

Département des Côtes d'Armor
Commune de QUINTIN

Enquête publique

Modification n°2 du PLU
De QUINTIN

1. Transformation de la zone 4 AUs correspondant aux bâtiments de l'ancienne brasserie en zone 6Aur et 7Aur.
2. Modification du règlement du PLU suite à la nouvelle désignation de la zone.
3. Modification des orientations d'aménagement du PLU pour la zone 4AUs

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

novembre 2020 – décembre 2020

Commissaire Enquêteur

Mr Hervé NICOL

Sommaire

1 – APPRECIATIONS GENERALES

1-1. **Sur le déroulement de l'enquête**

1-2. **Sur le projet**

2 – ANALYSE DES OBSERVATIONS ET DES REPONSES DU PETITIONNAIRE

2 -1 **des observations**

2 -2 **des réponses du pétitionnaire**

3 – CONSIDERATIONS GENERALES ET AVIS MOTIVE :

3 -1 **Considérations générales**

3-2 **Avis motivé**

1 – APPRECIATIONS GENERALES

1-1 Sur le déroulement de l'enquête

L'information du public a été réalisée dans des conditions satisfaisantes par un affichage en mairie et à deux endroits sur le site. L'affichage en mairie était visible de l'extérieur du bâtiment. De même, l'affichage a été réalisé dans les locaux de Saint-Brieuc Armor Agglomération. En outre, l'information a été complétée par les publicités légales dans les journaux Ouest-France et Le Télégramme et aussi dans le journal communal. L'affichage est resté en bon état durant l'enquête. D'autre part, avant la période de l'enquête publique les habitants de Quintin avaient été informés sur les travaux envisagés sur le site de l'ancienne brasserie par une balade sur place et une réunion publique.

Le dossier soumis à l'enquête était suffisamment explicite et complet pour permettre une bonne analyse du projet et la disposition des locaux, en mairie, facilitait l'accès au dossier.

Le nombre de permanences (trois), assurées par le commissaire enquêteur, a été suffisant pour répondre à l'attente du public qui a eu l'occasion de s'exprimer librement. Cependant, peu de personnes ont fait des observations sur le projet décrit dans le dossier soumis à l'enquête.

Monsieur le Maire, Monsieur le secrétaire général de mairie et Madame en charge de l'Urbanisme sur la commune, au cours d'entretiens avec le commissaire enquêteur, ont fourni des réponses à ses questions et interrogations.

D'autre part, en cours d'enquête, suite à des problèmes rencontrés lors de la démolition des bâtiments sur le site, un document comportant des éléments complémentaires a été rajouté au dossier d'enquête. Ce rajout, réalisé par Saint-Brieuc Armor Agglomération a été inséré dans le dossier une quinzaine de jours avant la fin de l'enquête.

Madame la responsable du dossier à Saint-Brieuc Armor Agglomération, Monsieur le Maire de Quintin, Monsieur le secrétaire général de mairie et Madame en charge de l'Urbanisme sur la commune m'ont toujours apporté les renseignements sur les questions que je me posais sur la réalisation du projet.

1-2 Sur le projet

Un dossier complet était soumis au public, il comprenait :

1. Une notice explicative localisant le site du projet avec un état des lieux de la zone 4AUs. A partir de cet état, la notice décrit le projet de la commune dans sa globalité sur le site ; le projet est découpé en deux phases : la première consiste en un réaménagement de la zone correspondant aux installations de l'ancienne brasserie et la deuxième correspond au site de l'ancien hôpital qui sera réalisée ultérieurement. Sur la première zone, le document détaille les différents éléments prévus dans son renouvellement urbain. Elle prend en compte les différentes incidences liées à la procédure de la modification du PLU sur l'environnement local (paysagères, agriculture, trafic routier, utilisation des réseaux : eau, assainissement, eaux pluviales,..),

Le renouvellement prend aussi en compte les différentes servitudes notamment, le respect des prescriptions du Site Patrimonial Remarquable. Un plan de zonage montre la classification du secteur avant et après la modification du PLU. Le règlement écrit

du PLU joint à la notice explique les différentes modifications qui seront apportées suite à la présente procédure. D'autre part, elle est complétée par les justifications du choix de la procédure de modification du PLU qui, après un rappel des textes législatifs, argumente l'ouverture à l'urbanisation de la zone 4AUs. Enfin, le document décrit les changements apportés aux règlements graphique et écrit, ainsi qu'aux orientations d'aménagement du fait de la modification du PLU et enfin rappelle la compatibilité des documents supra communaux (SCOT, PLH, PDU),

2. Le document « Orientations d'aménagement » joint au dossier d'enquête, décrit les principes d'aménagement spécifiques à chaque zone AUR. Il est complété par les dispositions relatives à l'aménagement des zones 6AUR et 7AUR,
3. Les pièces écrites du règlement font partie d'un troisième document du dossier d'enquête. Les modifications apportées au règlement initial du PLU concernent les zones AU de la commune et plus particulièrement les zones 6AUR et 7AUR du site de l'ancienne brasserie
4. un document complémentaire, inséré dans le dossier en cours d'enquête explique les modifications à apporter au projet initial suite aux problèmes rencontrés lors de la démolition des anciens bâtiments de la brasserie, notamment le nombre de logements. Il reprend les modifications à apporter aux orientations d'aménagement et aux pièces écrites du règlement concernant les zones 6AUR et 7AUR,
5. le dossier d'enquête est complété par la liste des textes régissant l'enquête publique et la manière dont l'enquête publique s'insère dans la procédure de la modification du Plan Local d'urbanisme.

Le dossier, même s'il a nécessité une modification minimale en cours d'enquête, modification qui ne remet pas en cause l'économie générale du projet, me paraît suffisamment explicite pour que toute personne puisse comprendre l'objet de la modification du P.L.U. de la commune.

Le projet de la modification n°2 du P.L.U. de la commune montre une volonté d'améliorer l'activité dans le Centre Bourg. Par ailleurs, la municipalité exprime un souhait de voir remplacer des friches industrielles par des zones d'activités et d'habitat sur un secteur aussi proche du centre ville tout en respectant les prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), du Plan Local de l'Habitat (PLH) et du Plan de Déplacements Urbains (PDU).

2 – ANALYSE DES OBSERVATIONS ET DES REPONSES DU PETITIONNAIRE

2 -1 des observations

Les observations faites au cours de l'enquête : soit directement sur le registre, soit par courrier, ne remettent pas en cause l'ensemble du projet. Toutefois, elles montrent une certaine inquiétude des personnes vis-à-vis des prévisions de la rénovation urbaine du site. Elles souhaitent, en plus des logements, des commerces accessibles à tous, un projet culturel et de loisirs (salle de spectacles,...), en quelques sortes un village harmonieux avec une place pour des entreprises innovantes. Cependant personne ne remet en cause le projet de la présente modification du P.L.U. de Quintin.

2 -2 des réponses du pétitionnaire

Pour Saint-Brieuc Armor Agglomération la ville de QUINTIN s'est engagée dans une démarche très volontaire pour redynamiser son centre ville. Le projet de la modification n°2 du P.L.U. va dans ce sens et fait partie d'un projet d'aménagement ultérieur plus vaste dans le secteur. Ceci permettra d'attirer de nouveaux habitants en centre ville avec des effets positifs sur la santé économique des commerces de part l'augmentation du nombre de logements dans un site proche du centre. De même, le programme de renouvellement urbain permettra d'enrichir les offres de santé sociale et culturelle pour favoriser le mieux vivre ensemble (services de santé, espaces public, associatif et culturel).

Pour la zone de la Brasserie : le projet devrait offrir un développement économique en centralité compatible avec les habitations alentours. Cependant, à ce jour, des études sont encore en cours afin de déterminer dans quelles mesures ces activités pourraient se concrétiser dans un programme de réhabilitation des bâtiments de l'ancienne brasserie.

Pour ce qui est du Plateau Brasserie : l'îlot est destiné à la mise en œuvre d'un programme de maisons de ville respectant les prescriptions du règlement du Site Patrimonial Remarquable avec un suivi de l'architecte des bâtiments de France. De même, ce programme devra respecter les prescriptions du SCOT et les engagements pris avec l'Etablissement public foncier de Bretagne qui porte le foncier.

3 – CONSIDERATIONS GENERALES ET AVIS MOTIVE :

3 -1 Considérations générales

En tenant compte des éléments ci-dessus et de ceux relatés dans mon rapport, je considère que :

- L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions malgré les conditions sanitaires,
- La population était très bien informée par :
 - l'affichage en mairie, dans les locaux de Saint-Brieuc Trégor Agglomération et sur le terrain,
 - les insertions dans les journaux locaux et sur le journal de la commune (le Quinquinais),
 - l'application « pocket » sur smartphone,
 - les différentes actions menées par la municipalité afin d'informer les habitants sur le projet avant l'enquête publique,
- Le dossier soumis à l'enquête était suffisamment explicite pour une bonne compréhension du projet,
- Que la légère modification apportée au dossier en cours d'enquête a été réalisée assez tôt pour que toute personne puisse en prendre connaissance,
- Les observations reçues durant l'enquête ne remettent pas en cause le projet de la modification n°2 du P.L.U. de la commune.

3 -2 Avis motivé

Après avoir examiné les pièces du dossier, visité le site, analysé les observations faites durant l'enquête et les explications du pétitionnaire, il apparaît que la présente modification au P.L.U. de la commune :

- supprime une friche industrielle,
- ne réduit pas de zone agricole ou naturelle,
- n'apporte pas plus d'inconvénients au point de vue du bruit ou des circulations,
- que l'environnement végétal est conservé, -que le site n'ait pas besoins de travaux importants pour l'alimenter par des réseaux qui existent déjà aux abords de la zone,
- que la conservation et la rénovation de certains bâtiments anciens ne modifie pas l'aspect architectural du secteur,
- que la construction de logements permettra de répondre à la demande d'être proche du centre ville,

Cette démarche va dans le sens d'une démarche de développement durable qui doit se traduire par une amélioration du cadre de vie et un renforcement de l'attractivité de la commune.

En conséquence, j'émet **un avis favorable** sur la modification n°2 du P.L.U. de Quintin Présentée par Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Je recommande toutefois à la municipalité d'organiser assez rapidement une nouvelle réunion d'information sur les réalisations à venir sur les zones 6AUr et 7AUr en expliquant aussi les prévisions d'aménagement futur de la zone 5AUr

Fait à PLOUARET le 27 décembre 2020

Le Commissaire Enquêteur



Hervé NICOL