

# PARTIE 3    Le projet

PA 22113 26 00002  
Date d'export : 17/06/2026  
LANNION  
Date de dépôt dossier : 15/06/2026  
Libellé du fichier : PA14 - Etude d'impact ou décision de dispense d'un...  
Date de dépôt du fichier : 15/06/2026  
Demandeur principal : NEXITY IR PROGRAMMES GFI  
Adresse du projet : RUE SAINT MARC / Bd. DE LA FAYETTE

# > 1 Le contexte du projet

## 1.1 Préambule

Ce projet est porté par l'aménageur et promoteur Nexity. Il s'insère en grande partie sur une friche industrielle qui présente de nombreux enjeux environnementaux (voir Partie précédente «Etat initial de l'environnement», page 14).

Les premiers coups de crayon, intentions et esquisses, datent du printemps 2025. Ces étapes se sont notamment basées sur les nombreuses données d'état initial disponibles. En effet, un précédent projet, porté par Réalités jusqu'en 2022, avait déjà entamé diverses études (sur l'écologie et la pollution des sols, essentiellement). Ces études ont pu être récupérées et servir de base pour insérer le projet dans une démarche d'évaluation environnementale (voir Partie suivante «Les impacts et les mesures ERC», page 184).

Un bureau d'études en environnement a, dès le début, accompagné la conception de ce projet et le pilotage des différentes études techniques jugées nécessaires (AMO environnementale). A noter qu'il s'agit du même bureau d'étude qui avait déjà accompagné le projet porté par Réalités.

Cette partie de l'étude d'impact doit permettre de « raconter l'histoire du projet ». En effet, en parallèle de la caractérisation de l'état initial de l'environnement, le projet a subi plusieurs évolutions afin de prendre en compte les enjeux environnementaux et les impacts **potentiels** identifiés. Cette démarche de conception adopte les principes de la séquence ERC telle que présentée dans la Partie suivante «Les impacts et les mesures ERC», page 184.

A noter que ce projet ayant pris en compte **dès le début** les principaux enjeux de la zone d'étude et les principaux impacts **potentiels**, le projet a nécessité relativement peu de modifications majeures.

## 1.2 La zone de projet

La zone de projet environnemental correspond aux secteurs où des interventions et aménagements doivent avoir lieu. Cela dépasse donc la limite du projet tel que présenté dans le permis d'aménager. En effet, pour l'étude d'impact, les aménagements nécessaires au fonctionnement du projet mais qui ne seraient pas portés/cadrés par le permis d'aménager font tout de même partie de la zone de projet environnemental.

Cette zone de projet environnemental, appelée zone de projet dans la suite de cette étude d'impact, a évolué au cours de la conception :

- Initialement, le projet ne prévoyait pas l'aménagement du secteur situé au sud-ouest (Figure 94). Une voie d'accès était cependant prévue et traversait ce secteur.
- A la suite d'une opportunité foncière, et afin d'avoir un projet d'ensemble plus cohérent, le secteur sud-ouest a été intégré au projet de Nexity ; la zone de projet a donc été agrandie pour intégrer ce secteur (Figure 95).

## 1.3 La maîtrise foncière

A terme, Nexity disposera de la maîtrise foncière de l'ensemble des parcelles concernées par le permis d'aménager. Des échanges sont en cours avec Lannion et Lannion-Trégor Communauté concernant notamment les reprises de voiries au niveau des accès au futur quartier.

PA 22113 26 00002

Date d'export : 17/06/2026

LANNION

Date de dépôt dossier : 15/06/2026

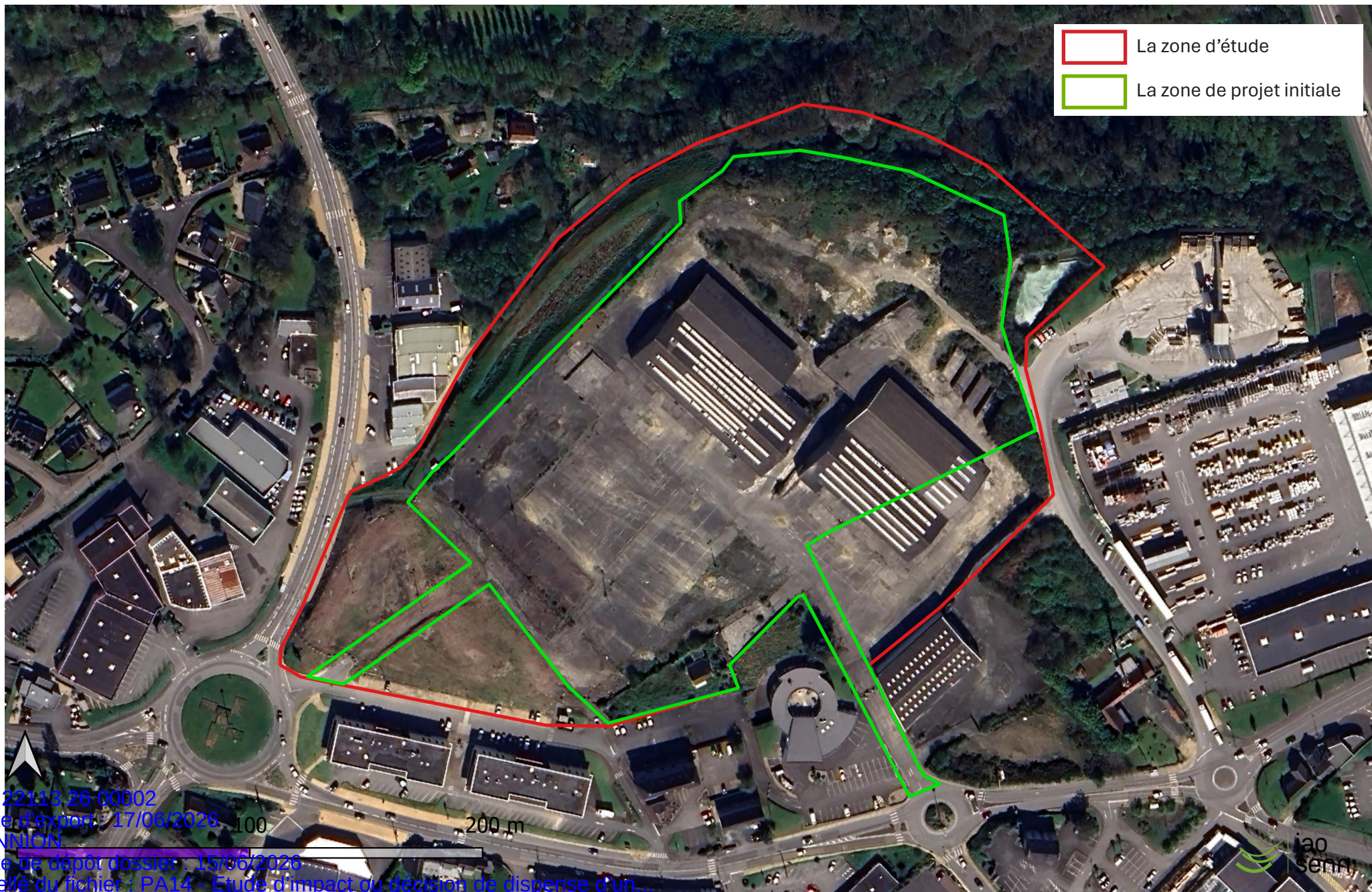
Libellé du fichier : PA14 - Etude d'impact ou décision de dispense d'un...

Date de dépôt du fichier : 15/06/2026

Demandeur principal : NEXITY IR PROGRAMMES GFI

Adresse du projet : RUE SAINT MARC / Bd. DE LA FAYETTE

Lannion - Saint-Marc



PA 22113 26 00002

Date d'export : 17/06/2026

LANNION

Date de dépôt dossier : 15/06/2026

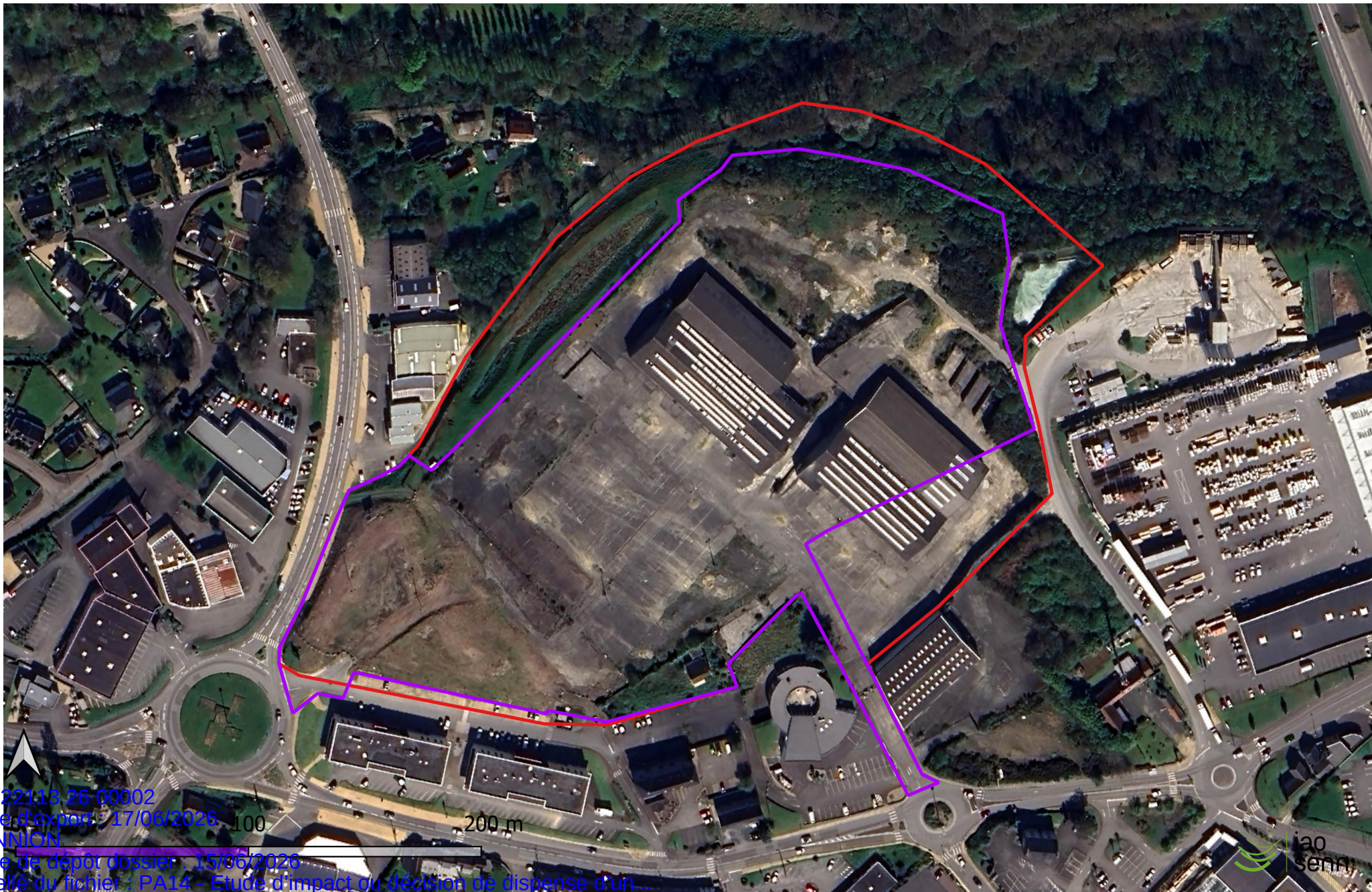
Libellé du fichier : PA14 - Etude d'impact du décision de dispense d'un...

Date de dépôt du dossier : 15/06/2026

Demandeur principal : NEXITY IR PROGRAMMES GFI

Adresse du projet : RUE SAINT MARC / Bd. DE LA FAYETTE

Lannion - Saint-Marc



PA 22113 26 00002

Date d'export : 17/06/2026

LANNION

Date de dépôt dossier : 15/06/2026

Libellé du fichier : PA14 - Etude d'impact du décision de dispense d'un...

Date de dépôt du fichier : 15/06/2026

Demandeur principal : NEXITY IR PROGRAMMES GFI

Adresse du projet : RUE SAINT MARC / Bd. DE LA FAYETTE

Lannion - Saint-Marc

## > 2 La conception du projet

### 2.1 Un diagnostic environnemental préalable

La genèse du projet environnemental correspond au lancement du premier diagnostic environnemental, présenté à Nexity en septembre 2025. Ce diagnostic a permis d'établir le contexte technique et réglementaire environnemental de la zone d'étude et du projet (selon les données disponibles à ce moment-là) et d'**insérer le projet dans une démarche d'évaluation environnementale** (voir PARTIE 4 «Les impacts et les mesures ERC», page 184).

Les principaux enjeux environnementaux de la zone d'étude (climat, biodiversité, eau, sol, santé, etc.) ont ainsi été analysés, et des préconisations ont été faites afin de limiter au maximum les principaux impacts potentiels (sur la base des grandes lignes du projet esquissé par Nexity).

A noter que la zone d'étude disposait de nombreuses données d'entrée, et notamment des études sur la pollution des sols et sur le contexte écologique :

- Concernant la pollution des sols, l'ensemble des rapports ont été analysés afin d'en faire ressortir les préconisations adaptées au projet de Nexity.
- En ce qui concerne le contexte écologique, comme cela a été précisé précédemment (voir «5.5 Les inventaires faune-flore», page 46), suite à la réalisation d'un inventaire faune-flore en 2022, un écologue a réalisé une analyse équivalente à un pré-diagnostic écologique (passage d'une journée) afin de déterminer les évolutions de la zone d'étude et si des inventaires complémentaires étaient nécessaires.

Suite à la réalisation de ce diagnostic environnemental général et préalable, Nexity a lancé plusieurs études complémentaires identifiées comme nécessaires pour caractériser plus précisément l'état initial et les enjeux environnementaux à prendre en compte lors de la conception du projet :

- Diagnostic des mobilités.
- Diagnostic de la pollution des sols.
- Diagnostic acoustique.
- Potentiel de développement des énergies renouvelables.

La synthèse de ces diagnostics a été présentée dans la «PARTIE 2 Etat initial de l'environnement», page 14. Cette partie va présenter comment le projet a

pris en compte les remarques et autres propositions formulées par les bureaux d'études.

En parallèle de ces études, Nexity a missionné iao senn pour poursuivre l'accompagnement environnemental (AMO environnementale) et la rédaction, in fine, de l'étude d'impact. Les éléments suivants présentent notamment les **scénarios alternatifs** envisagés lors de la conception du projet.

### 2.2 Le projet initial - Esquisse de mai 2025

La Figure 96 présente le projet tel qu'envisagé initialement par Nexity.

Cette première esquisse a donc été élaborée avant l'arrivée des bureaux d'études techniques et, donc, avant la réalisation du diagnostic environnemental de iao senn.

Cette première esquisse présentait pour principal inconvénient d'intervenir au droit de certains secteurs présentant des enjeux écologiques potentiels relativement forts (mis en évidence en septembre 2025) (Figure 97).

#### 2.2.1 Le secteur nord

Le bâtiment le plus au nord et les aménagements en lien avec celui-ci étaient sur l'emprise d'un secteur identifié comme à enjeux écologiques potentiels forts.

Sans attendre la fin des inventaires faune-flore complémentaire (censé apporter plus de précisions dans la caractérisation des enjeux), Nexity a choisi de modifier le projet afin de ne plus avoir d'interventions au droit des secteurs à enjeux forts et de s'en éloigner le plus possible.

#### 2.2.2 La maison sud

Le projet prévoyait également la démolition d'une maison isolée et abandonnée au sud de la zone de projet. Les premiers passages de l'écologue n'ayant pas pu visiter la maison, vu son état, elle a été classée comme à enjeux écologiques potentiels forts (présence potentielle de chauve-souris et d'oiseaux nicheurs).

Vu l'état de la maison (abandonnée depuis plusieurs années, fortement dégradée à certains endroits, non entretenue, etc.), sa conservation et sa rénovation n'ont

PA 22113 26 00002

Date d'export : 17/06/2026

LANNION

Date de dépôt des dossiers : 15/06/2026

Libellé du fichier : PA14 - Etude d'impact ou décision de dispense d'un

Date de dépôt du fichier : 15/06/2026

Demandeur principal : NEXITY IR PROGRAMMES GFI

Adresse du projet : RUE SAINT MARC / Bd. DE LA FAYETTE

Lannion - Saint-Marc

pas semblé envisageable. Comme cela sera présenté plus en détail dans plus loin («Le projet écologique», page 138), Nexity a choisi quels que soient les résultats des inventaires faune-flore de démolir cette maison, tout en « anticipant » les impacts potentiels.

### 2.2.3 La gestion des eaux pluviales

Le bureau d'études iao senn a travaillé le projet de gestion des eaux pluviales sur la base de la première esquisse. L'idée était de confirmer la faisabilité des principes retenus par Nexity suite aux préconisations présentées dans le diagnostic environnemental de septembre 2025.

### 2.2.4 La pollution des sols

Les conclusions du rapport de diagnostic de la pollution des sols (synthétisant notamment les précédentes études) ont été prises en compte afin d'anticiper la gestion des terres polluées qui devraient être évacuées et afin de déterminer les secteurs où l'infiltration de l'eau (eau pluviale) est possible et à quelles conditions.

## 2.3 L'esquisse de décembre 2025

Sur la base de l'ensemble des préconisations établies depuis la présentation de la première esquisse, le projet a été retravaillé pour aboutir à l'esquisse de décembre 2025 (Figure 98).

Comme cela était précisé lors de la présentation de la zone de projet, Nexity a intégré, courant décembre, le secteur sud-ouest à sa programmation. L'esquisse de décembre 2025 n'avait pas encore complètement intégré ce secteur ; le dessin est donc sommaire.

## 2.4 Le projet définitif

Nexity a finalisé son projet (stade AVP - niveau permis d'aménager) en juin 2026. La Figure 99 présente le plan de masse finalisé (tel que présenté dans le permis d'aménager déposé en juin 2026..

### 2.4.1 La programmation

Le programme d'aménagement de la zone de projet, s'inscrit dans un schéma d'urbanisation tenant compte des perspectives de développement économique et démographique de la commune, a été défini selon huit macro-lots :

- ML 1 : 3 432 m<sup>2</sup> environ, affecté à l'implantation d'environ 49 logements collectifs.
- ML 2 : 4 876 m<sup>2</sup> environ, affecté à l'implantation d'environ 35 logements collectifs sociaux.
- ML 3 : 6 564 m<sup>2</sup> environ, affecté à l'implantation d'environ 72 logements collectifs.
- ML 4 : 1 835 m<sup>2</sup> environ, affecté à l'implantation d'environ 24 logements collectifs sociaux.
- ML 5 : 5 379 m<sup>2</sup> environ, affecté à l'implantation d'environ 86 logements collectifs.
- ML 6 : 3 763 m<sup>2</sup> environ, affecté à l'implantation d'environ 48 logements collectifs.
- ML 7 : 2 710 m<sup>2</sup> environ, affecté à l'implantation d'environ 29 logements collectifs sociaux.
- ML 8 : 2 555 m<sup>2</sup> environ, affecté à l'implantation d'environ 24 logements collectifs sociaux.

Soit environ 367 logements dont au moins 30 % seront des logements locatifs sociaux.

C'est sur ce plan et cette programmation que ce sont basées l'analyse des impacts et la définition des mesures ERC.

Les points suivants vont présenter avec plus de détails le projet et, par thématique, la prise en compte de certains enjeux environnementaux.

## 2.4.2 Composition et organisation du projet

En s'insérant dans le tissu urbain lâche existant, l'opération s'organisera spatialement le long des voies desserte créées et de la placette, point de centralité de l'aménagement.

Le tènement constituant l'assiette foncière du projet sera désenclavé grâce au tracé de la voie structurante irriguant ce nouveau quartier en ce raccordant au sud sur le rond point existant de la rue Saint-Marc et à l'ouest sur le rond-point existant du boulevard de la Fayette.

L'opération sera traversée dans partie ouest (entre la parcelle 315 et la parcelle 333) par une liaison douce permettant le transit piétonnier de la zone d'activités de Saint-Marc vers le chemin de Goat Congar.

Les constructions majoritairement implantées en « peigne » permettront d'offrir depuis la voie est/ouest des cônes de vue vers la vallée du Pen Ar Biez et les cœurs des macro-lots.

Le bâti sera érigé majoritairement à R+2/3. Outre les mesures définies au PLUI, les constructions érigées au-delà de R+2 proposeront un épannelage.

Cette organisation permettra d'avoir une perception visuelle spatiale diffuse du futur tissu urbain en évitant les effets « tunnel ».

Les différents macro-lots se raccorderont sur le réseau d'assainissement eaux usées créé lors des travaux d'aménagement.

De même il sera amené en limite de propriété de chacun, les branchements au réseau des eaux usées, l'alimentation basse tension électrique, le branchement Télécom et l'adduction d'eau potable.

La réglementation du PLU ou PLUI opposable s'appliquera pour les constructions futures. Celle-ci sera complétée par un règlement spécifique et restrictif afin de promouvoir une cohérence architecturale de l'opération.

La composition urbaine prend en compte deux échelles d'appréhension des espaces : avec la ville et de manière interne.

### > Les relations du quartier avec la ville

Les interrelations entre le quartier et la ville dépendront directement de la desserte intérieure générée par les voies structurant l'aménagement et des transversales

La première échelle donne à voir le quartier depuis la ville, en constitue l'expression extérieure. La façade du quartier, notamment depuis le boulevard de la Fayette, tant sur la rue que sur les autres espaces urbains, est partie prenante de la ville et à ce titre doit traduire les grandes options d'aménagement du site et entrer en cohérence avec tous les autres éléments significatifs de cet espace : les jardins, la place centrale, l'ambiance paysagère des axes de circulation. Les façades sur la rue en sont l'élément primordial. Elles seront traitées avec un niveau d'ambition et de qualité à la hauteur de l'investissement structurel urbain accordé au quartier.

### > L'espace urbain intérieur du « clos »

Il comprend l'organisation spatiale au sein de l'opération et définit l'ambiance paysagère.

La seconde échelle est celle de l'ensemble résidentiel, où se définit l'identité du « clos », sa personnalité. C'est un enjeu important car il conditionne la reconnaissance et l'appropriation du quartier par ses habitants. Il permet d'enclencher un processus de valorisation conjointe des résidents et de leur lieu de vie. Cette personnalisation sera facilitée par la réalisation d'espaces partagés pouvant être aménagés sous forme de « dilatation spatiale », comme pôle de centralité de l'aménagement. Elle nécessite également une unité de conception de l'ensemble et un parti paysager nettement affirmé.

PA 22113 26 00002  
Date d'export : 17/06/2026  
LANNION

Date de dépôt dossier : 15/06/2026  
Libellé du fichier : PA14 - Etude d'impact ou décision de dispense d'un...  
Date de dépôt du fichier : 15/06/2026  
Demandeur principal : NEXITY IR PROGRAMMES GFI  
Adresse du projet : RUE SAINT MARC / Bd. DE LA FAYETTE

Lannion - Saint-Marc

### 2.4.3 Traitement des voies et espaces publics

Les voies internes créées à l'occasion de ce projet assureront la desserte de l'ensemble des lots.

Cependant, le traitement de ces voies ne doit pas se réduire à l'image banalisée d'une chaussée linéaire bordée de deux trottoirs. Elle relève au contraire d'une conception multi-fonctionnelle destinée à créer :

- Un espace de circulation et de cheminement adapté aux besoins réels des usagers.
- Un espace de rencontre, en donnant à cette voie des caractéristiques qui permettent à l'automobiliste de comprendre intuitivement qu'il partage cet espace avec d'autres usagers et notamment les piétons.
- Un espace de qualité en faisant participer la rue au paysage, en donnant au tracé linéaire une qualité visuelle et une lisibilité déformée par un rideau végétal délimitant la voie.

Les places de stationnement publiques s'implanteront le long de la chaussée l'isolant de fait d'un contact direct avec les trottoirs privilégiant ainsi la sécurité du piéton.

La rue sera visuellement segmentée verticalement par la plantation d'arbres entre les places de stationnement, ce qui participera notamment à la réduction de la vitesse des automobiles.

La voie sera fragmentée également zénithalement par des plateaux surélevés avec priorité piétonne. La distance entre ces plateaux n'excédera pas une centaine de mètres afin de minimiser les accélérations et vitesses des véhicules contribuant aussi la sécurité des usagers.

### 2.4.4 L'accès aux aires de stationnement

La voie sera à double sens. Elle se raccordera au sud sur le rond point de la rue Saint-Marc et à l'ouest sur le rond-point du boulevard de la Fayette. Dans sa partie est, elle aboutira à une placette permettant la giration des véhicules de services et de secours. Le principe d'accès aux îlots est défini au plan de composition.

Les places de stationnement banalisées situées dans l'emprise de la future voirie, au nombre de 83, seront directement accessibles depuis les voies structurantes de l'opération.

### 2.4.5 Le traitement des limites du quartier

L'opération en l'état n'est pas close. Les clôtures seront réalisées sur le pourtour des îlots lors de la réalisation des constructions. Celles-ci seront uniformes pour l'ensemble des îlots.

Sur les limites arrière des lots projetés, les clôtures seront réalisées en haies vives et doublées d'un grillage métallique de couleur verte perméable à la petite faune.

### 2.4.6 Les équipements collectifs

Les parties communes de l'opération sont destinées à être rétrocédées à la collectivité.

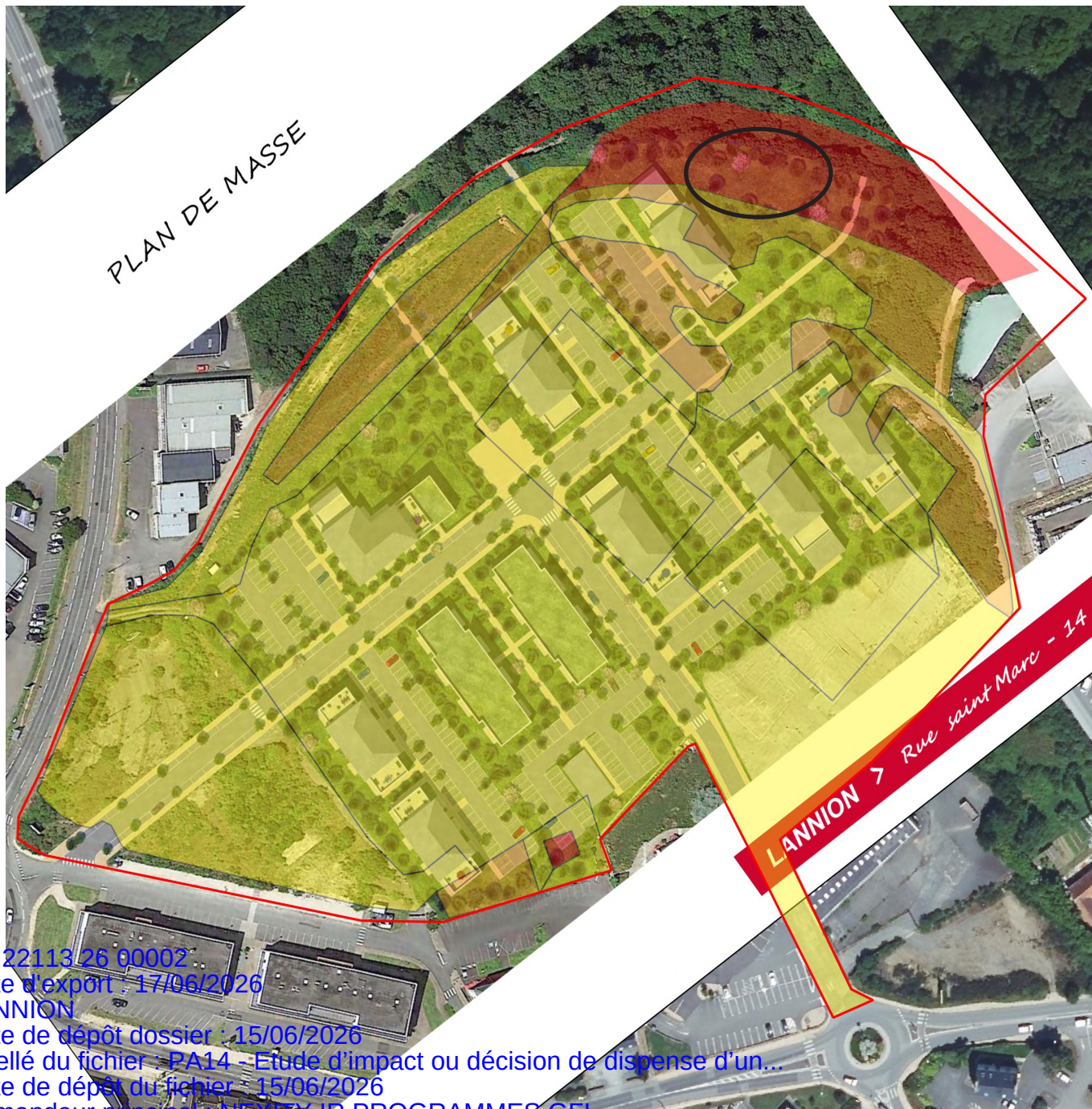
L'ensemble des travaux de viabilisation sera réalisé conformément aux prescriptions émises par la commune.

PA 22113 26 00002  
Date d'export : 17/06/2026  
LANNION  
Date de dépôt dossier : 15/06/2026  
Libelle du fichier : PA14 - Etude d'impact ou décision de dispense d'un...  
Date de dépôt du fichier : 15/06/2026  
Demandeur principal : NEXITY IR PROGRAMMES GFI  
Adresse du projet : RUE SAINT MARC / Bd. DE LA FAYETTE



Figure 96 : Esquisse de mai 2025

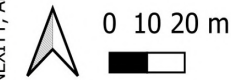
PA 22113 26 00002  
 Date d'export : 17/06/2026  
 LANNION  
 Date de dépôt dossier : 15/06/2026  
 Libellé du fichier : PA14 - Etude d'impact ou décision de dispense d'un...  
 Date de dépôt du fichier : 15/06/2026  
 Demandeur principal : NEXITY IR PROGRAMMES GFI  
 Adresse du projet : RUE SAINT MARC / Bd. DE LA FAYETTE  
 Lannion - Saint-Marc



# Lannion // Saint-Marc - Enjeux x ESQ

## Légende

- Zone d'étude
- Enjeux réglementaires
- Faible
- Modéré
- Fort



PA 22113 26 00002  
Date d'export : 17/06/2026  
LANNION  
Date de dépôt dossier : 15/06/2026  
Libellé du fichier : PA14 - Etude d'impact ou décision de dispense d'un...  
Date de dépôt du fichier : 15/06/2026  
Demandeur principal : NEXITY IR PROGRAMMES GEI  
Adresse du projet : RUE SAINT MARC / Bd. DE LA FAYETTE  
Lannion - Saint-Marc

Fond de plan IGN+ESQ NEXITY, Annoté IAO SENN - 08/25





PA 221132600002  
 Date d'export : 17/06/2026

LANNION

Date de dépôt dossier : 15/06/2026

Libellé du fichier : PA14 - Etude d'impact ou décision de dispense d'un...

Date de dépôt du fichier : 15/06/2026

Demandeur principal : NEXITY IR PROGRAMMES GFI

Adresse du projet : RUE SAINT MARC / Bd. DE LA FAYETTE

Lannion - Saint-Marc



PA 22113 26 00002

Date d'export : 17/06/2026

LANNION

Date de dépôt dossier : 15/06/2026

Libellé du fichier : PA14 - Etude d'impact ou décision de dispense d'un...

Date de dépôt du fichier : 15/06/2026

Demandeur principal : NEXITY IR PROGRAMMES GFI

Adresse du projet : RUE SAINT MARC / Bd. DE LA FAYETTE

Lannion - Saint-Marc

## > 3 Le projet écologique

### 3.1 Rappel des enjeux

Pour rappel, l'aménagement du Quartier de Saint-Marc s'inscrit dans une zone d'étude :

- Située à proximité immédiate de continuités écologiques (Pen Ar Biez, notamment) mais essentiellement entourée par des secteurs urbanisés et des voiries.
- Occupée par une friche fortement imperméabilisée, avec quelques bâtiments (des hangars et une maison abandonnés, voire squattés) et des secteurs plus « naturels ».

Les principaux enjeux identifiés et qui ont guidé la conception du projet sont les suivants :

- Occupation potentielle de la maison par des chiroptères.
- Utilisation du fourré nord par des espèces protégées (avifaune et reptiles, essentiellement).
- Utilisation potentielle de la friche sud-ouest par des espèces protégées (avifaune et reptiles, dont Vipère péliade, essentiellement).
- Présence potentielle, voire avérée, de mammifères terrestres.

Pour rappel, cette synthèse « opérationnelle » a été établie au fur et à mesure des analyses et passages de terrains des écologues :

- Inventaires faune-flore complet de 2022.
- Pré-diagnostic écologique de juillet 2025.
- Inventaires faune-flore (incomplet en avril 2026) 2025-2026.

Au vu du contexte et de l'analyse des écologues, il est probable qu'aucun nouvel enjeu écologique significatif ne soit mis en évidence lors du dernier passage qui aura lieu en août 2026. Le cas échéant, une actualisation de cette étude d'impact sera réalisée (avec éventuelle adaptation du projet).

### 3.2 La démarche de conception

Au vu du contexte et des enjeux écologiques qui avait déjà été mis en évidence sur au moins une partie de la zone d'étude, Nexity a choisi de se faire accompagner par un écologue afin de concevoir son projet. Ainsi, tout au long de la phase de conception du projet de Nexity, des échanges entre la MOA, l'équipe de MOE et l'écologue ont permis de prendre en compte les enjeux écologiques, au fur et à mesure qu'ils étaient mis en évidence, afin d'éviter de nombreux impacts potentiels.

Les évolutions du projet opérées pour tenir compte d'enjeux écologiques ont été peu nombreuses. Cela est dû au fait que Nexity avait, dès les premières esquisses, déjà pris en compte les principaux enjeux écologiques connus. Ces évolutions sont présentées aux points ci-dessous.

PA 22113 26 00002

Date d'export : 17/06/2026

LANNION

Date de dépôt dossier : 15/06/2026

Libellé du fichier : PA14 - Etude d'impact ou décision de dispense d'un...

Date de dépôt du fichier : 15/06/2026

Demandeur principal : NEXITY IR PROGRAMMES GFI

Adresse du projet : RUE SAINT MARC / Bd. DE LA FAYETTE

Lannion - Saint-Marc

### 3.3 La prise en compte des impacts potentiels

Chacun des enjeux mis en évidence lors des inventaires faune-flore ont été intégrés aux projets, et aux réflexions autour de sa conception, par un écologue. Les impacts potentiels, pour chacun des enjeux, ont ensuite été déterminés afin, si possible, de modifier le projet :

- Occupation potentielle de la maison par des chiroptères.
  - Destruction d'habitats d'espèces protégées.
  - Destruction d'espèces protégées.
- Utilisation du fourré nord par des espèces protégées (avifaune et reptiles, essentiellement).
  - Destruction d'habitats d'espèces protégées d'avifaune.
  - Destruction d'espèces protégées d'avifaune.
  - Destruction d'habitats d'espèces protégées de reptiles.
  - Destruction d'espèces protégées de reptiles.
- Utilisation potentielle de la friche sud-ouest par des espèces protégées (avifaune et reptiles, dont Vipère péliade, essentiellement).
  - Destruction d'habitats d'espèces protégées d'avifaune.
  - Destruction d'espèces protégées d'avifaune.
  - Destruction d'habitats d'espèces protégées de reptiles.
  - Destruction d'espèces protégées de reptiles.
- Présence potentielle, voire avérée, de mammifères terrestres.
  - Perturbation des continuités écologiques.

PA 22113 26 00002  
Date d'export : 17/06/2026  
LANNION  
Date de dépôt dossier : 15/06/2026  
Libellé du fichier : PA14 - Etude d'impact ou décision de dispense d'un...  
Date de dépôt du fichier : 15/06/2026  
Demandeur principal : NEXITY IR PROGRAMMES GFI  
Adresse du projet : RUE SAINT MARC / Bd. DE LA FAYETTE  
Lannion - Saint-Marc

#### 3.3.1 L'occupation potentiellement de la maison

##### > Rappel des constats

Pour rappel, une maison est située au sud de la zone de projet (Figure 100). Il s'agit d'une maison à usage d'habitation, aujourd'hui abandonnée, dégradée et squattée. La maison est constituée d'un sous-sol, un rez-de-chaussée et un étage. Aucun comble n'est présent.



Figure 100 : Maison d'habitation abandonnée au sud

Cette maison n'avait pas pu être visitée en été 2025. Pour l'instant, il n'y a donc eu qu'un seul passage, en décembre 2025. Celui-ci n'a pas mis en évidence d'enjeux quant aux chiroptères : absence d'utilisation en hiver et absence d'indices de présence. Au vu de cette analyse, il est probable que les chiroptères n'utilisent pas ce bâtiment.

Néanmoins, suite aux alertes de l'écologue, avant le passage hivernal de décembre 2025, Nexity avait pris la décision d'avancer sur la conception du projet en partant de l'hypothèse que, quels que soient les résultats suivants, la maison était utilisée par des chiroptères.

## > Ambitions

Nexity a donc décidé de rendre son projet favorable à l'accueil des chiroptères, via, notamment, la création de gîtes en façade et/ou extérieurs.

Bien qu'il ne s'agisse pas de mesures ERC, ces actions feront l'objet d'un suivi de la part de l'écologue qui sera responsable du suivi des mesures ERC « écologiques ». Cela permettra à Nexity d'avoir un bon aperçu de l'efficacité de ces aménagements.

A noter que dans le cas où les aménagements n'étaient pas utilisés (lors des premiers passages de suivi), des repasses (diffusion de cris spécifiques) seront installés sur certains gîtes afin de tenter d'y attirer des individus.

### >> Les gîtes en façade

Afin de permettre l'accueil de chiroptères au sein du projet, entre 5 et 10 gîtes (Figure 101) seront intégrés sur/dans des façades de nouveaux bâtiments. Discrets, ils permettent aux chauves-souris de retrouver des gîtes fissuricoles sur les façades, à l'instar de celles de bâti ancien. Certains modèles s'installent sur les façades alors que d'autres peuvent être insérés dans l'isolation extérieure, seule l'ouverture étant alors visible de l'extérieur. Afin de rester pertinents, l'orientation des trous d'envol variera sur les différents aménagements.



PA 22113 26 00002  
Date d'export : 17/06/2026  
LANNION

Date de dépôt dossier : 15/06/2026  
Libellé du fichier : PA14 - Etude d'impact ou décision de dispense d'un...  
Date de dépôt du fichier : 15/06/2026  
Demandeur principal : NEXITY IR PROGRAMMES GFI  
Adresse du projet : RUE SAINT MARC / Bd. DE LA FAYETTE

Lannion - Saint-Marc

### >> Les gîtes extérieurs

Au moins un gîte de type fusée (Figure 102) sera dès le début de la phase de travaux, au droit d'un des futurs espaces verts (non défini à ce stade). Lors du chantier, le gîte sera mise en défens physiquement pour limiter le dérangement potentiel par les équipes ou les engins de chantier.

Cette implantation précoce permettra notamment de disposer d'aménagements favorables aux chiroptères le plus tôt possible<sup>1</sup>. Ce type d'aménagement pourrait favoriser les espèces anthropophiles pouvant déjà utiliser la zone d'étude en transit et en chasse. Cela peut donc permettre de favoriser les espèces locales sans défavoriser les espèces plus forestières pouvant utiliser les boisements situés au nord.

**Remarque** : à ce stade, et selon les premiers passages de l'écologue, la maison située au sud n'est pas propice à l'accueil de chiroptères ; sa démolition ne nécessite donc pas de mesures ERC spécifiques. Néanmoins, dans le cas où le prochain passage de l'écologue (août 2026) mettrait en évidence des enjeux quant à l'accueil de chiroptères dans la maison, ces actions présentées ci-dessus, serviront de base pour le dimensionnement d'éventuelle mesure de réduction, voire de compensation (en plus d'un accompagnement par un écologue lors de la phase de chantier/démolition).



Figure 102 : Exemple de gîte de type fusée (Nat H, 2025)

1 La démolition de la maison située au sud interviendra lors des dernières phases.

### 3.3.2 L'utilisation du fourré nord

La présence, confirmée en 2025-2026, de plusieurs espèces au sein de ce fourré (reptiles, avifaune) a nécessité quelques adaptations du projet afin de s'écarter encore plus que ce qui avait déjà été prévu par Nexity lors de sa première esquisse (voir Figure 96, page 134). Ainsi, suite aux premiers passages de l'écologue, les bâtiments les plus proches avaient été écartés de plusieurs mètres (voir esquisse de décembre 2025 à la Figure 98, page 136).

Sur le plan masse final (avril 2026), le secteur le plus proche des fourrés au nord a été modifié afin de répondre au cahier des charges du futur acquéreur du bâtiment. Les bâtiments sont plus éloignés des fourrés nord, ce qui pourrait permettre de limiter certaines nuisances humaines sur la faune. Néanmoins, cela s'est traduit par une « inversion » avec les zones de stationnement. Les risques d'écrasements de la petite faune pourraient alors être plus importants que si les stationnements étaient plus éloignés (sans pouvoir évaluer ce risque). La proximité du projet avec ce secteur à enjeux pourrait notamment modifier les aires d'alimentation de certaines espèces.

### 3.3.3 L'utilisation potentielle de la friche sud-ouest

Pour rappel, les parcelles sud-ouest, où se situe la friche, ne faisait initialement pas partie du projet de Nexity (comme le montre la Figure 96, page 134). Ce n'est qu'à partir de décembre 2025 que ces parcelles ont intégré le projet (les premières intentions sont présentées à la Figure 98, page 136).

Depuis 2022, des opérations de débroussaillage ont eu lieu sur ce secteur. Pour l'instant, il n'a pas été possible d'en déterminer avec certitude les raisons. Or, c'est sur ce secteur que de la Vipère péliade avait été observée en 2022. La pression d'inventaires en 2026 a donc été adaptée afin de confirmer ou non la présence de Vipère péliade. Lors des passages de printemps 2026 (période propice pour observer cette espèce), aucun individu n'a été observé. Les milieux/habitats de cette friche, ainsi que du fourré nord, lui sont cependant favorables.

Nexity s'engage donc à faire passer un écologue en 2027 afin de rechercher à nouveau si des individus sont présents. Cela nécessitera notamment de poser des plaques à reptiles à la fin de l'hiver et de les relever au printemps. Ces investigations complémentaires feront l'objet d'un rapport qui sera transmis aux services de la DDTM. Et, le cas échéant, des mesures ERC spécifiques seront élaborées.

En attendant ces compléments, Nexity a fait le choix d'aménager ce secteur tout en prévoyant des aménagements spécifiques pour anticiper les éventuels impacts qui pourraient être caractérisés après les passages de 2027.

### 3.3.4 Les mammifères terrestres

Les inventaires faune-flore ayant mis en évidence la présence potentielle et avérée de plusieurs espèces de mammifères terrestres, Nexity a fait le choix de réaliser plusieurs aménagements spécifiques permettant soit l'accueil de espèces cibles, soit leur déplacement au sein du futur quartier.

Les espaces verts seront globalement bordés de linéaires de haies ponctués de bosquets, ce qui, couplé à la création de clôtures perméables, favorisera le transit de la petite faune (entre autres au Hérisson d'Europe). De plus, l'apparition et ou la création de micro-habitats favorables aux petits mammifères au sein des espaces verts pourra permettre une plus grande recolonisation de la zone de projet.

### 3.3.5 L'éclairage du quartier et la biodiversité

En lien avec les enjeux précédents, Nexity a choisi d'adapter l'éclairage du Quartier de Saint-Marc afin, notamment, de favoriser l'accueil de la biodiversité. Ainsi, la hauteur des sources de lumière sera la plus basse possible (environ 4 m sur les parties privatives et 5 m sur les voies principales) et le nombre de ces sources lumineuses a été optimisé afin d'en avoir le moins possible.

Nexity respectera donc bien la réglementation en matière d'implantation et des types de sources lumineuses, avec quelques spécificités propres au projet :

- La densité surfacique de flux lumineux installé (ou DSFL) tendra vers des valeurs inférieures aux prescriptions de l'arrêté, à savoir 25 lux/m<sup>2</sup>. Dans ce cas-ci ce sera maximum 20 lux/m<sup>2</sup> pour les parkings et accès piéton, et plutôt 10 à 15 lux moyen pour les voies collectives.
- Aucun arbre et aucun espace vert (hors pelouses nues) ne sera directement éclairée .
- Les flux lumineux seront dirigés vers l'intérieur du quartier afin de ne pas éclairer les pourtours.
- Les températures seront inférieures à 3 000 K au niveau des voiries et autres cheminements et seront des LED « ambrées » ou de température maximale à 2 200 K à 1700 K au niveau des espaces verts.

### 3.3.6 Pédagogie locale sur la présence de reptiles

La zone de projet abritant plusieurs espèces de reptiles, potentiellement et de manière avérée, Nexity a fait le choix de mettre en place une action de type pédagogique, ou de sensibilisation. En effet, certains de ces espèces pouvant souffrir d'une mauvaise image (« peur des serpents »), afin de favoriser une bonne cohabitation entre les futurs usagers et ces animaux, des signalétiques pédagogiques permettant à chacun de mieux les connaître, et de ne plus considérer ces espèces comme de potentiels dangers, seront installées au sein du quartier. Cette action sera développée au stade PRO.

PA 2211326-00002

Date d'export : 17/06/2026

LANNION

Date de dépôt dossier : 15/06/2026

Libellé du fichier : PA14 - Etude d'impact ou décision de dispense d'un...

Date de dépôt du fichier : 15/06/2026

Demandeur principal : NEXITY IR PROGRAMMES GFI

Adresse du projet : RUE SAINT MARC / Bd. DE LA FAYETTE

Lannion - Saint-Marc

## > 4 Le projet et le changement climatique

### 4.1 Rappel des enjeux

« Il n'y a plus aucun doute : l'homme réchauffe l'atmosphère, les océans et les terres. Ces changements sont généralisés et rapides ». Les activités humaines sont donc au cœur des causes du réchauffement et du changement climatiques ; et elles sont également fortement impactées par ce dernier. Les impacts sur la santé, l'alimentation, l'intégrité physique des personnes, les habitats, les activités des humains (et animaux en général) sont de plus en plus graves. Ils le seront d'autant plus dans les prochaines années et pour les générations à venir.

Les clés pour tenter d'atténuer le réchauffement climatique, et ses impacts sur la biosphère, se trouvent à toutes les échelles : du particulier aux gouvernements. Cela passe donc aussi par les aménageurs. Ceux-ci ont en effet une place à prendre pour tenter d'atténuer le réchauffement climatique, mais également pour aider/accompagner nos capacités d'adaptation au changement climatique.

Ainsi, l'**atténuation** du réchauffement climatique (origine anthropique) et l'**adaptation** au changement climatique (qui découle du réchauffement climatique) sont les deux piliers de la plupart des plans d'actions de « lutte contre le réchauffement et le changement climatiques ».

A son échelle, tout projet d'aménagement doit donc également envisager des stratégies d'atténuation et d'adaptation. Il est donc nécessaire de prendre en compte les impacts du projet sur le réchauffement climatique et les impacts du changement climatique sur le projet. A noter que même si ces impacts ne peuvent pas toujours être évalués précisément, la recherche de mesures générales d'atténuation et d'adaptation n'en demeure pas moins une priorité.

### 4.2 La participation à l'atténuation du réchauffement climatique

Le projet n'a, à ce stade, pas fait l'objet d'une analyse de cycle de vie (ACV) complète. Néanmoins, il est possible d'établir les grandes lignes reprise dans les ACV. Dans le cadre du projet de Quartier de Saint-Marc, cela passe par l'analyse (simplifiée) :

- Des émissions directes liées à la phase de travaux.
- Des émissions indirectes liées aux matériaux de construction (carbone embarqué).
- Des émissions directes d'exploitation liées aux usages résidentiels.
- Des flux de carbone liés aux modifications de l'occupation du sol.

#### 4.2.1 La phase de travaux

A ce stade de la vie du projet (AVP), peu d'éléments peuvent être présentés avec une certitude suffisante pour la phase de travaux. Toutefois, Nexity s'engage à mener des réflexions quant à la gestion du chantier, notamment au niveau de l'optimisation des flux de livraison et le recours à des engins de chantiers émettant le moins possible de GES.

#### 4.2.2 Les matériaux de construction

Nexity a fait le choix de maximiser le recours à des matériaux biosourcés (le bois, notamment) dont le carbone embarqué est fortement réduit et de limiter au maximum les déblais/remblais, qui génèrent des transports et perturbent le carbone des sols. Ainsi, et en tenant compte des enjeux liés à la pollution des sols, partout où cela n'est pas nécessaire, le sol en place sera maintenu.

La réutilisation éventuelle de matériaux issus de la déconstruction des structures existantes sur la friche n'a cependant pas semblé envisageable (matériaux anciens et/ou dégradés).

### 4.2.3 La phase de fonctionnement

Le projet respecte la réglementation en vigueur (RE2025). Celle-ci prend notamment en compte les obligations relative aux « économies » d'énergies et de baisse des émissions de GES.

En termes d'émissions induites par l'éclairage public et les déplacements des futurs résidents, les détails seront présentés dans au point «9 Les énergies mobilisables et mobilisées par le projet», page 174.

### 4.2.4 Les flux de carbone

La conception des espaces verts d'un lotissement peut contribuer, modestement mais réellement, au stockage de carbone. Ainsi, par rapport aux flux de carbone, plusieurs éléments inhérents à ce projet sont de nature à avoir une participation « négative » au réchauffement climatique :

- Forte désimperméabilisation permettant notamment d'envisager une reprise du stockage de carbone dans ces sols.
- Plantation de nombreux arbres.
- Gestion différenciée des espaces verts, orientée vers des pratiques favorisant la constitution d'humus (absence/limitation du travail du sol, absence de mise à nu via des paillages végétaux, interdiction de l'usage de produits phytosanitaires<sup>1</sup>, etc.
- Conservation partielle et intégration paysagère de secteurs de végétation spontanée existants, lorsque cela est compatible avec le projet.

Rmq : il n'est pas évalué la part des émissions globales du projet que ces éléments permettent de contrebalancer.

## 4.3 L'adaptation du projet au changement climatique

La démarche adoptée lors de la conception de ce projet a été de concevoir un lotissement qui demeurera fonctionnel, confortable et résilient dans les conditions climatiques annoncées.

Plusieurs aléas climatiques et météorologiques ont été considérés pour ce projet :

- Les îlots de chaleur urbain (ICU).
- Les vagues de chaleur.
- Les fortes pluies (voir «5 Le projet de gestion de l'eau pluviale», page 146).

### 4.3.1 Les îlots de chaleur urbain

Plusieurs approches complémentaires ont été envisagées afin de prendre en compte cet aléa.

#### > La végétalisation

De manière générale, l'arborisation des espaces publics et des voiries constitue le levier le plus efficace pour réduire les températures ressenties en été, par l'effet combiné de l'ombrage et de l'évapotranspiration. Nexity a donc fait le choix de maximiser le nombre d'arbres et d'optimiser leur localisation. Le choix des essences n'a pas encore été arrêté, mais elles seront, le plus possible, adaptées aux conditions futures anticipées (provenances méridionales, essences résistantes au stress hydrique, par exemples).

#### > Le traitement des surfaces minérales

Au-delà de la végétalisation, le choix des matériaux de revêtement des voiries et espaces publics influe sur l'absorption et la réémission de chaleur. A ce stade, les détails des types de revêtements n'est pas connu, mais ceux-ci s'orienteront le possible vers des revêtements clairs à fort albédo, notamment pour les cheminements piétons et les trottoirs.

### 4.3.2 Les vagues de chaleur

Lors de la conception, l'orientation et la compacité des bâtiments a été optimisée de façon à limiter les nuisances/risques liés notamment aux vagues de chaleur : exposition des façades, surface vitrée par orientation, compacité thermique, etc. Ces réflexions sont notamment basées sur le fait que d'ici à 2050, il est prévu une augmentation de 245 % des besoins en refroidissement des bâtiments et une diminution de 22 % des besoins en chauffage) (Figure 103).

A ce stade du projet, certains détails ne peuvent être connus ; cependant, Nexity s'engage à mettre en place des aménagements permettant de limiter les nuisances/risques lors des vagues de chaleur :

- Des protections solaires (casquettes, débords de toiture, brise-soleil, végétation grimpante, par exemples).
- Maximiser l'usage de matériaux à forte inertie contribuant à atténuer les pics de chaleur.
- Favoriser la ventilation naturelle interne des bâtiments.

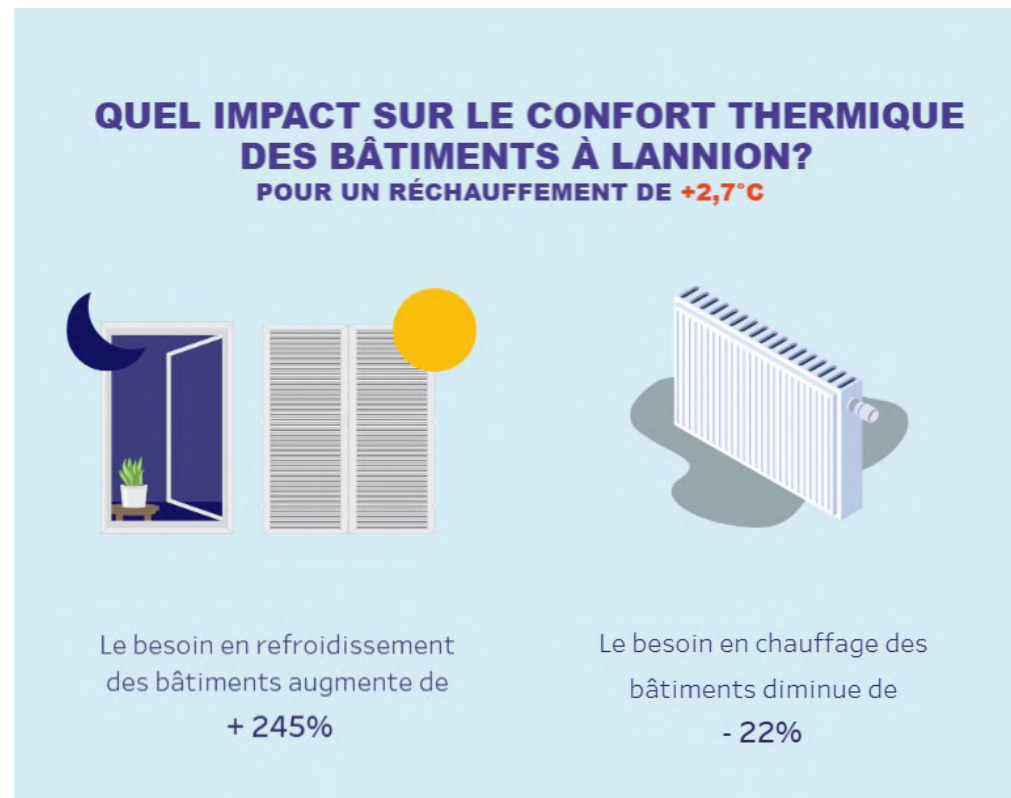


Figure 103 : Besoins en refroidissement et en chauffage en 2050 à Lannion - OEB Mon territoire sous +4 °C

## > 5 Le projet de gestion de l'eau pluviale

### 5.1 Rappel des enjeux environnementaux

Pour rappel, l'aménagement du Quartier de Saint-Marc s'inscrit dans une zone d'étude :

- Présentant une topographie dirigée vers le nord-ouest.
- Un bassin de rétention/régulation à l'aval n'acceptant pas la totalité des eaux pluviales de la zone d'étude.
- La présence d'un bassin versant amont important lors de pluies exceptionnelles.
- La localisation de la zone d'étude en amont du centre-ville de Lannion.

Les principaux enjeux identifiés et qui ont guidé la conception du projet sont les suivants :

- Les ruissellements pluviaux (débits aux exutoires) participant aux crues et inondations à l'aval.
- La capacité d'infiltration de l'eau dans les sols permettant une alimentation indirecte des cours d'eau et autres végétaux.
- Le changement climatique et l'augmentation de l'occurrence et de l'intensité des fortes pluies.
- La qualité des eaux de ruissellement rejoignant le milieu récepteur.
- La qualité des eaux d'infiltration suite à la présence de pollution de sol.

### 5.2 La démarche de conception

La mise en évidence de ces enjeux, établie assez tôt dans la conception du projet, a permis d'orienter très rapidement le projet vers des **principes de gestion intégrée des eaux pluviales**. Cela s'est essentiellement traduit par la localisation et le dimensionnement de **dispositifs de rétention et d'infiltration localisés à la source**, soit dans les lots privés, soit dans les espaces verts des espaces publics.

Voici les **grands principes et objectifs** de la gestion intégrée des eaux pluviales qui ont accompagné la conception du projet :

- Intégrer l'eau aux aménagements et aménager en intégrant l'eau.
- Conserver l'eau à ciel ouvert, en surface, en espace vert.
- Limiter l'imperméabilisation des sols.
- Gérer et stocker l'eau à la source, sur la parcelle.
- Ne pas concentrer les écoulements à l'aval.
- Favoriser l'infiltration, l'évapotranspiration.
- Anticiper avec une protection importante (changement climatique).
- Concevoir des ouvrages avec fonctions mutualisées.

Ces grands principes et objectifs sont ensuite à considérer en fonction des niveaux de service recherchés (Figure 104). Ils n'ont pas forcément vocation à être satisfaits simultanément et en permanence. Ces niveaux de service correspondent à des états différents de sollicitation et de performance qui se déclinent de la manière suivante :

- Niveau de service 1 : maîtrise de la pollution et du bilan hydrologique local (**pluies faibles**).
- Niveau de service 2 : maîtrise du ruissellement (**pluies faibles à moyennes**).
- Niveau de service 3 : maîtrise des inondations (**pluies moyennes à fortes**).
- Niveau de service 4 : gestion des inondations (**pluies fortes à exceptionnelles**).

La Figure 105 reprend cette stratégie adaptée au Trégor.

PA 22113 26 00002

Date d'export : 17/06/2026

LANNION

Date de dépôt dossier : 15/06/2026

Libellé du fichier : PA14 - Etude d'impact ou décision de dispense d'un...

Date de dépôt du fichier : 15/06/2026

Demandeur principal : NEXITY IR PROGRAMMES GFI

Adresse du projet : RUE SAINT MARC / Bd. DE LA FAYETTE

Lannion - Saint-Marc

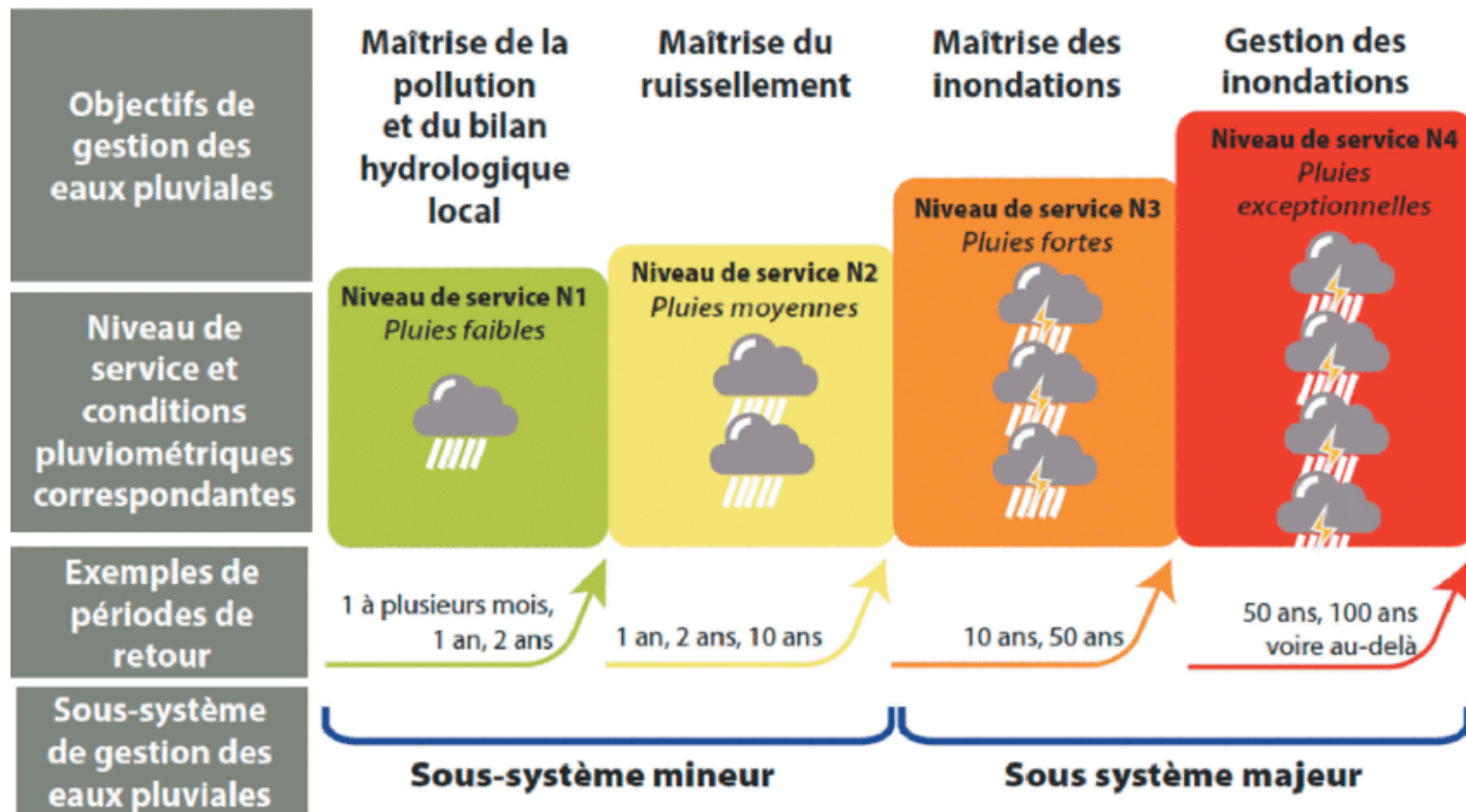


Figure 104 : Organisation de la gestion des eaux pluviales urbaines par niveaux de service selon les conditions pluviométriques - CE-REMA, 2003



Avoir un volume de stockage temporaire pour la pluie  
1 mm = 1 L/m² collecté

Pluviométrie moyenne : 920 mm / an

| Volume de stockage temporaire & pluviométrie |       |        |        |     |      |      |
|----------------------------------------------|-------|--------|--------|-----|------|------|
| Nb de mm tombés en moins de                  | 6 min | 15 min | 30 min | 4 h | 12 h | 24 h |
| 15 mm                                        |       |        |        |     |      |      |
| 35 mm                                        |       |        |        |     |      |      |
| 60 mm                                        |       |        |        |     |      |      |

Pluie violente  
> type décennale

Pluie très violente  
> type cinquantiennale

Pluie exceptionnellement violente  
> type centennale

Figure 105 : Condition pluviométrique dans le Trégor - Zonage pluvial LTC), 2026

PA 22113 26 00002  
Date d'export : 17/06/2026  
LANNION  
Date de dépôt dossier : 15/06/2026  
Libellé du fichier : PA14 - Etude d'impact ou décision de dispense d'un...  
Date de dépôt du fichier : 15/06/2026  
Demandeur principal : NEXITY IR PROGRAMMES GFI  
Adresse du projet : RUE SAINT MARC / Bd. DE LA FAYETTE

## 5.3 La stratégie de gestion des eaux pluviales

En application de ces objectifs et principes et en considérant les différents niveaux de services, et conformément au zonage pluvial de Lannion Trégor Communauté (méthode n°1), voici les principaux paramètres du projet de gestion des eaux pluviales :

- Une gestion à la parcelle pour l'ensemble des **lots privés**, d'un volume minimum à gérer de  $60 \text{ l/m}^2_{\text{imperméabilisé}}$  (correspondant à une période de retour centennale sur 8h), en infiltration totale, et une surface d'infiltration minimum de 10 %.
- La gestion des eaux pluviales du **domaine public** par la collecte des eaux au travers d'un réseau enterré et dans des ouvrages de rétention et d'infiltration, d'un volume minimum à gérer de  $60 \text{ l/m}^2_{\text{imperméabilisé}}$  (correspondant à une période de retour centennale sur 8h), en infiltration totale, et une surface d'infiltration minimum de 10 %.

De manière général, cette stratégie pluviale basée sur la généralisation de l'infiltration à hauteur de la capacité du sol permet d'atténuer de manière significative la plupart des impacts potentiels que le projet aurait pu avoir sur les enjeux considérés.

Les eaux pluviales du domaine public seront gérées via des ouvrages de type espaces verts creux (Figure 106).

Afin de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement, les places de stationnement neuves seront obligatoirement aménagées avec un revêtement perméable et une structure d'infiltration, de manière à ce qu'elles ne génèrent pas de ruissellement d'eaux pluviales (Figure 107).

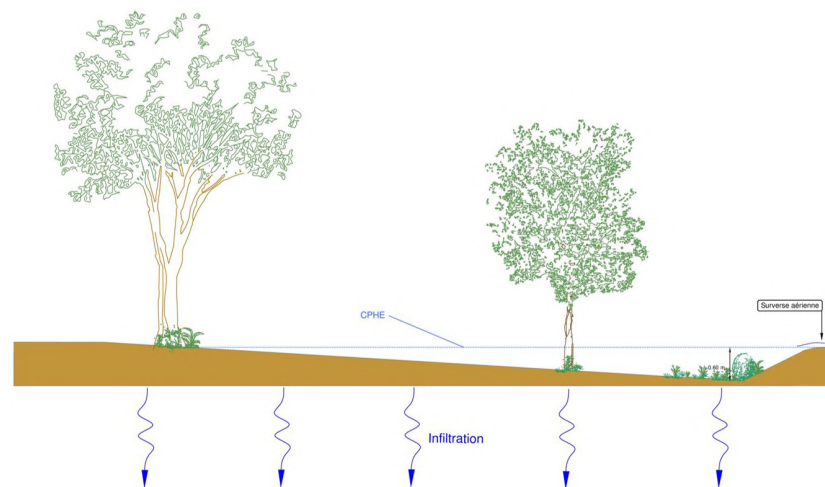


Figure 106 : Schéma de principe – Espaces verts creux

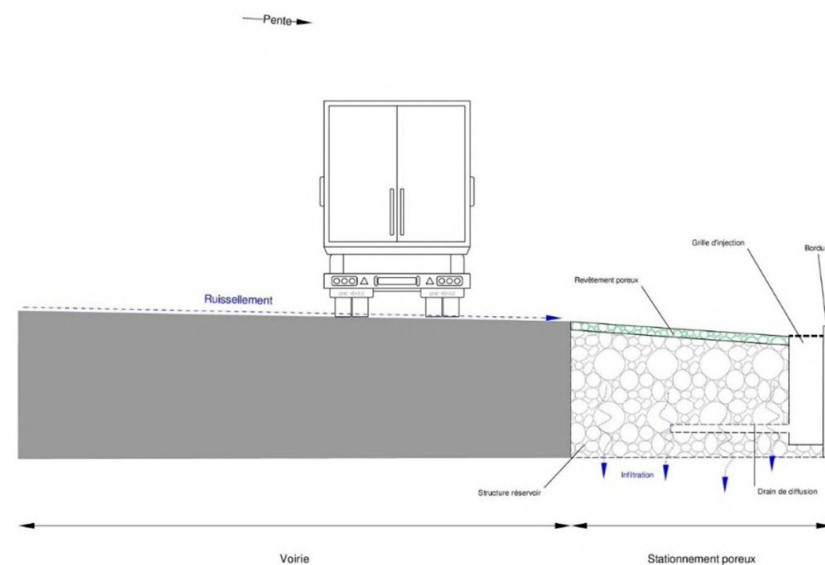


Figure 107 : Schéma de principe – Structure drainante sous stationnement

PA 22113 26 00002

Date d'export : 17/06/2026

LANNION

Date de dépôt dossier : 15/06/2026

Libellé du fichier : PA14 - Etude d'impact ou décision de dispense d'un...

Date de dépôt du fichier : 15/06/2026

Demandeur principal : NEXITY IR PROGRAMMES GFI

Adresse du projet : RUE SAINT MARC / Bd. DE LA FAYETTE

Lannion - Saint-Marc

### 5.3.1 Un bassin versant amont

Un bassin versant amont de 1,9 ha (voir Figure 53, page 70) a été identifié en amont de la zone de projet. Etant donné le principe d'aménagement de ce secteur et des contraintes topographiques de celui-ci, **ce bassin versant amont ne peut être dévié**. Il sera donc intégré au projet de gestion des eaux pluviales.

En effet, une analyse limitée au seul périmètre de la zone de projet ne permettrait pas d'appréhender correctement les dynamiques hydrauliques réelles. L'intégration du bassin versant amont est donc une condition nécessaire pour :

- Évaluer les impacts cumulatifs des écoulements sur la zone de projet.
- Dimensionner correctement les ouvrages de gestion des eaux pluviales.
- Respecter les principes de la loi sur l'eau, qui impose de ne pas aggraver les risques en aval et de préserver le bon état écologique des milieux aquatiques.

Les eaux issues du ruissellement du bassin versant amont transiteront donc au travers de la zone de projet. Le profil de la voirie nouvellement créée permettra de canaliser et guider cet écoulement jusqu'au point bas de la voirie. Le principe de gestion pluvial est établi afin de laisser transiter les eaux pluviales jusqu'au bassin de rétention situé en limite nord du projet. Les ouvrages du bassin versant 1 permettront notamment de guider ces ruissellements.

### 5.4 La gestion pluviale du Quartier de Saint-Marc

Pour ce projet, plusieurs enjeux liés à la gestion de l'eau pluviale ont été pris en compte. Ils ont fait l'objet d'une attention particulière afin d'adapter le projet dans une optique d'atténuation (séquence ERC) des impacts potentiels qui auraient été identifiés au cours des différentes étapes de la conception.

Pour rappel, Nexity a choisi de mettre en place des techniques de gestion intégrée des eaux pluviales. Celles-ci visent à rester au plus près du cycle naturel de l'eau en privilégiant notamment l'infiltration des eaux pluviales au plus près de leur point de chute. Cette démarche de gestion intégrée des eaux pluviales a également des avantages en termes de biodiversité, de paysage ou de bien-être en créant, le plus souvent, des ouvrages végétalisés.

Chacun des enjeux mis en évidence ont donc été intégrés au projet, et aux réflexions autour de sa conception, par un hydraulicien spécialisé en gestion de l'eau pluviale. Les impacts potentiels, pour chacun des enjeux, ont ensuite été déterminés afin, si possible, de modifier le projet :

- Les ruissellements pluviaux (débits aux exutoires) participant aux crues et inondations à l'aval.  
Augmentation des débits de fuite.
- La capacité d'infiltration de l'eau dans les sols permettant une alimentation indirecte des cours d'eau et autres végétaux.  
Diminution (imperméabilisation) et augmentation (désimperméabilisation) de l'infiltration.
- Le changement climatique et l'augmentation de l'occurrence et de l'intensité des fortes pluies.  
Augmentation des débits de fuite.
- La qualité des eaux de ruissellement rejoignant le milieu récepteur.  
Pollution des cours d'eau (matières en suspension, polluants, etc.).
- La qualité des eaux d'infiltration suite à la présence de pollution de sol.  
Pollution des nappes.

## 5.4.1 La gestion des espaces privés

Les eaux pluviales seront gérées « à la parcelle ». C'est-à-dire que l'ensemble des eaux pluviales ruisselant sur un lot (en général, une parcelle) seront gérées au sein de cette parcelle, en favorisant les capacités naturelles d'infiltration des sols.

Ainsi, pour chaque lot privé, afin de faciliter le dimensionnement des ouvrages d'infiltration, les calculs ont été simplifiés avec la règle suivante :

- Le volume à stocker dans l'ouvrage d'infiltration dépendra de la surface imperméabilisée par le projet privé. Il est demandé de prévoir un volume d'infiltration rétention de  $60 \text{ l/m}^2_{\text{imperméabilisé}}$ . Cela correspond à la rétention d'une pluie de 60 mm correspondant à une période de retour 100 ans sur 12 heures.

$$\text{Vol} = S_{\text{imp}} \times 0,060$$

*Vol = volume à stocker et infiltrer sur la parcelle (en m<sup>3</sup>).*

*S<sub>imp</sub> = somme des surfaces imperméabilisées (en m<sup>2</sup>).*

- La surface d'infiltration de l'ouvrage d'infiltration dépendra également de la surface imperméabilisée du projet. Il est demandé de prévoir une surface d'infiltration équivalente à 10 % de la surface imperméabilisée.

*Exemple : pour une parcelle dont le projet prévoit l'aménagement de 2 000 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, le volume minimum total à stocker sera de 160 m<sup>3</sup>. La surface minimale de l'ouvrage sera de 200 m<sup>2</sup>.*

Le choix de la technique pour infiltrer l'eau pluviale est laissé libre au porteur de projet (noues, jardins de pluie, bassins d'infiltration, structures drainantes, etc.). L'infiltration devant se faire à faible profondeur, dans les premières couches du sol, le fond des ouvrages ne devra pas dépasser 1 m de profondeur. En cas de dispositif enterré, l'ouvrage sera de type massif d'infiltration.

Selon la configuration altimétrique des parcelles, les eaux issues des trop-pleins seront évacuées soit vers les espaces verts, soit vers le réseau d'eaux pluviales situés sur les espaces publics. La position du dispositif de rétention / infiltration sera adaptée à cette localisation.

Par exemple, la mise en place d'une structure drainante pourra être particulièrement pertinente dans le cas d'un trop-plein vers le réseau public (Figure 108).

Dans le cas d'une mise en place d'un massif d'infiltration, des règles complémentaires de conception sont à respecter :

- L'ouvrage sera composé de grave poreuse à 30 % de vide minimum.
- L'ouvrage disposera d'un regard d'arrivée (= boîte de répartition) disposant d'une zone de décantation et d'un système de siphon (coude inversé). Ce regard sera connecté à des drains de répartition de l'eau pluviale dans le massif.
- Il est conseillé de mettre en place une géomembrane, uniquement sur la paroi verticale située à moins de 1 m de l'habitation afin de limiter le risque de migration de l'eau vers le bâtiment.
- L'ouvrage devra être entouré de géotextile.
- Le fond de l'ouvrage devra être réalisé avec un fond rigoureusement plat et griffé.

En cas de trop-plein vers un espace vert, la mise en place d'une noue ou d'un jardin de pluie pourra, par exemple, être particulièrement adaptée (Figure 109).

Afin de se prémunir du risque d'inondation par ruissellement, en cas d'événements pluvieux intenses, le niveau rez-de-chaussée (RDC) sera supérieur ou égale à la cote minimale indiquée sur le plan de vente.

Le dispositif d'infiltration devra apparaître et être inscrit au permis de construire, représenté sur un plan masse :

- Le niveau de RDC coté (mNGF).
- La position des descentes de gouttière.
- Le cheminement hydraulique des eaux pluviales sur la parcelle.
- La localisation, le dimensionnement et les caractéristiques de l'ouvrage d'infiltration.

PA 22113 26 00002  
Date d'export : 17/06/2026  
LANNION

Date de dépôt dossier : 15/06/2026

Libellé du fichier : PA14 - Etude d'impact ou décision de dispense d'un...

Date de dépôt du fichier : 15/06/2026

Demandeur principal : NEXITY IR PROGRAMMES GFI

Adresse du projet : RUE SAINT MARC / Bd. DE LA FAYETTE

Lannion - Saint-Marc

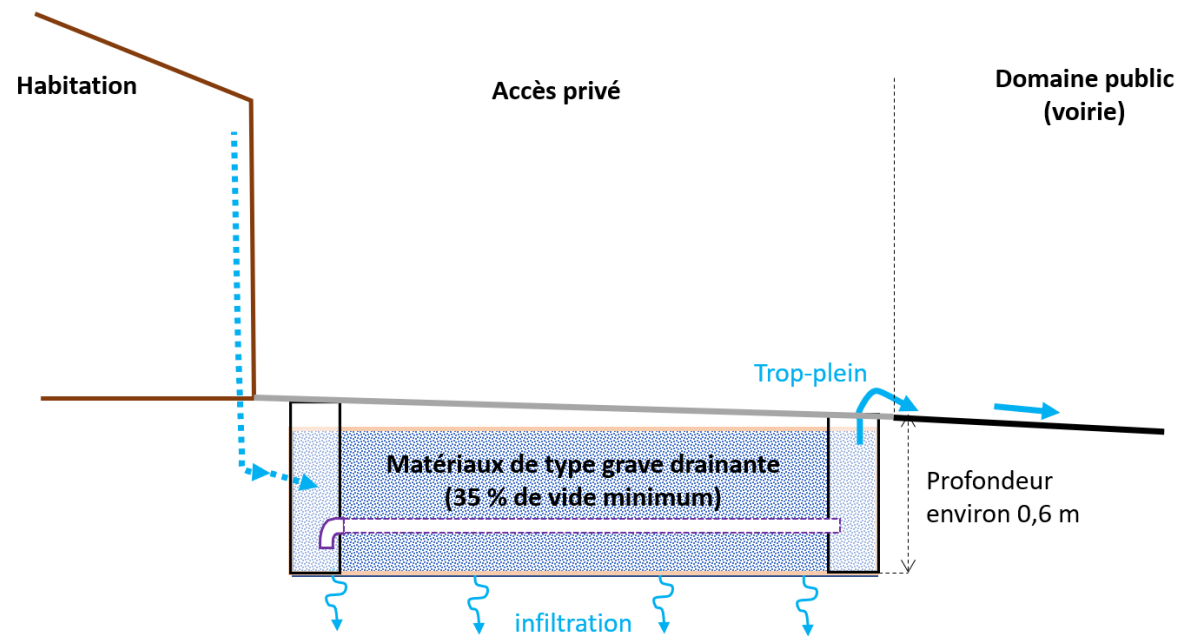


Figure 108 : Schéma de principe – Rétention / Infiltration à la parcelle avec une structure drainante sous accès privé

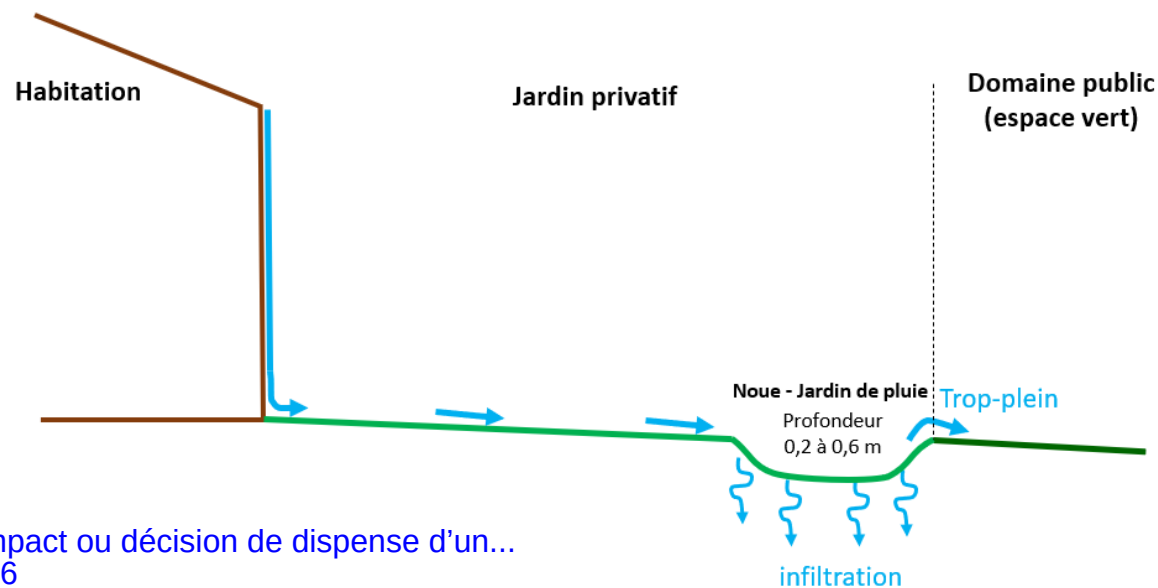


Figure 109 : Schéma de principe – Rétention / Infiltration à la parcelle une noue en jardin privatif

PA 22113 26 00002  
 Date d'export : 17/06/2026  
 LANNION  
 Date de dépôt dossier : 15/06/2026  
 Libellé du fichier : PA14 - Etude d'impact ou décision de dispense d'un...  
 Date de dépôt du fichier : 15/06/2026  
 Demandeur principal : NEXITY IR PROGRAMMES GEI  
 Adresse du projet : RUE SAINT MARC / Bd. DE LA FAYETTE

## 5.4.2 La gestion des espaces publics

Conformément aux prescriptions du zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté, la gestion pluviale des espaces publics sera basée sur un principe de rétention et infiltration d'une pluie de 60 mm (correspondant à une période de retour centennale sur 12h).

### > Découpage en bassins versants

Le projet pluvial de l'espace public représente une surface à gérer d'environ 6 800 m<sup>2</sup> qui se découpe en trois sous-bassins versants (BV) (Figure 110).

Le projet de gestion des eaux pluviales est prévu en « 0 rejet », avec une vidange des dispositifs uniquement par infiltration. Les caractéristiques de ces BV et les volumes à stocker sont présentés dans le Tableau 7. Au global, la gestion pluviale devra être dimensionnée afin de stocker un volume global de 249 m<sup>3</sup>.

Tableau 7 : Bilan des volumes à stocker par sous-bassin versant

| Bassin Versant | Surface totale       | Coefficient d'apport | Surface d'apport     | Surface d'infiltration minimale | Volume à stocker   |
|----------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------------------|--------------------|
| BV 1           | 5 100 m <sup>2</sup> | 0,60                 | 3 100 m <sup>2</sup> | 310 m <sup>2</sup>              | 186 m <sup>3</sup> |
| BV 2           | 3 500 m <sup>2</sup> | 0,30                 | 1 050 m <sup>2</sup> | 105 m <sup>2</sup>              | 63 m <sup>3</sup>  |
| Total          | 8 600 m <sup>2</sup> | 0,48                 | 4 150 m <sup>2</sup> | 415 m <sup>2</sup>              | 249 m <sup>3</sup> |

### >> Les dimensionnements hydrauliques

Pour information, l'évaluation des dimensionnements hydrauliques est réalisée à partir des paramètres suivants.

**La surface d'apport – Sa.** Elle correspond à la somme des surfaces bâties et des surfaces revêtues (quel que soit le type de revêtement, à l'exception des surfaces dites « autonomes ») d'un projet d'aménagement. Elle s'exprime en m<sup>2</sup> :

- Les surfaces revêtues dites « autonomes » sont celles équipées d'un revêtement perméable reposant sur une structure d'infiltration, ne recevant strictement que leur propre impluvium. Elles ne nécessitent pas de calcul de dimensionnement spécifique, mais requièrent des pratiques de conception adaptées, notamment quant au choix du matériau de fondation, à son épaisseur et à la prise en compte des pentes.

- Les surfaces revêtues d'un matériau perméable reposant sur une structure d'infiltration, en plus de leur propre impluvium, collectent, les eaux pluviales

issues d'autres surfaces aménagées du projet sont intégrées au calcul de la surface d'apport. Dans ce cas, la structure d'infiltration est considérée comme un dispositif de gestion des eaux pluviales et doit faire l'objet d'un calcul de dimensionnement spécifique.

**La capacité d'infiltration du sol - K.** La valeur retenue est de 20 mm/h (5,56 x 10<sup>-6</sup> m/s), soit la valeur la plus faible mesurée sur la zone d'étude.

**La surface d'infiltration - S<sub>inf</sub>.** Elle a été définie en fonction de la vitesse d'infiltration de l'eau dans le sol et du temps de vidange des ouvrages. Elle comprend uniquement le fond des ouvrages (et non les parois) = *sécurité supplémentaire*.

**Le débit de fuite - Q<sub>f</sub>.** Il dépend de la perméabilité du sol et de l'emprise du dispositif d'infiltration (S<sub>inf</sub>) selon la formule :

$$Q_f = K \times S_{inf}$$

**Le volume à stocker – V.** Il correspond aux prescriptions de dimensionnement du zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté à 60 l/m<sup>2</sup> de surface d'apport.

**Le temps de vidange courant - Tv.** Le temps de vidange courant est évalué en référence à la pluie courante de 15 mm. Par extension, il est possible d'en déduire le temps de vidange pour la pluie exceptionnelle de 60 mm, quatre fois plus long.

$$Tv = (15 \times Sa) / (S_{inf} \times K)$$

**Le volume pluvial spécifique - V<sub>sg</sub>.** Le volume pluvial spécifique est le rapport entre le volume de stockage temporaire et la surface d'apport collectée.

$$V_{sg} = V / Sa \times 1\,000$$

**Le taux d'étalement pluvial - Tg.** Il correspond au pourcentage de surface d'infiltration par rapport à la surface d'apport collectée.

$$Tg = S_{inf} / Sa \times 100$$

PA 22113-26-00002

Date d'export : 17/06/2026

LANNION

Date de dépôt dossier : 15/06/2026

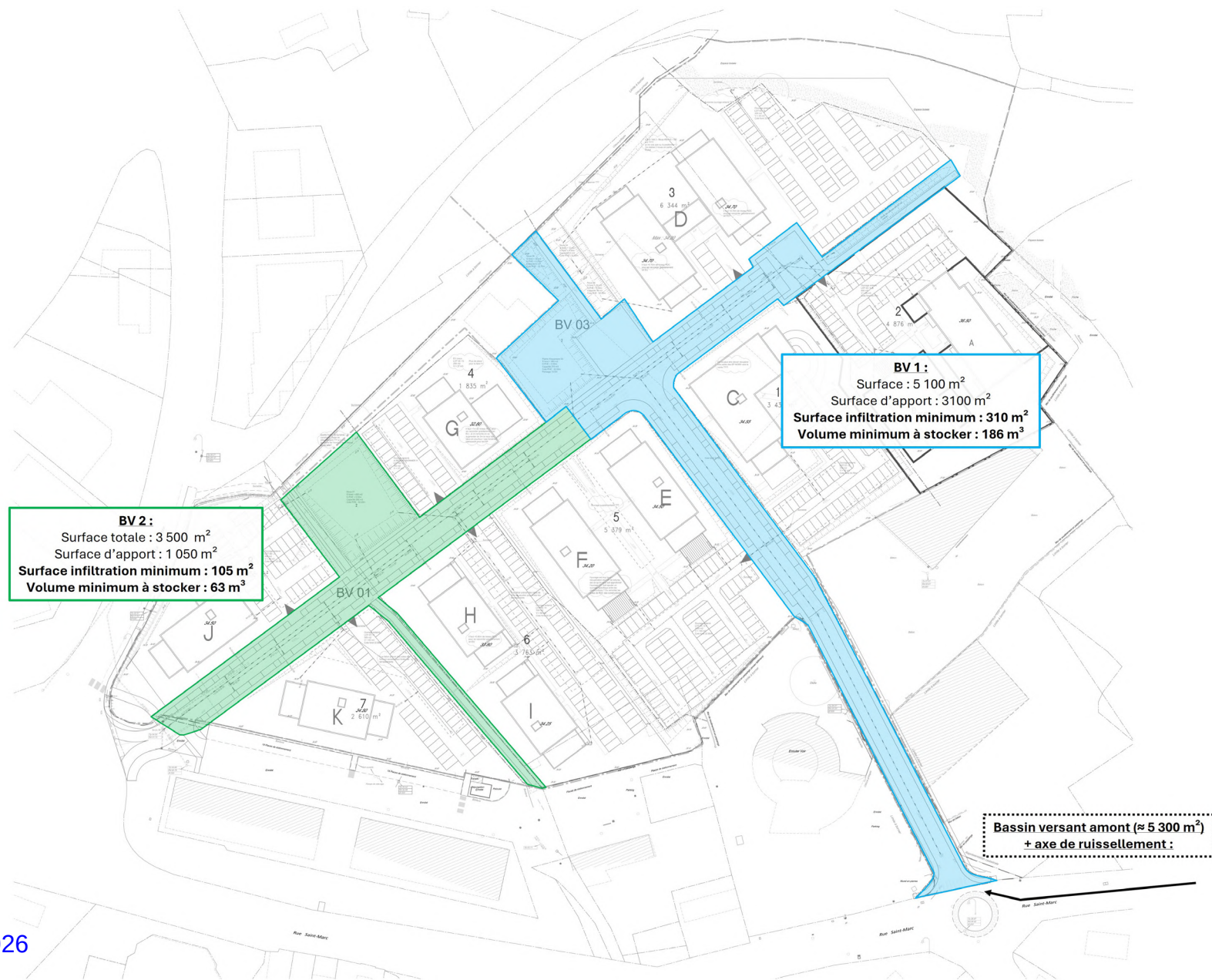
Libellé du fichier : PA14 - Etude d'impact ou décision de dispense d'un...

Date de dépôt du fichier : 15/06/2026

Demandeur principal : NEXITY RPPROGRAMMES GE

Adresse du projet : RUE SAINT MARC / Bd. DE LA FAYETTE

Lannion - Saint-Marc



PA 22113 26 00002  
 Date d'export : 17/06/2026  
 LANNION  
 Date de dépôt dossier : 15/06/2026  
 Libellé du fichier : PA14 - Etude d'impact ou décision de dispense d'un...  
 Date de dépôt du fichier : 15/06/2026  
 Demandeur principal : NEXITY IP PROGRAMMES GEI  
 Adresse du projet : RUE SAINT MARC / Bd. DE LA FAYETTE

Lannion - Saint-Marc

## > Collecte des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront collectées, de manière générale, par un linéaire de noues et/ou de caniveaux intégrés au Quartier de Saint-Marc et ponctuellement par un réseau d'assainissement des eaux pluviales enterrés.

Les coupes de principes illustrent les trois types de dispositifs aérien et enterré, ainsi que leurs fonctionnements (Figure 111 à Figure 113).

Le schéma de principe de la Figure 114 et le Tableau 8 présentent la localisation de l'ensemble des bassins versants, exutoires et dispositifs de gestion des eaux pluviales du projet et les dimensionnements hydrauliques correspondants.

Tableau 8 : Bilan des dimensionnements hydrauliques par ouvrage

| Bassin versant | Type d'ouvrage           | Surface de l'ouvrage | Profondeur maximale | Indice de vide | Volume à stocker   | Volume de rétention des ouvrages |
|----------------|--------------------------|----------------------|---------------------|----------------|--------------------|----------------------------------|
| BV 1           | Noue / Espace vert creux | 350 m <sup>2</sup>   | 0,50 m              | 100%           | 186 m <sup>3</sup> | 200 m <sup>3</sup>               |
| BV 1           | Noue / Espace vert creux | 30 m <sup>2</sup>    | 0,50 m              | 100%           |                    | 7 m <sup>3</sup>                 |
| BV 2           | Noue / Espace vert creux | 450 m <sup>2</sup>   | 0,50 m              | 100%           | 63 m <sup>3</sup>  | 66 m <sup>3</sup>                |
| Total          | -                        | 830 m <sup>2</sup>   | -                   | -              | 249 m <sup>3</sup> | 273 m <sup>3</sup>               |

PA 22113 26 00002  
 Date d'export : 17/06/2026  
 LANNION  
 Date de dépôt dossier : 15/06/2026  
 Libellé du fichier : PA14 - Etude d'impact ou décision de dispense d'un...  
 Date de dépôt du fichier : 15/06/2026  
 Demandeur principal : NEXITY IR PROGRAMMES GFI  
 Adresse du projet : RUE SAINT MARC / Bd. DE LA FAYETTE

Lannion - Saint-Marc

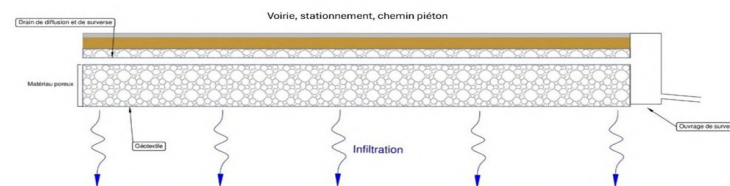


Figure 111 : Coupe d'illustration d'un dispositif de massif drainant avec surverse aérienne

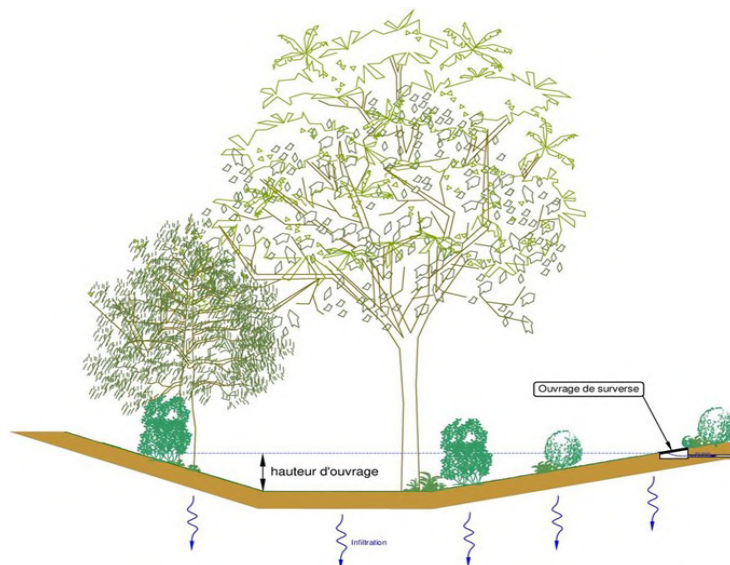


Figure 112 : Coupe d'illustration d'un dispositif d'une noue /espace-vert creux avec surverse aérienne

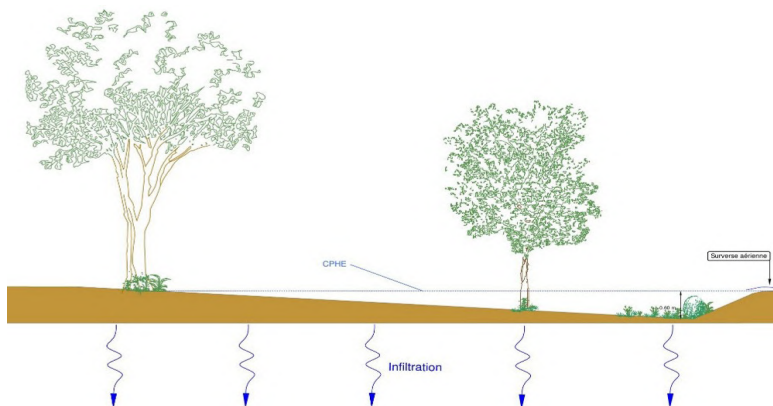
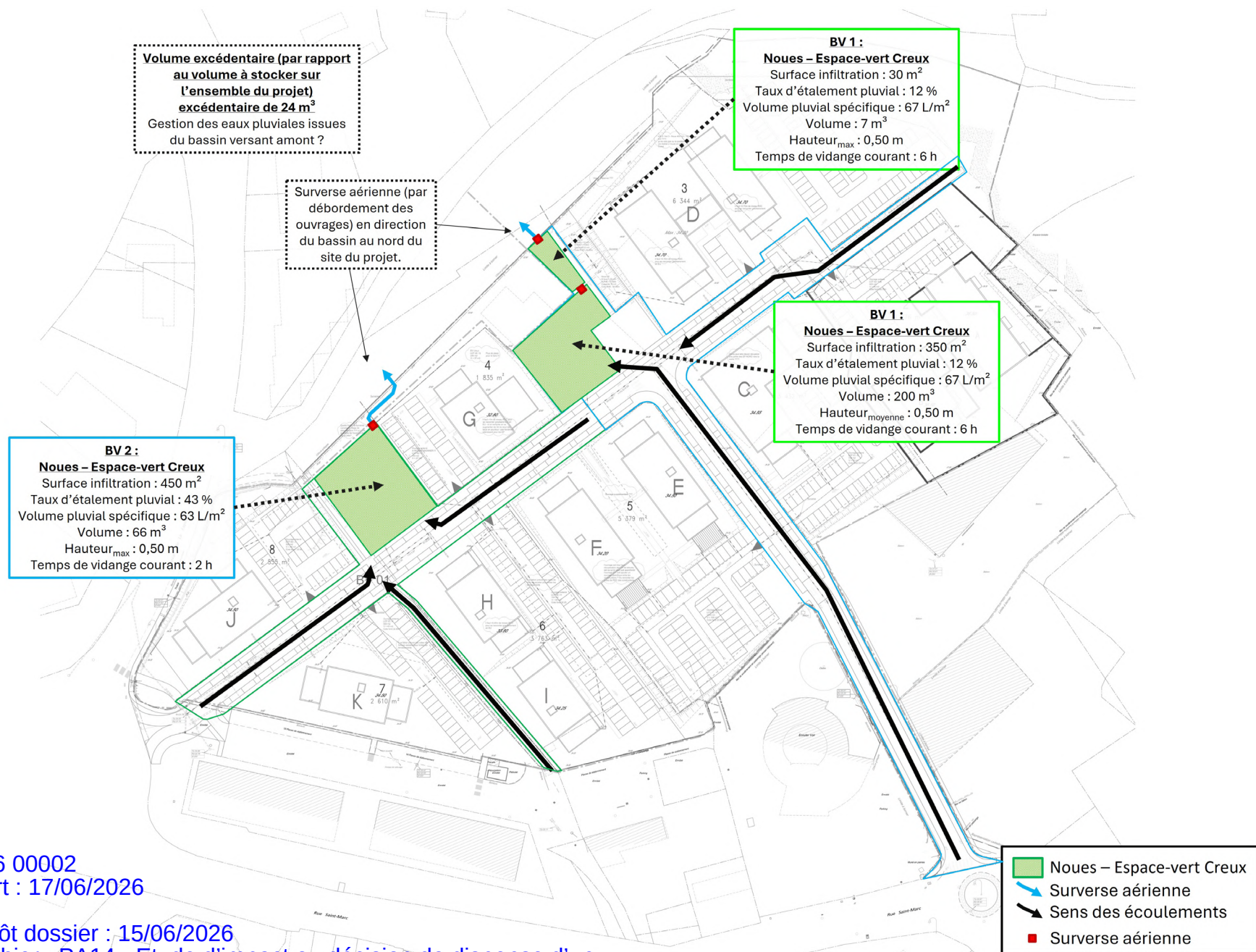


Figure 113 : Coupe d'illustration d'un dispositif d'une noue /espace-vert creux mono-pente avec surverse aérienne



PA 22113 26 00002  
Date d'export : 17/06/2026  
LANNION  
Date de dépôt dossier : 15/06/2026  
Libellé du fichier : PA14 - Etude d'impact ou décision de dispense d'un...  
Date de dépôt du fichier : 15/06/2026  
Demandeur principal : NEXITY IIR PROGRAMMES GFI  
Adresse du projet : RUE SAINT MARC / Bd. DE LA FAYETTE  
Lannion - Saint-Marc

## > Détails de la gestion pluviale par bassin versant

L'ensemble des dispositifs d'infiltration, pour une gestion d'une lame d'eau de 60 mm, représente un **volume stockable global estimé à 273 m<sup>3</sup>**, soit plus que le volume à stocker (249 m<sup>3</sup>), pour une **surface d'infiltration estimée à 830 m<sup>2</sup>**.

**La gestion des eaux pluviales du projet va donc au-delà d'une gestion centennale.**

## > Détails de la gestion du bassin versant amont

La surface d'apport du bassin versant amont est estimée à 5 300 m<sup>2</sup>. En appliquant les mêmes règles de dimensionnement, le volume minimal à gérer est de 158 m<sup>3</sup>. Toutefois, comme évoqué précédemment, l'entièreté des eaux pluviales de cette surface ne ruisselleront pas en direction du projet, une partie de ces eaux sera captée par le réseau pluvial de la rue Saint-Marc.

Le volume excédentaire du BV 1, où sont guidé les eaux de ruissellement du bassin versant amont par le nivellement de la voirie, ne permettra pas d'assurer l'entièreté de la gestion pluviale du ruissellement. Le projet est conçu de manière à permettre leur transit des eaux sur la voirie centrale avant de rejoindre le bassin situé au nord. Les ouvrages du BV 1 permettront de guider ces ruissellements jusqu'à ce bassin.

## > Gestion des surverses

Dans l'hypothèse d'une pluie supérieure à 60 mm, les débits ne pourront être gérés normalement. Ainsi, les ouvrages disposeront d'une surverse aérienne intégrée à l'ouvrage de rétention et infiltration. Les eaux issues du débordement de l'ouvrage seront dirigées en direction du bassin en limite nord du projet.

Concernant les eaux pluviales des lots privés, l'évacuation des surverses se fera vers l'espace public du projet.

## > Entretien des ouvrages

La façon dont sont entretenus les ouvrages de gestion des eaux pluviales influence directement leur efficacité.

De manière générale, l'objectif des opérations d'entretien vise à assurer la pérennité du fonctionnement hydraulique de l'ouvrage. L'un des objectifs, en plus du contrôle visuel de l'état de l'ouvrage, est de faire en sorte qu'il conserve ses capacités d'infiltration. Les matériels et engins utilisés pour l'entretien sont identiques à ceux employés par le gestionnaire du réseau d'assainissement et des espaces verts et ne génèrent pas l'achat d'équipements spécifiques.

La fréquence des entretiens dépend globalement des événements pluvieux. Elle peut se résumer au minimum à :

- Des visites ponctuelles des ouvrages pour vérifier le bon fonctionnement hydraulique : absence d'obstacle à l'écoulement des eaux, trop-pleins de surface fonctionnels, etc.
- Des tontes régulières des noues d'infiltration.
- Des opérations de pompage et de curage des ouvrages en cas de pollution accidentelle.

Un point d'attention particulier est porté aux trop-pleins, qui constituent la sécurité la plus importante des ouvrages. Ceux-ci doivent impérativement être fonctionnels en cas d'orage exceptionnel. Un entretien doit être fait après chaque épisode pluvieux important.

PA 22113 26 00002  
Date d'export : 17/06/2026  
LANNION  
Date de dépôt dossier : 15/06/2026  
Libelle du fichier : PA14 - Etude d'impact ou décision de dispense d'un...  
Date de dépôt du fichier : 15/06/2026  
Demandeur principal : NEATON PRO GRAMMES Orléans  
Adresse du projet : RUE SAINT MARC / Bd. DE LA FAYETTE

# 5.5 La prise en compte des impacts potentiels

## 5.5.1 L'augmentation des débits de fuite

Dès le début de l'accompagnement du projet, les impacts potentiels sur les crues et les inondations à l'aval ont été au centre des réflexions autour de la gestion des eaux pluviales. Les choix en termes de gestion quantitative des eaux pluviales se sont tournés vers des solutions permettant de ne pas augmenter les débits de fuite (débits à l'exutoire), voire d'améliorer la situation actuelle en diminuant ces débits de fuite.

### > La contribution de la désimperméabilisation

La zone de projet est actuellement fortement imperméabilisée. Le projet prévoit notamment de désimperméabiliser de nombreuses surfaces.

Afin d'évaluer la contribution du projet aux crues et inondations à l'aval, les débits de pointe du projet ont été évalués à l'état initial et après réalisation du projet, sans tenir compte des ouvrages de gestion des eaux pluviales qui participent aussi à réguler les débits de pointe.

L'évaluation des débits de pointe avant et après projet, pour une zone urbaine (imperméabilisée) peut être effectuée par différentes méthodes, notamment la méthode de Caquot et la méthode rationnelle. C'est la méthode de Caquot et une occurrence de pluie décennale qui a été retenue pour l'étude hydraulique de ce projet. Le Tableau 9 récapitule les caractéristiques du bassin versant de la zone de projet et son débit de pointe avant et après projet.

Les paramètres pluviaux utilisés sont ceux calculés par Météo-France pour la station météorologique de Lannion - Aéroport, applicables sur la commune :

|                                              |                                                |                                                  |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| $a_{(6\text{ min à }60\text{ min})} = 4,534$ | $a_{(30\text{ min à }360\text{ min})} = 8,864$ | $a_{(180\text{ min à }1440\text{ min})} = 7,797$ |
| $b_{(6\text{ min à }60\text{ min})} = 0,594$ | $b_{(30\text{ min à }360\text{ min})} = 0,772$ | $b_{(180\text{ min à }1440\text{ min})} = 0,749$ |

Tableau 9 : Résultats des évaluations hydrauliques avant et après projet

|                           | Paramètres de l'évaluation des débits de pointes |     |      |       |     | Débit de pointe |
|---------------------------|--------------------------------------------------|-----|------|-------|-----|-----------------|
|                           | A                                                | L   | Cr   | I     | Tc  | Q <sub>10</sub> |
|                           | ha                                               | m   | -    | m/m   | min | l/s             |
| Etat initial              | 3,9                                              | 250 | 0,80 | 2,3 % | 8,7 | 860 l/s         |
| Etat final (après projet) |                                                  |     | 0,39 |       | 9,3 | 370 l/s         |

Le débit de pointe décennal est de 860 l/s à l'état initial et il est de 370 l/s après projet. Selon ces estimations, la réalisation du projet améliorera donc la situation actuelle en diminuant les débits de pointe. En désimperméabilisant de nombreuses surfaces, **le projet diminuera donc sa participation aux crues et inondations à l'aval.**

A noter que ce débit de pointe **théorique après projet** est surestimé. En effet, ces calculs ne tiennent pas compte des volumes infiltrés notamment dans les ouvrages dédiés à la gestion des eaux pluviales.

**Dans le cas de ce projet, en prenant en compte l'infiltration, dans les espaces verts et les ouvrages dédiés à la gestion de l'eau pluviale, le projet sera à même de gérer (pas de débit de fuite) l'ensemble des ses eaux de ruissellement, y compris celles provenant du bassin versant amont, pour une pluie centennale.**

## > La gestion des fortes pluies

La protection minimale retenue pour le projet correspond à une pluie d'occurrence centennale (60 mm correspondant à une période de retour centennale sur 12h). Statistiquement, les dispositifs de gestion des eaux pluviales prévus seront amenés à recevoir des débits résultant d'intensités pluviométriques d'occurrence supérieures à 60 mm (effets du changement climatique, par exemple). La gestion du ruissellement pluvial issu de ce type épisodes de fortes pluies dépendra de la capacité des dispositifs de gestion des eaux pluviales du projet (réseaux enterrés, voiries, noues, etc.) à collecter et évacuer les débits générés.

Les aménagements envisagés pour ce projet prévoient plusieurs axes d'écoulement permettant de **décharger ces ouvrages de gestion des eaux pluviales de manière sécurisés** vers les exutoires, avec un chemin de l'eau éloigné des habitations. Le projet est conçu pour éviter les impasses hydrauliques pouvant être source de désordre hydraulique.

## La vulnérabilité aux inondations par ruissellement

En lien avec ce qui précède, et dans l'objectif d'adapter le projet au risque d'inondation par ruissellement, le projet a intégré les règles et recommandations du zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté :

### Règles :

- Sur la trajectoire des axes d'écoulement naturels et à proximité, éviter les constructions et les aménagements susceptibles de constituer un obstacle aux écoulements.
- Rehausser les accès aux constructions, y compris les entrées de rampes d'accès aux niveaux inférieurs.
- Éviter la création de sous-sols dans les secteurs vulnérables aux inondations par ruissellement.
- Éviter l'aménagement en locaux habitables des sous-sols existants.

### Recommandations :

- Éviter les remblais et les constructions dans les zones vulnérables aux inondations par ruissellement.
- Concevoir les accès aux constructions de manière à éviter toute concentration des eaux dans leur direction.
- Construire les planchers habitables et fonctionnels au moins 20 cm au-dessus du terrain naturel ou, le cas échéant, au moins 20 cm au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

La gestion des eaux pluviales à la source par infiltration et le respect de ces règles et recommandations permettront d'atténuer significativement les impacts potentiels liés au ruissellement des eaux pluviales.

## 5.6 Diminution (imperméabilisation) et augmentation (désimperméabilisation) de l'infiltration

Comme cela vient d'être présenté, le projet prévoit de désimperméabiliser de nombreuses surfaces. Cela a pour conséquence d'augmenter les capacités d'infiltration de l'eau dans le sol et, donc, vers les nappes.

De plus, Nexity ayant fait le choix de techniques de gestion intégrée des eaux pluviales, de nombreux ouvrages dédiés à la gestion de l'eau pluviale fonctionneront sur le principe de l'infiltration (et non de la rétention et régulation, notamment). La dispersion sur l'ensemble de la zone de projet de ces ouvrages permettra de couvrir une plus grande surface d'infiltration (et d'alimentation des nappes).

## 5.7 La pollution du milieu récepteur

Une fois terminé (en phase de fonctionnement), le projet pourrait être à l'origine de plusieurs types de pollution :

- Pollution chronique dû au ruissellement des eaux pluviales sur les voiries et les zones de stationnement.
- Pollution accidentelle dû au déversement accidentel de produits nocifs pour l'environnement.

### > Les pollutions chroniques

Le cas des pollutions chroniques proviennent essentiellement de deux sources :

- Le ruissellement des eaux sur les toitures et surfaces imperméabilisées.
- La circulation de véhicules motorisés.

Dans le cas d'un rejet, d'un réseau strictement pluvial, ne collectant que des eaux de ruissellement issues des voiries et des zones de stationnement, il est courant d'estimer que l'apport en  $\text{NH}_4^+$ ,  $\text{NK}$ ,  $\text{PO}_4^{3-}$  et  $\text{P}_{\text{total}}$  est négligeable.

En revanche, il convient de contrôler les concentrations des eaux en matière en suspension (MES), en hydrocarbures et en plomb (Pb). Ils constituent les principales sources de charges polluantes issues notamment du déplacement de véhicules. Les flux de matières organiques sont également suivis via les paramètres de DBO<sub>5</sub> et de DCO (Tableau 10). A noter que la plupart des polluants sont fixés sur les particules en suspension (85 % minimum pour les hydrocarbures et 95 % pour les métaux lourds).

Tableau 10 : Charges moyennes annuelles des polluants en secteur urbanisé - STU et Agences de l'eau « Guide technique des bassins de retenue d'eaux pluviales », Ed. Lavoisier Tec&Do, 1994

| Type de Polluant | Charges moyennes annuelles en kg/ha imperméabilisé |
|------------------|----------------------------------------------------|
| MES              | 660                                                |
| DCO              | 630                                                |
| DBO <sub>5</sub> | 90                                                 |
| Plomb            | 1                                                  |
| Hydrocarbures    | 15                                                 |

Selon leur concentration dans les eaux, les MES peuvent provoquer un colmatage brutal ou progressif des ouvrages et/ou du milieu récepteur (fossés, cours d'eau, baies, estuaires, etc.).

Les effets nocifs des hydrocarbures et du plomb proviennent de leur accumulation au sein du milieu récepteur et de leur bioaccumulation sur le long terme. Un épisode pluvieux ponctuel n'est donc aucunement représentatif pour caractériser les impacts d'un aménagement.

Les impacts générés par de fortes concentrations de matières organiques sont rapidement mesurés puisque ces éléments induisent une consommation de l'oxygène dissous dans les eaux : des mesures de DCO et DBO5 permettent de rendre compte de ces concentrations.

Au-delà de ces évaluations moyennes, il est important de garder à l'esprit qu'un épisode pluvieux de forte intensité peut générer une charge polluante 10 fois supérieure à la charge polluante déposée chaque jour sur le sol. Pour faciliter l'estimation de la charge polluante générée par l'aménagement, la bibliographie fournit des valeurs de concentration moyenne de MES, DCO et DBO5 pour des eaux pluviales issues de réseau séparatif (Tableau 11).

Tableau 11 : Concentrations moyennes de certains polluants dans les réseaux d'eaux pluviales - STU et Agences de l'eau « Guide technique des bassins de retenue d'eaux pluviales », Ed. Lavoisier Tec&Doc, 1994

| Type de polluant | Concentrations moyennes en mg/l |
|------------------|---------------------------------|
| MES              | 150                             |
| DCO              | 100                             |
| DBO <sub>5</sub> | 20                              |

nir casser les flux d'eau de ruissellement et, ainsi, casser le flux de contaminants qui rejoindraient le milieu récepteur.

De plus, dans les dispositifs de gestion des eaux pluviales, la décantation engendrée par la rétention des débits pluviaux permettra également un abattement des MES, estimé supérieur à 80 %. A cela, s'ajoute le fait que le sol constitue une barrière naturelle qui peut être efficace pour retenir les contaminants présents dans les eaux pluviales. D'une part, il assure la filtration des substances particulières. D'autre part, pour peu qu'il possède des caractéristiques appropriées (notamment une teneur suffisante en matières organiques), il favorise la fixation de nombreuses substances dissoutes, dont les métaux et certains micropolluants organiques. Les contaminants ainsi accumulés dans les espaces d'infiltration des eaux pluviales sont bien loin d'atteindre des teneurs équivalentes à des sites et sols pollués. La contamination demeure localisée, horizontalement et verticalement, et peut ainsi être facilement suivie et circonscrite en cas de besoin.

Pour les molécules qui ne sont pas retenues par le sol (comme certains pesticides et biocides), le levier d'action le plus efficace reste d'agir à la source et de maîtriser leur usage.

> Les pollutions accidentelles

Les principales sources de pollution qui peuvent être émises par un projet de logements comme celui du Quartier de Saint-Marc concernent le déversement d'eaux usées et la pollution par les véhicules (fuites d'huile, de carburant, de liquide refroidissement, etc.).

Le projet augmentera la probabilité de survenue d'une pollution accidentelle. Cependant, le projet pluvial, avec la création de dispositifs de gestion des eaux pluviales, la mise en œuvre d'une gestion à la parcelle, la recherche de l'infiltration de la pluie courante, etc.) permet de limiter significativement le risque de polluer le milieu récepteur.

De plus, les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront retenir la pollution le temps qu'elle soit gérée de manière appropriée. En sachant que la plupart des polluants seront retenus dans les premières couches de sol, facilitant leurs traitements et limitant d'autant plus le risque.

PA 22113 26 00002  
Date d'export : 17/06/2026  
LANNION  
Date de dépôt dossier : 15/06/2026  
Libelle du fichier : PA14 - Etude d'impact ou décision de dispense d'un...  
Date de dépôt du fichier : 15/06/2026  
Demandeur principal : NEXITY R PROGRAMMES GH  
Adresse du projet : RUE SAINT MARC / Bd. DE LA FAYETTE  
Lannion - Saint-Marc

## > La pollution des nappes

Comme évoqué précédemment, des études de pollution des sols ont mis en évidence des anomalies ponctuelles en métaux sur certains sondages pédologiques.

Afin de limiter tout risque de remobilisation des polluants et leur transfert vers la nappe par l'infiltration des eaux pluviales, le positionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales ont été positionnés au droit des sondages ne présentant pas de pollutions.

Conformément aux recommandations issues de l'étude SOLER IDE, aucun ouvrage ne sera situé dans des zones polluées (à proximité des sondages P1 et P21 notamment (voir Figure 60, page 81)).

## 5.8 Loi sur l'eau / IOTA

La surface totale des écoulements interceptés par le projet étant inférieure à 20 ha (5,9 ha + 1,9 ha de bassin versant amont), conformément au R.214-1 du code de l'environnement, le projet de Quartier de Saint-Marc est **soumis à la réalisation d'une déclaration « loi sur l'eau »**.

Remarque : l'ensemble des éléments relatifs à la gestion des eaux pluviales qui seront présentés dans cette déclaration loi sur l'eau sont présentés dans cette étude d'impact. Néanmoins, afin de pouvoir disposer de l'ensemble des données écologiques, **Nexity a choisi d'attendre la fin des inventaires faune-flore (septembre 2026) pour déposer cette déclaration.**

## 5.9 Compatibilité avec le SDAGE et le SAGE

Le projet est en accord avec SDAGE Loire-Bretagne. Il prend en compte une pluie centennale (au-delà de la pluie décennale) en gérant les eaux pluviales par infiltration et ne dégrade pas de zone humide.

Le projet respecte les préconisations du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Baie de Lannion. La gestion des eaux pluviales est intégrée : gestion à la parcelle, infiltration 17/06/2026 structure de voirie par la création de massif drainant d'infiltration, création d'ouvrages de rétention/infiltration en espace vert à ciel ouvert. La collecte des eaux pluviales se fera en surface.

Le débit de fuite des ouvrages sera inférieur à 3 l/s/ha. Aucun débit de régulation principal NE POUR RAS PROGRAMMES

Adresse du projet : RUE SAINT MARC / Bd. DE LA FAYETTE

Lannion - Saint-Marc

## 5.10 Compatibilité avec le zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté

Le zonage de Lannion-Trégor Communauté impose une gestion des eaux pluviales, dimensionnée sur la base d'une pluie d'occurrence 50 ans ou d'une lame d'eau minimale de 60 mm.

Il impose également une surface d'infiltration minimum équivalente, dans le cas d'une valeur de perméabilité de 20 mm/h ( $5,56 \times 10^{-6}$  m/s), à 10 % de la surface d'apport.

Sur l'espace public et les espaces privés, le principe de gestion des eaux pluviales a été dimensionné sur la base d'un volume minimum à gérer de 60 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé (correspondant à une période de retour centennale sur 12h), en infiltration totale, et une surface d'infiltration minimum de 10 %.

Le projet respecte donc le zonage de Lannion-Trégor Communauté grâce à la gestion d'une pluie centennale sur l'espace public et à la mise en œuvre de dispositifs de rétention, infiltration et régulation sur les espaces privés.

## 5.11 Conclusion

Les enjeux relatifs à la gestion de l'eau pluviale ont fait partie des invariants environnementaux pris en compte lors de la conception du projet de Quartier de Saint-Marc. Cette prise en compte précoce permet notamment d'aboutir à un projet ne nécessitant pas de mesures ERC spécifiques à cette thématique environnementale.

PA 22113 26 00002

Date d'export : 17/06/2026

LANNION

Date de dépôt dossier : 15/06/2026

Libellé du fichier : PA14 - Etude d'impact ou décision de dispense d'un...

Date de dépôt du dossier : 15/06/2026

Demandeur principal : NE POUR RAS PROGRAMMES

Adresse du projet : RUE SAINT MARC / Bd. DE LA FAYETTE

## > 6 Le projet de gestion des sols pollués

### 6.1 Préambule

La nature même de la zone de projet, situé en milieu urbain et issu de la reconversion d'une friche industrielle, présente un défi majeur qui exige une attention particulière. Des études adaptées ont été menées afin de garantir l'élimination de tout risque sanitaire inacceptable pour les futurs usagers.

Afin de compléter les éléments de prévention présentés ci-dessous, **Nexity s'engage à lancer une mission « Plan de gestion »** dès l'obtention de son permis d'aménager.

### 6.2 Schéma conceptuel

Un site ou un milieu pollué présente un risque sanitaire pour les usagers du site seulement si les trois éléments suivants sont présents simultanément :

- La présence d'une ou des **sources de pollution mobilisables**.
- La présence de **voies de transfert** par l'intermédiaire des sols, des eaux, des gaz.
- La présence de populations **cibles** (voie d'exposition) et/ou de ressources à protéger.

Le schéma conceptuel doit, d'une manière générale, permettre de préciser l'existence et les relations entre ces trois facteurs.

#### 6.2.1 Les sources de pollutions identifiées

L'ensemble des études réalisées a permis de mettre en évidence :

- Un horizon de remblais contaminé de manière généralisée en métaux, et ponctuellement en hydrocarbures, sur des épaisseurs variables (secteurs plus remblayés que d'autres : rampe...).
- L'absence d'anomalies en pesticides dans les eaux souterraines d'après les études antérieures.

Par ailleurs, les teneurs détectées dans les sols sont considérées comme non ou peu élevées (légers : plomb, cadmium, mercure et fractions lourdes majoritaires en hydrocarbures). Les anomalies identifiées sont donc liées à la présence de sols mis en remblais au droit de la zone d'étude.

PA 22113\_26\_00002  
Date d'export : 17/06/2026  
LANNION  
Date de dépôt dossier : 15/06/2026  
Libéré du fichier : 15/06/2026  
Date de dépôt du fichier : 15/06/2026  
Demandeur principal : NEXITY IR PROGRAMMES GFI  
Adresse du projet : RUE SAINT MARC / Bd. DE LA FAYETTE

Lannion - Saint-Marc

#### 6.2.2 Les voies de transfert

La voie de transfert via les sols n'est pas retenue, les eaux souterraines se trouvant en profondeur au sein de l'horizon d'altération du socle.

La voie de transfert par migration via les eaux souterraines n'est pas définie en l'absence d'informations sur les eaux souterraines au droit du site (seuls les pesticides ont été analysés dans ce milieu).

La voie de transfert via les gaz du sol n'est pas retenue en l'absence d'anomalies en composés volatils identifiées dans les sols.

#### 6.2.3 Les cibles (voies d'exposition)

Dans le cadre du projet de Quartier de Saint-Marc, les cibles seront les futurs résidents à l'intérieur des logements et à l'extérieur au droit des espaces verts.

Les voies d'exposition potentielles des cibles sont :

- La **voie d'exposition par ingestion ou par contact direct prolongé avec les sols est retenue**, dans la mesure où les sols de surface au droit des futurs espaces verts seront contaminés par des métaux et/ou des composés organiques (HCT).
- La voie d'exposition par ingestion ou par contact direct avec les eaux souterraines **n'est pas retenue**. Aucun usage direct pour les eaux souterraines n'est envisagé (alimentation en eau, irrigation...). Les voies d'exposition par contact cutané et ingestion d'eau souterraine ne seront donc pas considérées.
- La voie d'exposition par inhalation **n'est pas retenue** en l'absence d'anomalies en composés volatils identifiées dans les sols.
- La voie de transfert par migration de composés organiques au travers des canalisations d'adduction en eau potable, et donc par contact direct avec de l'eau du robinet potentiellement contaminée **n'a pas été envisagée**. Dans le cadre du projet, il s'agira de canalisations neuves, avec remblaiement des tranchées par des terres saines drainantes.

## 6.2.4 Les ressources à protéger

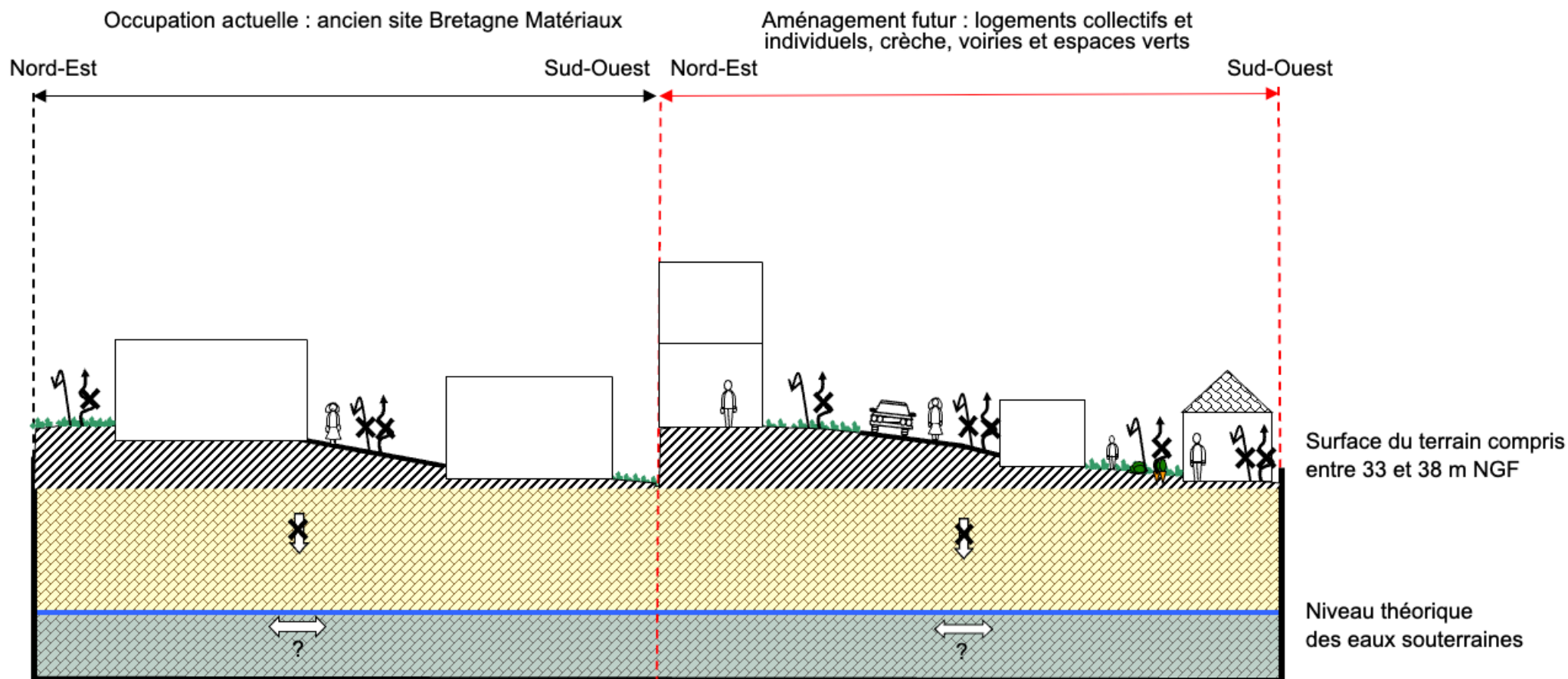
La zone de projet est localisée à environ 50 m au sud du ruisseau Pen Ar Biez, à l'amont du Léguer. Au regard de leurs localisations par rapport à la zone de projet, ces milieux sont peu susceptibles d'être impactés par une éventuelle pollution en provenance de celle-ci.

D'après les informations fournies par la carte géologique de Lannion, la première nappe d'eaux souterraines susceptible d'être rencontrée est la nappe présente en profondeur au sein de l'horizon d'altération de la formation de Lannion.

## 6.2.5 Synthèse du schéma conceptuel

Le schéma conceptuel présenté à la FIG permet d'illustrer les voies d'exposition possibles en fonction des voies de transfert possibles des polluants identifiées. Il s'agit d'un schéma conceptuel établi selon l'état des connaissances actuelles de la zone d'étude. Ce schéma pourra être modifié en fonction de l'acquisition de nouvelles informations.

## SCHEMA CONCEPTUEL



3 26 00002  
Export : 17/06/2026  
N  
dépôt dossier : 15/06/2026

| Légende                                                                             | Sources potentielles de pollution                                            | Transfert de pollution                                                              |                                                   |                                                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
|  | Remblais contaminés en métaux et ponctuellement en composés organiques (HCT) |  | contact cutané / ingestion (directe ou indirecte) |  | transfert via les eaux souterraines |
|                                                                                     |                                                                              |  | volatilisation / inhalation de vapeurs            |  | absence de transfert constaté       |
|                                                                                     |                                                                              |  | percolation / migration vers la nappe             |                                                                                       |                                     |

PA 22113 26 00002

Date d'export : 17/06/2026

LANNION

Date de dépôt dossier : 15/06/2026

Libellé du fichier : PA14 - Etude d'impact ou décision de dispense d'un...

Date de dépôt du fichier : 15/06/2026

Demandeur principal : NEXITY IR PROGRAMMES GFI

Adresse du projet : RUE SAINT MARC / Bd. DE LA FAYETTE

Lannion - Saint-Marc

## 6.3 La gestion des pollutions concentrées

La méthodologie nationale précise que « lorsque des pollutions concentrées sont identifiées (...), la priorité consiste d'abord à extraire ces pollutions concentrées, généralement circonscrites à des zones limitées, et non pas à engager des études pour justifier leur maintien en place ».

En dépit des fortes teneurs ponctuellement détectées en métaux au sein des remblais (en arsenic, notamment), il **n'est pas retenu de pollution concentrée des terrains**, car les remblais présentent une pollution généralisée en métaux, avec des variations ponctuelles aléatoires importantes.

## 6.4 La gestion des pollutions non concentrées

### 6.4.1 Sous les bâtiments et les voiries

Aucune anomalie en composés volatils n'ayant été détectée, et les sols étant recouverts d'une couverture minéralisée (béton, enrobé, graviers), les futurs usagers ne seront pas exposés aux contaminants. La qualité des milieux est jugée compatible avec le projet d'aménagement dans ces zones. Aucune mesure de dépollution spécifique n'est donc requise à cet endroit.

### 6.4.2 Dans les espaces verts et zones non construites

Là où des terres contaminées resteraient en place, deux options seront envisagées selon la faisabilité technique :

- Recouvrement : mise en place d'une couche de terres saines d'au moins 30 cm, ou d'une couche minéralisée (enrobé, dalles béton, etc.), pour supprimer tout contact direct avec les terres polluées. Un grillage avertisseur sera posé en cas d'apport de terres saines.

Excavation : si nécessaire, les terres impactées seront excavées et remplacées par des terres saines.

Dans les zones de futurs jardins privés, des excavations d'au moins 1 m seront réalisées. La création de potagers et la plantation d'arbres fruitiers seront fortement recommandées.

PA 22118-26-00002

Date d'export : 17/06/2026

LANNION

Date de dépôt dossier : 15/06/2026

Libellé du fichier : PA14 - Etude d'impact ou décision de dispense d'un...

Date de dépôt du fichier : 15/06/2026

Demandeur principal : NEXITY IR PROGRAMMES GFI

Adresse du projet : RUE SAINT MARC / Bd. DE LA FAYETTE

Lannion - Saint-Marc

## 6.5 La gestion des terres excavées

Le volume de terres présentant des anomalies est estimé à environ 720 m<sup>3</sup> (estimation indicative, à valider, le échéant, par des investigations complémentaires).

Les terres non conformes aux critères d'acceptation en ISDI (Installation de Stockage de Déchets Inertes) devront être orientées vers des filières adaptées. Sont notamment concernés plusieurs sondages présentant des dépassements en arsenic, en COT et en sulfates.

Afin de limiter les volumes à évacuer, et les coûts associés, les actions suivantes seront étudiées :

Tri et criblage des matériaux lors des travaux d'excavation, pour séparer les matériaux réutilisables de ceux à éliminer.

Réutilisation sur site au maximum des déblais d'excavation en remblais (contre-voile, sous voirie, dans les zones de pleine terre), sous réserve de l'absence de risque sanitaire et d'une validation géotechnique.

Étude de valorisation hors zone de projet des déblais inertes, en s'appuyant sur les guides BRGM disponibles, afin d'estimer les économies potentielles.

## 6.6 Les précautions en phase travaux

Pendant la phase de chantier, les travailleurs seront exposés à des terres contenant des éléments polluants. Le projet prévoit la maîtrise de ces risques par le port d'équipements de protection individuelle (EPI) adaptés et la mise en œuvre de mesures de protection collective.

## 6.7 La mémoire de la pollution résiduelle

Si une pollution résiduelle est maintenue en place sur la zone de projet, son existence sera consignée dans les actes de vente et le présent rapport sera annexé aux pièces officielles (actes notariés, notamment), afin d'en conserver la mémoire à long terme.

## > 7 Le projet des mobilités

### 7.1 Description thématique du projet

Avec 368 logements, le nombre de places de stationnement proposé est de 443 (+ 80 sur l'espace public, le long des voiries). Cette donnée est à mettre au regard du taux de motorisation de 1,49 véhicules par ménage sur l'IRIS mais de 1,14 véhicules par ménage à l'échelle de la commune. La génération de trafic induite par le projet tiendra donc compte de cette capacité de stationnement.

Les accès envisagés sont doublés avec :

- Un accès double sens piqué à proximité du giratoire Saint-Marc à l'ouest.
- Un accès double sens piqué sur la branche nord du giratoire entre la rue Saint-Marc et la rue de la Madeleine au sud du projet.

### 7.2 Flux générés et distribution par le projet

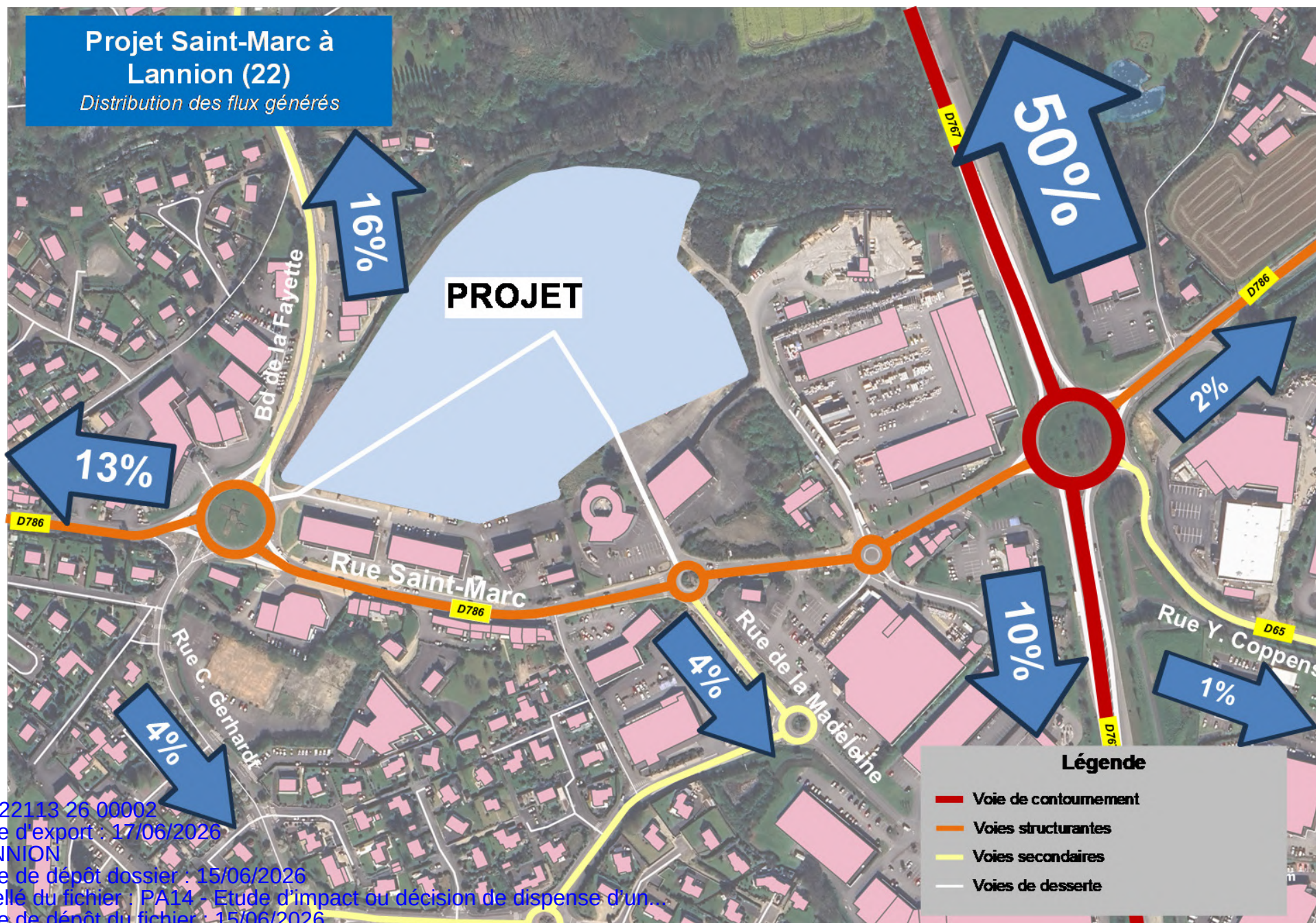
L'estimation des flux de trafic induits par le projet (Figure 116) repose sur un ensemble d'hypothèses démographiques et comportementales issues principalement des données INSEE, complétées par des ratios standards du bureau d'études.

Sur le plan démographique, le projet est susceptible de générer environ 1 000 nouveaux habitants répartis en quelque 360 ménages, parmi lesquels environ 430 actifs occupés, pour un parc automobile induit estimé à 550 véhicules.

La part modale voiture particulière (VP), établie à 80 % à l'échelle communale par l'INSEE, a été portée à 90 % pour ce projet en raison d'une desserte en transports collectifs jugée insuffisante. Plusieurs ratios d'ajustement sont ensuite appliqués (taux d'occupation véhicule, taux de présence au travail, coefficients d'étalement horaire en émission et en réception) auxquels s'ajoute un coefficient global de 1,15 destiné à intégrer les déplacements non strictement domicile-travail. Les flux aux heures de pointe sont exprimés en UVP/h, la période de pointe s'étendant sur deux heures.

À l'échelle journalière, le projet générerait environ 2,83 déplacements VP par logement, valeur à rapprocher des 3,2 déplacements tous modes recensés par l'INSEE pour les logements existants sur Lannion (écart qui appelle une lecture prudente, les périmètres des deux indicateurs n'étant pas strictement comparables).

La distribution spatiale des flux sur le réseau viaire est quant à elle établie à partir des données INSEE de mobilité intercommunale. Cette approche, pertinente en première analyse, demeure une approximation dont la robustesse pourrait être questionnée au regard des spécificités du projet.



PA 22113 26 00002  
Date d'export : 17/06/2026  
LANNION  
Date de dépôt dossier : 15/06/2026  
Libellé du fichier : PA14 - Etude d'impact ou décision de dispense d'un...  
Date de dépôt du fichier : 15/06/2026  
Demandeur principal : NEXITY R PROGRAMES GFI  
Adresse du projet : RUE SAINT MARC / Bd. DE LA FAYETTE  
Lannion - Saint-Marc

## 7.3 Flux prévisionnels aux heures de pointes et à la journée

L'évolution des flux entre l'état initial et la situation après projet est appréhendée avec une hypothèse de stagnation des parts modales et des pratiques de déplacements par rapport à 2025 (hypothèse péjorative).

La distribution des flux générés se retrouve au deux tiers environ sur la rue Saint-Marc, sur la section entre le rond-point avec la rue de la Madeleine à l'ouest et le rond-point Coppens de la rocade à l'est (section d'environ 250 m), et ce via l'accès sud du projet.

Le projet étant un projet de logement, il va générer ses flux aux heures de pointe, majoritairement en émission le matin et en réception le soir. Ainsi, les flux générés en heure de pointe du matin (émission) s'ajoutent à un trafic déjà soutenu sur la rue de Saint-Marc en direction de la rocade. En heure de pointe du soir, les flux générés (réception) s'ajoutent quant à eux en contrepointe alors que la rue Saint-Marc est saturée dans l'autre sens en direction de la rocade. Enfin, les flux générés sur l'ensemble de la journée représentent une hausse d'environ 4 % du trafic journalier de la rue Saint-Marc.

Le tiers des flux générés restant s'injecte sur le réseau viaire via l'accès ouest qui viendra se piquer sur le rond-point de Saint-Marc. Les flux empruntant cet accès sont à destination de Lannion centre ou nord via le Bd de la Fayette.

## 7.4 Modifications engendrées par le projet

### 7.4.1 Les modes actifs

Même si les flux se déplaçant en modes actifs peuvent paraître marginaux en nombre vis-à-vis des flux VP générés par le projet en raison des parts modales usuelles, le projet va néanmoins générer des flux piétons et vélos pour rejoindre :

- Le réseau pédestre et cyclable existant.
- Le réseau de transports collectifs.
- Les polarités socio-culturelles et autre équipements / commerces.

Les lignes de désirs présentées à la Figure 117 résument cette nouvelle demande de déplacement pour laquelle le réseau pédestre ou cyclable n'est que partiellement aménagé aujourd'hui).

Afin d'accompagner les effets du projet sur les modes actifs, l'offre pédestre et cyclable va être complétée afin de raccorder le projet au réseau existant :

- Un prolongement des trottoirs ou venelles du projet jusqu'au Bd de la Fayette et jusqu'à la rue Saint-Marc, ce qui offrira un maillage cohérent aux modes actifs.
- L'ensemble du Quartier de Saint-Marc sera une zone 30 (30 km/h maximum et aménagements adaptés). Cela permettra de sécuriser l'ensemble des déplacements au sein du quartier.

A noter que certains aménagements pourraient être réalisés au sein de la zone d'étude. Ceux-ci étant en-dehors de la zone de projet, les services compétents recevront une copie de l'étude des mobilités et des propositions qui y sont proposées, à savoir :

- Reprendre ou créer des traversées piétonnes sur la rue Saint-Marc (souvent effacées ou inexistantes).
- Reprendre les accotements de la rue Saint-Marc (souvent pas aux normes).

# Projet Saint-Marc à Lannion (22)

Effets du projet sur les modes actifs



PA 22113 26 00002

Date d'export : 17/06/2026

LANNION

Date de dépôt dossier : 15/06/2026

Libellé du fichier : PA14 - Etude d'impact ou décision de dispense d'un...

Date de dépôt du fichier : 15/06/2026

Demandeur principal : NEXITY JR PROGRAMMES GFI

Adresse du projet : RUE SAINT MARC / Bd. DE LA FAYETTE

Lannion - Saint-Marc

### 7.4.2 Les déplacements en véhicules particuliers

Le fonctionnement des quatre giratoires de la zone d'étude a été vérifié de la même manière que lors de l'état initial pour la situation après projet.

Pour rappel l'échelle de niveau de service correspondant aux réserves de capacité obtenues :

- Réserve de capacité > 20 % : entrée fluide,
- Réserve de capacité comprise entre 10 % et 20 % : entrée chargée,
- Réserve de capacité < 10 % : entrée saturée.

#### > Le giratoire Coppens RD767/RD786

Le giratoire de la rocade est déjà saturé aux heures de pointe du matin et du soir en situation actuelle. Avec le projet, le niveau de service du giratoire est conservé. C'est-à-dire que les saturations actuelles persistent en n'étant que légèrement amplifiées au regard des réserves de capacité obtenues (Tableau 12).

#### > Le giratoire Rue Saint-Marc / Zone commerciale

Le giratoire avec la zone commerciale (Tableau 13) subit déjà des remontées de file en aval dues au giratoire de la rocade notamment à l'heure de pointe du soir en situation actuelle. Avec le projet, le niveau de service du giratoire est conservé. Il continuera ainsi de subir les remontées de files en aval dues au giratoire de la rocade.

Tableau 12 : Le giratoire Coppens

| Carrefour C01<br>RD767 - RD786 - RD 65          |                                                                                   |            | Situation actuelle |             |      |             | Situation prévisionnelle |             |      |             |     |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------|-------------|------|-------------|--------------------------|-------------|------|-------------|-----|
|                                                 |                                                                                   |            | HPM                |             | HPS  |             | HPM                      |             | HPS  |             |     |
|                                                 |                                                                                   |            | % Rc               | Tps att (s) | % Rc | Tps att (s) | % Rc                     | Tps att (s) | % Rc | Tps att (s) |     |
| <b>Giratoire</b><br>Diam. Ext. 34m<br>Anneau 9m |  | D786 Est   | 1 file             | -2%         | 122  | 25%         | 13                       | -4%         | 140  | 20%         | 19  |
|                                                 |                                                                                   | D767 Nord  | 1-2 files          | 61%         | 1    | 0%          | 102                      | 60%         | 1    | -6%         | 149 |
|                                                 |                                                                                   | D786 Ouest | 2 files            | 52%         | 1    | 3%          | 72                       | 43%         | 2    | -1%         | 107 |
|                                                 |                                                                                   | D767 Sud   | 1-2 files          | -3%         | 125  | 36%         | 5                        | -13%        | 235  | 32%         | 6   |
|                                                 |                                                                                   | D65        | 1 file             | 47%         | 12   | 47%         | 14                       | 43%         | 15   | 43%         | 16  |
| Charge globale aux entrées (UVP/h)              |                                                                                   |            | 3198               |             | 3514 |             | 3316                     |             | 3659 |             |     |

Tableau 13 : Le giratoire rue de Saint-Marc / Zone commerciale

| Carrefour C02<br>Rue Saint-Marc (RD786) - Zone commerciale |                          |        |                                                                                     | Situation actuelle |             |      |             | Situation prévisionnelle |             |      |             |
|------------------------------------------------------------|--------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------|------|-------------|--------------------------|-------------|------|-------------|
|                                                            |                          |        |                                                                                     | HPM                |             | HPS  |             | HPM                      |             | HPS  |             |
|                                                            |                          |        |                                                                                     | % Rc               | Tps att (s) | % Rc | Tps att (s) | % Rc                     | Tps att (s) | % Rc | Tps att (s) |
| Giratoire                                                  | D786 Est                 | 1 file |  | 61%                | 0           | 60%  | 0           | 60%                      | 0           | 53%  | 1           |
| Diam. Ext. 14m                                             | Accès Bretagne Matériaux | 1 file |                                                                                     | 93%                | 2           | 95%  | 2           | 93%                      | 2           | 94%  | 3           |
| Anneau 8m                                                  | D786 Ouest               | 1 file |                                                                                     | 62%                | 1           | 58%  | 1           | 53%                      | 1           | 55%  | 1           |
|                                                            | Accès Weldom             | 1 file |                                                                                     | 99%                | 2           | 98%  | 3           | 99%                      | 3           | 98%  | 3           |
|                                                            | Zone commerciale         | 1 file |                                                                                     | 90%                | 2           | 74%  | 3           | 89%                      | 3           | 73%  | 3           |
| Charge globale aux entrées (UVP/h)                         |                          |        |                                                                                     | 1546               |             | 1748 |             | 1713                     |             | 1914 |             |

> Le giratoire Rue Saint-Marc / Rue de la Madeleine

Le giratoire avec la rue de la Madeleine (Tableau 14) subit déjà des remontées de file en aval dues au giratoire de la rocade notamment à l’heure de pointe du soir en situation actuelle. Avec le projet, le niveau de service du giratoire est conservé. Il continuera ainsi de subir les remontées de files en aval dues au giratoire de la rocade.

> Le giratoire Rue Saint-Marc / Bd de la Fayette

Le giratoire Saint-Marc (Tableau 15) est fluide aux heures de pointe du matin et du soir en situation actuelle. Avec le projet, le niveau de service du giratoire est conservé.

Tableau 14 : Le giratoire Rue Saint-Marc / Rue de la Madeleine

| Carrefour C03<br>Rue Saint-Marc (RD786) - Rue de la Madeleine                                                                        |                                    |        |  | Situation actuelle |             |      |             | Situation prévisionnelle |             |      |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------|--|--------------------|-------------|------|-------------|--------------------------|-------------|------|-------------|
|                                                                                                                                      |                                    |        |  | HPM                |             | HPS  |             | HPM                      |             | HPS  |             |
|                                                                                                                                      |                                    |        |  | % Rc               | Tps att (s) | % Rc | Tps att (s) | % Rc                     | Tps att (s) | % Rc | Tps att (s) |
| <b>Giratoire</b><br>Diam. Ext. 15m<br>Anneau 7m<br> | D786 Est                           | 1 file |  | 61%                | 1           | 53%  | 2           | 59%                      | 1           | 43%  | 2           |
|                                                                                                                                      | Rue de la Madeleine Nord           | 1 file |  | 100%               | 2           | 98%  | 3           | 83%                      | 3           | 92%  | 3           |
|                                                                                                                                      | D786 Ouest                         | 1 file |  | 68%                | 1           | 52%  | 2           | 62%                      | 1           | 50%  | 2           |
|                                                                                                                                      | Rue de la Madeleine Sud            | 1 file |  | 74%                | 2           | 64%  | 3           | 69%                      | 3           | 61%  | 3           |
|                                                                                                                                      | Charge globale aux entrées (UVP/h) |        |  | 1430               |             | 1730 |             | 1616                     |             | 1810 |             |

Tableau 15 : Le giratoire Rue Saint-Marc / Bd de la Fayette

| Carrefour C04<br>Rue Saint-Marc (RD786) - Bd. de la Fayette                                                                           |                                      |         |  | Situation actuelle |             |      |             | Situation prévisionnelle |             |      |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------|--|--------------------|-------------|------|-------------|--------------------------|-------------|------|-------------|
|                                                                                                                                       |                                      |         |  | HPM                |             | HPS  |             | HPM                      |             | HPS  |             |
|                                                                                                                                       |                                      |         |  | % Rc               | Tps att (s) | % Rc | Tps att (s) | % Rc                     | Tps att (s) | % Rc | Tps att (s) |
| <b>Giratoire</b><br>Diam. Ext. 15m<br>Anneau 7m<br> | D786 Est                             | 1 file  |  | 73%                | 0           | 66%  | 0           | 73%                      | 0           | 63%  | 0           |
|                                                                                                                                       | Voie arrière (futur accès au projet) | 1 file  |  | 97%                | 2           | 92%  | 3           | 88%                      | 2           | 89%  | 4           |
|                                                                                                                                       | Bd. de la Fayette                    | 1 file  |  | 71%                | 2           | 36%  | 4           | 69%                      | 2           | 33%  | 4           |
|                                                                                                                                       | Accès parking commerces              | 1 file  |  | 98%                | 2           | 89%  | 4           | 98%                      | 2           | 89%  | 4           |
|                                                                                                                                       | D786 Ouest                           | 2 files |  | 80%                | 0           | 65%  | 1           | 79%                      | 0           | 61%  | 2           |
|                                                                                                                                       | Rue C. Gerhardt                      | 2 files |  | 83%                | 0           | 72%  | 2           | 83%                      | 0           | 70%  | 2           |
| Charge globale aux entrées (UVP/h)                                                                                                    |                                      |         |  | 1611               |             | 2295 |             | 1715                     |             | 2394 |             |

### 7.4.3 L'accroche au giratoire Saint-Marc

Non pour des raisons capacitaires mais plus sécuritaires, l'accroche à ce giratoire en provenance du Quartier de Saint-Marc a fait l'objet de plusieurs échanges.

Ces échanges ont permis d'aboutir à notamment optimiser :

- L'angle de la voie d'insertion dans le giratoire.
- La taille et orientation de l'îlot.
- L'angle de la voie de sortie depuis le giratoire.

## 7.5 L'analyse des impacts du projet

Le projet n'aura pas d'impacts significatifs sur les mobilités ; aucune mesures ERC n'est donc à envisager.

## > 8 Le projet acoustique

### 8.1 Les bruits de circulation routière sur les bâtiments d'habitations créés

Les différents bâtiments (esquisse de décembre 2025) ont été modélisés ainsi que les infrastructures de transports classées (voir Figure 87, page 114). Les puissances acoustiques des infrastructures de transport ont été recalées à partir d'un point de référence situé à 10 m du bord extérieur de l'infrastructure et 5 m de hauteur pour les voies en tissu ouvert, conformément à l'article 9 de l'arrêté du 23 juillet 2013.

Les objectifs d'isolement de façade sont définis comme la différence entre le niveau sonore extérieur en façade du local et l'objectif de niveau de bruit de fond normalisé à l'intérieur du local fixé à 35 dB(A) la journée et à 30 dB(A) la nuit, sans être inférieurs à  $D_{nT,A,tr} = 30$  dB, conformément à la réglementation en vigueur.

Le niveau sonore maximal calculé en façade du bâtiment le plus exposé s'établit à 62 dB(A) en période diurne et 57 dB(A) en période nocturne. Les objectifs sont donc fixés à  $D_{nT,A,tr} \geq 30$  dB(A) pour l'ensemble des façades du projet. **L'amélioration de cet objectif n'est pas requise au sens réglementaire.**

### 8.2 L'évolution du niveau sonore de la circulation routière induite par l'implantation projet

Sur la base de l'étude de CDVIA (rapport provisoire de décembre 2025), des modélisations ont permis d'établir le niveau sonore « après projet » (suite à l'augmentation du trafic induite par le projet). Les résultats de ces simulations montrent que l'impact sonore engendré par l'évolution du trafic est identique à celui caractérisé avant les travaux au décibel prêt. **L'implantation du Quartier de Saint-Marc n'induit pas d'augmentation significative des niveaux sonores liés au trafic routier.**

### 8.3 Le niveau d'isolation acoustique

Le projet de Nexity respectera bien la réglementation en termes d'isolation acoustique des bâtiments à usage d'habitation.

**Il n'y a donc pas d'impact acoustique issu du trafic qui pourrait nécessiter de définir des mesures ERC.**

**Néanmoins, la conformité de l'isolation acoustique telle que présentée dans le permis d'aménager devra être vérifiée par l'autorité compétente.**

PA 22113 26 00002

Date d'export : 17/06/2026

LANNION

Date de dépôt dossier : 15/06/2026

Libellé du fichier : PA14 - Etude d'impact ou décision de dispense d'un...

Date de dépôt du fichier : 15/06/2026

Demandeur principal : NEXITY IR PROGRAMMES GFI

Adresse du projet : RUE SAINT MARC / Bd. DE LA FAYETTE

Lannion - Saint-Marc

## > 9 Les énergies mobilisables et mobilisées par le projet

### 9.1 Les EnR disponibles

Le Tableau 16 présente une synthèse du potentiel de développement en énergies renouvelables (EnR) pouvant être mobilisées par le projet. Il en ressort que l'énergie solaire passive et active et l'énergie bois présentent un potentiel de développement.

Tableau 16 : Synthèse du potentiel de développement en EnR pouvant être mobilisées par le projet

| Energie                           | Potentiel sur site | Conditions de mobilisation                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bois                              | +++                | Prévoir stockage et approvisionnement<br>Filière bois énergie régionale structurée                                                                                                                                                                                                      |
| Solaire passif                    | ++                 | Orientation Sud des bâtiments<br>Conception bioclimatique (maximiser les apports solaires en hiver, s'en protéger en été)                                                                                                                                                               |
| Solaire thermique                 | +++                | ECS <sup>1</sup> solaires thermiques en toiture et/ou brises- soleil (étude approfondie à réaliser). Orientation sud des toitures ou toits terrasses.<br>Réaliser un modèle 3D pour évaluer précisément l'ensoleillement et notamment les ombres portées des bâtiments.                 |
| Solaire photovoltaïque            | +++                | Panneaux photovoltaïques : prévoir une étude de faisabilité pour déterminer la faisabilité technico-économique et les possibilités de positionnement (en toiture, en brise-soleil, en ombrière de parking, sur des candélabres, ...)<br>Orientation Sud des toitures ou toits terrasses |
| Géothermie très basse température | +                  | La réalisation d'un forage test et d'une étude de faisabilité est indispensable pour confirmer le potentiel et déterminer les modalités d'exploitation.                                                                                                                                 |
| Aérothermie                       | +++                | Distance du voisinage pour gérer les nuisances sonores<br>Intégration esthétique de l'unité extérieure.                                                                                                                                                                                 |
| Chaleur fatale des eaux usées     | +++                | - Bâtiment de taille significative + évacuation séparée des eaux grises (dont la chaleur est utilisée) et des eaux vannes<br>- Valorisation possible<br>- Production collective d'ECS                                                                                                   |
| Petit éolien                      | -                  | Etude précise des vents à réaliser                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Réseaux de chaleur bois existants | -                  | Site non desservi et trop éloigné                                                                                                                                                                                                                                                       |

PA 22113 26 00002  
Date d'export : 17/06/2026  
LANNION  
Date de dépôt dossier : 15/06/2026  
Libellé du fichier : PA14 - Etude d'impact ou décision de dispense d'un...  
Date de dépôt du fichier : 15/06/2026  
Demandeur principal : NEXITY IIR PROGRAMMES GFI  
Adresse du projet : RUE SAINT MARC / Bd. DE LA FAYETTE

## 9.2 Le taux de couvertures par les ENR

Les taux de couverture potentiellement atteignables par les ENR étudiées en fonction du niveau de performance des bâtiments sont présentés dans le Tableau 17.

Aucune source d'ENR ne permet à elle seule de couvrir la consommation d'électricité totale des bâtiments.

La création d'un quartier à énergie positive [au sens énergie consommée < énergie produite] ne pourrait donc se faire qu'à partir d'un mix énergétique » combinant des ENR qui produisent de la chaleur et d'autres de l'électricité et en réduisant de manière drastique les consommations du quartier.

Tableau 17 : Taux de couverture potentielle atteignables par les ENR

| ENR                            |                                     | Taux de couverture théoriques maximum par les ENR<br>Niveau de consommation de base (RE2025-enveloppe de base) |         |             |               | Taux de couverture théoriques maximum par les ENR<br>Niveau de consommation (Passif-enveloppe bas carbone RE2031) |         |             |               |
|--------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|---------------|
| Technologie                    | Caractéristiques                    | Productible<br>MWh/an                                                                                          | Chaleur | Electricité | Total Energie | Productible                                                                                                       | Chaleur | Electricité | Total Energie |
| Panneaux Solaire thermique     | Inclinaison 30°<br>Orientation: S-E | 208                                                                                                            | 23%     | 0%          | 10%           | 208                                                                                                               | 34%     | 0%          | 12%           |
| Panneau Solaire photovoltaïque | Inclinaison 30°<br>Orientation: S-E | 483                                                                                                            | 0%      | 43%         | 24%           | 483                                                                                                               | 0%      | 43%         | 28%           |
| Chaufferie bois granulés       |                                     | 890                                                                                                            | 100%    | 0%          | 44%           | 619                                                                                                               | 100%    | 0%          | 35%           |
| Chaufferie bois plaquette      |                                     | 890                                                                                                            | 100%    | 0%          | 44%           | 495                                                                                                               | 100%    | 0%          | 35%           |
| PAC géothermique               | COP 4                               | 632                                                                                                            | 75%     | 0%          | 33%           | 439                                                                                                               | 75%     | 0%          | 26%           |
| PAC air/eau                    | COP 2.7                             | 561                                                                                                            | 63%     | 0%          | 28%           | 390                                                                                                               | 74%     | 0%          | 26%           |
| Micro éolien                   | P:3KW N:1                           | 2                                                                                                              | 0%      | 0%          | 0%            | 2                                                                                                                 | 0%      | 0%          | 0%            |

### 9.3 La consommations énergétiques prévisionnelles du projet

A titre de comparaison, la consommation énergétique attendue sur le quartier (Figure 118) serait de

- 2 024 MWh/an pour le scénario RE2020, et
- 1 752 MWh/an pour le scénario passif.

Le niveau passif permettrait donc de réduire de 14 % les besoins grâce à une diminution des consommations de chauffage et d'électricité technique, domestique et des parties communes.

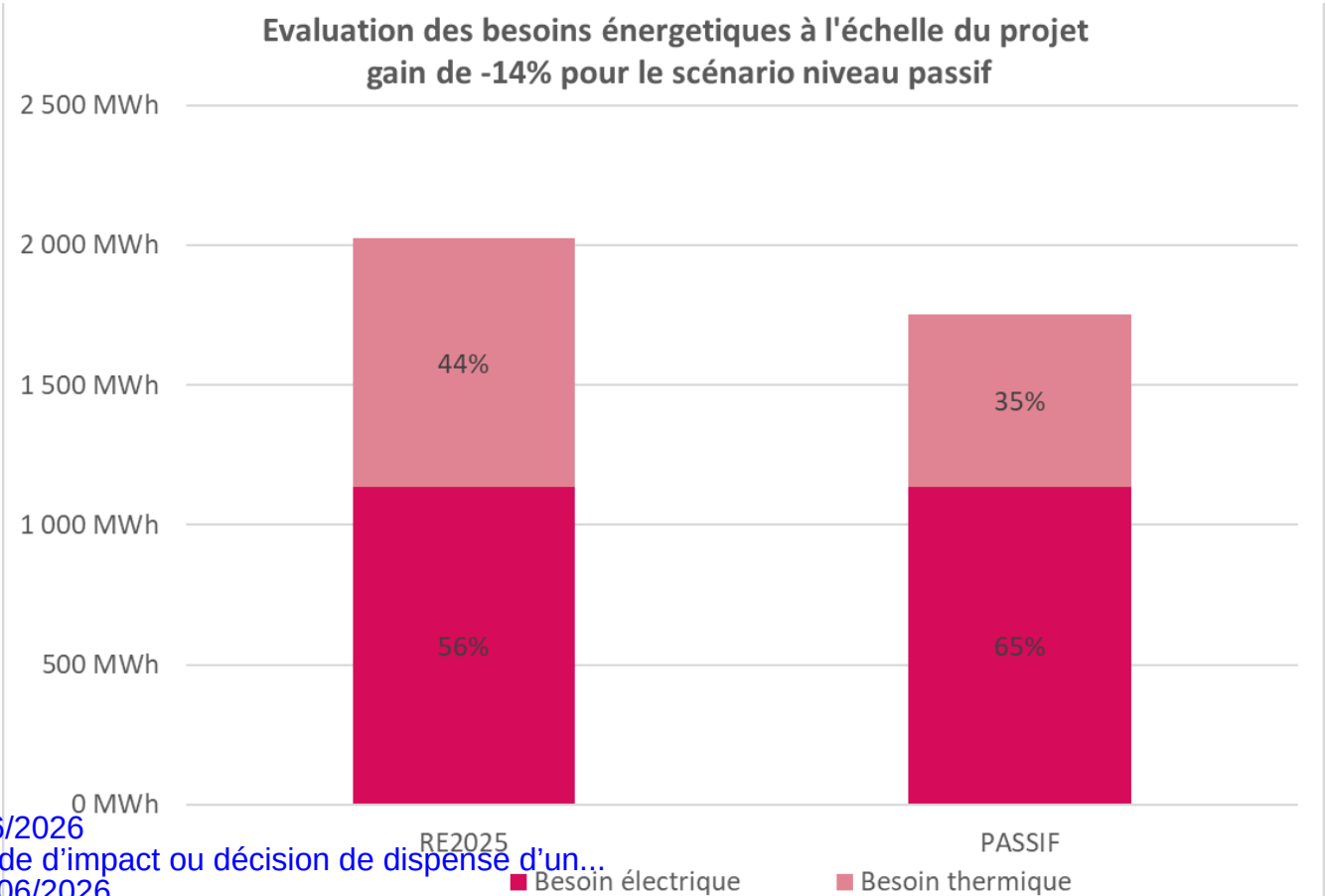


Figure 118 : Comparaison de la consommation d'énergie finale par scénario de performance énergétique

PA 22113 26 00002  
Date d'export : 17/06/2026  
LANNION  
Date de dépôt dossier : 15/06/2026  
Libellé du fichier : PA14 - Etude d'impact ou décision de dispense d'un...  
Date de dépôt du fichier : 15/06/2026  
Demandeur principal : NEXITY PROGRAMMES GFI  
Adresse du projet : RUE SAINT MARC / Bd. DE LA FAYETTE

## 9.4 Comparaisons de différents scénarios énergétiques (consommations énergétiques et émissions de GES)

Plusieurs scénarios d’approvisionnement en énergie mobilisant les EnR ont été étudiés. Le Tableau 18 propose une synthèse qualitative des résultats obtenus.

Globalement, le scénario S3 présente une réponse aux critères d’analyse la plus adaptée mais aucun scénario ne se détache particulièrement par rapport aux autres.

Les scénarios S2, S3 et S4, ayant recours aux EnR, sont plus performants du point de vue de la réduction des émissions de GES en permettant de réduire les émissions jusqu’à 58 % par rapport au scénario S1 (scénario de référence - gaz).

A titre de comparaison, le scénario S1 émettrait 23 273 t de CO<sub>2</sub>/an pour un niveau RE 2025 et 18 783 t de CO<sub>2</sub>/an pour un niveau RE2031 pour l’ensemble des constructions, soit une différence de 19 %.

Le recours au solaire passif (bioclimatisme), au solaire actif (production de chaleur ou d’électricité), à la biomasse, en association avec des constructions faiblement carbonées, sont donc des solutions qui seront davantage investiguées pour la suite de la conception de ce projet (notamment au stade PRO) .

### 9.4.1 Focus sur le solaire

La surface de panneaux à installer pour que la production annuelle compense la consommation annuelle d’électricité (hors chaleur) est de 8 341 m<sup>2</sup> (soit 143 % de la surface de toiture estimée) pour une réduction de 49 % des émissions de CO<sub>2</sub> des bâtiments.

Cependant, pour que la production locale d’électricité au mois de décembre excède la consommation sur ce même mois, et soulage ainsi le réseau électrique en hiver, il faudrait installer de l’ordre de 22 176 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques soit 379 % de la surface de toiture estimée.

## 9.5 Potentialité de création et raccordement au(x) réseau(x) de chaleur

La pertinence de création de micro-réseaux de chaleur est incertaine en raison des faibles besoins liés aux exigences de performance énergétique et à la densité des habitations.

Toutefois, à l’échelle de quelques lots (notamment 1 et 4), la création potentielle de micro-réseaux de chaleur (chaufferie mutualisée) pourrait s’envisager. En effet, pour les bâtiments proches de plus de 30 logements collectifs, la pertinence économique d’une production centralisée de chaleur se vérifie par une étude de faisabilité et permet une évolutivité de la gestion énergétique (smartgrid/ évolution vers des solution plus performantes ...) à l’échelle de chaque îlot. A contrario, l’installation de chaudières gaz individuelles enferme les logements dans cette logique de production de chaleur.

Tableau 18 : Evaluation des scénarios d’approvisionnement étudiés au regard de critère environnementaux et économiques

|               | Faible consommation en Energie Primaire | Faible consommation en Energie finale | Impact sur l’effet de serre | Coût Global sur 20 ans | Taux d’utilisation d’ENR | Compatibilité avec la dépendance électrique de la Bretagne |
|---------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------|
| 2-Biomasse    |                                         |                                       |                             |                        |                          |                                                            |
| 3-Géothermie  |                                         |                                       |                             |                        |                          |                                                            |
| 4-aérothermie |                                         |                                       |                             |                        |                          |                                                            |
| 1-GAZ PAC     |                                         |                                       |                             |                        |                          |                                                            |

PA 22113-26-00002  
Date d'impact : 15/06/2026  
LANNION  
Date de dépôt dossier : 15/06/2026  
Libellé du dossier : PA14 - Etude d'impact ou décision de dispense d'un..  
Date de dépôt du fichier : 15/06/2026  
Demandeur principal : NEXITY IR PROGRAMMES GE  
Adresse du projet : RUE SAINT MARC / Bd. DE LA FAYETTE  
Lannion - Saint-Marc

## 9.6 Synthèse sur les potentialités EnR

Le Tableau 19 présente une synthèse par comparaison des impacts estimés pour trois grands types de consommations énergétique.

L'écart de consommation énergétique entre un bâtiment performant (enveloppe + systèmes) et un bâtiment plus classique peut aller jusqu'à plus de 39 %.

Avec 83 % des déplacements domicile-travail réalisés en voiture et sur une moyenne de 35 km, les déplacements représentent plus de la moitié de l'impact carbone.

L'impact carbone des matériaux de construction vient après et est prépondérant à celui des consommations énergétiques.

Les axes de performance qui seront mis en avant lors des réflexions autour de la conception de ce projet au stade suivant seront donc à rechercher sur ces deux thématiques.

Ainsi, la mise en place d'exigences sur les éléments ci-dessous représentent les leviers que Nexity a choisi de mettre en place pour réduire l'empreinte carbone du projet :

- La performance thermique des bâtiments.
- Le recours à des matériaux biosourcés pour les constructions.
- L'utilisation d'énergies renouvelables.
- L'intégration des déplacements doux et décarbonés.

A titre indicatif, Nexity a déjà prévu de mettre en place (ou d'imposer) les éléments suivants :

- Les baies vitrées seront protégées par les balcons du niveau supérieur et le dernier niveau disposera de brise-soleils.
- Les menuiseries sont oscillo-battantes (ou équivalent) afin de faciliter la ventilation traversante.
- Aucun logement ne sera mono-orienté nord (confort en hiver).
- Il est prévu une extinction nocturne de l'éclairage des parkings privés (horloge crépusculaire).
- Les toitures des bâtiments seront PV-ready.

Tableau 19 : Synthèse des impacts estimés d'un point de vue énergétique et effet de serre

| Poste                                  | Consommation énergétique annuelle estimée (MWh/an) |       | Emissions min de CO2 (T/50 ans) |        | Surface forestière à planter (ha) |      | Surface forestière à planter (multiple de la surface de la zone) |      |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------|-------|---------------------------------|--------|-----------------------------------|------|------------------------------------------------------------------|------|
|                                        | Min                                                | Max   | RE2025                          | RE2031 | Min                               | Max  | Min                                                              | Max  |
| Consommation énergétique des bâtiments | 1327                                               | 2181  | 3 789                           | 9 688  | 4,1                               | 10,5 | 0,5                                                              | 1,5  |
| Matériaux de construction              |                                                    |       | 12122                           | 13585  | 13                                |      | 2,2                                                              |      |
| Objets domicile travail en voiture     | 3307                                               |       | 42951                           |        | 46                                |      | 0,0                                                              |      |
| Eclairage                              | 2                                                  | 4     | 6                               | 12     | 0,01                              | 0,01 | 0,0                                                              | 0,0  |
| Mode de transport principal            | 4 636                                              | 5 493 | 58 867                          | 66 236 | 64                                | 72   | 10,6                                                             | 11,9 |

PA 22113-26-00002  
Date d'export : 17/06/2026  
LANNION  
Date de dépôt dossier : 15/06/2026  
Libelle du fichier : PA14 - Etude d'impact ou décision de dispense d'un...  
Date de dépôt du fichier : 15/06/2026  
Demandeur principal : NEXITY IR PROGRAMMES GFI  
Adresse du projet : RUE SAINT MARC / Bd. DE LA FAYETTE

## > 10 Le projet environnemental

Le Quartier de Saint-Marc se distingue, dans son processus de conception, par une intégration de l'environnement qui dépasse le simple exercice de conformité réglementaire. En mobilisant dès le printemps 2025 un bureau d'études environnemental en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage environnemental, Nexity a fait le choix d'inscrire les enjeux environnementaux au cœur même des arbitrages de conception, et non en aval de ceux-ci.

Cette démarche se traduit concrètement par plusieurs évolutions du projet directement motivées par des enjeux environnementaux, comme :

- Le recul des bâtiments vis-à-vis du fourré nord pour protéger le plus possible les espèces protégées présentes ou potentiellement présentes.
- La décision d'aménager de manière anticipée/préventive des gîtes à chirop- tères, indépendamment des résultats d'inventaires encore en cours.
- La définition d'une stratégie pluviale entièrement fondée sur l'infiltration à la source (avec zéro rejet à l'exutoire pour une pluie centennale).
- Le positionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales à l'écart des zones de sol contaminé.
- La mise en place de prescriptions d'éclairage en faveur de la biodiversité nocturne.

La reconversion de cette friche industrielle, qui représente par définition une surface déjà artificialisée, constitue en elle-même une contribution favorable aux objectifs de Zéro Artificialisation Nette. Le projet améliore significativement la situation hydraulique actuelle en réduisant le débit de pointe décennal de plus de 56 %, en restaurant des capacités d'infiltration et en créant de nombreux espaces végétalisés là où des surfaces imperméabilisées prédominent aujourd'hui.

Il est important de souligner que les inventaires faune-flore n'étant pas achevés (fin prévue en septembre 2026), le choix de certains aménagements, notamment l'inversion entre bâtiments et stationnements en limite du fourré nord et la période de démolition de la maison sud, fera l'objet d'une vigilance particulière

201132600002  
Date d'export : 17/06/2026  
LANNION  
Date de dépôt dossier : 15/06/2026  
Libellé du fichier : PA14 - Etude d'impact ou décision de dispense d'un...  
septembre 2026.

Date de dépôt du fichier : 15/06/2026

Demandeur principal : NEXITY IR PROGRAMMES GFI

Adresse du projet : RUE SAINT MARC / Bd. DE LA FAYETTE

Lannion - Saint-Marc

La question des mobilités reste ouverte. En effet, bien que le projet ne dégrade pas les conditions de circulation actuelles, il ne les améliore pas non plus. De plus, la part modale voiture est estimée à 90 %, malgré les choix opérationnels envisagés par Nexity. Cela a notamment fait l'objet d'alerte auprès des gestionnaires de voiries afin qu'ils réfléchissent à des mesures complémentaires qui pourraient permettre de réduire durablement et plus globalement la dépendance automobile.

Enfin, l'étude du potentiel EnR, dont les conclusions seront approfondie au stade PRO, va permettre d'arrêter des choix définitifs plus éclairés pour le mix énergétique retenu.

Ces quelques nuances (écologie, mobilités, EnR) ne remettent pas en cause l'orientation générale du projet ; elles rappellent simplement que la démarche d'évaluation environnementale est, par nature, un processus itératif qui accompagne le projet jusqu'à sa réalisation, et que les engagements pris par Nexity constituent des jalons de cette démarche dont le respect devra être assuré dans les phases à venir.

## > 11 Les scénarios de substitution

### 11.1 Préambule

De manière générale, les scénarios de substitution correspondent à des solutions de remplacement fondamentales pour un projet ; des modifications pouvant conduire à répondre au besoin initial d'une autre manière, voire à remettre en cause le principe même du projet. Ils interrogent davantage le besoin que la seule conception. Cette notion prend tout son sens lors de l'évaluation environnementale des **plans et programmes** qui définissent, notamment, les grandes orientations en matière d'aménagement du territoire.

Dans le cas d'un **projet** d'aménagement, la notion de scénario de substitution est plutôt à aborder au travers de la « **justification environnementale** » du **projet et des choix retenus**. Cette justification passe notamment par la présentation du scénario dit de « référence » qui doit tenter d'évaluer l'évolution de la zone de projet en l'absence de tout projet.

### 11.2 Le scénario de non-réalisation du projet

#### 11.2.1 Une friche industrielle sans gestion ni perspective d'évolution maîtrisée

Le scénario de référence, où aucun projet n'est envisagé, ne doit pas être assimilé à un scénario de préservation de l'environnement. Il correspond à la poursuite de l'état actuel, soit une friche industrielle désaffectée, fortement imperméabilisée, sans usage ni gestion, exposée à des interventions ponctuelles et non coordonnées dont les conséquences environnementales se sont déjà avérées significativement négatives.

Depuis la cessation des activités de Bretagne Matériaux, la zone d'étude a évolué sans plan de gestion. La végétation a progressivement recolonisé les secteurs laissés à l'abandon et certaines espèces faunistiques ont commencé à s'y installer comme en témoignent les inventaires de 2022 et 2025-2026. Cette recolonisation, bien que présentant un intérêt écologique réel, est environnementalement fragile et incertaine.

En effet, la zone ne fait l'objet d'aucun statut de protection ni d'aucun engagement et son évolution dépend entièrement des décisions du projet.

priétaire, qui peuvent à tout moment inclure des interventions non concertées avec les enjeux environnementaux.

A titre d'exemple, des opérations d'entretien non cadrées ont déjà eu lieu début 2025 sur la friche sud-ouest, sous la forme d'un débroussaillage mécanique réalisé par l'ancien propriétaire, sans connaissance des résultats des inventaires de 2022. Or, c'est précisément sur ce secteur que la Vipère péliade avait été observée en 2022. La perturbation de l'habitat par ces opérations d'entretien est directement mise en cause dans l'absence de détection de l'espèce lors des passages de printemps 2026 (sans pour autant confirmer sa présence ou son absence). Autrement dit, le scénario de non-réalisation du projet n'a pas protégé la Vipère péliade ; il a, au contraire, permis une intervention non maîtrisée qui a potentiellement davantage fragilisé sa présence sur la zone de projet.

De plus, la zone de projet héberge sept espèces exotiques envahissantes, dont trois invasives avérées (Renouée du Japon, Herbe de la Pampa et Sénéçon du Cap). En l'absence de gestion, ces espèces sont en cours d'expansion documentée depuis 2022, avec la colonisation de nouveaux secteurs. Le scénario de non-réalisation n'offre aucune perspective de maîtrise de cette dynamique, qui constitue une menace croissante pour les habitats naturels adjacents, en particulier la vallée du Pen Ar Biez. Il convient de rappeler que les espèces exotiques envahissantes représentent la deuxième cause mondiale de perte de biodiversité. Leur expansion non maîtrisée sur une friche urbaine en contact avec un corridor écologique actif n'est pas une situation environnementalement neutre.

#### 11.2.2 Une imperméabilisation maintenue sans perspective d'amélioration hydraulique

Sur le plan hydraulique, le scénario de non-réalisation maintient une situation fortement imperméabilisée, avec des eaux de ruissellement non traitées rejoignant (pour la plupart) le bassin de rétention puis (ou plus directement) le Pen Ar Biez. Le projet, en désimperméabilisant de nombreuses surfaces et en mettant en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales par infiltration généralisée, améliore substantiellement cette situation.

PA 22119 26 00002

Date de dépôt : 15/06/2026

Libellé du dossier : NEXITY IR PROGRAMMES GFI

Date de dépôt dossier : 15/06/2026

Libellé du dossier : PA14 - Etude d'impact ou de décision de dispensa d'un engagement de gestion

Date de dépôt dossier : 15/06/2026

Demandeur principal : NEXITY IR PROGRAMMES GFI

Adresse du projet : RUE SAINT MARC / Bd. DE LA FAYETTE

Lannion - Saint-Marc

### 11.2.3 Une pollution des sols sans prise en charge ni mémoire

En l'absence de projet, la pollution résiduelle des sols resterait en place sans gestion, sans surveillance et sans traçabilité pour les futurs usagers potentiels. Le projet impose au contraire une prise en charge active avec notamment la réalisation (programmée) d'un plan de gestion, des excavations ciblées, le recouvrement de certaines zones non excavées et la traçabilité dans les actes notariés. La reconversion en logements semble donc paradoxalement constituer une opportunité de sécuriser sanitairement un site qui, en l'absence de projet, continuerait à présenter des risques.

### 11.2.4 Conclusion sur le scénario de non-réalisation

Le scénario de non-réalisation ne semble donc pas ce qu'il y a de « mieux » d'un point de vue environnemental. Il perpétue une situation de friche non gérée, exposée à des interventions ponctuelles potentiellement néfastes pour la biodiversité, sans amélioration de la situation hydraulique ni prise en charge des pollutions. Il laisse prospérer des espèces exotiques envahissantes dont l'expansion menace les milieux naturels voisins. Et il prive la zone de projet de toute perspective de gestion environnementale adaptée et pérenne. En d'autres termes, l'absence de projet ne constitue pas une garantie de préservation de l'environnement ; elle en constituerait plutôt, et à plusieurs égards, une menace.

## 11.3 Les alternatives de localisation

Le choix de développer le Quartier de Saint-Marc à cet endroit, plutôt que sur une autre emprise foncière disponible sur le territoire de Lannion ou de Lannion-Trégor Communauté, peut être justifié à plusieurs titres.

D'abord, sur le plan de l'artificialisation des sols. La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a fixé un objectif de réduction de moitié du rythme d'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) à l'horizon 2031 et de Zéro Artificialisation Nette en 2050. La réalisation du projet sur une friche industrielle déjà artificialisée s'inscrit directement dans l'esprit de cette trajectoire ZAN. Il s'agit donc d'un projet de renouvellement urbain, qui ne consomme pas d'espaces naturels, agricoles ou forestiers et qui contribue à la densification du tissu urbain existant, conformément aux orientations du SCoT et du PLU de Lannion (ce secteur faisant notamment l'objet d'une OAP).

Ensuite, sur le plan de la localisation urbaine. La zone de projet est située en position périurbaine accessible, bien desservie par les transports collectifs existants et à proximité des équipements et polarités commerciales de la zone d'activités Saint-Marc. Cette localisation est cohérente avec l'objectif de limiter les déplacements motorisés et de proposer des logements à des ménages pouvant accéder aux équipements urbains à pied ou à vélo.

Enfin, sur le plan de la réponse aux besoins en logements. La commune de Lannion présente une structure démographique multigénérationnelle et une tendance à la réduction de la taille des ménages, qui génère une demande en logements indépendante de la croissance démographique. La production de 368 logements sur une friche existante répond à ce besoin sans mobiliser de nouveau foncier naturel ou agricole.

Une alternative de localisation sur des espaces naturels ou agricoles périphériques aurait un bilan environnemental certainement moins favorable. En effet, cela engendrerait potentiellement la destruction d'habitats naturels fonctionnels, l'imperméabilisation de sols perméables, l'artificialisation de sols fonctionnels (cycles bio-géochimiques), éloignement des services urbains renforçant la dépendance automobile, etc. La friche industrielle de Saint-Marc semble donc s'imposer comme l'option localement disponible la plus cohérente avec les objectifs de préservation de l'environnement.

PA 22113 26 00002

Date d'export : 17/06/2026

LANNION

Date de dépôt dossier : 15/06/2026

Libellé du fichier : PA14 - Etude d'impact ou décision de dispense d'un...

Date de dépôt du fichier : 15/06/2026

Demandeur principal : NEXITY IR PROGRAMMES GFI

Adresse du projet : RUE SAINT MARC / Bd. DE LA FAYETTE

Lannion - Saint-Marc

## 11.4 Les alternatives de conception et les choix retenus

### 11.4.1 La densité et la forme urbaine

Un projet plus dense ou plus compact aurait théoriquement permis de réduire l'emprise au sol bâtie et d'augmenter les surfaces perméables et végétalisées. Toutefois, une densité excessive aurait eu des effets contraires notamment sur l'insertion paysagère, la qualité des espaces extérieurs et l'acceptabilité du projet dans un tissu périurbain en grande partie pavillonnaire.

À l'inverse, un projet moins dense aurait réduit l'efficacité foncière de l'opération, en contradiction avec les objectifs ZAN. Le parti d'aménagement retenu (logements collectifs et intermédiaires avec espaces verts généreux, stationnements perméables, noues d'infiltration en bordure de voirie, etc.) constitue un équilibre entre densité raisonnable et qualité environnementale des espaces extérieurs.

### 11.4.2 La démolition de la maison sud

La décision de démolir la maison isolée au sud, plutôt que de la rénover, peut sembler a priori défavorable à la biodiversité, notamment vis-à-vis du potentiel d'accueil des chiroptères.

Cependant, l'état de dégradation avancé de la maison (abandonnée depuis plusieurs années, fortement dégradée, au moins partiellement squattée) rendait sa rénovation techniquement et économiquement peu réaliste. Plus fondamentalement, les passages de l'écologue en décembre 2025 n'ont mis en évidence aucune occupation par des chiroptères en période hivernale, et l'absence de combles dans cette maison en limite les potentialités comme gîte. La probabilité que cette structure constitue un gîte à chiroptères fonctionnel est donc jugée faible.

De plus, la conserver aurait pour conséquence d'avoir une maison d'habitation individuelle « isolée » entre le lotissement et les bâtiments situés le long de la rue Saint-Marc qui sont tous des bâtiments plus haut aux usages différents.

En revanche, la décision de Nexity d'anticiper les impacts potentiels en prévoyant, dès la conception du projet, des gîtes en façade, une tour à chiroptères et des combles aménagés dans plusieurs bâtiments neufs constitue une approche proactive qui va au-delà des exigences réglementaires. Elle offre aux chiroptères

anthropophiles des gîtes fissuricoles de substitution (ou de nouveaux gîtes) dont la qualité est potentiellement supérieure à celle d'une maison dégradée, tout en assurant leur pérennité à travers des engagements de suivi et d'entretien.

### 11.4.3 La stratégie pluviale

Le choix d'une gestion intégrée des eaux pluviales par infiltration totale à la source, sans débit de fuite, plutôt que par un système plus « classique » de rétention et régulation se justifie pleinement sur le plan environnemental.

La stratégie retenue, en rechargeant les nappes superficielles, soutient le débit d'étiage du Pen Ar Biez, qui alimente à son tour le Léguer et la Baie de Lannion. Elle améliore la qualité des eaux de ruissellement par filtration naturelle à travers les premières couches du sol. Et elle crée potentiellement, dans les noues et espaces verts creux, des habitats semi-aquatiques temporaires susceptibles d'accueillir une biodiversité spécifique (insectes, amphibiens ponctuels, flore hygrophile).

### 11.4.4 L'intégration du secteur sud-ouest

Le choix d'intégrer le secteur sud-ouest au projet, là où des incertitudes demeurent sur la présence de la Vipère péliade, mérite une attention particulière. Il aurait pu sembler plus prudent d'exclure ce secteur du périmètre du permis d'aménager dans l'attente des résultats des investigations complémentaires.

Plusieurs arguments plaident cependant en faveur de l'intégration précoce de ce secteur.

D'une part, exclure le secteur sud-ouest du projet de Nexity n'aurait pas protégé la Vipère péliade ; ce secteur aurait probablement continué à faire l'objet d'un entretien non maîtrisé par le propriétaire, comme cela a été le cas par le passé (notamment début 2025). De plus, le propriétaire actuel ayant également des ambitions (non définies et dans un avenir plus éloigné) pour ces parcelles, il est très probable que les projets qui auraient pu s'y implanter « échappent » à toute procédure et tout cadrage (vu les seuils réglementaires probables qui pourraient être atteints), rendant ainsi la préservation écologique de ce secteur plus qu'incertaine.

L'intégration au projet de Nexity place au contraire ce secteur sous la responsabilité d'un maître d'ouvrage engagé dans une démarche d'évaluation environnementale, avec des obligations de résultat.

PA 22113\_26\_00002  
Date d'export : 17/06/2026

LANNION  
Date de dépôt dossier : 15/06/2026  
Libellé du fichier : PA14 - Etude d'impact ou décision de dispense d'un  
Date de dépôt du fichier : 15/06/2026  
Demandeur principal : NEXITY IIR PROGRAMMES GH  
Adresse du projet : RUE SAINT MARC / Bd. DE LA FAYETTE

Lannion - Saint-Marc

D'autre part, l'engagement explicite de Nexity de faire réaliser un passage écologique en 2027 avec pose de plaques à reptiles et d'élaborer des mesures ERC spécifiques si l'espèce est confirmée, constitue une garantie procédurale supérieure à ce qu'offrirait le maintien du secteur en dehors du projet de Nexity.

Enfin, l'aménagement de ce secteur, s'il est réalisé en intégrant des habitats favorables aux reptiles (haies, tas de pierres, zones enherbées non tondues, passages pour la petite faune), pourrait paradoxalement offrir à la Vipère péliade (si elle est confirmée) des habitats de substitution de qualité supérieure à une friche industrielle soumise à des débroussaillages intempestifs.

## 11.5 Le bilan environnemental

Il peut être simpliste d'opposer, de manière binaire, projet d'aménagement et préservation de l'environnement. L'analyse conduite sur le Quartier de Saint-Marc invite à nuancer profondément cette opposition.

La zone de projet, dans son état actuel de friche industrielle, n'est pas un espace naturel à protéger. C'est un espace dégradé, contaminé, non géré, exposé à des pressions non maîtrisées, dont la biodiversité est fondamentalement précaire et menacée non par le projet mais plutôt par l'absence de gestion. Les espèces protégées qui l'utilisent (de manière certaine ou potentiellement) aujourd'hui (reptiles du fourré nord, oiseaux nicheurs, mammifères terrestres) ne bénéficient d'aucune garantie de maintien dans le scénario de non-réalisation.

Le projet, en introduisant une diversité d'habitats gérés (espaces verts avec gestion différenciée, noues végétalisées, zones enherbées non tondues, arbres en nombre, gîtes à chiroptères, dispositifs de passage pour la petite faune, éclairage sobre et orienté), crée les conditions d'un accueil durable de la biodiversité dans un cadre urbain. Il ne se substitue pas à un milieu naturel fonctionnel, il se substitue à une friche industrielle dont la trajectoire écologique, en l'absence d'intervention maîtrisée, n'est nullement garantie.

Ce constat ne minimise pas les impacts inévitables du projet (destruction partielle d'habitats de reptiles et d'oiseaux, dérangement en phase de travaux, risques liés à la fréquentation humaine) qui feront l'objet d'une analyse détaillée dans la partie suivante consacrée aux impacts et aux mesures ERC. Il invite simplement à les mettre en perspective avec la réalité de la situation initiale et avec les bénéfices environnementaux attendus de la reconversion.

La justification environnementale du projet tient donc autant à ce qu'il apporte qu'à ce qu'il évite : éviter la poursuite d'une situation de friche non maîtrisée dont les impacts environnementaux réels (déjà observés avec le débroussaillage de 2025 et l'expansion des EVEC) sont probablement sous-estimés dans toute comparaison qui s'en tiendrait à une lecture statique de l'état initial.

PA 22113-26 00002  
Date d'export : 17/06/2026  
LANNION  
Date de dépôt dossier : 15/06/2026  
Libellé du fichier : PA14 - Etude d'impact ou décision de dispense d'un...  
Date de dépôt du fichier : 15/06/2026  
Demandeur principal : NEXITY IR PROGRAMMES GFI  
Adresse du projet : RUE SAINT MARC / Bd. DE LA FAYETTE