Envoyé en préfecture le 11/03/2026
Reçu en préfecture le 11/03/2026
Publié le
ID : 035-243500667-20260311-DEL_2026_060-DE

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 24 février 2026

Date de convocation : 18/02/2026 **Date d'affichage :** 18/02/2026	Nombre de conseillers En exercice : Présents : Votants :	 37 29 30

L'an deux mille vingt six, le vingt quatre février, à 19 Heures 00, à la Montreuil le Gast (salle polyvalente - rue de la Barbais), 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 :
HONORE Jean-Yves, JOUCAN Isabelle, ALMERAS Loïc, KECHID Marine, BERNABE Valérie, 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, LEGENDRE Bertrand, LARIVIERE-GILLET Yannick, SENTUC Véronique, LECONTE Yannick, BOURNONVILLE Noël, HOUITTE Daniel, DEWASMES Pascal, BLAISE Laurence

Absents :
GELY-PERNOT Aurore, VASNIER Pascal, LAVASTRE Isabelle, LOREE Michel, HAMON Carole, DESMIDT Yves, MOREL Gérard

Absents ayant donné pouvoir :
MASSON Josette donne procuration à RICHARD Jacques

Secrétaire de séance : Madame OBLIN Anita

Envoyé en préfecture le 11/03/2026
Reçu en préfecture le 11/03/2026
Publié le
ID : 035-243500667-20260311-DEL_2026_060-DE

N° DEL_2026_060

Objet **Urbanisme**

Avis - Demande de dérogation pour un changement de destination à Saint Gondran

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

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 Gondran afin d'émettre un avis conforme concernant la demande de Permis de construire déposée le 17/12/2026 sous la référence PC 035276 25 00006.

Objet : changement de destination d'un bâtiment à destination d'exploitation agricole vers la destination d'habitation.

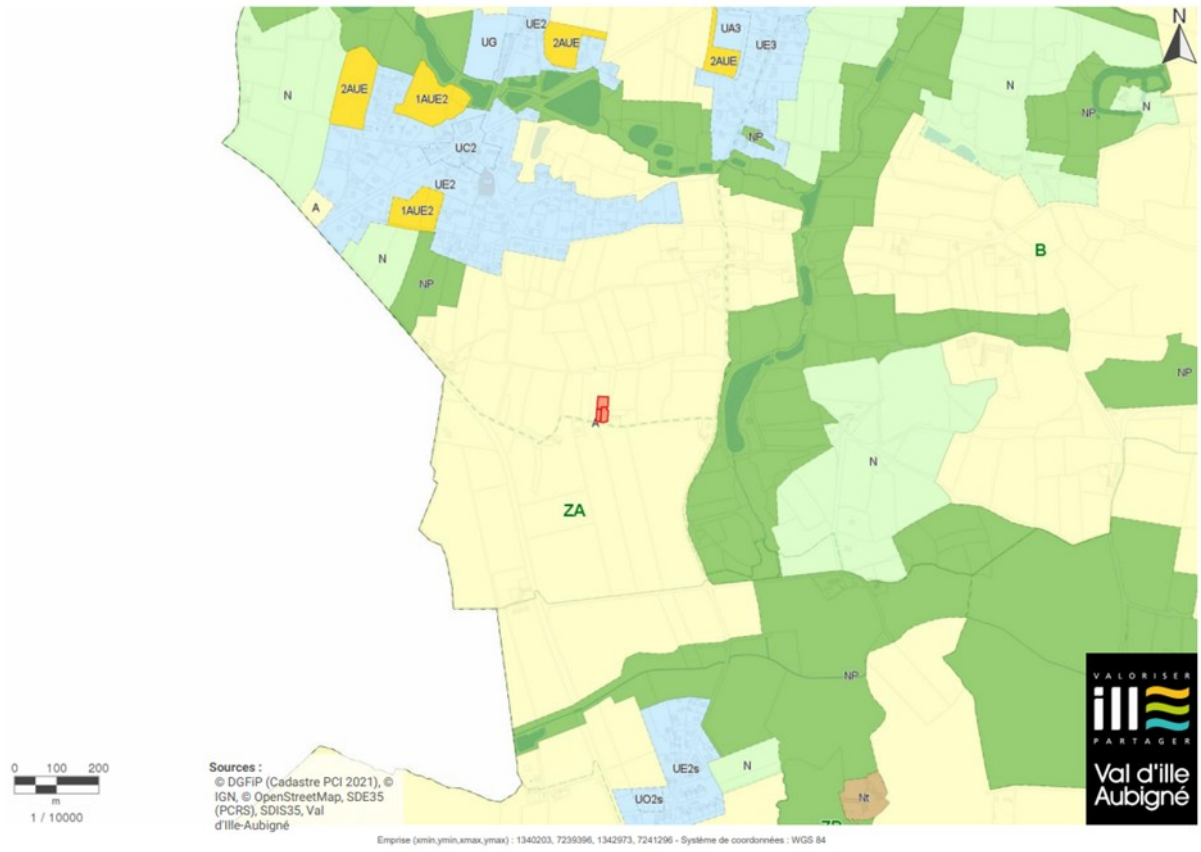
Surface concernée : 62,44 m²

Zonage du PLUi : A

DESCRIPTION DU PROJET

Le projet porte sur un bâti existant au lieu-dit La Prévotais à Saint Gondran (parcelles A332, A1166, A1165, A1151 et A1152). Il consiste à changer la destination des anciens volumes agricoles (cellier et écurie) en habitation, sans extension et sans hausse de gabarit.

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



Localisation du projet en rouge

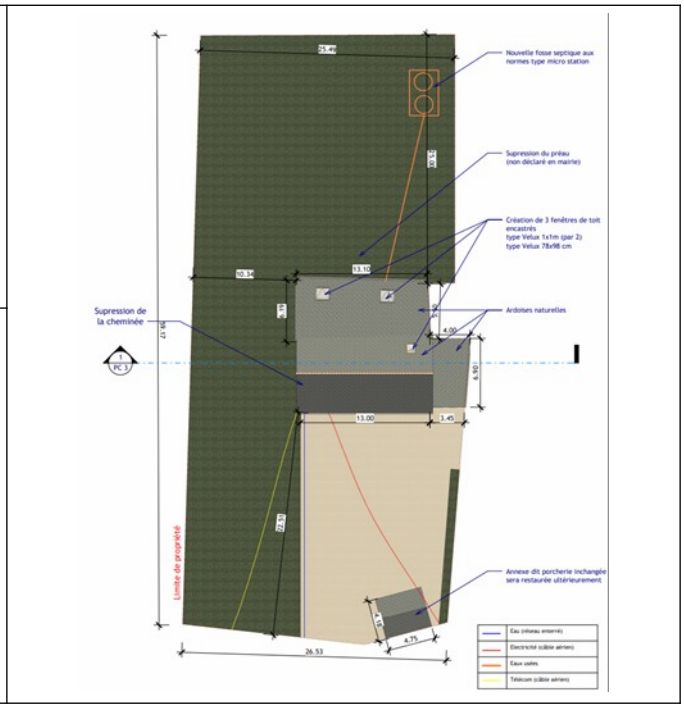
Envoyé en préfecture le 11/03/2026
Reçu en préfecture le 11/03/2026
Publié le
ID : 035-243500667-20260311-DEL_2026_060-DE



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)

1. Création de logement

Non, le bâtiment dispose déjà d'une partie habitée de 62,88 m².

2. Caractère patrimonial

Oui, le bâtiment est identifié dans l'inventaire régional du patrimoine (la construction de ce bâtiment remonte

Envoyé en préfecture le 11/03/2026
Reçu en préfecture le 11/03/2026
Publié le
ID : 035-243500667-20260311-DEL_2026_060-DE

vraisemblablement à la première moitié du 17e siècle).

3.Emprise au sol supérieure à 50 m²
Oui, l'emprise au sol est d'environ 192 m².

4.Absence des bâtiments agricoles en activité à moins de 100 m
Oui, la première exploitation se situe à environ 1000 m (distance en ligne droite) à Langouët.

5.Présences des habitations existantes à moins de 50 mètres
Oui, le bâtiment est déjà habité. Les premières habitations se trouvent par ailleurs à environ 17 mètres.

6.Présences des transports collectifs à moins de 1000 m
Oui, l'arrêt STAR (ligne 82) se situe à environ 900 m et l'arrêt BREIZHGO (ligne 515) à environ 930 m.

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

8.Risques et nuisances
Inondation : non.
Feu de forêt : non.
Retrait-gonflement argiles : faible.
Radon : oui, niveau 3 sur 3.
Séisme : faible.
Bruit : non, le projet se situe en dehors des secteurs de classement sonore des infrastructures de transport terrestres.

9.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)
Présence des éléments de paysage : Non.

10.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.

11.Consommation foncière
D'après le MOS, l'unité foncière comportant le bâtiment existant n'est pas considéré comme un espace agricole, naturel ou forestier. Le changement de destination n'entraînera donc aucune consommation foncière.

AVIS

Afin de répondre à la demande de la commune et au regard de la nature du projet, il est proposé d'émettre un avis favorable à ce changement de destination par dérogation aux règles du PLUI.

Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article L.152-2-9 ;

Considérant la demande de permis de construire PC 0352762500006 ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire **à la majorité :**
Pour : 29

Contre : 1
TAILLARD Yvon

DONNE un avis favorable à la demande de dérogation aux règles du PLUi, concernant la demande de permis de construire PC 035276 25 00006, située sur la commune de Saint Gondran, en application de l'article L.152-6-9 du Code de l'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 11/03/2026
Reçu en préfecture le 11/03/2026
Publié le
ID : 035-243500667-20260311-DEL_2026_060-DE

Acte rendu exécutoire après envoi en Préfecture et publication par voie électronique
Le 11/03/2026
Le/la secrétaire de séance,
Madame OBLIN Anita

Le *11/03/2026,*
Le Président,
Claude Jaouen

