

PROCÈS-VERBAL
DE LA SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 16 SEPTEMBRE 2025

Le seize septembre 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 : 10 septembre 2025.

PRÉSENTS : Mesdames et Messieurs AVERLAND-SCHMITT Christelle, BODIN Lucie, BOIVIN Sabrina, BROSSAULT Serge, CADIEU Jean-Paul, COCHERIE Daniel, 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, PERCHAIÉ Éric, PICOT Sonia.

ABSENTS EXCUSÉS : Monsieur BOUCHONNEAU Romain (procuration à Madame JOUALLAND Estelle), Monsieur COCONNIER Vincent (procuration à Madame DEVILLE Danielle), Madame GUIBOREL Catherine, Madame LEVIEUX Élise (procuration à Madame LECLAIR Catherine).

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

SECRÉTAIRE : Madame AVERLAND-SCHMITT Christelle.

Nombre de Conseillers :

- . en exercice : 25
- . présent(s) ou représenté(s) : **22**
- . absent(s) et non représenté(s) : **3**

SOMMAIRE

<u>APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 8 JUILLET 2025</u>	<u>4</u>
<u>159/2025 - COMPTE-RENDU DES DÉCISIONS PRISES PAR MONSIEUR LE MAIRE DANS LE CADRE DES DÉLÉGATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL</u>	<u>4</u>
<u>160/2025 - FESTIVAL EMGAV 9</u> <i>Convention tripartite</i>	<u>5</u>
<u>161/2025 - CHEMIN DE LA GOULGATIÈRE</u> <i>Utilisation de deux bâtiments municipaux par la Police Nationale - Convention</i>	<u>6</u>
<u>162/2025 - SALLES ET TERRAINS COMMUNAUX</u> <i>Convention de mise à disposition des équipements aux associations</i>	<u>6</u>
<u>163/2025 - GROUPE SCOLAIRE CHARLES DE GAULLE</u> <i>Marché de travaux d'extension et de rénovation énergétique – Avenants (N° 2313)</i>	<u>7</u>
<u>164/2025 - GROUPE SCOLAIRE CHARLES DE GAULLE</u> <i>Marché de travaux d'extension et de rénovation énergétique Avenants de prolongation de délai (N° 2313)</i>	<u>8</u>
<u>165/2025 - GROUPE SCOLAIRE CHARLES DE GAULLE</u> <i>Marché de travaux d'extension et de rénovation énergétique Application des pénalités de retard (n°2313)</i>	<u>9</u>
<u>166/2025 - RÉHABILITATION PAR DÉCONSTRUCTION ET RECONSTRUCTION DE LA HALLE FAYELLE</u> <i>Avenant (N°2314)</i>	<u>12</u>
<u>167/2025 - SECTEUR BOULEVARD LAENNEC, RUE FABIEN BUREL ET BOULEVARD DE LA LIBERTÉ</u> <i>Aménagement de pistes cyclables et d'un carrefour giratoire Marché de travaux – Avenant de prolongation de délai</i>	<u>14</u>
<u>168/2025 - RUE DE RENNES</u> <i>Aménagement de pistes cyclables et d'un carrefour giratoire Marché de travaux n°2508 – Déclaration sans suite</i>	<u>15</u>
<u>169/2025 - 2 ALLÉE DU VENT D'AUTAN</u> <i>Appel à manifestation d'intérêts relatif à l'exploitation de l'aire de camping-car et la réalisation des aménagements nécessaires à cette exploitation (n°2514AMI)</i>	<u>15</u>
<u>170/2025 - PLAN LOCAL D'URBANISME</u> <i>Poursuite des procédures d'évolution du plan local d'urbanisme de Châteaubourg par Vitré Communauté</i>	<u>16</u>

<u>171/2025 - ZAC DE LA BRETONNIÈRE</u>	<u>18</u>
<i>Secteur Hi7F2 - Hi7F1 – Bâtiment NEOTOA</i>	
<i>Convention de rétrocession des espaces et équipements communs</i>	
<u>172/2025 - DÉCLARATIONS D'INTENTION D'ALIÉNER</u>	<u>18</u>
<u>173/2025 - SERVON-SUR-VILAINE</u>	<u>19</u>
<i>Création d'une ZAC – Avis de la commune de Châteaubourg sur le projet</i>	
<u>174/2025 - RUE DU PLESSIS BEUSCHER</u>	<u>20</u>
<i>Cession d'une parcelle</i>	

AFFAIRES GÉNÉRALES

APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 08/07/2025

Rapporteur : Teddy RÉGNIER

Rédacteur : Patricia GAUTIER

Le Conseil Municipal a approuvé le procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du *8 juillet 2025*.

159/2025 - 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
20/06/2025	52/2025	Devis de la société HTTP pour la supervision des bâtiments Montant : 29 086,00 € HT.
04/07/2025	53/2025	Devis Franck Confino - AMO Refonte site web Montant : 11 040 € TTC.
17/07/2025	54/2025	Agrément du sous-traitant SRTP pour des prestations d'installation de bordures GBA dans le cadre du marché d'aménagement de pistes cyclables rue de Rennes et d'un carrefour giratoire (n°2409) Montant sous-traité : 24 218,75 € HT Titulaire du marché : PIGEON TP.
21/07/2025	55/2025	Agrément du sous-traitant SERRAND PAYSAGISTE pour le lot 2 "Terrassement" du marché de déconstruction et reconstruction d'un équipement sportif (n°2314) Montant sous-traité : 3 954,20 € HT pour la réalisation d'espaces verts Titulaire du marché : PIERRE GÉRARD.
24/07/2025	56/2025	Reprise de provisions pour risques et charges- budget principal.
24/07/2025	57/2025	Signature du marché de fourniture et montage de rayonnages mobiles pour les archives (n°2507) attribué à la SAS BRUYNZEEL RANGEMENTS Montant : 50 450,00 € HT, incluant une prestation de déménagement des archives.
21/07/2025	58/2025	Signature du marché n°2509 relatif au géoréférencement des réseaux souples attribué à la société HAMEL GÉOMÈTRES EXPERTS Montant : 45 270,80 € HT.

28/07/2025	59/2025	Devis de la société KOMPAN pour le montage et l'installation d'une aire de jeux à l'École Charles de Gaulle Montant de 22 051 € HT.
24/07/2025	60/2025	Agrément du sous-traitant TEOLYS pour des prestations de démolition (tranche conditionnelle). Marché : extension de l'École Charles de Gaulle. Lot gros œuvre (n°3). Titulaire : CHANSON Montant : 7 750 € HT.
07/07/2025	61/2025	Devis de la société HTTP pour la supervision de la salle de la Clé des Champs Montant : 8 557,98 € HT.
08/07/2025	62/2025	Devis de la société SONEPAR pour la mise en place du système de chauffage du local palet Montant : 6 430,37 € HT.
07/07/2025	63/2025	Devis de la société Câblage Chaufferie Services pour la mise en place de la GTB de la salle de la Clé des Champs Montant : 11 659,51 € HT.
02/09/2025	64/2025	Agrément du sous-traitant SARL DÉCORS DE L'HABITAT pour la fourniture et la pose de sols souples pour le lot 12 du marché de déconstruction et reconstruction d'un équipement sportif (n°2314) Titulaire : JOUAULT Montant : 10 237,50 € HT.
25/08/2025	65/2025	Renouvellement convention logement rue de Vitré à compter du 01.09.2025.
08/09/2025	66/2025	Annule et remplace la décision 49/2025 Montant sous-traité : 10 770,00 € HT.

VIE ASSOCIATIVE

160/2025 - FESTIVAL EMGAV 9

Convention tripartite

Rapporteur : Danielle DEVILLE

Rédacteur : Benoît GAVARD

Dans le cadre du Festival EMGAV 9 qui aura lieu du *19 au 20 septembre 2025*, l'association Atelier G2c a sollicité la société PIGEON ENTREPRISES afin de pouvoir utiliser l'une de ses parcelles pendant la durée de l'événement.

Afin d'officialiser ce partenariat, une convention tripartite est établie, précisant notamment l'objet de la collaboration ainsi que les engagements respectifs des parties.

Il est précisé que la mairie de Châteaubourg s'engage à veiller au bon respect des clauses de cette convention par l'association « l'Atelier G2C ».

Suite à la présentation de ce sujet en commission n°1 le *10 septembre 2025*, le Conseil Municipal, après délibération, décide à l'unanimité :

- . de veiller au bon respect des clauses de cette convention par l'Atelier G2C ;
- . d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ce dossier.

161/2025 - CHEMIN DE LA GOULGATIÈRE

Utilisation de deux bâtiments municipaux par la Police Nationale - Convention

Rapporteur : Danielle DEVILLE

Rédacteur : Benoît GAVARD

Dans le cadre des activités d'entraînement de la Brigade canine 35 de la Police Nationale, comprenant notamment des chiens spécialisés dans la défense ainsi que dans la détection d'explosifs et de produits stupéfiants, la Mairie de Châteaubourg a été sollicitée pour une mise à disposition d'un espace adapté.

À cet effet, il est proposé d'utiliser deux bâtiments situés dans la Zone d'Aménagement Concerté de la Goulgatière :

- 2 chemin de la Goulgatière : pour l'entraînement extérieur,
- 4 chemin de la Goulgatière : Ancien resto self : pour la recherche de stupéfiants et d'explosifs.

Afin d'officialiser cette collaboration, une convention de mise à disposition est établie, précisant l'objet du partenariat ainsi que les engagements respectifs des parties.

Il appartient au Conseil Municipal de se prononcer sur la gratuité de cette mise à disposition.

Suite à la présentation de ce sujet en commission n°1 le 10 septembre 2025, le Conseil Municipal, après délibération, décide à l'unanimité :

- . d'autoriser la gratuité de cette mise à disposition ;
- . d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ce dossier.

162/2025 - SALLES ET TERRAINS COMMUNAUX

Convention de mise à disposition des équipements aux associations

Rapporteur : Danielle DEVILLE

Rédacteur : Benoît GAVARD

Dans le cadre de sa politique de soutien à la vie associative, la Ville de Châteaubourg met à disposition des associations les équipements communaux, afin de favoriser le développement de leurs activités, conformément au planning des salles arrêté en juin.

La convention type annexée à la présente délibération définit la nature des équipements concernés ainsi que les conditions d'utilisation.

Il appartient au Conseil Municipal de se prononcer sur la gratuité de cette mise à disposition.

Suite à la présentation de ce sujet en commission n°1 le 10 septembre 2025, le Conseil Municipal, après délibération, décide à l'unanimité :

- . de voter la gratuité de la mise à disposition des équipements communaux ;
- . d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ce dossier.

MARCHÉ PUBLICS

163/2025 - GROUPE SCOLAIRE CHARLES DE GAULLE

Marché de travaux d'extension et de rénovation énergétique – Avenants (N° 2313)

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, la délibération n°74/2025 du 25 mars 2025, la délibération n°92/2025 du 28 avril 2025, la délibération n°105/2025 du 20 mai 2025 et la délibération n°132/2025 du 17 juin 2025 modifiant le montant global des travaux à 2 477 807,20 euros hors taxes ;

VU l'avis favorable de la commission « Marchés passés en procédure adaptée », dite commission « MAPA », réunie le 3 septembre 2025 ;

CONSIDÉRANT qu'à la demande du maître d'ouvrage, il convient de conclure les avenants suivants :

Lot Titulaire	Montant initial HT	Montant modifié du lot par de précédents avenants	Objet de l'avenant Incidence financière	Nouveau montant HT du lot
8 – Menuiseries intérieures BINOIS	140 994,42 €	131 999,38€	Avenant 4 + 1 539,30 € Ajout de potelets en inox	133 538,68 € <i>soit une variation globale de - 5,28 % par rapport au montant initial</i>
11 – Carrelage et faïence ROSSI	74 676,73 €	/	Avenant 1 - 11 769,36 € Suppression de prestations non réalisées	62 907,37 € <i>soit une variation globale de - 15,76 % par rapport au montant initial</i>

15 – Électricité ICE	127 000,00 €	/	Avenant 1 + 8 012,12 € Travaux modificatifs concernant le visiophone	135 012,12 € <i>soit une variation globale de +6,31 % par rapport au montant initial</i>
--------------------------------	--------------	---	--	--

Le montant global de la tranche ferme de l'extension de l'École Charles de Gaulle est modifié à 2 475 589,26 euros hors taxes, soit une variation globale de + 2,74 % par rapport au montant initial du marché.

Suite à l'avis favorable de la commission MAPA lors de sa séance du *3 septembre 2025*, le Conseil Municipal, après délibération, décide à l'unanimité :

- . de valider le nouveau montant des lots 8, 11 et 15 ainsi que le montant global des travaux porté à 2 475 589,26 euros hors taxes ;
- . d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ces marchés.

164/2025 - GROUPE SCOLAIRE CHARLES DE GAULLE

Marché de travaux d'extension et de rénovation énergétique

Avenants de prolongation de délai (N° 2313)

Rapporteur : Bertrand DAVID

Rédacteur : Bérangère LE BRUSQ

VU le Code de la Commande Publique, notamment les dispositions de l'article R. 2194-1 ;

VU l'arrêté du *30 mars 2021* portant approbation du Cahier des Clauses Administratives Générales des marchés publics de travaux ;

VU la délibération n°164/2023 du *17 octobre 2023* et la délibération n°183/2023 du *28 novembre 2023* attribuant les marchés de travaux relatifs à l'extension et à la rénovation énergétique du groupe scolaire Charles de Gaulle pour un montant de 2 409 487,69 euros hors taxes pour la tranche ferme et les prestations supplémentaires éventuelles retenues ;

VU la délibération n°18/2024 du *20 février 2024*, la délibération n°161/2024 du *17 octobre 2024*, la délibération n°74/2025 du *25 mars 2025*, la délibération n°92/2025 du *28 avril 2025*, la délibération n°105/2025 du *20 mai 2025* et la délibération n°132/2025 du *17 juin 2025* modifiant le montant global des travaux à 2 477 807,20 euros hors taxes ;

VU les dispositions de l'article 5.2 du Cahier des Clauses Administratives Particulières du marché qui prévoient la possibilité de prolonger le délai d'exécution ;

VU l'avis favorable de la commission « Marchés passés en procédure adaptée », dite commission « MAPA », réunie le *3 septembre 2025* ;

CONSIDÉRANT que le délai global d'exécution pour la tranche ferme (extension) était de 17 mois à compter du *15 novembre 2023* ; que les travaux ont été réceptionnés le *8 juillet 2025* ;

CONSIDÉRANT que le retard constaté dans l'exécution des travaux n'est pas imputable aux titulaires des lots suivants :

Référence des lots	Opérateurs économiques
Lot 1 – Terrassement, VRD	MAN TP
Lot 3 – Gros œuvre	CHANSON
Lot 5 - Couverture	TOURNEUX
Lot 6 – Étanchéité	LIMEUL
Lot 7 – Menuiseries extérieures	SER AL FER
Lot 8 – Menuiseries intérieures	BINOIS
Lot 9 – Cloisons	COCONNIER
Lot 10 – Faux plafonds	LE COQ
Lot 13 - Peinture	THEHARD
Lot 14 – Ascenseur	ORONA

Il convient par conséquent de leur accorder une prolongation de délai.

Suite à l'avis favorable de la commission MAPA lors de sa séance du *3 septembre 2025*, le Conseil Municipal, après délibération, décide à l'unanimité :

- . de valider la prolongation de délai au 8 juillet 2025 pour les lots 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13 et 14 pour lesquels le retard ne leur est pas imputable ;
- . d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ce marché.

165/2025 - GROUPE SCOLAIRE CHARLES DE GAULLE

Marché de travaux d'extension et de rénovation énergétique

Application des pénalités de retard (n°2313)

Rapporteur : Teddy RÉGNIER

Rédacteur : Bérangère LE BRUSQ

VU le Code de la Commande Publique ;

VU la délibération n°164/2023 du *17 octobre 2023* et la délibération n°183/2023 du *28 novembre 2023* attribuant les marchés de travaux relatifs à l'extension et à la rénovation énergétique du groupe scolaire Charles de Gaulle pour un montant de 2 409 487,69 euros hors taxes pour la tranche ferme et les prestations supplémentaires éventuelles retenues ;

VU la délibération n°18/2024 du *20 février 2024*, la délibération n°161/2024 du *17 octobre 2024*, la délibération n°74/2025 du *25 mars 2025*, la délibération n°92/2025 du *28 avril 2025*, la délibération n°105/2025 du *20 mai 2025* et la délibération n°132/2025 du *17 juin 2025* modifiant le montant global des travaux à 2 477 807,20 euros hors taxes ;

VU les dispositions de l'article 15.1 du Cahier des Clauses Administratives Particulières fixant une pénalité journalière à 3/1000 du montant hors taxes de la tranche considérée, avec un montant minimum de 350 euros ;

CONSIDÉRANT que le délai global d'exécution pour la tranche ferme (extension) était de 17 mois à compter du *15 novembre 2023* ; que les travaux ont été réceptionnés le *8 juillet 2025* ;

CONSIDÉRANT que le retard constaté dans l'exécution des travaux est imputable aux opérateurs économiques titulaires des lots listés ci-dessous pour les raisons suivantes :

LOT 3 – GROS ŒUVRE – CHANSON				
Montant initial hors taxes de la tranche ferme du marché : 530 000,00 €				
Jours calendaires de retard	Montant des pénalités	Objet du retard	Incidence sur le chantier	Condition sur le chantier
10	15 900,00 €	Seuil en façade Est : a entraîné un retard sur les finitions voirie et réseaux divers.	Faible	Difficultés sur les finitions mais entreprise toujours présente.
Au vu des conditions et répercussions, il est proposé d’appliquer 1 jour de retard, soit 1 590 euros.				
LOT 4 – CHARPENTE – LIMEUL				
Montant initial hors taxes de la tranche ferme du marché : 300 103,30 €				
Jours calendaires de retard	Montant des pénalités	Objet du retard	Incidence sur le chantier	Condition sur le chantier
46	41 414, 26 €	Pose du bardage extérieur.	Forte	Problème d’infiltration dans le bâtiment, retard conséquent sur le chantier. Le retard du contrôleur technique dans sa validation pour la fabrication a entraîné près de 2 mois de retard dès le départ. Entreprise toujours présente malgré les difficultés. L’entreprise chargée de la mission d’Ordonnancement Pilotage et Coordination n’a pas toujours été très efficace sur les plannings.
		Pose préau avant le second œuvre	Moyen	A entraîné du retard sur les travaux de voirie et réseaux divers ainsi que sur la finalisation des sanitaires sous le préau.
Au vu des conditions et répercussions, il est proposé d’appliquer les pénalités pour 15 jours de retards liés à la responsabilité directe de l’entreprise, soit 13 504,65 euros.				

LOT 11 – CARRELAGE FAÏENCE – ROSSI Montant initial hors taxes de la tranche ferme du marché : 74 676,73 €				
Jours calendaires de retard	Montant des pénalités	Objet du retard	Incidence sur le chantier	Condition sur le chantier
37	8 289,12 €	Retard sur la pose de carrelage.	Moyen	Erreur sur commande de carrelage. Certains retards induits par d'autres entreprises. Responsable en partie de report de réception. Une communication difficile avec cette entreprise. Mise en œuvre de qualité discutable.
Au vu des conditions et répercussions, il est proposé d'appliquer les pénalités pour 15 jours de retards liés à la responsabilité directe à l'entreprise soit 3 405,45 euros.				

LOT 12 – REVÊTEMENTS SOLS SOUPLES – ROSSI Montant initial hors taxes de la tranche ferme du marché : 42 593,82 €				
Jours calendaires de retard	Montant des pénalités	Objet du retard	Incidence sur le chantier	Condition sur le chantier
22	2 811,19 €	Retard sur la pose des sols souples et les tapis.	Moyen	Une partie du retard est dû aux autres entreprises. Des sols déposés et reposés pour cause de non réception. Responsable en partie de report de réception. Une communication difficile avec cette entreprise. Mise en œuvre de qualité discutable.
Au vu des conditions et répercussions, il est proposé d'appliquer les pénalités pour 20 jours de retards liés à la responsabilité directe à l'entreprise soit 2 555,63 euros.				

LOT 15 – ÉLECTRICITÉ – ICE				
Montant initial hors taxes de la tranche ferme du marché : 127 000,00 €				
Jours calendaires de retard	Montant des pénalités	Objet du retard	Incidence sur le chantier	Condition sur le chantier
34	12 954 €	Retard sur les luminaires et la mise en service SSI (sécurité incendie).	Moyen	Le retard sur le système de sécurité incendie a entraîné en partie un report de la visite de la commission de sécurité d'une semaine. Entreprise présente mais pas toujours suivi d'effet. Retard sur la mise en place du visiophone engendrant des difficultés d'organisation pour les usagers.
Au vu des conditions et répercussions, il est proposé d'appliquer les pénalités pour 10 jours de retard de responsabilité directe à l'entreprise soit 3 810 euros.				

Suite à l'avis favorable du bureau lors de sa séance du 9 septembre 2025, le Conseil Municipal, après délibération, décide à la majorité :

. de valider l'application des pénalités proposées pour les lots 3, 4, 11, 12 et 15 pour montant total de 24 865,73 euros ;

. d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ce marché.

Monsieur Hubert LE BALC'H a voté « contre » l'application de ces pénalités.

166/2025 - RÉHABILITATION PAR DÉCONSTRUCTION ET RECONSTRUCTION DE LA HALLE FAYELLE

Avenant (N°2314)

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°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, n°32/2025 du 25 février 2025, n°93/2025 du 23 avril 2025, n°104/2025 du 20 mai 2025, n°133/2025 du 17 juin 2025 et n°158/2025 du 8 juillet 2025 modifiant le montant global des travaux à 3 568 463,63 euros hors taxes par la passation d'avenants ;

VU l'avis favorable de la commission « Marchés passés en procédure adaptée », dite commission « MAPA », réunie le 3 septembre 2025 ;

CONSIDÉRANT qu'à la demande du maître d'œuvre, du maître d'ouvrage ainsi que du bureau de contrôle, il convient d'apporter les modifications suivantes aux marchés :

Lot Titulaire	Montant initial HT du lot	Montant modifié par de précédents avenants	Nouvel avenant Montant HT Objet	Nouveau montant HT du lot
2 – Terrassement PIERRE GÉRARD	224 980,55 €	226 451,65 €	Avenant 2 + 3 243,94 € Ajout de deux réseaux non prévus pour raccordement électrique	229 695,59 € <i>Soit une variation de +2,10 % par rapport au montant initial</i>
6 – Bardage CONSTRUCTIONS MARTIN	316 739,56 €	/	Avenant 1 + 727,68 € Ajout de poteaux métalliques en support de menuiseries dans la circulation vers Cheminel	317 467,24 € <i>Soit une variation de +0,23 % par rapport au montant initial</i>
7 – Menuiseries extérieures THIEBAULT	253 528,55 €	202 349,09 €	Avenant 2 + 16 485,50 € Modification des menuiseries en respect des normes coupe-feu dans la circulation vers Cheminel	218 834,59 € <i>Soit une variation de -13,68 % par rapport au montant initial</i>
10 – Doublages et cloisons ARMOR RÉNOVATION	40 799,00 €	/	Avenant 1 + 2 875,01 € Travaux supplémentaires à la demande du maître d'œuvre et du bureau de contrôle	43 674,01 € <i>Soit une variation de +7,05 % par rapport au montant initial</i>
11 – Plafonds suspendus GAUTHIER PLAFONDS	24 980,00 €	25 094,80 €	Avenant 2 - 2 112,00 € Type de plafonds modifié (laine de bois)	22 982,80 € <i>Soit une variation de 8 % par rapport au montant initial</i>
12 – Revêtement sol JOUAULT	69 250,00 €	/	Avenant 2 + 554,00 € Ajout de siphons dans les sanitaires public et joueurs	69 804,00 € <i>Soit une variation de +0,80 % par rapport au montant initial</i>

Le montant global des travaux est désormais de 3 590 237,76 euros hors taxes, soit une variation de + 0,06 % par rapport au montant initial du marché.

Suite à l'avis favorable de la commission MAPA lors de sa séance du 3 septembre 2025, le Conseil Municipal, après délibération, décide à l'unanimité :

. de valider les nouveaux montants des lots 2, 6, 7, 10, 11 et 12 ainsi que le montant global de l'opération porté à 3 590 237,76 euros hors taxes ;

. d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ces marchés.

167/2025 - SECTEUR BOULEVARD LAENNEC, RUE FABIEN BUREL ET BOULEVARD DE LA LIBERTÉ

Aménagement de pistes cyclables et d'un carrefour giratoire

Marché de travaux – Avenant de prolongation de délai

Rapporteur : Aude de la VERGNE

Rédacteur : Bérangère LE BRUSQ

VU le Code de la Commande Publique, notamment les dispositions de l'article R.2194-1 ;

VU l'arrêté du *30 mars 2021* portant approbation du Cahier des Clauses Administratives Générales des marchés publics de travaux ;

VU la délibération n°129/2024 du *9 juillet 2024* attribuant le marché de travaux relatif à l'aménagement des pistes cyclables et d'un carrefour giratoire secteur boulevard Laennec, rue Fabien Burel et boulevard de la Liberté, à la SAS PIGEON TP pour un montant de 616 512,51 euros hors taxes ;

VU l'article 5 du Cahier des Clauses Administratives Particulières stipulant que le délai d'exécution de trente semaines court à compter de la date fixée par ordre de service, soit le *14 octobre 2024* ;

VU l'avis favorable de la commission « Marchés passés en procédure adaptée », dite commission « MAPA », réunie le *3 septembre 2025* ;

CONSIDÉRANT que le titulaire du marché a été contraint d'interrompre l'exécution des prestations en raison de la réalisation de travaux d'assainissement par la communauté d'agglomération Vitré Communauté et des travaux relatifs à la conduite d'eau potable réalisés par le syndicat Eau des Portes de Bretagne ;

CONSIDÉRANT que le retard n'est pas imputable au titulaire et qu'il convient ainsi de prolonger le délai d'exécution au *30 septembre 2025* ;

Suite à l'avis favorable de la commission MAPA lors de sa séance du *3 septembre 2025*, le Conseil Municipal, après délibération, décide à l'unanimité :

- . de valider la prolongation du délai d'exécution au 30 septembre 2025 ;
- . d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ce marché.

168/2025 - RUE DE RENNES

Aménagement de pistes cyclables et d'un carrefour giratoire

Marché de travaux n°2508 – Déclaration sans suite

Rapporteur : Aude de la VERGNE

Rédacteur : Bérangère LE BRUSQ

VU les dispositions des articles L. 2152-3, R. 2185-1, R. 2185-2, L. 2152-1 et L. 2152-3 du Code de la Commande Publique ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L. 2122-11 et L. 2131-1 ;

VU le budget communal 2025 ;

CONSIDÉRANT l'avis d'appel public à la concurrence publié sur le journal d'annonces légales *Ouest-France* le 31 mai 2025 ainsi que sur les supports numériques *Mégalis*, *Bretagne Marchés Publics* et *e marchés publics* ;

CONSIDÉRANT qu'un seul opérateur économique a déposé une offre dont le montant excède significativement les crédits budgétaires alloués aux travaux objets du marché ;

CONSIDÉRANT que le besoin de la Ville doit être redéfini afin de lancer une nouvelle procédure en adéquation avec le budget de la Ville ;

Suite à l'avis favorable de la commission MAPA lors de sa séance du 3 septembre 2025, le Conseil Municipal, après délibération, décide à l'unanimité :

- . de déclarer la procédure du marché n°2508 sans suite pour le motif susmentionné ;
- . d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ce marché.

169/2025 - 2 ALLÉE DU VENT D'AUTAN

Appel à manifestation d'intérêts relatif à l'exploitation de l'aire de camping-car et la réalisation des aménagements nécessaires à cette exploitation (n°2514AMI)

Rapporteur : Aude de la VERGNE

Rédacteur : Bérangère LE BRUSQ

VU l'article L.2122-1-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

VU l'avis favorable de la commission « Marchés passés en procédure adaptée », dite commission « MAPA », réunie le 3 septembre 2025 ;

CONSIDÉRANT que l'appel à projets, également appelé « appel à manifestation d'intérêts », consiste pour une personne publique, en vue de la réalisation d'un objectif d'intérêt général, à susciter des initiatives de tiers intéressés, à sélectionner la proposition de ces tiers qu'elle considère comme la plus satisfaisante et à lui apporter un soutien qui peut consister, par exemple, en l'attribution d'un droit d'occupation domaniale ;

Suite à une manifestation d'intérêt spontanée d'un opérateur économique, la Commune de Châteaubourg a publié un appel à manifestation d'intérêts afin de susciter d'éventuels tiers intéressés pour l'exploitation de l'aire de camping-car de la Commune et la réalisation des aménagements y afférant.

Les offres devaient être déposées le *mercredi 25 juin 2025* à 17h00 au plus tard. À ce titre, deux offres ont été reçues. L'analyse a été réalisée sur les critères suivants :

- Critère 1 – Nature de l'activité – 30 points
- Critère 2 – Conditions d'exploitation – 70 points

Au vu de l'analyse, il apparaît que la SAS CAMPING-CAR PARK a proposé la solution la plus satisfaisante avec une note globale obtenue de 85/100. Le projet implique que lui soit délivrée une autorisation d'occupation temporaire du domaine public.

Suite à la présentation du sujet en réunion de bureau le *9 septembre 2025*, le Conseil Municipal décide à la majorité :

. d'approuver l'attribution de l'exploitation de l'aire de camping-car, la réalisation des aménagements et l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public à la SAS CAMPING-CAR PARK ;

. d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ce dossier.

Madame Florence GUÉRIN a voté « contre » ce projet.

URBANISME

170/2025 - PLAN LOCAL D'URBANISME

Poursuite des procédures d'évolution du plan local d'urbanisme de Châteaubourg par Vitré Communauté

Rapporteur : Hubert DESBLÉS

Rédacteur : Anne-Gaëlle FAILLER

VU le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L 153-9 ;

VU la délibération N° 79/2020 du Conseil Municipal du *30 juin 2020* approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU), complétée par la délibération N° 165/2020 du Conseil Municipal du *13 octobre 2020* ;

VU la mise à jour n°1 du PLU en date du *6 octobre 2021* ;

VU la modification simplifiée n°1 du PLU approuvée par délibération N° 204/2021 le *23 novembre 2021* ;

VU la mise à jour n°2 du PLU en date du *13 décembre 2021* ;

VU la modification n°1 du PLU approuvée par délibération N°75/2024 le *14 mai 2024* ;

VU la modification simplifiée n°2 du PLU approuvée par délibération N°76/2024 le *14 mai 2024* ;

VU la délibération du Conseil d'Agglomération en date du 6 juin 2025 approuvant le transfert de la compétence "Plan local d'urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale" à la communauté d'agglomération de Vitré Communauté ;

VU l'arrêté préfectoral en date du 1^{er} juillet 2025 portant modification des statuts de la communauté d'agglomération de Vitré Communauté ;

VU les procédures d'évolution en cours :

- Procédure de modification n°2 :
Modification zonage pour extension ZAC Gaultière

- Procédure de modification simplifiée n°3 :
Règlement de la ZAC Multisites

- Procédure de modification simplifiée n°4 :
- intégration des règles du cahier des prescriptions architecturales de la ZAC Les Jardins de la Bretonnière dans le règlement avant la clôture de l'opération ;
- clarification de certaines règles, notamment concernant les clôtures ;
- évolution du règlement concernant les extensions des constructions existantes et de clarification de la notion de construction neuve ;
- correction d'une erreur matérielle sur le plan graphique (boulevard de la Liberté) ;
- redéfinition de la notion de logements aidés dans le règlement ; l'objectif étant de créer du logement relevant de l'article 55 de la loi SRU ;

- Procédure de révision simplifiée n°1 :
Correction d'une erreur matérielle sur le plan graphique (boulevard de la Liberté) ;

- Procédure de modification n°3 :
Mise en place de STECALs à vocation d'activité

Il convient de délibérer fin d'autoriser la communauté d'agglomération de Vitré Communauté à poursuivre les procédures engagées par la commune.

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

. d'autoriser la communauté d'agglomération de Vitré Communauté à poursuivre les procédures d'évolution du Plan Local d'Urbanisme de Châteaubourg engagées par la commune ;
. d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ce dossier.

171/2025 - ZAC DE LA BRETONNIÈRE

Secteur Hi7F2 - Hi7F1 – Bâtiment NEOTOA

Convention de rétrocession des espaces et équipements communs

Rapporteur : Hubert DESBLÉS

Rédacteur : Anne-Gaëlle FAILLER

VU les dispositions des articles R. 442-7 et R. 442-8 du Code de l'Urbanisme ;

VU la condition particulière de rétrocession indiquée dans l'acte de cession du lot par la commune à NEOTOA ;

VU qu'à l'issue des travaux de construction, NEOTOA souhaite rétrocéder à la commune les équipements communs des ilots Hi7F2 et Hi7F1 pour intégration in fine dans le domaine public communal (*conformément à l'article R.442-8 du Code de l'Urbanisme*) ;

CONSIDÉRANT que les ouvrages et équipements rétrocédés sont les espaces communs et équipements communs ;

CONSIDÉRANT que la présente convention est faite, consentie et acceptée à titre gratuit ;

CONSIDÉRANT que cette rétrocession fera l'objet d'un acte notarié, qu'elle n'interviendra que 2 ans après la réception, sans réserve, des espaces communs et de la fin de garantie des végétaux et après avis favorables de l'ensemble des gestionnaires et concessionnaires des équipements et ouvrages de l'opération ;

CONSIDÉRANT que l'ensemble des frais inhérents à ce projet seront à la charge de NEOTOA ou de l'association syndicale qui s'y substituera.

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

- . d'approuver les conditions de cette rétrocession ;
- . d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ce dossier.

172/2025 - 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°2025 – 0047 : Terrain bâti (*habitation*) cadastré section AA n°255-257 sis 3 bis route de Rennes (*superficie : 1 459 m²*)

DIA n°2025 – 0048 : Terrain bâti (*habitation*) cadastré section AB n°196 sis 10 rue Copernic (*superficie : 910 m²*)

DIA n°2025 – 0049 : Terrain bâti (*habitation*) cadastré section 298 AM n°269 sis 4 impasse de la Canopée (*superficie : 592 m²*)

DIA n°2025 – 0050 : Terrain bâti (*habitation*) cadastré section AL n°602
sis 3 rue du Bas Pré (*superficie : 310 m²*)

DIA n°2025 – 0051 : Terrain bâti (*habitation*) cadastré section AI n°128
sis 11 allée des Marronniers (*superficie : 364 m²*)

DIA n°2025 – 0052 : Terrain à bâtir cadastré section 298 AN n°480
sis 10 rue de Vitré (*superficie : 616 m²*)

DIA n°2025 – 0053 : Terrain bâti (*habitation*) cadastré section AH n°117
sis 6 rue des Châtelliers (*superficie : 563 m²*)

DIA n°2025 – 0054 : Terrain bâti (*habitation*) cadastré section 298 AM n°105
sis 4 allée des Tulipes (*superficie : 357 m²*)

DIA n°2025 – 0056 : Terrain bâti (*habitation*) cadastré section AA n°40
sis 6 La Mercerais (*superficie : 542 m²*)

DIA n°2025 – 0057 : Terrain bâti (*habitation*) cadastré section AL n°96-97-466
sis 8 chemin du Houpré (*superficie : 740 m²*)

DIA n°2025 – 0058 : Terrain à bâtir cadastré section 298 AN n°487-490
sis 14 rue de la Croix Pontmain (*superficie : 1 129 m²*)

DIA n°2025 – 0059 : Terrain bâti (*habitation*) cadastré section AL n°593
sis 2 rue du Bas Pré (*superficie : 260 m²*)

DIA n°2025 – 0060 : Terrain bâti (*habitation*) cadastré section AH n°255
sis 1 place de l'Hôtel de Ville (*superficie : 338 m²*)

DIA n°2025 – 0061 : Terrain bâti (*habitation*) cadastré section AL n°743
sis 3 impasse Debussy (*superficie : 1110 m²*)

Information

AFFAIRES FONCIÈRES

173/2025 - SERVON-SUR-VILAINE

Création d'une ZAC – Avis de la commune de Châteaubourg sur le projet

Rapporteur : Teddy RÉGNIER

Rédacteur : Claire DEROUARD

Le Pays de Châteaugiron Communauté sollicite l'avis de la commune de Châteaubourg sur son projet de création de ZAC, situé sur la commune de Servon-sur-Vilaine, à proximité immédiate de la commune de Châteaubourg, conformément au paragraphe V de l'article L 122-1 du Code de l'Environnement.

L'étude d'impact et le bilan de la concertation préalable, ayant été réceptionnés en mairie le *28 juillet 2025*, la commune de Châteaubourg dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer, conformément à l'article R122-7 du Code de l'Environnement.

Suite à la présentation du projet en réunion le *2 septembre 2025*, le Conseil Municipal, après délibération, décide à l'unanimité :

- . d'émettre un avis favorable au projet, sous réserve du respect des dispositions suivantes :
 - La création du giratoire permettant l'entrée de la zone d'activité Les Portes de Bretagne 2 devra être accompagnée d'une signalétique incitant les véhicules à passer par l'échangeur de Servon-sur-Vilaine, à la charge du porteur de projet, afin d'éviter de saturer l'échangeur de Châteaubourg ;
 - La voirie devra être adaptée à une giration fluide des poids lourds qui sortent sur la sortie Ossé en direction de la route des Barres, à la charge du porteur de projet ;
 - La voirie de la route des Barres devra faire l'objet d'une réfection afin de l'adapter au trafic poids lourds, à la charge du porteur de projet ;
 - Une liaison douce sécurisée et éclairée devra être créée route des Barres, pour connecter via une liaison douce les zones d'activité de Servon-sur-Vilaine et de Châteaubourg, afin de favoriser l'usage des mobilités douces par les salariés ;
- . d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document inhérent à la mise en œuvre de ce projet.

174/2025 - RUE DU PLESSIS BEUSCHER

Cession d'une parcelle

Rapporteur : Teddy RÉGNIER

Rédacteur : Noémie PÉTREL

VU l'avis des services de France Domaine en date du *26 août 2025* ;

La commune envisage la cession d'une parcelle viabilisée située rue du Plessis Beuscher cadastrée section ZB n° 726p. La parcelle sera divisée pour une vente sur une superficie de 1 262 m² environ.

Le terrain se situe en zone UA au Plan Local d'Urbanisme qui regroupe l'ensemble des activités économiques.

Le futur acquéreur, artiste sculpteur, souhaite y implanter son activité et son habitation.

Le terrain se situant en bout de zonage d'activité, peu visible des principaux axes routiers et débouchant sur une impasse, le prix du terrain convenu est de 25 euros du m² hors taxes.

Suite à la présentation du sujet en commission 3 du *5 février 2025*, le Conseil Municipal, après délibération, décide à l'unanimité :

- . de valider les conditions de cession au profit de l'acquéreur ou de toute société de portage foncier qui s'y substituerait ;
- . d'autoriser Monsieur le Maire à confier à un Notaire, la rédaction des documents inhérents à cette opération. L'ensemble des frais s'y rapportant seront à la charge de l'acquéreur ;
- . d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte notarié, dans un délai de 9 mois, à compter de la date à laquelle la présente délibération deviendra exécutoire. Sans réalisation, la promesse de vente deviendra caduque ;

. d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ce dossier.

Fait à Châteaubourg, le 14 octobre 2025

LE MAIRE,



Teddy RÉGNIER

La secrétaire de séance,

Christelle AVERLAND-SCHMITT