

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 31/03/2025

Délibération n°21

L'an deux mille vingt-cinq, lundi trente-et-un mars à dix-huit heures, se sont réunis, les membres du conseil communautaire de REDON Agglomération, sous la présidence de M. Jean-François MARY, Président, dûment convoqués le lundi dix-huit du mois de mars deux mille vingt-cinq.

Nombre de membres du conseil	
En exercice	63
Présents	51
Votants	59
Vote	
Pour	59
Contre	0
Abstention	0

En présence de l'ensemble des membres du conseil communautaire à l'exception de :

Bernard RYO, Maire de Béganne, donne Pouvoir à Emmanuelle LE BRUN, Laetitia BARREAU, déléguée de Fégréac, donne Pouvoir à Jérôme RICORDEL, Serge BESNIER, délégué de Guémené-Penfao, donne Pouvoir à Jacques LEGENDRE, Jean-Yves COLLEAUX, Maire de Langon, donne Pouvoir à Andrée LE ROUX, Bertrand ROUSSEAU, délégué de Plessé, donne Pouvoir à Pascal DUCHENE, Aurélie MEZIERE, Maire de Plessé, donne Pouvoir à Rémi BESLE, Lionel JOUINEAU, Maire de Saint-Perreux, donne Pouvoir à Daniel MAHE, René RIAUD, Maire de Sixt-sur-Aff, donne Pouvoir à Nathalie BERTY, Marzhina BILLON, déléguée d'Avessec, Fabrice SANCHEZ, Maire de Massérac, Denis HUET, délégué de Rieux, Nadège NIEL, déléguée de Saint-Vincent-sur-Oust

Secrétaire de séance : Brigitte MELLERIN

AMENAGEMENT - APPROBATION DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE REDON

Annexes :

- *Tableau de synthèse des modifications ;*
- *Rapport enquête publique ;*
- *Conclusion et avis.*

La présente délibération a pour objet d'approuver la modification de droit commun N°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Redon.

Rapport de Monsieur Pascal DUCHENE, Vice-président,

Le plan Local d'Urbanisme (PLU) de Redon actuellement en vigueur a été approuvé le 18 avril 2013 et révisé le 24 avril 2019. La procédure de modification n° 1 de ce PLU a été engagée par arrêté municipal en date du 31 octobre 2023.

Il s'agit d'une modification de droit commun, prévue aux articles L. 153-41 à L. 153-44 du code de l'urbanisme, qui porte sur les principaux points suivants :

- transcription du projet d'aménagement de l'ancien site industriel STEF dans le PLU (modification de l'OAP "Centre-Ville - Quartier Gare Sud", du règlement et du plan de zonage)
- adaptation de la programmation du logement social, notamment dans les opérations d'aménagement du centre-ville ;
- modification / suppression de certains emplacements réservés
- adaptations réglementaires (ajustement des règles concernant les stationnements et les clôtures dans les zones UC, UE et 1AUZ, adaptation des limites de la zone UM rue Etienne Gascon)
- mise à jour des annexes (modification de certaines servitudes d'utilité publique, intégration d'un secteur d'information sur les sols)
- intégration du projet de création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) commun aux monuments historiques situés dans le centre-ville (en remplacement des périmètres de protection de 500 mètres tracés autour des différents monuments classés ou inscrits)

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le projet de modification a été transmis pour avis conforme à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Bretagne le 1^{er} août 2023, au titre d'un examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable (examen au cas par cas dit "ad hoc").

Par l'intermédiaire de l'information n°2023-010920 du 2 octobre 2023, la MRAe de Bretagne a tacitement confirmé l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour la modification du PLU, dans la mesure où le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Au vu de cet avis favorable tacite de la MRAe, le Conseil Municipal de Redon a ensuite décidé, par délibération du 16 novembre 2023, de ne pas réaliser d'évaluation environnementale pour la modification n° 1 du PLU.

En application de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, le dossier a été notifié aux personnes publiques associées (PPA) par lettre datée du 11 avril 2024. Les avis suivants ont été émis et sont annexés à la présente délibération :

- avis favorable de la Préfecture d'Ille-et-Vilaine en date du 6 août 2024, sous réserve de la prise en compte de diverses demandes formulées par les services de l'Etat
- avis favorable, avec recommandations, du Département d'Ille-et-Vilaine en date du 3 juin 2024
- avis favorable de la commune de Bains-sur-Oust en date du 23 mai 2024

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU a ensuite fait l'objet d'une enquête publique, prescrite par arrêté du Président de REDON Agglomération en date du 8 juillet 2024. L'enquête publique s'est déroulée du 3 septembre au 3 octobre 2024 inclus.

Il convient de préciser que cette enquête publique a également porté sur le projet de création du périmètre délimité des abords (PDA) des monuments historiques situés dans le centre ancien de Redon.

Pendant la durée de l'enquête publique unique, aucune observation n'a été portée sur le registre relatif au projet de modification du PLU (seul le registre concernant le projet du PDA a reçu quatre observations). De même, aucun courrier (lettre ou courriel) n'a été adressé au commissaire-enquêteur.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur a transmis son procès-verbal de synthèse à REDON Agglomération, dans lequel il a notamment demandé quelles réponses allaient être apportées aux demandes et recommandations des personnes publiques associées. Il s'est également interrogé sur les éventuelles conséquences de l'assouplissement de certaines règles de stationnement, prévu par la modification du PLU pour les constructions à venir sur le site STEF (résidence étudiante et établissement d'enseignement).

En outre, le commissaire-enquêteur a sollicité quelques précisions sur le rythme de production de logements à Redon depuis la révision du PLU de 2019, notamment les logements sociaux, ainsi que sur les objectifs fixés par le nouveau PLH pour les six prochaines années.

Par courrier en date du 29 octobre 2024, REDON Agglomération a transmis un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, dans lequel la collectivité a répondu point par point aux questions du commissaire-enquêteur.

Le 15 novembre 2024, le commissaire-enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées au Président de REDON Agglomération. Il a émis un avis favorable, sans réserve, au projet de modification n° 1 du PLU de Redon, ainsi qu'au projet de création du PDA. Ce rapport est annexé à la présente délibération.

Les différentes modifications apportées au dossier de modification du PLU afin de prendre en considération les demandes des services de l'État, ainsi que les recommandations du Département d'Ille-et-Vilaine et les observations du commissaire-enquêteur, figurent dans le tableau de synthèse annexé à la délibération.

REDON Agglomération étant devenue compétente en matière de documents d'urbanisme aux termes d'un arrêté inter-préfectoral du 6 novembre 2023, rectifié le 8 décembre 2023, il appartient donc au Conseil Communautaire de valider ces modifications et d'approuver le dossier de modification de droit commun n° 1 du PLU de Redon, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Enfin, il est précisé que le Périmètre Délimité des Abords (PDA) des monuments historiques du centre-ville de Redon a été créé par arrêté du Préfet de la région Bretagne en date du 10 mars 2025.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L. 5216-5-I ;

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 153-36 à L. 153-48 relatifs à la procédure de modification du plan local d'urbanisme, ainsi que les articles R. 104-33 à R. 104-37 relatifs à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme ;

VU le code du patrimoine, notamment les articles L. 621-30 et L. 621-31, ainsi que R. 621-92 à R. 621-95 relatifs à la protection des abords des monuments historiques et à la création d'un périmètre délimité des abords ;

VU le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de REDON Agglomération approuvé le 14 décembre 2010 et révisé le 13 décembre 2016 et en cours de révision ;

VU la délibération CC_2023_106 du conseil communautaire en date du 26 juin 2023 sollicitant le transfert de la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU), de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ;

VU l'arrêté préfectoral n°35-2023-11-06-00003 en date du 6 novembre 2023 et rectifié le 8 décembre 2023 modifiant les statuts de REDON Agglomération ;

VU le PLU de Redon approuvé le 18/04/2013 et révisé le 24/04/2019 ;

VU l'arrêté municipal en date du 31 octobre 2023 engageant la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Redon ;

VU l'information n°2023-010920 du 2 octobre 2023 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de Bretagne, confirmant tacitement l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour la modification n°1 du PLU de Redon ;

VU la délibération du Conseil Municipal de Redon en date du 16 novembre 2023 décidant, au vu de l'avis favorable tacite de la MRAe, de ne pas réaliser d'évaluation environnementale pour la modification de droit commun n°1 du PLU ;

VU la délibération CC_2024_84 du conseil communautaire en date du 27 mai 2024 émettant un avis favorable au projet de périmètre délimitée des abords (PDA) commun aux monuments historiques situés sur le territoire de Redon, proposé par l'Architecte des Bâtiments de France ;

VU les avis des services de l'État et des autres personnes publiques associées, auxquels le projet de modification du PLU a été notifié en application de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme ;

VU l'arrêté du Président de REDON Agglomération n° 2024-298 du 8 juillet 2024 prescrivant l'enquête publique unique relative à la modification n° 1 du PLU de Redon et à la création d'un PDA des monuments historiques du centre-ville de Redon ;

VU l'enquête publique qui s'est déroulée du 3 septembre au 3 octobre 2024 inclus ;

VU le procès-verbal de synthèse transmis par le commissaire-enquêteur le 9 octobre, ainsi que le mémoire en réponse de REDON Agglomération en date du 29 octobre 2024 ;

VU le rapport, les conclusions motivées et l'avis favorable du commissaire-enquêteur en date du 15 novembre 2024 ;

VU la délibération CC_2025_29 du Conseil Communautaire en date du 24 février 2025 donnant son accord sur la création du Périmètre Délimité des Abords (PDA), tel qu'il est proposé par l'Architecte des Bâtiments de France ;

VU l'arrêté du Préfet de la Région Bretagne du 10 mars 2025 portant création d'un périmètre délimité des abords commun aux monuments historiques situés sur la commune de Redon ;

CONSIDERANT que la prise en considération des demandes des services de l'Etat, des recommandations du Département d'Ille-et-Vilaine et des observations du commissaire-enquêteur nécessite d'apporter au dossier de modification n° 1 du PLU de Redon les modifications figurant dans le tableau de synthèse annexé à la présente délibération ;

CONSIDERANT qu'il s'agit de modifications mineures qui ne remettent pas en cause l'économie générale du projet soumis à l'enquête publique ;

CONSIDERANT que le dossier de modification de droit commun n° 1 du plan local d'urbanisme de Redon, tel qu'il est présenté au conseil communautaire, est prêt à être approuvé ;

Sur ce rapport, le conseil communautaire décide :

- > d'approuver la modification de droit commun n° 1 du PLU de Redon, telle qu'elle est annexée à la présente délibération
- > d'autoriser Monsieur le Président, ou son représentant, à signer tout document afférent à cette décision

La présente délibération sera exécutoire :

- à la date de réception de la délibération et du dossier annexé en Préfecture
- après l'accomplissement des mesures de publicité décrites ci-dessous
- après publication de la modification du PLU sur le Géoportail de l'urbanisme mentionné à l'article L. 133-1 du code de l'urbanisme, en application des articles L. 153-23 et R. 153-22 du même code

La présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R. 153-20 et suivants du code de l'urbanisme :

- d'un affichage au siège de REDON Agglomération et en mairie de Redon durant un mois
- d'une mention dans un journal diffusé dans le département
- d'une publication au recueil des actes administratifs de la Communauté d'Agglomération

Le plan local d'urbanisme modifié, devenu exécutoire, sera tenu à la disposition du public à la mairie de Redon, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site internet de la commune.

LES CONCLUSIONS MISES AUX VOIX SONT ADOPTEES A 59 VOIX POUR.

Fait et délibéré en séance le 31/03/2025

La Secrétaire de séance,
Brigitte MELLERIN



Le Président,
Jean-François MARY



APPROBATION DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE REDON

MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER EN RÉPONSE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET SUITE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

ANNEXE A LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 31 MARS 2025

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

PPA	DATE	RÉSUMÉ DES DEMANDES, OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS Obj : objet de la modification du PLU D : demande / O : observation / R : recommandation	REPONSES AUX REMARQUES ET MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER PAR LA COLLECTIVITÉ	Pièces du PLU concernées																																																										
Préfecture d'Ille-et-Vilaine (DDTM 35)	06/08/2024	Avis favorable sous réserves de répondre aux demandes																																																												
		n° 1 Obj 1 - D 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.	L'article 24 des dispositions générales est 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 est rectifié pour tenir compte des dispositions générales modifiées.	Règlement écrit																																																										
		Obj 2 - R 1 : afin de permettre au PLU d'être dans la bonne trajectoire de production de LLS dans la centralité, conformément aux objectifs du 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.	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.	Aucune modification apportée au dossier																																																										
n° 3 Obj 2 - O 1 : 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)	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">Bilan des logements, dont LLS, produits depuis 2019 à Redon</th> </tr> <tr> <th colspan="5">(basé sur le nombre de logements autorisés par une autorisation d'urbanisme PC ou DP)</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Nombre total de logements autorisés</th> <th><i>Dont logts situés dans la ZAC du Châtel - Haut Pâtis</i></th> <th>Dont logts locatifs sociaux</th> <th>% de LLS / nb total de logts</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2019</td> <td align="center">38</td> <td align="center">3</td> <td align="center">0</td> <td align="center">0%</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td align="center">48</td> <td align="center">6</td> <td align="center">0</td> <td align="center">0%</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td align="center">88</td> <td align="center">20</td> <td align="center">0</td> <td align="center">0%</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td align="center">70</td> <td align="center">36</td> <td align="center">24</td> <td align="center">34%</td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td align="center">35</td> <td align="center">6</td> <td align="center">0</td> <td align="center">0%</td> </tr> <tr> <td>2024 <i>(situation au 15/10)</i></td> <td align="center">22</td> <td align="center">0</td> <td align="center">0</td> <td align="center">0%</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td align="center">301</td> <td align="center">71</td> <td align="center">24</td> <td align="center">8%</td> </tr> <tr> <td>Objectifs annuels du PLH 2024-2030</td> <td align="center">65</td> <td align="center">/</td> <td align="center">13</td> <td align="center">20%</td> </tr> <tr> <td>Objectifs du PLH 2024-2030 sur 6 ans</td> <td align="center">390</td> <td align="center">/</td> <td align="center">78</td> <td align="center">20%</td> </tr> </tbody> </table>	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 <i>(situation au 15/10)</i>	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%	Observation n'impliquant pas de modification du dossier
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 <i>(situation au 15/10)</i>	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%																																																										

APPROBATION DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE REDON

MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER EN RÉPONSE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET SUITE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

ANNEXE A LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 31 MARS 2025

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

PPA	DATE	RÉSUMÉ DES DEMANDES, OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS Obj : objet de la modification du PLU D : demande / O : observation / R : recommandation	REPONSES AUX REMARQUES ET MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER PAR LA COLLECTIVITÉ	Pièces du PLU concernées
Préfecture d'Ille-et-Vilaine (DDTM 35)	06/08/2024	n° 4 Obj 6 - D 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.	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 en date du 30 septembre 2024.	Aucune modification apportée au dossier
		n° 5 Obj 6 - D 3 : Intégrer les nouvelles dispositions de la loi engrillagement relatives aux clôtures situées en zone N.	L'article 8 de la zone N du règlement du PLU est complété par les 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 clôture sur l'ensemble de la commune (y compris en zone U et AU)	Règlement écrit
		n° 6 Obj 7 - D 4 : Préciser le calendrier prévisionnel d'urbanisation des OAP sectorielles existantes et des zones futures d'urbanisation en application de l'article L. 151-6-1 du Code de l'urbanisme.	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 qu'à 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.	Aucune modification apportée au dossier
Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine	03/06/2024	Avis favorable avec une recommandation		
		Selon l'article R. 151-43 8° du code de l'urbanisme, "le règlement peut imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux". Le PLU en vigueur pour Redon ne comprend pas de mention à ce sujet. Il pourrait être ajouté au règlement dans cette modification du PLU une mention comme " <i>La perméabilité pour la petite faune doit être permise à travers les clôtures de tous types en limite séparative ou en limite avec le domaine public. Pour les clôture non perméables (telles que les murs en béton, plaques de béton préfabriqués, parpaings, claustra de bois ou composites, brise-vues en natte tressées ou bambou, lames de jointement sur clôtures en grillage rigide, ...), un passage d'une hauteur de 8 cm pour la petite faune est exigé ponctuellement au ras du sol.</i> "	L'article 20 des dispositions générales du règlement du PLU, relatif aux clôtures, est modifié afin d'intégrer la notion de perméabilité des clôtures pour le passage de la petite faune, mais uniquement pour les clôtures édifiées en limites séparatives.	Règlement écrit
Conseil Régional de Bretagne		Pas d'avis rendu		sans objet
Redon Agglomération - SCoT		Pas d'avis rendu		
Chambre de Commerce et d'Industrie d'Ille-et-Vilaine		Pas d'avis rendu		
Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Ille-et-Vilaine		Pas d'avis rendu		
Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine		Pas d'avis rendu		
Commune de Bains-sur-Oust	23/05/2024	Avis favorable		

APPROBATION DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE REDON

MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER EN RÉPONSE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET SUITE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

ANNEXE A LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 31 MARS 2025

REMARQUES ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

		QUESTIONS RELATIVES A LA MODIFICATION N°1 DU PLU	REPONSES AUX REMARQUES ET MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER PAR LA COLLECTIVITÉ	Pièces du PLU concernées																																																																																	
	09/10/2024	<p>CE 1 : objet n° 1 de la modification</p> <p>Un nouveau secteur UCd sera dédié pour l'ancien site de la STEF pour notamment assouplir les règles de stationnement.</p> <p>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.</p> <p>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 ?</p> <p>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.</p>	<p>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).</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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...).</p> <p>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.</p> <p>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 proposent au conseil communautaire la réécriture de l'article 9.7.2.1 du règlement du PLU applicable au secteur UCd - destination hébergement - afin d'exiger la réalisation d'un emplacement pour deux-roues pour 2 lits.</p> <p>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.</p>	règlement écrit																																																																																	
		<p>CE 2 : objet n° 2 de la modification</p> <p>Ci-dessous le tableau issu du PLU en vigueur, indiquant la répartition des logements à produire sur la durée du PLU :</p> <table border="1" data-bbox="516 1325 1062 1577"> <thead> <tr> <th>Zones U et AU</th> <th>Logements</th> <th>Part de logements sociaux</th> <th>Logements sociaux</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ZAC du Châtel - Haut Pâtis</td> <td>355</td> <td>20%</td> <td>71</td> </tr> <tr> <td>Bellevue</td> <td>46</td> <td>0%</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Changement de destination</td> <td>0</td> <td>0%</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Densification / dents creuses</td> <td>139</td> <td>15%</td> <td>21</td> </tr> <tr> <td>Logements vacants</td> <td>78</td> <td>30%</td> <td>23</td> </tr> <tr> <td>La STEF</td> <td>30</td> <td>50%</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Rue des Ecoles</td> <td>15</td> <td>50%</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>Bocudon</td> <td>115</td> <td>15%</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>778</td> <td>20%</td> <td>155</td> </tr> </tbody> </table> <p>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 (approuvée le 24 avril 2019) ?</p>	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	<table border="1" data-bbox="1418 1234 2338 1556"> <thead> <tr> <th colspan="4">LOGEMENTS AUTORISÉS DEPUIS LA REVISION DU PLU (2019)</th> </tr> <tr> <th>Zones U et AU</th> <th>Nombre de logements autorisés</th> <th>Dont logements sociaux</th> <th>% de logts sociaux</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ZAC du Châtel - Haut Pâtis</td> <td>71</td> <td>24</td> <td>38 %</td> </tr> <tr> <td>Bellevue</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>/</td> </tr> <tr> <td>Changement de destination (en zone agricole ou naturelle uniquement)</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>/</td> </tr> <tr> <td>Densification / dents creuses</td> <td rowspan="2">230</td> <td rowspan="2">0</td> <td rowspan="2">0 %</td> </tr> <tr> <td>Logements vacants</td> </tr> <tr> <td>Site STEF</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>/</td> </tr> <tr> <td>Ilot rue des Écoles / Tribunal</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>/</td> </tr> <tr> <td>Bocudon</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>/</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>301</td> <td>24</td> <td>8 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ilot rue des Écoles / rue du Tribunal (OAP) : projet immobilier comportant 67 logements, dont 32 logements seniors 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 <p>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.</p>	LOGEMENTS AUTORISÉS 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 %	remarque n'impliquant pas de modification du dossier
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																																																																																		
LOGEMENTS AUTORISÉS 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 %																																																																																		

APPROBATION DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE REDON

MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER EN RÉPONSE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET SUITE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

ANNEXE A LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 31 MARS 2025

REMARQUES ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

		QUESTIONS RELATIVES A LA MODIFICATION N°1 DU PLU	REPONSES AUX REMARQUES ET MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER PAR LA COLLECTIVITÉ	Pièces du PLU concernées
	09/10/2024	<p>CE 3 : Programme Local de l'Habitat</p> <p>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.</p> <p>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)</p> <p>Pouvez-vous me confirmer ces chiffres ?</p>	<p>Le second Programme Local de l'Habitat (PLH) a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 30 septembre 2024</p> <p>Il est confirmé que ce nouveau PLH pour la période 2024 2030 fixe comme objectif, pour la commune de Redon, la production de 389 logements sur ladite période, dont au minimum 78 logements sociaux (soit 20 %).</p>	remarque n'impliquant pas de modification du dossier

OBSERVATIONS DU PUBLIC

NOM	REFERENCE DE L'OBSERVATION	NATURE ET DETAIL DE L'OBSERVATION	REPONSES AUX OBSERVATIONS ET MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER PAR LA COLLECTIVITÉ	Pièces du PLU concernées
			Aucune observation du public sur le projet de modification n° 1 du PLU pendant la durée de l'enquête publique	sans objet