



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 1er 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 05 février 2026 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° 2026-013198 relatif au projet **de réhabilitation et transformation du Palais du commerce à Rennes (35)**, déposé par la société Vicartem patrimoine, reçu le 6 février 2026 et considéré complet le 16 février 2026 ;

Considérant que ce projet relève de la catégorie n° « 39 Travaux, constructions et opérations d'aménagement » du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement en application du III de l'article R. 122-2-1 du même code ;

Considérant la nature du projet, qui consiste à réhabiliter et transformer un bâtiment de 10 023 m² de surface de plancher actuelle afin d'y accueillir (1) un hôtel, (2) un espace santé comportant un spa, une piscine et une salle de sports, (3) des salles de séminaire et de réception, (4) 2 restaurants et (5) des commerces :

- démolitions de 4 473 m² de surface de plancher, de cloisons et d'une partie des toitures selon les plans en annexes ;

- reconstruction de 5 459 m² de surface de plancher comprenant la création d'un niveau 4 et d'un niveau 7 tels que défini en annexes, aménagements intérieurs incluant notamment l'isolation et la modification des fenêtres ;
- nettoyage des façades et ravalement au niveau du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage uniquement ;
- mise en lumière extérieure du bâtiment ;

Considérant la localisation de ce projet :

- au sein du bâtiment du Palais du commerce, ancienne « bourse du commerce » précédemment occupée par un bureau de poste, des bureaux et des commerces, considéré comme patrimoine bâti d'intérêt local et classé 3 étoiles ;
- entre la place de la République et la rue du Pré-Botté, sur un secteur du « centre-ville marqué par une imbrication forte du bâti avec un premier front de construction en bordure de rue et des constructions implantées à l'arrière », où « les constructions s'insèrent dans un tissu bâti existant de caractère historique constituant un front bâti sur la rue » et où « de nouvelles constructions peuvent s'implanter à l'arrière », classé UA1h(e) par le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Rennes Métropole, approuvé le 19 décembre 2019 et dont la dernière procédure date du 18 décembre 2025 ;
- à proximité immédiate d'un nœud de transports urbains, dont la station de métro « République », et des quais de la Vilaine ;
- sur un terrain concerné par une « zone de raccordement suggéré au réseau de chaleur urbain » et situé « dans un secteur de nécessité de fonctionnement du service public lié au métro » ;

Considérant que :

- l'enveloppe globale du bâtiment et ses accès seront inchangés ;
- le périmètre de l'emprise foncière du chantier a été minimisé, que les arcades seront fermées pour des raisons de sécurité, que le passage de la légion d'honneur, situé sous la partie centrale du bâtiment, sera préservé pour permettre au public d'aller de la place de la République à la rue du Pré-Botté, et que le projet fera l'objet d'une certification « building research establishment environmental assessment method » (BREEAM) et d'une charte « chantier à faibles nuisances », destinées à minimiser les incidences environnementales du projet et les nuisances en phase chantier ;
- les diagnostics (1) amiante et plomb et (2) produits – équipement – matériaux – déchets (PEMD) précisent les précautions particulières à prendre pour la phase de démolition des travaux, et que l'engagement du pétitionnaire à suivre les préconisations de ces rapports constituera une prise en compte de la protection des populations riveraines du chantier ;
- le diagnostic écologique de 2025 conclut à un intérêt écologique faible mais à un potentiel accueil d'espèces protégées sur le site (moineaux, martinets noirs et chauves-souris), que des relevés supplémentaires sont prévus et que d'éventuelles mesures d'évitement, de réduction ou de compensation seront prises dans le cadre d'une demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées et/ou de leurs habitats, le cas échéant ;

Considérant que le projet, au vu des éléments fournis, n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de la directive européenne susvisée et ne justifie pas 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 réhabilitation et transformation du Palais du commerce à Rennes (35)** est dispensé de la production d'une étude d'impact.

Article 2

La présente décision est délivrée au regard des informations contenues dans le formulaire et ses annexes. Elle peut être remise en cause si les résultats d'études ultérieures mettent en évidence des impacts ou une sensibilité particulière du milieu.

Article 3

Cette 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. Par ailleurs, l'absence de réalisation d'une étude d'impact ne dispense pas le pétitionnaire de mettre en œuvre les principes généraux énoncés à l'article L 110-1 du code de l'environnement, particulièrement en ce qui concerne le principe d'action préventive et de correction.

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,
Madame MESTRES Aurélie
Le lundi 9 mars 2026