



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N° d'ordre :
12

Séance du Jeudi 18 juin 2015

Objet

**Prescription de la
révision n° 1 du Plan
Local d'Urbanisme et
définition des modalités
de la concertation**

L'an deux mil quinze, le dix-huit juin à dix-huit heures, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué le onze juin, s'est réuni en nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur DUCHÊNE, Maire.

La convocation et l'ordre du jour ont été publiés et affichés à la porte de la Mairie le 11 juin 2015.

Président de séance : Monsieur DUCHÊNE, Maire.

Conseillers présents :

Monsieur LE COZ, Madame FOUCHET, Monsieur GRANVILLE, Madame PENOT, Monsieur DROGUET, Madame DENIGOT, Monsieur QUÉLARD et Madame TORLAY.

Madame CHAUVIN, Messieurs CARPENTIER, CROGUENNEC et GUILLAUME, Madame CARIOU, Monsieur PICHON, Mesdames HURTEL et ABI FADEL, Messieurs HOUSSIN et LE BASTARD, Madame HALNA, Monsieur GÉRARD, Mesdames ÉVAIN, JUHEL et TALLEMET, Monsieur PONDARD, Madame CLODIC.

Absents excusés ayant donné mandat de vote :

Madame ALBERT, pouvoir donné à Monsieur GRANVILLE.
Madame MASSICOT, pouvoir donné à Madame DENIGOT.
Monsieur LUGUÉ, pouvoir donné à Madame TALLEMET.

Secrétaire de séance : Madame HALNA.

Membres en exercice : 29

Membres présents : 26

Votants : 29

PRESCRIPTION DE LA REVISION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DÉFINITION DES MODALITÉS DE LA CONCERTATION

Le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 avril 2013.

Ce PLU a été élaboré en application des dispositions du Code de l'Urbanisme antérieures à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi "ENE" dite loi "Grenelle 2"), dans la mesure où le projet de PLU avait été arrêté par le Conseil Municipal avant le 1^{er} juillet 2012 (délibération du 5 avril 2012) et définitivement approuvé avant le 1^{er} juillet 2013 (délibération du 18 avril 2013).

Toutefois, la loi Grenelle 2, modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi "ALUR"), a prévu que les PLU devront obligatoirement avoir intégré les nouvelles dispositions législatives au plus tard le 1^{er} janvier 2017.

C'est la raison pour laquelle il apparaît nécessaire de prescrire dès maintenant la révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme afin de "grenelliser" le document dans les délais imposés par la loi.

Lutter contre l'étalement urbain et la consommation excessive des espaces naturels et agricoles, favoriser la densification des zones urbaines existantes, préserver la biodiversité, limiter les déplacements et réduire les émissions de gaz à effet de serre... tels sont les principaux objectifs de la loi Grenelle 2, qui ont été réaffirmés et renforcés par la loi ALUR.

L'élaboration du PLU actuellement en vigueur a déjà permis de définir un projet global d'aménagement et de développement du territoire communal, dans le respect des principes du développement durable fixés par différentes lois successives (loi SRU du 13 décembre 2000, Grenelle de l'Environnement...), à savoir la gestion économe du sol, l'équilibre entre l'urbanisation (renouvellement urbain dans le tissu existant et extension urbaine) et la sauvegarde des milieux naturels, des espaces agricoles et des paysages, mais également la préservation de la qualité de l'eau, de l'air et de la biodiversité.

Toutefois, afin de respecter les nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme issues des lois Grenelle 2 et ALUR, le futur PLU devra aller encore plus loin en matière de lutte contre l'étalement urbain et de sauvegarde des espaces naturels et agricoles.

Ainsi, le PLU révisé devra par exemple comporter une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces urbanisés existants (zones urbaines "U"), en tenant compte des formes urbaines et architecturales, afin de limiter la surface des zones d'extension de l'urbanisation (zones à urbaniser "AU").

Le document d'urbanisme devra également exposer les dispositions qui favoriseront la densification des espaces bâtis, ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Par conséquent, même si la surface des zones d'urbanisation future a déjà été fortement diminuée dans le PLU approuvé en avril 2013 par rapport au POS applicable auparavant, il sera nécessaire de reconsidérer la superficie des zones d'extension urbaine lors de la révision du PLU, que ces zones soient à vocation d'habitat ou d'activités économiques, afin de respecter la loi ALUR.

La révision du PLU devra également être l'occasion d'approfondir la thématique des déplacements et des besoins de mobilité, à l'échelle communale et de l'agglomération redonnaise. En effet, afin d'intégrer les nouvelles dispositions législatives, le futur PLU devra contribuer à réduire les déplacements motorisés et, par voie de conséquence, les émissions de gaz à effet de serre et autres pollutions.

En outre, la révision du PLU permettra d'adapter certaines règles applicables aujourd'hui, notamment en ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et des clôtures, pour favoriser une meilleure intégration des projets dans leur environnement (que ce soient des constructions nouvelles ou des réhabilitations / extensions de bâtiments existants). Certaines dispositions du règlement en matière de places de stationnements devront également être réétudiées afin d'être mieux adaptées aux objectifs de densification des zones urbaines.

Enfin, il convient de préciser que le PLU révisé devra être compatible avec le futur Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Redon Bretagne Sud, dont la révision est également en cours actuellement afin d'être "grenellisé".

La révision du Plan Local d'Urbanisme sera effectuée selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, en application des articles L. 123-6 et L. 300-2 du Code de l'Urbanisme, il convient de définir dès maintenant les modalités de la concertation à mener avec la population durant la phase de révision du Plan Local d'Urbanisme.

En effet, l'article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme précise que le Conseil Municipal doit obligatoirement délibérer sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de la révision du PLU, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

A l'issue de cette concertation, le maire devra en présenter le bilan devant le Conseil Municipal qui en délibérera.

Le Conseil Municipal,

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi "ENE" dite loi "Grenelle 2") et ses décrets d'application,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi "ALUR") et ses décrets d'application,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L. 123-1 et suivants, ainsi que R. 123-1 et suivants relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme,

Vu l'article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme précisant que le Conseil Municipal doit délibérer sur les objectifs poursuivis par le projet de révision du PLU et sur les modalités de la concertation à mener pendant toute la durée de la procédure,

Vu le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 avril 2013,

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

A L'UNANIMITÉ

DECIDE de prescrire la révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme sur l'intégralité du territoire communal.

DEFINIT comme suit les objectifs poursuivis par le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme :

➤ Intégrer les nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme, issues de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi "ENE" dite loi "Grenelle 2") et de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi "ALUR").

➤ Favoriser, dans le respect des objectifs du développement durable, la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat.

➤ Mener une réflexion sur la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis existants, en tenant compte des formes urbaines et architecturales, afin de favoriser le développement de la ville sur elle-même, limiter la surface des zones d'extension de l'urbanisation, réduire la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers et lutter ainsi contre l'étalement.

➤ Etudier la thématique des déplacements, des besoins de mobilité et de l'utilisation des moyens de transports alternatifs à l'automobile, afin que le PLU puisse contribuer à réduire les déplacements motorisés et, par voie de conséquence, les émissions de gaz à effet de serre et autres pollutions.

➤ Adapter certaines dispositions du règlement actuel, notamment celles concernant l'aspect extérieur des constructions et des clôtures, dans le but d'améliorer l'intégration des projets dans leur environnement, ainsi que celles relatives aux places de stationnement pour qu'elles soient mieux adaptées aux objectifs de densification des zones urbaines.

➤ Prendre en compte les orientations du nouveau Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Redon - Bretagne Sud, actuellement en cours de révision par le Syndicat Mixte du SCOT.

DEFINIT les modalités de la concertation publique de la manière suivante :

➤ Mise à disposition du public, à la Mairie, d'un dossier d'information sur le projet de révision du PLU. Ce dossier sera complété au fur et à mesure de l'avancée des études et de la procédure de révision ("porter à connaissance" transmis par le Préfet, éléments de diagnostic, études diverses, projet d'aménagement et de développement durables...). Il sera accompagné d'un registre permettant aux personnes intéressées de consigner leurs observations et suggestions.

➤ Information par le biais d'articles dans le bulletin municipal et sur le site internet de la Ville.

➤ Organisation d'une réunion publique d'information pour présenter le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de la Commune. Le lieu et la date seront signalés par voie de presse le moment venu.

➤ Organisation d'une réunion publique d'information pour présenter le projet de règlement et ses documents graphiques (plan de zonage). Le lieu et la date seront signalés par voie de presse le moment venu.

➤ Tenue de permanences en Mairie, dont les dates seront fixées ultérieurement et communiquées par voie de presse.

DIT que la concertation se déroulera pendant toute la durée de la révision du Plan Local d'Urbanisme. Elle débutera le jour de la publication de la présente délibération et se terminera lorsque le Conseil Municipal délibérera pour tirer le bilan de la concertation et arrêter le projet de PLU. La date de clôture de la phase de concertation sera communiquée par voie de presse.

DIT que conformément à l'article L. 123-6 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- au Préfet,
- aux Présidents du Conseil Régional de Bretagne et du Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine,
- au Président du Syndicat Mixte du SCOT du Pays de Redon - Bretagne Sud,
- au Président de la Communauté de Communes du Pays de Redon,
- au Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rennes,
- au Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat d'Ille-et-Vilaine,
- au Président de la Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine.

DIT que conformément aux articles L. 121-4 et L. 123-7 du Code de l'Urbanisme, les services de l'Etat ainsi que les collectivités territoriales, syndicat mixte, établissement public de coopération intercommunale et organismes cités ci-dessus seront associés à la révision du Plan Local d'Urbanisme.

DIT que conformément aux articles L. 121-5 et L. 123-8 du Code de l'Urbanisme, seront consultés à leur demande au cours de la révision du PLU :

- les maires des communes voisines de la Ville de Redon (à savoir Bains-sur-Oust, Sainte-Marie, Saint-Nicolas-de-Redon, Rieux, Saint-Jean-la-Poterie et Saint-Perreux),
- les associations locales d'usagers agréées dans les conditions définies à l'article R. 121-5 du Code de l'Urbanisme,
- les associations agréées de protection de l'environnement mentionnées à l'article L. 141-1 du Code de l'Environnement.

DIT que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R. 123-24 et R. 123-25 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en Mairie pendant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département et d'une publication au recueil des actes administratifs de la Commune.

PREND NOTE qu'en application de l'article L. 123-6 du Code de l'Urbanisme, il sera possible à compter de la publication de la présente délibération de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur Plan Local d'Urbanisme révisé.

Pour extrait conforme,
Pour Le Maire, Par délégation,
Le Directeur Général des Services,
Patrick LE HÉNANFF





RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N° d'ordre :
17

Séance du 29 juin 2017

Objet

**PROCÉDURE DE RÉVISION
DU PLAN LOCAL
D'URBANISME

OPTION POUR
L'INTÉGRATION DU
CONTENU MODERNISÉ DU
PLU
-----**

L'an deux mil dix-sept, le 29 juin à dix-huit heures, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué le 23 juin, s'est réuni en nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur DUCHÊNE, Maire.

La convocation et l'ordre du jour ont été publiés et affichés à la porte de la Mairie le 23 juin 2017.

Président de séance : Monsieur DUCHÊNE, Maire.

Conseillers présents :

Monsieur LE COZ, Madame FOUCHET, Monsieur GRANVILLE, Madame PENOT, Monsieur DROGUET, Mesdames DENIGOT et TORLAY.

Madame CHAUVIN, Messieurs CARPENTIER, CROGUENNEC et GUILLAUME, Mesdames ALBERT, MASSICOT et HURTEL et ABI FADEL, Messieurs HOUSSIN et LE BASTARD, Monsieur GÉRARD, Madame JUHEL, Monsieur PONDARD, Madame CLODIC.

Absent(s) excusé(s) ayant donné mandat de vote :

Monsieur QUÉLARD, pouvoir donné à Monsieur LE COZ.
Madame CARIOU, pouvoir donné à Madame FOUCHET.
Monsieur PICHON, pouvoir donné à Madame ABI FADEL.
Madame ÉVAIN, pouvoir donné à Monsieur GÉRARD.

Absent(s) excusé(s) n'ayant pas donné mandat de vote :

Madame HALNA.
Madame TALLEMET
Monsieur LUGUÉ.

Secrétaire de séance : Monsieur LE BASTARD.

Membres en exercice : 29

Membres présents : 22

Votants : 26

PROCÉDURE DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

OPTION POUR L'INTÉGRATION DU CONTENU MODERNISÉ DU PLU

L'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n° 2015- 1783 du 28 décembre 2015 ont procédé à une recodification du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et ont modifié l'ensemble des références législatives et réglementaires qui définissent le contenu et les procédures relatives aux documents d'urbanisme.

Le décret vise notamment à moderniser le contenu du PLU et propose une restructuration thématique du règlement, afin de rendre le document plus lisible et accessible.

Ainsi, la nouvelle structure du règlement, simplifiée et clarifiée, est désormais organisée en trois grands chapitres thématiques :

- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité*
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*
- Equipements et réseaux*

Il convient de préciser que les dispositions issues du décret du 28 décembre 2015 s'appliquent de manière obligatoire uniquement aux PLU dont l'élaboration ou la révision générale a été prescrite après le 1^{er} janvier 2016.

En revanche, pour les procédures d'élaboration ou de révision initiées avant le 1^{er} janvier 2016, l'application des nouvelles dispositions est facultative. Dans ce cas, les communes disposent d'un droit d'option et doivent, si elles le souhaitent, se prononcer par délibération en faveur de l'intégration du contenu modernisé du PLU.

La révision du PLU ayant été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 18 juin 2015, il apparaît pertinent d'opter pour l'intégration du règlement modernisé du PLU afin que la Ville de Redon dispose d'un document d'urbanisme conforme aux dispositions réglementaires les plus récentes.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 18 juin 2015 décidant de prescrire la révision du PLU,

Considérant que le Conseil Municipal dispose d'un droit d'option pour appliquer les nouvelles dispositions issues du décret visé ci-dessus dans la mesure où la révision du PLU a été décidée avant le 1^{er} janvier 2016,

Considérant qu'il apparait pertinent d'opter pour l'intégration du contenu modernisé du PLU, tel qu'il est défini aux nouveaux articles R. 151-1 à R. 151-55 du Code de l'Urbanisme, afin que la Commune de Redon dispose d'un document conforme aux dispositions réglementaires les plus récentes du code de l'urbanisme,

Après en avoir délibéré,

À L'UNANIMITÉ

DÉCIDE, dans le cadre de la procédure de révision en cours actuellement, d'opter pour l'intégration du contenu modernisé du PLU, tel qu'il est défini aux nouveaux articles R. 151-1 à R. 151-55 du Code de l'Urbanisme.

Pour extrait conforme,
Pour Le Maire, Par délégation,
Le Directeur Général des Services,
Patrick LE HÉNANFF





RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N° d'ordre :
1

Séance du jeudi 29 juin 2017

Objet

RÉVISION DU PLAN
LOCAL D'URBANISME

DÉBAT SUR LE PROJET
D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT
DURABLES

Membres en exercice : 29

Membres présents : 23

L'an deux mil dix-sept, le 29 juin à dix-huit heures, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué le 23 juin, s'est réuni en nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur DUCHÊNE, Maire.

La convocation et l'ordre du jour ont été publiés et affichés à la porte de la Mairie le 23 juin 2017.

Président de séance : Monsieur DUCHÊNE, Maire.

Conseillers présents :

Monsieur LE COZ, Madame FOUCHET, Monsieur GRANVILLE, Madame PENOT, Monsieur DROGUET, Mesdames DENIGOT et TORLAY.

Madame CHAUVIN, Messieurs CARPENTIER, CROGUENNEC et GUILLAUME, Mesdames ALBERT et MASSICOT, Monsieur PICHON, Mesdames HURTEL et ABI FADEL, Monsieur LE BASTARD, Monsieur GÉRARD, Mesdames JUHEL et TALLEMET, Monsieur PONDARD, Madame CLODIC.

Absent(s) excusé(s) ayant donné mandat de vote :

Monsieur QUÉLARD, pouvoir donné à Monsieur LE COZ.
Madame CARIOU, pouvoir donné à Madame FOUCHET.
Monsieur HOUSSIN, pouvoir donné à Monsieur LE BASTARD.
Madame ÉVAIN, pouvoir donné à Monsieur GÉRARD.

Absent(s) excusé(s) n'ayant pas donné mandat de vote :

Madame HALNA.
Monsieur LUGUÉ.

Secrétaire de séance : Monsieur LE BASTARD.

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DÉBAT SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Conformément aux dispositions des articles L. 151-1 et L. 151-5 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme (PLU) comprend un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le PADD définit également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Enfin, il doit fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Dans le cadre de la révision du PLU, le projet d'aménagement et de développement durables de Redon, établi dans le respect des principes énoncés aux articles L. 101-1 et L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, est conçu autour des six thèmes suivants :

- *Paysage, identité et cadre de vie - Valoriser les atouts patrimoniaux et les espaces publics,*
- *Habitat - Accueillir et intégrer les nouveaux habitants*
- *Accueil économique - Favoriser le dynamisme économique et commercial,*
- *Déplacements - Assurer la mobilité pour tous*
- *Environnement - Promouvoir une démarche écologique et une qualité environnementale,*
- *Equipements et services - Accompagner le développement par une offre cohérente.*

En application de l'article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme, un débat doit avoir lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du PADD, au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLU.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 101-1 à L. 101-3, L. 151-1 et suivants, ainsi que L. 153-1 et suivants,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 18 juin 2015 décidant de prescrire la révision du plan local d'urbanisme,

Après avoir débattu sur les orientations du PADD,

PREND ACTE de la tenue d'un débat, au sein du Conseil Municipal, sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables, conformément aux dispositions de l'article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme.

Pour extrait conforme,
Pour Le Maire, Par délégation,
Le Directeur Général des Services,
Patrick LE HÉNANFF





REÇU LE

13 AVR. 2018



PRÉFECTURE
D'ILLE-ET-VILAINE
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

N° d'ordre :
2018-14

Séance du jeudi 22 mars 2018

Objet

—

**Révision n° 1 du Plan Local
d'Urbanisme**

—

**Bilan de la concertation et
arrêt du projet**

—

L'an deux mil dix-huit, le 22 mars à dix-huit heures, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué le 16 mars, s'est réuni en nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur Duchêne, Maire.

La convocation et l'ordre du jour ont été publiés et affichés à la porte de la Mairie le 16 mars 2018.

Président de séance : Monsieur Duchêne, Maire.

Conseillers présents :

Monsieur Le Coz, Madame Fouchet, Monsieur Granville, Madame Penot, Monsieur Droguet, Madame Denigot, Monsieur Quélard.

Madame Chauvin, Messieurs Carpentier et Guillaume, Mesdames Cariou, Massicot, Hurtel et Abi Fadel, Messieurs Houssin, Le Bastard, Gérard et Lugué, Madame Tallemet, Monsieur Pondard, Madame Clodic.

Absents excusés ayant donné mandat de vote :

Madame Torlay, pouvoir donné à Monsieur Droguet.
Monsieur Croguennec, pouvoir donné à Monsieur Granville.
Madame Albert, pouvoir donné à Monsieur Quélard.
Monsieur Pichon, pouvoir donné à Madame Hurtel.
Madame Halna, pouvoir donné à Monsieur Houssin.
Madame Évain, pouvoir donné à Monsieur Gérard.
Madame Juhel, pouvoir donné à Monsieur Pondard.

Secrétaire de séance : Monsieur Le Bastard

Membres en exercice : 29

Membres présents : 22

Votants : 29

RÉVISION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRÊT DU PROJET

Le Conseil Municipal, lors de sa séance publique du 18 juin 2015, a décidé de prescrire la révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuellement en vigueur, approuvé le 18 avril 2013.

Conformément aux dispositions des articles L. 103-2 à L. 103-6 du Code de l'Urbanisme (ancien article L. 300-2), le Conseil Municipal a également défini les objectifs poursuivis par le projet de révision du PLU et précisé les modalités de la concertation à mener avec la population pendant la phase d'élaboration du projet.

La décision de réviser le Plan Local d'Urbanisme a notamment été motivée par la nécessité d'intégrer les nouvelles dispositions législatives en matière d'urbanisme issues des lois dites "Grenelle 2" du 12 juillet 2010 et "ALUR" du 24 mars 2014.

Ces deux lois ont profondément modifié le Code de l'Urbanisme. Leurs principaux objectifs sont les suivants : lutter contre l'étalement urbain et la consommation excessive des espaces naturels et agricoles, favoriser la densification des zones urbaines existantes, préserver la biodiversité, limiter les déplacements et réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Le PLU approuvé en 2013 avait déjà permis de définir un projet global d'aménagement et de développement du territoire communal dans le respect des principes du développement durable, à savoir la gestion économe du sol, l'équilibre entre l'urbanisation et la protection des milieux naturels, des paysages et des espaces agricoles, mais également la préservation de la qualité de l'eau, de l'air et de la biodiversité.

Toutefois, afin de prendre en compte les évolutions législatives, le Plan Local d'Urbanisme devait nécessairement être mis en révision pour intégrer de nouvelles dispositions renforçant la lutte contre l'étalement urbain et la sauvegarde des espaces naturels et agricoles.

Dans cette optique, le bureau d'études chargé de la révision du PLU a notamment analysé la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces urbanisés existants (zones urbaines "U"), en tenant compte des formes urbaines et architecturales, afin de favoriser le développement de la ville sur elle-même et limiter ainsi la surface des zones d'extension de l'urbanisation (zones à urbaniser "AU"), que ces zones soient à vocation d'habitat ou d'activités économiques.

Il convient de rappeler que la superficie des zones d'urbanisation future dédiées à l'habitat avait déjà été fortement diminuée dans le PLU approuvé en 2013 par rapport au POS qui s'appliquait antérieurement, passant de 120 hectares environ dans le POS à 33 hectares dans le PLU actuel. Cette diminution de surface s'accompagnant d'une augmentation de la densité exigée dans chaque zone "AU" afin de prendre en compte les objectifs du SCoT du Pays de Redon - Bretagne Sud.

Pour autant, afin de respecter les nouvelles dispositions de loi ALUR, il a été nécessaire de reconsidérer la superficie des zones d'extension urbaine dans le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, qui limite au final la surface des zones à urbaniser "AU" destinées au développement de l'habitat à 21 hectares.

Les études liées à la révision du PLU ont également permis d'approfondir le thème des déplacements, des besoins de mobilité et de l'utilisation des moyens de transports alternatifs à l'automobile, afin que le futur PLU puisse contribuer à réduire les déplacements motorisés et, par voie de conséquence, les émissions de gaz à effet de serre et autres pollutions.

Par ailleurs, la Municipalité a souhaité que la révision du PLU intègre la problématique du commerce et de la revitalisation du centre-ville. Ainsi, le projet comporte de nouvelles règles favorisant le maintien et le développement des activités commerciales en centre-ville.

Il s'agit par exemple de la création d'un linéaire de préservation de la diversité commerciale dans les rues principales (Grande Rue en totalité, Rue Notre-Dame pour partie, rue Victor Hugo, rue des Etats...), qui oblige à maintenir la destination des locaux commerciaux situés à rez-de-chaussée.

De plus, afin d'être compatible avec le Document d'Aménagement Commercial du SCoT du Pays de Redon - Bretagne Sud, dont la révision a été approuvée le 13 décembre 2016, le projet de PLU n'autorise la création de nouveaux commerces que dans le périmètre de centralité commerciale (secteur institué par le PLU correspondant au centre-ville et à ses abords) et dans les zones commerciales déjà existantes au nord de Redon (ZACOM délimitées par le SCOT). L'objectif étant de concentrer l'activité commerciale uniquement sur deux pôles majeurs : le centre-ville et les zones commerciales nord (Cotard, Briangaud, la Porte...).

Enfin, la révision du PLU a également permis d'adapter certaines règles applicables actuellement, notamment en ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et des clôtures, pour améliorer l'intégration des projets dans leur environnement. Certaines dispositions du règlement en matière de places de stationnement ont aussi été modifiées dans le projet de révision afin d'être mieux adaptées aux objectifs de densification des zones urbaines et de revitalisation du centre-ville.

Au sujet du règlement, il convient de rappeler que le Conseil Municipal, par délibération en date du 29 juin 2017, a décidé d'opter pour l'intégration du contenu modernisé du PLU, tel qu'il est défini aux nouveaux articles R. 151-1 à R. 151-55 du Code de l'Urbanisme, afin que la Commune de Redon dispose d'un document conforme aux dispositions réglementaires les plus récentes.

Afin de mener à bien la révision du PLU, le Conseil Municipal a créé un groupe de travail spécifique chargé de piloter le projet, composé d'un président et de six membres titulaires, ainsi que six suppléants. Ce groupe de travail s'est réuni à plusieurs reprises tout au long de la phase d'étude du projet, qui a commencé en septembre 2016.

De plus, afin que tous les conseillers municipaux soient tenus informés de l'avancement du projet, deux réunions de la Commission Générale traitant spécifiquement de la révision du PLU ont été programmées en mai et novembre 2017.

En outre, trois réunions de travail ont été organisées avec les personnes publiques associées à la révision du PLU (Services de l'Etat, Région, Département, Syndicat Mixte du SCoT, Redon Agglomération, Chambres Consulaires), ainsi qu'avec les personnes publiques, associations et organismes consultés à leur demande (communes limitrophes, IAV...). Elles ont eu lieu au fur et à mesure de l'avancement du projet (phase 1 en décembre 2016 : diagnostic et enjeux - phase 2 en avril 2017 : PADD et Orientations d'Aménagement et de Programmation - phase 3 en novembre 2017 : volet réglementaire, plan de zonage et évaluation environnementale).

Ces réunions ont permis aux élus du groupe de travail et aux bureaux d'études chargés du PLU et de son évaluation environnementale, en collaboration avec les techniciens de la Ville en charge du dossier, de bâtir en commun un projet de révision du PLU prenant en compte les remarques des personnes publiques citées précédemment.

Enfin, conformément aux dispositions de l'article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme, un débat a eu lieu au sein du Conseil Municipal sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) lors de sa séance publique du 29 juin 2017.

Il convient ici de rappeler que le PADD, qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, est conçu autour des six thèmes suivants :

- ↳ Paysage : identité et cadre de vie - Valoriser les atouts patrimoniaux et les espaces publics*
- ↳ Habitat - Accueillir et intégrer les nouveaux habitants*
- ↳ Accueil économique - Favoriser le dynamisme économique et commercial*
- ↳ Déplacements - Assurer la mobilité pour tous*
- ↳ Environnement - Promouvoir une démarche écologique et une qualité environnementale*
- ↳ Equipements et services - Accompagner le développement par une offre cohérente*

Lors de sa séance du 18 juin 2015, le Conseil Municipal a fixé les modalités de la concertation qu'il convient de mener pendant toute la durée de l'élaboration du projet de révision du PLU, en application des articles L. 103-2 à L. 103-6 du Code de l'Urbanisme. A l'issue de cette concertation, le Maire doit en présenter le bilan devant le Conseil Municipal qui en délibère.

Ainsi, conformément à la délibération du 18 juin 2015, la concertation publique a été organisée selon les modalités suivantes :

↳ Affichage en Mairie de la délibération prescrivant la révision du PLU et définissant les modalités de la concertation, pendant un mois à compter du 26 juin 2015, puis affichage d'un avis d'information précisant que ladite délibération pouvait être consultée en Mairie. Le même avis a été publié sur le site internet de la Ville à compter du mois de juin 2016, avec possibilité de télécharger la délibération du conseil Municipal. Enfin, cette délibération a fait l'objet d'une mention dans un journal local ("Ouest France" - édition du 15/06/2016) et d'une publication au recueil des actes administratifs de la Commune.

↳ Mise à disposition du public en Mairie d'un dossier d'information sur le projet de révision, accompagné d'un registre, à compter du 1^{er} septembre 2016 et jusqu'au 21 février 2018. La date de clôture de la concertation a été annoncée par voie de presse ("Les Infos" - édition du 14/02/2018 et "Ouest France" - édition du 19/02/2018), sur le site internet de la Ville et par voie d'affichage en Mairie (tableau d'affichage extérieur et hall d'entrée). Ce dossier a été complété au fur et à mesure de l'avancée des études et de la procédure de révision du PLU ("porter à connaissance" transmis par le Préfet, éléments du diagnostic territorial, PADD, projet des Orientations d'Aménagement et de Programmation, version provisoire du plan de zonage...). A l'issue de la phase de concertation, on dénombre 3 observations consignées sur le registre, ainsi que 12 courriers déposés ou envoyés en Mairie et joints au registre.

↳ Publication d'un article sur le site internet de la Ville à compter du mois d'avril 2017 présentant de manière générale la démarche de révision du PLU et rappelant les modalités de la concertation fixées par le Conseil Municipal. Cette information sur le site internet a ensuite été régulièrement mise à jour et complétée, afin notamment d'annoncer les lieux et dates des réunions publiques.

↳ Parution d'un article dans le bulletin municipal "le Journal de Redon" n° 107 du mois de juillet 2017, rappelant notamment les modalités de la concertation et le déroulement de la procédure de révision du PLU.

↳ Organisation d'une première réunion publique, le 17 mai 2017 à la Maison des Fêtes, au cours de laquelle le diagnostic du territoire communal, les enjeux et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont été présentés à la population. Le lieu et la date de cette réunion ont été annoncés par voie d'affichage en Mairie, sur le site internet municipal et par voie de presse, avec parution d'un avis d'information dans les journaux "Ouest France" (éditions du 6, 13 et 15/05/2017) et "Les Infos" (éditions du 10 et 17/05/2017). Cette première réunion publique a rassemblé une vingtaine de personnes.

↳ Organisation d'une seconde réunion publique, le 16 novembre 2017 à la Maison des Associations, pour présenter les Orientations d'Aménagement et de Programmation, ainsi que le projet de règlement et de plan de zonage. Cette réunion a été annoncée par affichage en Mairie et sur six panneaux extérieurs en bordure des principales voies de circulation, sur le site internet de la Ville et par voie de presse, avec parution d'un avis d'information dans le journal "Les Infos" (éditions du 8 et 15/11/2017). Cette seconde réunion publique a attiré environ 80 personnes.

✚ Mise en place de panneaux d'exposition dans le hall d'honneur de la Mairie, (trois premiers panneaux à compter du mois de mai 2017 puis trois panneaux supplémentaires en novembre 2017), présentant les différentes composantes du projet de révision du PLU. Il convient de préciser que cette exposition est toujours visible à ce jour, bien que la phase de concertation soit close.

✚ Tenue de deux permanences en Mairie par Monsieur Emile Granville, Adjoint délégué à l'Urbanisme, les 14 et 19 février 2018. Les dates et heures ont été annoncées par voie d'affichage en Mairie, sur le site internet de la Ville et dans la presse ("Les Infos" - édition du 14/02/2018 et "Ouest France" - édition du 19/02/2018). Ces permanences ont permis aux personnes intéressées d'être reçues individuellement afin d'obtenir des explications sur le projet de révision et d'exprimer leurs éventuelles doléances. Monsieur Granville a reçu 4 personnes (personnes individuelles ou familles pour un bien en indivision...) à l'occasion de ces permanences.

✚ Enfin, plusieurs articles de presse sur la révision du PLU ont été publiés dans les journaux "Ouest France" (édition locale de Redon) et "Les Infos" pendant la phase d'élaboration du projet, notamment à l'occasion des réunions publiques.

Ainsi, la concertation organisée pendant toute la durée de l'élaboration du projet de révision du PLU a permis à de nombreux habitants, propriétaires, associations locales et plus globalement à l'ensemble des personnes concernées de s'informer et de s'exprimer sur le projet.

Parmi les différentes observations déposées par courrier ou consignées sur le registre de concertation, une seule constitue une remarque d'ordre général sur le projet de révision du PLU. La critique porte essentiellement sur la baisse de la démographie à Redon depuis plusieurs années, sur l'aménagement du quartier de Bellevue dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain, ainsi que sur les problèmes de circulation routière liés notamment à l'absence d'une voie de contournement par le nord et l'ouest de la Ville.

Concernant l'évolution de la population redonnaise, il est important de rappeler que le scénario de croissance démographique retenu par le projet de révision du PLU correspond à celui défini par le SCoT du Pays de Redon - Bretagne Sud et par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Redon Agglomération.

Ainsi, le PADD affirme que l'accueil de nouveaux habitants est un objectif prioritaire pour la Ville et prévoit, en se basant sur le taux de croissance annuel retenu par le SCoT, une population d'environ 10 500 habitants en 2030.

Afin de respecter les orientations de la loi ALUR et les dispositions du SCoT, concernant la lutte contre l'étalement urbain et la sauvegarde des espaces naturels, le PADD précise également qu'au minimum 25 % des nouveaux logements à produire sur la période 2018-2030 pour accueillir cette population nouvelle (soit au minimum 195 logements sur un total de 780 à produire d'ici 2030) devront être créés dans les zones urbaines existantes, notamment par la réalisation d'opérations de renouvellement urbain dans le centre-ville et par la densification des quartiers d'habitat diffus.

Par ailleurs, l'aménagement futur du quartier de Bellevue, qui bénéficie d'une opération de réhabilitation, démolition et reconstruction de logements, est effectivement pris en compte par le PLU puisque ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le projet de révision.

Il convient de préciser que les propositions d'aménagement formulées dans le cadre de la concertation, concernant plus spécifiquement les espaces situés entre la rue de la Chataigneraie et la rue de Galerne, sont tout à fait compatibles avec l'OAP du quartier de Bellevue et, plus généralement, avec les dispositions du règlement du PLU qui s'appliqueront dans cette zone.

Au sujet de la circulation routière, et notamment de la gestion du trafic de transit dont le volume augmente, en lien avec la mise à 2x2 voies de l'axe Rennes-Redon qui devrait être totalement achevée en 2021, la Commune de Redon a toujours affirmé la nécessité de construire une voie de contournement de l'agglomération par le nord. C'est pourquoi la Ville fait figurer dans le PADD un large faisceau de principe pour le tracé de la future voie.

Ce barreau routier permettrait de créer un nouvel itinéraire de transit favorisant la fluidité du trafic, renforçant la sécurité des usagers et générant moins de nuisances pour les riverains de certaines rues qui supportent actuellement une circulation très importante.

Toutefois, il s'agit d'une liaison entre plusieurs voies départementales et aucun calendrier de réalisation n'est arrêté à ce jour par le maître d'ouvrage. De plus, ce projet se heurte à des difficultés opérationnelles (milieu naturel fragile avec présence de zones humides).

Si un seul courrier joint au registre de concertation est de portée générale, en revanche toutes les autres observations figurant dans le registre concernent des demandes particulières de classement de terrains en zone constructible. De même, la plupart des personnes reçues lors des permanences ont exprimé ce type de doléances.

Toutes ces demandes particulières ont été examinées à l'issue de la phase de concertation. Certaines ont pu recevoir un avis favorable, notamment lorsqu'il s'agissait d'adapter la limite d'une zone constructible sur une parcelle, dans la mesure où la modification demandée ne remettait pas en cause la cohérence globale du projet de révision du PLU.

En revanche, il n'a pas été possible de répondre favorablement aux demandes de classement de terrains en zone constructible lorsque celles-ci sont apparues contradictoires avec les dispositions essentielles du PLU, telles qu'elles ont été définies par le groupe de travail pendant la phase d'élaboration du projet de révision (choix et délimitation des zones à urbaniser, préservation des espaces naturels...).

Enfin, deux associations ont souhaité déposer une contribution dans le cadre de la concertation préalable à la révision du PLU.

En premier lieu, l'association dénommée "Energies citoyennes en Pays de Vilaine" a joint un courrier au registre afin de souligner l'importance, dans un PLU, des orientations favorisant la lutte contre le réchauffement climatique et la réduction des gaz à effet de serre. A ce titre, l'association propose de renforcer les actions permettant, d'une part, de réduire la consommation énergétique des bâtiments neufs ou existants et, d'autre part, d'accroître la production d'énergies renouvelables dans les projets de construction ou de rénovation.

Il convient de préciser que l'enjeu de la maîtrise de l'énergie est bien pris en compte dans le projet de révision du PLU. Plus précisément, le règlement comporte plusieurs dispositions qui favorisent la performance énergétique des bâtiments et l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables, tels que les panneaux solaires. Il s'agit notamment de l'article 22 des dispositions générales (relatif à l'isolation thermique par l'extérieur) et des articles 8 et 11 de chaque zone (concernant l'aspect des constructions ainsi que leur performance énergétique et environnementale).

En second lieu, "l'Association pour la Protection du Patrimoine Historique Redonnais" (APPHR) a déposé un document en faveur de la préservation d'un ancien bâtiment situé sur le site industriel désaffecté de la STEF. Il s'agit du logis patronal de l'ancienne fonderie Chevalier, édifié à la fin du XIXème siècle, qui constitue un élément marquant du patrimoine industriel redonnais.

Il s'agit de la part de l'APPHR d'un travail intéressant et argumenté sur l'histoire de ce site industriel et son évolution au fil du temps. C'est pourquoi il conviendra d'étudier la proposition faite par l'association de conserver ce bâtiment, en tant que vestige du patrimoine industriel, en mesurant toutefois l'impact que cette décision pourrait avoir sur le projet d'aménagement et de renouvellement urbain à intervenir sur le site STEF. En effet, ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le projet de révision du PLU.

En conclusion, il s'avère que la concertation publique a permis d'apporter au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme un certain nombre d'améliorations et de corrections ponctuelles, tout en préservant la cohérence d'ensemble du document.

Par conséquent, le bilan de la concertation incite à poursuivre la procédure de révision du PLU en procédant aujourd'hui à l'arrêt du projet. Le dossier sera ensuite transmis pour avis aux personnes publiques associées à la révision, ainsi qu'aux communes limitrophes, associations et organismes consultés à leur demande. Ces personnes publiques disposeront d'un délai de 3 mois pour émettre leur avis, dans les limites de leur compétence propre.

Il est également important de préciser qu'une enquête publique sur le projet de révision du PLU, d'une durée minimale d'un mois, aura lieu à l'issue de la consultation des personnes publiques citées ci-dessus.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 101-1 à L. 101-3, L. 132-7 à L. 132-13, L. 151-1 et suivants, L. 153-1 et suivants, R. 151-1 et suivants, ainsi que R. 153-1 et suivants relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme,

Vu les articles L. 103-2 à L. 103-6 du Code de l'Urbanisme relatifs à la concertation,

Vu les articles L. 104-1 et suivants, ainsi que R. 104-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'évaluation environnementale,

Vu l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 procédant à la recodification de la partie législative du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme,

Vu le décret n° 2015-1183 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 18 juin 2015 décidant de prescrire la révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal et définissant les modalités de la concertation,

Vu la délibération en date du 29 juin 2017 prenant acte de la tenue d'un débat au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

Vu la délibération du Conseil Municipal du 29 juin 2017 décidant d'opter pour l'intégration du contenu modernisé du PLU, tel qu'il est défini aux nouveaux articles R. 151-1 à R. 151-55 du Code de l'Urbanisme,

Vu le projet de révision du PLU comprenant un rapport de présentation, le PADD, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et ses documents graphiques, ainsi que des annexes,

Considérant que le projet est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées à la révision, ainsi qu'aux communes limitrophes, associations et organismes consultés à leur demande,

Considérant que la concertation a été organisée conformément aux modalités définies par le Conseil Municipal, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de révision du PLU, qu'elle s'est déroulée dans de bonnes conditions et qu'elle a permis à toutes les personnes intéressées d'exprimer leurs observations et suggestions,

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

À L'UNANIMITÉ

PREND ACTE du déroulement de la concertation tel qu'il est présenté dans le rapport ci-dessus.

ARRÊTE le bilan de la concertation tel qu'il est exposé dans la présente délibération.

ARRÊTE le projet de révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Redon tel qu'il est annexé à la présente délibération.

DIT que le projet sera soumis pour avis aux personnes publiques associées à la révision du PLU, ainsi qu'aux communes limitrophes, associations et organismes consultés à leur demande.

PRÉCISE que conformément à l'article R. 153-4 du Code de l'Urbanisme, les personnes publiques, communes, associations et organismes cités ci-dessus donneront un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan ; à défaut ces avis seront réputés favorables.

PRÉCISE que la révision du PLU ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L. 104-2 et R. 104-9 du Code de l'Urbanisme, le projet sera également transmis pour avis à la mission régionale d'autorité environnementale au titre des articles L. 104-6, R. 104-21 et R. 104-23 du même code.

DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois, conformément à l'article R. 153-3 du Code de l'Urbanisme.

Pour extrait conforme,
Pascal Duchêne,
Maire de Redon.



Certifié exécutoire
Compte tenu de la réception
en Préfecture le **03 AVR. 2018**
et de la publication le **23 MARS 2018**

REÇU LE

30 AVR. 2019



PRÉFECTURE RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
D'ILLE-ET-VILAINE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

N° d'ordre :
2019-56

Séance du mercredi 24 avril 2019

Objet

—

**Approbation de la révision
n° 1 du Plan Local
d'Urbanisme**

—

Membres en exercice : 29

Membres présents : 22

Votants : 27

L'an deux mille dix-neuf, le 24 avril à dix-huit heures, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué le 18 avril, s'est réuni en nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur Le Coz, 1^{er} Maire-Adjoint.

La convocation et l'ordre du jour ont été publiés et affichés à la porte de la Mairie le 18 avril 2019.

Président de séance : Monsieur Le Coz, 1^{er} Maire-Adjoint.

Conseillers présents :

Madame Fouchet, Monsieur Granville, Madame Penot, Monsieur Droguet, Madame Denigot, Monsieur Quélard et Madame Torlay.

Madame Chauvin, Messieurs Carpentier, Croguennec et Guillaume, Mesdames Albert, Cariou et Massicot, Monsieur Pichon, Mesdames Hurtel et Abi Fadel, Messieurs Le Bastard, Gérard et Pondard, Madame Clodic.

Absents excusés ayant donné mandat de vote :

Monsieur Duchêne, pouvoir donné à Monsieur Le Coz.
Monsieur Houssin, pouvoir donné à Madame Abi Fadel.
Madame Évain, pouvoir donné à Madame Clodic.
Madame Juhel, pouvoir donné à Monsieur Pondard.
Monsieur Lugué, pouvoir donné à Monsieur Gérard.

Absentes excusées n'ayant pas donné mandat de vote :

Madame Halna.
Madame Tallemet.

Secrétaire de séance : Monsieur Le Bastard.

APPROBATION DE LA RÉVISION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de Monsieur Granville.

Par délibération en date du 18 juin 2015, le Conseil Municipal a décidé de prescrire la révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal. Il a également défini les objectifs poursuivis par le projet de révision et précisé les modalités de la concertation, conformément aux dispositions des articles L. 103-2 à L. 103-6 du Code de l'Urbanisme.

La décision de réviser le PLU actuellement en vigueur, approuvé le 18 avril 2013, a notamment été motivée par la nécessité de prendre en compte les nouvelles dispositions législatives en matière d'urbanisme issues des lois "Grenelle 2" du 12 juillet 2010 et "ALUR" du 24 mars 2014.

En effet, ces deux lois ont profondément modifié le Code de l'Urbanisme. Leurs principaux objectifs sont les suivants : lutter contre l'étalement urbain et la consommation excessive des espaces naturels et agricoles, favoriser la densification des zones urbaines existantes, préserver la biodiversité, limiter les déplacements et réduire les émissions de gaz à effet de serre.

C'est pourquoi, le Plan Local d'Urbanisme devait nécessairement être mis en révision pour intégrer de nouvelles dispositions renforçant la lutte contre l'étalement urbain et la préservation des espaces naturels.

À cette fin, le bureau d'études chargé de la révision du PLU a notamment analysé la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces urbanisés existants (zones urbaines "U"), en tenant compte des formes urbaines et architecturales, afin de favoriser le développement de la ville sur elle-même et limiter ainsi la surface des zones d'extension de l'urbanisation (zones à urbaniser "AU"), que ces zones soient à vocation d'habitat ou d'activités économiques.

Il convient de rappeler que la superficie des zones d'urbanisation future dédiées à l'habitat avait déjà été fortement diminuée dans le PLU approuvé en 2013 par rapport au POS qui s'appliquait antérieurement, passant de 120 hectares environ dans le POS à 33 hectares dans le PLU actuel. Cette diminution de surface s'accompagnant d'une augmentation de la densité exigée dans chaque zone "AU" afin de prendre en compte les objectifs du SCoT du Pays de Redon - Bretagne Sud.

Pour autant, afin de respecter les nouvelles dispositions de loi ALUR, il a été nécessaire de reconsidérer la superficie des zones d'extension urbaine dans le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, qui limite au final la surface des zones à urbaniser "AU" destinées au développement de l'habitat à 21 hectares.

Par ailleurs, la Municipalité a souhaité que la révision du PLU intègre la problématique du commerce et de la revitalisation du centre-ville. Ainsi, le projet comporte de nouvelles règles favorisant le maintien et le développement des activités commerciales en centre-ville.

Il s'agit par exemple de la création d'un linéaire de préservation de la diversité commerciale dans les rues principales (Grande Rue en totalité, Rue Notre-Dame pour partie, rue Victor Hugo, rue des États...), qui oblige à maintenir la destination des locaux commerciaux situés à rez-de-chaussée.

De plus, afin d'être compatible avec le Document d'Aménagement Commercial du SCoT du Pays de Redon - Bretagne Sud, dont la révision a été approuvée le 13 décembre 2016, le projet de PLU n'autorise la création de nouveaux commerces que dans le périmètre de centralité commerciale (secteur institué par le PLU correspondant au centre-ville et à ses abords) et dans les zones commerciales déjà existantes au nord de Redon (ZACOM délimitées par le SCOT). L'objectif étant de concentrer l'activité commerciale uniquement sur deux pôles majeurs : le centre-ville et les zones commerciales nord (Cotard, Briangaud...).

Enfin, la révision du PLU a également permis d'adapter certaines règles applicables actuellement, notamment en ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et des clôtures, pour améliorer l'intégration des projets dans leur environnement. Certaines dispositions du règlement en matière de places de stationnement ont aussi été modifiées dans le projet de révision afin d'être mieux adaptées aux objectifs de densification des zones urbaines et de revitalisation du centre-ville.

Afin de mener à bien la révision du PLU, le Conseil Municipal a créé un groupe de travail spécifique chargé de piloter le projet, composé d'un président et de six membres. Ce groupe de travail s'est réuni régulièrement tout au long de la procédure. De plus, afin que tous les conseillers municipaux soient tenus informés de l'avancement du projet, deux réunions de la Commission Générale traitant spécifiquement de la révision du PLU ont été programmées en mai et novembre 2017.

En outre, conformément aux dispositions de l'article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme, un débat a eu lieu au sein du Conseil Municipal le 29 juin 2017 sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Par ailleurs, trois réunions de travail ont été organisées, au fur et à mesure de l'avancement du projet, avec les personnes publiques associées à la révision du PLU (Services de l'Etat, Région, Département, Redon Agglomération, SCoT, Chambres Consulaires), ainsi qu'avec les personnes publiques, associations et organismes consultés à leur demande (communes limitrophes, EPTB Vilaine...).

Il convient également de rappeler que lors de sa séance du 18 juin 2015, le Conseil Municipal a fixé les modalités de la concertation publique qui a été menée pendant toute la durée de l'élaboration du projet, en application des articles L. 103-2 à L. 103-6 du Code de l'Urbanisme.

La phase de concertation a permis à de nombreux habitants, propriétaires, associations locales et plus globalement à l'ensemble des personnes concernées de s'informer et de s'exprimer sur le projet de révision du PLU.

À l'issue de la concertation, le Maire en a présenté le bilan devant le Conseil Municipal lors de sa séance du 22 mars 2018. Le Conseil Municipal a également arrêté le projet de révision du PLU au cours de cette même séance publique.

Il est important de préciser que la concertation avec la population a permis d'apporter au Plan Local d'Urbanisme un certain nombre d'améliorations et de corrections ponctuelles, tout en préservant la cohérence d'ensemble du document.

En application des articles L. 153-16 et L. 153-17 du Code de l'Urbanisme, le dossier a ensuite été transmis pour avis aux personnes publiques associées à la révision, ainsi qu'aux communes limitrophes et organismes consultés à leur demande. Ces personnes publiques ont disposé d'un délai de trois mois pour émettre un avis sur le projet de révision, dans les limites de leur compétence propre. À défaut de réponse dans ce délai, leur avis est réputé favorable.

Toutes les personnes publiques ayant répondu dans le délai de trois mois qui leur était imparti ont émis un avis favorable au projet de révision du PLU, assorti de réserves ou de préconisations.

En outre, la révision du PLU ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L. 104-2 et R. 104-9 du Code de l'Urbanisme, le projet a également été communiqué pour avis à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Toutefois, la MRAe Bretagne n'a pas pu étudier le dossier dans le délai de trois mois qui lui était imparti et, par conséquent, elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler sur le projet.

Enfin, conformément aux dispositions des articles L. 153-19 et R. 153-8 du Code de l'Urbanisme, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme arrêté par le Conseil Municipal a été soumis à enquête publique. Le dossier mis à l'enquête comportait en annexe les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.

L'enquête publique s'est déroulée pendant une durée de 36 jours consécutifs, du 5 décembre 2018 au 9 janvier 2019 inclus. Pendant la durée de l'enquête, quelques habitants et personnes intéressées sont venus consulter le dossier de révision du PLU, notamment lors des permanences du commissaire enquêteur.

Il est intéressant de noter que si relativement peu de personnes se sont déplacées en mairie pour prendre connaissance du dossier sur support papier, il a été constaté en revanche un grand nombre de consultations et de téléchargements des documents du PLU en format numérique, sur le site internet dédié à l'enquête publique.

Au final, douze personnes ont consigné leurs observations et propositions sur le registre d'enquête, ou déposé un courrier (lettre ou courrier électronique) qui a été annexé au registre.

À l'issue de l'enquête publique, en application de l'article R. 123-18 du Code de l'Environnement, le commissaire enquêteur a communiqué au Maire un procès-verbal de synthèse des observations recueillies pendant l'enquête et des avis des personnes publiques, en l'invitant à produire un mémoire en réponse dans un délai de 15 jours.

Ce mémoire en réponse, transmis par le Maire au commissaire enquêteur, est annexé à la présente délibération.

Le commissaire enquêteur a ensuite remis au Maire son rapport et ses conclusions motivées. Dans ces documents, il relate le déroulement de l'enquête publique et analyse les avis des personnes publiques, ainsi que les remarques du public et les demandes particulières exprimées pendant l'enquête.

Le commissaire enquêteur apporte également un commentaire sur chacun des avis émis par les personnes publiques consultées sur le projet de révision, ainsi que sur chacune des observations consignées sur le registre d'enquête.

En conclusion, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable, sans aucune réserve, au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 22 mars 2018.

Il accompagne son avis favorable de quelques recommandations concernant la prise en compte de remarques formulées par les personnes publiques et la correction d'erreurs matérielles.

Les conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur sont également annexés à la présente délibération.

Enfin, suite à l'enquête publique et à la remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le groupe de travail chargé de la révision du PLU s'est réuni une dernière fois pour étudier les réponses à apporter aux différents avis émis par les personnes publiques et aux observations consignées sur le registre d'enquête, en tenant compte notamment des commentaires et des recommandations du commissaire enquêteur.

À ce sujet, il convient de préciser qu'il n'a pas été possible de répondre favorablement aux demandes particulières qui concernaient le classement de certains terrains en zone constructible (zone urbaine "U") ou leur maintien en zone d'urbanisation future (zone à urbaniser "AU"), alors que le projet de révision prévoit un classement de ces parcelles en zone naturelle (zone "Na"). Il s'agit essentiellement de terrains situés dans les secteurs de la Porte, du Chêne Milan et de l'entrée de ville nord, à proximité de l'échangeur de la 2x2 voies Rennes-Redon.

En effet, la décision de supprimer certaines zones à urbaniser, à vocation d'habitat ou d'activités économiques et commerciales, est liée d'une part à la nécessité de favoriser la densification urbaine et, d'autre part, à l'obligation de rendre le PLU compatible avec le SCoT du Pays de Redon - Bretagne Sud, notamment avec ses dispositions en matière de développement commercial.

De même, il n'a pas été répondu positivement à une demande formulée par la société Cargill et par Redon Agglomération, qui consistait à classer en zone d'activités "UA" une partie des terrains que l'entreprise possède au sud du Canal de Nantes à Brest, tandis que le projet de révision prévoit de les maintenir en zone naturelle "Na".

En effet, ce secteur situé à proximité du canal et des marais est partiellement couvert par une zone Natura 2000, qui constitue une protection environnementale majeure. Il s'avère également que les terrains concernés sont situés pour partie dans une zone inondable délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) du bassin aval de la Vilaine.

Enfin, la nécessité de préserver un espace "tampon" de grande qualité paysagère, entre l'activité industrielle au nord du canal et l'habitat au sud, justifie également le maintien des terrains en zone naturelle dans le PLU. En effet, le Canal de Nantes à Brest constitue dans ce secteur une limite naturelle à l'urbanisation qu'il convient de maintenir dans le document d'urbanisme.

Les différentes modifications apportées au projet de révision du PLU, suite à la consultation des personnes publiques et à l'enquête publique, figurent dans le tableau de synthèse annexé à la présente délibération.

Ainsi, il appartient maintenant au Conseil Municipal de valider ces modifications et d'approuver définitivement la révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 101-1 à L. 101-3, L. 132-7 à L. 132-13, L. 151-1 et suivants, L. 153-1 et suivants, R. 151-1 et suivants, ainsi que R. 153-1 et suivants relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme,

Vu les articles L. 103-2 à L. 103-6 du Code de l'Urbanisme relatifs à la concertation,

Vu les articles L. 104-1 et suivants, ainsi que R. 104-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'évaluation environnementale,

Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L. 123-1 et suivants, ainsi que R. 123-1 et suivants régissant les enquêtes publiques relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement,

Vu le décret n° 2015-1183 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 18 juin 2015 décidant de prescrire la révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation,

Vu le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ayant eu lieu au sein du Conseil Municipal le 29 juin 2017,

Vu la délibération en date du 29 juin 2017 décidant d'opter pour l'intégration du contenu modernisé du PLU, tel qu'il est défini aux nouveaux articles R. 151-1 à R. 151-55 du Code de l'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 22 mars 2018 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu les avis des services de l'Etat et des personnes publiques associées à la révision du PLU, consultés en application de l'article L. 153-16 du Code de l'Urbanisme, ainsi que celui des communes limitrophes et organismes consultés à leur demande en application de l'article L. 153-17 du même code,

Vu les avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 5 juin 2018, consultée au titre des articles L. 151-12 et L 151-13 du Code de l'Urbanisme,

Vu l'information n° 2018-005944 en date du 3 avril 2018 de la Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne (MRAe) sur le projet de révision du PLU,

Vu l'arrêté municipal n° 2018-611 du 7 novembre 2018 prescrivant l'enquête publique unique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme, du zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales,

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 5 décembre 2018 au 9 janvier 2019 inclus,

Vu le procès-verbal de synthèse des observations du public et des avis des personnes publiques, communiqué par le commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête, ainsi que le mémoire en réponse du Maire,

Vu le rapport, les conclusions motivées et l'avis favorable du commissaire enquêteur,

Considérant que la consultation des personnes publiques et les résultats de l'enquête publique nécessitent d'apporter au projet de révision du PLU les modifications figurant dans le tableau de synthèse annexé à la présente délibération,

Considérant que ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du projet soumis à l'enquête publique,

Considérant que le dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal, est prêt à être approuvé,

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

À L'UNANIMITÉ

APPROUVE la révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Redon, telle qu'elle est annexée à la présente délibération.

DIT que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie pendant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département et d'une publication au recueil des actes administratifs de la Commune.

DIT que, conformément aux dispositions de l'article L.153-23 du Code de l'Urbanisme, la Commune de Redon étant couverte par un Schéma de Cohérence Territorial approuvé, la présente délibération sera exécutoire dès lors qu'elle aura été transmise au Préfet et après l'accomplissement des mesures de publicité définies ci-dessus.

DIT que le Plan Local d'Urbanisme révisé sera publié sur le Géoportail de l'urbanisme, en application des articles L. 133-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

DIT que le Plan Local d'Urbanisme révisé sera consultable en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ainsi que sur le site internet de la Ville.

REÇU LE

30 AVR. 2019

**PRÉFECTURE
D'ILLE-ET-VILAINE**



Certifié exécutoire

Compte tenu de la réception

en Préfecture le **30 AVR. 2019**

et de la publication le **25 AVR. 2019**

Pour extrait conforme,
Pour Le Maire, Par délégation,
Jean-François Mignet
Directeur Général des Services



APPROBATION DE LA REVISION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATIONS APORTEES AU PROJET A L'ISSUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

DECISIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 24 AVRIL 2019

Nature des modifications apportées au projet de révision du PLU	Avis ou observation(s) à l'origine de la (des) modification(s)	Documents du PLU concernés
<p>➤ Justification des perspectives de croissance démographique retenues par la Commune sur la durée du PLU (2018-2030), au regard des chiffres l'INSEE relatifs à l'évolution de la population depuis 2008.</p> <p>La Ville de Redon a décidé de retenir un taux de croissance annuel de population très proche de celui fixé par le SCoT du Pays de Redon - Bretagne Sud, soit 1,1 % (le SCoT retient un taux de 1,16 %). En faisant ce choix, la Municipalité souhaite affirmer une volonté politique forte concernant la croissance de la population sur la durée du PLU, afin d'impulser une nouvelle dynamique. La Commune doit jouer pleinement son rôle de ville centre au sein du Pays de Redon et de la Communauté d'Agglomération.</p> <p>Pour autant, afin que les estimations de croissance de la population soient établies au plus juste, la Ville a bien pris en compte la baisse de la population municipale observée depuis 2008 et le chiffre INSEE le plus récent dont elle avait connaissance avant l'arrêt du projet de révision du PLU, soit une population municipale de 8 914 habitants en 2015 (population légale INSEE calculée au 01/01/2015, en vigueur au 01/01/2018).</p> <p>On peut constater que ce chiffre officiel de 8 914 hab. est inférieur au chiffre théorique de 10 652 hab. que l'on obtient pour cette même année 2015 lorsque l'on applique le scénario de croissance démographique du SCoT. Ce scénario est basé sur une augmentation de la population de 1,16 % par an entre 2006 (année de base : 9 601 hab.) et 2030 (estimation : 12 664 hab.).</p> <p>C'est la raison pour laquelle les perspectives de croissance démographique retenues par la Ville dans le PLU sont certes ambitieuses (10 504 hab. en 2030), mais toutefois inférieures et plus mesurées que celles du SCoT.</p>	<p>➤ Services de l'Etat</p>	<p>➤ Rapport de présentation</p>
<p>➤ Justification du respect par le PLU des dispositions du SCoT du Pays de Redon - Bretagne Sud concernant la densité minimale de 25 logements / ha dans les zones à urbaniser (ZAC du Châtel - Haut Pâtis et Bocudon), ainsi que la majoration de la densité dans les secteurs de renouvellement urbain à proximité de la gare (30 logements / ha). En revanche, il convient de préciser que le SCoT ne prévoit pas que la densité moyenne de 25 logements / ha doive être respectée sur l'ensemble du territoire communal.</p> <p>➤ Explication de la légère baisse de la densité prévue dans la zone 2AU de Bocudon, qui passe de 28 logements / ha dans le PLU de 2013 à 25 logements / ha dans le projet de révision.</p>	<p>➤ Services de l'Etat</p>	<p>➤ Rapport de présentation</p>

Nature des modifications apportées au projet de PLU	Avis ou observation(s) à l'origine de la (des) modification(s)	Documents du PLU concernés
<p>➤ Justification de l'absence de règle de densité et de mixité sociale dans l'OAP du quartier de Bellevue, qui a été retenu comme quartier prioritaire au titre de la politique de la ville en 2014 et qui fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain.</p> <p>Dans ce cadre, 256 logements collectifs sociaux ont été démolis et 98 autres ont fait l'objet d'une réhabilitation lourde par le bailleur social NEOTOA. Les logements sociaux des tours Patton (39 log.) et Churchill (40 log.), situées dans la partie nord du quartier, ont également fait l'objet d'une réhabilitation. Enfin, 19 nouveaux logements individuels sociaux ont été reconstruits par NEOTOA, sous forme de maisons de ville.</p> <p>L'objectif de la Ville de Redon est de déconcentrer l'habitat social et de mieux le répartir sur l'ensemble du territoire communal. Il s'agit également de favoriser une plus grande mixité urbaine au sein du quartier de Bellevue, en réduisant la part du logement collectif et en développant des types d'habitat plus diversifiés (logements individuels groupés, maisons individuelles sur lot libre, logements semi-collectifs...).</p> <p>C'est pourquoi, en dehors des 19 logements déjà édifiés, il n'y aura pas d'autres logements sociaux construits dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain du quartier de Bellevue.</p> <p>La requalification urbaine du quartier passe également par une diminution de la densité de l'habitat. C'est pourquoi l'opération de renouvellement urbain ne prévoit la construction que de 65 logements au total (y compris les 19 logements sociaux déjà construits). L'OAP du secteur de Bellevue intègre donc ce programme de construction et, volontairement, ne fixe pas de règle de densité.</p>	<p>➤ Services de l'Etat</p>	<p>➤ Rapport de présentation</p>
<p>➤ Inscription dans le PADD de l'objectif de la Ville de maintenir, sur la durée du PLU, un taux de 20 % de logements sociaux par rapport à l'ensemble de son parc de logements, conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat (PLH).</p> <p>Afin de respecter les objectifs du PLH, il convient de préciser que le PLU prévoit que 20 % des logements à produire sur la période 2018-2030 seront des logements sociaux (soit 155 logements sociaux sur un total de 778 logements à créer sur la durée du PLU).</p>	<p>➤ Services de l'Etat</p>	<p>➤ Rapport de présentation</p> <p>➤ PADD</p>
<p>➤ Explications complémentaires apportées dans le rapport de présentation concernant la gestion quantitative de la ressource en eau et la prise en compte, dans ce domaine, des objectifs du SDAGE.</p> <p>➤ Ajout d'explications également au sujet du Schéma départemental d'eau potable et du bilan besoins / production. Il est notamment démontré que ce bilan est largement excédentaire pour la Commune de Redon, même en année sèche, car la Ville possède sa propre unité de production et ne dépend pas du syndicat de production "Ouest 35" pour son alimentation en eau potable.</p>	<p>➤ Services de l'Etat</p>	<p>➤ Rapport de présentation</p>

Nature des modifications apportées au projet de PLU	Avis ou observation(s) à l'origine de la (des) modification(s)	Documents du PLU concernés
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Explications complémentaires apportées dans le rapport de présentation concernant le fonctionnement des corridors écologiques et le problème des discontinuités créées par les infrastructures et l'urbanisation. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Services de l'Etat 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Rapport de présentation
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ajout, dans le rapport de présentation, d'un tableau de l'ensemble des surfaces par zone (U, AU, N et A), avec les données du PLU révisé et celles du PLU de 2013 afin de constater les évolutions entre les deux documents d'urbanisme. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Services de l'Etat 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Rapport de présentation
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Inscription dans le PADD de la volonté municipale de créer un site patrimonial remarquable (SPR). ➤ Repérage complémentaire d'éléments du patrimoine architectural dans le centre ancien et précisions apportées dans les dispositions générales du règlement au sujet des travaux sur les bâtiments patrimoniaux ainsi repérés (article 22). ➤ Ajout de points de vue remarquables à conserver depuis le Canal de Nantes à Brest, notamment à proximité du site de renouvellement urbain Gare Sud (friche industrielle STEF). ➤ Ajout de la Chapelle de Saint Jean d'Épileur dans la liste des édifices classés ou inscrits générant une servitude de protection des abords des monuments historiques (servitude AC1). Cette chapelle classée monument historique est située sur la Commune de Sainte-Marie mais la servitude s'étend sur le territoire de Redon. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Services de l'Etat 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Rapport de présentation ➤ PADD ➤ OAP ➤ Règlement ➤ Plan de zonage ➤ Annexe 6.1 - Servitudes d'utilité publique
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Prise en compte du risque d'inondation renforcée par l'intégration de dispositions du Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne dans le rapport de présentation et dans les dispositions générales du règlement (article 15). Il convient toutefois de noter l'absence de prise en compte du risque de défaillance des digues (disposition 2-4 du PGRI) dans la mesure où il n'y a pas de système d'endiguement sur le territoire communal. ➤ Amélioration de la lisibilité de la cartographie liée au Territoire à Risque Important (TRI) d'inondation dans le rapport de présentation (carte de la crue millénaire) et de la trame graphique correspondant aux zones réglementaires du PPRi sur le plan de zonage du PLU (zones 1A, 2A, 1B et 2B). ➤ Intégration dans le PADD des objectifs de réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens existants dans les secteurs exposés au risque d'inondation. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Services de l'Etat 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Rapport de présentation ➤ PADD ➤ Règlement ➤ Plan de zonage

Nature des modifications apportées au projet de PLU	Avis ou observation(s) à l'origine de la (des) modification(s)	Documents du PLU concernés
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Report cartographique, dans le rapport de présentation, des sites recensés dans les bases de données BASOL et BASIAS (sols pollués). ➤ Ajout, dans la liste des servitudes d'utilité publique, des servitudes liées à la présence de sols pollués sur le site industriel anciennement exploité par la société CHATAL, situé 8 rue de Briangaud. Servitudes d'utilité publique instituées par arrêté préfectoral du 9 octobre 2018, en application des articles L. 515-8 à L. 515-12 et R. 515-31-1 à R. 515-31-7 du Code de l'Environnement. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Services de l'Etat 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Rapport de présentation ➤ Annexe 6.1 - Servitudes d'utilité publique
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Recensement du stationnement public sur la commune, figurant dans le rapport de présentation, complété par les secteurs en dehors du centre-ville, afin de disposer d'un recensement global sur tout le territoire communal. ➤ Justification des emplacements réservés n° 22 et 35 prévus pour la création d'aires de stationnement (rue du Lycée et site industriel ROMI). 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Services de l'Etat 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Rapport de présentation
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Rappel dans les dispositions générales du règlement de l'existence des périmètres de protection du captage d'eau potable du Paradet et de leurs servitudes associées, déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral du 28 octobre 2008 (article 16). Cet arrêté figure également en annexe du PLU dans la liste des servitudes d'utilité publique. ➤ Renforcement de la compatibilité du règlement du PLU avec les dispositions de cet arrêté préfectoral, notamment en ce qui concerne la zone UEc (interdiction des campings et raccordement obligatoire des constructions au réseau d'assainissement collectif des eaux usées dans le périmètre rapproché de protection de la prise d'eau du Paradet). 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Services de l'Etat 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Règlement
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Mise à jour de la liste des zones de protection du patrimoine archéologique, au vu des données actualisées fournies par le Service Régional de l'Archéologie et de l'arrêté préfectoral du 24 mai 2018 portant modification des zones de présomption de prescription archéologique dans la commune de Redon. ➤ Ajout dans le rapport de présentation du tableau des zones de protection du patrimoine archéologique demandées par le SRA et de la carte de localisation de ces zones. ➤ Mise à jour des dispositions législatives et réglementaires relatives à la protection du patrimoine archéologique dans le règlement (annexe V). 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Services de l'Etat Direction Régionale des Affaires Culturelles Service Régional de l'Archéologie 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Rapport de présentation ➤ Règlement ➤ Plan de zonage ➤ Annexe 6.4 - Zones de protection du patrimoine archéologique

Nature des modifications apportées au projet de PLU	Avis ou observation(s) à l'origine de la (des) modification(s)	Documents du PLU concernés
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ajout de dispositions spécifiques aux ouvrages de transport d'énergie électrique à haute et très haute tension (lignes HTB de 63 kV à 400 kV) dans les dispositions générales du règlement (article 7). ➤ Rectification sur le plan des servitudes d'utilité publique de la symbologie utilisée pour représenter les lignes électriques (servitude I4), correction d'une erreur concernant le tracé d'une ligne haute tension et ajout de l'emprise du poste 63 kV PORTE. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Réseau de Transport d'Electricité (RTE) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Règlement ➤ Annexe 6.1 - Servitudes d'utilité publique (plan)
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Réduction du périmètre de la zone Ns sur le site de l'hippodrome (STECAL). 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Plan de zonage
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ajout dans le rapport de présentation de la carte des sentiers inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de promenade et de Randonnée (PDIPR) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Département d'Ille-et-Vilaine 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Rapport de présentation
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Application des marges de recul le long des voies départementales de catégorie A, B et C, en dehors de l'agglomération au sens de l'article R. 110-2 du Code de la Route, uniquement dans les secteurs non urbanisés (zones AU, N et A du PLU), conformément au règlement de la voirie départementale. ➤ Maintien des marges de recul le long des voies départementales de catégorie D, hors agglomération, uniquement dans les secteurs non urbanisés (zones AU, N et A du PLU). ➤ Suppression des marges de recul départementales à l'intérieur de l'agglomération, telle que définie à l'article R. 110-2 du Code de la Route. ➤ Ajout dans le rapport de présentation du tableau de synthèse des marges de recul applicables selon la catégorie des voies départementales, ainsi que la carte des routes départementales sur le territoire de la Commune de Redon. ➤ Correction d'une erreur matérielle concernant les marges de recul en bordure de la RD n° 873 sur le plan de zonage. ➤ Rappel de l'article R. 111-5 du Code de l'Urbanisme, relatif à la desserte des terrains, dans les dispositions générales du règlement (article 25) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Département d'Ille-et-Vilaine 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Rapport de présentation ➤ Règlement ➤ Plan de zonage
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ajout en annexe VI du règlement, en complément de la liste des espèces invasives du SAGE Vilaine qui y figurait déjà, d'une affiche de sensibilisation illustrant les espèces invasives du bassin de la Vilaine éditée par l'EPTB Vilaine (Etablissement Public Territorial de Bassin). 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ EPTB Vilaine 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Règlement

Nature des modifications apportées au projet de PLU	Avis ou observation(s) à l'origine de la (des) modification(s)	Documents du PLU concernés
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Rappel dans le rapport de présentation du rôle important que les haies bocagères et les zones humides jouent en matière de qualité de l'eau, contribuant ainsi aux objectifs fixés par le SDAGE et le SAGE Vilaine. Il est également précisé que le ruisseau du Thuet contribue au bon état des masses d'eau et qu'il fera l'objet d'une restauration par Redon Agglomération dans le cadre du CTMA des Marais de Redon (Contrat Territorial des Milieux Aquatiques). ➤ Dans le cadre des travaux de restauration de la ripisylve inscrits au CTMA, qui ciblent l'abattage des peupliers et platanes présents le long du réseau hydrographique au profit d'essences locales mieux adaptées, remplacement du classement en espace boisé classé (EBC) de certains bois et alignements situés dans les marais, à proximité de la Vilaine, par une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme (Loi Paysage). 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Redon Agglomération 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Rapport de présentation ➤ Plan de zonage
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Modification de l'article UA 2 du règlement afin de limiter la taille des logements admis en zone UA (zone destinée aux activités économiques) à 60 m² de surface de plancher et d'obliger à ce que ces logements ne soient pas physiquement disjoints des locaux d'activités. Il est également ajouté l'interdiction du changement de destination en "logement" dans les secteurs UAa, UAb et UAc, ainsi que l'interdiction du changement de destination en "artisanat et commerce de détail" dans les secteurs UAa et UAc. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ CCI d'Ille-et-Vilaine 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Règlement
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n° 9, prévu pour la création d'une voie nouvelle entre l'avenue Joseph Ricordel et la rue de St Barthélémy, au niveau du débouché de cette future voie communale sur l'avenue Joseph Ricordel. Adaptation en conséquence de la limite entre la zone UL et la zone UAa. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Modification apportée par la Commune de Redon 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Plan de zonage
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Assouplissement des règles de stationnement pour les logements en zone UC, afin de favoriser la production de logements dans le cœur de ville (constructions nouvelles, changement de destination de constructions existantes en logement et réhabilitation de bâtiments existants créant des logements supplémentaires). 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Modification apportée par la Commune de Redon 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Règlement
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Suppression sur le site de la friche industrielle STEF de la servitude instituée en application de l'article L. 151-41 (5°) du Code de l'Urbanisme, interdisant de construire sur ce site pendant 5 ans dans l'attente d'un projet d'aménagement global. Cette suppression est justifiée par le fait que le site a été acquis par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne en février 2019, dans le cadre d'une convention de portage foncier signée entre l'EPFB, la Ville de Redon et Redon Agglomération. Les collectivités publiques ont donc dorénavant la maîtrise foncière de la friche industrielle STEF. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Modification apportée par la Commune de Redon 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Règlement ➤ Plan de zonage

Nature des modifications apportées au projet de PLU	Avis ou observation(s) à l'origine de la (des) modification(s)	Documents du PLU concernés
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ajout dans l'OAP du quartier Gare Sud (site STEF) d'un paragraphe concernant la nécessité d'intégrer dans le parti d'aménagement, dans toute la mesure du possible, un ancien bâtiment existant sur la friche STEF. Il s'agit du logis patronal de la fonderie Chevalier, édifié en 1888, qui constitue un élément du patrimoine architectural et historique, mémoire du passé industriel du lieu. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Modification apportée par la Commune de Redon suite à une observation formulée par l'APPHR (Association pour la Protection du Patrimoine Historique Redonnais) dans le cadre de la concertation 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ OAP
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Réduction de la surface du boisement protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme (Loi Paysage) sur la parcelle sise 8 rue Marcel Deplantay, afin de préserver la possibilité d'édifier une seconde habitation sur le terrain. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Observation formulée par un particulier pendant l'enquête publique. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Plan de zonage
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Correction d'erreurs matérielles sur divers documents du PLU 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Services de l'Etat ➤ Département d'Ille-et-Vilaine ➤ Commune de Redon 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Rapport de présentation ➤ Règlement ➤ Plan de zonage ➤ Annexe 6.1 - Servitudes d'utilité publique