

SASU BWOOD Constructeur

Demande d'examen au cas par cas relative au projet de construction de 8 cellules commerciales, d'un espace de bureaux et de 43 logements pour jeunes travailleurs, Route de Plancoët, à Beaussais-sur-Mer (22)

Demande d'examen au cas par cas / *CERFA et annexes*

27 novembre 2025



FICHE SIGNALÉTIQUE

Maitre d'ouvrage / Porteur du projet

Raison sociale :	SASU BWOOD Constructeur
Adresse :	93 Avenue Henri Fréville - 35200 RENNES
Téléphone :	06.63.40.94.49
Interlocuteur :	Mme Déborah CHANTREL d.chantrel@bwood.fr

Site du projet

Nom et localisation du projet	Construction de 8 cellules commerciales, d'un espace de bureaux et de 43 logements pour jeunes travailleurs à Beaussais-sur-Mer (22)
Parcelles cadastrales	Section AL, numéros 138 (en partie)

Bureau d'études en charge de l'étude

Raison sociale :	DM EAU 
Adresse :	ZA de La Chauvelière - 8, rue Charles Lindbergh - 35 150 JANZE
Téléphone :	02.99.47.65.63
Site internet :	http://www.dmeau.fr
Représentant :	Samuel MOREAU - Gérant s.moreau@dmeau.fr
Interlocuteurs en charge du dossier :	Julien MACQUET – Chargé d'études j.macquet@dmeau.fr

Références du rapport d'étude

Titre :	Demande d'examen au cas par cas relative au projet de construction de 8 cellules commerciales, d'un espace de bureaux et de 43 logements pour jeunes travailleurs, Route de Plancoët, à Beaussais-sur-Mer (22)
Version	27 novembre 2025 (V1)

Sommaire

I. CERFA.....	5
II. ANNEXE 1 : INFORMATIONS NOMINATIVES RELATIVES AU PETITIONNAIRE	21
III. ANNEXE 2 : CLAUSE FILET	22
IV. ANNEXE 3 : PLAN DE SITUATION.....	24
V. ANNEXE 4 : NATURE DU PROJET, PHOTOS.....	27
1. Modalités de gestion des matériaux et de traitement des déchets.....	28
2. Gestion de l'éclairage public	28
3. Modalités d'accès et de desserte	29
VI. ANNEXE 5 : PLAN MASSE DE L'OPERATION	31
VII. ANNEXE 6 : DESCRIPTION DES ABORDS.....	32
VIII. ANNEXE 7 : PLAN DE SITUATION PAR RAPPORT AUX SITES NATURA 2000	34
IX. ANNEXE 8 : NOTICE HYDRAULIQUE DU PROJET – INFRA CONCEPT	36
X. ANNEXE 9 : ARRÊTE PREFECTORAL PORTANT AUTORISATION DE REJETS D'EAUX PLUVIALES AU MILIEU NATUREL	37

I. CERFA





**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



N° 14734 * 04

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](#)

1 Intitulé du projet

Construction de 8 cellules commerciales, d'un espace de bureaux et de 43 logements pour jeunes travailleurs à Beaussais-sur-Mer (22)

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

Raison sociale

BWOOD CONSTRUCTEUR

Société

N°SIRET

Type de société (SA, SCI, ...)

53769150300024

SASU

Représentant de la personne morale :

Madame

☒

Monsieur

Nom

Prénom

BERTIN

Pierre

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.)
-----------------------------------	--

41. Aires de stationnement ouvertes au public	- 50 unités ou plus : 88 unités
---	---------------------------------

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	☒ X 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	☒ X 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

⇒ Aucun travaux de démolition à prévoir

Le projet s'inscrit intégralement sur une partie de la parcelle cadastrée section AL, numéro 138, sur 6 095 m² d'emprise opérationnelle.

Le bâtiment s'élèvera sur 3 niveaux plancher, pour une surface de plancher répartie comme suit :

- ✓ 1 102 m² dédiés aux logements ;
- ✓ 735 m² dédiés aux 8 cellules commerciales ;
- ✓ 103 m² dédiés à l'espace de bureaux.

Soit 1 940 m² de surface plancher créée au total.

4.2

Objectifs du projet

Le projet répond aux objectifs suivants :

- Poursuivre l'urbanisation de la commune selon un rythme compatible avec les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale Air Énergie Climat (SCoT-AEC) et le PLU ;
- Construire des logements, des bureaux et des commerces dans une logique de densification urbaine, et à proximité des équipements publics et des centralités ;
- Créer un projet d'habitat respectueux des entités paysagères existantes et s'intégrant avec le paysage environnant ;
- Maintenir et conforter les cheminements doux en lisière du projet (piste cyclable et cheminement piétonnier) ;

- Favoriser un développement urbain qui permet la mixité des fonctions résidentielles, tertiaires et commerciales ;
- Conserver les franges végétales du site ;
- Gérer les eaux pluviales en minimisant l'imperméabilisation des sols, en favorisant l'infiltration et en gérant la récupération des eaux pluviales en aérien quand cela est possible (parkings en pavés drainants par exemple).

La réalisation du projet a pour objectif de satisfaire et de renforcer l'offre de petits logements (42 T1 et 1 T2), notamment pour les jeunes actifs étant amenés à travailler dans le secteur du tourisme, dans un territoire soumis à une forte pression résidentielle, tout en économisant du foncier dans une logique de densification urbaine.

L'intérêt de ce projet situé en cœur de ville est aussi de le rendre aisément accessible à pied, en modes doux ou en transports en commun pour des personnes aux moyens de déplacement limités, sans recours possible à la voiture individuelle.

Enfin, la constitution d'un espace de coworking s'inscrit dans un objectif de limitation des déplacements et du développement du travail en distanciel, facteur d'attractivité pour des territoires à dominante périurbaine et/ou éloignés des principales métropoles.

De même, la création de cellules commerciales permet de favoriser un commerce de proximité, local, en cœur de bourg et pourvoyeurs d'emplois pour une population du territoire.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

La phase travaux consiste :

- Reprofilage par déblais / remblais du bassin d'orage existant à redimensionner (conformément aux prescriptions édictées au sein de la notice hydraulique établie par INFRA CONCEPT en annexe 8 du présent dossier) ;
- Réalisation des terrassements et nivellement du terrain ;
- Abattage de 10 arbres au Nord du site ;
- Création de la zone de gestion des eaux pluviales pour protéger le milieu pendant et après la phase chantier ;
- Viabilisation du terrain (réseaux humides et souples) ;
- Construction du bâtiment ;
- Travaux de finition (espaces verts, ...) ;
- Plantations d'arbres, arbustes et création des zones enherbées.

La réduction des nuisances (tenue et sécurité du chantier, gestion des déchets, bruit, milieu naturel ...) sera intégrée au projet et précisée au 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 et Charges du Marché (CCCM) : description précise des travaux à réaliser, en particulier pour le lot Terrassement et VRD

Les continuités douces seront maintenues en phase chantier, via le lotissement riverain de La Prée Neuve qui rejoint la rue Cézembre par le petit sentier piéton.

L'opération sera réalisée en une seule tranche.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Les 10 sujets devant être abattus pour l'implantation du bâtiment seront largement compensés par la plantation de 54 arbres de hautes tiges, d'essences locales (10 Erables champêtres, 6 chênes, 5 saules, 8 sorbiers des oiseleurs et 25 merisiers).

Le projet prévoit aussi la plantation d'une haie en séparation de la limite Sud. Les pieds seront plantés de manière à alterner les essences, fournissant un linéaire hétérogène changeant au gré des saisons (floraisons, feuillages, ...).

88 places de stationnements ouvertes au public permettent notamment l'accueil des clients et autres visiteurs occasionnels, dont 6 places PMR.

L'accès carrossable s'effectuera depuis la Route de Plancoët.

Les réseaux EP et EU traversants l'unité foncière seront conservés, adaptés, déviés si nécessaire et protégés en ce sens, pendant et après la phase de travaux. Les constructions et/ou fondations futures seront envisagées afin de garantir le bon écoulement des conduites EP et EU, sans altérer le bon fonctionnement en amont : la servitude de réseaux sera garantie et conservée (Cf. Annexe 8).

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

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

- ⇒ Permis de Construire
- ⇒ Déclaration Préalable / Autorisation de travaux uniquement pour les parties ERP du bâtiment

Cette opération, d'une surface inférieure à un hectare, ne crée pas de nouveau point de rejet des eaux pluviales, et n'a pas été soumise à Dossier sur l'Eau.

Toutefois, une notice hydraulique relative à la reconfiguration du bassin d'orage existant et aux modalités de gestion des eaux pluviales retenues sera intégrée au dossier de Permis de Construire (Cf. Annexe 8).

N'étant pas inclus dans un périmètre Natura 2000, le projet n'est pas soumis à une évaluation des incidences Natura 2000.

***NotaBene :** les parties ERP feront l'objet de demandes de déclarations préalables de travaux ultérieures propres à chaque cellule commerciale et/ou bureau (espace coworking) lors de leurs acquisitions, avant tous travaux d'aménagements et en adéquation à leurs propres cahiers des charges (programme non défini et non communiqué à ce jour).*

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

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Nombre de places de stationnement ouvertes au public	88 unités
Surface de plancher du projet	1 940 m ²
Emprise au sol du projet	1 006 m ²
Superficie de l'emprise opérationnelle	6 095 m ²
Superficie de la parcelle du projet initial (avant découpage parcellaire)	18 364 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : Voie :

Lieu-dit : La Prée Neuve
Localité : BEAUSSAIS-SUR-MER
Code postal : 22 650 BP : Cedex :

Coordonnées géographiques

Long : -2.147952 Lat : 48.576804

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 l'arrivé : Long : Lat :

Communes traversées

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

PLU de Ploubalay (approuvé le 10 novembre 2006) – zone UB, correspondant aux extensions du centre-bourg, plus récentes, moins denses, s'étant développés majoritairement sous forme pavillonnaire). Elle peut également accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, l'artisanat, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat.

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

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 ».

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) ?		X	
En zone de montagne ?		X	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?		X	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	X		Projet non soumis à la loi Littoral
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?		X	
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 ?	X		Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement ETAT des Côtes d'Armor (PPBE-ETAT)
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?		X	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?		X	Le projet est situé hors Zones Humides validées par la CLE du SAGE Rance, Frémur et Baie de Beausais.

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 ?	X	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	X	Aucun site ou sol pollué n'est situé sur le terrain du projet. Source : Géorisques
Dans une zone de répartition des eaux ?	X	Aucune ZRE n'a été approuvée en Bretagne (source : Gest'Eau).
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	X	Aucun périmètre de protection de captage n'est situé sur le périmètre du projet, à proximité ou en aval hydraulique.
Dans un site inscrit ?	X	
Le projet se situe-t-il dans ou à proximité : :		
	Oui	Non
D'un site Natura 2000 ?		La ZSC de la Baie de Lancieux, de la Baie de l'Arguenon et de l'Archipel de Saint-Malo et de Dinard (Id MNHN : FR5300012) est le site NATURA2000 le plus proche du site, à 650 mètres à vol d'oiseau de l'opération. Aucune connexion écologique ne peut cependant être établie entre l'opération et ce site NATURA2000, au regard de la distance non négligeable les séparant, de la présence d'infrastructures de transports fragmentantes (Route de Plancoët) et du quartier d'habitations de la Ville Asselin. De même, aucun habitat d'intérêt communautaire (HIC) corrélé aux milieux marins, estuariens et aquatiques n'est recensé sur l'opération. De ce fait, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur cette ZSC.
D'un site classé ?		X Le site est situé hors site classé (source : Atlas du Patrimoine)

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 ?

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 ?		X	
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?		X	
	Est-il excédentaire en matériaux ?		X	Le projet sera au maximum à l'équilibre déblais/remblais, notamment dans le cadre du reprofilage du bassin. Dans le cas d'excédents de terre, l'entreprise assurera la traçabilité des évacuations, pour garantir leur utilisation conforme à la réglementation (absence de remblais de zones humides ou de décharge sauvage). Le projet s'appuie sur la topographie naturelle du terrain pour optimiser son implantation, et limiter les travaux de terrassement.
	Est-il déficitaire en matériaux ?		X	
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?		X	

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 ?	X		Le projet sera raccordé à la station d'épuration de Beaussais / Ploubalay LES SAUDRAIS, de type boues activées, dont la capacité nominale est de 9 700 EH. La charge organique maximale entrante mesurée en 2023 était de 6 161 EH, soit à 64% de sa capacité de traitement. La station d'épuration aura la capacité de traiter les effluents nouvellement générés par le projet.

Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?		X	Le terrain d'assiette du projet est vierge de toute construction. Le bassin dit de rétention est implanté au milieu du site. Seules des pelouses rases et tondues se situent sur les pourtours du bassin. Il s'agit d'un site artificialisé ayant subi de nombreux déblais / remblais, et fortement entretenu en raison de la présence d'un ouvrage technique. Le site est également majoritairement clôturé.
	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 ?		X	La ZSC de la Baie de Lancieux, de la Baie de l'Arguenon et de l'Archipel de Saint-Malo et de Dinard (Id MNHN : FR5300012) est le site NATURA2000 le plus proche du site, à 650 mètres à vol d'oiseau de l'opération. Aucune connexion écologique ne peut cependant être établie entre l'opération et ce site NATURA2000, au regard de la distance non négligeable les séparant, de la présence d'infrastructures de transports fragmentantes (Route de Plancoët) et du quartier d'habitations de la Ville Asselin. De même, aucun habitat d'intérêt communautaire (HIC) corrélé aux milieux marins, estuariens et aquatiques n'est recensé sur l'opération. De ce fait, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur cette ZSC.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?		X	Aucune activité agricole ou forestière n'est recensée sur le site.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?		X	Aucun PPRT ou sites SEVESO n'est situé à proximité du projet.
	Est-il concerné par des risques naturels ?		X	Aucun PPRN n'est situé à proximité du projet. Le phénomène de retrait / gonflement des sols argileux n'est pas marqué sur le site. Source : Géorisques
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?		X	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?		X	Aucun site ou sol pollué n'est recensé sur le site.
Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	X		L'implantation de nouvelles activités engendre de nouveaux déplacements. Le trafic généré en phase chantier puis lors de la mise en « service » de l'opération est cependant faible au regard de la dimension de la Route de Plancoët, voie d'accès au site.

				Le projet s'insère dans un secteur déjà urbanisé, marqué par des activités économiques et commerciales préexistantes, génératrices de flux. Les incidences du projet sur ce volet ne sont pas substantielles.
	Est-il source de bruit ?	X		Le passage des véhicules ne sera pas la source principale de bruit, dans un secteur à vocation résidentielle et desservi par un axe structurant à l'échelle de la Commune (Route de Plancoët ou RD768). Le déplacement des véhicules à l'intérieur de l'opération sera relativement lent.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	X		En matière d'isolement acoustique des constructions, les règles de constructibilité seront respectées afin de limiter les nuisances sonores pour les futurs usagers, conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.
	Engendre-t-il des odeurs ?		X	Projet à vocation résidentielle, de commerces et de services
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?		X	
	Engendre-t-il des vibrations ?		X	
	Est-il concerné par des vibrations ?		X	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	X		L'éclairage public sera assuré par des foyers lumineux qui seront posés aux points caractéristiques des voies afin d'en souligner la position plutôt que d'en assurer un niveau d'éclairement important et uniforme.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?		X	
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	X		Le trafic généré par le projet sera majoritairement automobile.
	Engendre-t-il des rejets liquides ?	X		Le bassin de rétention existant fera l'objet d'une refonte tant en forme qu'en réseaux attenants et qu'en cubage (volumes) de rétention et/ou de stockage afin de répondre aux besoins existants mais surtout ceux supplémentaires dudit projet (Cf. Annexe 8).

			Le bassin a été créé dans le cadre de la réalisation du lotissement « Joliet », d'une superficie de 4,21 ha pour 33 terrains à bâtir. Par ailleurs, les modalités de gestion des eaux pluviales projetées et les volumes définis s'inscrivent en cohérence avec les dispositions de l'arrêté préfectoral portant autorisation de rejets d'eaux pluviales au milieu naturel de la Commune, en date du 11 janvier 2012 (Annexe 9).
	Si oui, dans quel milieu ?	X	Baie de Beaussais

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 ?	X		Le projet sera raccordé à la station d'épuration de Beaussais / Ploubalay LES SAUDRAIS, de type boues activées, dont la capacité nominale est de 9 700 EH. La charge organique maximale entrante mesurée en 2023 était de 6 161 EH, soit à 64% de sa capacité de traitement. La station d'épuration aura la capacité de traiter les effluents nouvellement générés par le projet.
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?		X	Le terrain d'assiette du projet est vierge de toute construction. Le bassin dit de rétention est implanté au milieu du site. Seules des pelouses rases et tondues se situent sur les pourtours du bassin. Il s'agit d'un site artificialisé ayant subi de nombreux déblais / remblais, et fortement entretenu en raison de la présence d'un ouvrage technique. Le site est également majoritairement clôturé.
	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 ?		X	La ZSC de la Baie de Lancieux, de la Baie de l'Arguenon et de l'Archipel de Saint-Malo et de Dinard (Id MNHN : FR5300012) est le site NATURA2000 le plus proche du site, à 650 mètres à vol d'oiseau de l'opération. Aucune connexion écologique ne peut cependant être établie entre l'opération et ce site NATURA2000, au regard de la distance non négligeable les séparant, de la présence d'infrastructures de transports fragmentantes (Route de Plancoët) et du quartier d'habitations de la Ville Asselin. De même, aucun habitat d'intérêt communautaire (HIC) corrélé aux milieux marins, estuariens et aquatiques n'est recensé sur l'opération. De ce fait, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur cette ZSC.

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?		X	Aucune activité agricole ou forestière n'est recensée sur le site, composé d'espaces en pelouses et d'un bassin d'orage.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?		X	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	X		Le terrain est marqué uniquement par un risque d'inondations de caves. Cependant, aucun parking ou aménagement souterrains ne sont projetés dans le cadre du projet.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?		X	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?		X	
Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Emissions	Engendre-t-il des effluents ?	X		Le projet sera raccordé à la station d'épuration de Beaussais / Ploubalay LES SAUDRAIS, de type boues activées, dont la capacité nominale est de 9 700 EH. La charge organique maximale entrante mesurée en 2023 était de 6 161 EH, soit à 64% de sa capacité de traitement. La station d'épuration aura la capacité de traiter les effluents nouvellement générés par le projet.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	X		La gestion des déchets sera réalisée conformément à la réglementation en vigueur.
	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine, architectural, culturel, archéologique et paysager ?		X	Aucun monument historique n'est situé à proximité immédiate du site. Le projet n'est pas concerné par une zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA).
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?		X	Aucune activité agricole ou sylvicole n'est recensée sur le site.

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 :

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

/

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).

/

7 Auto-évaluation (facultatif)

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

Le projet s'inscrit dans une logique de densification urbaine et de renforcement de la centralité de Beaussais-sur-Mer, à proximité directe des aménités du centre-bourg, et en favorisant les modes de transports doux.

Il répond à une problématique de tension foncière et de satisfaction des besoins en commerces de proximité sur un territoire à dominante résidentielle et touristique, soumis à une très forte pression foncière.

Dans le cadre de la définition du projet et des modalités de gestion des eaux pluviales, une étude hydraulique a été menée afin de reconfigurer le bassin d'orage préexistant et de définir une gestion des eaux de pluie alternative (parkings en pavés drainants notamment).

Le secteur n'est pas concerné par des risques naturels ou technologiques et n'est pas situé à proximité d'un captage d'eau potable, d'autres usages sensibles ni de secteurs patrimoniaux ou archéologiques.

La desserte du site s'appuie sur un maillage viaire préexistant, tandis que les flux générés par ce projet d'urbanisation n'engendrent pas de modifications substantielles de trafic dans un environnement déjà urbanisé en extension du bourg (zones commerciales et artisanales à proximité directe, lotissements et quartiers d'habitations voisins).

Le projet garantit la pérennité des infrastructures de déplacements doux (piste cyclable remaniée Route de Plancoët et cheminement piéton maintenu et préservé en lisière Est du terrain).

Le site, constitué d'un ouvrage technique (bassin d'orage), nécessite un entretien régulier des espaces verts alentours (pelouses rares), limitant fortement les possibilités de développement de la faune et de la flore. Ainsi, le projet ne présente pas de sensibilité environnementale majeure, en raison de l'absence d'habitats d'intérêt écologique avéré.

De même, aucune activité agricole ni espace naturel remarquable n'est recensé sur le site.

Les 10 sujets devant être abattus pour l'implantation du bâtiment seront largement compensés par la plantation de 54 arbres de hautes tiges, d'essences locales (10 Erables champêtres, 6 chênes, 5 saules, 8 sorbiers des oiseleurs et 25 merisiers).

Pour l'ensemble des motifs explicités, il semble qu'une évaluation environnementale ne soit 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.	X
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.	Nc
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).	X
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.	X
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	X
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	X

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.	X
---	---	---

8.2 8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez 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	Annexe 8 : Notice hydraulique du projet – INFRA CONCEPT	X
2	Annexe 9 : Arrêté préfectoral portant autorisation du rejet d'eaux pluviales au milieu naturel	X

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

Nom : BERTIN

Prénom : Pierre

Qualité du signataire : Président

A : Rennes

Fais-le : 28/11/2025

Signature du demandeur



II. ANNEXE 1 : INFORMATIONS NOMINATIVES RELATIVES AU PETITIONNAIRE



III.ANNEXE 2 : CLAUSE FILET



Non concerné

IV. ANNEXE 3 : PLAN DE SITUATION



Le terrain d'assiette du projet est situé à l'entrée Sud-Ouest de la commune de Beaussais-sur-Mer, à 800 mètres environ de la Mairie et de la place de l'Eglise

Beaussais-sur Mer est une commune du littoral breton (au Nord des Côtes-d'Armor) à la limite de l'Ille-et-Vilaine, qui connaît un accroissement démographique régulier.

Le site est localisé à proximité directe d'un giratoire d'entrée de bourg, en prolongement de la RD768 (en direction de Matignon et/ou de Plancoët), desservant le bourg, vers l'Est ou le Nord-Est.

Le projet comprend une emprise opérationnelle de 6 095 m² (en rouge sur les cartes suivantes), et une zone de travaux empiétant sur le domaine public de 742 m² (en bleu sur les cartes suivantes), soit une surface totale de 6 837 m².

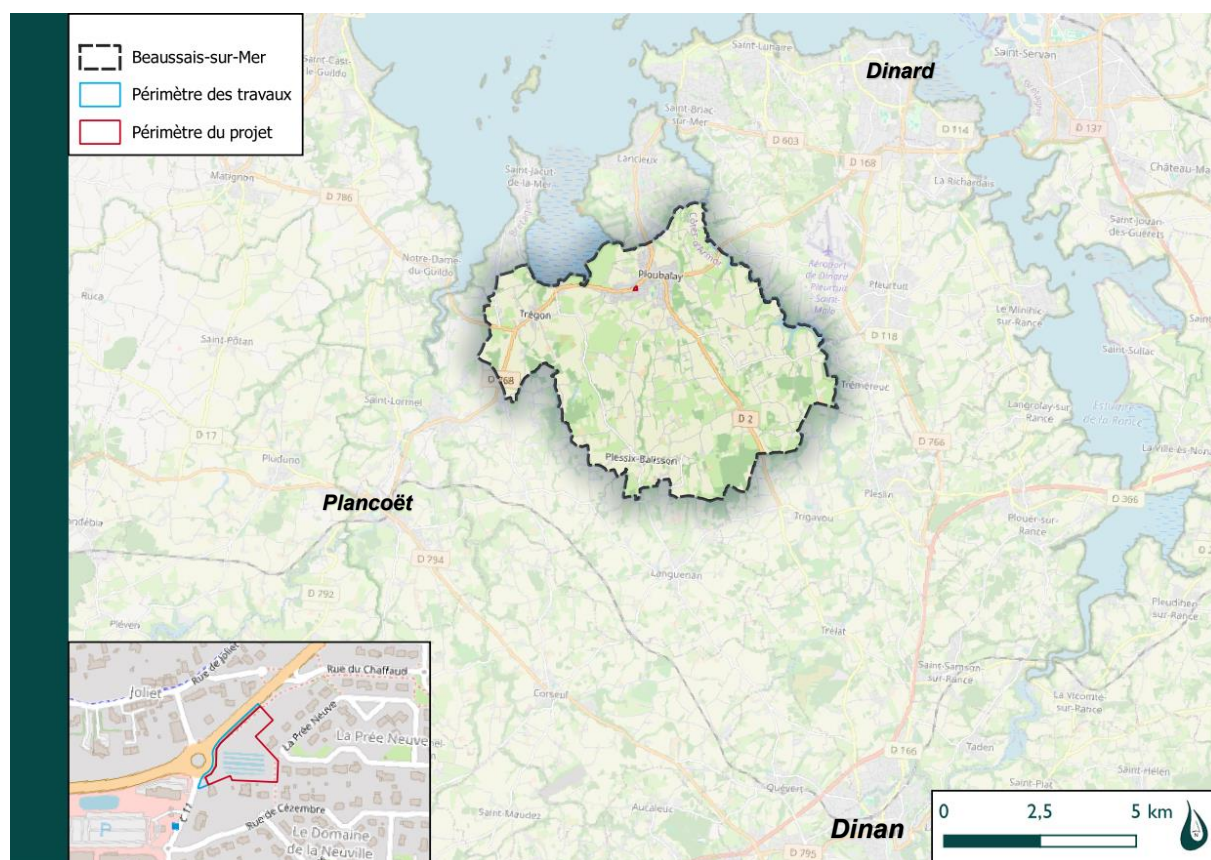
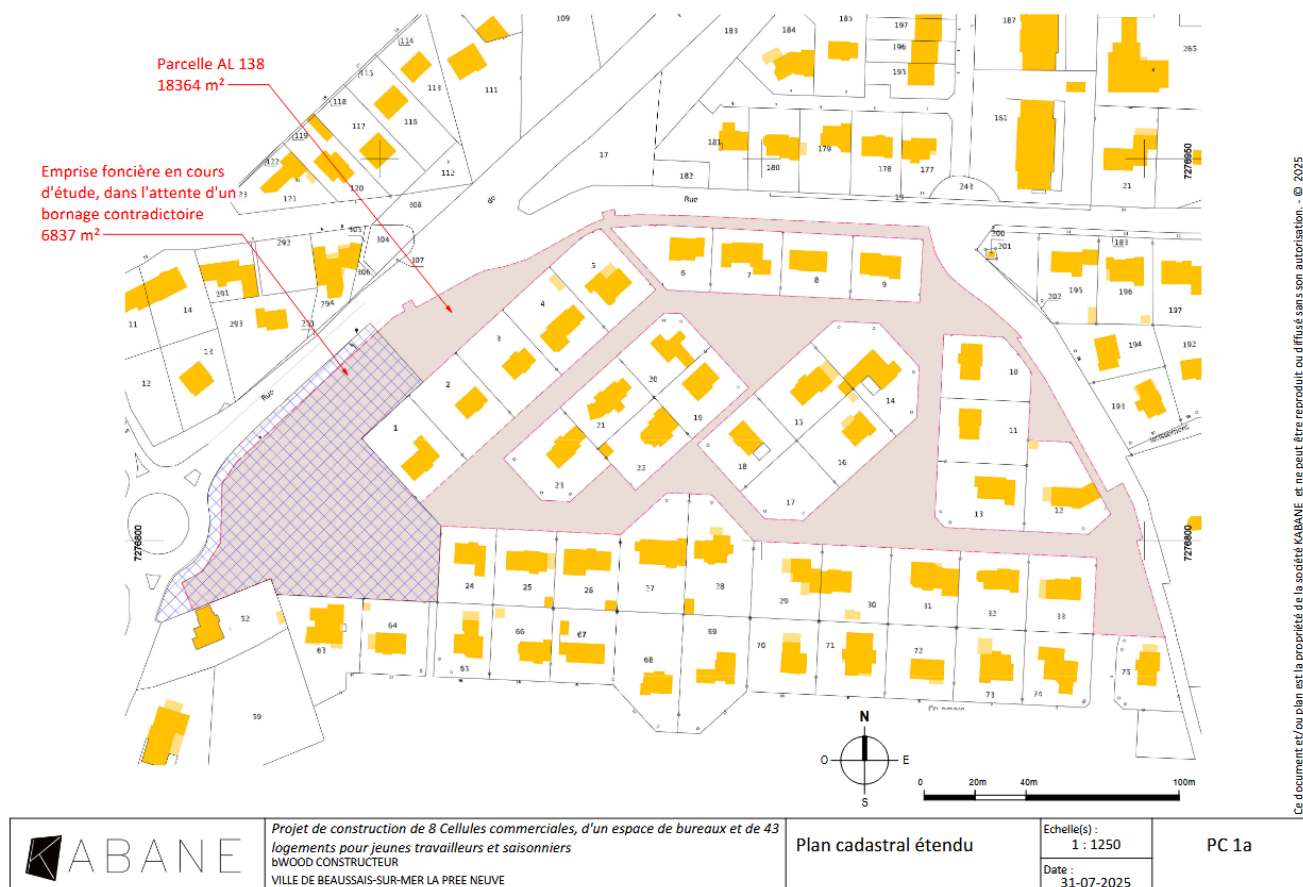


Figure 1 : Plan de localisation du projet - OpenStreetMap

Une clôture grillagée et des potelets métalliques en délimite l'emprise.

Le site est marqué par la présence d'un portail (deux vantaux) métallique est présent au plus près du giratoire (route de la Patenais) afin d'y accéder par les services dédiés de l'entretien et/ou des espaces verts.

Le terrain d'assiette constitue un reliquat de la parcelle cadastrée section AL, numéro 138, d'une superficie totale de 18 364 m², comme le montre le plan ci-après.



Ce document et/ou plan est la propriété de la société KABANE et ne peut être reproduit ou diffusé sans son autorisation. - © 2025

Figure 2 Parcelle cadastrale initiale et découpage foncier envisagé– Source : Permis de Construire

V. ANNEXE 4 : NATURE DU PROJET, PHOTOS



1. MODALITES DE GESTION DES MATERIAUX ET DE TRAITEMENT DES DECHETS

Les entreprises chargées des travaux assureront une gestion soignée des déchets de chantier pour éviter toute pollution visuelle. En cas de présence de déchets dangereux, ces derniers seront évacués hors du chantier selon les filières autorisées, bordereaux de suivi des déchets. L'entreposage des déchets se fera sur une zone prédéfinie du chantier, dans des bennes étanches ou sur rétention, au besoin, fermées (envols).

En cas de nécessité de dépôt ou d'extraction de matériaux, ceux-ci s'effectueront dans des sites spécifiques, autorisés et dans le respect de la réglementation en la matière. Une attention particulière sera apportée à la localisation des zones de stockage des engins et des matériaux. Les stockages prolongés de matériaux ou de matériel seront limités dans la mesure du possible.

L'utilisation des matériaux sains extrait sur le site du projet permettra de limiter leur mise en dépôt. Le dépôt des excédents de déblais hors du site permettra également de préserver les sites naturels sensibles.

Les matériaux présentant des anomalies en métaux hors espaces verts et jardins privatifs, seront recouverts par des revêtements de type enrobé, béton. La traçabilité des mouvements de terres sera assurée en phase travaux pour préserver la mémoire du site.

2. GESTION DE L'ECLAIRAGE PUBLIC

Afin de réduire les risques de perturbation et /ou de collision, la pollution lumineuse sera réduite en limitant l'éclairage et en appliquant quelques principes tout en respectant la réglementation vis-à-vis des habitants et personnes à mobilité réduite. L'éclairage sera réduit au minimum indispensable, il sera sobre et homogène, de moindre impact sur les environnements, réduisant au maximum la pollution lumineuse et répondant à la réglementation en vigueur. L'éclairage sera strictement encadré de manière à ne pas perturber la biodiversité et notamment le déplacement des chiroptères, et orienté vers le sol. sol et respecteront la préconisation ci-après afin de réduire le risque de perturbation. Il respectera les préconisations suivantes :

- Un angle de projection de la lumière ne dépassant pas 70° à partir du sol ;
- Une orientation des réflecteurs vers le sol ;
- L'abat-jour doit être total, le verre protecteur plat et non éblouissant ;
- Un type d'ampoule moins nocif pour la biodiversité nocturne (LED ambrée, Sodium Basse Pression ou Haute Pression) ;
- Une mise en place de bornes d'éclairages au sol avec orientation vers le bas du faisceau lumineux et un déclenchement automatique sur les zones de déplacements piétons ;
- Un arrêt total de l'éclairage de Mai à Septembre entre 22h et 6h.

L'éclairage sera assuré par des foyers lumineux posés aux points caractéristiques des voies afin d'en souligner la position plutôt que d'en assurer un niveau d'éclairement important et uniforme.

Le modèle sera soumis pour agrément à la Commune.

3. MODALITES D'ACCES ET DE DESSERTE

Le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi de manière officielle par un accès privilégié et dessiné, car le terrain se présente comme une étendue d'espaces verts (pelouses entretenues) comprenant un bassin d'orage (ouvrage technique).

La majeure partie du site, clôturée par un grillage, est uniquement accessible par un portail en limite Sud-Ouest.

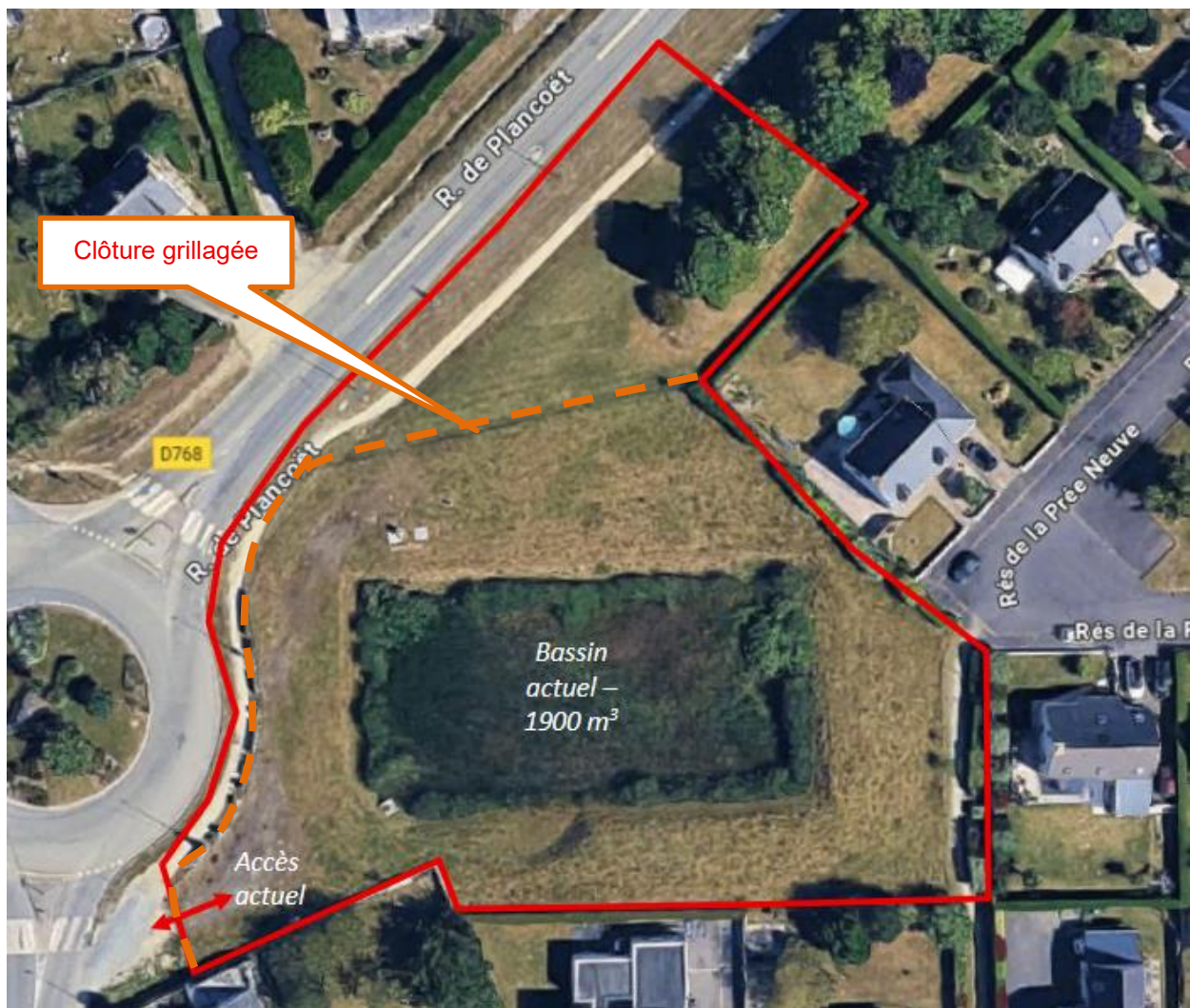


Figure 3 : Vue aérienne et modalités d'accès au site- Source : Notice hydraulique du projet – INFRA CONCEPT

La voirie principale, le long de la rue de Plancoët, ne propose ni haies ni talus en limite du domaine public. Les seules haies présentes sur le site sont implantées le long de certaines limites séparatives Nord et Est, partiellement le long du cheminement.

Un massif composé d'arbres et d'arbustes, sur talus, est présent en retrait le long de la Route de Plancoët, en direction du bourg

La parcelle sera accessible aux piétons et cycles, soit par l'accès principal Sud-Ouest le long de la route de la Patenais, soit par le Nord-Est, en venant du centre-bourg de Beaussais-sur-Mer, par une voie douce affectée et/ou protégée du flux automobile.

L'accès principal mutualisant piétons (cycles) et véhicules sera implanté au Sud-Ouest du site.

Les 88 places de stationnement seront disposées en accès direct depuis la voirie afin de minimiser les surfaces imperméabilisées et réduire les cheminements PMR en particulier.

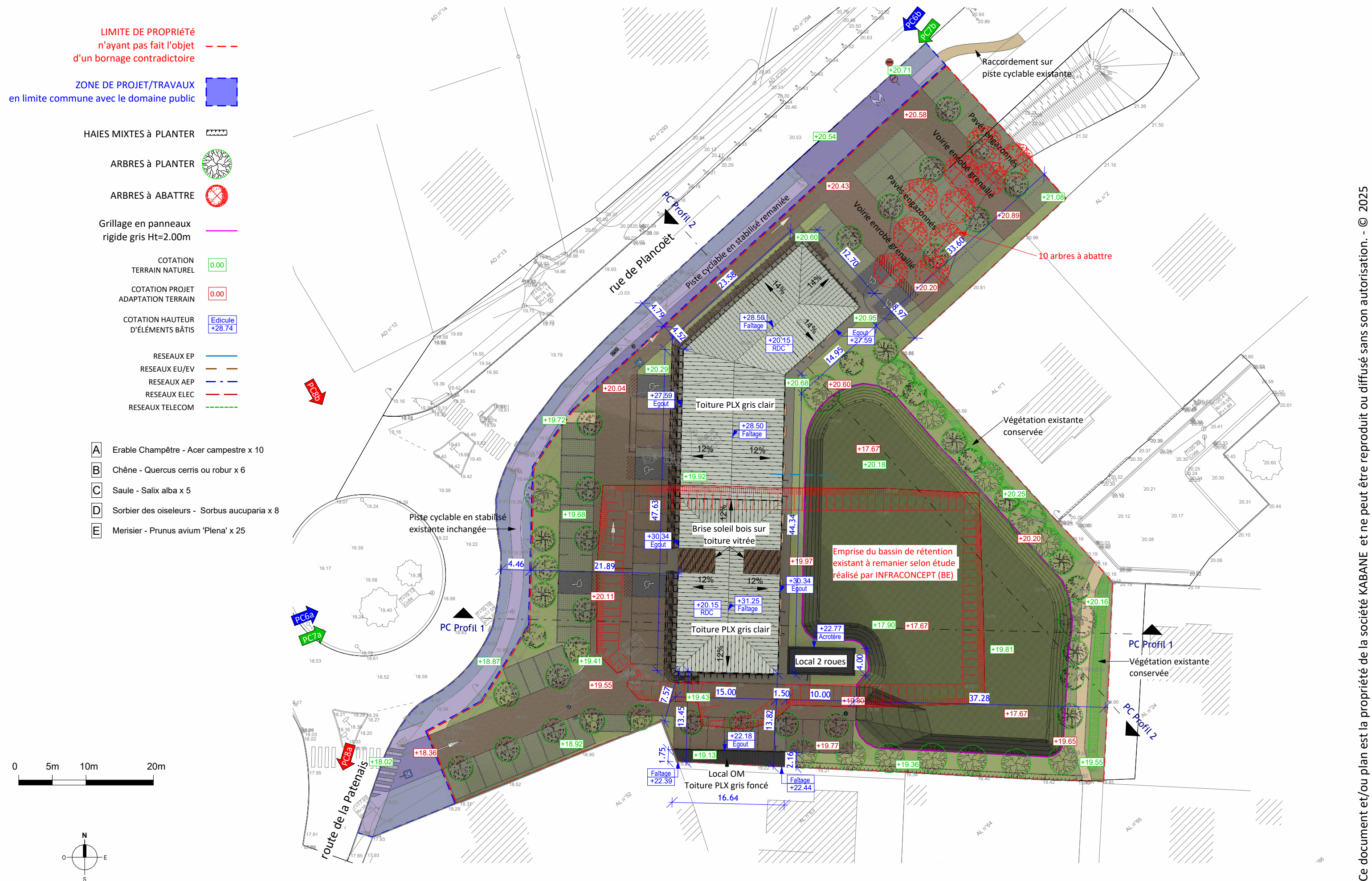
La circulation piétonne et/ou cycles est réalisable en périphérie du bâtiment principal, soit le long de l'ensemble des élévations, permettant d'accéder facilement au hall des logements, les 8 commerces et l'espace bureau.



Figures 4 : Insertions du projet dans l'environnement- Source : Permis de Construire

VI. ANNEXE 5 : PLAN MASSE DE L'OPERATION





Projet de construction de 8 Cellules commerciales, d'un espace de bureaux et de 43 logements pour jeunes travailleurs et saisonniers
bWOOD CONSTRUCTEUR
VILLE DE BEAUSSAIS-SUR-MER LA PREE NEUVE

Plan de Masse général et plan des toitures

Echelle(s) : 1 : 500	PC 2a - PC 5c
Date : 31-07-2025	

ZONE DE PROJET/TRAVAUX
en limite commune avec le domaine public

HAIES MIXTES à PLANTER



ARBRES à PLANTER



Grillage en panneaux
rigide gris Ht=2.00m



COTATION HAUTEUR
D'ÉLÉMENTS BÂTIS



RESEAUX EP



RESEAUX EU/EV



RESEAUX AEP



RESEAUX ELEC

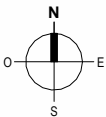


RESEAUX TELECOM



- A Erable Champêtre - Acer campestre x 10
B Chêne - Quercus cerris ou robur x 6
C Saule - Salix alba x 5
D Sorbier des oiseaux - Sorbus aucuparia x 8
E Merisier - Prunus avium 'Plena' x 25

0 5m 10m 20m



Projet de construction de 8 Cellules commerciales, d'un espace de bureaux et de 43
logements pour jeunes travailleurs et saisonniers
bWOOD CONSTRUCTEUR
VILLE DE BEAUSSAIS-SUR-MER LA PREE NEUVE

Plan de Masse revêtements,
plantations et réseaux

Echelle(s) :
1 : 500

Date :
31-07-2025

PC 2b



VII. ANNEXE 6 : DESCRIPTION DES ABORDS



Le centre-bourg se caractérise par une densité plus importante des constructions à dominante R+1 voire R+2 et R+2+Combles, et présentant des séquences de constructions contiguës en alignement sur les voies. Les voies secondaires et les extensions du centre-bourg sont caractérisées par un paysage plus pavillonnaire en recul du domaine public.

Les habitations environnantes, relativement éloignées du site, sont implantées en retrait de toutes limites séparatives communes.

Le terrain est bordé :

- Au Sud, par des maisons individuelles et des fonds de jardins privés ;
- A l'Est par un quartier pavillonnaire et une voie douce conservée à l'issue du projet ;
- Au Nord, par des espaces de pelouses publics et des sujets arborés ;
- À l'Ouest, par une piste cyclable en stabilisé (maintenue suite à la réalisation de l'opération) et la Route de Plancoët.

Aucun cours d'eau n'est situé sur le périmètre de l'opération.

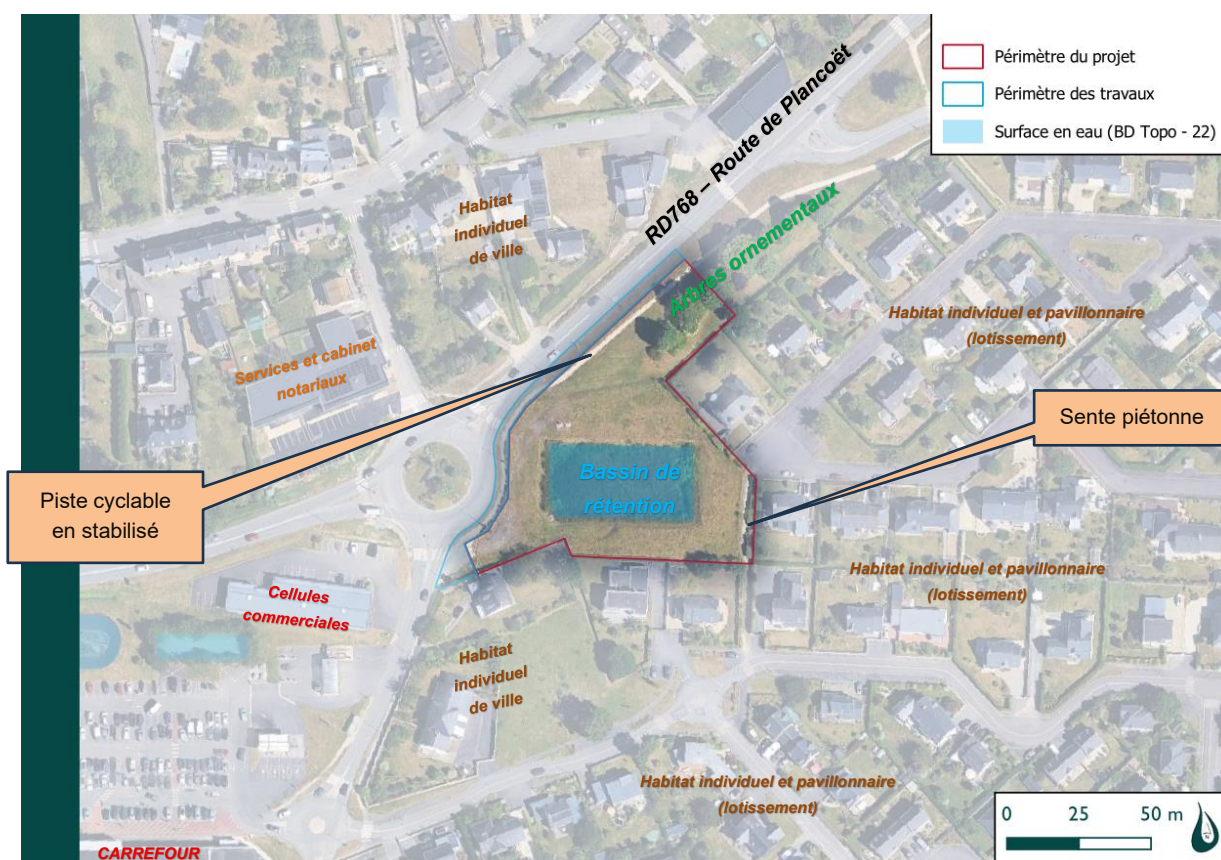


Figure 5 : Vue de l'environnement urbain et naturel autour du site – DMEAU 2025

VIII. ANNEXE 7 : PLAN DE SITUATION PAR RAPPORT AUX SITES NATURA 2000



En référence au code de l'environnement article R414-19 issu du décret du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000 et l'arrêté préfectoral du 18 mai 2011, fixant la liste locale des documents de planification, programmes, projets, manifestations et interventions soumis à l'évaluation des incidences Natura 2000, **le projet situé hors zone classée, n'est pas soumis à évaluation des incidences NATURA2000.**

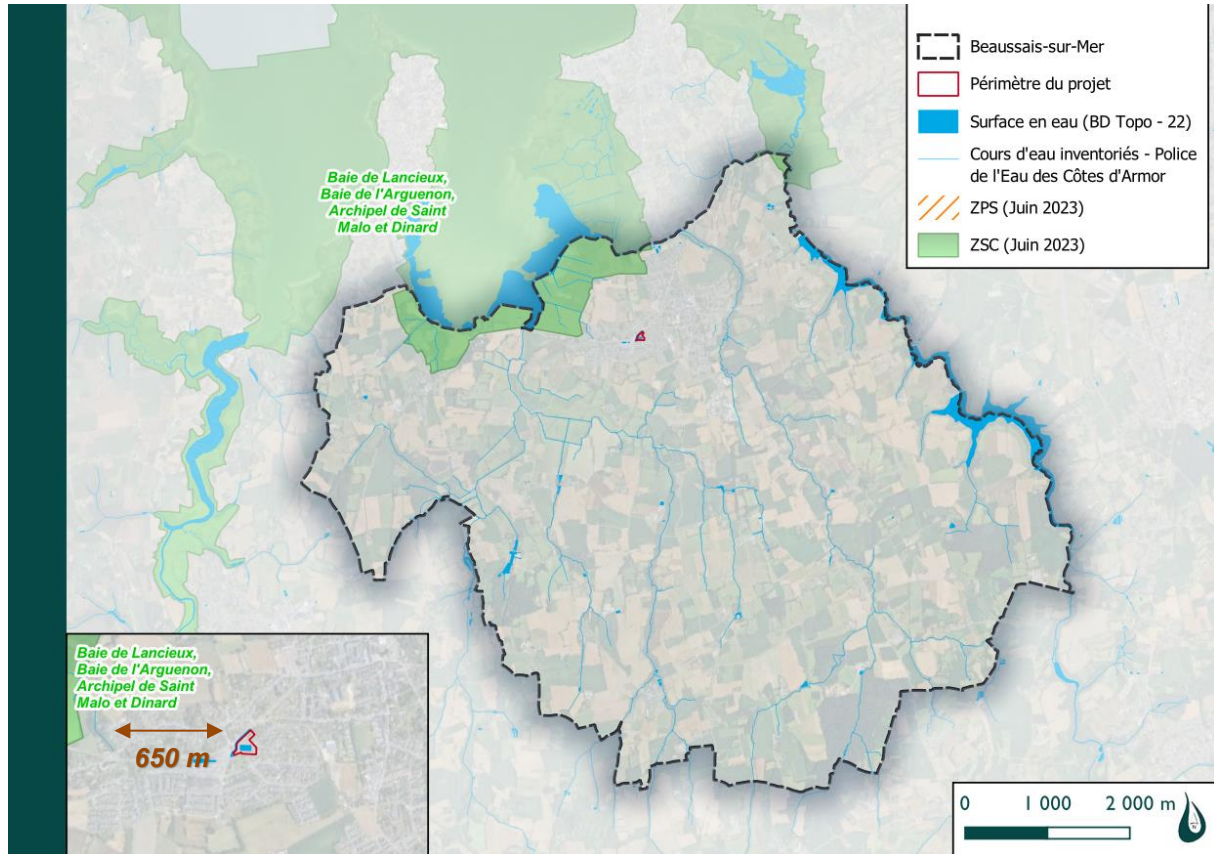


Figure 6 : Carte de localisation des espaces Natura 2000 à proximité du projet - GoogleEarth, INPN-MNHN

La ZSC de la Baie de Lancieux, de la Baie de l'Arguenon et de l'Archipel de Saint-Malo et de Dinard (Id MNHN : FR5300012) est le site NATURA2000 le plus proche du site, à 650 mètres à vol d'oiseau de l'opération.

Aucune connexion écologique ne peut cependant être établie entre l'opération et ce site NATURA2000, au regard de la distance non négligeable les séparant, de la présence d'infrastructures de transports fragmentantes (Route de Plancoët) et du quartier d'habitations de la Ville Asselin.

De même, aucun habitat d'intérêt communautaire (HIC) corrélé aux milieux marins, estuariens et aquatiques n'est recensé sur l'opération.

De ce fait, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur cette ZSC.

IX. ANNEXE 8 : NOTICE HYDRAULIQUE DU PROJET – INFRA CONCEPT



**X. ANNEXE 9 : ARRÊTE
PREFECTORAL PORTANT
AUTORISATION DE REJETS
D'EAUX PLUVIALES AU
MILIEU NATUREL**

