Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le
ID : 035-200054864-20260114-D004_01_2026-DE

République Française
Département Ille-et-Vilaine
Commune de Guipry Messac

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 12/01/2026

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
33	23	27

Vote
A l'unanimité
Pour : 27 Contre : 0 Abstention : 0

Acte rendu exécutoire après dépôt en PREFECTURE
Le :
Et
Publication ou notification du :

L'an 2026, le 12 Janvier à 19:30, le Conseil Municipal de la Commune de Guipry Messac s'est réuni à la Salle du Conseil - mairie annexe, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. BEAUJOUAN Thierry, Maire, en session ordinaire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises par écrit aux conseillers municipaux le 07/01/2026. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 07/01/2026.

Présents : M. BEAUJOUAN Thierry, Maire, AUBEUX Céline, BILY Vanessa, BOISNARD Aurélie, DIVET Marcel, FERRIER Marie-Josèphe, FEVRIER Amélie, FOUREL Céline, GENDROT Jean-Marc, GICQUEL Jérôme, GUILLOT Sandrine, HERAULT Chantal, LEDEDENTE Sébastien, LEPOGAM Philippe, LERAY Michel, MALDONADO Jean-Marc, MENOUX Serge, MERCIER Gaëlle, OUVRARD Vincent, PITRE Rémi, PLANCHENAULT Thérèse, SOREL Bernadette, VOLAND Christian,

Excusé(s) ayant donné procuration : BOUCHARD Emilie à Mme AUBEUX Céline, DJOKO-KOUAM Moïse à Mme SOREL Bernadette, FOUGERAY Jacqueline à M. BEAUJOUAN Thierry, MARCHAND Régis à M. PITRE Rémi, ROUL Christophe à M. GENDROT Jean-Marc,

Absent(s) : DUPONT Lucie, GUILLONNET Madeleine, JUDAIS Maxime, MAUNY Odile, MOLLIERE David,

A été nommé(e) secrétaire : Mme SOREL Bernadette

004_01_2026 – Arrêt du dossier de révision du PLU communal - révision allégée n°4

La révision allégée

La commune de Guipry-Messac dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme dont la révision a été approuvée le 11 septembre 2023.**

Elle souhaite mettre en œuvre une procédure de **Révision allégée N°4** pour permettre **la transformation d'une ancienne bâtisse située au lieu-dit « La Providence » en hébergements touristiques et en salle de réception.** La bâtisse et ses abords sont classés en zone agricole dans le PLU en vigueur.

La Commune prévoit de soumettre la procédure à Evaluation environnementale.

Le déroulement de la procédure est le suivant :

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le
ID : 035-200054864-20260114-D004_01_2026-DE

Etapes	**Référence du Code de l'Urbanisme**
Délibération de prescription de la Révision allégée, par le Conseil municipal : définition des objectifs de la procédure et des modalités de concertation.	Article L.153-32
Arrêt du projet de Révision allégée par le Conseil municipal et bilan de la concertation.	Article L.153-33
Transmission du dossier à la MRAe pour avis sur l'Evaluation environnementale	Article L.104-6
Envoi du projet arrêté aux Personnes Publiques Associées (PPA) et organisation d'une réunion d'examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 : Conseil Régional, Conseil Départemental, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture, établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale (SCOT). Saisine de la CDPENAF	Article L.153-34 Article L.132-7 Article L.132-9
Projet de Révision allégée soumis à enquête publique.	L.153-19
Approbation du projet de Révision allégée, éventuellement modifié pour tenir compte des avis PPA, de l'avis de l'Autorité environnementale, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur.	L.153-21

Le dossier de Révision allégée n°4 est composé du présent résumé non technique et de la notice de présentation valant évaluation environnementale ci-après.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le
ID : 035-200054864-20260114-D004_01_2026-DE

Les évolutions envisagées

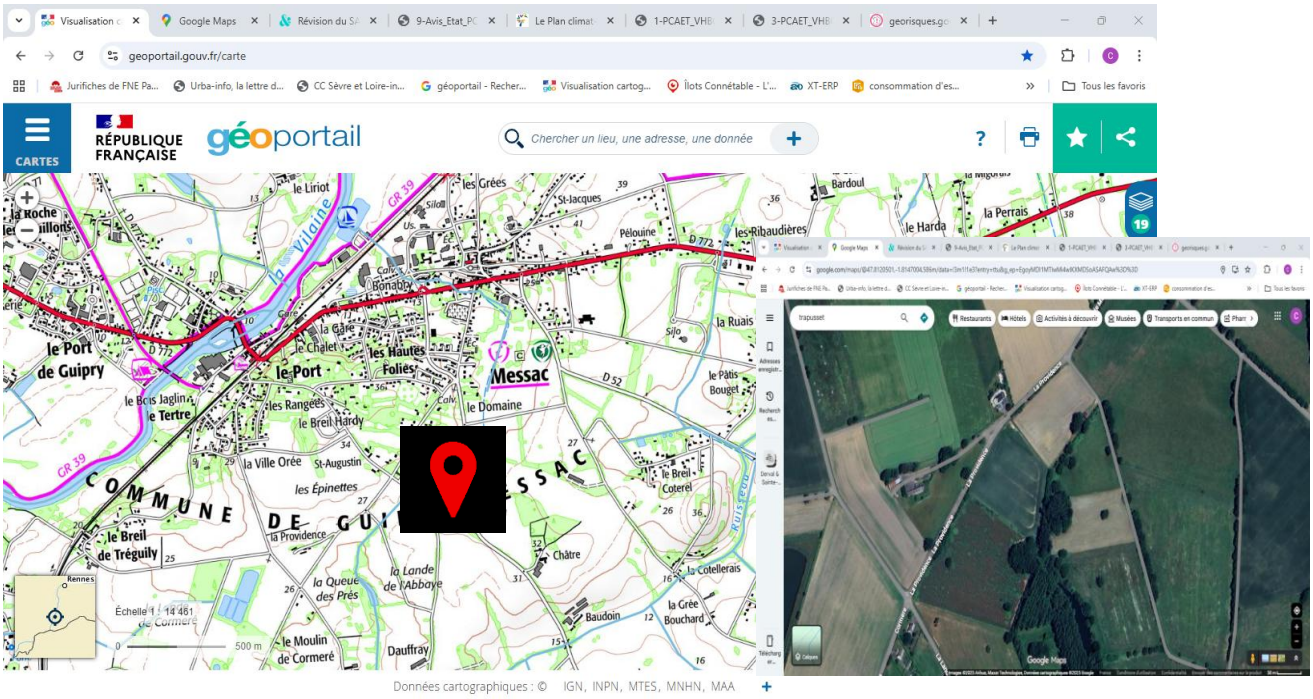


Figure 3 Localisation du site de projet (source : geoportail IGN et google maps)

La présente procédure a pour objet de modifier le règlement graphique (zonage) et le règlement écrit en vue de créer **un STECAL Ae3** et de mettre en œuvre une démarche « Eviter-Réduire-Compenser » à son échelle.

- La surface du STECAL **Ae3** est de **1,5ha soit 0.02% de la zone A.**
- La surface **créée d'espace à protéger au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme est de 4 200 m2.**
- **Le linéaire de haies protégées au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme** créé est de **237 ml.**

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le
ID : 035-200054864-20260114-D004_01_2026-DE

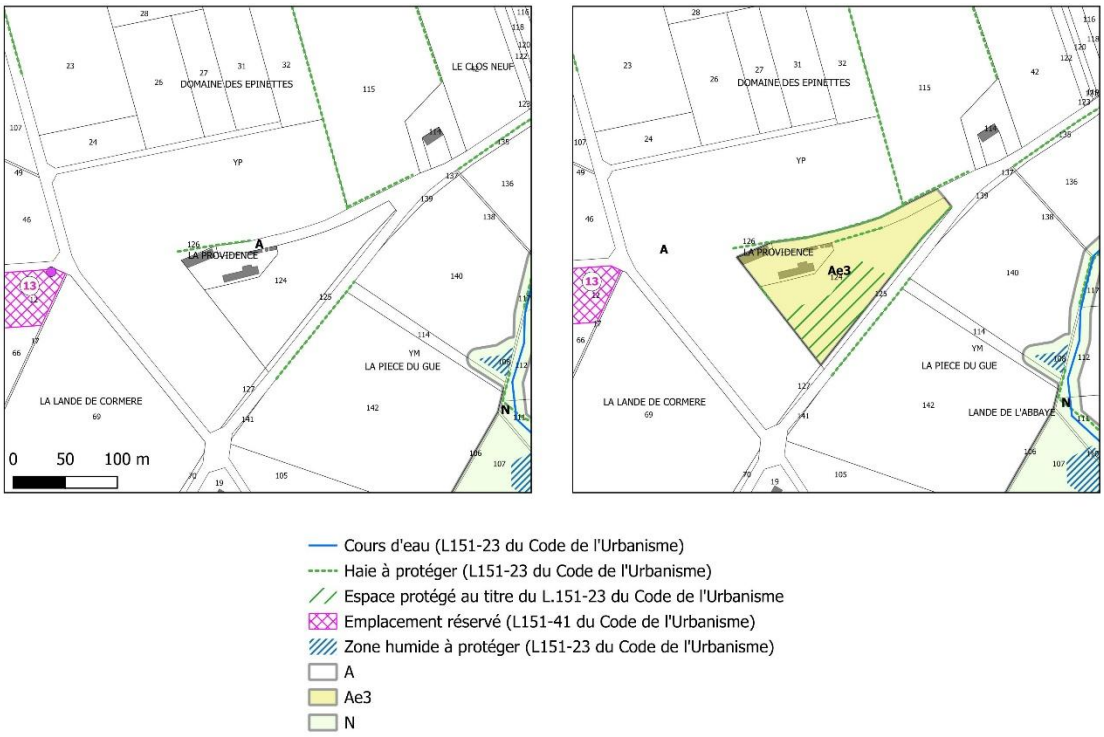


Figure 4 Evolution du règlement graphique en lien avec la révision allégée n°4

Les incidences de la révision allégée N°4 du PLU sur l'environnement et la santé humaine et mesures « ERC »

La **révision allégée n°4** vise à permettre la réfection du bâti existant du hameau de la Providence en vue d'y réaliser des hébergements touristiques, une salle de réception, une aire de stationnement adaptée et des cheminements doux. **Elle créé un STECAL dédié Ae3.**

L'analyse de l'état initial de l'environnement a identifié des enjeux globalement faibles en termes d'environnement. La présente analyse vise à caractériser les incidences prévisibles de la révision allégée sur l'environnement et les mesures prises à l'échelle du PLU pour **Eviter : E, Réduire : R ou Compenser : C** les incidences négatives prévisibles de **la révision allégée n°4**.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le
ID : 035-200054864-20260114-D004_01_2026-DE

Thématique	Enjeux pour le secteur de projet	Caractéristiques des incidences prévisibles	Modalités de prise en compte dans le PLU
Eau	Faible à Nul	Risques de pollution induit par un rejet des eaux usées non traitées	**E** : Rappel des prescriptions du règlement écrit (page 171): L'article 8.1.4 Assainissement de la zone A prévoit l'obligation de mettre en place un assainissement individuel adapté
NATURA 2000, Milieux naturels & biodiversité	Faible à nul	Imperméabilisation de 2200 m2 pour réaliser une aire de stationnement Dans le cadre du projet, une opération de végétalisation de l'ancienne parcelle cultivée est prévue sur une surface de l'ordre de 4000m2	**C** : le secteur destiné à être planté et végétalisé sur l'ancienne parcelle agricole ainsi que les haies périphériques du site sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme dont la portée figure dans les dispositions générales du règlement écrit (page 31)
Paysages	Faible à Nul	Modification du paysage limitée compte tenu de l'absence de construction nouvelle	NB : la mesure compensatoire de plantation et de végétalisation du site constitue une mesure d'accompagnement favorable
Energie	Faible à Nul	Consommation d'énergie	La procédure n'a aucune portée sur ce risque.
Déchets	Faible à Nul	Production de déchets	La procédure n'a aucune portée sur ce risque.
Emissions de gaz à effet de serre	Faible à Nul	Consommation d'énergie du bâtiment et liée aux déplacements des usagers du site	La procédure n'a aucune portée sur ce risque.
Risques naturels et technologiques	Nul		

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le
ID : 035-200054864-20260114-D004_01_2026-DE

Santé	Fort	Risque lié au radon dans les habitations et établissements recevant du public	La procédure n'a aucune portée sur ce risque.

En conclusion, les incidences de la présente Révision allégée n°4 sur l'« environnement » (pris au sens large du terme) sont non notables. Toutefois des mesures d'évitement et de compensation sont prévues pour compenser la réalisation d'une aire de stationnement de 2 200 m2 par le biais de la protection d'un espace à planter et à végétaliser au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sur une surface de 4 200 m2 et la préservation de 237 m de haies bocagères.

- Pour davantage de précisions sur l'état initial de l'environnement et sur les enjeux, on **pourra se reporter aux parties 3.2 et 3.3 de la Notice de présentation.**

Articulation avec le PADD et les documents supra-communaux

La procédure ne remet pas en question les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU en vigueur. Elle s'inscrit d'ailleurs en cohérence avec le point 3.3 du PADD : « Valoriser les atouts naturels et touristiques » qui encourage le développement de l'offre d'hébergement touristique.

Le Schéma de Cohérence Territorial du Pays des Vallons de Vilaine a été approuvé le 03 décembre 2025. Le SCOT a identifié un objectif en termes de développement touristique décliné en prescriptions au sein du DOO du SCoT auxquelles répond explicitement la présente procédure.

Indicateurs de suivi

Le PLU approuvé en 2023 a défini des indicateurs. **La révision allégée n°4** relève des indicateurs suivants :

- Le projet entraine l'artificialisation de l'ordre de 0.5 ha.
- La surface **créée d'espace à protéger au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme est de 4 200 m2.** Pour mémoire, la surface de boisements actuellement protégés en EBC est de 446.6 ha
- **Le linéaire de haies protégées au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme** créé est de **237 ml.** Pour mémoire, le linéaire protégé existant est de 35.4 kml.

Il est proposé au Conseil Municipal :

– D'approuver le bilan de la concertation présenté par Monsieur le maire.
– D'arrêter le projet de révision du plan local d'urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente délibération.
– Dire que le projet de révision arrêté fera l'objet d'un examen conjoint de l'État et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme.
– Dire que la présente délibération sera notifiée :

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le
ID : 035-200054864-20260114-D004_01_2026-DE

- *au préfet,*
- *au président du conseil régional,*
- *au président du conseil départemental,*
- *au président de l'autorité organisatrice des transports,*
- *au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat,*
- *au président du syndicat mixte chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale,*
- *aux présidents des établissements publics de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation de cohérence territoriale limitrophes*
- *au président de la chambre de commerce et d'industrie,*
- *au président de la chambre des métiers,*
- *au président de la chambre d'agriculture,*
- *au gestionnaire d'infrastructure ferroviaire,*
- *à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,*
- *à l'autorité environnementale.*

– *Dire que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Elle sera publiée sur le Géoportail de l'urbanisme.*

Le conseil municipal est invité à délibérer

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2121-29 ;
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-23 à R. 104-25, R. 104-33 à R. 104-37, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-21 ;
Vu le schéma de cohérence territoriale de Pays des Vallons de Vilaine ;
Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Guipry-Messac approuvé le 11/09/2023
Vu la délibération du conseil municipal n°100_09_2025 du 22/09/2025 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme, selon la procédure allégée prévue par l'article L. 153-34 du code de l'urbanisme définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;
Vu le bilan de la concertation présenté par Monsieur le maire, annexé à cette délibération ;

Le Conseil Municipal,
Sur rapport de M. Rémi PITRE, adjoint au maire délégué à l'urbanisme,
Après en avoir délibéré,

Approuve le bilan de la concertation présenté par Monsieur le maire.

Arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Décide que le projet de révision arrêté fera l'objet d'un examen conjoint de l'État et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme.

Décide que la présente délibération sera notifiée :

- au préfet,
- au président du conseil régional,

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le
ID : 035-200054864-20260114-D004_01_2026-DE

- au président du conseil départemental,
- au président de l'autorité organisatrice des transports,
- au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat,
- au président du syndicat mixte chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale,
- aux présidents des établissements publics de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation de cohérence territoriale limitrophes
- au président de la chambre de commerce et d'industrie,
- au président de la chambre des métiers,
- au président de la chambre d'agriculture,
- au gestionnaire d'infrastructure ferroviaire,
- à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- à l'autorité environnementale.

Décide que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Elle sera publiée sur le Géoportail de l'urbanisme.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Au registre suivent les signatures

Pour copie conforme :
En mairie, le 14/01/2026
Le Maire
Thierry BEAUJOUAN

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le
ID : 035-200054864-20260114-D003_01_2026-DE

République Française
Département Ille-et-Vilaine
Commune de Guipry Messac

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 12/01/2026

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
33	23	28

Vote
A l'unanimité Pour : 28 Contre : 0 Abstention : 0

Acte rendu exécutoire après dépôt en PREFECTURE
Le :
Et
Publication ou notification du :

L'an 2026, le 12 Janvier à 19:30, le Conseil Municipal de la Commune de Guipry Messac s'est réuni à la Salle du Conseil - mairie annexe, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. BEAUJOUAN Thierry, Maire, en session ordinaire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises par écrit aux conseillers municipaux le 07/01/2026. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 07/01/2026.

Présents : M. BEAUJOUAN Thierry, Maire, AUBEUX Céline, BILY Vanessa, BOISNARD Aurélie, DIVET Marcel, FERRIER Marie-Josèphe, FEVRIER Amélie, FOUREL Céline, GENDROT Jean-Marc, GICQUEL Jérôme, GUILLOT Sandrine, HERAULT Chantal, LEDEDENTE Sébastien, LEPOGAM Philippe, LERAY Michel, MALDONADO Jean-Marc, MENOUX Serge, MERCIER Gaëlle, OUVRARD Vincent, PITRE Rémi, PLANCHENAULT Thérèse, SOREL Bernadette, VOLAND Christian,

Excusé(s) ayant donné procuration : BOUCHARD Emilie à Mme AUBEUX Céline, DJOKO-KOUAM Moïse à Mme SOREL Bernadette, FOUGERAY Jacqueline à M. BEAUJOUAN Thierry, MARCHAND Régis à M. PITRE Rémi, ROUL Christophe à M. GENDROT Jean-Marc,

Absent(s) : DUPONT Lucie, GUILLONNET Madeleine, JUDAIS Maxime, MAUNY Odile, MOLLIERE David,

A été nommé(e) secrétaire : Mme SOREL Bernadette

003_01_2026 – Arrêt du dossier de révision du PLU communal - révision allégée n°3

La révision allégée

La commune de Guipry-Messac dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme dont la révision a été approuvée le 11 septembre 2023.**

Elle souhaite mettre en œuvre une procédure de **Révision allégée N°3** pour permettre la valorisation d'une ancienne bâtisse non habitée, située à Messac. La bâtisse et ses abords sont classés en zone naturelle dans le PLU en vigueur seront reclassés en zone Ue sur une surface de 4 739 m². Cette surface est considérée comme consommée au titre du MOS Bretagne.

La Commune prévoit de soumettre la procédure à Evaluation environnementale.

Le déroulement de la procédure est le suivant :

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le
ID : 035-200054864-20260114-D003_01_2026-DE

Etapes	**Référence du Code de l'Urbanisme**
Délibération de prescription de la Révision allégée, par le Conseil municipal : définition des objectifs de la procédure et des modalités de concertation.	Article L.153-32
Arrêt du projet de Révision allégée par le Conseil municipal et bilan de la concertation.	Article L.153-33
Transmission du dossier à la MRAe pour avis sur l'Evaluation environnementale	Article L.104-6
Envoi du projet arrêté aux Personnes Publiques Associées (PPA) et organisation d'une réunion d'examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 : Conseil Régional, Conseil Départemental, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture, établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale (SCOT). Saisine de la CDPENAF	Article L.153-34 Article L.132-7 Article L.132-9
Projet de Révision allégée soumis à enquête publique.	L.153-19
Approbation du projet de Révision allégée, éventuellement modifié pour tenir compte des avis PPA, de l'avis de l'Autorité environnementale, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur.	L.153-21

Le dossier de Révision allégée n°3 est composé du présent résumé non technique et de la notice de présentation valant évaluation environnementale ci-après.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le
ID : 035-200054864-20260114-D003_01_2026-DE

Les évolutions envisagées

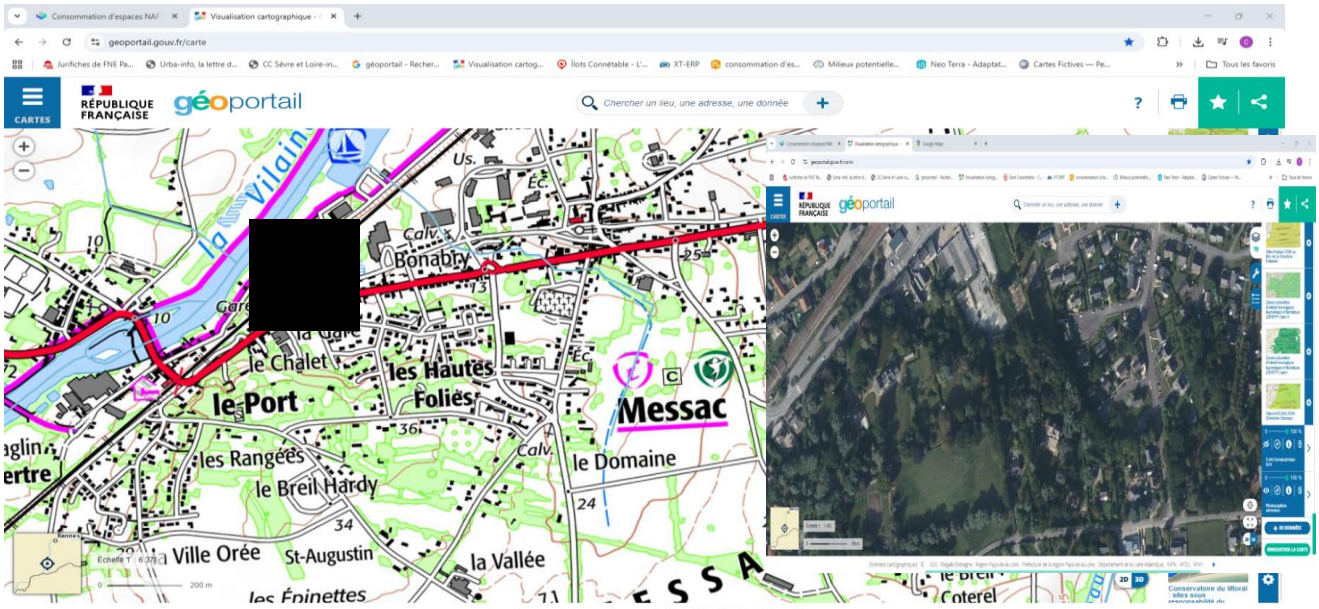


Figure 1 Localisation du site de projet (source : Géoportail IGN et google maps)

La présente procédure a pour objet de modifier le règlement graphique (zonage) et de mettre en œuvre une démarche « Eviter-Réduire-Compenser » à son échelle.

- **La surface de zone N reclassé en zone Ue est de 4 739 m2. L'intégralité de cette surface est considérée comme consommée au titre du MOS Bretagne.**
- **La bâtisse est protégée au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.**
- **Trois arbres sont protégés au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme.**

Les incidences de la révision allégée N°3 du PLU sur l'environnement et la santé humaine et mesures « ERC »

Les incidences de la **révision allégée N°3** du PLU sur l'environnement et la santé humaine et mesures « ERC ».

La **révision allégée n°3** vise à permettre la réfection et la valorisation de la bâtisse le Chalet à proximité de la gare. Elle reclasse une partie de la zone N en zone Ue afin de permettre la réhabilitation du bâtiment ainsi que le développement d'annexes ou d'extensions. Parallèlement, un périmètre de protection du patrimoine, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, est instauré autour de la bâtisse.

L'analyse de l'état initial de l'environnement a identifié des enjeux globalement faibles en termes d'environnement. La présente analyse vise à caractériser les incidences prévisibles de la révision allégée sur l'environnement et les mesures prises à l'échelle du PLU pour **Eviter : E, Réduire : R ou Compenser : C** les incidences négatives prévisibles de la révision allégée n°3.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le
ID : 035-200054864-20260114-D003_01_2026-DE

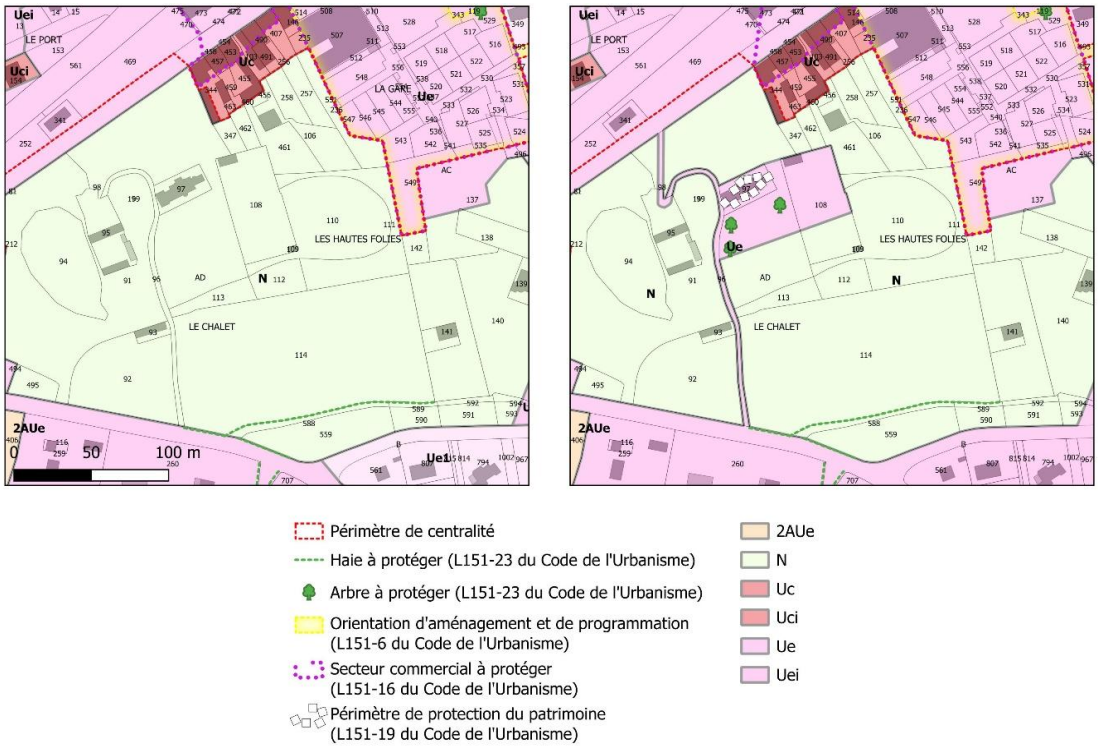


Figure 2 Evolution du règlement graphique en lien avec la révision allégée n°3

Thématique	Enjeux pour le secteur de projet	Caractéristiques des incidences prévisibles	Modalités de prise en compte dans le PLU
Eau	Faible à Nul	Risques de pollution induit par un rejet des eaux usées non traitées	**E** : Rappel des prescriptions du règlement écrit (page 186): L'article 8.1.4 Assainissement de la zone Ue prévoit le raccordement au réseau public d'assainissement.
NATURA 2000, Milieux naturels & biodiversité	Faible à nul	Imperméabilisation de 200 m2 pour réaliser des aménagements extérieurs de type piscine	**C** : les arbres situés dans le périmètre Ue sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme dont la portée figure dans les dispositions générales du règlement écrit (page 31)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le
ID : 035-200054864-20260114-D003_01_2026-DE

Paysages	Faible à Nul	Modification du paysage limitée compte tenu de l'absence de construction nouvelle	**C** : Repérage de la construction existante au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme permettant d'encadrer l'évolution du bâti en lien la protection du patrimoine
Energie	Faible à Nul	Consommation d'énergie	La procédure n'a aucune portée sur ce risque.
Déchets	Faible à Nul	Production de déchets	La procédure n'a aucune portée sur ce risque.
Emissions de gaz à effet de serre	Faible à Nul	Consommation d'énergie du bâtiment et liée aux déplacements des usagers du site	La procédure n'a aucune portée sur ce risque.
Risques naturels et technologiques	Nul		
Santé	Fort	Risque lié au radon dans les habitations et établissements recevant du public	La procédure n'a aucune portée sur ce risque.

En conclusion, les incidences de la présente Révision allégée n°3 sur l' «environnement» (pris au sens large du terme) sont non notables.

- Pour davantage de précisions sur l'état initial de l'environnement et sur les enjeux, on **pourra se reporter aux parties 3.2 et 3.3 de la Notice de présentation.**

Articulation avec le PADD et les documents supra-communaux

La procédure ne remet pas en question les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU en vigueur. Elle s'inscrit d'ailleurs en cohérence avec le point 3.3 du PADD : « Valoriser les atouts naturels et touristiques ».

Le Schéma de Cohérence Territorial du Pays des Vallons de Vilaine a été approuvé le 03 décembre 2025. Le SCOT a identifié un objectif en termes de développement touristique décliné en prescriptions au sein du DOO du SCoT auxquelles répond explicitement la présente procédure.

Indicateurs de suivi

Le PLU approuvé en 2023 a défini des indicateurs. La révision allégée n°3 relève des indicateurs suivants :

- La surface de zone N reclassée en zone Ue est de 4 739m²

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le
ID : 035-200054864-20260114-D003_01_2026-DE

- La bâtisse est protégée au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.
- 3 arbres isolés supplémentaires sont protégés au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme.

Il est proposé au Conseil Municipal :

– D'approuver le bilan de la concertation présenté par Monsieur le maire.
– D'arrêter le projet de révision du plan local d'urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente délibération.
– Dire que le projet de révision arrêté fera l'objet d'un examen conjoint de l'État et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme.
– Dire que la présente délibération sera notifiée :
  - *au préfet,*
  - *au président du conseil régional,*
  - *au président du conseil départemental,*
  - *au président de l'autorité organisatrice des transports,*
  - *au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat,*
  - *au président du syndicat mixte chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale,*
  - *aux présidents des établissements publics de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation de cohérence territoriale limitrophes*
  - *au président de la chambre de commerce et d'industrie,*
  - *au président de la chambre des métiers,*
  - *au président de la chambre d'agriculture,*
  - *au gestionnaire d'infrastructure ferroviaire,*
  - *à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,*
  - *à l'autorité environnementale.*
– Dire que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Elle sera publiée sur le Géoportail de l'urbanisme.

Le conseil municipal est invité à délibérer

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2121-29 ;
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-23 à R. 104-25, R. 104-33 à R. 104-37, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-21 ;
Vu le schéma de cohérence territoriale de Pays des Vallons de Vilaine ;
Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Guipry-Messac approuvé le 11/09/2023
Vu la délibération du conseil municipal n°100_09_2025 du 22/09/2025 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme, selon la procédure allégée prévue par l'article L. 153-34 du code de l'urbanisme définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;
Vu le bilan de la concertation présenté par Monsieur le maire, annexé à cette délibération ;

Le Conseil Municipal,
Sur rapport de M. Rémi PITRE, adjoint au maire délégué à l'urbanisme,
Après en avoir délibéré,

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le
ID : 035-200054864-20260114-D003_01_2026-DE

Approuve le bilan de la concertation présenté par Monsieur le maire.

Arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Décide que le projet de révision arrêté fera l'objet d'un examen conjoint de l'État et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme.

Décide que la présente délibération sera notifiée :

- au préfet,
- au président du conseil régional,
- au président du conseil départemental,
- au président de l'autorité organisatrice des transports,
- au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat,
- au président du syndicat mixte chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale,
- aux présidents des établissements publics de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation de cohérence territoriale limitrophes
- au président de la chambre de commerce et d'industrie,
- au président de la chambre des métiers,
- au président de la chambre d'agriculture,
- au gestionnaire d'infrastructure ferroviaire,
- à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- à l'autorité environnementale.

Décide que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Elle sera publiée sur le Géoportail de l'urbanisme.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Au registre suivent les signatures

Pour copie conforme :
En mairie, le 14/01/2026
Le Maire
Thierry BEAUJOUAN

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le
ID : 035-200054864-20260114-D002_01_2026-DE

République Française
Département Ille-et-Vilaine
Commune de Guipry Messac

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 12/01/2026

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
33	23	28

Vote
A l'unanimité
Pour : 28 Contre : 0 Abstention : 0

Acte rendu exécutoire après dépôt en PREFECTURE
Le :
Et
Publication ou notification du :

L'an 2026, le 12 Janvier à 19:30, le Conseil Municipal de la Commune de Guipry Messac s'est réuni à la Salle du Conseil - mairie annexe, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. BEAUJOUAN Thierry, Maire, en session ordinaire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises par écrit aux conseillers municipaux le 07/01/2026. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 07/01/2026.

Présents : M. BEAUJOUAN Thierry, Maire, AUBEUX Céline, BILY Vanessa, BOISNARD Aurélie, DIVET Marcel, FERRIER Marie-Josèphe, FEVRIER Amélie, FOUREL Céline, GENDROT Jean-Marc, GICQUEL Jérôme, GUILLOT Sandrine, HERAULT Chantal, LEDEDENTE Sébastien, LEPOGAM Philippe, LERAY Michel, MALDONADO Jean-Marc, MENOUX Serge, MERCIER Gaëlle, OUVRARD Vincent, PITRE Rémi, PLANCHENAULT Thérèse, SOREL Bernadette, VOLAND Christian,

Excusé(s) ayant donné procuration : BOUCHARD Emilie à Mme AUBEUX Céline, DJOKO-KOUAM Moïse à Mme SOREL Bernadette, FOUGERAY Jacqueline à M. BEAUJOUAN Thierry, MARCHAND Régis à M. PITRE Rémi, ROUL Christophe à M. GENDROT Jean-Marc,

Absent(s) : DUPONT Lucie, GUILLONNET Madeleine, JUDAIS Maxime, MAUNY Odile, MOLLIERE David,

A été nommé(e) secrétaire : Mme SOREL Bernadette

002_01_2026 – Arrêt du dossier de révision du PLU communal - révision allégée n°2

La révision allégée

La commune de Guipry-Messac dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme dont la révision a été approuvée le 11 septembre 2023.**

Elle souhaite engager une procédure de **Révision allégée n°2** afin de permettre des ajustements de zonage des zones urbaines par rapport au zones agricoles (A) et naturelles (N).

Ces évolutions permettront d'optimiser les constructions au sein de l'enveloppe urbaine et de préserver les délaissés situés en limite de la zone naturelle.

La Commune prévoit de soumettre la procédure à Evaluation environnementale. Le déroulement de la procédure est le suivant :

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le
ID : 035-200054864-20260114-D002_01_2026-DE

Etapes	**Référence du Code de l'Urbanisme**
Délibération de prescription de la Révision allégée, par le Conseil municipal : définition des objectifs de la procédure et des modalités de concertation.	Article L.153-32
Arrêt du projet de Révision allégée par le Conseil municipal et bilan de la concertation.	Article L.153-33
Transmission du dossier à la MRAe pour avis sur l'Evaluation environnementale	Article L.104-6
Envoi du projet arrêté aux Personnes Publiques Associées (PPA) et organisation d'une réunion d'examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 : Conseil Régional, Conseil Départemental, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture, établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale (SCOT). Saisine de la CDPENAF	Article L.153-34 Article L.132-7 Article L.132-9
Projet de Révision allégée soumis à enquête publique.	L.153-19
Approbation du projet de Révision allégée, éventuellement modifié pour tenir compte des avis PPA, de l'avis de l'Autorité environnementale, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur.	L.153-21

Le dossier de Révision allégée n°2 est composé du présent résumé non technique et de la notice de présentation valant évaluation environnementale ci-après.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le
ID : 035-200054864-20260114-D002_01_2026-DE

Les évolutions envisagées

Objet	Changement opéré	Surface
1- **Rue de Vannes,** l'adaptation du zonage vis-à-vis d'une voie déjà existante qu'il convient d'élargir afin de faciliter l'accès;	zone N reclassée en Ue	642 m²
2- La réintégration d'espaces non urbanisés et en zone N sur **le secteur Cosmos**	Zone Ue reclassée en N	302 m²
3- L'intégration d'une parcelle dans le secteur U **rue des Corbinières**,	zone A reclassée en Ue	67 m²
4- Intégration d'un bâti initialement inscrit en zone N le long de **l'avenue de la gare** ;	zone N reclassée en U	449 m²
5- Intégration d'une parcelle initialement inscrite en zone A vers la zone Ue sur **l'impasse des Ourme**s.	zone A reclassée en Ue	3 477 m²
6- Reclassement en zone Ue du secteur N de la **rue de la Vigne**	zone N reclassée en Ue	2 310 m²

Bilan :

- Augmentation de la surface de la zone Ue de 6 643m²
- Diminution de la zone N de 3 099 m²
- Diminution de la zone A 3 544 m²

Les incidences de la révision allégée sur l'environnement et la santé humaine et mesures « ERC »

L'analyse de l'état initial de l'environnement a identifié des enjeux globalement faibles en termes d'environnement. La présente analyse vise à caractériser les incidences prévisibles de la révision allégée sur l'environnement et les mesures prises à l'échelle du PLU pour **Eviter : E, Réduire : R ou Compenser : C** les incidences négatives prévisibles de la révision allégée n°2.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le
ID : 035-200054864-20260114-D002_01_2026-DE

Thématique	Enjeux pour le secteur de projet	Caractéristiques des incidences prévisibles	Modalités de prise en compte dans le PLU
Eau	Faible à Nul	Risques de pollution induit par un rejet des eaux usées non traitées Une zone humide identifiée au zonage en vigueur est située rue de Vannes, secteur. L'extension de la zone U n'impacte pas cette zone humide aucune zone inondable n'est concernée par la présente procédure.	**E** : Rappel des prescriptions du règlement écrit (page 171): L'article 8.1.4 Assainissement de la zone A prévoit l'obligation de mettre en place un assainissement individuel adapté
NATURA 2000, Milieux naturels & biodiversité	Faible à nul	La présente procédure de modification des périmètres des zones Ue, Uc, A et N n'impacte pas l'Espace Naturel Sensible . **Elle engendre une faible consommation d'espace NAF de 685m².** Les modifications des périmètres des zones Ue, Uc, A et N ne révèlent pas d'enjeux, ni sur les espaces naturels et forestiers, ni sur les secteurs agricoles.	**E** : Les arbres remarquables ou haies présents sur les nouvelles zones constructibles sont préservées par le PLU. Les évolutions prévues ne vont pas générer d'impact sur les trames vertes et bleues dans la mesure où la présence de haies et linéaires végétaux sera préservée et maintenue sur l'ensemble des périmètres concernés. **C :** Protection de 6 nouveaux arbres remarquables sur le secteur de la rue de la Vigne.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le
ID : 035-200054864-20260114-D002_01_2026-DE

Paysages	Faible à Nul	Modification du paysage limitée compte tenu du faible nombre de constructions nouvelles envisagées. Consommation et artificialisation d'espace	**R :** Le règlement encadre l'implantation des nouvelles constructions **C :** Protection de 6 nouveaux arbres remarquables sur le secteur de la rue de la Vigne.
Energie	Faible à Nul	Consommation d'énergie	La procédure n'a aucune portée sur ce risque.
Déchets	Faible à Nul	Production de déchets	La procédure n'a aucune portée sur ce risque.
Emissions de gaz à effet de serre	Faible à Nul	Consommation d'énergie du bâtiment et liée aux déplacements des usagers du site	La procédure n'a aucune portée sur ce risque.
Risques naturels et technologiques	Faible	La commune compte 7 sites inscrits à la base BASIAS. Parmi ces sites, la station-service et le garage rue de la gare sont situés à proximité d'un secteur concerné par présente procédure.	La procédure n'a aucune portée sur ce risque.
Santé	Fort	Risque lié au radon dans les habitations et établissements recevant du public	La procédure n'a aucune portée sur ce risque.

En conclusion, les incidences de la présente Révision allégée n°2 sur l'« environnement » (pris au sens large du terme) sont non notables. Toutefois des mesures d'évitement et de compensation sont prévues pour compenser l'aménagement du secteur de la rue de la Vigne. La protection de 6 arbres remarquables a été ajouté au plan de zonage sur le secteur de la rue de la Vigne.

Articulation avec le PADD et les documents supra-communaux

La procédure ne remet pas en question les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU en vigueur. Elle s'inscrit d'ailleurs en cohérence avec le point 3.3 du PADD : « Valoriser les atouts naturels et touristiques » qui encourage le développement de l'offre d'hébergement touristique.

La Révision Allégée du PLU s'articule avec les principaux documents de planification applicables au territoire.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le
ID : 035-200054864-20260114-D002_01_2026-DE

Le Schéma de Cohérence Territorial du Pays des Vallons de Vilaine a été approuvé le 03 décembre 2025. Ce dernier vise la valorisation des paysages et la maîtrise de la consommation foncière. La procédure renforce la prise en compte des éléments paysagers (haies, arbres, zones humides) et optimise l'usage de l'espace.

Le territoire est également concerné par le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027. La modification du PLU s'inscrit dans ses orientations, notamment comme outil réglementaire et de sensibilisation.

La commune relève du périmètre du SAGE Vilaine, actuellement en vigueur. Le PLU contribue à la protection des zones humides, des cours d'eau et du bocage. Il participe à l'amélioration de la qualité de l'eau potable et à la reconquête de la biodiversité. Les secteurs modifiés sont situés hors zones inondables.

Ainsi, la Révision Allégée du PLU est compatible avec le SCoT, le SDAGE et le SAGE.

Indicateurs de suivi

Le PLU approuvé en 2023 a défini des indicateurs. La révision allégée n°2 relève des indicateurs suivants :

- Protection de 6 arbres remarquables supplémentaires **au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme**

Il est proposé au Conseil Municipal :

– D'approuver le bilan de la concertation présenté par Monsieur le maire.
– D'arrêter le projet de révision du plan local d'urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente délibération.
– Dire que le projet de révision arrêté fera l'objet d'un examen conjoint de l'État et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme.
– Dire que la présente délibération sera notifiée :
  - *au préfet,*
  - *au président du conseil régional,*
  - *au président du conseil départemental,*
  - *au président de l'autorité organisatrice des transports,*
  - *au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat,*
  - *au président du syndicat mixte chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale,*
  - *aux présidents des établissements publics de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation de cohérence territoriale limitrophes*
  - *au président de la chambre de commerce et d'industrie,*
  - *au président de la chambre des métiers,*
  - *au président de la chambre d'agriculture,*
  - *au gestionnaire d'infrastructure ferroviaire,*
  - *à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,*
  - *à l'autorité environnementale.*

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le
ID : 035-200054864-20260114-D002_01_2026-DE

– *Dire que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Elle sera publiée sur le Géoportail de l'urbanisme.*

Le conseil municipal est invité à délibérer

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2121-29 ;
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-23 à R. 104-25, R. 104-33 à R. 104-37, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-21 ;
Vu le schéma de cohérence territoriale de Pays des Vallons de Vilaine ;
Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Guipry-Messac approuvé le 11/09/2023
Vu la délibération du conseil municipal n°100_09_2025 du 22/09/2025 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme, selon la procédure allégée prévue par l'article L. 153-34 du code de l'urbanisme définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;
Vu le bilan de la concertation présenté par Monsieur le maire, annexé à cette délibération ;

Le Conseil Municipal,
Sur rapport de M. Rémi PITRE, adjoint au maire délégué à l'urbanisme,
Après en avoir délibéré,

Approuve le bilan de la concertation présenté par Monsieur le maire.

Arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Décide que le projet de révision arrêté fera l'objet d'un examen conjoint de l'État et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme.

Décide que la présente délibération sera notifiée :

- au préfet,
- au président du conseil régional,
- au président du conseil départemental,
- au président de l'autorité organisatrice des transports,
- au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat,
- au président du syndicat mixte chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale,
- aux présidents des établissements publics de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation de cohérence territoriale limitrophes
- au président de la chambre de commerce et d'industrie,
- au président de la chambre des métiers,
- au président de la chambre d'agriculture,
- au gestionnaire d'infrastructure ferroviaire,
- à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- à l'autorité environnementale.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le
ID : 035-200054864-20260114-D002_01_2026-DE

Décide que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Elle sera publiée sur le Géoportail de l'urbanisme.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Au registre suivent les signatures

Pour copie conforme :
En mairie, le 14/01/2026
Le Maire
Thierry BEAUJOUAN

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le
ID : 035-200054864-20260114-D001_01_2026-DE

République Française
Département Ille-et-Vilaine
Commune de Guipry Messac

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 12/01/2026

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
33	23	27

Vote
A l'unanimité Pour : 27 Contre : 0 Abstention : 0

Acte rendu exécutoire après dépôt en PREFECTURE
Le :
Et
Publication ou notification du :

L'an 2026, le 12 Janvier à 19:30, le Conseil Municipal de la Commune de Guipry Messac s'est réuni à la Salle du Conseil - mairie annexe, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. BEAUJOUAN Thierry, Maire, en session ordinaire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises par écrit aux conseillers municipaux le 07/01/2026. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 07/01/2026.

Présents : M. BEAUJOUAN Thierry, Maire, AUBEUX Céline, BILY Vanessa, BOISNARD Aurélie, DIVET Marcel, FERRIER Marie-Josèphe, FEVRIER Amélie, FOUREL Céline, GENDROT Jean-Marc, GICQUEL Jérôme, GUILLOT Sandrine, HERAULT Chantal, LEDEDENTE Sébastien, LEPOGAM Philippe, LERAY Michel, MALDONADO Jean-Marc, MENOUX Serge, MERCIER Gaëlle, OUVRARD Vincent, PITRE Rémi, PLANCHENAULT Thérèse, SOREL Bernadette, VOLAND Christian,

Excusé(s) ayant donné procuration : BOUCHARD Emilie à Mme AUBEUX Céline, DJOKO-KOUAM Moïse à Mme SOREL Bernadette, FOUGERAY Jacqueline à M. BEAUJOUAN Thierry, MARCHAND Régis à M. PITRE Rémi, ROUL Christophe à M. GENDROT Jean-Marc,

Absent(s) : DUPONT Lucie, GUILLONNET Madeleine, JUDAIS Maxime, MAUNY Odile, MOLLIERE David,

A été nommé(e) secrétaire : Mme SOREL Bernadette

001_01_2026 – Arrêt du dossier de révision du PLU communal - révision allégée n°1

La révision allégée

La *commune de Guipry-Messac dispose d'un* ***Plan Local d'Urbanisme dont la révision a été*** *approuvée le 11 septembre 2023.*

À la suite de l'assouplissement du règlement de la voirie départementale intervenu en mai 2025, la commune souhaite engager une procédure de ***révision allégée n°1*** *afin de faire évoluer les possibilités de construction et d'aménagement aux abords des routes départementales, en conformité avec le schéma routier départemental. Cette évolution permettra notamment à permettre de nouvelles constructions au sein des STECAL situés le long des routes départementales concernées.*

La Commune prévoit de soumettre la procédure à Evaluation environnementale. Le déroulement de la procédure est le suivant :

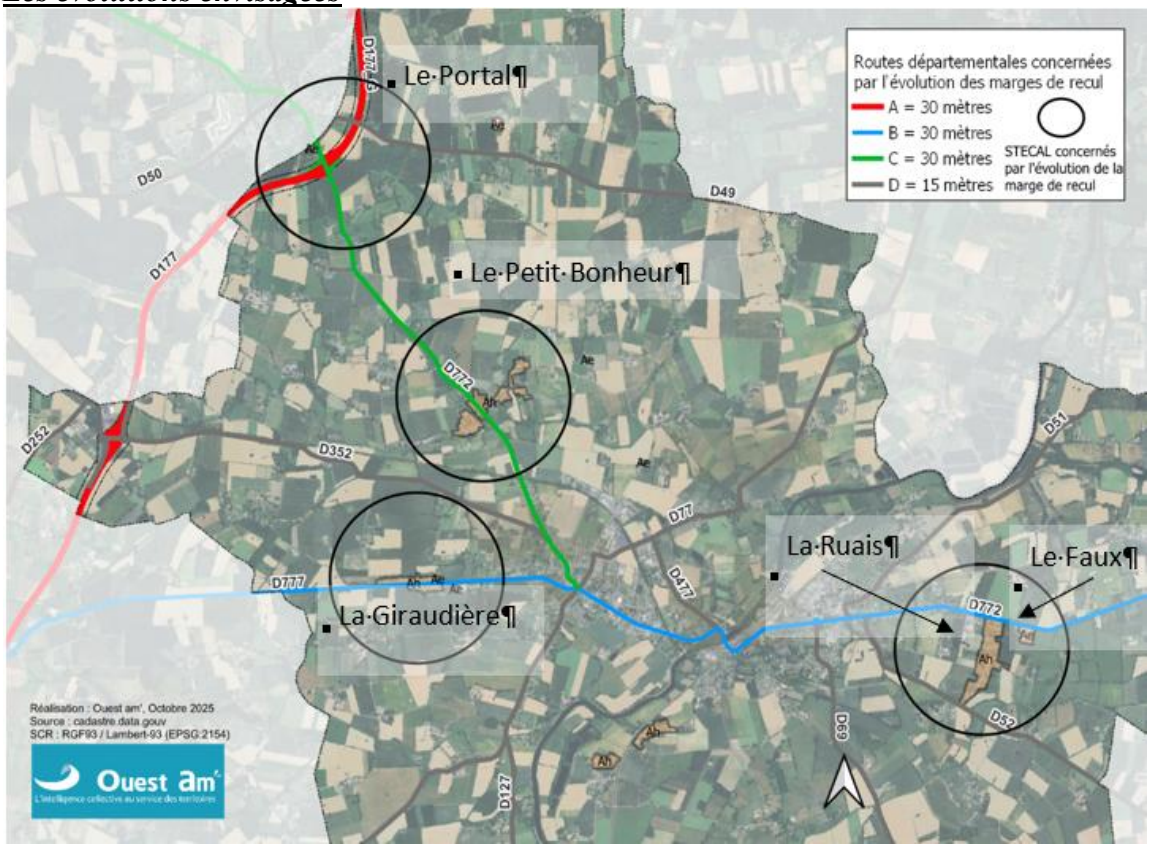
Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le
ID : 035-200054864-20260114-D001_01_2026-DE

Etapes	Référence du Code de l'Urbanisme
Délibération de prescription de la Révision allégée, par le Conseil municipal : définition des objectifs de la procédure et des modalités de concertation.	Article L.153-32
Arrêt du projet de Révision allégée par le Conseil municipal et bilan de la concertation.	Article L.153-33
Transmission du dossier à la MRAe pour avis sur l'Evaluation environnementale	Article L.104-6
Envoi du projet arrêté aux Personnes Publiques Associées (PPA) et organisation d'une réunion d'examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 : Conseil Régional, Conseil Départemental, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture, établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale (SCOT). Saisine de la CDPENAF	Article L.153-34 Article L.132-7 Article L.132-9
Projet de Révision allégée soumis à enquête publique.	L.153-19
Approbation du projet de Révision allégée, éventuellement modifié pour tenir compte des avis PPA, de l'avis de l'Autorité environnementale, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur.	L.153-21

Le dossier de Révision allégée n°1 est composé du présent résumé non technique et de la notice de présentation valant évaluation environnementale ci-après.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le
ID : 035-200054864-20260114-D001_01_2026-DE

Les évolutions envisagées



Cartographie des STECAL concernés par l'abaissement des marges de recul vis-à-vis des voies départementales

- *Le règlement de la voirie départementale de novembre 2012, dans son annexe 7, fixe les marges de recul, le long des routes départementales, que le Département d'Ille-et-Vilaine demande aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale d'inscrire sur leurs documents d'urbanisme.*
- *Par une délibération du 19 mai 2025, le département propose d'assouplir ces marges de recul. Par conséquent, la commune de Guipry-Messac souhaite ajuster en conséquence les marges de recul sur son PLU. Les changement à apporter aux marges de recul du règlement du PLU seront les suivantes (police barrée et rouge) :*

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le
ID : 035-200054864-20260114-D001_01_2026-DE

Classification		~~Usage Habitation~~ ~~Hors Agglomération~~	~~Autres Usages~~ ~~Hors Agglomérations~~	**Nouvelle marge de recul par rapport à l'axe de la route pour les constructions ou installations**
Voie de catégorie A	**2x2 voie** **axe Rennes-Redon RD 177** **(catégorie RGC)**	~~100 m~~	~~50 m~~	Respect de l'article L111-6 du code de l'urbanisme **75 m**
Voie de catégorie B	**RD 772 Guipry - Bain de Bretagne** **RD777 Guipry - Pipriac**	~~100 m~~	~~50 m~~	**30 m**
Voie de catégorie C	**RD 772 Guipry - Lohéac**	~~50 m~~	~~25 m~~	**30 m**
Voie de catégorie D	**D352** **D77** **D49** **D51** **D52** **D69** **D127**	~~25 m conseillé~~	~~25 m conseillé~~	**15 m**

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le
ID : 035-200054864-20260114-D001_01_2026-DE

Les effets sur la constructibilité des STECAL à vocation économique sont limités et ne modifient en rien la nature ni les objectifs des STECAL économiques définis lors de l'élaboration du PLU.

L'impact sur la constructibilité des trois STECAL concernés sera limité. En effet, il est estimé que moins de 10 constructions pourront y être réalisées, sur un potentiel total de 160 constructions (incluant celles déjà existantes) prévues pour ces trois STECAL.

Les incidences de la révision allégée N°1 du PLU sur l'environnement et la santé humaine et mesures « ERC »

L'analyse de l'état initial de l'environnement a identifié des enjeux globalement faibles en termes d'environnement.

L'abaissement des marges d'inconstructibilité sur les STECAL vis-à-vis des routes départementales n'engendre pas d'impact significatif sur l'environnement dans la mesure où :

- *Les nouvelles constructions d'habitation ou d'activités seront limitées et strictement encadrées par le règlement*
- *Elles n'occasionnent aucune consommation foncière au titre de la loi Climat & Résilience ;*
- *Les secteurs concernés ne sont pas situés sur les périmètres à enjeux (ZNIEFF, ENS ou zone Natura 2000) ;*
- *Les trames vertes sont maintenues et préservées ;*
- *Aucune zone humide n'est identifiée sur les STECAL concernés ;*
- *Le site classé BASIAS sur le STECAL « Le Portal » est construit dans la bande d'inconstructibilité des 30 mètres : l'abaissement de la marge de recul n'engendre donc aucun impact significatif sur ce secteur.*

Thématique	Enjeux pour le secteur de projet	Caractéristiques des incidences prévisibles	Modalités de prise en compte dans le PLU
Eau	Faible à Nul	Risques de pollution induit par un rejet des eaux usées non traitées	**E** : Rappel des prescriptions du règlement écrit (page192) : L'article 8.1.4 Assainissement de la zone N prévoit le raccordement au réseau public d'assainissement s'il existe : à défaut un dispositif individuel normalisé sera exigé.
NATURA	Faible à nul	Imperméabilisation par de	**C** : les haies et arbres

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le
ID : 035-200054864-20260114-D001_01_2026-DE

2000, Milieux naturels & biodiversité		nouvelles constructions dans les marges de recul concernées	situés dans les périmètre concernés sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme dont la portée figure dans les dispositions générales du règlement écrit (page 31)
Paysages	Faible à Nul	Modification du paysage limitée compte tenu du faible nombre de constructions nouvelles. Par ailleurs ces constructions le seront en continuité des villages/activités existantes	**E:** Les possibilités de nouvelles constructions sont limitées ; Les haies bocagères identifiées et protégées à l'intérieur de la zone d'inconstructibilité seront maintenues et préservées ; Les règles de hauteur des constructions et des clôtures sont maintenues ; La réduction de la marge de recul ne portera pas atteinte à la visibilité routière.
Energie	Faible à Nul	Consommation d'énergie	La procédure n'a aucune portée sur ce risque.
Déchets	Faible à Nul	Production de déchets	La procédure n'a aucune portée sur ce risque.
Emissions de gaz à effet de serre	Faible à Nul	Le nombre de constructions nouvelles au sein des STECAL limité à quelques unités cet effet est négligeable au vu du trafic sur ces routes départementales.	La procédure n'a aucune portée sur ce risque.
Risques naturels et	Nul		

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le
ID : 035-200054864-20260114-D001_01_2026-DE

technologiques			
Santé	Fort	Risque lié au radon dans les habitations et établissements recevant du public	La procédure n'a aucune portée sur ce risque.

En conclusion, les incidences de la présente Révision allégée n°1 sur l'« environnement » (pris au sens large du terme) sont non notables.

<u>Articulation avec le PADD et les documents supra-communaux</u>

La procédure de Révision Allégée du PLU de Guipry-Messac est ***compatible avec les orientations du PADD*** *en vigueur et ne les remet pas en cause. Le PADD vise à modérer la consommation des espaces agricoles et naturels et à limiter le mitage du territoire.*

Il prévoit également la protection des espaces naturels, des corridors écologiques et des paysages ruraux. L'abaissement des marges d'inconstructibilité en secteur de STECAL permet de renforcer la densité de secteurs déjà identifiés. Cette évolution n'entraîne aucun impact sur les espaces naturels, forestiers ou agricoles. Elle s'inscrit ainsi pleinement dans les objectifs de développement durable portés par le PADD.

La révision allégée n°1 du PLU de Guipry-Messac s'articule avec les principaux documents de planification applicables au territoire. *Elle est compatible avec le Schéma de Cohérence Territorial du Pays des Vallons de Vilaine a été approuvé le 03 décembre 2025.*

L'assouplissement des marges de recul le long des routes départementales favorise l'accueil de nouveaux habitants dans certains STECAL à vocation habitat. Les STECAL à vocation économique concernés bénéficient d'un renforcement de leurs capacités de développement, conformément aux destinations indiquées au règlement littéral (pages 157-158).

La révision prend en compte les orientations du SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027, notamment en tant qu'outil réglementaire et de sensibilisation. Elle s'inscrit également dans les objectifs du SAGE Vilaine en vigueur. La protection des milieux aquatiques et de la biodiversité est maintenue. Enfin, les évolutions prévues n'ont pas d'impact significatif sur le risque d'inondation.

<u>Indicateurs de suivi</u>

Le PLU approuvé en 2023 a défini des indicateurs. La révision allégée n°1 relève des indicateurs suivants :

- *Nombre d'habitants*
- *Nombre de constructions annuelles (environ 6 constructions supplémentaires)*
- *% de foyer ayant 2 véhicules ou plus*

Il est proposé au Conseil Municipal :

– D'approuver le bilan de la concertation présenté par Monsieur le maire.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le
ID : 035-200054864-20260114-D001_01_2026-DE

- *D'arrêter le projet de révision du plan local d'urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente délibération.*
- *Dire que le projet de révision arrêté fera l'objet d'un examen conjoint de l'État et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme.*
- *Dire que la présente délibération sera notifiée :*
  - *au préfet,*
  - *au président du conseil régional,*
  - *au président du conseil départemental,*
  - *au président de l'autorité organisatrice des transports,*
  - *au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat,*
  - *au président du syndicat mixte chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale,*
  - *aux présidents des établissements publics de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation de cohérence territoriale limitrophes*
  - *au président de la chambre de commerce et d'industrie,*
  - *au président de la chambre des métiers,*
  - *au président de la chambre d'agriculture,*
  - *au gestionnaire d'infrastructure ferroviaire,*
  - *à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,*
  - *à l'autorité environnementale.*
- *Dire que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Elle sera publiée sur le Géoportail de l'urbanisme.*

Le conseil municipal est invité à délibérer

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2121-29 ;
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-23 à R. 104-25, R. 104-33 à R. 104-37, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-21 ;
Vu le schéma de cohérence territoriale de Pays des Vallons de Vilaine ;
Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Guipry-Messac approuvé le 11/09/2023
Vu la délibération du conseil municipal n°100_09_2025 du 22/09/2025 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme, selon la procédure allégée prévue par l'article L. 153-34 du code de l'urbanisme définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;
Vu le bilan de la concertation présenté par Monsieur le maire, annexé à cette délibération ;

Le Conseil Municipal,
Sur rapport de M. Rémi PITRE, adjoint au maire délégué à l'urbanisme,
Après en avoir délibéré,

Approuve le bilan de la concertation présenté par Monsieur le maire.

Arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le
ID : 035-200054864-20260114-D001_01_2026-DE

Décide que le projet de révision arrêté fera l'objet d'un examen conjoint de l'État et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme.

Décide que la présente délibération sera notifiée :

- au préfet,
- au président du conseil régional,
- au président du conseil départemental,
- au président de l'autorité organisatrice des transports,
- au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat,
- au président du syndicat mixte chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale,
- aux présidents des établissements publics de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation de cohérence territoriale limitrophes
- au président de la chambre de commerce et d'industrie,
- au président de la chambre des métiers,
- au président de la chambre d'agriculture,
- au gestionnaire d'infrastructure ferroviaire,
- à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- à l'autorité environnementale.

Décide que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Elle sera publiée sur le Géoportail de l'urbanisme.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Au registre suivent les signatures

Pour copie conforme :
En mairie, le 14/01/2026
Le Maire
Thierry BEAUJOUAN

Envoyé en préfecture le 25/09/2025
Reçu en préfecture le 25/09/2025
Publié le
ID : 035-200054864-20250922-D103_09_2025-DE

République Française
Département Ille-et-Vilaine
Commune de Guipry Messac

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 22/09/2025

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
33	26	27

Vote
A l'unanimité **M. Voland ne prend pas part au vote, étant concerné par cette délibération** Pour : 28 Contre : 0 Abstention : 0

Acte rendu exécutoire après dépôt en PREFECTURE
Le :
Et
Publication ou notification du :

L'an 2025, le 22 Septembre à 19:30, le Conseil Municipal de la Commune de Guipry Messac s'est réuni à la Salle du Conseil - mairie annexe, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. BEAUJOUAN Thierry, Maire, en session ordinaire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises par écrit aux conseillers municipaux le 16/09/2025. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 16/09/2025.

Présents : M. BEAUJOUAN Thierry, Maire, AUBEUX Céline, BILY Vanessa, BOUCHARD Emilie, DIVET Marcel, FERRIER Marie-Josèphe, FEVRIER Amélie, FOUGERAY Jacqueline, FOUREL Céline, GENDROT Jean-Marc, GICQUEL Jérôme, GUILLONNET Madeleine, GUILLOT Sandrine, HERAULT Chantal, LEDEDENTE Sébastien, LEPOGAM Philippe, LERAY Michel, MALDONADO Jean-Marc, MARCHAND Régis, MENOUX Serge, MOLLIERE David, OUVRARD Vincent, PITRE Rémi, PLANCHENAULT Thérèse, ROUL Christophe, VOLAND Christian,

Excusé(s) ayant donné procuration : DJOKO-KOUAM Moïse à M. LEPOGAM Philippe, SOREL Bernadette à Mme HERAULT Chantal,

Absent(s) : BOISNARD Aurélie, DUPONT Lucie, JUDAIS Maxime, MAUNY Odile, MERCIER Gaëlle,

A été nommé(e) secrétaire : M. OUVRARD Vincent

103_09_2025 – Prescription de la révision allégée n°4 du Plan Local d'Urbanisme - Création d'un STECAL

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par le conseil municipal dans sa séance du 11 septembre 2023. Après 2 ans d'application de ce nouveau document d'urbanisme, il apparait qu'il est nécessaire d'y apporter des corrections plus ou moins impactantes. Plusieurs procédures vont être engagées en parallèle : une procédure de modification simplifiée du PLU et quatre procédures de révision allégée. En effet, les motifs de correction du document relèvent réglementairement de procédures différentes.

Certains éléments relèvent de la modification de droit commun

- *Précisions apportées au règlement du Plan Local d'Urbanisme*
- *Modifications de certaines Orientation d'Aménagement Programmées*
- *Modification du périmètre de protection des commerces*
- *Modification du zonage UC et UE pour répondre à des questions de densité et d'implantation des constructions*
- *Modification de l'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination suite à la modification du zonage du Plan de Prévention du Risque Inondation par les services de l'Etat*

Envoyé en préfecture le 25/09/2025
Reçu en préfecture le 25/09/2025
Publié le
ID : 035-200054864-20250922-D103_09_2025-DE

Certains éléments relèvent de la procédure de révision allégée (réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou de nature à induire de graves risques de nuisance) sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables.
La procédure de révision allégée requiert une délibération de prescription du conseil municipal et il convient de lancer une révision allégée pour chaque objet identifié, soit 4 dans le cas présent :

- *Révision allégée n°1 : Définition des marges de recul des constructions par rapport aux routes Départementales : le conseil départemental dans sa délibération du 19 mai 2025 a fixé le recul des constructions par rapport au milieu de la voie départementale, hors agglomération de 25 à 30 mètres selon les secteurs. Ces nouvelles marges de recul permettront notamment de nouvelles constructions au sein des STECAL*
- *Révision allégée n°2 : Modification du périmètre de la zone U impactant des zones N ou A. Il s'agit principalement de désenclaver des terrains constructibles en leur donnant un accès à la voirie principale (lots arrières)*
- *Révision allégée n°3 : Délimitation d'une zone U sur le secteur N du Chalet afin d'encadrer et de faciliter la réhabilitation de ce secteur patrimonial*
- *Révision allégée n°4 : Création d'un nouveau Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées à vocation économique afin de permettre le développement d'une activité d'hébergement et de réception sur le secteur de la Providence.*

Deux délibérations ont été votées par le conseil municipal dans sa séance du 17 mars 2025. Les études de préparation de ces révisions se sont poursuives depuis et il apparait utile de renouveler ces délibérations.

Il est proposé au conseil municipal :

- ***De prescrire** de la révision allégée du PLU n°4 ayant pour objet la création d'un nouveau Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), selon les modalités définies aux articles L.153-33 et suivants et R.153.11 et suivants du code de l'urbanisme*
- ***De dire** qu'une procédure de concertation associant, pendant toute la durée d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées sera conduite à minima selon les modalités suivantes :*
  - *Parution d'un article dans les supports de communication municipaux*
  - *Mise à disposition d'un registre spécifique, au service urbanisme aux jours et heures habituelles d'ouverture du service, jusqu'à l'arrêté du projet de révision allégée par le Conseil Municipal*
  - *Possibilité d'adresser les observations de façon dématérialisées sur l'adresse mail urbanisme@guipry-messac.bzh*
- ***De dire** qu'à l'issue de la phase préalable de concertation, le bilan sera présenté en conseil municipal*

Envoyé en préfecture le 25/09/2025
Reçu en préfecture le 25/09/2025
Publié le
ID : 035-200054864-20250922-D103_09_2025-DE

- ***De dire*** *que conformément aux dispositions de l'article L.153.34 du code de l'urbanisme, le projet de révision allégée arrêté fera l'objet d'un examen conjoint avec les personnes publiques associées,*
- ***De dire*** *que la présente délibération sera notifiée, conformément à l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme :*
    - *au préfet,*
    - *au président du conseil régional,*
    - *au président du conseil départemental,*
    - *au président de l'autorité organisatrice des transports,*
    - *au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat,*
    - *au président de la communauté de communes Vallon de Haute bretagne Communauté, chargée de l'élaboration, de la gestion*
    - *au président du Syndicat Mixte du pays des vallons de Vilaine chargé de l'approbation du schéma de cohérence territoriale,*
    - *au gestionnaire d'infrastructure ferroviaire*
- ***De donner*** *pouvoir au Maire de procéder à tous actes nécessaires à la révision allégée du PLU et de signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération,*
- ***De dire*** *que la présente délibération sera :*
    - *Transmise au représentant de l'Etat dans le cadre de l'exercice du contrôle de légalité*
    - *Affichée en mairie pendant une durée d'un mois minimum*
    - *La mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département*

Le conseil municipal est invité à délibérer

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-33 et suivants, R.153-11 et suivants, et R.104.11 et suivants,
Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles R.122-20 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 septembre 2023,

Considérant qu'après une année d'application du document d'urbanisme, il apparait nécessaire de corriger des erreurs de rédaction, des omissions, et de préciser certains points notamment pour garantir la sécurité juridique des autorisation du droit des sols délivrées sur la base de ce document,

Sur rapport de M Rémi PITRE, adjoint au maire délégué à l'urbanisme
Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

Prescrit la révision allégée du PLU n°4 ayant pour objet la création d'un nouveau Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), selon les modalités définies aux articles L.153-33 et suivants et R.153.11 et suivants du code de l'urbanisme

Envoyé en préfecture le 25/09/2025
Reçu en préfecture le 25/09/2025
Publié le
ID : 035-200054864-20250922-D103_09_2025-DE

Dit qu'une procédure de concertation associant, pendant toute la durée d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées sera conduite à minima selon les modalités suivantes :

- Parution d'un article dans les supports de communication municipaux
- Mise à disposition d'un registre spécifique, au service urbanisme aux jours et heures habituelles d'ouverture du service, jusqu'à l'arrêté du projet de révision allégée par le Conseil Municipal
- Possibilité d'adresser les observations de façon dématérialisées sur l'adresse mail urbanisme@guipry-messac.bzh

Dit qu'à l'issue de la phase préalable de concertation, le bilan sera présenté en conseil municipal

Dit que conformément aux dispositions de l'article L.153.34 du code de l'urbanisme, le projet de révision allégée arrêté fera l'objet d'un examen conjoint avec les personnes publiques associées,

Dit que la présente délibération, conformément à l'article L.153.11 du code de l'urbanisme, fera l'objet d'une notification aux personnes publiques associées,

Dit que la présente délibération sera notifiée, conformément à l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme :

- au préfet,
- au président du conseil régional,
- au président du conseil départemental,
- au président de l'autorité organisatrice des transports,
- au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat,
- au président de la communauté de communes Vallon de Haute bretagne Communauté, chargée de l'élaboration, de la gestion
- au président du Syndicat Mixte du pays des vallons de Vilaine chargé de l'approbation du schéma de cohérence territoriale,
- au gestionnaire d'infrastructure ferroviaire.

Donne pouvoir au Maire de procéder à tous actes nécessaires à la révision allégée du PLU et de signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération,

Dit que la présente délibération sera :

- Transmise au représentant de l'Etat dans le cadre de l'exercice du contrôle de légalité
- Affichée en mairie pendant un durée d'un mois minimum
- La mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Au registre suivent les signatures

Pour copie conforme :
En mairie, le 23/09/2025
Le Maire
Thierry BEAUJOUAN

Envoyé en préfecture le 25/09/2025
Reçu en préfecture le 25/09/2025
Publié le
ID : 035-200054864-20250922-D102_09_2025-DE

République Française
Département Ille-et-Vilaine
Commune de Guipry Messac

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 22/09/2025

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
33	26	28

Vote
A l'unanimité
Pour : 28 Contre : 0 Abstention : 0

Acte rendu exécutoire après dépôt en PREFECTURE
Le :
Et
Publication ou notification du :

L'an 2025, le 22 Septembre à 19:30, le Conseil Municipal de la Commune de Guipry Messac s'est réuni à la Salle du Conseil - mairie annexe, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. BEAUJOUAN Thierry, Maire, en session ordinaire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises par écrit aux conseillers municipaux le 16/09/2025. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 16/09/2025.

Présents : M. BEAUJOUAN Thierry, Maire, AUBEUX Céline, BILY Vanessa, BOUCHARD Emilie, DIVET Marcel, FERRIER Marie-Josèphe, FEVRIER Amélie, FOUGERAY Jacqueline, FOUREL Céline, GENDROT Jean-Marc, GICQUEL Jérôme, GUILLONNET Madeleine, GUILLOT Sandrine, HERAULT Chantal, LEDEDENTE Sébastien, LEPOGAM Philippe, LERAY Michel, MALDONADO Jean-Marc, MARCHAND Régis, MENOUX Serge, MOLLIERE David, OUVRARD Vincent, PITRE Rémi, PLANCHENAULT Thérèse, ROUL Christophe, VOLAND Christian,

Excusé(s) ayant donné procuration : DJOKO-KOUAM Moïse à M. LEPOGAM Philippe, SOREL Bernadette à Mme HERAULT Chantal,

Absent(s) : BOISNARD Aurélie, DUPONT Lucie, JUDAIS Maxime, MAUNY Odile, MERCIER Gaëlle,

A été nommé(e) secrétaire : M. OUVRARD Vincent

102_09_2025 – Prescription de la révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme - Délimitation d'une zone U sur le secteur N du Chalet

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par le conseil municipal dans sa séance du 11 septembre 2023. Après 2 ans d'application de ce nouveau document d'urbanisme, il apparait qu'il est nécessaire d'y apporter des corrections plus ou moins impactantes. Plusieurs procédures vont être engagées en parallèle : une procédure de modification simplifiée du PLU et quatre procédures de révision allégée. En effet, les motifs de correction du document relèvent réglementairement de procédures différentes.

Certains éléments relèvent de la modification de droit commun

- *Précisions apportées au règlement du Plan Local d'Urbanisme*
- *Modifications de certaines Orientation d'Aménagement Programmées*
- *Modification du périmètre de protection des commerces*
- *Modification du zonage UC et UE pour répondre à des questions de densité et d'implantation des constructions*
- *Modification de l'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination suite à la modification du zonage du Plan de Prévention du Risque Inondation par les services de l'Etat*

Envoyé en préfecture le 25/09/2025
Reçu en préfecture le 25/09/2025
Publié le
ID : 035-200054864-20250922-D102_09_2025-DE

Certains éléments relèvent de la procédure de révision allégée (réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou de nature à induire de graves risques de nuisance) sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables.
La procédure de révision allégée requiert une délibération de prescription du conseil municipal et il convient de lancer une révision allégée pour chaque objet identifié, soit 4 dans le cas présent :

- *Révision allégée n°1 : Définition des marges de recul des constructions par rapport aux routes Départementales : le conseil départemental dans sa délibération du 19 mai 2025 a fixé le recul des constructions par rapport au milieu de la voie départementale, hors agglomération de 25 à 30 mètres selon les secteurs. Ces nouvelles marges de recul permettront notamment de nouvelles constructions au sein des STECAL*
- *Révision allégée n°2 : Modification du périmètre de la zone U impactant des zones N ou A. Il s'agit principalement de désenclaver des terrains constructibles en leur donnant un accès à la voirie principale (lots arrières)*
- *Révision allégée n°3 : Délimitation d'une zone U sur le secteur N du Chalet afin d'encadrer et de faciliter la réhabilitation de ce secteur patrimonial*
- *Révision allégée n°4 : Création d'un nouveau Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées à vocation économique afin de permettre le développement d'une activité d'hébergement et de réception sur le secteur de la Providence.*

Deux délibérations ont été votées par le conseil municipal dans sa séance du 17 mars 2025. Les études de préparation de ces révisions se sont poursuives depuis et il apparait utile de renouveler ces délibérations.

Il est proposé au conseil municipal :

- ***De prescrire** de la révision allégée du PLU n°3 ayant pour objet la délimitation d'une zone U sur le secteur N du Chalet afin d'encadrer et de faciliter la réhabilitation de ce secteur patrimonial, selon les modalités définies aux articles L.153-33 et suivants et R.153.11 et suivants du code de l'urbanisme*
- ***De dire** qu'une procédure de concertation associant, pendant toute la durée d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées sera conduite à minima selon les modalités suivantes :*
  - *Parution d'un article dans les supports de communication municipaux*
  - *Mise à disposition d'un registre spécifique, au service urbanisme aux jours et heures habituelles d'ouverture du service, jusqu'à l'arrêté du projet de révision allégée par le Conseil Municipal*
  - *Possibilité d'adresser les observations de façon dématérialisées sur l'adresse mail urbanisme@guipry-messac.bzh*
- ***De dire** qu'à l'issue de la phase préalable de concertation, le bilan sera présenté en conseil municipal*

Envoyé en préfecture le 25/09/2025
Reçu en préfecture le 25/09/2025
Publié le
ID : 035-200054864-20250922-D102_09_2025-DE

- ***De dire*** *que conformément aux dispositions de l'article L.153.34 du code de l'urbanisme, le projet de révision allégée arrêté fera l'objet d'un examen conjoint avec les personnes publiques associées,*
- ***De dire*** *que la présente délibération sera notifiée, conformément à l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme :*
  - *au préfet,*
  - *au président du conseil régional,*
  - *au président du conseil départemental,*
  - *au président de l'autorité organisatrice des transports,*
  - *au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat,*
  - *au président de la communauté de communes Vallon de Haute bretagne Communauté, chargée de l'élaboration, de la gestion*
  - *au président du Syndicat Mixte du pays des vallons de Vilaine chargé de l'approbation du schéma de cohérence territoriale,*
  - *au gestionnaire d'infrastructure ferroviaire*
- ***De donner*** *pouvoir au Maire de procéder à tous actes nécessaires à la révision allégée du PLU et de signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération,*
- ***De dire*** *que la présente délibération sera :*
  - *Transmise au représentant de l'Etat dans le cadre de l'exercice du contrôle de légalité*
  - *Affichée en mairie pendant une durée d'un mois minimum*
  - *La mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département*

Le conseil municipal est invité à délibérer

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L. 2121-29
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-33 et suivants, R.153-11 et suivants, et R.104.11 et suivants,
Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles R.122-20 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 septembre 2023,

Considérant qu'après une année d'application du document d'urbanisme, il apparait nécessaire de corriger des erreurs de rédaction, des omissions, et de préciser certains points notamment pour garantir la sécurité juridique des autorisation du droit des sols délivrées sur la base de ce document,

Sur rapport de M Rémi PITRE, adjoint au maire délégué à l'urbanisme
Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

Prescrit la révision allégée du PLU n°3 ayant pour objet la délimitation d'une zone U sur le secteur N du Chalet afin d'encadrer et de faciliter la réhabilitation de ce secteur patrimonial, selon les modalités définies aux articles L.153-33 et suivants et R.153.11 et suivants du code de l'urbanisme

Envoyé en préfecture le 25/09/2025
Reçu en préfecture le 25/09/2025
Publié le
ID : 035-200054864-20250922-D102_09_2025-DE

Dit qu'une procédure de concertation associant, pendant toute la durée d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées sera conduite à minima selon les modalités suivantes :

- Parution d'un article dans les supports de communication municipaux
- Mise à disposition d'un registre spécifique, au service urbanisme aux jours et heures habituelles d'ouverture du service, jusqu'à l'arrêté du projet de révision allégée par le Conseil Municipal
- Possibilité d'adresser les observations de façon dématérialisées sur l'adresse mail urbanisme@guipry-messac.bzh

Dit qu'à l'issue de la phase préalable de concertation, le bilan sera présenté en conseil municipal

Dit que conformément aux dispositions de l'article L.153.34 du code de l'urbanisme, le projet de révision allégée arrêté fera l'objet d'un examen conjoint avec les personnes publiques associées,

Dit que la présente délibération, conformément à l'article L.153.11 du code de l'urbanisme, fera l'objet d'une notification aux personnes publiques associées,

Dit que la présente délibération sera notifiée, conformément à l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme :

- au préfet,
- au président du conseil régional,
- au président du conseil départemental,
- au président de l'autorité organisatrice des transports,
- au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat,
- au président de la communauté de communes Vallon de Haute bretagne Communauté, chargée de l'élaboration, de la gestion
- au président du Syndicat Mixte du pays des vallons de Vilaine chargé de l'approbation du schéma de cohérence territoriale,
- au gestionnaire d'infrastructure ferroviaire.

Donne pouvoir au Maire de procéder à tous actes nécessaires à la révision allégée du PLU et de signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération,

Dit que la présente délibération sera :

- Transmise au représentant de l'Etat dans le cadre de l'exercice du contrôle de légalité
- Affichée en mairie pendant un durée d'un mois minimum
- La mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Au registre suivent les signatures

Envoyé en préfecture le 25/09/2025
Reçu en préfecture le 25/09/2025
Publié le
ID : 035-200054864-20250922-D102_09_2025-DE

Pour copie conforme :
En mairie, le 23/09/2025
Le Maire
Thierry BEAUJOUAN

Envoyé en préfecture le 20/03/2025
Reçu en préfecture le 20/03/2025
Publié le
ID : 035-200054864-20250320-D026_03_2025-DE

République Française
Département Ille-et-Vilaine
Commune de Guipry Messac

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 17/03/2025

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
33	27	30

Vote
A l'unanimité Pour : 29 Contre : 0 Abstention : 1 (Mme Sorel)

Acte rendu exécutoire après dépôt en PREFECTURE
Le :
Et
Publication ou notification du :

L'an 2025, le 17 Mars à 19:30, le Conseil Municipal de la Commune de Commune de Guipry Messac s'est réuni à la Salle du Conseil - mairie annexe, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. BEAUJOUAN Thierry, Maire, en session ordinaire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises par écrit aux conseillers municipaux le 11/03/2025. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 11/03/2025.

Présents : M. BEAUJOUAN Thierry, Maire, AUBEUX Céline, BILY Vanessa, BOISNARD Aurélie, DIVET Marcel, DJOKO-KOUAM Moïse, FEVRIER Amélie, FOUGERAY Jacqueline, FOUREL Céline, GENDROT Jean-Marc, GUILLONNET Madeleine, GUILLOT Sandrine, HERAULT Chantal, LEDEDENTE Sébastien, LEPOGAM Philippe, LERAY Michel, MALDONADO Jean-Marc, MARCHAND Régis, MAUNY Odile, MENOUX Serge, MERCIER Gaëlle, MOLLIERE David, OUVRARD Vincent, PITRE Rémi, ROUL Christophe, SOREL Bernadette, VOLAND Christian,

Excusé(s) ayant donné procuration : BOUCHARD Emilie à Mme AUBEUX Céline, FERRIER Marie-Josèphe à M. BEAUJOUAN Thierry, PLANCHENAULT Thérèse à M. GENDROT Jean-Marc,

Absent(s) : DUPONT Lucie, GICQUEL Jérôme, JUDAIS Maxime,

A été nommé(e) secrétaire : M. LEPOGAM Philippe

026_03_2025 – Prescription de la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme - Modification du périmètre de la zone U impactant des zones N ou A

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par le conseil municipal dans sa séance du 11 septembre 2023. Après plus d'une année d'application de ce nouveau document d'urbanisme, il apparait qu'il est nécessaire d'y apporter des corrections plus ou moins impactantes. Deux procédures vont être engagées en parallèle : une procédure de modification simplifiée du PLU et une procédure de révision allégée. En effet, les motifs de correction du document relèvent réglementairement de procédures différentes. L'objectif de cette révision est la modification du périmètre de la zone U impactant des zones N ou A

Il est proposé au conseil municipal :

*– **De prescrire** de la révision allégée du PLU n°2 ayant pour objet la modification du périmètre de la zone U impactant des zones N ou A, selon les modalités définies aux articles L.153-33 et suivants et R.153.11 et suivants du code de l'urbanisme*

*– **De dire** qu'une procédure de concertation associant, pendant toute la durée d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les*

Envoyé en préfecture le 20/03/2025
Reçu en préfecture le 20/03/2025
Publié le
ID : 035-200054864-20250320-D026_03_2025-DE

autres personnes concernées sera conduite à minima selon les modalités suivantes :

- *Parution d'un article dans les supports de communication municipaux*
- *Mise à disposition d'un registre spécifique, au service urbanisme aux jours et heures habituelles d'ouverture du service, jusqu'à l'arrêté du projet de révision allégée par le Conseil Municipal*
- *La possibilité d'adresser les observations de façon dématérialisées sur l'adresse mail urbanisme@guipry-messac.bzh*

*– **De dire** qu'à l'issue de la phase préalable de concertation, le bilan sera présenté en conseil municipal*

*– **De dire** que conformément aux dispositions de l'article L.153.34 du code de l'urbanisme, le projet de révision allégée arrêté fera l'objet d'un examen conjoint avec les personnes publiques associées,*

*– **- Dit que** la présente délibération, conformément à l'article L.153.11 du code de l'urbanisme, fera l'objet d'une notification aux personnes publiques associées et notamment,*

- *au préfet,*
- *au président du conseil régional,*
- *au président du conseil départemental,*
- *au président de l'autorité organisatrice des transports,*
- *au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat,*
- *au président du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale,*
- *au gestionnaire d'infrastructure ferroviaire.*

*– **De donner** pouvoir au Maire de procéder à tous actes nécessaires à la révision allégée du PLU et de signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération,*

*– **De dire** que la présente délibération sera :*

- *Transmise au représentant de l'Etat dans le cadre de l'exercice du contrôle de légalité*
- *Affichée en mairie pendant un durée d'un mois minimum*
- *La mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département*

Le conseil municipal est invité à délibérer

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-33 et suivants, R.153-11 et suivants, et R.104.11 et suivants,
Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles R.122-20 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 septembre 2023,

Considérant qu'après une année d'application du document d'urbanisme, il apparait nécessaire de corriger des erreurs de rédaction, des omissions, et de préciser certains points notamment pour garantir la sécurité juridique des autorisation du droit des sols délivrées sur la base de ce document,

Envoyé en préfecture le 20/03/2025
Reçu en préfecture le 20/03/2025
Publié le
ID : 035-200054864-20250320-D026_03_2025-DE

Sur rapport de M Rémi PITRE, adjoint au maire délégué à l'urbanisme
Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

Approuve la prescription de la révision allégée du PLU n°2 ayant pour objet la modification du périmètre de la zone U impactant des zones N ou A, selon les modalités définies aux articles L.153-33 et suivants et R.153.11 et suivants du code de l'urbanisme

Dit qu'une procédure de concertation associant, pendant toute la durée d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées sera conduite à minima selon les modalités suivantes :

- Parution d'un article dans les supports de communication municipaux
- Mise à disposition d'un registre spécifique, au service urbanisme aux jours et heures habituelles d'ouverture du service, jusqu'à l'arrêté du projet de révision allégée par le Conseil Municipal
- La possibilité d'adresser les observations de façon dématérialisées sur l'adresse mail urbanisme@guipry-messac.bzh

Dit qu'à l'issue de la phase préalable de concertation, le bilan sera présenté en conseil municipal

Dit que conformément aux dispositions de l'article L.153.34 du code de l'urbanisme, le projet de révision allégée arrêté fera l'objet d'un examen conjoint avec les personnes publiques associées,
Dit que la présente délibération, conformément à l'article L.153.11 du code de l'urbanisme, fera l'objet d'une notification aux personnes publiques associées et notamment,

- au préfet,
- au président du conseil régional,
- au président du conseil départemental,
- au président de l'autorité organisatrice des transports,
- au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat,
- au président du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale,
- au gestionnaire d'infrastructure ferroviaire.

Donne pouvoir au Maire de procéder à tous actes nécessaires à la révision allégée du PLU et de signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération,

Dit que la présente délibération sera :

- Transmise au représentant de l'Etat dans le cadre de l'exercice du contrôle de légalité
- Affichée en mairie pendant un durée d'un mois minimum
- La mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département

Envoyé en préfecture le 20/03/2025
Reçu en préfecture le 20/03/2025
Publié le
ID : 035-200054864-20250320-D026_03_2025-DE

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Au registre suivent les signatures

Pour copie conforme :
En mairie, le 19/03/2025
Le Maire
Thierry BEAUJOUAN

Envoyé en préfecture le 20/03/2025
Reçu en préfecture le 20/03/2025
Publié le
ID : 035-200054864-20250317-D025_03_2025-DE

République Française
Département Ille-et-Vilaine
Commune de Guipry Messac

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 17/03/2025

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
33	27	30

Vote
A l'unanimité
Pour : 29 Contre : 0 Abstention : 1 (Mme Sorel)

Acte rendu exécutoire après dépôt en PREFECTURE
Le :
Et
Publication ou notification du :

L'an 2025, le 17 Mars à 19:30, le Conseil Municipal de la Commune de Commune de Guipry Messac s'est réuni à la Salle du Conseil - mairie annexe, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. BEAUJOUAN Thierry, Maire, en session ordinaire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises par écrit aux conseillers municipaux le 11/03/2025. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 11/03/2025.

Présents : M. BEAUJOUAN Thierry, Maire, AUBEUX Céline, BILY Vanessa, BOISNARD Aurélie, DIVET Marcel, DJOKO-KOUAM Moïse, FEVRIER Amélie, FOUGERAY Jacqueline, FOUREL Céline, GENDROT Jean-Marc, GUILLONNET Madeleine, GUILLOT Sandrine, HERAULT Chantal, LEDEDENTE Sébastien, LEPOGAM Philippe, LERAY Michel, MALDONADO Jean-Marc, MARCHAND Régis, MAUNY Odile, MENOUX Serge, MERCIER Gaëlle, MOLLIERE David, OUVRARD Vincent, PITRE Rémi, ROUL Christophe, SOREL Bernadette, VOLAND Christian,

Excusé(s) ayant donné procuration : BOUCHARD Emilie à Mme AUBEUX Céline, FERRIER Marie-Josèphe à M. BEAUJOUAN Thierry, PLANCHENAULT Thérèse à M. GENDROT Jean-Marc,

Absent(s) : DUPONT Lucie, GICQUEL Jérôme, JUDAIS Maxime,

A été nommé(e) secrétaire : M. LEPOGAM Philippe

025_03_2025 – Prescription de la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme - Modification des marges de recul des constructions sur les secteurs de STECAL

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par le conseil municipal dans sa séance du 11 septembre 2023. Après plus d'une année d'application de ce nouveau document d'urbanisme, il apparait qu'il est nécessaire d'y apporter des corrections plus ou moins impactantes. Deux procédures vont être engagées en parallèle : une procédure de modification simplifiée du PLU et une procédure de révision allégée. En effet, les motifs de correction du document relèvent réglementairement de procédures différentes. L'objectif de cette révision est d'adapter les marges de recul des constructions sur les secteurs de STECAL

Il est proposé au conseil municipal :

- ***De prescrire*** *de la révision allégée du PLU n°1 ayant pour objet la définition des marges de recul des constructions sur les secteurs de STECAL, selon les modalités définies aux articles L.153-33 et suivants et R.153.11 et suivants du code de l'urbanisme*
- ***De dire*** *qu'une procédure de concertation associant, pendant toute la durée d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées sera conduite à minima selon les modalités suivantes :*

Envoyé en préfecture le 20/03/2025
Reçu en préfecture le 20/03/2025
Publié le
ID : 035-200054864-20250317-D025_03_2025-DE

- *Parution d'un article dans les supports de communication municipaux*
- *Mise à disposition d'un registre spécifique, au service urbanisme aux jours et heures habituelles d'ouverture du service, jusqu'à l'arrêté du projet de révision allégée par le Conseil Municipal*
- *La possibilité d'adresser les observations de façon dématérialisées sur l'adresse mail urbanisme@guipry-messac.bzh*

– ***De dire*** *qu'à l'issue de la phase préalable de concertation, le bilan sera présenté en conseil municipal*

– ***De dire*** *que conformément aux dispositions de l'article L.153.34 du code de l'urbanisme, le projet de révision allégée arrêté fera l'objet d'un examen conjoint avec les personnes publiques associées,*

– ***- Dit que*** *la présente délibération, conformément à l'article L.153.11 du code de l'urbanisme, fera l'objet d'une notification aux personnes publiques associées et notamment,*

- *au préfet,*
- *au président du conseil régional,*
- *au président du conseil départemental,*
- *au président de l'autorité organisatrice des transports,*
- *au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat,*
- *au président du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale,*
- *au gestionnaire d'infrastructure ferroviaire.*

– ***De donner*** *pouvoir au Maire de procéder à tous actes nécessaires à la révision allégée du PLU et de signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération,*

– ***De dire*** *que la présente délibération sera :*

- *Transmise au représentant de l'Etat dans le cadre de l'exercice du contrôle de légalité*
- *Affichée en mairie pendant un durée d'un mois minimum*
- *La mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département*

Le conseil municipal est invité à délibérer

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-33 et suivants, R.153-11 et suivants, et R.104.11 et suivants,
Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles R.122-20 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 septembre 2023,

Considérant qu'après une année d'application du document d'urbanisme, il apparait nécessaire de corriger des erreurs de rédaction, des omissions, et de préciser certains points notamment pour garantir la sécurité juridique des autorisation du droit des sols délivrées sur la base de ce document,

Sur rapport de M Rémi PITRE, adjoint au maire délégué à l'urbanisme

Envoyé en préfecture le 20/03/2025
Reçu en préfecture le 20/03/2025
Publié le
ID : 035-200054864-20250317-D025_03_2025-DE

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

Approuve la prescription de la révision allégée du PLU n°1 ayant pour objet la définition des marges de recul des constructions sur les secteurs de STECAL, selon les modalités définies aux articles L.153-33 et suivants et R.153.11 et suivants du code de l'urbanisme

Dit qu'une procédure de concertation associant, pendant toute la durée d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées sera conduite à minima selon les modalités suivantes :

- Parution d'un article dans les supports de communication municipaux
- Mise à disposition d'un registre spécifique, au service urbanisme aux jours et heures habituelles d'ouverture du service, jusqu'à l'arrêté du projet de révision allégée par le Conseil Municipal
- La possibilité d'adresser les observations de façon dématérialisées sur l'adresse mail urbanisme@guipry-messac.bzh

Dit qu'à l'issue de la phase préalable de concertation, le bilan sera présenté en conseil municipal

Dit que conformément aux dispositions de l'article L.153.34 du code de l'urbanisme, le projet de révision allégée arrêté fera l'objet d'un examen conjoint avec les personnes publiques associées,

Dit que la présente délibération, conformément à l'article L.153.11 du code de l'urbanisme, fera l'objet d'une notification aux personnes publiques associées et notamment,

- au préfet,
- au président du conseil régional,
- au président du conseil départemental,
- au président de l'autorité organisatrice des transports,
- au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat,
- au président du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale,
- au gestionnaire d'infrastructure ferroviaire.

Donne pouvoir au Maire de procéder à tous actes nécessaires à la révision allégée du PLU et de signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération,

Dit que la présente délibération sera :

- Transmise au représentant de l'Etat dans le cadre de l'exercice du contrôle de légalité
- Affichée en mairie pendant un durée d'un mois minimum
- La mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département

Envoyé en préfecture le 20/03/2025
Reçu en préfecture le 20/03/2025
Publié le
ID : 035-200054864-20250317-D025_03_2025-DE

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Au registre suivent les signatures

Pour copie conforme :
En mairie, le 19/03/2025
Le Maire
Thierry BEAUJOUAN

Envoyé en préfecture le 14/09/2023
Reçu en préfecture le 14/09/2023
Publié le
ID : 035-200054864-20230911-094_09_2023A-DE

République Française
Département Ille-et-Vilaine
Commune de Guipry Messac

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 11/09/2023

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
33	23	27

Vote
A la majorité
Pour : 27 Contre : 0 Abstention : 1 (Mmes Sorel)

Acte rendu exécutoire après dépôt en PREFECTURE
Le :
Et
Publication ou notification du :

L'an 2023, le 11 Septembre à 19:30, le Conseil Municipal de la Commune de Commune de Guipry Messac s'est réuni à la salle du conseil, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. BEAUJOUAN Thierry, Maire, en session ordinaire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises par écrit aux conseillers municipaux le 05/09/2023. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 05/09/2023.

Présents : M. BEAUJOUAN Thierry, Maire, AUBEUX Céline, BILY Vanessa, DIVET Marcel, DJOKO-KOUAM Moïse, FERRIER Marie-Josèphe, FEVRIER Amélie, FOUREL Céline, GENDROT Jean-Marc, GUILLONNET Madeleine, GUILLOT Sandrine, HERAULT Chantal, LEDEDENTE Sébastien, LEPOGAM Philippe, LERAY Michel, MALDONADO Jean-Marc, MENOUX Serge, MOLLIERE David, OUVRARD Vincent, PITRE Rémi, PLANCHENAULT Thérèse, ROUL Christophe, SOREL Bernadette,

Excusé(s) ayant donné procuration : BOUCHARD Emilie à Mme FEVRIER Amélie, FOUGERAY Jacqueline à M. BEAUJOUAN Thierry, MARCHAND Régis à M. PITRE Rémi, MERCIER Gaëlle à Mme FOUREL Céline, VOLAND Christian à M. LERAY Michel,
Excusé(s) : BOISNARD Aurélie, DUPONT Lucie, GICQUEL Jérôme, JUDAIS Maxime, MAUNY Odile,

A été nommé(e) secrétaire : Mme AUBEUX Céline

094_09_2023A – Objet : Approbation du Plan Local d'Urbanisme

Par délibération du conseil municipal du 26 octobre 2017 la révision d'un Plan local d'urbanisme (PLU) a été prescrite et les modalités de concertation ainsi que les objectifs poursuivis ont été définis. La concertation sur le projet de PLU s'est déroulée conformément aux objectifs et aux modalités initialement définies et que l'arrêt du projet qui a suivi,
Par délibérations successives du 13 mai 2019, puis du 28 juin 2021, le conseil municipal a débattu sur les orientations du Projet d'Aménagement Durable du PLU. Le débat sur le parti urbanisme a été fructueux et par délibération du 04 avril 2022, le conseil municipal a arrêté le projet de PLU. Celui-ci a été soumis à l'avis des personnes publiques associées. Pour donner suite à l'avis de l'Etat, le projet de PLU a été modifié pour s'adapter aux exigences de la loi Climat & Résilience.
Dans sa séance du 26 septembre 2022, le conseil municipal a pris acte d'un nouveau débat sur les orientations du PADD, et dans sa séance du 30 novembre 2022, le conseil municipal a arrêté le projet de PLU.
Le projet de PLU a été soumis pour avis aux personnes publiques associées puis a été soumis à enquête publique du 06 avril au 10 mai 2023. La commissaire enquêtrice désignée par le

Envoyé en préfecture le 14/09/2023
Reçu en préfecture le 14/09/2023
Publié le
ID : 035-200054864-20230911-094_09_2023A-DE

tribunal administratif de Rennes a tenu 8 permanences. Elle a rendu son rapport le 19 juin 2023 et a émis un avis favorable.

Les avis des personnes publiques associées et certaines remarques recueillies lors de l'enquête publique le PLU ont justifié des modifications mineures du document d'urbanisme. Les principales modifications apportées au dossier sont précisées ci-dessous :

<u>Suite aux remarques recueillies lors de l'enquête publique :</u>

- *Intégration de la parcelle 129-YS-183 dans la zone Ue pour faciliter la réalisation d'une opération de densification.*
- *Suppression de l'emplacement réservé n°11 qui avait vocation à créer une desserte pour des espaces classés en zone 1AU et qui sont basculés en zone N ne nécessitant plus, de ce fait, d'aménagement d'une desserte.*
- *Suppression de l'emplacement réservé n°12 dont les parcelles concernées sont des propriétés communales et qui n'a plus de raison d'être.*
- *Ajout des bâtiments sur les parcelles ZC-210, ZC-211 et ZC-212 dans l'inventaires des bâtiments pouvant changer de destination.*
- *Modification du tracé des limites d'agglomération dans secteurs de la Margaterie, la rue des Hautes Folies (parcelle B-999).*
- *Correction du tracé des cours d'eau en prenant en compte la cartographie des cours d'eau issue du site de la Préfecture d'Ille-et-Vilaine.*
- *Référencement du projet d'éolienne industrielles à la Saussinaie dans le rapport de présentation du PLU.*
- *Ajout du terme « mégalithes » dans le règlement littéral du document d'urbanisme dans ses énumérations non exhaustives relatives à la protection du petit patrimoine.*
- *Identification d'un chêne tricentenaire à protéger dans le cadre de l'OAP Cosmos gare.*
- *Identification d'arbres isolés sur l'OAP Prés Vonaud (Grande – Nord).*
- *Identification des haies le long du chemin rouge et identification de chemin comme une circulation douce.*
- *La parcelle 129-YC-60 (Les Clôtures Robert) initialement identifiée comme un boisement au PLU de Guipry sera maintenue en zone N dans le nouveau PLU.*
- *Modification de la limite de la zone N pour en sortir une partie de la parcelle ZV-32 (Caraulay) et la réintégrer à la zone A.*
- *Modification du règlement littéral des zones U pour permettre d'autres formes de toiture pour les annexes et parties secondaires des habitations principales.*
- *Identification d'arbres et de haies à protégés sur une allée à Boeuvres.*
- *Modification mineure du périmètre de la STECAL à vocation économique Hamon-Legainoux Le bas Quémillac conformément à l'avis favorable de la CDPENAF et au projet du pétitionnaire.*
- *Correction de quelques tracés d'alignements d'arbres et boisements dans certains secteurs : nord et sud de la Martinaie.*
- *Modification de la limite de la zone Uc pour y inclure la parcelle AB-750 et éviter que 2 règlements différents du PLU trouve à s'appliquer pour le même projet d'aménagement.*
- *Intégration de la parcelle AB-922 dans la zone Uac pour organiser un meilleur aménagement du secteur, ainsi que des 2 petites parcelles au sud, cadastrées AB-965 et AB-964.*

Envoyé en préfecture le 14/09/2023
Reçu en préfecture le 14/09/2023
Publié le
ID : 035-200054864-20230911-094_09_2023A-DE

- *Intégration d'un bâtiment situé sur la parcelle YH-89 dans les l'inventaire des bâtis pouvant changer de destination.*
- *Pour l'OAP Courbouton :*
    - *suppression de l'obligation de maintenir des percées visuelles qui s'avèrent incompatibles avec le type d'activité à accueillir,*
    - *instauration du principe de l'obligation de résultat, à la charge du porteur de projet, pour la gestion des assainissements : sans utilisation de la lagune de Courbouton,*
    - *modification de la règle du stationnement en page 45 du règlement littéral pour les entrepôts et bureaux afin de la calquer sur la règle applicable à l'industrie,*
    - *précision des modalités de calculs des 30% de surfaces perméables ou drainantes en zone Uab-Courbouton, en cas de création de surfaces de stationnement pour répondre à la problématique des poids-lourds mais conserver 30% de surfaces drainantes*

- *Modification du règlement littéral quant à l'obligation de replantation du double des linéaires et surfaces supprimés : cette règle sera limitée à la capacité maximale de la parcelle à recevoir ce double.*
- *Les clôtures : les grilles et grillages ne pourront supporter des matières occultantes insérées ou posées sur les grilles ou grillages.*

<u>Suite aux avis des Personnes Publiques Associées :</u>

- *Modification de l'OAP Saint Michel Nord : elle était en 1AU et passe en 2AU afin de répondre aux impératifs de diminution des consommations d'ENAF.*
- *Modification du zonage du clos Govin en zone A (parcelle 129-YS-246).*
- *Changement de zonage pour la zone d'extension de la ZA de Pelouaille : de 1AU, elle passe en 2AUb. La zone mitoyenne au sud, en 1AUb3, fait l'objet d'une OAP.*
- *Le boisement situé dans la ZI de Courbouton (parcelle 129-YK-592 est reclassifiée en secteur N.*
- *Le boisement au Sud-Est de la ZA du Clos de la Barre, de 3,3ha (Est de la parcelle YS-353) est reclassifiée en secteur N.*
- *STECAL d'activité « La Rebintenais » : suppression de la section nord du projet. Maintien des sections Ae1 au centre, et Ae2 au sud.*
- *Forte réduction de l'emplacement réservé n°13 pour la STEP de Corméré (uniquement sur le parcelle YN-12, entre la lagune actuelle et le chemin rural n°313 au nord) : 1ha au lieu de 11ha.*
- *Les OAP indiquent des densités minimales et non plus des densités fixes.*
- *Les OAP voisines d'une zone agricole devront être aménagées d'un talus arboré ou d'une bande arborée d'une largeur de 4m de large.*

Au regard de ces différentes élément, le PLU est prêt à être approuvé conformément au Code de l'urbanisme.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- ***D'approuver** le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération,*

Envoyé en préfecture le 14/09/2023
Reçu en préfecture le 14/09/2023
Publié le
ID : 035-200054864-20230911-094_09_2023A-DE

- ***De prendre acte*** *de l'affichage de la présente délibération en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal, ainsi que d'une publication au Recueil des actes administratifs, à l'issue de sa transmission au contrôle de légalité;*
- ***De prendre acte*** *du caractère exécutoire et opposable du Plan Local d'Urbanisme à compter de publication sur le portail de l'urbanisme ou après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué*

Le conseil municipal est invité à délibérer

Vu la directive européenne 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.5211-1 à L.5211-6-3 et L.5214-16,
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.103-2 à L.103-6, L.104-1 à L.104-3, L.141-1 à L.141-26, L.144-2, L.151-1 à L.153-30, R.151-1, 2°, R.104-28 à R.104-33, R.151-1 à R.151-53 et R.152-1 à R.153-21,
Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;
Vu la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131,
Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;
Vu le schéma de cohérence territoriale du Pays des Vallons de Vilaine approuvé le 21 février 2019
Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 26 octobre 2017 prescrivant la mise en révision du PLU, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation,
Vu la délibération du 26 septembre 2022 portant débat sur les orientations du PADD
Vu la délibération du 30 novembre 2022 portant arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme
Vu l'arrêté du Maire prescrivant l'enquête publique du 06 avril au 10 mai 2023
Vu les avis favorables des personnes publiques associées et consultées et le tableau annexé à la présente délibération qui expose en synthèse la manière dont ils ont été pris en compte ;
Vu le rapport d'enquête et les conclusions favorables du commissaire enquêteur ;
Considérant qu'un débat a eu lieu les 13 mai 2019, puis 28 juin 2021 et enfin 26 septembre 2022 au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ;
Considérant le bilan de la concertation ;
Considérant le projet d'élaboration du PLU arrêté et soumis à enquête publique, notamment, le rapport de présentation, les documents graphiques, le PADD, les orientations d'aménagement et de programme, le règlement et les annexes ;
Considérant que les résultats de l'enquête publique justifient quelques modifications mineures du PLU, qui n'ont pas pour effets de remettre en cause l'économie générale du plan ;
Considérant que l'ensemble des avis des personnes publiques associées, des observations du public ont été analysés et pris en compte pour préciser le projet
Considérant que le plan local d'urbanisme est prêt à être approuvé conformément à l'article L. 153-21 du Code de l'urbanisme ;

Sur rapport de M. Rémi Pitré, Adjoint au maire délégué à l'urbanisme,

Envoyé en préfecture le 14/09/2023
Reçu en préfecture le 14/09/2023
Publié le
ID : 035-200054864-20230911-094_09_2023A-DE

Le conseil municipal après en avoir délibéré,

Approuve le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé sous lien hypertexte à la présente délibération,

Prend acte de l'affichage de la présente délibération en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal, ainsi que d'une publication au Recueil des actes administratifs, à l'issue de sa transmission au contrôle de légalité;

Prend acte du caractère exécutoire et opposable du Plan Local d'Urbanisme à compter de publication sur le portail de l'urbanisme ou après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Au registre suivent les signatures

Pour copie conforme :
En mairie, le 13/09/2023
Le Maire
Thierry BEAUJOUAN

Envoyé en préfecture le 14/09/2023
Reçu en préfecture le 14/09/2023
Publié le
ID : 035-200054864-20230911-095_09_2023-DE

République Française
Département Ille-et-Vilaine
Commune de Guipry Messac

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 11/09/2023

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
33	23	28

Vote
A l'unanimité
Pour : 28 Contre : 0 Abstention : 0

Acte rendu exécutoire après dépôt en PREFECTURE
Le :
Et
Publication ou notification du :

L'an 2023, le 11 Septembre à 19:30, le Conseil Municipal de la Commune de Commune de Guipry Messac s'est réuni à la salle du conseil, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. BEAUJOUAN Thierry, Maire, en session ordinaire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises par écrit aux conseillers municipaux le 05/09/2023. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 05/09/2023.

Présents : M. BEAUJOUAN Thierry, Maire, AUBEUX Céline, BILY Vanessa, BOISNARD Aurélie, BOUCHARD Emilie, DIVET Marcel, DJOKO-KOUAM Moïse, DUPONT Lucie, FERRIER Marie-Josèphe, FEVRIER Amélie, FOUGERAY Jacqueline, FOUREL Céline, GENDROT Jean-Marc, GICQUEL Jérôme, GUILLONNET Madeleine, GUILLOT Sandrine, HERAULT Chantal, JUDAIS Maxime, LEDEDENTE Sébastien, LEPOGAM Philippe, LERAY Michel, MALDONADO Jean-Marc, MARCHAND Régis, MAUNY Odile, MENOUX Serge, MERCIER Gaëlle, MOLLIERE David, OUVRARD Vincent, PITRE Rémi, PLANCHENAULT Thérèse, ROUL Christophe, SOREL Bernadette, VOLAND Christian,

A été nommé(e) secrétaire : Mme AUBEUX Céline

095_09_2023 – Instauration d'une obligation de déclaration préalable pour la réalisation d'une clôture

En dehors des secteurs sauvegardés avec un périmètre délimité, l'édification d'une clôture n'est pas soumise au dépôt d'une déclaration préalable. Or, une clôture ne marque pas seulement la limite de propriété. Elle constitue un élément architectural structurant et fondamental dans le paysage communal. La clôture est immédiatement perceptible depuis l'espace public et est susceptible d'avoir un impact souvent déterminant sur l'ambiance et la qualité visuelle d'une rue ou d'un quartier. L'absence de contrôle peut s'avérer dommageable pour la collectivité. A ce titre, il convient d'en réglementer la réalisation.
Le code de l'urbanisme permet au conseil municipal de décider de soumettre la réalisation de clôtures à une obligation de déclaration préalable pour présenter le projet dans son ensemble (hauteur, aspect, implantation, etc.) et s'assurer du respect des règles d'urbanisme.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- ***De soumettre*** *l'édification de clôtures à une procédure de déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal,*

Envoyé en préfecture le 14/09/2023
Reçu en préfecture le 14/09/2023
Publié le
ID : 035-200054864-20230911-095_09_2023-DE

- ***D'autoriser*** *le maire ou son représentant à signer tout document se rapportant à cette délibération*

Le conseil municipal est invité à délibérer

Vu le code général des collectivités territoriales
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R421-12 et suivants,

Considérant l'importance de l'impact visuel d'une clôture sur les espaces publics ;
Considérant l'opportunité de contrôle de la bonne application des règles d'urbanisme que permet la procédure de déclaration préalable ;

Sur rapport de M. Rémi Pitré, Adjoint au maire délégué à l'urbanisme,
Le conseil municipal après en avoir délibéré,

Soumet l'édification de clôtures à une procédure de déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal,

Autorise le maire ou son représentant à signer tout document se rapportant à cette délibération

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Au registre suivent les signatures

Pour copie conforme :
En mairie, le 12/09/2023
Le Maire
Thierry BEAUJOUAN

Envoyé en préfecture le 14/09/2023
Reçu en préfecture le 14/09/2023
Publié le
ID : 035-200054864-20230911-096_09_2023-DE

République Française
Département Ille-et-Vilaine
Commune de Guipry Messac

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 11/09/2023

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
33	23	28

Vote
A l'unanimité
Pour : 28 Contre : 0 Abstention : 0

Acte rendu exécutoire après dépôt en PREFECTURE
Le :
Et
Publication ou notification du :

L'an 2023, le 11 Septembre à 19:30, le Conseil Municipal de la Commune de Commune de Guipry Messac s'est réuni à la salle du conseil, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. BEAUJOUAN Thierry, Maire, en session ordinaire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises par écrit aux conseillers municipaux le 05/09/2023. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 05/09/2023.

Présents : M. BEAUJOUAN Thierry, Maire, AUBEUX Céline, BILY Vanessa, BOISNARD Aurélie, BOUCHARD Emilie, DIVET Marcel, DJOKO-KOUAM Moïse, DUPONT Lucie, FERRIER Marie-Josèphe, FEVRIER Amélie, FOUGERAY Jacqueline, FOUREL Céline, GENDROT Jean-Marc, GICQUEL Jérôme, GUILLONNET Madeleine, GUILLOT Sandrine, HERAULT Chantal, JUDAIS Maxime, LEDEDENTE Sébastien, LEPOGAM Philippe, LERAY Michel, MALDONADO Jean-Marc, MARCHAND Régis, MAUNY Odile, MENOUX Serge, MERCIER Gaëlle, MOLLIERE David, OUVRARD Vincent, PITRE Rémi, PLANCHENAULT Thérèse, ROUL Christophe, SOREL Bernadette, VOLAND Christian,

A été nommé(e) secrétaire : Mme AUBEUX Céline

096_09_2023 – Instauration du Droit de Préemption Urbain

Le code de l'urbanisme, dans ses articles L 211-1 et R 211-1, autorise les communes dotées d'un Plan local d'Urbanisme à instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation futures délimitées par ce plan, lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de ZAD sur ces territoires. Les zones naturelles et agricoles sont exclues du champ d'application du droit de préemption urbain.
Le DPU est un outil de politique foncière à disposition de la commune. Il permet aux communes de se porter acquéreurs prioritaires de biens en voie d'aliénation, dans les zones urbanisées ou à urbaniser de la commune, en vue de la réalisation de leurs actions et opérations d'aménagement. Cet outil permet de constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt général.
Dans les zones soumises au DPU, toute vente d'immeubles ou de terrains fait l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA). La commune peut faire usage de son droit de préemption dans un délai de deux mois et doit motiver son achat.

Un droit de préemption urbain a été institué par délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2015. Suite à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme de la commune et

Envoyé en préfecture le 14/09/2023
Reçu en préfecture le 14/09/2023
Publié le
ID : 035-200054864-20230911-096_09_2023-DE

considérant les projets et les objectifs d'aménagements prévus par ce document, il convient de procéder à l'actualisation du DPU et à son adaptation aux orientations fixées par le PLU en matière de politique d'aménagement et de développement du territoire qui visent :

- *La mise en œuvre d'un projet urbain*
- *La mise en oeuvre d'une politique locale de l'habitat*
- *Le maintien, l'extension ou l'accueil d'activités économiques et de services*
- *Le développement des loisirs et du tourisme*
- *La réalisation d'équipements et d'aménagements collectifs, publics et d'intérêt général,*
- *La lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux*
- *La mise en oeuvre du renouvellement urbain*
- *La sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti et des espaces naturels*

Il est rappelé que le Maire est habilité par délibération du 06 juin 2020 à exercer au nom de la commune et par délégation du conseil municipal le droit de préemption urbain.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- ***D'instaurer** le droit de préemption urbain dans toutes les zones urbaines (U) et à urbaniser (1AU et 2AU) du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 septembre 2023 selon le plan ci-annexé*
- ***De renouveler** la délégation donnée au maire, conformément à l'article L2122-22 du CGCT, pour l'exercice du droit de préemption sur le périmètre retenu*
- ***D'autoriser** le maire ou son représentant à signer tout document se rapportant à cette délibération*

Le conseil municipal est invité à délibérer

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 211-1 et suivants, L 123-1 et suivants, R 211-1 et suivants, et suivants,
Vu la délibération du 15 décembre 2015 instaurant le Droit de Préemption urbain sur la commune de Guipry
Vu la délibération du 08 juin 2020 délégant au maire l'exercice du droit de préemption urbain,
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 26 octobre 2017 prescrivant la mise en révision du PLU, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation,
Vu la délibération du 30 novembre 2022 portant arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme
Vu la délibération du 11 septembre 2023 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant l'intérêt d'instituer le Droit de préemption Urbain sur le territoire de la commune pour concourir à la politique foncière à la réalisation des objectifs d'actions et d'opération d'aménagement définies par le Plan Local d'Urbanisme,
Considérant l'intérêt de déléguer l'exercice du droit de préemption au maire pour faire preuve de réactivité ;

Sur rapport de M. Rémi Pitré, Adjoint au maire délégué à l'urbanisme,
Le conseil municipal après en avoir délibéré,

Envoyé en préfecture le 14/09/2023
Reçu en préfecture le 14/09/2023
Publié le
ID : 035-200054864-20230911-096_09_2023-DE

Instaure le droit de préemption urbain dans toutes les zones urbaines (U) et à urbaniser (1AU et 2AU) du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 septembre 2023 selon le plan ci-annexé

Renouvelle la délégation donnée au maire, conformément à l'article L2122-22 du CGCT, pour l'exercice du droit de préemption sur le périmètre retenu

Autorise le maire ou son représentant à signer tout document se rapportant à cette délibération

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Au registre suivent les signatures

Pour copie conforme :
En mairie, le 12/09/2023
Le Maire
Thierry BEAUJOUAN

Envoyé en préfecture le 12/12/2022
Reçu en préfecture le 12/12/2022
Affiché le
ID : 035-200054864-20221130-D109112022_V3-DE

République Française
Département Ille-et-Vilaine
Commune de Guipry Messac

EXTRAIT D'UNE DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 30/11/2022

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
33	26	29

Vote
A l'unanimité Pour : 29 Contre : 0 Abstention : 0

Acte rendu exécutoire après dépôt en PREFECTURE
Le :
Et
Publication ou notification du :

L'an 2022, le 30 Novembre à 19:30, le Conseil Municipal de la Commune de Commune de Guipry Messac s'est réuni à la salle du conseil, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. BEAUJOUAN Thierry, Maire, en session ordinaire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises par écrit aux conseillers municipaux le 24/11/2022. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 24/11/2022.

Présents : M. BEAUJOUAN Thierry, Maire, AUBEUX Céline, BILY Vanessa, BOISNARD Aurélie, BOUCHARD Emilie, DIVET Marcel, FERRIER Marie-Josèphe, FEVRIER Amélie, FOUGERAY Jacqueline, FOUREL Céline, GENDROT Jean-Marc, GICQUEL Jérôme, GUILLONNET Madeleine, GUILLOT Sandrine, HERAULT Chantal, LEDEDENTE Sébastien, LERAY Michel, MALDONADO Jean-Marc, MARCHAND Régis, MAUNY Odile, MENOUX Serge, MOLLIERE David, OUVRARD Vincent, PLANCHENAULT Thérèse, ROUL Christophe, SOREL Bernadette,

Excusé(s) ayant donné procuration : JUDAIS Maxime à M. MOLLIERE David, MERCIER Gaëlle à Mme FOUREL Céline, PITRE Rémi à M. DIVET Marcel,

Absent(s) : DJOKO-KOUAM Moïse, DUPONT Lucie, LEPOGAM Philippe, VOLAND Christian,

A été nommé(e) secrétaire : M. MOLLIERE David

109-11-2022 – Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Guipry-Messac - Arrêt du projet PLU

*Par délibération du Conseil municipal du **26 octobre 2017** la révision d'un Plan local d'urbanisme (PLU) a été prescrite et les modalités de concertation ainsi que les objectifs poursuivis ont été définis.*
*Par délibérations successives **du 13 mai 2019, puis du 28 juin 2021**, le conseil municipal a débattu sur les orientations du Projet d'Aménagement Durable du PLU.*
*La Mission Régionale d'Autorité Environnementale a été saisie pour un examen au cas par cas du projet de PLU et a demandé **le 21 septembre 2021** à ce qu'une évaluation environnementale soit réalisée. Celle-ci est menée par le prestataire qui accompagne la ville dans l'élaboration du PLU.*
*Par délibération du **04 avril 2022**, le conseil municipal a arrêté le projet de PLU. Celui-ci a été soumis à l'avis des personnes publiques associées. Pour donner suite à l'avois de l'Etat, le projet de PLU a été modifié pour s'adapter aux exigences de la loi Climat & Résilience.*
*Dans sa séance du **26 septembre 2022**, le conseil municipal a pris acte d'un nouveau débat sur les orientations du PADD. Il convient désormais de procéder à un nouvel arrêt du PLU.*

Envoyé en préfecture le 12/12/2022
Reçu en préfecture le 12/12/2022
Affiché le
ID : 035-200054864-20221130-D109112022_V3-DE

En application de l'article L. 103-6 du code de l'urbanisme, doit être tiré le bilan de la concertation dont a fait l'objet la révision du projet de PLU et, en application de l'article L. 153-14 du même code, le projet de PLU doit être « arrêté » par délibération du conseil municipal et communiqué pour avis aux personnes mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, avant d'être soumis à enquête publique

Les objectifs de l'élaboration du PLU sont les suivants :

- *Elaboration d'un document unique de PLU pour le territoire de la commune nouvelle ;*
- *Prise en compte des dispositions législatives et règlementaires portant engagement national pour l'environnement ;*
- *Attirer et accueillir de nouvelles populations sur le territoire ;*
- *Veiller à l'adéquation entre la capacité des équipements et les évolutions démographiques prévues;*
- *Revitalisation urbaine :*
  - *Maîtriser le développement urbain en favorisant la valorisation du bâti ancien, la densification de l'habitat;*
  - *Diversifier le parc de logements pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle Faciliter et renforcer les modes de transport collectif et cheminements doux*
- *Conduire une stratégie de développement économique :*
  - *Conforter et poursuivre le développement des activités économiques et les commerces de proximité des centres bourgs;*
  - *Permettre l'implantation et le développement de nouvelles entreprises sur le territoire*
- *Limiter la consommation des espaces agricoles et pérenniser l'activité agricole.*
- *Renforcer l'offre touristique tournée vers la nature et la culture locale*
- *Préserver l'environnement naturel, patrimonial et architectural. Protéger et valoriser les sites naturels majeurs.*
- *La mise en compatibilité nécessaire avec les normes juridiques supérieures notamment :*
  - *les dispositions du Grenelle I et II,*
  - *les servitudes d'utilité publiques du Code de l'Urbanisme ;*
  - *la loi ALUR du 24 mars 2014,*
  - *la loi sur l' Avenir de l'Agriculture, l' Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014,*
  - *la loi pour la Croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite loi Macron du 6 aout 2015,*
  - *la Loi relative à la Transition énergétique et la croissance verte du 17 août 2014,*
  - *le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine*

La délibération de prescription du PLU du 26 octobre 2017 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme a mis en place les prescriptions et modalités de mise en œuvre de la concertation suivantes :

Envoyé en préfecture le 12/12/2022
Reçu en préfecture le 12/12/2022
Affiché le
ID : 035-200054864-20221130-D109112022_V3-DE

- *La réalisation de deux réunions publiques de présentation et d'échange sur le diagnostic et le projet de territoire ;*
- *Une exposition évolutive composée de plusieurs panneaux de présentation de la démarche et des principaux éléments du projet de territoire ;*
- *La participation d'un groupe de travail « citoyens » représentatif de la population à des ateliers spécifiques qui leur permettra d'apporter leur connaissance et leurs avis sur l'avenir de la commune;*
- *Un cahier de recueil d'avis, d'observations et de remarques sera mis à disposition du public à compter de la première exposition et jusqu'à l'arrêt du projet;*
- *Communication : L'information sur l'état d'avancement des études sera publiée tout au long de la procédure au travers des bulletins municipaux et du site internet de la commune.*

Le bilan de la concertation est joint en annexe. Il en ressort que chacune des modalités prévues a bien été mise en œuvre :

- *Le **site internet communal** a retracé l'avancement du projet de révision du PLU : de la raison justifiant la révision du PLU, en passant par les différentes étapes de réalisation du projet, et l'information de la tenue d'une réunion publique mutualisée entre les communes de Saint Malo de Phily, Lohéac et Guipry-Messac le **28 mars 2018** (présentation du diagnostic territorial, la procédure et les enjeux) et d'une réunion publique au sein de la commune de Guipry-Messac (présentation du PADD) **le 10 septembre 2019**. La commune a mis à disposition sur son site internet communal un certain nombre de documents PDF (présentation du PADD du nouveau PLU, zonage et règlement du PLU en vigueur).*

- *Les **bulletins municipaux de la commune de Guipry-Messac** ont retracé l'évolution de la procédure de révision générale du PLU depuis le bulletin municipal de janvier 2017 jusqu'à celui de janvier 2020. Une édition spéciale « Aménagement du territoire » a même été publiée en fin d'année 2017 et consacre deux pages à l'élaboration du PLU de Guipry-Messac.*

- ***Article(s) dans la presse locale :***
  - *journal Ouest-France le 04 septembre 2019 ayant pour but de présenter les objectifs du PADD dans la procédure de révision du PLU de Guipry-Messac.*
- *La mise en place d'une **exposition sur les deux sites des mairies en mai 2018** permettant de prendre connaissance de l'avancement de la procédure.*

- *La **mise à disposition pour le public d'un registre des observations et de remarques** leur permettant d'émettre des remarques ou de poser leurs questions au cours de la procédure de réalisation du projet de PLU.*

- ***Un groupe de travail citoyens a été constitué pour travailler au cours d'ateliers sur les enjeux du territoire et les besoins en termes de développement**. Ce travail a permis de nourrir les réflexions et de rédiger le Projet de d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU. 3 ateliers ont été organisés sur la commune. (les 30 janvier, 19 février et 19 mars 2018)*

Envoyé en préfecture le 12/12/2022
Reçu en préfecture le 12/12/2022
Affiché le
ID : 035-200054864-20221130-D109112022_V3-DE

- *La tenue de deux réunions publiques :*
  - *La première réunion, s'est déroulée* ***le 29 mars 2018*** *(réunion mutualisée entre les communes de Saint Malo de Phily, Lohéac et Guipry-Messac, elle portait sur) sur la présentation de la procédure, du diagnostic et des enjeux qui y ressortent, sur le calendrier et moyens de concertation associés au PLU,*
  - *la seconde* ***le 10 septembre 2019*** *sur la commune de Guipry-Messac concernait la présentation du PADD, ses enjeux et ses orientations.*

Les principales caractéristiques du PLU sont les suivantes :

o Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le projet de la commune s'articule autour des axes suivants :
AXE I : RENFORCER L'AGGLOMÉRATION PAR UN PROJET URBAIN AMBITIEUX
1-1 : Assurer une production de logements diversifiés permettant de consolider le pôle de bassin Guissacois
1-2 : Affirmer les pôles urbains de Guipry-Messac et de la gare par d'importantes opérations de renouvellement
1-3 : Privilégier les extensions en comblement de l'enveloppe urbaine
1-4 : Assurer les liaisons entre les polarités urbaines
AXE II : CONFORTER LES ÉQUIPEMENTS, DÉVELOPPER LE COMMERCE ET LES SERVICES
2-1 : Renforcer les équipements
2-2 : Conforter le commerce et les services au sein des polarités
2-3 : Assurer le développement des communications numériques sur la commune
AXE III : FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES ET LES EMPLOIS SUR LA COMMUNE
3-1 : Décliner une stratégie multisites pour l'accueil des entreprises
3-3 : Pérenniser l'agriculture en tant qu'activité économique importante du territoire
3-2 : Valoriser les atouts naturels et touristiques
AXE IV : PROTÉGER, VALORISER UN ENVIRONNEMENT ET ESPACE RURAL DE QUALITÉ
4-1 : Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels, limiter le mitage du territoire
4-2 : Protéger les espaces naturels, les corridors écologiques et les paysages ruraux
4-3 : Valoriser les éléments identitaires du paysage et le patrimoine de la commune
4-4 : Mener des actions en faveur du développement durable et de la transition énergétique
4-5 : Se prémunir des risques

L'objectif que se fixe le PLU est de permettre une croissance démographique sur un rythme de 1,8% par an. Ce scénario de croissance permettra un gain de 1 500 habitants à l'horizon 2033 portant la population communale proche de 9 000

Envoyé en préfecture le 12/12/2022
Reçu en préfecture le 12/12/2022
Affiché le
ID : 035-200054864-20221130-D109112022_V3-DE

habitants. Cette évolution implique de réaliser 700 logements supplémentaires par an sur l'ensemble du territoire répartis entre:

- *la rénovation (réhabilitation de logements anciens)*
- *Le renouvellement urbain (déconstruction/reconstruction)*
- *En optimisant les petits gisement foncier (dispositif « Bimby » qui permet de construire en divisant les fonds de jardin)*
- *En délimitant cinq STECAL à vocation d'habitat (secteur de taille et de capacité limité permettant de créer de nouveaux logements sur certains villages)*
- *En permettant le changement de destination en logements d'anciens bâtiments agricoles (retenus sur des critères précis)*

- ***Le règlement***

Le PLU définit les règles de construction applicables dans chacune des zones et qui sont regroupées dans le règlement graphique du PLU.

Le règlement graphique présente :

- Les limites de zonage
- Le périmètre de centralité
- Les orientations d'aménagement et de programmation
- Les haies à préserver
- Les espaces boisés classés
- Les emplacements réservés
- Les bâtiments susceptibles de changer de destination
- Les zones humides
- Les zones inondables
-Les cours d'eau
- Les cours d'eau à protéger
- Les secteurs de patrimoine à conserver
- Les zones de présomption de prescription archéologique
- Les secteurs de commerces à préserver (interdiction du changement de destination)
- Les secteurs d'inconstructibilité durant 5 ans

Les surfaces engagées dans le PLU ont évolué par rapport à l'arrêt précédent (surface arrêt précédent)

Les principales zones sont les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), la zone agricole (A) et la zone naturelle (N). Les zones U ont été délimitées sur 333ha soit 3,6% (3,7%) du territoire, les zones AU ont été délimitées sur 36ha soit 0,4% (0.5%), les zones A concernent 6225ha soit:71% (72, les zones N concernent 2238ha : 24,5% (24%).

Le projet classe et identifie :

- *148ha d'espaces boisés classés*
  - *267 hectares de zones humides protégées.*
  - *17 Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (OAP) et 3 OAP thématiques*
  - *163 bâtiments en Changement de destination*

Envoyé en préfecture le 12/12/2022
Reçu en préfecture le 12/12/2022
Affiché le
ID : 035-200054864-20221130-D109112022_V3-DE

- *127 km de cours d'eau à protéger*
- *300 km de haies à protéger*
- *7 Km de voie verte*
- *Un périmètre de centralité de 55 ha*
- *1,4 ha de secteur d'inconstructibilité (gel de l'urbanisation en l'attente d'un projet)*
- *6,9 ha de secteurs commercial à protéger*
- *16 d'emplacements réservés sur 41ha*

Outre les zonages, le PLU définit donc un périmètre de centralité dans lequel les commerces de 300m² de surface de plancher et moins sont obligés de s'installer et identifie et 2 secteurs d'inconstructibilité pendant 5 ans en vue d'un aménagement futur (ilot Saint-Michel et ilot Jarnier).

16 emplacements réservés ont été délimités à destination de la commun sur 38 hae. Ces différents emplacements réservés on notamment pour objet :

- *d'améliorer le fonctionnement urbain de la commune, les déplacements doux, la sécurité des déplacements ;*
    - *de conforter le pôle d'équipements publics et de loisirs ;*
    - *de maitriser le foncier nécessaire à l'extension du secteur des sports ;*
    - *d'améliorer l'environnement communal naturel grâce à la création d'une zone d'expansion de crue (programmé dans le schéma directeur de gestions des eaux pluviales, les aménagements paysagers ou encore l'extension de la station d'épuration .*

Les emplacements les plus importants concernent :

- *Sur Messac:*
    - *au Nord du port une zone dont la commune envisage de devenir propriétaire au gré des cessions à venir pour en faire une espace de loisir*
    - *Les lagunes de Cormeré pour une extension*
    - *Un bassin d'orage en face du cimetière*
    - *Maison de santé*
- *Sur Guipry:*
    - *Extension complexe sportif*
    - *Voirie ZA Pellouaille*
    - *Extension Ecole George Sand*

- ***Les OAP***

Envoyé en préfecture le 12/12/2022
Reçu en préfecture le 12/12/2022
Affiché le
ID : 035-200054864-20221130-D109112022_V3-DE

Le projet de PLU définit 17 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles, qui constituent des pièces obligatoires dans le PLU et, qui visent à définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné en fixant les résultats à atteindre en termes de desserte, d'habitat, de forme urbaine, d'intégration paysagère et de densité. Trois OAP thématiques visent à guider les porteurs de projets, et le cas échéant à faciliter le dialogue entre collectivité et porteurs de projet. Elles portent sur les continuités, écologiques, les risques et les énergies renouvelables.

Les 17 orientations d'aménagement et de programmation sectorielles ont été délimitées sur des secteurs à enjeux d'aménagement. Ces orientations d'aménagement et de programmation ont été établies dans le respect des orientations générales définies au PADD.

- **Quatorze OAP à vocation majoritairement d'habitat ;**
  - **Une OAP à vocation d'équipements : extension de la MFR ;**
  - **Deux OAP à vocation d'activités : secteur de Courbouton et l'extension Nord de la ZA de Pelouaille.**

Secteur	surface	Densité minimale	Minimum de logements à créer
La Rennonière	0,74	30lgts/ha	22 logements
Saint Pierre	1,40	31 lgts/ha	43 logements
Rue du Château	1,45	23 lgts/ha	33 logements
Avenue du port	0,28	46 lgts/ha	13 logements
Lande de Clédy	0,29	17 lgts/ha	5 logements
Avenue de la Gare	0,43	21 lgts/ha	9 logements
Margaterie	0,53	26 lgts/ha	14 logements
Les Epinettes Est (1Aue)	0,65	26 lgts/ha	17 logements
Prés Vonaud Sud (1Aue)	0,37	22 lgts/ha	8 logements
Cosmos-Gare	1,55	37 lgts/ha	58 logements
Camélias	1,90	28 lgts/ha	53 logements
Saint-Michel Sud	0,90	24 lgts/ha	22 logements
Saint-Michel Nord	0,86	28 lgts/ha	24 logements
Théodore Botrel	1,96	20 lgts/ha	40 logements

Envoyé en préfecture le 12/12/2022
Reçu en préfecture le 12/12/2022
Affiché le
ID : 035-200054864-20221130-D109112022_V3-DE

A l'échelle de l'ensemble des secteurs d'OAP	**13.31**	**27 logts/ha**	**361 logements**

Tableau indicatif du programme de logements des secteurs du PLU concernés par les OA

*Sur l'ensemble des secteurs OAP, la densité moyenne minimale est de 27 logements par hectare (**25 logements par hectare dans la version précédente de l'arrêt ;** densité minimale moyenne prescrite par le SCOT : 23 logements hectare).*

*Ces 14 OAP à vocation d'habitat permettront la réalisation d'environ **360 logements sur 13,3 ha**. Les autres principaux secteurs d'urbanisation liés à l'habitat sont classés en secteur 2AU ou en secteur de gel et feront l'objet d'une orientation d'aménagement lors de leur ouverture à l'urbanisation.*

- ***Le rapport de présentation et l'évaluation environnementale***

Il permet notamment :

- *De présenter le diagnostic, l'état initial de l'environnement*
- *De justifier les choix de la commune*
- *D'exposer les incidences du document sur l'environnement et sa compatibilité avec le SCOT du Pays des Vallons de Vilaine et la prise en considération de la trajectoire zéro artificialisation nette prise par la commune (horizon 2050) afin de prendre en considération les objectifs de la loi Climat et résilience promulguée le 22 août 2021 .*

Il ressort de l'analyse des incidences sur l'environnement que le projet communal ne porte pas atteinte de manière significative aux différentes thématiques étudiées. Les principaux impacts agricoles sont liés à l'extension de la zone de Courbouton.

C'est en cet état que le bilan de la concertation peut être tiré et le projet de PLU arrêté.

Il est proposé au conseil municipal de :

- *Considérer comme favorable le bilan de la concertation*

– Arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération

– Soumettre pour avis le projet de PLU :

- *aux personnes publiques associées définies à l'article L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme*
  - *aux communes limitrophes et aux établissement publics de coopération intercommunales qui ont demandés à être consultés sur ce projet*
  - *à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF),*

Envoyé en préfecture le 12/12/2022
Reçu en préfecture le 12/12/2022
Affiché le
ID : 035-200054864-20221130-D109112022_V3-DE

- *conformément à l'article R. 153-6 du code de l'urbanisme, à la chambre d'agriculture, de l'institut national des appellations d'origines (INAO) et du centre national de la propriété forestières (CNPF).*
- *à l'autorité environnementale au titre de l'évaluation environnementale,*
- *Autoriser M. le Maire à accomplir toute procédure de nature à poursuivre le travail de révision du PLU et à signer toute pièce afférente au dossier*

– *Dire qu'à la suite de ces consultations, le projet de PLU sera soumis à enquête publique.*

Le conseil municipal est invité à délibérer.

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.5211-1 à L.5211-6-3 et L.5214-16,
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.103-2 à L.103-6, L.104-1 à L.104-3, L.141-1 à L.141-26, L.144-2, L.151-1 à L.153-30, R.151-1, 2°, R.104-28 à R.104-33, R.151-1 à R.151-53 et R.152-1 à R.153-21,
Vu la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131,
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du **26 octobre 2017** prescrivant la mise en révision du PLU, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation,
Vu le schéma de cohérence territoriale du Pays des Vallons de Vilaine approuvé le **21 février 2019**
Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement ***climatique*** et renforcement de la ***résilience***
Entendu le dernier débat au sein du conseil municipal en date du **26 septembre 2022**,.sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable ;

Vu l'avis favorable de la commission urbanisme des **17 octobre et 23 novembre 2022**,
Vu le bilan de la concertation annexé à la présente délibération,
Vu l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale des Pays-de-la-Loire du **21 septembre 2021** indiquant que le présent projet de PLU est soumis à évaluation environnementale,

Considérant que ce projet est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration et aux organismes qui ont demandé à être consultés,

Sur rapport de M. le Maire,
Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

Considère comme favorable le bilan de la concertation

Envoyé en préfecture le 05/10/2022
Reçu en préfecture le 13/10/2022
Affiché le
ID : 035-200054864-20220926-D088092022-DE

Département d'Ille-et-Vilaine - Arrondissement de Redon

COMMUNE DE GUIPRY - MESSAC

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE GUIPRY-MESSAC

Date de convocation : 20 septembre 2022
Nombre de conseillers en exercice : 33
Présents : 27
Pouvoirs : 1
Votants : 28

Le 26 septembre 2022 à 19H30, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie principale, 2 rue saint Abdon ;

Présents : Thierry BEAUJOUAN ; Jean-Marc GENDROT ; Thérèse PLANCHENAULT ; Christophe ROUL ; Rémi PITRE ; Céline FOUREL ; Christian VOLAND ; Jacqueline FOUGERAY ; Marcel DIVET ; Jean-Marc MALDONADO ; Marie-Josèphe FERRIER ; Michel LERAY ; Jérôme GICQUEL ; Céline AUBEUX ; Régis MARCHAND ; Sandrine GUILLOT ; Sébastien LEDEDENTE ; Vincent OUVRARD ; Vanessa BILY ; Aurélie BOISNARD ; Gaëlle MERCIER ; Emilie BOUCHARD ; Amélie FEVRIER ; Moïse DJOKO KOUAM ; David MOLLIERE ; Chantal HERAULT ; Bernadette SOREL

Absents excusés qui ont donné pouvoir :
Maxime JUDAIS donne pouvoir à Jean-Marc MALDONADO

Absents excusés :
Madeleine GUILLONNET
Serge MENOUX
Odile MAUNY
Lucie DUPONT
Philippe LEPOGAM

Secrétaire de séance : Gaëlle MERCIER

DELIBERATION N°088 - 09 -2022
Nom : 2.1.2 PLU

OBJET : Plan Local d'Urbanisme - Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Par délibération du 26 octobre 2017, le Conseil Municipal a décidé de prescrire la révision générale des deux plans locaux d'urbanisme en vue de l'élaboration d'un P.L.U. unique de la commune nouvelle.

La présentation du projet de PADD en Conseil Municipal et l'organisation d'un débat autour de ses orientations s'intègrent dans la seconde phase d'élaboration du PLU, après la réalisation d'un diagnostic partagé, également porté à connaissance suivant l'échéancier suivant :

- *Phase 1 : Elaboration du diagnostic partagé et de l'état initial de l'environnement, identification des enjeux.*
- *Phase 2 : Elaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).*

Envoyé en préfecture le 05/10/2022
Reçu en préfecture le 13/10/2022
Affiché le
ID : 035-200054864-20220926-D088092022-DE

- Phase 3 : Etablissement du projet de PLU (Orientations d'Aménagement et de Programmation – zonage, -règlement).
- Phase 4 : Constitution du dossier règlementaire, arrêt du projet par le Conseil Municipal et consultation des Personnes Publiques Associées.
- Phase 5 : Enquête publique, finalisation et approbation du PLU.

Le conseil municipal, dans sa séance du 13 mai 2019 puis du 28 juin 2021 a débattu sur les orientations générales du PADD. Ce document a depuis été sujet à discussions et réexamen, notamment suite à l'avis des services de l'Etat rendu sur le projet de PLU précédemment arrêté. Il est notamment demandé à la commune de prendre davantage en compte les objectifs fixés par la loi Climat & Résilience du 22 août 2021 qui inscrit la lutte contre l'artificialisation des sols dans les principes généraux du code de l'urbanisme. L'objectif de la loi est l'absence d'artificialisation nette d'ici 2050 avec une réalisation et un calcul progressif par périodes de dix ans, qui débute dès 2021. En raison de l'absence, dans l'immédiat, de données pour mesurer l'artificialisation des sols sur la France entière, ce sont les données de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, que la loi fait le choix de mesurer pour la première tranche décennal de 2021 à 2031.
Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols désormais mentionnés aux articles et L. 141-8 du Code de l'Urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durable fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Ainsi, conformément à l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés, pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme pour effectuer l'analyse prévue à l'article L. 153-27 du code de l'urbanisme ;
En outre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit :
« 1°- les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2°- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'EPCI ou la commune.
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles ».

C'est en cohérence avec les orientations définies au PADD que le règlement viendra fixer les règles d'utilisation des sols. De même, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui viennent compléter et préciser les orientations du PLU sont établies dans le respect du PADD.

Le conseil, suite au report de la délibération du 04 avril 2022 portant arrêt du PLU, est amené à valider les derniers amendements apportés au document qui visent à s'inscrire dans la trajectoire proposée par la loi Climat & Résilience :
- Actualisation des chiffres de la population INSEE, des évolutions attendues à l'horizon 2033 et ajustement du nombre de logements à produire
- Allégements de la consommation des espaces naturels et agricoles
- Réduction des STECAL à vocation d'habitat

Envoyé en préfecture le 05/10/2022
Reçu en préfecture le 13/10/2022
Affiché le
ID : 035-200054864-20220926-D088092022-DE

- Nouveaux objectifs concernant la production de logements sociaux
- Réduction des surfaces liées aux équipements

Le calendrier d'élaboration du PLU se poursuivra de la manière suivante :
- Arrêt du PLU par le conseil municipal en novembre
- Saisine de la Maison régionale d'Autorité Environnementale cet été pour l'évaluation environnementale du PLU
- Saisine des PPA qui ont trois mois pour donner un avis sur le PLU
- Enquête publique en avril 2023
- Approbation du PLU en juillet 2023
Le projet de PADD ci-annexé a été porté à la connaissance des membres du Conseil Municipal.

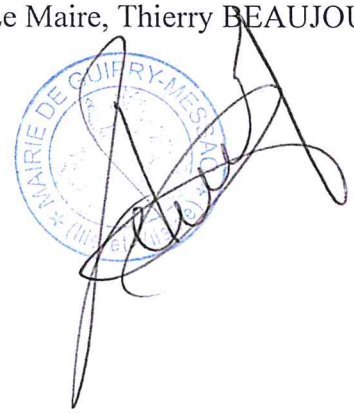
Le conseil municipal est invité à délibérer.

Vu le Code Général des Collectivité territoriales,
Vu la loi Climat & Résilience n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,
Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu l'avis favorable de la commission urbanisme en date du 14 septembre 2022

Sur rapport de Rémi PITRE, adjoint au maire délégué à l'urbanisme et l'habitat,
Le Conseil Municipal,
Après en avoir débattu, à l'unanimité,

le Conseil Municipal prend acte qu'un débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de GUIPRY-MESSAC ci-annexé, s'est tenu au cours de la séance du 26 septembre 2022

Pour extrait conforme
Le Maire, Thierry BEAUJOUAN



Envoyé en préfecture le 12/12/2022
Reçu en préfecture le 12/12/2022
Affiché le
ID : 035-200054864-20221130-D109112022_V3-DE

Arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération

Soumet pour avis le projet de PLU :

- aux personnes publiques associées définies à l'article L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme
  - aux communes limitrophes et aux établissement publics de coopération intercommunales qui ont demandés à être consultés sur ce projet
  - à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF),
  - conformément à l'article R. 153-6 du code de l'urbanisme, à la chambre d'agriculture, de l'institut national des appellations d'origines (INAO) et du centre national de la propriété forestières (CNPF).
  - à l'autorité environnementale au titre de l'évaluation environnementale,

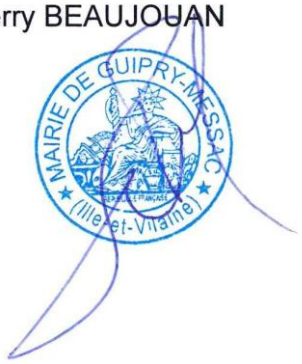
Autorise M. le Maire à accomplir toute procédure de nature à poursuivre le travail de révision du PLU et à signer toute pièce afférente au dossier

Dit qu'à la suite de ces consultations le projet sera soumis à enquête publique

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Au registre suivent les signatures

Pour copie conforme :
En mairie, le 02/12/2022
Le Maire
Thierry BEAUJOUAN

Le Maire,
Thierry BEAUJOUAN



Envoyé en préfecture le 02/11/2017
Reçu en préfecture le 02/11/2017
Affiché le
ID : 035-200054864-20171026-D190102017-DE

Département d'Ille-et-Vilaine Arrondissement de Redon
COMMUNE DE GUIPRY - MESSAC

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE GUIPRY- MESSAC

****

Date de convocation : 19 octobre 2017
Nombre de conseillers en exercice : 48 Présents : 36 Votants : 41
Le jeudi 26 octobre 2017 à 19 heures 30 minutes, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Thierry BEAUJOUAN, Maire de GUIPRY – MESSAC.

Présents :
MM. Thierry BEAUJOUAN, Bernard BOULAIS, Yves BEAUDOUIN, Jean Marie DUTEMPLE, Jean Marc GENDROT, Madeleine GUILLONNET, Françoise POUTRAIN, Karen RICHOMME, Christophe ROUL, Michelle OREVE.
Pierre BAUSMAYER, Marina BOSCHEREL, Myriam CADOT, Joseph CHABIN, Marie-Alice CHEVE, Séverine DEMOUGIN, Murielle DURAND, Sophie FERRON, Catherine GUEGUEN, Marie Anne HEDREUX, Chantal HERAULT, Sylvie HEUZE, Valérie JOLIVEL, Magali LAVOLLEE, Loïc MAILLET, Jean Marc MALDONADO, Odile MAUNY, Chantal MENAGE-FOURREZ, Serge MENOUX , Frédéric NOBLET, Rémi PITRE, , Alain ROUAUD, Raphaël SCHMIDT, Chantal TESSIER, Patrick TREMAUDANT, Jean-Paul TROUBOUL.

Absents excusés :
Thérèse PLANCHENAUT, qui donne procuration à Thierry BEAUJOUAN,
Christian AUBAULT qui donne procuration à Sylvie HEUZE
Frédéric AUBREE qui donne procuration à Jean-Marc GENDROT,
Jean Paul DANDE qui donne procuration à Pierre BAUSMAYER,
Claude GUILLOIS qui donne procuration à Madeleine GUILLONNET,

Anthony AUBERT, Jérôme GICQUEL, Éric Le BOULBIN, Maryse BOULAIS, Maurice LEGAULT, Sylvain PRUNAULT, Christian VOLAND ;

Raphaël SCHMIDT est absent pour cette délibération.

Secrétaire de séance : Alain ROUAUD

****

DELIBERATION N°190-10-2017
OBJET : PRESCRIPTION DE LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME, OBJECTIFS POURSUIVIS ET DEFINITION DES MODALITES DE CONCERTATION

Rapporteur : Yves BEAUDOUIN, adjoint en charge de l'urbanisme

Vu le code de l'urbanisme, et notamment l'article L. 153-32 ;

Vu la loi « solidarité et renouvellement urbain » du 13 décembre 2000 et son décret d'application du 27 mars 2001 relatif aux documents d'urbanisme ;

Vu la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 ;

Vu la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 et son décret d'application du 28 décembre 2015 ;

Envoyé en préfecture le 02/11/2017
Reçu en préfecture le 02/11/2017
Affiché le
ID : 035-200054864-20171026-D190102017-DE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 23 juillet 2015 portant création de la commune nouvelle en lieu et place des communes de Guipry et de Messac, à compter du 1er janvier 2016

Vu la délibération du 3 octobre 2005 portant approbation du plan local d'urbanisme de l'ancienne commune de MESSAC ;

Vu la délibération du 15 décembre 2015 portant approbation du plan local d'urbanisme de l'ancienne commune de GUIPRY ;

Vu la délibération du Conseil municipal du 6 février 2017 portant décision de lancer un appel public à la concurrence pour désigner un bureau d'études pour la révision du PLU dans le cadre d'un groupement de commande avec les communes de LOHEAC et SAINT-MALO-DE-PHILY

Yves BEAUDOUIN rappelle le contexte de la mise en révision du PLU :

Contexte local :

Depuis la fusion, le 1er janvier 2016, date de création de la commune nouvelle de GUIPRY-MESSAC les dispositions des Plans Locaux d'Urbanisme applicables aux deux anciennes communes restent en vigueur. La loi prévoit qu'une procédure d'élaboration ou de révision du PLU couvrant l'intégralité du territoire de la commune nouvelle doit être engagée au plus tard lorsqu'un des PLU du territoire de la commune nouvelle doit être révisé.

Le Plan Local d'Urbanisme de l'ancienne commune de Messac a été adopté en 2005 puis modifié et révisé à 6 reprises. Le document doit être mis en compatibilité avec les dispositions issues du Grenelle de l'environnement et du SCOT.

Par délibération du 6 février 2017, le conseil municipal a décidé de constituer un groupement de commande avec les communes de LOHEAC et SAINT-MALO-DE-PHILY pour le recrutement d'un bureau d'études en charge de l'assistance, le conseil et les études liées à la révision générale du PLU. A l'issue de la procédure de consultation, un marché a été signé le 21 juillet 2017 avec le cabinet Ouest-Am.

Les membres du Comité de Pilotage ont proposé une concertation spécifique et « renforcée » en associant à la démarche un groupe de travail citoyens qui travaillera au cours d'ateliers sur les enjeux du territoire et les besoins en terme de développement.

Contexte juridique :

Selon l'article L153-32 du code de l'urbanisme : La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Selon l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme : « L'autorité compétente mentionnée à l'article L. L153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L. 103-3 ».

Par ailleurs, la concertation doit associer, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Les modalités de la concertation doivent permettre, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

Envoyé en préfecture le 02/11/2017
Reçu en préfecture le 02/11/2017
Affiché le
ID : 035-200054864-20171026-D190102017-DE

Au-delà de la concertation, la révision du PLU sera menée en collaboration avec les personnes publiques associées

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

DECIDE :

1-De prescrire la révision générale des deux Plans Locaux d'Urbanisme en vue de l'élaboration d'un document unique de Plan Local d'Urbanisme de l'ensemble du territoire communal,

2- D'approuver les objectifs poursuivis à savoir :

• Elaboration d'un document unique de PLU pour le territoire de la commune nouvelle ;

• Prise en compte des dispositions législatives et règlementaires portant engagement national pour l'environnement ;

• Attirer et accueillir de nouvelles populations sur le territoire ;

• Veiller à l'adéquation entre la capacité des équipements et les évolutions démographiques prévues ;

• Revitalisation urbaine :

Maîtriser le développement urbain en favorisant la valorisation du bâti ancien, la densification de l'habitat ;

Diversifier le parc de logements pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle
Faciliter et renforcer les modes de transport collectif et cheminements doux

• Conduire une stratégie de développement économique :

Conforter et poursuivre le développement des activités économiques et les commerces de proximité des centres-bourgs ;

Permettre l'implantation et le développement de nouvelles entreprises sur le territoire ;

Limiter la consommation des espaces agricoles et pérenniser l'activité agricole.

• Renforcer l'offre touristique tournée vers la nature et la culture locale

• Préserver l'environnement naturel, patrimonial et architectural. Protéger et valoriser les sites naturels majeurs.

• La mise en compatibilité nécessaire avec les normes juridiques supérieures notamment :
les dispositions du Grenelle I et II, les servitudes d'utilité publiques du Code de l'Urbanisme ; la loi ALUR du 24 mars 2014, la loi sur l'Avenir de l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014, la loi pour la Croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite loi Macron du 6 aout 2015, la Loi relative à la Transition énergétique et la croissance verte du 17 août 2014, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine

Envoyé en préfecture le 02/11/2017
Reçu en préfecture le 02/11/2017
Affiché le
ID : 035-200054864-20171026-D190102017-DE

3- De définir les modalités de concertation avec la population comme suit :

- La réalisation de deux réunions publiques de présentation et d'échange sur le diagnostic et le projet de territoire ;
- Une exposition évolutive composée de plusieurs panneaux de présentation de la démarche et des principaux éléments du projet de territoire ;
- La participation d'un groupe de travail « citoyens » représentatif de la population à des ateliers spécifiques qui leur permettra d'apporter leur connaissance et leurs avis sur l'avenir de la commune ;
- Un cahier de recueil d'avis, d'observations et de remarques sera mis à disposition du public à compter de la première exposition et jusqu'à l'arrêt du projet ;
- Communication : L'information sur l'état d'avancement des études sera publiée tout au long de la procédure au travers des bulletins municipaux et du site internet de la commune.

La concertation permettra ainsi au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par la commune. Elle vise à associer, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

4-De valider l'avenant N°1 au contrat avec le cabinet d'études Ouest-Am relatif aux ateliers complémentaires de participation citoyenne pour un coût de 6225 € HT ;

5-Donne délégation au Maire afin de signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services concernant l'élaboration du PLU

6- De solliciter toutes les aides extérieures permettant la réalisation des études nécessaires à la révision du PLU et notamment la compensation financière de l'Etat au titre de la Dotation Générale de Décentralisation ;

7-De déclarer que les services de l'État, notamment, seront associés à la révision du PLU et que la commune mènera la procédure en collaboration avec l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre ;

8-De notifier la présente délibération aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ;

9-De déclarer qu'il pourra être fait usage, en application de l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme, de la possibilité de surseoir à statuer dans les conditions et délais réglementairement fixés, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Envoyé en préfecture le 02/11/2017
Reçu en préfecture le 02/11/2017
Affiché le
ID : 035-200054864-20171026-D190102017-DE

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois, et d'une publication au registre des actes administratifs de la commune. Une mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Pour extrait conforme,

Le Maire, Thierry BEAUJOUAN

