



Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal
Séance du 27 mai 2024

N° 2024/05/27/03

Nombre de conseillers en exercice : 33
Nombre de présents : 24
Nombre de votants : 32

Date de convocation :
21 mai 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-sept mai à dix-huit heures quinze, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie de Châteaugiron sous la présidence de Monsieur Yves RENAULT, maire de Châteaugiron.

Présents :	Yves RENAULT	Philippe LANGLOIS	Catherine TAUPIN
Denis GATEL	Laëtitia MIRALLES	Anne-Marie ECHELARD	Jean-Pierre PETERMANN
Tiphany LANGOUMOIS	Françoise GATEL	Christian NIEL	Chrystelle HERNANDEZ
Véronique BESNARD	Bertrand TANGUILLE	Vincent BOUTEMY	Laurence SAVATTE
Bruno VETTIER	Séverine MAYEUX	Arnaud BOMPOIL	Ludovic LONCLE
Stéphanie DOUESSIN	Dominique DONNAINT	Olivier BODIN	Schirel LEMONNE
Arnaud RADDE	Nadine CHALVET		

Absents :	Jean-Claude BELINE donne pouvoir à Yves RENAULT
Pascal GUISSSET donne pouvoir à Anne-Marie ECHELARD	Chantal LOUIS donne pouvoir à Ludovic LONCLE
Marie AGEZ donne pouvoir à Stéphanie DOUESSIN	Claudine DESMET donne pouvoir à Denis GATEL
Gilles SEILLIER donne pouvoir à Philippe LANGLOIS	Hervé DIOT
Emeline HENON donne pouvoir à Olivier BODIN	

Secrétaire de séance désigné : Monsieur Jean-Pierre PETERMANN

Objet : ZAC du Grand Launay – Approbation du Cahier des Recommandations et prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et environnementales de la Tranche n° 1

Rapporteur : Yves RENAULT

Madame Véronique LEPANNETIER RUFFAULT, Responsable de programmes Bretagne Sénior du groupe GIBOIRE, présente le Cahier des Recommandations et Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales, de la tranche n°1 de la ZAC du Grand Launay.

Vu le Code Général des Collectivités,
Vu le Code de l'Urbanisme notamment son article L.300-1 relatif aux opérations d'aménagement, ses articles L.311-1 et suivants ainsi que R.111-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté,
Vu l'approbation du traité de concession en Conseil Municipal du 09 septembre 2019,
Vu l'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme en Conseil Municipal du 07 octobre 2019,
Vu l'approbation du Dossier de création de la ZAC en Conseil Municipal du 16 décembre 2019,
Vu l'arrêté Préfectoral du 07 juillet 2021 portant autorisation environnementale,
Vu le bilan de la procédure de participation du public par voie électronique dressé en Conseil Municipal du 21 mars 2022,
Vu l'approbation du Programme des Equipements Publics en Conseil Municipal du 21 mars 2022,
Vu l'approbation du dossier de réalisation en Conseil Municipal du 21 mars 2022,
Vu l'approbation de l'avenant n° 1 au traité de concession en Conseil Municipal du 11 juillet 2022,

Vu le projet de Cahier des Charges de Cession de Terrain de la ZAC du Grand Launay, le Cahier des Recommandations et Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales, de la tranche n°1 (**Annexe 1.3**),

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 Terrains (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 m² de surface de plancher dont la construction est autorisée, sur la parcelle dédiée.

Le CCCT est accompagné d'une annexe : le « Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales » (CRPAPE) qui précise les règles particulières à la construction et à l'aménagement des parcelles privées, et fixe les prescriptions techniques imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

L'objet du CRPAPE 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 privées au sein de la ZAC, afin d'offrir un cadre de vie agréable et pérenne à ses habitants : le CRPAPE a ainsi vocation à transcrire à l'échelle de la parcelle privée, les objectifs qualitatifs définis par la collectivité et l'aménageur dans le cadre du projet d'aménagement.

Ces deux documents - CCCT et CRPAPE – 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.

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 CCCT 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.

Cela signifie que les dispositions contenues au CRPAPE, 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.

Par conséquent, afin d'assurer l'opposabilité des prescriptions contenues au CRPAPE de la ZAC du Grand Launay à l'ensemble des services et des administrés, le Maire a décidé de soumettre ce document à l'approbation du Conseil Municipal.

Considérant l'exposé qui précède,
Considérant la présentation des documents annexés en commission urbanisme et travaux en date du 23 avril 2024,

Après en avoir délibéré à 26 voix Pour et 6 Contre (groupe de la minorité « Un nouveau souffle »), le Conseil Municipal :

- **Approuve le Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) ainsi que son annexe, le Cahier des recommandations et Prescriptions, Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CRPAPE) portant sur la Tranche n° 1 de la ZAC du Grand Launay,**
- **Autorise M. le Maire à procéder à la publicité du CCCT et CRPAPE conformément à l'article D.311-11-1 du Code de l'Urbanisme, et de préciser qu'en conséquence la présente délibération sera affichée pendant un mois en Mairie, diffusée sur le site internet de la ville et publiée au recueil des actes administratifs. Le Cahier des Recommandations et prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagère et Environnementales sera quant à lui tenu à la disposition du public au service urbanisme (1 rue du Prieuré) aux horaires habituels d'ouverture.**

Il est précisé que l'opposabilité du CCCT et du CRPAPE portant sur les lots de la tranche n° 1 de la ZAC du Grand Launay sera effective à l'expiration du délai d'affichage d'un mois mentionné ci-avant.

Pour Copie Conforme,
Le Maire,



Yves RENAULT

Le secrétaire de séance,



Jean-Pierre PETERMANN



Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal
Séance du 27 janvier 2025

N° 2025/01/27/02

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 21

Nombre de votants : 31

Date de convocation :

21 janvier 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 21 janvier à dix-huit heures trente, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie de Châteaugiron sous la présidence de Monsieur Yves RENAULT, maire de Châteaugiron.

Présents :	Yves RENAULT	Philippe LANGLOIS	Catherine TAUPIN
Denis GATEL	Laëtitia MIRALLES	Jean-Claude BELINE	Anne-Marie ECHELARD
Tiphany LANGOUMOIS	Chantal LOUIS	Marie AGEZ	Christian NIEL
Véronique BESNARD	Bertrand TANGUILLE	Bruno VETTIER	Arnaud BOMPOIL
Ludovic LONCLE	Stéphanie DOUESSIN	Olivier BODIN	Schirel LEMONNE
Emeline HENON	Laurent CHAUSSEY		

Absents :	Vincent BOUTEMY
Hervé DIOT	Nadine CHALVET donne pouvoir à Laurent CHAUSSEY
Claudine DESMET donne pouvoir à Marie AGEZ	Françoise GATEL donne pouvoir à Jean-Claude BELINE
Pascal GUISSSET donne pouvoir à Anne-Marie ECHELARD	Chrystelle HERNANDEZ donne pouvoir à Christian NIEL
Séverine MAYEUX donne pouvoir à Laëtitia MIRALLES	Jean-Pierre PETERMANN donne pouvoir à Yves RENAULT
Arnaud RADDE donne pouvoir à Olivier BODIN	Laurence SAVATTE donne pouvoir à Denis GATEL
Gilles SEILLIER donne pouvoir à Philippe LANGLOIS	

Secrétaire de séance désigné : Monsieur Philippe LANGLOIS

Objet : ZAC du Grand Launay – Modification du CCCT

Rapporteur : Yves RENAULT

Par délibération n° 2024/05/27/03 du 27 mai 2024 le Conseil Municipal a validé le Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) auquel est annexé le Cahier des Recommandations et Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CRPAPE) de la tranche n°1 de la ZAC du Grand Launay.

Dans le cadre de la commercialisation des lots en cours et l'élaboration du projet de collectif en accession libre, les surfaces de plancher indiquées au CCCT nécessitent d'être ajustées. L'enveloppe initiale à l'échelle de l'ensemble de la ZAC était d'environ 140 000 m², cette surface est réaffectée différemment, à la marge, entre les lots libres et les ilots dédiés aux collectifs.

Vu la délibération du 27 mai 2024,

Vu l'avis favorable de la commission urbanisme et travaux en date du 14 janvier 2025,

Vu le CCCT et ses annexes 1 à 8 annexés à la présente délibération (Annexes 1.2 CCCT et 2.2 CRPAPE),

Considérant la nécessité d'ajuster la répartition des surfaces de plancher,

Après en avoir délibéré à 25 voix POUR et 6 Abstentions (groupe de la Minorité), le Conseil Municipal :

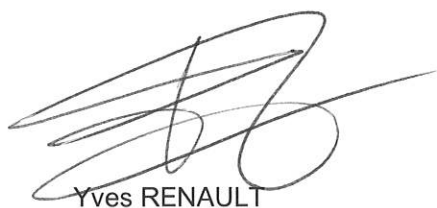
- **Approuve la modification du Cahier des Charges de Cession de Terrain comprenant notamment le Cahier des Recommandations et Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales,**
- **Charge Monsieur le Maire de procéder aux mesures habituelles de publicité conformément à l'article D.311-11-1 du Code de l'Urbanisme,**

- Précise que le Cahier des Recommandations et prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagère et Environnementales sera tenu à la disposition du public au service urbanisme (1 rue du Prieuré) aux horaires habituels d'ouverture,
- Autorise Monsieur le Maire à signer tout document relatif à la présente délibération.

Pour Copie Conforme,
Le Maire,

Le secrétaire de séance,

L'Adjoint délégué aux Affaires scolaires



Yves RENAULT



Philippe LANGLOIS

Philippe LANGLOIS



Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal
Séance du 28 avril 2025

N° 2025/04/28/07

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 26

Nombre de votants : 32 (29 : points 1 et 2 / 30 : point 3 / 32 points 4 à 11)

Date de convocation :

22 avril 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-huit avril à dix-huit heures trente, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie de Châteaugiron sous la présidence de Monsieur Yves RENAULT, maire de Châteaugiron.

Présents :	Yves RENAULT	Philippe LANGLOIS	Catherine TAUPIN (à partir du point 3)
Denis GATEL	Laëtitia MIRALLES	Jean-Claude BELINE	Anne-Marie ECHELARD
Jean-Pierre PETERMANN	Tiphany LANGOUMOIS	Chantal LOUIS	Marie AGEZ
Claudine DESMET	Christian NIEL	Chrystelle HERNANDEZ	Véronique BESNARD
Bruno VETTIER	Séverine MAYEUX	Arnaud BOMPOIL	Ludovic LONCLE
Stéphanie DOUESSIN	Olivier BODIN	Schirel LEMONNE	Emeline HENON (à partir du point 4)
Arnaud RADDE (à partir du point 4)	Nadine CHALVET	Laurent CHAUSSEY	

Absents :	Vincent BOUTEMY
Hervé DIOT donne pouvoir à Véronique BESNARD	Françoise GATEL donne pouvoir à Yves RENAULT
Pascal GUISSSET donne pouvoir à Anne-Marie ECHELARD	Laurence SAVATTE donne pouvoir à Catherine TAUPIN
Gilles SEILLIER donne pouvoir à Philippe LANGLOIS	Bertrand TANGUILLE donne pouvoir à Jean-Pierre PETERMANN

Secrétaire de séance désignée : Laëtitia MIRALLES

Objet : ZAC du Grand Launay – Modification du CCCT

Rapporteur : Yves RENAULT

Par délibération n° 2024/05/27/03 du 27 mai 2024 le Conseil Municipal a validé le Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) comprenant les 8 annexes suivantes :

Annexe 1 : Tableau récapitulatif des surfaces

Annexe 2 : Modèle avenant au CCCT

Annexe 3 : Périmètre de la ZAC du Grand Launay

Annexe 4 : Arrêté préfectoral portant autorisation environnementale

Annexe 5 : Tableau des limites de prestations générales et techniques

Annexe 6 : Servitudes liées à la conduite de transport de gaz

Annexe 7 : Accès chantier de la ZAC (Tranche n°1)

Annexe 8 : Cahier des Recommandations et prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales

Par délibération n° 2025-01-27-02 du 27 janvier 2025, le Conseil Municipal a approuvé la modification du CCCT en son annexe n°1 portant sur l'ajustement de la répartition des surfaces de plancher

Dans le cadre de la commercialisation en cours de la tranche n°1, il était prévu la vente d'ilots de 4 à 5 lots denses contigus à un même constructeur, dans l'idée d'une conception architecturale maîtrisée à l'échelle de l'ilot. La commercialisation de l'ilot HDB comprenant les lots 37 à 40 étant difficile, il est proposé de basculer cet ilot en lots libres. Il est donc proposé de modifier le CRPAPE en conséquence afin d'appliquer à ces lots les règles de constructibilité et d'implantation identiques au lot mitoyen n°41 afin de préserver une harmonie d'ensemble.

La modification du document porte également sur le tableau des surfaces de plancher, il est proposé de retirer la notion d'ilots denses « maîtrisés » et de revoir la surface attribuée à l'ilot E dédié à la création de logements aidés.

Par ailleurs, afin de clarifier la procédure de dépôt de permis de construire dans le cas de création de logements collectifs et faciliter l'instruction de ces dossiers, un schéma indiquant les différentes étapes est ajouté au CRPAPE.

Vu la délibération du 27 mai 2024,

Vu la délibération du 27 janvier 2025,

Vu l'avis favorable de la commission urbanisme et travaux en date du 25 mars 2025,

**Vu le CCCT et ses annexes 1 à 8 annexés à la présente délibération (Annexes 1.7 CCCT et 2.7 CRPAPE),
Considérant la nécessité de modifier le tableau de répartition des surfaces de plancher ainsi que le Cahier des Recommandations et Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CRPAPE) de la ZAC,**

Après en avoir délibéré à 26 voix POUR et 6 Abstentions (groupe de la Minorité), le Conseil Municipal :

- **Approuve la modification du Cahier des Charges de Cession de Terrain comprenant les annexes 1 à 8 et notamment le tableau des surfaces de plancher ainsi le Cahier des Recommandations et Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales pour les maisons individuelles et pour les logements collectifs,**
- **Charge Monsieur le Maire de procéder aux mesures habituelles de publicité conformément à l'article D.311-11-1 du Code de l'Urbanisme,**
- **Précise que le Cahier des Recommandations et prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagère et Environnementales sera tenu à la disposition du public au service urbanisme (1 rue du Prieuré) aux horaires habituels d'ouverture,**
- **Autorise Monsieur le Maire à signer tout document relatif à la présente délibération.**

Pour Copie Conforme,
Le Maire,




Yves RENAULT

La secrétaire de séance,

L'Adjointe déléguée à la Solidarité



Laëtitia MIRALLES

Laëtitia MIRALLES