Pacé
ville & nature

Envoyé en préfecture le 14/10/2026
Reçu en préfecture le 14/10/2026
Publié le
ID : 035-213502107-20261013-D_26_05_11-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU DATE 13 10 2026

L'an deux mille vingt-six, le treize octobre, à vingt heures trente, le conseil municipal de Pacé, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie en séance publique sous la présidence de M. Hervé DEPOUEZ, maire.

Étaient présents :

M.	DEPOUEZ Hervé
Mme	LE MARCHAND Régine
M.	BOUFFORT Bertrand
Mme	BOISNARD Karine
M.	BAURY Samuel
Mme	LEFEBVRE BERTIN Nathalie
M.	CHARDIGNY Thomas
Mme	LE GALL Josette
M.	GARNIER Michel
M.	MOKHTARI Mustafa
M.	BABOU Cyprien
M.	ANDRÉ Sylvain
M.	BAUDY Jérôme
Mme	HERCEG GALESNE Zlatka
M.	GUILLEMET Eric
Mme	PAIMPARAY KANY Véronique
Mme	YSOPE Carine
M.	PERRUDIN Gildas
Mme	MONTESINOS Esther
Mme	CHARLÈS Mathilde
Mme	BRENDEL Charlotte
Mme	BROSSERON Christine
M.	LE MARCHAND Julien
M.	ROUAULT Philippe
M.	PHILOUX Pascal
M.	CHAIZE Alain
Mme	QUEMENER Anne Marie
Mme	ROBIN Amélie
Mme	CHARRIER Catherine
M.	DESMOULIN Gil
M.	JUMAUCOURT Arthur

Date de convocation : 06/10/2026

Nombre de conseillers en exercice : 33
Présents à l'ouverture de la séance : 30

Quorum réuni

Étaient excusés :
M.BAILLY Cédric a donné pouvoir à M. LE MARCHAND Julien.
Mme D'HEROUVILLE Véronique a donné pouvoir à M. CHARDIGNY Thomas.
Étaient absents :
M. DESMOULIN Gil jusqu'à 20H40.
Secrétaire de séance :
Mme Nathalie Lefebvre Bertin

Envoyé en préfecture le 14/10/2026
Reçu en préfecture le 14/10/2026
Publié le
ID : 035-213502107-20261013-D_26_05_11-DE

05/11 - 13 octobre 2026

ZAC Bourg-Clais-Touraudière – Cahier de Recommandations Architecturales et Paysagères - Evolutions cahiers des prescriptions – Secteur de la Touraudière

Le rapporteur,

- précise que, conformément à l'article L311-6 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 des ventes des terrains à commercialiser au sein du périmètre de ZAC. Le CCCT indique notamment le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.
- informe le conseil municipal que le CCCT est accompagné d'une annexe : le « Cahier des Prescriptions et Recommandations » (CPR) qui précise les règles particulières à la construction et à l'aménagement des parcelles privées, et fixe les prescriptions techniques, architecturales, urbaines, paysagères et environnementales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.
- précise que l'objet du CPR est de compléter les règles d'urbanisme fixées par le PLUI sur la zone afin de garantir la qualité des constructions et des aménagements réalisés sur les parcelles privatives au sein de la Z.A.C., afin d'offrir un cadre de vie agréable et pérenne à ses habitants.
- précise que le CPR a également vocation à transcrire à l'échelle de la parcelle privative les objectifs qualitatifs définis par la collectivité et l'aménageur dans le cadre du projet d'aménagement.
- rappelle que le CCCT et le CPR de la tranche 1 du secteur Touraudière ont été approuvés par le conseil municipal du 23/04/2024.
- indique que ces deux documents – le CCCT et le CPR - 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.
- précise que, 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, lorsque le Cahier des Charges de Cession de Terrains a fait l'objet d'une approbation en Conseil municipal, ainsi que des mesures de publicités prévues au même Code, ses dispositions, y compris les prescriptions techniques, architecturales, urbaines, paysagères et environnementales qu'il contient, sont opposables aux demandes d'autorisation urbanisme.
- précise que cela signifie désormais que les dispositions contenues au Cahier des Prescriptions et recommandations, 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.
- énonce que le CCCT et le CPR doivent être modifiés afin d'actualiser les prescriptions urbaines, architecturales et environnementales aux évolutions du contexte règlementaire des projets.
- présente par conséquent, qu'afin d'assurer l'opposabilité des prescriptions contenues au CPR de la ZAC Bourg, Clais Touraudière à l'ensemble des services et des administrés, le Maire a décidé de le soumettre à l'approbation du Conseil municipal.

Compte tenu de l'exposé qui précède, Monsieur le Maire propose donc au Conseil municipal :

- d'approuver le Cahier des Charges de Cession de Terrains et son annexe, le Cahier des Prescriptions et Recommandations (CPR), portant sur la tranche 2 du secteur de la Touraudière de la ZAC ;
- d'autoriser la publicité du Cahier des Charges de Cession de Terrains et du Cahier des Prescriptions et Recommandations du secteur de la Touraudière de la ZAC Bourg, Clais, Touraudière en mettant en œuvre les mesures prévues à l'article D.311-11-1 du Code de l'urbanisme ;

Envoyé en préfecture le 14/10/2026
Reçu en préfecture le 14/10/2026
Publié le
ID : 035-213502107-20261013-D_26_05_11-DE

- de définir en conséquence les modalités de publicité suivantes :
  - La mention de l'approbation du Cahier des Charges de Cession de Terrains et de son annexe, le Cahier des Prescriptions et Recommandations du secteur de la Touraudière de la ZAC sera affichée pendant un mois en mairie et diffusée sur le site internet communal ;
  - Mise à disposition du Cahier des Charges de Cession de Terrains et de son annexe, le Cahier des Prescriptions et Recommandations du secteur de la Touraudière de la ZAC sur le site internet communal ainsi qu'en mairie (service urbanisme), sur demande et aux horaires d'ouverture habituels de la mairie de Pacé
- d'autoriser la transmission du Cahier des Charges de Cession de Terrains et de son annexe, le Cahier des Prescriptions et Recommandations du secteur de la Touraudière de la ZAC approuvé à l'administration en charge de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Il est précisé que l'opposabilité du CCCT et du CPR du secteur de la Touraudière de la ZAC sera effective à l'expiration du délai d'affichage d'un mois mentionné ci-avant.

***Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,*
***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.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté, Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1 et suivants, et L.123-19 et suivants,*
***Vu** le code général des collectivités territoriales,*
***Vu** le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.311-1 et suivants, et R.311-1 et suivants,*
***Vu** le code de l'environnement, et notamment ses articles L.122-1-1, L123-19 et suivants, R123-46-1,*
***Vu** la délibération n° 17/18 du 14 juin 2016 - Projets urbains centre-bourg – Clais - Touraudière lancement des études préalables au projet de création d'une ZAC multisites - définition du périmètre d'étude et des modalités de concertation avec le public,*
***Vu** la délibération n° 24/01 du 26 septembre 2017 - Zone d'Aménagement Concerté – Bourg – Clais – Touraudière : choix du mode opérationnel et lancement de la consultation - Désignation de la commission aménagement,*
***Vu** la délibération n°26/04 du 19 décembre 2017 - Zone d'Aménagement Concerté – Bourg - Clais - Touraudière : Avis d'appel public à concurrence destiné aux aménageurs- validation des critères de sélection*
***Vu** la concertation préalable, régulièrement conduite, et le dossier soumis à concertation,*
***Vu** la délibération n°27/03 du 12 février 2018 Zone d'Aménagement Concerté – Bourg - Clais – Touraudière : bilan de la concertation du projet de création de la ZAC,*
***Vu** la délibération n°28/20 du 27 mars 2018 Zone d'Aménagement Concerté – Bourg - Clais – Touraudière : Organisation et ouverture de la procédure de participation du public par voie électronique du projet de création de la zone d'aménagement concerté et de son étude d'impact ;*
***Vu** la délibération n° 30/03 du 26 juin 2018 approuvant le bilan de la procédure de participation du public par voie électronique pour la création de la ZAC multisites Bourg – Clais –Touraudière,*
***Vu** la délibération n° 30/04 du 26 juin 2018 portant approbation du dossier de création de la ZAC multisites Bourg – Clais –Touraudière,*
***Vu** la délibération du bureau métropolitain n°B19.486 portant accord de Rennes Métropole sur le programme des équipements publics de la ZAC Bourg Clais Touraudière de Pacé ;*
***Vu** la délibération n° 38/05 du 13 novembre 2019 portant Organisation et ouverture de la procédure de participation du public par voie électronique du complément d'étude d'impact du dossier de création et du dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté ;*
***Vu** l'étude d'impact du projet de création de ZAC,*
***Vu** le complément d'étude d'impact du projet de réalisation de la ZAC,*
***Vu** le courrier du 30 décembre 2019 par lequel la MRAe Bretagne informant la commune qu'elle n'avait formulé aucune observation concernant ce dossier.*
***Vu** l'avis favorable émis par RENNES METROPOLE*
***Vu** la procédure de participation du public par voie électronique, régulièrement conduite, et le dossier soumis à participation, la synthèse des observations et propositions du public, ainsi que le bilan de cette mise à disposition,*
***Vu** le dossier de réalisation de la ZAC multisites dénommée Bourg-Clais-Touraudière,*
***Vu** le Traité de concession signé le 7 mars 2019, son avenant n°1 signé le 17 octobre 2023 et son avenant n°2 signé le 24 décembre 2025*

Envoyé en préfecture le 14/10/2026
Reçu en préfecture le 14/10/2026
Publié le
ID : 035-213502107-20261013-D_26_05_11-DE

Vu *le Cahier des Charges de Cession de Terrains,*
Vu le Cahier *des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales annexé à la présente délibération,*

Considérant *l'avis favorable émis par la commission « opérations d'aménagement, prospective et environnement » lors de sa réunion du 07/09/2026 ;*

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

APPROUVE :
l'annexe au Cahier des Charges de Cession de Terrains et son annexe, le Cahier des Prescriptions et Recommandations du secteur de la Touraudière de la ZAC multisites dénommée Bourg-Clais-Touraudière établi conformément à l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme et annexé à la présente délibération ;

VALIDE :
les mesures de publicité suivantes :

- La mention de l'approbation du Cahier des Charges de Cession de Terrains et de son annexe, le Cahier des Prescriptions et Recommandations du secteur de la Touraudière de la ZAC sera affichée pendant un mois en mairie et diffusée sur le site internet communal ;
- Mise à disposition du Cahier des Charges de Cession de Terrains et de son annexe, le Cahier des Prescriptions et Recommandations du secteur de la Touraudière de la ZAC sur le site internet communal ainsi qu'en mairie (service urbanisme), sur demande et aux horaires d'ouverture habituels de la mairie de Pacé ;

AUTORISE :
la transmission du Cahier des Charges de Cession de Terrains et de son annexe, le Cahier des Prescriptions et Recommandations du secteur de la Touraudière de la ZAC approuvé à l'administration en charge de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Il est précisé que l'opposabilité du CPR du secteur de la Touraudière de la ZAC sera effective à l'expiration du délai d'affichage d'un mois mentionné ci-avant.

DIT :
que la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs et rendue publique par voie d'affichage en mairie pendant une durée d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département, conformément à l'article R. 311-5 du code de l'urbanisme. Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le ou les lieux où le dossier peut être consulté. La présente délibération sera également notifiée à l'Autorité environnementale et à Rennes Métropole.

AUTORISE :
le maire à prendre tout acte nécessaire à sa parfaite exécution.

Quorum réuni : 31 élus présents.

Unanimité

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus,
pour copie conforme,

La secrétaire de séance,

Nathalie LEFEBVRE-BERTIN.

05/12 - 13 octobre 2026

Le Maire,

Hervé DEPOUEZ.

MAIRIE DE PACÉ (Ille et Vilaine)