



Secrétariat Général

## CONSEIL MUNICIPAL

### Procès-verbal de la séance publique du 4 septembre 2019

L'an deux mille dix-neuf, le 4 septembre à 18 heures, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué le 23 août 2019, s'est réuni en nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur Duchêne, Maire.

*La convocation et l'ordre du jour ont été publiés et affichés à la porte de la Mairie le 23 août 2019.*

Nombre de membres en exercice : 29

Président de séance : Monsieur Duchêne, Maire.

Adjointes présents :

Monsieur Le Coz, Madame Fouchet, Monsieur Granville, Madame Penot, Monsieur Droguet, Madame Denigot, Monsieur Quélard, Madame Torlay.

Conseillers présents :

Messieurs Carpentier et Guillaume, Mesdames Albert, Massicot, Hurtel et Abi Fadel, Messieurs Houssin, Le Bastard et Gérard, Madame Évain, Messieurs Lugué et Pondard, Madame Clodic.

Absents excusés ayant donné mandat de vote :

Monsieur Croguennec, pouvoir donné à Monsieur Le Coz.  
Madame Cariou, pouvoir donné à Madame Denigot.  
Monsieur Pichon, pouvoir donné à Monsieur Houssin.  
Madame Juhel, pouvoir donné à Monsieur Gérard.

Absentes excusées n'ayant pas donné mandat de vote :

Madame Chauvin.  
Madame Halna.  
Madame Tallemet.

Secrétaire de séance : Monsieur Le Bastard.

---

## Conseil Municipal du 4 septembre 2019

---

### Ordre du Jour

#### *Rapport de Monsieur Granville*

2019-88. Acquisition d'une parcelle située rue de la Chataigneraie - décision d'exercer le droit de préemption urbain.

Questions diverses.

Le quorum étant atteint, Monsieur Duchêne, Maire, ouvre la séance à 18 heures.

Il présente les excuses des membres du Conseil Municipal empêchés d'assister à cette séance ainsi que les pouvoirs qu'ils ont donnés.

---

## **2019-88 - ACQUISITION D'UNE PARCELLE SITUÉE RUE DE LA CHATAIGNERAIE - DÉCISION D'EXERCER LE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN**

---

### Intervention de Monsieur Granville :

"Si on regarde de plus près la parcelle, cette acquisition permettra à la Ville de bénéficier d'une propriété d'un seul tenant. Il est intéressant de noter, qu'au niveau de la pollution des sols, neuf sondages ont été réalisés. Il existe une pollution à l'hydrocarbure au niveau de bâtiment. Les études, qui ont été réalisées, montrent que ces pollutions sont moyennes mais permettent l'utilisation des sols à condition que le projet, qui sera proposé, convienne par rapport à la situation des sols. Donc, quel que soit le projet, une étude complémentaire du sol sera faite pour voir s'il existe une compatibilité entre le projet et la situation de la pollution du sol.

C'est une opportunité très intéressante parce que cela fait un moment que nous avons évoqué, ne serait-ce qu'en commission urbanisme, l'avenir de cette parcelle. Nous n'étions pas au courant que cette parcelle était en vente. Nous l'avons su début juillet. Les services ont réagi très rapidement. D'où ce conseil municipal exceptionnel. Pour justifier la préemption, on est obligé d'inscrire cet achat dans un cadre général. Ce cadre général est évidemment l'aménagement urbain sur l'ensemble du quartier de Bellevue."

### Intervention de Monsieur Lugué :

"J'ai une question un peu technique. Puisque l'on voit que le terrain est un peu pollué, est-ce que l'on a une idée du coût de la dépollution ? Est-ce le sens donné de cette délibération, de dire que l'affectation de ce terrain se fera sur du logement ? S'il y a logement, on peut penser qu'il y aura du jardin. En général, le coût de la pollution est assez élevé. Est-ce qu'il y a eu une concertation avec RTE (Réseau de Transport Électrique) ? Existait-il des contraintes pour la vente à ce sujet ? Est-ce que la dépollution était envisageable pour la vente de ce terrain ?"

### Intervention de Monsieur Granville :

"Le prix de vente tient compte des frais de dépollution éventuels. Pour la démolition du bâtiment, il y a une dépollution pour l'amiante car cette dernière est présente dans ce petit bâtiment. Maintenant, s'il y a des constructions qui ne relèvent pas de l'utilisation du sol pour des jardins, la situation de dépollution ne sera pas nécessaire. En terme de profondeur, on est entre 1 m et 1,40 m pour les points qui sont pollués. L'étude de pollution est succincte. Il n'existe pas de chiffrage sur une dépollution éventuelle."

### Intervention de Monsieur Lugué :

"C'est dommage qu'il n'existe pas de chiffrage pour une dépollution éventuelle puisque vous disiez que le prix avait été fixé en fonction du coût de la dépollution alors que finalement on ne le connaît pas ce coût."

### Intervention de Monsieur Granville :

"Non, il s'agit d'un prix global qui est défini par le vendeur et qui a été confirmé par France Domaine. Ces derniers ont pris connaissance de l'état du sol pour définir le prix de vente."

### Intervention de Monsieur Lugué :

"Je tiens à faire remarquer quand même que des constructions qui sont basées sur des chemins pollués, même si on ne mange pas les produits des jardins, peuvent être contaminés. Une étude faite à Sainte Pazanne montre que ces pollutions peuvent remonter dans les habitations."

### Intervention de Monsieur Gérard :

"Mon intervention va s'articuler autour de trois points : une satisfaction, des interrogations et des propositions.

D'abord, une satisfaction parce que bien sûr que nous allons voter cette délibération. Lors des travaux préparatoires au PLU, je suis plusieurs fois intervenu lors des réunions des groupes de travail pour intégrer cette parcelle dans un projet d'aménagement plus global du quartier, notamment pour prévoir l'extension de l'Hôpital ou du lycée Marcel Callo et de positionner cette parcelle en zone UM. Lors de l'approbation du PLU le 24 avril dernier, nous avons réitéré cette demande. J'ai maintes fois souhaité que vous engagiez des contacts pour l'acquérir. Face à cette Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA), il était impensable de ne pas exercer le droit de préemption.

Maintenant, cette parcelle BW 176 avec les parcelles attenantes BW 182 et BW 172 représente plus de 10 000m<sup>2</sup> que la Ville maîtrise. Ils sont extrêmement bien placés, étant ouverts sur la rue de la Chataigneraie et l'Avenue Gaston Sébilleau. Ils permettent une ouverture du "quartier de Bellevue". Cela change complètement la perspective du quartier de Bellevue. Cette acquisition permet d'ouvrir de nouveaux possibles pour l'opération de renouvellement urbain et de reconsidérer l'aménagement du quartier de Bellevue et plus globalement de tout le secteur situé entre l'avenue Gaston Sébilleau, la rue de la Châtaigneraie, la rue de la Barre et le secteur de la rue Etienne Gascon. Tout ce quartier peut finalement être reconfiguré avec cette acquisition. Avec cet achat, nous nous interrogeons sur le projet actuel de rénovation de la maison des fêtes, ne serait-ce que déjà pour son accès, c'est-à-dire que l'accès par la rue de la Chataigneraie modifierait et simplifierait son accessibilité. Il faut donc voir ce qui est possible car cela modifie les choses.

Lors du dernier conseil municipal, nous avons, ensemble, co-construit et voté unanimement un vœu pour apporter notre soutien au centre hospitalier et affirmer notre engagement à proposer des espaces fonciers proches de l'hôpital actuel pour permettre, selon le scénario retenu, soit une nouvelle construction, soit une forte rénovation. Cet achat ouvre donc des perspectives d'aménagements qui peuvent permettre complètement de desserrer cet espace du lycée Marcel Callo et de l'hôpital. On sait qu'il existe des demandes pressantes de création d'un pôle de services à la population handicapée et médico-social. C'est pourquoi, nous vous demandons de réunir la commission urbanisme prochainement afin de faire un état des lieux des possibles, des besoins, des demandes, des projets et de définir une méthode pour travailler "cette nouvelle donne".

### Intervention de Monsieur Duchêne :

"Je ne vois aucun inconvénient à ce que la Commission Urbanisme envisage ces sujets, au contraire. Pour autant, à ce jour, il n'y a pas de demandes explicites. Il existe des hypothèses. Vous avez évoqué le scénario en vous référant au vœu que collectivement et unanimement nous avons voté d'espace foncier nécessaire pour l'éventualité d'une extension de l'hôpital. Nous n'en sommes pas encore-là. Ce sont des hypothèses et c'est un scénario qui peut être envisagé. Je ne vois strictement aucun inconvénient à ce que vous abordiez cette question en Commission Urbanisme. Maintenant dans la limite de ce que l'on connaît des intentions. Que vous puissiez échanger de ce qui peut être fait de cette réserve foncière, je n'y vois aucun inconvénient."

#### Intervention de Monsieur Granville :

"Je veux bien en discuter mais on n'ira pas beaucoup plus loin que la discussion d'aujourd'hui. Il faut quand même des propositions, des projets, des sollicitations de la part de partenaires pour la Ville de Redon. On peut toujours faire des hypothèses mais on ne va pas aller inventer des projets qui n'existent pas. Par contre, ce qui est intéressant c'est de revoir l'étude urbaine qui avait été faite dans le cadre du renouvellement urbain intergénérationnel du quartier de Bellevue. Même si on a une définition assez claire de la séparation des espaces. L'espace Sud qui est plutôt consacré aux loisirs, à la Maison des fêtes et l'espace Nord qui est plus résidentiel. C'est vrai qu'en terme de voirie, de développement urbain, on a une nouveauté et il faudra sans doute faire une étude complémentaire pour intégrer cette nouvelle parcelle dans l'ensemble du projet. À mon avis dans ce cadre, ce sera intéressant."

#### Intervention de Monsieur Gérard :

"J'ai une divergence par rapport à l'attitude, soit on est dans l'attentisme et on attend qu'il y ait des demandes, soit on est dans des réflexions et des propositions. Cela ne veut pas dire que c'est nous qui décidons. Si on réfléchit, est-ce que l'on ne peut pas étendre, déplacer le lycée sur des espaces là ? Le lycée Marcel Callo peut réfléchir et se dire que c'est une option qu'il n'avait pas. Lorsqu'en 1990, je crois, je suis allé voir le lycée Marcel Callo pour lui dire que le foyer des Bruyères allait quitter ces locaux et que les résidents allaient être transférés aux Charmilles, Marcel Callo a intégré cette nouvelle donne. C'est ainsi que Marcel Callo a intégré cet ancien foyer des Bruyères. C'est notre rôle."

#### Intervention de Monsieur Duchêne :

"Ce rôle, pour ma part, tout comme Emile Granville, nous l'avons quotidiennement. Les sollicitations sont nombreuses."

#### Intervention de Monsieur Gérard :

"C'est votre rôle d'anticiper sur les aménagements éventuels et de voir plus loin pour avoir un coup d'avance."

#### Rapport de Monsieur Granville.

*Par l'intermédiaire d'une déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie le 9 juillet 2019 et enregistrée sous le numéro DIA 035 236 R 00099, Maître Gwénolé Caroff, notaire à Redon (en association avec Maître Sylvie Blanchet, notaire à Paris - 8<sup>ème</sup> arr.) a informé la Commune de Redon du projet de vente d'une parcelle située 91 rue de la Chataigneraie, cadastrée section BW n° 176 pour une contenance de 7 063 m<sup>2</sup>.*

*Il s'agit d'un terrain appartenant à la société RTE (Réseau de Transport d'Électricité), entreprise de service public, gestionnaire du réseau français de transport d'électricité "haute et très haute tension".*

*Un petit bâtiment technique ayant abrité un transformateur électrique est édifié sur la parcelle vendue par RTE. Ce bâtiment est désaffecté depuis plus de 25 ans et toutes les installations électriques ont été démontées.*

*Le site ayant supporté des activités et des équipements potentiellement polluants pour les sols, RTE a fait réaliser une évaluation environnementale de la qualité des milieux souterrains par un bureau d'études spécialisé (SOCOTEC) en septembre 2018, qui a mis en évidence les éléments suivants :*

- une zone de légère contamination des sols par des hydrocarbures au droit du centre du bâtiment,*
- une zone de légère contamination des sols par du cadmium au nord-ouest du terrain,*
- des traces de PCB dans les sols superficiels au nord-ouest du terrain, ainsi qu'au niveau du bâtiment et d'une zone au sud de celui-ci.*

*En conclusion, le rapport précise que les contaminations mises en évidence n'apparaissent pas de nature à compromettre la sécurité sanitaire, mais qu'elles devront bien évidemment être prises en compte et gérées en fonction des projets et aménagements envisagés sur le terrain.*

*Il s'avère que la parcelle cadastrée section BW n° 176, vendue par RTE, est située à proximité immédiate du quartier de Bellevue, classé par l'Etat comme quartier prioritaire au titre de la politique de la ville.*

*Ainsi, la Ville de Redon mène actuellement sur ce quartier une opération de renouvellement urbain, en partenariat avec le bailleur social NEOTOA, qui comporte de nombreuses actions visant à requalifier et à recomposer le quartier de Bellevue : démolition de 256 logements sociaux (entre 2012 et 2016), réhabilitation de 98 logements (en 2014), reconstruction de nouveaux logements (19 logements sociaux reconstruits à ce jour sous forme de maisons individuelles groupées), recomposition urbaine, aménagement des espaces publics et d'un parc urbain intergénérationnel...).*

*À terme, cette opération d'aménagement devra permettre la construction de 65 nouveaux logements au total (y compris les 19 logements déjà réalisés), en développant un programme de constructions apportant davantage de mixité urbaine dans le quartier de Bellevue, avec des types d'habitat plus diversifiés (logements individuels groupés, logements semi-collectifs, maisons individuelles sur lots libres...). Il s'agit également de diminuer la densité du logement social sur ce quartier et de mieux le répartir à l'échelle de la ville.*

*Compte tenu de sa localisation et de sa vaste superficie, le terrain cédé par RTE permettrait à la Commune, dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain, de compléter et d'enrichir son projet par l'implantation de nouveaux équipements, favorisant ainsi la diversité des fonctions au sein du quartier.*

*Ce terrain donnerait également la possibilité d'aménager une voie d'accès supplémentaire au secteur de Bellevue à partir de la rue de la Chataigneraie, ce qui participerait au désenclavement du quartier.*

*Par conséquent, il apparaît nécessaire que la Commune de Redon exerce son droit de préemption urbain à l'occasion de cette vente, afin de se porter acquéreur de la parcelle cadastrée section BW n° 176.*

*Il convient de rappeler que conformément aux dispositions des articles L. 210-1 et L. 300-1 du Code de l'Urbanisme, le droit de préemption urbain ne peut être exercé par une collectivité locale, dans le*

*respect de ses compétences, qu'en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations d'aménagement ayant pour objet :*

- de mettre en œuvre un projet urbain,*
- de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat,*
- de permettre le renouvellement urbain,*
- de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,*
- d'organiser l'accueil, le maintien ou l'extension des activités économiques,*
- de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur,*
- de favoriser le développement des loisirs et du tourisme,*
- de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti,*
- de constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.*

*L'exercice du droit de préemption correspond donc parfaitement, dans le cas présent, aux critères et conditions fixés par le Code de l'Urbanisme.*

*Le prix de vente figurant dans la DIA est de 156 000,00 euros, hors frais, droits et émoluments de toute nature, soit environ 22,00 € / m<sup>2</sup>.*

*Dès réception de la déclaration d'intention d'aliéner en mairie, le Service du Domaine a été consulté et a confirmé que le montant de 156 000,00 euros indiqué dans la DIA correspondait bien à la valeur vénale du terrain, classé en zone urbaine UEb au PLU.*

*C'est la raison pour laquelle il est proposé au Conseil Municipal de délibérer afin d'exercer le droit de préemption urbain aux prix et conditions fixés par le vendeur et figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner.*

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L. 2241-1 à 7, ainsi que L. 1311-9 à 12 et R. 1311-3 à 5,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, notamment les articles L. 1111-1, L. 1211-1 et R. 1211-9,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 210-1, L. 211-1 et suivants, L. 213-1 et suivants, L. 300-1, R. 211-1 et suivant, ainsi que R. 213-1 et suivants relatifs au droit de préemption urbain,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 24 avril 2019 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 24 avril 2019 décidant, en application de l'article L. 211-1 du Code de l'Urbanisme, d'instituer le droit de préemption urbain sur la totalité des zones urbaines (zones U) et des zones à urbaniser (zones AU) délimitées par le Plan Local d'Urbanisme révisé le même jour,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie le 9 juillet 2019, enregistrée sous le numéro DIA 035 236 R 00099, par l'intermédiaire de laquelle Maître Gwenolé Caroff, notaire à Redon (en association avec Maître Sylvie Blanchet, notaire à Paris - 8<sup>ème</sup> arr.) a informé la Commune du projet de vente par la société RTE d'une parcelle sise 91 rue de la Chataigneraie, cadastrée

section BW n° 176 pour une superficie de 7 063 m<sup>2</sup>, au prix de 156 000,00 euros (hors frais, droits et émoluments),

Considérant que cette parcelle est située à proximité immédiate du quartier de Bellevue, classé par l'État comme quartier prioritaire au titre de la politique de la ville, sur lequel la Ville de Redon mène actuellement une opération de renouvellement urbain,

Considérant que cette opération d'aménagement a pour objectif de requalifier le secteur de Bellevue et de diversifier la typologie des logements au sein de ce quartier d'habitat social (démolition de logements collectifs, réhabilitation, reconstruction de nouveaux logements, recomposition urbaine, aménagement des espaces publics...),

Considérant que le terrain cédé par RTE, compte tenu de sa localisation et de sa superficie importante, permettrait à la Commune de compléter et d'enrichir son projet de renouvellement urbain par l'implantation de nouveaux équipements, favorisant ainsi la diversité des fonctions au sein du quartier,

Considérant que l'acquisition de ce terrain donnerait également la possibilité d'aménager une voie d'accès supplémentaire au secteur de Bellevue à partir de la rue de la Chataigneraie, participant ainsi au désenclavement du quartier,

Considérant qu'en application des articles L. 210-1 et L. 300-1 du Code de l'Urbanisme, le droit de préemption urbain ne peut être exercé qu'en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations d'aménagement ayant notamment pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, de permettre le renouvellement urbain, de réaliser des équipements collectifs et, enfin, de constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement,

Considérant que l'exercice du droit de préemption pour acquérir la parcelle cadastrée section BW n° 176 correspond parfaitement aux critères et conditions fixés par le Code de l'Urbanisme,

Considérant que le Service du Domaine a confirmé que le montant de 156 000,00 euros figurant dans la DIA correspond bien à la valeur vénale du terrain, classé en zone urbaine UEb au PLU,

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

**À L'UNANIMITÉ**

DÉCIDE d'exercer le droit de préemption urbain afin d'acquérir la parcelle cadastrée section BW n° 176 pour une superficie de 7 063 m<sup>2</sup>, située 91 rue de la Chataigneraie et appartenant à la société RTE (Réseau de Transport d'Électricité), aux prix et conditions figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner reçue le 9 juillet 2019, soit un montant de 156 000,00 euros (prix net vendeur).

DIT que tous les frais, droits et émoluments liés à cette acquisition, dus à Maîtres Gwenolé Caroff et Sylvie Blanchet, seront à la charge de la Ville de Redon.

AUTORISE Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué aux Affaires Foncières à signer l'acte notarié à intervenir et tous les documents afférents.

---

## **QUESTIONS DIVERSES**

---

### **1. Intervention de Monsieur Gérard :**

"Nous avons pu lire dans la presse, ce matin, plus spécifiquement dans le Ouest France, ce titre : "L'enseigne Who's back débarque à Redon dans la zone nord". L'affirmation est pour le moins hasardeuse puisque, selon l'article du journal, la Commission Départementale d'Aménagement

Commercial (CDAC) doit se réunir après-demain. Donc, rien n'est fait. C'est, une nouvelle fois, une grande surface (plus de 1 000 m<sup>2</sup>) qui veut s'implanter en périphérie de la ville. Cette grande surface "de vêtements" semble s'attaquer au marché qui résistait encore au centre-ville. La création de cette nouvelle grande surface, si elle arrivait à ses fins, risquerait de mettre un coup terrible au commerce de centre-ville et au projet de revitalisation de notre centre-cœur de ville.

Nous avons toujours été constants dans notre positionnement au sujet de la démultiplication de surfaces commerciales en périphérie.

En décembre 2013, ici, il y a moins de six ans, nous nous étions fermement opposés à votre projet de création d'un nouveau centre commercial de 5 290 m<sup>2</sup> sur le lotissement du Châtel-Haut Pâtis. C'était la Ville qui était en charge de la maîtrise d'œuvre. Par cette création, nous vous alertions sur le fait que vous ouvriez, en quelque sorte, une boîte de "Pandore" qui ne cesse, maintenant, de dévorer l'ensemble du commerce redonnais.

Bien évidemment, nous espérons que le représentant de la Ville à la CDAC s'opposera, vendredi prochain, à cette nouvelle création même si c'est votre choix, nous on l'espère et on vous le propose. Mais c'est toujours difficile d'éteindre un incendie quand ce sont les pompiers qui l'ont allumé car les arguments que vous avez déployés en décembre 2013 pour justifier la Barge Rousse risquent maintenant de se retourner contre vous.

À une période où globalement la société réfléchit et s'interroge sur ses modes de consommation, sur la provenance des produits et sur leur mode de fabrication, quel sens aurait cette marche en avant "de toujours plus et toujours plus grand". Ne va-t-on pas ainsi dans le mur ? Nous vous invitons à reprendre nos arguments de décembre 2013 qui restent, hélas, d'actualité pour argumenter votre opposition à la CDAC."

#### Intervention de Monsieur Duchêne :

"De façon liminaire à votre propos, la Commission Départementale d'Aménagement Commercial se tient vendredi. Elle est souveraine. Elle réunira, outre le représentant de la Ville, des représentants d'autres collectivités dont Redon Agglomération, d'autres élus, la Région, le Département, les services de l'Etat qui participent eux-aussi à l'instruction du dossier. La loi Elan prévoit, depuis janvier dernier, l'audition des représentants de l'Union Commerciale de Redon. Je crois savoir que ceux-là seront présents. Je laisse donc le soin à la commission de décider puisque c'est son travail. Les arguments que vous venez de déployer, je ne les ignore évidemment pas. Je ne reviendrai pas à la référence que vous faites au projet de la Barge Rousse car il avait sa justification au moment où nous avons décidé. Par ailleurs, il s'agissait de l'équilibre économique général de l'opération voulue par la Ville avec son délégataire désigné, en l'occurrence, la SADIV. N'en reste pas moins que le territoire redonnais doit offrir aussi, Monsieur Gérard, parce que vous servez votre sauce à votre manière, de façon volontiers démagogique, des surfaces commerciales que l'on trouve dans d'autres villes aussi, de grandes enseignes. Je pense que personne ne s'offusque ici, à moins que vous Monsieur Gérard vous vous en offusquiez, de la présence d'hypermarchés, de grandes enseignes qui font aussi la dynamique de Redon et de son territoire. Chacun, comme consommateur, est libre de faire ses choix. Ceux qui privilégient les grandes surfaces, ceux qui en privilégient d'autres ou d'autres encore qui privilégient d'autres modes de consommation mais vous ne le dites pas, c'est-à-dire d'autres accès aux produits via le Net et qui s'exonèrent du commerce redonnais qu'il soit dans le centre-ville comme en périphérie. C'est cela la réalité. Chacun trouve chaussure à son pied. Chacun trouve là où il veut le service ou l'offre commerciale qu'il souhaite selon les produits qu'il recherche également. Pour ce qui est de l'implantation de cette nouvelle enseigne, le communiqué de presse n'est pas un communiqué de la Ville. Je laisse la presse communiquer comme elle souhaite et les initiateurs du projet communiquer comme ils veulent. Mais l'implantation de ces commerces, parce que nous excédons une surface commerciale de 1 000 m<sup>2</sup>, est suspendue à l'avis de la CDAC, qui se tient

donc vendredi. La Ville prononcera son avis en la matière. Je ne souhaite pas, ici, que nous soyons dans l'amorce d'un vice de procédure. Les Commissions Départementales d'Aménagement Commercial se tiennent régulièrement pour chaque projet. Cette dernière est souveraine dans son avis. Elle entend les différentes parties. La Ville prononcera son avis. Je pourrai faire une communication sur ce sujet après que la commission se soit tenue."

## **2. Intervention de Madame Évain :**

"Je voudrais revenir sur la zone du Châtel Haut Pâtis. Lors du dernier conseil municipal, après avoir relevé qu'il existait 1 000 000 € de déficit sur ce lotissement, nous avons pointé un nouveau million prévisionnel. Vous deviez revenir vers nous, après avoir vu avec les services. Est-ce que vous avez des réponses à nous fournir ?

## **Intervention de Monsieur Duchêne :**

"Madame Évain, nous y reviendrons incessamment sous peu puisque je présenterai, je crois au prochain conseil municipal, le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL). À ce moment-là, nous éclairerons votre lanterne. Vous évoquiez ces informations à partir d'un document que vous deviez nous confier mais je ne le vois nulle part. L'état actuel de l'opération ZAC du Châtel Haut Pâtis est le suivant mais nous y reviendrons dans plus de détails. Nous avons délibéré en la matière l'année dernière, pour à la fin de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), reprendre l'exercice global qui est évalué effectivement à 1 000 000 €. Nous l'avons acté. Nous en avons décidé. Il s'agira, en fin de DUP, de convenir avec le délégataire de l'achat de la réserve foncière (tranche 2), qui est évaluée à ce jour à 830 000 €. Voilà ce dont il s'agit. Nous y reviendrons en commission générale. J'ai souhaité également que la commission de suivi de la ZAC en même temps que la commission urbanisme se réunissent avant cette commission générale pour que chaque conseiller municipal soit éclairé du sujet."

## **3. Intervention de Monsieur Granville :**

"Je vais faire une intervention qui est assez peu commune puisque je vais partir de la Une du journal Les Infos, qui présente le Président de Redon Agglomération évoquant la résidence rue Victor Hugo. Je souhaite poser une question. Les élus redonnais ont-ils encore un rôle pour Redon Agglomération ? Le Président de Redon Agglomération intervient dans le journal Les Infos du 4 septembre, donc aujourd'hui, à propos de la résidence rue Victor Hugo. Je rappelle les superficies. La surface totale de la construction est de 4 576 m<sup>2</sup> de plancher réparti comme suit : 1 405 m<sup>2</sup> d'habitation représentant 20 logements, 2 025 m<sup>2</sup> de bureaux, 1 146 m<sup>2</sup> de commerces. On peut s'étonner du cavalier seul du Président de Redon Agglomération, l'absence d'élus redonnais à cette présentation. Le Maire de la Ville de Redon a-t-il été invité ? Pourtant le rôle de la Ville de Redon est évident. Certes l'implication de Redon Agglomération a été décisif pour l'achat de 1 810 m<sup>2</sup> de surface destiné au tertiaire. Mais il ne faut pas oublier le rôle déterminant de la Ville de Redon. La Ville de Redon est à l'origine des premiers contacts avec l'entreprise Eiffage. La Ville de Redon a réalisé l'aménagement du parvis sud de la gare et de l'aménagement des abords du bâtiment Eiffage. Les élus redonnais, le service l'urbanisme et les services techniques se sont largement impliqués dans cette construction importante pour l'aménagement du Parc Anger. La commission d'attribution de logement social du Centre Communal d'Action Sociale a contribué également avec Néotoa à la définition et à l'attribution des vingt logements sociaux. Dans cette communication, le Président de Redon Agglomération soumet aussi une proposition qui sera soumise à un prochain conseil communautaire, à savoir l'installation d'un bar brasserie. Aujourd'hui sur les 1 810 m<sup>2</sup> appartenant à Redon Agglomération, 830 m<sup>2</sup> ont été attribués respectivement à Manpower et l'Apase (Association pour l'Action Sociale et Éducative du Département 35). Ce ne sont en fait que des transferts de locaux et non pas des activités nouvelles.

Il n'y a donc pas lieu de pavoiser. Il reste 1 000 m<sup>2</sup> appartenant à Redon Agglomération à commercialiser. Redon Agglomération propose que 150 m<sup>2</sup> situé au rez-de-chaussée soit attribué à un bar brasserie. Personnellement, je ne pense pas qu'il s'agisse du meilleur choix. Il existe déjà ce type d'activité en centre-ville. De plus, il ne faudrait pas rentrer en concurrence avec la cafétéria de la gare elle-même. Il faut voir également si ce type d'activité est bien compatible avec la gare routière qui accueille des milliers de scolaires tous les jours. Le projet de Confluences 2030 prévoit également un bar brasserie à la pointe de la Croix des Marins. Il n'y a donc pas lieu de fixer la clientèle sur le parvis sud de la gare de Redon. Ces 150 m<sup>2</sup> devraient être au contraire réservés pour des activités économiques innovantes, génératrices d'emplois différents de ceux de la restauration.

En conclusion, je pose une question d'ordre général. L'intervention en solo du Président de Redon Agglomération interpelle les élus redonnais et les redonnais eux-mêmes. Les élus redonnais ont-ils encore une quelconque importance pour Redon Agglomération ? Le Président de Redon Agglomération peut-il faire désormais comme si le Maire de Redon n'existait pas ? Tout cela pose la question de fond, notamment dans le cadre des nombreux transferts de compétences à Redon Agglomération. Quelles sont les marges de manœuvre de la Ville de Redon ? Quelles sont les relations entre la ville-centre et Redon Agglomération ? Nous avons besoin d'y voir plus clair et au minimum d'un peu plus de respect et de considération. J'avoue que c'est un peu la goutte qui fait déborder le vase. C'est très symptomatique de la situation de la Ville de Redon par rapport à Redon Agglomération aujourd'hui. Je demande donc qu'il y ait un jour ou l'autre un débat sur nos compétences pour que le pouvoir des élus redonnais puisse s'exercer en bonne coordination avec l'exécutif de Redon Agglomération."

#### Intervention de Monsieur Duchêne :

"Pour ma part, j'ai aussi été étonné de cette communication. Il ne me semble pas y avoir été invité. J'ai été surpris, parce que comme Monsieur Granville l'a utilement rappelé, ce projet Eiffage n'est pas là par hasard. Il est là parce que la Ville y a travaillé d'arrache-pied. Je vois qu'on communique après coup en oubliant les élus redonnais, ceux que nous sommes, les artisans de ce projet. Je m'en suis un peu ému ce matin sans que j'ai eu le loisir de le dire directement aujourd'hui. Quant à la question des relations entre l'agglomération et la Ville de Redon, la ville-centre, ces relations sont saines de façon globale. En effet, la Communauté de Communes avait des compétences que beaucoup de communautés de communes n'ont pas. C'est une autre histoire qui a été voulue dès les années 1990 et notamment la volonté de l'équipe de l'époque et comme tête de file Jean-Michel Bollé. C'est ce dernier qui a porté la Communauté de Communes. La Communauté de Communes s'est transformée début janvier 2018 en Communauté d'Agglomération. Elle a pris des compétences supplémentaires qui sont exercées ou qui le seront évidemment. Je suis d'accord avec les propos d'Émile Granville. Ce grossissement de l'échelle communautaire nous invite, en amont des échéances électorales qui se profilent, à reconsidérer les relations de la ville-centre, de ses représentants, du Maire avec l'agglomération. Cette communication, ce matin, m'a ému parce que je n'ai pas été associé. Je ne m'en offusque pas plus que cela vous savez. Le principal et l'essentiel pour moi, c'est que les choses se fassent et elles se sont faites. Dans l'ancien mandat, nous avons missionné un cabinet pour réfléchir sur l'aménagement de cette parcelle qui appartenait à la SNCF. C'est un cabinet que j'ai mis à la porte en début de mandat car il n'avait pas rendu une bonne copie. Nous avons avec Emile Granville eu des contacts, nous les avons nourris. Ces contacts ont fini par germer parce qu'il y a des entrepreneurs, des investisseurs, des collectivités comme les nôtres qui ont été en capacité d'entendre des intentions, des volontés. Nous avons fait notre travail pour accompagner ce projet, le susciter, le nourrir même. Et il est là. Les travaux sont maintenant terminés. La Ville a eu sa part dans l'accompagnement de ce projet. Elle a eu sa part dans ce qui autorise ce projet. Ce qui l'autorise, en réalité, c'est l'aménagement

de la gare et son environnement immédiat. Je rappelle que la Ville a été maître d'ouvrage de cette opération. En début de mandat, rien n'était fait et nous aurions pu abandonner le projet. Nous aurions pu l'abandonner, quand bien même, nous disposions, en début de mandat, des plans puisque nous avons missionné nos cabinets d'architectes avec lesquels nous travaillons encore pour penser l'aménagement. Mais rien n'était fait. L'Etat était aux abonnés absents. C'est parce que nous avons voulu que ce projet voit le jour que l'Etat s'est engagé et que nous sommes aujourd'hui à ce stade. On peut se promener tranquillement, on chemine et cela a ouvert des espaces. Si le projet Eiffage est là, c'est que la Ville a décidé de l'aménagement, non seulement de la gare, mais de l'environnement immédiat de la gare pour un projet de 22 millions d'euros, effort que nous avons consenti avec d'autres : l'Etat, la SNCF, les Régions, les trois Départements, l'agglomération et la Ville, maître d'ouvrage de l'opération globale. Cette communication interpelle et m'a interpellé ce matin. Pour ma part et je pense que nous pouvons le faire ensemble, il s'agit de décider du mode de relations que doit entretenir les représentants d'une ville-centre dans une agglomération de la taille de la nôtre (31 communes). C'est indispensable. Nous l'avons vu et nous l'avons vécu. Les choses n'étaient pas comme elles étaient en début de mandat parce que la Communauté de Communes était comme elle l'était originellement. Il y a eu cette transformation en agglomération. Il y a eu, par ailleurs, une augmentation des communes dans la Communauté de Communes, avant même la transformation en agglomération. Puisqu'en début de mandat, si vous vous en rappelez, les communes du Nord, je pense à Pipriac et les communes environnantes ne faisaient pas partie de la Communauté de Communes. Elles se sont intégrées après. Nous avons donc grandi avec 30 communes maintenant 31 communes puisque la commune des Fougerêts a intégré la Communauté de Communes, mais surtout la transformation de la Communauté de Communes en Communauté d'Agglomération. Cela change la donne. C'est un paradigme différent. Ce sont des décisions qui sont à penser. Comment doivent-elles se penser quand elles concernent aussi la Ville de Redon même si cela ne relève pas de ses compétences ? Comment cela s'exerce-t-il sur son territoire ? Ce sont des vraies questions. C'est une question essentielle pour bien décider demain du devenir de l'agglomération certes et du devenir de la Ville de Redon.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18h50.

Pascal Duchêne  
Maire de Redon

