RÉVISION GÉNÉRALE DU PLUi DU VAL D'ILLE-AUBIGNÉ

Commune de Saint-Gondran

Contribution de la propriétaire

FICHE DE DEMANDE N° 1

Dépôt en mairie le 7 septembre 2026

Parcelle A 126 – Le Clos Devant – Demande de classement en zone constructible

1. IDENTIFICATION

Demandeur propriétaire	Mme Laurence HENRI GERBER
Adresse	217 Chemin du Haut Verger 35630 SAINT-GONDRAN 35630 Saint-Gondran
Contact	07 86 12 73 18 laurence.henry35630@gmail.com
Parcelle	Section A n° 126 – lieu-dit Le Clos Devant (Le Verger)
Contenance cadastrale	6 935 m²
Zonage PLUi en vigueur	Zone A (agricole)
Occupation actuelle	Terrain non exploité par une exploitation agricole (aucun bail rural), entretenu par le propriétaire Prairie
Desserte	Chemin du Haut Verger et route départementale ; réseaux (eau, électricité, voirie) présents au droit des parcelles bâties voisines

2. OBJET DE LA DEMANDE

Demande principale : classement de la parcelle A 126 en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) à vocation principale d'habitat, en continuité des zones UE3 (parcelles A 122 et A 124) et UA3 (secteur du chemin du Haut Verger) qui la bordent.

Demande subsidiaire : si ce classement ne pouvait être retenu au regard des objectifs de consommation foncière, création sur tout ou partie de la parcelle d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au titre de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, permettant la réalisation d'un nombre limité de logements à faible impact environnemental.

3. MOTIVATION

- **Continuité de l'urbanisation existante :** la parcelle est contiguë à la zone UE3 (parcelles A 122 et A 124) sur son flanc est et fait face, de l'autre côté du chemin du Haut Verger, à la zone UA3 du bourg. Elle est en outre bordée au nord par la parcelle bâtie A 734 (habitation du demandeur). Son urbanisation ne créerait aucune construction isolée en espace agricole et ne constituerait pas une extension linéaire le long des voies.
- **Absence d'enjeu agricole :** la parcelle n'est pas exploitée et ne fait l'objet d'aucun bail rural ; son classement en zone constructible ne porterait atteinte ni à la fonctionnalité d'une exploitation ni à la circulation des engins agricoles.
- **Compatibilité avec l'objectif ZAN :** la parcelle constitue un espace interstitiel entre des secteurs déjà urbanisés. Sa mobilisation permet de conforter le bourg sans étalement et peut être dimensionnée (emprise, nombre de logements, densité) en cohérence avec l'enveloppe foncière que fixera le PLUi révisé. Le demandeur accepte que seule une partie de la parcelle soit rendue constructible.
- **Réponse aux besoins en logements :** le projet contribuerait à l'offre de logements de la commune dans une forme sobre (petits logements, habitat groupé ou intermédiaire), en accord avec les orientations du Programme Local de l'Habitat.
- **Qualité environnementale et paysagère :** le demandeur s'engage sur un projet préservant les haies et arbres existants, limitant l'imperméabilisation des sols et privilégiant les constructions bioclimatiques en matériaux biosourcés.

4. PIECES JOINTES

- Extrait du plan cadastral (section A, feuille 000 A 01, édition du 21/08/2026)
- Informations littérales du cadastre (contenances et adresses)
- Plan de situation avec repérage des zonages voisins
- Photographies de la parcelle et de ses abords

Laurence Henry Gerber



Commune de Saint-Gondran
Contribution de la propriétaire

FICHE DE DEMANDE N° 3

Dépôt en mairie le 7 septembre 2026

Parcelle A 734 – 217-225 chemin du Haut Verger – Changement de destination du hangar en logements

1. IDENTIFICATION

Demandeur propriétaire	Mme Laurence HENRI GERBER
Adresse	217 Chemin du Haut Verger 35630 SAINT-GONDRAN 35630 Saint-Gondran
Contact	07 86 12 73 18 laurence.henry35630@gmail.com
Parcelle	Section A n° 734 – 217 et 225 chemin du Haut Verger (Le Verger)
Contenance cadastrale	2 661 m²
Zonage PLUi en vigueur	Zone A (agricole) – deux haies repérées comme éléments de paysage (art. R. 151-43 5° du code de l'urbanisme)
Occupation actuelle	Habitation principale du demandeur et hangar à usage de stockage / atelier (usage non agricole)
Bâtiment concerné	Hangar d'environ 142.5 m² au sol, construit il y a une cinquantaine d'années Dalle béton, ossature bois en bon état structurel, raccordé aux réseaux via l'habitation existante

2. OBJET DE LA DEMANDE

Demande principale : identification, au règlement graphique du PLUi révisé, du hangar situé sur la parcelle A 734 comme bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers l'habitation, en application de l'article L. 151-11 (2°) du code de l'urbanisme, et reconnaissance de la possibilité d'y créer plusieurs logements.

Demande subsidiaire : à défaut, création d'un STECAL (article L. 151-13) circonscrit à l'emprise bâtie de la parcelle A 734, permettant la réhabilitation du hangar en plusieurs logements.

3. DESCRIPTION DU PROJET

Le projet consiste à réhabiliter le hangar existant, sans extension d'emprise au sol, pour y aménager quatre logement à haute performance environnementale.

Il repose sur les principes suivants :

- **Réemploi du bâti :** conservation de la structure et de l'enveloppe existantes, valorisation des matériaux en place, aucune artificialisation nouvelle.
- **Performance énergétique :** isolation renforcée en matériaux biosourcés (fibre de bois, chanvre, ouate de cellulose), conception bioclimatique, recours aux énergies renouvelables (solaire thermique et/ou photovoltaïque en toiture).
- **Gestion de l'eau :** récupération des eaux pluviales, infiltration à la parcelle, limitation stricte de l'imperméabilisation des abords.
- **Paysage et biodiversité :** maintien et renforcement des haies identifiées au PLUi, traitement des espaces extérieurs en pleine terre, absence de clôtures opaques.
- **Mixité et parcours résidentiel :** logements de taille modérée, adaptés notamment aux jeunes ménages et aux personnes seules ou âgées, contribuant à la diversification de l'offre communale.

4. MOTIVATION

- **Le hangar n'a pas d'usage agricole :** sa transformation ne soustrait aucun bâtiment à l'activité agricole et ne compromet ni une exploitation existante ni la qualité paysagère du site.
- **Le projet s'inscrit pleinement dans les objectifs de la révision :** réduction de la consommation foncière et lutte contre l'étalement urbain (réhabilitation de l'existant plutôt que construction neuve), production de logements sans artificialisation, transition énergétique.
- **Le site est déjà bâti, habité et desservi :** accès existant par le chemin du Haut Verger, réseaux en place, proximité immédiate du bourg (zones UA3 et UE3 à moins de 100 m).
- **Sécurité juridique :** sans identification préalable au PLUi, le changement de destination en zone A ne pourrait être autorisé ; l'inscription du bâtiment lors de la révision est donc la condition nécessaire du projet, qui restera ensuite soumis à autorisation d'urbanisme et à l'avis de la CDPENAF.

5. PIECES JOINTES

- Extrait du plan cadastral (section A, feuille 000 A 01, édition du 21/08/2026)
- Informations littérales du cadastre (contenances et adresses)
- Plan de situation avec repérage des zonages voisins
- Photographies de la parcelle et de ses abords

Fait à Saint-Gondran le 5 septembre 2026

Laurence Henry Gerber

Signature :

