



Mission régionale d'autorité environnementale

**BRETAGNE**

**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité  
environnementale de Bretagne  
sur le projet de mise en compatibilité  
du plan local d'urbanisme de Quintin (22)  
pour une opération de renouvellement urbain**

n° MRAe : 2022-009902

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne a délibéré par échanges électroniques, comme convenu lors de sa réunion du 25 juillet 2022, pour l'avis sur le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Quintin (22) pour une opération de renouvellement urbain.

Ont participé à la délibération ainsi organisée : Florence Castel, Alain Even, Audrey Joly, Philippe Viroulaud.

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 le présent avis.

\* \*

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par Saint-Brieuc Armor Agglomération, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 31 mai 2022.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 7 juin 2022 l'agence régionale de santé, qui a transmis une contribution en date du 14 juin 2022.

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

**Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis n'est ni favorable, ni défavorable au projet et ne porte pas sur son opportunité.**

**Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.**

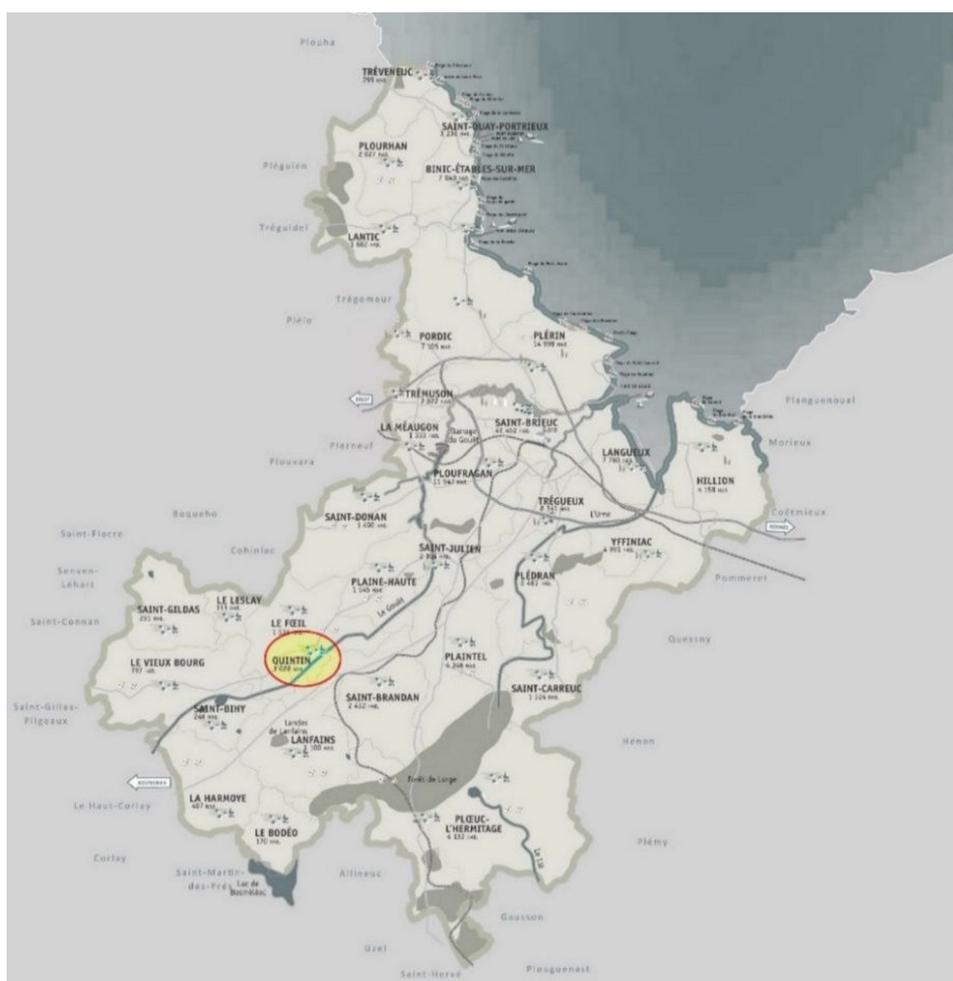
# Avis de l'autorité environnementale

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un moment où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

## 1. Contexte, présentation du territoire, du projet de mise en compatibilité du PLU et des enjeux environnementaux associés

### 1.1. Contexte et présentation du territoire

Quintin est une commune du département des Côtes d'Armor, située à près de 20 kilomètres au sud-ouest de Saint-Brieuc et appartenant à Saint-Brieuc Armor Agglomération.



Localisation de Quintin au sein de Saint-Brieuc Agglomération (source: rapport de présentation)

La commune compte 2 867 habitants (chiffres INSEE, 2019). Elle est entourée d'espaces agricoles et naturels et comprend un centre-ville aux caractères et patrimoine historiques forts. La commune comporte 24 anciens sites industriels et d'activités de service susceptibles de présenter une pollution de sol ou de sous-sol (source : BASIAS<sup>1</sup>). Le plan local d'urbanisme (PLU) de Quintin a été approuvé en décembre 2009<sup>2</sup>.

## 1.2. Présentation du projet de mise en compatibilité et de son contexte

Il s'agit de permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une zone « 5AUs » de 1,8 hectare, au sein de l'enveloppe urbaine, sur le site de l'ancien hôpital de Quintin dont l'activité a cessé fin 2016. Ce site est intégré dans le périmètre plus large de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « secteur brasserie / hôpital ».



*Périmètre de réaménagement du site de l'ancien hôpital (source : rapport environnemental)*

L'Établissement public foncier de Bretagne (EPF) a intégralement acquis le site le 4 janvier 2022 pour le compte de la mairie de Quintin dans le but d'y réaliser une opération de revitalisation de son centre-bourg.

L'objectif est d'aménager un « écoquartier » comprenant notamment la construction de plus de 60 logements diversifiés (logements collectifs, maisons individuelles...), de salles associatives, d'une crèche, d'un pôle santé, d'un auditorium et d'espaces publics.

Le site de l'hôpital assure la liaison entre le centre-ville de Quintin au sud et des zones d'habitats, d'équipements et d'activités au nord. Depuis le déménagement de l'hôpital, les bâtiments sont laissés à l'abandon. Il n'y a plus aucune activité sur ce site. Il jouxte les terrains d'une ancienne brasserie ayant également vocation à être réhabilitée.

Le site est bordé de parcelles très végétalisées dont le parc des Carmes à l'est. Le projet s'inscrit dans un secteur patrimonial remarquable (SPR)<sup>3</sup> et comprend des espaces boisés classés (1 138 m<sup>2</sup>). Le plan de protection du patrimoine bâti du SPR identifie le bâtiment historique des Carmes comme « bâti

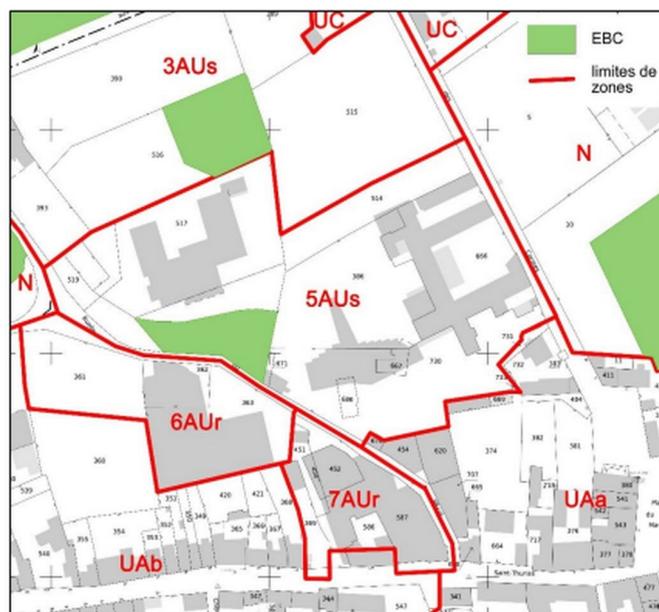
1 BASIAS est une base nationale gérée par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires.

2 Le plan local d'urbanisme de Quintin a été approuvé le 22/12/2009 et modifié les 22/09/2011 et 11/03/2021.

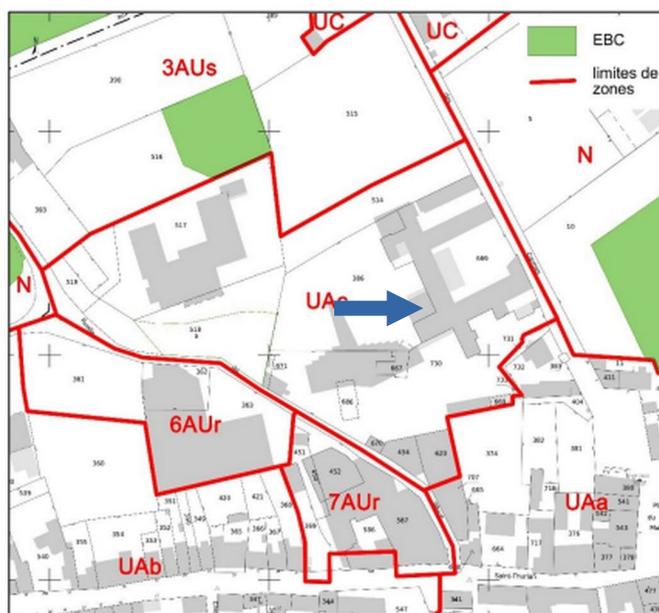
3 Les sites patrimoniaux remarquables (SPR) correspondent à des villes, des villages ou des quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, du point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public ainsi qu'aux espaces ruraux et paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent, ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur.

remarquable » et une extension nord de ce bâtiment comme « bâti de qualité ». À ce titre, ces bâtiments doivent être conservés et restaurés. Des démolitions partielles peuvent toutefois être autorisées sous conditions. Leurs extensions doivent s'intégrer harmonieusement avec l'existant. Les autres constructions du site ne présentent pas d'intérêt particulier.

La « partie basse » du terrain (partie est du site) fait l'objet d'une servitude d'utilité publique de zone de présomption de prescriptions archéologiques depuis le 28/10/2019. En outre, deux anciens sites industriels et d'activités de service (BASIAS) se trouvent dans le périmètre et deux transformateurs PCB<sup>4</sup> (polychlorobiphényle) sont encore présents ainsi que trois anciennes cuves à fioul<sup>5</sup> (dont deux sont enterrées).



Zonage avant la déclaration de projet



Zonage après la déclaration de projet

*Modification envisagée du règlement graphique  
(source : rapport environnemental)  
le bâtiment des Carmes est indiqué par la flèche bleue*

4 BRE2203832 : ancien transformateur PCB (Duault SA – 10 rue St Thuriam) et BRE2203834 : ancien transformateur PCB (Hôpital de Quintin - 1 rue des Carmes).

5 L'agence régionale de santé mentionne l'existence d'une quatrième cuve.

La mise en compatibilité du PLU comprend le reclassement de la zone 5AUs en zone UAc (correspondant aux quartiers anciens de Quintin de densité modérée), une légère extension au sud de la zone UAc par rapport au périmètre de l'actuelle zone 5AUs, et la suppression de l'espace boisé classé.

### 1.3. Principaux enjeux environnementaux associés au projet de mise en compatibilité du PLU

Considérant la nature du projet et les caractéristiques de son site d'implantation, l'Ae identifie comme principaux enjeux environnementaux :

- **la qualité paysagère du secteur de renouvellement urbain, en raison de sa localisation dans un secteur patrimonial remarquable et de la présence du bâtiment historique des Carmes et de ses bâtiments annexes ;**
- **la préservation de la biodiversité et de la trame verte et bleue**, en raison de la présence d'une quinzaine d'espèces d'oiseaux protégés<sup>6</sup> dans les zones arbustives et boisées du site (dont 1138 m<sup>2</sup> d'espaces boisés classés) ;
- **la protection de la santé des futurs habitants et usagers** vis-à-vis de leur exposition à une éventuelle pollution des sols ;
- l'adaptation au **changement climatique** (îlots de chaleur...), la **transition énergétique** (recours aux énergies renouvelables, conception des bâtiments...) et la limitation des pollutions et nuisances liées aux **déplacements** motorisés.

## 2. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet de mise en compatibilité

Le dossier transmis à l'Ae se compose d'un document intitulé rapport environnemental, qui présente la mise en compatibilité du PLU et l'évaluation de ses incidences, ainsi que d'un document annexe portant sur l'inventaire de la faune et de la flore (notamment les espèces protégées).

Le dossier fournit une description précise du potentiel et de la valeur patrimoniale du secteur, tant sur le plan architectural que sur celui de la biodiversité. La caractérisation des risques liés à la pollution des sols est en revanche insuffisante.

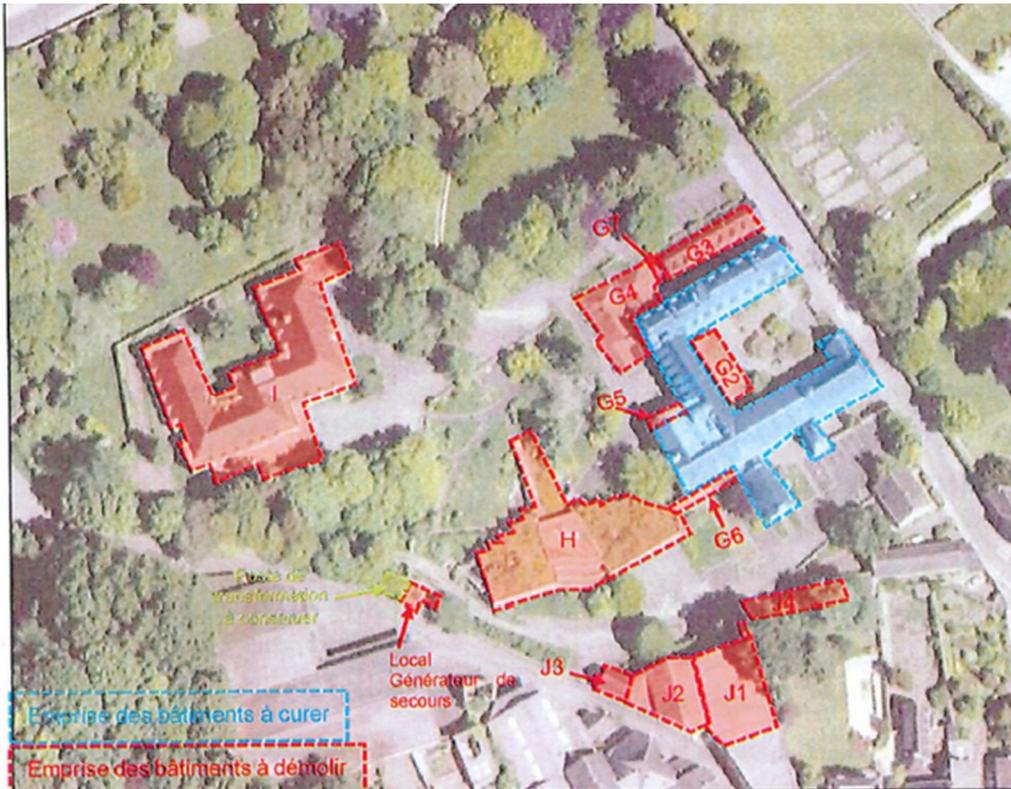
**Le dossier est lacunaire pour ce qui est de la prise en compte des enjeux de changement climatique, d'énergie et de mobilité. La prise en compte des autres enjeux est discutée plus en détail ci-après.**

### 2.1. Intégration et qualité paysagères

La commune prévoit la construction de 62 logements, répartis en 19 logements au sud, 23 logements dont 9 maisons individuelles sur le plateau nord, 20 logements en appartements au sein du bâtiment des Carmes avec une mixité de services en rez-de-chaussée.

Elle affiche l'intention de mettre en place une trame paysagère incluant des franges boisées, des bosquets, (conservation de bosquets remarquables existants), la plantation d'arbres fruitiers d'alignement soulignant les traces historiques du parc, etc.

6 Arrêté ministériel du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection



Plan des constructions maintenues (en bleu) et à démolir (en rouge). Source : dossier.

Les plans d'aménagement sont toutefois en cours de réalisation et l'OAP du secteur n'est pas modifiée, en l'état du dossier présenté, ce qui ne permet pas d'appréhender la qualité paysagère du projet, ni d'en assurer la maîtrise.

## 2.2. Incidence sur la biodiversité et la trame verte et bleue

Les observations réalisées sur le site montrent la présence de quelques chiroptères (grand rhinolophe). Ces derniers, vus en mars, sont vraisemblablement des individus de passage sur le site. Pour éviter tout risque pour d'éventuels individus encore présents, l'étude indique qu'il convient d'éclairer les salles sombres utilisées ce qui empêchera les chiroptères de passage de rester. Il ne semble pas que d'autres chiroptères (pour se reposer ou se reproduire) utilisent les combles qui seront détruits ou d'autres salles sombres. Une utilisation ponctuelle de cavité ou de fissure reste toujours possible pour des individus isolés, mais il est probable que, dans ce cas, le début des travaux provoquera une fuite du site.

Les observations révèlent par ailleurs une présence importante d'oiseaux : quinze espèces ont été repérées dans les arbres et buissons du site (ainsi que dans les bordures arborées immédiates). **Parmi celles-ci, 11 espèces sont des oiseaux protégés nationalement**<sup>7</sup>, identifiés en particulier au niveau des zones les plus végétalisées du site (cavités des troncs ou feuillages des arbres, zones d'arbustes et de ronciers denses). Ces arbustes denses constituent des sites de nidification pour les espèces protégées qui nichent près du sol (en particulier l'accenteur mouchet, la fauvette à tête noire, le pouillot véloce, la mésange à longue-queue, le rouge-gorge familier, le troglodyte mignon), les autres espèces nichant plus haut dans les arbres.

<sup>7</sup> Accenteur mouchet, fauvette à tête noire, mésange bleue, mésange charbonnière, mésange à longue-queue, pinson des arbres, pouillot véloce, pic vert (en marge du site), rouge-gorge familier, serin cini et troglodyte mignon.

Le projet prévoit l'abattage des arbres actuellement protégés au titre de l'espace boisé classé (EBC), sans précision quant à l'intérêt de ces arbres au-delà des espèces inventoriées (âge, type de boisement...). Outre des atteintes à l'EBC, les travaux impliqueront la destruction des arbustes entourant les zones de travaux de démolition.

**La destruction, en période de reproduction (fin avril à juillet), des arbustes denses proches des bâtiments, implique un risque de destruction de nids d'espèces protégées. L'étude préconise de détruire ces buissons « le plus tôt possible ». Il en est de même des arbres s'ils doivent être coupés (les grands arbres pouvant aussi être coupés après la période de reproduction c'est-à-dire à partir d'août).**

Des mesures d'évitement, de réduction et de compensation sont mentionnées dans le dossier : maintien au maximum des arbres existants, plantation de nouveaux végétaux et arbres au sein du projet (avec plantation de 2 arbres pour chaque arbre abattu), et la création d'un EBC d'une surface équivalente au sein de la commune dans le cadre du futur PLU intercommunal de Saint-Brieuc Armor Agglomération<sup>8</sup>.

**Ces mesures restent néanmoins de principe. Elles sont décrites sans plus de précision, ni garantie quant à leur niveau de réalisation et leur efficacité sur le plan écologique.**

***L'Ae recommande de renforcer les mesures prises dans le projet de PLU afin d'éviter les atteintes aux espèces protégées présentes sur le site, en particulier pour leurs habitats et leur reproduction, et de fournir l'engagement de l'agglomération de compenser la suppression de l'EBC par la création d'un EBC de surface équivalente sur la commune.***

## 2.3. Risques pour la santé liés à la pollution des sols

Dans le cadre du projet d'écoquartier, il est nécessaire de préciser comment les zones potentiellement polluées (cuves et transformateurs au PCB) sont prises en compte dans l'aménagement et gérées, et de vérifier leur absence d'incidence sur les usages sensibles (habitat, crèche, pôle santé, aires de jeux...) <sup>9</sup>.

Le rapport environnemental ne présente pas d'éléments dans ce sens et doit donc être complété sur ce volet de la pollution des sols.

## 3. Conclusion

Bien que de dimension modeste, l'opération de renouvellement urbain qui motive la présente mise en compatibilité du PLU comporte des enjeux significatifs sur le plan environnemental, en matière notamment de biodiversité, de qualité paysagère et de santé des futurs occupants, outre les questions de climat, d'énergie et de mobilité.

Si le rapport environnemental caractérise précisément la valeur patrimoniale du secteur, en matière de biodiversité et sur le plan architectural, la prise en compte de ces différents enjeux apparaît dans l'ensemble très insuffisante à ce stade.

Ainsi, la suppression prévue de l'espace boisé classé implique une perte d'habitat importante pour l'avifaune présente sur le site, en particulier pour les espèces d'oiseaux protégées. Or, les mesures d'évitement, de réduction et de compensation envisagées restent à préciser dans leur contenu et à traduire sous forme d'engagement effectif, ce qui aurait dû être le cas avant l'engagement, en avril 2022, des travaux de démolition.

8 Le conseil d'agglomération du 31 mai 2018 a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme Intercommunal (PLUi) à l'échelle des 32 communes concernées, dont Quintin.

9 Circulaire interministérielle DGS/EA1/DPPR/DGUHC n°2007317 du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles.

Par ailleurs, les éléments fournis ne permettent pas d'apprécier la qualité paysagère du projet. L'OAP devrait être renforcée sur ce plan. Devraient également être approfondis les sujets de la pollution des sols, du climat, de l'énergie et des mobilités.

Pour la MRAe de Bretagne,  
le président,

***Signé***

Philippe VIROULAUD