

PROCÈS-VERBAL
DE LA SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 21 JANVIER 2025

Le vingt-et-un janvier deux mille vingt-cinq,

Le CONSEIL MUNICIPAL de la COMMUNE de CHÂTEAUBOURG, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Maison pour Tous, salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Teddy RÉGNIER, Maire de Châteaubourg.

Date de convocation du CONSEIL MUNICIPAL : 15 janvier 2025.

PRÉSENTS : Mesdames et Messieurs AVERLAND-SCHMITT Christelle, BODIN Lucie, BOUCHONNEAU Romain, BROSSAULT Serge, CADIEU Jean-Paul, COCHERIE Daniel, COCONNIER Vincent, DAVID Bertrand, de la VERGNE Aude, DESBLÉS Hubert, DEVILLE Danielle, DROUILLÉ Jérémie, GUÉRIN Florence, JOUALLAND Estelle, LE BALC'H Hubert, LEBLANC Marie-Christine, LECLAIR Catherine, PERCHAIS Éric, PICOT Sonia.

ABSENTS EXCUSÉS : Madame BOIVIN Sabrina (procuration à Madame LEBLANC Marie-Christine), Madame GUIBOREL Catherine (procuration à Madame PICOT Sonia), Madame LEVIEUX Élise (procuration à Madame LECLAIR Catherine).

ABSENTS NON EXCUSÉS : Monsieur BARTEAU Vincent, Madame DUGUÉPÉROUX Carole.

SECRÉTAIRE : Madame de la VERGNE Aude.

Nombre de Conseillers :

- . en exercice : 25
- . présent(s) ou représenté(s) : 23
- . absent(s) et non représenté(s) : 2

SOMMAIRE

APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 18 DÉCEMBRE 2024	3
1/2025 - COMPTE-RENDU DES DÉCISIONS PRISES PAR MONSIEUR LE MAIRE DANS LE CADRE DES DÉLÉGATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL	3
2/2025 – VIDEOPROTECTION	4
<i>Demande de subventions pour l'extension du système</i>	
3/2025 - JARDIN DES ARTS 2025	4
<i>Création et exposition avec l'artiste Samuel Perche – Convention tripartite</i>	
4/2025 - RESTAURATION MUNICIPALE	5
<i>Tarifs pour le personnel communal, les stagiaires, le personnel enseignant et les personnes extérieures</i>	
5/2025 - MINIBUS MUNICIPAL	6
<i>Modification du règlement d'utilisation</i>	
6/2025 - SALLES MUNICIPALES	7
<i>Modification du règlement d'utilisation</i>	
7/2025 - RÉHABILITATION DE LA GARE EN LOCAL COMMERCIAL	8
<i>Avenants aux marchés (N°2402)</i>	
8/2025 - BILAN TRIENNAL RELATIF A L'ARTIFICIALISATION DES SOLS	9
9/2025 - RUE DE LA ROUYARDIERE	11
<i>Convention de servitude ENEDIS</i>	
10/2025 - ZAC MULTISITES – SECTEUR DES PETITES BONNES MAISONS	11
<i>Viabilisation – Raccordements ENEDIS</i>	
11/2025 - ZAC MULTISITES – SECTEUR DES PETITES BONNES MAISONS	12
<i>Prix des lots libres</i>	
12/2025 - ZAC MULTISITES – SECTEUR DES PETITES BONNES MAISONS	13
<i>Approbation du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) des ilots G-H-I-K-L-N-O et Q (lots libres pour maisons individuelles)</i>	
13/2025 - ZAC MULTISITES – SECTEUR DES PETITES BONNES MAISONS	15
<i>Critères d'attribution – Lots libres</i>	
14/2025 - INFORMATION - DÉCLARATIONS D'INTENTION D'ALIÉNER	16
15/2025 - CONVENTION DE PARTENARIAT AVEC « EMENDI GROUPE – ACHETONS GROUPÉ »	17

AFFAIRES GÉNÉRALES

APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 18/12/2024

Rapporteur : Teddy RÉGNIER

Rédacteur : Patricia GAUTIER

Le Conseil Municipal a approuvé le procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du 18 décembre 2024.

1/2025 - COMPTE-RENDU DES DÉCISIONS PRISES PAR MONSIEUR LE MAIRE DANS LE CADRE DES DÉLÉGATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Rapporteur : Teddy RÉGNIER

Rédacteur : Claire DEROUARD

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L 2122-22 relatif aux délégations consenties par le Conseil Municipal au Maire ;

VU la délibération n° 2020/58 du Conseil Municipal du 26 mai 2020, relative à l'élection du Maire de Châteaubourg ;

VU la délibération n° 2023/137 du Conseil Municipal du 19 septembre 2023, relative aux délégations du Conseil Municipal au Maire ;

Le Conseil Municipal prend acte du compte-rendu des décisions prises par Monsieur Teddy RÉGNIER, en sa qualité de Maire :

Date De la décision	Numéro De la décision	Objet
18/12/2024	01/2025	Achat de livres - Un Livre sur l'Étagère Montant annuel : 13 620 € TTC (12 870 HT)
19/12/2024	02/2025	Agrément du sous-traitant EXPRESS FILETS pour le lot n° 5 étanchéité du marché de reconstruction de l'Espace Fayelle (Titulaire du lot : DUVAL ÉTANCHÉITÉ), Montant hors taxes sous-traité : 2 208,32 €
19/12/2024	03/2025	Signature du marché de services "Vérifications réglementaires périodiques et interventions ponctuelles sur les équipements, installations et bâtiments de la Ville et du CCAS de Châteaubourg" (n°2418) avec la SAS DEKRA. Montant annuel prévu pour la Ville : 12 921 €
19/12/2024	04/2025	Signature du marché de services "Vérifications et entretien des aires de jeux et équipements sportifs" (n°2419) avec la SAS RÉCRÉACTION. Montant annuel prévu : 6 870,00 € HT. Durée maximale : 4 ans.
26/12/2025	05/2025	PV de bornage et reconnaissance de limites rue Joliot Curie
30/12/2024	06/2025	Constitution d'une provision pour risques et charges

2/2025 - VIDEOPROTECTION

Demande de subventions pour l'extension du système

Rapporteur : Teddy RÉGNIER

Rédacteur : Claire DEROUARD

Pour faire suite à un courrier du Préfet, invitant les communes à équiper les sites les plus exposés à la menace terroriste, la commune envisage de sécuriser certains sites qui lui semblent particulièrement exposés à cette menace, à savoir :

- La médiathèque située en entrée du centre-ville et à proximité immédiate de la gare, donc très visible et très accessible ;
- Un site regroupant plusieurs établissements destinés à l'enfance et à la petite enfance (maison de l'enfance, centre des arts, et prochainement une crèche).

Le plan de financement prévisionnel lié à ce projet établi à ce jour, est le suivant :

DÉPENSES HT		RECETTES HT	
Caméras et installations	14 917,42 €	Autofinancement (20 %)	5 321,42 €
Matériel de stockage images	10 436,00 €	État - DETR (25 %)	6 088,00 €
		État – FIPD (55%)	13 944,00 €
TOTAL	25 353,42 €		25 353,42 €

Le Conseil Municipal, après délibération, décide à l'unanimité :

- . d'approuver le plan de financement prévisionnel tel que présenté ci-dessus ;
- . de solliciter de l'État une subvention de 7 088 euros dans le cadre de la DETR ;
- . de solliciter de l'État une subvention de 13 944 euros dans le cadre du FIPD ;
- . d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces relatives à ce dossier.

CULTURE

3/2025 - JARDIN DES ARTS 2025

Création et exposition avec l'artiste Samuel Perche – Convention tripartite

Rapporteur : Christelle AVERLAND-SCHMITT

Rédacteur : Shirley PIRON

La commune poursuit son partenariat avec l'association Les Entrepreneurs Mécènes, dans le cadre de l'exposition Jardin des Arts (*du 1^{er} mai au 15 septembre*). Pour cette édition 2025, la mairie et l'association co-accueillent l'artiste Samuel PERCHE, qui réalisera et installera l'œuvre « Les étreintes », sur l'espace public, dans le parc Bel-Air.

À l'occasion de cette exposition, une convention est établie entre l'association des Entrepreneurs Mécènes (*organisatrice de l'exposition*), la mairie et l'artiste Samuel PERCHE.

Cette convention (*annexée*) stipule les responsabilités de chacune des parties dans la mise en œuvre de la création et de l'exposition. Sont notamment abordés les points suivants :

- Modalités d'accueil de l'artiste
- Modalités de réalisation et d'installation
- Propriété de l'œuvre à l'issue de l'exposition
- Assurance
- Promotion de l'exposition
- Budget
- Conditions de résiliation

Cette convention comporte deux annexes :

- Une fiche technique, détaillant l'installation et l'aide sollicitée,
- Une convention relative aux droits d'auteur, par laquelle l'artiste cède temporairement ses droits aux deux autres parties.

Suite à la présentation du sujet en commission 1 du 17 décembre 2024, le Conseil Municipal, après délibération, décide à la majorité :

- . de valider le partenariat avec l'association Entrepreneurs Mécènes et Samuel PERCHE, dans le cadre de l'exposition Jardin des Arts 2025 ;
- . d'accepter les termes de la convention et ses annexes ;
- . d'exécuter les dépenses afférentes sur le budget principal, antenne « Cité des Sculpteurs » ;
- . d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces relatives à ce dossier.

Madame Aude de la VERGNE s'est abstenue sur ce dossier.

RESSOURCES HUMAINES

4/2025 - RESTAURATION MUNICIPALE

Tarifs pour le personnel communal, les stagiaires, le personnel enseignant et les personnes extérieures

Rapporteur : Aude de la VERGNE

Rédacteur : Anne MAINGUENÉ

Les tarifs de restauration seront soumis à délibération au début de chaque année civile.

Compte-tenu de la revalorisation du minimum garanti lié à l'avantage en nature pour les frais de repas des salariés en cantine (5,45 euros), il est proposé de réviser les tarifs de restauration dans les cantines municipales :

Personnes concernées	Prix antérieur	Prix à compter du 01.02.2025
Personnel des écoles et stagiaires, services civiques et AESH, direction de l'Accueil de Loisirs	2,68 €	2,72 €
Personnel enseignant, élus et personnel de la mairie	5,60 €	5,60 €
Repas exceptionnel (personnes extérieures)	7,30 €	7,30 €

Le Conseil Municipal, après délibération, décide à l'unanimité :

- . de valider les tarifs de restauration pour les personnes mentionnées ci-dessus à compter du 1^{er} février 2025 ;
- . d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ce dossier.

GESTION DES SALLES ET DES VÉHICULES

5/2025 - MINIBUS MUNICIPAL

Modification du règlement d'utilisation

Rapporteur : Danielle DEVILLE

Rédacteur : Benoît GAVARD

VU l'article 4 du règlement d'utilisation du minibus qui stipule que la mairie confirme les pré-réservations 15 jours calendaires avant la date demandée ;

Afin de faciliter l'organisation des associations en cas de réponses négatives à une pré-réservation, il convient d'allonger la durée de confirmation à 21 jours calendaires.

Extrait du règlement actuel du minibus

Article 4 – Modalités de réservation pour les associations

La demande :

- Se fera par écrit (*courrier ou mail*) auprès du service Vie Associative.
- Devra comprendre le motif, le lieu et la durée du déplacement.

Délai de réservation :

- Minimum 15 jours calendaires avant la date demandée.
- La confirmation de réservation ne se fera que **15 jours calendaires avant la date demandée** et suivant les priorités définies dans ce règlement.

Le Conseil Municipal, après délibération, décide à l'unanimité :
 . de fixer la période de pré-réservation à 21 jours calendaires ;
 . d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ce dossier.

6/2025 - SALLES MUNICIPALES

Modification du règlement d'utilisation

Rapporteur : Teddy RÉGNIER

Rédacteur : Benoît GAVARD

CONSIDÉRANT que les salles (*hors Clé des Champs*) sont gratuites pendant la période préélectorale fixée à 9 mois ;

Afin de favoriser au maximum la participation des habitants à l'élaboration des projets municipaux, il est proposé d'allonger la durée de la période préélectorale à 15 mois dans le règlement des salles festives, ainsi que d'ajouter les associations appartenant ou apparentée à un mouvement politique ou un parti politique dans la catégorie : « mouvement et parti politique ».

Extrait du règlement actuel des salles festives (hors Clé des Champs)

Art.1-5 Mouvements politiques, partis politiques et candidats libres

Préambule :

Mouvement et parti politique : toute personne appartenant à un mouvement politique ou un parti politique est autorisée, après accord du Maire ou son représentant, à réserver une salle communale, dans la mesure où celle-ci est disponible.

Candidats libres : les candidats libres ne peuvent réserver une salle que durant la période préélectorale, dans les mêmes conditions que les partis politiques.

Période préélectorale :

La période préélectorale est fixée à 9 mois avant la date du premier tour de l'élection concernée par la demande. Dans le cadre d'élections primaires, la période préélectorale est fixée à 2 mois avant la date du premier tour de scrutin.

Modalités de réservation :

La demande de réservation se fera par écrit au plus tard 15 jours avant la date de la manifestation.

La mairie s'autorise le choix de l'attribution des salles en fonction de la disponibilité de celles-ci et de la fréquentation attendue. Il est précisé que la priorité est donnée aux activités associatives.

L'occupant devra s'acquitter d'un montant de location au tarif en vigueur à la date de la location. Les salles sont gratuites pendant la période préélectorale et pour les journées de scrutins électoraux (*bureaux de vote*).

Aucun matériel de sonorisation, ni de vidéo projection, ne sera mis à disposition de l'organisateur (*sauf s'il est déjà installé dans la salle*).

Chaque utilisateur s'assurera de la propreté des locaux en quittant la salle et signalera à la mairie tout dysfonctionnement constaté pendant la location.

Le Conseil Municipal, après délibération, décide à la majorité :

- . de fixer la période préélectorale à 15 mois ;
- . d'ajouter les associations appartenant ou apparentées à un mouvement politique ou un parti politique dans la catégorie : « mouvement et parti politique » ;
- . d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ce dossier.

Mesdames Lucie BODIN et Marie-Christine LEBLANC, Monsieur Jérémie DROUILLÉ se sont abstenus sur ce dossier.

MARCHÉS PUBLICS

7/2025 - RÉHABILITATION DE LA GARE EN LOCAL COMMERCIAL

Avenants aux marchés (N°2402)

Rapporteur : Bertrand DAVID

Rédacteur : Bérangère LE BRUSQ

VU le Code de la Commande Publique, notamment les dispositions de l'article R. 2194-7 ;

VU la délibération n°2024/70 en date du *26 mars 2024* et la délibération n°2024/105 du *11 juin 2024* attribuant les marchés de travaux ;

VU les délibérations n°2024/163 du *15 octobre 2024* et n°2024/180 du *12 novembre 2024* validant la passation d'avenants dans le cadre des marchés ;

CONSIDÉRANT que de nouveaux avenants doivent être pris, comme suit :

Numéro et libellé du lot	Opérateur économique	Numéro de l'avenant	Incidence financière de l'avenant	Nouveau montant du lot
4-Menuiseries bois	ARTMEN	1	- 1 101,60 € HT	54 962,60 € HT
5-Cloison-Isolation	LE COQ	1	- 1 266,50 € HT	22 053,70 € HT
10-Plomberie	GENEVÉ	1	+ 296,66 € HT	15 989,92 € HT
11-Électricité	GENEVÉ	1	+ 2 780,84 € HT	18 357,23 € HT

Le montant global des travaux de réhabilitation de la gare, initialement de 300 927,40 € hors taxes, est élevé à 320 908,17 euros hors taxes, soit une augmentation de 6,63 %.

Suite à l'avis favorable de la commission MAPA lors de sa séance du *8 janvier 2025*, le Conseil Municipal, après délibération, décide à l'unanimité :

- . de valider les nouveaux montants des marchés de travaux ainsi que le montant global de l'opération ;
- . d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ces marchés.

URBANISME

8/2025 - BILAN TRIENNAL RELATIF A L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

Rapporteur : Hubert DESBLÉS

Rédacteur : Anne-Gaëlle FAILLER

VU le Code de l'Urbanisme ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.2231-1 et R.2231-1 ;

VU la délibération N° 2020/79 du Conseil Municipal du *30 juin 2020* approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU), complétée par la délibération du Conseil Municipal du *13 octobre 2020*, et ses évolutions ;

VU la loi n° 2021-1104 du *22 août 2021* portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

La loi Climat & Résilience du *22 août 2021* a introduit, à l'article L.2231-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, l'obligation pour le maire compétent en matière de document d'urbanisme d'établir un rapport local de suivi de l'artificialisation des sols afin de mesurer et de suivre la trajectoire ZAN à l'échelle locale.

VU le décret du *27 novembre 2023* relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols ;

Le rapport est à réaliser au moins une fois tous les 3 ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi Climat & Résilience, soit la production d'un premier rapport pour 2024.

Pour mémoire, l'objectif national est d'arriver à l'absence nette de toute artificialisation des sols en 2050, avec comme premier élément de cadrage, de réduire de moitié la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) sur la période 2021-2031 par rapport à la décennie précédente (2011-2021).

La présentation de ce rapport permet de porter le sujet de la sobriété foncière dans le débat local et de suivre la trajectoire en cours en vue de réduire de 50 % la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) sur la période 2021-2031 afin d'arriver à toute absence d'artificialisation nette d'ici 2050.

Selon la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers la zéro artificialisation nette des sols, il est préconisé que :

« - Pour une opération d'aménagement prévue en tout ou partie sur des ENAF, l'élément déclencheur de la comptabilisation de la consommation d'espaces n'est pas l'acte administratif de création ou de réalisation d'une ZAC, mais le démarrage effectif des travaux ;
- Compte tenu de leur ampleur, dans certaines ZAC, les travaux sont réalisés en plusieurs phases. Il est alors possible, au choix du maire ou président d'intercommunalité compétent, soit de comptabiliser la consommation d'espaces de manière progressive, soit de comptabiliser la ZAC en totalité au démarrage effectif des travaux ; [...] »

La ZAC Multisites, dont le dossier de réalisation a été approuvé le 25 mai 2021 et dont la réalisation a débuté avec la construction de la Maison de l'Enfance, est retirée de la consommation d'ENAF pour la période 2021-2031.

En outre, le lotissement le Clos de la Jaunaie, auparavant jardin des habitations existantes, n'est pas comptabilisé dans la consommation d'ENAF pour la période 2021-2031.

VU le rapport triennal d'artificialisation des sols annexé à la présente délibération ;

Suite à la présentation du sujet en commission 3 du 8 janvier 2025, le Conseil Municipal, après délibération, décide à l'unanimité :

- . de prendre acte du débat tenu sur le rapport triennal relatif à l'artificialisation des sols ;
- . d'adopter le rapport triennal relatif à l'artificialisation des sols ;
- . d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ce dossier ;

En application de l'article L.2231-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, la présente délibération et le rapport relatif à l'artificialisation des sols qui lui est annexé seront transmis aux :

- . Représentant de l'État dans la région : M. Amaury de Saint-Quentin – Préfet de Région
- . Représentant de l'État dans le département : M. Amaury de Saint-Quentin – Préfet d'Ille-et-Vilaine
- . Président du Conseil Régional : M. Loïg CHESNAIS-GIRARD
- . Président de l'EPCI dont la commune est membre : M. Teddy RÉGNIER
- . Président de l'établissement public en charge du SCoT : M. Luc GALLARD – Syndicat d'urbanisme du Pays de Vitré.

9/2025 - RUE DE LA ROUYARDIERE

Convention de servitude ENEDIS

Rapporteur : Hubert DESBLÉS

Rédacteur : Anne-Gaëlle FAILLER

Dans le cadre du raccordement électrique du réservoir d'eau potable du syndicat Eau des Portes de Bretagne, ENEDIS prévoit la réalisation de travaux rue de la Rouyardière. Il s'agit de la pose en souterrain d'un câble électrique basse tension en traversée de la rue, au droit du réservoir situé 12 rue de la Rouyardière.

A cet effet, ENEDIS sollicite la commune afin de signer une convention de servitude pour ce câble électrique.

L'ensemble des frais inhérents à la servitude seront à la charge d'ENEDIS.

Suite à la présentation du sujet en commission 3 du *8 janvier 2025*, le Conseil Municipal, après délibération, décide à l'unanimité, d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ce dossier.

10/2025 - ZAC MULTISITES – SECTEUR DES PETITES BONNES MAISONS

Viabilisation – Raccordements ENEDIS

Rapporteur : Hubert DESBLÉS

Rédacteur : Anne-Gaëlle FAILLER

VU le dossier de création de la ZAC Multisites approuvé par délibération N°94/2018 du Conseil Municipal du *6 juin 2018* ;

VU le dossier de réalisation de la ZAC multisites approuvé par délibération N°99/2021 du Conseil Municipal du *25 mai 2021* ;

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC, des raccordements aux réseaux sont nécessaires afin de viabiliser les futurs lots.

A cet effet, une convention a été signée avec ENEDIS afin de valider la demande de raccordement des lots au Réseau Public de Distribution (RPD).

Par proposition en date du *13 décembre 2024*, les travaux à réaliser par ENEDIS s'élèvent à :

Désignation	MONTANT
Total Travaux de raccordement Hors Taxe avant réfaction	263 591,82 €
Application de la réfaction tarifaire	- 93 511,06 €
Montant total HT après réfaction :	170 080,76 €
Montant TVA	34 016,15 €
Montant total TTC :	204 096,91 €

Suite à la présentation du sujet en commission 3 du 8 janvier 2025, le Conseil Municipal, après délibération, décide à l'unanimité :

- . de valider la proposition de raccordement d'ENEDIS ;
- . d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ce marché.

11/2025 - ZAC MULTISITES – SECTEUR DES PETITES BONNES MAISONS

Prix des lots libres

Rapporteur : Hubert DESBLÉS

Rédacteur : Anne-Gaëlle FAILLER

VU la délibération n°94 en date du 6 juin 2018 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC multisites ;

VU la délibération n°98 en date du 25 mai 2021 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé le Programme des Équipements Publics à réaliser dans la ZAC multisites ;

VU la délibération n°99 en date du 25 mai 2021 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC multisites ;

VU l'avis des Domaines en date du 9 décembre 2024 ;

CONSIDÉRANT que la Ville réalise le secteur des Petites Bonnes Maisons en régie ;

Les prix de vente sont proposés comme suit :

Désignation des ilots	Prix de vente en euros Hors Taxes / m ²
G-H-I	230 € HT
K-L-N-O-Q	180 € HT

Les frais, droits, taxes et honoraires de quelque nature que ce soit se rapportant à la signature de la promesse synallagmatique de vente, ainsi que ceux relatifs à la réalisation de la vente seront supportés, en sus, par l'acquéreur.

Les ventes de terrain à bâtir restent assujetties à la taxe à la valeur ajoutée, qui s'ajoutera donc au prix de cession.

Suite à la présentation du sujet en groupe de travail ZAC multisites des 11 décembre 2024 et 7 janvier 2025, le Conseil Municipal, après délibération, décide à l'unanimité :

. de fixer comme suit les prix de vente des lots :

. 230 € HT / m² pour les lots des ilots G-H-I,

. 180 € HT / m² pour les lots des ilots K-L-N-O-Q ;

. d'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer par devant notaire, pour chaque acquéreur désigné par lui dans ce cadre, une promesse de vente, puis l'acte authentique, selon les termes définis ;
. d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ce dossier.

12/2025 - ZAC MULTISITES – SECTEUR DES PETITES BONNES MAISONS

Approbation du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) des ilots G-H-I-K-L-N-O et Q (lots libres pour maisons individuelles)

Rapporteur : Hubert DESBLÉS

Rédacteur : Anne-Gaëlle FAILLER

VU la délibération n°94 en date du 6 juin 2018 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC multisites ;

VU la délibération n°98 en date du 25 mai 2021 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé le Programme des Équipements Publics à réaliser dans la ZAC Multisites ;

VU la délibération n°99 en date du 25 mai 2021 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC multisites ;

VU le projet de Cahier des Charges de Cession de Terrain de la ZAC Multisites – secteur des Petites Bonnes Maisons pour les ilots G-H-I-K-L-N-O-Q et son annexe, le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales ;

CONSIDÉRANT que, conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme, les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges, dit Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) ; celui-ci définit les droits et devoirs des acquéreurs, de l'aménageur et de la collectivité dans le cadre de la vente des terrains à commercialiser au sein du périmètre de la ZAC. Le CCCT indique notamment le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ;

CONSIDÉRANT que le CCCT est accompagné d'une annexe : le « Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales » (CPAUPE) qui précise les règles particulières à la construction et à l'aménagement des parcelles privées, et fixe les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone ;

CONSIDÉRANT que l'objet du CPAUPE est de compléter les règles d'urbanisme fixées par le PLU sur la zone afin de garantir la qualité des constructions et des aménagements réalisés sur les parcelles privatives au sein de la ZAC, afin d'offrir un cadre de vie agréable et pérenne à ses habitants : le CPAUPE a ainsi vocation à transcrire à l'échelle de la parcelle privative les objectifs qualitatifs définis par la collectivité et l'aménageur dans le cadre du projet d'aménagement ;

CONSIDÉRANT que ces deux documents - CCCT et CPAUPE - seront annexés à chaque acte de vente : les règles et prescriptions qu'ils fixent s'imposeront ainsi à l'ensemble des acquéreurs, constructeurs et opérateurs au sein de la ZAC ;

CONSIDÉRANT, par ailleurs, que conformément aux dispositions des articles L.311-6, D.311-11-1 et D.311-11-2 du Code de l'Urbanisme introduites par la Loi ELAN du 23 novembre 2018, il est précisé que lorsque le Cahier des Charges de Cession de Terrain a fait l'objet d'une approbation en Conseil municipal ainsi que des mesures de publicité prévues au même Code, ses dispositions, y compris les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales qu'il contient, sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

CONSIDÉRANT que cela signifie que les dispositions contenues au Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales, annexe du CCCT, peuvent être rendues opposables aux acquéreurs des lots ainsi qu'à l'administration lors de l'instruction et de la délivrance du permis de construire, s'il est approuvé par le Conseil Municipal et s'il fait l'objet des mesures de publicité prévues au Code précité ;

CONSIDÉRANT, par conséquent, qu'afin d'assurer l'opposabilité des prescriptions contenues au CPAUPE de la ZAC Multisites – secteur des Petites Bonnes Maisons à l'ensemble des services et des administrés, Monsieur le Maire a décidé de soumettre ce document à l'approbation du Conseil Municipal ;

Suite à la présentation du sujet en groupe de travail ZAC Multisites du 7 janvier 2025, le Conseil Municipal, après délibération, décide à l'unanimité :

. d'approuver le Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) des ilots G-H-I-K-L-N-O-Q ainsi que son annexe, le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE), portant sur la ZAC multisites – secteur des Petites Bonnes Maisons ;

. d'autoriser la publicité du Cahier des Charges de Cession de Terrain des ilots G-H-I-K-L-N-O-Q et son Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales de la ZAC Multisites – secteur des Petites Bonnes Maisons en mettant en œuvre les mesures prévues à l'article D.311-11-1 du Code de l'Urbanisme ;

. de définir en conséquence les modalités de publicité suivantes :

- La mention de l'approbation du Cahier des Charges de Cession de Terrain des ilots G-H-I-K-L-N-O-Q et du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales de la ZAC Multisites – secteur des Petites Bonnes Maisons sera affichée pendant un mois en mairie, diffusée sur le site internet communal ;
- Mise à disposition du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales de la ZAC Multisites – secteur des Petites Bonnes Maisons sur le site internet communal ainsi qu'en mairie (service urbanisme), sur demande et aux horaires d'ouverture habituels.

. d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer le compromis de vente, l'acte notarié et tous les documents relatifs à ce dossier.

13/2025 - ZAC MULTISITES – SECTEUR DES PETITES BONNES MAISONS

Critères d'attribution – Lots libres

Rapporteur : Hubert DESBLÉS

Rédacteur : Anne-Gaëlle FAILLER

VU la délibération n°94/2018 en date du *6 juin 2018* par laquelle le Conseil Municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC Multisites ;

VU la délibération n°98/2021 en date du *25 mai 2021* par laquelle le Conseil Municipal a approuvé le Programme des Équipements Publics à réaliser dans la ZAC Multisites ;

VU la délibération n°99/2021 en date du *25 mai 2021* par laquelle le Conseil Municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Multisites ;

CONSIDÉRANT que la Ville réalise le secteur des Petites Bonnes Maisons en régie, de ce fait, la Ville aura à charge la commercialisation des lots ;

La mise en vente des lots devra favoriser le parcours résidentiel des ménages résidants et/ou travaillant sur la commune, renforcer les liens intergénérationnels et permettre l'accèsion à la propriété.

Pour répondre à ces objectifs, un système de pondération permettant d'établir un ordre de priorité entre les candidats des lots, est proposé. Ces critères sont une aide à la décision quant à l'attribution des lots durant tout le processus de commercialisation des lots. Ils permettront, notamment, le choix d'un acquéreur lorsque plusieurs demandes concerneront le même lot.

Critères	Points
Antériorité d'inscription sur la liste d'attente des lots communaux	2
Un des membres du foyer candidat réside ou travaille dans la commune	3*
Un des membres du foyer candidat réside ou travaille dans une commune limitrophe	1*
Un des membres du foyer candidat a un lien générationnel (ascendance directe) avec un ou des habitants de la commune	2*
Un des membres du foyer candidat est primo-accédant (pour les lots des ilots K-L-N-O-Q uniquement)	3*
Un des membres du foyer candidat est pompier volontaire . La Ville de Châteaubourg compte une caserne de pompiers. L'objectif de ce critère est de répondre à la problématique d'intérêt général du maintien du nombre de pompiers volontaires sur le territoire communal, lesquels contribuent quotidiennement à rendre service à la population du bassin de vie en matière de sécurité ou de secours.	3*

*Points non cumulables si deux conjoints respectent le critère

Suite à la présentation du sujet en groupe de travail « ZAC Multisites » du 7 janvier 2025, le Conseil Municipal, après délibération, décide à l'unanimité :

- . de valider les critères d'attribution proposés ci-dessus ;
- . de préciser qu'il s'agit d'une aide à la décision ;
- . d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ce dossier.

14/2025 - DÉCLARATIONS D'INTENTION D'ALIÉNER

Rapporteur : Hubert DESBLÉS

Rédacteur : Claire FEUTRIE

La commune a été saisie des déclarations d'intention d'aliéner suivantes :

DIA n°2024 – 0070 : Terrain bâti (*habitation*) cadastré section 298 AM n°25
sis 4 allée des Roses (*superficie parcelle : 401 m²*)

DIA n°2024 – 0071 : Terrain bâti (*habitation*) cadastré section AI n°236-237
sis 11 B rue des Vignes (*superficie parcelle : 354 m²*)

DIA n°2024 – 0072 : Terrain non bâti (*chemin*) cadastré section 298 AM n°270
sis impasse de la Canopée (*superficie parcelle : 82 m²*)

DIA n°2024 – 0073 : Terrain non bâti (*chemin*) cadastré section 298 AM n°266
sis impasse de la Canopée (*superficie parcelle : 3 m²*)

DIA n°2024 – 0074 : Terrain bâti (*habitation*) cadastré section 298 AM n°262-265
sis 3 rue de Vitré (*superficie parcelle : 2 010 m²*)

DIA n°2024 – 0075 : Terrain bâti (*habitation*) cadastré section 298 A n°2389
sis 52 avenue de la Bretonnière (*superficie parcelle : 448 m²*)

DIA n°2024 – 0076 : Terrain bâti (*habitation*) cadastré section AL n°492
sis 13 chemin du Houpré (*superficie parcelle : 1 047 m²*)

DIA n°2024 – 0077 : Terrain bâti (*habitation*) cadastré section AI n°201
sis 8 rue des Rochers (*superficie parcelle : 598 m²*)

DIA n°2024 – 0078 : Terrain bâti (*habitation*) cadastré section AH n°255
sis 1 place de l'Hôtel de Ville (*superficie parcelle : 338 m²*)

DIA n°2024 – 0079 : Terrain bâti (*habitation*) cadastré section AH n°255
sis 1 place de l'Hôtel de Ville (*superficie parcelle : 338 m²*)

DIA n°2024 – 0080 : Terrain bâti (*habitation*) cadastré section AH n°255
sis 1 place de l'Hôtel de Ville (*superficie parcelle : 338 m²*)

DIA n°2024 – 0081 : Terrain bâti (*habitation*) cadastré section AK n°290
sis 6 rue Pierre Loti (*superficie parcelle : 518 m²*)

DIA n°2024 – 0082 : Terrain bâti (*habitation*) cadastré section AD n°188
sis 12 rue des Mouettes (*superficie parcelle : 424 m²*)

DIA n°2024 – 0083 : Terrain bâti (*habitation*) cadastré section AI n°195-196-197
sis 14 rue des Rochers (*superficie parcelle : 894 m²*)

DIA n°2024 – 0084 : Terrain bâti (*habitation*) cadastré section 298 AN n°13
sis 19 rue du Clos Saint-Melaine (*superficie parcelle : 473 m²*)

Information

TRANSITION ÉCOLOGIQUE

15/2025 - CONVENTION DE PARTENARIAT AVEC « EMENDI GROUPE – ACHETONS GROUPÉ »

Rapporteur : Éric PERCHAIS

Rédacteur : Bérangère LE BRUSQ

Dans un contexte où le prix de l'énergie a tendance à augmenter, la société **EMENDI GROUPE Achetons Groupé** propose d'organiser un appel d'offre en vue d'acheter de l'énergie en grande quantité, permettant ainsi d'obtenir des prix plus avantageux. L'opération vise à rassembler les citoyens de Châteaubourg dans l'objectif d'obtenir des prix préférentiels auprès des fournisseurs d'électricité et de gaz sélectionnés à l'issue de la procédure. En ce sens, la société requiert l'utilisation des moyens de communication de la Ville afin d'informer les châteaubourgeois sur les modalités de participation.

VU les dispositions de l'article L.2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

CONSIDÉRANT que le partenariat entre la Ville de Châteaubourg et la société EMENDI GROUPE – Achetons Groupé nécessite la passation d'une convention ;

Suite à l'avis favorable de la commission 3 du 8 janvier 2025, le Conseil Municipal, après délibération, décide à l'unanimité, d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer la convention de partenariat entre la Ville de Châteaubourg et la société EMENDI GROUPE – Achetons Groupé.

Fait à Châteaubourg, le 25 février 2025

LE MAIRE,



Teddy RÉGNIER

**La secrétaire de séance,
Aude de la VERGNE**