

PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement de Bretagne**

**Arrêté préfectoral
portant décision après examen au cas par cas
en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement**

Le Préfet de la région Bretagne

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 modifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017, relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

Vu le décret du 19 novembre 2025 portant nomination de M. Franck ROBINE préfet de la région Bretagne, préfet de la zone de défense et de sécurité Ouest, préfet d'Ille-et-Vilaine ;

Vu l'arrêté ministériel du 20 septembre 2021 nommant M. Eric FISSE directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Bretagne, à compter du 1er novembre 2021 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2/2025/DREAL/DSG du 8 décembre 2025 portant délégation de signature à M. Eric FISSE, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Bretagne ;

Vu l'arrêté préfectoral du 05 février 2026 portant subdélégation de signature à Mme Aurélie MESTRES et M. Yves SALAÜN, respectivement directrice adjointe et directeur adjoint de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Bretagne ;

Vu le dossier de demande d'examen au cas par cas n° 009705 relatif au projet **de construction de 8 cellules commerciales, d'un espace de bureaux et de 43 logements pour jeunes travailleurs à Beaussais-sur-Mer (22)**, déposé par Bwood constructeur, reçu le 2 décembre 2025 et considéré complet le 23 avril 2026 ;

Considérant que ce projet relève de la catégorie n° « 41° Aires de stationnement ouvertes au public » du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement ;

Considérant la nature du projet, qui s'inscrit dans le cadre d'une densification urbaine :

- reprofilage par déblais et remblais du bassin d'orage existant, destiné à créer la nouvelle zone de gestion des eaux pluviales ;
- terrassements et nivellement du terrain ;
- abattage de 10 arbres au nord du site ;
- viabilisation du terrain ;

- construction d'un bâtiment à 3 niveaux de plancher sur une emprise opérationnelle de 6 095 m², pour une surface plancher totale de 1 940 m² répartis en 1 102 m² pour 43 logements pour jeunes travailleurs, 735 m² pour 8 cellules commerciales et 103 m² un espace de bureaux ;
- 88 places de stationnements ouvertes au public, dont 6 places dédiées aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;
- plantations d'arbres, arbustes et création des zones enherbées ;

Considérant la localisation de ce projet :

- sur une partie de parcelle cadastrale située en zone correspondant aux « extensions du centre-bourg, plus récentes, moins denses, s'étant développées majoritairement sous forme pavillonnaire », classée UB par le plan local d'urbanisme (PLU) de Ploubalay, approuvé le 10 novembre 2006 et dont la dernière procédure date du 27 octobre 2015 ;
- sur une zone comprenant le bassin de rétention des eaux pluviales du lotissement voisin ;
- au sein d'un périmètre rattaché à la station de traitement des eaux usées (STEU) de Ploubalay Les Saudrais ;

Considérant que :

- la STEU de Ploubalay Les Saudrais a été déclarée non conforme réglementairement en performance en 2024 pour non respect des valeurs limites de rejet pour le paramètre ammonium et pour des déversement sur une partie du réseau de collecte), et que le dossier ne présente aucun élément relatif à une mise à niveau du réseau du système d'assainissement des eaux usées, ce qui amènera tout raccordement supplémentaire à aggraver le risque sanitaire sur le milieu aquatique récepteur en raison du surplus d'eaux usées à traiter qu'il occasionnera ;

Considérant que le projet, au vu des éléments fournis, est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de la directive européenne susvisée et justifie la réalisation d'une évaluation environnementale ;

Arrête :

Article 1^{er}

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le projet **de construction de 8 cellules commerciales, d'un espace de bureaux et de 43 logements pour jeunes travailleurs à Beaussais-sur-Mer (22)** doit faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Article 2

L'évaluation environnementale aura pour objectifs spécifiques de répondre aux éléments d'analyse ci-dessus motivant la présente décision. Au-delà de ces objectifs spécifiques, l'étude d'impact, qui constitue le rapport d'évaluation des incidences du projet sur l'environnement, devra démontrer la maîtrise de l'ensemble de ces incidences, de manière proportionnée, conformément à l'article R. 122-5 du code de l'environnement.

Article 3

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas des autres procédures et autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 4

Le présent arrêté sera transmis au pétitionnaire, avec copie au préfet du département concerné. Par ailleurs, il sera publié sur le site internet de la DREAL Bretagne.

Le Préfet,
Pour le Préfet et par délégation,

Madame MESTRES Aurélie
Le vendredi 22 mai 2026

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle conclut à la nécessité d'une évaluation environnementale, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire, conformément aux dispositions du VII de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement. Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours administratif préalable.

Recours gracieux ou administratif (hors hiérarchique) :

Le recours est à adresser via la plateforme NOVAe, accessible à :
evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr

ou par courrier à

DREAL Bretagne
Service CoPrEv
Bâtiment l'Armorique
10, rue Maurice Fabre
CS 96515
35065 Rennes cedex

Recours hiérarchique :

Mme la Ministre de la Transition écologique, de la biodiversité et des négociations internationales sur le climat et la nature

Recours contentieux :

Monsieur le Président du tribunal administratif de Rennes
Hôtel de Bizien
3, Contour de la Motte
CS 44416
35044 Rennes cedex

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens à partir du site www.telerecours.fr.