

Département des Côtes d'Armor

Saint-Brieuc Armor Agglomération

ENQUÊTE PUBLIQUE

**Relative à une déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du plan local
d'urbanisme de la commune de QUINTIN**

Du 19 décembre 2022 au 20 juin 2023

RAPPORT ET CONCLUSIONS DE MICHEL FROMONT COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

PREMIERE PARTIE - RAPPORT

DEUXIEME PARTIE - CONCLUSIONS ET AVIS

SOMMAIRE

1ère PARTIE : RAPPORT D'ENQUETE	3
I- OBJET DE L'ENQUÊTE ET PROCÉDURE	3
1- Objet de l'enquête et cadre général du projet	3
2- Objectifs du projet	3
3- Maître d'ouvrage du projet et autorité organisatrice de l'enquête	3
4- Cadre réglementaire	3
II –PROJET SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE	4
Chapitre 1- Composition du dossier.....	4
Chapitre 2- Présentation du projet.....	4
1- Etat initial du site	4
2- Opération de renouvellement urbain	4
3- Plan local d'urbanisme et Site Patrimonial Remarquable	4
4- Evaluation environnementale	5
5- Justification de l'intérêt général du projet.....	6
III – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	6
IV-SYNTHESE DE L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES, CONSULTEES ET DES COMMISSIONS CONSULTATIVES	7
V– SYNTHESE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	8
VI- ANALYSE COMPLEMENTAIRE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	9
 2ème PARTIE – CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	12
I- CONCLUSIONS	12
1- Rappel du projet et de ses objectifs.....	12
2- Sur l'établissement du projet et le déroulement de l'enquête publique.....	12
3- Sur les observations du public.....	12
4- Sur le contenu projet.....	12
II- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	15
 ANNEXES	16

I- OBJET DE L'ENQUÊTE ET PROCÉDURE

1- Objet de l'enquête et cadre général du projet

Le projet consiste en l'ouverture à l'urbanisation du site de l'ancien hôpital de Quintin, situé en zone 5AUs du plan local d'urbanisme de la commune de Quintin, et à mettre en compatibilité ce plan pour autoriser l'opération, le règlement applicable à la zone concernée (5AUs) du PLU en vigueur ne le permettant pas.

Le dossier porte donc à la fois sur l'intérêt général de cette ouverture à l'urbanisation et sur la déclaration de projet pour la mise en compatibilité du PLU.

Compte tenu de sa compétence en aménagement de l'espace depuis le 27 mars 2017, la communauté d'agglomération Saint-Brieuc Armor Agglomération gère les documents d'urbanisme communaux et l'élaboration du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

C'est donc cet établissement, par arrêté de son président en date du 17 décembre 2021, qui a prescrit l'engagement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de la commune de Quintin.

L'Etablissement Foncier de Bretagne (EFB) a intégralement acquis le site de l'ancien hôpital le 4 janvier 2022.

Par délibération du 3 février 2022, le conseil de Saint-Brieuc Armor Agglomération a défini les modalités de la concertation préalable relative à ce projet. Le bilan en a été arrêté par délibération du 10 novembre 2022 : article dans le bulletin municipal de Quintin, information sur le site internet de Saint-Brieuc Armor Agglomération et sur celui de la commune de Quintin, mise à disposition d'un dossier papier et d'un registre de doléances papier en mairie de Quintin, possibilité de présenter des remarques par mail ou par courrier papier, réunion publique le 11 juillet 2022.

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a rendu son avis le 31 août 2022, concernant l'évaluation environnementale du projet.

L'examen conjoint du projet par les personnes publiques associées s'est déroulé le 24 novembre 2022.

Enfin, par arrêté en date du 21 novembre 2022, le président de Saint-Brieuc Armor Agglomération a prescrit une enquête publique du 19 décembre 2022 au 20 janvier 2023.

2- Objectifs du projet

La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Quintin vise les objectifs suivants :

- aménager sur le site de 1,8 ha de l'ancien hôpital, situé à proximité immédiate du centre-ville, par une opération de renouvellement urbain ;
- permettre la réhabilitation du bâtiment des Carmes ;
- développer une offre de logements diversifiée et réaliser des équipements pour les associations, un pôle santé, une crèche et un auditorium ;
- concourir au dynamisme de la ville qui est comprise dans le dispositif d'opération de revitalisation du territoire (ORT) de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

3- Maître d'ouvrage du projet et autorité organisatrice de l'enquête

La maîtrise d'ouvrage du projet et l'organisation de l'enquête publique sont assurées par Saint-Brieuc Armor Agglomération.

4- Cadre réglementaire

La déclaration de projet est régie notamment par les articles L 153-54, L 300-6 et R 104-11, R104-13, R104-18, R153-15 du code de l'urbanisme et L122-4 du code de l'environnement.

Chapitre 1- Composition du dossier

Le dossier soumis à enquête comprend les pièces suivantes :

- 1) le rapport de présentation du projet et le rapport environnemental auquel est annexé une analyse de la biodiversité de l'ancien hôpital
- 2) l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale du 31 août 2022 et l'avis des personnes publiques associées
- 3) les actes administratifs et le bilan de la concertation
- 4) les textes régissant l'enquête publique
- 5) les avis de publicité de l'enquête dans la presse
- 6) les plans

Chapitre 2- Présentation du projet

1- Etat initial du site

Le projet consiste à aménager le site de l'ancien hôpital qui n'a plus de fonction depuis le départ de l'hôpital en 2016. Il se développe sur une surface d'environ 1,8 ha au nord du cœur de ville, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, entre la rue des Carmes et la rue Alfred Duault

Il s'agit, par une opération de renouvellement urbain, de requalifier cet ensemble qui comprenait :

- un bâti composé de quatre éléments : le bâtiment des Carmes (date de 1762 ; 3320 m² de surface de plancher), dont des éléments sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ; le bâtiment Saint-Jean (date de 1983 ; 3550 m²) ; le bâtiment Danard (date de 1992 ; 2000m²) ; les ateliers (années 1970 ; 1100 m²).
- des espaces de circulation et naturels, dont une partie est classée en Espace Boisé Classé (EBC) au Plan Local d'Urbanisme de la commune.
- des murs de clôture (deux en pierre et deux en béton) qui ceinturent entièrement le site.

2- Opération de renouvellement urbain

a) Démolition et restauration

Au niveau du bâti, seul le bâtiment des Carmes qui présente un intérêt architectural et patrimonial sera conservé en vue de sa réhabilitation. Les trois autres bâtiments ont été démolis en avril 2022.

A noter que l'espace boisé classé, situé dans la partie ouest du site, pour une surface de 1138 m², a été supprimé dans le courant de l'année 2022.

b) Programmation

Le projet prévoit la création d'un quartier mixte regroupant des logements, des équipements municipaux et des services :

- logements : 62, dont au moins 20% de logements sociaux, répartis sur le site et dans les étages du bâtiment des Carmes.
- équipements publics, au rez-de-chaussée du bâtiment des Carmes : salles pour les associations, auditorium (chapelle), pôle santé, crèche.
- accès et stationnement des véhicules : un accès est prévu depuis la rue des Carmes et un autre de la rue Alfred Duault ; deux voies intérieures partagées distribueront le site ; 140 places de stationnement sont envisagées.
- espaces publics et paysagers : un espace central de verdure, mise en place d'une trame paysagère en continuité avec les paysages de proximité

3- Plan local d'urbanisme et Site Patrimonial Remarquable

Le site de l'ancien hôpital est classé en zone AUS au PLU de la commune. Il fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite « secteur brasserie » qui comprend d'autres zones voisines (6 et 7 AUR en plus de la zone AUS).

Les modifications du PLU à apporter sont les suivantes :

- OAP : si le schéma de cette OAP permet la réalisation de l'opération, sa partie écrite doit être complétée pour permettre la réalisation « d'équipements d'intérêt collectif et des services publics ».
- règlement graphique : remplacement de la zone actuelle du site 5AUs en zone UAc ; suppression de l'EBC.
- règlement littéral applicable à la zone UAc : la hauteur des constructions est de 10 m à l'égout (7,5 m en AUs) et de 13 m au faitage (10 m en AUs).

Ce secteur est aussi classé au Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la commune, en zone intermédiaire. Il identifie notamment le bâtiment historique des Carmes comme bâti remarquable. Celui-ci doit, à ce titre, être conservé et restauré.

4- Evaluation environnementale

A) Etat initial

- Le bâti : quatre bâtiments existaient sur le site ; seul le bâtiment des Carmes, qui présente un intérêt patrimonial, a été conservé.
- Les murs de clôture entourent le site (dont un en pierre le long de la rue Alfred Duault et un le long de la rue de Carmes ; les autres sont en béton).
- La partie basse du terrain (autour des bâtiments des Carmes et Danard) fait l'objet d'une servitude d'archéologie préventive depuis le 28 octobre 2019.
- Hydrographie : un ruisseau traverse le site au travers d'un aqueduc romain enterré, avec la présence d'un puit ; aucune zone humide n'a été identifiée.
- Trame verte : certaines zones étaient enherbées et végétalisées ; un espace boisé classé d'une surface de 1138 m² figure, au PLU, dans la partie sud du projet.
- Biodiversité : une analyse en a été faite en avril 2022 par un cabinet spécialisé. Elle révèle la présence de chiroptères (sans doute de passage), de Troglodytes et de mésanges (dans des cavités ou fissures des bâtiments qui ont été démolis), Choucas des Tours (sur les cheminées des bâtiments conservés), avifaune dans les arbres et arbustes denses présents sur le site.
L'espace boisé classé, identifié au PLU, ne présente pas de qualités spécifiques en matière de biodiversité. A noter qu'une étude a été réalisée par un expert arboriste, en juin 2022, sur l'état phytosanitaire de cet EBC qui doit également analyser ses qualités environnementales et patrimoniales.
- Les caractéristiques socio-démographiques : la commune compte 2851 habitants en 2018, avec une proportion de personnes âgées supérieures aux autres communes de l'intercommunalité ; la vacance des logements augmente (9,8%) en 2018 ; 12% de logements locatifs sociaux (180 logements).
- Les capacités en traitement des eaux usées et d'alimentation en eau potable sont suffisantes ; l'écoulement des eaux pluviales du site, générées par les surfaces non imperméabilisées, sont rejetées dans le réseau communal des rues des Carmes et Alfred Duault.

B) Incidences du projet

- Consommation d'espaces non artificialisés : aucune incidence.
- Paysage : les constructions et les cheminements seront intégrés dans la topographie ; préservation des murs de clôture en pierre, réhabilitation du bâtiment des Carmes, traitement architectural et paysager du projet.
- Biodiversité : l'habitat d'espèces animales comme les chiroptères ou les oiseaux sera impacté par la suppression de l'EBC et la démolition de trois bâtiments ; il est prévu de limiter le nombre d'arbres abattus au maximum, de créer un nouvel EBC de surface équivalente dans le futur PLU, la réalisation de plantations et des végétaux dans le nouveau projet, la plantation de deux arbres pour chaque arbre abattu, recommandations de l'étude réalisée avant la démolition des bâtiments.
- Sol : incidence limitée sur l'imperméabilisation des sols ; les cheminements et stationnements seront perméables ou semi-perméables.
- Bruit : incidence limitée due à la circulation des véhicules ; mesures de réduction : limitation de la vitesse.
- Air : incidence limitée due à la circulation des véhicules et au chauffage des logements ; mesures réduction : modes de chauffage adaptés, limitation de la vitesse, cheminements pour les modes actifs.
- Déplacement et circulation : incidence limitée par l'augmentation du trafic sur les rues adjacentes ; mesures : modes actifs, aménagements de la rue des Carmes.
- Réseaux techniques : les réseaux d'eaux pluviales (limiter l'imperméabilisation des sols), d'eaux usées et d'eau potables sont suffisamment dimensionnés.
- Socio-économie : aucune incidence sur l'offre sanitaire (un nouvel hôpital a été construit sur un site proche), mixité d'usage sur le nouveau site (logements, services, équipements).

5- Justification de l'intérêt général du projet

Il s'agit d'une opération qui se développe sur un site aujourd'hui à l'abandon qui doit permettre la réalisation d'un écoquartier en centre-ville offrant de multiples usages (logements, services, équipements).

Le projet s'inscrit dans une logique de renouvellement urbain et non d'extension urbaine.

La création de 60 logements permettra de conforter la population de la commune, d'assurer un parcours résidentiel par la mixité sociale (30% de logements sociaux) et intergénérationnelle du programme.

Les services et les équipements prévus sur ce site renforceront l'attractivité du quartier et de la ville et offriront une nouvelle offre aux habitants en matière de services, de loisirs et de rencontres associatives.

La réhabilitation du bâtiment des Carmes contribuera à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine architectural et culturelle de la ville.

Le projet améliorera la trame verte et brune en faveur de la biodiversité et de lutte contre les îlots de chaleur urbains. Enfin, il y aura une réappropriation possible de ce quartier par les habitants et particulièrement les piétons

III – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

A) - Organisation de l'enquête

1- Désignation du commissaire enquêteur.

Par décision n° E22000160/ 35 en date du 11 octobre 2022, Monsieur le conseiller délégué du tribunal administratif de Rennes a désigné M. Michel Fromont en qualité de Commissaire enquêteur pour cette enquête publique.

2- Arrêté prescrivant l'enquête.

Par arrêté en date du 21 novembre 2022, le président de Saint-Brieuc Armor Agglomération a prescrit la présente enquête publique, relative à 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 du PLU de la commune de Quintin, se déroulant pendant 32 jours consécutifs, du lundi 19 décembre 2022, 9 heures, au vendredi 20 janvier 2023, 17 heures (voir annexe n°1).

3- Rencontres avec le maître d'ouvrage, visite sur place

Le 9 décembre 2022, à 10 heures, à la mairie de Quintin, le commissaire enquêteur a rencontré le directeur général des services et Mme la responsable du service urbanisme de la mairie de Quintin, concernant les modalités de déroulement de l'enquête et la présentation du projet. Un dossier papier a été remis au commissaire enquêteur. Une visite des lieux avec le directeur général des services avait précédé cette réunion.

Le commissaire enquêteur a ensuite paraphé et signé le registre d'enquête et paraphé les pièces du dossier.

4-Mesures de publicité

Les mesures de publicité réalisées 15 jours avant le début de l'enquête ont été les suivantes :

- avis au public publié dans le journal Ouest France et dans le Télégramme (éditions du 1er décembre et du 23 décembre 2022) ;
- affichage de l'avis d'enquête à la Mairie et au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération ;
- sur le site internet de la commune de Quintin et sur celui de Saint-Brieuc Armor Agglomération ;
- sur le site du projet.

B) Déroulement de l'enquête

1- Permanences du CE

Le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences, telles qu'elles étaient prévues dans l'arrêté de mise à enquête : le lundi 19 décembre 2022, de 9h à 12h30 ; le mercredi 4 janvier, de 14 heures à 17 heures ; le samedi 14 janvier 2023, de 9h à 12h ; le vendredi 20 janvier 2023, de 14 h à 17h.

2- Comptabilisation des observations du public

Le commissaire enquêteur n'a reçu aucune personne lors de ses quatre permanences en mairie.
Le nombre total des observations présentées par le public durant l'enquête publique s'est élevé à une, déposée par courrier à la mairie de Quintin.

3- Clôture de l'enquête

L'enquête publique s'est terminée le vendredi 20 janvier 2023, à 17 heures. Le registre d'enquête a ensuite été immédiatement clos par le commissaire enquêteur.

Dans le délai de 8 jours après la clôture des registres, soit le vendredi 27 janvier 2023, à la mairie de Quintin, le procès-verbal de synthèse des observations du public, en date du 26 janvier 2023 (voir annexe n° 2), a été remis et commenté par le commissaire enquêteur au maître d'ouvrage.

Il a invité celui-ci à lui remettre son mémoire en réponse dans le délai de 15 jours.

Le maître d'ouvrage, par courrier en date du 8 février 2023, a transmis ce mémoire au commissaire enquêteur (voir annexe n°3).

4 - Remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

Le présent rapport et les conclusions ont été transmises par le commissaire enquêteur à l'autorité organisatrice, le 11 février 2023.

IV-SYNTHESE DE L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES, CONSULTEES ET DES COMMISSIONS CONSULTATIVES

1- La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale

Elle a rendu son avis le 31 août 2022.

Il porte sur les points suivants :

- le projet comporte des enjeux significatifs sur le plan environnemental, en matière notamment de qualité paysagère et de biodiversité, qui ne sont pas suffisamment pris en compte dans le projet.
- intégration et qualité paysagère : les plans d'aménagement étant en cours de réalisation et l'orientation d'aménagement et de programmation (OPA) de secteur n'étant pas modifiée, il n'est pas possible d'appréhender la qualité paysagère du projet ni d'en assurer la maîtrise.
- incidences sur la biodiversité et sur la trame verte et bleue : la suppression de l'espace boisé classé implique une perte d'habitat importante pour l'avifaune sur le site, en particulier pour les espèces d'oiseaux protégées ; les mesures d'évitement, de réduction et de compensation concernant les arbres et végétaux ne sont pas décrites de façon assez précise, ni garanties quant à leur niveau de réalisation et leur efficacité sur le plan écologique ; renforcer les mesures afin d'éviter les atteintes aux espèces protégées sur le site, en particulier pour leur habitats et leur reproduction et fournir l'engagement de l'agglomération de compenser la suppression de l'espace boisé classé (EBC), d'une surface de 1138 m², par la création d'un EBC de surface équivalente sur la Commune.
- risques pour la santé et la pollution des sols : le rapport environnemental doit être complété sur le volet pollution des sols (présence de cuves et transformateur).

2- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Bretagne

Par courrier du 20 octobre 2022, elle indique qu'elle émet un avis favorable sur le projet.

3- La Chambre de Commerce et d'Industrie des Côtes d'Armor

Elle a fait savoir, par courrier du 24 octobre 2022, qu'elle n'avait pas de remarque à apporter sur ce dossier.

4- L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)

Elle informe, par courrier du 16 novembre 2022, n'avoir pas d'observations particulières à formuler.

5- Le Département des Côtes d'Armor

Il a émis un avis favorable au projet, le 16 novembre 2022.

6- Réunion conjointe des personnes publiques associées

Elles se sont réunies le 24 novembre 2022 à la Mairie de Quintin.

a) Commune de Quintin

Elle apporte les précisions suivantes :

- le secteur fait partie d'un projet plus vaste de requalification et de renouvellement urbain (rive ouest de la rue Alfred Duault pour des ateliers relais pour l'artisanat, ainsi que des bureaux).
- le bâtiment des Carmes ne comprendra pas de commerces, qui doivent être confortés en centre-ville, mais simplement des services et des petits équipements en rez-de-chaussée.
- les espaces publics de ce nouveau quartier seront avant tout destinés aux modes actifs de déplacement, avec une place réduite réservée à la voiture.
- il faut assouplir les règles relatives au calcul du nombre de places de stationnement des voitures sur ce nouveau quartier, afin de réserver une meilleure place aux espaces publics et aux cheminements piétons
- ce projet doit être un projet modèle pour Quintin et les autres communes accompagnées par le programme Petits Villes de Demain (PVD), pour l'amélioration et la dynamisation des centralités.
- la création d'un parc en partie basse du site aura différentes fonctions : gestion du ruissellement des eaux pluviales par infiltration, préservation de la biodiversité (forte végétalisation en continuité du parc Roz Maria), théâtre de plein air, cheminements doux, terrasses.
- il n'y a pas de zone humide sur ce secteur.

b) Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)

- Le projet consistant à intégrer une zone à l'enveloppe urbaine en continuité du centre-ville, il est important de veiller à une accroche harmonieuse avec celui-ci.
- Justifier davantage la cohérence du projet avec le PADD et le SCOT (au niveau de la densité), ainsi que le portage du foncier par l'établissement foncier de Bretagne (EPFB).
- Préciser le taux de logements sociaux engagé avec l'EPFB.
- Justifier la suppression de l'espace boisé classé (EBC) ; la surface supprimée devra être retrouvée soit sur le site, soit à proximité, et ceci sans attendre la procédure d'élaboration du PLUi.
- Présenter l'intégration du projet dans la trame verte et bleue (travail important sur la végétalisation, réduction des surfaces imperméabilisées, ...).
- Justifier l'ouverture à l'urbanisation de la zone qui fait l'objet du projet, par rapport aux autres zones à urbaniser prévues au PLU de la commune ; un inventaire des zones U et AU disponibles devra donc être réalisé.
- Il conviendra d'adapter les règles de stationnement des voitures en fonction de la programmation prévue au projet en logements, en équipements et en services.
- Il y a une interrogation sur une éventuelle zone humide sur ce secteur, compte tenu de la présence d'un lavoir.

V- SYNTHÈSE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Une seule observation a été déposée durant l'enquête publique.

Cette observation est exposée ci-dessous avec l'avis des personnes publiques consultées, la position du maître d'ouvrage et l'appréciation du commissaire enquêteur.

Observation de M. JAUSIONS Armand, rue A Duault 22800 Quintin

Il estime que le tracé de la rue Alfred Duault mériterait d'être modifié en fonction de sa fréquentation passée et future. Il considère que cette rue présente plusieurs inconvénients : tracé en virage dangereux, étroitesse (problèmes pour les véhicules de livraisons et de ramassage des ordures ménagères, manque de places de stationnement pour les commerces et bureaux à venir, manque d'ensoleillement rendant la rue humide et glissante en hiver).

Avis de la DDTM

Il conviendra d'adapter les règles de stationnement des voitures en fonction de la programmation prévue au projet en logements, en équipements et en services.

Position du maître d'ouvrage

Le projet prévoit une requalification de la rue Alfred Duault pour tenir compte à la fois du projet concerné par la présente procédure d'évolution du PLU situé en rive Est de la voie, et à la fois du projet situé en rive Ouest. Ce nouvel aménagement de la voie prévoit :

- la création de trottoirs sur chaque rive sur la plus grande partie du linéaire (hors pincement ponctuel de la largeur de chaussée).
- le maintien d'une chaussée double sens en enrobé, dont les largeurs et girations sont dimensionnées pour le déplacement des véhicules pompiers et engins de répurcation.
- le traitement des délaissés de voirie par des espace piétons et la pose de points d'apport volontaire pour les déchets.
- des accès aux deux opérations sur chaque rive qui prévoient chacune des aires de stationnement à proximité de la rue Alfred Duault.

Le projet envisage ainsi une amélioration du fonctionnement de la rue sur plusieurs aspects importants soulevés : la sécurisation des déplacements piétons (trottoirs) ainsi que l'aménagement du nouveau quartier en zone ; l'augmentation de l'offre en stationnement (parkings proches) ; l'amélioration du ramassage des ordures ménagères.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le projet induira sans nul doute un surcroit de circulation automobile dans la rue Alfred Duault du fait des accès qui sont prévus pour accéder au site.

Ceci étant, les aménagements qui sont prévus par la collectivité sont de nature à améliorer la situation actuelle de cette rue telle, qu'elle est décrite dans l'observation.

VI- ANALYSE COMPLEMENTAIRE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Cette analyse fait suite aux questions du commissaire enquêteur joint au procès-verbal de synthèse des observations du public et aux réponses apportées par le maître d'ouvrage (voir annexes 2 et 4)

Elle porte sur les points suivants :

1- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le rapport de présentation indique que l'OAP du PLU en vigueur permet, dans son ensemble, la réalisation du projet de renouvellement, et que donc sa modification n'est pas nécessaire. Il ajoute que le texte d'accompagnement doit être complété, notamment en ajoutant les « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

La MRAE, dans son avis du 31 août 2022, considère que l'AOP existante qui n'est pas modifiée dans le projet, ne permet pas d'appréhender l'intégration et la qualité paysagère de celui-ci, ni d'en assurer la maîtrise. Elle indique que l'OAP devra être renforcée sur ce point.

Une OAP doit pouvoir donner des indications sur la densité des constructions, le pourcentage de logements sociaux, les accès, la qualité paysagère, les continuités écologiques, l'intégration du projet dans le paysage urbain, ...

J'observe que l'OAP actuelle est trop imprécise pour appréhender ces éléments.

Dans sa réponse à la question du commissaire enquêteur sur ce point, le maître d'ouvrage précise que l'OAP va être développée sur les points suivants :

- la qualité et l'insertion architecturale, urbaine et paysagère : densité minimale de 20 logements par hectare, diversification des typologies de logements ;
- la mixité sociale et fonctionnelle : 50% de surface de plancher consacrés au logement, 20% de logements sociaux ;
- la qualité environnementale : re-végétalisation du site, renaturation des sols ;
- les besoins en stationnement ;
- la desserte en transports en commun ;

- la desserte par les voies et réseaux : trame viaire optimisée et trame douce.

La convention qui a été conclue entre l'établissement public foncier de Bretagne, Saint-Brieuc Armor Agglomération la commune de Quintin prévoit d'ailleurs que la Commune devra respecter certaines de ces dispositions dont les mixités des fonctions urbaines, la mixité sociale, ou encore la densité des logements.

2- Espace boisé classé (EBC) - Biodiversité

Il est prévu, dans le projet, la compensation de la suppression de l'espace boisé classé par la création d'un nouvel EBC, de surface équivalente, dans le nouveau PLUi (page 53 du rapport).

La DDTM indique qu'il est nécessaire de davantage justifier la suppression de cet EBC et demande que cette compensation ne puisse pas être reportée ultérieurement dans la procédure d'élaboration du PLUi.

La MRAE précise que cette compensation doit se traduire par un engagement effectif.

Le commissaire enquêteur a demandé au maître d'ouvrage s'il était prêt à s'engager sur ce point et sous quelle forme. Il a souhaité aussi recevoir des précisions sur ce futur EBC (emplacement, surface, composition du bois, bénéfices attendus, ...).

Par ailleurs, il a demandé des précisions sur la mesure de réduction de la suppression de l'EBC consistant en la plantation de 2 arbres pour chaque arbre abattu.

Le maître d'ouvrage, dans sa réponse, indique, qu'afin de compenser la suppression de 1138 m² d'EBC, la commune de Quintin va prendre une délibération imposant la création d'un EBC de surface équivalente dans le futur PLUi de Saint Brieuc Armor Agglomération, sur la parcelle communale D 238, d'une superficie de 32004 m², située à environ 700m à vol d'oiseau de l'EBC impacté par le projet.

Ce nouvel EBC, localisé en espace agricole, permettra de faire la jonction entre plusieurs haies bocagères existantes et ainsi conforter une continuité écologique.

En complément, il est à noter que le projet prévoit la plantation, sur le site du projet, de 2 arbres pour chaque arbre abattu. Cette mesure figurera dans l'OAP. Ce sont ainsi 98 arbres qui seront plantés pour 48 arbres supprimés.

3- Logement

A la page 44 du rapport de présentation il est indiqué que le programme comprend un minimum de 20% de logements sociaux, alors qu'à la page 51 il est écrit que le projet prévoit une part d'environ 30% de ces logements.

Le maître d'ouvrage, dans sa réponse, précise que le pourcentage à retenir est de 20%, minimum.

4- Stationnement- Circulation des voitures

Concernant le stationnement, dans le compte rendu de l'examen conjoint des personnes publiques associées du 24 novembre 2022, il est indiqué que la Commune souligne la nécessité d'assouplir les règles de stationnement sur ce nouveau site, car l'application des règles en vigueur (2,5 places pour les plus grands logements) se ferait au détriment des espaces publics et des cheminements.

La DDTM précise qu'il conviendra d'adapter les règles de stationnement des voitures en fonction de la programmation prévue au projet en logements, en équipements et en services.

Dans sa réponse à la question du commissaire enquêteur sur ce sujet, le maître d'ouvrage propose les règles suivantes :

- logements privés : 1,5 places par logement
- logements locatifs sociaux : 1 place par logement
- résidence personnes âgées : 1,5 places par logement

J'observe que le plan masse figurant dans le rapport de présentation prévoit 140 places de stationnement, dont 50 en stationnement public.

Les règles proposées, concernant le nombre de places de stationnement par type de logement, semblent ainsi cohérentes et adaptées aux besoins.

Par ailleurs, la création de 62 logements et les activités du bâtiment des Carmes réhabilité engendreront une nouvelle circulation non négligeable des véhicules dans le secteur.

Le maître d'ouvrage indique que la requalification de la rue Alfred Duault devra permettre de répondre à cette demande, en précisant que les déplacements doux seront favorisés et devront limiter le recours à la voiture dans les déplacements quotidiens en ville.

5- Paysage, environnement urbain et architectural

Au niveau de l'impact du projet sur le paysage et l'environnement urbain et architectural, il est indiqué, comme mesure de réduction, un travail sur le paysage et l'architecture des futurs espaces et constructions, en lien avec le règlement du PLU et du SPR.

Le maître d'ouvrage, dans sa réponse au commissaire enquêteur, détaille les diverses mesures envisagées :

- au niveau du règlement du PLU : hauteur maximale des constructions, l'aspect extérieur des constructions, création d'espaces libres, aires de jeux et plantations ;
- dans le secteur de protection patrimonial (SPR) : dispositions sur les formes urbaines et l'architecture, protection des anciens murs de clôture, liste de végétaux, dispositions sur les revêtements de sol, sur les aires de stationnement, sur le mobilier urbain,

Il précise que le projet prévoit l'implantation de constructions qui prennent en compte la topographie en s'intégrant dans la pente (et les terrasses artificielles créées lors de la construction de l'ancien hôpital), ainsi qu'en proposant des épannelages différents, avec les constructions les plus hautes en bas et les plus basses en haut, afin de réduire les covisibilités du projet. Les constructions les plus hautes (collectifs R+2) sont également situées en partie Sud du parc, limitant ainsi la création d'ombres portées sur d'autres constructions.

L'OAP indiquera les hauteurs permises en fonction des secteurs aménagés.

I- CONCLUSIONS

1- Rappel du projet et de ses objectifs

Le projet consiste en l'ouverture à l'urbanisation du site de l'ancien hôpital de Quintin, situé en zone 5AUs du plan local d'urbanisme de la commune de Quintin, et à mettre en compatibilité ce plan pour autoriser l'opération, le règlement applicable à la zone concernée (5AUs) du PLU en vigueur ne le permettant pas.

Le dossier porte donc à la fois sur l'intérêt général de cette ouverture à l'urbanisation et sur la mise en compatibilité du PLU.

La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Quintin vise les objectifs suivants :

- aménager sur le site de 1,8 ha de l'ancien hôpital, situé à proximité immédiate du centre-ville, par une opération de renouvellement urbain ;
- permettre la réhabilitation du bâtiment des Carmes ;
- développer une offre de logements diversifiée et réaliser des équipements pour les associations, un pôle santé, une crèche et un auditorium ;
- concourir au dynamisme de la ville qui est comprise dans le dispositif d'opération de revitalisation du territoire (ORT) de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Au vu de l'observation reçue du public, des avis des personnes publiques consultées, des réponses du maître d'ouvrage et de mon analyse du projet, je suis en mesure d'apporter les conclusions qui suivent.

2- Sur l'établissement du projet et le déroulement de l'enquête publique

La procédure de concertation avec le public avait été définie par délibération du conseil municipal du 3 février 2022 et le bilan de celle-ci arrêté par délibération du 10 novembre 2022.

Cette concertation a pris les formes suivantes : article dans le bulletin municipal d'octobre 2022, information sur le site internet de Saint-Brieuc Armor Agglomération et celui de la Commune, réunion publique le 11 juillet 2022, dossier papier ainsi qu'un registre de doléances mis à la disposition du public en Mairie de Quintin, possibilité de présenter des remarques par e-mail ou par courrier.

Cette procédure de concertation, associée aux modalités de publicité prévues dans l'arrêté de prescription de l'enquête publique fait que le public a été correctement informé du projet et a pu formuler ses observations et propositions.

3- Sur les observations du public

Une seule observation écrite a été émise lors de l'enquête publique. Il n'y a pas eu d'observations orales. Je constate ainsi que ce projet n'emporte pas d'opposition ou de réserves déclarées de la part de la population.

4- Sur le contenu projet

Je rappelle que la déclaration de projet permet de réaliser des opérations d'aménagement, notamment des opérations de rénovation urbaine, en disposant d'une procédure simple de mise en conformité des plans locaux d'urbanisme lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération.

Mes conclusions sur le projet s'articuleront donc autour de deux points : l'intérêt général de l'opération et la mise en compatibilité du PLU de la commune de Quintin.

A) Sur l'intérêt général de l'opération

Il sera analysé au vu des paramètres suivants :

a) Renouvellement urbain

Le projet permet d'aménager, sur une superficie d'1,8 ha, une friche urbaine située à proximité immédiate du centre-ville, dans le périmètre de l'enveloppe urbaine, pour y réaliser un nouveau quartier aux fonctions urbaines diversifiées : 62 logements, salles associatives, une crèche, un pôle santé, un auditorium.

Il s'agit là ainsi d'une opération intéressante de renouvellement urbain qui, comme telle, ne se traduit pas par une extension urbaine et va donc tout à fait dans le sens d'une sobriété foncière.

La densité prévue de 20 logements à l'hectare, que le projet d'aménagement respecte d'ailleurs largement, est en cohérence avec cette logique de renouvellement urbain.

Il conviendrait cependant que cette règle de densité figure dans l'OAP du secteur.

b) Politique locale de l'habitat

Le programme de création de 62 logements prévoit une offre de logements diversifiée, dont une part de logements sociaux (20%) et des logements pour personnes âgées. A côté de logements collectifs, une dizaine de maisons individuelles pourront y être créées.

Il s'agit donc là d'un projet qui favorise la mixité sociale et permet une forme de parcours résidentiel.

Il répond également aux dispositions du programme local de l'habitat qui prévoit, pour la commune de Quintin, la création de 5 à 10 logements par an.

Le pourcentage de logements sociaux devrait, là aussi, figurer dans l'OAP.

c) Accueil d'activités sociales, de services et de loisirs

L'ancien bâtiment des Carmes, réhabilité, constituera un pôle d'activités sociales, de santé et de services (crèche, salles pour les associations, maison médicale) ainsi que de loisirs et de culture (auditorium dans l'ancienne chapelle). Ce programme, outre l'intérêt propre des activités citées ci-dessus, assurera une mixité fonctionnelle de ce nouveau quartier.

d) Patrimoine architectural

L'ancien bâtiment des Carmes, constitue le bâtiment emblématique du site. Ses parties les plus anciennes datent de 1762. Quelques éléments de l'ancienne chapelle sont protégés au titre des monuments historiques.

En conservant et en réhabilitant cet ancien bâtiment, le projet concourt à la conservation et à la mise en valeur d'un patrimoine architectural historique de qualité. Il permet de conserver l'identité historique des lieux.

e) Environnement architectural et urbain, paysage

Diverses mesures permettent de limiter l'impact du projet sur l'environnement architectural et urbain et d'intégrer au mieux le projet dans le paysage urbain.

Ainsi, le projet prévoit d'adapter les constructions à la topographie du terrain, en s'intégrant dans la pente et en proposant des épannelages différents, avec les constructions les plus hautes en bas et les plus basses en haut, afin de réduire les covisibilités du projet.

Par ailleurs, la typologie diversifiée des logements (maisons individuelles, logements intermédiaires, logements collectifs) évitera une sorte d'uniformité et permettra une meilleure insertion de l'aménagement dans le paysage urbain. Enfin, diverses dispositions du PLU et du Site Patrimonial Remarquable, concernant les anciens murs de clôture, les formes urbaines, les règles architecturales, ...contribuent aussi à œuvrer pour un environnement de qualité.

f) Environnement naturel et protection de la biodiversité

L'impact le plus important du projet me semble résider dans la suppression d'un espace boisé classé existant sur ce site (1138 m²) et identifié comme tel au plan local d'urbanisme de la Commune. Cet espace, ainsi que certains bâtiments qui ont été détruits, constituaient un habitat naturel notamment pour une quinzaine d'oiseaux protégés.

L'indication dans le dossier de la compensation de la suppression de l'espace boisé classé par la création d'un nouvel EBC, de surface équivalente, dans le nouveau PLU, est tout à fait insuffisante. Je note par ailleurs que la suppression de l'EBC aurait dû être formellement justifiée.

Suite aux remarques exprimées sur ce point par la MRAe et la DDTM, et pour répondre aux interrogations du commissaire enquêteur, la Commune a indiqué qu'elle entendait créer un nouvel EBC d'une surface équivalente à celle de l'EBC supprimé, sur une parcelle de 32 004 m², cadastrée section D n° 238, située à 700 mètres à vol d'oiseau du projet (voir illustration à la page 3 de l'annexe 3). Ce nouvel EBC, localisé en zone agricole, permettra

d'assurer une continuité écologique entre plusieurs haies bocagères existantes. Elle a ajouté que cet engagement serait formalisé par une délibération de son conseil municipal imposant la création d'un EBC de surface équivalente dans le futur PLU de Saint Brieuc Armor Agglomération.

Il s'agit là d'un point positif d'amélioration du dossier, dans la mesure où la compensation n'est plus hypothétique et où l'emplacement et les caractéristiques de ce nouvel EBC sont plus précises. Ceci étant, compte tenu des atteintes qui ont été portées à des espèces protégées sur le site de l'ancien hôpital, et du temps nécessairement long qu'il faut pour que le nouvel EBC soit efficient, la surface de celui-ci devrait être nettement supérieure à 1138 m².

Les plantations, sur le site du projet, de 2 arbres pour chaque arbre abattu constituent aussi une mesure positive. Ce sont ainsi 98 arbres qui seront plantés pour 48 arbres supprimés. Cette mesure devra figurer dans l'OAP.

g) Déplacements et circulation

Si le projet générera nécessairement un impact sur la circulation des véhicules et les déplacements, du fait de la création de 62 logements et des activités du bâtiment des Carmes, la requalification de la rue Alfred Duault, inscrite dans l'AOP, ainsi que les aménagements prévus au projet en matière de déplacements en modes actifs, devraient limiter cet impact.

B) Sur la mise en compatibilité du PLU

a) L'opération de renouvellement urbain au regard du projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Un tel projet ne doit pas, réglementairement, remettre en cause l'économie générale du PADD.

Le PADD de la Commune prévoit 4 grandes orientations : permettre le développement urbain harmonieux dans un souci d'économie d'espace et de mixité, améliorer la vie des habitants de la Commune, maintenir et développer le tissu économique local, préserver le patrimoine communal.

Le projet d'aménagement du site de l'ancien hôpital s'inscrit dans ces orientations dans la mesure où :

- il s'inscrit dans une opération de renouvellement urbain (requalification de 1,8 ha en zone agglomérée près du centre-ville), non consommatrice d'espaces nouveaux ;
- il prévoit une mixité des fonctions et services au profit des habitants de la Commune : 62 logements, dont 20 % de logement social ; des équipements publics dans le domaine de la petite enfance (crèche), de l'animation et des loisirs, (auditoriums, allées pour les associations) ; un pôle santé ; des espaces naturels accessibles au public ;
- il préserve et met en valeur le patrimoine communal, par la réhabilitation du bâtiment des Carmes et la conservation des anciens murs de clôture en pierre.

Il est donc tout à fait conforme aux orientations du PADD et, ainsi, il ne remet pas en cause son économie générale.

b) L'Orientatation d'aménagement et de programmation (OAP)

Le rapport de présentation indique que l'OAP du PLU en vigueur permet, dans son ensemble, la réalisation du projet de renouvellement et que donc sa modification n'est pas nécessaire. Il ajoute que le texte d'accompagnement doit être complété notamment en ajoutant les « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

J'estime que cette OAP est trop vague, pour les raisons développées ci-avant, au regard notamment du projet de requalification du site.

Je note que le maître d'ouvrage, dans sa réponse au commissaire enquêteur, indique que cette OAP va être développée sur les points suivants :

- la qualité et l'insertion architecturale, urbaine et paysagère : densité minimale de 20 logements par hectare, diversification des typologies de logements ;
- la mixité sociale et fonctionnelle : 50% de surface de plancher consacrés au logement, 20% de logements sociaux ;
- la qualité environnementale : re-végétalisation du site, renaturation des sols ;
- les besoins en stationnement ;
- la desserte en transports en commun ;
- la desserte par les voies et réseaux : trame viaire optimisée et trame douce.

Cet engagement du maître d'ouvrage est très important dans la mesure où elle est de nature à mieux encadrer l'aménagement de ce site, en permettant de bien traduire les ambitions du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

c) Le règlement

L'opération, actuellement classée en zone 5AUs au plan local d'urbanisme de la Commune, bénéficiera d'un nouveau classement en zone UAc, pour prendre en compte deux modifications :

- l'ajout au niveau de la vocation de la zone, des équipements d'intérêt collectifs et services publics ;
- la hauteur des constructions qui passerait à l'égout de 7,5 m 10 m et au faitage de 10 m à 13 m.

Sur les hauteurs des constructions, et afin que celles-ci s'intègrent au mieux au paysage urbain, il conviendrait que l'OAP fixe, par sous-secteur, les hauteurs maximales acceptées, pour tenir compte de la topographie du terrain. Le maître d'ouvrage s'est engagé sur ce point.

Je note que le maître d'ouvrage a indiqué que l'OAP contiendrait de dispositions dans ce sens.

Concernant le nombre de places de stationnement, le projet ne fixe pas de nouvelles règles par rapport au règlement actuel qui prévoit 2,5 places par logement.

Le maître d'ouvrage, dans sa réponse au commissaire enquêteur, indique qu'il conviendra d'adopter les règles suivantes :

- logements privés : 2 places par logement.
- logements locatifs sociaux : 1 place par logement
- résidence personnes âgées : 1,5 places par logement.

Ces règles me semblent adaptées, eu égard au projet d'aménagement envisagé qui prévoit la création de 140 places.

* *

*

Pour toutes ces raisons, je considère donc que le projet d'ouverture à l'urbanisation du site de l'ancien hôpital présente bien un caractère d'intérêt général. Il autorise ainsi une déclaration de projet emportant une mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme de la Commune de Quintin.

J'émetts cependant **deux réserves** au projet :

- un engagement formel et circonstancié du maître d'ouvrage devra être pris sur la création du nouvel espace boisé classé (EBC), sur la parcelle cadastrée section D n° 238 ;
- l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) devra être complétée sur les points indiqués ci-dessus (B- Sur la mise en compatibilité du PLU / b- l'OAP).

II- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Au vu de mes conclusions développées ci-dessus, j'émetts donc un **avis favorable** sur le dossier de déclaration de projet sur le site de l'ancien hôpital de la Commune de Quintin, emportant mise en compatibilité de son Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Saint-Samson-sur- Rance le 11 février 2023

Le commissaire enquêteur.
Michel Fromont



1. Arrêté en date du 21 novembre 2022 du président de Saint-Brieuc Armor Agglomération, prescrivant l'enquête publique
2. Procès-verbal de synthèse des observations du public et questions du commissaire enquêteur du 26 janvier 2023
3. Réponse du maître d'ouvrage en date du 8 février 2023 au procès-verbal de synthèse et questions du commissaire enquêteur



REPUBLIQUE FRANCAISE
SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION
ARRETE N° AG-077-2022



PORTANT SUR « L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE CONCERNANT L'INTERET GENERAL DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE L'ANCIEN HOPITAL DE QUINTIN ET SUR LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE n°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE QUINTIN QUI EN DECOULE »

Le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération,

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-54 et suivants (mise en compatibilité avec une opération d'intérêt général), L.300-6 (déclaration de projet), et R.153-15 à R.153-17 (mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme dans le cadre d'une déclaration de projet) ;

VU le Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants ;

VU le Plan local d'urbanisme de la Commune de Quintin, approuvé le 22/12/2009 et ses évolutions ultérieures : modifications de droit commun approuvées le 22 septembre 2011 et le 11 mars 2021 et mises à jour des annexes ;

VU les délibérations du conseil d'Agglomération DB-125-2017 du 30 mars 2017 et du 26 avril 2018, approuvant la charte de gouvernance sur l'exercice de la compétence Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération DB-153-2017 du 27 avril 2017, relative à l'exercice de la compétence Plan Local d'Urbanisme (PLU) par Saint-Brieuc Armor Agglomération ;

VU le projet de renouvellement urbain du site de l'ancien hopital de Quintin et son intérêt général ;

VU l'arrêté N° AG-081-2022 en date du 17 décembre 2022 de Saint-Brieuc Armor Agglomération prescrivant la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Quintin ;

VU l'avis délibéré n° 2022-009902 de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale en date 31 août 2022 sur le dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Quintin et son évaluation environnementale ;

VU la réunion d'examen conjoint des Personnes publiques associées du 24 novembre 2022 ;

VU la décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes en date du 11 octobre 2022 désignant M. Michel FROMONT en qualité de commissaire enquêteur ;

VU les pièces du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme soumis à l'enquête publique ;

Considérant qu'en application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, la concertation préalable a été mise en œuvre car la procédure était soumise à évaluation environnementale systématique ;

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations :

- o sur le registre d'enquête,
- o par courrier à adresser à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur en mairie de Quintin, 2 Place du Martray, 22800 QUINTIN.
- o par voie électronique à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur, avant la clôture de l'enquête publique, à l'adresse urbanisme@quintin.fr, en indiquant en objet « Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU »

Les observations reçues par e-mail seront mises en ligne sur le site internet de Saint-Brieuc Armor Agglomération (www.saintbrieuc-armor-agglo.bzh) et sur le site de la commune (www.quintin.fr) dans les meilleurs délais. L'ensemble des courriers ou e-mails reçus seront annexés au registre d'enquête publique dans les meilleurs délais.

Pour être prises en compte, les observations devront être déposées ou transmises entre le lundi 19 décembre 2022 à 9h00 au vendredi 20 janvier 2023 à 17h00 dernier délai.

Les observations déposées seront consultables et communicables, au frais de la personne qui en fait la demande, au tarif de reproduction en vigueur, durant toute la durée de l'enquête.

ARTICLE 6 : Autorité responsable du projet

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU est conduite sous la maîtrise d'ouvrage de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Toute information relative au projet et à l'organisation de l'enquête publique pourra être demandée auprès de la mairie Quintin, 2 Place du Martray, 22800 QUINTIN – 02.96.74.84.01, et par courrier électronique, à l'adresse suivante : urbanisme@quintin.fr.

ARTICLE 7 : Clôture de l'enquête

À l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur rencontrera le responsable du projet dans les huit jours après avoir reçu le registre et les documents annexés pour lui remettre un procès-verbal de synthèse des observations, le responsable du projet disposant de 15 jours pour lui faire part de ses observations.

ARTICLE 8 : Rédaction du rapport et des conclusions

Le commissaire enquêteur dispose d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées à l'autorité compétente pour organiser l'enquête (M. le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération).

Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions au Président du Tribunal Administratif de Rennes.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique, à la mairie de Quintin et au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération, aux jours et heures habituels d'ouverture. Ces documents seront également consultables sur le site Internet de Saint-Brieuc Armor Agglomération (www.saintbrieuc-armor-agglo.bzh) et sur le site internet de la commune (www.quintin.fr).

ARTICLE 9 : Publicité

Un avis d'enquête sera publié dans les journaux « Ouest-France » et « Le Télégramme » quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé de même dans les huit premiers jours de celle-ci. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la 1^{ère} insertion et au cours de l'enquête pour la 2^{ème} insertion.

Cet avis sera affiché au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération, à la mairie de Quintin, sur leurs sites internet respectifs et sur le site du projet,

L'accomplissement de cette mesure de publicité fera l'objet d'un certificat par le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

ARTICLE 10 : Autorité décisionnaire

A l'issue de l'enquête publique, le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des services et des personnes publiques associées qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera soumis, au conseil d'Agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération, qui pourra, après avis du conseil municipal de Quintin, déclarer le projet d'intérêt général et adopter la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de Quintin.

ARTICLE 11 : Recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage.

ARTICLE 12 : Exécution et copies

Ampliation du présent arrêté sera adressée à :
M. le Préfet du Département des Côtes d'Armor,
M. le Président du Tribunal Administratif de Rennes,
M. le Maire de Quintin,
M. Fromont, commissaire enquêteur.

Fait à Saint-Brieuc Armor Agglomération,
le

21 NOV. 2022

Le Président,


Ronan KERDRAON

**Département des Côtes d'Armor
Saint-Brieuc Armor Agglomération**

**Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du plan local d'urbanisme de la
Commune de QUINTIN
Arrêté du président de Saint-Brieuc Armor Agglomération en date du 21 novembre 2022**

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

I- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

Par arrêté en date du 21 novembre 2022, le président de Saint-Brieuc Armor Agglomération a prescrit la présente enquête publique, relative à l'intérêt général du projet de renouvellement urbain de l'ancien hôpital de Quintin et à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de la commune de Quintin, se déroulant pendant 32 jours consécutifs, du lundi 19 décembre 2022, 9 heures, au vendredi 20 janvier 2023, 17 heures.

Le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences, telles qu'elles étaient prévues dans l'arrêté de mise à enquête : le lundi 19 décembre 2022, de 9h à 12h30 ; le mercredi 4 janvier, de 14 heures à 17 heures ; le samedi 14 janvier 2023, de 9h à 12h ; le vendredi 20 janvier 2023, de 14 h à 17h.

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 présent procès-verbal, suivant les dispositions de l'article R123-18 du code de l'environnement, est présenté par le commissaire enquêteur au maître d'ouvrage dans le délai de 8 jours courant à compter de la réception par le commissaire enquêteur du registre d'enquête, soit le vendredi 27 janvier 2023, à 14 heures 30, à la mairie de Quintin.

Le maître d'ouvrage dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses éventuelles observations.

II- SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Une seule observation a été formulée, par courrier, durant l'enquête. Elle provient de M. JAUSIONS Armand, rue A Duault 22800 Quintin.

Il estime que le tracé de la rue Alfred Duault mériterait d'être modifié en fonction de sa fréquentation passée et future. Il considère que cette rue présente plusieurs inconvénients : tracé en virage dangereux, étroitesse, problèmes pour les véhicules de livraisons et de ramassage des ordures ménagères, manque de places de stationnement pour les commerces et bureaux à venir, manque d'ensoleillement rendant la rue humide et glissante en hiver

III- QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

6- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le rapport de présentation indique (page 48) que l'OAP du PLU en vigueur (page 11) permet dans son ensemble la réalisation du projet de renouvellement, et que donc sa modification n'est pas nécessaire. Il ajoute que le texte d'accompagnement doit être complété, notamment en ajoutant les « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Question : cette OAP étant assez vague, au regard notamment du projet de requalification du site, les éléments suivants ne devraient-ils pas y figurer : densité des logements, pourcentage de logements sociaux, hauteur moyenne des constructions par sous-secteur pour tenir compte de la topographie des lieux, accès, circulations intérieures, qualité paysagère, plantations, continuités écologiques... ?

La requalification de la rue A Duault qui figure dans l'AOP y sera-t-elle maintenue ?

7- Espace boisé classé (EBC) - Biodiversité

Il est prévu dans le projet la compensation de la suppression de l'espace boisé classé par la création d'un nouvel EBC, de surface équivalente dans le nouveau PLUi (page 53 du rapport).

La DDTM indique qu'il est nécessaire de justifier davantage la suppression de l'EBC et demande que cette compensation ne puisse pas être reportée ultérieurement au stade de la procédure d'élaboration du PLUi. La MRAE précise que cette compensation doit se traduire par un engagement effectif.

Question :

Le maître d'ouvrage est-il prêt à s'engager sur la compensation de la suppression de l'EBC ? Quelle forme pourra revêtir cet engagement ?

A quel endroit est-il envisagé de créer ce nouvel EBC ? Quelles en seront les caractéristiques et les bénéfices attendus ? (surface, références cadastrales composition, essences, intérêt pour la biodiversité...)

Il est prévu, comme mesure de réduction de la suppression de l'EBC, la plantation de 2 arbres pour chaque arbre abattu (page 53)

Question : *Comment cette mesure peut-elle être mise en œuvre ? L'OAP, notamment, ne devrait-elle pas transcrire cette mesure à la fois dans sa partie graphique et dans sa partie écrite.*

8- Logement

A la page 44 du rapport de présentation il est indiqué que le programme comprend un minimum de 20% de logements sociaux, alors qu'à la page 51 il est écrit que le projet prévoit une part d'environ 30% de ces logements.

Question : *quelle est le pourcentage exact ?*

9- Stationnement- Circulation des voitures

Dans le compte rendu de l'examen conjoint des personnes publiques associées du 24 novembre 2022, la Commune souligne la nécessité d'assouplir les règles de stationnement sur ce nouveau site, car l'application des règles en vigueur (2,5 places pour les plus grands logements) se ferait au détriment des espaces publics et des cheminements.

Question : *Quel est le nombre de places de stationnement qui est envisagé par type de logement ?*

La création de 62 logements et les activités du bâtiment des Carmes réhabilité engendreront une nouvelle circulation non négligeable des véhicules dans le secteur.

Question : *comment cet élément nouveau a-t-il été appréhendé ? Est-il notamment prévu une requalification de la rue A Duault, comme il est prévu dans l'OAP de ce secteur.*

10-Paysage, environnement urbain et architectural

Au niveau de l'impact du projet sur le paysage et l'environnement urbain et architectural, il est indiqué dans le rapport de présentation, comme mesure de réduction, un travail sur le paysage et l'architecture des futurs espaces et constructions, en lien avec le règlement du PLU et du SPR.

Question : *Quelles peuvent être ces règles figurant au PLU et au SPR ? L'OAP ne devrait-elle pas aussi comporter des indications à ce sujet, notamment en distinguant les zones où seront autorisées des constructions en R+1 de celles qui pourront accueillir des R+2, ceci pour tenir compte de la topographie des lieux ?*

Fait à Saint-Samson sur Rance le 26 janvier 2023

Michel Fromont
Commissaire enquêteur



QUINTIN

Plan

Local

D'Urbanisme

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE N°1

OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 5AU_s DU SITE DE L'ANCIEN
HÔPITAL DE QUINTIN

MEMOIRE EN REPOSE AUX REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR – vf

<p>atelier du CANAL Architectes Urbanistes 16 rue du Bourg Nouveau CS 33 105 35 031 RENNES CEDEX Tél : 02 99 22 78 00 Fax : 02 99 22 78 01 Courriel : contact@atcanal.fr</p>		<p>Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du conseil communautaire en date du :</p>
<p>EMISSION ORIGINALE</p>		
<p>Date : février 2023</p>		

07 février 2023



Equipe en charge de l'étude :



Atelier du Canal

Architecture, urbanisme et
paysage

16 rue du Bourg Nouveau
CS 33105
35031 RENNES CEDEX
Tél : 02 99 22 78 00
Fax : 02 99 22 78 01
contact@atcanal.fr

Sommaire

1	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	1
2	OBSERVATION DU PUBLIC.....	1
3	QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	2
3.1	Orientation d'Aménagement et de Programmation.....	2
3.2	Espace Boisé Classé (E.B.C.).....	3
3.3	Logement.....	4
3.4	Stationnement, circulation des véhicules.....	4
3.5	Paysage, environnement urbain et architectural.....	5

1 Organisation et déroulement de l'enquête publique

Dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU en vigueur de Quintin afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 5AUs du site de l'ancien hôpital de Quintin, Saint Briec Armor Agglomération (compétente en matière d'urbanisme réglementaire sur cette procédure) a lancé une enquête publique ouverte à l'ensemble de la population. Les documents suivants ont été soumis à consultation du public :

- Le rapport environnemental décrivant le projet, la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, ainsi que ses incidences sur l'environnement.
- L'avis de la MRAe en date du 31/08/2022 sur le projet d'évolution du PLU.
- Le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, rédigé par Saint Briec Armor Agglomération en date du 26/09/2022.
- Les avis des PPA

Cette enquête publique s'est déroulée pendant 32 jours consécutifs entre le lundi 19 décembre 2022 et le vendredi 20 janvier 2023. Plusieurs moyens ont été mis à disposition pour informer la population :

- La mise en place d'un registre de doléance en mairie pendant toute la durée de l'enquête.
- La tenue de 4 permanences par le commissaire enquêteur :
 - Lundi 19/12/2022 de 9h00 à 12h30.
 - Mercredi 04/01/2023 de 14h00 à 17h00.
 - Samedi 14/01/2023 de 9h00 à 12h00.
 - Vendredi 20/01/2023 de 14h00 à 17h00.
- La possibilité de transmettre des observations par courrier et courriel à Saint Briec Armor Agglomération et à la mairie de Quintin.

2 Observation du public

Une seule observation a été formulée, par courrier, durant l'enquête. Elle provient de M. JAUSIONS Armand, rue A Duault 22800 Quintin.

« Il estime que le tracé de la rue Alfred Duault mériterait d'être modifié en fonction de sa fréquentation passée et future. Il considère que cette rue présente plusieurs inconvénients : tracé en virage dangereux, étroitesse, problèmes pour les véhicules de livraisons et de ramassage des ordures ménagères, manque de places de stationnement pour les commerces et bureaux à venir, manque d'ensoleillement rendant la rue humide et glissante en hiver »

Réponse de Saint Briec Armor Agglomération :

Le projet prévoit une requalification de la rue Alfred Douault pour tenir compte à la fois du projet concerné par la présente procédure d'évolution du PLU situé en rive Est de la voie, et à la fois du projet situé en rive Ouest. Ce nouvel aménagement de la voie prévoit :

- La création de trottoirs sur chaque rive sur la plus grande partie du linéaire (hors pincement ponctuel de la largeur de chaussée).
- Le maintien d'une chaussée double sens en enrobé, dont les largeurs et girations sont dimensionnées pour le déplacement des véhicules pompiers et engins de réputation.
- Le traitement des délaissés de voirie par des espaces piétons et la pose de points d'apport volontaire pour les déchets.
- Des accès aux deux opérations sur chaque rive qui prévoient chacune des aires de stationnement à proximité de la rue Alfred Duault.

Le projet envisage ainsi une amélioration du fonctionnement de la rue sur plusieurs aspects importants soulevés :

- La sécurisation des déplacements piétons (trottoirs) ainsi que l'aménagement du nouveau quartier en zone 20.
- L'augmentation de l'offre en stationnement (parkings proches).
- L'amélioration du ramassage des ordures ménagères (PAV).

3 Questions complémentaires du commissaire enquêteur

3.1 Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le rapport de présentation indique (page 48) que l'OAP du PLU en vigueur (page 11) permet dans son ensemble la réalisation du projet de renouvellement, et que donc sa modification n'est pas nécessaire. Il ajoute que le texte d'accompagnement doit être complété, notamment en ajoutant les « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Question :

« Cette OAP étant assez vague, au regard notamment du projet de requalification du site, les éléments suivants ne devraient-ils pas y figurer : densité des logements, pourcentage de logements sociaux, hauteur moyenne des constructions par sous-secteur pour tenir compte de la topographie des lieux, accès, circulations intérieures, qualité paysagère, plantations, continuités écologiques... ? »

L'OAP va être développée (schéma + texte) pour tenir compte de l'ensemble des thématiques précisées par l'article R151-8 du code de l'urbanisme, à savoir :

- La qualité et insertion architecturale, urbaine et paysagère, dont :
 - Une densité minimale de 20 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement).
 - La diversification des typologies de logements proposés (maisons individuelles, logements intermédiaires, logements collectifs).
- La mixité sociale et fonctionnelle, dont :
 - A minima 50 % de la surface de plancher du programme consacrés au logement.
 - Dans la partie consacrée au logement : a minima 20% de logements sociaux de type PLUS-PLAI.
- La qualité environnementale, dont :
 - La végétalisation importante du site (davantage d'arbres plantés que déplantés).
 - La renaturation des sols par la limitation de l'imperméabilisation, notamment par la création d'un parc public central ouvert à tous.
- Les besoins en matière de stationnement, dont :
 - La création de stationnement privé en adéquation avec les nouvelles règles modifiées dans le cadre de la présente procédure d'évolution du PLU.
 - La création de poches de stationnement public.
- La desserte par les transports en commun dont :
 - L'amélioration de la desserte piétonne vers le centre-ville et les arrêts de transport en commun, par la requalification de la rue Alfred Duault et un accès direct au parc des Carmes.
- La desserte des terrains par les voies et réseaux dont :
 - La création d'une trame viaire optimisée qui dessert l'ensemble de l'opération.
 - La création d'une trame douce qui rend perméable l'îlot d'Est en Ouest pour les modes actifs.

Quelques-unes des données précisées ci-avant sont issues d'une convention tripartite d'actions foncières avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, Saint-Brieuc Armor Agglomération et la commune de Quintin pour la période 2018-2027, qui stipule qu'au travers du projet de restructuration du site de l'Hôpital et de ses abords, les Collectivités s'engagent à respecter globalement les critères ci-dessus de mixité des fonctions urbaines, de mixité sociale ou encore de densité sur les parcelles qui seront portées par l'EPF Bretagne.

« La requalification de la rue A Duault qui figure dans l'AOP y sera-t-elle maintenue ? »

La requalification de la rue Alfred Duault (dont les aménagements sont précisés en réponse au point 2. « Observations du Public ») figure bien dans l'OAP.

3.2 Espace Boisé Classé (E.B.C.).

Il est prévu dans le projet la compensation de la suppression de l'espace boisé classé par la création d'un nouvel EBC, de surface équivalente dans le nouveau PLUi (page 53 du rapport).

La DDTM indique qu'il est nécessaire de justifier davantage la suppression de l'EBC et demande que cette compensation ne puisse pas être reportée ultérieurement au stade de la procédure d'élaboration du PLUi. La MRAE précise que cette compensation doit se traduire par un engagement effectif.

Question :

« Le maître d'ouvrage est-il prêt à s'engager sur la compensation de la suppression de l'EBC ? Quelle forme pourra revêtir cet engagement ?

A quel endroit est-il envisagé de créer ce nouvel EBC ? Quelles en seront les caractéristiques et les bénéfices attendus ? (surface, références cadastrales, composition, essences, intérêt pour la biodiversité...) »

Afin de compenser la suppression de 1138 m² d'EBC, la commune de Quintin va prendre une délibération imposant la création d'un EBC de surface équivalente dans le futur PLUi de Saint Brieuc Armor Agglomération, sur la parcelle communale D 238 d'une superficie de 32004 m², située à environ 700m à vol d'oiseau de l'EBC impacté par le projet.

Ce nouvel EBC, localisé en espace agricole permettra de faire la jonction entre plusieurs haies bocagères existantes et ainsi conforter une continuité écologique.



En complément, il est à noter que le projet prévoit la plantation de 2 arbres pour chaque arbre abattu. Ce sont ainsi 98 arbres qui seront plantés pour 48 arbres supprimés.

Question :

« Comment cette mesure peut-elle être mise en œuvre ? L'OAP, notamment, ne devrait-elle pas transcrire cette mesure à la fois dans sa partie graphique et dans sa partie écrite. »

Cette mesure sera mise en œuvre au travers du règlement graphique du futur PLUi (zonage) qui fera figurer le nouvel EBC. En complément l'OAP développera davantage la partie qualité environnementale, notamment en imposant la plantation de 2 arbres pour chaque arbre abattu ou encore la végétalisation des espaces publics et aires de stationnement.

3.3 Logement

A la page 44 du rapport de présentation il est indiqué que le programme comprend un minimum de 20% de logements sociaux, alors qu'à la page 51 il est écrit que le projet prévoit une part d'environ 30% de ces logements.

Question :
« Quel est le pourcentage exact ? »

Le pourcentage exact est la programmation d'au moins 20% de logements sociaux. Le rapport environnemental sera modifié en conséquence.

3.4 Stationnement, circulation des véhicules

3.4.1 Stationnement

Dans le compte rendu de l'examen conjoint des personnes publiques associées du 24 novembre 2022, la Commune souligne la nécessité d'assouplir les règles de stationnement sur ce nouveau site, car l'application des règles en vigueur (2,5 places pour les plus grands logements) se ferait au détriment des espaces publics et des cheminements.

Question :
« Quel est le nombre de places de stationnement qui est envisagé par type de logement ? »

Ces stationnements représentent d'ores et déjà une emprise importante sur le projet alors même que la règle du PLU en vigueur n'est pas atteinte. C'est pourquoi il a été décidé d'assouplir les règles de stationnement pour ce secteur particulier de la commune (par la création d'un sous zonage). Sont ainsi proposés :

- Logements privés : 1,5 places par logement.
- Logement locatifs sociaux : 1 place par logement.
- Résidence personnes âgées : 1,5 places par logement.

Pour information, le projet prévoit en complément environ une cinquantaine de places de stationnement public.

3.4.2 Circulation des véhicules

La création de logements et d'activités du bâtiment des Carmes réhabilité engendreront une nouvelle circulation non négligeable des véhicules dans le secteur.

Question :
« Comment cet élément nouveau a-t-il été appréhendé ? Est-il notamment prévu une requalification de la rue A Duault, comme il est prévu dans l'OAP de ce secteur. »

Comme indiqué ci-avant il est prévu une requalification de la rue Alfred Duault avec la préservation d'un double sens de circulation.

De plus, la proximité du projet avec le centre-ville, ses services, commerces et équipements, ainsi que la promotion des déplacements doux, notamment par la création de trottoirs sur la rue Alfred Duault et la liaison directe avec le parc des Carmes, devrait participer à la réduction de l'utilisation de la voiture dans les déplacements quotidiens en complément de l'aménagement en zone limitée à 20 km/h.

3.5 Paysage, environnement urbain et architectural

Au niveau de l'impact du projet sur le paysage et l'environnement urbain et architectural, il est indiqué dans le rapport de présentation, comme mesure de réduction, un travail sur le paysage et l'architecture des futurs espaces et constructions, en lien avec le règlement du PLU et du SPR.

Question :
« Quelles peuvent être ces règles figurant au PLU et au SPR ? »

Les règles du PLU sur le paysage s'appliquant au projet sont les suivantes :

- Art. 10 : hauteur maximale des constructions, notamment :
Pour les constructions collectives ou individuelles groupées, les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments existants devront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.
Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîte avec celles des constructions voisines.
- Art. 11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.
- Art. 13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations.

Les règles du Secteur de Protection Patrimonial (SPR) sur le paysage s'appliquant au projet sont les suivantes :

- Protection de murs de clôtures en pierre (zonage paysager).
- Dispositions sur la mise en œuvre de la végétation (notamment liste de végétaux).
- Dispositions sur la mise en œuvre des revêtements de sol et du mobilier urbain sur les espaces privés et publics.
- Dispositions sur le traitement des aires de stationnement.
- Dispositions sur le traitement des clôtures.
- Dispositions sur les formes urbaines (volumes, hauteurs, orientations du bâti, adaptation des constructions au relief, rythme des façades, etc.).
- Dispositions sur l'architecture (percements, matériaux, etc.).

Question :
« L'OAP ne devrait-elle pas aussi comporter des indications à ce sujet, notamment en distinguant les zones où seront autorisées des constructions en R+1 de celles qui pourront accueillir des R+2, ceci pour tenir compte de la topographie des lieux ? »

Le projet prévoit l'implantation de constructions qui prennent en compte la topographie en s'intégrant dans la pente (et les terrasses artificielles créées lors de la construction de l'ancien hôpital), ainsi qu'en proposant des épannelages différents avec les constructions les plus hautes en bas et les plus basses en haut afin de réduire les covisibilités du projet. Les constructions les plus hautes (collectifs R+2) sont également situés en partie Sud du parc, limitant ainsi la création d'ombres portées sur d'autres constructions.

L'OAP indiquera les hauteurs permises en fonction des secteurs aménagés.