Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 035-213501737-20261012-2026_1012_100-DE

Melesse
Notre ville

RÉUNION DU CONSEIL MUNICIPAL
12 OCTOBRE 2026

L'an deux mil vingt-six, le douze octobre 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 : 06 octobre 2026
Nombre de membres en exercice : 29
Nombre de membres présents : 27 [Quorum atteint (15)]
Nombre de votants : 29

PRÉSENTS : M. Yves FÉREY - Mme Isabelle LE MARCHAND - 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 - Mme Marina BLONDEL - M. Yves GAUTIER - Mme Anne-Thérèse GOUGEON - 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 : M. Marc-Olivier FERRAND M. Maël GOUTTEBARGE

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 M. Marc-Olivier FERRAND à M. Yves FÉREY
Pouvoir de M. Maël GOUTTEBARGE à Mme Marie-Christine JOLIET

OBJET : 2026/1012/100 : URBANISME : RÉVISION DU PLUI – DEMANDE DE MODIFICATIONS.

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 035-213501737-20261012-2026_1012_100-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 les 23 février 2021, 12 octobre 2021, 14 mars 2023 et 9 décembre 2025,
Vu la délibération du 10 septembre 2024 du Conseil communautaire 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 30 septembre 2026,

Monsieur Silvère LECONTE, adjoint au Maire en charge de l'urbanisme, informe les membres du Conseil municipal que la Charte de gouvernance intitulée « 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 :

MODIFICATION DE ZONAGE

- **La Rohannière** *(slide 6)*
  Zonage UE 2 pour les parcelles A 2351 -A 249 et A 250.
- **Le Feuil** *(slide 7)*
  Zonage UE2 pour les parcelles AE 84 et AE 97.
- **ZAC du Feuil** *(slide 8)*
  Classer la première phase de la ZAC du Feuil en zonage UO et les autres phases en zonage 1AUO.
- **EHPAD les Alleux** *(slide 9)*
  Zonage UG.
- **Les Champs Colliots** *(slide 10)*
  Zonage UE2 pour les parcelles cadastrées A 324p (partie Nord) – A 326 – A 327 – A 328 – A 1169p (partie Sud).
- **La Métairie** *(slide 11)*
  Classer le hameau en zonage UE2.
  Zonage agricole pour les parcelles cadastrées E 1563 et E 1844.
  Zonage UA pour la parcelle E 2260.
- **L'Epinette** *(slide 12)*
  Zonage UE pour la parcelle E 1836.
  Centre de secours et terrain des gens du voyage *(slide 13)*
  Zonage UG.
- **Rue de Rennes** *(slide 14)*
  Prendre en compte les zonages définis.
- **Les Bas Colliaux** *(slide 15)*
  Agrandir la zone UG sur la totalité de la parcelle AO 202 et l'étendre aux parcelles AO 203 et AO 204.
- **La Janaie** *(slide 16)*
  Zonage UG.
- **Salle polyvalente** *(slide 16)*
  Zonage UO avec possibilité d'intégrer des équipements publics.

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 035-213501737-20261012-2026_1012_100-DE

- **Rue des Alleux** *(slide 17)*
  Zonage UD pour les maisons individuelles cadastrées AP 56 et AP 58.
- **Rue de la Poste** *(slide 17)*
  Zonage UD pour le bâtiment cadastré AP 10.
- **Lotissement Les Jardins de Constance** *(slide 18)*
  Zonage NP pour les parcelles AM 522 et AM 352.
- **ZA Millé** *(slide 19)*
  Adaptation du zonage du PLUi pour préserver l'activité industrielle présente sur le site.
- 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. *(slide 20)*

PÉRIMÈTRE DE CENTRALITÉ

Étendre le périmètre de centralité actuel *(slide 21)*.

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

- **MEL 1 - Zac du Feuil** *(slide 23)*
  Diminuer l'emplacement réservé de 0,85 m sur la partie Nord-Est.
  La superficie de l'emplacement réservé sera de 567 m².
- **MEL 5 – RD 28** *(slide 24)*
  Supprimer le principe de voie d'accès sur la RD 28.
- **MEL 6 – Rue Paul Féval** *(slide 25)*
  Supprimer le principe de voie d'accès.
- **MEL 9 – La Chapelière** *(slide 26)*
  Supprimer l'emplacement réservé n° 9 et le remplacer par une continuité piétonne d'une largeur de 5 m à l'Est de la parcelle AL 54. Une liaison piétonne sera à créer entre la rue de Chevaigné et la rue de la Basse Forge.
- **MEL 10** – Cheminement doux *(slide 27)*
  Prolonger le cheminement doux jusqu'à la RD 28 ; ce cheminement sera d'une largeur de 5 m.
- **MEL 11 : Création d'un nouveau cimetière** *(slide 28)*
  Créer un nouvel emplacement réservé pour l'implantation d'un cimetière au Sud des terrains familiaux destinés aux gens du voyage sur une partie de la parcelle cadastrée E 436, sur une superficie de 11 534 m².
- **MEL 12** *(slide 29)*
  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 30)*
  Maintenir l'emplacement réservé portant sur la création d'un cheminement doux d'une largeur de 5 m et le prolonger vers le Sud.
  La superficie de l'emplacement réservé sera d'une surface d'environ 300 m².
- **MEL 15** *(slide 31)*
  Supprimer l'emplacement réservé.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- **OAP 1 La Chapelière** *(slide 33)*
  Supprimer l'emplacement réservé n° 9 et le remplacer par une continuité piétonne d'une largeur de 5 mètres à l'Est de la parcelle AL 54. Une liaison piétonne sera à créer entre la rue de Chevaigné et la rue de la Basse Forge.
- **OAP 2 - ZAC du Feuil** *(slide 34)*
  Intégrer le plan de composition plus récent.

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 035-213501737-20261012-2026_1012_100-DE

Diminuer l'emplacement réservé de 0,85 m sur la partie Nord-Est. L'emplacement réservé sera d'une superficie de 567 m².

- **OAP 3 – Ilot de la Janaie** *(slide 35)*
  Mise à jour du plan pour prendre en compte le Pôle Intergénérationnel AGORA et le permis de construire portant sur la construction d'un collectif de 30 logements au 14 rue de Montreuil.
  Suppression de la notion de façades urbaines structurantes.
  Remplacer la dominante équipement par du renouvellement urbain avec possibilité d'intégrer des équipements publics.
  Créer un ilot de fraicheur.
- **OAP 5 – Ilot Centre-Ouest** *(slide 36)*
  Supprimer les façades urbaines conformément au plan.
- **OAP 6 – Ilot Chêne droit** *(slide 37)*
  Supprimer les façades urbaines structurantes.
  Eviter l'effet de rue corridor.
  Le premier rang de construction s'implantera en retrait de 3 m minimum de la rue de Montreuil.
  Gabarit de R + 1 + 1 seul comble ou attique.
- **OAP 7 rue de Montreuil** *(slide 38)*
  À supprimer.
- **OAP 8 – Centre-ville nord** *(slide 39)*
  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.
  Modifier le tracé du cheminement piétons-cycles.
- **OAP 9 ilot Mairie** *(slides 40 et 41)*
  Ajouter les parcelles cadastrées AR 284-285-286.
  Le secteur Sud 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 + 1 seul Comble ou Attique,
  - de l'impasse de la chapelle St Nicolas à la rue des Guimondières : R + 2,
  - de la rue des Guimondières au giratoire : R + 1 + 1 seul Comble ou Attique.

  Le premier rang de construction s'implantera en retrait de 2 m minimum de la rue de Rennes.
- **OAP 10 – Centre-Ville Est** *(slide 42)*
  Supprimer le principe de liaison entre la rue de la St Germain et la rue Paul Féval.
  Enlever la parcelle cadastrée AN 84 et l'intégrer à l'OAP n° 11.
- **OAP 11 – Chêne Poitou** *(slide 43)*
  La parcelle AN 84 sera intégrée à cette OAP.
- **OAP 13 – La Métairie 2** *(slide 44)*
  Déplacer la Métairie 2 vers les Olivettes 3.
  La partie Ouest de ce secteur sera classé en zonage 2 AUA.
  Les parcelles cadastrées E 2160 et E 2161 seront classées en zonage UA2.
- **OAP – Les Olivettes 3** *(slide 45)*
  Créer une nouvelle zone d'activités économiques hors commerce avec une mixité d'activités et de taille d'entreprises au sud des Olivettes 1.
- **OAP 14 – Les Champs Colliots** *(slide 46)*
  À supprimer.

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 035-213501737-20261012-2026_1012_100-DE

- **OAP 4 – L'aire du Champ Courtin et OAP 12 – Les Olivettes**
  Pas de changement.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- **Lotissement Les Jardins de Constance** *(slides 48 et 49)*
  - 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 ».
- **Classement en EBC – La Rinière** *(slide 50)*
  Classer les parcelles A 1223 – 103 – 104 – 121 et 122 en Espaces boisés classés.
- **Restauration du ruisseau des Forges aux Fontenelles** *(slide 51)*
  Supprimer les Espaces boisés classés pour permettre la réalisation de ce projet.
- **Renaturation du ruisseau du Quincampoix** *(slide 52)*
  Supprimer les Espaces boisés classés pour permettre la réalisation de ce projet.
- **Restauration de l'actuelle zone technique communale de stockage au Bois Guimondières** *(slide 53)*
  Supprimer les Espaces boisés classés pour permettre la réalisation de ce projet.

ACTUALISATION DE LA ZONE HUMIDE – La Chapelière :

- Conformément à la slide 55.

RÉGLEMENTATION DES CLÔTURES

- Appliquer les règles notées dans le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, et environnementales de la ZAC DU FEUIL, pour réglementer les dispositions relatives aux clôtures (slide 56).

CHANGEMENT DE DESTINATION

- Au vu des changements de destination effectifs, il est proposé de supprimer de l'atlas des changements de destinations les bâtiments suivants :

  Numéros 11 (La Riauderie), 14 (Le Haut Fleuré), 16 (La Basse Clairejaudière), 20 et 21, (La Métairie de Frenay), 25 (Le Châtellier), 38 (Le Poirier Tort), 43 (La Fausse Louvière), 46 (La Haute Ferrière), 47 (Launay Violet), 62 (Gaulon).

- Par ailleurs, il est proposé de classer les bâtiments suivants en changement de destination :
  - **Les Bas Beuschers – F 317** *(slide 17)*
    L'étable et la grange.
  - **Beaucé – F 1190** *(slide 18)*
    La bâtisse en soubassement en pierres et en bauge.
  - **La Tétaie – D 209** *(slides 19 et 20)*
    Le bâtiment en soubassement en pierres et en bauge.
  - **La Croix de Paille – E 2321-E 2322** *(slides 21 à 23)*
    Le bâtiment en pierre et bauge cadastré E 2322.
    L'ancienne grange cadastrée E 2321.

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 035-213501737-20261012-2026_1012_100-DE

- **Les Milleries – E 82 - 2202-2203** *(slides 24 à 28)*
  Les bâtiments dénommés « la bergerie », « la petite soue à cochons », « la petite longère et son auvent », « la petite bâtisse ».
- **Les Communs – A 2310** *(slide 29)*
  L'ancienne grange.

Les demandes seront examinées et analysées par le Comité de pilotage PLUi de la Communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné.

Il est précisé que la présente délibération se substitue à la délibération n° 2026/0225/006 du Conseil municipal en date du 25 février 2026 portant sur les demandes de modifications dans le cadre de la révision du PLUi.

Les membres du Conseil municipal, après en avoir délibéré,
par 25 voix « POUR », 4 « ABSTENTIONS » (Mme Sylvie VIROLLE, M. Jérôme CORNIÈRE, Mme Béatrice VALETTE et M. Gilles LE ROCH),

- 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. Yves FÉREY

MAIRIE DE MELESSE
Ille-et-Vilaine - 35520

La secrétaire de séance,
Mme Marie-Christine JOLIET

MAIRIE DE MELESSE
Ille-et-Vilaine - 35520