



Dinan, le 11 OCT. 2022

**Direction Développement
Et Ressources Financières**

REÇU LE

13 OCT. 2022

DREAL/COPREV

**Monsieur Le Préfet de la Région Bretagne
DREAL Bretagne
Service CoPrEv – Bâtiment L'Armorique
10, rue Maurice Fabre
CS 96515
35 065 RENNES CEDEX**

Suivi par : Jonathan MANIVELLE
Chargée de développement économique
Mail : j.manivelle@dinan-agglomeration.fr
Tél. : 02-96-87-77-64

Lettre recommandée avec accusé réception

Objet : Projet d'extension de la zone d'activités de Bellevue – Commune de Créhen – Recours gracieux à l'arrêté préfectoral portant décision après examen au cas par cas n°2022-010013 en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Monsieur le Préfet,

Par délibérations en date du 2 novembre 2015, du 1er février 2016 et du 23 mai 2016, la Communauté de Communes de Plancoët-Plélan, aujourd'hui Dinan Agglomération, a décidé d'étendre la Zone d'Activités de Bellevue au lieu-dit « Le Tertre d'Aubry à Créhen », en continuité de la Zone d'Activités existante et d'acquérir successivement les parcelles cadastrées section ZE n°30, n°34 et n°35 pour une surface globale de 39 596 m².

Sur ces terrains classés en IUY2 « zones de proximité » au PLUiH, Dinan Agglomération souhaite aménager 12 lots sur une surface globale de 35 089 m² de terrains cessibles.

Cette extension de la ZA de Bellevue pourra accueillir des activités économiques de type artisanale et de petite industrie, et notamment une extension du laboratoire de la société Laïta, acteur économique important de notre territoire.

Nous avons réalisé, en amont, un pré-diagnostic environnemental par le Bureau d'études IAO SENN et une étude par le cabinet SETUR pour une dérogation à la loi Barnier sur la RD 768, que vous trouverez ci-joint.

Ces diagnostics nous ont permis de réfléchir à un aménagement qui prend en compte la biodiversité et les données environnementales.

Nous accordons beaucoup d'importance à la prise en compte des éléments environnementaux dans l'aménagement de nos zones d'activités. Nous avons ainsi revu l'aménagement de la ZA de Bel Air à Quévert/Aucaleuc, en prenant en compte la biodiversité et en maintenant la trame verte et bleue, ainsi qu'en préservant les espaces protégés.

Pour avancer sur ce projet, nous vous avons saisi, en date du 18 juillet 2022, en déposant la demande d'examen au cas par cas n°2022-010013 relatif au projet d'extension de la zone d'activités de Bellevue sur le territoire de la commune de Créhen (22).

En retour, vous nous avez demandé, par arrêté préfectoral datant du 17 août 2022, de réaliser une évaluation environnementale du projet.

Nous souhaitons aujourd'hui apporter des réponses à vos interrogations et vous demander de revoir votre position concernant la demande d'évaluation environnementale.

1) Concernant l'avis de la MRAe du 04/07/2019 lié à la consommation foncière

Lors de l'élaboration du PLUiH de Dinan Agglomération, une réponse a été apporté aux avis des Personnes Publiques Associées au projet. Ainsi, le SCOT du Pays de Dinan, adopté en 2014, préconisait quelques recommandations notamment en termes d'extension des zones d'activités selon une trame définie des zones structurantes (151,5 ha) et zones de proximité (52 ha). Des enveloppes étaient réparties selon les anciens EPCL.

L'enveloppe de 283 ha à vocation économique comprend : 156 ha de possibilités d'extension fixés au SCOT + 47 ha de consommation foncière entre 2014 et 2019 (ZA Bel Air, ZA Dily et ZA Grande Abbaye à Fréhel) + 80 ha de STECAL (Zones Ay).

Nous avons, dans le cadre du PLUiH, mener un travail de hiérarchisation des ZA suivant des critères objectifs :

- La localisation par rapport aux axes routiers structurants
- Le taux d'occupation/ commercialisation de la ZA
- La présence de réserves foncières publiques
- Les prérequis et contraintes : zones humides, Loi Littoral...

Suite à la définition de ces critères, des rencontres avec les élus et les entreprises ont eu lieu afin de déterminer les besoins des entreprises. A cinq reprises, la commission Développement Economique de Dinan Agglomération s'est réunie pour proposer des arbitrages politiques selon les critères proposés. Suite à ce travail, 18 zones d'activités ont été définies sans extension possible au PLUiH. De plus, ce sont 122 ha de zonages économiques, inscrits aux PLU communaux, qui ont été supprimés et classés en zonage agricole.

Au total, 146 ha ont été classés en extension des zones d'activités pour répondre à la demande en augmentation sur le marché de foncier économique pour les 15 prochaines années. Les STECAL représentent une enveloppe foncière de 80 ha, cependant il faut noter que 70 ha sont aménagés et correspondent aux surfaces exploitées par les entreprises isolées. La consommation foncière en extension, au sein de ces STECAL, se limite à 10 ha.

Les recommandations du SCOT ont donc été respectées tout en assurant à Dinan Agglomération de pouvoir offrir aux entreprises une offre foncière adaptée et équilibrée.

Par ailleurs, Dinan Agglomération anticipe l'application du Zéro Artificialisation Nette par :

- L'élaboration d'un nouveau Schéma de Cohérence Territoriale à l'échelle de Dinan Agglomération (délibération n° CA-2022-039 du 23 mai 2022) avec pour objectif une approbation du SCOT en 2026 et une mise en compatibilité du PLUiH avec le futur SCOT avant 2027.
 - Il est rappelé que bien que les collectivités restent attentives à anticiper l'application du ZAN, les documents d'urbanisme doivent dessiner une trajectoire pour appliquer le ZAN, pour le 21/08/2027. De nombreux décrets d'application du ZAN restent en attente permettant aux collectivités de mieux apprécier l'application du ZAN.
- La construction d'un Schéma d'Aménagement Economique permettant à l'Agglomération de se donner d'un plan pluriannuel d'investissement prenant en compte l'équilibre nécessaire entre les capacités financières de l'EPCL, les besoins du territoires et l'ambition de sobriété foncière.

2) Concernant l'avis de la MRAe du 04/07/2019 lié à l'absence d'analyse des enjeux environnementaux pour les secteurs de projets

Lors de l'élaboration du PLUiH, les secteurs à urbaniser n'ont pas fait l'objet d'une analyse environnementale spatialisée sur chaque site. Cette analyse est réalisée dans le cadre d'un pré-diagnostic environnemental lors de la conception du projet.

L'avis de la MRAe en date du 02/09/2021 nous indique que « L'objet M41 visant à réduire la bande inconstructible au droit de la voie rapide dans la zone d'activités de « Bellevue » à Créhen prévoit un certain nombre de prescriptions à intégrer dans l'OAP encadrant le

développement de la zone. Or, aucune OAP n'a été créée sur ce secteur dans le cadre de la modification du plan, rendant ainsi inapplicables ces dispositions. L'Ae recommande de prévoir une OAP destinée à intégrer les mesures de limitation de l'exposition de population à des nuisances sonores dans le cadre de la réduction de la bande inconstructible de la zone d'activités de Bellevue à Créhen. »

Ainsi, l'avis de la MRAe du 02/09/2021 n'évoque pas les enjeux environnementaux mais uniquement l'absence d'OAP. Or, conformément au code de l'urbanisme, toutes les zones 1AU présente une OAP. Vous trouvez en pièce jointe l'OAP inclus dans le PLUIH. Par ailleurs, le projet urbain lié au dossier de dérogation à la loi Barnier s'applique aux autorisations d'urbanisme.

Enfin, le site d'extension de la zone d'activité de Bellevue à Créhen est maîtrisé par Dinan Agglomération. Ainsi les prescriptions paysagères seront appliquées. Il est observé que cette zone d'activité ne borde pas une voie à grande circulation impliquant des nuisances sonores. Plus précisément, la cartographie du classement sonore des infrastructures de transport terrestre figure en annexe du dossier de PLUi-H, le tronçon de la D768 classé comme générant des nuisances sonores, ne concerne pas la portion longée par la zone d'activité en question.

3) Concernant la forte valeur productive des parcelles agricoles du site

Les parcelles concernées, qui appartiennent désormais dans leur intégralité à la collectivité, ont fait l'objet d'une indemnisation à l'amiable des deux exploitations, mentionnée dans les actes authentiques d'acquisition. Le barème d'indemnité d'exploitation est forfaitairement estimé à raison de trois années de perte de marge brute dans le cas d'un exploitant en fermage. En conséquence, le GAEC Cade et le GAEC Hamoniaux Patrice ont accepté les conditions de résiliation des différents baux et ont renoncé purement et simplement au droit de préemption dont ils étaient susceptibles de bénéficier.

Nous disposons aujourd'hui de conventions d'occupation à titre gratuit des parcelles agricoles concernées avec les précédentes exploitations occupantes en attendant la concrétisation de l'extension de la Zone d'Activités de Bellevue.

Nous nous efforçons au quotidien de mettre à disposition des agriculteurs du territoire, quand la situation le permet, nos réserves foncières pour une exploitation à titre gratuit en attendant l'urbanisation des parcelles ou en un échange de terres.

4) Concernant la desserte de la zone et sa proximité avec des habitations

Les habitations situées entre la zone d'activité actuelle et le projet d'extension appartiennent à la société Laïta. Ces maisons sont mises à dispositions de salariés de l'industrie afin de loger certains d'entre eux.

Ce projet d'extension ne semble pas présenter une augmentation significative de dangers et d'augmentation des nuisances sonores en termes de classement ICPE.

Par ailleurs, l'étude de dérogation à l'application de la loi Barnier donne des préconisations que nous appliquerons. Nous localiserons les activités pouvant générer de potentielles nuisances sonores au plus loin des habitations, en tenant compte également de l'orientation des vents dominants (C.F. Page 25 Projet urbain de dérogation à la loi Barnier).

Des demandes d'artisans du secteur ont d'ores et déjà été exprimées pour s'installer dans le projet d'extension de la ZA Bellevue, au vu de l'absence de terrain à vendre sur les ZA alentours.

Le principe d'aménagement de l'extension de la zone d'activité ne créera pas de nouvel accès sur la RD768 afin de limiter les nuisances potentielles de circulation et de rationaliser les cheminements des salariés.

Nous projetons également la création de cheminements doux afin de permettre aux actuels et futurs salariés de la zone de se rendre à pied sur leur lieu de travail et en créant une jonction entre deux cheminements ruraux qui permettront aux usagers de ne plus longer la RD768.

5) Concernant la création d'un effet de couloir industriel en entrée de ville

L'étude dérogatoire à l'application de la loi Barnier a été menée afin de densifier l'activité économique sur les terrains visés et de créer une entrée de bourg qualitative.

Le projet prévoit un traitement des façades de lots en front de RD768 de façon à produire une certaine qualité susceptible de participer harmonieusement à la constitution de l'entrée de bourg. Dinan Agglomération en tant que propriétaire du foncier, respectera les conclusions de l'étude, notamment la prise en compte de la hauteur des bâtiments en façade de RD et long du chemin communal n°40 (7 mètres) afin de diminuer l'impact visuel des bâtiments en opposition à l'urbanisation située de l'autre côté de la RD.

Une dissimulation des toitures grâce à des acrotères sera également obligatoire. Les bâtiments concernés seront de couleur sombre afin de garantir une certaine sobriété et une intégration dans le paysage. La marge de recul paysagère sera obligatoirement traitée en espace végétalisé et piétonnier soit en prairie ou en plantes rampantes tapissantes. Cet espace pourra éventuellement accueillir des ouvrages de gestion des eaux pluviales dans une optique de d'optimisation du foncier.

Ces différents aspects seront inscrits au sein du futur règlement de l'extension de zone, dans un cahier des charges de cession de terrains et dans un cahier des recommandations architecturales et paysagères. Tous ces éléments feront partie intégrante du futur permis d'aménager de la zone d'activités et prendront en considérations les différentes études menées.

6) Concernant le raisonnement trop local de la trame verte

Le pré-diagnostic environnemental réalisé par le cabinet IAOSENN donne un certain nombre de préconisations.

Nous prenons en compte celles-ci en renforçant les zones boisées existantes et en créant à long terme, sur des terrains qui seront cédés à des entreprises le long du chemin communal, de véritables haies bocagères.

Il est à noter que les habitats compris dans la zone étudiée par IOASENN sont très peu diversifiés avec une dominance des cultures. Les haies très éparses et discontinues semblent peu fonctionnelles en termes de biodiversité et de continuités écologiques.

Soucieux de la continuité de cette trame, nous avons également pris l'attache de propriétaires voisins, en dehors du projet d'extension, afin de prolonger celle-ci au nord-ouest du périmètre d'extension. Nous prendrons également en considération les préconisations d'espèces locales dans le renforcement de cette trame.

7) Concernant la prise en compte des enjeux et des effets de cumul à l'échelle du projet et de la zone d'activité actuelle

Au vu de l'activité industrielle située en face du projet d'extension de la ZA de Bellevue, l'effet de cumul semble mineur et l'extension de la ZA présente une justification du fait de l'activité industrielle présente.

Ce projet d'extension de ZA s'inscrit dans une démarche globale appliquée sur le territoire pour l'aménagement du foncier économique et répond aux 6 enjeux suivants :

- **Densifier le foncier** : Fournir une solution d'implantation en proposant différentes tailles de lots pour optimiser le foncier et répondre à la demande des entreprises ;

- Favoriser une gestion de la biodiversité existante : préservation de la trame « verte et bleue » en définissant un plan de gestion de ces espaces publics ;
- Préserver la ressource en eau en valorisant le système d'infiltration à la parcelle et la création de noues en domaine public ;
- Favoriser la production d'Énergie Renouvelable avec l'obligation d'installation de panneaux photovoltaïques ;
- Faciliter l'écologie industrielle et l'économie circulaire ;
- Encourager les mobilités alternatives par la création de cheminements doux.

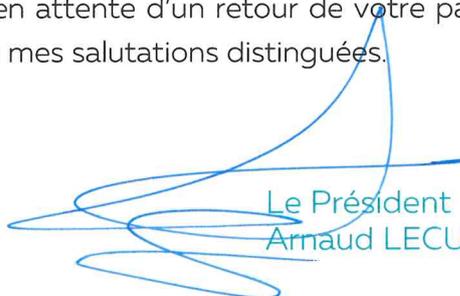
Nous travaillons également en amont des projets d'entreprise dans le cadre de la pré-instruction des permis de construire à l'optimisation du foncier économique.

De manière pratique, sur cette extension de ZA, au vu du type de demandes d'implantation de type artisanal, et au vu de la prise en compte des enjeux environnementaux et de la topographie des terrains, nous pensons que la surface globale construite ne dépassera pas 10 000 m² sur l'ensemble de ce projet.

Afin de mieux vous présenter notre démarche d'aménagement, et pour répondre à vos interrogations sur ce projet d'extension de la zone d'activités de Bellevue, mes services sont à votre disposition pour organiser un temps d'échange qui nous permettra de prendre en considération vos remarques et vos futures attentes.

Monsieur Jonathan MANIVELLE, agent en charge du projet au sein de nos services, se tient à votre disposition pour toute information complémentaire que vous pourriez souhaiter.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, en attente d'un retour de votre part sur ma demande de recours gracieux, à l'expression de mes salutations distinguées.



Le Président
Arnaud LECUYER

Copie : Madame le Maire de Créhen.

PJ :

- OAP Extension ZA Bellevue – Créhen
- Projet urbain de dérogation à la loi Barnier RD78- ZA de Bellevue
- Pré-diagnostic environnemental – Extension ZA Bellevue- Créhen

