Envoyé en préfecture le 02/03/2026
Reçu en préfecture le 02/03/2026
Publié le
ID : 035-213501737-20260225-2026_0225_006-DE

Melesse
Notre ville

RÉUNION DU CONSEIL MUNICIPAL
25 FÉVRIER 2026

L'an deux mil vingt-six, le vingt-cinq février à 20 heures, les membres du Conseil municipal de la ville de Melesse, se sont réunis dans la salle des Iris, sous la présidence de Monsieur Claude JAOUEN, Maire.

Date de convocation : 12 février 2026
Nombre de membres en exercice : 28
Nombre de membres présents : 24 [Quorum atteint (15)]
Nombre de votants : 26

PRÉSENTS : M. Claude JAOUEN - M. Alain MORI - Mme Sophie LE DRÉAN-QUÉNEC'HDU - M. Patrice DUMAS - Mme Ghislaine MARZIN - Mme Marie-Edith MACÉ - Mme Françoise LERAY - M. Mathieu GENTES - M. Serge ABRAHAM - Mme Gaëlle MESTRIES - Mme Sylvie VIROLLE - M. Michel LORÉE - Mme Béatrice VALETTE - Mme Marie-Christine GARNIER - M. Jean-Michel PÉNARD - M. Patrick MALLET - M. Laurent MOLEZ - Mme Sophie GAILLARD - Mme Séverine GAUGAIN - Mme Elise CARPIER - Mme Isabelle LE MARCHAND - M. Jean-Baptiste MARVAUD - Mme Christelle RENAUD - M. Marc-Olivier FERRAND.

ABSENTS EXCUSÉS : Mme Magali BERTIN — M. Yves FEREY

ABSENTS : M. Laurent JEANNE — Mme Lisa KLIMEK

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Mme Sylvie VIROLLE.
Karine RICARD en tant que Directrice Générale des Services assure les fonctions de secrétaire auxiliaire.

POUVOIRS : Pouvoir de Mme Magali BERTIN à M. Claude JAOUEN
Pouvoir de M. Yves FEREY à Mme Isabelle LE MARCHAND

OBJET : 2026/0225/006 : URBANISME : RÉVISION DU PLUI – DEMANDES DE MODIFICATIONS.

Envoyé en préfecture le 02/03/2026
Reçu en préfecture le 02/03/2026
Publié le
ID : 035-213501737-20260225-2026_0225_006-DE

Vu le Code général des collectivités territoriales (CGCT),
Vu le Code de l'urbanisme,
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 15 février 2020 et modifié le 23 février 2021, 12 octobre 2021, 14 mars 2023 et 09 décembre 2025,
Vu la délibération de la Communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné n° DEL_2024_177 en date du 10 septembre 2024 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Val d'Ille-Aubigné,
Vu l'avis de la commission urbanisme en date du 03 février 2026,

Monsieur Alain MORI, adjoint au Maire en charge de l'urbanisme et du développement économique, informe les membres du Conseil municipal que La Charte de gouvernance « Évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal au service du Projet de territoire du Val d'Ille-Aubigné » a pour objectif d'organiser les grandes lignes du processus décisionnel pour l'élaboration et le suivi du PLUi de la Communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné.

Dans ce cadre, les communes proposent des modifications du cahier communal et du règlement graphique. Elles peuvent également faire remonter des dispositions réglementaires inadaptées du règlement littéral ou des orientations d'aménagements et de programmations thématiques.

Le Conseil municipal formalise et valide les nouvelles demandes d'évolutions du PLUi.

Ainsi, la Commune de Melesse considère qu'il apparait nécessaire de procéder aux différentes modifications du PLUi en cours de révision :

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- **Lotissement Les Jardins de Constance *(slides 3 – 4)***
  - Supprimer les EBC sur les parcelles AM 499 – 500 – 501 – 517 – 518 – 519 – 113,
  - Maintenir les EBC présents sur les parcelles 498 - 516 - 115 en conformité avec les arbres existants,
  - Classer les vergers cadastrés AM 119 - 120 en « terrain cultivé à protéger ».

- **Route départementale 82 *(slide 5)***
  - Classer les vergers présents sur les parcelles cadastrées AP 207 – AH 246 et AH 247 en « éléments de paysage ».

- **La Ruelle des Bois** *(slide 6)*
  - Créer des EBC sur tout le pourtour de la zone U ; à l'Ouest de la parcelle AK 126.

- **Les Guimondières** *(slide 7)*
  - Prolonger l'espace boisé classé vers le Sud.

OAP TRAME VERTE ET BLEUE – « Gérer les lisières urbaines » *(slide 9)*

Revoir la formulation du scénario 4 ci-après :

« Planter une haie en lisière du nouveau quartier lorsqu'il n'y en a pas déjà ».
- À modifier avec la formulation ci-après : « la haie bocagère devra être plantée en fond de parcelle du terrain et non en lisère de la zone urbaine ».

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

- **MEL 1 - Zac du Feuil** *(slide 11)*
  Diminuer l'emplacement réservé de 0,85 m sur la partie Nord-Est.
  La superficie de l'emplacement réservé sera de 567 m².

Envoyé en préfecture le 02/03/2026
Reçu en préfecture le 02/03/2026
Publié le
ID : 035-213501737-20260225-2026_0225_006-DE

- **MEL 9** *(slide 12)*
  Prolonger l'emplacement réservé le long du ruisseau jusqu'à la route : la largeur du cheminement piéton sera de 2,50 m.

- **MEL 11 : Création d'un nouveau cimetière** *(slide 13)*
  Procéder à l'étude de la création d'un nouvel emplacement réservé destiné à l'implantation d'un cimetière sur une partie de la parcelle cadastrée AM 530, au regard des caractéristiques et de l'état des sols des parcelles E 435 et E 424.

- **MEL 12** *(slide 14)*
  Le principe d'un carrefour a été abandonné au profit d'un aménagement piétons-cycles le long de la RD 28. L'emplacement réservé sera d'une surface d'environ 279 m².

- **MEL 13** *(slide 15)*
  Maintenir l'emplacement réservé et le prolonger.
  La superficie de l'emplacement réservé sera d'une surface d'environ 142 m².

- **MEL 15** *(slide 16)*
  Supprimer l'emplacement réservé.

- **PROPOSITION EMPLACEMENT RÉSERVÉ CHEMINEMENT DOUX, CYCLES**
  - RD 28 Route de la Mézière et RD 28 vers CAP MALO *(slide 18),*
  - Des Grandes Guimondières à la Ville Aubrée *(slide 19),*
  - Du Feuil à la Claire Jaudière *(slide 20).*

CHANGEMENT DE DESTINATION

- **La Tétaie – D 209** *(slides 22 et 23)*
  Identifier le bâtiment en soubassement en pierre et en bauge en changement de destination pour créer un logement.

- **La Croix de Paille – E 2321-E 2322** *(slides 24 à 26)*
  Changement de destination du bâtiment en pierre et bauge pour créer un logement cadastré E 2322.
  Changement de destination de l'ancienne grange en habitation cadastré E 2321.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- **OAP 1 La Chapelière** *(slide 28)*
  Ajout du secteur Sud Est avec les maisons existantes cadastrées AL 50-51-52-53 jusqu'en limite de l'EBC.
  Exclure du périmètre les parcelles cadastrées AL 56 et AL 117-118 (ex AL 55).

- **OAP 2 - ZAC du Feuil** *(slide 29)*
  Intégrer le plan de composition plus récent.
  Diminuer l'emplacement réservé de 0,85 m sur la partie Nord-Est.

- **OAP 3 – Ilot de la Janaie** *(slide 30)*
  Mise à jour du plan pour prendre en compte le Pôle Intergénérationnel AGORA.
  Suppression de la notion de front bâti.
  Éviter l'effet de rue corridor.
  Inscrire un gabarit de hauteur :
  - Sur la rue de Montreuil : R+2+Comble ou attique,
  - Côté rue de La Janaie : R+1+ Comble ou attique.

  Autoriser les équipements d'intérêts collectifs et les services publics.

Envoyé en préfecture le 02/03/2026
Reçu en préfecture le 02/03/2026
Publié le
ID : 035-213501737-20260225-2026_0225_006-DE

- **OAP 5 – Ilot Centre-Ouest** *(slide 31)*
  Supprimer les façades urbaines sur les parcelles AR 242 et AR 246 (27 et 31 rue de la Mézière).

- **OAP 6 – Ilot Chêne droit** *(slide 32)*
  Supprimer les façades urbaines structurantes.
  Eviter l'effet de rue corridor.
  Le premier rang de construction s'implantera en retrait de 2 m minimum de la rue de Montreuil.

- **OAP 7 rue de Montreuil** *(slide 33)*
  À supprimer.

- **OAP 8 – Centre-ville nord** *(slide 34)*
  Remplacer la dominante habitat par du renouvellement urbain autorisant les services et activités commerciales.
  Maintenir la dominante équipement avec la possibilité d'installation d'activités de services.
  Suppression de l'orientation des faitages et des façades urbaines structurantes.
  Procéder à la suppression de l'identification de classement au titre des « bâtiments à préserver » de la salle des associations cadastrée AO 159 ainsi que de la maison cadastrée AO 143 afin de permettre la réalisation de travaux de rénovation en vue de l'aménagement d'un équipement public.

- **OAP 9 ilot Mairie** *(slides 35 et 36)*
  Ajouter les parcelles cadastrées AR 284-285-286.
  L'ensemble du secteur Ouest sera en renouvellement urbain.
  Supprimer le secteur Est, il fera l'objet d'une seconde OAP.

  Créer une seconde OAP Ilot Mairie à dominante habitat de la parcelle AN 256 jusqu'au giratoire.
  Pour prendre en compte la topographie de la rue, des gabarits progressifs seront autorisés de la parcelle AN 256 jusqu'au giratoire :
  - De la parcelle AN 256 jusqu'à l'impasse de la Chapelle St Nicolas R+ 2 + Combles ou Attiques,
  - De l'impasse de la Chapelle St Nicolas à la rue des Guimondières : R+2,
  - De la rue des Guimondières au giratoire : R+1+Combles ou Attiques.

  Le premier rang de construction s'implantera en retrait de 2 m minimum de la rue de Rennes.

ZONAGE

- **Lotissement Les Jardins de Constance** *(slide 38)*
  Classer les parcelles AM 522 et 352 en zonage NP.

- **Parcelle E 2260** *(slide 39)*
  Initialement classée en zonage 1AUA2 au PLU, la parcelle E 2260 a été classée en zonage A au PLUi approuvé le 25 février 2020.
  Revenir au zonage initial 1AUA2 autorisant la création d'un accès ; cet accès étant noté dans l'OAP 13. Par ailleurs, ce zonage est cohérent avec celui de la parcelle E 1563.

- **Les Bas Colliaux** *(slide 40)*
  Agrandir la zone UG sur la totalité de la parcelle AO 202 et l'étendre à la parcelle AO 203.
  Autoriser l'hébergement permanent de personnes.

- **Les Écoles** *(slide 41)*
  Autoriser l'hébergement permanent de personnes.

Envoyé en préfecture le 02/03/2026
Reçu en préfecture le 02/03/2026
Publié le
ID : 035-213501737-20260225-2026_0225_006-DE

- **STECAL : Les Guimondières** *(slide 42)*
  Création d'un STECAL englobant les différents équipements publics (déchetterie, station d'épuration…).

- **4 terrains familiaux** *(slide 43)*
  Étudier le zonage adéquat pour l'implantation de 4 terrains familiaux locatifs sur la partie Nord-Est de la parcelle communale E 436 pour une surface d'environ 2 000 m².

- **Extension urbaine – Le Champ Courtin** *(slide 44)*
  Classer la zone 2AUG des champs Colliots en 1AUG pour permettre la réalisation de nouveaux équipements publics.
  Extension urbaine en 1AUG sur la parcelle A1114 d'une superficie de 17 615 m² pour réaliser des équipements sportifs.

- **ZA Millé** *(slide 45)*
  Adaptation du zonage de PLUi ; l'activité présente sur cette zone relevant de la sous-destination industrie.

PÉRIMÈTRE DE CENTRALITÉ

(Slides 47 et 48)
Étendre le périmètre de centralité actuel.
Il est proposé d'instituer un périmètre de centralité secondaire, destiné à accueillir des commerces et des services de proximité, à réaliser dans le cadre de la deuxième phase de la ZAC et des phases ultérieures.

Les demandes seront examinées et analysées par le Comité de pilotage PLUi.

Les membres du Conseil municipal, après en avoir délibéré,
par 20 voix « POUR », 1 voix « CONTRE » (M. Mathieu GENTES), 5 « ABSTENTIONS » (Mme Isabelle LE MARCHAND, M. Jean-Baptiste MARVAUD, M. Yves FEREY (pouvoir donné à Mme Isabelle LE MARCHAND), Mme Christelle RENAUD et M. Marc-Olivier FERRAND),

- valident les demandes de modifications énoncées dans la présente délibération,
- demandent à la Communauté de Communes du Val d'Ille-Aubigné d'étudier ces modifications,
- autorisent Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tout document se rapportant à cette délibération.

Pour copie conforme,

Le Maire,
M. Claude JAOUEN

MAIRIE DE MELESSE
Ille-et-Vilaine - 35520
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

La secrétaire de séance,
Mme Sylvie VIROLLE

MAIRIE DE MELESSE
Ille-et-Vilaine - 35520
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Envoyé en préfecture le 02/03/2026
Reçu en préfecture le 02/03/2026
Publié le
ID : 035-213501737-20260225-2026_0225_006-DE