



CHARTRES
DE BRETAGNE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE CHARTRES-DE-BRETAGNE

Séance du lundi 18 mai 2026

DELIBERATION N°62/2026

Urbanisme - ZAC Les Portes de la Seiche – 4^{ème} mise à jour du Cahier des Prescriptions et Recommandations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) de la phase 3 et modification de la fiche de lot n°5 de la phase 3

L'an deux Mil vingt-six, le 18 mai, le Conseil municipal de la Commune de CHARTRES-DE-BRETAGNE s'est réuni, en salle du Conseil municipal à la mairie de Chartres-de-Bretagne, sous la Présidence de Monsieur David LE BORGNE, Maire, après avoir été convoqué le 12 mai 2026 conformément aux articles L.2121-7, L.2121-10 et L.2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

La séance est ouverte à 18h37

Membres en exercices : 29

Présent(e)s : 27

Absent(e)s excusé(e)s avec pouvoir : 1

Absent(e)s : 1

Votants : 28

Présent.e.s (27) : M. LE BORGNE David, Mme BOUTEILLER Anne, Mme TONNELIER Jean-Yves, Mme JOALLAND Dina, Monsieur BOLZER Théo, M. RABEAU Olivier, Mme DAGORNE Jacqueline, M. BLOUIN Damien, Mme MAUTALEMENT Marie, M. DANGÉ Roger, Mme HÉLIN Alexane, M. CORDEIRO Dominique, Mme STRALKOWSKI Béatrice, M. BENDARRAZ Fathi, Mme SUHARD Jocelyne, M. ROUAULT Eric, M. GIRAUD Paul, Mme GARNIER Katia, M. PLOTEAU Fabrice, Mme LEDUC Nolwenn, Mme BENTZ Nathalie, M. ROGIER-GUILLEROT Matthieu, Mme POULAIN Florence, M. ALLAIN Jérôme, Mme BONNET Catherine, M. DESPAS Jean-Pierre, M. LESBEC Patrick.

Absent.e.s ou excusé.e.s avec pouvoirs (1) :

Mme RUBAUD Karine donne pouvoir à Mme BOUTEILLER Anne

Absent.e.s excusée (1) : Mme LEMOINE Nathalie

Secrétaire de séance : M. CORDEIRO Dominique

La séance est levée à 19h45

N°62/2026 (2.1.4) : Urbanisme - ZAC Les Portes de la Seiche – 4^{ème} mise à jour du Cahier des Prescriptions et Recommandations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) de la phase 3 et modification de la fiche de lot n°5 de la phase 3
Rapporteur : M. Tonnelier

La délibération n°16/2021 en Conseil Municipal du 22 mars 2021 a validé le Cahier des Prescriptions et Recommandations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) de la phase 3 de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) « Les Portes de la Seiche ».

La délibération n°13/2023 en Conseil Municipal du 30 janvier 2023 a permis la mise à jour du CPAUPE de la phase 3 et son adaptation à la Règlementation Environnementale 2020 (RE2020).

Par délibération n°73/2024 en Conseil Municipal du 23 septembre 2024, le CPAUPE a été modifié une deuxième fois au niveau de la méthodologie de l'accompagnement des constructeurs et de sa notice environnementale.

La délibération n°97/2025 en Conseil Municipal du 03 novembre 2025 a permis une 3^{ème} modification du CPAUPE concernant l'autorisation de l'usage de l'ardoise synthétique.

Une 4^{ème} modification du CPAUPE doit être proposée pour répondre aux impératifs du projet suivant.

La société Trécobat commercialise 16 lots de maisons individuelles groupées sur les îlots 5 et 6 de la ZAC.

À ce jour, 10 dossiers de futurs acquéreurs ont été constitués pour l'îlot 5.

Les pré-permis de construire sont en cours de visa par Super 8 (architecte-urbaniste de la ZAC) et l'ALEC du Pays de Rennes, en vue du dépôt des demandes d'autorisations d'urbanisme au cours du deuxième trimestre 2026 ;

Deux points de divergence ont été identifiés lors de l'instruction des visas :

- L'implantation d'une maison individuelle ne respecte pas le recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite avec le domaine public, en raison de la configuration particulière de la parcelle ;
- Les membranes d'étanchéité des toitures-terrasses des maisons individuelles sont prévues apparentes, ce qui est actuellement proscrit par le CPAUPE de la phase 3.

Attendu que :

- La modification de la fiche de lot n°5 et de la règle de recul des façades (5 mètres minimum par rapport à la limite parcellaire sud de l'îlot 5) permettrait de faciliter l'implantation des

maisons sur ces lots de petites surfaces, tout en restant compatible avec les dispositions du PLUi (zone 1AUO1) :

Avant modification
● ● ● Jardins généreux s'ouvrant au Sud / recul des façades 5m minimum
Après modification
● ● ● Jardins généreux s'ouvrant au Sud

- La couverture des membranes d'étanchéité, actuellement prescrite, pourrait relever d'une recommandation afin de maintenir un coût des travaux compatible avec les budgets des acquéreurs, tout en limitant l'impact visuel. Il est proposé de faire évoluer la fin du paragraphe concerné, page 34 du CPAUPE, comme suit :

Avant modification	Après modification
Les membranes d'étanchéité ne peuvent rester apparentes et devront être recouvertes à minima de gravillons.	Il est recommandé de ne pas laisser les membranes d'étanchéité apparentes et de les recouvrir à minima de gravillons.

Ceci exposé,

Vu la délibération n°16/2021 en Conseil Municipal du 22 mars 2021 validant le CPAUPE de la phase 3 ;

Vu la délibération n°13/2023 en Conseil Municipal du 30 janvier 2023 pour la mise à jour du CPAUPE de la phase 3 et son adaptation à la RE2020 ;

Vu la délibération n°73/2024 en Conseil Municipal du 23 septembre 2024 modifiant le CPAUPE concernant la méthodologie de l'accompagnement des constructeurs et la notice environnementale ;

Vu la délibération n°97/2025 en Conseil Municipal du 03 novembre 2025 modifiant le CPAUPE concernant l'autorisation de l'usage de l'ardoise synthétique ;

Vu la fiche de lot n°5 phase 3 de la ZAC Les portes de la Seiche (**annexe 2**)

Vu le Cahier des Prescriptions Architecturales, urbaines, Paysagères et Environnementales – CPAUPE- (**annexe 3**)

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement de l'Espace réunie le 29 avril 2026.

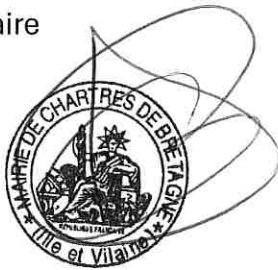
Après délibération, le Conseil municipal, à l'unanimité :

- **Approuve de modifier la fiche de lot n°5 du CPAUPE de la phase 3 de la ZAC Les Portes de la Seiche (annexe 2) afin d'ajuster la règle de recul des façades à 5 mètres minimum par rapport à la limite parcellaire sud de l'îlot 5 ;**

- **Approuve de modifier le CPAUPE de la phase 3, page 34, (annexe 3) afin que la couverture des membranes d'étanchéité des toitures-terrasses relève désormais d'une recommandation et non d'une prescription ;**
- **Autorise Monsieur le Maire à prendre les dispositions pour l'exécution de la présente délibération.**

Pour extrait conforme

Le Maire



David LE BORGNE

Le Secrétaire

Dominique CORDEIRO