Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 035-243500667-20260224-DEL_2026_018-DE

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 10 février 2026

Date de convocation : 03/02/2026 **Date d'affichage :** 03/02/2026	Nombre de conseillers En exercice : Présents : Votants :	 37 27 30

L'an deux mille vingt six, le dix février, à 19 Heures 00, à la GAHARD (salle Émeraude - rue Jean Morin), 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, HONORE Jean-Yves, LAVASTRE Isabelle, JOUCAN Isabelle, KECHID Marine, BERNABE Valérie, GUERIN Patrice, GORIAUX Pascal, DUBOIS Jean-Luc, LE DREAN-QUENEC'HDU Sophie, MESTRIES Gaëlle, FERRAND Marc-Olivier, JAOUEN Claude, OBLIN Anita, HENRY Lionel, TAILLARD Yvon, BOUGEOT Frédéric, COUMAILLEAU Pascal, RICHARD Jacques, MASSON Josette, HAMON Carole, SENTUC Véronique, LECONTE Yannick, BOURNONVILLE Noël, HOUITTE Daniel, DEWASMES Pascal, BLAISE Laurence

Absents :
VASNIER Pascal, LOREE Michel, LEGENDRE Bertrand, DESMIDT Yves, MOREL Gérard

Absents ayant donné pouvoir :
ALMERAS Loïc donne procuration à JOUCAN Isabelle
MACE Marie-Edith donne procuration à MESTRIES Gaëlle
DUMAS Patrice donne procuration à HAMON Carole
EON-MARCHIX Ginette donne procuration à TAILLARD Yvon
LARIVIERE-GILLET Yannick donne procuration à BOUGEOT Frédéric

Secrétaire de séance : Madame LAVASTRE Isabelle

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 035-243500667-20260224-DEL_2026_018-DE

N° DEL_2026_018

Objet **Urbanisme**

Avis - Demande de dérogation pour un changement de destination à Saint Médard sur Ille

Projet de territoire : AXE 3 Un territoire à vivre pour tous - Permettre l'accueil des familles par l'habitat et les services

DEMANDE DE DÉROGATION

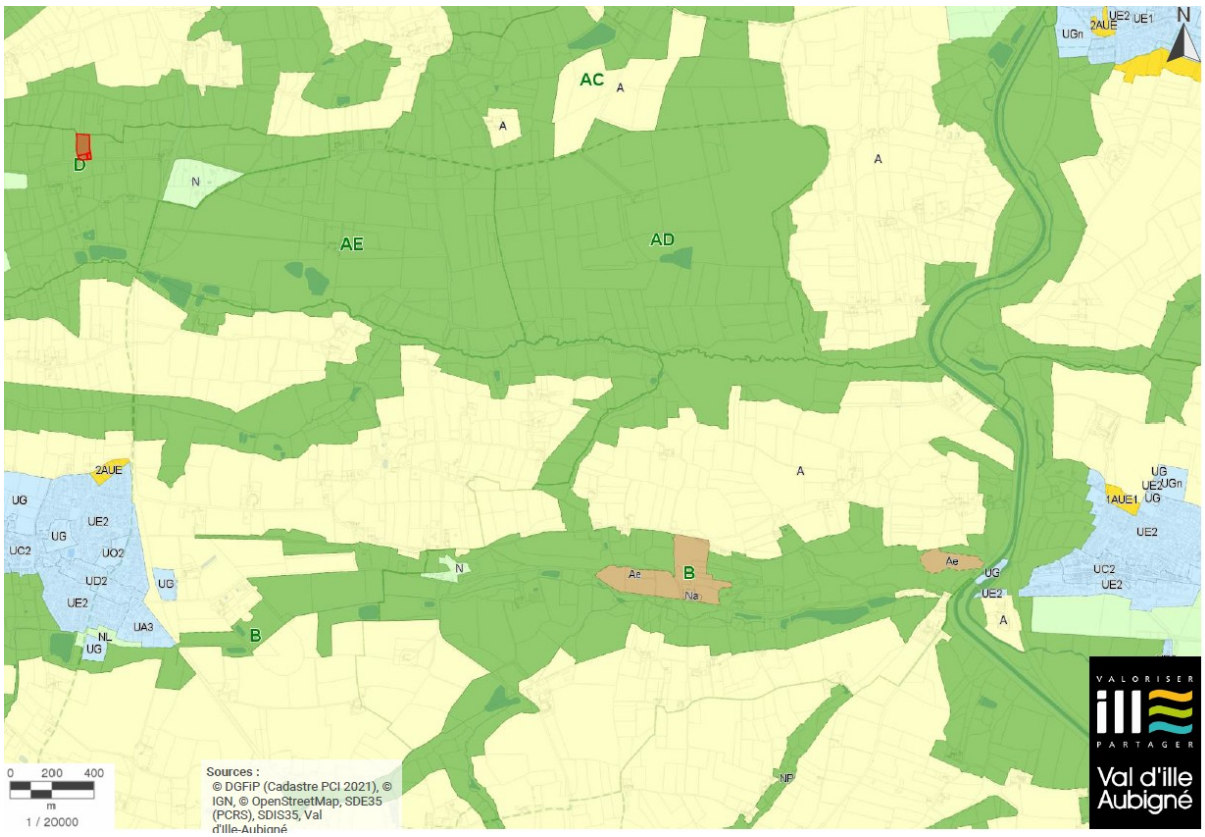
En application de l'article L.152-6-9 du Code de l'urbanisme, la communauté de communes Val d'Ille-Aubigné est sollicitée par la commune de Saint Médard sur Ille afin d'émettre un avis conforme concernant la demande de permis de construire PC 0352962500019.

Objet : changement de destination d'un bâtiment à destination d'exploitation agricole et forestière vers la destination d'habitation.
Surface concernée : 147,50 m²
Zonage du PLUi : NP
Date limite pour rendre l'avis : 12/02/2026

DESCRIPTION DU PROJET

Le projet porte sur un bâti existant à La Maison Neuve (Saint-Médard-sur-Ille, parcelles D 616-617-618).
Il consiste à changer la destination des anciens volumes agricoles en habitation, sans extension, sans hausse de gabarit et sans artificialisation.

Le porteur de projet indique que l'activité agricole a cessé depuis plus de 30 ans.



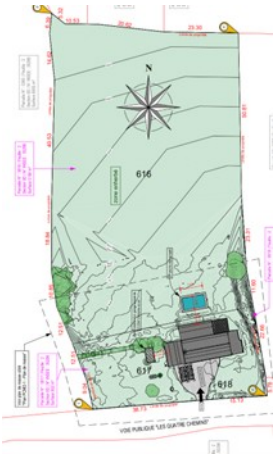
Localisation du projet en rouge

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 035-243500667-20260224-DEL_2026_018-DE



Bâtiment existant





Projet

ANALYSE DE LA DEMANDE

Afin de permettre à la communauté de communes de se prononcer sur cette demande de dérogation aux règles de destination, une analyse technique a été réalisée, fondée sur les critères suivants :

- Création de logement
- Caractère patrimonial avéré
- Emprise au sol supérieure à 50 m²
- Absence d'exploitation agricole à moins de 100 mètres de bâtiments et installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans
- Présence des habitations existantes à moins de 100 m
- Présence des transports collectifs à moins de 1000 m
- Etat structurel du bâtiment
- Risques et nuisances
- Enjeux environnementaux : cours d'eau, zones humides, éléments de paysage
- Périmètre de protection des eaux potables et minérales
- Consommation foncière potentielle (classement MOS)

Création de logement

Non, le bâtiment dispose déjà d'une partie habitée de 72,5 m².

Caractère patrimonial avéré

Oui, le bâtiment est identifié dans l'inventaire régional du patrimoine (ferme construite vers la fin du 19e siècle).

Emprise au sol supérieure à 50 m²

Oui, l'emprise au sol est d'environ 223 m².

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 035-243500667-20260224-DEL_2026_018-DE

Absence des bâtiments agricoles en activité à moins de 100 m

Oui, la première exploitation se situe à environ 650 m (distance en ligne droite) à Gulpel.

Présences des habitations existantes à moins de 50 mètres

Le bâtiment est déjà habité. Les premières habitations se trouvent par ailleurs à environ 140 mètres.

Présences des transports collectifs à moins de 1000 m

Oui, l'arrêt BreizhGo Les 4 Chemins se situe à environ 350 m.

Etat structurel du bâtiment

Oui, l'état structurel du bâtiment est satisfaisant. Il ne s'agit pas d'une ruine.

Risques

Inondation : non
Feu de forêt : existant mais le projet se situe en dehors des zones d'obligation légale débroussaillement.
Retrait-gonflement argiles : non.
Radon : oui, niveau 3 sur 3.
Séisme : faible.

Nuisances

Bruit : non, le projet se situe en dehors des secteurs de classement sonore des infrastructures de transport terrestres.

Enjeux environnementaux

Absence des cours d'eau à proximité : Oui.
Absence des zones humides : Oui, aucune zone humide identifiée au PLUi. Le secteur se situe en dehors des enveloppes des milieux potentiellement humides (modélisation à l'échelle de la France métropolitaine)
Absence des éléments de paysage : Non, l'unité foncière est entourée de deux haies et d'un boisement.

Périmètres de protection des eaux potables et minérales

Non, le projet n'est pas situé au sein d'un périmètre de protection des eaux potables et minérales.

Consommation foncière

L'unité foncière représente une superficie de **6 459 m²**, dont **5 190 m²** sont classés en espace naturel au MOS (mode d'occupation des sols).
D'après le MOS, le bâtiment existant n'est pas considéré comme un espace agricole, naturel ou forestier. Le changement de destination n'entraînera donc aucune consommation foncière.
En revanche, les aménagements complémentaires prévus, et notamment la piscine, entraîneront une consommation foncière.

AVIS

Au regard de la nature du projet, il vous est proposé d'émettre un avis favorable à cette demande de dérogation aux règles du PLUI pour ce changement de destination.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.152-6-9

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire **à l'unanimité :**
Pour : 29

Abstention : 1

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 035-243500667-20260224-DEL_2026_018-DE

KECHID Marine

Pas de participation : 2
EON-MARCHIX Ginette, TAILLARD Yvon

DONNE un avis favorable à la demande de dérogation aux règles du PLUi, concernant la demande de permis de construire PC 0352962500019, située sur la commune de Saint Médard sur Ille, en application de l'article L.152-6-9 du Code de l'urbanisme.

Acte rendu exécutoire après envoi en Préfecture et publication par voie électronique
Le 24/02/2026
Le/la secrétaire de séance,
Madame LAVASTRE Isabelle

Le *24/02/2026,*
Le Président,
Claude Jaouen

