Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 035-243500667-20260908-B_DEL_2026_091-DE

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

Séance du 28 août 2026

Date de convocation : **Date d'affichage :**	Nombre de conseillers En exercice : Présents : Votants :	 17 13 13

L'an deux mille vingt six, le vingt huit août, à 08 Heures 30, à Montreuil-le-Gast – 1 La Métairie, le Bureau Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni sous la présidence de **Monsieur Jean-Luc DUBOIS, Président de la Communauté de Communes Val d'Ille – Aubigné.**

Présents :
DUBOIS Jean-Luc, SENTUC Véronique, GORIAUX Pascal, DUVAL Anne-Laure, HENRY Lionel, GELY-PERNOT Aurore, BOUGEOT Frédéric, LE MARCHAND Isabelle, HOUITTE Daniel, DEWASMES Pascal, DUGUEPEROUX David, HONORE Jean-Yves, LAHAYE Denis

Absents :
BOURNONVILLE Noël, DELABARRE Sylviane

Secrétaire de séance : Monsieur BOUGEOT Frédéric

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 035-243500667-20260908-B_DEL_2026_091-DE

N° B_DEL_2026_091

Objet **Urbanisme**

Avis - Demande de dérogation pour un changement de destination à Saint Aubin d'Aubigné

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 PC 035251 26 00029

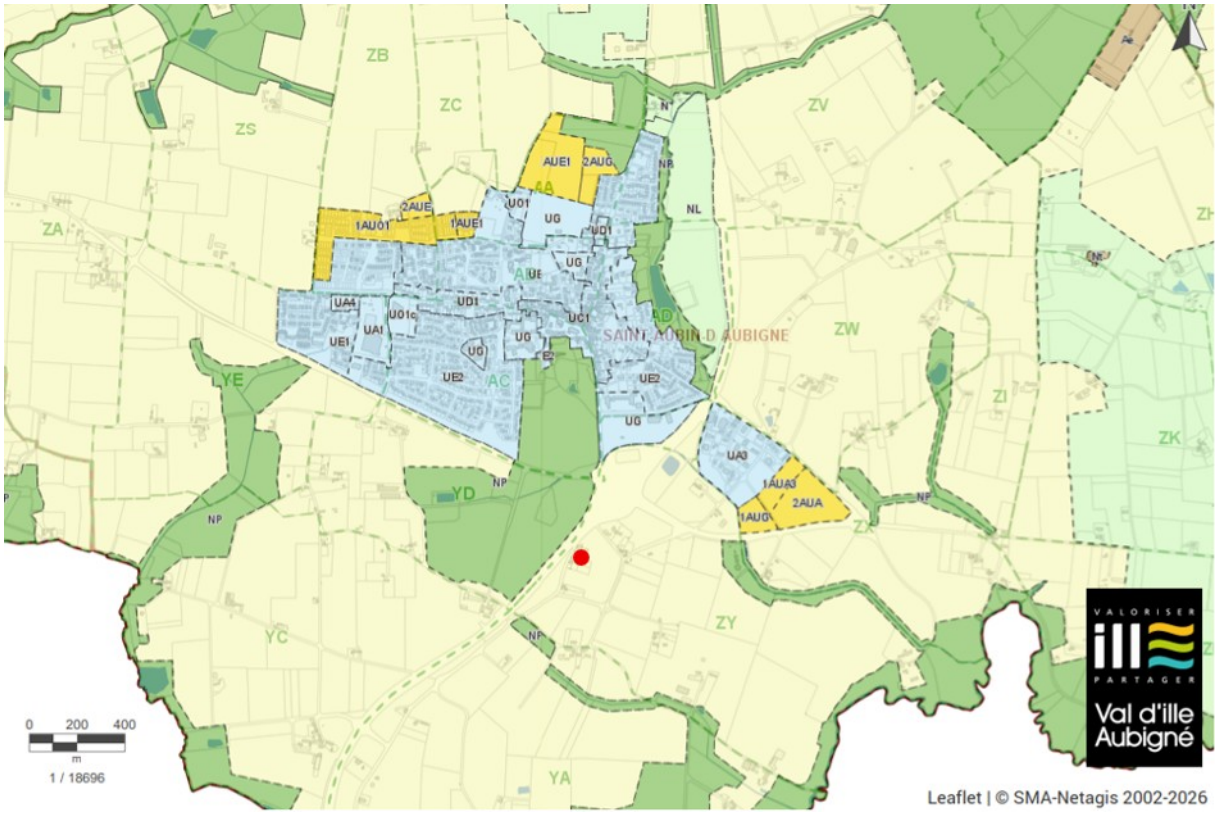
La communauté de communes Val d'Ille-Aubigné est sollicitée par la commune de Saint Aubin d'Aubigné afin d'émettre un avis conforme concernant la demande de Permis de construire déposée le 23 juillet 2026 sous la référence PC 035251 26 00029.

Objet : changement de destination d'un bâtiment à destination d'exploitation agricole et forestière vers la destination d'habitation.
Surface concernée : 94 m²
Zonage du PLUi : A

DESCRIPTION DU PROJET

Le projet concerne la réhabilitation thermique intérieur d'une maison d'habitation individuelle existante au lieu-dit le Chêne des Noës (parcelle ZY-85). Il comprend également une extension de la surface habitable par le changement de destination de deux granges attenantes.

Le porteur de projet indique que l'activité agricole a cessé depuis 1994, soit 32 ans.

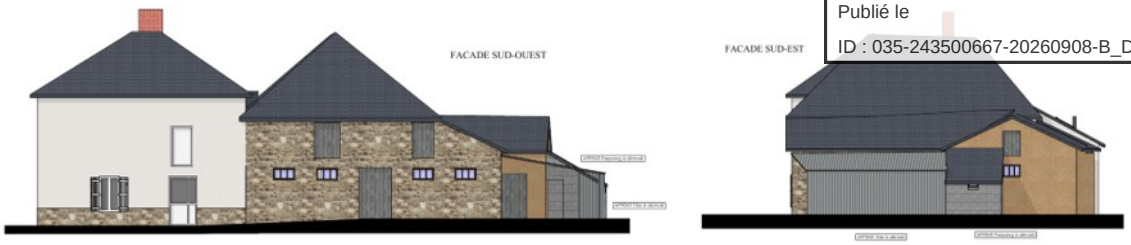


Localisation du projet en rouge

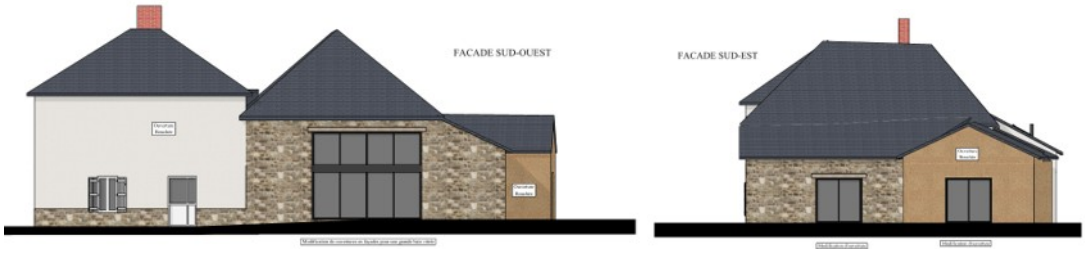


Bâti existant

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 035-243500667-20260908-B_DEL_2026_091-DE



Façades existantes



Façades du 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 89 m².

2. Caractère patrimonial
Oui, le bâtiment est identifié dans l'inventaire régional du patrimoine (profondément remaniée au 20e siècle, l'ancienne ferme du Chêne des Noës présente un ensemble de parties agricoles datant principalement du 19e siècle).

3. Emprise au sol supérieure à 50 m²
Oui, l'emprise au sol est d'environ 130m².

4. Absence des bâtiments agricoles en activité à moins de 100 m
Oui, la première exploitation se situe à environ 414 m (distance en ligne droite).

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 35 mètres.

6. Présences des transports collectifs à moins de 1000 m
Oui, l'arrêt BREIZHGO (ligne 504) se situe à environ 812 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.

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 035-243500667-20260908-B_DEL_2026_091-DE

Séisme : faible.
Bruit : oui, le projet est situé dans un secteur affecté par le classement sono[illegible] terrestre (catégorie 3).

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 : Oui, en limite nord.

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, la construction n'est pas considérée 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.152-6-9 ;

Considérant la demande de permis de construire PC 035251 26 00029 ;

Après en avoir délibéré, le bureau communautaire **à l'unanimité :**

DONNE un avis favorable à la demande de dérogation aux règles du PLUi, concernant la demande de permis de construire PC 035251 26 00029, située sur la commune de Saint Aubin d'Aubigné, 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 08/09/2026,

Le/la secrétaire de séance,
Monsieur BOUGEOT Frédéric

Le Président,
Jean-Luc DUBOIS

