Envoyé en préfecture le 06/07/2026
Reçu en préfecture le 06/07/2026
Publié le
ID : 035-213501737-20260629-2026_0629_060-DE

Melesse
Notre ville

RÉUNION DU CONSEIL MUNICIPAL
29 JUIN 2026

L'an deux mil vingt-six, le vingt-neuf juin à 19 heures, les membres du Conseil municipal de la ville de Melesse, se sont réunis dans la salle des Iris, sous la présidence de Monsieur Yves FÉREY, Maire.

Date de convocation : 23 juin 2026
Nombre de membres en exercice : 29
Nombre de membres présents : 28 [Quorum atteint (15)]
Nombre de votants : 29

PRÉSENTS : M. Yves FÉREY - Mme Isabelle LE MARCHAND - M. Marc-Olivier FERRAND - Mme Christelle RENAUD - M. Jean-François CANTET - Mme Françoise SOURDIN - M. Silvère LECONTE - Mme Guylène GAPIHAN-LORET - M. Yvan LAGADEUC - Mme Yolaine TÉTARD - M. Florian VINCLAIR - Mme Marie RONARC'H - M. Vincent LOUVEAU - M. Didier THÉZELAIS - Mme Marie-Christine JOLIET - Mme Christine LE BAIL-COULANGE - Mme Chrystel BARBIER - M. Maël GOUTTEBARGE - Mme Marina BLONDEL - M. Yves GAUTIER - M. Jean-Yves VEILLON - Mme Sylvie VIROLLE - M. Jérôme CORNIÈRE - Mme Béatrice VALETTE - M. Gilles LE ROCH - Mme Marion LOIRAT - M. Jean-Michel FILY - Mme Magalie BOUTELOUP-AUFFRAY.

ABSENTS EXCUSÉS : Mme Anne-Thérèse GOUGEON

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Mme Marie-Christine JOLIET.
Karine RICARD en tant que Directrice Générale des Services assure les fonctions de secrétaire auxiliaire.

POUVOIRS : Pouvoir de Mme Anne-Thérèse GOUGEON à Mme Christelle RENAUD

OBJET : 2026/0629/060 : URBANISME : ZAC DU FEUIL – MODIFICATION DU CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES (CPAUPE) (LOTS LIBRES).

Envoyé en préfecture le 06/07/2026
Reçu en préfecture le 06/07/2026
Publié le
ID : 035-213501737-20260629-2026_0629_060-DE

Vu le Code général des collectivités territoriales (CGCT),
Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L311-1 et suivants, et R311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté,
Vu l'arrêté préfectoral en date du 26 janvier 2018 déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement par la Commune de Melesse de la ZAC du Feuil,
Vu l'arrêté préfectoral du 2 décembre 2022 portant prorogation de la déclaration d'utilité publique,
Vu l'arrêté préfectoral d'autorisation environnementale du 24 juillet 2023,
Vu la délibération n° 2015/29/04/48 du Conseil municipal en date du 29 avril 2015 approuvant le bilan de concertation de la ZAC du Feuil,
Vu la délibération n° 2015/29/04/49 du Conseil municipal en date du 29 avril 2015 approuvant le dossier de création de la ZAC du Feuil,
Vu la délibération n° 2018/1804/38 du Conseil municipal en date du 18 avril 2018 confiant l'aménagement de la ZAC du Feuil à un aménageur par le biais d'un contrat de concession à risque relevant des dispositions des articles L300-1, L300-4 et R300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, de l'ordonnance 2016-65 du 29 janvier 2016 et du Décret 2016-86 du 1er février 2016,
Vu la délibération n° 2019/1812/114 du Conseil municipal en date du 18 décembre 2019 approuvant le choix de la SAS CM CIC Aménagement Foncier en tant que concessionnaire et autorisant M. le Maire à signer la concession d'aménagement ; le 28 janvier 2020, le traité de concession a été signé avec Crédit Mutuel Aménagement Foncier,
Vu la délibération n° 2023/2806/065 du Conseil municipal en date du 28 juin 2023 approuvant le Programme des Équipements Publics à réaliser dans la ZAC du Feuil,
Vu la délibération n° 2023/2806/066 du Conseil municipal en date du 28 juin 2023 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC du Feuil,
Vu la délibération n° 2024/2606/066 du Conseil municipal en date du 26 juin 2024, approuvant le Cahier des Charges de Cession des Terrains (CCCT), ainsi que ses annexes les Cahiers des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) (lots libres et opérateurs),
Vu la délibération n° 2025/0129/002 du Conseil municipal en date du 29 janvier 2025, corrigeant la surface de plancher du lot collectif 17 et mettant en jour la surface des 4 lots de terrains à bâtir (5.1, 5.2, 18.1, 19.4),
Vu la délibération n° 2025/1022/0120 du Conseil municipal en date du 22 octobre 2025 corrigeant la surface de plancher des lots 5.1 – 5.2 – 5.3 – 5.4, modifiant les coordonnées de la maitrise d'œuvre hydraulique, modifiant les dispositions relatives aux puisards et puits d'infiltration, et précisant les dispositions relatives aux limites séparatives, ainsi que les places de stationnements,
Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Val d'Ille-Aubigné approuvé le 25 févier 2020,
Vu les modifications apportées au Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) (lots libres), relatif à la tranche 1 de la Zone d'Aménagement Concerté du Feuil,
Vu la présentation en commission urbanisme du 18 juin 2026,

Monsieur Yves FÉREY, Maire de Melesse, rappelle aux membres du Conseil municipal que le Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) et le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) permettent :

- d'une part, de définir 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 ; ils indiquent notamment le nombre de m² de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée,
- d'autre part, de préciser les règles particulières à la construction et à l'aménagement des parcelles privées, en imposant des prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales et environnementales spécifiques.

Les CPAUPE viennent compléter les règles d'urbanisme fixées par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Val d'Ille-Aubigné approuvé le 25 février 2020.

Envoyé en préfecture le 06/07/2026
Reçu en préfecture le 06/07/2026
Publié le
ID : 035-213501737-20260629-2026_0629_060-DE

Conformément aux dispositions des articles L311-6, D311-11-1 et D311-11-2 du Code de l'urbanisme, les dispositions du CCCT et des CPAUPE sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme lorsque les documents ont fait l'objet d'une approbation en Conseil municipal ainsi que des mesures de publicité prévues par le Code ; cela signifie que les règles et prescriptions qu'ils fixent s'imposeront ainsi à l'ensemble des acquéreurs, constructeurs et opérateurs au sein de la ZAC du Feuil. Le CCCT et les CPAUPE seront annexés à chaque acte de vente.

Des corrections sont apportées au CPAUPE (lots libres) présenté en annexe à la présente délibération.

Il s'agit des points suivants :

- modification de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- précision sur l'intégration des volets roulants,
- précision sur la mise en œuvre d'ardoise synthétique.

Les membres du Conseil municipal, après en avoir délibéré,
à l'unanimité (29 voix sur 29) des membres présents et de ceux engageant leur pouvoir,

- approuvent la modification n° 3 du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) (lots libres), tel que joint à la présente délibération, portant sur la tranche 1 de la ZAC du Feuil,
- valident les mesures de publicité suivantes :
  - mention de la présente modification du cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) (lots libres) de la ZAC DU FEUIL sera affichée pendant un mois en Mairie, diffusée sur le site internet communal et publiée au recueil des actes administratifs,
  - mise à disposition sur le site internet communal ainsi qu'au service urbanisme de la Mairie aux horaires d'ouverture habituels,
  - transmission à la Communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné, en charge de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme,
- autorisent Monsieur le Maire, ou son représentant, à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à la mise en œuvre de ces mesures de publicité ainsi qu'à la bonne exécution de la présente délibération.

Pour copie conforme,

Le Maire,
M. Yves FÉREY

MAIRIE DE MELESSE
Ille-et-Vilaine - 35520

La secrétaire de séance,
Mme Marie-Christine JOLIET

MAIRIE DE MELESSE
Ille-et-Vilaine - 35520

Envoyé en préfecture le 06/07/2026
Reçu en préfecture le 06/07/2026
Publié le
ID : 035-213501737-20260629-2026_0629_060-DE