

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. Éric FISSE directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Bretagne, à compter du 1^{er} novembre 2021 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2/2026/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° 2026-016527 relatif au projet **de réaménagement du quartier de Loncle à Saint-Malo (35)**, déposé par la société Bati Armor, reçu le 9 avril 2026 et considéré complet le 28 septembre 2026 ;

Considérant que ce projet relève des catégories n° « 06 a) et b) Routes du domaine public de moins de 10 km et autres routes entre 3 et 10 km », « 39° Travaux, constructions et opérations d'aménagement » et « 41° Aires de stationnements, dépôts de véhicules et garages collectifs » du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement ;

Considérant la nature du projet, qui consiste en une requalification d'un site existant afin de créer un nouveau quartier urbain mixte intégrant logements, activités économiques, commerces et espaces publics, séparé en 2 tranches de travaux :

- construction des bâtiments de logements et d'activités, aménagement du parc paysager, réhabilitation partielle des halles conservées et réalisation d'espaces publics et d'équipements destinés aux commerces, services et espaces partagés du futur quartier ;

- pour la tranche 1, ensemble de travaux amenant à la création de 25 500 m² de surface de plancher, correspondant à 22 600 m² pour des logements d'habitation, 1 400 m² pour des bureaux, 400 m² pour des services et 1 100 m² pour des commerces ;
- pour la tranche 2, création de 2 500 m² de surface de plancher pour des logements d'habitation ;
- totalisant 613 places de stationnement et environ 550 logements ;

Considérant la localisation de ce projet :

- sur l'ancien site industriel de l'entreprise EM Loncle, situé entre l'avenue de la fontaine au bonhomme au nord, une ancienne voie ferrée à l'ouest, l'avenue Aristide Briand au sud et le palais de justice à l'est ;
- au sein d'une opération d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle « 2 – Aristide Briand » ;
- sur une parcelle cadastrale située en « secteur résidentiel de renouvellement urbain en densification », classée UR* par le plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Malo, approuvé le 4 novembre 2025 et dont la dernière procédure date du 9 mars 2026 ;
- sur un secteur de 2,7 ha incluant un site potentiellement pollué dû à l'activité de forges, métallurgie des poudres de l'entreprise Loncle et fils Ets ;
- sur un secteur sujet aux inondations par submersion marine à l'horizon 2100 en aléa faible et moyen selon le plan de prévention du risque de submersion marine (PPRSM) de Saint-Malo ;
- sur un secteur situé à proximité immédiate d'une voie routière de catégorie 2 selon le classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires d'Ille-et-Vilaine ;

Considérant que :

- la compatibilité du projet avec la disponibilité de la ressource en eau potable pour les habitants et usagers supplémentaires induits par le projet doit être démontrée, y compris en contexte de changement climatique, en précisant notamment la part d'habitats secondaires considérée et les consommations correspondantes envisagées ;
- le site est actuellement très artificialisé et accueille des milieux dégradés présentant une faible diversité biologique, que (1) les inventaires naturalistes indiquent un enjeu fort concernant les oiseaux, sans que des mesures spécifiques soient présentées concernant la pris en compte des goélands argentés et des moineaux domestiques, et (2) que des arbres seront abattus dans le cadre du projet, le projet prévoyant de réintroduire de la végétation via une création de parc, sans que ces intentions et que des mesures afférentes ne soient précisées, ce qui ne garantit pas l'absence d'incidence environnementale notable sur les espèces et les continuités écologiques du secteur ;
- l'étude « pollution » a mis en évidence la présence d'hydrocarbures totaux (HCT), hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), polychlorobiphényles (PCB) et métaux, induisant des mailles de terres non admissibles en installation de stockage de déchets inertes (ISDI) représentant un volume d'environ 3 100 m³ de terres, soit environ 5 590 tonnes, ainsi que de fortes teneurs en plomb sur deux relevés, les contaminations constatées étant considérées compatibles avec l'usage projeté compte tenue des excavations et des recouvrements de surface prévus dans le projet ;
- l'enjeu relatif à la santé des futurs habitants et usagers du site nécessite (1) d'être appréhendé dans le cadre d'une étude environnementale et (2) d'être soumis à la consultation du public ;
- le projet prévoit 364 places de stationnement sous le niveau du sol, le site étant (1) soumis au règlement du plan de prévention des risques de submersion marine (PPRSM) de Saint-Malo car situé en zones B et b d'autorisation, et (2) situé en secteur identifié à risque fort concernant les inondations par remontées de nappe, sans précisions garantissant la sécurité des futurs habitants et usagers du site ;

- le dossier indiquant que la station de traitement des eaux usées de Saint-Malo est « en cours de conformité » en 2024, la démonstration que les effluents supplémentaires induits par le projet n'impacteront pas les milieux récepteurs de la STEU restant à établir ;
- les incidences des habitants et activités supplémentaires induites par le projet sur le trafic routier du secteur doivent être appréhendées et faire l'objet de mesures d'évitement, de réduction, et si nécessaire de compensation, pour éviter toute incidence notable sur la fluidité des déplacements routiers sur le secteur ;
- les modalités de gestion des eaux pluviales prévoient de s'appuyer au maximum sur le principe d'infiltration, en cohérence avec la pollution du site, la perméabilité du sol et l'espace disponible, notamment par des dispositifs de gestion en surface et la récupération des eaux de pluie sur certains bâtiments, en vue de limiter les incidences du projet sur le milieu récepteur, le Routhouan puis la Manche, des études complémentaires restant nécessaires pour appréhender la perméabilité du sol et adapter le projet ;

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

Arrête :

Article 1^{er}

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le projet **de réaménagement du quartier de Loncle à Saint-Malo (35)** doit faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Article 2

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

Article 3

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

Article 4

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

La Préfète,
Pour la Préfète et par délégation,
Madame MESTRES Aurélie
Le jeudi 15 octobre 2026

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

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

Pour les projets relevant de l'article R. 311-5 du code de justice administrative, ils peuvent faire l'objet d'un recours contentieux devant la cour administrative d'appel de Nantes. Le délai de recours contentieux n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours administratif. L'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier celui-ci à l'auteur de la décision et au bénéficiaire de la décision, dans les conditions prévues par l'article R. 77-16-1 du code de justice administrative. L'auteur d'un recours administratif est également tenu de le notifier.

Recours gracieux ou administratif (hors hiérarchique) :

via le portail pétitionnaire de Novae :

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

ou par courrier :

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

Recours hiérarchique :

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

Recours contentieux :

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

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