

CONTRIBUTION À LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MELESSE

***Demande de changement de destination d'un bâtiment agricole
en logement locatif à destination d'un jeune actif ou étudiant
situé sur la parcelle D0340, D0342p
au 46 Maubusson, 35520 Melesse.***

Contribution déposée dans le cadre de la concertation publique
Commune de Melesse – Communauté de Communes Val d'Ille-Aubigné
Date : 17 février 2026

1. Objet de la contribution

La présente contribution est déposée dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Melesse, et plus particulièrement en réponse aux orientations développées dans l'**Axe 3 : « Promouvoir le patrimoine naturel et bâti pour un cadre de vie durable »**.

Elle vise à soutenir le changement de destination d'un bâtiment agricole ancien situé en zone agricole sur le territoire de la commune, afin de permettre sa réhabilitation à des fins d'habitation locative, destinée à un jeune actif ou un étudiant.

Ce projet s'inscrit pleinement dans les objectifs portés par la révision du PLU, en conciliant préservation du patrimoine bâti, maîtrise de l'artificialisation et réponse aux besoins en logement sur le territoire.

2. Description du bien et du projet

2.1 Caractéristiques du bâtiment

Le bâtiment concerné est un ancien bâtiment agricole dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- Construction ancienne, antérieure à 1950, témoignant de l'histoire agricole du territoire de Melesse ;
- Matériaux de construction traditionnels (pierre, bois, terre), caractéristiques du patrimoine rural breton et rennais ;
- Bâtiment visible depuis la voie publique, participant à l'identité paysagère et au cadre de vie local ;
- Surface au sol inférieure à 50 m², soit une emprise au sol modeste, sans impact sur les surfaces agricoles environnantes.

Le bâtiment est en bon état général et ne nécessite que quelques réparations ciblées pour retrouver sa fonctionnalité. Il n'est plus affecté à un usage agricole actif.

2.2 Projet de réhabilitation

Le projet consiste en la réhabilitation complète du bâtiment existant en logement locatif, sans aucune extension ni nouvelle construction. Il est prévu :

- Une rénovation énergétique performante dans le respect de l'enveloppe architecturale existante
- L'utilisation de matériaux biosourcés cohérents avec les matériaux d'origine et les exigences environnementales actuelles
- Aucune artificialisation supplémentaire du sol : le projet se limite strictement à l'emprise bâtie existante ;
- La destination locative du logement, à destination d'un jeune actif ou d'un étudiant, en adéquation avec les besoins du bassin de vie rennais.

3. Argumentaire : cohérence avec les objectifs du PLU

3.1 Un bâtiment à intérêt architectural et patrimonial avéré

L'article L.151-11 du Code de l'urbanisme autorise, dans les zones agricoles, le changement de destination des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le bâtiment concerné répond à ces critères : il s'agit d'une construction ancienne antérieure à 1950, réalisée avec des matériaux de mise en œuvre traditionnelle (pierre, bois, terre), implantée de façon caractéristique dans le paysage rural et visible depuis la voie publique. Il constitue un élément du patrimoine bâti rural qu'il convient de **préserver, mettre en valeur et encadrer dans son évolution**, conformément à l'objectif affiché par la communauté de communes.

Laissé à l'abandon, ce bâtiment est voué à une dégradation irrémédiable. La réhabilitation proposée est la seule voie réaliste pour assurer sa pérennité et lui redonner un rôle dans la vie du territoire. Des photographies du bâtiment sont jointes à la présente contribution pour illustrer son état actuel et son intérêt patrimonial.

3.2 Un projet exemplaire au regard de la lutte contre l'artificialisation

La révision du PLU intègre l'objectif de **réduire le rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers**, en conformité avec le SCoT du Pays de Rennes et les exigences de la loi Climat et Résilience (objectif ZAN – Zéro Artificialisation Nette).

Le présent projet s'y inscrit de manière exemplaire, à un double titre :

- Aucun sol n'est nouvellement artificialisé : le projet se limite à la réhabilitation de l'empreinte bâtie existante, sans extension ni aménagement extérieur imperméabilisant ;
- La remise en usage d'un bâtiment existant constitue la solution la plus vertueuse pour répondre aux besoins en logement sans consommer de foncier supplémentaire, conformément à la hiérarchie des choix prônée par la législation nationale.

3.3 Un logement qui répond à un besoin territorial réel

La commune de Melesse s'inscrit dans le dynamisme du bassin rennais, caractérisé par un fort besoin en logements pour les jeunes actifs et les étudiants. Cette tension locative est documentée dans les diagnostics du SCoT du Pays de Rennes.

La création d'un logement locatif de petite surface (moins de 50 m²) à destination de ce public :

- Contribue à la mixité et au maintien de la vie dans les zones rurales, en attirant une population jeune et active qui anime et pérennise le tissu local

- Complète l'offre de logement communale sans grever le foncier disponible.

3.4 Un projet de qualité architecturale et environnementale

La réhabilitation est conçue dans le respect de l'identité architecturale du bâtiment. Le recours à des matériaux biosourcés est non seulement cohérent avec les matériaux d'origine, mais participe également à la transition écologique du parc de logements.

La rénovation énergétique prévue permettra d'obtenir un logement performant, contribuant aux objectifs de réduction des consommations d'énergie et aux ambitions du territoire en matière de développement durable.

4. Demande formulée

Dans le cadre de la révision du PLU, nous sollicitons :

- L'identification du bâtiment concerné comme « bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial » au sein du règlement graphique du PLU révisé, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, ouvrant ainsi la possibilité d'un changement de destination en zone agricole (zone A) ;
- L'inscription dans le règlement écrit des dispositions permettant la réhabilitation de ce type de bâtiment à des fins d'habitation, sous conditions de qualité architecturale et d'absence d'extension de l'emprise bâtie ;
- Si nécessaire, la mention expresse du bien dans la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, assortie des conditions de mise en œuvre encadrées par le PLU.

5. Conclusion

La réhabilitation de ce bâtiment agricole ancien représente une opportunité rare de conjuguer, en un seul projet, plusieurs des ambitions portées par la révision du PLU de Melesse : préservation et valorisation du patrimoine bâti rural, maîtrise exemplaire de l'artificialisation, et réponse concrète aux besoins en logement du territoire.

Faute d'encadrement juridique adapté dans le futur PLU, ce bâtiment est condamné à la ruine, entraînant la perte définitive d'un élément du patrimoine local et le gaspillage d'un potentiel foncier déjà bâti.

Nous appelons la collectivité à saisir cette opportunité en intégrant dans le PLU révisé les outils réglementaires nécessaires à la concrétisation de ce type de projet, et nous tenons à disposition pour tout échange complémentaire.

Des photographies illustrant l'état actuel du bâtiment et la qualité de ses matériaux sont jointes en annexe à la présente contribution.

Fait à Melesse le 17/02/2026

Monsieur Rémy Bougerie