



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

Séance du lundi 6 juillet 2026

DELIBERATION N°96/2026

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE (ZAC) « LES PORTES DE LA SEICHE » - CAHIER DES PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES (CPAUPE) – 5EME MISE A JOUR PHASE 3

L'an deux Mil vingt-six, le 6 juillet, 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 30 juin 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 : 23

Absent(e)s excusé(e)s avec pouvoir : 5

Absent(e)s : 1

Votants : 28

Présent.e.s (23) : M. LE BORGNE David, Mme BOUTEILLER Anne, M. TONNELIER Jean-Yves, Mme JOALLAND Dina, M. BOLZER Théo, M. RABEAU Olivier, Mme DAGORNE Jacqueline, M. BLOUIN Damien, Mme MAUTALENT Marie, M. DANGÉ Roger, Mme HÉLIN Alexane, M. CORDEIRO Dominique, Mme STRALKOWSKI Béatrice, Mme SUHARD Jocelyne, M. ROUAULT Eric, M. GIRAUD Paul, M. PLOTEAU Fabrice, Mme LEDUC Nolwenn, M. ROGIER-GUILLEROT Matthieu, Mme POULAIN Florence, M. ALLAIN Jérôme, M. DESPAS Jean-Pierre, M. LESBEC Patrick.

Absent.e.s ou excusé.e.s avec pouvoirs (5) :

M. ROLLAND Sébastien donne pouvoir à M. TONNELIER Jean-Yves

Mme LE MOINE Nathalie donne pouvoir à M. GIRAUD Paul

Mme BONNET Catherine donne pouvoir à M. ROGIER-GUILLEROT Matthieu

Mme BENTZ Nathalie donne pouvoir à Mme POULAIN Florence

Mme RUBAUD Karine donne pouvoir à M. LE BORGNE David

Absent.e.s (1) : M. BENDARRAZ Fathi

Secrétaire de séance : M. BLOUIN Damien

La séance est levée à 20h08

N°96/2026 (2.1.4) : Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) « Les Portes de la Seiche » – Cahier des Prescriptions et Recommandations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) - 5^{ème} mise à jour 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 troisième modification du CPAUPE concernant l'autorisation de l'usage de l'ardoise synthétique.

La délibération n°62/2026 en Conseil Municipal du 18 mai 2026 a permis la mise en application de la quatrième modification du CPAUPE concernant la couverture des membranes d'étanchéité, l'implantation des maisons individuelles et la modification de la fiche de lot n°5.

Il est projeté d'effectuer une cinquième modification du CPAUPE de la phase 3 afin de répondre aux impératifs du programme de maisons individuelles de l'îlot 5.

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 plus tôt en juin 2026.

Trois obstacles techniques à la délivrance d'un avis favorable de l'architecte-urbaniste ont été rapportés :

- L'obligation d'un système de ventilation mécanique contrôlée (VMC) en double-flux ;
- L'obligation d'ouvertures en triple-vitrage en façade nord ;
- Pour l'étanchéité à l'air des maisons individuelles, l'obligation d'un débit de fuite d'un minimum de $0.45 \text{ m}^3/\text{h.m}^2$.

Ces niveaux de prescriptions remettent en question le coût de construction et la capacité de financement des futurs acquéreurs. Pour rappel, conformément au Programme Local de

l'Habitat 2023-2028, le coût moyen d'une maison avec terrain (en moyenne 151 m²) pour les 10 maisons de cet îlot est compris entre 233 000 et 257 000 € TTC.

Il est proposé aux élus les modifications suivantes :

Niveau d'étanchéité des maisons individuelles (page 75 du CPAUPE)

Avant modification	Après modification
Conformément aux exigences de la RE 2020, les tests d'infiltrométrie seront obligatoirement effectués afin de garantir les performances suivantes, avec un niveau d'étanchéité RE 2020 - 25% (Maison individuelle ou accolée : $Q_4 \leq 0,6 \text{ m}^3/\text{h.m}^2$ sous 4 Pa / Immeuble collectif : $Q_4 \leq 1 \text{ m}^3/\text{h.m}^2$ sous 4 Pa) Cela implique donc pour la ZAC des portes de la Seiche : - Maison individuelle ou accolée : $Q_4 \leq 0,4 \text{ m}^3/\text{h.m}^2$ sous 4 Pa - Immeuble collectif : $Q_4 \leq 0,75 \text{ m}^3/\text{h.m}^2$ sous 4 Pa	Conformément aux exigences de la RE 2020, les tests d'infiltrométrie seront obligatoirement effectués afin de garantir les performances suivantes, avec un niveau d'étanchéité RE 2020 (-15% pour maison individuelle ou accolée : $Q_4 \leq 0,6 \text{ m}^3/\text{h.m}^2$ sous 4 Pa / -25% pour immeuble collectif : $Q_4 \leq 1 \text{ m}^3/\text{h.m}^2$ sous 4 Pa) Cela implique donc pour la ZAC des portes de la Seiche : - Maison individuelle ou accolée : $Q_4 \leq 0,5 \text{ m}^3/\text{h.m}^2$ sous 4 Pa - Immeuble collectif : $Q_4 \leq 0,75 \text{ m}^3/\text{h.m}^2$ sous 4 Pa

Système VMC (page 76 du CPAUPE)

Avant modification	Après modification
Le recours à la VMC double-flux est obligatoire. Elle permet une économie d'énergie et le maintien de la qualité de l'air intérieur du logement. L'installation d'un ventilateur microwatt (économe en énergie) est également recommandé.	La VMC simple-flux est autorisée mais le recours à la VMC double-flux est recommandée. Elle permet une économie d'énergie et le maintien de la qualité de l'air intérieur du logement. L'installation d'un ventilateur microwatt (économe en énergie) est également recommandé.

Vitrage en façade nord (page 76 du CPAUPE)

Avant modification
Les menuiseries extérieures orientées Nord (de Nord-Est à Nord-Ouest, en d'autres termes, orientation Nord + ou - 45°) devront être munies de triple-vitrage.
Après modification
Les menuiseries extérieures orientées Nord (de Nord-Est à Nord-Ouest, en d'autres termes, orientation Nord + ou - 45°) devront être munies de double ou triple-vitrage.

Ceci exposé,

Vu le CPAUPE – VF juillet 2026 – annexe 12 ;

Vu l'avis favorable de la Commission aménagement de l'espace réunie le 22 juin 2026.

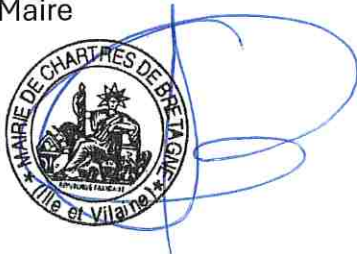
Le Conseil municipal, après délibération, à l'unanimité (7 abstentions des membres du groupe Chartres citoyenne) :

- **Accepte de modifier le CPAUPE de la phase 3, page 75, (annexe 11) pour abaisser l'exigence du taux d'étanchéité à 0.51 m³/h.m² pour les maisons individuelles ;**

- **Accepte de modifier le CPAUPE de la phase 3, page 76, (annexe 11) afin que la VMC double-flux et le triple-vitrage en façade nord relèvent 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

Damien BLOUIN