



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 : 02-12-2025 /

Dossier complet le : 23-04-2026 /

N° d'enregistrement : 009705/KK P

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

BWOOD CONSTRUCTEUR

Raison sociale

SAS BWOOD CONSTRUCTEUR

N° SIRET

53769150300024

Type de société (SA, SCI...)

Sociétés

Représentant de la personne morale ☐ Madame

Nom

BERTIN

☒ Monsieur

Prénom(s)

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 caravanes ou de résidences	ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de mobiles de loisirs., 41A

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

Aucun travaux de demolition a prevoir Le projet s'inscrit integralement sur une partie de la parcelle cadastree section AL, numero 138, sur 6 095 m² d'emprise operationnelle. Le batiment s'elevera sur 3 niveaux plancher, pour une surface de plancher repartie comme suit : - 1 102 m² dedies aux logements ; - 735 m² dedies aux 8 cellules commerciales ; - 103 m² dedies a l'espace de bureaux. Soit 1 940 m² de surface plancher creee au total.

4.2 Objectifs du projet

Le projet repond aux objectifs suivants : - Poursuivre l'urbanisation de la commune selon un rythme compatible avec les objectifs fixes par le Schema de Coherence Territoriale Air Energie Climat (SCoT-AEC) et le PLU ; - Construire des logements, des bureaux et des commerces dans une logique de densification urbaine, et a proximite des equipements publics et des centralites ; - Creer un projet d'habitat respectueux des entites paysageres existantes et s'integrant avec le paysage environnant ; - Maintenir et conforter les cheminements doux en lisiere du projet (piste cyclable et cheminement pedestre) - Favoriser un developpement urbain qui permet la mixite des fonctions residentiellles, tertiaires et commerciales ; - Conserver les franges vegetales du site ; - Gerer les eaux pluviales en minimisant l'impermeabilisation des sols, en favorisant l'infiltration et en gerant la recuperation des eaux pluviales en aerien quand cela est possible (parkings en paves drainants par exemple). La realisation 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 etant amenes a travailler dans le secteur du tourisme dans un territoire soumis a une forte pression residentielle tout en economisant du

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

La phase travaux consiste : - Reprofilage par deblais / remblais du bassin d'orage existant a redimensionner (conformement aux prescriptions editees au sein de la notice hydraulique etablie par INFRA CONCEPT en annexe du present dossier) ; - Realisation des terrassements et nivellement du terrain ; - Abattage de 10 arbres au Nord du site ; - Creation de la zone de gestion des eaux pluviales pour proteger le milieu pendant et apres la phase chantier ; - Viabilisation du terrain (reseaux humides et souples) ; - Construction du batiment ; - Travaux de finition (espaces verts, ...) ; - Plantations d'arbres, arbustes et creation des zones enherbees. La reduction des nuisances (tenue et securite du chantier, gestion des dechets, bruit, milieu naturel ...) sera integree au projet et precisee au differentes pieces du dossier de consultation des entreprises (DCE) : - au Cahier des Prescriptions de Chantier (CPC) : regles de fonctionnement du chantier. - au Cahier des Clauses Administratives Particulieres (CCAP) : regles d'hygiene du chantier. - au Cahier des Clauses et Charges du Marche (CCCM) : description precise des travaux a realiser, en particulier pour le lot Terrassement et VRD Les continuites douces seront maintenues en phase chantier, via le lotissement riverain de La Pree Neuve qui rejoint la rue Cezembre par le petit sentier pieton. L'operation sera realisee en une seule tranche.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Les 10 sujets devant etre abattus pour l'implantation du batiment seront largement compenses par la plantation de 54 arbres de hautes tiges, d'essences locales (10 Erables champetres, 6 chenes, 5 saules, 8 sorbiers des oiseleurs et 25 merisiers). Le projet prévoit aussi la plantation d'une haie en separation de la limite Sud. Les pieds seront plantes de maniere a alterner les essences, fournissant un lineaire heterogene changeant au gre 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'acces carrossable s'effectuera depuis la Route de Plancoet. Les reseaux EP et EU traversants l'unite fonciere seront conserves, adaptes, devoyees si necessaire et proteges en ce sens, pendant et apres la phase de travaux. Les constructions et/ou fondations futures seront envisagees afin de garantir le bon ecoulement des conduites EP et EU, sans alterer le bon fonctionnement en amont : la servitude de reseaux sera garantie et conservee (Cf. Annexe - notice hydraulique).

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 de Construire - Declaration Prealable / Autorisation de travaux uniquement pour les parties ERP du batiment

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 Surface de plancher du projet Emprise au sol du projet Superficie de l'emprise opérationnelle	(88, places) (1940, m²) (1006, m²) (6095, m²)

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 :

PLU de Ploubalay (approuvé le 10 novembre 2006) - zone UB, correspondant aux extensions du centre-bourg, plus récentes, moins denses, s'étant développées majoritairement sous forme pavillonnaire. Elle peut également accueillir les habitations et leurs dépendances, les

 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) ?	☐	☒	
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☒	☐	Projet non soumis a 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 ?	☐	☒	

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 ?	☒	☐	Plan de Prevention du Bruit dans l'Environnement ETAT des Cotes 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 ?	☐	☒	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	Le projet est situe hors Zones Humides validees par la CLE du SAGE Rance, Fremur 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 ?	☐	☒	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	Aucun site ou sol pollue n'est situe sur le terrain du projet. Source : Georisques
Dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	Aucune ZRE n'a ete approuvee 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 ?	☐	☒	Aucun perimetre de protection de captage n'est situe sur le perimetre du projet, a proximite ou en aval hydraulique.
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 ?	☐	☒	
D'un site classé ?	☐	☒	Le site est situe hors site classe (source : Atlas du Patrimoine)

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 ?	☐	☒	Le projet sera au maximum a l'équilibre deblais/remblais, notamment dans le cadre du reprofilage du bassin. Dans le cas d'excédents de terre, l'entreprise assurera la tracabilité 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 ses implantations et limiter les travaux de
	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 ?	☒	☐	Le projet sera raccorde a la station d'epuration de Beaussais / Ploubalay LES SAUDRAIS, de type boues activees, dont la capacite nominale est de 9 700 EH. La charge organique maximale entrante mesuree en 2023 etait de 6 161 EH, soit a 64% de sa capacite de traitement. La station d'epuration aura la capacite de traiter les effluents nouvellement generes par le projet.
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Le terrain d'assiette du projet est vierge de toute construction. Le bassin dit de retention est implante au milieu du site. Seules des pelouses rases et tondues se situent sur les pourtours du bassin. Il s'agit d'un site artificialise ayant subi de nombreux deblais / remblais, et fortement entretenu en raison de la presence d'un ouvrage technique. Le site est egalement majoritairement cloture.
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 ?	☐	☒	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, a 650 metres a vol d'oiseau de l'operation. Aucune connexion ecologique ne peut cependand etre etablie entre l'operation et ce site NATURA2000, au regard de la distance non negligeeable les separant, de la presence d'infrastructures de transports fragmentantes (Route de Ploussac) et d'activités d'habitations de la Villa Assolia.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	Aucune activite agricole ou forestiere n'est recensee sur le site.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	Aucun PPRT ou sites SEVESO n'est situe a proximite du projet.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☐	☒	Aucun PPRN n'est situe a proximite du projet. Le phenomene de retrait / gonflement des sols argileux n'est pas marque sur le site. Source : Georisques
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	Aucun site ou sol pollue n'est recense 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 ?	☒	☐	L'implantation de nouvelles activités engendre de nouveaux déplacements. Le trafic génère 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 Plancoet, 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
	Est-il source de bruit ?	☒	☐	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 Plancoet ou RD768). Le
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒	☐	En matière d'isolation 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
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	Projet à vocation résidentielle, de commerces et de services
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☒	☐	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'éclairage important et uniforme.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐	☒	
Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☒	☐	Le trafic généré par le projet sera majoritairement automobile.
	Engendre-t-il des rejets liquides ?	☒	☐	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
	Si oui, dans quel milieu ?	☐	☐	Baie de Beaussais

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	☒	☐	Le projet sera raccorde a la station d'epuration de Beaussais / Ploubalay LES SAUDRAIS, de type boues activees, dont la capacite nominale est de 9 700 EH. La charge organique maximale entrante mesuree en 2023 etait de 6 161 EH, soit a 64% de sa capacite de traitement. La station d'epuration aura la capacite de traiter les effluents nouvellement generes par le projet.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	La gestion des dechets sera realisee conformement a la reglementation en vigueur.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	Aucun monument historique n'est situe a proximite immediate du site. Le projet n'est pas concerne par une zone de presumption de prescription archeologique (ZPPA).
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☐	☒	Aucune activite agricole ou sylvicole n'est recensee 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)

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.

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

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 BERTIN

Prénom **PIERRE**

Qualité du signataire PRESIDENT

À RENNES

Fait le 01-12-2025

Signature du (des) demandeur(s)