QUINTIN

Côtes d'Armor

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION

Avis des personnes publiques associées sur le projet de PLU arrêté

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

GÉOLITT : 7 Rue Le Reun - 29480 LE RELECQ KERHUON - Tél : **02 98 28 13 16** - Fax : **02 98 28 30 12 - geolitt@orange.fr**

Destinataire du dossier de PLU arrêté	Réponse
Préfecture	Courrier du 27 juin 2008
DDAF Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt	
SDAP Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine	
DDASS Direction des Affaires sanitaires et sociales	
DRIRE Direction Régionale de l'Industrie, la Recherche et l'Environnement	
DIREN Direction Régionale de l'environnement	
DRAC Direction Régionale des affaires culturelles	
D.D.E. Direction Départementale équipement	
RTE	
Conseil Régional	Pas de réponse
Conseil Général	Courrier du 17 juin 2008
CCI	Pas de réponse
Chambre des Métiers	Pas de réponse
Chambre d'agriculture	Courrier du 10 juin 2008
EPCI chargé du SCOT	Courrier du 24 juin 2008
Communes limitrophes ou associées	Pas de réponse
Communauté de Communes	Courrier du 17 juin 2008

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES COTES D'ARMOR

direction
départementale
de l'Equipement
Côtes d'Armor

REÇU EN MAIRIE DE QUINTIN LE 02 JUIN 2008

Saint-Brieuc, le 27 JUIN 2008

Le Préfet des Côtes d'Armor
à

Monsieur le Maire
de
22800 – QUINTIN

objet : Révision du PLU - Avis sur projet arrêté
référence : Délibération du Conseil Municipal du 25 janvier 2008
affaire suivie par : Brigitte Tellier - SUH/P
tél. 02 96 75 67 21, fax 02 96 75 67 23
courriel : Brigitte.Tellier@developpement-durable.gouv.fr

Par délibération du 25 janvier 2008, le Conseil Municipal de Quintin a arrêté le projet de révision de son Plan Local d'Urbanisme.

Après avoir procédé à la consultation des Services de l'Etat associés à la révision, je vous fais part ci-après de mes observations :

SDAGE et recensement des zones humides

Comme toutes les communes de Bretagne, Quintin fait partie du périmètre du SDAGE (Schéma Directeur de Gestion et d'Aménagement des Eaux) du Bassin Loire-Bretagne approuvé le 26 juillet 1996, actuellement en cours de révision.

Il me semble important de rappeler le principe posé par la réglementation en vigueur (loi sur l'eau et Directive Nitrates notamment) et le SDAGE évoqué ci-dessus qui est de protéger les zones humides même si elles n'ont pas été inventoriées selon une démarche SAGE.

La commune est par ailleurs incluse dans le périmètre du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Baie de Saint-Brieuc, arrêté par le Préfet le 4 mai 2006 et actuellement en cours d'élaboration (cf. page 121 du rapport).

Incidences sur le projet de PLU arrêté

Le dossier de révision indique qu'aucune étude spécifique n'a été menée sur le territoire communal afin d'inventorier les espaces humides.

En l'absence de SAGE opposable, il a cependant été demandé à la commune, notamment dans le Porter à la Connaissance qui vous a été adressé le 17 juillet 2007 et lors des réunions associant les personnes publiques, de vérifier par un inventaire, concernant tout d'abord les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, qu'aucune zone humide existante ne soit mise en péril par d'éventuels projets de création ou d'extension de zones d'urbanisation future (U ou AU) pour l'habitat ou l'activité artisanale ou industrielle.

Le rapport de présentation indique page 121 que la commune a veillé « à mettre en zone naturelle les zones humides, ... prés et prairies humides, les abords des rus, ruisseaux et rivières ainsi que leurs affluents et d'y interdire les nouvelles constructions ».

Page 123, le rapport précise que « le règlement graphique du PLU a classé tous ces espaces sensibles en zone naturelle et exclu des zones U et AU les zones humides ».

5, rue Jules Vallès
BP 2361
22023 Saint-Brieuc Cedex 1
téléphone :
02 96 75 66 70
télécopie :
02 96 75 67 23
courriel :
dde-22
@developpement-durable.gouv.fr

Des prescriptions réglementaires doivent s'appliquer pour la protection des zones humides, cependant le règlement ne fixe aucune règle en faveur de leur protection.

Un article spécifique sera donc ajouté aux dispositions générales du règlement qui édictera que :

« toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que *tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique* des zones humides est strictement interdit, notamment toute construction, les remblais, les déblais, les drainages..... ».

Ces prescriptions seront reprises à l'article A2 et N2 du règlement afférent aux zones A et N.

Réseau d'eaux pluviales

La commune n'a pas régularisé ses rejets d'eau pluviale. Il n'existe pas ou très peu de zones tampons des eaux pluviales liées à l'urbanisation avant le rejet direct dans le Gouet ou sur le plan d'eau.

Par conséquent, il serait pertinent d'étudier la faisabilité d'un tel tamponnement afin de préserver la qualité des eaux du Gouet. Il est donc conseillé à la commune d'établir un schéma directeur dans ce sens.

Aménagement urbain

Le diagnostic territorial et les enjeux exprimés dans le rapport de présentation et le PADD apparaissent clairs et cohérents quant à la stratégie de développement proposée par la commune.

Une partie de la commune est couverte par la ZPPAU (Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain) approuvée par délibération du conseil municipal du 19 juin 1989 et créée par arrêté préfectoral du 18 septembre 1987. Le SDAP (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine) a été associé à la réflexion qui a porté sur l'évolution de la ville.

J'observe que les documents (plans et règlement) de la ZPPAU ont été repris en annexe dans le dossier ce qui facilite la compréhension et la prise en compte de cette servitude d'utilité publique qui s'impose de fait au PLU.

Un diagnostic du POS en vigueur a été réalisé ainsi qu'une redéfinition détaillée du zonage sur cette commune d'une superficie peu importante présentant de nombreuses problématiques. La commune a affiché une volonté de gestion de l'espace urbain avec une ouverture à l'urbanisation de certains secteurs nouveaux.

Le travail effectué et le zonage proposé sont globalement cohérents, mais suscitent néanmoins les remarques ou réserves suivantes :

Les nouvelles zones d'urbanisation future à vocation d'habitat

Elles se se situent toutes pour l'essentiel au centre ville ou en limite immédiate, à l'exception de la zone 11AUs de la Perche (voir extraits de plans ci-joints).

- Zones 2 AUr des Perrières et 3 AUr du Pisse Pré

Ces deux zones constituent des secteurs sensibles en terme de topographie et de paysage. Leur aménagement devra faire l'objet d'une attention particulière.

- Zones 7 AUs et 9 AUs

Ces deux secteurs naturels, classés en zone ND au POS, sont inconstructibles dans la ZPPAU. Leur ouverture à l'urbanisation, prévue sur du long terme, nécessitera donc une révision de la ZPPAU.

Pour le secteur 9 AUs, situé en continuité d'un secteur bâti le long de la rue des Marettes et à condition de réajuster la limite haute de la zone, une révision de la ZPPAU paraît envisageable.

Il en va différemment du secteur 7 AUs, qui se présente sous la forme d'un terrain en pente et entouré de hauts murs en pierres, situé à l'entrée de la ville dans le secteur qualifié « des Murs ».

Ce secteur apparaît très difficile à ouvrir à l'urbanisation sans porter atteinte au caractère des lieux et une demande de révision de la ZPPAU en ce sens apparaît très aléatoire.

➢ Zone 11 AUs de la Perche

La zone 11 AUs d'une superficie de 3 hectares est située en face du lotissement existant du Perche. Ce dernier ne peut être qualifié de hameau et représente une urbanisation spontanée et désordonnée sur de grandes parcelles.

La zone 11 AUs se présente sous la forme d'un coteau boisé très exposé qui est une zone naturelle au POS actuel. J'estime que le fait de destiner ce secteur à une ouverture à l' urbanisation, même à long terme, porterait atteinte à la qualité paysagère des lieux et ne représenterait pas une utilisation rationnelle de l'espace.

Le SDAP, ainsi que le service Planification de la DDE, ont fait valoir leurs réserves lors des réunions qui se sont tenues en mairie.

Les autres zones d'urbanisation future

➢ Zone 1 AUYr du Volozen

Cette zone à vocation d'activités artisanales de 4 hectares est située à l'entrée de la ville le long de la RD 7 face à la zone UY du Volozen, située de l'autre côté de la départementale. Elle présente un fort enjeu en terme d'aménagement de l'espace.

Pour ce secteur artisanal et industriel que le projet de PLU révisé présente comme nécessaire pour l'activité économique de la commune ou de la Communauté de communes, un véritable projet d'aménagement urbain devra être réalisé afin de garantir la qualité de cette zone en entrée de ville.

Dans cette attente, il me paraît souhaitable de privilégier un classement en 1 AUYs et d'ouvrir la zone par modification du PLU quand le projet aura été précisé, d'autant plus que ces terrains sont actuellement cultivés et que leur constructibilité est subordonnée à un échange de terrains à vocation agricole entre la commune et l'agriculteur qui exploite ces terres.

➢ Zone 2 AUEr

La zone 2 AUEr (ex. 2 NAYs au POS) prévue pour les équipements publics et en particulier l'installation du nouvel hôpital de Quintin représente un secteur sensible du point de vue du paysage.

Il conviendrait aussi de vérifier la nature exacte de cette parcelle au regard du caractère éventuellement humide du lieu.

En l'absence de projet précis, cette zone mériterait d'être classée en 2AUEs, afin de voir mûrir un projet d'aménagement plus précis et garant d'une bonne insertion dans son environnement.

➢ Zone 1 AUTr de la Fosse Malard

Cette zone d'une superficie de 2,5 hectares est envisagée pour le transfert du camping en vue d'un projet plus ambitieux de PRL (Parc Résidentiel de Loisirs). Elle a été prévue sur un secteur sensible, notamment de part sa proximité avec le Menhir de la Roche Longue (classé MH), mais intéressant en terme de potentiel sous réserve d'aménagements conséquents et respectueux des lieux.

Une étude est en cours, menée par un bureau d'études. Elle a déjà permis un diagnostic des lieux et exposé des possibilités d'aménagements. Le projet n'étant pas finalisé à ce jour et dans l'attente d'analyses plus précises et de décisions futures, cette zone mériterait plutôt un classement 1 AUTs.

Protection du patrimoine bâti et paysager

La préservation du paysage (que la ZPPAU ne protégeait pas) et du patrimoine bâti a été prise en compte sur l'ensemble du territoire communal au travers du zonage, du repérage d'un certain nombre d'éléments bâtis et paysagers au titre de la loi Paysage et de certains points du règlement.

SCoT du Pays de Saint-Brieuc

La commune de Quintin fait partie du périmètre du SCoT du Pays de Saint-Brieuc, le rapport de présentation en fait bien état. Toutefois, le rapport sera complété en indiquant que le SCoT a été approuvé par délibération du comité syndical du Pays de Saint-Brieuc du 25 janvier 2008. Il est à ce jour devenu exécutoire.

Zones sensibles aux inondations

Comme cela a été indiqué dans le PAC transmis le 17 juillet 2007, le centre ville de Quintin est sensible aux fortes précipitations, même s'il a été constaté une mise en charge des réseaux d'eaux pluviales notamment en mai 2001.

Il est à noter que des inondations sont toutefois de plus en plus fréquemment constatées sur l'ancienne départementale en bordure du Gouët au niveau du Bras d'Argent. Le rapport de présentation sera complété dans ce sens page 128.

Traitement des déchets

Par arrêté préfectoral du 16 novembre 2007, la commune de Quintin a été autorisée à exploiter une Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) au lieu-dit « le Volozen » sur la parcelle n° D37. (voir *copie de l'arrêté préfectoral ci-jointe).*

Cette parcelle est classée en zone naturelle N au projet de PLU arrêté. Le règlement y afférent en son article N2, tel qu'il est rédigé, ne permet pas ce type d'occupation et utilisation du sol. Il conviendrait en conséquence d'indicer la parcelle concernée afin d'y prévoir un zonage susceptible d'y admettre ce type d'implantation.

Annexes

Servitudes d'utilité publique

Le plan des servitudes est difficilement lisible et devra donc être retravaillé.

Par ailleurs, je vous demande de prendre en compte les remarques suivantes sur la liste des servitudes page 1 :

Servitude PT1 et PT2 gérées par TDF, à savoir respectivement :

- **PT1** : le centre radioélectrique Saint - Brandan / Château d'Eau est géré par TDF, cette information sera complétée sur la liste des SUP,

- **PT2** : le centre radioélectrique Saint-Brandan / Château d'eau, dont le gestionnaire est également TDF et non pas France Télécom comme indiqué sur la liste des servitudes, est protégé par décret du 20 mars 1974 et non pas du 15 mars 1976.

Par ailleurs, la servitude PT2, qui concerne le faisceau hertzien allant de Cohiniac à Saint-Brieuc, géré par France Télécom, a été protégée par le décret du 14 octobre 1991 comme cela est indiqué sur la liste (colonne 4), mais les informations figurant dans la colonne « date » sont erronées et devront être reprises.

Annexes Incendie

Le projet de PLU doit respecter les règles définissant la desserte et la défense contre l'incendie pour les bâtiments d'habitation et artisanaux ou industriels.

Les notices relatives aux règles à respecter en matière de lutte contre l'incendie devront figurer dans les annexes du PLU.

(voir pièce jointe en annexe)

******

Sous réserve de la prise en compte des observations et réserves précitées, j'émets un avis favorable sur le projet de PLU révisé de votre commune.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire pour la mise au point de ce dossier.

Pour le Préfet,
Le Sous-Préfet,
Directeur de Cabinet

Le Secrétaire Général
par intérim

Etienne DESPLANQUES

Communauté de communes du Pays de Quintin

Quintin, le 17 juin 2008

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
22800 QUINTIN

REÇU EN MAIRIE DE QUINTIN LE 19 JUIN 2008

Objet : avis sur votre projet de révision de PLU
Dossier suivi par : Mme Gaudin

Monsieur,

Par courrier en date du 21 mars 2008, vous nous avez transmis le projet de révision de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Quintin pour avis.

Le conseil communautaire réuni le 16 juin dernier a émis une remarque. Il souhaiterait que le classement des parcelles cadastrées n°678 et 680 situé au lieu dit Belle Vue soit changé.

Le classement est actuellement « Aa » secteur agricole sans possibilité d'implantation de bâtiments agricoles. Le conseil demande le classement en « AUr » secteur à urbaniser à court et moyen terme à vocation d'habitat comme les parcelles voisines voire « AUs » secteur à urbaniser à long terme à vocation d'habitat.

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Le Président
Yves LE GUEN

COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS DE QUINTIN

3, place de la Mairie - B.P. 153 - 22800 QUINTIN - Tél. 02 96 79 62 55 - Fax 02 96 79 63 11

REÇU
EN MAIRIE DE QUINTIN LE
24

REPUBLIQUE FRANCAISE
Département des Côtes d'Armor

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE QUINTIN

SEANCE DU 16 JUIN 2008

Nombres de membres :
- afférents au conseil : 27
- en exercice : 27
- qui ont pris part à la délibération : 27

Date de la convocation :
10 juin 2008

L'an deux mil huit, vingt huit avril à 21H00, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni à la salle polyvalente de SAINT GILDAS sous la présidence de Monsieur LE GUEN, Président de la Communauté de Communes du Pays de Quintin.

Présents : Michel LE DUAULT, Gilbert BANNIER (LA HARMOYE), Gérard MEROT, André LENOUVEL, Claude DANIEL (LANFAINS), Loïc LE NOANE, Patrick CORNEC, François PRIDO (LE FOEIL), Stéphane OLLIVIER, Didier GALERNE (LE LESLAY), Christian RANNO, Christian LE HEGARAT (LE VIEUX BOURG), Isabelle OGER, Pierre MORVAN, Jean-Yves LOYER (PLAINE HAUTE), Yves BRIENS, Léon COURCOUX, Philippe NONET, Françoise GUILLOU (QUINTIN), Jean-Yves GUILLEMOT, Jean-Pierre LE QUILLEUC (SAINT BIHY), Yves LE GUEN, Gérard LE HEGARAT, Christian JOLLY, Joseph ARTUR (SAINT-BRANDAN), Annie SIMON, Hervé FOUQUIER (SAINT-GILDAS),

Secrétaire de séance : M. Hervé FOUQUIER

AVIS SUR LE PROJET DE PLU DE QUINTIN

Monsieur le Président rappelle l'intérêt pour une commune d'élaborer un document d'urbanisme pour maîtriser le développement et l'urbanisation de son territoire.

Par courrier en date du 21 mars 2008, la commune de Quintin a transmis le projet de révision de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Quintin pour avis.

Le conseil communautaire du 28 avril dernier avait débattu sur le devenir du terrain de Bellevue, propriété de la communauté de communes. Compte tenu que la communauté ne l'utilise pas, il pourrait être vendu et constituer ainsi une réserve d'argent pour des projets communautaires. La préfecture a été interrogée sur la marge de manœuvre quant à la vente du terrain mais la réponse ne sera rendue que dans une dizaine de jours.

Etant donné que la Communauté doit émettre son avis sur le PLU de Quintin avant le 27 juin 2008, le Président propose de demander le changement du classement du terrain de Belle Vue. Le classement est actuellement « Aa » secteur agricole sans possibilité d'implantation de bâtiments agricoles. Il faudrait le classer en « AUr » secteur à urbaniser à court et moyen terme à vocation d'habitat comme les parcelles voisines voire « AUs » secteur à urbaniser à long terme à vocation d'habitat.

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré par 21 voix pour, 5 abstentions et 1 contre
DEMANDE une modification du projet de PLU visant à autoriser l'urbanisation du terrain de Belle Vue (classement AU r ou AUs)

Pour extrait conforme,
Le Président

Délibération rendue exécutoire
Transmise à la Préfecture le 20 juin 2008
Publiée le 20 juin 2008

COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS DE QUINTIN

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

CHAMBRE D'AGRICULTURE
CÔTES D'ARMOR

Service aménagement
et environnement

☎ 02 96 79 22 02
CB/VS
Dossier suivi par : Catherine BAUDET
Objet : Projet de révision du PLU

Monsieur Le Maire
Mairie
BP 226
22800 QUINTIN

REÇU
EN MAIRIE DE QUINTIN LE
11 JUIN 2...

Plérin, le 10 juin 2008

Monsieur Le Maire,

Par dossier réceptionné le 21 mars 2008, vous m'avez adressé pour avis le projet de PLU de QUINTIN arrêté par le Conseil Municipal.
Après en avoir discuté avec mes représentants locaux, nous souhaitons émettre les observations suivantes.

☛ *Concernant le secteur du clos Bannier (zone 8 Aus)*

Dans le cadre des réunions de travail préalables à l'arrêt du PLU nous avions demandé que cette zone demeure en zone agricole au document d'urbanisme, considérant l'existence d'une exploitation agricole dont le siège d'exploitation se situe à environ 200 m sur la commune de St Brandan.
Certes, la distance réglementaire minimale applicable par rapport aux élevages est respectée. Cependant, l'urbanisation de cette zone d'environ 2 ha 50 peut conduire à terme à la réalisation d'environ 35 logements à 200 m d'une exploitation ce qui risque d'accroître les contraintes pour celle-ci. D'autres secteurs moins dommageables pour les agriculteurs étaient envisageables pour compenser ce secteur (secteur des Noés).

En conséquence, nous demandons le maintien de ce secteur en zone agricole.

☛ *Concernant la gestion économe de l'espace et l'urbanisation des zones Aur*

L'objectif de la commune dans le PADD vise à passer à 3 200 habitants dans 10 ans, soit un gain de population de 500 habitants.

Pour atteindre cet objectif, il est prévu de construire 18 logements par an en prenant une superficie moyenne de 700 m² par lot, soit en terme de besoin théorique une surface d'environ 13 ha sera consommée.

La Chambre d'agriculture est inquiète du besoin de surface affiché dans tous les PLU approuvés depuis 2000 sur le département. Un travail d'analyse des documents d'urbanisme, que nous avons réalisé en interne, nous conduit à considérer qu'il existe approximativement 11 000 ha réservés dans les différents documents d'urbanisme sur le département entre les zones AU et AUy

Certes, le besoin affiché par la commune de Quintin reste mesuré. Cependant, il est important collectivement de connaître la situation et de s'interroger pour le futur.

Le règlement prévoit un nombre minimum de lots pour les zones Aur. Pour connaître la surface de ces zones, il convient de se reporter au document d'orientation d'aménagement. Le rapport nombre de lots/surface conduit à des surfaces moyennes supérieures aux 700 m² en moyenne demandées dans le cadre du SCOT.

Une densification plus importante doit donc être retenue sur les zones Aur afin d'assurer une gestion économe de l'espace, objectif affiché par la loi et traduite dans le SCOT du Pays.

☛ *Concernant le secteur du Vivier*

Il est prévu la création d'une zone 1 Auyr au lieu lit « Le Vivier » sur une surface d'environ 3 ha 50. Le projet sur cette zone agricole était justifié par la création d'une activité hôtelière. Ce projet est il toujours d'actualité ?
Cette zone n'avait pas été contestée dans le cadre du groupe de travail dans la mesure où la demande de compensation foncière à profit de l'exploitant avait été actée.
Qu'en est il actuellement de cette demande ?

☛ *Concernant la zone 1Autr*

Une zone 1 Autr est envisagée au lieu dit « La Roche longue », dans un secteur précédemment classé en zone naturelle. Le positionnement de cette zone est de nature à affecter le plan d'épandage de l'exploitation laitière installée sur le secteur. Il avait été demandé à cet exploitant dans le cadre de l'élaboration de son plan d'épandage d'exclure certaines parcelles proches des zones urbaines. En implantant la zone de camping en plein secteur agricole et naturel, cette solution est de nature à affecter le plan d'épandage actuel.

☛ *Concernant le secteur de kermaho*

Nous demandons la réduction de la zone sur la partie Nord de la zone ~~selon le plan ci joint~~.
En effet, la partie Nord de cette zone fait partie de la parcelle N° 716, parcelle culturale d'un seul tenant qu'il ne convient pas de diviser.

☛ *Concernant le règlement des zones Nh*

Le changement de destination est possible en zone Nh. Nous souhaitons qu'il soit précisé que cette possibilité n'est offerte que dans les conditions visées par l'article L 111-3 du code rural.

☛ *Concernant le règlement de la zone A*

Concernant les affouillements et exhaussement, il est souhaitable de les autoriser pour tous les travaux nécessaires à la zone agricole, notamment ceux nécessaires à la réalisation des bâtiments (terrassements), ouvrage de stockage des effluents...

Dans l'attente d'une réunion de travail pour examiner mes observations et celles de l'enquête publique, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Olivier ALLAIN
Président P.O.

Le Président

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Saint-Brieuc, le 17 JUIN 2008

REÇU
EN MAIRIE DE QUINTIN LE
23 JUIN

Monsieur le Maire

Mairie

Place de la Mairie

22800 QUINTIN

Références

Bureau SAFED
Poste 8008
suivi par Josiane Rouillé
e-mail ROUILLEJosiane@cg22.fr
Objet P.L.U. de QUINTIN
P.J. 2 fiches
Circuits de randonnée PDIPR
Plan annoté (bocage)

Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu me faire parvenir le projet de Plan Local d'Urbanisme de votre Commune et je vous en remercie.

Ce projet, globalement cohérent avec les grandes politiques développées par le Conseil Général, appelle certaines remarques et propositions de mes services ; elles sont mentionnées sur les fiches et plans joints en annexe.

Le cas échéant, vous voudrez bien m'aviser, avant l'enquête publique, de celles de ces observations que vous seriez amené à ne pas prendre en compte.

Je vous remercie de me faire parvenir un exemplaire papier du dossier dès que celui-ci aura été approuvé, mais si possible également sous la forme de cédérom.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération très distinguée

Claudy LEBRETON,

Conseil Général

Côtes d'Armor

DIRECTION des INFRASTRUCTURES
et des TRANSPORTS
Service des Affaires Foncières
et des Etudes Diverses

S.M.R.
A.T.D. de LAMBALLE

Saint Brieuc,
le 9 juin 2008

LE RESEAU ROUTIER DEPARTEMENTAL

Les marges de recul à respecter par rapport à l'axe des voies départementales et à faire figurer sur les documents graphiques, à la parcelle près et quel que soit le zonage (en dehors des espaces urbanisés) sont :

- de 15 m pour les Routes Départementales n° 40, 40a, et 28 ;
- - de 35 m (habitations) et 25 m (autres constructions) pour la R.D. n° 7 sur laquelle les accès doivent être limités ;
- de 75 m pour la R. D. n° 790, classée à grande circulation, sur laquelle les accès doivent être strictement limités.

Afin de prendre en compte ces marges de recul, le règlement et les documents graphiques devront être modifiés et complétés pour la totalité des tracés des voies départementales notamment :

- R.D. n° 7 : zones N, 1 AUYr, UY, 4 AUr et 1 AUs ;
- R.D. n° 790 : zone UY.

Il conviendrait d'indiquer l'interdiction d'accès sur la R.D. n° 7 pour les zones AU et N.

S'agissant du règlement, il est important de viser dans l'article 2 des zones N que sont admis les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à leur réalisation.

Enfin, tous les aménagements du réseau routier départemental (carrefour, voie spéciale de tourne à gauche, pistes cyclables, ...) doivent être étudiés en étroite collaboration avec mes services, notamment l'Agence Technique Départementale de LAMBALLE, et ils sont conditionnés à l'approbation de la Commission Permanente du Conseil Général, seule habilitée à les autoriser.

- # -

DIRECTION des INFRASTRUCTURES
et des TRANSPORTS
Service des Affaires Foncières
et des Etudes Diverses

Saint Brieuc,
le 9 juin 2008

D.A.E. / SREN
D.A.E. / SARF

LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS

1) LE BOCAGE ET LES FORMATIONS BOISEES

Des mesures de préservations du patrimoine naturel figurent sur les documents du P.L.U.

Ces mesures pourraient être complétées par la protection plus forte, au titre de l'article L 130-1 (Espaces Boisés à Conserver) du Code de l'Urbanisme des haies bocagères situées en zones sensibles, pour la protection de l'eau et des zones humides, et notamment celles situées dans, et en périphérie des zones naturelles "N", en ceinture de bas fond, le long de cours d'eau et en limite d'urbanisation.

Au Sud-Est de "La Longue Roche", il serait souhaitable que deux petites parcelles boisées (160 et 162) soient protégées au titre de l'article L 130-1 ou L 123-1.7° du Code de l'Urbanisme afin de conserver la continuité du maillage bocager déjà recensé dans cette zone

Concernant le reste du maillage bocager le document graphique identifiant les éléments du paysage pourrait être complété compte tenu de quelques manques (cf: annotations en couleurs au plan)

Quelques massifs boisés isolés mériteraient d'être classés au titre des éléments du paysage (art L 123-1.7) pour leur rôle de biodiversité et de connexion (zone de refuge) entre les milieux naturels de fond de vallées et de plateaux

Il est par ailleurs proposé de renforcer le règlement spécifique aux éléments du paysage par quelques mesures compensatoires pouvant être rédigées comme suit:

"*Les haies, talus plantés, et massifs boisés repérés comme élément du paysage au document graphique en application du 7ème alinéas de l'article 123.1 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus en tant que de besoin.*

Pour des raisons de sécurité en bordure de voirie ouverte à la circulation, ils pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être recomposés en retrait, dans des conditions similaires (longueur, types d'espèces végétales).

Pour des raisons techniques liées à l'activité agricole, ils pourront être modifiés (brèche d'accès) voir déplacés à condition d'être recomposés aux alentours dans des conditions similaires (longueur, types d'espèces végétales).

La modification ou le déplacement de tout linéaires ou massifs identifiés comme élément du paysage sera soumis à une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers".

.../...

.../...

4) LES SENTIERS DE RANDONNEE

Malgré la demande de la Commune de l'inscription d'un certain nombre de chemins de randonnée, au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée, aucun sentier ne figure sur les différents documents du P.L.U.

La carte jointe permettra de localiser tous les itinéraires, balisés ou non, inscrits au P.D.I.P.R. et/ou figurant sur les topoguides et selon leur nature (PR, GR, équestre ou VTT).

Le P.A.D.D. (p.10) mentionne la volonté de développer la vocation touristique de la commune en valorisant le patrimoine bâti et naturel. L'élaboration du P.L.U. présente l'opportunité de créer des cheminements piétonniers et sentiers de découverte qui serait sans aucun doute un excellent moyen de parvenir à cet objectif.

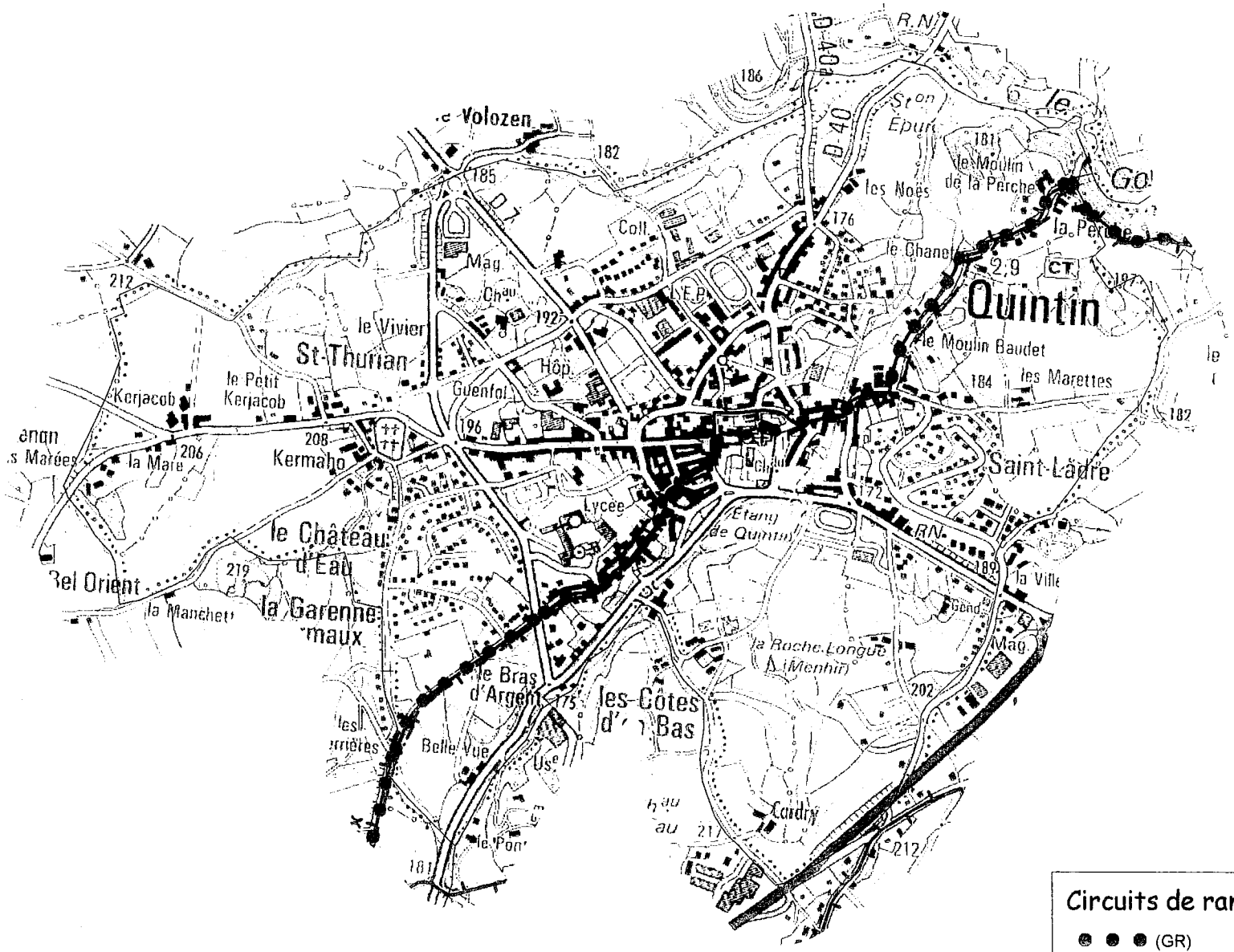
La réalisation du P.D.I.P.R. nécessite trois interventions au niveau du P.L.U. :

- faire mention dans le rapport de présentation des itinéraires existants ;
- faire mention dans le P.A.D.D. des itinéraires à créer et expliciter l'intérêt communal de faire des réservations en compatibilité avec le P.D.I.P.R. dont la création relève de la compétence du Département ;
- reporter sur les documents graphiques les tronçons d'itinéraires ouverts et les emplacements réservés à créer (L 123.1 - 6° du Code de l'Urbanisme).

D'une manière générale, il est proposé de prendre l'attache des associations locales de randonneurs agréées pour améliorer et renforcer le réseau de sentiers de randonnée. Il est important de préciser que lorsqu'ils empruntent des terrains privés, les chemins inscrits au P.D.I.P.R. doivent bénéficier d'une continuité de passage et faire l'objet de conventions liant la commune et le propriétaire dont le terrain est traversé (art L 361-1 du Code de l'Environnement).

- # -

QUINTIN



Circuits de randonnée PDIPR

- (GR)
- (Equestre)

Edition : Conseil Général des Côtes d'Armor, Direction Agriculture et Environnement,
Service Randonnée/Espaces Naturels
Sources : IGN : Scan 25, DAE : SIG PDIPR
Date : mai 2008

PAYS de SAINT-BRIEUC
Schéma de Cohérence territoriale

www.pays-de-saintbrieuc.org

Plérin, le 24 juin 2008

REÇU EN MAIRIE DE QUINTIN LE 25 JUIN 2008

Monsieur le Maire
Mairie
Place de la Mairie
22800 QUINTIN

Références : *FM 2008.294*
Affaire suivie par : *Bétarice JOSSE*
Objet : *Avis sur le dossier arrêté du PLU de QUINTIN – comité syndical du 20 juin 2008*
Pièce jointe : *1 délibération du comité syndical du 20.06.2008*

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la révision du PLU de votre commune (dossier arrêté le 25 janvier 2008), j'ai l'honneur de vous transmettre l'avis émis par le Syndicat Mixte du Pays de Saint Brieuc, personne publique associée à l'élaboration des PLU, au titre de sa compétence « Schéma de Cohérence Territoriale ».

Vous trouverez, jointe à la présente notification, la délibération du comité syndical du 20 juin 2008 s'y rapportant.

Mes services restent à votre disposition pour vous apporter des informations complémentaires.

Je vous prie de croire, **Monsieur le Maire**, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,

Loïc CAURET

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU COMITE SYNDICAL - Séance du 20 JUIN 2008

L'an deux mille huit et le vingt juin à dix-sept heures, le Comité Syndical du Pays de Saint Brieuc, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par arrêté préfectoral, en séance publique, à PLERIN au siège du syndicat mixte, sur convocation légale en date du 5 juin 2008, sous la présidence de Loïc CAURET.

Nom Prénom	Tit/Sup	Signature
Loïc CAURET, Président	Titulaire	*Présent*
Gilbert GASPAILLARD, 1er Vice Président	Titulaire	*Présent*
Alain CADEC, 2ème Vice Président	Titulaire	*Absent excusé*
Christiane LEMASSON, 3ème Vice Présidente	Titulaire	*Présente*
Christian URVOY, 4ème Vice Président	Titulaire	*Présent*
Ronan KERDRAON, 5ème Vice Président	Titulaire	*Absent*
Jean-Jacques FUAN, 6ème Vice Président	Titulaire	*Présent - Pouvoir de B JONCOUR*
Roger ROUILLE, 7ème Vice Président	Titulaire	*Absent*
CABRI	**Tit/Sup**	**Signature**
Jean BASSET	Titulaire	*Présent*
Jean-Luc BERTRAND	Titulaire	*Absent excusé*
Marc BOIVIN	Titulaire	*Présent*
Armelle BOTHOREL	Titulaire	*Absente excusée*
Alain CROCHET	Titulaire	*Présent*
Yvette DORE	Titulaire	*Présente*
Sylvie GUIGNARD	Titulaire	*Présente*
Michel HAMEURY	Titulaire	*Présent*
Michel HINAULT	Titulaire	*Absent excusé*
Bruno JONCOUR	Titulaire	*Absent excusé - pouvoir à JJ FUAN*
Louis KERBOEUF	Titulaire	*Présent*
André QUELEN	Titulaire	*Absent excusé - pouvoir à C ORAIN*
Odile RAULT	Titulaire	*Absente excusée*
Maryvonne BALLAY	Suppléante	*Absente excusée*
Jean BELLEC	Suppléant	*Absent*
Evelyne BOT	Suppléante	*Présente*
Martine HUBERT	Suppléante	*Absente excusée*
Joël LE BORGNE	Suppléant	*Présent*
Françoise MAHE	Suppléante	*Absente excusée*
Maryse RAOULT	Suppléante	*Absente excusée*
Frédéric THOMAS	Suppléant	*Absent*

CENTRE ARMOR PUISSANCE 4	Tit/Sup	Signature
Daniel DENIS	Titulaire	*Présent*
Guy JOLLY	Titulaire	*Présent*
Joseph LEVEE	Titulaire	*Absent excusé*
Anne HENRY	Suppléante	*Présente*
COTE DE PENTHIEVRE	**Tit/Sup**	**Signature**
Joël AUFFRET	Titulaire	*Présent*
Joseph JAFFRES	Titulaire	*Présent*
Jean-Yves LEBAS	Titulaire	*Absent*
Jacqueline LEMAITRE	Suppléante	*Absente excusée*
Pierre PELAN	Suppléant	*Présent*
LAMBALLE COMMUNAUTE	**Tit/Sup**	**Signature**
Jean-Luc BARBO	Titulaire	*Présent*
Jean-Pierre BRIENS	Titulaire	*Présent*
Loïc DERON	Titulaire	*Présent*
Daniel DONET	Titulaire	*Présent*
Stéphane DE SALLIER DUPIN	Suppléant	*Absent*
Alain GALLIOT	Suppléant	*Absent*
Didier YON	Suppléant	*Absent excusé*
CDC PAYS DE MONCONTOUR	**Tit/Sup**	**Signature**
Jean-Jacques ANDRIEUX	Titulaire	*Présent*
Georgette BREARD	Titulaire	*Absente excusée – pouvoir à C. Ramel*
Constant RAMEL	Titulaire	*Présent - pouvoir de G Bréard*
André RAULT	Titulaire	*Absent*
Alain FRANÇAIS	Suppléant	*Absent excusé*
Jean-Luc MOREL	Suppléant	*Absent*
CDC PAYS DE QUINTIN	**Tit/Sup**	**Signature**
Yves BRIENS	Titulaire	*Absent excusé*
Françoise GUILLOU	Titulaire	*Présente*
Yves LE GUEN	Titulaire	*Présent*
Jean-Pierre LE QUILLEUC	Titulaire	*Présent*

ndré LENOUVEL	Suppléant	*Présent*
ean-Yves LOYER	Suppléant	*Absent*
CDC SUD GOELO	**Tit/Sup**	**Signature**
ominique BLANC	Titulaire	*Absent*
ouis GAUFFENY	Titulaire	*Présent*
arcel PINCEMIN	Titulaire	*Présent*
icolas HEURTEL	Suppléant	*Absent*
hilippe VIRTHE	Suppléant	*Présent*
CONSEIL GENERAL	**Tit/Sup**	**Signature**
ichel BREMONT	Titulaire	*Présent - pouvoir de G LE GUILLOUX*
ean-Jacques BIZIEN	Titulaire	*Absent*
arie-Christine CLERET	Titulaire	*Absente excusée*
arc LE FUR	Titulaire	*Absent*
érard LE GUILLOUX	Titulaire	*Absent excusé – pouvoir à Michel BREMONT*
ichel LESAGE	Titulaire	*Absent excusé*
annick MORIN	Titulaire	*Présent*
hristine ORAIN	Titulaire	*Présente - pouvoir de A. QUELEN*

Christian PROVOST	Titulaire	*Absent excusé*
Paule QUEMERE	Titulaire	*Absente excusée - pouvoir à L. RAOULT*
Loïc RAOULT	Titulaire	*Présent - pouvoir de P. QUEMERE*
CHBRE COMMERCE ET INDUSTRIE	**Tit/Sup**	**Signature**
Roland GUINARD	Titulaire	*Absent excusé*
Michel LE RAT	Titulaire	*Présent*
Pierre BUDET	Suppléant	*Absent*
CHBRE AGRICULTURE	**Tit/Sup**	**Signature**
Danièle EVEN	Titulaire	*Présente*
Joseph PENNORS	Titulaire	*Présent*
vacant	Suppléant	-
CHBRE METIERS	**Tit/Sup**	**Signature**
Patrick PROVOST	Titulaire	*Présent*
Serge QUINTON	Titulaire	*Présent*
Patrick MANAC'H	Suppléant	*Absent*

DELIBERATION N°06-2008/02

OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE QUINTIN : AVIS DUR LE DOSSIER ARRETE

Le Syndicat Mixte du Pays de Saint-Brieuc est sollicité pour rendre un avis sur le projet du PLU de QUINTIN arrêté le 25 janvier 2008.

Analyse technique du PLU et de sa compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale :

Révision générale du POS approuvé le 10 juillet 1997.
Projet de PLU reçu le 21 mars 2008

Rappels règlementaires :

Les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations du SCOT (L111.1.1 du Code de l'Urbanisme).

Les personnes publiques associées à l'élaboration du PLU donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan ; à défaut, ces avis sont réputés favorables (article L123-9 du Code de l'Urbanisme).

L'avis du Syndicat Mixte du Pays de Saint-Brieuc est formalisé par une délibération du comité syndical.

EXAMEN DU PROJET DE PLU

DONNEES GENERALES DU PLU / ELEMENTS CONTENUS DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION

⇨ Démographie / habitat

	1999	2006	Evolution 1999/2006
Population	2611	2 797	186
Nombre de résidences principales	1145	1 266	121

Population vieillissante: les plus de 60 ans représente 34% de la population

Rythme de construction: 17 / an sur la période

341 logements sociaux en 2006 soit 30% du parc de résidences principales.
312 hectares (2.7km X 2.1 km)
896 habitants au km2.

⇨ Environnement :

Assainissement collectif sauf 36 habitations (hameau de la Perche)
Capacité de la station d'épuration (de type boues activées): 18 000 équivalents / habitant (effluents domestiques et industriels). Absence d'éléments dans le PLU relatifs au traitement des nouveaux effluents.
Zones humides : aucune étude spécifique
Commune classée « petite cité de caractère de Bretagne ».
ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager)

⇨ Autres éléments :

Quintin bénéficie d'un tissu économique riche et diversifié : nombreux commerces de proximité, niveau d'équipements élevé... et constitue notamment un pôle de services au sud du Pays de Saint-Brieuc.

2 exploitations agricoles en activité.

OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA COMMUNE / DONNEES CONTENUES DANS LE PADD

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

Carte de synthèse des orientations du PADD en annexe.

EVOLUTION DES SURFACES POS / PROJET PLU

	POS de 1997		PLU arrêté		Evolution entre les deux documents	
	Superficie en hectares	*part dans la superficie totale (%)*	Superficie en hectares	*part dans la superficie totale (%)*	Superficie en hectares	*Part de l'évolution dans la superficie totale (%)*
Zones U	119,5	*37,8*	141,8	*44,9*	22,3	*7,1*
Zones AU	25,7	*8,1*	29,3	*9,3*	3,6	*1,1*
Zones A	89,20	*28,2*	64,8	*20,5*	-24,4	*-7,7*
Zones N	81,7	*25,8*	75,9	*24,0*	-5,8	*-1,8*
TOTAL	316,1	*100*	311,8	*98,6*		

Le pastillage Nh est compris dans la zone A.

NB : la superficie du territoire de la commune diffère entre le POS et le PLU ; la superficie totale donnée par le PLU se rapproche de la superficie donnée par l'INSEE (312 ha) ; les superficies du PLU ont été calculées à partir du fond de plan informatique qui a été utilisé pour établir les documents graphiques (312 ha).

EXAMEN DE LA COMPATIBILITE DU PROJET DE PLU AVEC LE SCOT

Il s'agit d'une analyse technique confrontant le projet de PLU de Quintin aux principales orientations du SCOT.

ORIENTATIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT :

Les zones humides n'ont pas fait l'objet d'un inventaire dans le cadre de l'élaboration du PLU. Lorsqu'il n'existe pas, les communes qui dépendent d'un SAGE non encore approuvé doivent démontrer que les projets urbains ne diminuent l'emprise des zones humides et ne perturbent pas leur

fonctionnement. Le secteur de la Perche (zone 11 Aus) pourrait poser problème si les aménagements urbains entrainaient une imperméabilisation importante : le secteur est très pentu vers la vallée du Gouët toute proche. (voir ci-dessous : extrait du plan de zonage)
Ce nouveau secteur urbanisé pose également le problème de **la protection des vallées** ; le SCOT protège les vallées en demandant aux communes d'éviter, notamment, d'y installer de nouveaux secteurs d'habitat.

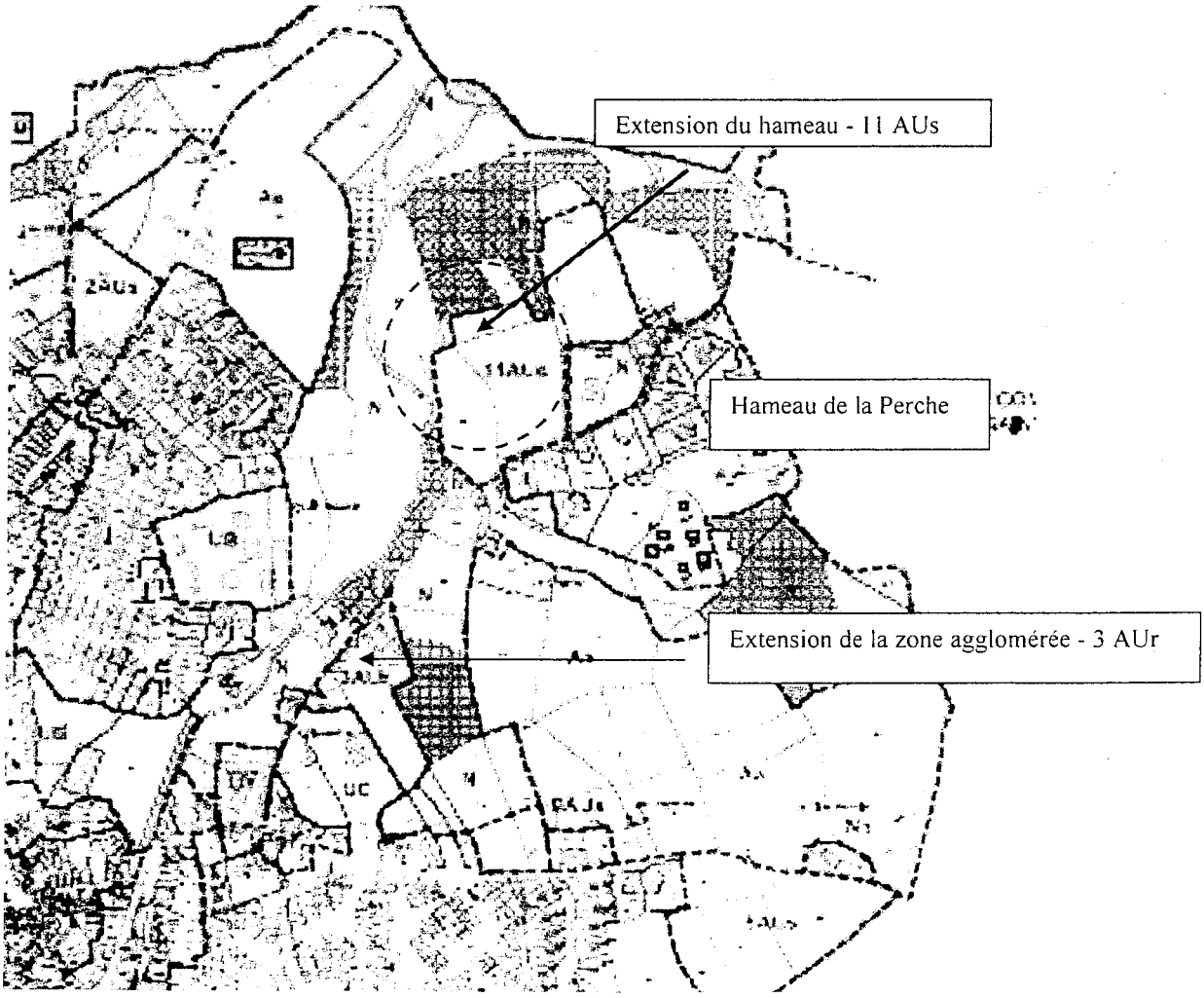
Les **corridors écologiques** sont préservés même si leur emprise diminue.

ORIENTATIONS RELATIVES AU DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

L'économie d'espace

1. Le SCOT pose le principe de la **densification de l'urbanisation** qui suppose :
   - la diversité des formes urbaines sur une même opération d'urbanisme. Quintin fait le choix de séparer les opérations d'urbanisme à vocation pavillionaire de celles qui accueilleront du collectif ou de la maison de ville (orientations d'aménagement des zones AUr).
   - de mettre en œuvre le principe selon lequel dans les lotissements la moyenne des lots ne doit pas dépasser 700 m2. Cette orientation est directement liée à la précédente. Les opérations de lotissements pavillonnaires décrites dans le PLU (uniquement les zones AUr) et concrétisés dans les orientations d'aménagement tiennent compte d'une superficie moyenne des lots d'environ 800 m2 (hors VRD et infrastructures primaires)

2. le SCOT demande aux communes de **renforcer l'urbanisation des bourgs** et des centres-villes au détriment de l'extension de l'urbanisation des hameaux et des villages.
Quintin privilégie l'urbanisation des dents creuses dans l'agglomération en tentant de respecter les espaces naturels encore présents dans le centre- ville. Le hameau de la Perche est par contre largement étendu (3 hectares). Au-delà de l'orientation du SCOT, qui indique que le développement des hameaux n'est pas possible, ce projet fait craindre une continuité urbaine future entre l'agglomération centrale et ce hameau.



La construction de logements sociaux...

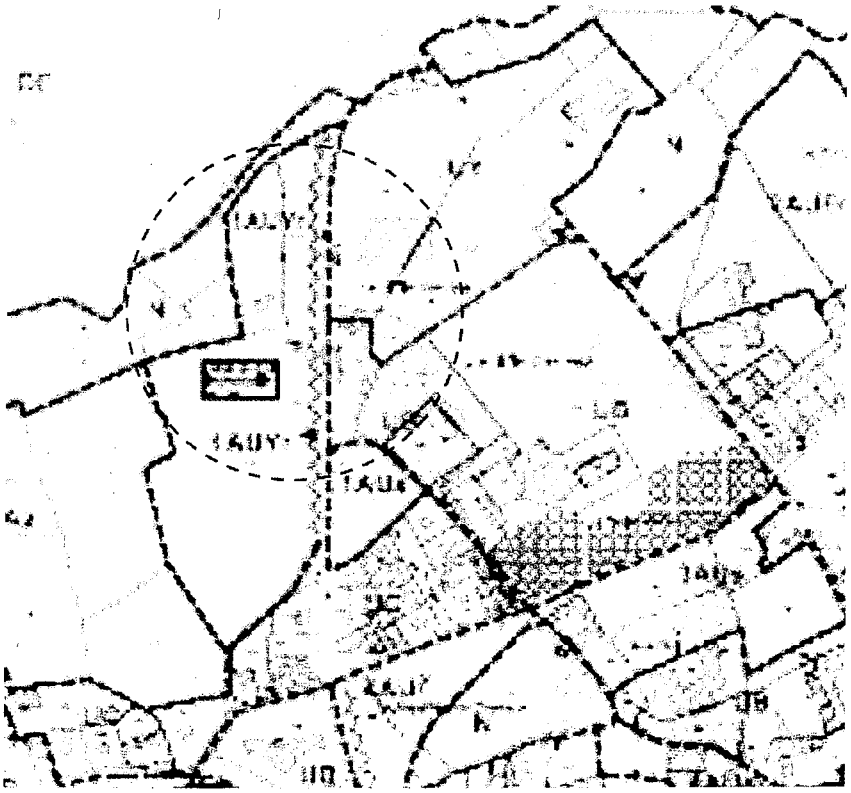
Orientation du SCOT : « à l'exception des communes dont la proportion de logements sociaux est déjà supérieure à 20%, les documents d'urbanisme devront prévoir que toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de plus de 8 logements comportera au moins 20% de logements sociaux ».

Le PLU ne mentionne pas la construction de nouveaux logements sociaux ; la part des logements sociaux sur la commune représente 30% résidences principales.

ORIENTATIONS RELATIVES AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

L'activité agricole : il subsiste 2 exploitations agricoles sur Quintin. Le développement de l'urbanisation se fait au détriment de la zone agri diminué de ce fait de 24 hectares. La part de la zone A représentera 20% de la superficie communale alors qu'elle en représentait 28% au PO 1997.

L'aménagement de la **zone d'activité** du Volozen (classée UY) devra tenir compte de la zone humide présente au Nord du site afin d'assurer bon fonctionnement. L'extension de la zone de l'autre côté de la route (secteur 1AUYr) a pour ambition de participer à la valorisation de l'entré ville de Quintin par une démarche qualitative de type paysagère, d'insertion des bâtiments dans le site et de sécurisation de la voie par l'abse d'accès direct de la zone sur la RD. Le SCOT privilégie le développement des zones d'activité en profondeur plutôt que le long des axes rou structurants.



Avis du bureau en date du 13 juin 2008.

Le PLU de Quintin prend en compte les orientations du SCOT relatives :

- *à la protection des zones humides et plus généralement des espaces naturels*
- *à la construction de logements sociaux (30% des résidences principales sont des logements sociaux).*
- *à la densification de l'urbanisation*

Certaines orientations du SCOT méritent toutefois d'être prises en compte :

- *le SCOT permet la densification de l'urbanisation dans les hameaux mais pas leur extension (le développement du hameau de la Pe n'est pas souhaitable)*
- *l'aménagement de la zone d'activité du Volozen devra tenir compte de la zone humide présente au Nord du secteur.*

Conformément aux statuts du Syndicat Mixte du Pays de Saint-Brieuc (article 7), seuls les délégués de la Communauté d'Agglomération de S Brieuc et des Communautés de Communes prennent part au vote pour les affaires mises en délibération concernant l'exercice de la compét « élaboration, approbation, suivi et révision du schéma de cohérence territoriale ».

Entendu cet exposé, et sur la proposition de Loïc CAURET, les membres du comité syndical, autorisés à prendre part au vot l'unanimité :

ARTICLE 1 : rappellent les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale, pour l'instant arrêté, sur laquelle la commune devra p une attention particulière dans le cadre de son PLU :

- le SCOT permet la densification de l'urbanisation dans les hameaux mais pas leur extension (le développement du hameau de la Perche n'est pas souhaitable)
- l'aménagement de la zone d'activité du Volozen devra tenir compte de la zone humide présente au Nord du secteur.

ARTICLE 2 : autorisent le Président à notifier ces observations à Monsieur le Maire de QUINTIN.

Fait et délibéré en séance par les membres présents.
Pour copie conforme,

Le Président, Loïc CAURET.

Acte rendu exécutoire par le Président, compte tenu de la transmission en Préfecture, le : 24.06.08
Et de la publication, le : 24.06.08
Le Président, Loïc CAURET