

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

novembre 2020 – décembre 2020

Commissaire Enquêteur

Mr Hervé NICOL

Sommaire

1 - GENERALITES

1-1. Objet de l'Enquête

1-2. Présentation succincte du projet

1-2-1. Le cadre juridique

1-2-2. Composition du dossier

1-2-3. Présentation du projet

1-2-3-1 Le Plan Local d'Urbanisme de Quintin

1-2-3-2 la modification n°2 du P.L.U.

2 – ORGANISATION GENERALE DE L'ENQUETE

2-1. Désignation du commissaire enquêteur

2-2. Réunions préalables à l'enquête

2-3. Visite des lieux

2-4. Déroulement de l'enquête

2-5. Information du public

2-6. Information des différents services et Personnes Publiques Associées

3 – ETUDE DU PROJET

3.1 – Sur dossier

3-2 – Sur le terrain :

4 – EXAMEN DES OBSERVATIONS ET REPONSES DU PETITIONNAIRE

4-1. Analyse comptable des observations

4-2. Analyse détaillée des observations faites :

4-2.a – Sur le registre :

4-2.b – Courrier annexés :

4-3. Analyse détaillée des observations faites par les différents services consultés :

4-4. Réponses du pétitionnaire

1 - GENERALITES

1-1. Objet de l'Enquête

La présente enquête fait suite à l'arrêté n°AG158-2020 de Saint Briec Armor Agglomération du 05 octobre 2020. Elle concerne le projet de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Quintin. Cette modification consiste en la transformation du zonage du site de l'ancienne brasserie. Ces terrains sont actuellement classés en zone 4AUs et seraient alors classés en zone 6AUr et 7AUr. Le règlement écrit serait également modifié en conséquence. De même, les orientations seront modifiées par un ajout d'une orientation d'aménagement concernant le site en question.

1-2. Présentation succincte du projet

1-2-1. Le cadre juridique

Cette enquête a été prescrite en application des textes suivants :

- Vu le code général des Collectivités territoriales,
- Vu le code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants,
- Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivant, R.123-1 et suivants,
- Vu la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,
- Vu le décret 85-453 du 23 avril 1985 modifié pris pour l'application de la loi précitée,
- Vu la délibération n° DB-125-2017 du Conseil d'Agglomération de Saint-Briec Armor Agglomération approuvant la charte de gouvernance sur l'exercice de la compétence « Plan Local d'Urbanisme »,
- Vu l'arrêté n° AG-158-2020 de Saint Briec Armor Agglomération en date du 05 octobre 2020 engageant la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Quintin,

1-2-2. Composition du dossier

Le dossier établi par le bureau d'études GEOLIT du RELECQ KERHUON et mis à la disposition du public comportait les pièces suivantes :

- -une note de présentation du dossier de la modification n°2 du PLU de Quintin,
- -les modifications apportées aux orientations d'aménagement du PLU du fait du projet de sa modification n°2,
- -les modifications apportées sur les pièces écrites suite au projet de modification n°2 du PLU,

- -le récapitulatif des textes régissant la procédure de modification du PLU,
- -un document graphique représentant les modifications apportées au PLU,
- -les différents documents sur la publicité de l'enquête,
- -l'avis de la CCI des côtes d'Armor du 12 octobre 2020,
- -l'avis de la Préfecture des Côtes d'Armor du 20 novembre 2020,
- -les avis des PPA :
 - Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO),
 - Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne (MREA),
 - Direction de l'Aménagement et de l'Egalité (Pôle de la Planification Territoriale) du 05 novembre 2020,
- -le registre d'enquête,
- -un exemplaire de l'insertion de l'avis d'enquête dans deux journaux locaux (premier avis dans le Télégramme et dans l'Ouest France du 26 octobre 2020 ; deuxième avis dans le Télégramme et dans l'Ouest France du 13 novembre 2020),
- -un exemplaire de l'avis d'enquête inséré dans le journal communal « le Qinquinais » de novembre 2020.

1-2-3. Présentation du projet

1-2-3-1 Le Plan Local d'Urbanisme de Quintin

Le P.L.U. de la commune de Quintin, arrêté le 25 janvier 2008, a été approuvé le 22 décembre 2009 et rendu exécutoire le 03 février 2010. Une première modification a eu lieu le 22 septembre 2011. La modification n°2 concerne le reclassement des terrains de l'ancienne brasserie en zone 6AUr et 7AUr. Elle fait l'objet de la présente enquête.

1-2-3-2 la modification n°2 du P.L.U.

La présente modification du P.L.U. fait suite à une décision de Saint-Brieuc Armor Agglomération qui a la compétence P.L.U. depuis le 27 mars 2017. La zone concernée par la modification couvre les terrains de l'ancienne brasserie situés entre la rue Alfred Duault au Nord-Est et la rue St Thurian au Sud-Est. Les terrains, comportant une friche industrielle, sont actuellement classés en zone 4AUs (zone à urbaniser à long termes). Le reclassement de ces terrains en zones 6AUr et 7AUr permettrait d'une part de supprimer la friche industrielle et d'autre part de réaliser opération de développement économique avec un programme de construction de maisons de ville, tout en conservant le bâti remarquable existant. De plus, ce site est très proche du centre ville de Quintin. Le projet, entraînant la modification n°2 du PLU, correspond à une partie du secteur que la municipalité voudrait réaménager en totalité dans le futur (zone 4AUs plus Zone 5AUs). Dans l'immédiat le réaménagement est limité aux terrains de la zone 4AUs dont la maîtrise foncière est acquise par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF) missionné par la Commune de Quintin.

Aujourd'hui, l'EPF étant propriétaire à 100% des terrains de la zone 4AUs, il est justifié de procéder à une modification du PLU et non à sa révision. D'autre part, la modification n'entraînera pas de réduction d'espace boisé, de zones agricoles, forestières ou naturelles.

La commune de Quintin comporte environ 2800 habitants pour un territoire de 3,12 Km². Elle est couverte par un Site Patrimonial Remarquable (SPR) approuvé le 27 juin 2019. Située à 20 Km au Sud-Ouest de Saint-Brieuc, elle est membre de Saint-Brieuc Agglomération.

La commune est aussi couverte par le SCoT du pays de Saint-Brieuc, par le PLH et le Plan de Déplacements Urbains de Saint-Brieuc Armor Agglomération. Le PLU modifié doit donc rester compatible avec ces documents.

La présente modification devrait permettre à la commune de réaliser un renouvellement urbain en mettant en place un projet d'aménagement durable associant habitat et activités économiques.

2 – ORGANISATION GENERALE DE L'ENQUETE

2-1. Désignation du commissaire enquêteur

Sur la demande de Saint-Brieuc Armor agglomération, enregistrée le 29/09/2020, Monsieur le Président du tribunal administratif de RENNES, par décision n°E20000108/35 du 07/10/2020, m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur, en vue de conduire l'enquête visée ci-dessus.

2-2. Réunions préalables à l'enquête

Le 15 octobre 2020 j'ai participé à une réunion organisée par Madame CHAPELAIN Delphine dans les locaux de Saint-Brieuc Armor Agglomération. Etaient présent, Monsieur VEILLON Laurent, Directeur Général des Services de la commune, Madame JEGO Valérie du Service Urbanisme de Quintin, Madame CHAPELAIN Delphine en charge du dossier à Saint-Brieuc Armor Agglomération et moi-même. Lors de cette réunion de présentation de la modification du PLU de Quintin nous avons arrêté les dates et heures des permanences en mairie.

2-3. Visite des lieux

Le 05 novembre 2020, je me suis entretenu sur le projet avec Monsieur le Maire de la commune, Monsieur VEILLON Laurent, Directeur Général des Services de la commune et Madame JEGO Valérie du Service Urbanisme de Quintin. Au cours de cet entretien, différents points de la révision du P.L.U. ont été abordés. Ce même jour, nous avons visité le site concerné par la modification du PLU puis, j'ai paraphé le registre d'enquête, dont les pages étaient préalablement numérotées, ainsi que les différentes pièces du dossier d'enquête.

Le 09 décembre 2020, je me suis encore rendu sur place et j'ai vérifié que l'affichage de l'arrêté était resté en place et toujours visible.

2-4. Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée, dans de bonnes conditions, pendant 31 jours consécutifs, du 09 novembre au 09 décembre 2020. Le dossier était aussi à la disposition du public pendant les heures d'ouverture de la mairie.

Le siège de l'enquête était en mairie de Quintin. Le local où était déposé le dossier permettait de prendre aisément connaissance des plans et documents. Eventuellement, le public pouvait être reçu individuellement.

Le Commissaire Enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie de Quintin les :

- Lundi 09 novembre 2020 de 09h00 à 12h30,
- mardi 24 novembre 2020 de 09h00 à 12h30,
- mercredi 09 décembre 2020 de 14h00 à 17h00.

J'ai clos le dossier d'enquête le mercredi 09 décembre 2020 à 17h00.

Au cours de ces permanences, j'ai reçu la visite de deux personnes et enregistré un courrier, adressé au commissaire enquêteur. Par contre, aucune inscription n'a été faite sur le registre, en dehors des permanences. Le courrier, repéré par la lettre L n°1, est rattaché au registre d'enquête.

Le 09 décembre 2020, j'ai rencontré Monsieur le Maire de Quintin, le Secrétaire général et la personne chargée de l'Urbanisme. Je leur ai fait part du peu d'observations enregistrées et du peu de personnes reçues au cours de l'enquête.

2-5. Information du public

La publicité a été faite dans les deux quotidiens régionaux : le 1^{er} avis dans L'OUEST-FRANCE et dans LE TELEGRAMME du 26 octobre 2020, conformément à l'arrêté de Saint-Brieuc Armor Agglomération de mise à l'enquête publique du projet de la modification n°2 du P.L.U. Un 2^{ème} avis a été fait dans LE TELEGRAMME et dans L'OUEST-FRANCE du 13 novembre 2020.

Un article a également été inséré dans le journal communal « le Quintiniais » de novembre 2020.

L'information a été aussi relayée sur le site internet de la ville et sur le panneau pocket (smartphone) le 04 novembre 2020.

Enfin, l'affichage de l'avis d'enquête a permis une information satisfaisante. Une affiche était apposée par les services techniques de la commune :

- Sur l'entrée de la mairie de Quintin. Elle était visible de l'extérieur,
- Sur le site :
 - sur un portail d'accès à la zone en bordure de la rue St-Thurian,
 - sur le portail d'accès à la zone situé sur la venelle du Pissot.

De même, une affiche était apposée à l'entrée des locaux de Saint-Brieuc Armor Agglomération. Elle était visible de l'extérieur.

L'information, ainsi réalisée sur les différents sites, était visible des usagers de la route. Les différents affichages, installés par les services techniques, sont restés bien visibles et lisibles pendant toute la durée de l'enquête.

D'autre part, avant l'enquête publique, plusieurs interventions auprès du public ont été réalisées : balade sur le site avec le public le 14 mars 2016, installation en ville d'une maison du projet avec une porte ouverte et présentation de la maquette du site, diffusion d'un film sur le quartier avec discussions au cinéma de la ville, atelier de réflexion ouvert à tous, atelier sur les usages des espaces publics, réunion publique de présentation finale de l'étude de l'architecte,...

2-6. Information des différents services et Personnes Publiques Associées

Monsieur le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération a notifié le projet de la modification n°2 du PLU de Quintin à :

- Madame la Présidente de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe),
- Madame la responsable de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO), Délégation territoriale Ouest,
- Monsieur le Président du conseil régional -Pôle Planification Territoriales-,
- Monsieur le Président de la chambre Commerce et de l'Industrie des Côtes d'Armor (CCI),
- Monsieur le Président de la Direction du Patrimoine des Côtes d'Armor,
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer des Côtes d'Armor

3 – ETUDE DU PROJET

3.1 – Sur dossier

Le dossier soumis à l'enquête comportait les pièces précitées dans le paragraphe 1-2-2. La procédure de la modification n°2 du PLU de Quintin a été engagée suite à l'arrêté de Saint-Brieuc Armor Agglomération n°158-2020 en date du 05 octobre 2020. Par arrêté n° AG 162-2020, Monsieur le Président de de Saint-Brieuc Armor Agglomération a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative au projet.

Le dossier présente un projet d'aménagement et de développement durable retenu par la commune sur la présente zone 4AUs. Les orientations d'aménagement définissent certains principes d'aménagement sur ces zones AUr. Les futures zones 6AUr et 7AUr, correspondant à la surface de la zone 4AUs (environ 8550 m²), seront aménagées en tenant compte des voiries nécessaires, de l'insertion paysagère et de la qualité architecturale. Le bâti devra s'insérer dans le tissu urbain existant. En outre, l'aspect environnemental ne sera pas négligé notamment en ce qui concerne les espaces libres où l'on privilégiera des revêtements perméables. Enfin sur ces zones, il est prévu une mixité sociale ainsi qu'un habitat sous forme de petit collectifs et maisons individuelles en privilégiant des lots constructibles de surface moyenne égale à 700 m².

D'autre part, sur le présent secteur de l'ancienne brasserie (zones 6AUr et 7AUr), l'opération de renouvellement urbain mêle : des rénovations/conservations de bâtiments existants à valeur patrimoniale, des démolitions /reconstructions de bâtiments autres et l'aménagement d'espaces publics. Les constructions seront à vocation diverses : logements, activités et services.

Enfin l'aménagement de ce secteur devra être pensé de façon à ne pas obérer les possibilités d'urbanisation ultérieures sur la zone 5AUs et de faire ainsi un ensemble cohérent avec des accès aux rues existantes bordant la zone.

La notice explicative donne les précisions sur les démolitions et constructions sur la zone de l'îlot « ex brasserie » et aussi sur les possibilités des réseaux actuels d'assainissement, d'alimentation en eau potable et en énergie. De même, quant à l'incidence en termes de trafic routier et de nuisances, le projet ne générera pas d'augmentation par rapport à ce qu'il était avant.

A noter aussi que projet est proche du centre ville et qu'il n'empiète pas sur des zones agricoles ou naturelles. Aujourd'hui ce site se présente sous la forme d'une friche industrielle.

D'autre part, la commune est couverte par un site patrimonial remarquable (SPR) qui vise à valoriser et préserver le patrimoine architectural et paysager du territoire donc ce SPR à un rôle de servitude et s'impose au PLU, notamment pour la rénovation des bâtiments de la brasserie.

3-2 – Sur le terrain :

La zone occupée par l'ancienne brasserie comporte d'une part le bâtiment de cette ancienne industrie et d'autre part, à l'arrière, des hangars.

Le bâtiment de l'ancienne brasserie présente une architecture remarquable. Par contre les hangars n'ont aucune valeur patrimoniale. Leur destruction est en cours.

La zone est située à proximité immédiate du centre ville. Elle n'empiète pas sur une agricole ou naturelle. Au Nord est de la zone, derrière un mur en pierres, il existe un bosquet d'arbres à haute tige qui sera conservé.

A l'intérieur de la zone, le terrain présente des dénivelés assez importants et des murs de soutènement. Ce qui présente quelques difficultés pour construire le nombre d'habitations prévu au projet initial. D'où un document complémentaire apporté au dossier quinze jour avant la fin de l'enquête.

Par contre, l'état du bâtiment de l'ancienne brasserie devrait permettre sa réhabilitation comme envisagé.

Enfin cette zone est desservie par la rue A.Duault existante.

4 – EXAMEN DES OBSERVATIONS ET REPONSES DU PETITIONNAIRE

4-1. Analyse comptable des observations

Au cours de la présente enquête publique, j'ai enregistré deux observations sur le registre et un seul courrier. Par contre, aucune intervention n'y a été inscrite en dehors des trois permanences. Cette lettre est annexée au registre et repérées par la lettre L1.

4-2. Analyse détaillée des observations faites :

4-2.a – Sur le registre :

-**Madame MAHEO Marie France** espérait que dans le projet il y aurait des salles de spectacle (cinéma, conférences, concerts,...) et ne se limiterait pas à la construction de maisons d'habitation,

-**Madame AIAULT Nicole** est venue une première fois le 09 novembre 2020 afin de se renseigner sur le projet.

4-2.b – Courrier annexés :

-**Madame AIAULT Nicole** dans son courrier, qu'elle m'a remis lors de sa visite le 09/12/2020 et enregistré sous la dénomination (Ln°1), me fait part de plusieurs observations :

-le projet initial élaboré par la municipalité qui avait pris en compte les suggestions des habitants paraît différent de celui proposé dans le dossier soumis à l'enquête publique,

-le projet ne semble pas tenir compte des personnes âgées ou handicapées,

-la rénovation urbaine du quartier ne fournit pas d'éléments sur les lieux réservés aux entreprises innovantes, aux commerces avec accessibilité aux handicapés, aux projets culturels et de loisirs ou encore à la mixité petite enfance / grands parents.

4-3. Analyse détaillée des observations faites par les différents services consultés :

Madame la Présidente de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), considérant :

- les caractéristiques de la zone dont l'ouverture à l'urbanisation est envisagée,
- que l'augmentation de la charge épuratoire induite par cette urbanisation supplémentaire ne pose aucun problème,
- qu'en matière de gestion des eaux pluviales les dispositions sont prises dans le PLU afin de ne pas augmenter les débits de ruissellement,
- que le projet prévoit de conserver la partie boisée au Nord-Est de la zone,
- que le bâtiment de l'ancienne brasserie, à forte valeur patrimoniale, sera conservé et rénové,
- le caractère déjà urbanisé du secteur,

juge que la modification n°2 du PLU de Quintin n'est pas susceptible d'avoir des conséquences notables sur l'environnement ni sur la santé humaine au sens de la directive n°2001/42/CE du 27 juin 2001 et donc, qu'en application des dispositions du livre 1^{er} chapitre IV du code de l'urbanisme, le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale,

Madame la responsable de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO), Délégation territoriale Ouest, indique qu'elle n'a pas d'objection à formuler à l'encontre du projet de la modification n°2 du PLU dans la mesure où il n'affecte pas l'activité des productions sous signe de qualité,

Monsieur le Président du conseil régional -Pôle Planification Territoriales, précise que dans le cadre de la démarche Briezh Cop, les collectivités territoriales doivent s'engager dans l'écriture du projet de développement durable. A cet effet, le conseil régional dans sa démarche a mis en place un volet réglementaire incarné par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) et demande donc que le projet de la modification n°2 du PLU respecte ces préconisations,

Monsieur le Président de la chambre Commerce et de l'Industrie des Côtes d'Armor (CCI), informe Monsieur le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération qu'il n'a pas de remarques à formuler sur ce projet de modification du PLU de Quintin,

Monsieur le Président de la Direction du Patrimoine des Côtes d'Armor, informe Monsieur le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération sur le fait que le projet n'appelle pas d'observation de sa part,

Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer des Côtes d'Armor rappelle que :

- la modification n°2 du PLU de Quintin ne doit pas compromettre les critères de densification et de création de logements sociaux portés sur l'ensemble de la future zone,
- une densité équivalente à vingt logements par hectare avec 20% de logements sociaux pourrait être affichée sur la zone 6AUr.

4-4. Réponses du pétitionnaire

Le 13 décembre 2020 j'ai adressé à Madame CHAPELAIN Delphine, en charge du dossier à Saint-Brieuc Armor Agglomération, le procès verbal du déroulement de l'enquête réalisée entre le 09 novembre et le 09 décembre 2020 sur la commune de Quintin. Dans ce document j'ai précisé les différentes observations reçues liées à la modification n°2 du P.L.U. Ces différentes observations concernent surtout les aménagements de la zone après la modification éventuelle de son zonage.

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. En outre, ce projet fait partie d'un projet d'aménagement ultérieur plus vaste dans le secteur. IL permettra d'attirer de nouveaux habitants en centre ville avec des effets positifs sur la santé économique des commerces et la santé financière de la commune vu le nombre de logements prévus. 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 Brasserie : le projet devrait offrir un développement économique en centralité compatible avec les habitations alentours (espaces de formations, ateliers de productions / transformations agri-agro, atelier-relai, Tiers-lieu / coworking). Il devrait aussi permettre la création de de petites activités artisanales en complément de celles existant déjà sur Quintin. A 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 et/ou au titre de programmes neufs sur le foncier rendu disponible suite à la démolition d'immeubles en cours.

Pour ce qui est du Plateau Brasserie : l'îlot est destiné à la mise en œuvre d'un programme de maisons de ville. Cependant, le programme initial sera amené à être revu en fonction des contraintes observées au cours de la démolition des bâtiments préexistants. Des formes urbaines novatrices devront être proposées par le constructeur afin de répondre aux besoins d'un développement cohérent et maîtrisés de l'urbanisation.

Les constructions prévues devront être compatibles avec les prescriptions du règlement du Site Patrimonial Remarquable avec un suivi de l'architecte des bâtiments de France. Elles devront également être établies en conformité avec le SCOT et avec les engagements pris avec l'Etablissement public foncier de Bretagne qui porte le foncier.

Les conclusions de l'enquête font l'objet d'un rapport séparé annexé au présent.

Fait à PLOUARET le 27 décembre 2020

Le commissaire enquêteur.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal line that extends to the left and then curves back up into the loop.

H. NICOL