

Département d'Ille et Vilaine

Commune de Redon

Arrêté Redon agglomération n°2024-298 du 8 juillet 2024

**Enquête publique unique relative
à la modification n°1 du Plan local d'urbanisme
et création d'un périmètre des abords des monuments
historique situés dans le centre-ville de Redon**



3 septembre 2024- 3 octobre 2024

CONCLUSIONS et AVIS

Partie 2

Philippe Bouguen, commissaire enquêteur

SOMMAIRE

1. Généralités.....	3
1.1 Préambule.....	3
1.2 Objet de l'enquête.....	3
1.3 Projet soumis à l'enquête.....	4
2. Déroulement de l'enquête.....	5
2.1. la qualité du dossier d'enquête.....	5
2.2. Publicité.....	6
2.3. Incidents et climat de l'enquête.....	7
3. Avis des Personnes publiques associées (PPA).....	7
4 Analyse du projet de modification n°1 du PLU de Redon	8
Avis du commissaire Enquêteur sur la modification n°1 du PLU	21
5 Analyse sur la création du Périmètre Délimité des Abords (PDA) de Redon.....	23
6 Avis sur les observations du public.....	27
Avis du commissaire Enquêteur sur la création du PDA de Redon	28

1 - GENERALITES

1.1 Préambule

Dans le Rapport, le commissaire enquêteur (CE) a présenté l'objet de l'enquête, la composition du dossier et le déroulement de l'enquête. Il a développé le projet de modification n°1 du PLU et le projet de création du périmètre délimité des abords (PDA) pour les monuments historiques. Il a ensuite comptabilisé les observations recueillies pendant l'enquête et en a fait une synthèse.

Afin de se forger une opinion sur le projet, le CE a :

- examiné attentivement toutes les observations (observations du public recueillies durant l'enquête), les avis des personnes publiques associées (PPA) ;
- eu des échanges oraux avec l'adjoint à l'urbanisme, l responsable de l'urbanisme et l'architecte des bâtiments de France ;
- s'est rendu sur le terrain pour mieux appréhender le contexte de certaines observations ;
- remis en mains propres, à l'au maire de Brie, et commenté, le procès-verbal de synthèse regroupant les observations des PPA, les observations du public, ses propres questions induites par l'étude du dossier et les remarques enregistrées durant l'enquête, selon une synthèse thématique ;
- étudié les précisions apportées dans le mémoire en réponse,

Avant d'émettre ses conclusions motivées et son avis, le CE rappelle l'objet de l'enquête, donne ses appréciations générales sur la composition du dossier, le déroulement de l'enquête, puis analyse le projet de modification n°1 du PLU et analyse la création du PDA.

Les réponses de Redon Agglomération sont extraites du mémoire en réponse et identifiées en bleues.

L'appréciation du commissaire enquêteur (CE) est identifiée dans les paragraphes grisés.

1.2 Objet de l'enquête

L'enquête publique unique s'est déroulée du mardi 3 septembre 2024 à 9h00 au jeudi 3 octobre 2024 à 17h00. Elle s'est déroulée pendant 31 jours consécutifs.

Elle concernait la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Redon et la création du périmètre délimité des abords (PDA) des monuments historiques de la commune de Redon.

1.3 – Projets soumis à l'enquête

Modification n°1 du PLU

Le projet de modification n°1 du PLU a été arrêté par la délibération du conseil municipal du 31 octobre 2023.

La modification n°1 du PLU décidée par la commune porte sur les points suivants :

1. Transcription du projet d'aménagement du site STEF dans le PLU.
2. Adaptation de la programmation de logement social.
3. Modification/suppression de certains emplacements réservés.
4. Adaptations règlementaires (clôtures, stationnement...).
5. Mise à jour des annexes (servitudes d'utilité publique, secteur d'information sur les sols).

Ces adaptations sont exposées dans les objets suivants :

- Objet n°1 - Ancien site STEF : transcription du projet d'aménagement dans le PLU
- Objet n°2 - Adaptation de la programmation du logement social dans le PLU
- Objet n°3 - Rue des Chaffauds / rue Etienne Gascon : adaptation de l'emplacement réservé n°20 pour création de voirie
- Objet n°4 - Site ROMI Recyclage : changement de bénéficiaire pour l'emplacement réservé n°35 pour création d'une aire de stationnement
- Objet n°5 - Suppression d'emplacements réservés
- Objet n°6 - Clôture : adaptation règlementaire en zone UE et en zone 1AUZ
- Objet n°7 - Stationnement : adaptation règlementaire en zone UC
- Objet n°8 - Prise en compte des remarques du contrôle de légalité émises après l'approbation de la révision du PLU, adaptation du tableau des Servitudes d'Utilité Publique
- Objet n°9 - Réseaux électriques HTA de distribution et HTB de transport (servitude I4)
- Objet n°10 - Prise en compte des arrêtés ministériels abrogeant les servitudes PT1 et PT2 au profit d'Orange et de TDF
- Objet n°11 - Intégration d'un Secteur d'Information sur les Sols
- Objet n°12 - Intégration du projet de PDA
- Objet n°13 - Adaptation du zonage pour permettre l'extension de l'internat du Lycée Marcel Callo situé rue Etienne Gascon
- Objet n°14 - Erreurs matérielles à corriger et précision apportée Chaque objet est exposé au chapitre 3, en indiquant pour chacun les modifications apportées au PLU.

Création du PDA

Conjointement à la procédure de modification de droit commun n° 1 du PLU, Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France a proposé, conformément aux dispositions de l'article L. 621-31 du code du patrimoine, de créer un PDA qui concernera les différents monuments historiques situés dans le centre ancien de Redon.

Ce PDA viendra se substituer aux périmètres de protection de 500 mètres qui existent actuellement autour de chacun des monuments historiques suivants, classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire :

- Église Saint-Sauveur et clocher isolé (classement M.H. par liste de 1862 et 1875) ;
- Abbaye Saint-Sauveur : façades et toitures aspectées sur le cloître, galeries du cloître, 2ème galerie est, salle de l'ancienne sacristie dite chapelle de la Congrégation (classement M.H. par arrêté préfectoral du 9 octobre 1990) ;

- Hôtel Carmoy du XVIIème siècle, 6 rue du Port (inscription M.H. par arrêté préfectoral du 22 mars 1930) ;
- Hôtel de Richelieu : façades et toitures (inscription M.H. par arrêté préfectoral du 18 mai 1987) ;
- Manoir du Mail : façades et toitures (inscription M.H. par arrêté préfectoral du 10 juillet 1987) ;
- Ancien Couvent des Calvairiennes : bâtiment sud et porterie (inscription M.H. par arrêté du 27 juin 1986), église et bâtiments conventuels en totalité, à l'exclusion de la partie inscrite (classement M.H. par arrêté préfectoral du 1er mars 1990).

2- Déroulement de l'enquête

2.1. La qualité du dossier d'enquête

Le contenu du dossier est détaillé dans le rapport. Pour rappel, en voici les principales composantes :

1 - Documents de procédure	Nombre de pages
Note de présentation de l'enquête publique unique	4
Avis d'enquête publique	1
Arrêté Redon Agglomération d'ouverture de l'enquête 2024-298 du 8/07/2024	4
Arrêté Maire de Redon 2023-496_Engagement modification PLU_31-10-2023	3
Accès aux différentes pièces composant le Plan Local d'Urbanisme de Redon PLU approuvé le 18 avril 2013 et révisé le 24 avril 2019	1
2 - Dossier modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme	Nombre de pages
1.a Notice explicative des modifications apportées au PLU de Redon	67
1.b accord tacite MRAe	1
2. Rapport de présentation (extrait après modification)	12
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation, extraits après modification	5
4. Règlement, extraits après modification	21
5. Plan de zonage, extraits après modification	12
6a. SUP Tableau après modification	6
6b. SUP Plan Extrait après modification	9
7-SIS_Annexe PLU après modification	8
3 - Dossier création du périmètre délimité des abords des monuments historiques	Nombre de pages
1 - Note explicative du projet de création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA)	2
2 - Note de l'ABF justifiant le PDA sur la Commune de Redon (19/07/2024)	1
3 - Plan ABF projet PDA Redon_18-08-2023	1
4 - Plan montrant l'évolution de la servitude de protection des monuments historiques entre les différents périmètres de 500 m existants actuellement et le futur PDA	1
5 - Rapport de l'Architecte des Bâtiments de France concernant la création d'un PDA (document du 18/08/2023)	11
6 - Lettre ABF proposition PDA_18-09-2023	1
7 - Lettre Maire Redon accord proposition PDA_03-11-2023)	8
8 - Délibération CCRA_Avis favorable projet PDA_27-05-2024	4
4 - Avis autorité environnementale	Nombre de pages
1-REDON_Modification_1_PLU_formulaire_saisine_MRAe	18
2-REDON_Modification_1_PLU_localisation_secteurs_concernés	7
3-REDON_Modification_1_PLU_auto-évaluation	10
4-Accusé_réception_dépôt_dossier_MRAe_01-08-2023	1
5-Avis_tacite_MRAe_02-10-2023_dossier_M1_PLU_Redon	1

6-DCM_2023-089_modif_PLU_absence_EE_16-11-2023	3
5 - Avis PPA	Nombre de pages
Avis Département d'Ille-et-Vilaine - 03-06-2024 (1 courrier et 7 cartes)	8
Avis Services de l'Etat - 06-08-2024	5
Liste des PPA consultées	1

Appréciation du CE : 2022. Le dossier de la modification n°1 du PLU était complet et compréhensible. Pour la création du PDA à la suite de la rencontre entre l'architecte des bâtiments de France et le commissaire enquêteur le dossier a été complété par un justificatif de la création du PDA et le plan cadastral de la création du PDA a été complété par la localisation des monuments historiques.

2.2 Publicité

1) Avis officiels

1^{er} avis

Ouest France : 7 août 2024

Les Infos n°2532 du 07 au 13-08-2024

2^{ème} avis

Ouest France : 4 septembre 2024

Les Infos n°2536 du 04 au 10-09-2024

2) Affichage

Il est réalisé dès le 14 août 2024 par affiches jaunes au format A2 et jusqu'à la date de clôture de l'enquête publique le 3 octobre 2024. L'affichage est présent, au siège de Redon Agglomération, à la mairie de Redon ainsi que sur 17 sites répartis sur la commune conformément au certificat d'affichage remis par Redon Agglomération.

3) bulletin municipal

Le dernier bulletin municipal est paru en juin 2024 (n°121), vu sa date de parution la commune n'a pas pu l'utiliser pour communiquer sur l'enquête publique.

Cependant, en complément, une information concernant cette enquête publique a été diffusé pendant la durée de l'enquête sur le panneau d'affichage électronique extérieur de la ville de Redon (situé place de Bretagne).

4) Site internet :

Durant toute la durée de l'enquête, les deux dossiers soumis à l'enquête unique sont consultables sur le site internet de Redon Agglomération (www.redon-agglomeration.bzh) et sur celui de la ville de Redon (www.redon.fr).

Appréciation du CE : Les affiches étaient bien positionnées aux points « stratégiques » de la commune. Le public rencontré n'ignorait pas l'enquête et le dossier était disponible dès le début de l'enquête sur le site de la mairie de Redon et de Redon Agglomération. L'affichage sur le panneau électronique situé place de Bretagne est un plus réel.

2.3. Incidents et climat de l'enquête.

Aucun incident n'est relevé lors de cette enquête. Le public qui s'est manifesté était bien informé sur l'enquête et son objet.

3 - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

Sur 8 PPA consultés seul 3 PPA ont fait un retour.

Identité de l'organisme	Résumé de l'objet de l'avis émis sur le projet
MRAe	<p>n° MRAe : 2023-010920 Le 2 octobre 2023, avis tacite de la MRAe. Avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une étude environnementale conformément à l'article R104-35 du code de l'urbanisme.</p>
Etat	<p>Le 6 août 2024, Avis favorable de l'État sous réserve de répondre aux diverses demandes récapitulées ci-dessous.</p> <p><u>Objet n°1 de la modification du PLU :</u></p> <p>Demande n°1 : Conformément à l'article L. 151-30 du Code de l'urbanisme, à l'article L. 113-18 du Code de la construction et de l'habitation et à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, des règles relatives au stationnement sécurisé des vélos doivent être prévues conformément au tableau annexé à l'arrêté susmentionné.</p> <p><u>Objet n°2 de la modification du PLU :</u></p> <p>Recommandation forte : afin de permettre au PLU d'être dans la bonne trajectoire de production de LLS dans la centralité conformément aux objectifs du futur PLH approuvé en septembre, il convient de prévoir au minimum 30 % de LLS dans les secteurs de l'ancien site de STEF et de la rue de l'école.</p> <p>Observation : Un bilan des logements et LLS produits depuis l'entrée en vigueur du PLU et de la production envisagée entre 2024 et 2030 permettrait de mesurer la compatibilité de la modification du PLU à l'objectif du PLH 2024-2030 (389 logements à produire dont 78 LLS).</p> <p><u>Objet n°6 de la modification du PLU :</u></p> <p>Demande n°2 : Afin de respecter les exigences de la loi climat et résilience de 2021, des OAP TVB sont attendues sur l'ensemble de la commune. Si cette demande ne peut être satisfaite dans la présente procédure elle devra être envisagée dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Redon agglomération en cohérence avec les continuités écologiques établies dans les territoires voisins.</p> <p>Demande n°3 : Intégrer les nouvelles dispositions de la loi engrillagement relatives aux clôtures situées en zone N.</p> <p><u>Objet n°7 de la modification du PLU :</u></p> <p>Demande n°4 : préciser le calendrier prévisionnel d'urbanisation des OAP sectorielles existantes et des zones futures d'urbanisation en application de l'article L151-6-1 du Code de l'urbanisme.</p>

Département Ille-et-Vilaine	L'objet n°6 « Clôture : adaptation règlementaire en zone UE et en zone 1AUZ » pourrait être une opportunité pour ajouter une clause concernant la perméabilité des clôtures en question. Il pourrait être ajouté au règlement une mention comme « la perméabilité pour la petite faune doit être permise à travers les clôtures, voire un passage d'une hauteur de 8 cm exigé ponctuellement au ras du sol pour les clôtures non perméables »
--	--

Appréciation du CE : Excepté la MRAe qui a donné un avis tacite, l'avis de l'Etat est particulièrement détaillé, le Département a repris seulement l'objet n°6 concernant les clôtures règlementaires en zone UE et en zone 1AUZ.

Concernant l'Etat les demandes 2 à 4 ne concernent pas particulièrement la modification n°1 du PLU et sont évoqués plus par anticipation du PLUi de Redon Agglomération.

Je reprendrai dans le paragraphe ci-dessous « appréciation sur le projet » les différentes demandes et recommandations exprimés par les PPA.

Les réponses de Redon Agglomération aux demandes et recommandations des PPA sont reprises dans le Mémoire en réponse en annexe 1.

4 - Analyse du projet de modification n°1 du PLU de Redon

Objet n°1 - Ancien site STEF

Situé au Sud de la gare, le site industriel désaffecté de l'entreprise STEF offre une opportunité de renouvellement urbain importante pour la Ville.

L'objectif est de transcrire dans le PLU le projet d'aménagement désormais défini pour ce site (bâtiment dédié à l'enseignement supérieur, résidence étudiante, bureaux et logements), en lieu et place d'un programme plus général d'habitat, bureaux et services, et d'apporter les adaptations nécessaires au PLU pour permettre la mise en œuvre de ce projet :

Les changements introduits sont les suivants :

- Assouplir les règles d'implantation et de prospect.
- Assouplir les règles de hauteurs
- Assouplir les règles de stationnement.
- Aligner la règle des clôtures sur celle de la zone de projet UP : supprimer la règle de zone et conserver la règle générale figurant dans les Dispositions générales du Règlement.

Afin de répondre aux spécificités de ce projet, un nouveau secteur UCd lui sera dédié.

Avis de l'Etat:

Demande n°1 : Conformément à l'article L. 151-30 du Code de l'urbanisme, à l'article L. 113-18 du Code de la construction et de l'habitation et à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, des règles relatives au stationnement sécurisé des vélos doivent être prévues conformément au tableau annexé à l'arrêté susmentionné.

Réponse de Redon Agglomération

L'article 24 des dispositions générales sera amendé afin d'intégrer l'article L.151-30 du code de l'urbanisme relatif aux obligations en matière de stationnement sécurisé des vélos. L'article 9 des zones U (sauf UL) et 1AUZ sera rectifié pour tenir compte des dispositions générales modifiées.

Question CE 1:

Un nouveau secteur UCd sera dédié pour l'ancien site de la STEF pour notamment assouplir les règles de stationnement.

Pour l'hébergement, on passe de 1 place de stationnement pour 2 lits à 1 place pour 4 lits, et de 1 emplacement deux roues pour 150 m² de surface de plancher à 1 emplacement pour 3 lits.

N'estimez-vous pas que ces règles ne soient pas trop restrictives d'autant plus que vous contraignez également les règles pour les établissements d'enseignement (à 1 place de stationnement pour 25 personnes accueillies) sans vraiment le compenser avec les stationnement deux roues ?

La proximité de la gare est un plus mais le déficit de transport collectif sur la commune de Redon ne favorise pas la mise en application de ces mesures.

Réponse de Redon Agglomération

Pour ce qui concerne les établissements d'enseignement, la modification de l'article 9 du règlement du PLU applicable au nouveau secteur UCd (correspondant au site STEF) assouplit en effet la règle relative au stationnement des véhicules (1 place pour 25 personnes accueillies au lieu de 1 place pour 10 personnes), mais en revanche elle augmente l'exigence pour le stationnement des vélos (1 emplacement pour 120 m² de surface de plancher au lieu de 1 emplacement pour 150 m²).

Au vu du projet immobilier prévu pour le Campus ESPRIT Industrie, tel qu'il est connu à ce jour (à savoir une surface de plancher de 5 500 m² et un effectif maximum théorique de 850 personnes), l'application de la nouvelle règle du PLU aboutira à un besoin minimum de 34 places de stationnement et 46 emplacements vélos sécurisés. De plus, des appuis-vélos en extérieur pourraient venir compléter les locaux fermés.

Toutefois, il est important de préciser que le Campus est un établissement d'enseignement qui accueille uniquement des élèves en apprentissage. Par conséquent, tous les étudiants des différentes promotions ne seront jamais tous présents en même temps dans le nouveau bâtiment. Ainsi, d'après le directeur de l'établissement, l'effectif maximum présent en même temps sur le site s'élèvera, à terme, à 303 personnes (185 élèves, 58 professeurs et salariés, 10 intervenants extérieurs).

La modification des règles de stationnement vise à être cohérent avec les flux réels sur site, et non avec l'effectif théorique maximum.

Il s'agit également de favoriser l'utilisation des modes de déplacement doux et, dans le cadre d'une politique de densification urbaine et d'utilisation économe du foncier, d'affecter moins de surfaces de stationnement pour les voitures et autres véhicules motorisés.

Pour ce qui concerne l'hébergement, la logique a été la même, à savoir la diminution des exigences pour le nombre de places de stationnement des véhicules (1 place pour 4 lits au lieu de 1 place pour 2 lits), mais renforcement de la règle pour les deux roues (1 emplacement pour 3 lits au lieu de 1 emplacement pour 150 m² de surface de plancher).

Dans l'hypothèse actuelle d'une résidence étudiante de 100 lits, le règlement envisagé par la modification conduirait donc à la création, à minima, de 25 places de stationnement véhicules et de 33 emplacements sécurisés pour les vélos.

Il convient de rappeler que la proximité immédiate de la gare et du centre-ville, ainsi que la mise en place d'un service de transport urbain collectif dès septembre 2025, inciteront les résidents à moins utiliser leur véhicule et favoriseront les déplacements alternatifs (marche à pied, vélo, trottinette...).

En outre, cette évolution du mode de calcul correspond aux règles pratiquées dans de nombreuses autres agglomérations, quelle que soit leur population ; et notamment sur Rennes Métropole.

Toutefois, l'observation portant sur la potentielle insuffisance d'emplacements pour les deux-roues amène REDON Agglomération et la commune de Redon à en tenir compte. Aussi, ces dernières proposeront au conseil communautaire la réécriture de l'article 9.7.2.1 du règlement du PLU applicable au secteur UCd - destination hébergement - pour exiger la réalisation d'un emplacement pour 2 lits.

Cette adaptation du règlement, à l'issue de l'enquête publique, fera donc passer de 33 à 50 le nombre minimum d'emplacements vélos pour le projet de résidence étudiante.

Appréciation du commissaire enquêteur

Seul le thème du stationnement a retenu l'attention concernant la création du secteur Ucd pour l'ancien site de la STEF. Le CE prend note que le Campus est un établissement d'enseignement qui accueille uniquement des élèves en apprentissage et donc la fréquentation est bien inférieure à l'effectif théorique ((303/850). Le CE apprécie que le nombre d'emplacements pour les vélos de la résidence étudiante soit porté à 1 emplacement pour 2 lits au lieu de 1 emplacement pour 3 lits comme initialement.

Objet n°2 - Adaptation de la programmation de logement social dans le PLU

L'objet de la modification vise d'une part à rééquilibrer la programmation de logements sociaux dans le centre, pour tenir compte des opérations réalisées ou à venir prochainement en densification, et d'autre part à faciliter la mise en œuvre des opérations sur les 2 secteurs d'OAP du centre-ville.

Il s'agit donc d'apporter les deux modifications suivantes :

- abaisser à 20 % le pourcentage de logements sociaux exigé sur les deux secteurs « Quartier Gare Sud » et « Ilot rue des Ecoles / rue du Tribunal » du centre-ville,
- augmenter la part de logements sociaux exigée en densification de 15 % à 25 %.

Il est important de préciser que ce rééquilibrage conserve la programmation totale de 155 logements sociaux (20% des logements à créer) figurant au PLU, qui répond aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH).

La modification augmente la part de logements sociaux en densification, reflet du dynamisme d'accueil dans le centre-ville de Redon, et diminue la programmation sur le site STEF et l'ilot rue des Ecoles / rue du Tribunal :

PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Zones U et AU	Logements	Part de logements sociaux	Logements sociaux
ZAC du Châtel - Haut Pâtis	355	20%	71
Bellevue	46	0%	0
Changement de destination	0	0%	0
Densification / dents creuses	139	25%	35
Logements vacants	78	30%	23
Site STEF	30	20%	6
Ilot rue des Ecoles / rue du Tribunal	15	20%	3
Bocudon	115	15%	17
TOTAL	778	20%	155

Avis de l'Etat:

Recommandation forte : afin de permettre au PLU d'être dans la bonne trajectoire de production de LLS dans la centralité conformément aux objectifs du futur PLH approuvé en septembre, il convient de prévoir au minimum 30 % de LLS dans les secteurs de l'ancien site de STEF et de la rue de l'école.

Réponse de Redon Agglomération

Comme expliqué dans la notice explicative de la modification n°1 du PLU, les objectifs fixés par le PLU et par le PLH 2024-2030 seront atteints, à savoir la réalisation de 78 logements locatifs sociaux pour la ville de Redon sur les 6 prochaines années. La baisse du pourcentage de logement social dans les OAP "Quartier Gare Sud" et "Ilot rue des Ecoles / rue du Tribunal" n'implique pas que les objectifs ne seront pas respectés. Grâce à la maîtrise foncière sur ces deux opérations, les collectivités conduisent le développement urbain et auront un droit de regard sur la répartition et le financement des logements sur le périmètre des OAP.

L'exemple du projet sur le secteur de la STEF le démontre puisque le site accueillera environ 150 logements (dont une résidence étudiante de 100 lits) et le Campus ESPRIT Industrie. Il sera donc réalisé un minimum de 30 logements locatifs sociaux (20 %), soit 24 logements de plus que prévu dans le tableau figurant dans la notice explicative (avenant n°1). Sur le secteur de la rue des Écoles, le projet en cours d'étude prévoit la construction de 67 logements dont 13 logements locatifs sociaux et 22 logements en accession sociale (PSLA). Enfin, la commune de Redon travaille actuellement sur un projet de renouvellement urbain sur l'ilot rue Thiers, devant accueillir un programme de 52 logements entièrement dédiés à du locatif social.

Ces 3 opérations démontrent la volonté municipale de réaliser des logements sociaux de manière équilibrée sur l'ensemble de son territoire, notamment en centre-ville. Mais comme évoqué dans la notice explicative de la présente modification, pour la réalisation de projets immobiliers en centre urbain économiquement viables, un taux de 30% de logement locatif social risquerait de compromettre le bilan financier de ces opérations.

Observation : Un bilan des logements et LLS produits depuis l'entrée en vigueur du PLU et de la production envisagée entre 2024 et 2030 permettrait de mesurer la compatibilité de la modification du PLU à l'objectif du PLH 2024-2030 (389 logements à produire dont 78 LLS).

Réponse de Redon Agglomération
Cf. tableau joint ci-dessous "Bilan des logements produits depuis 2019 à Redon"

Bilan des logements, dont LLS, produits depuis 2019 à Redon
(basé sur le nombre de logements autorisés par une autorisation d'urbanisme PC ou DP)

	Nombre total de logements autorisés	<i>Dont logts situés dans la ZAC du Châtel - Haut Pâtis</i>	Dont logts locatifs sociaux	% de LLS / nb total de logts
2019	38	3	0	0%
2020	48	6	0	0%
2021	88	20	0	0%
2022	70	36	24	34%
2023	35	6	0	0%
2024 (situation au 15/10)	22	0	0	0%
Total	301	71	24	8%

Objectifs annuels du PLH 2024-2030	65	/	13	20%
Objectifs du PLH 2024-2030 sur 6 ans	390	/	78	20%

Question CE 2 :

Ci-dessous tableau issu de la révision du PLU indiquant la répartition des logements.

Zones U et AU	Logements	Part de logements sociaux	Logements sociaux
ZAC du Châtel - Haut Pâtis	355	20%	71
Bellevue	46	0%	0
Changement de destination	0	0%	0
Densification / dents creuses	139	15%	21
Logements vacants	78	30%	23
La STEF	30	50%	15
Rue des Ecoles	15	50%	8
Bocudon	115	15%	17
TOTAL	778	20%	155

Pouvez-vous mettre à jour le tableau ci-dessus, afin d'avoir un suivi de la construction de logements et de logements sociaux depuis la révision du PLU ?

Réponse de Redon Agglomération

LOGEMENTS AUTORISES DEPUIS LA REVISION DU PLU (2019)			
Zones U et AU	Nombre de logements autorisés	Dont logements sociaux	% de logts sociaux
ZAC du Châtel - Haut Pâtis	71	24	38 %
Bellevue	0	0	/
Changement de destination (en zone agricole ou naturelle uniquement)	0	0	/
Densification / dents creuses	230	0	0 %
Logements vacants			
Site STEF	0	0	/
Ilot rue des Écoles / Tribunal	0	0	/
Bocudon	0	0	/
TOTAL	301	24	8 %

Pour compléter les informations de ce tableau, à jour au 15 octobre 2024, il convient de préciser que trois projets importants sont à l'étude et devraient aboutir dans les trois prochaines années, à savoir :

- Ilot rue des Écoles / rue du Tribunal (OAP) : projet immobilier comportant 67 logements, dont 32 logements séniors en accession libre, 22 logements PSLA et 13 logements locatifs sociaux
- Ilot rue Thiers (densification - renouvellement urbain) : projet de résidence intergénérationnelle comportant 52 logements locatifs sociaux
- Site STEF / quartier Gare Sud (OAP) : projet prévoyant une résidence pour étudiants de 100 lits et un programme immobilier de 50 logements environ, dont au minimum 20 % de

logements sociaux

Ces projets contribueront à atteindre les objectifs de production de logements fixés par le PLU (le PADD établit les prévisions sur la période 2018-2030), à savoir 780 logements dont au minimum 155 logements sociaux (20 %), ainsi que les objectifs du nouveau PLH 2024-2030 approuvé le 30 septembre 2024.

Question CE 3 :

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) en cours est le PLH 2015-2020 adopté le 8 juin 2015 et reconduit successivement. Une révision du PLH a été lancée pour définir les nouveaux objectifs. Dans l'attente, le PLH 2015-2020 continu de s'appliquer. Le PLH fixe un rythme de construction de 336 logements sur 6 ans, dont 84 en zone U et 252 en zone AU.

Le nouveau PLH est en cours de validation et il est souhaitable que la modification n°1 du PLU soit en phase avec ses objectifs.

Pour Redon il est prévu à priori pour les 6 prochaines années 389 logements dont 20 % de logements sociaux (soit 78 logements)

Pouvez-vous me confirmer ces chiffres ?

Réponse de Redon Agglomération

Il est confirmé que le deuxième Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2024-2030 fixe comme objectif, pour la commune de Redon, la production de 389 logements sur la dite période, soit au minimum 78 logements sociaux (soit 20 %).

Appréciation du commissaire enquêteur

La réalisation depuis 2019 des logements sociaux avec un taux de 8% est en retard par rapport aux objectifs. Le CE estime que la production de logements sociaux en densification et pour les logements vacants explique le retard, pour preuve depuis 2019 aucun logement social n'y a été créé. Pour le site de l'ancien STEF le nombre de logement sociaux passe de 15 à 10 et est compensé en quantitatif par l'OAP rue des écoles qui passe de 8 à 13 LLS. De plus l'Ilot rue Thiers (densification - renouvellement urbain) comportera 52 logements locatifs sociaux. Le CE valide donc le choix de Redon Agglomération de réduire à 20% le pourcentage de logements sociaux sur le site de la STEF.

Objet n°3 - Rue des Chaffauds / rue Etienne Gascon : adaptation de l'emplacement réservé n°20 pour création de voirie

Le PLU prévoit l'aménagement d'une voie entre la rue des Chaffauds et la rue Etienne Gascon et définit l'emplacement réservé n°20 pour acquérir les terrains nécessaires à cet aménagement. Une étude a permis de préciser les emprises nécessaires pour établir cette jonction. Ce faisant, elle modifie l'emprise et la superficie de l'emplacement réservé n°20.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE estime qu'il est pertinent de prendre en compte l'étude réalisée pour l'emplacement réservé n°20. La modification n°1 du PLU permettra d'ajuster au mieux l'emprise nécessaire.

Objet n°4 - Site ROMI Recyclage : changement de bénéficiaire pour l'ER n°35

Le PLU prévoit la réalisation d'une aire de stationnements sur le foncier de l'entreprise ROMI Recyclage situé rue de Vannes, dont l'activité a cessée sur ce site en 2021, et définit l'emplacement réservé n°35 pour acquérir les terrains nécessaires à cet aménagement. Le bénéficiaire de cet emplacement réservé est actuellement Redon agglomération. Or, c'est finalement la commune qui réalisera cette acquisition. L'objet de la modification porte donc sur le changement de bénéficiaire de l'emplacement réservé n°35.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE acte le changement de bénéficiaire pour l'emplacement réservé n°35. le but final de cet ER ne sera pas changé, il servira à la réalisation d'une aire de stationnement.

Objet n°5 - Suppression d'emplacements réservés

Le PLU identifie plusieurs emplacements réservés (ER), notamment pour élargir l'emprise d'une voie ou pour aménager un chemin piétonnier. C'est le cas respectivement des ER n°1, 11 et 14, et de l'ER n°21.

Ces projets n'étant plus d'actualité (ER n° 1, 11 et 14) ou bien l'emprise ayant désormais été acquise par la Commune (ER n° 21), il convient de supprimer ces emplacements réservés.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la suppression des ER n°1, 11, 14 et 21.

Objet n°6 - Clôture : adaptation règlementaire en zone UE et en zone 1AUZ

Pour les clôtures dans la zone UE, le Règlement autorise l'installation en limite séparative d'une seule plaque de béton préfabriquée d'une hauteur maximale de 0,50 mètre en soubassement, mais ne le permet pas en limite avec le domaine public. Or des demandes se font dans ce sens, dans des secteurs au sein desquels ce type de clôture existe déjà. L'objet de la modification est d'autoriser l'implantation de ces plaques de béton en limite du domaine public, dans les mêmes conditions qu'elles sont aujourd'hui autorisées en limite séparative.

La zone 1AUZ est dédiée à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du « Châtel - Haut Pâtis », créée par délibération du Conseil Municipal de Redon en date du 2 juin 2006. Depuis, les dispositions concernant les clôtures au sein de la ZAC ont été précisées pour faciliter la mise en œuvre de l'opération d'aménagement. La modification du PLU est donc l'occasion d'intégrer ces nouvelles dispositions relatives aux clôtures dans le règlement de la zone 1AUZ.

Avis de l'Etat

Demande n°2 : Afin de respecter les exigences de la loi climat et résilience de 2021, des OAP TVB sont attendues sur l'ensemble de la commune. Si cette demande ne peut être satisfaite dans la présente procédure elle devra être envisagée dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Redon agglomération en cohérence avec les continuités écologiques établies dans les territoires voisins.

Réponse de Redon Agglomération

Les OAP "continuités écologiques" (trame verte et bleue) prévues à l'article L. 151-6-2 du code de l'urbanisme seront mises en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLUi, dont la prescription a été décidée par délibération du conseil communautaire du 30 septembre 2024.

Demande n°3 : Intégrer les nouvelles dispositions de la loi engrillagement relatives aux clôtures situées en zone N.

Réponse de Redon Agglomération

L'article 8 de la zone N du règlement du PLU sera complété des dispositions de l'article L 372-1 du code de l'environnement relatif aux clôtures en zones naturelles ou forestières.

Voir également ci-dessous la réponse apportée à l'avis du Département d'Ille-et-Vilaine pour ce qui concerne les prescriptions relatives aux clôtures sur l'ensemble de la commune (y compris en zone U et AU).

Département Ille et Vilaine

L'objet n°6 « Clôture : adaptation règlementaire en zone UE et en zone 1AUZ » pourrait être une opportunité pour ajouter une clause concernant la perméabilité des clôtures en question.

Il pourrait être ajouté au règlement une mention comme « la perméabilité pour la petite faune doit être permise à travers les clôtures, voire un passage d'une hauteur de 8 cm exigé ponctuellement au ras du sol pour les clôtures non perméables »

Réponse de Redon Agglomération

L'article 20 des dispositions générales du règlement du PLU, relatif aux clôtures, sera modifié afin d'intégrer la notion de perméabilité des clôtures pour le passage de la petite faune pour les clôtures édifiées en limites séparatives.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE approuve la modification de l'article 20 des dispositions générales du règlement du PLU afin d'intégrer la notion de perméabilité des clôtures pour le passage de la petite faune d'autant que la possibilité de pose de plaque de béton préfabriquée en soubassement est étendue.

Objet n°7 – Stationnement : adaptation règlementaire en zone UC

S'agissant du stationnement pour les logements, le Règlement prévoit, dans le cas de changement de destination de constructions existantes ou de réhabilitation de bâtiments existants créant des logements supplémentaires, des règles particulières pour faciliter l'implantation de nouveaux logements. Ainsi, dans le secteur UCa, aucune place de stationnement n'est demandée. En revanche, dans les secteurs UCb et UCc, il est demandé la réalisation d'une place de stationnement par logement créé, ce qui peut constituer un réel frein pour permettre l'aménagement de nouveaux logements. Aussi, l'objet de la modification est d'assouplir cette règle en divisant par deux les exigences sur ces secteurs. (Le nouveau secteur UCd issu du secteur UCc reprend également ce changement : voir objet n°1 de la présente modification du PLU).

Avis de l'Etat

Demande n°4 préciser le calendrier prévisionnel d'urbanisation des OAP sectorielles existantes et des zones futures d'urbanisation en application de l'article L151-6-1 du Code de l'urbanisme.

Réponse de Redon Agglomération

Il n'existe que 2 zones à urbaniser en extension (zone AU) sur la commune de Redon. La première concerne la ZAC du Châtel - Haut Pâtis, zonée en 1AUZ, qui est actuellement en cours d'aménagement. La seconde zone à urbaniser est classée en zone 2AU (secteur de Bocudon), qui est à ce jour totalement inconstructible et ne pourra être ouverte à l'urbanisation que sur du long terme. De fait, l'échéancier prévisionnel existe implicitement. Il convient toutefois de préciser que dans le cadre de l'élaboration du PLUi, et conformément à l'article L. 151-6-1 du code de l'urbanisme, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation sera défini dans les OAP.

Appréciation du commissaire enquêteur

Il est prévu de diviser par deux règles de stationnement pour les créations de nouveaux logements sur les secteurs UCb et UCc. Le CE estime que la pratique de cette réduction de stationnement entrainera des tensions car il va manquer immanquablement des places de stationnement. Pour rappel le réseau de transport collectif est sous dimensionné à Redon.

Objet n°8 - Prise en compte des remarques du contrôle de légalité émises après l'approbation de la révision du PLU, adaptation du tableau des SUP

À la suite de l'approbation de la révision du PLU le 24 avril 2019, le contrôle de légalité a formulé plusieurs observations :

- Demande de remettre le dossier de dérogation Loi Barnier dans le PLU car la parcelle cadastrée section BO n° 61 à l'angle nord de l'échangeur n'est pas urbanisée.

Réponse : il s'avère en réalité que cette parcelle était bien déjà urbanisée au moment de l'approbation de la révision du PLU, le 24 avril 2019. Il n'y a donc pas lieu de réintroduire le dossier de dérogation à la Loi Barnier au PLU. Le permis de construire concernant le bâtiment édifié sur cette parcelle a été délivré le 23 mars 2017.

- Clarifier le statut de la marge de recul de 50 mètres figurant au PLU le long de la RD 177 en parallèle des marges de recul loi Barnier de 75 mètres.

Réponse : le PLU explique dans le Règlement littéral à l'article 12 « Marges de reculement » le statut des deux types de marges de recul se superposant le long de la RD 177 : il s'agit du recul lié à la loi Barnier de 75 mètres et qui prend en compte les échangeurs, et du recul départemental de 100 mètres pour les habitations, et de 50 mètres pour les autres usages. Le Règlement explique la portée respective de ces deux types de marge de recul qui se complètent. L'application de ces deux marges est la norme la plus contraignante. Le Rapport de présentation du PLU explique également page 214 l'articulation de ces deux normes. Le PLU explique donc le statut de ces deux marges de recul ne nécessitant pas d'adaptation du PLU.

- Enedis a mis à disposition les données SIG des servitudes relatives au réseau électrique moyenne tension à la communauté d'agglomération de Redon. Leur numérisation au format CNIG doit être réalisée avant la publication du PLU sur le Géoportail de l'urbanisme.

Réponse : Il appartient à chaque gestionnaire de verser au format CNIG ses servitudes sur le Géoportail de l'urbanisme.

- Mettre à jour le tableau des Servitudes d'utilités publiques

Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte des réponses de la commune de Redon aux remarques du contrôle de légalité émises après l'approbation de la révision du PLU.

Objet n°9 - Réseaux électriques HTA de distribution et HTB de transport (servitude I4)

La carte des Servitudes d'Utilité Publique ne fait apparaître que les lignes HTB. Il s'agit donc d'introduire dans la carte le tracé des lignes HTA sur le territoire de la Commune de Redon. Par ailleurs, la carte des Servitudes d'Utilité Publique est publiée à l'échelle 1/5 000ème qui n'offre pas une bonne lisibilité des deux réseaux HTA et HTB. En effet, les lignes électriques HTA sont très nombreuses. La modification du PLU offre l'opportunité de doubler l'échelle de la carte, uniquement pour la servitude I4, afin d'apporter une meilleure lecture.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE acte la modification du PLU qui double l'échelle de la carte, uniquement pour la servitude I4, afin d'apporter une meilleure lecture pour les lignes HTA et HTB.

Objet n°10 - Prise en compte des arrêtés ministériels abrogeant les servitudes PT1 et PT2 au profit d'Orange et de TDF

Deux arrêtés ministériels en date du 1er mars 2021 et du 18 mars 2021 ont abrogé les servitudes relatives aux transmissions radioélectriques suivantes :

- La servitude PT1 concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques.
- La servitude PT2 concernant la protection des centres d'émission et de réception contre les obstacles.

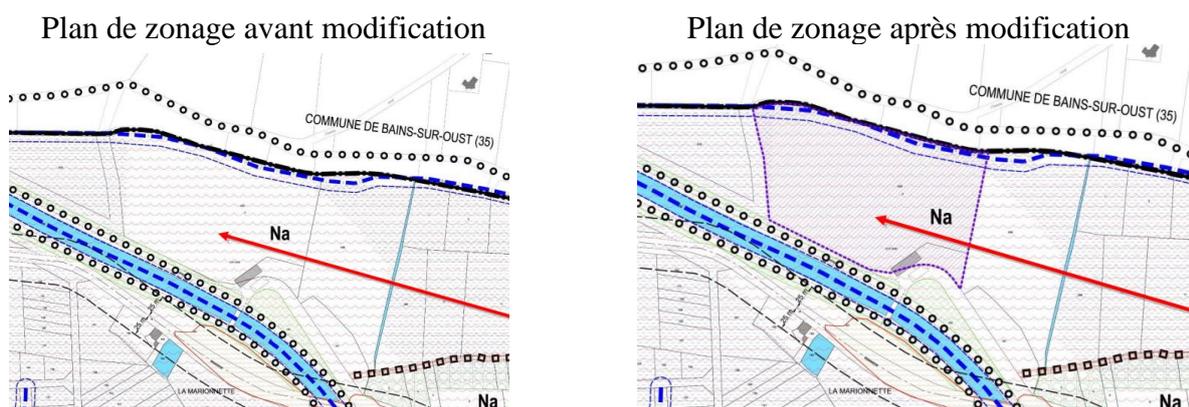
La modification du PLU a pour objet de supprimer ces deux servitudes.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE acte la suppression des servitudes PT1 et PT2.

Objet n°11 – Intégration d'un Secteur d'Information sur les Sols

Par arrêté préfectoral en date du 16/07/2019, sont créés des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) sur le territoire de Redon Agglomération. Un de ces Secteur d'Information sur les Sols concerne le territoire de la Ville de Redon.

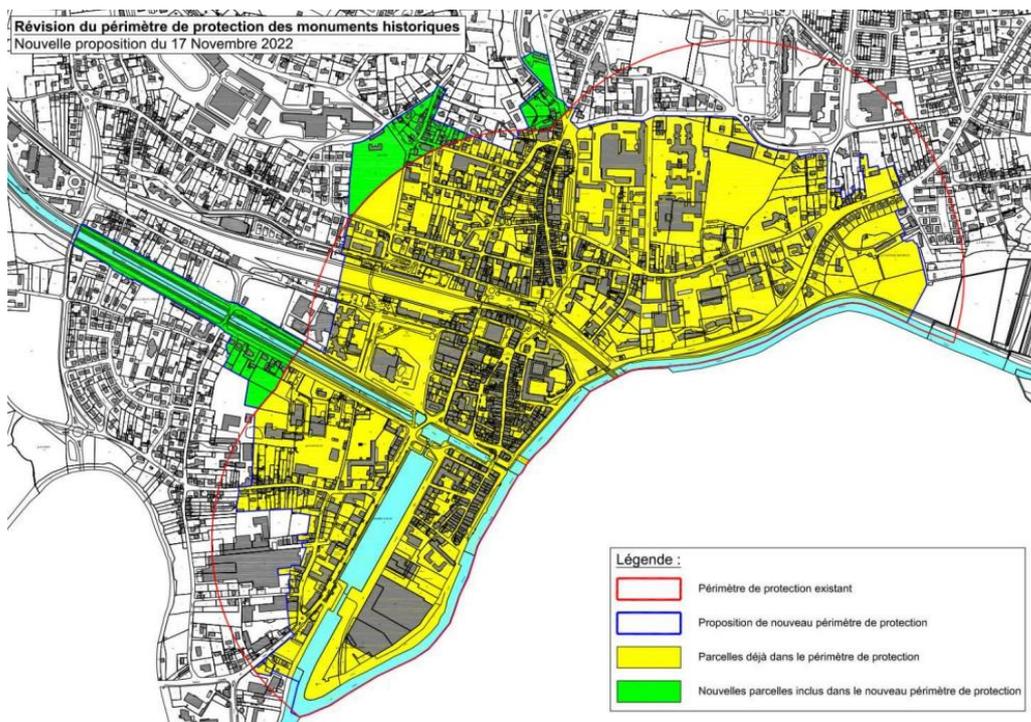


Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE acte la création d'un secteur d'information sur les sols (SIS) pour l'ancienne décharge de la Marionnette à Redon.

Objet n°12 - Intégration du projet de PDA

Parallèlement à la présente modification de droit commun du PLU, une procédure d'adaptation des périmètres de protection des abords des monuments historiques situés dans le centre-ville a été lancée conjointement par l'Architecte des Bâtiments de France et la Commune de Redon. Elle a pour objet de remplacer les périmètres de 500 mètres délimités autour des monuments historiques classés ou inscrits par un Périmètre Délimité des Abords (PDA), conformément aux dispositions des articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine.



Le PLU est directement concerné par cette adaptation des périmètres dans les Annexes du PLU qui font apparaître les Servitudes d'Utilité Publique, dont la servitude AC1 relative à la protection des monuments historiques et de leurs abords.

Ainsi, le présent objet de la modification du PLU vise à remplacer les différents périmètres de 500 mètres délimités autour des monuments historiques situés dans le centre-ville par le nouveau Périmètre Délimité des Abords.

A noter que le périmètre de protection de 500 mètres existant dans le secteur de la Bigotaie, délimité autour de la Chapelle de Saint-Jean d'Epilleur située sur la Commune voisine de Sainte-Marie, n'est pas concerné par le PDA et est donc maintenu à l'identique dans le PLU modifié.

Appréciation du commissaire enquêteur

La servitude AC1 relative à la protection des monuments historiques et de leurs abords sera adaptée en fonction du PDA qui sera arrêté suite à l'enquête publique de la création du PDA.

Objet n°13 - Adaptation du zonage pour permettre l'extension de l'internat du Lycée Marcel Callo situé rue Etienne Gascon

Le lycée technique privé Marcel Callo, situé rue Etienne Gascon, est classé en zone UM et son internat, situé même rue mais de l'autre côté de la rue de la Paix, est classé en secteur UEb. Le lycée va avoir besoin d'agrandir son internat pour répondre à la demande d'hébergement des

Commune de Redon

Enquête publique du 3 septembre 2024 au 3 octobre 2024

Modification n°1 du Plan local d'urbanisme

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'avis est formulé à la suite de l'examen des dispositions du projet de modification n°1 du PLU, des observations formulées (avis des personnes publiques associées et observations du public), du mémoire en réponse de la commune et des appréciations du commissaire enquêteur figurant en cadre grisé dans l'analyse qui précède.

Seul le thème du stationnement a retenu l'attention concernant la création du secteur Ucd pour l'ancien site de la STEF. Je prends note que le Campus est un établissement d'enseignement qui accueille uniquement des élèves en apprentissage et donc la fréquentation est bien inférieure à l'effectif théorique ((303/850). J'apprécie que le nombre d'emplacement pour les vélos de la résidence étudiante soit porté à 1 emplacement pour 2 lits au lieu de 1 emplacement pour 3 lits comme prévu initialement.

La réalisation depuis 2019 des logements sociaux avec un taux de 8% est en retard par rapport aux objectifs. J'estime que la production de logements sociaux en densification et pour les logements vacants explique le retard, pour preuve depuis 2019 aucun logement social n'y a été créé. Pour le site de l'ancien STEF le nombre de logement sociaux passe de 15 à 10 et est compensé en quantitatif par l'OAP rue des écoles qui passe de 8 à 13 LLS. De plus l'Ilot rue Thiers (densification - renouvellement urbain) comportera 52 logements locatifs sociaux. Je valide donc le choix de Redon Agglomération de réduire à 20% le pourcentage de logements sociaux sur le site de la STEF.

J'acte les modifications pour les emplacements réservés (ER) n°1, 11, 14, 20, 21 et 35, des objets n°3, 4 et 5 de la modification n°1 du PLU.

J'approuve la modification de l'article 20 des dispositions générales du règlement du PLU afin d'intégrer la notion de perméabilité des clôtures pour le passage de la petite faune d'autant que la possibilité de pose de plaque de béton préfabriquée en soubassement est étendue.

Il est prévu de diviser par deux les règles de stationnement pour les créations de nouveaux logements sur les secteurs UCb et UCc. J'estime que la pratique de cette réduction de stationnement entrainera des tensions car il va manquer immanquablement des places de stationnement. Pour rappel le réseau de transport collectif est sous dimensionné à Redon.

J'acte les réponses de la commune de Redon aux remarques du contrôle de légalité émises après l'approbation de la révision du PLU.

La servitude AC1 relative à la protection des monuments historiques et de leurs abords sera adaptée en fonction du PDA qui sera arrêté suite à l'enquête publique de la création du PDA.

Je comprends la nécessité de surélever l'internat (en zonage UEb) de deux étages mais je mets en garde que pour la zone UM à l'article UM 7 il n'est pas fixé de règle de hauteur des constructions.

En conséquence, j'émet un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU de la commune de Redon tel que ce projet est présenté à l'enquête publique,

Pacé le 15 novembre 2024

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'P' followed by 'B' and a period.

Philippe BOUGUEN

5 - Analyse sur la création du Périmètre Délimité des Abords (PDA) des monuments historiques de Redon

L'objectif d'un PDA est d'adapter la servitude de protection des monuments historiques aux enjeux patrimoniaux d'un territoire et à la réalité du terrain, contribuant ainsi à une meilleure conservation et mise en valeur des immeubles protégés et de leurs abords que le périmètre de 500 mètres. En effet, ce dernier est souvent considéré comme trop systématique et sujet à interprétation, notamment en raison du critère de covisibilité parfois difficile à appréhender ou à démontrer.

Ainsi, conjointement à la procédure de modification de droit commun n° 1 du PLU, Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France a proposé, conformément aux dispositions de l'article L. 621-31 du code du patrimoine, de créer un PDA qui concernera les différents monuments historiques situés dans le centre ancien de Redon.

Ce PDA viendra se substituer aux périmètres de protection de 500 mètres qui existent actuellement autour de chacun des monuments historiques suivants, classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire :

- Église Saint-Sauveur et clocher isolé (classement M.H. par liste de 1862 et 1875) ;
- Abbaye Saint-Sauveur : façades et toitures aspectées sur le cloître, galeries du cloître, 2ème galerie est, salle de l'ancienne sacristie dite chapelle de la Congrégation (classement M.H. par arrêté préfectoral du 9 octobre 1990) ;
- Hôtel Carmoy du XVIIème siècle, 6 rue du Port (inscription M.H. par arrêté préfectoral du 22 mars 1930) ;
- Hôtel de Richelieu : façades et toitures (inscription M.H. par arrêté préfectoral du 18 mai 1987) ;
- Manoir du Mail : façades et toitures (inscription M.H. par arrêté préfectoral du 10 juillet 1987) ;
- Ancien Couvent des Calvairiennes : bâtiment sud et porterie (inscription M.H. par arrêté du 27 juin 1986), église et bâtiments conventuels en totalité, à l'exclusion de la partie inscrite (classement M.H. par arrêté préfectoral du 1er mars 1990).

En revanche, il convient de préciser que le périmètre de protection de 500 mètres concernant le secteur de la Bigotaie, généré par la Chapelle de Saint-Jean-d'Épileur située sur la Commune de Sainte-Marie (classement M.H. par arrêté préfectoral du 25 janvier 1990) sera conservé.

De même, les rayons de protection de 500 mètres liés aux monuments historiques situés dans le centre-ville de Redon, mais impactant la Commune voisine de Saint-Nicolas-de-Redon, continueront à s'appliquer uniquement sur le territoire de cette commune (quartier de la Digue nord et sud notamment).

Consultation des propriétaires

Dans le cadre de la procédure du projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) des monuments historiques de Redon, mis à l'enquête publique et conformément à l'article L.621-31 et R.621-93 du code du patrimoine, le commissaire enquêteur a consulté par courrier en recommandé avec accusé de réception les 19 différents propriétaires des monuments historiques concernés par le projet de PDA.

À la suite de ces courriers le seul retour a été la sollicitation d'une propriétaire de 2 studios dans l'Hôtel Richelieu, Le commissaire enquêteur a organisé un échange téléphonique le 23 septembre à 10h00. La propriétaire a été complètement informée et elle n'a pas jugé nécessaire de déposer une observation.

Appréciation du commissaire enquêteur

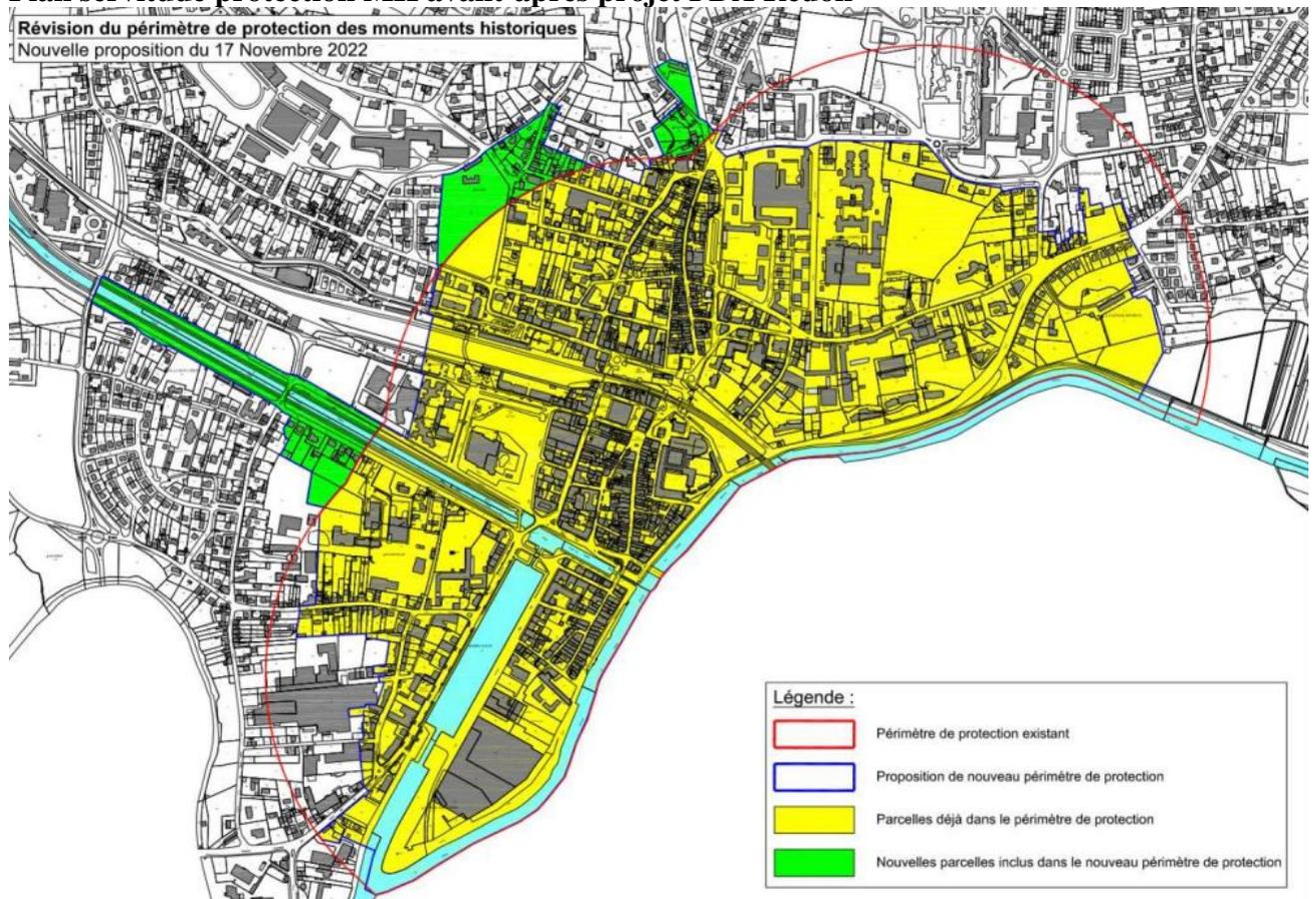
Le CE estime que tous les propriétaires des monuments historiques concernés ont bien été consultés dans le cadre du projet de la création du périmètre délimité des abords (PDA) des monuments historiques de la commune de Redon. Le fait qu'un seul propriétaire se soit manifesté prouve que l'information leur est certainement parvenue en amont de l'enquête.

Périmètre du PDA

Dans la justification de l'architecte des bâtiments de France il est précisé :

- Le périmètre proposé s'adosse à la Vilaine dont les points de vue depuis la rive sud-est embrassent les monuments historiques en lien avec la façade très qualitative des bords de Vilaine. Le périmètre s'agrandit de manière ponctuelle pour prendre en compte les logiques fortes de covisibilité et de logique urbaine et patrimoniale.
- Ainsi le périmètre s'agrandit au sud du bassin à flot sur la rue de Vannes pour prendre en compte l'ensemble de la logique de façade sur ledit bassin et conserver une façade urbaine patrimoniale en lien avec la perspective monumentale sur la tour gothique, symbole fort de Redon.
- Le périmètre prend également en extension le canal de Nantes à Brest dont la perspective paysagère demande à être préservé en lien avec la perspective sur la tour gothique.
- Le périmètre s'accroît sur le faubourg historique sur la rue Notre-Dame dans le prolongement du faubourg dont le tissu urbain est très dense. Ce faubourg participe de l'histoire et de la construction patrimoniale de la ville de Redon.

Plan servitude protection MH avant-après projet PDA Redon



CE 4 :

Dans le dossier la note reprenant la justification du périmètre délimité des abords justifie bien l'extension du périmètre mais aucune justification n'est développée pour la réduction du PDA. Pouvez-vous compléter la justification pour la réduction du PDA ?

Réponse ABF

Concernant la réduction du périmètre de 500m, nous avons deux zones distinctes :

- Au nord de la commune, la réduction du périmètre se justifie par la modification topographique des lieux. Le caractère vallonné de la commune fait perdre le lien entre le monument historique et le tissu urbain.
- Au sud, il a été proposé le maintien des premiers rangs de bâtis qui définissent le décor et le front bâti participant aux monuments. Le développement récent ainsi que les fonds de parcelles n'ont pas été intégrés au périmètre.

CE 5 :

Trouvez-vous pertinent de retirer du PDA les parcelles AQ170 (3048 m²) et AQ176 (2140 m²) zonées UCb, sachant qu'elles sont libres de toute construction et donc non dégradées ?



Réponse ABF

Le développement récent ainsi que les fonds de parcelles n'ont pas été intégrés au périmètre.

Par ailleurs :

L'association Lycée ISSAT demande d'exclure du PDA vu l'absence de covisibilité sur les monuments historiques classés, dont notamment la tour gothique :

- les parcelles AQ 420 et AQ 421 reprises dans l'extension du PDA (la partie en vert),
- la parcelle AQ 426,
- les parcelles AQ 420, AQ 421 et AQ 425,

L'OGEC Notre Dame demande d'exclure en totalité du PDA la parcelle AQ 422 en raison de l'absence de covisibilité sur les monuments historiques, du fait de la présence du bois (parcelle AP 394) et de l'absence de covisibilité sur la tour gothique,

Réponse ABF

Concernant les questions relatives aux parcelles de l'ISSAT et de l'OGEC Notre-Dame, celles-ci se situent nettement dans les abords des monuments historiques et présentent un enjeu dans leur urbanisation future. C'est pourquoi, il convient de les conserver dans le périmètre délimité des abords.

Appréciation du commissaire enquêteur

Concernant la réduction du PDA, le CE estime que la réduction du périmètre se justifie bien au nord par la topographie des lieux. Au sud, la réduction du périmètre se justifie par un bâti dégradé ainsi qu'un bâti récent. Le choix a été de maintenir les premiers rangs de bâtis qui définissent le décor et le front bâti participant aux monuments en excluant les fonds de parcelles.

Concernant l'extension du PDA, le CE approuve le choix d'intégrer le canal de Nantes à Brest dont la perspective paysagère demande à être préservé en lien avec la perspective sur la tour gothique. Le CE approuve également l'intégration du faubourg historique sur la rue Notre-Dame qui participe de l'histoire et de la construction patrimoniale de la ville de Redon.

Cependant le CE s'étonne qu'il soit évoqué une extension au sud du bassin à flot sur la rue de Vannes, car sur le plan du PDA elle n'apparaît pas.

Arrêté et suivi du PDA

A l'issue de la procédure, après le déroulement de l'enquête publique réalisée dans les formes prévues par le code de l'environnement, le PDA sera créé par arrêté du Préfet de Région et annexé au PLU de la Ville de Redon en tant que servitude d'utilité publique.

CE 6 :

Une fois que le PDA est arrêté par le préfet de région, est-il immuable ou existe-il une procédure pour l'adapter en fonction des évolutions du bâti par exemple ?

Réponse ABF

La modification d'un périmètre délimité des abords n'existe pas dans les textes. S'il y a une volonté de modifier le périmètre délimité des abords, il est nécessaire de refaire une procédure complète et de démontrer l'évolution du contexte permettant de justifier le nouveau périmètre.

Ce nouveau périmètre est soumis au maire et à l'architecte des bâtiments de France pour validation avant la prise d'un arrêté par le préfet de région.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte des modalités de suivi du PDA.

6 - AVIS SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Réf. Observation	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Éléments de réponse de l'Architecte des ABF	Avis du commissaire enquêteur
R1	Association Lycée ISSAT	Demande d'exclure de l'extension du PDA la partie en vert des parcelles AQ 420 et AQ 421, Celles-ci n'ont pas de covisibilité avec les monuments historiques classés et notamment la tour Gothique	PDA	Concernant les questions relatives aux parcelles de l'ISSAT et de l'OGEC Notre-Dame, celles-ci se situent nettement dans les abords des monuments historiques et présentent un enjeu dans leur urbanisation future. C'est pourquoi, il convient de les conserver dans le périmètre délimité des abords.	Pour les parcelles AQ 420 et AQ 421 le CE estime qu'il n'y a pas d'intérêt à les intégrer dans l'extension du PDA
R2	Association Lycée ISSAT	Demande d'exclure en totalité la parcelle AQ 426 du PDA, celle-ci n'a pas de covisibilité sur les monuments historiques classés, dont notamment la tour gothique,	PDA		J'acte la décision de l'ABF du maintien dans le PDA
R3	Association Lycée ISSAT	Demande d'exclure en totalité les parcelles AQ 420, AQ 421 et AQ 425 du PDA, celles-ci n'ont pas de covisibilité sur les monuments historiques classés, dont notamment la tour gothique,	PDA		
R4	OGEC Notre Dame	Demande d'exclure en totalité du PDA la parcelle AQ 422 en raison de l'absence de covisibilité sur les monuments historiques, du fait de la présence du bois (parcelle AP 394) et de l'absence de covisibilité sur la tour gothique,	PDA		

Commune de Redon

Enquête publique du 3 septembre 2024 au 3 octobre 2024

Création du périmètre délimité des abords (PDA) des monuments historiques

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'avis est formulé à la suite de l'examen des dispositions du projet de création du périmètre délimité des abords (PDA) des monuments historiques de Redon, des observations formulées par le public, de la réponse de l'architecte des bâtiments de France reçue tardivement le 14 novembre et des appréciations du commissaire enquêteur figurant en cadre grisé dans l'analyse qui précède.

J'estime que tous les propriétaires des monuments historiques concernés ont bien été consultés dans le cadre du projet de la création du périmètre délimité des abords (PDA). Le fait qu'un seul propriétaire se soit manifesté prouve que l'information leur est certainement parvenue en amont de l'enquête.

Concernant la réduction du PDA, j'estime que la réduction du périmètre se justifie bien au nord par la topographie des lieux. Au sud, la réduction du périmètre se justifie par un bâti dégradé ainsi qu'un bâti récent. Le choix a été de maintenir les premiers rangs de bâtis qui définissent le décor et le front bâti participant aux monuments en excluant les fonds de parcelles.

Le tracé du PDA remplit le but poursuivi par le législateur : préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti tout en simplifiant les démarches des administrés.

Concernant l'extension du PDA, j'approuve le choix d'intégrer le canal de Nantes à Brest dont la perspective paysagère demande à être préservé en lien avec la perspective sur la tour gothique. J'approuve également l'intégration du faubourg historique sur la rue Notre-Dame qui participe de l'histoire et de la construction patrimoniale de la ville de Redon.

Cependant je m'étonne qu'il soit évoqué une extension au sud du bassin à flot sur la rue de Vannes, car sur le plan du PDA elle n'apparaît pas.

En conséquence, j'émet un avis favorable au projet de création du périmètre des abords des monuments historiques de la commune de Redon tel que ce projet est présenté à l'enquête publique,

Le 15 novembre 2024



Le commissaire enquêteur,

Philippe BOUGUEN