



Plan Local d'Urbanisme de QUINTIN

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le 22 décembre 2009

Modification de droit commun n°2
du Plan Local d'Urbanisme

**Éléments complémentaires
transmis au commissaire enquêteur**

CONTEXTE

La procédure de modification n°2 du PLU de Quintin a été engagée par arrêté du Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération en date du 5 octobre 2020.

L'enquête publique se déroule du 9 novembre 2020 au 9 décembre 2020 et le commissaire enquêteur est M.Hervé NICOL.

PROBLEMATIQUE

Lors de l'élaboration du dossier de modification n°2 du PLU, les travaux sur le secteur concerné n'avaient pas encore démarré.

Depuis, des bâtiments ont été démolis sur la future zone 6AUr. Ces démolitions ont révélé la présence de murs de soutènement de grande hauteur (6 mètres) en limite sud de la zone de projet (parcelle B0363). Ces murs ne peuvent être démolis car ils sont liés aux constructions situées en bordure immédiate.

De ce fait le programme initial de 9 logements n'est plus envisageable sur la future zone 6AUr : la configuration et l'orientation de la zone, avec des murs de soutènement plein sud, ne permettent pas d'accueillir comme initialement envisagé 9 petites maisons de ville avec une orientation optimale.

Aussi le projet va être légèrement modifié avec des occupations plus « mixtes » au sein de la zone 6AUR (logements, activités, bureaux ?). Cela nécessite d'apporter des modifications minimales au dossier, détaillées ci-après.

Ces modifications sont soumises au commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête afin qu'il puisse, s'il le souhaite et le juge pertinent, en faire part dans son rapport et ses conclusions.

MODIFICATIONS SOUHAITEES

1/ Le règlement écrit (pages 16 et suivantes de la notice)

Changements à apporter à l'article UA2 : en rouge surligné.

article au.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont également admis en zone AUr :

L'aménagement, l'extension, **la rénovation** ou la transformation de bâtiments d'activités sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

L'implantation de dépendances, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti, et de leur harmonie avec la construction principale.

Les projets d'aménagement à vocation d'habitat à condition qu'ils respectent un nombre minimum de logements, tel que défini ci-dessous :

<u>Zone 1AUr</u>	<u>23 logements minimum</u>
<u>Zone 2AUr</u>	<u>8 logements minimum</u>
<u>Zone 3AUr</u>	<u>8 logements minimum</u>
<u>Zone 4AUr</u>	<u>12 logements minimum</u>
<u>Zone 11AUr</u>	<u>10 logements minimum</u>
<u>Zone 6 AUr</u>	<u>9 logements minimum</u> <u>Non règlementé</u>
<u>Zone 7 AUr</u>	<u>Non règlementé</u>

En zone 6AUr et 7AUr sont spécifiquement autorisées :

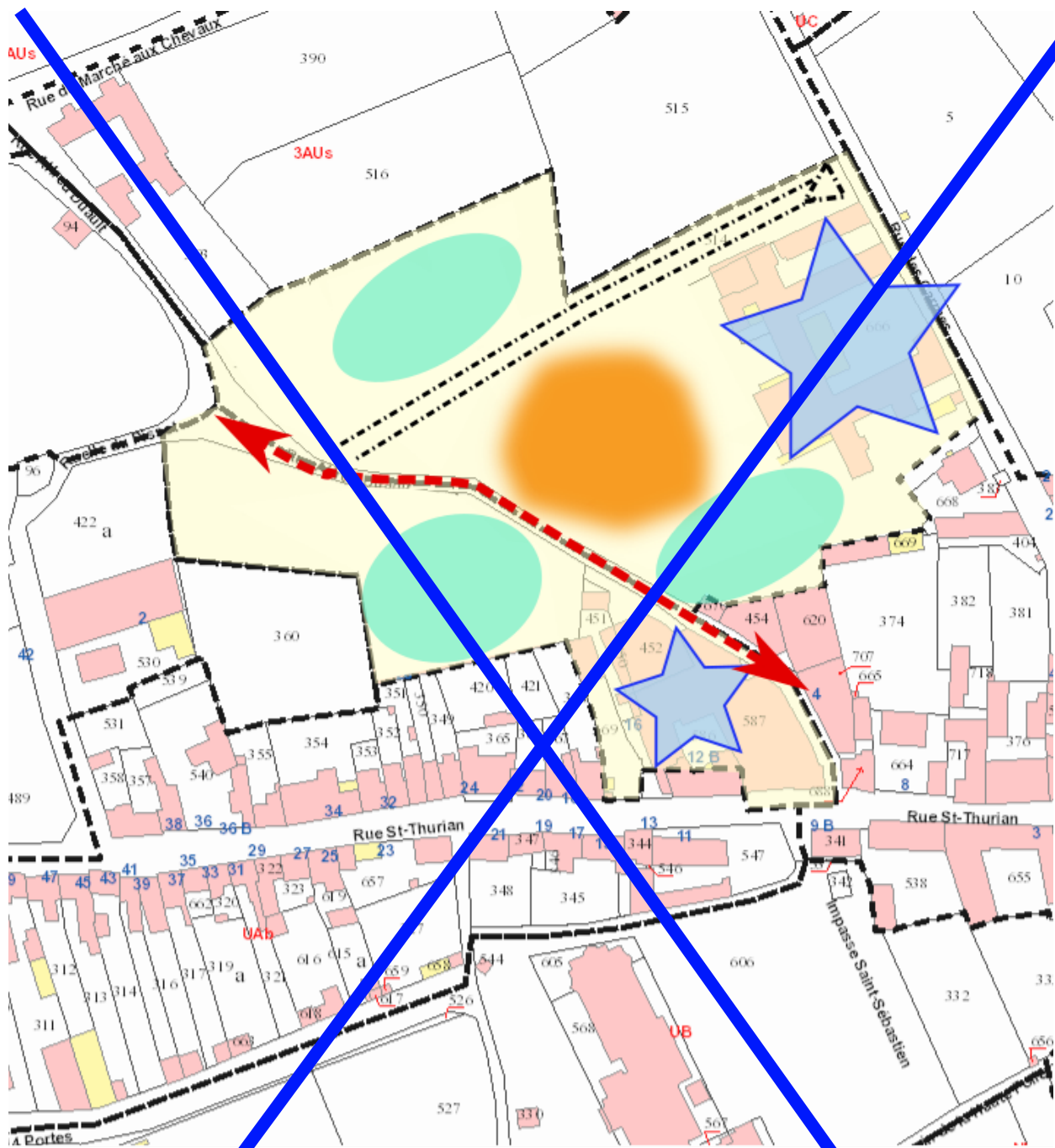
Les occupations à vocation d'artisanat ou d'activités, y compris sous la forme de constructions neuves, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation ;

Les activités de commerce et de bureau ;

Les projets à vocation d'habitation, à condition qu'ils restent marginaux sur l'ensemble de l'opération.


2/ Les orientations d'aménagement (pages 26-28 de la notice)


- Texte inchangé
- Schéma modifié :




Légende


 Zone d'urbanisation à court terme


 Voie à requalifier

 Principe de liaison viaire


 Principe d'accès

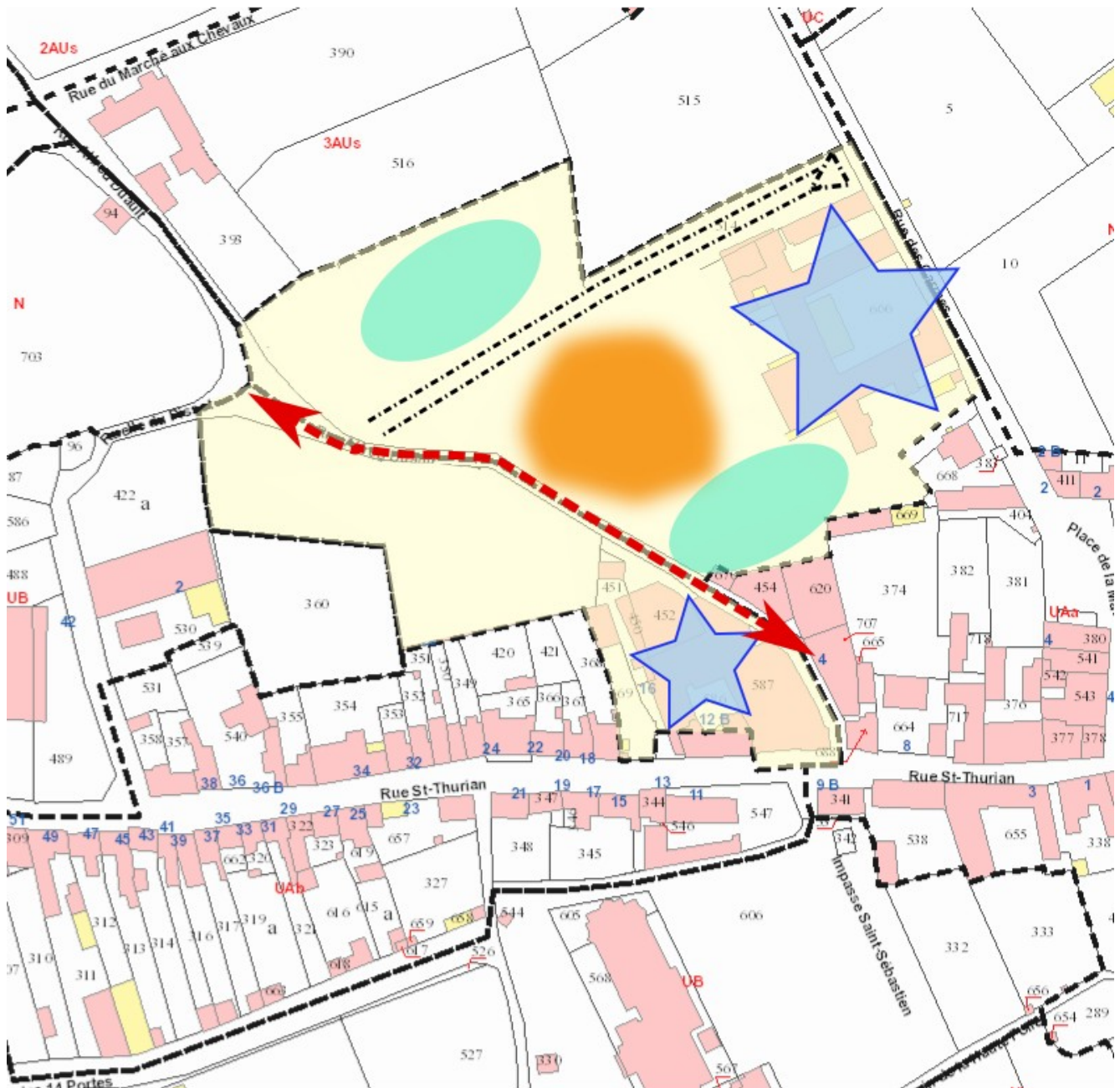
 Liaison douce à créer

 Liaison douce à préserver









 Espace public à créer

 Patrimoine à valoriser

 Espace à dominante habitat



Légende

- | | | | |
|---|-----------------------------------|---|----------------------------|
|  | Zone d'urbanisation à court terme |  | Espace public à créer |
|  | Voie à requalifier |  | Patrimoine à valoriser |
|  | Principe de liaison viaire |  | Espace à dominante habitat |
|  | Principe d'accès | | |
|  | Liaison douce à créer | | |
|  | Liaison douce à préserver | | |

Dans l'ensemble de la notice

Suppression des mentions liées à un programme de maisons de ville (9 à 15 logements) sur la zone 6AUR.