

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**

# Rapport

## Partie 1

Philippe Bouguen, commissaire enquêteur

## SOMMAIRE

<b>1. Présentation et cadre réglementaire de l'enquête .....</b>	<b>3</b>
1.1. Présentation de l'enquête .....	3
1.2. Cadre réglementaire de l'enquête .....	3
<b>2. Composition des dossiers d'enquête .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Présentation du projet de modification n°1 du PLU .....</b>	<b>5</b>
3.1. Choix et justification de la procédure.....	5
3.2 Impact du projet sur l'environnement.....	6
3.3 Modifications apportées au PLU.....	6
3.4 Exposé des objets de la modification et de leurs conséquences sur le PLU... ..	7
3.5 Compatibilité du projet avec le SCOT et le PLH .....	13
3.6 Avis des personnes publiques associées (PPA).....	14
<b>4 Création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) des monuments historiques du centre-ville de Redon .....</b>	<b>15</b>
4.1 Note explicative .....	15
4.2 Justification du projet de PDA par l'architecte des bâtiments de France .....	16
4.3 Projet de périmètre délimité des abords.....	17
4.4 Plan servitude protection MH avant -après projet PDA Redon.....	17
4.5 Propriétaires des monuments historiques concernés par le PDA.....	18
<b>5. Organisation et déroulement de l'enquête.....</b>	<b>18</b>
5.1. Organisation en amont de l'enquête .....	18
5.2. Publicité de l'enquête.....	19
5.3. Accès au dossier et dépôt des observations .....	20
5.4. Déroulement de l'enquête.....	20
5.5. Visites terrain .....	21
<b>6. Les observations du public.....</b>	<b>21</b>
<b>7. Phase postérieure à la clôture de l'enquête .....</b>	<b>22</b>
7.1. Remise du procès-verbal de synthèse.....	22
7.2. Mémoire en réponse .....	22
7.3. Envoi des conclusions .....	22

**Annexe 1 : Procès-verbal de Synthèse**

**Annexe 2 : Mémoire en réponse de Redon Agglomération**

**Annexe 3 : Réponse de l'ABF**

# 1. Présentation et cadre réglementaire de l'enquête

## 1.1. Présentation de l'enquête

La commune de Redon sollicite le Tribunal Administratif de Rennes, pour la désignation d'un commissaire enquêteur par lettre reçue au TA le 27 mai 2024 pour :

- La modification n°1 du Plan local d'urbanisme (PLU),
- La création d'un périmètre des abords (PDA) des monuments historiques situés dans le centre-ville de Redon,

Le 28 mai 2024, le Tribunal administratif de Rennes désigne M. Philippe Bouguen en qualité de commissaire enquêteur pour cette enquête unique.

La commune de Redon a décidé de regrouper ces deux enquêtes publiques en une enquête publique unique qui portera donc sur la modification n°1 du Plan local d'urbanisme (PLU) et la création d'un périmètre des abords (PDA) des monuments historiques situés dans le centre-ville de Redon,

Elle a été ouverte du mardi 3 septembre 2024 à 9h00 et clôturée le jeudi 3 octobre 2024 à 17h00. Elle s'est déroulée pendant 31 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public à la mairie de Redon :

- ✓ Le mardi 3 septembre de 9h00 à 12h00,
- ✓ Le mercredi 18 septembre de 14h00 à 17h00,
- ✓ Le mercredi 25 septembre de 9h00 à 12h00,
- ✓ Le jeudi 3 octobre de 14h00 à 17h00,

## 1.2. Cadre réglementaire de l'enquête

- Le Code Général des collectivités territoriales, et notamment l'article L. 5216-5-1 ;
- Le Code de l'environnement, notamment les articles L. 123-1 et suivants, ainsi que R. 123-1 et suivants ;
- Le Code de l'urbanisme, notamment les articles L. 153-36 à L. 153-48, ainsi que R. 104-33 à R. 104-37 ;
- Le Code du patrimoine, notamment les articles L. 621-30 et L. 621-31, ainsi que R. 621-92 à R. 621-95 ;
- La délibération n°14\_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 ;
- L'arrêté préfectoral n° 35-2023-11-06-00003 du 6 novembre 2023 et rectifié le 8 décembre 2023, modifiant les statuts de REDON Agglomération ;
- le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Redon approuvé le 18 avril 2013, révisé le 24 avril 2019
- L'arrêté municipal en date du 31 octobre 2023 engageant la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Redon ;
- 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 ;
- 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 ;

- Le projet de périmètre délimité des abords (PDA) concernant les monuments historiques situés dans le centre ancien de Redon, établi par l'Architecte des Bâtiments de France ;
- La délibération du Conseil communautaire de REDON Agglomération en date du 27 mai 2024 émettant un avis favorable au projet de périmètre délimité des abords des différents monuments historiques situés dans le centre ancien de Redon, proposé par l'Architecte des Bâtiments de France ;
- La décision n°E24000092/35 du 28 mai 2024 par laquelle la conseillère déléguée du Tribunal Administratif de Rennes a désigné Monsieur Philippe BOUGUEN en qualité de commissaire-enquêteur,
- L'arrêté de Redon Agglomération n°2024-298 du 8 juillet 2024 organisant l'enquête.

## 2. Composition des dossiers d'enquête

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

### 3. Présentation du projet de modification n°1 du PLU

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.

#### 3.1 Choix et justification de la procédure

Le projet touche plusieurs parties du PLU.

Il porte sur la modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour intégrer le projet d'aménagement de l'ancien site industriel de l'entreprise STEF, aujourd'hui désaffecté et acquis par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, et apporter des adaptations sur la programmation de logements sociaux.

Les modifications apportées au Règlement littéral visent à intégrer le projet d'aménagement sur l'ancien site "STEF", à assouplir des règles de stationnement en zone UC, à faciliter l'implantation de clôture en zone UE, à mettre en cohérence les règles de clôture en zone 1AUZ avec le projet de la ZAC du Châtel - Haut Pâtis, à adapter le tableau des emplacements réservés, à corriger quelques erreurs matérielles et à ajouter une référence à un article du code de l'urbanisme.

Les modifications portées au Plan de zonage sont liées au projet sur l'ancien site STEF (introduction d'un secteur UCd). Elles visent également à adapter le tracé de la zone UM, à modifier certains emplacements réservés, et à identifier pour information un Secteur d'Information sur les Sols.

Enfin, les modifications apportées aux Annexes du PLU porteront sur les Servitudes d'Utilité Publique (apport de précisions sur le tableau, meilleure lisibilité du plan, suppression des servitudes PT1 / PT2, transcription de la création du Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques) et sur l'ajout d'une annexe pour intégrer un Secteur d'Information sur les Sols.

### 3.2 Impact du projet de modification n)1 du PLU

Compte-tenu des évolutions mineures apportées au PLU en vigueur, la modification de droit commun n°1 du PLU n'aura pas d'effet notable sur l'environnement.

- Ainsi, la collectivité estime que la modification du PLU aura une portée mineure, voire nulle vis-à-vis de ses incidences sur l'environnement et qu'à ce titre, cette modification du PLU ne nécessite pas de procéder à une évaluation environnementale.
- Un dossier a été adressé à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) pour recueillir son avis. Celle-ci n'a pas formulé d'avis dans le délai de 2 mois qui lui est imparti pour formuler une réponse, ce qui entraîne un avis favorable tacite sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale conformément à l'article R. 104-35 du code de l'urbanisme (voir la note d'information de la MRAe annexée au présent rapport).

### 3.3 Modifications apportées au PLU

Synthèse des documents du PLU concernés par chaque objet de la modification du PLU.

Objet n°	Rapport	OAP	Règlement	Zonage	Annexes
1		X	X	X	
2		X			
3			X	X	
4			X	X	
5			X	X	
6			X		
7			X		
8					X
9					X
10					X
11				X	X
12	X				X
13				X	
14			X		

### 3.4 Exposé des objets de la modification et de leurs conséquences sur le PLU

#### 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 OAP « Centre-Ville - Quartier Gare Sud » (ancien site industriel STEF) prévoient actuellement un programme mixte habitat, activités tertiaires et/ou de services. Ce programme sera complété par la vocation "équipements" et "hébergement" pour permettre la construction d'un bâtiment destiné au Campus ESPRIT Industrie et celle d'une résidence étudiante.
- Une convention avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Bretagne a été signée par la Commune du Redon et Redon Agglomération, qui définit un programme de logements devant respecter une densité minimale de 50 logements par hectare et la programmation de 20 % de logements locatifs sociaux (LLS). Les OAP de ce secteur prévoient aujourd'hui une densité de 30 logements par hectare avec 50 % de logements sociaux (LS), sans préciser s'il s'agit de locatif ou non. La modification porte sur la prise en compte de la convention dans les OAP, en passant de 30 à 50 logements par hectare, et de 50 % de LS à 20 % de LLS. Cette modification permet également d'optimiser le bilan financier de la future opération d'aménagement. La diminution du nombre de logements sociaux construits sur ce site fera l'objet d'un rééquilibrage dans le PLU à l'échelle de la Commune (voir objet 2 de la présente modification de droit commun). Précisons toutefois que la programmation minimale de 30 logements prévue sur ce secteur dans le PLU reste inchangée. L'objectif, en augmentant la densité, est de renforcer l'optimisation du foncier disponible sur le site en construisant au minimum le même nombre de logements, mais sur une emprise foncière plus réduite. La localisation du secteur proche de la Gare et du centre historique le justifie.
- Le PLU actuel classe le site STEF en secteur en UCc, secteur qui recouvre plusieurs autres sites dans la ville. Afin de répondre aux spécificités de ce projet, un nouveau secteur UCd lui sera dédié.  
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.
- Une marge de recul est introduite à l'ouest du site pour assurer un recul minimal par rapport à la maison individuelle située 11 rue de la Gicquelaie, édifiée sur la parcelle cadastrée section AC n° 167.

## 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 :

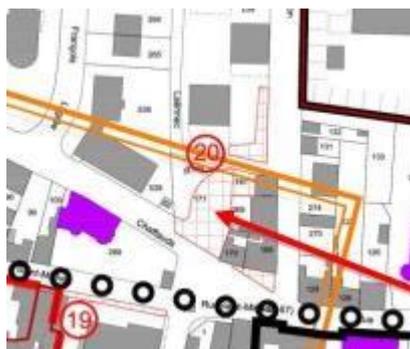
### PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

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
<b>TOTAL</b>	<b>778</b>	<b>20%</b>	<b>155</b>

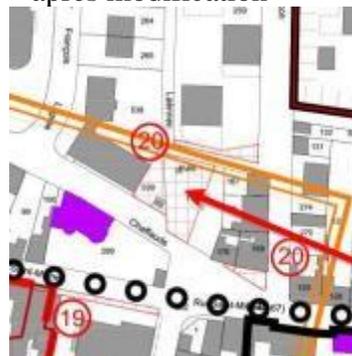
## Objet n°3 - Rue des Chaffauds / rue Etienne Gascon : adaptation de l'emplacement réservé n°20 pour création de voirie

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.

Avant modification



après modification



#### **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.

#### **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.

#### **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.

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

La zone UC comprend le centre traditionnel de la commune, ainsi que les secteurs situés dans la continuité du centre historique où le développement du logement d'une certaine densité est prévu et encouragé. 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).

### **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**

Suite à 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

### **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.

### **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 :

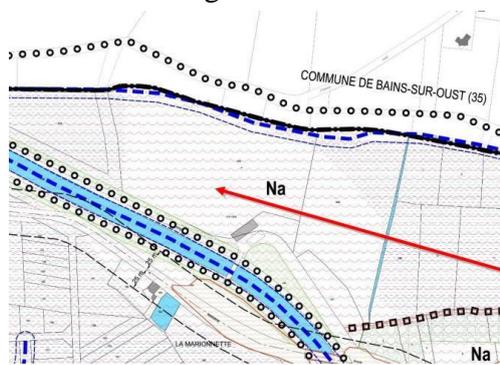
- La servitude PT1 concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques.
- La servitude PT2 concernant la protection des centres d'émission et de réception contre les obstacles.

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

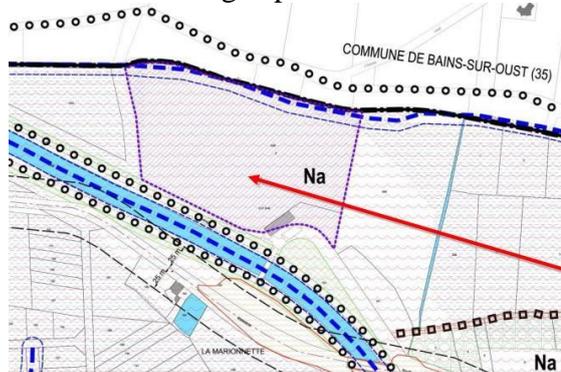
### **Objet n°11 – Intégration d'un Secteur d'Information sur les Sols**

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.

Plan de zonage avant modification

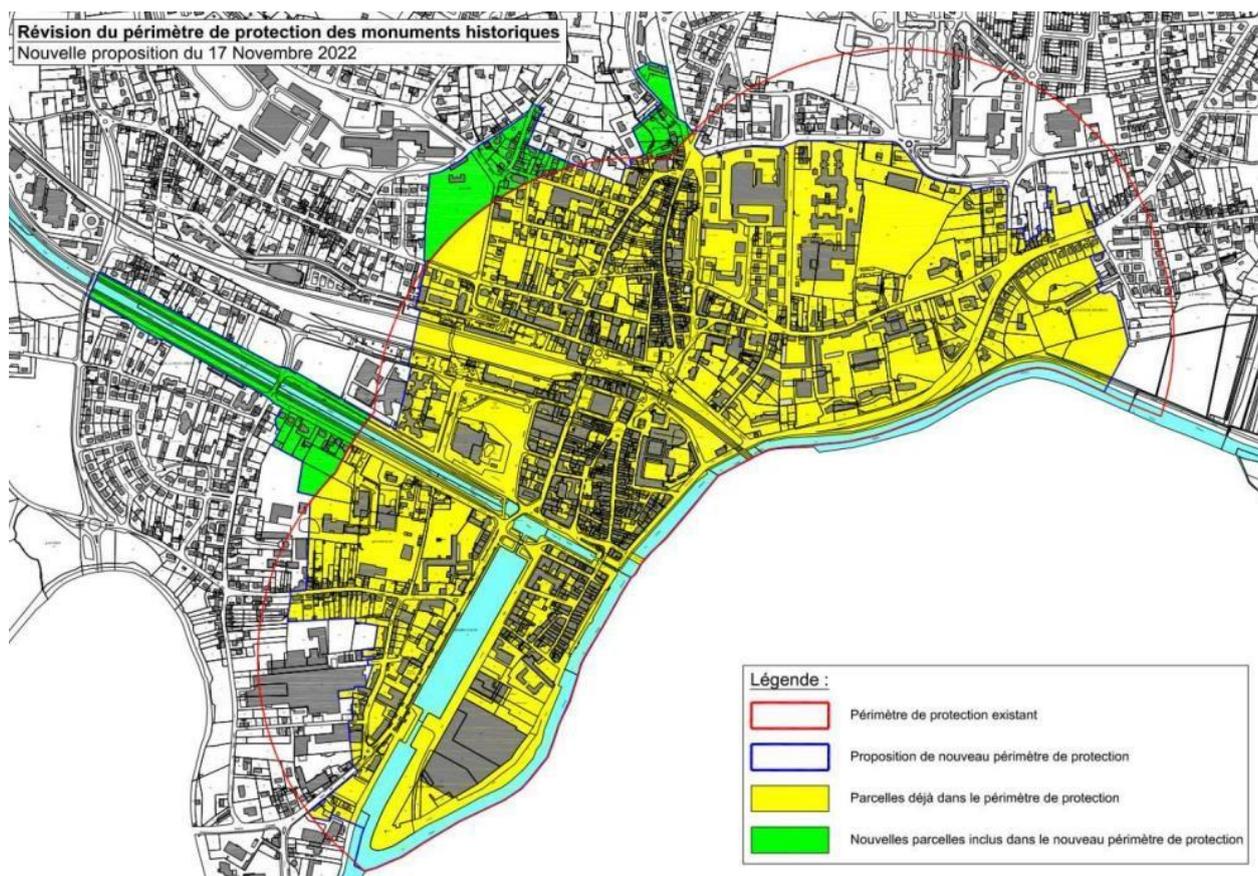


Plan de zonage après modification



### **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.

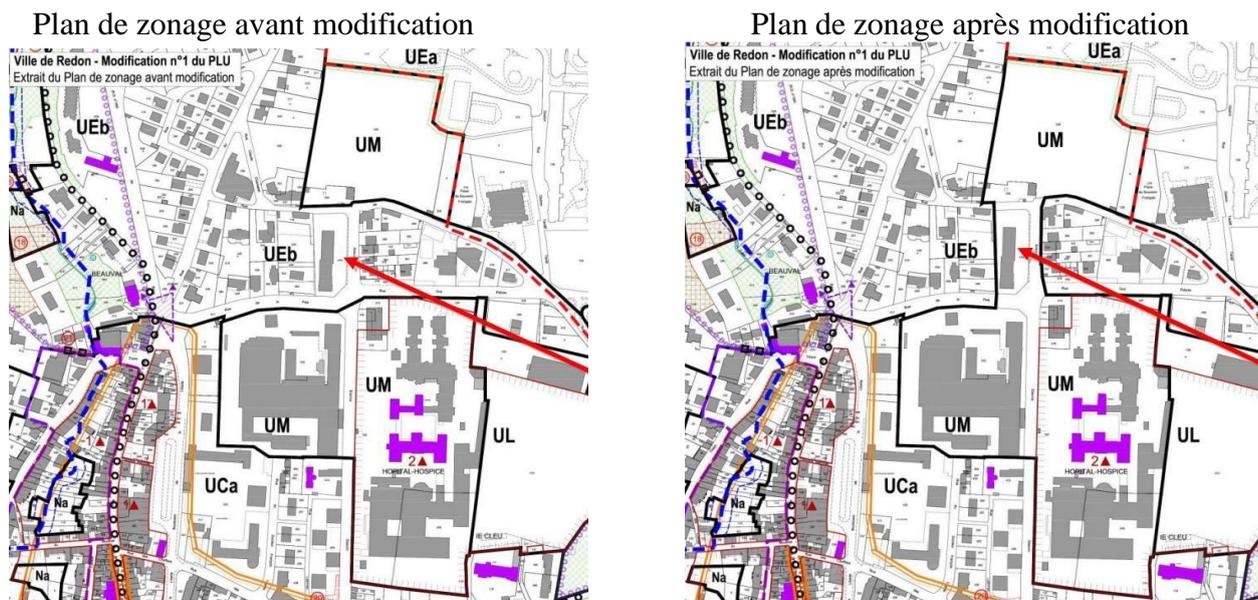
Ainsi, le présent objet de la modification du PLU vise à remplacer les différents périmètres de 500 mètres délimités autour des monuments historiques situés dans le centre-ville par le nouveau Périmètre Délimité des Abords.

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.

### **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 élèves, par surélévation de deux niveaux. Mais la règle de hauteur en secteur UEb ne permet pas cette surélévation, ce qu'à l'inverse la zone UM autorise.

L'objectif est de permettre cette surélévation pour répondre aux besoins du lycée, mais également pour optimiser et densifier le tissu urbain existant et lutter ainsi contre la consommation foncière. Le passage de l'internat d'un classement en secteur UEb à un classement en zone UM permettra de réaliser cette extension.



### Objet n°14 - Erreurs matérielles à corriger et précision apportée

Les Dispositions générales du Règlement du PLU font références à des numéros erronés d'annexes du Règlement.

Par ailleurs, un autre renvoi à une annexe du Règlement ne correspond en fait à aucune annexe, mais devrait renvoyer à un article des Dispositions générales.

L'article 18 traitant des Cours d'eau dans les Dispositions générales du Règlement fait référence à l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, contrairement à la légende du Plan de zonage qui renvoie au L. 151-23 du même code. Il s'agit d'une erreur matérielle : la bonne référence étant bien l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Enfin, l'article 17 traitant des Zones humides dans les Dispositions générales du Règlement ne fait pas référence à l'article du code de l'urbanisme auquel il s'applique.

Au Plan de zonage apparaît un « Tracé indicatif de chemin ou liaison douce à créer » sur le chemin des Tanneurs. Or, ce chemin existe déjà. Il y a donc une erreur.

Le présent objet de la modification du PLU vient corriger ces erreurs matérielles et apporte la référence à l'article du code de l'urbanisme pour les zones humides.

### 3.5 Compatibilité du projet avec le SCOT et le PLH

La révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a été approuvée le 13 décembre 2016. Le document définit un cadre ayant pour horizon 2030. Le PLU doit être compatible avec le SCoT de 2016.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) en cours est le PLH 2015-2020 adopté le 8 juin 2015. Une révision du PLH a été lancée pour définir les nouveaux objectifs. Dans l'attente, le PLH 2015-2020 continue 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.

Il ressort notamment des orientations du SCoT et du PLH les éléments suivants qui concernent directement la modification de droit commun n°1 du PLU :

- Un minimum de 20% de logements sociaux.
- Une densité minimale de 17 logements/hectare/opération.
- Une densité moyenne de 25 logement/hectare pour les zones AU.

La modification du PLU touche l'objectif de densité sur le secteur de la STEF (objet 1 de la modification du PLU. Cette modification va dans le sens d'une plus grande optimisation du foncier en passant la densité sur ce secteur, dans les OAP, de 30 à 50 logements par hectare.

- La modification du PLU aura donc un impact positif sur la compatibilité avec les orientations du SCoT / PLH.

La modification du PLU ventile différemment la production de logements sociaux. Toutefois, comme le montre l'objet 2 de la présente modification du PLU auquel on se rapportera, la production totale de 155 logements sociaux dans le PLU reste inchangée.

- La modification du PLU n'aura donc pas d'impact sur la compatibilité avec les orientations du SCoT / PLH.

### 3.6 Avis des personnes publiques associées (PPA)

Sur la base des informations fournies par la commune de Redon les personnes publiques associées (PPA) suivantes ont été consultées :

Préfecture d'Ille-et-Vilaine  
Conseil Régional de Bretagne  
Conseil Départemental d'Ille et Vilaine  
Le SCOT du Pays de Redon – Bretagne Sud  
La CCI d'Ille-et-Vilaine  
La Chambre des Métiers d'Ille-et-Vilaine  
La Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine  
MRAe,

Les 3 avis reçus sont résumés pour l'essentiel de leur contenu dans le tableau ci-dessous :

Identité de l'organisme	Résumé de l'objet de l'avis émis sur le projet
<b>MRAe</b>	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.
<b>Etat</b>	Le 6 août 2024, Avis favorable de l'État sous réserve de répondre aux diverses demandes récapitulées ci-dessous.  <b><u>Objet n°1 de la modification du PLU :</u></b>  <b>Demande n°1 :</b> 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.  <b><u>Objet n°2 de la modification du PLU :</u></b>  <b>Recommandation forte :</b> 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.  <b>Observation :</b> Un bilan des logements et LLS produits depuis l'entrée en vigueur du PLU et de la production envisagée entre 2024 et 2030 permettrait

	<p>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><b><u>Objet n°6 de la modification du PLU :</u></b></p> <p><b>Demande n°2 :</b> 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><b>Demande n°3 :</b> Intégrer les nouvelles dispositions de la loi engrillagement relatives aux clôtures situées en zone N.</p> <p><b><u>Objet n°7 de la modification du PLU :</u></b></p> <p><b>Demande n°4</b> 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>
<p><b>Département Ille-et-Vilaine</b></p>	<p>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.</p> <p>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 »</p>

## 4. création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) des monuments historiques du centre-ville de Redon

### 4.1 Note explicative

La Loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (dite "Loi LCAP") a enrichi le régime de protection des monuments historiques en créant une alternative aux rayons de protection de 500 mètres. Il s'agit du Périmètre Délimité des Abords (PDA), qui peut être commun à plusieurs monuments historiques et qui constitue également une servitude d'utilité publique annexé au PLU.

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).

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.

#### **4.2 Justification du projet de PDA par l'architecte des bâtiments de France**

La création d'un périmètre délimité des abords est une mesure de simplification administrative qui vise à supprimer le périmètre de 500m généré automatiquement lors de la création d'un monument historique par la création d'un périmètre ajusté aux enjeux architecturaux, urbains, paysagers et patrimoniaux des monuments historiques.

Le périmètre proposé ici 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.

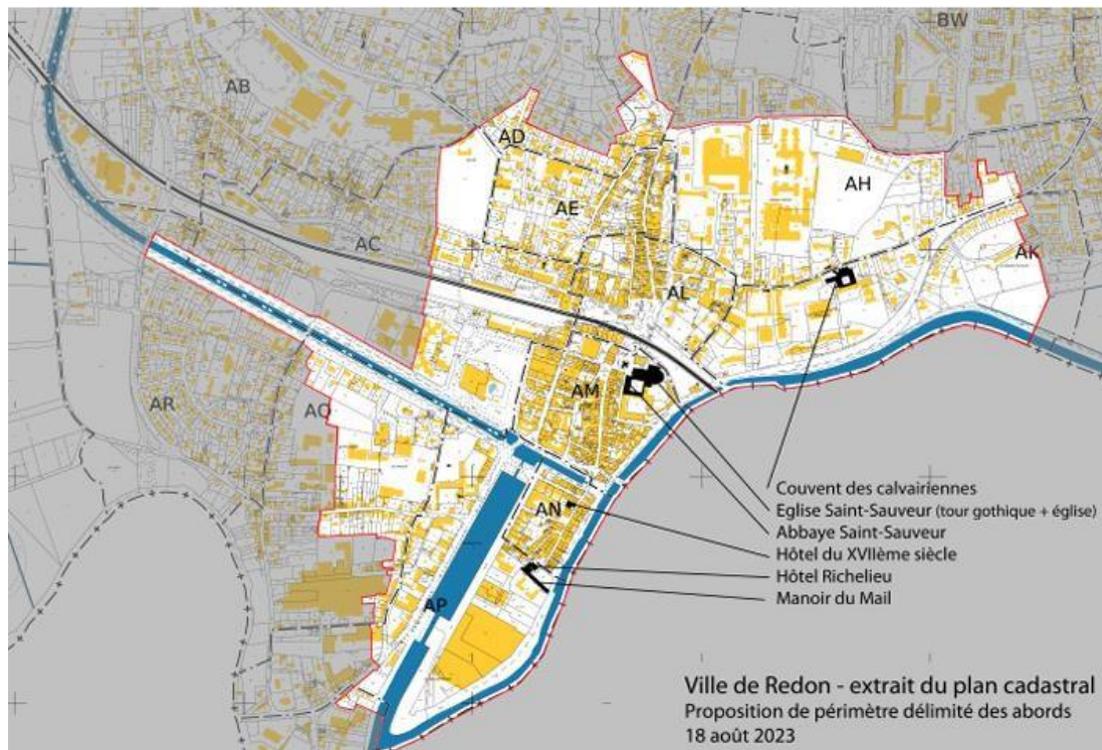
Ainsi le périmètre s'agrandit au sud du bassin à flot sur la rue de Vannes pour prendre en compte l'ensemble de la logique de façade sur ledit bassin et conserver une façade urbaine patrimoniale en lien avec la perspective monumentale sur la tour gothique, symbole fort de Redon.

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.

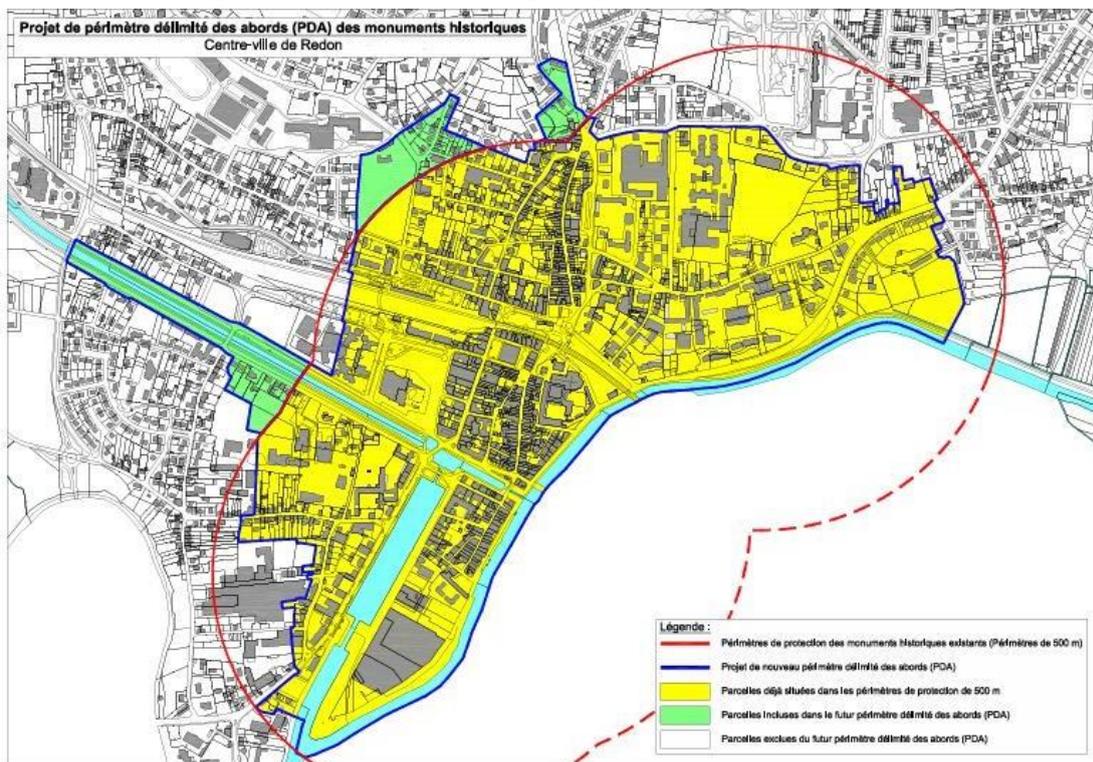
Le périmètre s'accroît sur le faubourg historique sur la rue Notre-Dame dans le prolongement du faubourg dont le tissu urbain est très dense. Ce faubourg participe de l'histoire et de la construction patrimoniale de la ville de Redon.

Le château de Bel-air est présent sur le cadastre napoléonien avec le hameau de Beaumont. Il forme la limite nord avec l'urbanisation récente produite au XXème siècle. Il est présent ici un point haut, un belvédère sur la ville de Redon et ses monuments historiques.

### 4.3 Projet de périmètre délimité des abords



### 4.4 Plan servitude protection MH avant-après projet PDA Redon



## 4.5 Propriétaires des monuments historiques concernés par le PDA

Projet de Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques du centre-ville de Redon			
Liste des propriétaires des monuments classés ou inscrits			
Désignation du monument	Adresse	Référence cadastrale	Propriétaire / Copropriétaires
Eglise Saint-Sauveur et Clocher isolé (Classement M.H. par liste de 1862 et 1875)	17 et 19 place Saint-Sauveur	Section AM n° 7 et 9	Commune de REDON 18 place Saint-Sauveur - CS 80254 35601 REDON Cedex
Ancienne Abbaye Saint-Sauveur : façades et toitures des bâtiments mauristes entourant le cloître, galeries du cloître, 2 <sup>ème</sup> galerie Est, salle de l'ancienne sacristie dite chapelle de la Congrégation (classement M.H. par arrêté du 09/10/1990).	16 place Saint-Sauveur	Section AM n° 11 et 19	Comité Redonnais de l'Enseignement Catholique 16 place Saint-Sauveur 35600 REDON
Ancien couvent des Calvairiennes - Bâtiment sud et porterie (inscription M.H. par arrêté du 27/06/1986) - Eglise et bâtiments conventuels en totalité, à l'exclusion de la partie inscrite (classement M.H. par arrêté du 01/03/1990)	26 rue Saint-Michel	Section AK n° 113 et 296	Commune de REDON 18 place Saint-Sauveur - CS 80254 35601 REDON Cedex
		Section AK n° 273	Association des Paralysés de France 17 boulevard Auguste Blanqui 75013 PARIS
Manoir du Mail (ou Hôtel du Plessis) : façades et toitures (inscription M.H. par arrêté du 10/07/1987)	1 rue du Plessis	Section AP n° 103 et 104	SA D'HLM LES FOYERS 5 rue de Vézin - CS 31154 35000 RENNES
Hôtel Carmoy du XVII <sup>ème</sup> siècle (Inscription M.H. par arrêté du 22/03/1930)	6 rue du Port	Section AN n° 122	Syndic PROXIMMO
			7 Copropriétaires
Hôtel de Richelieu : façades et toitures (inscription M.H. par arrêté du 18/05/1987)	3 rue du Plessis	Section AP n° 160 et 406	8 Copropriétaires

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 propriétaires de monument historique concerné 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.

## 5. Organisation et déroulement de l'enquête

### 5.1. Organisation en amont de l'enquête

#### Rencontres avec l'autorité organisatrice le 21 juin 2024

Le commissaire enquêteur a rencontré le 21 juin 2024 Sophie Deshayes et Louise Le Jeune du service urbanisme de Redon Agglomération ainsi que Stéphane Tricard du service urbanisme de la ville de Redon.

Au cours de cette rencontre le porteur du projet a évoqué le contexte de cette enquête, fait une présentation de la commune et précisé les principaux objectifs et le contenu du projet.

La réunion a permis d'arrêter les modalités d'organisation de l'enquête (permanences, publicité, communication, support des observations).

#### Visa du dossier par le CE

Le 3 septembre en amont de la permanence, le commissaire enquêteur s'est assuré préalablement à la date d'ouverture de l'enquête de la complétude du dossier papier mis à la disposition du public

et a visé l'ensemble des documents inhérents au projet de modification n°1 du PLU ainsi que le projet de création du PDA des monuments historiques de Redon.

### **Rencontre avec l'architecte des bâtiments de France**

A sa demande le commissaire enquêteur a été reçu le 9 juillet 2024 par M. Souche l'architecte des bâtiments de France. L'échange a permis de compléter le dossier d'enquête et de joindre une justification du PDA.

## **5.2. Publicité de l'enquête**

L'article L 123-10 du code de l'Environnement précise les modalités de l'information au public « Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe le public. L'information du public est assurée par voie dématérialisée et par voie d'affichage sur le ou les lieux concernés par l'enquête, ainsi que, selon l'importance et la nature du projet, plan ou programme par voie de publication locale ».

### 1) Avis officiels

#### 1<sup>er</sup> avis

Ouest France : 7 août 2024

Les Infos n°2532 du 07 au 13-08-2024

#### 2ème avis

Ouest France : 4 septembre 2024

Les Infos n°2536 du 04 au 10-09-2024

### 2) Affichage

L'avis d'enquête publique relatif à la modification n°1 du PLU et la création du PDA a été affiché sur la commune dès le mercredi 14 août 2024 et jusqu'à la date de clôture de l'enquête publique, 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](http://www.redon-agglomeration.bzh)) et sur celui de la ville de Redon ([www.redon.fr](http://www.redon.fr)).

### 5.3 Accès au dossier et dépôt des observations

Un dossier d'enquête complet ainsi que deux registres d'enquête (un par enquête) était disponible à la mairie de Redon.

Le public pouvait s'exprimer par écrit sur les registres mis à sa disposition à la mairie, par courrier postal adressé au commissaire enquêteur en mairie de Redon et par mail à l'adresse [enquete-publique@mairie-redon.fr](mailto:enquete-publique@mairie-redon.fr).

Aucun incident n'est intervenu dans le dépôt des observations.

Pas d'observation transmise hors délai.

### 5.4. Déroulement de l'enquête

#### 1) Déroulement des permanences

Le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences.

- Le mardi 3 septembre de 9h00 à 12h00 (début de l'enquête),  
0 visiteurs, 0 observation,
- Le mercredi 18 septembre de 14h00 à 17h00,  
5 visiteurs, 0 observation,
- Le mercredi 25 septembre de 09h00 à 12h00,  
3 visiteurs, 0 observation,
- Le jeudi 3 octobre de 14h00 à 17h00, fin de l'enquête  
1 visiteur, 4 observations,

Aucune observation a été inscrite en dehors des permanences.

#### 2) Bilan des observations

Aucune observation n'a été formulée pour l'enquête publique de la modification n°1 de la commune de Redon.

Pour la création du PDA des monuments historiques il y a eu 4 observations de formulées sur le registre durant la dernière permanence.

#### 1. Répartition selon les supports

Registre	4
Courriers	0
Mails	0
<b>Total observations</b>	<b>4</b>

3 observations concernent l'association Lycée ISSAT et 1 observation concerne l'association OGEC Notre Dame.

Sur les 9 visiteurs venus durant les permanences seul 1 visiteur a déposé les 4 observations. Pour les autres visiteurs les échanges oraux avec le commissaire enquêteur ont permis de les renseigner sur le contenu des 2 dossiers de l'enquête publiques et ils n'ont pas déposé d'observation.

### 3) Bilan qualitatif, ambiance générale de l'enquête

Les permanences se sont déroulées dans des conditions satisfaisantes d'accueil du public dans la salle des commissions de la mairie de Redon.

Les permanences se sont déroulées dans le calme. Le CE a pu consacrer de longs temps d'écoute et d'échange.

### 4) Clôture de l'enquête

L'enquête publique a été close le jeudi 3 octobre 2023 à 17h00.

Pour l'enquête publique de la modification n°1 du PLU et de la création du PDA, les registres ont été clos par le commissaire enquêteur et laissés en mairie de Redon.

## **5.5 Visites terrain**

Pendant l'enquête le CE s'est rendu sur certains lieux de la commune en particulier l'ancien site de l'entreprise STEF, l'Ilot rue des Ecoles / rue du Tribunal et en haut de la tour Gothique pour apprécier la covisibilité.

## **6. Les observations du public**

Ci-dessous le tableau remis en annexe au Procès-verbal de synthèse

Réf. Observation	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème
R1	Association Lycée ISSAT	Demande d'exclure de l'extension du PDA la partie en vert les parcelles AQ 420 et AQ 421, Celles-ci n'ont pas de covisibilité avec les monuments historiques classés et notamment la tour Gothique	PDA
R2	Association Lycée ISSAT	Demande d'exclure en totalité la parcelle AQ 426 du PDA, celle-ci n'a pas de <b>covisibilité</b> sur les monuments historiques classés, dont notamment la tour gothique,	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

## **7. Phase postérieure à la clôture de l'enquête**

### 7.1 Remise du Procès-verbal de synthèse le 9 octobre 2024 (annexe 1)

Le procès-verbal de synthèse a été remis et commenté, en mairie de Redon, le 9 octobre 2024 à Mesdames Deshayes et Le Jeune de Redon Agglomération et à Monsieur Tricard du service

urbanisme de la mairie de Redon. Il a été demandé de bien vouloir adresser sous 15 jours les commentaires et réponses éventuelles aux demandes des PPA, des observations du public et des questions du commissaire enquêteur (voir annexe 1).

### 7.2 Mémoire en réponse

Redon Communauté a transmis son mémoire en réponse le 12 novembre. Ce mémoire de 5 pages reprend les éléments de réponse de la commune concernant les questions du CE et un fichier de 3 pages reprend les réponses aux demandes et recommandations des PPA.

L'architecte des bâtiments de France a lui transmis par mail sa réponse le 13 novembre aux questions du CE et aux 4 observations du public. Par mail du 14 novembre il a complété sa réponse pour la question CE 6.

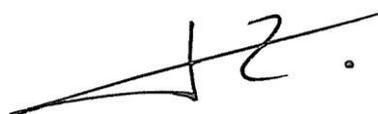
Pour ne pas allonger ce rapport, ces documents constituant le mémoire en réponse sont joints en annexe 2 et 3.

### 7.3 Envoi des conclusions

Vu le retard de la réponse de l'ABF, le commissaire enquêteur a demandé le 31 octobre à Redon Agglomération un délai supplémentaire pour remettre ses conclusions. Par mail du 5 novembre Redon Agglomération a accepté le report de l'envoi à la date du 15 novembre.

Rennes le 15 novembre 2024

**Le commissaire enquêteur**  
Philippe Bouguen



# **ANNEXE 1**

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**

## **Procès-verbal de Synthèse**

Annexe Rapport

**Philippe Bouguen**, commissaire enquêteur

### **Période de l'enquête :**

Cette enquête unique s'est déroulée du 3 septembre 2024 à 09h00 au 3 octobre 2024 à 17h00. Elle porte sur la modification n°1 du Plan local d'urbanisme et de la création du périmètre délimité des abords (PDA) des monuments historiques de la commune de Redon selon les conditions définies dans l'arrêté de Redon Agglomération n°2024-298 du 8 juillet 2024.

Durant cette période d'enquête de 31 jours consécutifs, les 2 dossiers d'enquête et les 2 registres ont été mis à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture de la mairie de Redon. Les 2 dossiers étaient également consultables sur le site Internet de la mairie de Redon et de Redon Agglomération.

Le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences.

- Le mardi 3 septembre de 9h00 à 12h00 (début de l'enquête),  
0 visiteurs, 0 observation,
- Le mercredi 18 septembre de 14h00 à 17h00,  
5 visiteurs, 0 observations,
- Le mercredi 25 septembre de 09h00 à 12h00,  
3 visiteurs, 0 observations,
- Le jeudi 3 octobre de 14h00 à 17h00, fin de l'enquête  
1 visiteur, 4 observations,

Aucune observation a été inscrite en dehors des permanences.

### Bilan des observations

Aucune observation n'a été formulée pour l'enquête publique de la modification n°1 de la commune de Redon.

Pour la création du PDA des monuments historiques il y a eu 4 observations de formulées sur le registre durant la dernière permanence.

#### 2. Répartition selon les supports

Registre	4
Courriers	0
Mails	0
<b>Total observations</b>	<b>4</b>

3 observations concernent l'association Lycée ISSAT et 1 observation concerne l'association OGECE Notre Dame.

Sur les 9 visiteurs venus durant les permanences seul 1 visiteur a déposé les 4 observations. Pour les autres visiteurs les échanges oraux avec le commissaire enquêteur ont permis de les renseigner sur le contenu des 2 dossiers de l'enquête publiques et ils n'ont pas déposé d'observation.

### 3) Bilan qualitatif, ambiance générale de l'enquête

Les permanences se sont déroulées dans des conditions satisfaisantes d'accueil du public dans la salle des commissions de la mairie de Redon.

Les permanences se sont déroulées dans le calme. Le CE a pu consacrer de longs temps d'écoute et d'échange.

L'enquête publique a été close le jeudi 3 octobre 2023 à 17h00.

Pour l'enquête publique de la modification n°1 du PLU et de la création du PDA, les registres ont été clos par le commissaire enquêteur et laissés en mairie de Redon.

## 1. Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Les demandes, recommandations et observations des PPA sont repris dans le tableau ci-dessous.

Identité de l'organisme	Résumé de l'objet de l'avis émis sur le projet
Etat	<p>Le 6 août 2024, Avis favorable de l'État sous réserve de répondre aux diverses demandes récapitulées ci-dessous.</p> <p><b>Objet n°1 de la modification du PLU :</b>  <b>Demande n°1 :</b> 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><b>Objet n°2 de la modification du PLU :</b>  <b>Recommandation forte :</b> 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><b>Observation :</b> 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><b>Objet n°6 de la modification du PLU :</b>  <b>Demande n°2 :</b> 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><b>Demande n°3 :</b> Intégrer les nouvelles dispositions de la loi engrillagement relatives aux clôtures situées en zone N.</p> <p><b>Objet n°7 de la modification du PLU :</b>  <b>Demande n°4 :</b> 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 Ile-et-Vilaine	<p>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.</p> <p>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 »</p>

Le commissaire enquêteur vous demande de répondre aux demandes et recommandations des PPA.

## 2. Questions du commissaire enquêteur.

Questions induites par sa propre analyse du dossier, les observations exprimées par les PPA et instances consultées et le public lors de l'enquête.  
Le commissaire enquêteur vous demande d'y répondre.

### Modification n°1 du PLU

#### **CE 1 : Objet n°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 m<sup>2</sup> 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.

#### **CE 2 : Objet n°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
<b>TOTAL</b>	<b>778</b>	<b>20%</b>	<b>155</b>

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 ?

### **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 continue 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 ?

## Création du PDA des monuments historiques

### **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 ?

### **CE 5 :**

Trouvez-vous pertinent de retirer du PDA les parcelles AQ170 (3048 m<sup>2</sup>) et AQ176 (2140 m<sup>2</sup>) zonées UCb, sachant qu'elles sont libres de toute construction et donc non dégradées ?



### **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 ?

### 3. Les observations du public

Durant l'enquête 4 observations ont été déposées dans le registre de l'enquête publique de la création du PDA de Redon.

Les observations sont identifiées suivant leur origine :

- R pour registre,
- C pour courrier,
- M pour mail

Ci-dessous le tableau des observations :

Réf. Observation	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème
R1	Association Lycée ISSAT	Demande d'exclure de l'extension du PDA la partie en vert les parcelles AQ 420 et AQ 421, Celles-ci n'ont pas de covisibilité avec les monuments historiques classés et notamment la tour Gothique	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
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

Le commissaire enquêteur vous demande de donner votre avis sur chacune des requêtes.

Le 9 octobre 2024



Le commissaire enquêteur,

Philippe BOUGUEN

**Monsieur Philippe BOUGUEN**  
34 Route du Pâtis Roussel  
35740 PACE

**Direction Aménagement**

Affaire suivie par : Madame Louise LE JEUNE  
Mail : l.lejeune @redon-agglomeration.bzh  
Réf. : D2401750

**Objet** : mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du commissaire enquêteur

**Redon**, le 29/10/2024

Allaire  
Avessac  
Bains-sur-Oust  
Béganne  
Bruc-sur-Aff  
Conquereuil  
La Chapelle-de-Brain  
Fégréac  
Guémené-Penfao  
Langon  
Les Fougerêts  
Lieuron  
Massérac  
Pierric  
Pipriac  
Plessé  
Peillac  
Redon  
Renac  
Rieux  
Saint-Ganton  
Saint-Gorgon  
Saint-Jacut-les-Pins  
Saint-Jean-la-Poterie  
Saint-Just  
Sainte-Marie  
Saint-Nicolas-de-Redon  
Saint-Perreux  
Saint-Vincent-sur-Oust  
Sixt-sur-Aff  
Théhillac

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Suite à notre entrevue du mercredi 9 octobre 2024 et en application de l'article R. 123-18 du code de l'environnement, vous m'avez transmis votre procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique unique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Redon et à la création d'un Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques situés dans le centre-ville de Redon.

Je vous expose ci-dessous les réponses aux questions et remarques que vous avez formulées.

**Questions relatives à la modification n°1 du PLU de Redon.**

**CE 1 : Objet n°1 de la modification**

**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 m<sup>2</sup> de surface de plancher au lieu de 1 emplacement pour 150 m<sup>2</sup>).

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

**CE 2 : Objet n°2 de la modification**

**Réponse de REDON Agglomération :**

<b>LOGEMENTS AUTORISÉS DEPUIS LA REVISION DU PLU (2019)</b>			
<b>Zones U et AU</b>	<b>Nombre de logements autorisés</b>	<b>Dont logements sociaux</b>	<b>% de logts sociaux</b>
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	/
<b>TOTAL</b>	<b>301</b>	<b>24</b>	<b>8 %</b>

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 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

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.

**CE 3 : Programme Local de l'Habitat**

**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 ladite période, soit au minimum 78 logements sociaux (soit 20 %).

**Questions relatives à la création du PDA des monuments historiques du centre-ville de Redon.**

**CE 4 : Pouvez-vous compléter la justification pour la réduction du PDA ?**

**Réponse de l'architecte des bâtiments de France :**

**CE 5 : retrait des parcelles AQ 170 et AQ 176 du PDA**

**Réponse de l'architecte des bâtiments de France :**

**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 de l'architecte des bâtiments de France :**

**Observations du public**

Réf. Observation	NOM Prénom (intervenant)		Thème
R1	Association Lycée ISSAT	Demande d'exclure de l'extension du PDA la partie en vert les parcelles AQ 420 et AQ 421, celles-ci n'ont pas de covisibilité avec les monuments historiques classés et notamment la Tour Gothique	PDA
R2	Association Lycée ISSAT	Demande d'exclure en totalité la parcelle AQ 426 du PDA, celle-ci n'a pas de covisibilité avec les monuments historiques classés, dont notamment la Tour Gothique,	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 avec 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 avec les monuments historiques, du fait de la présence du bois (parcelle AP 394) et de l'absence de covisibilité avec la Tour Gothique,	PDA

**Réponse de l'architecte des bâtiments de France aux 4 observations :**

L'ensemble des parcelles de l'ISSAT et de l'OGEC sont en covisibilité de la Tour Gothique et participe au paysage et à la cohérence du monument. Il convient donc de les conserver dans le PDA.

Les réponses de l'Architecte des Bâtiments de France concernant les questions relatives au Périmètre Délimité des Abords vous seront transmises en parallèle de ce courrier.

Enfin, vous trouverez un tableau en annexe de ce courrier répondant aux demandes, recommandations et observations des personnes publiques associées.

Ainsi, je vous prie de bien vouloir prendre en compte ces observations dans votre rapport définitif établi en application de l'article R. 123-19 du code de l'environnement.

Dans l'attente de votre rapport définitif, veuillez agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

**Jean-François MARY**  
**Président**

## SYNTHESE DES AVIS ET DEMANDES DES PPA ET DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Obj : objet de la modification du PLU  
D : demande  
O : observation  
R : recommandation

### AVIS DES PPA

ENTITÉ	DATE	RÉSUMÉ DES AVIS ET DEMANDES	REponses APPORTEES PAR LA COLLECTIVITÉ	Pièces du PLU concernées	
Préfecture d'Ille-et-Vilaine (DDTM 35)	06/08/2024	<b>Avis favorable sous réserves de répondre aux demandes</b>			
		n°1	<b>Obj1 - D1</b> : 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 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.	Règlement écrit
		n°2	<b>Obj2 - R1</b> : 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'îlot 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.	
		n°3	<b>Obj2 - O1</b> : 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)	Cf. tableau joint intitulé "Bilan des logements produits depuis 2019 à Redon"	
		n°4	<b>Obj6 - D2</b> : 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 du 30 septembre 2024.	
		n°5	<b>Obj6 - D3</b> : 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 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)	Règlement écrit
		n°6	<b>Obj7 - D4</b> : 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 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.	
		n°7	<b>Obj3, 4, 8-11, 13</b> : Pas de remarque.		

Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine	03/06/2024	<b>Avis favorable avec une observation</b>	
		Il pourrait être ajouté au règlement, au sujet des clôtures, une mention comme "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."	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.
Conseil Régional de Bretagne		<b>Pas d'avis rendu</b>	
Redon Agglomération - SCoT		<b>Pas d'avis rendu</b>	
Chambre de Commerce et d'Industrie d'Ille-et-Vilaine		<b>Pas d'avis rendu</b>	
Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Ille-et-Vilaine		<b>Pas d'avis rendu</b>	
Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine		<b>Pas d'avis rendu</b>	
Commune de Bains-sur-Oust	23/05/2024	<b>Avis favorable</b>	

### QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

		<b>QUESTIONS RELATIVES A LA MODIFICATION N°1 DU PLU</b>	<b>REPONSES APORTEES PAR LA COLLECTIVITÉ</b>	<b>Pièces du PLU concernées</b>
		1 <b>CE 1 : Objet n°1 de la modification</b>	<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 m<sup>2</sup> de surface de plancher au lieu de 1 emplacement pour 150 m<sup>2</sup>).</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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 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.</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

		LOGEMENTS AUTORISÉS DEPUIS LA REVISION DU PLU (2019)			
		Zones U et AU	Nombre de logements autorisés	Dont logements sociaux	% de logts sociaux
2	CE 2 : Objet n°2 de la modification	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	/
		<b>TOTAL</b>	<b>301</b>	<b>24</b>	<b>8 %</b>
		<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"> <li>- 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</li> <li>- Ilot rue Thiers (densification - renouvellement urbain) : projet de résidence intergénérationnelle comportant 52 logements locatifs sociaux</li> <li>- 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</li> </ul> <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>			
3	CE 3 : Programme Local de l'Habitat	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 ladite période, soit au minimum 78 logements sociaux (soit 20 %).			
QUESTIONS RELATIVES A LA CREATION DU PDA DES MONUMENTS HISTORIQUES DU CENTRE-VILLE DE REDON		REPONSES APORTEES PAR L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE			Pièces du PLU concernées
4	CE 4 : Pouvez-vous compléter la justification pour la réduction du PDA ?				
5	CE 5 : retrait des parcelles AQ 170 et AQ 176 du PDA				
6	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 ?				

## OBSERVATION PUBLIC

NOM ET PRENOM (INTERVENANT)	REF. OBSERVATION	NATURE ET DETAIL DE L'OBSERVATION	REPONSES APORTEES PAR L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE	THEME
Association Lycée ISSAT	R1	Demande d'exclure de l'extension du PDA la partie en vert les parcelles AQ 420 et AQ 421, celles-ci n'ont pas de covisibilité avec les monuments historiques classés et notamment la Tour Gothique		PDA
Association Lycée ISSAT	R2	Demande d'exclure en totalité la parcelle AQ 426 du PDA, celle-ci n'a pas de covisibilité avec les monuments historiques classés, dont notamment la Tour Gothique,		PDA
Association Lycée ISSAT	R3	Demande d'exclure en totalité les parcelles AQ 420, AQ 421 et AQ 425 du PDA, celles-ci n'ont pas de covisibilité avec les monuments historiques classés, dont notamment la Tour Gothique,		PDA
OGEC Notre Dame	R4	Demande d'exclure en totalité du PDA la parcelle AQ 422 en raison de l'absence de covisibilité avec les monuments historiques, du fait de la présence du bois (parcelle AP 394) et de l'absence de covisibilité avec la Tour Gothique,		PDA

Jean-Francois MARY  
14/09/2024 14:51:24 01/00



# ANNEXE 3

Unité départementale de l'architecture  
et du patrimoine d'Ille-et-Vilaine

Affaire suivie par : Christophe SOUCHE  
Tél. : 02 99 29 67 60  
Courriel : christophe.souche@culture.gouv.fr

Rennes, le 13 novembre 2024

L'architecte des Bâtiments de France  
à  
Monsieur le commissaire enquêteur  
Mairie de Redon  
18 place Saint-Sauveur  
35601 Redon cedex

**Objet : REDON Périmètre délimité des abords - réponse aux observations suite à enquête publique**

Monsieur le commissaire-enquêteur,

L'enquête publique a permis de recueillir les observations des redonnais au regard du périmètre délimité des abords qu'il est proposé de mettre en place sur la commune de Redon. 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.

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.

En espérant avoir répondu à vos interrogations, je vous prie de croire, monsieur le commissaire-enquêteur, en l'assurance de ma considération.

L'architecte des Bâtiments de France

  
Christophe SOUCHE

---

**RE: PDA Redon - réponse enquête publique**

---

À partir de SOUCHE Christophe <christophe.souche@culture.gouv.fr>

Date Jeu 14/11/2024 08:56

À Philippe Bouguen <phbouguen@gmail.com>

Cc Stéphane TRICARD <s.tricard@mairie-redon.fr>

Bonjour M. Bouguen,

La modification d'un périmètre délimité des abords n'existe pas dans les textes. Si 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 la préfet de région.

Cordialement.

Christophe SOUCHE

Architecte des bâtiments de France

Conservateur de la cathédrale Saint-Pierre de Rennes

Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine d'Ille-et-Vilaine

Hôtel de Blossac

6 rue du chapitre

CS 24405 - 35044 Rennes cedex

Tél : 02 99 29 67 60



**MINISTÈRE  
DE LA CULTURE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne

---

**De :** Philippe Bouguen <phbouguen@gmail.com>

**Envoyé :** mercredi 13 novembre 2024 21:07

**À :** SOUCHE Christophe <christophe.souche@culture.gouv.fr>

**Objet :** Re: PDA Redon - réponse enquête publique

Bonjour Monsieur,

Après lecture de votre courrier je peux y extraire vos éléments de réponse pour les 4 observations concernant le collège et le lycée ainsi que pour mes questions CE4 et CE5.

Par contre ma question CE 6 reste sans réponse.