Complément fiche n° 1 – Parcelle A 126 - 1er dépôt en mairie : 7 septembre 2026

Révision générale du PLUi du Val d'Ille-Aubigné – Commune de Saint-Gondran

1. Objet : une demande réduite à environ 1 200 m²

La propriétaire réduit sa demande à environ 1 200 m² de la parcelle A 126 (6 935 m²), soit **17 % de sa surface, pour 2 terrains à bâtir au plus, en continuité de la zone UE3.**

Ce complément répond à l'objection de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers **(ENAF)** qui serai**t** opposée à la fiche n° 1 déposée en mairie le 5 septembre 2026.

Élément	**Fiche n° 1** déposée 03/09	Demande actuelle
Surface demandée	Tout ou partie de 6 935 m²	Environ **1 200 m² -** Plan cadastre du projet en page 3
Programme	Logements, nombre non fixé	1 à 2 logements individuels ou groupés
Localisation	Non précisée	Angle sud-est, le long du chemin du Haut Verger, contre la zone UE3 du bourg
Reste de la parcelle	Non précisé	Environ 5 700 m² maintenus en zone agricole, haies conservées
Consommation d'ENAF induite	**Jusqu'à 0,69 ha**	Environ 0,12 ha

2. Réponse à l'objection de consommation d'ENAF *(espaces naturels, agricoles et forestiers)*

La commune a déjà dépassé sa consommation d'ENAF autorisée : ***chaque are restant doit donc aller au site le plus efficace.***

La parcelle A 126 remplit cette condition mieux qu'une extension en périphérie du bourg.

Objection	Réponse de la propriétaire
La consommation d'ENAF de la commune est déjà dépassée	La demande est ramenée à environ 0,12 ha, soit le minimum pour un ou deux logements. Si l'intercommunalité conserve une marge, même mutualisée entre communes, ***ce terrain est l'un des moins coûteux à mobiliser.***
Toute urbanisation d'une parcelle agricole est une extension	La parcelle est enclavée entre des espaces bâtis : habitation A 734 au nord-ouest, zone UE3 (A 122, A 124) à l'est, zone UA3 du bourg au sud-est. ***Elle relève de l'enveloppe urbaine, que le diagnostic du PLUi doit retenir comme gisement de densification, prioritaire sur toute extension.***

Objection	Réponse de la propriétaire
Il faut protéger l'activité agricole	La parcelle n'est ni exploitée ni sous bail rural Encadrée de voies, d'habitations et de haies, elle n'a plus de fonctionnalité agricole. Les 5 700 m² restants restent en zone agricole.
Il faut construire là où sont les réseaux et les services	Voie, eau et électricité sont au droit de la parcelle ; le centre-bourg est à moins de 100 m. Aucun équipement public nouveau n'est nécessaire.
La commune doit produire des logements malgré tout	Saint-Gondran manque de logements. Le projet en crée un ou deux, compacts et bioclimatiques, en matériaux biosourcés.
Le paysage et la biodiversité doivent être préservés	Toutes les haies protégées sont conservées. L'emprise bâtie et imperméabilisée est limitée ; les eaux pluviales sont infiltrées sur place.

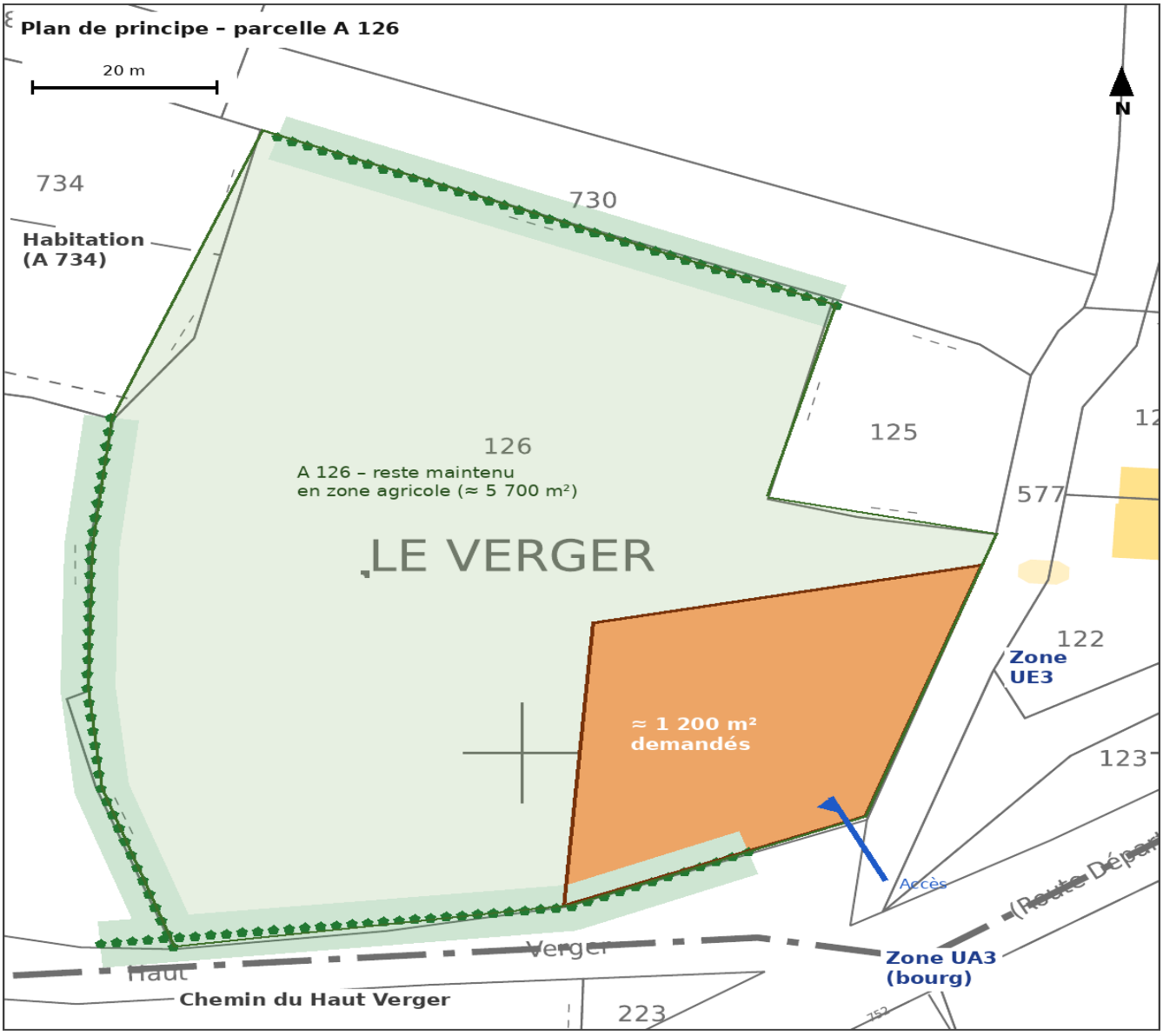
3. Demandes par ordre de préférence

Chaque demande ne vaut qu'à défaut de la précédente ; aucune n'exige l'ouverture de toute la parcelle.

1. **Classement partiel en zone urbaine** (UE3 ou UA3) d'environ 1 200 m² à l'angle sud-est, pour un ou deux logements, le reste de la parcelle demeurant en zone agricole.
2. **À défaut, classement de cette emprise en zone à urbaniser à long terme** (2AU) ou repérage comme secteur de développement futur. L'ouverture n'interviendrait qu'après 2031, quand l'objectif portera sur l'artificialisation nette, et seulement par une évolution ultérieure du PLUi.
3. **À défaut, un STECAL** (art. L. 151-13) limité à la même emprise, pour une ou deux résidences démontables sans fondation, réversibles et raccordées aux réseaux existants.

4. Plan de principe en page suivante n°3

L'emprise demandée touche la zone UE3 et fait face au bourg : elle prolonge le tissu bâti sans s'avancer dans l'espace agricole.



Emprise demandée (≈ 1 200 m², 1 à 2 logements), contre la zone UE3

Reste de la parcelle A 126 maintenu en zone agricole

Haies protégées conservées, avec bande de protection de 3 m

Accès par l'angle sud-est, sans couper de haie

Fond : extrait cadastral DGFiP, section A, édité le 21/08/2026. Zonage d'après l'extrait du PLUi. Tracés de principe.

La propriétaire s'engage à :

1. Limiter l'urbanisation à l'emprise figurée, pour un ou deux logements au plus.
2. Conserver toutes les haies protégées et créer l'accès à l'angle sud-est, sans couper de haie.
3. Limiter l'imperméabilisation, infiltrer les eaux pluviales sur place et construire en matériaux biosourcés.
4. Laisser le reste de la parcelle, environ 5 700 m², en zone agricole.

Fait à Saint-Gondran le 21 octobre 2026

Laurence Henry Gerber