Complément à la fiche n° 3 – Hangar sur la parcelle A 734

1er dépôt en mairie le 7 septembre 2026

Révision générale du PLUi du Val d'Ille-Aubigné pour la commune de Saint-Gondran

Objet du complément

1. Le projet de réhabilitation **du hangar** de la parcelle A 734 en logement respecte chacune des conditions posées par le code de l'urbanisme pour un changement de destination en zone agricole et à défaut pour un STECAL.
   Le présent document complète la fiche de demande n° 3 déposée en mairie.
   La démonstration est faite critère par critère.
   - ✓ **Demande principale (rappel)** : identifier le hangar au règlement graphique du PLUi révisé comme bâtiment pouvant changer de destination vers l'habitation *(art. L. 151-11, I, 2° du code de l'urbanisme).*
   - ✓ **Demande subsidiaire (rappel)** : créer un STECAL limité à l'emprise bâtie du hangar (art. L. 151-13).
   - ✓ **Ce que le présent complément apporte** : la description précise du projet, le tableau de conformité aux règles, un plan de principe et les engagements de la propriétaire.

Programme de réhabilitation du hangar : un logement unique, avec un espace de travail intégré d'environ 20 à 30 m² destiné à l'activité de bureau de l'occupant, sans accueil du public. La commune manque de logements et le projet intègre la nouveauté télétravail : le projet en crée un sans consommer de terrain agricole ni naturel.

2. Le bâtiment et son site

Le hangar est un bâtiment existant d'environ 142.5 m² au sol, implanté sur la parcelle de l'habitation, à une dizaine de mètres de celle-ci et à moins de 100 m des zones urbaines UA3. ***Cette limite du bourg est le chemin entre mes 2 parcelles : la n° 220 qui est un verger et la n°127 qui est l'ancienne carrière des chevaux.(cadastre)***

Elément	Situation
Parcelle	Section A n° 734 – 217 et 225 chemin du Haut Verger, lieu-dit Le Verger – 2 661 m²
Zonage PLUi en vigueur	Zone A (agricole)
Bâtiment	Ancienne écurie (boxes à chevaux), aujourd'hui stockage et atelier, sans usage agricole
Emprise au sol	Environ 145 m² (environ 15 m × 10 m), mesurée sur l'extrait cadastral. **Mesuré 142.50 m2**
Sol intérieur	Dalle béton sur une partie, terre battue sur le reste
Desserte	Accès existant par le chemin du Haut Verger ; réseaux présents dans l'habitation voisine, sur la même parcelle
Éléments protégés proches	Haies bocagères repérées au PLUi *(art. R. 151-43 5°)* en limite sud *(parcelle 127)* et ouest *(parcelles 732 et 806)*
Espace boisé classé	Aucun sur la parcelle ; l'EBC le plus proche est sur la parcelle A 220, au sud du chemin du Haut Verger

3. Règles applicables

Le règlement du PLUi révisé n'est pas encore arrêté.

Le projet est donc justifié au regard du code de l'urbanisme et des critères d'identification déjà appliqués par la Communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné (CCVIA).

Texte	Ce qu'il exige
Art. L. 151-11, I, 2° du code de l'urbanisme (demande principale)	Bâtiment désigné au règlement graphique ; le changement de destination ne doit compromettre ni l'activité agricole ni la qualité paysagère du site ; avis conforme de la CDPENAF au moment de l'autorisation
Critères d'identification de la CCVIA (notice de la modification n° 3 du PLUi, § 2.3.7)	Pas de servitude gelant la constructibilité ; siège d'exploitation agricole à plus de 100 m ; impact paysager limité ; accès, aptitude à l'assainissement, surface minimale ; gros œuvre en bon état et desserte par les réseaux ; ruines et bâtiments en matériaux légers écartés ; intérêt architectural ou patrimonial
Règle du PLUi en vigueur (même notice)	Emprise au sol supérieure à 50 m² ; un seul logement par construction ; pas d'atteinte à une exploitation agricole
Art. L. 151-13 (demande subsidiaire, STECAL)	Secteur exceptionnel, de taille et de capacité d'accueil limitées ; règles de hauteur, d'implantation et de densité assurant l'insertion dans l'environnement et le maintien du caractère agricole ou naturel ; conditions de raccordement aux réseaux, d'hygiène et de sécurité ; avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
Art. R. 151-43 5° (haies repérées)	Préservation des éléments de paysage identifiés pour motif écologique
Appel à projets de la commune (bulletin municipal)	**Pour un STECAL :** préservation du paysage, pas d'atteinte à l'activité agricole, caractère réversible de l'habitat

4. Conformité du projet, critère par critère

Le projet respecte 12 des 14 critères et 2 critères par ajout de photos pour l'intérêt du bâtiment lui-même.

Demande principale : changement de destination (L. 151-11)

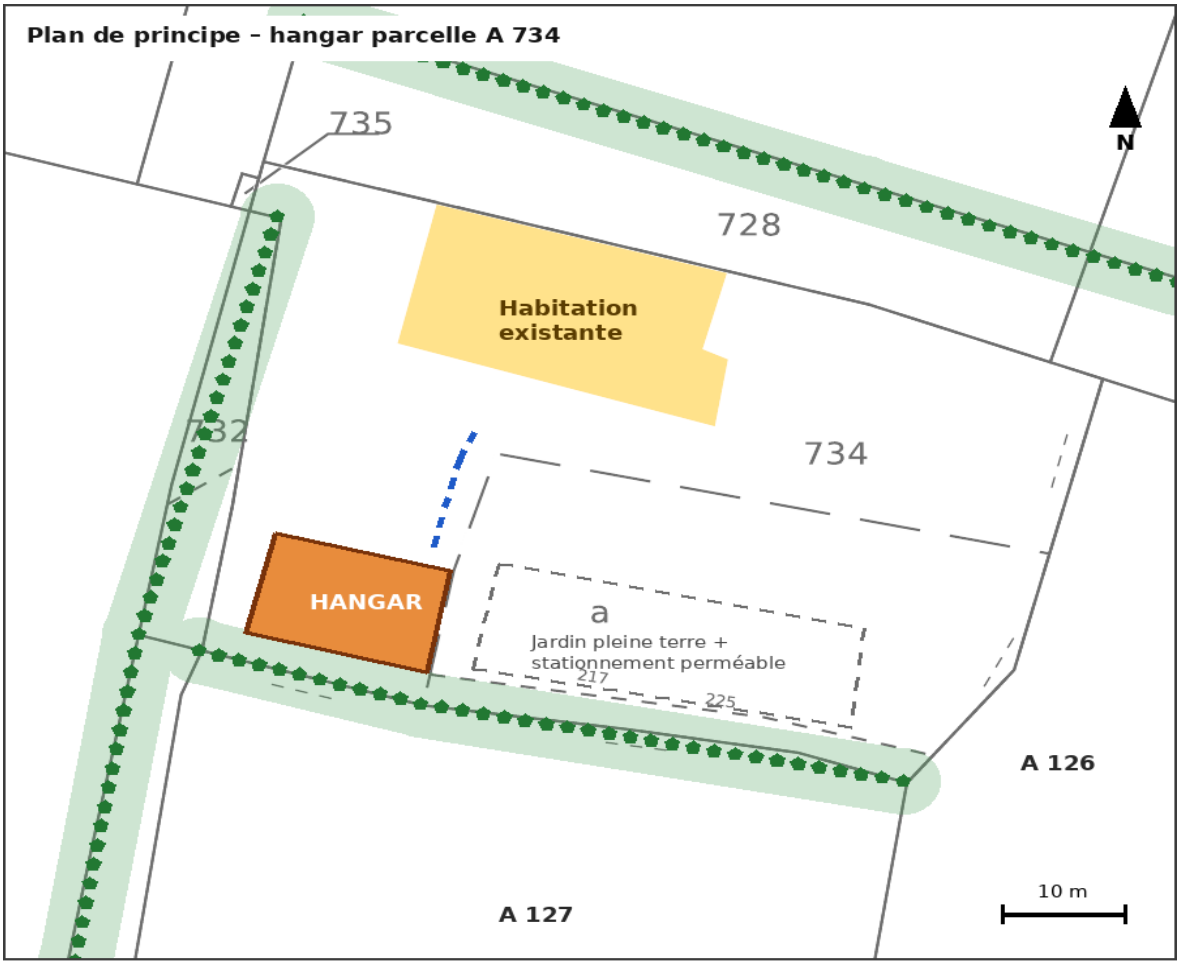
Critère	Ce que prévoit le projet	Conformité
Activité agricole non compromise	Bâtiment sans usage agricole, **aucun bail rural, situé sur une parcelle déjà bâtie et habitée**. Siège d'exploitation le plus proche : +100 m (seuil CCVIA : 100 m)	**Respecté :** **lecture du cadastre**
Qualité paysagère du site	Volume, hauteur et pente de toiture conservés ; aucune surélévation ; bardage bois ; pas de clôture opaque ; **bâtiment déjà inscrit dans le paysage, entre l'habitation et les haies**	**Respecté**
Emprise au sol supérieure à 50 m²	Environ 145 m²	**Respecté**
Gros œuvre en bon état, bâtiment non léger	Dalle béton et structure [bois / métal / maçonnerie] conservées ; Photos état actuel	**Photos en annexe**
Un seul logement par construction	Un seul logement, avec un espace de travail intégré d'environ 20 à 30 m² pour une activité de bureau sans accueil du public ; ce bureau fait partie du logement et reste de l'habitation	**Respecté**
Accès et réseaux	Accès existant par le chemin du Haut Verger ; **eau, électricité et télécom raccordées sur l'habitation voisine, sur la même parcelle**	**Respecté**
Assainissement	[Tout-à-l'égout de l'habitation / assainissement non collectif à dimensionner] ; **pente nulle vers l'habitation donc pas de poste de relevage**	**Respecté**
Pas de servitude grêlant la constructibilité	**Aucun espace boisé classé sur la parcelle ;** absence de zone humide et de périmètre de protection à confirmer sur le Géoportail de l'urbanisme	**Respecté**
Haies protégées (R. 151-43)	Haies conservées ; bande de 3 m sans tranchée, **stockage ni engin ; réseaux posés hors de cette bande**	**Respecté**
Zéro artificialisation nouvelle	Aucune extension ; abords en pleine terre ; stationnement en revêtement perméable ; eaux pluviales infiltrées sur la parcelle	**Respecté**
Intérêt architectural ou patrimonial	Embellissement d'une ancienne écurie chevaux dans hangar typique des campagnes bretonnes. photos extérieures et intérieures	**Photos en annexe**

Demande subsidiaire – STECAL (L. 151-13)

Critère	Ce que prévoit le projet	Conformité
Taille et capacité d'accueil limitées	Périmètre limité à l'emprise du hangar et à ses abords immédiats ; un logement	**Respecté**
Hauteur, implantation, densité	Inchangées : le projet reste dans le gabarit existant	**Respecté**
Réversibilité de l'habitat	Ossature bois intérieure démontable ; sans béton ni fondation ; **le sol peut retrouver son état initial**	**Respecté**

5. Plan de principe et engagements

Le plan montre que le projet tient entièrement dans l'emprise du hangar existant, à l'écart des haies protégées, avec des réseaux raccordés sur la même parcelle.



Hangar existant (≈ 145 m² au cadastre) : volume conservé, ni extension ni surélévation

Haies bocagères protégées au PLUi (R. 151-43) : conservées intégralement

Bande de protection de 3 m : ni tranchée, ni stockage, ni engin (travaux côté haie à la main)

Raccordement aux réseaux de l'habitation existante (même parcelle, hors haies)

Abords : jardin en pleine terre, stationnement en revêtement perméable

Fond : extrait cadastral DGFiP, section A, édité le 21/08/2026 (1/1250). Tracés de principe, non côtés.

La propriétaire s’engage à :

1. Conserver le volume, la hauteur et la toiture du hangar, sans extension ni surélévation.
2. Implanter la partie habitable sur la dalle béton existante et, sur la terre battue, sans augmentation de la surface déjà bétonnée, ni fondation nouvelle hors du périmètre actuel du bâtiment
3. Conserver les haies protégées et respecter une bande de 3 m sans tranchée, stockage ni engin pendant le chantier.
4. Raccorder le logement aux réseaux de l’habitation existante, en dehors de cette bande.
5. Traiter les abords en pleine terre, avec un stationnement perméable et l’infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.
6. Isoler en matériaux biosourcés (fibre de bois, chanvre, ouate de cellulose) et viser une haute performance énergétique.
7. Déposer ensuite une demande d’autorisation d’urbanisme soumise à l’avis de la CDPENAF.

Fait à Saint-Gondran le 21 octobre 2026

Mme Laurence Henry Gerber



Complément à la fiche n° 3 – Hangar sur la parcelle A 734

Annexe photos du hangar : transformation d'un bâtit existant *(écurie et stockage)*

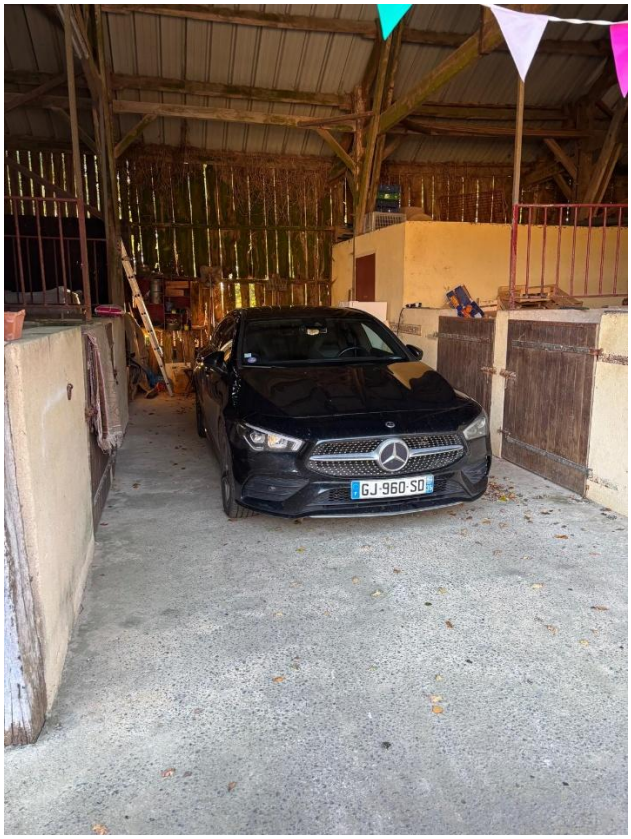
Structure bois sur dalle béton





Façade et pignon côté cour en vis-à-vis de l'habitation principale





Dalle béton sur toute la surface intérieure