

COMMUNE DE REDON

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 1 DU PLU

**DOSSIER D'EXAMEN AU CAS PAR CAS "AD HOC"
SOU MIS À LA MRAe BRETAGNE POUR AVIS CONFORME**

ANNEXE 3 - AUTO-EVALUATION

JUILLET 2023

L'auto-évaluation doit être proportionnelle à la nature des changements qu'il est envisagé d'apporter au Plan Local d'Urbanisme. Dans le cas présent, il s'agit d'une modification de droit commun du document d'urbanisme, qui n'a pas pour objet de changer notablement le PLU actuellement en vigueur.

L'évaluation porte sur les seules modifications apportées au document et non sur le PLU dans sa globalité, qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale dans le cadre de sa révision approuvée le 24 avril 2019.

RAPPEL DES OBJETS DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLU

- 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

ESTIMATION DE L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT (AU SENS LARGE)

Objet n°1 - Ancien site STEF : transcription du projet d'aménagement dans le PLU

Nature de la modification :

Transcrire le projet d'aménagement avec construction d'un bâtiment dédié au Campus ESPRIT Industries, d'une résidence étudiante, de bureaux et de logements en lieu et place du projet d'habitat, bureaux et services.

Sensibilités du secteur :

- Monuments historiques (L. 621-30 du CP) : le projet visant à définir un périmètre délimité des abords (PDA) à la place des périmètres de protection de 500 mètres autour des monuments historiques du centre-ville impactera la partie sud du secteur de la STEF. La procédure de définition du PDA se fait parallèlement à la présente procédure de modification du PLU.
- Localisation de cours d'eau (L. 151-23 du CU) : proximité du Canal de Nantes à Brest situé de l'autre côté de la rue Lucien Poulard.
- EBC (L. 113-1 du CU) : protection de la rangée d'arbres longeant le Canal.
- Bois, haies, alignements d'arbres (L. 151-23 du CU) : un petit bois proche du site
- Patrimoine architectural (L. 151-19 du CU) : quelques bâtiments à proximité du site

- Cohérence urbaine à valoriser (L. 151-19 du CU) : deux secteurs proches du site
- Unités paysagères à protéger (L. 151-19 du CU) : un secteur proche du site
- Points de vue remarquables à conserver (L. 151-19 du CU) : depuis le Canal de Nantes à Brest.
- Site archéologique : deux sites à l'est du site

Impact potentiel sur l'environnement :

La modification du PLU permettra une meilleure optimisation du foncier en augmentant la densité de 30 à 50 logements par hectare et en assouplissant les règles de prospect.

L'augmentation des règles de stationnement pour les deux roues et la diminution des règles de stationnement automobile visent à favoriser l'usage des transports en commune (proximité de la gare...), et du vélo (proximité du centre-ville).

La programmation allégée de logements sociaux n'aura pas d'impact sur l'environnement.

Précisons également que l'opération de renouvellement urbain sur l'ancien site industriel STEF comprend une dépollution du site.

Conclusion :

L'impact est nul, voir bénéfique en limitant l'usage de la voiture et du les rejets de gaz à effet de serre, en favorisant la densification du tissu urbain existant et en limitant, par conséquent, la consommation des espaces agro-naturels.

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

Nature de la modification :

Nouvelle ventilation de la programmation du logement social entre les deux sites du centre-ville (OAP « Le quartier Gare sud » et « Ilot rue des Ecoles / rue du Tribunal »), et les secteurs en densification / dents creuses dans le centre-ville et à proximité immédiate.

Sensibilités du secteur :

- Monuments historiques (L. 621-30 du CP) : futur PDA
- Patrimoine architectural (L. 151-19 du CU)
- Cohérence urbaine à valoriser (L. 151-19 du CU)
- Unités paysagères à protéger (L. 151-19 du CU)
- Site archéologique
- Localisation de cours d'eau (L. 151-23 du CU) :
- Zones humides (L. 211-1 du CE) :
- Bois, haies, alignements d'arbres (L. 151-23 du CU) :
- Points de vue remarquables à conserver (L. 151-19 du CU) : depuis le Canal de Nantes à Brest et le bassin à flot.

Impact potentiel sur l'environnement :

La nature de cette modification du PLU n'est pas de nature à générer un impact sur l'environnement.

Conclusion :

L'impact est nul.

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

Nature de la modification :

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.

Sensibilités du secteur :

- Monuments historiques (L. 621-30 du CP) : futur PDA
- Patrimoine architectural (L. 151-19 du CU) : 1 bâtiment proche du site

Impact potentiel sur l'environnement :

Cet objet n'a pas d'impact pas l'environnement.

Conclusion :

L'impact est nul.

Objet n°4 - Site ROMI Recyclage : changement de bénéficiaire pour l'emplacement réservé n°35 pour création d'une aire de stationnement

Nature de la modification :

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 cessé 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.

Sensibilités du secteur :

- Localisation de cours d'eau (L. 151-23 du CU) : la Vilaine, des cours d'eau à proximité
- Monuments historiques (L. 621-30 du CP) : futur PDA
- Site archéologique : 1 site de présomption sur le site
- Risque d'inondation (PPRi) : couvre une partie du site

Impact potentiel sur l'environnement :

Cet objet de la modification (changement de destinataire d'un emplacement réservé) n'est pas de nature à avoir un impact sur l'environnement.

Conclusion :

L'impact est nul.

Objet n°5 - Suppression d'emplacements réservés

Nature de la modification :

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.

Sensibilités des secteurs :

Les secteurs ER n°1, 11 et 14 : ne présentent pas de sensibilité particulière.

Secteur ER 21 :

- Localisation de cours d'eau (L. 151-23 du CU) : proximité
- Patrimoine architectural (L. 151-19 du CU) : un bâtiment à proximité du site

Impact potentiel sur l'environnement :

La suppression des ER °1, 11 et 14 pour abandon de projet n'aura pas d'impact sur l'environnement dans la mesure où ces ER avaient pour vocation des aménagements de voies (et non des aménagements d'espaces verts ou autres aménagements concernant l'environnement).

De même, la suppression de l'ER n°21 suite à l'acquisition de l'emprise de l'ER ne change pas le projet de PLU d'aménager le chemin des Tanneurs.

Conclusion :

Cet objet de la modification n'est donc pas de nature à créer un impact sur l'environnement.

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

Nature de la modification :

- La zone **UE** correspond aux secteurs à vocation dominante d'habitat qui se sont développés dans le prolongement du centre-ville et en périphérie du territoire communal.

S'agissant des clôtures, le Règlement autorise dans cette zone 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* » qui a été créée par délibération du Conseil Municipal de Redon en date du 2 juin 2006. Depuis, les règles concernant les clôtures ont été précisées pour mieux traduire le projet d'aménagement. La modification du PLU est l'occasion de rendre opposable au travers le règlement de la zone **1AUZ** les nouvelles règles des clôtures.

Impact potentiel sur l'environnement :

L'extension des possibilités de création de clôture sur le domaine public n'aura pas d'impact direct sur l'environnement, sauf pour l'usage autorisé du béton, mais qui reste marginal.

De même, l'adaptation réglementaire des règles de clôture dans la ZAC n'est pas de nature à générer un impact significatif sur l'environnement.

Conclusion :

Cette modification n'a pas d'impact notable sur l'environnement.

Objet n°7 - Stationnement : adaptation réglementaire en zone UC

Nature de la modification :

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).

Impact potentiel sur l'environnement :

Cette adaptation du règlement facilite l'implantation de logement dans le centre et permet de limiter les extensions urbaines.

Conclusion :

L'impact est nul, voir bénéfique en limitant l'usage de la voiture et les rejets de gaz à effet de serre, en favorisant la densification du tissu urbain existant et en limitant, par conséquent, la consommation des espaces agro-naturels.

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

Nature de la modification :

Suite à l'approbation de la révision du PLU le 24 avril 2019, le contrôle de légalité a formulé plusieurs observations. En résumé :

- 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.

- 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.

Réponse : la modification du PLU est l'occasion de mettre à jour le tableau des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) comme demandé par le Contrôle de légalité.

Au final, la seule modification porte sur la mise à jour du tableau des Servitudes d'Utilité Publique.

Impact potentiel sur l'environnement :

Les précisions apportées au tableau des Servitudes d'Utilité Publique n'auront pas d'impact.

Conclusion :

Cet objet de la modification n'est pas de nature à générer un impact sur l'environnement.

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

Nature de la modification :

Le tableau des Servitudes d'Utilité Publique mentionne, pour la servitude I4 relatives à l'établissement des canalisations électriques, le réseau HTA de distribution (moyenne tension) et le réseau HTB de transport (haute tension). Or 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.

Impact potentiel sur l'environnement :

Les précisions apportées aux Servitudes d'Utilité Publique n'auront pas d'impact.

Conclusion :

Cet objet de la modification n'est pas de nature à avoir un impact sur l'environnement.

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

Nature de la modification :

Deux arrêtés ministériels en date du 1^{er} 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 est l'occasion de prendre en compte les arrêtés ministériels.

Impact potentiel sur l'environnement :

Les précisions apportées aux Servitudes d'Utilité Publique n'auront pas d'impact.

Conclusion :

Cet objet de la modification n'a pas d'impact sur l'environnement.

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

Nature de la modification :

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 au nord de la commune.

Sensibilités du secteur :

- Localisation de cours d'eau (L. 151-23 du CU) : au nord et au sud
- Zones humides (L. 211-1 du CE) : à proximité immédiate et partiellement sur le site
- EBC (L. 113-1 du CU) : à proximité du site
- Bois, haies, alignements d'arbres (L. 151-23 du CU) : à proximité immédiate du site
- Risque d'inondation (PPRi)
- Secteur d'information sur les sites (objet de la modification)

Impact potentiel sur l'environnement :

Cet objet de la modification vient informer de la présence d'une zone polluée, mais n'apporte pas une nuisance supplémentaire. En soi, le fait d'informer est de nature à prévenir de la nature du sol et donc d'inciter à agir pour réduire/supprimer la pollution existante.

Conclusion :

Cet objet de la modification a un impact plutôt positif sur l'environnement.

Objet n°12 - Intégration du projet de PDA

Nature de la modification :

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.

Impact potentiel sur l'environnement :

La définition d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) fait suite à une étude précise du contexte dans lequel s'inscrit le monument historique. Il est donc plus adapté à la protection du monument historique que le cercle de 500 mètres qui, lui, en comparaison, a un caractère "arbitraire".

Conclusion :

Cet objet de la modification a un impact positif sur la protection patrimoniale.

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

Nature de la modification :

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.

Sensibilités du secteur :

- Patrimoine architectural (L. 151-19 du CU) : quelques bâtiments à proximité du site

Impact potentiel sur l'environnement :

Cet objet de la modification permettra d'optimiser le foncier et ainsi de limiter la consommation d'espace agro-naturel.

Conclusion :

Cet objet de la modification a un impact plutôt positif sur l'environnement.

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

Nature de la modification :

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.

Impact potentiel sur l'environnement :

Pas d'impact.

Conclusion :

Cet objet de la modification n'a pas d'impact sur l'environnement.

CONCLUSION GÉNÉRALE

L'examen des différents objets du projet de modification de droit commun n°1 du PLU montre que cette modification n'aura pas d'impact significatif sur l'environnement.