

CONSEIL MUNICIPAL

Procès-verbal de la séance publique du 5 avril 2012

Date de convocation : 30 mars 2012

Date d'affichage : 30 mars 2012

Nombre de membres en exercice : 29

Président de séance : Monsieur BOURGUET, Maire.

Adjointes présents :

Monsieur DUCHENE, Mesdames ALBERT et FOUCHET, Messieurs BAILLEUL et GRANVILLE, Madame MELLIER.

Conseillers présents :

Madame JUGÉ, Mademoiselle LEDUC, Mesdames SALITRA et CHAUVIN, Mademoiselle TORLAY, Monsieur GUILLAUME, Madame MATULL, Messieurs PERROUIN et GUÉRIN, Mesdames LOURMIÈRE et JUHEL, Messieurs LUGUÉ et NAÏRI.

Absents excusés ayant donné mandat de vote :

Monsieur LE COZ, pouvoir donné à Monsieur BOURGUET.
Madame NOBLET, pouvoir donné à Madame JUGÉ.
Monsieur LE ROUX, pouvoir donné à Mademoiselle TORLAY.
Madame LAVILLE, pouvoir donné à Madame SALITRA.
Monsieur VINOUSE, pouvoir donné à Monsieur BAILLEUL.
Monsieur MONTFORT, pouvoir donné à Monsieur GUILLAUME.
Monsieur QUÉLARD, pouvoir donné à Monsieur DUCHENE.
Monsieur MACÉ, pouvoir donné à Madame JUHEL.
Monsieur RIDARD, pouvoir donné à Monsieur LUGUÉ.

Départs en cours de séance :

Madame MELLIER, pouvoir donné à Madame CHAUVIN.
Monsieur LUGUÉ.

Arrivée en cours de séance :

Madame MATULL.

Secrétaire de séance : Madame SALITRA.

Conseil Municipal du 5 avril 2012

Ordre du Jour

Rapport de Monsieur BAILLEUL

- 1) Elaboration du Plan Local d'Urbanisme - bilan de la concertation publique et arrêt du projet.
- 2) Zonage assainissement Eaux Usées - révision n° 1 - arrêt du projet.
- 3) Zonage Eaux Pluviales - arrêt du projet.
- 4) Effacement des réseaux avenue Etienne Gascon et rue Saint-Michel - participation financière de la Ville de Redon.

Rapport de Monsieur le Maire

- 5) Pôle d'Echanges Multimodal de la Gare de Redon - convention relative aux travaux de libération et de reconstitution de l'espace ferroviaire au sud de la gare, sur le foncier de RFF et de la SNCF, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Redon.
- 6) Restructuration du quartier de la gare - approbation de la convention opérationnelle entre la Ville de Redon, la Communauté de Communes du Pays de Redon et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.
- 7) Etude préalable pour la réalisation d'une opération d'aménagement sur le site de la société STEF - convention constitutive de groupement de commandes.

Questions diverses.

Le quorum étant atteint, Monsieur BOURGUET ouvre la séance à 18 heures.

Il présente les excuses des membres du Conseil Municipal empêchés d'assister à cette séance ainsi que les pouvoirs qu'ils ont donnés.

1- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme - bilan de la concertation et arrêt du projet

Arrivée de Madame MATULL et départ de Madame MELLIER (en cours de débat).

Monsieur BOURGUET remercie tout d'abord les fonctionnaires de la Mairie, et en particulier Monsieur TRICARD du service urbanisme, qui a fait un gros travail et effectué beaucoup d'heures supplémentaires. De nombreuses réunions du groupe de travail ont eu lieu, en présence du Cabinet ARCHIPOLE. Depuis le 1^{er} septembre 2010, on dénombre vingt-huit réunions : la commission générale s'est réunie quatre fois, le Conseil Municipal, deux fois ; quatre réunions publiques ont été tenues et le groupe de travail ad hoc s'est réuni dix-sept fois.

Il remercie également le cabinet ARCHIPOLE qui a tenu les délais, même si le Plan Local d'Urbanisme devait être clôturé en décembre et qu'il est effectivement arrêté en avril. Tous ont travaillé à un rythme soutenu.

Il ajoute que, même si l'aventure ne sera pas terminée ce soir puisqu'il faudra ensuite le visa des services de l'Etat et des personnes publiques associées, il est important d'arrêter le Plan Local d'Urbanisme aujourd'hui. Il précise qu'à partir du mois de septembre une enquête publique aura lieu, où chacun pourra s'exprimer. Puis le commissaire enquêteur aura un mois pour rendre son rapport. Si celui-ci formule des remarques "de détail", la Ville devra les prendre en compte. Par contre s'il fait des remarques sur le fond, il faudra recommencer le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et toute la procédure.

Monsieur BOURGUET précise que si le commissaire enquêteur rend son rapport au mois de novembre, la Ville aura encore un mois pour modifier le PLU, de manière à le présenter au Conseil Municipal en décembre. Celui-ci sera opposable aux tiers un mois après son approbation.

Après cette introduction, Monsieur BOURGUET laisse la parole aux deux représentants des Cabinets présents ce soir.

Monsieur MEUNIER du cabinet ARCHIPOLE et Monsieur GONNORD du cabinet ARTELIA présentent respectivement des diaporamas concernant le PLU et le zonage des eaux usées et des eaux pluviales.

A la fin de ces présentations, Monsieur BOURGUET ouvre le débat.

Monsieur GUÉRIN souhaite savoir comment vont être gérées les demandes de construction dans la zone de contournement de Redon.

Monsieur BOURGUET répond qu'il ne s'agit pas d'un emplacement réservé. Il s'agit d'un tracé d'intention qui est relativement large, faute d'avoir une étude et des réponses précises à la question de savoir où il passera exactement. Il ajoute qu'il faut attendre que le maître d'ouvrage aille plus loin dans ses investigations.

Monsieur GUERIN se demande si la Ville répondra favorablement à la demande de quelqu'un qui souhaiterait construire sur ce tracé.

Monsieur BAILLEUL lui répond qu'à ce jour, si le terrain est constructible, c'est possible.

Monsieur BOURGUET rétorque que si le Conseil Général a d'autres solutions pour faire passer le tracé ailleurs et acheter les terrains, il faut qu'il le dise. Or, lors des dernières réunions, ce dernier a précisé que cela n'est pas une priorité immédiate puisque, pour l'instant, la priorité c'est la 2 x 2 voies Rennes-Redon. Il ne désire pas d'emplacement réservé, sauf en ce qui concerne la zone non edificandi, à partir du rond-point du Vircouët. En effet, à cet endroit, le tracé est sûr puisqu'il a été indiqué par le Conseil Général lui-même. Au-delà de ces 30 ou 40 mètres, il n'y a pas de tracé et il est donc impossible pour la Municipalité d'aller plus loin. Il ajoute que lorsque le Conseil Général manifesterait sa volonté de passer à l'acte, il faudrait alors modifier ou réviser le Plan Local d'Urbanisme de manière à prendre toutes les dispositions nécessaires en terme d'emplacement réservé, de manière à procéder aux éventuelles expropriations.

Monsieur GUÉRIN rétorque que ce n'est pas tout à fait la position du Conseil Général. Il précise que la Ville a la possibilité de faire des emplacements réservés en attente de la réalisation du contournement.

Monsieur BOURGUET ajoute qu'un emplacement réservé oblige à acheter les terrains.

Monsieur GUERIN précise qu'il faut que la Ville achète les terrains en attendant que le Conseil Général fasse le contournement.

Monsieur BOURGUET rétorque qu'il s'agit d'une voirie départementale. Par conséquent, la Ville ne va pas acheter des emprises de terrains pour le Conseil Général alors que celui-ci ne s'engage pas à vouloir les acheter.

Monsieur GUERIN assure que le Conseil Général les achètera lorsque la voie de contournement sera construite.

Monsieur BOURGUET souhaite dans ce cas que le Conseil Général demande à la Ville de mettre des emplacements réservés mais qu'en parallèle il s'engage à acheter les terrains. Il rappelle qu'il s'agit là de relier la voirie départementale, donc c'est au maître d'ouvrage de signifier son projet à la collectivité. Il ajoute que le Conseil Général a dit à la Municipalité qu'il ne souhaite pas d'emplacement réservé en sa faveur. C'est pourquoi un tracé d'intention a été inscrit pour bien marquer la volonté de la Ville de le faire. Si, dans quelques années, le Conseil Général décide d'aller plus loin, alors la Municipalité agira.

Monsieur BAILLEUL rappelle que la collectivité doit mettre un emplacement réservé si elle a un projet. Or, la Ville de Redon n'a pas de projet de voirie dans ce secteur. S'il n'y a pas de maître d'ouvrage, il n'y a pas de projet et s'il n'y a pas de projet, il n'y a pas d'emplacement réservé. Il ajoute que cela est regrettable car si des personnes font des demandes de construction sur ces parcelles, la Ville ne pourra y répondre que favorablement.

Monsieur GUERIN insiste sur le fait que la position du Conseil Général a toujours été claire.

Monsieur BAILLEUL rétorque que l'achat doit se faire par le maître d'ouvrage qui demande l'emplacement réservé.

Monsieur BOURGUET rappelle que c'est de la voirie départementale et qu'il faut donc faire un projet, qui ne peut être mené que par le maître d'ouvrage. La Ville ne va pas mener un projet et mettre des emplacements réservés, car le Conseil Général pourrait rétorquer qu'il n'a pas mené l'étude et que la Ville de Redon n'a pas à lui imposer un tracé dont il ne veut pas. Il faut donc que le Conseil Général fasse l'étude et dise à la Ville quel est l'emplacement de la voirie, ce qu'il n'a pas fait car ce n'est pas sa priorité.

Monsieur GUERIN répond qu'il ne fallait pas enlever le tracé réservé initialement prévu.

Monsieur BOURGUET ajoute qu'il ne faut pas inverser les rôles car la Municipalité est en attente du Conseil Général et non le contraire. Deux réunions ont eu lieu à ce sujet et le Conseil Général est dans une position d'attente. Si la Ville a mis un tracé d'intention très large, c'est parce que le maître d'ouvrage naturel de ce projet ne désire pas pour l'instant aller plus loin ; il ne veut pas mener d'étude sur l'emplacement exact de la route.

Madame LOURMIÈRE fait remarquer que Monsieur le Maire a développé toute la concertation qui a été faite par rapport au PLU. Cette concertation a été faite de façon réglementaire. Cependant, la Minorité regrette que les citoyens n'aient pas été emmenés dans la réflexion pour l'élaboration de ce PLU, avec une dimension collective et d'intérêt général. Elle pense que ce sont les Redonnais qui vivent dans cette ville, qui se déplacent, qui construisent leur maison et qui profitent des services. Elle reconnaît savoir les difficultés que cela aurait pu engendrer, notamment une procédure plus longue. Elle rappelle toutefois que la Minorité avait demandé la création de conseils de quartier, mais cela n'a jamais été fait.

Monsieur BOURGUET répond que la concertation a eu lieu selon les règles et que la Municipalité a tenu à faire quelque chose de traditionnel. Il ajoute que les particuliers ont eu, à plusieurs reprises, la possibilité de se manifester, de s'intéresser au projet. De plus, cela aurait pris du temps et il rappelle que la volonté de la Ville était que le Plan Local d'Urbanisme soit mis en place assez vite. L'objectif, notamment dans le cadre du Pôle d'Echanges Multimodal, était d'aller à un bon rythme car des promoteurs attendent pour agir. Il pense que si un citoyen voulait participer, il avait l'occasion de le faire à plusieurs reprises.

Monsieur LUGUÉ rappelle que la Minorité s'est déjà exprimée en juin dernier sur le PADD. Il admet que le PLU est "une petite révolution culturelle", avec une rupture avec l'image du pavillon standardisé, implanté un peu partout. Il ajoute que le PLU est un outil qui va permettre à la Ville de lutter contre le mitage du territoire et d'offrir des ensembles cohérents d'habitat et de déplacement.

Il constate tout de même quelques erreurs commises dans le passé, comme par exemple Rue du Paradet, les lotissements du Clos de la Fonchais, de la Ruche, de Cotio et l'identité des villages mise à mal du côté du Chêne Milan et de la Porte. Il dénote une absence de réflexion au niveau de la Ville. Il pense donc qu'il est

temps d'y voir plus clair mais il trouve dommage que l'étape de l'élaboration du SCOT ait été si longue à mettre sur pied dans le Pays de Redon, du fait de l'inertie de l'ancien maire. Il trouve dommage que la concertation ait viré à la consultation.

Il aborde ensuite le zonage de la rue de la Rive, identifié comme une "verrue" sur le plan. Cela a été expliqué comme une "compensation historique" par rapport à des accords trouvés entre le propriétaire et la Ville. La Minorité espère que cette entorse sera rectifiée par l'Etat.

Il note aussi quelques insuffisances sur le PLU concernant la publicité qui reste une pollution visuelle importante notamment aux entrées Nord et Sud de la ville. Il dénote une anarchie des petits panneaux, malgré une charte qui a été élaborée. L'opposition pense qu'il y a une incompatibilité entre la publicité et le statut de la ville puisque celle-ci valorise son caractère historique et culturel. Il ajoute qu'à l'heure de l'information numérique, il fait partie de ceux qui pensent que ces panneaux sont d'un autre âge.

Il regrette également le fait qu'il n'y ait pas d'incitation à la récupération d'eau de pluie, et d'incitation à la pose de chauffe-eaux solaires dans les zones à urbaniser, et pense que cela est peut-être rectifiable. Il constate également qu'il n'existe pas de charte paysagère, qui aurait pu contribuer à l'embellissement des clôtures et des aménagements aux abords des habitations dans un Pays qui a fait de la châtaigne et du châtaignier un de ses symboles.

Il trouve aussi qu'il y a un manque cruel de corridor écologique au Nord de la Ville de Redon. Peut-être que le Conseil Général, dans ses aménagements, pourra améliorer cela et permettre un contact entre le côté Ouest et le côté Est de la ville, pour la petite faune notamment.

Enfin, la Minorité n'a pas senti non plus, dans l'élaboration du SCOT, une volonté affirmée de développer un habitat écologique tels que des éco-hameaux et de l'habitat partagé. La conception du pavillon classique lui a semblé dominante lors des réunions consacrées au PLU. La Minorité attend maintenant un plan de circulation pour compléter le PLU.

Monsieur BAILLEUL répond qu'en ce qui concerne l'éco-hameau, il en a été discuté dans le cadre de l'élaboration du projet de la ZAC du Haut-Châtel / Haut-Pâtis. Certaines associations devaient préciser ce qu'elles souhaitaient et comment elles voyaient ce type d'éco-hameau, car c'est quelque chose de nouveau. Pour l'instant, la Ville n'a reçu aucun projet, aucune suggestion. Il précise toutefois qu'un éco-hameau est possible sur la zone du Haut-Pâtis mais ailleurs également, dans des secteurs à urbaniser. C'est tout à fait compatible.

En ce qui concerne la récupération des eaux de pluie, il a noté que, compte tenu du fait que presque toutes les zones sont classées 2AU, des projets seront présentés par les porteurs et cette mention pourra apparaître dans leurs prescriptions.

Monsieur BOURGUET précise que les zones qui sont immédiatement urbanisables, intitulées 1AU, et qui s'accompagnent d'orientations d'aménagement, sont décidées par le Conseil Municipal sur la base d'un projet d'aménageur. La Ville peut donc, à ce moment là, imposer certaines choses sans que cela ne soit trop contraignant et donc trop coûteux.

Concernant le classement de la rue de la Rive en zone U, il comprend la demande du propriétaire car les arguments utilisés lui paraissent pertinents. Il précise que l'article 123-5 du Code de l'Urbanisme stipule que *"les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de*

réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions implantées". Ce secteur a donc été classé en zone U car des constructions et des équipements publics nécessaires en terme d'assainissement, eau potable, etc existent déjà. En conséquence, il considère que la demande des propriétaires de classer cette zone en U est assez légitime.

Par ailleurs, un contentieux entre ces propriétaires et la Ville de Redon a eu lieu dans les années 70. En effet, les propriétaires de la zone concernée l'étaient aussi du lotissement de la Guichardaie et il s'agissait à l'époque de faire ce lotissement ainsi que la rue de la Rive. Un procès a eu lieu concernant les indemnités de remploi. La Ville voulait donner une indemnité de remploi de 15 % alors que les propriétaires des terrains en demandaient 25 %. L'argument utilisé à l'époque par la Ville est que, du fait qu'elle réalisait la rue de la Rive, elle rendait constructibles les terrains situés à l'Ouest de celle-ci, et que de ce fait elle renchérisait le prix de ces parcelles. Cela constitue donc un engagement moral.

Monsieur le Maire est toutefois d'accord avec la Minorité pour dire que c'est une entorse aux principes. En effet, les zones d'extension urbaine étaient des zones au cœur d'îlots et la route paraissait une limite naturelle entre l'urbanisation et les zones dites naturelles. Pour autant, lors de la procédure de réflexion avec le groupe de travail, la Municipalité aurait aimé que cette zone soit une zone à urbaniser, compte tenu du fait qu'elle est à proximité immédiate du centre-ville.

Il rappelle aussi que la concertation n'est pas terminée. Le projet va être présenté aux autorités de l'Etat ainsi qu'au commissaire enquêteur et ils émettront leurs observations sur cette question. Cela ne remet pas en cause l'économie générale du projet.

Enfin, Monsieur BOURGUET pense que la ZAC du Châtel / Haut-Pâtis est tout à fait compatible avec des éco-hameaux ; encore faut-il qu'il y ait des candidats. Si tel était le cas, on modifierait le plan de la ZAC pour rendre possible ces éco-hameaux.

Monsieur NAÏRI rajoute que dans le Code de l'Urbanisme, il existe un article qui permet de créer des périmètres de constructibilité limitée. Il cite : "*Dans les zones urbaines et urbanisées, c'est le Conseil Municipal qui décide une servitude pour des zones définies là aussi par un périmètre, dans l'attente d'un projet global de la zone. Le Conseil limite dans un périmètre toutes constructions nouvelles supérieures à une certaine surface. Pendant toute la durée de l'étude, il n'y a pas le droit de construire dans ce périmètre*". Il pense que ce serait assez pertinent et judicieux de créer ce périmètre de constructibilité limité autour de la gare.

Monsieur BOURGUET explique que dans les zonages, tous les espaces publics ne sont pas constructibles. Une partie de la rue Victor Hugo est constructible. Il y a une vraie volonté de faire notamment du R + 3. Il faudra d'ailleurs que le promoteur du projet voit avec l'Architecte des Bâtiments de France pour sa compatibilité, et ensuite il y a la STEF, dont la Communauté de Communes souhaite acquérir les terrains. Celle-ci sera classée en UC avec des emplacements réservés pour les voies de sortie du Pôle d'Echanges Multimodal. La Ville maîtrise parfaitement les droits à construire dans cette zone. Toutefois, si la STEF n'est pas d'accord avec ce que souhaite la Ville, il sera procédé alors à son expropriation. Pour le moment, ce n'est pas utile.

Monsieur GUÉRIN croit que la zone de la gare est une zone d'intérêt économique très importante pour tout le Pays de Redon. Par conséquent, envisager la construction de logements n'est pas pertinent, vu la situation économique du Pays de Redon. Il pense qu'il faut créer une diversification économique, étant donné la situation dans le secteur de l'automobile car des emplois risquent de disparaître. Il faut attirer des cadres actifs. En effet, cela aurait un impact positif y compris sur l'hôpital de Redon.

Par ailleurs, il ne trouve pas judicieux de mélanger de l'activité et de l'habitat, d'autant plus qu'une partie de la STEF pourrait servir pour de l'évènementiel. C'est une solution envisageable et pertinente puisque les parkings de la gare et du Parc Anger pourraient alors servir.

Pour lui, ce secteur doit pouvoir préfigurer et être l'image de Redon pour les vingt ans à venir. Il considère qu'il existe suffisamment de place ailleurs pour faire du logement et il pense qu'il faut maintenir cet espace économique.

Monsieur BOURGUET considère que Monsieur GUERIN a une approche complètement erronée du système et que la construction de bureaux sur la zone est complètement utopique et irréaliste. Il s'agit du centre-ville de Redon. C'est donc un lieu où on habite et où l'on peut travailler.

Par ailleurs, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPFR), qui applique la politique de la Région Bretagne, exige 20 % de logements sociaux dans la zone et il est parfaitement d'accord sur la mixité. Il faut s'adapter au marché. S'il y a de la demande en logement, il faut faire du logement. Il est essentiel d'apporter du logement collectif en centre-ville, à proximité de la gare, car les logements sont vétustes, les gens ont du mal à s'installer. Mais il ne faut pas faire que du logement. Il existe une réserve foncière importante et la mixité (logement, activité...) est possible. Les écoles du centre-ville souffrent car les habitants sont de moins en moins nombreux en centre-ville. Le but est donc d'y faire revenir des gens et de leur offrir un habitat de qualité. Il reste persuadé que si cette zone est réservée à de l'activité, il faudra plus de cinquante ans pour la construire. Il rappelle le nombre de mètres carrés de bureaux qui ont été construits ces dix dernières années sur Redon. Avec cette offre, la ville va être bien pourvue.

Monsieur GUERIN précise que le tertiaire, ce n'est pas que des mètres carrés de bureaux. Il trouve les propos de Monsieur BOURGUET un peu restrictifs.

Madame LOURMIÈRE ajoute que le PLU devra évoluer et souhaite savoir par quels moyens. Elle précise aussi que le plan de déplacement urbain paraît indispensable.

En ce qui concerne la gestion des déchets, elle pense qu'un problème va se poser puisque la population va augmenter. Même si ce domaine fait partie des compétences de la Communauté de Communes du Pays de Redon, la Ville doit l'inciter à étudier une évolution des pratiques de tri sélectif. Elle regrette aussi que la Ville ne dispose pas de composteur collectif pour les déchets organiques.

Par rapport aux liaisons douces, elle apprécie que les demandes de l'association de marche et le travail des commissions extra-municipales aient été pris en compte. Une concertation citoyenne a été faite dans le plan climat énergie. Différents ateliers vont être mis en place et des étapes seront proposées aux municipalités.

Elle constate également que peu de personnes demandent des installations de chauffe-eaux solaires ou de panneaux photovoltaïques. Elle pense que la Ville pourrait peut-être inciter la population à le faire plus souvent.

Monsieur BOURGUET lui répond que le Plan Local d'Urbanisme n'est pas l'inscription du développement de la Ville pour l'éternité. Ce n'est pas non plus un programme ni un projet. C'est un cadre général dans lequel le développement se fera s'il y a un apport de population. Il est évolutif. Il peut être modifié et révisé.

Il revient également sur le plan de déplacement urbain. S'il est élaboré, il faudra alors en tirer des conséquences dans les documents d'urbanisme.

En ce qui concerne les remarques sur la publicité, qui a déjà fait débat en Conseil Municipal, un règlement sur la publicité a été établi, et grâce à lui, la Ville a résolu ses problèmes. Il n'y a aucun rapport entre l'état de la ville en matière de pollution publicitaire aujourd'hui et celui d'il y a 5 ou 10 ans. De nombreux panneaux ont disparu, d'autres ont été réduits car ils sont taxés. La recette sur les taxes publicitaires a même diminué en raison de l'effet dissuasif de la taxe.

Toutefois, en ce qui concerne les panneaux qui "fleurissent" avant l'entrée d'agglomération de Redon, cela ne relève pas de la police du Maire puisqu'il s'agit de routes départementales. Il constate tout de même des améliorations sensibles même s'il reste certainement des choses à faire. Mais en tout état de cause, le règlement publicitaire est appliqué à la lettre.

Madame JUHEL ajoute que, dans le document fourni sur CD, quelques critères relatifs au climat, à l'eau, au milieu naturel et à l'assainissement sont notés. Elle se demande s'il ne serait pas possible de se fixer des objectifs pour voir où en est la Ville et ce qu'elle veut maintenant.

Par rapport à l'information faite auprès de la population, elle pense que le fait de l'associer un peu plus permettrait aux gens de réfléchir à différents sujets. Si des critères d'évolution étaient fixés et mêlés à des échanges avec la population, cela permettrait de voir comment le PLU peut évoluer.

Monsieur BOURGUET répond qu'il est d'accord et que dans le cadre du SCOT, c'est un peu la même chose. Il pense qu'après l'approbation du PLU, il faudrait mettre en place des outils d'évaluation et ensuite voir si les objectifs sont réalisés.

Monsieur BAILLEUL rétorque qu'il faut attendre une année pour voir les difficultés qui seront rencontrées sur le terrain. Il est vrai qu'il est facile de faire un règlement mais on s'aperçoit assez vite que certains articles sont difficiles à appliquer.

Monsieur BOURGUET pense qu'il y aura des remises en cause à un moment donné car il faut avouer que cette manière de faire, qui est conforme au grenelle ou au SCOT, fait que l'initiative individuelle n'est plus possible. Par exemple, dans une zone 2 AU, il faut un projet global pour respecter une densité globale donc cela pose des problèmes de maîtrise foncière. La question est de savoir si, compte tenu du nombre de propriétaires sur des zones, il faudrait sans doute une maîtrise publique des aménagements, ce qui amènera peut-être les élus à se dire, dans les années à venir, qu'ils veulent aménager des zones globales mais qu'en raison des demandes, il serait préférable de revenir à des aménagements partiels (des petits locatifs compatibles avec le reste de l'habitat). Cela redonnerait la possibilité d'avancer à des petits investisseurs. Il répète qu'on sera obligé de revenir sur ces rigidités qui empêchent l'initiative privée.

Monsieur BAILLEUL est tout à fait d'accord. Il ajoute que le Plan Local de l'Habitat, qui va couvrir l'ensemble de la Communauté de Communes, va se mettre en place progressivement dans un an. En ce qui concerne le SCOT, certaines personnes pensent déjà à revoir son règlement. Cela n'est donc pas "gelé" pour longtemps.

Monsieur BOURGUET ajoute que c'est un paradoxe car on veut tout encadrer mais on change toujours les cadres.

Madame JUHEL rétorque qu'il faut se lancer des objectifs pour savoir comment on veut faire évoluer le PLU et faire plus que de l'information. Il faudrait travailler de façon verticale sur des sujets comme le déplacement, sur l'énergie, et également sur des sujets plus horizontaux, comme savoir ce que l'on veut comme territoire ou comme type d'habitat. Elle pense qu'il ne faut pas solliciter que de l'expertise comme on l'a avec le SCOT, Météo France, l'INSEE... Il y a certainement des gens qui peuvent s'intéresser aux sujets, parce qu'ils les connaissent un peu.

Monsieur GRANVILLE trouve les derniers échanges assez étonnants. La Ville propose un PLU qui a demandé deux ans de travail. Des groupes de réflexion ont été créés un peu partout dans le Pays de Redon. A l'intérieur du PADD, il y a de la réflexion, des objectifs. La ville de Redon est définie pour les vingt ans à venir, avec la requalification du centre-ville, une extension des zones urbaines, le renforcement des zones à urbaniser, une préservation des zones naturelles. Il pense qu'on ne peut pas le remettre en cause avant qu'il ne soit voté en décembre. Bien sûr il faudrait encore y réfléchir mais il insiste sur le fait que le PLU a déjà une énorme qualité. L'enquête publique sera d'ailleurs l'occasion d'expliquer toute sa valeur et tous les projets que les élus ont voulu mettre dans ce PLU, qui est beaucoup plus riche qu'un simple zonage ou un simple règlement. Ce projet, qui a fait l'objet de nombreuses réflexions, est contenu dans le PADD. Il faudrait attendre un ou deux ans et se donner des critères de suivi et de valorisation, mais pas forcément de remise en cause systématique.

Monsieur BOURGUET estime qu'il y a des erreurs, des petits détails qui ne vont pas et qu'il faudra voir. C'est un exercice qui est très contraint car il faut tenir compte du Code de l'Urbanisme, du SCOT, mais des priorités ont été affirmées et il constate qu'elles sont à peu près partagées par la population, ce qui n'est pas le cas ailleurs où il existe d'énormes problèmes notamment en ce qui concerne la réduction des zones à urbaniser. Il considère qu'il y a une certaine lisibilité pour les dix-quinze ans à venir. On pourra modifier les choses s'il y a lieu.

Madame LOURMIÈRE souligne qu'elle a fait partie des groupes de travail et qu'elle a trouvé cela passionnant, très technique et elle a ainsi pu réaliser l'ampleur du travail. Elle pense que pour connaître et aimer sa ville, le Plan Local d'Urbanisme constitue un bel outil pour les citoyens.

Monsieur LUGUÉ demande une suspension de séance et en profite pour remercier Monsieur MEUNIER du cabinet ARCHIPOLE pour toutes les explications données.

Le Conseil Municipal, lors de sa séance publique du 4 décembre 2009, a décidé de réviser le Plan d'Occupation des Sols (POS) actuellement en vigueur, dont certaines dispositions sont désormais devenues incompatibles avec les objectifs d'aménagement et de développement durable de la Commune.

Toutefois, en application de l'article L. 123-19 du Code de l'Urbanisme, issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, la décision de prescrire la révision d'un POS équivaut à prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). En effet, la loi SRU a prévu une disparition progressive des Plans d'Occupation des Sols au profit des Plans Locaux d'Urbanisme.

Ainsi, par délibération en date du 4 décembre 2009, le Conseil Municipal a décidé de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal. Il a également défini les objectifs poursuivis par le projet de PLU et précisé les modalités de la concertation publique, conformément à l'article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme.

Il convient tout d'abord de rappeler que le Conseil municipal, au travers du projet de Plan Local d'Urbanisme, poursuit les objectifs suivants :

➤ **Définir un projet global d'aménagement et de développement du territoire communal, dans le respect des principes de développement durable fixés par la loi SRU et le Grenelle de l'Environnement, à savoir l'équilibre entre l'urbanisation (renouvellement urbain dans le tissu existant et opérations d'extension urbaine) d'une part, et la protection des milieux naturels, des paysages et des espaces agricoles d'autre part, mais également la gestion économe du sol, la préservation de la qualité de l'eau, de l'air et de la biodiversité.**

➤ **Favoriser, par l'intermédiaire du PLU, la mixité sociale dans l'habitat et la diversité des fonctions urbaines, en prévoyant les capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière de logements, d'activités économiques, commerciales, culturelles et sportives, de services, ainsi que d'équipements publics ou d'intérêt général.**

➤ **Prendre en compte les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Redon et Vilaine, approuvé par le Syndicat Mixte du SCOT le 14 décembre 2010.**

➤ **Mener une réflexion, en lien avec les travaux de mise à 2 x 2 voies de l'axe Rennes - Redon, sur le devenir des zones agricoles situées à proximité du futur échangeur et sur l'aménagement de l'entrée de ville nord. Etudier également la création de nouvelles zones d'activités sur le territoire communal.**

➤ **Corriger les dispositions du POS actuellement en vigueur qui apparaissent contradictoires avec les principes de développement durable, notamment en matière de densification urbaine et de lutte contre l'étalement urbain, telles que la surface minimale des terrains constructibles exigée dans certains secteurs (qui peut atteindre 1 500 m²) ou la superficie et la localisation de certaines zones d'extension de l'habitat par exemple.**

Afin de mener à bien l'élaboration 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.

Depuis le démarrage de la procédure et jusqu'à ce jour, le groupe de travail chargé du PLU s'est réuni à 17 reprises. De plus, afin que tous les conseillers municipaux soient informés de l'avancement du projet, 3 réunions de la Commission Générale ont été programmées aux étapes clés de l'élaboration du PLU.

En outre, trois réunions de travail ont été organisées avec les personnes publiques associées à l'élaboration du PLU (services de l'Etat, Conseil Régional, Conseil Général, Syndicat Mixte du SCOT, Communauté de Communes, Chambres Consulaires), ainsi qu'avec les personnes publiques, associations et organismes consultés à leur demande (communes limitrophes, IAV...). Ces réunions ont eu lieu au fur et à mesure de l'avancement du projet (phase 1 en février 2011 : diagnostic et enjeux - phase 2 en mars 2011 : PADD et Orientations d'Aménagement - phase 3 en décembre 2011 : projet de règlement et de plan de zonage).

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 le personnel des services techniques de la Ville, de bâtir en commun un projet de PLU prenant en compte les remarques des personnes publiques citées précédemment.

Enfin, conformément aux dispositions de l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme, un débat a eu lieu au sein du Conseil Municipal sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, lors de sa séance publique du 29 juin 2011.

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

- **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**
- **Espaces naturels et paysages - Promouvoir une qualité environnementale et paysagère**
- **Equipements et services - Accompagner le développement par une offre cohérente**

Lors de sa séance du 4 décembre 2009, le Conseil Municipal a également fixé les modalités de la concertation publique qu'il convient de mener pendant toute la durée de l'élaboration du PLU, en application des dispositions de l'article L. 300-2 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 Conseil Municipal en date du 4 décembre 2009, la concertation publique a été organisée selon les modalités suivantes :

- **Affichage en Mairie de la délibération prescrivant l'élaboration du PLU et définissant les modalités de la concertation, pendant un mois à compter**

du 21 décembre 2009, 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 janvier 2010, 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 15/01/2010) 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 PLU, accompagné d'un registre, à compter du 1^{er} septembre 2010 et jusqu'au 17 février 2012, date de clôture de la phase de concertation annoncée par voie de presse ("Les Infos" - édition du 18/01/2012) 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 d'élaboration du PLU ("porter à connaissance" transmis par le Préfet, éléments du diagnostic territorial, diaporamas présentés pendant les réunions publiques, Projet d'Aménagement et de Développement Durable, projet des Orientations d'Aménagement, version provisoire du plan de zonage...). A l'issue de la phase de concertation, on dénombre une seule observation consignée sur le registre, ainsi que 15 courriers déposés ou envoyés en Mairie et joints au registre.

➤ Publication d'un article sur le site internet de la Ville à compter du 16 décembre 2010 présentant de manière générale la démarche d'élaboration du PLU de Redon et rappelant les modalités de la concertation publique 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 différentes réunions publiques, le démarrage de l'exposition en Mairie, la tenue des permanences spécifiques sur le PLU...).

➤ Parution d'un article dans le bulletin municipal "le journal de Redon" n° 96 du mois de mars 2011, rappelant l'importance de la concertation dans la procédure d'élaboration du PLU et présentant de façon détaillée le PADD.

➤ Organisation d'une première réunion publique, le 18 avril 2011 à la Maison des Fêtes, au cours de laquelle le diagnostic du territoire communal, les enjeux, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le projet des Orientations d'aménagement ont été présentés à la population. Le lieu et la date de cette réunion ont été annoncés par affichage en Mairie (tableau d'affichage extérieur et hall d'entrée), sur le site internet municipal et par voie de presse, avec parution d'un avis d'information dans les journaux "Ouest France" (éditions du 9, 12 et 15/04/2011) et "les Infos" (éditions du 6 et 13/04/2011). Cette première réunion publique a rassemblé 80 personnes environ.

➤ Organisation de trois réunions publiques (une par secteur de la Ville, à savoir les secteurs "nord", "centre" et "sud") pour présenter le projet de règlement et de plan de zonage. La première réunion a eu lieu le 12 janvier 2012 à la Mairie et a attiré environ 70 personnes. La seconde, qui s'est tenue le 17 janvier 2012 à la Maison des Fêtes, a rassemblé 80 personnes environ. Enfin, la troisième réunion publique a été organisée le 18 janvier 2012 à la Salle des Jardins Saint-Conwoïon et a attiré une centaine de personnes. Ces trois réunions ont été annoncées par voie d'affichage en Mairie, sur le site internet de la Ville et par voie de presse, avec parution d'un avis d'information dans les journaux "Ouest France" (éditions du 29/12/2011 et 7, 10 et 16/01/2012) et "les Infos" (éditions du 28/12/2011 et 4, 11 et 18/01/2012).

➤ *Mise en place d'une exposition dans le hall de la Mairie, à compter du 20 janvier 2012, comportant six panneaux présentant les différentes composantes du projet de PLU (principaux éléments du diagnostic territorial, PADD, Orientations d'Aménagement, plan de zonage...). L'organisation de cette exposition a été annoncée par affichage en Mairie, sur le site internet et par voie de presse ("Les Infos" - édition du 18/01/2012). Il convient de préciser que cette exposition est toujours visible à ce jour, bien que la phase de concertation soit close.*

➤ *Tenue de quatre permanences en Mairie par Monsieur BAILLEUL, Adjoint délégué à l'urbanisme, les 25 et 31 janvier, ainsi que les 3 et 6 février 2012. Les dates et heures ont été annoncées par voie d'affichage en Mairie, sur le site internet de la Ville et par voie de presse ("Les Infos" - édition du 18/01/2012). Ces permanences ont permis aux personnes intéressées d'être reçues individuellement afin de recevoir des explications sur le projet de PLU et d'exprimer leurs éventuelles doléances. Monsieur Roland BAILLEUL a reçu 22 personnes (personnes individuelles ou familles, indivisions...) à l'occasion de ces diverses permanences.*

➤ *Enfin, plusieurs articles de presse sur le projet de PLU ont été publiés dans les journaux "Ouest France" (édition locale de Redon) et "Les Infos" pendant la phase d'élaboration du document, notamment à chaque moment important de la concertation avec la population (réunions publiques, exposition...).*

Ainsi, la concertation publique organisée pendant toute la durée de l'élaboration 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.

L'observation écrite sur le registre de concertation constitue la seule remarque d'ordre générale sur le projet de PLU. La critique porte essentiellement sur le choix des zones d'urbanisation future qui ont été maintenues dans le PLU, ainsi que sur la vocation des secteurs de développement situés à proximité de la gare, dans le cadre de l'aménagement du pôle d'échange multimodal (PEM), notamment le site désaffecté de la société STEF.

Ainsi, l'auteur reproche au projet de ne pas avoir conservé le secteur de Beaumont / Beaufort (situé entre les Auvrays et Courée) parmi les zones à urbaniser, alors que ce site est situé à proximité du centre-ville, de la gare et de la cité scolaire de Beaumont. Selon lui, l'aménagement de ce secteur est important car il participerait au renforcement du pôle urbain de Redon.

Il convient tout d'abord de rappeler que le PLU, afin d'être compatible avec les dispositions du SCOT, doit respecter une surface maximale de 42 hectares environ de zones à urbaniser destinées à l'extension de l'habitat. Or, le POS actuellement en vigueur en prévoit plus du double. C'est pourquoi les zones d'urbanisation future encore disponibles au POS, qu'elles soient classées en 1NA ou 2NA, ont fait l'objet d'une étude au cas par cas afin de supprimer les surfaces excédentaires.

Le principal critère retenu par la groupe de travail pour effectuer le choix des zones AU dans le PLU, sans remettre en cause la Zone d'Aménagement Concerté du Châtel Haut-Pâtis et son extension ultérieure sur la Touche, est le confortement des secteurs déjà construits (densification et urbanisation des cœurs de quartier) plutôt que l'extension au-delà du tissu urbain existant, qui se ferait au détriment des espaces naturels. Cette volonté de conforter l'urbanisation au sein d'un périmètre aggloméré cohérent figure dans le PADD.

Le secteur de Beaumont / Beurepaire aurait pu être retenu sur la base de ce critère, du fait de sa proximité géographique (mais non fonctionnelle) avec le centre-ville. Toutefois, des contraintes importantes existent : terrains présentant des difficultés d'accès et de desserte, exposition nord d'une partie du site associée à une topographie marquée, présence d'un massif boisé important et protégé (EBC)... C'est pourquoi ce secteur n'a pas été maintenu dans le PLU en tant que zone d'extension de l'habitat.

Enfin, concernant l'opération de renouvellement urbain sur le site de la société STEF, il convient de rappeler que le PADD et les Orientations d'Aménagement affirment la vocation mixte habitat - activités (tertiaires et/ou de services) de ce secteur proche de la gare, qui représente une réelle opportunité de développement pour la Ville.

Par ailleurs, il convient de noter que le président d'une association sportive communale, dont les membres pratiquent notamment la randonnée pédestre, est intervenu pendant la concertation afin de faire des propositions d'aménagement de nouvelles liaisons douces (cheminements piétonniers) sur le territoire communal. Ces propositions ont été examinées en groupe de travail et certaines ont été intégrées dans le projet de PLU, par exemple en inscrivant le tracé de nouveaux chemins piétonniers en emplacement réservé.

Si l'unique observation consignée sur le registre est de portée générale, en revanche tous les courriers joints à ce 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 par le groupe de travail chargé du PLU lors d'une réunion spécifique qui s'est tenue à l'issue de la phase de concertation.

Certaines demandes ont pu recevoir un avis favorable, notamment lorsque qu'il s'agissait de maintenir la constructibilité d'une parcelle entre le POS et le PLU afin que le terrain conserve sa valeur, dans la mesure où la modification demandée ne remettait pas en cause la cohérence globale du PLU. Cela concerne notamment plusieurs petites parcelles situées rue du Chêne Milan.

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 principes essentiels du PLU fixés par le groupe de travail (choix et délimitation des zones à urbaniser, préservation des espaces naturels...).

En conclusion, il s'avère que la concertation publique a permis d'apporter au projet de PLU 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 publique incite à poursuivre la procédure d'élaboration du PLU en procédant aujourd'hui à l'arrêt du projet. Le dossier sera ensuite transmis pour avis aux personnes publiques associées à l'élaboration, ainsi qu'aux communes limitrophes, associations et organismes consultés à leur demande. Il est également important de préciser qu'une enquête publique d'un mois aura lieu à l'issue de la période de consultation (durée : 3 mois) des personnes publiques citées ci-dessus.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 110, L. 121-1 et suivants, 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 relatif à la concertation publique,

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi ENE dite loi "Grenelle 2"), modifiant la réglementation applicable aux documents d'urbanisme et prévoyant des dispositions transitoires pour les PLU en cours d'élaboration lors de son entrée en vigueur,

Vu la loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011 et notamment son article 20, précisant les dispositions transitoires prévues par la loi ENE,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 4 décembre 2009 décidant de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal et définissant les modalités de la concertation publique,

Vu la délibération en date du 29 juin 2011 actant de la tenue d'un débat au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),

Vu le projet de PLU comprenant un rapport de présentation, le PADD, des Orientations d'Aménagement, 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 l'élaboration du PLU, ainsi qu'aux communes limitrophes, associations et organismes consultés à leur demande,

Considérant que la concertation publique a été organisée conformément aux modalités définies par le Conseil Municipal, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de 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,

PAR 25 VOIX POUR ET 4 ABSTENTIONS

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

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

ARRETE le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Redon tel qu'il est annexé à la présente délibération.

PRECISE, conformément à l'article 19 de la loi ENE du 12 juillet 2010, modifié par la loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011, que le projet de PLU a été élaboré en application des dispositions du Code de l'Urbanisme antérieure à la date d'entrée en vigueur de l'article 19 de la loi ENE, fixée au 13 janvier 2011.

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

PRECISE que conformément à l'article L. 123-9 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.

PRECISE que le PLU ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'article L. 121-10, le projet sera également transmis pour avis à Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine en sa qualité d'autorité environnementale, au titre des articles L. 121-12 et R. 121-15 du Code de l'Urbanisme.

DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois, conformément à l'article R. 123-18 du Code de l'Urbanisme.

2- Zonage assainissement Eaux Usées - révision n° 1 - arrêt du projet

Suite à une enquête publique qui s'est déroulée du 8 janvier au 9 février 2001, le Conseil Municipal de Redon a approuvé par délibération du 8 juin 2001 le zonage assainissement eaux usées de la commune.

En effet, en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du Code de l'Environnement :

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;

- les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif.

Ce zonage d'assainissement des eaux usées doit aujourd'hui être révisé, afin de le rendre cohérent avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en cours d'élaboration.

Chargé de la réalisation de cette étude de révision de zonage, le cabinet ARTELIA a proposé, compte tenu de l'évolution de l'urbanisation, des critères techniques et financiers, un projet de délimitation des zones d'assainissement (collectif ou non collectif) pour chaque secteur étudié.

Cette révision du zonage assainissement fait l'objet d'une nouvelle carte de zonage d'assainissement qui devra être soumise à enquête publique.

Il convient maintenant d'arrêter le projet de zonage assainissement eaux usées tel qu'il sera soumis à l'enquête publique, conjointement avec le Plan Local d'Urbanisme.

**Le Conseil Municipal,
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L. 2224-10, R. 2224-7, R. 2224-8 et R. 2224-9,
Vu l'avis du Groupe de Travail P.L.U,
Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,
Après en avoir délibéré,**

PAR 25 VOIX POUR ET 4 ABSTENTIONS

ARRETE le projet de zonage assainissement eaux usées, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

DECIDE de soumettre à enquête publique le zonage assainissement eaux usées arrêté ci-dessus, conjointement avec le projet de Plan Local d'Urbanisme.

3- Zonage Eaux Pluviales - arrêt du projet

En application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du Code de l'Environnement :

- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;***
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.***

Chargé de la réalisation de cette étude, le cabinet ARTELIA a proposé, compte tenu de l'évolution de l'urbanisation, de l'étude du réseau existant, des désordres constatés et de la nature des sols, un zonage du territoire communal, où, en fonction des critères définis ci-dessus, des prescriptions en matière d'infiltrations et/ou de rétention des eaux pluviales s'appliqueront pour les futures constructions.

Il convient d'arrêter ce projet de zonage eaux pluviales tel qu'il sera soumis à l'enquête publique, conjointement avec le Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration.

**Le Conseil Municipal,
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L. 2224-10, R. 2224-7, R. 2224-8 et R. 2224-9,
Vu l'avis du Groupe de Travail P.L.U.,
Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,
Après en avoir délibéré,**

PAR 25 VOIX POUR ET 4 ABSTENTIONS

ARRETE le projet de zonage eaux pluviales, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

DECIDE de soumettre à enquête publique le zonage eaux pluviales arrêté ci-dessus, conjointement avec le projet de Plan Local d'Urbanisme.

4- Effacement des réseaux avenue Etienne Gascon et rue Saint-Michel - participation financière de la Ville de Redon

Monsieur LUGUÉ s'étonne que ce sujet soit remis à l'ordre du jour. En effet, un autre vote concernant la même opération a déjà eu lieu la semaine dernière.

Monsieur BOURGUET répond que c'était dans le cadre du vote du budget. La présente délibération permet de fixer l'intervention du Syndicat Département d'Électricité. En effet, le SDE réalisera la totalité des travaux. Ainsi la Ville n'aura pas besoin de s'occuper de la partie génie civil.

Monsieur LUGUÉ reprend une partie de l'argumentation de la séance du budget. La Minorité s'est aperçue qu'une augmentation d'environ 50 % impute le budget de la Ville consacré à l'électricité. Par conséquent, il pense qu'il est urgent, suite au diagnostic énergétique et au bilan carbone, que la Ville mette en œuvre une réduction rapide de ses consommations. Il ajoute que l'opposition s'abstiendra car ils préfèrent une politique volontariste en matière de réduction de la consommation électrique que des effacements de réseaux.

Monsieur GRANVILLE précise que l'enfouissement des réseaux permet la rénovation du matériel, conduira à une télé-gestion et donc à une économie d'énergie dans le fonctionnement de l'éclairage public.

Monsieur BOURGUET rappelle qu'il faut resituer les choses en ce qui concerne l'augmentation de la consommation électrique de la Ville. En effet, cette augmentation est imputable à la baisse de 40 à 50 % de la consommation de fioul l'année dernière, qui s'explique par le remplacement de la chaudière fioul de la Maison des Fêtes par du matériel de chauffage très consommateur d'électricité. La situation devrait s'améliorer l'année prochaine. Il ajoute que pour mieux gérer les consommations d'énergie, la rénovation de la Maison des Fêtes devra être envisagée avec un nouveau système de chauffage et une meilleure isolation. Il rappelle qu'une maîtrise de la consommation énergétique existe puisque la Ville a fait des investissements année après année. Malheureusement, le coût augmente en fonction des tarifs qui évoluent eux aussi.

Monsieur GRANVILLE ajoute que la Ville s'est engagée à faire un diagnostic de l'éclairage public et une réunion sera fixée pour communiquer les résultats. Des ampoules LED ont été installées sur les lampadaires de la Vieille Ville, ce qui contribue à une économie d'environ 63 % par rapport à l'ancien système.

Monsieur BAILLEUL explique que l'effacement des réseaux a un autre avantage, celui de la sécurité. Grâce à ces travaux, les poteaux dangereux disparaîtront des rues Saint-Michel et Etienne Gascon où les trottoirs ne sont plus aux normes.

Monsieur BOURGUET insiste sur le fait que les trottoirs de l'Hôpital sont étroits, avec des poteaux électriques énormes qui ne permettent pas le passage des personnes. Ce projet n'est pas simplement une question esthétique.

La Ville de Redon souhaite procéder à l'effacement des réseaux électriques, téléphoniques et d'éclairage public de l'Avenue Etienne Gascon et de la rue Saint-Michel.

Les travaux d'effacement des réseaux électriques seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du Syndicat Départemental d'Energie 35, dont la Ville de Redon est membre.

Les travaux de génie civil pour l'effacement des réseaux téléphoniques et les travaux d'éclairage public sont à réaliser sous la maîtrise d'ouvrage de la Ville. Toutefois pour une meilleure coordination des travaux, la Ville de Redon peut confier au S.D.E. 35 la maîtrise d'ouvrage de ces travaux.

Le projet soumis au Conseil Municipal correspond à l'effacement des réseaux de l'Avenue Etienne Gascon et de la rue Saint-Michel (partie comprise entre l'Avenue Etienne Gascon et l'Avenue du Pèlerin).

Le coût des travaux se décompose de la façon suivante :

- 1) Effacement des réseaux électriques : 167 000,00 € HT***
Participation de la Ville de Redon (60 %) : 100 200,00 € HT
- 2) Travaux d'éclairage public et génie civil***
pour effacement des réseaux téléphoniques : 110 390,80 € TTC
Participation de la Ville de Redon (100 %) : 110 390,80 € TTC

Le Conseil Municipal,
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le projet de travaux présenté par le S.D.E. 35,
Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,
Après en avoir délibéré,

PAR 22 VOIX POUR ET 7 ABSTENTIONS

DECIDE de réaliser les travaux d'effacement des réseaux Avenue Etienne Gascon et rue Saint-Michel (partie comprise entre l'Avenue Etienne Gascon et l'Avenue du Pèlerin).

DEMANDE au Syndicat Départemental d'Énergie 35 d'assurer, pour le compte de la Ville de Redon, la maîtrise d'ouvrage des travaux d'éclairage public et de génie civil pour l'effacement des réseaux téléphoniques.

DIT que les crédits nécessaires sont inscrits au budget primitif Ville de l'exercice 2012 et que la Ville de Redon versera sa participation au S.D.E. 35 selon l'avancement des travaux.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer toutes les pièces afférentes.

5- Pôle d'Echanges Multimodal de la Gare de Redon - convention relative aux travaux de libération et de reconstitution de l'espace ferroviaire au sud de la gare, sur le foncier de RFF et de la SNCF, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Redon

Départ de Monsieur LUGUÉ.

Monsieur BOURGUET précise que cette délibération concerne une convention relative aux travaux de libération et de reconstitution de l'espace ferroviaire au sud de la gare. Il rappelle que le conseil municipal a déjà voté une convention concernant la libération des emprises ferroviaires avec Réseau Ferré de France. La convention que le conseil va voter ce soir est une autre convention financière qui concerne des travaux sous maîtrise d'ouvrage Ville. Ces travaux vont consister à intervenir après ceux de RFF afin de démolir la halle de marchandises, de créer une piste d'accès pour les camions le long de la voie 17, de déposer les voies 19 et 21 ainsi qu'une partie de la voie 15, et enfin installer des clôtures pour fermer les emprises ferroviaires. Une fois que ce travail sera fait, Réseau Ferré de France pourra commencer à creuser le souterrain.

Monsieur BOURGUET ajoute que le timing est le suivant, à savoir que Réseau Ferré de France libère les emprises ferroviaires, déplace les caténaires qui sont actuellement accrochés à la halle. Une fois ces travaux terminés, peut-être au mois de juin prochain, la Ville interviendra ensuite pour la démolition de la halle et les travaux dont il vient de parler, de manière à ce que fin 2013, place nette soit faite et que RFF puisse commencer à creuser le souterrain.

Il termine en précisant que le montant des études et travaux est estimé à 1 006 000 euros HT.

Monsieur le Maire expose que les premiers travaux à réaliser sous maîtrise d'ouvrage de la Ville le seront côté sud, sur des emprises foncières de RFF et de la SNCF. Les travaux constituent le préalable aux travaux à suivre sous maîtrise d'ouvrage de RFF.

Les études et travaux consistent à :

- ***démolir la halle à marchandises et le quai haut partiellement,***
- ***créer une piste d'accès VL à la voie 17 avec enrobé de la plateforme de contournement PL,***
- ***déposer les voies 19 et 21 et déposer une partie de la voie 15 entre la nouvelle aiguille à installer et le heurtoir,***
- ***installer des clôtures pour fermer les emprises ferroviaires avec un portail d'accès.***

Le coût des études et travaux, en incluant une provision pour aléas et imprévus, est évalué à 1 006 000 euros HT aux conditions économiques de janvier 2011.

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

Travaux de libération et reconstitution espace ferroviaire sud sur foncier RFF et SNCF sous MOA Ville de Redon			
Montant des travaux	Répartition	%	€ HT
1 006 000 € HT	Région Pays de la Loire	10 %	100 600
	Pays de Redon et de Vilaine	50 %	503 000
	Département d'Ille-et-Vilaine	20 %	201 200
	Ville de Redon	20 %	201 200

La durée prévisionnelle des études et travaux est fixée à 15 mois.

Un comité de pilotage constitué des financeurs, de RFF et de la SNCF assurera le suivi des études et travaux.

Le Conseil Municipal,
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 2121-29,
Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,
Après en avoir délibéré,

A L'UNANIMITE

APPROUVE la convention relative aux travaux de libération et de reconstitution de l'espace ferroviaire au sud de la gare, sur le foncier de RFF et de la SNCF, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Redon, telle qu'elle est présentée en annexe.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer ladite convention.

6- Restructuration du quartier de la gare - approbation de la convention opérationnelle entre la Ville de Redon, la Communauté de Communes du Pays de Redon et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne

L'aménagement du pôle d'échanges multimodal de la gare, dont les premiers travaux débiteront dès 2012, doit s'accompagner d'une réflexion sur le quartier de la gare et notamment sur la friche industrielle STEF qui représente 16 408 m². Cela d'autant plus que le bon fonctionnement intermodal de la gare impliquera d'y créer une voie traversante.

Compte tenu de l'espace disponible, il convient d'envisager des aménagements mixtes : logements, activités économiques et services.

A ce titre, la Ville et la Communauté de Communes du Pays de Redon doivent donc envisager conjointement le contenu du projet de restructuration urbaine à vocation mixte visant à densifier le quartier.

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne, créé en 2009 par décret, a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont, ainsi que la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Plus largement, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne a pour vocation de procéder pour le compte des collectivités territoriales à toutes acquisitions foncières, opérations immobilières, études et travaux de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme.

Considérant le calendrier imposé par la réalisation du projet de la gare, la nécessité d'acquérir les emprises foncières propriétés de la STEF, le temps requis à la définition du projet, de son mode de réalisation, à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction, la maîtrise du foncier nécessaire à ce projet doit être entamée dès à présent.

Il apparaît donc opportun pour la Ville de Redon et la Communauté de Communes du Pays de Redon de recourir à l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, sachant de surcroît que le projet s'avère conforme aux enjeux et principes portés par Foncier de Bretagne, à savoir 20 % de logements sociaux avec une densité de 50 logements par hectare et des constructions performantes énergétiquement.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 2121-29,

Vu le décret n° 2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et notamment les articles 2 et 4,

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

A L'UNANIMITE

ACCEPTTE l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne sur le quartier désigné.

APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Ville de Redon, la Communauté de Communes du Pays de Redon et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, tel qu'il est présenté en annexe.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer la convention opérationnelle ainsi que tout document nécessaire à son exécution.

S'ENGAGE à racheter ou à faire racheter par un tiers qu'il aura désigné les parcelles dans un délai de dix ans à compter de leur acquisition.

7- Etude préalable pour la réalisation d'une opération d'aménagement sur le site de la société STEF - convention constitutive de groupement de commandes

Monsieur BOURGUET précise qu'il s'agit d'une convention constitutive de groupement de commandes, plus précisément une étude avec l'EPFR, avec la Communauté de Communes et la Ville de Redon pour répondre à un certain nombre de questions concernant la STEF. Le point final de l'opération est de savoir combien valent les terrains. Pour ce faire il faut une évaluation précise du coût de la démolition. Pour avoir une évaluation précise de ce dernier, il faut au préalable avoir répondu à différentes questions : quel type de constructions on veut faire dans la zone ? Cette question est importante car les coûts pour la démolition ne seront pas les mêmes selon les projets. Il faut avoir l'idée d'un projet, de ce que l'on veut faire, du nombre de m² de logements, du nombre de m² de services, de bureaux, etc. C'est pourquoi, il faut que la Communauté de Communes réponde à la question de ce qu'elle souhaite faire exactement sur la zone de telle manière qu'on en tire le coût de la démolition et surtout de la dépollution du terrain. Par conséquent, au final le coût du terrain qui sera racheté à la STEF. Par ailleurs, il existe une autre problématique, à savoir la structure Eiffel. L'étude devra répondre à la question suivante : convient-il de démolir cette structure ou de la conserver ? Si on la conserve combien cela coûte-t-il et pour quoi faire ? Cette étude va durer environ six mois. La convention constitutive porte sur une somme de 30 000 euros (12 000 euros pour la Ville, 12 000 euros pour la CCPR et 6 000 euros pour l'EPFR).

Madame JUHEL rappelle que la Minorité a désapprouvé le financement du PEM juste sur les participations de la Ville et de la CCPR et que là il s'agit de délibérations techniques.

Monsieur GRANVILLE signale que dans cette délibération il est précisé que 20 % de logements sociaux sont prévus sur la zone de la STEF. Ce qui signifie que cette délibération n'est pas seulement technique.

Le Pôle d'Échanges Multimodal est l'occasion de s'inscrire dans une démarche globale de transformation du secteur de la gare et notamment de la friche industrielle, d'une superficie de 16 408 m², appartenant à la société STEF, spécialisée dans les prestations de transports et de services logistiques sous températures contrôlées (de - 20°C à + 15°C).

La Ville de Redon et la Communauté de Communes du Pays de Redon souhaitent lancer une étude pour la reconversion de la friche STEF.

Cette étude aura pour objet :

- de mener une réflexion globale sur son aménagement et son articulation avec le centre-ville et le futur PEM***
- de proposer un aménagement de ce secteur identifiant les grands enjeux en matière d'insertion et de programmation (mixité alliant habitat, activités, commerces et espaces publics).***

A travers la reconversion de la friche STEF, la Ville s'engage à respecter les critères suivants :

- **20 % à minima de logements locatifs sociaux,**
- **une densité minimale de 50 logements par hectare,**
- **la réalisation de constructions performantes énergétiquement.**

La réflexion sur l'opération d'aménagement du site de la STEF associe plusieurs partenaires : la Ville de Redon, la Communauté de Communes du Pays de Redon, l'Établissement Public Foncier de Bretagne et la société STEF en tant que propriétaire.

Afin de mener à bien l'étude dans les meilleurs délais, il est nécessaire de constituer formellement un groupement de commandes réunissant les trois premiers partenaires précités.

Un comité technique et un comité de pilotage, réunissant des représentants de chaque instance, seront créés et se réuniront régulièrement pour valider chaque phase de l'étude.

Ils seront co-animés par la Communauté de Communes du Pays de Redon et l'Établissement Public Foncier de Bretagne.

La Ville, maître d'ouvrage, coordonnera le dossier.

Le montant prévisionnel de l'étude est évalué à 30 000 euros HT, réparti comme suit :

- **Ville de Redon : 12 000 euros HT**
- **CCPR : 12 000 euros HT**
- **EPFR : 6 000 euros HT**

La durée de l'étude est estimée à cinq mois.

**Le Conseil Municipal,
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 2121-29,
Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,
Après en avoir délibéré,**

A L'UNANIMITE

APPROUVE le projet de convention de groupement de commandes pour la réalisation d'une étude préalable à l'aménagement de la friche STEF, tel qu'il est présenté en annexe.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer ladite convention.

SOLLICITE les participations financières des autres partenaires (Communauté de Communes du pays de Redon et Foncier de Bretagne).

Questions diverses

Néant.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21 heures 15.

Le Maire,
Vincent BOURGUET