

DOSSIER DE DEMANDE D'ÉVOLUTION DE ZONAGE

Révision du PLUi – Val d'Ille-Aubigné

Commune de Melesse – Lieu-dit La Grand Cour

1. Identification du demandeur

Nom : GONET

Prénom : Paulin

Adresse : La Grand Cour, 35520 Melesse

Téléphone : 06.78.02.03.97

Email : gonetpaulin@gmail.com

2. Identification de la parcelle

Localisation : Lieu-dit La Grand Cour, 35520 Melesse

Superficie : environ 1 850 m²

Zonage actuel : zone agricole A

Référence cadastrale : section E n°2320

3. Contexte et insertion urbaine

La parcelle concernée est située au sein du lieu-dit La Grand Cour, dans un environnement déjà urbanisé.

Elle présente les caractéristiques suivantes :

- terrain entouré d'habitations existantes ;
- insertion dans un tissu bâti constitué ;
- continuité immédiate avec les constructions voisines.

Cette configuration correspond à un espace résiduel au sein du tissu urbain existant, assimilable à une dent creuse.

4. Faisabilité technique

La parcelle présente des conditions favorables à une urbanisation maîtrisée :

- accès direct à la voirie existante
- réseaux à proximité immédiate (eau, électricité...)
- viabilisation possible sans extension lourde des infrastructures
- absence de contraintes identifiées (pas de zone inondable / pollution ni servitudes)

Le terrain est donc mobilisable sans nécessité d'équipements publics structurants supplémentaires.

5. Cohérence avec les objectifs du PLUi

La demande s'inscrit dans les orientations actuelles en matière d'aménagement du territoire :

Limitation de l'étalement urbain : L'urbanisation de cette parcelle n'entraîne pas d'extension du tissu urbain, mais constitue un comblement au sein d'un secteur déjà bâti.

Densification du tissu existant : Le projet permet d'optimiser l'utilisation d'un foncier déjà desservi par les réseaux et les voiries.

Sobriété foncière (ZAN) : La mobilisation de ce terrain participe à une gestion économe de l'espace en évitant l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser en périphérie.

6. Enjeux agricoles

Bien que classée en zone agricole, la parcelle :

- ne constitue pas une unité agricole cohérente
- est enclavée dans un environnement bâti
- présente une vocation agricole limitée à long terme

Son maintien en zone agricole est peu adapté à sa situation réelle.

7. Demande d'évolution de zonage

Au regard des éléments exposés, il est demandé l'étude d'une évolution du zonage de cette parcelle vers :

- une zone à urbaniser (AU),
ou
- toute autre zone permettant une constructibilité encadrée

Cette évolution pourrait s'inscrire dans une réflexion globale d'aménagement à l'échelle du secteur de La Grand Cour.

8. Pièces à joindre

- Plan cadastral avec localisation de la parcelle
- Schéma de situation montrant les habitations environnantes

Madame, Monsieur,

Je me permets de vous contacter dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Val d'Ille-Aubigné.

Je suis propriétaire d'un terrain situé au lieu-dit La Grand Cour à Melesse, d'une superficie d'environ 1 850 m², actuellement classé en zone agricole.

Ce terrain présente une configuration particulière, puisqu'il est aujourd'hui entouré d'habitations existantes, avec un accès direct à la voirie et des réseaux à proximité immédiate permettant une viabilisation sans extension lourde. À ma connaissance, il ne présente pas de contraintes spécifiques (ni zone inondable, ni pollution).

Au regard de ces éléments, il me semble que cette parcelle pourrait s'inscrire dans une logique de comblement du tissu bâti existant, en cohérence avec les orientations actuelles visant à limiter l'étalement urbain et à optimiser l'utilisation du foncier déjà desservi.

Dans ce contexte, je souhaiterais pouvoir échanger avec vous afin de comprendre les perspectives d'évolution de ce secteur dans le cadre du futur PLUi, et d'examiner dans quelle mesure une évolution de zonage pourrait être envisagée.

Je reste bien entendu ouvert à une approche à l'échelle du secteur, si une réflexion globale devait être engagée.

Je me tiens à votre disposition pour convenir d'un rendez-vous à votre convenance.

Je vous remercie par avance pour votre retour et vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Paulin Gonet pour Yvonne Gonet

Fait à Melesse, le 13/05/2026

Ps : Courrier déjà déposé en juin 2026 à la mairie