



**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 13 juillet 2023 portant nomination de Monsieur Philippe GUSTIN, préfet de la région Bretagne, préfet de la zone de défense et de sécurité Ouest, préfet d'Ille-et-Vilaine ;

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 ;

Vu la décision du 09 août 2023 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement ;

Vu le recours gracieux adressé par le pétitionnaire le 6 octobre 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 :

- en raison de la vocation des bâtiments programmés en tant qu'établissement recevant du public (ERP), une modélisation des impacts électromagnétiques a été réalisée qui montre un faible impact des antennes relais sur les futurs occupants ;
- le porteur de projet a apporté une mise à jour du schéma conceptuel qui a permis l'établissement de prescriptions pour s'assurer de la compatibilité du projet avec l'état des sols et qu'une analyse du risque radon sera réalisée ;
- la collectivité a pris des engagements pour la construction d'une nouvelle station d'épuration pour la fin d'année 2026 et qu'en attendant les capacités de la station actuelle sont réévaluées en fonction des projets immobiliers actuels, tandis que le projet devrait être finalisé pour le dernier trimestre 2026, permettant ainsi de disposer d'une capacité épuratoire suffisante pour les effluents du site.

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 ;

Sur proposition du directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Bretagne ;

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)** est dispensé de la production d'une étude d'impact. Les présentes dispositions retirent les dispositions antérieures.

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.

Elle est conditionnée à la mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction des incidences notables sur l'environnement suivantes, mentionnées dans la demande d'examen au cas par cas :

- respect des prescriptions établies dans la note d'actualisation des conclusions du diagnostic de pollution ;
- de la prise en compte des conclusions de l'étude radon dans la conception du projet.

Il appartient à l'autorité compétente pour autoriser le projet de s'assurer de la mise en œuvre de ces mesures.

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 au préfet du département concerné. Par ailleurs, il sera publié sur le site internet de la DREAL Bretagne.

Fait à Rennes, le

15 DEC. 2023

Le Préfet,

Philippe GUSTIN



