

**PROCÈS-VERBAL**  
**DE LA SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**DU 23 AVRIL 2025**

Le vingt-trois avril 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** : 16 avril 2025.

**PRÉSENTS** : Mesdames et Messieurs BODIN Lucie, CADIEU Jean-Paul, COCHERIE Daniel, COCONNIER Vincent, DAVID Bertrand, de la VERGNE Aude, DESBLÉS Hubert, DEVILLE Danielle, DROUILLÉ Jérémie, JOUALLAND Estelle, LE BALC'H Hubert, LEBLANC Marie-Christine, LECLAIR Catherine, LEVIEUX Élise, PERCHAIÉ Éric, PICOT Sonia.

**ABSENTS EXCUSÉS** : Madame AVERLAND-SCHMITT Christelle (procuration à Monsieur RÉGNIER Teddy), Monsieur BROSSAULT Serge (procuration à Monsieur CADIEU Jean-Paul), Madame GUIBOREL Catherine (procuration à Madame PICOT Sonia).

**ABSENTS NON EXCUSÉS** : Monsieur BARTEAU Vincent, Madame BOIVIN Sabrina, Monsieur BOUCHONNEAU Romain, Madame DUGUÉPÉROUX Carole, Madame GUÉRIN Florence.

**SECRÉTAIRE** : Madame PICOT Sonia.

**Nombre de Conseillers :**

- . en exercice : 25
- . présent(s) ou représenté(s) : 20
- . absent(s) et non représenté(s) : 5

## SOMMAIRE

<b><u>APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 25 MARS 2025</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b><u>83/2025 - COMPTE-RENDU DES DÉCISIONS PRISES PAR MONSIEUR LE MAIRE DANS LE CADRE DES DÉLÉGATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b><u>84/2025 - RUE DE LA GARE</u></b>	<b><u>5</u></b>
<i>Projet de tiers-lieux et de logements</i> <i>Convention avec l'Établissement Public Foncier de Bretagne</i>	
<b><u>85/2025 - CONVENTION D'ADHÉSION AU SERVICE COMMUN D'INSTRUCTION DES DEMANDES D'AUTORISATIONS DU DROIT DES SOLS (ADS)</u></b>	<b><u>7</u></b>
<i>Avenant n°2</i>	
<b><u>86/2025 - LES PETITES BONNES MAISONS / LES TOUCHES</u></b>	<b><u>9</u></b>
<i>Échange de parcelles agricoles</i>	
<b><u>87/2025 - LES VALLONS</u></b>	<b><u>10</u></b>
<i>Échange de parcelles agricoles</i>	
<b><u>88/2025 - LE PLESSIS BEUSCHER</u></b>	<b><u>11</u></b>
<i>Délégation du Droit de Préemption Urbain à Eau des Portes de Bretagne</i> <i>Périmètre de Captage</i>	
<b><u>89/2025 - INFORMATION - DECLARATION D'INTENTION D'ALIENER</u></b>	<b><u>12</u></b>
<b><u>90/2025 - AVENUE DE LA BRETONNIÈRE</u></b>	<b><u>13</u></b>
<i>Projet de restructuration du centre commercial de la Bretonnière</i> <i>Autorisation de création d'un rond-point</i>	
<b><u>91/2025 - GROUPE SCOLAIRE CHARLES DE GAULLE</u></b>	<b><u>13</u></b>
<i>Affermissement de la tranche optionnelle « Rénovation énergétique » (Marché n°2313)</i>	
<b><u>92/2025 - GROUPE SCOLAIRE CHARLES DE GAULLE</u></b>	<b><u>15</u></b>
<i>Avenant au lot menuiseries intérieures (n°2313-08)</i>	
<b><u>93/2025 - RÉHABILITATION PAR DÉCONSTRUCTION ET RECONSTRUCTION DE LA HALLE FAYELLE</u></b>	<b><u>15</u></b>
<i>Avenant au lot « Étanchéité » (n°2314-05)</i>	
<b><u>94/2025 - RÉHABILITATION DE LA GARE EN LOCAL COMMERCIAL</u></b>	<b><u>16</u></b>
<i>Avenant au lot plomberie (Marché n°2402)</i>	
<b><u>95/2025 - BUDGET PRINCIPAL</u></b>	<b><u>17</u></b>
<i>Contractualisation d'un emprunt de 2 500 000 € avec le Crédit Mutuel ARKEA</i>	

<b>96/2025 - ASSOCIATION SENZA MISURA</b>	<b>18</b>
<i>Versement d'une subvention de projet 2025 pour la création d'un opéra médiéval</i>	
<b>97/2025 - CAMION DE FESTIVITÉ</b>	<b>19</b>
<i>Mise à disposition aux associations</i>	
<b>98/2025 - ESPACE JEUNES</b>	<b>20</b>
<i>Tarifs des mini-camps de l'été 2025</i>	

## AFFAIRES GÉNÉRALES

### APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 25/03/2025

Rapporteur : Teddy RÉGNIER

Rédacteur : Patricia GAUTIER

Le Conseil Municipal a approuvé le procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du 25 mars 2025.

### 83/2025 - 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
11/03/2025	21/2025	Refus droit de priorité des parcelles AA n° 130, 131 et 132 sises à La Coupellière (autorise État à vendre les parcelles à MG2MIX)
21/03/2025	22/2025	Agrément du sous-traitant SONECO pour le lot peinture (n°8) du marché de réhabilitation de la gare. Titulaire : AUDRAN TUAL REHABILITATION. Montant sous-traité : 530 € HT.
24/03/2025	23/2025	Avenant de plus-value pour l'assurance protection fonctionnelle (lot 5 marché n°2107). Montant initial annuel HT pour la Ville : 422,50 € Nouveau montant annuel HT pour la Ville : 449,50 € Montant initial annuel HT pour le CCAS : 45,00 € Nouveau montant annuel HT pour le CCAS : 55,93 €
28/03/2025	24/2025	Agrément du sous-traitant FCR pour le lot carrelage/faïence (n°11) du marché de travaux relatif à l'École Charles de Gaulle. Titulaire : ROSSI. Montant sous-traité : 5 000 € HT.

03/04/2025	25/2025	Devis de la société Engie Home Services pour le remplacement de 3 aérothermes de la salle Cheminel. Montant : 7 963,80 € HT
03/04/2025	26/2025	Devis de la société LEJAS Peinture pour la réfection du plafond 2 Rue Monseigneur Millaux (ancienne bibliothèque) Montant : 5 077,81 € HT
03/04/2025	27/2025	Devis de la société ATTILA pour la réparation de la toiture de la salle Cheminel. Montant : 7 672,29 € HT
03/04/2025	28/2025	Devis de la société LEJAS Peinture pour la réfection peinture de la cantine de Gaulle. Montant : 7 637,71 € HT

## URBANISME

### **84/2025 - RUE DE LA GARE**

#### ***Projet de tiers-lieux et de logements***

#### ***Convention avec l'Établissement Public Foncier de Bretagne***

Rapporteur : Teddy RÉGNIER

Rédacteur : Claire DEROUARD

Monsieur le Maire rappelle l'intention de la collectivité de réaliser un projet d'aménagement à vocation économique, à destination d'activités artistiques et culturelles ainsi qu'un programme de logements présentant un intérêt social pour la Ville.

Ce projet nécessite l'acquisition d'emprises foncières sises rue de la Gare (*parcelles cadastrées AH 167 et 198p*). Le coût de ces acquisitions, la nécessité de leur mise en réserve le temps que le projet aboutisse et le travail de négociation, de suivi administratif, voire de contentieux implique une masse de travail trop importante pour que la commune de Châteaubourg puisse y faire face seule. Par ailleurs, elle implique une connaissance approfondie des procédures. C'est pourquoi il est proposé au Conseil Municipal de faire appel à l'Établissement Public Foncier de Bretagne (*EPF Bretagne*).

Il s'agit d'un établissement public d'État à caractère industriel et commercial intervenant à l'échelle régionale. Il a pour objet de réaliser, pour son compte, celui de l'État, des collectivités locales ou de toute personne publique, des acquisitions foncières destinées à constituer des réserves foncières en accompagnement des opérations d'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme. Il dispose d'un personnel spécialisé et de fonds dédiés qu'il peut mettre à disposition de la collectivité par le biais d'une convention à intervenir entre les deux parties.

Il procède aux acquisitions nécessaires par tous moyens.

Dans cette optique, l'EPF Bretagne signe des conventions cadres avec les EPCI, définissant les grands enjeux partagés, puis des conventions opérationnelles pour chaque secteur de projet.

En ce sens, la Communauté d'Agglomération Vitré Communauté a signé une convention cadre avec l'EPF Bretagne qui est complétée par une convention opérationnelle avec chaque collectivité sollicitant son intervention.

La convention opérationnelle définit les prestations demandées à l'EPF Bretagne, les modalités d'acquisition de biens et de réalisation des études et/ou travaux, le taux d'actualisation et le prix de revente.

Il est donc proposé au Conseil Municipal de formaliser la demande d'intervention de la Ville de Châteaubourg auprès de l'EPF Bretagne et d'approuver la convention opérationnelle proposée par cet établissement.

VU le décret n° 2009-636 du *8 juin 2009* portant création de l'EPF Bretagne ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 5210-1 à L 5210-4 et L 5211-1 à L 5211-62 ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 2121-29 à L 2121-34 ;

VU la convention cadre signée le *14 juin 2021*, entre l'EPF Bretagne et, la Communauté d'Agglomération Vitré Communauté, prorogée par délibération de la collectivité le *27 mai 2021* ;

CONSIDÉRANT que la commune de Châteaubourg souhaite maîtriser un ensemble immobilier situé dans le secteur de la rue de la Gare dans le but d'y réaliser une opération mixte comprenant un volet développement économique et un volet habitat respectant les principes de mixité sociale ;

CONSIDÉRANT que ce projet d'aménagement nécessite l'acquisition d'emprises foncières situées dans le secteur de rue de la Gare à Châteaubourg ;

CONSIDÉRANT qu'étant donné le temps nécessaire à l'acquisition des terrains, à la définition du projet et de son mode de réalisation (*ZAC, permis d'aménager, etc...*), à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction, la maîtrise du foncier nécessaire à ce projet doit être entamée dès maintenant ;

CONSIDÉRANT que le coût et la complexité d'acquisition du foncier, la nécessité de constituer des réserves foncières dès aujourd'hui et les délais nécessaires à la mise en œuvre de ce projet d'aménagement justifient l'intervention de l'EPF Bretagne ;

CONSIDÉRANT que, sollicité par la commune de Châteaubourg, l'EPF Bretagne a proposé un projet de convention opérationnelle encadrant son intervention et jointe à la présente délibération, que cette convention prévoit notamment :

- Les modalités d'intervention de l'EPF Bretagne et notamment les modes d'acquisition par tous moyens ;

- Le périmètre d'intervention de l'EPF Bretagne ;
- Le rappel des critères d'intervention de l'EPF Bretagne que la commune de Châteaubourg s'engage à respecter sur les parcelles qui seront portées par l'EPF Bretagne :
  - . a minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement,
  - . une densité minimale de 20 logements par hectare (*sachant que pour les projets mixtes, 70 m<sup>2</sup> de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement*),
  - . dans la partie du programme consacrée au logement : 25 % minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI,
  - . les conditions et le délai de rachat des parcelles à l'EPF Bretagne par la commune de Châteaubourg ou par un tiers qu'elle aura désigné ;

CONSIDÉRANT qu'il est de l'intérêt de la commune de Châteaubourg d'utiliser les moyens mis à disposition par l'EPF Bretagne ;

Suite à la présentation du projet en réunion privée du *1<sup>er</sup> avril 2025*, le Conseil Municipal, après délibération, décide à l'unanimité :

- . de demander l'intervention de l'Établissement Public Foncier de Bretagne pour procéder aux acquisitions des parcelles répertoriées dans la convention opérationnelle d'actions foncières annexée à la présente délibération ;
- . d'approuver ladite convention ;
- . de s'engager à racheter ou à faire racheter par un tiers qu'elle aura désigné les parcelles avant le 4 mai 2032 ;
- . d'autoriser Monsieur le Maire à la signer ainsi que tout document nécessaire à son exécution ;
- . d'autoriser Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

## **85/2025 - CONVENTION D'ADHÉSION AU SERVICE COMMUN D'INSTRUCTION DES DEMANDES D'AUTORISATIONS DU DROIT DES SOLS (ADS)**

### ***Avenant n°2***

Rapporteur : Hubert DESBLÉS

Rédacteur : Anne-Gaëlle FAILLER

VU la délibération N°2022/45 du Conseil Municipal en date du *22 février 2022* approuvant la convention d'adhésion au service commun d'instruction des ADS et ses annexes ;

VU la délibération N°2023/174 du Conseil Municipal du *28 novembre 2023* relative à l'avenant n° 1 à la convention d'adhésion au service commun d'instruction des demandes d'Autorisations du Droit des Sols (ADS) ;

CONSIDÉRANT que par délibération en date du *20 mars 2025*, le Conseil d'Agglomération a validé le projet d'avenant n°2 pour la convention d'adhésion au service commun d'instruction des A.D.S. Cet avenant a pour objet de modifier la cotation des actes d'urbanisme instruits par le service ADS, il introduit également l'instruction des enseignes ;

CONSIDÉRANT que depuis le *1<sup>er</sup> janvier 2024*, les pouvoirs de police de la publicité ont été transférés aux municipalités et que les maires sont donc devenus compétents pour délivrer, au nom de leurs communes, les demandes de déclarations et d'autorisations préalables d'installation de dispositifs supportant une publicité ou une enseigne ou une pré-enseigne ;

CONSIDÉRANT que Vitré Communauté, après consultation de ses communes membres, a pris l'initiative de leur proposer l'instruction des demandes de déclarations et d'autorisations préalables sur le même modèle que celui des ADS (*Autorisations du Droit des Sols*) ;

CONSIDÉRANT que la période d'expérimentation couvrant l'ensemble de l'exercice 2024 a confirmé la pertinence d'un tel dispositif au regard tant de la volumétrie des actes traités que de leur technicité d'instruction ;

CONSIDÉRANT, par conséquent, que la convention d'adhésion au service commun Instruction des ADS doit être modifiée afin d'intégrer la possibilité de transférer l'instruction des demandes de déclarations et d'autorisations préalables pour l'installation de dispositifs supportant de la publicité, une enseigne ou une pré-enseigne au service commun de Vitré Communauté ;

CONSIDÉRANT qu'il sera également procédé à la modification de la cotation des actes - permis d'aménager modificatifs et transferts, permis de construire modificatifs et transferts, déclarations préalables de travaux modificatives et transferts - et à l'introduction de la cotation des dispositifs publicitaires, enseignes et pré-enseignes comme suit :

- le permis d'aménager modificatif et le transfert seront cotés 1 EPC (équivalent permis de construire) au lieu de 2 EPC précédemment,
- le permis de construire modificatif et transfert seront cotés 0.5 EPC au lieu de 1 EPC,
- la déclaration préalable de travaux modificative et le transfert nouvellement créés seront cotés 0.35 EPC,
- le dispositif publicitaire, enseigne et pré-enseigne sera coté 0.8 EPC tel que défini dans l'article 5.2 de la convention.

CONSIDÉRANT que la nouvelle tarification prendra effet pour les dossiers déposés à compter du *1<sup>er</sup> mai 2025* ;

Suite à la présentation du sujet en commission 3 du *2 avril 2025*, le Conseil Municipal, après délibération, décide à l'unanimité :

- . d'approuver la proposition d'avenant N°2 ;
- . d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ce dossier.

## **86/2025 - LES PETITES BONNES MAISONS / LES TOUCHES**

### ***Échange de parcelles agricoles***

**Rapporteur** : Hubert DESBLÉS

**Rédacteur** : Anne-Gaëlle FAILLER

Dans le cadre de ses projets d'aménagement, la Ville souhaite faire l'acquisition des parcelles cadastrées section AB 499 (*anciennement 179p*) et AB n°88 dans le secteur des Petites Bonnes Maisons.

Par ailleurs, la Ville souhaite céder les parcelles agricoles cadastrées section A 2261 et A 2259 dans le secteur des Touches.

Cette délibération vient compléter la délibération N°2024/94 du Conseil Municipal du *11 juin 2024*.

VU l'avis des Domaines en date du 28 mars 2025 ;

L'échange se réaliserait selon les modalités suivantes :

- Echange du foncier à 0,70 euro/m<sup>2</sup>.
- Prise en charge des frais notariés par la commune.

Soit :

	<b>Numéro de parcelle</b>	<b>Surface cadastrée</b>
<b>ACQUISITION PAR LA VILLE</b>	AB 499	10 854 m <sup>2</sup>
	AB 88	6 360 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>17 214 m<sup>2</sup></b>

	<b>Numéro de parcelle</b>	<b>Surface cadastrée</b>
<b>CESSION PAR LA VILLE</b>	A 2261	9 949 m <sup>2</sup>
	A 2259	2 051 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>12 000 m<sup>2</sup></b>

<b>Différence</b>	<b>5 214 m<sup>2</sup></b>
<b>0,70 € / m<sup>2</sup></b>	<b>3 649,80 €</b>

Suite à la présentation du sujet en commission 3 des *13 mars 2024, 29 mai 2024 et 2 avril 2025*, le Conseil Municipal, après délibération, décide à l'unanimité :

- . d'approuver l'échange de parcelles agricoles aux conditions précédemment présentées ;
- . d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ce dossier.

## **87/2025 - LES VALLONS**

### ***Échange de parcelles agricoles***

Rapporteur : Hubert DESBLÉS

Rédacteur : Anne-Gaëlle FAILLER

Dans le cadre de la création de la liaison douce entre les Touches et les Vallons, la commune souhaite procéder à un échange de parcelles agricoles.

La commune deviendrait propriétaire d'une partie de la parcelle cadastrée A n°512.

La commune céderait les parcelles cadastrées A 1714, 1715, 1317 et 518.

VU l'avis des Domaines en date du *28 mars 2025* ;

L'échange se réaliserait selon les modalités suivantes :

- Echange du foncier à 0,60 euro/m<sup>2</sup>.
- Prise en charge des frais de géomètre et des frais d'acte par la commune.

Soit :

	<b>Numéro de parcelle</b>	<b>Surface cadastrée</b>
<b>CESSION PAR LA VILLE</b>	A 1715 p	6 182 m <sup>2</sup>
	A 1714 p	11 683 m <sup>2</sup>
	A 0518	12 000 m <sup>2</sup>
	A 1317	270 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>30 135 m<sup>2</sup></b>

	<b>Numéro de parcelle</b>	<b>Surface cadastrée</b>
<b>ACQUISITION PAR LA VILLE</b>	A 0512 p	<b>7 099 m<sup>2</sup></b>

<b>Différence</b>	<b>23 036 m<sup>2</sup></b>
<b>0,60 € / m<sup>2</sup></b>	<b>13 821,60 €</b> au bénéfice de la commune

Les contenances cadastrales ont été calculées suite à l'intervention d'un géomètre-expert. Des découpages parcellaires sont en cours ; les numéros des parcelles seront amenés à changer.

Suite à la présentation du sujet en commission 3 des *17 janvier 2024, 29 mai 2024* et du *2 avril 2025*, le Conseil Municipal, après délibération, décide à l'unanimité :

- . d'approuver l'échange de parcelles agricoles aux conditions précédemment présentées ;
- . d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ce dossier.

## **88/2025 - LE PLESSIS BEUSCHER**

### ***Délégation du Droit de Prémption Urbain à Eau des Portes de Bretagne***

#### ***Périmètre de Captage***

Rapporteur : Hubert DESBLÉS

Rédacteur : Anne-Gaëlle FAILLER

VU l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme : Le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'État, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire.

VU la délibération n°89 du *30 juin 2020* qui a institué le droit de préemption urbain sur la totalité des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) définies au Plan Local d'Urbanisme, ainsi que sur le périmètre de protection rapprochée de la prise d'eau du Plessis Beuscher conformément à l'article L211-1 du Code de l'Urbanisme ;

CONSIDÉRANT que le syndicat d'eau potable « Eau des Portes de Bretagne » assume :

- La compétence générale « Production d'eau potable »,
- La compétence optionnelle « Distribution d'eau potable » ;

CONSIDÉRANT que le Syndicat est en charge du prélèvement de la ressource en eau brute, superficielles ou souterraines et porte une attention constante à la protection des points de captage de l'eau ainsi qu'une attention particulière au foncier situé dans le périmètre de captage, notamment celui du Plessis Beuscher situé sur le territoire communal ;

En conséquence, il apparaît opportun de déléguer le droit de préemption urbain au syndicat sur l'ensemble du périmètre de protection rapprochée de la prise d'eau du Plessis Beuscher.

Cette délibération fera l'objet des mesures de publicité prescrites par l'article R. 211-2 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie pendant un mois, et d'une insertion dans deux journaux diffusés dans le département.

Cette délibération sera transmise, conformément à l'article R. 211-3 du Code de l'Urbanisme, aux personnes suivantes :

- À Monsieur le Président de Vitré Communauté ;
- A Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques ;
- A Monsieur le Directeur de la Chambre Départementale des Notaires ;
- A Monsieur le Bâtonnier de l'ordre des Avocats du Tribunal de Grande Instance de Rennes ;
- A Monsieur le Greffier du Tribunal de Grande Instance de Rennes.

Suite à la présentation du sujet en commission 3 du 5 mars 2025 et en réunion privée du 11 mars 2025, le Conseil Municipal, après délibération, décide à l'unanimité :

- . d'approuver la délégation du droit de préemption urbain à Eau des Portes de Bretagne sur l'ensemble du périmètre de protection rapprochée de la prise d'eau du Plessis Beuscher ;
- . d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant, à signer tous les documents relatifs à ce dossier.

### **89/2025 - DÉCLARATION D'INTENTION D'ALIÉNER**

Rapporteur : Hubert DESBLÉS

Rédacteur : Claire FEUTRIE

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

DIA n°2025 – 0015 : Terrain bâti (*habitation*) cadastré section 298 AN n°219-223 sis 31 impasse de la Forge (*superficie parcelle : 338 m<sup>2</sup>*)

DIA n°2025 – 0016 : Terrain bâti (*habitation*) cadastré section 298 AN n°405 sis 3 allée de la Tremblaye (*superficie parcelle : 322 m<sup>2</sup>*)

DIA n°2025 – 0017 : Terrain bâti (*habitation*) cadastré section AI n°97 sis 5 allée des Tilleuls (*superficie parcelle : 390 m<sup>2</sup>*)

DIA n°2025 – 0018 : Terrain bâti (*habitation*) cadastré section 298 AN n°108 sis 8 rue de la Croix Pontmain (*superficie parcelle : 69 m<sup>2</sup>*)

DIA n°2025 – 0019 : Terrain bâti (*professionnel*) cadastré section AD n°57-58 sis ZI de Bellevue (*superficie parcelle : 13 494 m<sup>2</sup>*)

DIA n°2025 – 0020 : Terrain bâti (*habitation*) cadastré section AL n°69 sis 36 résidence du Haupré (*superficie parcelle : 570 m<sup>2</sup>*)

DIA n°2025 – 0021 : Terrain bâti (*commercial*) cadastré section AE n°47-105 sis 18 rue de la Croix Guillemet (*superficie parcelle : 1 153 m<sup>2</sup>*)

DIA n°2025 – 0022 : Terrain bâti (*habitation*) cadastré section AE n°4 sis rue de la Croix Guillemet (*superficie parcelle : 2 950 m<sup>2</sup>*)

DIA n°2025 – 0023 : Terrain bâti (*habitation*) cadastré section AE n°4 sis rue de la Croix Guillemet (*superficie parcelle : 2 950 m<sup>2</sup>*)

Information

## TRAVAUX

### **90/2025 - AVENUE DE LA BRETONNIÈRE**

***Projet de restructuration du centre commercial de la Bretonnière***

***Autorisation de création d'un rond-point***

Rapporteur : Aude de la VERGNE

Rédacteur : Frédéric HORVAIS

Dans le cadre du projet de restructuration du centre commercial de la Bretonnière, la société LERMAC (*propriétaire de Super U*) souhaite réaménager les espaces extérieurs. Le projet consiste en la végétalisation, la désimperméabilisation du parking existant, et la création d'un parking à étage permettant d'augmenter la capacité de stationnement, qui arrive à saturation.

La réalisation de cet ouvrage nécessite la création d'un accès supplémentaire via un nouveau rond-point sur la voirie communale.

Dans le cadre de l'examen du dossier en CDAC (Commission Départementale d'Aménagement Commercial), il est proposé aux élus de se prononcer sur la création de cet ouvrage et sur le raccordement à la voirie communale.

Il est rappelé que :

- L'ouvrage sera intégralement financé par le demandeur,
- Ses contrôles seront assurés par la Ville tant en phase d'études qu'en phase travaux,
- Un arrêté autorisant des travaux sur le domaine public est obligatoire.

Suite à la présentation du sujet en réunion privée du 2 avril 2025, le Conseil Municipal, après délibération, décide à l'unanimité :

- . d'autoriser la réalisation d'un nouveau rond-point sur l'avenue de la Bretonnière aux conditions précédemment présentées ;
- . d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ce dossier.

## MARCHÉS PUBLICS

### **91/2025 - GROUPE SCOLAIRE CHARLES DE GAULLE**

***Affermissement de la tranche optionnelle « Rénovation énergétique » (Marché n°2313)***

Rapporteur : Éric PERCHAI

Rédacteur : Bérangère LE BRUSQ

VU le Code de la Commande Publique, notamment les dispositions des articles R.2113-4 à R.2113-6 ;

VU la délibération n°164/2023 du 17 octobre 2023 attribuant les marchés de travaux de la tranche optionnelle « Rénovation énergétique » de l'École Charles de Gaulle ;

VU la délibération n°183/2023 du 28 novembre 2023 attribuant le lot 8 « Menuiseries intérieures » ;

Conformément aux délibérations susvisées, les opérateurs économiques titulaires des marchés sont les suivants :

<b>TRANCHE OPTIONNELLE</b>			
<b>DÉLAI D'EXÉCUTION : 12 MOIS</b>			
<b>Lots</b>	<b>Désignations</b>	<b>Titulaires</b>	<b>Montants hors taxes</b>
2	Démolition, désamiantage, déplombage	DEMCOH 53960 BONCHAMP-LES-LAVAL	63 227,75 €
3	Gros œuvre	CHANSON 35220 CHÂTEAUBOURG	37 500,00 €
4	Charpente bois, murs à ossature bois, bardage	LIMEUL 35530 SERVON-SUR-VILAINE	206 163,65 €
6	Étanchéité	LIMEUL 35530 SERVON-SUR-VILAINE	113 578,09 €
7	Menuiseries extérieures aluminium, métallerie	SER AL FER 35590 L'HERMITAGE	84 500,00 €
8	Menuiseries intérieures	BINOIS 35340 LIFFRÉ	8 129,26 €
9	Cloisons sèches, isolation	COCONNIER 35500 VITRÉ	13 084,86 €
10	Faux plafonds	LE COQ 35510 CESSON-SÉVIGNÉ	32 800,00 €
13	Peinture revêtements muraux	THEHARD 35500 VITRÉ	42 000,00 €
15	Électricité, courants fort et courants faibles	ICE 35 410 SAINT-AUBIN-DU-PAVAIL	39 500,00 €
16	Chauffage, ventilation, plomberie sanitaire	SOPEC 35 770 VERN-SUR-SEICHE	60 581,66 €
			<b>701 065,27 €</b>

CONSIDÉRANT que le délai d'affermissement de la tranche optionnelle est de 24 mois à compter de la notification de la tranche ferme ;

Suite à l'avis favorable de la commission MAPA lors de sa séance du 2 avril 2025, le Conseil Municipal, après délibération, décide à l'unanimité :

- . d'affermir la tranche optionnelle « Rénovation énergétique » de l'École Charles de Gaulle pour un montant de 701 065,27 € hors taxes ;
- . d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ces marchés.

## **92/2025 - GROUPE SCOLAIRE CHARLES DE GAULLE**

### ***Avenant au lot menuiseries intérieures (n°2313-08)***

Rapporteur : Bertrand DAVID

Rédacteur : Bérangère LE BRUSQ

VU le Code de la Commande Publique, notamment les dispositions de l'article R. 2194-8 ;

VU la délibération n°164/2023 du *17 octobre 2023* attribuant les marchés de travaux relatifs aux travaux d'extension et de rénovation énergétique du groupe scolaire Charles de Gaulle pour un montant 2 268 493,27 euros hors taxes pour la tranche ferme et les prestations supplémentaires éventuelles (PSE) retenues ;

VU la délibération n°183/2023 du *28 novembre 2023* attribuant le lot « Menuiseries intérieures » (n°8) à l'entreprise BINOIS pour un montant de 140 994,42 euros hors taxes pour la tranche ferme ;

VU la délibération n°18/2024 du *20 février 2024*, la délibération n°161/2024 du *17 octobre 2024* et la délibération n°74/2025 du *25 mars 2025* portant le montant global des travaux à 2 484 997,07 euros hors taxes ;

CONSIDÉRANT qu'à la demande du maître d'ouvrage, il convient de conclure un avenant 2 pour le lot « Menuiseries intérieures » (n°8). Il découle de la suppression de diverses prestations une moins-value de 13 582,04 euros hors taxes.

Le nouveau montant du lot 8 est ainsi de 131 789,38 euros hors taxes (- 6,53 %).

Le montant global de la tranche ferme de l'extension de l'École Charles de Gaulle est modifié à 2 471 415,03 euros hors taxes, soit une variation globale de + 2,57 %, par rapport au montant initial du marché.

Suite à l'avis favorable de la commission MAPA lors de sa séance du *2 avril 2025*, le Conseil Municipal, après délibération, décide à l'unanimité :

- . de valider le nouveau montant du lot 8 ainsi que le montant global des travaux porté 2 471 415,03 euros hors taxes ;
- . d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ces marchés.

## **93/2025 - RÉHABILITATION PAR DÉCONSTRUCTION ET RECONSTRUCTION DE LA HALLE FAYELLE**

### ***Avenant au lot « Étanchéité » (n°2314-05)***

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°4/2024 du 23 janvier 2024 attribuant les marchés de travaux pour un montant de 3 587 895,89 euros hors taxes ;

VU les délibérations n°137/2024 du 17 septembre 2024, n°162/2024 du 15 octobre 2024 et n°32/2025 du 25 février 2025 modifiant le montant des travaux à 3 567 099,79 euros hors taxes par la passation d'avenants ;

CONSIDÉRANT qu'à la demande du bureau de contrôle, il convient de passer un avenant 1 au lot « Étanchéité » (lot 5) conduisant à une plus-value de 2 500,00 euros hors taxes.

Le montant du lot 5, initialement de 400 000,00 euros hors taxes, est augmenté à 402 500,00 euros hors taxes (+0,63%).

Le montant global des travaux est désormais de 3 569 599,79 euros hors taxes, soit une variation de -0,50 %, par rapport au montant initial du marché.

Suite à l'avis favorable de la commission MAPA lors de sa séance du 2 avril 2025, le Conseil Municipal, après délibération, décide à l'unanimité :

- . de valider le nouveau montant du lot « Étanchéité » ainsi que le montant global de l'opération porté à 3 569 599,79 euros hors taxes ;
- . d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ces marchés.

#### **94/2025 - RÉHABILITATION DE LA GARE EN LOCAL COMMERCIAL**

##### ***Avenant au lot plomberie (Marché n°2402)***

Rapporteur : Bertrand DAVID

Rédacteur : Bérangère LE BRUSQ

VU le Code de la Commande Publique, notamment les dispositions de l'article R. 2194-8 ;

VU la délibération n°70/2024 en date du 26 mars 2024 et la délibération n°105/2024 du 11 juin 2024 attribuant les marchés de travaux pour un montant total de 300 927,40 euros hors taxes ;

VU les délibérations n°163/2024 du 15 octobre 2024, n°180/2024 du 12 novembre 2024, n°7/2025 du 21 janvier 2025, n°33/2025 du 25 février 2025 et n°73/2025 du 25 mars 2025 validant la passation d'avenants et portant le montant des travaux à 322 433,99 euros hors taxes ;

CONSIDÉRANT qu'il convient de modifier une prestation sur le lot plomberie suite à une demande conjointe du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre :

Lot concerné Société titulaire	Montant initial hors taxes du lot	Numéro de l'avenant	Incidence financière de l'avenant	Nouveau montant hors taxes du lot (avenants 1 et 2 inclus)
Plomberie - Lot 10 SARL GÉNEVÉ	15 693,26 €	3	+ 548,55 €	16 745,77 € <i>Soit + 6,71 %</i>

Le montant global des travaux est élevé à 322 982,54 euros hors taxes, soit une variation de + 7,33 %, par rapport au montant initial du marché.

Suite à l'avis favorable de la commission MAPA lors de sa séance du 2 avril 2025, le Conseil Municipal, après délibération, décide à l'unanimité :

- . de valider le nouveau montant du lot « Plomberie » ainsi que le montant global de l'opération porté à 322 982,54 euros hors taxes ;
- . d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ce marché.

## FINANCES

### **95/2025 - BUDGET PRINCIPAL**

***Contractualisation d'un emprunt de 2 500 000 € avec le Crédit Mutuel ARKEA***

**Rapporteur** : Bertrand DAVID

**Rédacteur** : Vanessa BEAUGENDRE

Afin de financer les projets d'investissement de la déconstruction/reconstruction de la salle Fayelle et de l'extension/réhabilitation énergétique de l'école Charles De Gaulle, la commune doit recourir à l'emprunt pour un montant de 2,5 millions d'euros.

Suite à une consultation auprès de neuf banques, compte tenu des conditions des marchés financiers actuelles, l'offre du Crédit Mutuel Arkéa est la plus intéressante.

Monsieur le Maire invite le Conseil Municipal à examiner la proposition faite par le CRÉDIT MUTUEL ARKEA (CMA) pour un prêt destiné à financer les deux équipements cités précédemment dont le coût total hors taxes s'élève à 7,7 millions d'euros.

Les principales caractéristiques de l'offre sont les suivantes :

<b>Montant du prêt en euros</b>	2 500 000 €
<b>Objet</b>	Réhabilitation des deux équipements publics
<b>Durée</b>	20 ans
<b>Versement des fonds</b>	Jusqu'au 24/07/2025
<b>Index + marge</b>	LIVRET A + 0,40 %
<b>Périodicité des échéances</b>	Trimestrielle
<b>Type d'amortissement/ Echéances</b>	Amortissement linéaire
<b>Montant des échéances</b>	Echéance en capital 31 250 €
<b>Commission d'engagement</b>	0,10 %
<b>Remboursement anticipé</b>	- Sans faculté de réemprunter* - Indemnité forfaitaire correspondant à 3% du capital restant dû* - Préavis minimum : 1 mois*

\* selon les modalités contractuelles

Suite à la présentation du sujet en réunion privée du *1<sup>er</sup> avril 2025*, le Conseil Municipal, après délibération, décide à l'unanimité :

- . d'accepter l'offre de prêt « CITE GESTION INDEX LIVRET A » faite par le Crédit Mutuel Arkéa dont les conditions sont présentées ci-dessus ;
- . d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer le contrat et à intervenir sur les bases précitées et aux conditions générales des contrats du prêteur.

## VIE ASSOCIATIVE

### **96/2025 - ASSOCIATION SENZA MESURA**

***Versement d'une subvention de projet 2025 pour la création d'un opéra médiéval***

**Rapporteur** : Christelle AVERLAND-SCHMITT

**Rédacteur** : Shirley PIRON

L'association Senza Mesura porte un projet de création d'un opéra médiéval, d'après l'œuvre « Le Livre Vermeil de Montserrat ». Le spectacle créé mêle chants, instruments anciens, danses populaires et théâtre. Plusieurs représentations ont eu lieu et sont prévues sur le territoire. Le chœur est accompagné de musiciens et chef de chœur professionnels, ainsi que d'un scénographe. Une attention toute particulière est portée à l'esthétique : accessoires, décors et costumes.

Afin d'accompagner cette démarche culturelle et artistique, l'association demande une subvention de projet.

La commission 1 s'est réunie le 12 mars 2025 et a décidé d'octroyer une subvention à hauteur de 1 000 euros, sur la base de présentation de facture(s) liée(s) à l'organisation de ce spectacle.

Suite à la présentation du sujet en commission 1 du 12 mars 2025, le Conseil Municipal, après délibération, décide à l'unanimité :

- . d'attribuer à l'association Senza Misura une subvention de projet d'un montant de 1 000 euros ;
- . d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ce dossier.

## **97/2025 - CAMION DE FESTIVITÉ**

### ***Mise à disposition aux associations***

Rapporteur : Danielle DEVILLE

Rédacteur : Benoît GAVARD

Afin de sécuriser le matériel lorsque ce dernier ne peut être rangé dans un bâtiment communal, le camion festivité est mis à disposition des associations avec un accès au hayon.

Cette organisation a ses limites lorsque :

- L'événement nécessite un déplacement du véhicule,
- Le matériel doit être transféré d'une manifestation à une autre lors d'un même week-end.

Le règlement ci-dessous permet de répondre à cette problématique.

### **Article 1 – Mise à disposition vers les associations castelbourgeoises**

La mise à disposition du camion aux associations castelbourgeoises sera proposée sous les conditions suivantes :

- Événement nécessitant un déplacement du véhicule,
- Besoin d'un transfert de matériel entre 2 manifestations.

### **Article 2 – Assurances**

La ville de CHATEAUBOURG a souscrit les assurances nécessaires auprès de la compagnie GROUPAMA.

### **Article 3 – Conditions d'utilisation**

- Les clés et les papiers du véhicule seront remis par la ville et rendus par l'association, lors du constat d'entrée de l'état du véhicule à 16h le vendredi précédent l'événement.
- Le camion sera ramené aux ateliers du service technique (route de la Goulgatière). Les clés seront à déposer dans la boîte aux lettres.
- Le véhicule sera vérifié le lundi matin. Un retour sera transmis par la suite à l'association en cas de dégradation.

- En cas d'utilisation partagée, les associations devront gérer le transfert des clés ainsi que l'état des lieux du véhicule entre les deux manifestations.
- Le véhicule est conduit par une personne titulaire du permis B valide depuis au moins trois ans. Une copie du permis doit être fournie.
- Le conducteur s'engage au respect du Code de la Route et de la sécurité des passagers, et à ne pas conduire sous l'empire de stupéfiant ou d'un état alcoolique. Il est responsable pénalement et financièrement des infractions qu'il commettrait. *(Notamment, en référence à l'article L 121-6 du Code de la Route, lorsqu'une infraction constatée selon les modalités prévues à l'article L. 130-9 a été commise, la commune indiquera à l'autorité compétente l'identité et l'adresse de la personne physique qui conduisait le véhicule).*
- Les frais de reproduction des papiers ou clés du véhicule seront à la charge de l'emprunteur qui les a égarés.
- Tout dommage effectué sur le camion sera facturé à ladite association et à concurrence du montant de la franchise mentionnée dans le contrat d'assurance du véhicule.
- Le camion devra être rangé de la même manière qu'il a été préparé selon les indications des agents techniques.

En cas de non-respect des conditions d'utilisation, des sanctions pourront être prises envers l'association.

Suite à la présentation du sujet en commission 1 du 9 avril 2025, le Conseil Municipal, après délibération, décide à l'unanimité :

- . de valider le principe de la mise à disposition du camion festivity selon les modalités fixées ci-dessus ;
- . d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ce dossier.

## JEUNESSE

### **98/2025 - ESPACE JEUNES**

#### ***Tarifs des mini-camps de l'été 2025***

**Rapporteur** : Catherine LECLAIR

**Rédacteur** : Laurent ROSSIGNOL

Dans le cadre des activités de l'Espace Jeunes programmées cet été 2025, il est nécessaire de fixer les tarifs des camps qui seront encadrés par 2 ou 3 animateurs pour 14 jeunes.

VU l'avis de la commission 4 du 22 avril 2025, les tarifs et les modalités de règlement suivants sont proposés :

#### **- Camp 11/13 ans : Camping de la base nautique de La Rincerie - La Selle Craonnaise (53)**

**Dates** : 15 au 19 juillet 2025

**Durée** : 5 j/ 4 nuits

**Activités** : Fun boat, Tir à l'Arc.

Proposition de 6 tarifs différents selon les Quotients Familiaux (QF) :

Tranche de QF	Tarif proposé	Acompte (30 %)
QF 1 (< 460,99 €)	<b>92 €</b>	28 €
QF 2 (de 461 € à 530,99 €)	<b>106 €</b>	32 €
QF 3 (de 531 € à 599,99 €)	<b>119 €</b>	36 €
QF 4 (de 600 € à 1 044,99 €)	<b>132 €</b>	40 €
QF 5 (de 1 045 € à 1 499,99 €)	<b>145 €</b>	44 €
QF 6 (> 1 500 €)	<b>158 €</b>	48 €

**- Camp 13/15 ans : Site naturel de Monnières (44)**

Dates : 28 juillet au 4 août 2025

Durée : 8 j/ 7 nuits

Thématiques / Activités : « D'une nature à l'autre »

*Accompagnés par une animatrice pédagogique, les jeunes installeront leur campement dans un environnement préservé de 15 000 m<sup>2</sup> composé d'un jardin, d'un verger, d'un étang, d'une prairie et d'un espace boisé de 9 000 m<sup>2</sup> à explorer !*

*Leur(s) journée(s) seront rythmées par différentes activités d'initiation et de découverte, pour mieux connaître, respecter la nature qui les entoure et mesurer l'impact de chacun de leur geste.*

Proposition de 6 tarifs différents selon les Quotients Familiaux (QF) :

Tranche de QF	Tarif proposé	Acompte (30 %)
QF 1 (< 460,99 €)	<b>248 €</b>	74 €
QF 2 (de 461 € à 530,99 €)	<b>264 €</b>	79 €
QF 3 (de 531 € à 599,99 €)	<b>281 €</b>	84 €
QF 4 (de 600 € à 1 044,99 €)	<b>297 €</b>	89 €
QF 5 (de 1 045 € à 1 499,99 €)	<b>314 €</b>	94 €
QF 6 (> 1 500 €)	<b>330 €</b>	99 €

**- Camp 14/17 ans : Camping municipal de Penthièvre sur la presqu'île de Quiberon (56)**

Dates : 18 au 25 août 2025

Durée : 8 j/ 7 nuits

Activités : Surf (3 séances au programme).

Proposition de 6 tarifs différents selon les Quotients Familiaux (QF) :

Tranche de QF	Tarif proposé	Acompte (30 %)
QF 1 (< 460,99 €)	<b>240 €</b>	72 €
QF 2 (de 461 € à 530,99 €)	<b>256 €</b>	77 €
QF 3 (de 531 € à 599,99 €)	<b>272 €</b>	82 €
QF 4 (de 600 € à 1 044,99 €)	<b>303 €</b>	91 €
QF 5 (de 1 045 € à 1 499,99 €)	<b>320 €</b>	96 €
QF 6 (> 1 500 €)	<b>337 €</b>	101 €

**Modalités de règlement** : il est demandé aux familles :

. Un acompte de 30 % de la somme totale du camp sera encaissé au maximum 15 jours avant le départ ;

. Le solde devra être payé avant le départ en un ou plusieurs versements.

Les chèques ANCV (version papier) et VACAF sont acceptés par la Trésorerie.

Cet acompte ne sera restitué que sous certaines conditions (*annulation du camp par l'organisateur, en cas de force majeure sur justificatif de la famille*).

Suite à la présentation du sujet en commission 4 du 22 avril 2025, le Conseil Municipal, après délibération, décide à l'unanimité :

. de valider les tarifs proposés pour les camps de l'Espace Jeunes de l'été 2025 ;

. de valider les modalités de règlement.

Fait à Châteaubourg, le 20 mai 2025

**LE MAIRE,**



**Teddy RÉGNIER**

**La secrétaire de séance,  
Sonia PICOT**