

Résumé non technique

Lannion (22) - Juin 2026

*Aménagement du Quartier de
Saint-Marc*

nexity

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

> 1 Un résumé non technique ?



Expliquer aux citoyens les enjeux environnementaux d'un projet, d'un plan ou d'un programme

Les projets et les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale font toujours l'objet d'un rapport : « études d'impact » ou « rapports d'incidences », ces documents sont généralement peu accessibles aux personnes non spécialistes de l'environnement.

Comment permettre aux citoyens et aux acteurs du territoire de bien comprendre un projet ou un plan / programme et ses enjeux ?

C'est le rôle du « résumé non technique » (RNT) du rapport d'évaluation environnementale. Il doit expliquer brièvement le projet, plan ou programme et ses enjeux dans un langage accessible à tous.

Ce n'est pas un exercice facile !

Actuellement, la majorité des dossiers soumis à consultation du public présente des RNT peu accessibles : manque d'illustrations, langage trop technique, document trop long sans efforts de réécriture. Ils sont parfois même difficiles à trouver au sein du dossier.

Produire un RNT de bonne qualité nécessite un travail spécifique de communication sur le contenu, la structure, le langage et la présentation du document.

Quelques clés pour vous aider à rédiger vos résumés non techniques !

Collection pour :

Porteurs de projets

Bureaux d'études


**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Résumé non technique

Le résumé non technique constitue la synthèse de l'étude d'impact, qui est le rapport synthétisant la démarche d'évaluation environnementale adoptée lors de la conception d'un projet. Il doit permettre au public de comprendre comment les enjeux environnementaux ont été pris en compte au cours de l'élaboration du projet.

PA 22113 26 90002

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 1 : Extrait du mémento sur les évaluations environnementales à propos des résumés non techniques

> 2 Le projet du Quartier de Saint-Marc

2.1 Le projet dans ses grandes lignes

Le Quartier de Saint-Marc (Figure 2) prend place sur une ancienne friche industrielle de 6,6 hectares, à l'est du centre-ville de Lannion, entre la rue Saint-Marc au sud et la vallée boisée du Pen Ar Biez au nord. Ce terrain, occupé jusqu'en 2009 par les ateliers et entrepôts de la société Bretagne Matériaux, est à l'abandon depuis plus de quinze ans. C'est Nexity qui porte sa reconversion en quartier résidentiel.

Le programme comprend 367 logements collectifs, répartis en huit îlots, dont 132 logements locatifs sociaux, soit 30,5 % de l'opération, conformément aux obligations du PLUi-H de Lannion-Trégor Communauté. Les bâtiments sont majoritairement construits à R+2 ou R+3, avec un épannelage pour les hauteurs supérieures, afin de s'insérer dans un tissu périurbain à dominante pavillonnaire.

Le quartier est structuré autour d'une voie principale en double sens, qui se raccorde au sud sur le giratoire de la rue Saint-Marc et au sud-ouest sur le giratoire du boulevard de la Fayette. Une placette centrale constitue le cœur de l'aménagement et le point de giration des véhicules de service. Les bâtiments sont implantés en peigne pour ménager des cônes de vue vers la vallée du Pen Ar Biez depuis les voies est-ouest. Une liaison douce traverse la partie ouest du site, reliant la zone d'activités Saint-Marc au chemin de Goat Congar.

Le stationnement public (83 places en voirie) est disposé le long de la chaussée, séparé des trottoirs par des plantations d'arbres. La vitesse est limitée à 30 km/h sur l'ensemble des voies internes, rythmées par des plateaux surélevés espacés d'une centaine de mètres au maximum.

Les espaces extérieurs sont conçus pour remplir plusieurs fonctions simultanément : gestion des eaux pluviales par infiltration à la source (noues végétalisées, jardins de pluie, etc.), accueil de la biodiversité (espaces verts en gestion différenciée, fauche tardive, passages pour la petite faune) et qualité de vie pour les habitants (placette centrale, espaces partagés, rideau végétal en bordure de voirie). Les clôtures en limite des îlots seront réalisées en haies vives doublées d'un grillage vert perméable à la petite faune.

L'ensemble des réseaux (assainissement eaux usées, eau potable, électricité et télécommunications) est amené en limite de chaque îlot dans le cadre des travaux de viabilisation. Les parties communes seront rétrocédées à la collectivité

à l'issue des travaux. Le projet est au stade d'avant-projet sommaire (AVP) au moment du dépôt du permis d'aménager, en juin 2026.

2.2 Un projet porté par Nexity

Nexity est l'un des principaux promoteurs immobiliers français. C'est lui qui est en cours d'acquisition du terrain de l'ancienne friche industrielle Bretagne Matériaux, à l'est du centre-ville de Lannion, et qui porte le projet de sa reconversion en quartier résidentiel. Ce terrain de 6,6 hectares est à l'abandon depuis l'arrêt des activités industrielles en 2009. Bitumé, clôturé, sans usage ni entretien depuis plus de quinze ans, il constitue une coupure dans le tissu urbain à quelques centaines de mètres du centre. Le projet vise à transformer cette friche en un quartier de vie à part entière, connecté à la ville, sans consommer de terrain naturel ou agricole supplémentaire.

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 GH

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 L'environnement

Pour préparer ce projet, plusieurs études, réalisées sur plusieurs années, ont été consacrées à mieux connaître le terrain (Figure 3) et ses alentours. Ces investigations ont mobilisé des spécialistes en écologie, hydraulique, pollution des sols, mobilité, acoustique et énergie. Voici ce qu'elles ont mis en lumière.



PA 22113 26 00002
Date d'export : 17/06/2026
LANNION
Date de dépôt dossier : 15/06/2026
Libellé du fichier : PA 22113 - Etude d'impact ou décision de dispense d'un...
Date de dépôt du fichier : 15/06/2026
Demandeur principal : NEXITY IR PROGRAMMES GFI
Figure 3 : La zone d'étude - Google, 2023
Adresse du projet : RUE SAINT MARC / Bd. DE LA FAYETTE

Lannion - Saint-Marc

3.1 L'écologie (« biodiversité »)

À première vue, une friche industrielle n'est pas le terrain le plus prometteur pour la biodiversité. Pourtant, les inventaires réalisés entre 2022 et 2026 ont révélé une situation plus nuancée (Figure 4).

La végétation a recolonisé une partie du site depuis l'arrêt des activités industrielles. Un fourré dense s'est développé au nord, en bordure de la vallée du Pen Ar Biez. Une haie subsiste à l'ouest. Ces deux secteurs concentrent l'essentiel des enjeux faunistiques.

Parmi les reptiles, trois espèces protégées ont été confirmées : le Lézard des murailles, l'Orvet fragile et la Couleuvre helvétique. Ils utilisent principalement le fourré nord et la haie ouest. La présence de la Vipère péliade (une espèce pro-

tégée plus rare) a été observée en 2022 dans la friche sud-ouest. Elle n'a pas été retrouvée lors des passages de 2026, probablement en raison du débroussaillage de début 2025. Sa présence ne peut pas être totalement exclue, les inventaires faune-flore étant toujours en cours.

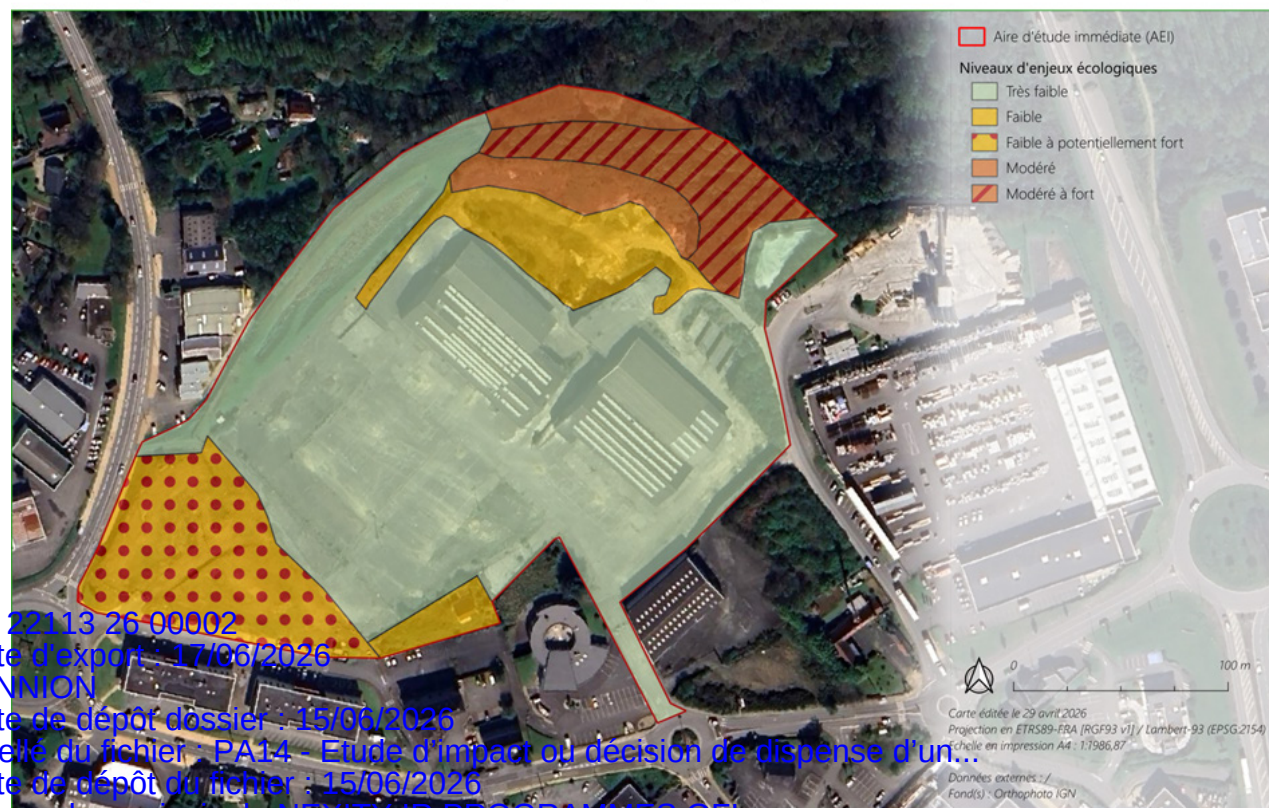
Parmi les oiseaux, plusieurs espèces protégées nichent probablement dans le fourré nord : le Bouvreuil pivoine et la Linotte mélodieuse en particulier (deux espèces dont les populations déclinent en France). Des traces de passage du Hérisson d'Europe ont également été relevées.

Les chauves-souris n'ont pas encore fait l'objet d'inventaires acoustiques complets. Un passage nocturne est prévu en août 2026. Les premières analyses suggèrent que le site n'est pas un gîte actif, mais leur présence dans les environs est probable.



Cartographie provisoire des enjeux écologiques

Aménagement immobilier Nexity rue Saint Marc, Lannion (22)



Sur le plan de la flore, aucune plante patrimoniale n'a été recensée. En revanche, sept espèces végétales exotiques envahissantes ont été identifiées, dont trois classées parmi les plus invasives : la Renouée du Japon, l'Herbe de la Pampa et le Sénéçon du Cap. Leur progression vers la vallée du Pen Ar Biez est documentée depuis 2022.

Le site s'inscrit dans un contexte régional riche : dans un rayon de 10 km, on recense neuf zones naturelles d'intérêt écologique, cinq sites Natura 2000 et la Réserve Naturelle des Sept-Îles. Le Pen Ar Biez, qui longe le site au nord, est un corridor écologique reconnu à l'échelle régionale, relié au fleuve Léguer et à la Baie de Lannion.

En résumé : des espèces protégées sont présentes, concentrées dans le fourré nord et la haie ouest. Ces deux secteurs et la présence d'espèces exotiques envahissantes sont les principaux enjeux écologiques du projet. Les inventaires ne sont pas entièrement terminés ; les résultats du passage estival d'août 2026 seront intégrés dans le dossier complémentaire (« loi sur l'eau ») prévu à l'automne 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

Lannion - Saint-Marc

3.2 Les eaux pluviales

Lannion reçoit en moyenne 950 mm de pluie par an. Quand il pleut sur la friche Saint-Marc, la grande majorité de cette eau ruisselle immédiatement sur le bitume et les toitures, sans pouvoir s'infiltrer dans le sol.

Ce ruissellement (Figure 5) rapide pose deux problèmes. Le premier est quantitatif car en cas d'orage, des volumes importants d'eau arrivent d'un coup en aval, aggravant les risques d'inondation. Le second problème est qualitatif. Les eaux qui ruissellent sur une zone industrielle transportent des polluants (métaux issus des toitures, hydrocarbures des aires de stationnement, matières en suspension, etc.). Ces polluants rejoignent le Pen Ar Biez, puis le Léguer et la Baie de Lannion (Figure 6), où se pratiquent notamment des activités conchylicoles.

Un atout : le sol infiltre bien. Des tests réalisés en 2025 ont montré que les sols du site, malgré leur historique industriel, conservent des capacités d'infiltration correctes, entre 20 et 339 mm par heure selon les secteurs. Ce résultat ouvre la voie à une gestion des eaux pluviales par infiltration directe dans le sol, sans rejet vers les cours d'eau pour la grande majorité des pluies.

Le contexte réglementaire est exigeant. Le règlement du nouveau zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté (en vigueur depuis septembre 2025) impose que tout nouveau projet gère sur place les eaux correspondant à une pluie de 60 mm, c'est-à-dire une pluie centennale sur 12 heures, la plus intense qui a une « chance » sur 100 de se produire chaque année.



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

En résumé : une friche fortement imperméabilisée, un ruissellement non traité vers un cours d'eau à enjeux, une réglementation locale stricte, mais des sols suffisamment perméables pour permettre une vraie gestion à la source. C'est le point de départ des choix hydrauliques du projet.

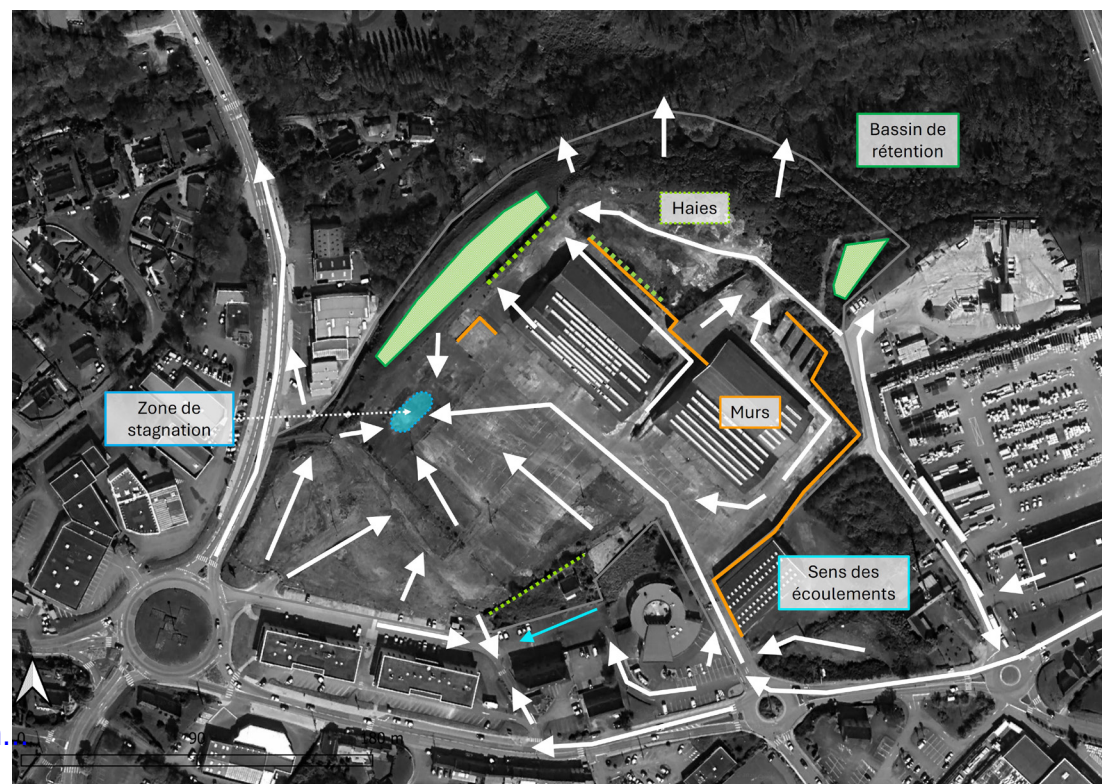


Figure 5 : Fonctionnement hydraulique du site

3.3 Les sols pollués

Soixante ans d'activités industrielles ont laissé des traces dans les sols. Plusieurs campagnes d'investigations ont été réalisées depuis 2011 par des bureaux d'études spécialisés (DEKRA en 2011 et 2018, SOLER IDE en 2025).

Ces études ont identifié plusieurs types de pollution, des métaux lourds (arsenic, plomb, chrome, zinc) présents sur l'ensemble du site dans des remblais qui atteignent parfois trois à cinq mètres de profondeur, des traces de pesticides liées à l'ancien stockage de bois traité, et des hydrocarbures dans la zone de l'ancienne distribution de carburant.

Des travaux d'excavation ont déjà été réalisés en 2019-2020, permettant d'évacuer 628 tonnes de matériaux contaminés. Les analyses de contrôle réalisées après ces travaux confirment que les zones traitées respectent désormais les seuils réglementaires pour les polluants ciblés.

Des anomalies subsistent néanmoins, notamment en métaux, sur le reste du site. Les eaux souterraines ne présentent pas de dépassement des seuils réglementaires, ce qui limite le risque de contamination de la nappe.

Ces pollutions ne représentent pas un danger immédiat tant que le sol n'est pas remué. Mais elles doivent être prises en compte dès lors que le site accueille des habitants.

En résumé : un site avec un passé industriel documenté, dont les principaux foyers de pollution les plus concentrés ont déjà été traités, mais qui nécessite des précautions spécifiques pour les usages sensibles prévus (logements).

3.4 Les mobilités et le bruit

La rue Saint-Marc supporte entre 8 500 et 18 500 véhicules par jour selon la section. La rocade RD767, à l'est, en accueille entre 15 500 et 17 500. Les heures de pointe matin et soir génèrent des congestions importantes, notamment au giratoire Coppens, avec des files d'attente parfois observées sur 1,5 km. Ces congestions existent aujourd'hui, indépendamment du projet.

Le secteur est desservi par plusieurs lignes de bus, mais les fréquences restent faibles. Les aménagements cyclables sont discontinus. La voiture reste le mode de déplacement dominant.

La proximité de ces deux axes routiers génère des nuisances sonores significatives pour les futurs logements. Les niveaux mesurés atteignent 62 dB(A) le jour et 57 dB(A) la nuit en façade des bâtiments les plus exposés.

En résumé : un secteur déjà saturé aux heures de pointe, une faible alternative à la voiture, des nuisances sonores réelles pour les logements côté rue Saint-Marc. Ces enjeux n'ont pas été ignorés : ils ont conduit à des choix dans la conception du projet.

3.5 Les autres thématiques : pas d'enjeu bloquant

Les études ont également porté sur la qualité de l'air, le patrimoine architectural, les zones humides, les risques naturels (retrait-gonflement des argiles, sismicité, radon), la pollution lumineuse et le potentiel en énergies renouvelables. Aucune de ces thématiques ne présente d'enjeu de nature à remettre en cause le projet.

La qualité de l'air à Lannion est globalement satisfaisante et en amélioration. Aucun monument historique ni aucune zone de protection archéologique ne concerne directement le site. Aucune zone humide n'a été identifiée sur le site. Le potentiel solaire et bois-énergie est présent et sera exploré de façon approfondie au stade de conception détaillée. Le potentiel radon de la commune (classée en catégorie 3 par l'IRSN) impliquera des précautions constructives standards, notamment pour les sous-sols.

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

> 4 Pourquoi ce projet ?

4.1 Une friche industrielle au cœur de la ville

Le terrain du futur Quartier de Saint-Marc n'a pas toujours ressemblé à ce qu'il est aujourd'hui. Dans les années 1950, c'était une zone agricole bordée de haies (Figure 7). À partir de 1969, des entrepôts et ateliers s'y sont installés (négoce de matériaux, réparation de poids lourds, centrale à béton, distribution de carburant). En 2008, la société Bretagne Matériaux reprend le site et y fait construire de nouvelles installations. Elle cesse ses activités en 2009. Depuis, le terrain est à l'abandon (Figure 8).

Aujourd'hui, ce sont 6,6 hectares de bitume, de bâtiments murés et de hangars vides, enclavés entre le boulevard de la Fayette à l'ouest, la rue Saint-Marc au sud, la rocade à l'est et la vallée boisée du Pen Ar Biez au nord. Une friche en plein tissu urbain, à quelques centaines de mètres du centre-ville de Lannion.

C'est sur ce terrain que Nexity souhaite construire 368 logements et des espaces publics végétalisés.

4.2 Construire ici, c'est ne pas construire ailleurs

La loi oblige désormais les projets à éviter de grignoter des espaces naturels, agricoles ou forestiers. L'objectif national dit « Zéro Artificialisation Nette », ou ZAN, fixe un cap clair : d'ici 2050, tout terrain naturel ouvert à la construction devra être compensé par une surface équivalente rendue à la nature. Reconvertir une friche industrielle déjà imperméabilisée, c'est construire sans artificialiser. C'est précisément ce que fait ce projet.

Installer 368 logements sur des terres agricoles ou « plus naturelles » aurait un bilan environnemental nettement moins favorable : destruction potentielle d'habitats naturels ou semi-naturels plus ou moins fonctionnels, sol perméable rendu imperméable, éloignement des commerces et des transports qui pousse à l'usage de la voiture, etc. La localisation de la friche Saint-Marc cumule donc de nombreux avantages : terrain déjà artificialisé, accès aux transports collectifs, proximité des équipements urbains.

PA 2214326 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 7 : Le site en 1952



Figure 8 : Un site en friche

4.3 Et si on ne faisait rien ?

C'est la question que la réglementation impose de se poser : **que se passerait-il si ce projet n'était pas réalisé ?**

La réponse est moins simple qu'il y paraît. Ne pas aménager une friche n'équivaut pas à la protéger.

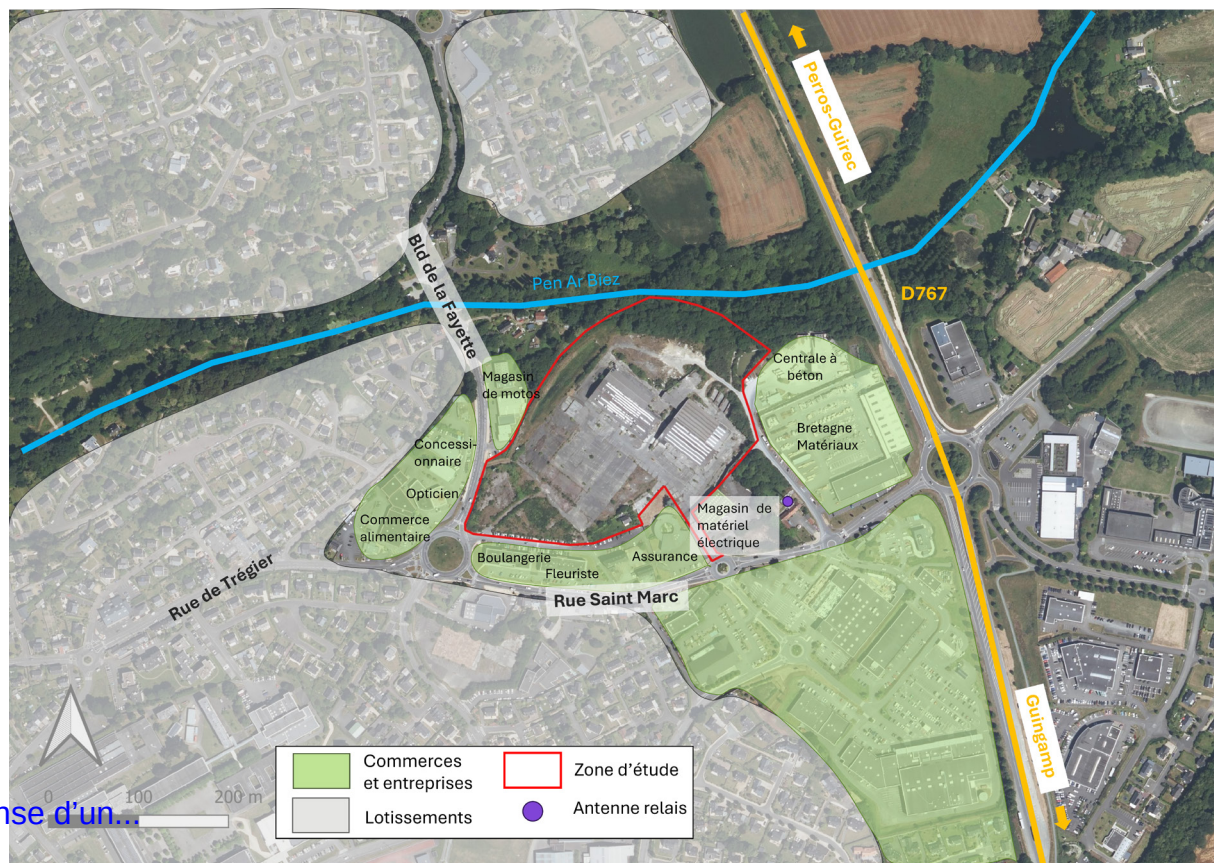
La biodiversité ne serait pas obligatoirement mieux lotie. En effet, depuis la cessation des activités, des espèces animales se sont installées sur le site (des reptiles, avec peut-être de la Vipère péliade dans la partie sud-ouest, des oiseaux nicheurs, des petits mammifères terrestres et des chauve-souris, etc.). Cette recolonisation spontanée est réelle, mais elle est fragile. Le terrain n'est protégé par aucun statut, et des interventions d'entretien de la végétation peuvent notamment avoir lieu à tout moment sans contrainte. C'est ce qui s'est passé début 2025 où un débroussaillage mécanique a été réalisé sans concertation, précisément dans le secteur où de la Vipère avait été observée en 2022. Ce type d'intervention incontrôlée peut, paradoxalement, être plus dommageable pour la faune qu'un chantier encadré.

Par ailleurs, sept espèces végétales exotiques envahissantes ont été recensées sur le site, dont trois particulièrement « préoccupantes » : la Renouée du Japon, l'Herbe de la Pampa et le Sénéçon du Cap. Depuis 2022, elles colonisent de nouveaux secteurs. En l'absence de gestion, elles continueront à progresser vers la vallée du Pen Ar Biez (Figure 9), un corridor écologique majeur pour toute la région. Les espèces exotiques envahissantes représentent l'une des premières causes de perte de biodiversité dans le monde.

Les eaux pluviales continueraient de poser problème. Aujourd'hui, la pluie qui tombe sur la friche ruisselle sur le bitume et rejoint le Pen Ar Biez sans traitement. Le projet, lui, prévoit de transformer cette situation radicalement : désimperméabiliser de nombreuses surfaces, infiltrer les eaux à la source dans des noues et des jardins et ramener le débit de pointe (ce qui ruisselle hors du site) lors d'un orage déennal de 860 à 370 litres par seconde. Sans projet, cette amélioration n'aurait jamais lieu.

Les sols pollués resteraient sans surveillance ni gestion. Des décennies d'activités industrielles ont laissé des traces dans les sols : métaux lourds, hydrocarbures et autres pesticides. Des travaux d'excavation ont déjà été réalisés en 2019-2020, et 628 tonnes de matériaux contaminés ont été évacuées. Mais des anomalies subsistent. Sans projet, ces pollutions resteraient en place sans plan de gestion, sans suivi et, potentiellement, sans que les futurs occupants potentiels en soient informés. La reconversion en logements impose au contraire une prise en charge active, encadrée et traçable.

En résumé, le scénario « sans projet » n'est pas un scénario de préservation ; c'est un scénario d'abandon non maîtrisé, dont les conséquences environnementales sont déjà visibles.



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

4.4 Des choix de conception questionnés et assumés

Au-delà du choix de la localisation, plusieurs décisions importantes ont été prises pendant la conception du projet. Elles méritent d'être expliquées.

4.4.1 La densité

Un projet plus compact aurait théoriquement dégagé plus d'espaces verts. Mais une densité excessive aurait été difficile à intégrer dans un tissu périurbain majoritairement pavillonnaire et aurait dégradé la qualité de vie des futurs résidents. À l'inverse, un projet trop peu dense aurait mobilisé un foncier précieux sans atteindre ses objectifs. L'équilibre retenu (logements collectifs et intermédiaires, espaces verts généreux, noues d'infiltration, stationnements perméables) est le résultat de cette recherche d'équilibre.

4.4.2 La maison isolée au sud

Une ancienne maison d'habitation (Figure 10) se trouve en lisière sud du projet. Elle a été abandonnée depuis plusieurs années et est fortement dégradée. La démolir pourrait sembler regrettable. Mais la rénover n'était pas réaliste dans le contexte du projet. Les passages de l'écologue n'ont pour l'instant pas mis en évidence d'enjeux spécifiques pour la biodiversité, et notamment une absence d'occupation par des chauves-souris. Nexity s'engage quand même à intégrer des gîtes à chauves-souris dans plusieurs bâtiments neufs (une opportunité qui n'aurait pas existé avec une rénovation).

4.4.3 La stratégie pluviale

Le choix d'infiltrer toutes les eaux à la source, plutôt que de les collecter et réguler dans un bassin central classique, par exemple, est plus exigeant mais plus bénéfique pour l'environnement. Cette approche recharge généralement bien mieux les nappes phréatiques, soutient le débit d'étiage du Pen Ar Biez en été et crée dans les noues des micro-habitats favorables à la biodiversité.

4.4.4 L'intégration du secteur sud-ouest

Ce secteur, où la Vipère péliade avait été observée en 2022, a intégré le périmètre du projet plus tardivement. En l'intégrant, Nexity en prend la responsabilité environnementale, avec l'obligation d'un passage d'écologue en 2027 et l'engagement de définir des mesures adaptées si l'espèce est confirmée et, quoi qu'il arrive, d'élaborer un plan de gestion des espaces verts favorables à la biodiversité.

L'inclure aurait donc pu paraître risqué. Mais ne pas le faire l'aurait exposé à la poursuite des interventions incontrôlées, comme celle de 2025, potentiellement très dommageable pour la biodiversité.



Figure 10 : Maison d'habitation abandonnée au sud

PA 22115 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

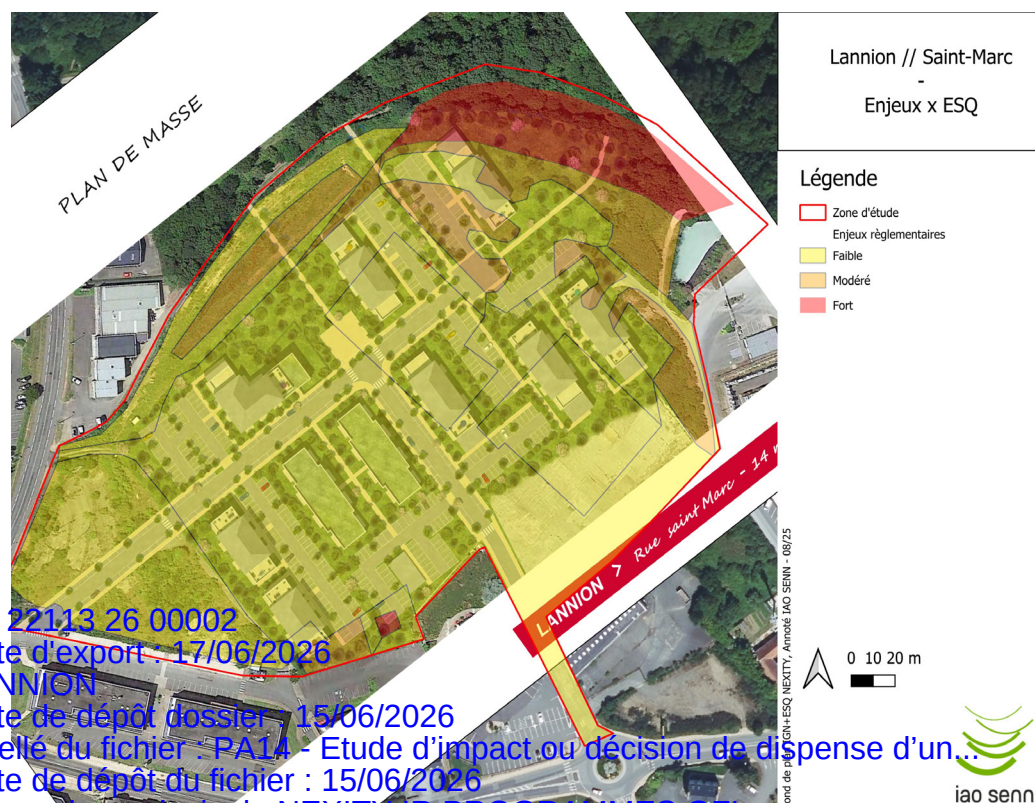
Lannion - Saint-Marc

> 5 Comment le projet a évolué

Le Quartier de Saint-Marc n'est pas sorti tel qu'il est présenté ici. Entre la première esquisse de mai 2025 et le plan masse finalisé de juin 2026, près d'un an de conception ont été rythmés par des échanges réguliers entre Nexity, son architecte, ses bureaux d'études techniques et son bureau d'études environnemental. À chaque fois qu'un enjeu nouveau était identifié, le projet était discuté, questionné, parfois modifié. Voici les principales décisions qui en résultent.

5.1 Protéger le fourré nord

La première esquisse, dessinée au printemps 2025, prévoyait un bâtiment au plus près du fourré nord (ce bosquet dense qui abrite reptiles et oiseaux nicheurs protégés et qui constitue la limite avec la vallée du Pen Ar Biez). Dès le diagnostic écologique de septembre 2025, le bureau d'études a alerté Nexity sur ce point (Figure 11).



Sans attendre les résultats définitifs des inventaires, Nexity a pris la décision de reculer les bâtiments de la frange nord. Le plan masse de décembre 2025 intégrait déjà ce recul. Le plan masse final de juin 2026 l'a confirmé et précisé, en augmentant la distance entre les façades et la lisière du fourré, et en prévoyant une zone tampon de cinq mètres minimum (qui sera notamment matérialisée physiquement pendant les travaux).

Ce recul a cependant eu une conséquence : pour conserver le programme de logements, les zones de stationnement ont été repositionnées entre les bâtiments et le fourré. Cette inversion est identifiée comme un facteur de risque résiduel pour la petite faune, qui sera surveillé de près lors du suivi écologique.

5.2 Anticiper la présence potentielle de chauves-souris

Dès l'automne 2025, le bureau d'études a signalé que la vieille maison abandonnée au sud du site présentait un potentiel théorique d'accueil pour les chauves-souris. La maison étant dans un état de dégradation avancé et partiellement squattée, il n'était pas possible de la visiter pour vérifier.

Face à cette incertitude, Nexity a fait un choix inhabituel : plutôt que d'attendre les résultats des passages hivernal et estival, la décision a été prise de concevoir le projet comme si la maison était occupée par des chauves-souris. Plusieurs gîtes à chauves-souris ont ainsi été intégrés dès la conception (une tour à chiropatères à installer dans les espaces verts et entre cinq et dix gîtes encastrés dans les façades des nouveaux bâtiments). Le passage de décembre 2025 n'a pas mis en évidence de chauves-souris dans la maison. Il reste le passage estival (août/septembre 2026) pour confirmer l'existence ou non d'un enjeu dans la maison. Quoi qu'il arrive les aménagements seront maintenus.

5.3 La gestion des eaux pluviales

Dès la première esquisse, il a été acté que le projet adopterait les principes de la gestion intégrée des eaux pluviales et générerait en infiltration la plupart des eaux de ruissellements issues du site. Ces principes ambitieux permettront évidemment de respecter le nouveau zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté (Figure 12).

Les voiries ont été repensées ; les espaces verts ont été conçus en creux, pour recueillir l'eau et la laisser s'infiltrer ; de nombreux parkings ont été prévus en revêtement drainant ; de nombreuses noues végétalisées jalonnent le quartier.

Conséquence directe de l'historique industriel du site, les ouvrages d'infiltration ont été positionnés en dehors des zones de sol contaminé.

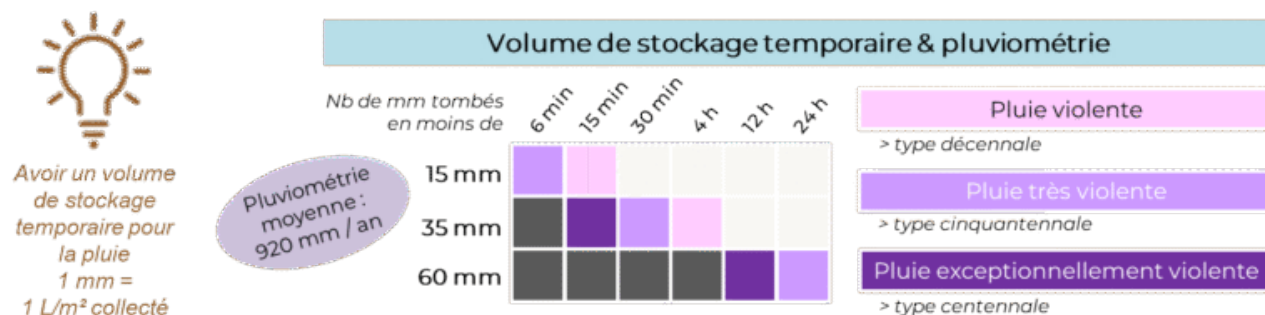


Figure 12 : Condition pluviométrique dans le Trégor - Zonage pluvial LTC), 2026

5.4 Adapter l'éclairage public

Les prescriptions d'éclairage du quartier ont été définies avec des contraintes plus strictes que la réglementation de base. Les sources lumineuses sont orientées vers le bas et vers l'intérieur du quartier. Aucun arbre ni espace vert ne sera éclairé directement. Les températures de couleur choisies sont inférieures à 3 000 Kelvin sur les voiries et descendent à 2 200 Kelvin à proximité des espaces verts, ce qui correspond à une lumière ambrée, beaucoup moins perturbatrice pour les insectes et les chauves-souris que la lumière blanche habituelle.

PA 22116-26-00002

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

5.5 Intégrer le secteur sud-ouest sous contrôle plutôt que l'abandonner

Le secteur sud-ouest correspond à la friche où la Vipère péliade avait été observée en 2022. Ce secteur ne faisait initialement pas partie du projet. Nexity l'a intégré à son périmètre en décembre 2025, en connaissance de cause. Ce choix, expliqué précédemment dans ce résumé, a conduit à des engagements spécifiques : passage d'écologue en 2027 avec pose de plaques à reptiles, rapport transmis à la DDTM et définition de mesures complémentaires si l'espèce est confirmée.

> 6 La maîtrise des impacts

Malgré tous les ajustements opérés pendant la conception, le projet engendra quand même des impacts environnementaux. Les lignes qui suivent les expliquent, ainsi que les mesures que Nexity s'engage à mettre en œuvre.

6.1 La biodiversité

6.1.1 Habitats des reptiles

La construction du quartier va réduire les surfaces disponibles pour les reptiles, notamment dans la lisière du fourré nord. Pour pallier cette réduction, des espaces verts seront spécifiquement aménagés et gérés pour accueillir les reptiles : pelouses basses avec bosquets, pierriers aux abords des parkings nord, fauche tardive réservant des zones refuges. Ces espaces seront délimités physiquement avant même le début des travaux et un écologue définira un plan de gestion adapté.

6.1.2 Protection des reptiles pendant le chantier

Avant toute première intervention dans un nouveau secteur, des plaques à reptiles seront posées dans les espaces verts dédiés, pour tenter d'attirer les individus vers des zones sûres. Les premières interventions dans chaque secteur où des enjeux ont été mis en évidence se feront exclusivement entre avril et septembre, soit la période de l'année où les reptiles sont les plus actifs et les plus à même de se déplacer rapidement pour fuir.

6.1.3 Protection de l'avifaune nicheuse

Les premières interventions sur chaque secteur où des enjeux ont été mis en évidence pour ces espèces seront réalisées uniquement entre septembre et février, soit en dehors de la période de nidification (qui va de mars à août). Cette règle s'applique en particulier à proximité du fourré nord, tout au long du chantier, pour éviter de déranger les oiseaux nicheurs dans la végétation adjacente.

PA 2214326-000002

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

6.1.4 Hérissons et petite faune

Au moins six gîtes à Hérisson d'Europe seront installés dans le quartier et en périphérie, au moins un an avant le début des travaux. Des dispositifs anti-retours (des barrières basses permettant à la faune de sortir de la zone de chantier mais pas d'y entrer) seront posés en bordure du site. Un écologue confirmera l'absence de tout individu en hibernation avant le démarrage effectif des travaux.

6.1.5 Accompagnement écologique continu

Un écologue sera présent à plusieurs moments clés du chantier et réalisera des passages de suivi une fois le quartier livré, pour vérifier que les espèces protégées continuent à fréquenter le site et que les mesures remplissent leurs objectifs.

6.1.6 Espèces envahissantes

Avant les travaux, l'écologue localisera tous les secteurs colonisés par des espèces exotiques envahissantes. Les déchets verts issus de ces secteurs seront évacués vers des filières de traitement agréées (et pas compostés sur place, ce qui favoriserait la dissémination).

6.1.7 Vipère péliade

En 2027, après l'achèvement des premières phases de travaux, un écologue réalisera un passage spécifique sur le secteur sud-ouest avec pose et relevé de plaques à reptiles. Les résultats seront transmis à la DDTM. Si la Vipère péliade est confirmée, des mesures complémentaires seront définies.

6.1.8 Nichoirs à oiseaux

Plusieurs nichoirs seront installés sur les façades des bâtiments, pour des espèces compatibles avec le milieu urbain.

En résumé, aucun impact résiduel significatif n'est attendu sur la biodiversité du site. Le projet va même au-delà ; là où une friche imperméabilisée offrait à la faune quelques refuges précaires, le quartier livré proposera des espaces verts gérés, des gîtes pérennes et des continuités écologiques maintenues.

6.2 Les eaux pluviales

La conception pluviale étant entièrement intégrée au projet (principe de zéro rejet par infiltration), il n'y a pas d'impact résiduel significatif attendu en phase de fonctionnement. C'est le chantier lui-même qui concentre les impacts potentiels pour lesquels des mesures spécifiques ont été prises par Nexity.

6.2.1 Ouvrages pluviaux réalisés dès le démarrage du chantier

Dès les premières semaines de chantier, les premiers ouvrages de gestion pluviale (noues, tranchées drainantes, jardins de pluie) seront réalisés, même sous forme provisoire. Ils permettront de gérer les eaux de ruissellement du chantier lui-même, avant même que les surfaces imperméabilisées soient complètement déconstruites.

6.2.2 Prévention des pollutions accidentelles

Une zone sécurisée sera définie pour stocker tous les liquides polluants du chantier (hydrocarbures, ciments, peintures). Des kits anti-pollution seront disponibles sur site avec des protocoles simples. Les exutoires des ouvrages pluviaux temporaires seront équipés de filtres à sédiments et hydrocarbures. En cas de pollution avérée du milieu récepteur, la DDTM (police de l'eau) sera immédiatement alertée.

6.3 Les sols pollués

La pollution des sols a été intégrée à la conception du projet. Les zones les plus contaminées sont recouvertes ou excavées et les ouvrages d'infiltration sont positionnés sur des secteurs sains. Il n'y a donc pas d'impact résiduel significatif attendu en phase de fonctionnement.

Trois engagements complémentaires formalisent la prise en charge de cet enjeu.

6.3.1 Plan de gestion

Dès l'obtention du permis d'aménager, Nexity fera réaliser un plan de gestion des terres polluées, précisant les modalités de traitement (excavation, recouvrement, traçabilité des flux de matériaux) secteur par secteur.

6.3.2 Information des futurs habitants

Un document d'information sera remis à chaque acquéreur et locataire, résumant la nature des pollutions présentes, les zones concernées et les précautions à observer (notamment pour les jardins privés).

6.3.3 Protection des intervenants sur le chantier

Un référent environnement sera désigné au sein de l'équipe de maîtrise d'œuvre. Il sera chargé de faire respecter le port des équipements de protection individuels adaptés et de sensibiliser chaque entreprise à la présence de pollution dans les sols.

6.4 Le changement climatique

Le projet ne génère pas d'impact pouvant être considéré comme significatif sur le changement climatique et qui nécessiterait des mesures réglementaires spécifiques. Nexity prend néanmoins deux engagements volontaires.

6.4.1 Analyse du cycle de vie

Dès que le projet sera à un stade de conception suffisamment détaillé, une analyse du cycle de vie (ACV) sera réalisée pour quantifier précisément les émissions de gaz à effet de serre de l'opération (construction, matériaux et fonctionnement) et identifier les leviers de réduction prioritaires.

6.4.2 Optimisation logistique du chantier

Le référent environnement sera chargé d'optimiser les déplacements liés au chantier : regroupement des livraisons, gestion des exports de matériaux, réduction des rotations inutiles..

> 7 Des incertitudes assumées

Toute étude d'impact est une photographie d'un projet à un instant donné. Celle-ci a été finalisée en juin 2026, à partir d'inventaires faune-flore encore en cours et d'un projet au stade de l'avant-projet. Plusieurs incertitudes subsistent. Plutôt que de les masquer, voici comment elles sont identifiées et comment elles seront levées.

7.1 Les inventaires faune-flore

Les inventaires faune-flore réalisés entre 2025 et 2026 ont permis d'identifier les enjeux écologiques principaux. Mais il manque encore un passage estival, prévu en août 2026. Celui-ci est indispensable pour finaliser l'évaluation des enjeux liés aux espèces d'avifaune, aux reptiles et aux chauves-souris.

L'écologue estime que ce passage ne devrait pas mettre en évidence de nouveaux enjeux majeurs, compte tenu de la connaissance déjà acquise du site depuis 2022. C'est pourquoi Nexity a choisi de ne pas retarder le dépôt du dossier dans l'attente de ce dernier passage.

Mais si ce passage révélait des enjeux importants non anticipés, Nexity s'engage à actualiser l'étude d'impact en conséquence. Quoi qu'il arrive, les résultats complets des inventaires seront présentés dans le dossier de déclaration « loi sur l'eau », que Nexity déposera en septembre 2026, soit avant le démarrage du chantier. Ce type de dossier, bien que semblant uniquement aborder les sujets liés à l'eau, présentent bien, et de manière approfondie, les sujets liés à la faune et à la flore. Les enjeux écologiques seront donc correctement évalués par les services instructeurs (DDTM) de ce dossier.

Concernant la Vipère péliade, qui avait été observée en 2022 dans la friche sud-ouest, elle n'a pas été retrouvée lors des passages de 2026. Son absence probable (mais non certaine) est probablement liée aux perturbations causées par le débroussaillage de 2025.

Cette incertitude est prise au sérieux. Elle ne conduit pas à exclure le secteur du projet, mais elle impose une vigilance particulière : passage d'écologue avec pose de plaques en 2027, rapport à la DDTM et élaboration de mesures complémentaires si l'espèce est confirmée. En parallèle, les aménagements prévus dans la friche (mares, zones enherbées non tondues, passages pour la petite faune) sont conçus pour être finaux aux reptiles, Vipère péliade comprise.

PA 22113 26 00002
Date d'export : 17/06/2026
LANNION
Date de dépôt dossier : 15/06/2026
Libellé du fichier : PA14 - Étude d'impact ou 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

7.2 La modélisation acoustique

Le bureau d'études acoustique a réalisé sa modélisation sur la base du plan masse de décembre 2025, et non sur le plan masse finalisé de juin 2026. Si ce dernier a modifié la position ou la hauteur des bâtiments les plus exposés côté rue Saint-Marc, les niveaux d'isolation calculés pourraient être légèrement différents.

Cette limite sera levée au stade des permis de construire de chaque bâtiment, où une vérification acoustique précise sera réalisée avant le dépôt des dossiers.

7.3 L'étude énergétique

L'étude de faisabilité en énergies renouvelables, réalisée par le bureau E'nergys en mars 2026, compare plusieurs scénarios (solaire photovoltaïque, géothermie, bois-énergie, réseau de chaleur) mais ne tranche pas définitivement entre eux, le projet n'étant pas encore à un niveau de détail suffisant. Le choix du mix énergétique sera arrêté lors des phases de conception détaillée (stade PRO), avec l'objectif de respecter les exigences de la RE2020 et de s'inscrire dans les orientations du PCAET de Lannion-Trégor Communauté.

À noter : les analyses réalisées montrent que les déplacements domicile-travail des futurs habitants représenteront, à eux seuls, plus de la moitié de l'empreinte carbone totale de l'opération sur sa durée de vie. C'est un constat qui dépasse la seule responsabilité de l'aménageur, mais qui plaide pour des choix de localisation comme celui-ci (un site accessible à pied, à vélo et en transport collectif, qui offre aux habitants une alternative réelle à la voiture).

7.4 Les mobilités

L'étude de mobilité confirme que le projet n'aggraverait pas les conditions de circulation actuelles sur la rue Saint-Marc et au giratoire Coppens. Mais ce giratoire est déjà saturé aux heures de pointe du soir. Et la desserte en transports collectifs, bien que présente, reste insuffisante pour inverser significativement la part modale de la voiture.

Ces deux constats dépassent la capacité d'action de Nexity seul. Ils ont été formellement signalés aux gestionnaires de voirie concernés, qui restent les seuls à pouvoir engager les investissements nécessaires. Nexity accompagnera ces réflexions et s'engage à alerter les services compétents si des évolutions significatives du trafic devaient être constatées après la livraison du quartier.