

PRÉFÈTE DE LA RÉGION BRETAGNE

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

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

La Préfète de la région Bretagne

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

Vu le code de l'environnement ;

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

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

Vu le décret du 24 juin 2026 portant nomination de Mme Emmanuelle DUBEE préfète de la région Bretagne, préfète de la zone de défense et de sécurité Ouest, préfète d'Ille-et-Vilaine ;

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

Vu l'arrêté préfectoral n°2/2026/DREAL/DSG du 15 juillet 2026 portant délégation de signature à M. Eric FISSE directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Bretagne ;

Vu l'arrêté préfectoral du 15 juillet 2026 portant subdélégation de signature à Mme Aurélie MESTRES et M. Yves SALAÜN, respectivement directrice adjointe et directeur adjoint de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Bretagne ;

Vu le dossier de demande d'examen au cas par cas n° 021819/KK P relatif au projet de **renouvellement urbain de l'espace Debussy à Vitré (35)**, déposé par la société Neotoa, reçu et considéré complet le 31/07/2026 ;

Considérant que ce projet relève de la catégorie n°39 « Constructions de plus de 10 000 m² de surface de plancher » du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement ;

Considérant la nature du projet :

- Renouvellement de l'espace résidentiel Debussy, d'une surface totale d'environ 4,2 ha, avec pour objectif la création d'une surface de plancher totale finale de 27 000 m², suivant le phasage suivant :
- tranche 1 :

- démolition de 83 logements existants et constructions de 230 logements, répartis sur 7 bâtiments d'une hauteur R+4, avec stationnements en sous-sol, créant une surface de plancher totale de 12 500 m² ;
- construction d'une maison de quartier et de cellules commerciales ;
- aménagement d'un city stade, d'espaces verts et d'une aire de stationnement aérienne de 16 emplacements;
- tranche 2 : réhabilitation de 57 logements existants, démolition de 16 logements et construction de 37 logements ;
- tranche 3 : réhabilitation de 56 logements existants, démolition de 26 logements et construction de 64 logements.

Considérant la localisation de ce projet :

- en situation de renouvellement urbain au sein de l'agglomération vitréenne ;
- dans un secteur résidentiel bien desservi en accès routier, cyclable et en transport en commun.

Considérant que :

- les espaces arborés existants les plus intéressants pour la biodiversité seront maintenus ;
- les démolitions des bâtiments abritant des nids de martinets noirs et de moineaux seront accompagnées de mesures pour limiter les incidences sur ces espèces (notamment adaptation du calendrier et accompagnement pour favoriser le déplacements des nids) dans le cadre d'une démarche de dérogation espèces protégées ;
- les inventaires réalisés en amont ont démontré l'absence de chauves-souris dans les combles des bâtiments à démolir ;
- le nouveau bâti sera de dimensions équivalentes à l'existant ;
- les matériaux issus de la démolitions feront l'objet d'un traitement adapté, avec étude des possibilités de réutilisation sur site ;
- le projet n'induit pas de consommation d'espaces agricoles ou naturels et conduira à une densification du nombre de logement, tout en réduisant l'imperméabilisation du site ;
- les eaux pluviales seront exclusivement gérées par infiltration ;
- la localisation du projet favorise des déplacements alternatifs à la voiture individuelle.

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

Arrête :

Article 1^{er}

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le projet de **renouvellement urbain de l'espace Debussy à Vitré (35)** est dispensé de la production d'une étude d'impact.

Article 2

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

Article 3

Cette décision, délivrée en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas des autres procédures et autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis. Par ailleurs, l'absence de réalisation d'une étude d'impact ne dispense pas le pétitionnaire de mettre en œuvre les principes généraux énoncés à l'article L 110-1 du code de l'environnement, particulièrement en ce qui concerne le principe d'action préventive et de correction.

Article 4

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

La Préfète,
Pour la Préfète et par délégation,
Madame MESTRES Aurélie
Le jeudi 6 août 2026