

**QUINTIN**

**Côtes d'Armor**

---

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **REVISION**

---

**Eléments de l'enquête publique**

Arrêté le : 25 janvier 2008  
Approuvé le : 22 décembre 2009  
Rendu exécutoire le : 03 février 2010

P. CAMPAN

## Ville de QUINTIN

---

### Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

---

### Enquête publique

---

### Rapport du Commissaire Enquêteur

Le présent rapport, établi en référence à l'article 20 du décret n° 85453 du 23.04.1985, a pour objet de :

- relater le déroulement de l'enquête,
- analyser les observations du public,

Les conclusions sont formulées sur un document séparé.

### 1 – Déroulement de l'enquête

Après désignation du Commissaire enquêteur par M. le Président du Tribunal Administratif de Rennes (décision EO 9000172/35 du 17.03.2009), l'enquête a été prescrite et organisée par arrêté municipal du 24 mars 2009.

Elle s'est déroulée dans les conditions fixées par cette décision :

#### 1.1 - Publicité

\* Affichage de l'avis d'enquête à la mairie.

\* Avis d'enquête et rappel dans les quotidiens Ouest-France et Le Télégramme des 27.03 et 20.04.2009.

Outre cette publicité réglementaire, l'enquête a été annoncée par "Le Petit Quintiniais" n°s 291 et 292, bulletin municipal diffusé en mars, avril et mai 2009. Des rappels ont également été publiés en rubrique locale des deux quotidiens ci-dessus.

#### 1.2 - Enquête

En mairie de Quintin du 20.04.2009 au 22.05.2009 inclus, simultanément à l'enquête sur le zonage d'assainissement..

### **1.3 – Dossier d'enquête**

Le dossier soumis au public comprenait les documents ci-après :

- 1 – DCM du 25.01.2008 arrêtant le projet
- 2 - Rapport de présentation
- 3 – Projet d'aménagement et de développement durable
- 4 - Orientations d'aménagement
- 5 – Règlement
  - . 5 a - pièce écrite
  - . 5 b - plan 1/2500<sup>e</sup> – zonage et liste des emplacements réservés
  - . 5 c – plan 1/2500<sup>e</sup> – Eléments du patrimoine identifiés (réf. Loi paysage)
- 6 – Annexes
  - . 6 a – Annexes sanitaires
    - + 6 a<sub>1</sub> – note de présentation
    - + 6 a<sub>2</sub> – plan 1/2500<sup>e</sup> réseau d'eau potable
    - + 6 a<sub>3</sub> – plan 1/2500<sup>e</sup> réseaux d'eaux usées
    - + 6 a<sub>4</sub> – plan 1/2500<sup>e</sup> réseaux d'eaux pluviales
  - . 6 b – servitudes d'utilité publique
    - + 6 b<sub>1</sub> – liste
    - + 6 b<sub>2</sub> – plan 1/10000<sup>e</sup>
  - . 6 c – ZPPAU
    - + 6 c<sub>1</sub> – règlement
    - + 6 c<sub>2</sub> – 3 plans
  - . 6 d – classement sonore des infrastructures de transport terrestre (AP 29.04.2003)
- 7 – Pièces de procédure
  - . 7 a – DCM du 17.09.2004 – prescription du PLU
  - . 7 b – Eléments de concertation
  - . 7 c – AM du 24.03.2009 ordonnant et organisant l'enquête publique
  - . 7 d – Avis d'enquête
  - . 7 e – Publicité dans la presse

Un bordereau rassemblant les avis reçus des PPA sur le projet (Etat – Préfet, 27.06.2008, Département, 17.06.2008, Pays de St Brieuc, 24.06.2008, Communauté de Communes du Pays de Quintin, 17.06.2008, Chambre d'Agriculture, 10.06.2008) ainsi qu'une prise de position du 27.09.2008 des élus de Quintin sur ces avis était également tenu à la disposition du public.

### **1.4 - Interventions du commissaire enquêteur**

- \* Visite des lieux avant et pendant l'enquête
- \* Visa des documents mis à la disposition du public.

- \* Permanences en Mairie les jours prescrits
- \* Accueil et information de 19 personnes lors de 25 entretiens
- \* Entretiens avec M. le Maire et ses collaborateurs.
- \* Clôture du registre d'enquête

## **2 – Les observations du public**

Les personnes reçues ont principalement souhaité obtenir des renseignements sur les dispositions du projet au regard de leur propriété.

Dix d'entre elles ont inscrit ou annexé une déposition au registre d'enquête pour demander :

- la constructibilité d'un terrain leur appartenant 6
- un zonage N d'un terrain leur appartenant 2
- divers 2

Il s'agit de :

### **2.1 – M. Elie DE COSNAC – 2 rue J. Lamber 75017 Paris**

demande :

- 2.1.1 – *le classement en N, au lieu de 3 AUs, des parcelles D390 et 516 à Guenfol. Il fait valoir qu'il s'agit d'un jardin arboré, clos de murs et qu'il "ne serait pas envisageable de l'urbaniser à moyen ou à long terme sauf à démembrement la propriété et à changer totalement la nature de ces terrains qui sont une réserve naturelle, écologique et environnementale de la ville de Quintin" qu'il souhaite durable.*

Le PLU actuel autorise depuis 1997 l'urbanisation immédiate des deux parcelles citées et des trois parcelles voisines (zonage 3 NAr).

La justification d'un nouveau classement en 3AUs (RP p. 91) montre bien que l'urbanisation éventuelle de la propriété est repoussée au long terme en raison de sa valeur patrimoniale et de la nécessité d'un "projet cohérent et qualitatif". Celui-ci sera soumis à une procédure d'ouverture à l'urbanisation avec enquête publique.

Le classement en AUs est cohérent avec les orientations du PADD § 1 de :

- favoriser le renouvellement urbain
- maîtriser le développement de l'urbanisation

La protection du manoir de Guenfol se traduit dans le projet par :

- la justification de la sensibilité paysagère de la zone N à l'Ouest de 3 AUs liée à la perspective sur le manoir
- au classement en EBC du boisement sur D 516
- l'inscription des plantations linéaires de la propriété comme éléments à protéger au titre de la loi Paysage.

On peut ajouter que le classement en AUs du terrain de l'hôpital, contigu à Guenfol, envisagé par les élus le 27 septembre 2008, est de nature à élargir la réflexion sur un ensemble plus vaste.

Ne figeant pas la situation actuelle, le projet réserve l'avenir avec des préoccupations d'ordre paysager, ce qui justifie son maintien.

### 2.1.2 - les dimensions de la partie de D71 incorporée à 2AUEr

Les indications approximatives, après mesurage sur le plan de zonage, ont été données à M. COSNAC.

Le document d'arpentage qui sera établi lors de l'acquisition du terrain indiquera la superficie exacte.

### 2.2 – M. Raymond ROLLET 21 rue des Perrières

*demande, pour des raisons d'opportunité financière et de délais, le maintien en UC de la parcelle A 756 incorporée à 6 AUs, pour lui permettre de poursuivre la vente des lots amorcée sur ce terrain.*

Le RP p. 96 explique le classement en 6AUs par le souhait de "maîtriser la reconversion urbaine de ce secteur" et définir, le moment venu, des principes d'aménagement, afin d'optimiser l'occupation de l'espace".

La cohérence de ce choix avec la 1<sup>ère</sup> orientation définie par le PADD justifie le maintien du projet.

L'extension du zonage UC (constructibilité immédiate) sur la façade de la parcelle A 709, 343 (rue de Robien et 601 (rues de Robien et des Perrières pour une superficie supérieure à celle de A 756 apporte une alternative à M. ROLLET.

### 2.3 – Zone 11AUs

#### 2.3.1 – M. Bernard JOUANNY 8 route de la Ville Gaudin St Brandan

*Souhaite, en application de l'article L 146-4 du CU, qu'il cite, la réservation, dans 11 AUs, d'une zone constructible en bordure du chemin communal.*

#### 2.3.2 – M. André JOUANNY Le Moulin de la Perche Saint-Brandan

*. vice président de l'Association de Sauvegarde des Moulins Bretons (ASMB)*

*. membre de l'Association des Riverains de France (ARF) adhérente de Eaux et Rivières*

*- déclare, au nom de ces associations, s'opposer "à l'urbanisation de la 2<sup>e</sup> tranche du lotissement de la Perche". (zone 11AUs)*

*- évoque l'avis négatif du Préfet et du Pays de Saint-Brieuc à la création de cette zone*

*- estime qu'une "urbanisation même minime de la parcelle ouvre la voie à l'urbanisation totale..., que l'enjeu majeur de la ville est le tourisme et que cette zone doit rester inconstructible et paysagère".*

*- signale que la zone est humide mais non répertoriée (dispersion d'un petit ruisseau traversant la route sous buse).*

#### 2.3.3 – Mme Marie Hélène MARC née JOUANNY – La Perche

*Propriétaire en indivision sur 11AUs, souhaite le maintien de ce classement mais avec une urbanisation réduite à un maximum de 2 maisons le long de la route.*

#### 2.3.4 – M. Paul JOUANNY – La Perche

*Après avoir :*

*- rappelé les observations du Pays de Saint-Brieuc et de la Préfecture, opposés à 11 AUs, et les contester en :*

*. marquant son désaccord avec la densification de l'habitat*

*. affirmant l'appartenance de l'espace 11AUs au hameau de la Perche (qualité de hameau citée en référence à la carte de Cassini de 1789)*

- . réfutant l'appréciation portée sur le type d'urbanisation du lotissement récent de la Perche
- . refusant la terminologie de "Coteau boisé"
- . affirmant que le relief est relativement plat (même niveau que la route) et que le sol a une bonne qualité agricole (classement cadastral T2 et T3) et n'est donc pas humide.
- évoqué l'absence d'observations de la Chambre d'Agriculture sur 11AUs
- dit être surpris de la position des élus (27.09.2008) privilégiant "l'urbanisation sur des terres agricoles en activité" (8AUs) "plutôt que sur des terres libres d'exploitation agricole" (11AUs)

Conclue, en affirmant qu'il est favorable :

- à la préservation de la partie boisée lui appartenant (classée N au projet)
- à la réduction de 11 AUs à la partie des parcelles D15 et 527 voisine de la voie communale (indication verbale : 1 ha pour 2 lots)
- au classement en Aa de D524 (partie nord de 11AUs) dont il n'a jamais demandé l'ouverture à l'urbanisation.

Le RP p. 73 définit 18 unités paysagères sur Quintin. L'unité n° 10 "Vallée sauvage du Gouët" s'étend, sur 750 m de longueur de part et d'autre du Gouët, entre l'abattoir et la limite communale.

Large de 200 à 250 m, au départ, elle s'élargit, à partir du vallon Le Chanay – bois des Justices qui y est intégré, à toute la partie nord-est de la commune, à l'exception du lotissement de la Perche, 4 ha, limité par le Chemin de la Perche.

En dehors de 4 habitations (trois regroupées dans du bâti ancien, une plus récente à proximité) bordant celui-ci, au sommet du versant de la Vallée, le secteur au nord du Chemin de la Perche est à l'état naturel :

- le promontoire contourné par le Gouët, en partie nord, est boisé (sommet et pentes)
- la partie Sud, du sommet au fond de la vallée, en partie couverte par 11AUs est à usage agricole.

Constituant le versant rive droite de la vallée, c'est un élément paysager de qualité qui contribue à faire de l'unité paysagère n° 10, notamment à partir de Le Chanay, une coulée verte marquante de l'identité de ville rurale souhaitée pour Quintin (PADD p. 11 § 2, alinéa 1 et 3).

S'il semble y avoir consensus sur la remise en cause du zonage 11AUs, il reste que 3 membres de l'indivision JOUANNY demandent la constructibilité de 2 lots sur 1 ha en partie basse de la vallée, le long du chemin de la Perche.

Cette contre proposition, non argumentée en dehors d'une référence à l'art. L146-4 du Code de l'Urbanisme (loi "littoral") ne paraît pas cohérente avec :

- la nécessité d'économiser l'espace, évoquée par le Préfet, et qui est imposée par la loi SRU du 13.12.2000 dont les idées forces sont rappelés p. 4 du PADD et traduites dans l'objectif 1 §4 de ce document.
- les dispositions du SCOT approuvé

Du point de vue paysager, elle présenterait, malgré les plus grandes précautions, l'inconvénient d'artificialiser (constructions, délimitation des lots, clôtures, plantations...) l'espace en cause dont la sensibilité visuelle est accentuée par la pente (7 à 10% selon les courbes de niveau des documents du dossier).

On peut noter enfin que le chemin de la Perche constitue une limite entre le fond de la vallée à l'état naturel et les secteurs bâtis ou à urbaniser et conclure à l'intérêt de substituer, le zonage N à 11 AUs

#### 2.4 – M. Louis LE CHANU 14 rue des Perrières

*demande la possibilité de créer 3 lots à usage d'habitation sur sa parcelle A716, en indiquant qu'une promesse en ce sens lui aurait été faite, il y a 20 ans, en contre partie de l'exécution de travaux d'assainissement pluvial de la rue de la Manchette qu'il a effectués.*

La CA fait valoir l'intérêt de ne pas morceler l'ensemble culturel dont fait partie A 716. Les élus ont souhaité, en conséquence, le 27.09.2008, le classement en A de la partie de A 716 initialement prévue en 1 Aur. Ce nouveau classement paraît pour l'instant judicieux.

#### 2.5 – M. Mme MEHAUTE 24 Bd du Littoral Etables sur Mer

*déclarent être satisfaits du classement AU des parcelles D79, 447 et 448 et demandent le classement en zone constructible de la partie D 671 sous 9AUs, après révision de la ZPPAU.*

Les élus ont envisagé, le 27.09.08 de classer en AUs les 3 premières parcelles sur l'aménagement desquelles le Préfet a attiré l'attention (sensibilité paysagère et topographique) et après examen des conditions de desserte du secteur (étroitesse de la rue de la Perche). Voir Conclusions § 2-3

#### 2.6 – M. Jean Paul HAMON Conseiller Municipal

*suggère de scinder en deux parties la zone 4AUs (friche DUAULT) "pour faciliter l'émergence d'au moins un projet sur l'une ou l'autre partie".*

L'étude des 2 projets séparément sur une zone de faible superficie (# 6000 m<sup>2</sup>) peut ne pas être satisfaisante globalement.

Un seul classement AUs sur l'ilot en cause assure une réflexion d'ensemble, permet de vérifier que le 1<sup>er</sup> projet partiel ne contrarie pas l'aménagement de la seconde partie et d'envisager, le cas échéant, une ouverture partielle à l'urbanisation.

#### 2.7 – M. Yves BRIENS maire


*précise le point fait par les élus le 27.09.2008 après consultation des PPA en ce qui concerne :*

*- les parcelles A 678 et 680 à Belle vue = maintien du zonage Aa, compte tenu de l'enjeu paysager souligné p. 76 du RP.*

*- la future zone d'activité du Volozen = maintien de la demande de classement en 1 AUys.*

Sur le 1<sup>er</sup> point, voir Conclusions § 2.1 p. 6

En conclusion, ni les orientations générales du projet ni les dispositions envisagées pour leur application ne sont remises en cause.



P. CAMPAN

**ABREVIATIONS**

ABF	Architecte des bâtiments de France
AP	Arrêté préfectoral
CA	Chambre d'Agriculture
CDNPS	Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites
CE	Chemin d'exploitation
CM	Conseil Municipal
CR	Chemin rural
CU	Code de l'Urbanisme
DCM	Délibération du Conseil Municipal
EBC	Espace Boisé Classé
ER	Emplacement réservé
OGA	Orientations Générales d'Aménagement
PADD	Plan d'Aménagement et de développement Durable
PC	Permis de construire
PDIPR	Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée
PLU	Plan Local d'Urbanisme
RD	Route Départementale
RP	Rapport de Présentation
SAU	Surface Agricole Utile
SCOT	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion de l'Eau
SE	Siège d'exploitation
VC	Voie Communale
ZA	Zone d'activités



Saint-Brieuc le 11 Juin 2009

P. CAMPAN

## Ville de QUINTIN

---

### Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

---

### Enquête publique

---

### Conclusions du Commissaire Enquêteur

#### **1 – RAPPEL**

Quintin, environ 2800 habitants, 312 ha est une ville historique. Petite cité de caractère, elle constitue un des pôles d'équilibre du pays de Saint-Brieuc, en 2<sup>e</sup> ceinture, à 20 km du chef lieu.

Son territoire peu accidenté est incliné du sud-ouest vers le nord-est et traversé, suivant la même direction, par la vallée du Gouët.

Elle est desservie par deux axes routiers importants :

- la RD790, liaison Saint-Brieuc - Quimper
- et la RD 7 qui relie le centre sud et le nord-ouest du département.

Trois autres routes départementales, les RD 28, 40 et 40A complètent les liaisons locales avec la région environnante.

L'urbanisation est :

- ancienne et très dense dans le centre historique établi sur le plateau dominant le Gouët
- plus récente au delà, à faible densité en mitage de la zone rurale et, de manière diffuse, le long des voies, ou à densité moyenne en lotissement.

La zone rurale occupe les secteurs ouest, sud et nord est ainsi que la lisière nord de la commune.

On notera, au sud est de la limite communale, sur la commune voisine de St Brandan, une extension importante de l'urbanisation (zones d'activités et d'habitat autour de la RD 790, à l'entrée de la ville <sup>(1)</sup>)

Le diagnostic territorial établi pour l'étude du projet dégage notamment les constats suivants :

#### **- Démographie**

Une reprise depuis dix ans, avec une population vieillissante et une population active en augmentation mais davantage mobile.

### - Habitat

Un parc de 1395 logements, en croissance (10 logements/an depuis 2000) avec 90% de résidences principales (66% en individuel, 24% en collectif) dont près de 30% de logements sociaux et peu de résidences secondaires (4%) et de logements vacants (6%)

### - Activités

- une agriculture peu présente (exigüité du territoire)
- une quinzaine d'entreprises et d'artisans, aux activités diversifiées, installés en partie en zones d'activités
- une offre commerciale et de service riche et variée, principalement en centre ville
- des services de santé développés
- une activité touristique peu affirmée
- un tissu associatif étoffé

### - Equipements

- Un très bon niveau d'équipements (Services publics, établissements scolaires, sociaux culturels, sportifs, santé)
- des réseaux publics satisfaisants (voirie, réseaux divers) avec toutefois des difficultés de circulation et stationnement en centre ville.

### - Patrimoine naturel et bâti

- des espaces naturels intéressants et variés (vallées, zones humides, trame bocagère, boisements naturels ainsi que ceux des grandes propriétés bâties anciennes) autour du centre urbain.
- trois sites archéologiques
- un riche patrimoine bâti lié à l'activité économique des siècles passés, étudié de manière détaillée dans le dossier, voisinant cependant avec des espaces libres et des friches urbaines.

### - Paysage

- dix huit unités paysagères (secteurs urbanisés et espaces naturels) sont inventoriés sur la commune
- une perception faible de la ville, à partir de l'extérieur, en raison du relief et boisements
- dans la zone rurale, la trame bocagère est bien présente mais les plateaux agricoles, ouverts visuellement sont très sensibles.

En 1986, une ZPPAU, dont la révision est envisagée pour y intégrer le volet paysage, a été mise en place pour protéger le patrimoine bâti ; elle couvre près du tiers du territoire communal.

Le Conseil Municipal a décidé le 17.09.2004, la révision du PLU existant (POS approuvé en 1997, devenu PLU en 2001) "en raison de l'évolution de l'aménagement urbain sur la commune de Quintin".

Après la procédure de concertation dont il a tiré le bilan, il a arrêté le projet du nouveau PLU le 25.01.2008

## **2 - LE PROJET**

Il a été engagé à partir des orientations générales ci-après retenues par les élus au PADD et déclinées ensuite en objectifs puis en réalisations :

- Permettre un développement urbain harmonieux dans un souci d'économie d'espace et de mixité sociale
- Améliorer le cadre de vie des Quintinais
- Maintenir et développer le tissu économique local
- Préserver le patrimoine communal

avec une perspective de croissance démographique de 1,5% par an conduisant à 3200 habitants en 2016.

Ces objectifs se traduisent dans le projet par différentes dispositions exposées et justifiées dans le rapport de présentation et rappelées ci-après :

### **- Habitat**

- la définition, sur 18,4 ha, de zones d'aménagement futur, s'ajoutant aux potentialités des zones U, réparties entre le centre ville et la périphérie, phasées sur le court et le long terme et ayant pour objet tant des extensions urbaines que le renouvellement urbain.

Dans un souci de qualité environnementale des orientations d'aménagement sont établies pour chaque zone AUr qui sont de surcroît soumises à des contraintes de densification.

- le repérage en NH du bâti diffus non agricole, avec seulement une possibilité d'extension pour enrayer le mitage de l'espace environnant.
- la volonté de mixité d'habitat et de population affirmée tant par le RP que par le règlement ou les orientations d'aménagement
- la priorité affirmée du règlement de la ZPPAU sur celui du PLU à l'intérieur de la zone protégée.
- l'introduction de la notion de constructions "durables" et respectueuses de l'environnement dans le règlement et les orientations d'aménagement.

### **- Activités**

- la protection de l'activité agricole, en maîtrisant l'urbanisation pour limiter les extensions urbaines et, en zone rurale, le mitage.
- la délimitation d'un espace spécifique de 4 ha au nord de la ville et à proximité d'une zone existante
- celle d'un secteur pour hébergement touristique au sud-est (2,5 ha)
- la limitation de la transformation de rez de chaussée commerciaux en logements dans le centre ville.

### **- Equipements publics**

- la délimitation de deux zones au nord de la ville l'une de 3 ha pour le nouvel hôpital, l'autre de 2 ha
- la réservation de 11 emplacements au profit de :
  - la Communauté de communes, (1)
  - la Commune (10) pour des opérations de voirie, l'aménagement de la station d'épuration, des interventions environnementales.

### - Milieu naturel – Paysage

- la présentation des cours d'eau, vallées, zones humides et boisements par un classement N
- la redéfinition des espaces boisés classés sur 17 ha
- le repérage des éléments à préserver au titre de la loi Paysage
- la protection des paysages ou édifices urbains (dégagement de perspectives par un classement N des abords) ou ruraux (interdiction de construire en milieu agricole sur des plateaux ou des versants exposés)
- des recommandations sur l'insertion paysagère et la qualité architecturale dans les zones AUr précisées dans les orientations d'aménagement.

### - Patrimoine

#### - bâti

- la référence à la ZPPAU
- en dehors de celle-ci, l'inscription du bâti architectural et celui lié à l'eau au titre des éléments à préserver au titre de la loi paysage

#### - archéologique, le repérage des sites.

Par ailleurs le rapport de présentation

- établit la compatibilité du projet avec les orientations d'aménagement du SCOT
- ainsi qu'avec les dispositions législatives et le SDAGE en justifiant les différents points du projet par rapport à l'environnement.

## 2.1 – Observations

Des observations ont été formulées sur le projet par les personnes publiques associées :

### - Le Préfet sur :

- . le SDAGE et le recensement des zones humides en vue d'un complément au règlement
- . l'intérêt d'établir un schéma directeur de rejet des eaux pluviales
- . diverses zones d'urbanisation future :
  - + sensibilité paysagère de 2 et 3 AUs
  - + inconstructibilité actuelle de 7 et 9 AUs en ZPPAU
  - + inadaptation de 11 AUs au regard de la qualité paysagère des lieux et de l'utilisation rationnelle de l'espace
  - + intérêt d'une réflexion sur l'aménagement de 4AUyr et donc d'un classement AUys
  - + vérification du caractère humide du sol sous 2AUer et classement éventuel 2AUEs
- . le classement en 1AUTs de la zone 1AUTr, en l'absence de projet
- . la référence à l'approbation du SCOT
- . la nécessité de compléments au RP sur les zones sensibles aux inondations
- . le zonage spécifique dont doit être affecté l'installation de stockage de déchets inertes (parcelles D37)
- . la liste et le plan des servitudes publiques

**- Le Président du Conseil Général sur**

- . les marges de recul en bordure des RD et les interdictions d'accès sur la RD7 à indiquer
- . des compléments souhaités pour
  - + accroître la protection des haies bocagères en zones sensibles
  - + assurer la continuité du maillage bocager
  - + protéger des massifs boisés isolés, au titre des éléments du paysage
  - + imposer des mesures compensatoires relatives à ces derniers
- . l'inscription des sentiers de randonnée au PLU

**- Le Pays de Saint-Brieuc sur**

- l'inadaptation de la zone 11AUs par rapport au SCOT
  - + risque d'atteinte des zones humides et de perturbation du milieu aquatique en cas d'imperméabilisation importante, en raison d'une forte pente vers la vallée
  - + mise en cause de la protection des vallées contrairement au principe du SCOT
  - + risque de continuité urbaine future entre la ville et le Perche
  - + non respect du principe de densification de l'urbanisation et de la diversité des formes urbaines sur l'opération
- la prise en compte de la zone humide au nord de 1 AUyr

**- La Communauté de Communes du Pays de Quintin**

qui souhaite le classement en AUr ou AUs des parcelles A 678 et 680 à Bellevue lui appartenant, en vue de leur vente.

**- La Chambre d'Agriculture sur**

- la zone 8AUs dont elle demande le maintien en A, en raison de la proximité d'un siège d'exploitation agricole à 200 m, sur St Brandan, et du risque d'accroissement des contraintes pour l'exploitation
- le souhait d'une densification accrue de l'habitat dans les zones AUr pour "assurer une gestion économe de l'espace, objectif affiché par la loi et traduit dans le SCOT"
- les prévisions de projets sur 1AUyr
- la zone 1AUTr qui affecterait le plan d'épandage d'une exploitation laitière
- la zone 1AUr de Kermaho dont la partie nord devrait être réintégrée en A pour ne pas diviser l'ensemble cultural auquel elle appartient (Cf. rapport § 2-4)
- les possibilités de changement de destination en Nh
- le souhait de voir autoriser par le règlement, en zone A, les affouillements et exhaussements pour les travaux en zone agricole (bâtiments, stockage d'effluents...)

**- Examen par les élus le 27.09.2008**

Ces observations ont donné lieu à une prise de position concluant :

- 2 AUr = maintien
- 3 AUr = classement AUs
- 7 AUs } non constructibilité, suivant le classement de la ZPPAU
- 9 AUs }
- 11AUs = suppression et classement en N

1 AUyr = classement en 1AUys, confirmé par M. le Maire de Quintin (Cf Rapport § 2.7), avec réduction en N, au nord, pour un espace tampon sur la vallée du Volozen

2AUER = maintien avec suppression de l'accès Est intégré à N

1AUTr = classement IAUTs

1AUr = réduction à la parcelle A739

Zone UB de l'hôpital : classement AUs dans une perspective de renouvellement urbain

Zone de Bellevue = interrogation puis demande de maintien en Aa, compte tenu de l'enjeu paysager, par M. Le Maire (Cf. Rapport § 2.7)

Abattoir = interrogation sur le zonage

Les 3 premières séries d'observations ont pour objet de compléter le projet et donc d'en améliorer la qualité ; on ne peut qu'y souscrire.

En ce qui concerne

- la Communauté de Communes,  
on peut regretter une motivation sans lien urbanistique.

Les parcelles A 678 et 680 forment le versant rive gauche de la vallée du Gouet, entre la rue de Robien et la RD7. La pente qui varie de 6 à 10% rend cet ensemble très exposé visuellement, tant en vision rapprochée à partir de la rue Robien où les 2 parcelles font partie du vaste panorama découvert (toponyme : Bellevue) qu'en vision lointaine à partir du sud.

Cette sensibilité paysagère est signalée par le rapport de présentation p. 76 et les Orientations d'Aménagement p. 12 qui imposent un écran végétal pour "habiller" et intégrer les futures constructions de la zone 2AUr, dans la partie contigüe aux deux parcelles en cause.

Bellevue apparaît comme un élément de la diversité des sites naturels de Quintin dont la protection constitue un des objectifs du PADD.

- La Chambre d'Agriculture, on peut dire

- que la zone 8 AUs, 2,50 ha, constituera l'achèvement de l'urbanisation du secteur sud-est de la commune proche de l'entrée de la ville et d'une zone urbanisée sur Saint-Brandan dont l'éloignement du siège d'exploitation est sensiblement du même ordre que celui de 8 AUs.

S'agissant d'une réserve pour le long terme qui laisse le temps de la réflexion et d'une concertation avec la commune voisine pour des dispositions cohérentes dans la zone limitrophe, le projet paraît pouvoir être maintenu(1).

Complétées par les observations des PPA, les dispositions du projet paraissent cohérentes avec les objectifs du PADD.

Quelques points particuliers paraissent toutefois devoir être évoqués avant la décision finale du Conseil Municipal.

## 2.2. Déplacements

### 2.2.1 – Liaisons routières

Outre leur énumération, l'examen de leurs trafics semble un élément important pour l'élaboration du projet.

Les renseignements obtenus des services du Département sont évalués pour 2008 à

Itinéraire		Trafic		Observations
n°	Section	MJA Véh/j	dont PL %	
RD 790	Au sud RD7	5228	14	- Liaison St Briec Quimper à caractère régional
	Echangeur RD7 Rond point de La Gare	5747	14	- Double accès à Quintin
RD7	Sud RD 790	3646	15	} Traverse de 1,3 km - Liaison à caractère départemental Sud vers N.O. du département
	RD 790 - Bras d'Argent	4645	14	
	VC2 Bras d'Argent - RD 28	5293	13	
	RD 28 - Volozen	4423	13	
	Nord Volozen	5058	13	
RD 28		1109		Liaison à caractère local
RD40		843	5	Liaison à caractère local
RD40A		1273		Liaison à caractère local

Le pourcentage élevé de poids lourds sur la RD 7 et la part importante du trafic de transit méritent une attention particulière pour la conception du boulevard urbain envisagé (homogénéité dans la traverse, nombre et traitement des intersections, sécurité des différents usagers, protection des riverains).

On peut par ailleurs noter l'intérêt de la définition du principe d'un contournement nord du centre ville sur un axe existant mais susceptible d'adaptations progressives.

### 2.22 – Chemins de randonnée

La Communauté de Communes en établit le réseau. Dans le tissu urbain, la ZPPAU identifie et protège le chemin des Hautes Folies. N'y aurait-il pas lieu d'inscrire cet ouvrage (et éventuellement d'autres passages) parmi les éléments à protéger au titre de la loi paysage, le PADD p. 11 §1 préconisant le renforcement "des itinéraires de découverte du patrimoine architectural et paysager".

### 2.3 – Zones UC à très faible densité

Le projet a établi une zone 6AUs en partie sur une zone UC du PLU actuel non encore construite pour "maîtriser la reconversion urbaine... et définir, le moment venu, des principes d'aménagement, afin d'optimiser l'occupation de l'espace".

D'autres secteurs pourraient semble-t-il, faire l'objet d'une situation comparable :

- la partie centrale de 1AUr (environ 1 ha) qui ne semble pas confirmée dans le zonage initial (compte rendu de la réunion des élus du 27.09.2008 p. 3)

- la zone UC de Pissé Pré, ou tout au moins sa partie Sud contiguë à 3AUr, où une possibilité de second accès à cette dernière pourrait sans doute être trouvée pour résoudre "la problématique de desserte dans le secteur" évoquée le 27.09.2008 (CR p. 1)

#### **2.4 - Paysage – Cônes de vue**

Le plan des éléments à préserver au titre de la loi paysage comporte opportunément des cônes de vue.

On peut s'interroger sur le fait que ces indications ne soient pas accompagnées d'une définition du panorama à protéger (album photo point zéro par exemple) assurant une référence en vue de son maintien intégral ultérieur ou de l'acceptation de modifications éventuelles.

- Ainsi :- la possibilité de construire un petit collectif de 13 m de hauteur dans la zone 4AUr (OA p. 16), dans l'alignement du manoir de Guenfol dont la perspective doit être dégagée par la zone N voisine,
- ou un développement éventuel excessif de la végétation sur cette dernière,
- auront une incidence sur le champ visuel à partir du cône de vue situé dans le cimetière de St Thurian.

### **3 – Conclusion**

Le projet fixe les objectifs et détermine les interventions et le cadre d'évolution de la Commune au cours des prochaines années, en référence à la législation en vigueur. Sa compatibilité avec le SCOT paraît établie.

Des extensions urbaines d'importance limitée sont prévues à court terme pour l'habitat et les équipements.

Mais surtout des secteurs d'aménagement à long terme, après réflexion, sont définis.

- pour la restructuration du tissu urbain sur des zones de friches urbaines ou des îlots à reconvertir
- pour les activités artisanales, commerciales et touristiques tandis que l'activité agricole est préservée.

Des emplacements réservés permettent la réalisation d'ouvrages publics

Enfin le projet contribue à la préservation du paysage, du milieu naturel et du patrimoine bâti et archéologique

Il semble globalement satisfaisant à la préoccupation du développement durable.

Je donne un avis favorable à son approbation.



P. CAMPAN

<sup>(1)</sup> Il serait souhaitable, à partir de cet exemple et pour une bonne information, qu'au moins un plan du dossier comporte, par exemple en demi teinte, l'urbanisation existante ou prévue sur les secteurs limitrophes des communes voisines ainsi que les liaisons les traversant et qui le plus souvent comportent des éléments utiles au projet.