M. BRASSIER Grégoire et Me PRONOST Marie
2 Les Graviers
35520 La Mézière
gregoire.brassier@gmail.com
07.81.75.17.82

A l'attention du Président
de la Communauté de commune du Val d'Ille-Aubigné

La Mézière, le Vendredi 30 Octobre 2026

Objet : Révision du PLUi Val d'Ille-Aubigné – Demande de création d'un STECAL At pour permettre la mise aux normes et l'exploitation touristique et événementielle d'un ensemble immobilier existant à La Mézière.

Monsieur le Président,
Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Val d'Ille-Aubigné, nous souhaitons solliciter la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) At sur notre propriété, située au lieu dit « Les Graviers », sur la commune de La Mézière, actuellement classée en zone agricole A.
Cette demande concerne un ensemble immobilier existant de 3 523 m², comprenant une longère traditionnelle de 273 m², un hangar, une cour et un jardin.
Il s'agit des parcelles cadastrales:
000C248
000C1634
000C1636

Notre objectif est de permettre la mise aux normes et l'exploitation d'un petit domaine de réception et d'hébergement touristique, en valorisant les bâtiments et espaces déjà présents sur la propriété.
Notre projet se veut avant tout un projet à taille humaine, privilégiant un esprit familial, convivial et chaleureux. Il répond également à une véritable demande sur le secteur nord de Rennes, où l'on constate aujourd'hui un manque de lieux proposant ce type d'accueil et de cadre de vie. Notre ambition est ainsi de créer un lieu singulier, à dimension humaine, qui favorise les échanges, le partage et le lien familial.

1.Un projet reposant exclusivement sur un ensemble immobilier existant.

Nous tenons à souligner que l'ensemble des bâtiments et des espaces nécessaires au projet existe déjà. Notre démarche ne vise donc ni la création d'un nouveau domaine immobilier, ni l'extension de l'urbanisation sur les terres agricoles environnantes.

La longère serait destinée à accueillir :
Au rez-de-chaussée, une salle de réception d'une capacité envisagée de 40 personnes.
À l'étage, au moins six chambres d'hébergement touristique.

À ce jour, aucune activité de réception ou d'hébergement touristique n'est exploitée sur le site. Nous attendons de pouvoir engager les démarches et travaux de mise aux normes nécessaires à l'ouverture de l'établissement dans un cadre réglementaire adapté.

2. Une démarche de sobriété foncière et de préservation du patrimoine.

La réutilisation de cet ensemble bâti permettrait de développer une activité économique sans nécessiter la construction de nouveaux bâtiments. La propriété dispose déjà d'une longère, d'une

cour, d'un jardin et d'un hangar, dont les possibilités d'utilisation seraient étudiées pour répondre aux besoins du projet.
Cette démarche contribuerait à préserver le patrimoine rural et à limiter la consommation de nouveaux espaces agricoles. Elle s'inscrit ainsi dans les objectifs de sobriété foncière, de valorisation du bâti existant et de développement raisonné des territoires ruraux.

3. Une activité économique et touristique complémentaire pour le territoire

La création de ce domaine permettrait de développer une offre associant réception événementielle et hébergement touristique sur la commune de La Mézière.
L'activité envisagée pourrait générer des retombées économiques pour les entreprises et prestataires locaux, notamment les traiteurs, producteurs, fleuristes, photographes, artisans et professionnels du tourisme.
L'hébergement sur place permettrait également de proposer une prestation complète aux visiteurs et de favoriser leur séjour sur le territoire.

4. Une exploitation conditionnée à la réalisation des mises aux normes.

Nous sommes pleinement conscients des obligations réglementaires liées à l'accueil du public. L'exploitation du domaine ne débuterait qu'après réalisation des travaux nécessaires et obtention des autorisations administratives applicables, notamment en matière de sécurité incendie, d'accessibilité, d'assainissement et d'accueil du public.
Une attention particulière serait également portée à la maîtrise des nuisances sonores, à l'organisation du stationnement et à la préservation du voisinage et des activités agricoles environnantes.
Notre volonté est de développer une activité encadrée, de capacité maîtrisée et compatible avec son environnement.

5. Une demande cohérente avec le précédent du Grand Clos à Gahard.

Nous souhaitons attirer votre attention sur la création d'un STECAL At au lieu-dit Le Grand Clos, sur la commune de Gahard, dans le cadre de la modification simplifiée n°2 du PLUi approuvée le 12 octobre 2021.
Cette évolution réglementaire concernait une activité associant gîte et salle de réception, sur un secteur d'environ 4 010 m².
Notre projet présente des caractéristiques comparables en matière de valorisation d'un ensemble immobilier rural, d'hébergement touristique et d'activité de réception. Nous sollicitons ainsi l'examen de notre demande au regard de ce précédent, tout en tenant compte des particularités de notre propriété et de notre projet.

6. Notre demande

Au regard de ces éléments, nous sollicitons l'étude de la création d'un STECAL At adapté à notre propriété, afin de permettre sa reconversion et son exploitation touristique et événementielle dans le respect des dispositions réglementaires applicables.
Nous souhaitons que cette demande soit prise en considération dans le cadre de la révision du PLUi et qu'un échange puisse être organisé avec les élus et les services d'urbanisme afin d'en examiner la faisabilité.

Nous restons à votre disposition pour transmettre les éléments cadastraux, les photos et les documents techniques nécessaires à l'instruction de cette demande.

Nous vous remercions de l'attention portée à notre démarche de valorisation du patrimoine rural et de développement économique local.

BRASSIER Grégoire
PRONOST Marie