

SAINT-PERREUX DPVMC PLU

COMPTE-RENDU DE L'EXAMEN CONJOINT

Personnes présentes :

M. JOUNEAU L. Maire
M. BODIGUEL C. Adjoint
Mme SABOT N. Redon Agglomération – ADS
M. BIDAUD C. SCoT Pays de Redon
M. LALY P. DDTM56 – SUH - UAO
Mme LE TALOUR C. EOL

Objet :

Examen conjoint des personnes publiques associées

Date : 28 02 2019

Rédacteur : C. LE TALOUR



Objet de la réunion : Examen conjoint des personnes publiques associées dans le cadre de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de SAINT PERREUX

M. le maire explique le contexte dans lequel le projet est né, il explique que la commune souhaite permettre la transition à ses aînés, entre leur logement et l'EHPAD : la possibilité de rester chez eux la journée mais de passer les nuits dans une structure dénommée « hôtel sénior », assurant leur sécurité. Cette offre permettrait de rassurer les enfants de ces personnes, qui vivent parfois dans des secteurs éloignés et s'inquiètent du bien être de leurs parents, et de rassurer les personnes elles-mêmes qui sont souvent inquiètent la nuit (risque de chute, etc.).

Combiné à cette structure, la commune souhaite aménager dans le même secteur un programme de logements destinés aux jeunes, en lien avec le développement de l'enseignement supérieur sur Redon.

M. le maire rappelle que la commune se situe aux portes de Redon et qu'il est dans certains cas plus rapide de se rendre à Saint-Perreux que dans le centre de la ville. Il s'appuie sur l'exemple de la maison médicale qui a été implantée il y a quelques années dans le bourg de Saint-Perreux et qui accueille aujourd'hui une clientèle venant de l'extérieur de plus en plus nombreuse.

Enfin, M. le maire explique que plusieurs opérations d'aménagement sont en cours ou en projet et qu'elles se complètent les unes avec les autres : une opération en cours de terrains à bâtir cédés au prix du marché dans la partie Nord-est du bourg, une opération en projet de terrains à bâtir à prix maîtrisés dans la partie Sud et la future opération intergénérationnelle qui fait l'objet de la présente procédure dans la partie Ouest.

Il explique que la commune a une vision d'ensemble de son développement et qu'elle souhaite voir s'y développer une économie intégrée, solidaire et mutualisée : interconnexion des pôles du territoire par les liaisons douces, recours au taxi pour les déplacements des enfants et des anciens, mutualisation du futur restaurant scolaire avec l'hôtel sénior, proximité immédiate des quelques commerces et services du bourg, etc.

Mme Le Talour rappelle qu'en accord avec la DDTM du Morbihan, c'est une procédure de

déclaration de projet qui a été retenue, cas il est nécessaire de modifier à la marges la rédaction du PADD.

Elle rappelle également que la procédure a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale, qui n'a pas jugé nécessaire la réalisation d'une évaluation environnementale.

Suite au présent examen conjoint des personnes publiques associées, la commune pourra organiser l'enquête publique portant sur la procédure. Si tout se passe bien, la déclaration de projet pourrait être approuvée avant l'été 2019.

M. Bidaud demande si la commune souhaite être maître d'ouvrage de l'hôtel sénior ou si elle compte faire appel à un prestataire. M. le maire explique que pour l'instant les choses ne sont pas fixées, mais qu'il est en contact avec le conseil départemental et les EHPAD de Saint-Jacut les Pins. La structure sera probablement portée par un prestataire privé.

Mme Le Talour présente les modifications apportées aux PLU de Saint-Perreux pour permettre la réalisation du projet intergénérationnel de la commune :

- Modification mineure de l'orientation II et du schéma de synthèse du PADD, qui prévoyait initialement que se projet se réalise dans la partie Nord-est du bourg.
- Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Champ de Bourge pour permettre la réalisation de l'opération.
- Création d'un sous-secteur 1AUb dédié à la réalisation d'un hôtel sénior et à des logements destinés aux jeunes ménages.
- Modification des orientations d'aménagement et de programmation initialement prévues par le PLU sur la zone du Champ de Bourge, adaptation de ces dernières au projet de la commune : phasage en deux tranches, constitution d'un front bâti et d'un écran végétal le long de la RD, valorisation des accès motorisés et piétons existants.
- Suppression de l'emplacement réservé n°8 initialement prévu pour la réalisation de l'hôtel sénior dans la partie Nord-est du bourg.
- Création d'un emplacement réservé (devenant le n°8) pour assurer les continuités piétonnes depuis la zone de Champ de Bourge vers le réseau piéton circulation en direction de l'Oust.
- Réduction de l'emplacement réservé n°6, qui servira à réaliser une liaison douce vers les futurs quartiers (post PLU) et non pas une voie motorisée telle que prévue initialement par le PLU.

M. Bidaud indique qu'il n'a pas de remarque à formuler sur le projet, qui est compatible avec le SCoT du Pays de Redon et qui s'inscrit bien dans cette idée de « même ville vécue » entre Saint-Perreux et Redon.

M. Laly explique qu'il n'a pas de remarque à formuler sur le projet.

Mme Sabot fait part de plusieurs remarques :

- Elle s'interroge sur la largeur prévue par la réduction de l'emplacement réservé n°6, 4,00m lui paraissant généreux pour une liaison douce. M. le maire explique que la commune envisage d'aménager une voie sécurisée pour les piétons, les PMR et les cyclistes, intégrant également la haie existante qui est à préserver.
- Elle conseille de faire apparaître la définition de « logement intermédiaire ». Le document fait-il référence à la forme urbaine ou au type de logement ? Mme Le Talour explique que c'est bien à la forme urbaine qu'il est fait référence : des logements individuels avec

entrées séparées superposés.

- Elle s'interroge également sur l'intérêt de préciser dans les OAP et le règlement écrit que c'est un « hôtel sénior » dédié notamment à l'accueil de nuit des personnes âgées. Elle conseille de revoir la rédaction pour que si le projet évolue, la commune ne soit pas obligée de modifier à nouveau son document d'urbanisme. Il est décidé d'inscrire que la zone 1AUb sera composée « d'un bâtiment destiné à l'accueil des personnes âgées », sans autre précision. Cette rédaction donne à la fois de la souplesse dans la maturation du projet mais permet à la commune de garder la main sur la destination de la zone.
- Elle s'interroge sur les modalités mises en place dans les OAP concernant le stationnement. Pourquoi prévoir plus de stationnement que ce qui figure dans l'annexe du règlement ? il est convenu de modifier ces éléments avant l'approbation, de renvoyer à l'annexe stationnement, en maintenant toutefois l'obligation de mutualiser ces places de parking entre l'hôtel sénior et les logements pour les jeunes.

L'examen conjoint ayant été tenu, le dossier pourra être prochainement présenté en enquête publique.

Il comprendra :

- La notice de présentation telle que présentée aux personnes publiques associées et à l'autorité environnementale ;
- Le présent compte-rendu de l'examen conjoint ;
- L'avis de l'autorité environnementale dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas ;
- Les pièces modifiées du PLU.

Suite à l'enquête publique et en fonction des remarques formulées, le dossier sera amendé suivant les conseils de Mme Sabot et présenté au conseil municipal pour approbation.