Envoyé en préfecture le 22/01/2026
Reçu en préfecture le 22/01/2026
Publié le
ID : 035-243500667-20260122-DEL_2026_001-DE

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 13 janvier 2026

Date de convocation : 07/01/2026 **Date d'affichage :** 07/01/2026	Nombre de conseillers En exercice : Présents : Votants :	 37 33 33

L'an deux mille vingt six, le treize janvier, à 19 Heures 00, à la ANDOUILLE-NEUVILLE (salle communale – 1, place des Croisettes), le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni sous la présidence de **Monsieur Claude JAOUEN, Président de la Communauté de Communes Val d'Ille – Aubigné.**

Présents :
GELY-PERNOT Aurore, VASNIER Pascal, HONORE Jean-Yves, LAVASTRE Isabelle, JOUCAN Isabelle, ALMERAS Loïc, KECHID Marine, GUERIN Patrice, GORIAUX Pascal, DUBOIS Jean-Luc, MACE Marie-Edith, LE DREAN-QUENEC'HDU Sophie, DUMAS Patrice, MESTRIES Gaëlle, FERRAND Marc-Olivier, JAOUEN Claude, OBLIN Anita, HENRY Lionel, EON-MARCHIX Ginette, TAILLARD Yvon, BOUGEOT Frédéric, COUMAILLEAU Pascal, RICHARD Jacques, MASSON Josette, LEGENDRE Bertrand, LARIVIERE-GILLET Yannick, DESMIDT Yves, SENTUC Véronique, LECONTE Yannick, BOURNONVILLE Noël, HOUITTE Daniel, DEWASMES Pascal, BLAISE Laurence

Absents :
HAMON Carole, MOREL Gérard

Absents ayant donné pouvoir :
BERNABE Valérie donne procuration à GORIAUX Pascal
LOREE Michel donne procuration à JAOUEN Claude

Secrétaire de séance : Madame GELY-PERNOT Aurore

Envoyé en préfecture le 22/01/2026
Reçu en préfecture le 22/01/2026
Publié le
ID : 035-243500667-20260122-DEL_2026_001-DE

N° DEL_2026_001

Objet **Développement économique**

ZA Olivettes 2 - Approbation du cahier des prescriptions et recommandations architecturales, paysagères et environnementales (CPRAPE)

Projet de territoire : AXE 2 Attractivité économique pour de l'emploi pérenne - Accompagner les acteurs, les projets économiques et la création d'emplois

Rappel

La Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné a obtenu le 03 juin 2025 une autorisation d'aménager relative à la Zone d'Activités Les Olivettes 2 située sur la commune de Melesse. Pour rappel, cette nouvelle zone porte sur 11,3 hectares avec 10 lots proposés à la commercialisation pour un total de surface cessible de 8,5 ha environ.

Cadrage

Parallèlement au dossier de permis d'aménager, un cahier des prescriptions et recommandations architecturales, paysagères et environnementales (CPRAPE) a été rédigé de manière à traduire, dans un document contractuel, les objectifs et enjeux que se donne la Communauté de communes en lien avec ce projet d'aménagement.

Ce document ne se substitue pas au règlement du lotissement ni au règlement du PLUi de la Communauté de Communes Val d'Ille-Aubigné en vigueur ; il les complète.
Il traite des aspects environnementaux, énergétiques, techniques, urbanistiques et architecturaux.
Il permet de donner des précisions qualitatives générales et particulières sur les projets qui s'inscriront dans ce secteur.
Il s'agit d'un recueil illustré permettant de montrer des exemples concrets non exhaustifs.

Aussi, le CPRAPE émet :

- des prescriptions à caractère obligatoire.
  Elles viennent illustrer ou compléter les mesures du règlement de zone.
  Elles sont opposables aux parties prenantes ;
- des recommandations citées à titre de conseil et/ou de sensibilisation.

Son contenu comprend des thématiques déjà intégrées au cahier de prescriptions des zones d'activités actuellement en commercialisation (ZA Bourdonnais, ZA Ecoparc). Il intègre également des sujets devenant prioritaires dans un contexte d'adaptation au changement climatique (infiltration des eaux pluviales, renforcement de la performance énergétique des bâtiments, mutualisation des usages …).

Ces prescriptions et recommandations s'adressent aussi bien aux acquéreurs, qu'aux exploitants des bâtiments qui prendront place à l'intérieur du lotissement.
La signature de l'acte de vente, ou tout acte translatif en rapport avec l'usage d'un bâti prenant place sur l'un des lots, implique de fait la connaissance et la prise en compte du présent cahier qui sera joint auxdits actes.
Son caractère exécutoire perdurera au-delà de la durée d'application du règlement de zone.
Il pourra être amené à évoluer en fonction des modifications apportées au Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

Contenu du cahier des prescriptions et recommandations architecturales, paysagères et environnementales

Les principales prescriptions et recommandations du document sont les suivantes :

- **Occupation du sol**

Activités avec nuisances proscrites à proximité des zones d'habitation
Nivellement au plus proche du terrain naturel
Pas de coefficient d'occupation ou d'usage minimal :un pourcentage maximal d'imperméabilisation a été fixé (de 75 à 85%).

- **Éléments d'architecture**

Mesures particulières pour les lots donnant en vitrine de la RD82 :

- détermination d'une ligne d'accroche des constructions.

Envoyé en préfecture le 22/01/2026
Reçu en préfecture le 22/01/2026
Publié le
ID : 035-243500667-20260122-DEL_2026_001-DE

- traitement spécifiques des façades donnant en vis-à-vis de cet axe de circulation : en bois naturel, en terre ou végétalisées pour au moins 75 % de leur surface.
- interdiction d'implanter les aires de stockage et de stationnement PL dans la zone inconstructible parallèle à cet axe

Zone constructibles à hauteur restreinte (10 au lieu de 20 m) dans les zones proches des habitations (présentes au plan de composition).

Traitement des façades :
- teintes librement choisies Les teintes foncées en façade sud/sud-ouest sont proscrites pour éviter les risques de surchauffe.
- si recours au bois, interdiction de bois exotique et/ou peint et recours à des bois commercialisés sous les labels FSC et PEFC.

- **Traitement des extérieurs**

Accès aux lots
Aménagement d'une enclave privative non close. Dimension adaptée dans le cas de petits lots (surface <à 1500 m²) et des lots nécessitant un aménagement spécifique de gestion et de sécurisation des flux (barrières).

Stationnement
Parking mutualisé de 59 places visant à réduire la surface dédiée aux places de stationnement sur chaque parcelle
Règle : attribution, pour chaque lot vendu, d'une place par tranche de 5 places VL utiles à l'activité (25 places maximum).

Bornes de recharge électriques : demande de passage de fourreaux et réseaux dédiés dès la conception du bâti.
Intégration d'équipements de production d'énergie renouvelable : les structures porteuses du bâtiments et l'installation électrique devront être compatibles avec ce type d'équipements (« toiture PV ready »).

Aires de stockage et de stationnement
Masquage des zones de stationnement poids lourds et des aires de stockage extérieures depuis la RD82 par une enceinte opaque (élément architectural, palissade bois, haie persistante).

- **Paysage**

Haies et merlons plantés
Réalisation par l'aménageur des haies périphériques de la zone.
Cession dans le cadre de la vente du lot, donc entretien assuré par les acquéreurs.
Mise à profit des espaces pour la gestion des eaux pluviales à la parcelle (noue).

- **Gestion de l'eau**

Maîtriser l'imperméabilisation
Traitement obligatoire des places de stationnement VL en matériaux perméables. Chaque acquéreur doit apporter la preuve de la capacité d'infiltration des matériaux employés.

Une gestion intégrée des eaux pluviales
Hauteur de pluie à gérer à la parcelle : 60 mm en 24H, avec infiltration des 45 premiers mm et en infiltrant ou stockant les 15 mm suivants.
Production de tests de perméabilité par l'acquéreur
Contrôle par l'aménageur de la compatibilité du projet avec le principe de gestion intégrée des eaux pluviales sur pièces écrites (point intégré au process d'accompagnement du projet avant dépôt de la demande de permis de construire).
Précisions : Il est convenu que le service économie s'appuie sur l'expertise du service assainissement pour juger de la recevabilité des projets.
Aussi, la Communauté de communes entend développer une acculturation à ce sujet de la gestion intégrée des eaux pluviales.
Il s'agit en premier lieu de s'assurer que le système mis en place à l'échelle de chaque lot réponde aux objectifs que s'est fixés la Communauté de communes dans le cadre de l'élaboration du dossier Loi sur l'Eau. Pour rappel, ce système de gestion intégrée a modifié le programme de travaux public en entraînant la suppression d'un bassin de rétention sur une surface de 3000 m². Par ailleurs, les outils déployés à l'occasion de ce projet d'aménagement doivent constituer des prérequis pour les futures zones d'activités que la Communauté de communes serait amener à aménager ou requalifier.
Il s'agit de vulgariser et expliciter la démarche ainsi initiée, qui favorise un cycle de l'eau plus naturel, une amélioration de la qualité de l'eau

Envoyé en préfecture le 22/01/2026
Reçu en préfecture le 22/01/2026
Publié le
ID : 035-243500667-20260122-DEL_2026_001-DE

et une préservation de la ressource (rechargement des nappes). De plus, elle se réalise grâce à des aménagements simples et économiques et quelquefois mutualisés avec d'autres usages.
Pour cela, il est proposé de produire un guide pratique de gestion des eaux pluviales à la parcelle à destination des aménageurs et des services communautaires (urbanisme, technique, économie, assainissement) chargés d'accompagner les porteurs de projet. La Communauté de communes fera appel à une assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de cet ouvrage et son appropriation auprès des services supports.

Récupération des eaux pluviales pour usage
Proposition de simulation des besoins en eau et de l'intérêt d'un dispositif de récupération des eaux pluviales à des fins d'usage interne (sanitaires notamment). Appui de l'Agence Locale de l'Énergie et du Climat (ALEC) du pays de Rennes.

- **Energie**

Agir sur la performance énergétique des bâtiments
Application de la réglementation thermique RT 2012 ou RE 2020 suivant la typologie des bâtiments.

- Pour les bâtiments à usage de bureaux (soumis à RE2020) : indice IC construction minoré de 5% par rapport à la valeur seuil max 2025.
- Pour tous les autres types de locaux chauffés : Bbio max -10%.

Précisions :
IC Construction : évalue l'impact sur le changement climatique des produits de construction et équipements et de leur mise en œuvre lors du chantier.
Bbio : indicateur de mesure de l'efficacité énergétique intrinsèque d'un bâtiment indépendamment des systèmes de chauffage, climatisation et éclairage (orientation, compacité, distribution, isolation).

Travailler l'enveloppe thermique des bâtiments
Obligation de renforcement de l'enveloppe thermique (sujet du confort d'été en priorité)
Réalisation de tests d'étanchéité à l'air.

Intégrer des équipements économes en énergie
Éclairage intérieur à optimiser
Éclairage extérieur : seul le led est autorisé.
Seul le balisage lumineux des liaisons piétonnes sera effectif (pas les voies).
Consommation d'eau : obligation de mise en place d'équipements hydro-économes dans les sanitaires, lavabos, cuisine.
Simulation des besoins en eau pour identifier les postes consommateurs et les mesures de suivi à mettre en place (sous-compteurs, réducteur de pression). Appui de l'Agence Locale de l'Énergie et du Climat (ALEC) du pays de Rennes.

Renforcer le confort d'été
Sensibilisation sur le choix des matériaux de construction contribuant au confort d'été : renvoi vers le label« bâtiment biosourcé ».
Obligation de pose de protections solaires extérieures pour les surfaces vitrées est rendue obligatoire sur les façades orientées sud +/-90°C.
Obligation de pose de menuiseries oscillo-battantes pour les ouvertures présentes dans les surfaces de bureaux et locaux sociaux à partir du niveau r+1.

La production d'énergie renouvelable
Accompagnement des projets sur l'autoconsommation. Appui de l'Agence Locale de l'Énergie et du Climat (ALEC) du pays de Rennes.

Monsieur le Président propose :

- d'approuver le cahier des prescriptions et recommandations architecturales, paysagères et environnementales ci-annexé.
- de désigner l'étude notarial de Maître Crossoir, (Saint-Germain-sur-Ille) pour la publication et l' enregistrement du cahier des prescriptions et recommandations architecturales, paysagères et environnementales de la Zone d'Activités des Olivettes 2

Envoyé en préfecture le 22/01/2026
Reçu en préfecture le 22/01/2026
Publié le
ID : 035-243500667-20260122-DEL_2026_001-DE

Vu le permis d'aménager PA 035173 24 U0003 approuvé en date du 03/06/2025,

Vu le courrier de la Direction Départementales des Territoires et de la Mer en date du 18/06/2025 approuvant le Dossier Loi sur l'eau,

Considérant les éléments ci-dessus exposés,

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire **à l'unanimité :**
Pas de participation : 2
KECHID Marine, DUBOIS Jean-Luc

APPROUVE le cahier des prescriptions et recommandations architecturales, paysagères et environnementales de la Zone d'Activités des Olivettes 2 ci-annexé,

DÉSIGNE l'étude notarial de Maître Crossoir, (Saint-Germain-sur-Ille) pour la publication et l'enregistrement du cahier des prescriptions et recommandations architecturales, paysagères et environnementales de la Zone d'Activités des Olivettes 2.

Acte rendu exécutoire après envoi en Préfecture et publication par voie électronique
Le 22/01/2026
Le/la secrétaire de séance,
Madame GELY-PERNOT Aurore

Le *22/01/2026,*
Le Président,
Claude Jaouen

