

Demande d'examen au cas par cas
Réf : 009705/KK P

Département des Côtes d'Armor (22)

Commune de Beaussais-sur-Mer

Demandeur :

SASU BWOOD CONSTRUCTEUR
93 Avenue Henri Fréville
35 200 RENNES

Projet : Construction de 8 cellules commerciales, d'un espace de bureaux et de 43 logements pour jeunes travailleurs

Compléments au dossier suite au courriel du 9 décembre 2025

Rubrique 39 - Travaux, constructions et opérations d'aménagement

- Terrain d'assiette d'une superficie totale inférieure à 10 ha : 6 095 m²
- Surface de plancher inférieure à 40 000 m² : 1 940 m²

Rubrique 41 : Aires de stationnement ouvertes au public

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



Compléments à la demande d'examen au cas par cas réalisés par :

DM EAU SARL



Ferme de la Chauvelière

35150 JANZE

02.99.47.65.63

Par un courriel du 9 décembre 2025, la DREAL Bretagne, au titre de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), demande des compléments à la SASU BWOOD CONSTRUCTEUR sur la demande d'examen au cas par cas n°009705/KK P, transmise le 2 décembre 2025 par dépôt sur la plateforme dématérialisée de l'Autorité Environnementale.

Le présent document apporte les réponses aux compléments demandés.

1 °) – Réalisation d'un inventaire complémentaire zones humides sur le site du projet – DMEAU 2025

Le site d'implantation du bâtiment se compose d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales et d'accotements routiers.

Les bassins d'orage ne peuvent être considérés comme des zones humides, puisqu'ils ont fait l'objet de nombreux travaux de terrassements et d'apports réguliers d'eaux pluviales. Ils ne doivent donc pas être considérés comme de potentielles zones humides, mais bien comme des ouvrages techniques, anthropisés.

La partie Nord a également fait l'objet de nombreux aménagements : RD 768, lotissement de la Prée Neuve, bande cyclable, nombreux réseaux techniques ... Ce site ne peut donc pas être considéré comme un espace naturel.

Ainsi, la réalisation d'un inventaire des zones humides sur ce site n'est pas justifiée, et ne pourrait pas aboutir à une conclusion, puisque l'ensemble des terrains sont anthropisés.

2 °) – Justification de l'absence d'incidences environnementales du raccordement du projet à la station de traitement des eaux usées

Le projet sera raccordé au réseau public d'évacuation des eaux usées de la commune de Beaussais-sur-Mer. Le traitement des effluents du projet sera assuré par la station d'épuration Ploubalay - Les Saudrais (code SANDRE : 0422209S0001) mise en service en juillet 2018. Cette station traite les eaux usées de l'agglomération de Beaussais / Ploubalay - Les Saudrais.

Le maître d'ouvrage de cette station est Dinan Agglomération. La station d'épuration, de type « Boues activées », est dimensionnée pour traiter une capacité nominale de 9 700 Eq-hab (Équivalent-Habitant), soit 582 kg DBO5/j.

Le débit de référence est de 2589 m³/j.

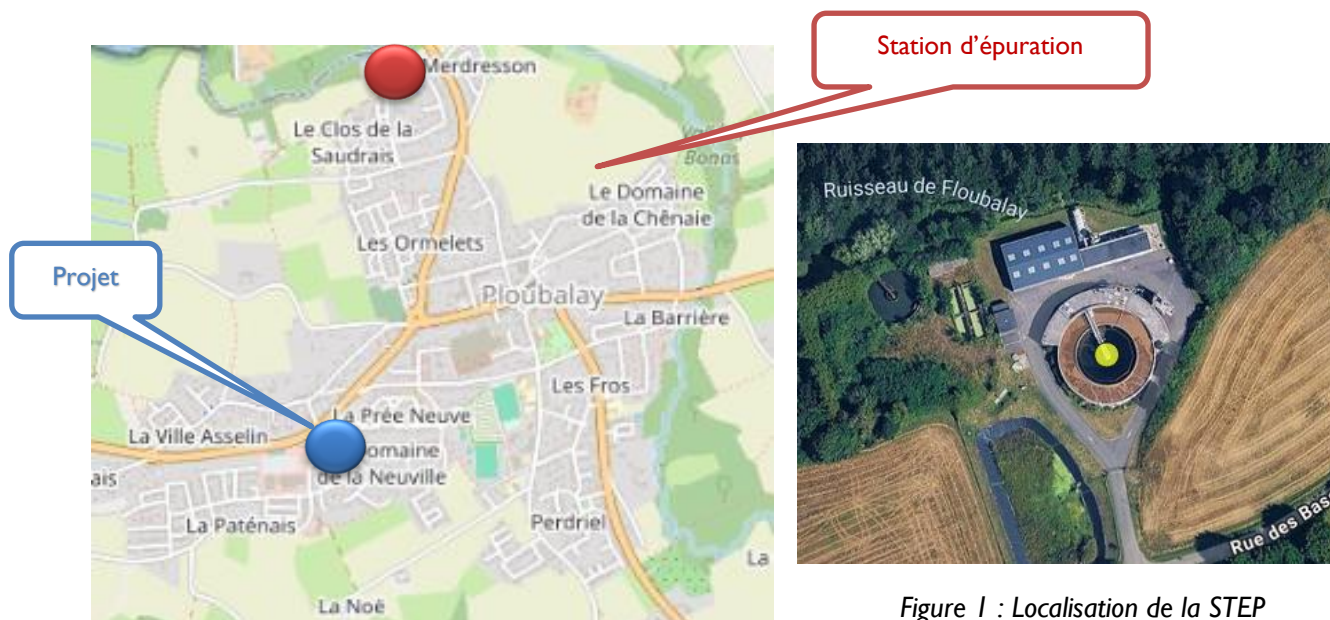


Figure 1 : Localisation de la STEP

D'après les données du délégataire 2024, les charges de pollution moyennes admises en entrée de station d'épuration sont les suivantes :

- 4 092 Eq-hab, soit 59 % de la capacité de traitement organique de la station ,
- 1 220 m³/j en moyenne, soit 47 % du débit de référence.

En 2024, les travaux d'augmentation de la capacité hydraulique de la station d'épuration ont été fait, avec pour objectif de passer de 150 m³/h à 215 m³/h.

- Mise en place de deux canaux de comptage pour fiabiliser les volumes entrants des deux communes de Beaussais-sur-Mer et Lancieux ;
- Mise en place de dégrilleurs (un par canal de comptage) ;
- Mise en place du système Indense ;
- Remplacement du système traitement UV.

Sur les réseaux, en 2024 :

- Investigation sur le réseau et sur les branchements (rue du général de Gaulle) en préparation de travaux sur le pont ;
- Février 2024 - renouvellement de tampons ;
- Mai 2024 - casse refoulement PR Neuville.

La station, d'après le rapport du délégataire (SUEZ), est conforme pour 2024.

Le projet prévoit la construction de 8 cellules commerciales d'un espace de bureaux et de 43 logements pour jeunes travailleurs (ce qui fait un grand maximum de 60 Eq-hab). La charge supplémentaire en Eq-hab qui devra être traitée correspond ainsi à 0,6 % de la capacité de traitement de la station.

Par ailleurs, Dinan Agglomération, autorité gestionnaire des réseaux d'assainissement, a validé un programme de travaux d'étanchéité sur l'ensemble du réseau eaux usées, notamment les travaux suivants :

BEAUSSAIS SUR MER – STEP des Saudrais	Nature des travaux	Exécutés par	Délais de réalisation
	Etude diagnostic du réseau	Beaussais sur Mer	2021
	Etude hydraulique – Augmentation Capacité	Beaussais sur Mer	2022
	Diag permanent (ITV, tests fumée ...) avec délégataire	Beaussais sur Mer + Dinan Agglomération	2022-2023
	Lancement diagnostic BV Est	Dinan Agglomération	2025
	Travaux réduction eaux parasites Chemisage	Dinan Agglomération	2025 2025-2026
	Mission MOE – travaux d'augmentation capacité hydraulique de la STEP	Dinan Agglomération	2023-2024
	Réalisation des travaux et opérations préalables à la réception	Dinan Agglomération	2025

Les travaux ainsi listés ont permis un retour à la conformité du système de collecte et de traitement des eaux usées, auquel la commune de Beaussais-sur-Mer est rattachée, dans les conditions prévues par la réglementation à la date des derniers travaux (voir extrait RAD ci-après pages 44-45).

Au vu de la charge reçue aujourd'hui par la station d'épuration, des travaux engagés par la collectivité et de l'absence de modification significative de la nature et de la quantité d'effluents produits par les projets, les effluents pourront être traités par la station d'épuration.

• LA CONFORMITE DES FREQUENCES D'ANALYSE

Le respect du nombre d'analyses retenues par rapport au nombre prévu par l'arrêté est synthétisé dans le tableau suivant :

Conformité du planning d'analyses					
LAGUNE DE PLESSIX BALISSON	Paramètres	Réalisées	Retenues	Conformité en fréquence	
AN2015 - 2024	DBO5 SOL	3	3	Oui	
AN2015 - 2024	DCO SOL	3	3	Oui	
AN2015 - 2024	MeS	3	3	Oui	

STATION DE TRÉGON	Paramètres	Réalisées	Retenues	Conformité en fréquence	
AN 2015 - 2024	DBO5 SOL	3	3	Oui	
AN 2015 - 2024	DCO SOL	3	3	Oui	
AN 2015 - 2024	MeS	3	3	Oui	

STEU LES SAUDRAY	Paramètres	A réaliser	Réalisées	Retenues	Conformité en fréquence
Arrêté 2011280-0004	DBO5	12	12	12	Oui
Arrêté 2011280-0004	DCO	12	12	12	Oui
Arrêté 2011280-0004	E. coli (NPP)	12	12	12	Oui
Arrêté 2011280-0004	MeS	12	12	12	Oui
Arrêté 2011280-0004	NGL	12	12	12	Oui
Arrêté 2011280-0004	NH4	12	12	12	Oui
Arrêté 2011280-0004	NTK	12	12	12	Oui
Arrêté 2011280-0004	P total	12	12	12	Oui

• LA CONFORMITE PAR PARAMETRE

Le détail par paramètre apparaît sur le tableau suivant :

Conformité par paramètre										
LAGUNE DE PLESSIX BALISSON	Paramètres	Flux moy. Entrée (kg/j)	Conc. moy. Sortie (mg/l)	Flux moy. Sortie (kg/j)	Rendement moyen (%)	Nombre de dépassements	Nombre de dépassements tolérés	Réhibitoires	Conformité analytique	Conformité générale
AN2015 - 2024	DBO5 SOL	5,45	10,33	0,1	98	0	0	0	Oui	Oui
AN2015 - 2024	DCO SOL	12,91	45,33	0,45	96	0	0	0	Oui	Oui
AN2015 - 2024	MeS	6,47	29,67	0,3	95	0	0	0	Oui	Oui

3 | Qualité du service

STATION DE TRÉGON	Paramètres	Flux moy. Entrée (kg/j)	Conc. moy. Sortie (mg/l)	Flux moy. Sortie (kg/j)	Rendement moyen (%)	Nombre de dépassements	Nombre de dépassements tolérés	Réductibles	Conformité analytique	Conformité générale
AN 2015 - 2024	DBO5 SOL	8,86	3,63	0,07	99	0	0	0	Oui	Oui
AN 2015 - 2024	DCO SOL	18,42	37,33	0,75	96	0	0	0	Oui	Oui
AN 2015 - 2024	MeS	5,3	28,33	0,57	89	0	0	0	Oui	Oui

STEU LES SAUDRAY	Paramètres	Flux moy. Entrée (kg/j)	Conc. moy. Sortie (mg/l)	Flux moy. Sortie (kg/j)	Rendement moyen (%)	Nombre de dépassements	Nombre de dépassements tolérés	Réductibles	Conformité analytique	Conformité générale
Arrêté 2011280 -0004	DBO5	245,51	3,46	4,19	98	0	2	0	Oui	Oui
Arrêté 2011280 -0004	DCO	735,79	17,9	21,64	97	0	2	0	Oui	Oui
Arrêté 2011280 -0004	E. coli (NP P)	0	9 268,33	0	0	2	2	0	Oui	Oui
Arrêté 2011280 -0004	MeS	355,11	2,13	2,58	99	0	2	0	Oui	Oui
Arrêté 2011280 -0004	NGL	84,19	3,86	4,66	94	0	2	0	Oui	Oui
Arrêté 2011280 -0004	NH4	79,32	2	2,42	97	2	2	0	Oui	Oui
Arrêté 2011280 -0004	NTK	83,82	2,64	3,19	96	0	2	0	Oui	Oui
Arrêté 2011280 -0004	P total	9,87	0,18	0,22	98	0	2	0	Oui	Oui

• LA CONFORMITE ANNUELLE GLOBALE

Une station est dite conforme si et seulement si elle est globalement conforme sur l'ensemble de ses paramètres.

La conformité du système de collecte et de la station de traitement des eaux usées, avec les dispositions du présent arrêté et avec les prescriptions fixées par le préfet, est établie par le service en charge du contrôle avant le 1er juin de chaque année, à partir de tous les éléments à sa disposition.

Par conséquent, le jugement que nous affichons ici n'engage que notre avis d'exploitant et ne fait nullement foi réglementairement.

Conformité annuelle globale			
Commune	Site	2023	2024
BEAUSSAIS-SUR-MER	LAGUNE DE PLESSIX BALISSON	Oui	Oui
BEAUSSAIS-SUR-MER	STATION DE TRÉGON	Oui	Oui
BEAUSSAIS-SUR-MER	STEU LES SAUDRAY	Non	Oui

3-1 – Recensement du nombre de places de stationnement déjà disponibles à proximité du projet

307 places de stationnement véhicules légers (VL) ont été recensées à moins de 200 mètres du projet.

Parmi ces 307 places, 205 sont comprises au niveau de la Zone Artisanale et commerciale de la Patenais (abritant l'enseigne CARREFOUR notamment).

De même, 25 places sont recensées au niveau de la Biscuiterie de la Côte d'Émeraude, une centaine de mètres plus au Nord.

Les autres places de stationnement correspondent à différentes poches situées le long des axes viaires de desserte (rue de Joliet) ou sein d'enclaves de deux ou trois places de parking maximum (lotissement de la Prée Neuve).

La carte ci-après montre la localisation et le nombre de places de parking à moins de 200 mètres du projet.



Figure 3 : Localisation et nombre de places de stationnement à proximité du projet – DMEAU 2026

Il convient cependant de rappeler que le projet minimise la place de la voiture dans l'espace, en optimisant le nombre de places de stationnement et leurs emprises, et ce dans le respect des dispositions du PLU. Ainsi, les 88 places de stationnement seront disposées en accès direct depuis la voirie afin de minimiser les surfaces imperméabilisées.

De même, une programmation basée sur la production de petits logements, engendrant la présence de ménages de très petite taille (une seule personne en général), permet de limiter le nombre de places de stationnement créés.

Par ailleurs, l'espace vacant entre les voies publiques Ouest et Nord, et le volume futur construit, propose une zone mutualisée de stationnement réservée aux commerces, aux bureaux et aux résidents des logements dits saisonniers / jeunes travailleurs

3-2 - Indiquer la répartition envisagée des 88 places de stationnement entre les différents usages du bâtiment

A ce stade, aucun fléchage des places de stationnement n'a encore été opéré à l'échelle du projet.

Toutefois, le nombre de places de stationnement a été optimisé, et en adéquation avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme de Ploubalay (article UB 12).

Cette conformité avec les dispositions sera également garantie lors de l'instruction du Permis de Construire.

3.3- Justifier de la cohérence des choix avec le développement des mobilités douces

Le projet est conçu en cohérence avec les objectifs de développement des mobilités douces, tant par sa localisation que par ses principes d'aménagement et de desserte.

Le site d'implantation se situe en continuité immédiate du tissu urbain existant, à environ 800 mètres du centre-bourg de Beaussais-sur-Mer. Cette proximité permet un accès direct aux commerces, services et équipements publics, favorisant les déplacements à pied et à vélo et limitant le recours à la voiture individuelle, notamment pour les résidents du programme de logements pour jeunes travailleurs.

Le projet prévoit le maintien et la pérennisation des continuités douces existantes en périphérie du site. La piste cyclable le long de la Route de Plancoët est conservée et remaniée, avec un raccordement direct aux accès du projet. Le cheminement piéton situé en lisière Est, reliant le site au centre-bourg via le lotissement de la Prée Neuve, est préservé et maintenu fonctionnel en phase chantier comme en phase d'exploitation, garantissant la continuité des déplacements doux.

L'organisation interne de l'opération intègre des cheminements piétons et cycles continus en périphérie du bâtiment principal, permettant l'accès aux logements, aux cellules commerciales et à l'espace de bureaux sans rupture de parcours. Les cheminements sont dimensionnés de manière à limiter les conflits d'usage avec les circulations automobiles et à répondre aux exigences d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Par ailleurs, la programmation mixte du projet (logements, commerces de proximité, bureaux et espace de coworking) participe à la réduction des besoins de déplacements motorisés en favorisant la proximité entre lieux de vie, d'activité et de services. Cette mixité fonctionnelle contribue à limiter les déplacements pendulaires et à encourager des usages quotidiens des modes actifs.

Enfin, le projet s'inscrit dans les orientations du document d'urbanisme en vigueur et du SCoT Air Énergie Climat, qui promeuvent la densification des secteurs urbanisés, le renforcement des centralités et le développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle. Il ne nécessite pas la création de nouvelles infrastructures routières et s'appuie exclusivement sur un maillage viaire et de cheminements doux existant.