



PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

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

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

Le Préfet de la région Bretagne

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

Vu le code de l'environnement ;

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

Vu le décret du 28 octobre 2020 portant nomination de Monsieur Emmanuel BERTHIER, préfet de la région Bretagne, préfet de la zone de défense et de sécurité Ouest, préfet d'Ille-et-Vilaine ;

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

Vu l'arrêté préfectoral du 22 octobre 2021 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 1^{er} septembre 2022 portant subdélégation de signature à Mme Aurélie MESTRES et M. Yves SALAÛN, 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° 2023-010880 relatif au projet de construction d'une résidence service, d'un hôtel et d'un bâtiment destiné à recevoir un bar-restaurant à Châteaubourg (35), déposé par Legendre Développement Grand Ouest, reçu et considéré complet le 20 juillet 2023 ;

Considérant que ce projet relève de la catégorie n° « 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 :

- sur un foncier de 1,69 ha, construction d'une résidence service de 144 logements de type T1 et T2, d'un hôtel de 73 chambres et d'un bar – restaurant pouvant réaliser 230 couverts pour une surface de plancher totale d'environ 7 000 m² ;
- construction d'un parking de 218 places ;
- aménagement des espaces verts.

Considérant la localisation de ce projet :

- sur un foncier inscrit en zone urbaine d'activités (UA) du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Châteaubourg ;
- à proximité immédiate d'une antenne relais 4G+ ;
- en partie sur l'emprise d'une ancienne entreprise de stockage d'équipements de plomberie démolie suite à l'obtention d'un permis de démolir en 2022 ;
- sur un foncier où le risque radon est identifié comme important selon le site géorisques ;
- raccordé à la station de traitement intercommunale des eaux usées de Châteaubourg, d'une capacité nominale de 8 000 équivalent habitants, affichant une charge entrante en pointe de 120 % de sa capacité en 2021 et présentant des dysfonctionnements ;

Considérant que :

- la vocation des bâtiments programmés en tant qu'établissement recevant du public (ERP) justifie que des mesures d'exposition aux ondes électromagnétiques soient réalisées et mises à disposition du public dans le cadre d'une consultation du public ;
- le diagnostic de sol effectué au moment de la vente des parcelles a identifié des anomalies en métaux, que le risque radon n'a pas été évalué et que, selon le dossier, la prise en compte de ces risques reste encore à intégrer dans la conception du projet ;
- la station d'épuration actuelle n'est pas en capacité de recevoir les effluents du projet, et que les dysfonctionnements actuels de la station d'épuration contribuent à la dégradation de la masse d'eau de la Vilaine de la confluence de la Cantache à celle de l'Ille (en qualité écologique médiocre), dont le retour à un bon état écologique a été repoussé de 2027 à 2039 par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Loire-Bretagne 2022-2027.

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 construction d'une résidence service, d'un hôtel et d'un bâtiment destiné à recevoir un bar-restaurant à Châteaubourg (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.

Le Préfet,
Pour le Préfet et par délégation,

Voies et délais de recours

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.

Recours gracieux ou administratif (hors hiérarchique) :

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

Recours hiérarchique :

M. le Ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires

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.