

PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement de Bretagne**

**Arrêté préfectoral
portant décision après examen au cas par cas
en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement**

Le Préfet de la région Bretagne

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

Vu le code de l'environnement ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017, relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

Vu le décret du 19 novembre 2025 portant nomination de M. Franck ROBINE préfet de la région Bretagne, préfet de la zone de défense et de sécurité Ouest, préfet d'Ille-et-Vilaine ;

Vu l'arrêté ministériel du 20 septembre 2021 nommant M. Eric FISSE directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Bretagne, à compter du 1^{er} novembre 2021 ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2/2025/DREAL/DSG du 8 décembre 2025 portant délégation de signature à M. Eric FISSE, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Bretagne ;

Vu l'arrêté préfectoral du 08 décembre 2025 portant subdélégation de signature à Mme Aurélie MESTRES et M. Yves SALAÜN, respectivement directrice adjointe et directeur adjoint de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Bretagne ;

Vu le dossier de demande d'examen au cas par cas n° 010694/KK P de **construction d'immeubles d'habitation quartier Saint-Marc à Lannion (22)**, déposé par la société Nexity, reçu et considéré complet le 17 décembre 2025 ;

Considérant que ce projet relève de la catégorie n°39 a) « Constructions créant plus de 10 000 m² de surface de plancher » du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et 41 a) « Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus » ;

Considérant la nature du projet :

- démolition d'une maison d'habitation et de hangars industriels désaffectés ;
- construction, répartie sur 5 tranches, de 12 bâtiments accueillants 374 logements dont 92 unités de vie pour jeunes actifs, représentant une surface de plancher d'environ 19 200 m² ;

- aménagements d'espaces verts, de 515 places de stationnement, de voiries d'accès et de cheminements piétons et cyclables, sur un terrain d'assiette total de 4,4 ha.

Considérant la localisation de ce projet :

- sur une friche industrielle présentant des sols pollués aux métaux lourds et aux hydrocarbures mais également quelques espaces de friches naturelles ;
- en limite de l'agglomération lannionnaise, dans un secteur en reconversion vers un usage mixte à vocation commerciale et d'habitation, couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, ainsi qu'au projet de PLU intercommunal en cours d'approbation ;
- à proximité de la rocade de Lannion et de la rue de Saint-Marc, classées catégorie 3 au classement sonore des voies routières ;
- en bordure d'un corridor écologique constitué par le ruisseau de Pen ar Biez et son boisement associé.

Considérant que :

- l'implantation de 374 logements dans le secteur générera un trafic routier conséquent susceptible de provoquer ou d'accroître la saturation des axes à proximité (notamment la rue de Saint-Marc et la rocade de Lannion), l'étude de trafic jointe au dossier paraissant sous-estimer le trafic généré (seulement une centaine de déplacements en heure de pointe, alors que plus de 500 places de stationnements sont prévues) ;
- la connexion du projet avec les équipements urbains via des modes de déplacement actifs (cyclable notamment) n'est pas démontrée ;
- la capacité de la station d'épuration communale à accueillir les eaux usées du projet (au regard notamment d'éventuels autres projets de raccordement en cours) demande à être mieux étayée, celle-ci présentant une non-conformité bactériologique et étant proche du taux de saturation ces dernières années de fonctionnement ;
- l'articulation entre la gestion des eaux pluviales par infiltration et la nature polluée des sols doit faire l'objet d'une analyse plus poussée, pour exclure tout risque de transfert de pollution dans la nappe au droit des multiples dispositifs d'infiltration ;
- la défrichement déjà réalisé de la friche naturelle à l'ouest du site, pourtant identifiée comme habitat d'une espèce protégée vulnérable (la vipère péliade), appelle des mesures de compensation à encadrer dans le cadre d'une évaluation environnementale ;
- la sensibilité du site en matière de biodiversité (notamment en ce qui concerne les chauves-souris et les oiseaux) doit encore faire l'objet d'investigation avec des inventaires prévus au printemps et en été ;
- la construction de bâtiments à usage d'habitation dans un secteur exposé au bruit (à moins de 100 m de la rue de Saint-Marc) est de nature à avoir des incidences sur les futurs usagers ;
- les émissions de gaz à effet de serre générées par le programme en phase de construction et de fonctionnement doivent faire l'objet d'une évaluation en vue d'identifier les postes susceptibles de faire l'objet de mesures de réduction ;
- la multiplication des enjeux et de leurs effets croisés, y compris ceux qui sont traités de manière satisfaisante dans le dossier transmis, nécessite la formalisation du processus d'évaluation environnementale par la réalisation d'une étude d'impact.

Considérant que le projet, au vu des éléments fournis, est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de la directive européenne susvisée et justifie la réalisation d'une évaluation environnementale ;

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'immeubles d'habitation quartier Saint-Marc à Lannion (22)** doit faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Article 2

L'évaluation environnementale aura pour objectifs spécifiques de répondre aux éléments d'analyse ci-dessus motivant la présente décision. Au-delà de ces objectifs spécifiques, l'étude d'impact, qui constitue le rapport d'évaluation des incidences du projet sur l'environnement, devra démontrer la maîtrise de l'ensemble de ces incidences, de manière proportionnée, conformément à l'article R. 122-5 du code de l'environnement.

Article 3

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas des autres procédures et autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 4

Le présent arrêté sera transmis au pétitionnaire, avec copie au préfet du département concerné. Par ailleurs, il sera publié sur le site internet de la DREAL Bretagne.

Le Préfet,
Pour le Préfet et par délégation,

signé

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle conclut à la nécessité d'une évaluation environnementale, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire, conformément aux dispositions du VII de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement. Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours administratif préalable.

Recours gracieux ou administratif (hors hiérarchique) :

via le portail pétitionnaire de Novae :

<https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr>

ou par courrier :

DREAL Bretagne
Service CoPrEv
Bâtiment l'Armorique
10, rue Maurice Fabre
CS 96515
35065 Rennes cedex

Recours hiérarchique :

Madame la ministre de la transition écologique, de la biodiversité et des négociations internationales sur le climat et la nature

Recours contentieux :

Monsieur le Président du tribunal administratif de Rennes
Hôtel de Bizien
3, Contour de la Motte
CS 44416
35044 Rennes cedex

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens à partir du site www.telerecours.fr.