

**RÉUNION DU CONSEIL MUNICIPAL
22 OCTOBRE 2025**

L'an deux mil vingt-cinq, le vingt-deux octobre 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 : 16 octobre 2025

Nombre de membres en exercice : 28

Nombre de membres présents : 21 [Quorum atteint (15)]

Nombre de votants : 26

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

ABSENTS EXCUSÉS :
Mme Gaëlle MESTRIES
M. Jean-Michel PÉNARD
Mme Séverine GAUGAIN
M. Michel LORÉE
Mme Magali BERTIN

ABSENTS : M. Laurent JEANNE
Mme Lisa KLIMEK

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Mme Françoise LERAY.

Karine RICARD en tant que Directrice Générale des Services assure les fonctions de secrétaire auxiliaire.

POUVOIRS :
Pouvoir de Mme Gaëlle MESTRIES à M. Serge ABRAHAM
Pouvoir de M. Michel LORÉE à Mme Sophie LE DRÉAN-QUÉNEC'H DU
Pouvoir de M. Jean-Michel PÉNARD à M. Alain MORI
Pouvoir de Mme Magali BERTIN à M. Claude JAOUEN
Pouvoir de Mme Séverine GAUGAIN à M. Patrick MALLET

OBJET : 2025/1022/120 : URBANISME : ZAC DU FEUIL – MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DES TERRAINS CCCT ET SON ANNEXE LE CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES (CPAUE) (LOTS LIBRES).

- Vu** le Code Général des Collectivités territoriales (CGCT),
- Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.311-1 et suivants, et R.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté,
- Vu** l'arrêté préfectoral 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 du Conseil municipal du 29 avril 2015 approuvant le dossier de création et le bilan de concertation de la ZAC DU FEUIL,
- Vu** la délibération du Conseil municipal 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 L.300-1, L.300-4 et R.300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 et du Décret n° 2016-86 du 1^{er} février 2016,
- Vu** la délibération du 18 décembre 2019 approuvant le choix de la SAS CM CIC Aménagement Foncier en tant que concessionnaire et autorisant Monsieur 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 du Conseil municipal du 28 juin 2023 approuvant le Programme des Équipements Publics à réaliser dans la ZAC DU FEUIL,
- Vu** la délibération du Conseil municipal du 28 juin 2023 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC DU FEUIL,
- Vu** la délibération 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 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** le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Val d'Ille-Aubigné approuvé le 25 février 2020,
- Vu** les modifications apportées au Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) et son annexe, le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) (lots libres), relatifs à la tranche 1 de la ZAC DU FEUIL,
- Vu** la présentation en commission urbanisme en date du 30 septembre 2025,

Monsieur Alain MORI, adjoint au Maire en charge de l'urbanisme et du développement économique, rappelle aux membres du Conseil municipal que le Cahier des Charges de Cession de Terrains et le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales 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 ; il indique 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.

Conformément aux dispositions L.311-6, D.311-11-1 et D.311-11-2 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.

Différentes corrections sont apportées au CCCT et au CPAUPE (lots libres) présentées en annexe à la présente délibération.

Il s'agit des points suivants :

- correction de la surface de plancher des lots 5.1 – 5.2 – 5.3 – 5.4,
- modification des coordonnées de la maîtrise d'œuvre hydraulique,
- modification des dispositions relatives aux puisards et puits d'infiltration,
- précisions sur les dispositions relatives aux limites séparatives, ainsi que sur les places de stationnements.

Les membres du Conseil municipal, après en avoir délibéré,

à l'unanimité (26 voix sur 26) des membres présents et de ceux engageant leur pouvoir,

- approuvent la modification n° 2 du Cahier des Charges de Cession des Terrains (CCCT), et son annexe le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) (lots libres), tels que joints 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 Charges de Cession des Terrains (CCCT) et 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 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. Claude JAOUEN



La secrétaire de séance,

Mme Françoise LERAY



Envoyé en préfecture le 31/10/2025

Reçu en préfecture le 31/10/2025

Publié le

ID : 035-213501737-20251022-2025_1022_120-DE

