



Mission régionale d'autorité environnementale

Bretagne

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité
environnementale de Bretagne
sur l'extension de la zone d'activités de Bellevue
à Créhen (22)**

n° 012091/A P

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne s'est réunie le 19 mars 2026 à Rennes. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet d'extension de la zone d'activités de Bellevue à Créhen (22).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Françoise Burel, Alain Even, Isabelle Griffe, Laurence Hubert-Moy et Jean-Pierre Guellec et Audrey Joly.

En application du règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne adopté le 24 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le dossier.

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par Dinan Agglomération pour avis de la MRAe dans le cadre de la procédure de permis d'aménager, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 19 janvier 2026.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 122-6 et du I de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, il en a été accusé réception. Selon le II de ce même article, l'avis doit être fourni dans un délai de deux mois.

La DREAL, agissant pour le compte de la MRAe, a consulté l'agence régionale de santé (ARS), ainsi que le préfet des Côtes-d'Armor au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL Bretagne, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Il est rappelé ici que, pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » (Ae) désignée par la réglementation doit donner son avis. Cet avis doit être mis à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité ou des autorités compétentes pour autoriser le projet, et du public.

L'avis de l'Ae ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable ; il vise à favoriser la participation du public et à permettre d'améliorer le projet. À cette fin, il est transmis au maître d'ouvrage et intégré au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public, conformément à la réglementation. La décision de l'autorité ou des autorités compétentes pour autoriser la réalisation du projet prend en considération cet avis (articles L. 122-1-1 et R. 122-13 du code de l'environnement).

Le présent avis ne préjuge pas du respect des autres réglementations applicables au projet. Il est publié sur [le site de la MRAe Bretagne](#) et sur [le portail de l'évaluation environnementale](#).

Avis au lecteur

Le présent avis comporte à la fois :

- des notes alphabétiques (^a, ^b, ^c...), renvoyant à un glossaire en fin de document, explicitant des termes ou des notions génériques ;
- et des notes numérotées (¹, ², ³...), consultables en bas de page, apportant des précisions spécifiques au dossier.

Sommaire

1. Présentation du projet et de son contexte	4
2. Qualité de l'évaluation environnementale	5
3. Prise en compte de l'environnement	6
3.1. Artificialisation des sols.....	6
3.2. Ressource en eau et milieux aquatiques	6
3.3. Biodiversité	7
3.4. Paysage	7
3.5. Nuisances	7
3.6. Énergie et climat	8
4. Conclusion	8
GLOSSAIRE	9

Avis

1. Présentation du projet et de son contexte

Le projet présenté par Dinan Agglomération consiste en l'extension de la zone d'activités (ZA) de Bellevue sur la commune de Créhen (22). La ZA de Bellevue s'étend sur 8 ha. Elle est actuellement occupée pour l'essentiel par une laiterie industrielle. Quelques activités tertiaires (vente de véhicules d'occasion, paysagiste, maçonnerie) et habitations sont également présentes. La future extension comportera 3 lots sur une superficie totale de 4,4 ha : le premier pour l'installation de grandes entreprises, le deuxième pour l'implantation d'activités artisanales ou de petites industries et le troisième pour la création d'un village d'entreprises. Le projet prévoit la construction de 5 700 m² de surface de plancher tandis que 1,5 ha sera maintenu en espace vert non construit. L'accès à la ZA se fera par extension de la voie d'accès existante, en double sens.

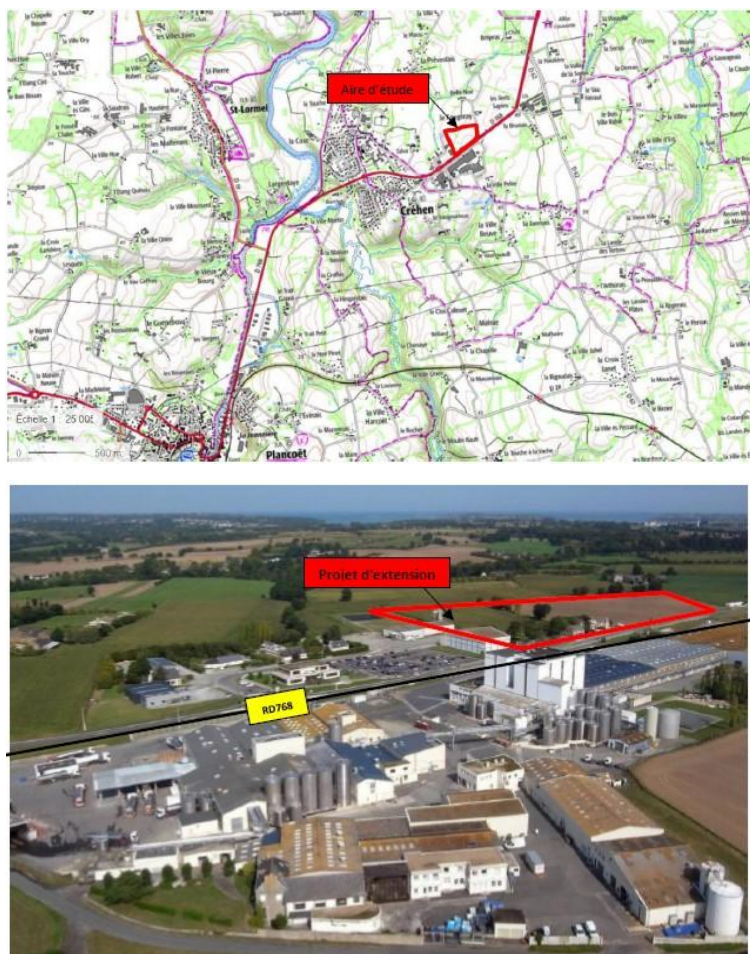


Figure 1 : Localisation du projet et aperçu de la ZA de Bellevue (source : dossier)

La ZA se trouve en sortie nord-est du bourg de Créhen, de part et d'autre de la route départementale (RD) 768 rejoignant Saint-Malo à une quinzaine de kilomètres. Elle s'implante sur des parcelles recensées au registre parcellaire graphique (RPG) 2024 comme cultures de maïs et mélange de légumineuses et graminées fourragères.

L'environnement local mêle donc un paysage agro-industriel ponctué par des éléments de bocage et influencé par le littoral proche, notamment l'estuaire de l'Arguenon. Cet estuaire est inventorié comme zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)^a de type II et constitue un réservoir de biodiversité^b d'importance régionale identifié par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)^c. Un affluent de l'Arguenon, le ruisseau du Frost, se trouve à une centaine de mètres en aval du site. Il est en état écologique

moyen, déclassé en raison des concentrations élevées en phosphore et de sa qualité biologique dégradée. Le site est en amont de la zone spéciale de conservation^d « *Baie de Lancieux, baie de l'Arguenon, archipel de Saint-Malo et Dinard* ».

Quelques habitations sont présentes au sein des hameaux voisins proches (Le Fougeray, Belle Noë, Les Blanchardais), mais également dans le périmètre et aux abords immédiats de la ZA, le long de la RD 768. La totalité de la ZA (actuelle et extension) n'est pas reliée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, qui doivent donc être infiltrées sur place par des dispositifs appropriés.

Le site est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)^e « *Extension de la zone d'activités de Bellevue* » du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat (PLUiH) de Dinan Agglomération¹, adaptée aux zones d'activités de proximité sur le territoire intercommunal. Les orientations portent notamment sur la qualité paysagère des entrées de ville, sur la préservation de la fonctionnalité des continuités écologiques et sur la gestion des eaux pluviales.

Au regard de la nature du projet et de son contexte environnemental, les principaux enjeux identifiés par l'Ae sont :

- **la maîtrise de l'artificialisation des sols et la recherche de sobriété foncière** afin de préserver les fonctionnalités des sols, y compris les fonctionnalités agricoles ;
- **la préservation de la ressource en eau** nécessitant une gestion qualitative des eaux usées et des eaux pluviales ;
- **le maintien du cadre de vie et de la santé des riverains** vis-à-vis des installations et activités de la zone d'activités ;
- **la qualité paysagère**, notamment l'entrée de ville de la commune ;
- **la contribution à l'atténuation du changement climatique** et la capacité d'adaptation du projet à ses effets.

2. Qualité de l'évaluation environnementale

Le dossier ne présente qu'une justification très superficielle du projet, sans présenter de solution de substitution raisonnable. S'agissant d'une zone d'activités d'intérêt intercommunal, le porteur de projet devrait présenter un inventaire des sites alternatifs envisageables à l'échelle de l'intercommunalité : espaces encore disponibles au sein des zones d'activités existantes et dans les friches, possibilités de densification des zones d'activités existantes...

Or l'un des éléments fondamentaux de la démarche d'évaluation environnementale est d'examiner les différentes solutions envisagées pour répondre à l'objectif recherché et de prendre en compte l'impact sur l'environnement de ces différentes options dans les choix finalement retenus².

L'état initial aborde l'ensemble des thématiques environnementales avec une certaine hétérogénéité. Les thématiques relatives aux milieux aquatiques, à la biodiversité et au paysage présentent un contenu développé, avec un recours équilibré et pertinent à la bibliographie et aux inventaires de terrain, permettant de mettre en évidence les sensibilités de la zone d'implantation du projet. Les informations relatives au cadre de vie (nuisances, déplacements, qualité de l'air) sont insuffisantes ou pas assez proportionnées à l'échelle d'étude pour qualifier précisément les caractéristiques initiales. L'état initial des sols est restreint à l'usage agricole des parcelles sur lesquelles s'implantent les futurs aménagements et n'évalue pas leur qualité agronomique. Les fonctionnalités et les sensibilités des sols, notamment dans un contexte de changement climatique nécessitent d'être abordées. L'enjeu d'artificialisation doit être mis en avant, au-delà des obligations réglementaires. Le contexte climatique présenté s'appuie sur des données trop anciennes qui ne sont plus adaptées au contexte de changement climatique. L'état initial doit consacrer davantage d'attention

¹ L'élaboration du PLUiH de Dinan Agglomération ainsi que sa modification n°1 faisant évoluer les OAP, et en particulier celle concernant le projet d'extension de la ZA de Bellevue, ont fait l'objet d'avis de la MRAe en [juillet 2019](#) et [septembre 2021](#).

² Article R. 122-5 II 7° du code de l'environnement Une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage, en fonction du projet proposé et de ses caractéristiques spécifiques, et une indication des principales raisons du choix effectué, notamment une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine.

à la trajectoire d'évolution du climat, à ses conséquences sur la météorologie locale et sur les différentes composantes environnementales, et s'appuyer sur les enseignements du troisième plan national d'adaptation au changement climatique (PNACC-3)^f.

Une synthèse hiérarchisant, identifiant et cartographiant plus précisément les enjeux de chaque thématique environnementale serait attendue, ce qui n'est pas le cas à l'exception de la thématique paysagère.

La description de la zone d'activités actuelle doit être plus détaillée, notamment en ce qui concerne son fonctionnement, les déplacements actuels, et l'assainissement (eaux usées et eaux pluviales). Concernant l'extension, le stade d'avancement du projet ne permet pas d'apporter des informations sur les prescriptions paysagères, la prise en compte des environnements sonores et des déplacements futurs. Ces aspects nécessaires à l'appréciation des incidences environnementales du projet doivent être complétés. D'une manière générale, au-delà de simples propositions ou préconisations, le maître d'ouvrage apporte très peu d'engagements concrets dans la réalisation de son projet afin de garantir l'évitement et la réduction des incidences environnementales.

En termes d'analyse des incidences, aucune méthodologie n'est proposée pour justifier des niveaux d'incidence retenus. L'analyse des incidences est insuffisamment illustrée pour étayer les conclusions avancées. Aucune synthèse de leur nature et de leur niveau, ni aucune conclusion relative au niveau de leur maîtrise n'est proposée. Les mesures de suivi sont totalement absentes de l'étude d'impact.

En l'état, les éléments du dossier ne permettent pas de garantir la maîtrise globale des incidences du projet.

3. Prise en compte de l'environnement

3.1. Artificialisation des sols

Le projet induit l'artificialisation de près de 4,5 ha de sols agricoles dont 3 ha effectivement imperméabilisés par les futures installations. Bien que l'extension reste modérée, elle contribue à la perte de fonctionnalités des sols : agronomie, biologie, régulation du climat, régulation des écoulements hydrologiques notamment. Les incidences sur la perte de ces fonctionnalités ne sont ni suffisamment soulignées ni suffisamment étudiées dans l'étude d'impact.

Une large superficie du projet (1,5 ha) reste cependant conservée en espaces verts non construits afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.

L'Ae note avec intérêt l'existence d'une stratégie d'aménagement économique établie par Dinan Agglomération, qui pose des principes de sobriété foncière et de mutualisation des équipements favorables à la limitation de l'artificialisation des sols.

3.2. Ressource en eau et milieux aquatiques

Les incidences quantitatives et qualitatives potentielles du projet sur la ressource en eau et les écoulements sont bien identifiés. La gestion des eaux pluviales n'est à ce stade pas suffisamment détaillée. Les grands principes sont énoncés : rétention et infiltration des eaux par l'intermédiaire de noues et d'une chaussée réservoir pour les eaux du domaine public, infiltration sur les parcelles privées. Ces modalités de gestion permettent d'éviter la construction d'un ouvrage supplémentaire en zone humide. Des précisions doivent être apportées concernant l'exutoire des eaux non infiltrées (bassin, ruisseau), les volumes à maîtriser, la nature des événements pluvieux dimensionnants dans un contexte de changement climatique, ainsi que la localisation des zones d'expansion des crues.

Les ouvrages prévus sont *a priori* adaptés pour abattre la pollution charriée par les eaux de ruissellement. Un suivi mérite cependant d'être mis en place en fonction de la nature des futures activités.

Les modalités de traitement non collectif de eaux usées restent à un stade d'étude préliminaire et doivent être clarifiées dans l'étude d'impact. La maîtrise des incidences ne peut donc être évaluée sur ce point.

3.3. Biodiversité

Le type d'aménagement envisagé représente davantage un risque pour la biodiversité ordinaire que pour la biodiversité protégée au travers de la perte de sols agricoles. Cette contribution à l'érosion de la biodiversité n'est pas identifiée dans l'étude d'impact comme une incidence environnementale du projet. Les espèces à enjeu patrimonial ou enjeu de protection (oiseaux, reptiles) fréquentent essentiellement les abords de la parcelle (haies, arbres) à l'exception de l'alouette des champs qui ne pourra plus avoir usage de la zone. Les haies existantes seront conservées à l'exception d'un arbre. L'incidence sur la trame écologique est *a priori* limitée, même si son appréciation devrait être appuyée d'un schéma présentant l'ensemble de la trame verte locale.

Le porteur de projet prévoit de redensifier l'alignement d'arbres existant par une haie multi strate et de planter des haies en périphérie nord et est du projet, ce qui mériterait également d'être illustré afin d'apprécier les continuités avec la trame écologique existante.

Des mesures minimales sont prises en phase chantier pour éviter les atteintes à la faune du site (calendrier de travaux, précautions pour imiter la dissémination d'espèces invasives...).

3.4. Paysage

Les incidences paysagères sont identifiées dans le dossier, notamment la transformation des espaces agricoles périurbains. L'appréciation de leur niveau paraît cependant faible au regard de la transformation paysagère.

Au-delà de simples pistes de réflexion, aucune prescription n'est prise concernant l'architecture et l'aspect visuel des futurs bâtiments. Les éléments fournis ne permettent pas de se rendre compte de l'évolution et de l'aspect futur de l'entrée de ville, qui représente un enjeu majeur du projet. Les illustrations de l'étude d'impact doivent être complétées pour apprécier l'incidence paysagère du projet.

Le porteur de projet prévoit que l'intégration paysagère des futures installations soit facilitée par l'implantation de haies multi strate (arbres de haut jet, arbustes) d'essences locales sur merlons, en adaptation avec le contexte pédoclimatique. Un suivi de l'évolution de ces plantations doit être proposé afin de garantir l'efficacité de la mesure d'intégration et notamment l'adaptabilité des essences.

3.5. Nuisances

L'incidence sonore sur les habitations riveraines a été modélisée, en se basant sur des hypothèses de circulation sur la nouvelle voie de desserte. Selon les résultats de l'étude, l'ambiance sonore ne sera pas significativement affectée par la circulation sur la voie de desserte, les éventuelles nuisances sonores pouvant être en outre réduites par la construction d'un merlon en limite de propriété. Cette estimation ne prend toutefois pas en compte le bruit généré par l'activité des entreprises susceptibles de s'installer sur la ZA.

Des merlons seront construits le long des parcelles privées au sud afin de limiter l'impact visuel pour les riverains immédiats du projet, ils pourraient également faire office d'écran aux nuisances sonores.

Néanmoins, l'effet d'encadrement des habitations au sud de la route départementale (RD 768) entre la zone artisanale existante, son extension et la nouvelle voie de desserte, sera réel. Les éléments du dossier permettent peu d'apprécier ce type d'incidence. Des éléments complémentaires sont attendus (photomontages, illustrations) pour pouvoir évaluer correctement les nuisances pouvant être subies par les riverains. En l'état, les informations fournies par l'étude d'impact ne suffisent pas à se prononcer sur le niveau d'incidences résiduelles et leur maîtrise par le porteur de projet.

Aucun engagement ferme n'est pris par le porteur de projet en termes de mesures d'évitement et réduction des incidences sur le cadre de vie en phase d'exploitation. Ces engagements doivent par ailleurs être complétés par un suivi approprié des gênes ressenties par les riverains.

3.6. Énergie et climat

Aucun bilan des émissions de gaz à effet de serre du projet n'est réalisé. L'incidence ne peut donc être évaluée en l'état. Un bilan sur la durée de vie du projet doit être effectué permettant d'identifier les leviers d'amélioration puis de proposer les mesures adéquates pour la réalisation d'un projet en accord avec les objectifs de la trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique issue du PNACC-3.

4. Conclusion

Le projet d'extension de la zone d'activités de Bellevue doit être clarifié sur plusieurs aspects afin de pouvoir apprécier correctement les incidences du projet sur l'environnement local et leur maîtrise. L'étude d'impact doit contenir des informations plus complètes concernant le projet. Si des réflexions ont bien été menées pour envisager des solutions limitant les incidences sur les milieux, des engagements plus explicites de la part du maître d'ouvrage doivent être à présent formulés. Ainsi, la gestion des eaux pluviales et des eaux usées, les choix architecturaux et paysagers, ne sont à ce stade pas suffisamment aboutis. Le bilan prévisionnel des émissions de gaz à effet de serre doit être réalisé pour estimer la bonne adaptation du projet au changement climatique.

Les éléments permettant d'apprécier les nuisances sur les riverains, ainsi que les incidences sur le paysage et sur la qualité de l'air, sont insuffisants dans l'étude d'impact pour garantir leur maîtrise. **Les illustrations en particulier doivent être renforcées** pour clarifier la démonstration.

Des mesures de suivi des incidences, incluant un protocole, des objectifs et des indicateurs d'atteinte de ces objectifs doivent être définies dès à présent afin de garantir la préservation de la qualité, de la fonctionnalité des milieux et du cadre de vie sur le long terme.

L'ensemble de ces éléments doit apparaître de manière plus lisible dans l'étude d'impact et son résumé non technique.

L'Ae recommande de compléter le dossier en :

- ***apportant davantage de précisions et d'engagement dans la description du projet et de ses incidences sur l'environnement notamment sur l'assainissement, la qualité paysagère et la qualité du cadre de vie ;***
- ***approfondissant l'état initial de l'environnement notamment sur les thématiques relatives au cadre de vie des riverains et au changement climatique ;***
- ***justifiant le projet et les choix effectués au regard de solutions de substitution raisonnables à une échelle intercommunale ;***
- ***élaborant un bilan prévisionnel des émissions de gaz à effet de serre ;***
- ***justifiant davantage les niveaux d'incidences retenus et en mettant en place un dispositif de suivi de ces incidences, comprenant des indicateurs quantitatifs et qualitatifs associés à des objectifs.***

Pour la MRAe de Bretagne,
le président,

Signé

Jean-Pierre GUELLEC

GLOSSAIRE

- ^a **Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)** : secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. **De type I** : espaces homogènes d'un point de vue écologique, qui abritent au moins une espèce et/ou un habitat rare ou menacé, d'intérêt local, régional, national ou communautaire ; **de type II** : grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes.
- ^b **Réservoir de biodiversité** : tout ou partie des espaces protégés et des espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité.
- ^c **Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)** : en Bretagne il est annexé au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) et présente les corridors et les cœurs de biodiversité au niveau régional.
- ^d **Zone spéciale de conservation (ZSC)** : site naturel identifié au titre de la directive « Habitats », où sont appliquées les mesures nécessaires au maintien ou au rétablissement dans un état de conservation favorable, des habitats naturels et/ou des populations des espèces.
- ^e **Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)** : ensemble de dispositions opposables qui définissent les grands principes d'aménagement, soit sur des zones spécifiques (OAP sectorielles), soit sur des domaines variés tels que l'habitat, les mobilités, la biodiversité (OAP thématiques).
- ^f **Plan national d'adaptation au changement climatique (PNACC)** : publié le 10 mars 2025, le PNACC-3 vise à adapter les modes de vie, l'économie, les infrastructures et les décisions politiques en intégrant le climat futur avec une France à + 4 °C en 2100. Pour aller plus loin : <https://www.ecologie.gouv.fr/dossiers/france-sadapte/3e-plannational-dadaptation-changement-climatique>