



Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#)

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception : 18-12-2025 /

Dossier complet le : 18-12-2025 /

N° d'enregistrement : 010805/KK P

1 Intitulé du projet

Lotissement secteur COADIC, sur la commune de Plabennec (29).

2 Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

2.2 Personne morale

Dénomination

VIABILIS AMENAGEUR DU TERRITOIRE

Raison sociale

VIABILIS AMENAGEUR DU TERRITOIRE

N° SIRET

79343890400021

Type de société (SA, SCI...)

Societes

Représentant de la personne morale ☐ Madame

☒ Monsieur

Nom

DUMONT

Prénom(s)

Erwan

3 Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement., 39B	

3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

☐ Oui ☒ Non

3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

☐ Oui ☒ Non

4 Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire.

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

La société Viabilis Aménageur du Territoire porte un projet d'aménagement dans le secteur du Coadic, sur la commune de Plabennec (29). Le projet consiste en la création de 82 lots individuels pour une surface totale de 25 899 m² (surfaces de lots comprises entre 230 et 544 m² pour une surface moyenne de 315.8 m²), ainsi que la création de 23 logements collectifs minimum supplémentaires répartis entre 2 macro-lot. Selon ces caractéristiques, il est estimé que la surface plancher de l'opération dans son ensemble, sera supérieure à 10 000 m². Le site est actuellement composé d'une vaste parcelle agricole, bordée au Nord et à l'Est par des talus arborescences en tant qu'élément remarquable à préserver au PLUi du Pays des Abers.

4.2 Objectifs du projet

Le projet d'aménagement du secteur du Coadic à Plabennec prend place en réponse à une volonté de développement de l'offre en logement sur le territoire communal et au sein du territoire du Pays de Brest. L'intégration du site à son environnement est réalisée conformément aux prescriptions d'urbanisme en vigueur, qui tend à : - Développer de l'habitat en continuité de l'existant. - Produire une offre de logements répondant aux besoins. - Prendre en compte des enjeux de mixité sociale. - Renforcer les continuités piétonnes et cyclables, en lien avec le schéma de liaisons douces à l'étude sur la commune. - Intégrer le projet dans l'environnement bâti et naturel. - Rechercher une performance énergétique des bâtiments.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Le projet pourra être réalisé en plusieurs tranches travaux dont le délai prévisionnel pour le démarrage est fixé à 1 an, avec un démarrage en début d'année 2027 et l'arrivée des premiers habitants à l'horizon 2028. L'ensemble des talus arbores existants en limite de parcelle sera préservé au sein du projet, conformément aux prescriptions de l'OAP. Seule une trouée de 12 m sera réalisée dans la haie à l'Est pour la création d'une voie d'accès depuis la rue Marcel Bouguen. La trame verte sera renforcée par la création de nouveaux linéaires, de haies vives en délimitation des lots, et par la création d'espaces verts partagés favorables au développement naturel des espèces locales. Les travaux comprennent la viabilisation du site et des futurs lots individuels, l'aménagement des voies d'accès et des réseaux, ainsi que les aménagements paysagers en faveur d'un maintien et renforcement de la trame existante. Les coupes et élagages ne pourront être réalisés durant la période de reproduction des oiseaux, correspondant à la période entre mi-mars et fin juillet. La réduction des nuisances lors des travaux (tenue et sécurité du chantier, gestion des déchets, bruit, milieu naturel ...) sera intégrée au projet et précisée aux différentes pièces du dossier de consultation des entreprises (DCE) : - au Cahier des Prescriptions de Chantier (CPC) : règles de fonctionnement du chantier. - au Cahier des Clauses Administratives Particulières (CCAP) : règles d'hygiène du chantier. - au Cahier des clauses Techniques Particulières (CCTP) : description précise des travaux à réaliser, en particulier pour le lot Terrassement et VRD.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Les premières faisabilités s'étaient attachées à reproduire le schéma viaire existant Rue Ambroise Pare et Rue Jacques Cartier située respectivement au nord-est et au sud-ouest du site du projet. Le projet a évolué afin de présenter une voie mettant l'accent sur les déplacements doux, le profil de cette voie principale a donc été revu pour ralentir la vitesse des futurs véhicules et créer un sentiment de sécurité pour les cycles et piétons. La densité prescrite dans l'OAP est une densité minimale définie selon les dispositions actuelles du SCoT. Une des premières faisabilités du projet prévoyait la réalisation de 94 logements répondant à une densité de 25 logements/ha soit celle prescrite au minimum dans l'OAP. Les différentes évolutions du plan nous amènent aujourd'hui à 105 logements, répartis sur 82 lots individuels et deux îlots sociaux permettant la réalisation d'une vingtaine de logements locatifs sociaux afin de répondre au 18% minimum demandé dans l'OAP. Le tout représentant une densité de plus de 28 logements/ha. Les lots présenteront une diversité de superficies dans le but d'attirer une mixité de foyers et proposer différentes formes urbaines. Certains découpages de lots permettront donc de proposer des constructions individuelles ou s'inscrivant dans un ensemble groupe.

4.4 À quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

① La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Permis d'aménager et Déclaration au titre de la "loi sur l'eau" (articles L.241-1 à L.214-6 du Code de l'environnement)

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Parcellaire total Surfaces aménageées	(141 767, m ²) (36 753, m ²)

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : " Lat. : "

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°, 11°a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Point de d'arrivée : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Communes traversées :

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays des Abers, approuvé le 30 janvier 2020 : Secteur 1AUH Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités

 Joignez à votre demande les annexes n°2 à 6.

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

☐ Oui ☒ Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

☐ Oui ☐ Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».

5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

① Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	☐	☒	Aucun zonage d'inventaire n'est présent dans un rayon de 5 kilomètres autour de la zone d'étude. Les zonages les plus proches sont deux ZNIEFF de type 1 : - « FR5300200049 : Etang de kerives » à 5,5 kilomètres au sud-ouest ; - « FR530030191 : Aber Benoit » à 6,5 kilomètres au nord-ouest.
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	Commune de PLABENNEC (29)
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☒	

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☒	☐	La commune de Plabennec est concernée par l'arrêté préfectoral du 12 février 2004 relatif à la lutte contre le bruit dans le département du Finistère. La route de Brest, qui traverse le territoire communal, est classée en catégorie 4 dans le centre-bourg, et 3 en dehors.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	Compléments d'investigations réalisés sur site, confirmant l'absence de zone humide au sein de l'opération d'aménagement.
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	☐	☒	
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☐	☒	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	
Dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	
Dans un site inscrit ?	☐	☒	

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Aucun zonage réglementaire n'est présent dans un rayon de 5 kilomètres autour du projet. Le site le plus proche est une ZSC du réseau Natura 2000 (« FR5300017 : Abers - Côte des légendes ») présente à environ 6,6 km au nord-ouest.
D'un site classé ?	☐	☒	

6 Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☐	☒	
	Est-il déficitaire en matériaux ?	☐	☒	
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	☒	☐	
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Terrain agricole présentant peu d'enjeux pour la biodiversité. Les talus arbores classes en limite de site seront preserver, valorises et renforces. Une trouee de 12 ml sera realisee pour la creation de la voirie, compensee par la creation de 630 ml de talus arbores en limite Nord, Sud et ouest de l'operation dans la continuité de l'existant, la plantations de haies vives sur 2 100 ml et la creation
Milieu naturel	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	☐	☒	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☒	☐	Actuellement le site se compose d'une large parcelle agricole exploitee (actuellement une prairie temporaire). Son aménagement cnduire a une impermeabilisation du sol sur une partie de la surface (constructions, voiries, parkings,...).
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	☒	☐	Augmentation de la circulation engendree par la creation de nouveaux logements sur le territoire communal. Circulation supplementaire principalement concentree le matin et le soir.
	Est-il source de bruit ?	☒	☐	Impacts temporaires en phase de travaux par l'usage d'engins de chantier.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☒	☐	Augmentation des vibrations durant la phase de chantier induits de la presence d'engins lourds
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☒	☐	Le site sera equipe d'un systeme d'eclairage nocturne (equipements, temps d'eclairage, spectre d'emission des ampoules) limitant les nuisances portees sur la faune nocturne locale
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐	☒	
Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des rejets liquides ?	☒	☐	Les eaux pluviales collectees et issues du ruissellement seront temporairement stockees au sein de l'emprise de l'operation par le biais d'ouvrages enterres conformement a l'QAP
	Si oui, dans quel milieu ?	☐	☐	Le rejet sera realise a debit regule a hauteur de 3 l/s/ha, conformement a la reglementation en vigueur.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	☒	☐	Le zonage d'assainissement en vigueur sur le territoire de Plabennec est actuellement en cours de revision qui permet d'integrer le site d'etude au sein du zonage d'assainissement collectif de la commune. Une charge supplementaire de l'ordre de 420 EH est induite de l'operation. Selon les echanges menes entre le maitre d'ouvrage et le concessionnaire du reseau, la station est en mesure de traiter la charge supplementaire.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	Le site sera integre dans le circuit de collecte des ordures menageres gere par la communaute de communes du Pays des Abers, en appliquant le tri selectif (emballages et papiers). Les dechets non-collectes seront traites par la dechetterie de Penven, a 1 km environ du site d'etude. Pendant les travaux, les entreprises recycleront au maximum les deblais en remblais pour l'aménagement des bordures et espaces verts existants.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☒	☐	Le site d'etude est localise au sein d'une zone de sensibilite archeologique ou de presumption de prescription archeologique (ZPPA). La DRAC sera consultee dans le cadre de cette operation afin d'etablir les sondages requis et mesures associees.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☒	☐	La parcelle concernee est une parcelle agricole actuellement exploitee, classee en secteur a urbaniser. La partie Sud de la parcelle est egalement concernee par une urbanisation a moyen terme, en vue d'une extension du cimetiere existant. La parcelle agricole nord sera preservee.

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

☒ Oui ☐ Non

Si oui, décrivez lesquelles :

Reduction des surfaces agricoles en partie Sud, dans la continuité de la présente opération, pour une extension du cimetière communal (secteurs 1AUS et 2AUS).

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

☐ Oui ☒ Non

Si oui, décrivez lesquelles :

6.4 Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

Les éléments issus du diagnostic environnemental du secteur réalisés lors de l'élaboration du PLUi, de la concertation avec la commune de Plabennec ainsi que la Communauté de Communes du Pays des Abers ont mis en évidence les enjeux suivants pour l'aménagement du quartier : 1. La consommation foncière 2. Le paysage et l'environnement 3. La gestion des eaux pluviales 4. La consommation d'énergie et les déplacements. Ainsi les mesures visant à réduire les effets du projet sur l'environnement ont été intégrées dès la conception du projet.

6.5 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

Le projet s'inscrit dans une démarche de préservation et de renforcement du maillage végétal existant. Les 330 mètres linéaires de haies protégés par le PLU sont conservés (à l'exception d'une trouée nécessaire à l'implantation de la voirie), et complétés par de nouveaux linéaires, portant à environ 670 mètres linéaires les haies arborées aménagées en périphérie du site, et 2 100 ml de haies vives en limite de lots. Ces aménagements, composés d'essences locales, renforcent la trame verte, assurent une meilleure intégration paysagère du projet, limitent les covisibilités et favorisent la biodiversité. Le règlement du lotissement prévoira en outre la création de haies vives en limite de lots, l'interdiction des produits phytosanitaires et l'aménagement d'espaces verts centraux, contribuant à la continuité écologique, au confort des habitants et à la qualité environnementale globale de l'opération. La gestion des eaux pluviales est assurée selon la réglementation locale en vigueur, issue du SDAGE Loire-Bretagne et du règlement d'urbanisme, visant à une rétention des eaux à la parcelle au moyen d'ouvrages enterrés sous la voie de circulation dont la vidange sera réalisée à débit régulé à hauteur de 3 l/s/ha. L'éclairage sera adapté (équipements, temps d'éclairage, intensité) afin de garantir la sécurité des riverains et de limiter les nuisances associées à la faune nocturne locale.

7 Auto-évaluation (facultatif)

① Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Les investigations réalisées sur le site (paysage, biodiversité et reconnaissance de zone humide), dès la phase de conception et d'étude du projet, ont permis de relever les enjeux du site, et ainsi de mettre en place les mesures requises pour éviter, réduire ou compenser les impacts induits de la création du lotissement du Coadic. L'ensemble de ces mesures prises ont permis d'intégrer le projet d'aménagement dans son environnement existant, avec pour objectif de valoriser ce patrimoine végétal, de le conserver, de le restaurer et de le prolonger afin de perpétuer et accentuer cet écosystème naturel. Par conséquent, la mise en place d'une évaluation environnementale ne nous semble pas nécessaire.

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié .	☐
2	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	☐
3	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe).	☐
4	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain.	☐
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé	☐
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau	☐
7	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	☐

① Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent.

Objet		
1		☐
2		☐
3		☐
4		☐
5		☐

9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables ☒

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus ☒

Nom DUMONT

Prénom Erwan

Qualité du signataire Directeur

À SAINT GREGOIRE

Fait le 18-12-2025 /

Signature du (des) demandeur(s)