Contribution à la concertation publique sur la révision générale du PLUi

Objet : Demande d'évolution du zonage du PLUi – Parcelle YE 0114 – Saint-Aubin-d'Aubigné

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Val d'Ille-Aubigné actuellement en cours, nous vous soumettons une demande d'évolution du zonage concernant notre parcelle YE 0114 située au 1 boulevard Martin Luther King à Saint-Aubin-d'Aubigné (d'une superficie de 6997 m² - cf. plan ci-joint).

Sur cette parcelle est établi un bâtiment qui abrite notre magasin BIOCOOP, vente de produits alimentaires et non alimentaires bio, et qui propose entre autres les produits de très nombreux producteurs locaux.
La surface totale utilisée pour le magasin est d'environ 680 m² (dont 435 m² de surface de vente – y compris réserves d'approche ; le reste étant destiné aux réserves, locaux sociaux, quai de chargement…)

Nous bénéficions aujourd'hui et depuis l'ouverture du magasin en avril 2022, de l'antériorité des autorisations obtenues à l'époque de la construction par LIDL permettant, au sein de ce bâtiment existant, une activité de commerce de détail répondant aux besoins courants.

Le choix, en 2021, de ce site pour l'implantation du magasin BIOCOOP, en concertation avec les équipes municipales en place à l'époque, a été arrêté car aucun autre site n'était envisageable sur la zone de Saint-Aubin-d'Aubigné, notamment en centre-ville (au regard des surfaces nécessaires).

Comme déjà indiqué lors de nos échanges réguliers avec les équipes de la Mairie de Saint-Aubin-d'Aubigné, mais aussi dans notre contribution à l'enquête publique dans le cadre de la modification n°3 du SCoT en juin 2025, ainsi qu'aux personnes de la Communauté de Communes du Val d'Ille-Aubigné concernées, **notre besoin est avant tout de pouvoir, quand cela sera nécessaire (notamment l'obsolescence du bâtiment existant le moment venu), transférer le magasin BIOCOOP avec les surfaces indiquées ci-dessus, dans un bâtiment neuf construit sur notre parcelle.**

Par ailleurs, au regard de la surface totale de notre parcelle déjà largement artificialisée et intégrée au tissu urbain de la commune (cf. vue aérienne ci-jointe), les différents échanges que nous avons pu avoir (cf. rappel ci-dessus), ont mis l'accent sur l'intérêt de pouvoir envisager une diversification de la fonction urbaine de notre parcelle avec une mixité fonctionnelle ainsi qu'une densification. Nous avons à ce titre compris que le sujet important dans les années à venir serait le besoin de nouveaux logements, y compris sur notre zone.

C'est pourquoi, afin d'associer notre besoin premier lié à la continuité et la pérennité de l'activité du magasin BIOCOOP sur ce site, et les besoins de mixité d'usages et de densification identifiés sur la commune, tout en contribuant à répondre à l'objectif de lutte contre l'étalement urbain et sans venir nuire au dynamisme du centre-ville, **nous souhaiterions que la révision du PLUi en cours permette une évolution du zonage sur notre parcelle intégrant les possibilités de destinations / usages mixtes suivants :**

- Pouvoir transférer le magasin BIOCOOP (**offre commerciale répondant aux besoins courants**) dans un bâtiment neuf construit sur notre parcelle
- Que la parcelle puisse accueillir des logements :
  - Prioritairement au sein de bâtiment(s) à usage collectif (immeuble(s) à étages en fonction des règles à respecter)
  - Mais aussi éventuellement avec quelques habitations individuelles si cela est jugé pertinent le moment venu
- En fonction des besoins et contraintes identifiés dans le cadre d'un projet global sur la parcelle, le transfert du magasin BIOCOOP pourrait se faire soit en pied d'un immeuble d'habitation collectif, soit dans un bâtiment indépendant construit sur la parcelle
- La possibilité de quelques locaux à usage « profession libérale » serait aussi souhaitée (type kinésithérapeute, ostéopathe, naturopathe…), soit au sein de bâtiment(s) à usage collectif, soit au sein d'un bâtiment indépendant qui pourrait aussi éventuellement abriter le magasin BIOCOOP en fonction du projet

Enfin, et même si cela semble sans doute évident, **il faudra que le bénéfice de l'antériorité dont nous disposons pour l'utilisation du bâtiment actuel perdure jusqu'à ce qu'une reconfiguration de l'utilisation de la parcelle intervienne le cas échéant.**

Nous espérons que ces explications sont suffisamment claires et détaillées.

Nous sommes bien entendu à votre entière disposition si vous souhaitez des précisions ou échanger avec nous.

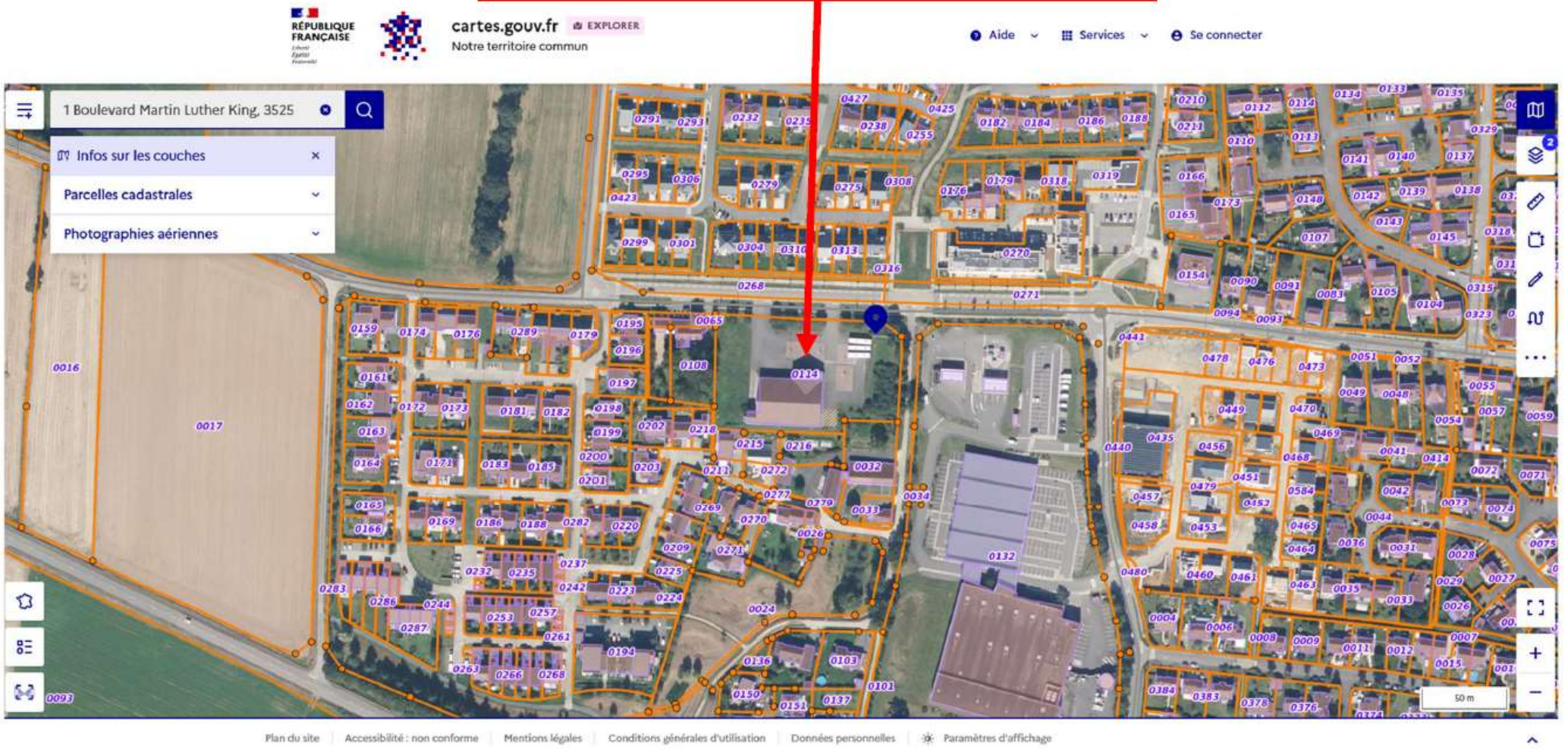
Nous vous remercions vivement par avance de l'attention que vous porterez à notre demande.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Pascale GRAINDORGE & Florent MONOD

Le 22 octobre 2026

Parcelle concernée à Saint-Aubin-d'Aubigné (YE 0114)



Parcelle concernée à Saint-Aubin-d'Aubigné (YE 0114)

