



MISE EN LIGNE LE
- 7 JUIN 2023
SUR LE SITE INTERNET

SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION

CONSEIL D'AGGLOMERATION

Séance du 01 juin 2023

Délibération DB-126-2023

Objet : PLU de Quintin : Adoption de la déclaration de projet emportant approbation de la mise en compatibilité n°1

L'an 2023 le 01 juin à 18 heures 15, les membres du Conseil d'Agglomération, légalement convoqués, se sont réunis en séance publique, sous la présidence de Monsieur Ronan KERDRAON.

Le Secrétaire de séance est Monsieur Olivier MEROT.

MEMBRES PRESENTS

Ronan KERDRAON, Sylvie GUIGNARD, Hervé GUIHARD, Christine METOIS-LE BRAS, Rémy MOULIN, Blandine CLAESSENS, Pascal PRIDO, Denis HAMAYON, Loïc RAOULT, Jean-Marc LABBE, Gérard LE GALL, Bertrand FAURE, Jean-Paul HAMON, Cigdem AKTAS, Arnaud BANIEL, David BELLEGUIC, Bruno BEUZIT, Patricia BRIAND-FALLER, Stéphane BRIEND, Marie Jo BROLLY, Paul CHAUVIN, Mickaël COSSON, Morgane CREISMEAS, Bernard CROGUENNEC, Patrice DARCHE, Brigitte DEMEURANT COSTARD, Rachid DYDA, Stéphane FAVRAIS, Pascale GALLERNE, Damien GASPAILLARD, Richard HAAS, Guillaume HAMON, Claudine HATREL--GUILLOU, Martine HUBERT, Françoise HURSON, Christian JOLLY, Michel JOUAN, Stéphane L'HER, Eliane LALANDEC DAVOINE, Nadia LAPORTE, Aline LE BOEDEC, Joël LE BORGNE, Didier LE BUHAN, Yannick LE CAM, Maxime LE CRONC, Michel LE DUAULT, Thibaut LE HINGRAT, Hugues LESAGE, Monique LUCAS, Laurence MAHE, Catherine MARCHESIN, Gérard MEROT, Olivier MEROT, Laure MITNIK, Nicolas NGUYEN, Nicole OGER, Stéphane OLLIVIER, Michel PETRA, Philippe PIERRE, Maryse PINEL, Maryline PREVOST, Christian RANNO, Roland RAOULT, Alain RAULT, Catherine RIVIERE, Valérie ROOS, Marcel SERANDOUR, Stéphanie STENTZELLE CARDINAL, Thierry STIEFVATER

MEMBRES EXCUSES (élus ayant donné une procuration)

Vincent ALLENO À Nicole OGER, Thibaut GUIGNARD À Maryse PINEL, Thierry SIMELIERE À Marcel SERANDOUR, Joël BATARD À Eliane LALANDEC DAVOINE, Annie GUENNOU À Mickaël COSSON, Michelle HAICAULT À Stéphane BRIEND, Isabelle LE GALL À Roland RAOULT, Christine ORAIN-GROVALET À Maxime LE CRONC, Corentin POILBOUT À Valérie ROOS, Annie SIMON À Stéphane OLLIVIER,

MEMBRES ABSENTS

André GUYOT

Nombre de conseillers en exercice : 80

Nombre de présents : 69

Nombre de votants : 79



SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION

CONSEIL D'AGGLOMERATION

Séance du 01 juin 2023

Délibération DB-126-2023

Rapporteur : Monsieur Joël LE BORGNE

Objet : PLU de Quintin : Adoption de la déclaration de projet emportant approbation de la mise en compatibilité n°1

EXPOSE DES MOTIFS

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Quintin a été approuvé le 22 décembre 2009 et a fait l'objet de deux modifications, approuvées le 22 septembre 2011 et le 11 mars 2021.

Par arrêté n°AG 081-2021 du 17 décembre 2021, Monsieur le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération a engagé une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme de QUINTIN.

Dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, une évaluation environnementale a été menée.

Objet de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de Quintin

Par arrêté n°AG 081-2021 du 17 décembre 2021, Monsieur le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération a engagé une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme de QUINTIN dans le cadre défini aux articles L.300-6 et R.153-15 (2°) du Code de l'Urbanisme.

En application du 2° de l'article R.153-15 du code de l'urbanisme, cette procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU vise à permettre à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de PLU de se prononcer, en application de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction lorsque cette opération n'est pas compatible avec un PLU. La finalité première de cette procédure est donc la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme. Les projets concernés peuvent être des projets publics ou privés dès lors qu'ils présentent un caractère d'intérêt général.

La notion d'action ou d'opération d'aménagement pouvant justifier la mise en œuvre d'une procédure de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet s'entend, au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, notamment comme tout projet de renouvellement urbain, de développement des activités économiques (projets organisant la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques), de développement des loisirs et du tourisme ..., notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

Dans le cas présent, la délibération DB-032-2022 du 3 février 2022 a défini les objectifs suivants :

- Permettre la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain sur un site de 1,8 hectare, situé au cœur de la commune de Quintin, à proximité immédiate du centre-ville.
- Permettre la réhabilitation du bâtiment des Carmes : il s'agit du bâtiment principal de l'ancien hôpital, qui présente un fort intérêt patrimonial. Il est d'ailleurs identifié comme bâtiment remarquable dans le document du Site Patrimonial Remarquable et doit, à ce titre, être préservé et mis en valeur.
- Développer une offre de logements diversifiée et permettre la réalisation d'équipements associatifs, d'un pôle de santé et d'un auditorium.
- Concourir, par cette opération, au dynamisme de la Ville de Quintin, comprise dans le dispositif d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Le site de l'ancien hôpital se situe dans l'enveloppe urbaine de Quintin, en limite du cœur de bourg, il est accessible, proche de commerces, services, équipements. Le site n'a plus de fonction depuis le départ de l'hôpital en 2016. Le périmètre de projet comprend aujourd'hui plusieurs bâtiments à la qualité architecturale variée, dont le bâtiment des Carmes, identifié comme remarquable et dont des éléments de la chapelle sont classés monuments historiques. Les espaces extérieurs sont aujourd'hui principalement composés de cheminements piétons et véhicules imperméabilisés et parfois plantés sur leurs abords.

Le projet prévoit la création d'un écoquartier aux fonctions urbaines diverses : une soixantaine de logements mais également des salles associatives, une crèche, un pôle santé, un auditorium, etc. (la programmation précise reste encore à définir). Les espaces publics seront importants et principalement dédiés aux modes actifs, ils seront perméables ou semi-perméables et généreusement plantés.

Si les abords du périmètre de projet ne présentent pas d'enjeux écologiques et paysagers majeurs, le périmètre est toutefois situé dans un Secteur Patrimonial Remarquable. Le projet a plusieurs intérêts et notamment :

- La création, en renouvellement urbain, de nouveaux logements dont une part importante de logements sociaux et de logements à destination des seniors pour répondre aux enjeux démographiques de la commune.
- La création d'équipements et services à destination de l'ensemble des habitants de Quintin.
- La renaturation du site de l'ancien hôpital avec la création de nouvelles surfaces perméables.
- La réhabilitation du bâtiment des Carmes, à l'architecture historique et remarquable mais actuellement à l'abandon.

Le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de Quintin porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 5AUs afin de permettre la création d'un projet d'intérêt général par une opération de renouvellement urbain d'envergure sur le site de l'ancien hôpital de Quintin.

Afin de permettre la réalisation du projet, il convient d'adapter les règlements écrit et graphique (zonage) ainsi qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU en vigueur afin notamment de classer le périmètre de projet en zone urbaine UAc1 et d'adapter les règles des hauteurs et stationnements autorisées pour les futures constructions.

Une étude des incidences notables probables de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement a été menée. Celle-ci porte sur différents champs d'une évaluation environnementale des plans et programmes regroupés en 9 thèmes avec une étude des incidences sur : La consommation des espaces non artificialisés, le paysage, la biodiversité, le sol, le bruit, la qualité de l'air, les déplacements et la circulation, les réseaux techniques et socio-économiques.

Les incidences sont globalement maîtrisées et réduites par les choix d'aménagement et d'urbanisme traduits dans le projet.

Procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Quintin

- Concertation préalable :

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Quintin a fait l'objet d'une évaluation environnementale, conformément aux dispositions des articles L153-54 et suivants du code de l'urbanisme. De ce fait, elle a été soumise à une concertation préalable obligatoire, conformément à l'article L103-2 du code de l'urbanisme.

L'arrêté AG-81-2021 du 17 décembre 2021 engageant la procédure de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de Quintin prévoit qu'un bilan de la concertation préalable sera réalisé en amont de l'enquête publique et que les modalités de cette concertation seront définies par délibération du conseil d'agglomération, en application des articles L103-3 et L103-4 du code de l'urbanisme.

Par délibération n° 32-2022, le conseil d'agglomération du 03 février 2022 a défini les objectifs poursuivis et les modalités de concertation préalable dans le cadre de la procédure, qui étaient les suivants :

- Un article dans le bulletin municipal communal.
- Des informations sur le site Internet de Saint Briec Armor Agglomération et de la mairie de Quintin avec notamment mise à disposition du dossier.
- Mise à disposition du dossier au format papier en Mairie de Quintin, consultable aux jours et heures habituelles d'ouverture au public.
- Mise à disposition d'un registre papier en Mairie de Quintin, consultable aux jours et heures habituelles d'ouverture au public, permettant à la population de faire ses observations. Les remarques peuvent être également formulées par email à urbanisme@quintin.fr.
- La possibilité d'adresser des remarques par courrier à l'attention de M. le Maire de Quintin – Service urbanisme – 2, place du Martray – 22800 QUINTIN.

Par délibération DB-261-2022, le conseil d'agglomération du 10 novembre 2022 a tiré le bilan de la concertation préalable. La délibération, et le bilan de la concertation qui y était annexé, a montré le respect de l'ensemble des modalités de la concertation définies dans la délibération DB-032-2022 du conseil d'agglomération du 3 février 2022. Une réunion publique a été organisée en plus des modalités définies, ce qui a permis de partager des informations sur la procédure et le projet par un biais supplémentaire.

- Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale Bretagne :

Dans le cadre de la procédure, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Bretagne a été saisie par Saint Briec Armor Agglomération le 31 mai 2022 pour émettre un avis sur le dossier et l'évaluation environnementale.

À la suite de cette saisine, la MRAe a émis un avis le 31 août 2022, publié sur le site Internet des MRAe. L'autorité environnementale indique en 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.

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. »

Saint-Brieuc Armor Agglomération a rédigé une réponse à l'ensemble des points et questionnements soulevé dans l'avis :

Remarque MRAE	Réponse de SBAA
<p><i>« Les plans d'aménagement sont 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 ».</i></p>	<p>L'OAP a été modifiée pour va être modifiée pour intégrer davantage d'éléments sur ce volet paysage. Le schéma et le texte d'accompagnement ont été repris et développés afin de répondre également à l'ensemble des thématiques énumérées dans l'article R151-8 du code de l'urbanisme et dans lesquelles le paysage peut être un élément fort, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La qualité et l'insertion architecturale, urbaine, et paysagère. • La mixité sociale et fonctionnelle. • La qualité environnementale. • Les besoins en matière de stationnement. • La desserte par les transports en commun. • La desserte des terrains par les voies et réseaux. <p>Un focus particulier a été fait sur les moyens mis en oeuvre pour diminuer les effets du réchauffement climatique et notamment lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain, sur les espaces publics et privés ainsi que dans le cadre des futures constructions et réhabilitations.</p>
<p><i>« L'autorité environnementale 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 ».</i></p>	<p>Concernant l'Espace Boisé Classé (EBC) et la biodiversité, les remarques de l'avis de la MRAe ont été prises en compte par l'intégration d'une nouvelle surface d'EBC d'une superficie équivalente à celle supprimée sur le site de l'hôpital, dans le cadre de la présente procédure d'évolution du PLU de Quintin (soit au minimum 1138 m²). Cette compensation sera mise en oeuvre dans le cadre de l'élaboration du PLUi, conformément à la délibération du conseil d'agglomération du 4 mai 2023.</p>

<i>Le rapport environnemental ne présente pas d'éléments sur la prise en compte des zones potentiellement polluées (cuves et transformateurs au PCB) dans le projet et doit faire l'objet d'une complétude sur ce volet. ».</i>	L'Orientation d'Aménagement et de Programmation a été modifiée pour localiser avec précision les zones potentiellement polluées et indiquer les mesures à prendre dans le cas où elles ne seraient pas impactées par le projet et dans le cas où leur déplacement s'avérerait nécessaire.
---	---

- Examen conjoint et avis des personnes publiques associées :

Le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU (dont les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan) a été notifié à l'État et aux Personnes Publiques Associées par courriers en date du 13 octobre 2022.

Une réunion d'examen conjoint a été organisée en application de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme et a eu lieu en Mairie de Quintin le 24 novembre 2022. Le Maire de la commune de Quintin a été invité à participer à cet examen conjoint. Le procès-verbal de cette réunion, à laquelle était présente la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Côtes d'Armor, a été joint au dossier d'enquête publique.

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Bretagne (CMA), La Chambre de Commerce et d'Industrie des Côtes d'Armor (CCI), l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) et la département des Côtes d'Armor ont adressé un courrier de réponse en indiquant ne pas avoir de remarques particulières et émettre un avis favorable concernant cette évolution du PLU.

La DDTM a exprimé les attentes suivantes :

- Le projet consistant à intégrer une zone à l'enveloppe urbaine en continuité du centre-ville, il est important de veiller à une accroche harmonieuse avec celui-ci.
- Justifier davantage la cohérence du projet avec le PADD et le SCOT (au niveau de la densité), ainsi que le portage du foncier par l'établissement foncier de Bretagne (EPFB).
- Préciser le taux de logements sociaux engagé avec l'EPFB.
- Justifier la suppression de l'espace boisé classé (EBC) ; la surface supprimée devra être retrouvée soit sur le site, soit à proximité, et ceci sans attendre la procédure d'élaboration du PLUi.
- Présenter l'intégration du projet dans la trame verte et bleue (travail important sur la végétalisation, réduction des surfaces imperméabilisées, ...).
- Justifier l'ouverture à l'urbanisation de la zone qui fait l'objet du projet, par rapport aux autres zones à urbaniser prévues au PLU de la commune ; un inventaire des zones U et AU disponibles devra donc être réalisé.
- Il conviendra d'adapter les règles de stationnement des voitures en fonction de la programmation prévue au projet en logements, en équipements et en services.
- Il y a une interrogation sur une éventuelle zone humide sur ce secteur, compte tenu de la présence d'un lavoir.

Les remarques émises par la DDTM ont été prises en compte dans la procédure d'évolution du PLU puisque le dossier a été modifié, avant approbation, pour intégrer ces remarques..

- Enquête publique et conclusions du commissaire enquêteur :

Conformément à l'article L.153-55 du code de l'urbanisme, le procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU a fait l'objet d'une enquête publique portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU.

Par décision du 11 octobre 2022, le Tribunal Administratif a désigné M. Michel Formont en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique.

Cette enquête a été prescrite par arrêté du Président n°AG-77-2022 le 21 novembre 2022, pendant 32 jours consécutifs, du lundi 19 décembre 2022 à 9 heures, au vendredi 20 janvier 2023 à 17 heures après plusieurs mesures de publicité réglementaires réalisées dans le respect de la réglementation :

- Avis au public publié dans le journal Ouest France et dans le Télégramme (éditions du 1er décembre et du 23 décembre 2022).
- Affichage de l'avis d'enquête à la Mairie et au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération.
- Publications de l'avis sur le site internet de la commune de Quintin et sur celui de Saint-Brieuc Armor Agglomération.
- Affichage de l'avis d'enquête publique sur le site du projet.

Pendant toute la durée de l'enquête, l'ensemble du dossier d'enquête, ses pièces annexes ainsi qu'un registre d'enquête (papier) ont été rendus disponibles en mairie de Quintin, 2 place du Martray -22800 QUINTIN aux horaires d'ouverture habituels. Ledit dossier et ses pièces annexes étaient également consultable sur le site internet de Saint Brieuc Armor Agglomération et sur celui de la commune.

Le public a également eu la possibilité de formuler directement des observations au cours des quatre permanences tenues par le commissaire enquêteur à la Mairie de Quintin :

- Le lundi 19 décembre 2022 de 9h00 à 12h30.
- Le mercredi 4 janvier 2023 de 14h00 à 17h00.
- Le samedi 14 janvier 2023 de 9h00 à 12h00.
- Le vendredi 20 janvier 2023 de 14h00 à 17h00.

Une seule observation a été formulée, déposée par courrier, sur l'aménagement de la rue Alfred Duault. Cette remarque a été prise en compte dans le dossier.

Le commissaire enquêteur a également fait quelques remarques, auxquelles SBAA a répondu par un mémoire en réponse.

Remarque émise pendant l'enquête	Réponse de SBAA
« Il estime que le tracé de la rue Alfred Duault mériterait d'être modifié en fonction de sa fréquentation passée et future. Il considère que cette rue présente plusieurs inconvénients : tracé en virage dangereux, étroitesse, problèmes pour les véhicules de livraisons et de ramassage des ordures ménagères,	Le projet prévoit une requalification de la rue Alfred Douault pour tenir compte à la fois du projet concerné par la présente procédure d'évolution du PLU situé en rive Est de la voie, et à la fois du projet situé en rive Ouest. Ce nouvel aménagement de la voie prévoit : <ul style="list-style-type: none"> - La création de trottoirs sur chaque rive sur la plus grande partie du linéaire (hors pincement ponctuel de la largeur de chaussée). - Le maintien d'une chaussée double sens en

manque de places de stationnement pour les commerces et bureaux à venir, manque d'ensoleillement rendant la rue humide et glissante en hiver »

enrobé, dont les largeurs et girations sont dimensionnées pour le déplacement des véhicules pompiers et engins de répurgation.

- Le traitement des délaissés de voirie par des espace piétons et la pose de points d'apport volontaire pour les déchets.

- Des accès aux deux opérations sur chaque rive qui prévoient chacune des aires de stationnement à proximité de la rue Alfred Duault.

Le projet envisage ainsi une amélioration du fonctionnement de la rue sur plusieurs aspects importants soulevés :

- La sécurisation des déplacements piétons (trottoirs) ainsi que l'aménagement du nouveau quartier en zone 20.

- L'augmentation de l'offre en stationnement (parkings proches).

- L'amélioration du ramassage des ordures ménagères (PAV).

Remarque émise par le commissaire enquêteur	Réponse de SBAA
<p>« Cette OAP étant assez vague, au regard notamment du projet de requalification du site, les éléments suivants ne devraient-ils pas y figurer : densité des logements, pourcentage de logements sociaux, hauteur moyenne des constructions par sous-secteur pour tenir compte de la topographie des lieux, accès, circulations intérieures, qualité paysagère, plantations, continuités écologiques... ? »</p>	<p>L'OAP va être développée (schéma + texte) pour tenir compte de l'ensemble des thématiques précisées par l'article R151-8 du code de l'urbanisme, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La qualité et insertion architecturale, urbaine et paysagère, dont : <ul style="list-style-type: none"> - Une densité minimale de 20 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement). - La diversification des typologies de logements proposés (maisons individuelles, logements intermédiaires, logements collectifs). • La mixité sociale et fonctionnelle, dont : <ul style="list-style-type: none"> - A minima 50 % de la surface de plancher du programme consacrés au logement. - Dans la partie consacrée au logement : a minima 20% de logements sociaux de type PLUS-PLAI. • La qualité environnementale, dont : <ul style="list-style-type: none"> - La végétalisation importante du site (davantage d'arbres plantés que déplantés). - La renaturation des sols par la limitation de l'imperméabilisation, notamment par la création d'un parc public central ouvert à tous. • Les besoins en matière de stationnement, dont : <ul style="list-style-type: none"> - La création de stationnement privé en adéquation avec les nouvelles règles modifiées dans le cadre de la présente procédure d'évolution du PLU. - La création de poches de stationnement public. • La desserte par les transports en commun dont : <ul style="list-style-type: none"> - L'amélioration de la desserte piétonne vers le centre-ville et les arrêts de transport en commun, par la requalification de la rue Alfred Duault et un accès direct au parc des Carmes. • La desserte des terrains par les voies et réseaux dont : <ul style="list-style-type: none"> - La création d'une trame viaire optimisée qui dessert l'ensemble de l'opération. - La création d'une trame douce qui rend perméable l'îlot d'Est en Ouest pour les modes actifs. <p>Quelques-unes des données précisées ci-avant sont issues d'une convention tripartite d'actions foncières avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, Saint-Brieuc Armor Agglomération et la commune de Quintin pour la période 2018-2027, qui stipule qu'au travers du projet de restructuration du site de l'Hôpital et de ses abords, les Collectivités s'engagent à respecter globalement les critères ci-dessus de mixité des fonctions urbaines, de mixité sociale ou encore de densité sur les parcelles qui seront portées par l'EPF Bretagne.</p>

<p>« Le maître d'ouvrage est-il prêt à s'engager sur la compensation de la suppression de l'EBC ? Quelle forme pourra revêtir cet engagement ? A quel endroit est-il envisagé de créer ce nouvel EBC ? Quelles en seront les caractéristiques et les bénéfices attendus ? (surface, références cadastrales, composition, essences, intérêt pour la biodiversité...) »</p>	<p>Afin de compenser la suppression de 1138 m² d'EBC, SBAA a pris une délibération imposant la création d'un EBC de surface équivalente dans le futur PLUi de Saint Briec Armor Agglomération, sur la parcelle communale D 238 d'une superficie de 32004 m², située à environ 700m à vol d'oiseau de l'EBC impacté par le projet. Ce nouvel EBC, localisé en espace agricole permettra de faire la jonction entre plusieurs haies bocagères existantes et ainsi conforter une continuité écologique. En complément l'OAP développera davantage la partie qualité environnementale, notamment en imposant la plantation de 2 arbres pour chaque arbre abattu ou encore la végétalisation des espaces publics et aires de stationnement.</p>
<p>Quel est le nombre de places de stationnement qui est envisagé par type de logement ?</p>	<p>Ces stationnements représentent d'ores et déjà une emprise importante sur le projet alors même que la règle du PLU en vigueur n'est pas atteinte. C'est pourquoi il a été décidé d'assouplir les règles de stationnement pour ce secteur particulier de la commune (par la création d'un sous zonage). Sont ainsi proposés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Logements privés : 1,5 places par logement. - Logement locatifs sociaux : 1 place par logement. - Résidence personnes âgées : 1,5 places par logement. <p>Pour information, le projet prévoit en complément environ une cinquantaine de places de stationnement public.</p>
<p>Concernant la circulation, comment cet élément nouveau a-t-il été appréhendé ? Est-il notamment prévu une requalification de la rue A Duault, comme il est prévu dans l'OAP de ce secteur.</p>	<p>Comme indiqué ci-avant il est prévu une requalification de la rue Alfred Duault avec la préservation d'un double sens de circulation. De plus, la proximité du projet avec le centre-ville, ses services, commerces et équipements, ainsi que la promotion des déplacements doux, notamment par la création de trottoirs sur la rue Alfred Duault et la liaison directe avec le parc des Carmes, devrait participer à la réduction de l'utilisation de la voiture dans les déplacements quotidiens en complément de l'aménagement en zone limitée à 20 km/h.</p>
<p>Au niveau de l'impact du projet sur le paysage et l'environnement urbain et architectural, il est indiqué dans le rapport de présentation, comme mesure de réduction, un travail sur le paysage et l'architecture des futurs espaces et constructions, en lien avec le règlement du PLU et du SPR. Quelles peuvent être ces règles figurant au PLU et au SPR ?</p>	<p>Les règles du PLU sur le paysage s'appliquant au projet sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Art. 10 : hauteur maximale des constructions, notamment : <p>Pour les constructions collectives ou individuelles groupées, les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments existants devront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices. Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîte avec celles des constructions voisines.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Art. 11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords. - Art. 13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations. <p>Les règles du Secteur de Protection Patrimonial (SPR) sur le paysage s'appliquant au projet sont les suivantes :</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Protection de murs de clôtures en pierre (zonage paysager). - Dispositions sur la mise en œuvre de la végétation (notamment liste de végétaux). - Dispositions sur la mise en œuvre des revêtements de sol et du mobilier urbain sur les espaces privés et publics. - Dispositions sur le traitement des aires de stationnement. - Dispositions sur le traitement des clôtures. - Dispositions sur les formes urbaines (volumes, hauteurs, orientations du bâti, adaptation des constructions au relief, rythme des façades, etc.). - Dispositions sur l'architecture (percements, matériaux, etc.).
<p>L'OAP ne devrait-elle pas aussi comporter des indications à ce sujet, notamment en distinguant les zones où seront autorisées des constructions en R+1 de celles qui pourront accueillir des R+2, ceci pour tenir compte de la topographie des lieux ?</p>	<p>Le projet prévoit l'implantation de constructions qui prennent en compte la topographie en s'intégrant dans la pente (et les terrasses artificielles créées lors de la construction de l'ancien hôpital), ainsi qu'en proposant des épannelages différents avec les constructions les plus hautes en bas et les plus basses en haut afin de réduire les covisibilités du projet. Les constructions les plus hautes (collectifs R+2) sont également situés en partie Sud du parc, limitant ainsi la création d'ombres portées sur d'autres constructions.</p> <p>L'OAP indiquera les hauteurs permises en fonction des secteurs aménagés.</p>

A l'issue de l'enquête, le Commissaire Enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions le 11 février 2023 et émis un avis favorable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, avec quelques observations qui ont amené des adaptations mineures pour précision dans la notice de présentation et l'évaluation environnementale de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, ainsi que dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU mis en compatibilité.

Les adaptations mineures apportées au dossier, issues notamment des avis des personnes publiques associées exprimées lors de la réunion d'examen conjoint du dossier et résultant des questions du commissaire enquêteur n'ont pas remis en cause les orientations du dossier mais ont simplement permis de préciser et clarifier plusieurs aspects.

Le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de Quintin est désormais prêt à être approuvé.

AVIS DE LA VILLE DE QUINTIN

Par délibération de son Conseil Municipal du 20 avril 2023, la commune de Quintin a émis, au titre de l'article L. 5211-57 du CGCT, un avis favorable à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 de son PLU.

Il vous est proposé, si ces dispositions recueillent votre agrément, de bien vouloir adopter la délibération suivante.

DÉLIBÉRATION

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU le code de l'environnement et notamment son articles L.122-4 ;

VU le Plan local d'urbanisme de la Commune de Quintin, approuvé le 22/12/2009 et modifié les 22/09/2011 et 11/03/2021 ;

VU les délibérations du conseil d'Agglomération DB-125-2017 du 30 mars 2017 et du 26 avril 2018, approuvant la charte de gouvernance sur l'exercice de la compétence Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération DB-153-2017 du 27 avril 2017, relative à l'exercice de la compétence Plan Local d'Urbanisme (PLU) par Saint-Brieuc Armor Agglomération ;

VU l'arrêté du Président n°AG-081-2021 en date du 17 décembre 2021 prescrivant la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de Quintin ;

VU la délibération n°DB-032-2022 du conseil d'agglomération en date du 3 février 2022 exposant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de Quintin ;

VU la délibération n°DB-261-2022 du conseil d'agglomération en date du 10 novembre 2022 tirant le bilan de la concertation préalable de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de Quintin ;

VU l'avis n°2022AB46 de l'Autorité Environnementale en date du 31 août 2022 sur l'évaluation environnementale ;

VU le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint organisée le 24 novembre 2022, notamment en présence de l'État et des personnes publiques associées ;

VU les avis de l'État et des personnes publiques associées ;

VU la décision n° E22000160/35 en date du 11 octobre 2022 par laquelle le Conseiller Délégué du Tribunal administratif de Rennes a désigné Monsieur Michel FROMONT en qualité de commissaire enquêteur titulaire ;

VU l'arrêté n°AG-77-2022, du 21 novembre 2022, de Monsieur le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération portant prescription de l'enquête publique se rapportant à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de Quintin ;

VU l'enquête publique organisée du 19 décembre 2022 au 20 janvier 2023 inclus et la tenue dans ce cadre de quatre permanences par le Commissaire enquêteur afin de recueillir les observations du public ;

VU le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur reçus le 11 février 2023 formulant un avis favorable avec recommandation ;

VU la délibération DB 110-2023 du conseil d'agglomération du 4 mai 2023 actant l'inscription d'un nouvel espace boisé sur la commune de Quintin pour compenser le déclassement inscrit dans le cadre de la présente procédure ;

VU le l'avis favorable préalable du conseil municipal de la commune de Quintin dans sa délibération du 20 avril 2023, pris conformément à l'article L5211-57 du CGCT ;

VU le projet de PLU mis en compatibilité annexé à la présente délibération et prêt à être approuvé conformément à l'article L.153-58 du code de l'urbanisme ;

VU le projet de renouvellement urbain sur le site de l'ancien hopital de Quintin ;

VU la commission habitat/logement/urbanisme de Saint-Brieuc Armor Agglomération en date du 9 mai 2023 ;

Considérant l'intérêt général de l'opération de renouvellement urbain sur le site de l'ancien hopital de Quintin ;

Considérant que les remarques émises par les personnes publiques associées, l'Autorité environnementale et le commissaire enquêteur justifient des adaptations mineures au dossier initial de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Quintin, présentées à l'enquête publique, telles que mentionnées ci-dessus ;

Considérant que les modifications apportées au projet de mise en compatibilité de Plan Local d'Urbanisme dans le cadre de cette procédure de déclaration de projet ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de plan ;

Le Bureau statutaire saisi en date du 18 mai 2023 ;

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

LE CONSEIL D'AGGLOMÉRATION

DECLARE le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 5AUs du site de l'ancien hôpital sur la commune de Quintin d'intérêt général.

ADOpte la déclaration de projet emportant approbation de la mise en compatibilité n°1 du PLU de Quintin telle qu'annexée à la présente délibération.

DIT que, conformément aux articles R.153-20, R.153-21 et R151-23 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera publiée au Recueil des Actes Administratifs de Saint-Brieuc Armor Agglomération, affichée au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération ainsi qu'en Mairie de Quintin durant un mois et publiée sur le geoportail de l'urbanisme. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

INFORME que le dossier de PLU approuvé, intégrant lesdites adaptations mineures, est tenu à la disposition du public à la Mairie de Quintin aux heures d'ouverture habituelles.

AUTORISE Monsieur le Président à signer toutes les pièces relatives à l'application de cette délibération.

Envoyé en préfecture le 06/06/2023

Reçu en préfecture le 06/06/2023

Affiché le

ID : 022-200069409-20230601-DB_0126_2023-DE

DIT qu'en application des articles L.2131-1 et R.2131-1 du code général des collectivités territoriales, la présente délibération sera également transmise au représentant de l'État dans le département, fera l'objet d'une publication sous forme électronique et sera mise à la disposition du public sur le site internet de Saint-Brieuc Armor Agglomération dans des conditions propres à en assurer la conservation, à en garantir l'intégrité et à en effectuer le téléchargement et ce pendant une durée minimum de deux mois.

Présents : 69

Pouvoirs : 10

Total : 79

Exprimés : 79

Voix Pour : 79

Voix Contre : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au
vote : 0

Saint Brieuc, le 01 juin 2023

 **President.** 
Ronan KERDRAON