour la période 2022–2027 ; dans l'aire d'application du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Tille et, pour une petite partie du site, sur le bassin du SAGE de l'Ouche ;
- concerné par le risque retrait et gonflement des argiles pour un aléa faible (Brga1) selon le PPRNm de mouvements de terrain et d'inondation ;
- en dehors et à distance de toute zone de protection de la biodiversité ; le diagnostic écologique ayant néanmoins identifié la présence potentielle d'espèces d'oiseaux telles que le Chardonneret élégant et le Verdier d'Europe et la présence avérée d'espèces anthropophiles de chauves-souris dans certains bâtiments ;
- en dehors de tout périmètre de protection et de zone d'alimentation de captage d'eau destinée à la consommation humaine ;

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

- du caractère actuellement fortement anthropisé de ce secteur, que le projet vise à réduire notamment par une désimperméabilisation des sols et une végétalisation accrue du site ;
- du fait que le projet est *a priori* compatible avec le règlement du PLUi-HD de Dijon Métropole, le projet s'inscrivant notamment dans les deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « Environnement et paysage » et « Aménagement - Métropolitaine 3 Corridor Est - Dijon Entrée nord - Avenue de Stalingrad / faisceau ferré » ;
- du fait que les enjeux liés à la gestion des eaux pluviales seront traités dans le cadre de la procédure « loi sur l'eau » ; du fait que le projet devra être conforme aux dispositions du SDAGE Rhône-Méditerranée et du SAGE de la Tille, les services de Dijon Métropole ayant la possibilité, dans le cadre du PLUi-HD en vigueur, de demander des conditions et des règles de gestion plus strictes que celles édictées par le SAGE ;
- de l'absence d'enjeux écologiques majeurs connus sur l'emprise du projet, des mesures prévues étant de nature à limiter significativement les impacts potentiels sur la biodiversité ;
- de l'engagement du pétitionnaire à mettre en œuvre les mesures suivantes :
  - l'adaptation du calendrier des travaux hors période de sensibilité des espèces, avec une réalisation prévue entre mi-septembre et mi-novembre, de manière à éviter la période de nidification pour les oiseaux et la période d'hivernage pour les reptiles ;
  - le rebouchage des gîtes potentiels pour les chiroptères, en présence d'un écologue, avant les travaux de démolition programmés de mai à septembre et présentant un risque de destruction d'individus ; l'installation de gîtes artificiels à chiroptères jusqu'à démolition et la réinstallation de ces gîtes en façade des futurs bâtiments ; ces mesures feront l'objet d'un compte rendu aux services de la DREAL ;
  - la préservation des arbres présents sur le site et la plantation d'une centaine d'arbres supplémentaires ; il conviendrait dans ce cadre de sélectionner un mixte d'essences arbustives et arborées locales pour augmenter le potentiel d'accueil pour l'avifaune ;
- du fait que dans le cadre de l'obtention du permis de construire, le projet devra justifier de la prise en compte des enjeux concernant :
  - le besoin ou les usages en eau potable du site, ces derniers n'étant pas estimés ni précisés dans le dossier ; il revient au pétitionnaire de s'assurer auprès du gestionnaire du réseau d'alimentation en eau potable de sa capacité quantitative à répondre aux besoins induits par le projet tout en respectant les volumes de prélèvement autorisés ;
  - l'assainissement, une autorisation préalable de déversement devant être sollicitée auprès de Dijon Métropole (article L.1221-10 du Code de la santé publique) en cas de rejet d'eaux usées non domestiques ;
  - la prise en compte du risque naturel (Brge1, retrait-gonflement des argiles), les mesures prévues à l'alinéa 9.3.1 de l'article 9.3 du chapitre 9 du PPRNm pouvant être mises en œuvre dans le cadre du projet ;
  - l'évaluation de l'existence éventuelle d'une pollution des sols relative à la requalification d'une ancienne friche industrielle et à la proximité du site industriel ERHEL HYDRISS, afin de s'assurer de la compatibilité du site avec les usages tertiaires et de renaturation envisagés ;
  - la prévention des risques liés à l'amiante, un plan de retrait devant être mis en place en lien avec la direction départementale de l'emploi du travail et des solidarités (DDETS) ;
- du fait que, dans le cadre des nuisances sonores potentielles liées à la phase de chantier et considérant la proximité du tissu résidentiel, le projet devra respecter l'arrêté préfectoral n° 99-242 du 16 juin 1999 relatif à la lutte contre les nuisances sonores et, 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 devra être conforme à l'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables qui prévoit notamment que « *les parcs de stationnement extérieurs d'une superficie supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> sont équipés, sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables* », sauf à entrer dans les cas de dérogation prévus, notamment :  
« 1° [...] lorsque des contraintes techniques, de sécurité, architecturales, patrimoniales et environnementales ou relatives aux sites et aux paysages ne permettent pas l'installation des dispositifs mentionnés au premier alinéa du I ;

2° Lorsque ces obligations ne peuvent être satisfaites dans des conditions économiquement acceptables, notamment du fait des contraintes mentionnées au 1° du présent II ;

3° Lorsque le parc est ombragé par des arbres sur au moins la moitié de sa superficie ; » ;

- du fait que l'éclairage des bâtiments et des voiries en dehors des horaires d'ouverture n'est pas nécessaire et qu'il est proposé au pétitionnaire d'intégrer des éclairages sobres (en termes de points lumineux, de puissance installée et de température de couleur (<2400 K)) en application du décret n° 2022-1294 du 5 octobre 2022 portant modification de certaines dispositions du Code de l'environnement relatives aux règles d'extinction des publicités lumineuses et aux enseignes lumineuses et de l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses ;

- des dispositions qui seront prises en cas de découverte de vestiges archéologiques pour s'assurer des modalités de leur préservation en lien avec les services de la DRAC ;

- du fait que le projet devra être conçu et exploité de façon à limiter le risque de développement de zones d'eau stagnante qui constituent des lieux de ponte pour le moustique tigre (*Aedes albopictus*), favorisant sa prolifération et le risque d'apparition de pathologies autochtones ;

## **ARRÊTE :**

### **Article 1<sup>er</sup>**

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'un parc d'activités VEELAGE dans la ZAE Cap Nord sur le territoire de la commune de Dijon (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 : <http://www.bourgogne-franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/cas-par-cas-dossiers-deposes-et-decisions-rendues-r669.html>.

Fait à Besançon, le 5 juillet 2024

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

## 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 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](http://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 :

Monsieur le Ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires  
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](http://www.telerecours.fr)