

COMMUNE DE QUINTIN  
Département des Côtes  
d'Armor

CONSEIL MUNICIPAL  
du jeudi 23 février 2023

Convocation du :	10 février 2023
Date d'affichage :	10 février 2023
Nbre de conseillers en exercice :	21
Présents :	15
Votants :	18

EXTRAIT DU  
REGISTRE DES  
DÉLIBÉRATIONS

Délibération n° 2023/02/13 (nomenclature 2.1)

L'an deux mil vingt-trois, le vingt-trois février à vingt heures trente, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni en Mairie en séance publique sous la présidence du Maire, Monsieur Nicolas CARRO.

Étaient présents :

CARRO Nicolas - HAMON Jean-Paul - THERIN Emmanuel - MAUJARRET Marie-Madeleine - AUBRY Isabelle - CHATTARD-GISSEROT Thibault - GUILLOU-COROUGE Françoise - MORIN Sabine - REPERANT Thibault - LE BRIS Isabelle - RUEN Pauline - POISSON François - QUEMARD Bertrand - GUILLEMOT Sébastien - LE FUR Corentin.

Absents excusés : AUBRY Charlène, LE CHANU Fabienne, COISY Thierry, BOQUEHO Stéphanie, HELLARD Hugo, LE BUHAN Erwan.

Procuration :

AUBRY Charlène à GUILLOU-COROUGE Françoise

LE CHANU Fabienne à CHATTARD-GISSEROT Thibault

COISY Thierry à HAMON Jean-Paul

Le Conseil a désigné pour secrétaire de séance Monsieur Corentin LE FUR.

**Objet : Projet de renouvellement urbain sur le nouveau quartier - site de l'ancien Hôpital et de ses abords - *Objectifs poursuivis et modalités de la concertation***

Rapporteur : Nicolas CARRO

EXPOSE DES MOTIFS

**I. CONTEXTUALISATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN SUR LE SITE DE L'ANCIEN HÔPITAL DE QUINTIN ET DE SES ABORDS.**

Situé en cœur de ville, le projet de renouvellement urbain du « nouveau quartier » vise à réhabiliter une large emprise parcellaire (environ 2,6 ha) constituée de l'ancien hôpital (dont une partie patrimoniale datant de Louis XV) et de l'ancienne brasserie DUAULT (patrimoine industriel classé).

Ce projet porte une ambition multiple, avec pour objectif principal de favoriser un nouvel élan dynamique qui permettra de/d' :

- Favoriser l'aménagement urbain par la reconstruction de la ville sur elle-même.
- Offrir un développement économique singulier et innovant en lien avec l'histoire de la commune et de son territoire (filière du lin dans toutes ses nouvelles déclinaisons sur un territoire de 32 communes dont l'activité économique principale fut la culture du lin pour 15 d'entre elles et sa transformation pour 18 autres jusque-là moitié du 19<sup>ème</sup> siècle).
- Attirer de nouveaux habitants en centre-ville avec des effets positifs sur la santé économique des commerces et la santé financière de la commune (environ 60 logements).
- Enrichir les offres santé, sociale et culturelle pour favoriser le mieux vivre ensemble (services santé, espace public, associatif, culturel).

#### **a. Origine du projet du nouveau quartier (2014 /2015)**

L'origine du projet trouve ses sources dès 2013, à l'occasion de la campagne aux élections municipales de 2014, période au cours de laquelle un travail de recueil des attentes des habitants a été réalisé.

Dès l'année 2014, les premiers éléments du projet sont engagés : identification des surfaces vacantes (commerces, entrepôts, bureaux, établissements de santé) actuelles ou à venir (environ 25 000 m<sup>2</sup>) ; recherches de partenaires potentiels pour structurer le projet ; actions de promotion et de communication.

En 2015, une phase d'études d'approfondissement est effectuée par des étudiants du Master audit de Rennes (référentiel foncier et immobilier en partenariat avec l'EPFB) et du Master Brest Business School (marketing territorial). Ils réaliseront différentes enquêtes auprès des habitants et étudieront les attentes des consommateurs. C'est également en 2015 que la commune avait fait appel à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPFB), afin de l'assister dans cette étude et dans la perspective d'une intervention en acquisition et portage foncier sur tout ou une partie du site. La ville de QUINTIN signe alors une convention de veille foncière avec l'EPFB. C'est après cette étape que sera lancée une première consultation.

#### **b. Étude préalable pour la restructuration du nouveau quartier (2016/2017)**

En 2016, une étude préalable pour la restructuration du site de l'hôpital et de ses abords a été menée de façon partenariale sous maîtrise d'ouvrage communale. L'étude a été réalisée par l'atelier Tristan La Prairie Architecte (TLPA), sur les volets habitat, paysager, économique, social et culturel, afin de valider la pertinence du projet. Cette étude s'est déroulée en 3 phases :

- **Phase 1** : Diagnostic et analyse multi-thématique du périmètre élargi de l'hôpital de Quintin et diagnostic du bâti.
- **Phase 2**: Étude de programmation urbaine et élaboration de scénarii d'aménagement.
- **Phase 3**: Étude pré-opérationnelle : plan guide et fiches actions

Tout au long de ce travail de réflexion, plusieurs démarches participatives ont été déployées. La finalité de la concertation était d'établir un diagnostic co-construit au-delà de l'analyse technique et spatiale réalisée. Les actions de concertation étaient utilisées comme des outils pour mieux appréhender plus finement les enjeux et les besoins du territoire. Pour ce faire, l'équipe de TLPA a mis en place :

- **Une « maison du projet » (mars 2016)**: Cet espace a été installé dans un commerce vacant rue de l'Abbé Fleury au sein du centre-ville de QUINTIN, tout au long de la durée de l'étude. Un lieu repère pour les habitants où était exposée une maquette du site et où différents ateliers ont été organisés.
- **Une balade publique et collective (mars 2016)** : Les objectifs étaient d'explorer collectivement le site d'étude et de ses alentours, se questionner sur les usages et recueillir la parole des habitants.
- **Un ciné débat (mars 2016)** : Projection du « *Huit clos pour un quartier* » de Serge STEYER présentant un quartier d'une petite ville qui doit être urbanisé et dont la municipalité souhaite proposer une opération innovante pour en finir avec "la banlieue pavillonnaire".
- **Des entretiens avec des acteurs économiques du territoire (mars 2016)**.
- **Un atelier de réflexion avec les habitants (juin 2016)** : Une trentaine de personnes ont participé à un atelier de réflexion. Le but de cet atelier était de permettre aux habitants d'imaginer l'aménagement futur du site à l'aide d'un plan de masse et des petits volumes représentant les éléments du programme (habitats, services, équipements, espaces publics ...).
- **Un atelier de conception avec des lycéens et des habitants en deux temps (octobre 2016)** :
  - o Un temps de partage avec les lycéens.
  - o Un temps de partage avec une trentaine d'habitants sous la forme d'une réunion publique dynamique (rappel du diagnostic de l'étude et avancée des réflexions, puis travail par groupe sur le devenir de l'espace public).
- **Réunion publique (mai 2017)** : Présentation de l'ensemble de l'étude, des résultats et des propositions et des projections.

En 2017, la municipalité de QUINTIN vote la délibération n°2017-09-57, lançant la phase opérationnelle du projet, par la signature d'une convention tripartite d'actions foncières avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et Saint-Brieuc Armor Agglomération pour la période 2018-2027.

### **c. Phase opérationnelle du projet du nouveau quartier (2019-2023)**

En 2017, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne s'attache des compétences du Bureau d'Etudes GINGER BURGEAP pour lancer les premiers diagnostics de déconstruction, dépollution, désamiantage et curage des bâtiments. En 2019, la commune désigne le cabinet IRIS CHERVET pour conduire la maîtrise d'œuvre du projet sur une partie de l'ancien Hôpital et des brasseries Duault.

**De 2020 à 2021, la déconstruction des anciens entrepôts** et d'une partie de la brasserie Duault est menée par l'Entreprise KERLEROUX malgré la crise épidémique du COVID-19.

C'est en **début d'année 2022** qu'est lancée la **déconstruction de l'ancien hôpital** jusque novembre. Ces travaux sont menés par l'entreprise CHARIER TP et coordonnés par AD INGE en tant que nouveau Maître d'Œuvre.

En parallèle de cette action, le cabinet Iris CHERVET mène la phase d'avant-projet durant le 1<sup>er</sup> semestre 2022. C'est durant cette période que se tient une **réunion publique le 11 juillet 2022** à la mairie autour de 29 personnes. L'Atelier du Canal, en charge de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sur le site de l'ancien Hôpital, s'est joint au Cabinet Iris CHERVET pour présenter les premiers éléments de réflexion de l'avant-projet. Ce moment a permis de recueillir les premières questions et observations des habitants.

Depuis, le projet du nouveau quartier a été présenté aux différents acteurs du territoire lors de la **publication du QUINTINAIS n° 392** de décembre 2022 (revue mensuelle de la commune), dans le magazine trimestrielle n°23 de l'Agglomération de Saint-Brieuc ainsi qu'aux **vœux du Maire** le 13 janvier 2023.

De plus, les sites internet de la Ville de Quintin et de Saint-Brieuc Armor Agglomération mettent à disposition ces publications et avisent de l'évolution du projet de renouvellement urbain :

<https://www.quintin.fr/>

<https://www.saintbrieuc-armor-agglo.bzh/vivre-et-habiter/questions-durbanisme/lurbanisme-dans-ma-commune/urbanisme-quintin>

La maîtrise d'œuvre doit également mettre en place **un chantier participatif** lors de la phase de l'aménagement de l'espace public central programmée en 2024.

#### **d. Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) (2022/2023)**

La zone du nouveau quartier est soumise à une modification du PLU en vigueur. Etant donné que le site de l'ancien hôpital s'inscrit dans une opération de renouvellement urbain, le projet de mise en compatibilité du PLU doit permettre l'ouverture à l'urbanisation de cette zone « 5AUs » de 1.8 hectare au sein de l'enveloppe urbaine projetée. Ce site est également intégré dans le périmètre plus large de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le dossier a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale sur laquelle la MRAe a émis un avis délibéré en date du 31 août 2022.

Pour ce faire, une concertation obligatoire conformément aux articles L.103-2 soumis au code de l'urbanisme sous respect des conditions environnementales, devra être mise en œuvre durant toute la durée de l'élaboration du projet d'évolution des documents d'urbanisme.

C'est en début d'année 2022 que la procédure de mise en compatibilité a été lancée. Plusieurs dispositifs ont été mis en place jusqu'à début 2023 :

- **Article de presse** dans le Télégramme le 5 juillet 2022 et dans le Ouest-France le 7 juillet 2022.
- **Réunion publique** le 11 juillet 2022. L'objectif était de présenter les équipes de travail (Atelier du Canal et Cabinet Iris CHERVET) qui accompagnent la maîtrise d'ouvrage sur

ce projet. Mais aussi de présenter le PLU en vigueur sur la zone du nouveau quartier, de son évolution et des pièces administratives qui devront être modifiées. Enfin cette présentation était également l'occasion de communiquer sur la procédure de déclaration de projet ainsi que des différents éléments à venir.

- **Mise à disposition du dossier et d'un registre pour les observations du public durant la phase de concertation préalable à l'enquête publique du 11 juillet au 31 octobre 2022.**
- **Enquête publique du 19 décembre 2022 au 20 janvier 2023 :** Cette enquête porte sur l'intérêt général du projet de renouvellement urbain de l'ancien hôpital de Quintin et sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 de PLU, pour une durée de 32 jours consécutifs, du lundi 19 décembre 2022 à 9h00 au vendredi 20 janvier 2023 à 17h00. Durant cette enquête, le commissaire enquêteur, Monsieur Michel FROMONT, a siégé quatre demi-journées (19/12/2022 ; 4 /01/2023 ; 14/01/2023 ; 20/01/2023) à la mairie de QUINTIN pour recevoir les observations, propositions et contre-propositions écrites et orales de la population. L'objectif était de recevoir les observations des habitants et du commissaire. Le commissaire enquêteur n'a reçu aucune personne durant ces 4 permanences. Le nombre total des observations présentées par le public, durant l'enquête publique, s'est élevé à 1, déposée par courrier à la mairie de Quintin. Le rapport et les conclusions de cette enquête seront tenus à la disposition du public durant cette phase de concertation.

Le projet du nouveau quartier est donc 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 et des anciennes brasseries Duault portés par les deux maîtrises d'ouvrages que sont Saint-Brieuc Armor Agglomération et le la Ville de Quintin.

## II. HISTORIQUE DE LA CONCERTATION

Conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, les projets de renouvellement urbain font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

En application des dispositions de l'article L.103-4 du Code de l'urbanisme, les modalités de la concertation doivent permettre, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

Dès les prémices du projet, la Commune de QUINTIN a voulu donner accès à l'information sur ce projet au public tout au long de la procédure, sensibiliser la population et les usagers aux enjeux du territoire et favoriser l'appropriation du projet par l'ensemble des acteurs.

Comme évoqué ci-dessus, différentes formes de concertation ont déjà été réalisées dans le cadre de ce projet d'intérêt général en particuliers des ateliers de travail, des réunions publiques ainsi qu'une enquête publique.

Malgré ces actions de concertation, la commune de QUINTIN doit mettre en place une concertation préalable obligatoire au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, sur le périmètre de l'ensemble du nouveau quartier (site de l'ancien hôpital et site des anciennes brasseries DUAULT) en tant que projet de renouvellement urbain.

Il convient donc de définir les objectifs poursuivis par ce projet de renouvellement urbain ainsi que les modalités de concertation.

### **III. OBJECTIFS POURSUIVIS**

Les objectifs poursuivis par le projet du nouveau quartier sont les suivants :

- Favoriser l'aménagement urbain par la reconstruction de la ville sur elle-même.
- Offrir un développement économique singulier et innovant en lien avec l'histoire de la commune et de son territoire (filière du lin dans toutes ses nouvelles déclinaisons sur un territoire de 32 communes dont l'activité économique principale fut la culture du lin pour 15 d'entre elles et sa transformation pour 18 autres jusque-là moitié du 19<sup>ème</sup> siècle).
- Attirer de nouveaux habitants en centre-ville avec des effets positifs sur la santé économique des commerces et la santé financière de la commune (environ 60 logements).
- Enrichir les offres santé, sociale et culturelle pour favoriser le mieux vivre ensemble (services santé, espace public, associatif, culturel).

Les objectifs poursuivis par la concertation publique sont les suivants :

- Informer le public et lui permettre d'accéder aux informations relatives au projet.
- Recueillir l'avis de chacun sur :
  - L'opportunité, les objectifs et les caractéristiques principales du projet, ses enjeux et ses impacts significatifs sur l'environnement et l'aménagement du territoire.
- Permettre au public de formuler des observations ainsi que des propositions.
- Intégrer les acteurs du territoire à la conception du projet au travers du dialogue, afin d'enrichir le projet d'aménagement.

### **IV. MODALITÉS DE LA CONCERTATION OBJECTIFS POURSUIVIS**

La concertation pour l'ensemble du nouveau quartier, sera mise en place le 01 avril 2023 pour une période de 3 mois.

Différents moyens d'information seront mis en place afin d'informer l'ensemble des acteurs du territoire accompagnés de l'affichage d'un avis de la concertation autour du nouveau Quartier du 01 avril au 07 juillet (Rue des Carmes et Rue Alfred Duault).

Il est proposé d'organiser la concertation selon les modalités énumérées ci-après :

**a. Moyens d'information annonçant la concertation**

- La présente délibération sera affichée à la mairie de QUINTIN pendant toute la durée de la concertation.
- Un avis de concertation sera publié dans deux journaux locaux (au minimum 15 jours avant le début de la concertation).
- Un article sera publié dans le bulletin municipal « *Le Quintinais* » n°395 et relayé sur le site internet de la commune avec un dossier numérique.

**b. Moyens d'information du public sur le projet**

- Un registre papier sera disponible à la mairie de QUINTIN, au service urbanisme, pendant toute la durée de la concertation aux heures et jours d'ouverture de la mairie. Ce dossier de concertation sera complété en tant que besoin suivant l'avancement du projet.
- Le site internet de la Commune de QUINTIN intégrera un espace dédié à ce projet. Ce site sera complété en tant que besoin suivant l'avancement du projet.

**c. Moyens offerts au public pour débattre et échanger**

Une réunion publique sera organisée au cours de la période de concertation. L'annonce de la réunion publique sera faite par le biais du site internet de la Commune de QUINTIN et par insertion d'un avis dans le journal local ou bien dans le bulletin municipal.

**d. Moyens offerts au public pour s'exprimer**

Le public pourra présenter, pendant toute la concertation, ses observations et propositions :

- Par voie électronique à l'adresse mail dédiée à la concertation [urbanisme@quintin.fr](mailto:urbanisme@quintin.fr) en précisant en objet « CONCERTATION ».
- Par voie manuscrite sur le registre mis à disposition à cet effet à la Maire de QUINTIN (Place du Martray 22 800 QUINTIN) aux heures et jours d'ouverture de la Mairie.
- Par courrier postal avant la clôture de la concertation à l'adresse suivante : M. Le Maire de Quintin – Service Urbanisme – 2 place du Martray – 22 800 QUINTIN en précisant en objet « CONCERTATION ».

Les observations et les propositions du public seront intégrées dans le bilan de la concertation.

Conformément à l'article L.103-6 du code de l'urbanisme, à l'issue de la concertation, le conseil municipal de QUINTIN en arrêtera le bilan.

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

## PROJET DE DELIBERATION

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.103-2 et suivants et R.103-1 et suivants ;

VU la délibération n°2015-08-53 du conseil municipal de Quintin du 27 août 2015 portant sur la prise en considération de la mise à l'étude d'une opération d'aménagement d'un nouveau quartier dans le secteur de l'hôpital de Quintin – détermination du périmètre concerné au titre de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme pour sursis à statuer ;

VU la délibération n°2015-09-62 du conseil municipal de Quintin du 24 septembre 2015 portant sur le lancement de la mise à l'étude d'une opération d'aménagement d'un nouveau quartier dans le secteur de l'hôpital de Quintin – demande de subvention ;

VU la délibération n°2016-03-29 du conseil municipal de Quintin du 31 mars 2016 portant sur la convention foncière avec l'Établissement public foncier de Bretagne ;

VU la délibération n°2017-09-57 du conseil municipal de Quintin du 28 septembre 2017 portant sur la convention foncière opérationnelle tripartite avec l'Établissement public foncier de Bretagne et Saint-Brieuc Armor Agglomération ;

VU la délibération n°2017-06-45 du conseil municipal de Quintin du 29 juin 2017 portant sur la Charte EcoQuartier avec les services de l'État ;

VU la délibération n°DB-358-2017 du conseil d'agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération du 26 octobre 2017 portant sur la convention foncière opérationnelle tripartite avec l'Établissement public foncier de Bretagne ;

VU la délibération n°2018-02-07 du conseil municipal de Quintin du 15 février 2018 portant sur l'appel à candidatures « Dynamisme des centre villes et bourgs ruraux » ;

VU la délibération n°2019-06-36 du conseil municipal de Quintin du 20 juin 2019 portant sur la mise en place d'une Opération de Revitalisation Territoriale ;



VU la délibération n°2019-12-67 du conseil municipal de Quintin du 21 novembre 2019 portant sur la validation d'une Opération de Revitalisation Territoriale ;

VU la délibération n°DB-048-2021 du conseil d'agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération du 11 mars 2021 portant approbation de la procédure de modification n°2 du PLU de Quintin ;

**CONSIDERANT** que ce projet de renouvellement urbain entre dans le champ d'application de la concertation publique obligatoire en application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme ;

**CONSIDERANT** qu'en application de l'article L.103-3 du code de l'urbanisme, il appartient à l'organe délibérant de la Commune de QUINTIN de préciser les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;

**LE CONSEIL MUNICIPAL, APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE DECIDE :**

- **D'APPROUVER** les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation définies ci-avant relative au projet de nouveau Quartier situé sur la commune de QUINTIN ;

- **D'ENGAGER** la concertation préalable selon les modalités définies ci-avant ;

- **AUTORISE** le Maire de la Commune de QUINTIN, ou son représentant, à prendre toutes les mesures et à effectuer toutes les démarches administratives nécessaires à l'exécution de la présente délibération et donc à la mise en œuvre de cette procédure, notamment par la signature de tous documents s'y rapportant.

Pour expédition certifiée conforme.

M. Le Maire

Nicolas CARRO.

