Envoyé en préfecture le 04/05/2026
Reçu en préfecture le 04/05/2026
Publié le
ID : 022-212202626-20260427-2026_04_55-DE

COMMUNE DE QUINTIN
Département des Côtes d'Armor

CONSEIL MUNICIPAL
du lundi 27 avril 2026

Convocation du :	17 avril 2026
Date d'affichage :	17 avril 2026
Nbre de conseillers en exercice :	23
Présents :	21
Votants :	23

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Délibération n° 2026/04/55 (Nomenclature 5.2)

L'an deux mil vingt-six, le vingt-sept avril à vingt heures, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni en Mairie en séance publique sous la présidence du Maire, Monsieur Olivier CHASTEL.

Etaient présents :

CHASTEL Olivier - THERIN Emmanuel - MICHEL Astrid - PREAUCHAT Gaëtan - HYMERY Sébastien - FRENETTE Philippe - PORTIER Gérard - HESRY Michel - RAOUL Laëtitia - DUPLESSY Claire - KHAMAROU Hela - DUBUS Armand - VINATIER Frédéric - ROUSSEAU Patricia - SIMON Selma - RUEN Pauline ROUVRAIS Suzon - CHATTARD-GISSEROT Thibault - AUBRY Isabelle - QUEMARD Bertrand - CARRO Nicolas.

Absents excusés :

GUILLOU-COROUGE Françoise et CADIOU Marion

Procurations : GUILLOU-COROUGE Françoise à CARRO Nicolas
CADIOU Marion à CHASTEL Olivier

Le Conseil a désigné pour secrétaire de séance Madame Suzon ROUVRAIS.

Institution d'une gouvernance pour le pilotage du nouveau quartier

Rapporteur : Emmanuel THERIN

Contexte du projet de nouveau Quartier

Quintin a pour projet de réhabiliter une large emprise parcellaire (environ 2 ha) en centre-ville constituée de l'ancien hôpital (dont une partie patrimoniale datant de Louis XV) et d'une ancienne brasserie (patrimoine industriel classé) en y créant un nouveau quartier.

Envoyé en préfecture le 04/05/2026
Reçu en préfecture le 04/05/2026
Publié le
ID : 022-212202626-20260427-2026_04_55-DE

Le projet se doit de tenir compte de l'histoire du site, tout en engageant la transition vers un quartier renouvelé. L'enjeu du projet est de redonner à ce site une nouvelle vocation rayonnant au-delà de la commune, et attirant de nouveaux habitants dans le contexte de l'agglomération de Saint-Brieuc.

L'étude pré-opérationnelle menée par l'agence TLPA a permis de définir, en concertation avec les habitants de Quintin, une programmation d'habitat et d'espaces publics pour l'avenir du site, articulant plusieurs typologies de logements autour d'un grand espace public central. Le projet articule toutes les facettes d'un projet de redynamisation de Cœur de ville : un programme de logements diversifiés, d'équipements culturels et associatifs, d'activités tertiaires et d'espace public. Il s'inscrit dans le dispositif « Dynamisme des bourgs et villes de Bretagne » visant à développer des projets innovants d'attractivité dans les bourgs ruraux et centres-villes. Par sa diversité programmatique, le secteur participera à créer un « archipel » d'équipements qui enrichira et confortera l'offre culturelle et associative existante à Quintin.

L'enjeu du projet est d'affirmer le site comme espace de centralité, en renforçant les liens avec le cœur historique. Le projet tissera des liens physiques et symboliques avec le paysage rural caractéristique des Côtes-d'Armor. Il participera à construire une nouvelle relation à la ville et au paysage local, par un travail d'ambiance nuancé. Une attention particulière sera portée à la capacité de l'espace public à créer du lien : lien social entre les habitants, et lien physique entre constructions neuves et bâti ancien.

D'une superficie d'environ 1,7 hectares (emprise de l'ancien hôpital de Quintin) et 0,7 hectares (friche Duault- Jehanno) les deux friches qui constituent le site représentent une réelle opportunité de renouvellement urbain pour la commune. Elles peuvent permettre à Quintin de mettre en œuvre les objectifs fixés dans le PLUi en refaisant la ville sur elle-même.

Le parti pris du projet s'organise autour d'un parc public central et d'une offre variée de logements. Il s'appuie sur 3 fondements :

- Ancrer le site dans son contexte naturel, en tant que pièce urbaine appartenant à la géographie de la Vallée du Gouët ;
- Structurer le site dans la continuité des tracés historiques et révéler le patrimoine bâti et naturel ;
- Inscrire le site dans une boucle de parcours et d'usages quotidiens des quintinais.

La programmation envisagée à ce jour est la suivante :

- Lot A - Plateau Saint-Jean : 9 logements individuels avec jardin et stationnement et 10 logements intermédiaires avec stationnement.
- Lot B - Plateau Brasserie : 12 maisons de ville, avec jardin et stationnement à proximité des services et commerces.
- Lot C - Plateau Danard : 16 logements collectifs avec jardin pour les RDC et balcons pour les étages et stationnement.
- Lot E - Les Carmes : La réflexion reste à mener pour définir plus précisément la programmation spécifique sur ce site.
- Espace économique – Anciennes brasseries : projet porté par Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Ce projet est lauréat de plusieurs appels à projets (Appel à projet « Dynamisme des centres-villes », Fonds friche). Il bénéficie du dispositifs « Petites ville de demain » et d'un portage foncier auprès de l'EPFB (Etablissement Public Foncier de Bretagne).

Envoyé en préfecture le 04/05/2026
Reçu en préfecture le 04/05/2026
Publié le
ID : 022-212202626-20260427-2026_04_55-DE

Les objectifs du nouveau quartier sont de :

- Renforcer l'attractivité résidentielle de Quintin au sein de l'agglomération ;
- Offrir des conditions d'accueil et d'accès au logement pour des publics diversifiés, jeunes ménages, enfants, jeunes et séniors, nouveaux arrivants, anciens quintinais ;
- Rénover et faire revivre un site témoin de l'histoire industrielle et tertiaire récente de la commune, dans un contexte patrimonial remarquable ;
- Offrir un espace public qualifié, complémentaire aux parcs et jardins existants, pour enrichir les ambiances paysagères de la « Petite Cité de Caractère » ;
- Engager la commune dans une démarche de développement durable répondant aux enjeux climatiques et écologiques présents et futurs.

Enveloppe budgétaire

L'enveloppe budgétaire allouée aux travaux d'aménagement de l'espace public central est issue du travail de la maîtrise d'œuvre retenue (IRIS CHERVET, mandataire d'un groupement) et dont l'Avant-Projet a été validée le 06/03/2025. **Cette enveloppe n'intègre pas les études et travaux nécessaires à la réhabilitation du bâtiment des Carmes.**

L'enveloppe budgétaire estimée au 27/04/2026 s'élève à 1 385 476,70 € HT répartis comme suit :

- Maîtrise d'œuvre des espaces publics : 194 200 € HT
- Travaux des espaces publics : 1 191 276,70 € HT (hors coût de reprise des murs d'enceinte en pierre en cours d'estimation)

Calendrier prévisionnel

2017 ☞ Lancement des études d'opportunité et de faisabilité et ateliers participatifs ;

2018 ☞ Démarrage de la convention de portage foncier avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne ;

2020 ☞ Déconstruction des brasseries ;

2021 ☞ Démarrage des missions de maîtrise d'œuvre concernant l'espace public (conception) avec IRIS CHERVET ;

2022 ☞ Déconstruction des bâtiments de l'ancien hôpital ;

2024 ☞ Finalisation de la déconstruction des brasseries ;

2025 ☞ Dépollution des terrains de l'ancien hôpital ; choix d'une maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation du pôle économique par SBAA ; validation de l'Avant-Projet concernant l'aménagement de l'espace public ;

2026 ☞ Appel à projet auprès des promoteurs pour la vente des lots ; dépôt du permis d'aménager ; consultation des entreprises pour les travaux d'aménagement de l'espace public ; notification des marchés ; lancement des travaux d'aménagement ;

2027 ☞ Travaux d'aménagement de l'espace public ;

2028 ☞ Construction des logements par les promoteurs.

Envoyé en préfecture le 04/05/2026
Reçu en préfecture le 04/05/2026
Publié le
ID : 022-212202626-20260427-2026_04_55-DE

Gouvernance

Afin de mener à bien ce projet, il est proposé la mise en place de la gouvernance suivante :

	Rôle et délégations	Désignation et composition
1 chef de projet	• Se créer une véritable vision du projet et la faire partager ; • Identifier tous les partenaires impliqués dans la conduite du projet ; • Etablir et maintenir le contact avec tous les acteurs ; • Prendre et conserver l'initiative ; • Mobiliser les ressources ; • Animer l'équipe projet ; • Contrôler et évaluer les réalisations.	• Amélie SUREL – Chargée de projet centralité
1 référent élu	• Accompagner le chef de projet • Représenter politiquement le projet auprès des partenaires	• Philippe FRENETTE - Conseiller délégué « Renouvellement urbain ; habitat et foncier
1 équipe projet	• Conduire les étapes du projet ; • Organiser et préparer les différentes étapes techniques et décisionnelles ; • Discuter	Sa composition est au libre arbitrage du chef de projet et de l'élu référent.
1 Comité de Pilotage (CoPil)	• Contrôler l'état d'avancement ; • S'assurer du maintien du cadre du projet ; • Prendre les décisions nécessaires à l'avancement ; • Valider les différentes phases ; • Réguler le projet et renvoyer si nécessaire vers le conseil municipal en cas de sortie du cadre ; • Travailler spécifiquement la programmation du site des Carmes et proposer une enveloppe budgétaire adaptée.	• Olivier CHASTEL – Maire • Philippe FRENETTE – Conseiller délégué « Renouvellement urbain ; habitat et foncier » • Emmanuel THERIN – Adjoint « Urbanisme, aménagements et développement durable » ou Pauline RUEN – Conseillère déléguée « Préservation et valorisation des patrimoines » • Marion CADIOU – Adjointe « Affaires sociales, culture, santé » ou Selma SIMON – Conseillère déléguée « enfance, jeunesse » • Astrid MICHEL – Adjointe « finances » ou Armand DUBUS – Conseiller délégué « commande publique,

Envoyé en préfecture le 04/05/2026
Reçu en préfecture le 04/05/2026
Publié le
ID : 022-212202626-20260427-2026_04_55-DE

		planification » • Sébastien HYMERY – Adjoint « Economie, commerce, tourisme » • Gaëtan PREAUCHAT – Adjoint « associations, communiaction et numérqiue » ou Frédéric VINATIER – Conseiller délégué « Sport et bénévolat » • Patricia ROUSSEAU – conseillère municipale • Nicolas CARRO – conseiller municipal et ancien maire • Mireille AIRAULT – ancien maire instigatrice du projet
1 Comité Technique (CoTech)	• Définir des besoins avec les utilisateurs • Echanges avec la maîtrise d'œuvre • Echanges techniques et études des solutions techniques - • Identifier les questions techniques à faire valider au CoPil • Echanges autour des aspects règlementaires	La composition du CoTech est confiée à l'équipe projet. Elle pourra varier en fonction des phases et des besoins. Le CoTech est ouvert aux personnes extérieures qualifiées.

Délibération

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu les délibérations antérieures relatives au projet d'aménagement du site de l'ancien hôpital :

- notification du marché de mission de maîtrise d'œuvre d'aménagement du site de l'ancien hôpital et de ses abords, en date du 07 mars 2020, au 1er contractant/mandataire, Iris Chervet Architectures – 6 rue de Vaucouleurs, 75011 Paris, ayant pour mission : l'élaboration d'un projet urbanistique, paysager et environnemental d'aménagement ; la définition d'une programmation immobilière et le suivi des projets « promoteurs » à travers une mission de suivi technique et architectural ; la définition technique et le suivi du projet infrastructure / paysage ;
- délibération n°2024/10/61 du conseil municipal du 17 octobre 2024 relative à un avenant n°1 de 13 080 € TTC présentant un nouveau montant du marché de maîtrise d'œuvre à 185 000 € H.T, soit 222 000 € TTC ;
- délibération n°2025/03/38 du 27 mars 2025 relative à la transformation du forfait provisoire de rémunération du maître d'œuvre en forfait définitif à l'issue des études

Envoyé en préfecture le 04/05/2026
Reçu en préfecture le 04/05/2026
Publié le
ID : 022-212202626-20260427-2026_04_55-DE

d'avant-projet définitif par un avenant n°2 de 0 €, puisque le coût de travaux arrêté étant quasiment identique au coût d'objectif initial, il a été décidé, d'un commun accord, de maintenir le forfait d'honoraires défini initialement, soit un montant total de 185 000,00 € HT, soit 222 000,00 € TTC ;

- délibération n° 2026/03/51 du 25 mars 2026 relative à l'avenant n° 3, d'un montant de 9 200 € HT, soit 11 040 € TTC, faisant suite à l'augmentation du périmètre d'intervention de la maîtrise d'œuvre. Le montant du marché de maîtrise d'œuvre est ainsi porté à 194 200,00 € HT, soit 233 040,00 € TTC, pour un coût total des travaux désormais estimé à 1 191 277 € HT ;

Considérant les objectifs du projet ;

Considérant le projet et son avancement tel que présenté ;

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide de valider :

- le lancement du projet dit de « nouveau quartier » visant à poursuivre les objectifs mentionnés ci-dessus ;
- l'enveloppe budgétaire allouée à l'aménagement de l'espace public estimée au 27/04/2026 à 1 385 476,70 € HT répartis comme suit :
  - Maîtrise d'œuvre de l'espace public central : 194 200 € HT
  - Travaux de l'espace public central : 1 191 276,70 € HT (hors coût de reprise des murs d'enceinte en pierre, en cours d'estimation)
- le calendrier prévisionnel présenté ci-dessus
- la gouvernance proposée dont :
  - La désignation d'Amélie SUREL, chargée de projet centralité, en qualité de cheffe de projet ;
  - La mise en place d'un comité de pilotage composé de :
    - Olivier CHASTEL – Maire
    - Philippe FRENETTE – Conseiller délégué « Renouvellement urbain ; habitat et foncier »
    - Pauline RUEN – Conseillère déléguée « Préservation et valorisation des patrimoines »
    - Selma SIMON – Conseillère déléguée « enfance, jeunesse »
    - Armand DUBUS – Conseiller délégué « commande publique, planification »
    - Sébastien HYMERY – Adjoint « Economie, commerce, tourisme »
    - Frédéric VINATIER – Conseiller délégué « Sport et bénévolat »
    - Patricia ROUSSEAU – Conseillère municipale
    - Nicolas CARRO – Conseiller municipal et ancien Maire

Envoyé en préfecture le 04/05/2026
Reçu en préfecture le 04/05/2026
Publié le
ID : 022-212202626-20260427-2026_04_55-DE

- Mireille AIRAULT – ancien Maire instigatrice du projet

- la délégation au CoPil dans le cadre budgétaire définit :
  - des phases d'études et de conception ;
  - des choix et arbitrages techniques nécessaires au bon déroulement du projet.

Pour extrait certifié conforme.

M. le Maire
Olivier CHASTEL

La secrétaire de séance,
Suzon ROUVRAIS

MAIRIE DE QUINTIN (Côtes d'Armor)