Commune de Guipry-Messac

Révision allégée n°2

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration	26.10.2017	30.11.2022	11.09.2023
Révision allégée n°2	17.03.2025	12.01.2026	29.09.2026

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES
5 BD Ampère
44470 Carquefou
Tel : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

DOSSIER D'APPROBATION

Notice de présentation

Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

SOMMAIRE

1 RESUME NON-TECHNIQUE 5

1.1 LA REVISION ALLEGEE 5
1.2 LES EVOLUTIONS ENVISAGEES 6
1.3 LES INCIDENCES DE LA REVISION ALLEGEE SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE ET MESURES « ERC » 7
1.4 ARTICULATION AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 9
1.5 INDICATEURS DE SUIVI 9

2 PREAMBULE 10

2.1 CONTEXTE GENERAL 10
2.2 OBJET DE LA REVISION ALLEGEE 11
2.3 LA PROCEDURE 11
2.3.1 La nature de la procédure 11
2.3.2 L'évaluation environnementale 12
2.3.3 Le déroulement de la procédure 13
2.4 CONTENU DU DOSSIER 13

3 NOTICE DE PRESENTATION 14

3.1 PRESENTATION DU PROJET ENVISAGE 14
3.1.1 Exposé des modifications engendrées par secteur 15
3.1.1.1 Elargissement de voirie classée Ue entraînant une réduction de la zone N rue de Vannes 15
3.1.1.2 Réduction de la zone Ue au profit de la zone N, secteur Cosmos-Gare 17
3.1.1.3 Réduction de la zone N au profit de la zone Ue rue des Corbinières 19
3.1.1.4 Réduction d'une zone N au profit d'une zone UC et Uc1 avenue de la Gare 20
3.1.1.5 Réduction de la zone A au profit de la zone Ue, impasse des Ourmes 21
3.1.1.6 Reclassement d'une zone N en Ue sur le secteur rue de la Vigne 23
3.2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 25
3.2.1 Milieux naturels & biodiversité 25
3.2.1.1 Natura 2000 25
3.2.1.2 Espaces Naturels Sensibles 25
3.2.1.3 ZNIEFF 26
3.2.1.4 Trame Verte & Bleue 27
3.2.2 Consommation d'espace 28
3.2.3 Cycle de l'eau 30
3.2.4 Paysages, patrimoine et sécurité 30
3.2.4.1 Le paysage, le patrimoine et les conditions de sécurité engendrées par la réduction d'une voie, rue de Vannes 30
3.2.4.2 Le paysage et le patrimoine vis-à-vis de l'augmentation de la zone N, secteur Cosmos-Gare 31
3.2.4.3 Le paysage et le patrimoine vis-à-vis de l'augmentation de la zone Ue, rue des Corbinières 32
3.2.4.4 Le paysage et le patrimoine vis-à-vis de l'augmentation de la zone Uc, Avenue de la Gare 32
3.2.4.5 Le paysage et le patrimoine vis-à-vis de l'augmentation de la zone Ue, impasse des Ourmes 33
3.2.4.6 Le paysage et le patrimoine vis-à-vis de l'augmentation de la zone Ue rue de la Vigne 34
3.2.5 Energie 34
3.2.6 Déchets 34
3.2.7 Emissions de gaz à effet de serre & Qualité de l'air 35
3.2.8 Risques (naturels et technologiques) & nuisances 35
3.2.8.1 Risques naturels 35

3.2.8.2 Risques technologiques 36
3.3 ANALYSE DES INCIDENCES DE LA REVISION ALLEGEE SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE ET MESURES « ERC » 38
3.3.1 Milieux naturels et biodiversité 38
3.3.1.1 Une absence d'impacts engendrés sur les Espaces Naturels Sensibles 38
3.3.1.2 Une absence d'impacts engendrés sur les ZNIEFF 38
3.3.1.3 Des impacts limités sur les trames verte et bleue 38
3.3.2 Cycle de l'eau 39
3.3.2.1 Absence d'impact sur les zones humides et les zones inondables 39
3.3.3 Paysage, patrimoine et sécurité 39
3.3.3.1 Une intégration paysagère et des conditions de sécurité maintenues 39
3.3.4 Emissions de gaz à effet de serre, energie, dechets 39
3.3.5 Risques naturels & technologiques 39
3.3.5.1 Risques naturels 39
3.3.5.2 Risques technologiques 40
3.3.6 Mesures ERC 42
3.4 PORTEE DE L'EVOLUTION DU PLU 44
3.4.1 Les évolutions envisagées au niveau des pièces réglementaires 44
3.4.2 Modification du règlement graphique (zonage) 44
3.5 COMPATIBILITE DE L'EVOLUTION ENVISAGEE AVEC LE PADD DU PLU DE GUIPRY-MESSAC 45
4 ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE 46
4.1 LOI CLIMAT ET RESILIENCE : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLE NATUREL ET FORESTIER DE LA REVISION ALLEGEE 46
4.2 LE SCOT DU PAYS DES VALLONS DE VILAINE 47
4.3 LE SDAGE ET LE SAGE 47
4.3.1 Une prise en compte des enjeux du SDAGE Loire Bretagne 47
4.3.2 Une intégration des objectifs du SAGE Vilaine 47
5 INDICATEURS DE SUIVI 48
6 METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 48

Figure 1 - Cartographie de la situation géographique de Guipry-Messac 10
Figure 2 Réduction de la zone N rue de Vannes 15
Figure 3 Extrait du PLU en vigueur, Rue de Vannes et modifications envisagées 16
Figure 4 Vue aérienne rue de Vannes 16
Figure 5 Secteur Cosmos Gare : extrait du PLU en vigueur 17
Figure 6 Vue aérienne du Secteur Cosmos Gare 18
Figure 7 : Secteur rue des Corbinières : extrait du PLU en vigueur 19
Figure 8 Intégration parcelles périphériques au lotissement des Ourmes en zone Ue 22
Figure 9 Situation géographique de l'ENS de la Vallée de Corbinières 25
Figure 10 Localisation des ZNIEFF présentes sur le territoire communal 26
Figure 11 Cartographie de la Trame Verte et Bleue 27
Figure 12 Enjeux paysagers et sécuritaire Rue de Vannes 31
Figure 13 Enjeux paysagers et patrimoniaux du secteur Cosmos -Gare 31
Figure 14 Enjeux paysagers, rue des Corbinières 32
Figure 15 Situation paysagère sur la-parcelle 129-ZO-32, longeant le lotissement par l'Est 33
Figure 24 16 Situation paysagère sur l'impasse des Ourmes (parcelle 129-ZO-28 visible au fond de l'impasse) 33

1 RÉSUMÉ NON-TECHNIQUE

1.1 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.**

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 :

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.

1.2 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 Uc zone Uc reclassé en Uc1	449 m² 401m²
5- Intégration d'une parcelle initialement inscrite en zone A vers la zone Ue sur **l'impasse des Ourmes**.	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

1.3 LES INCIDENCES DE LA REVISION ALLEGEE SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE 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.

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**	**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 9 nouveaux arbres remarquables sur le secteur de la rue de la Vigne.

Thématique	Enjeux pour le secteur de projet	Caractéristiques des incidences prévisibles	Modalités de prise en compte dans le PLU
		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.	
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 9 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 9 arbres remarquables a été ajouté au plan de zonage sur le secteur de la rue de la Vigne.

1.4 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.

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.

1.5 INDICATEURS DE SUIVI

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

- Protection de 9 arbres remarquables supplémentaires **au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme**

2 PREAMBULE

2.1 CONTEXTE GENERAL

La Commune de Guipry-Messac fait partie de **la Communauté de Communes des Vallons de Haute-Bretagne Communauté**, créée le 1er janvier 2014. Celle-ci regroupe 18 communes : Guignen, Baulon, Bovel, Bourg-des-Comptes, Comblessac, Goven, Guichen, La Chapelle-Bouexic, Lassy, Les Brulais, Lohéac, Loutéhel, Mernel, Saint-Malo-de-Phily, Saint-Séglin, Saint-Senoux, et Val d'Anast.

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

Guipry-Messac fait également partie du périmètre du **SCoT du Pays des Vallons de Vilaine approuvé le 3 décembre 2025**. Ce document définit les grandes orientations d'aménagement et de développement à l'horizon 2050 des 38 communes des bassins de vie de Guichen, Val d'Anast, Guipry-Messac, Bain-de-Bretagne et Grand-Fougeray.

Située dans le département d'Ille et Vilaine, à 45 kilomètres de Rennes, 33 kilomètres de Redon et à 13 kilomètres de Bain-de-Bretagne, Guipry-Messac compte 7243 habitants en 2022 (INSEE) et son territoire représente une superficie totale de 9 199 hectares.



Figure 1 - Cartographie de la situation géographique de Guipry-Messac

2.2 OBJET DE LA REVISION ALLEGEE

Le projet porté par la **Révision allégée n°2** vise la modifications sur divers secteurs des limites entre les secteurs U et les secteurs A et N.

2.3 LA PROCEDURE

2.3.1 LA NATURE DE LA PROCEDURE

L'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme précise que :

> *« **Le plan local d'urbanisme est révisé** lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*
>
> *1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
>
> ***2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;***
>
> *3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
>
> *4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »*

En outre, **L'article L153-34** du Code de l'Urbanisme précise que :

> *« **Lorsque la révision a uniquement pour objet de 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 est 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**, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un 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. Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »*

Sur un plan formel, la présente procédure a en particulier pour objet de « ***réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière*** ». Cette évolution ne remet pas pour autant en question les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU en vigueur. **Il s'agit donc d'une procédure de Révision dite « allégée »**.

La procédure a été engagée par délibération du Conseil Municipal de Guipry-Messac le 22 septembre.

2.3.2 L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La commune a fait le choix de soumettre la procédure à Evaluation environnementale. Selon les dispositions de l'article L.104-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation (c'est-à-dire la présente Notice, dans le cas de la Révision allégée n°1) :

« 1° Décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement ; 2° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives ; 3° Expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu. »

L'article L.104-5 précise en outre que :

« Le rapport de présentation contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur. »

La présente notice vaut évaluation environnementale.

Il convient de noter que la procédure doit en outre faire l'objet d'une concertation dont les modalités ont été définies dans la délibération de prescription de la procédure en date du 22 septembre.

2.3.3 LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

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

2.4 CONTENU DU DOSSIER

Le dossier comprend :

1/ La Notice (Pièce 1), avec :

- Le **Préambule**, précisant le cadre réglementaire dans lequel s'inscrit le dossier ;
- La **Notice de présentation** comprenant :
  - **Les éléments de contexte** (Diagnostic / Etat initial de l'environnement) ;
  - **La présentation de la portée de l'évolution envisagée**, avec l'exposé du projet, l'exposé des justifications de ce projet et l'exposé des évolutions envisagées au niveau des pièces réglementaires (comprenant des extraits des pièces modifiées) ;
  - **L'évaluation environnementale** des changements apportés.
  - **La compatibilité de l'évolution envisagée avec le PADD du PLU** de Guipry-Messac ;
  - **L'articulation de la procédure avec les documents supra-communaux applicables** sur le territoire (SCOT, SDAGE, SAGE) ;
  - **L'évaluation environnementale des changements apportés ;**

3 NOTICE DE PRÉSENTATION

3.1 PRESENTATION DU PROJET ENVISAGE

Le projet de **révision allégée n°2** porte ainsi sur l'agrandissement et la réduction de zones urbaines, en précisant et en actualisant plusieurs périmètres. 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.

Objet	Changement opéré
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 U
2. La réintégration d'espaces non urbanisés et en zone N sur **le secteur Cosmos**	Zone U reclassée en N
3. L'intégration d'une parcelle dans le secteur U **rue des Corbinières**,	zone A reclassée en Ue
4. Intégration d'un bâti initialement inscrit en zone N le long de **l'avenue de la gare** ;	zone N reclassée en U
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
6. Reclassement en zone Ue du secteur N de la **rue de la Vigne**	zone N reclassée en U

3.1.1 EXPOSE DES MODIFICATIONS ENGENDREES PAR SECTEUR

Il s'agit dans un premier temps, de rendre compte des modifications engendrées sur chaque secteur à travers des éléments photographiques et cartographiques. L'ensemble des enjeux soulevés, des impacts engendrés sur l'environnement, et les justifications qui en découlent sont développés dans les chapitres suivants.

3.1.1.1 ELARGISSEMENT DE VOIRIE CLASSEE UE ENTRAINANT UNE REDUCTION DE LA ZONE N RUE DE VANNES

Objectif et justification :

Rue de Vannes, l'accès étroit à la parcelle 129-ZS-366 (quartier Guipry) ne permet pas de rejoindre la zone urbanisée située au nord. Une voirie existe déjà, mais elle est classée en zone N dans le zonage, et une zone humide est identifiée à proximité immédiate. L'objectif est donc de réduire l'emprise de la zone N au sud afin de permettre l'accès vers le nord, tout en préservant la zone humide



Figure 2 Réduction de la zone N rue de Vannes



Figure 3 Extrait du PLU en vigueur, Rue de Vannes et modifications envisagées

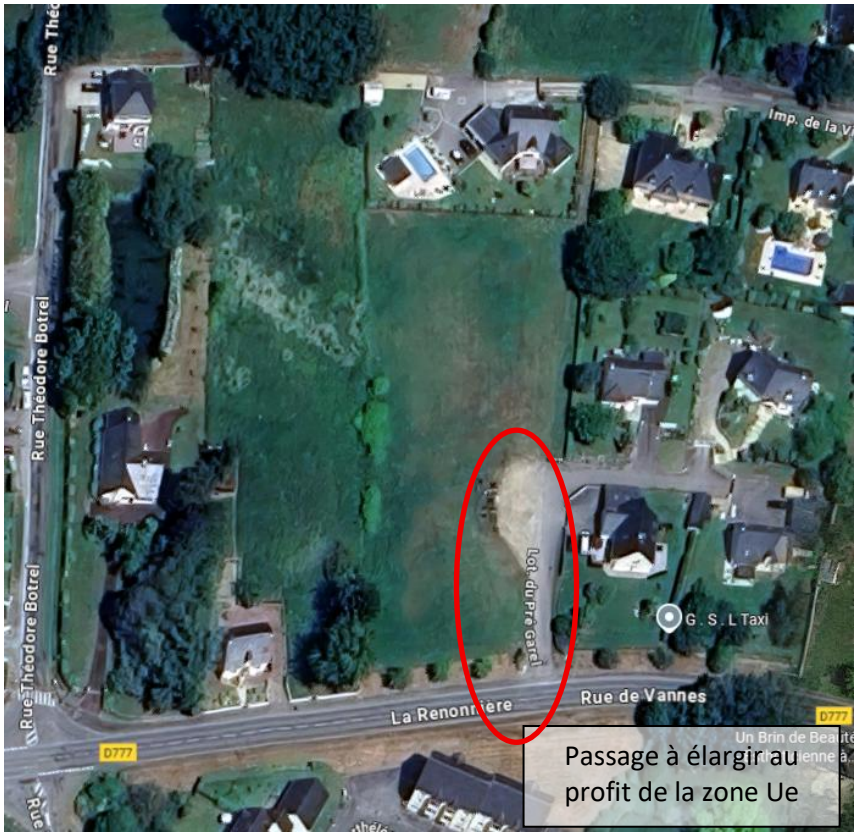
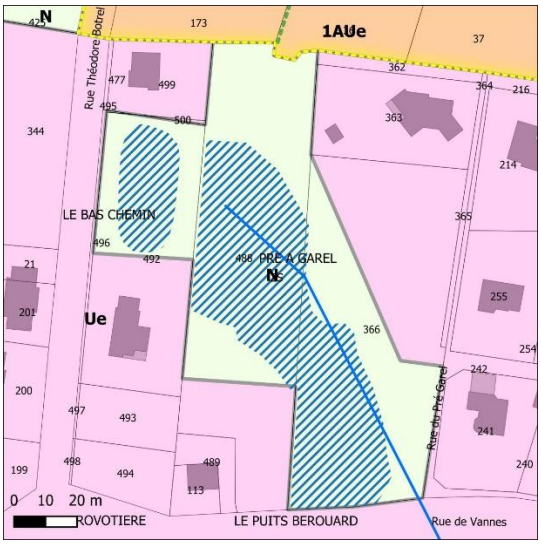
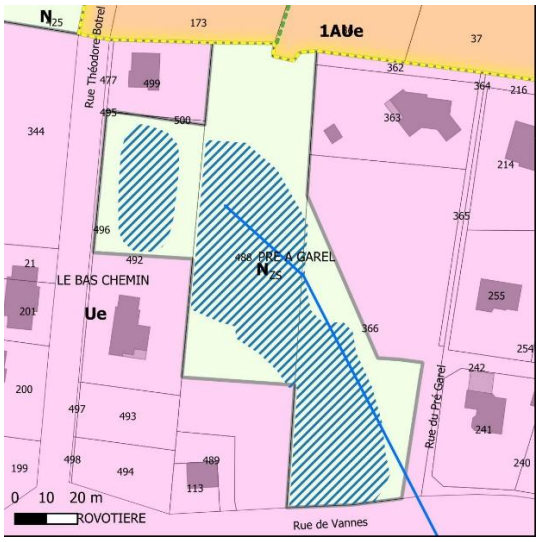


Figure 4 Vue aérienne rue de Vannes

	
Zonage avant la réduction de la zone N	Zonage suite à la réduction de la zone N
Reclassement d'une zone N en Ue sur 642m²	

3.1.1.2 REDUCTION DE LA ZONE UE AU PROFIT DE LA ZONE N, SECTEUR COSMOS-GARE

Le projet d'aménagement situé sur le secteur Cosmos-Gare **parcelle cadastrée AC-137 (quartier Messac)**, n'investit pas l'ensemble de la zone Ue. S'agissant d'un secteur boisé, il est souhaité reclasser les espaces Ue dans le secteur N.

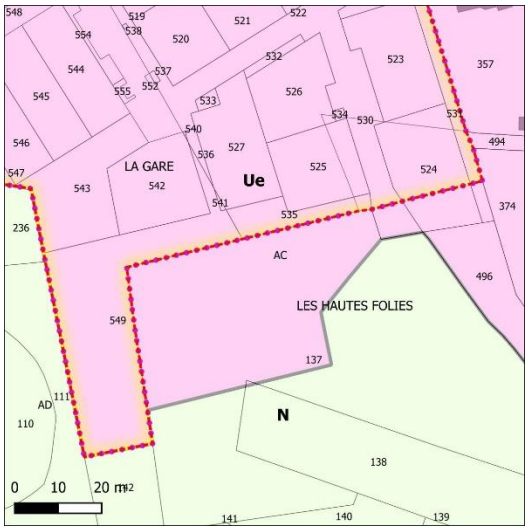


Figure 5 Secteur Cosmos Gare : extrait du PLU en vigueur

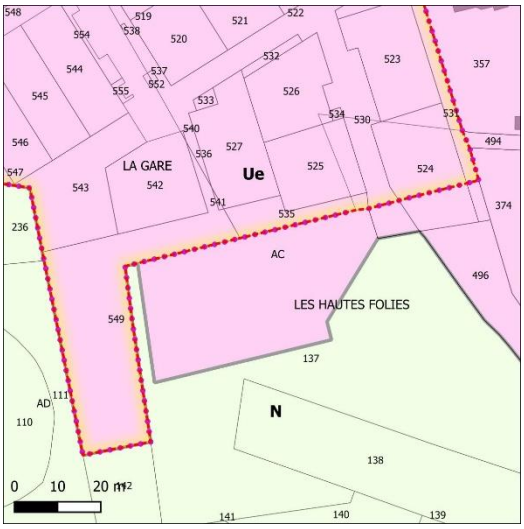
Secteur Ue à classer N



Figure 6 Vue aérienne du Secteur Cosmos Gare



Zonage avant la réduction de la zone U



Zonage suite à la réduction de la zone U

Reclassement d'une zone Ue en N sur 302m²

3.1.1.3 REDUCTION DE LA ZONE N AU PROFIT DE LA ZONE UE RUE DES CORBINIERES

Rue des Corbinières, il s'agit de classer en zone Ue l'accès à la parcelle 129ZR10, actuellement située en zone A, afin de permettre un accès conforme à la parcelle et d'optimiser les possibilités de construction au sein de l'enveloppe urbaine. En effet, les riverains de ce secteur doivent actuellement traverser la zone A pour accéder à la parcelle. Ce reclassement permettra donc un accès « réglementaire » à celle-ci

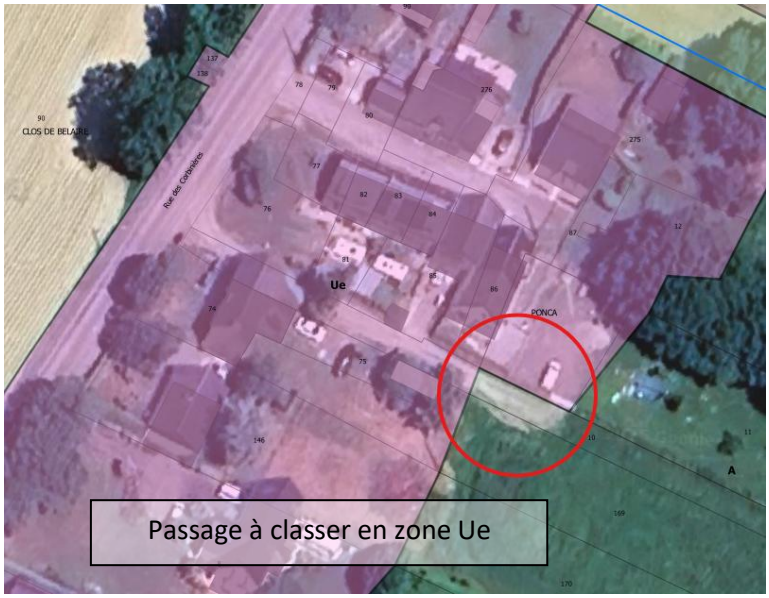


Figure 7 : Secteur rue des Corbinières : extrait du PLU en vigueur



Zonage avant la réduction de la zone A



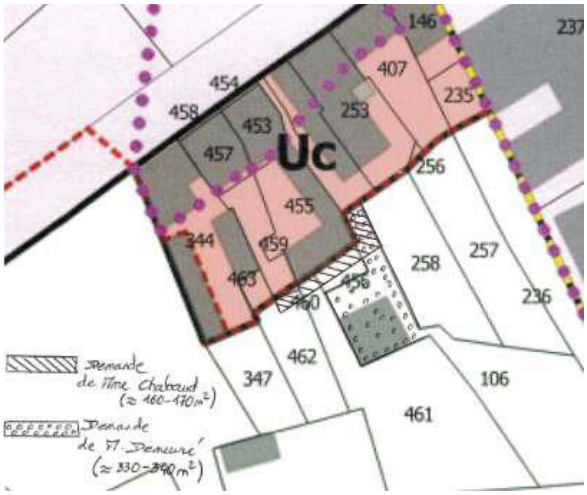
Zonage suite à la réduction de la zone A

Reclassement d'une zone A en Ue sur 67 m²

3.1.1.4 REDUCTION D'UNE ZONE N AU PROFIT D'UNE ZONE UC ET UC1 AVENUE DE LA GARE

L'objectif de l'extension de la zone UC est double :

- permettre l'accès et faciliter le stationnement pour un bâtiment limitrophe de la zone UC
- intégrer un ancien bâti en pierre et permettre sa réhabilitation



Le reclassement en **Uc** de la zone hachurée est justifié par le fait qu'elle permet de donner un accès aux logements (et à leur stationnements) qui sont possiblement aménageables dans l'ancienne bâtisse en pierre (en très bon état) se trouvant sur la parcelle AD-455.

Le reclassement en **Uc** de la zone avec les points est justifié par l'existence de la bâtisse en bon état (ancien atelier de travail, sans caractère patrimonial particulier), qui, si elle n'est pas transformée en bâti à usage de logement (exemple : stationnements fermés, …), tombera en ruine.

La zone Uc1 permet exclusivement les constructions et aménagement de la destination « hôtellerie-restauration » pour tenir compte de l'accès contraint au site.

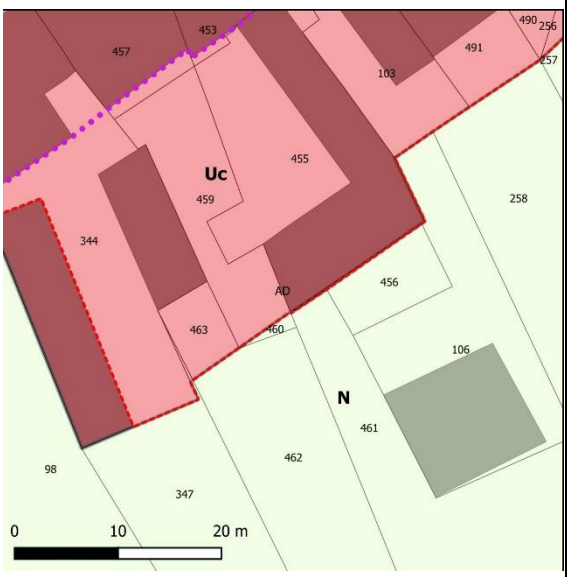
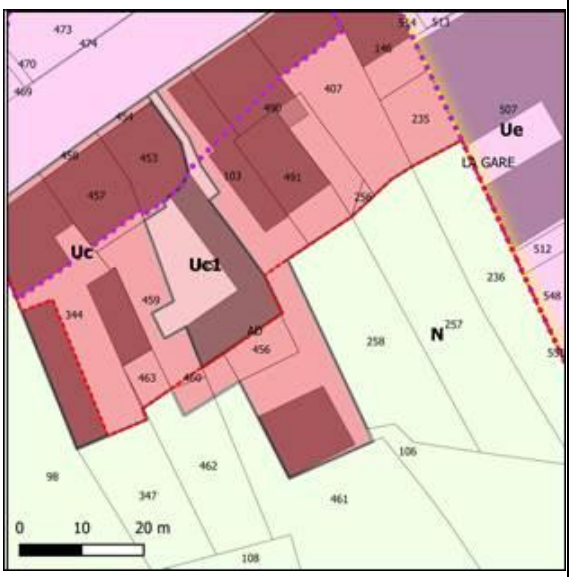
Extrait du règlement modifié

sont ajouté aux règlement les éléments en rouge ci-dessous:

« Uc - 1.2.Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

Spécifiquement dans le sous-secteurs UC1

- *Son interdites toutes les nouvelles constructions à l'exception des destinations suivantes :*
  - ✓ *Commerce et activités de service :*
    - *3.2 Restauration*
    - *3.5 Hébergement hôtelier et touristique ,*
- *Les changements de destination des constructions existantes sont autorisés pour les destinations suivantes :*
  - ✓ *Commerce et activités de service :*
    - *3.2 Restauration*
    - *3.5 Hébergement hôtelier et touristique.»*

	
Zonage avant la réduction de la zone N	Zonage suite à la réduction de la zone N
Reclassement d'une zone N en Uc sur 449 m² et reclassement de Uc en Uc1 sur 401m²	

3.1.1.5 REDUCTION DE LA ZONE A AU PROFIT DE LA ZONE UE, IMPASSE DES OURMES

La création du lotissement des Ourmes en 2005 (sous le régime du POS de 1993), avait engendré la viabilisation de la parcelle 129-ZO-28 au nord. (cette parcelle était en secteur Ue dans le POS validé en 1993). Le PLU de 2015 et de 2023 ont classé celle-ci en zone A.

Afin de permettre la construction de futurs bâtis dans ce secteur, et de finaliser la construction de ce lotissement pour cette parcelle viabilisée, il s'agit, par la présente procédure, de classer la parcelle 129-ZO-28 ainsi que la parcelle 129-ZO-32 (qui permet l'accès par l'est) en zone Ue.

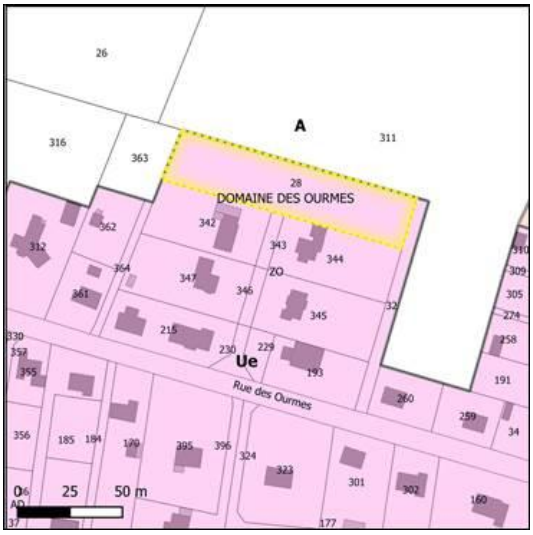
Ces 2 parcelles sont régulièrement fauchées pour éviter le développement de la végétation générant des nuisances (ronces, herbes hautes,) pour les habitations existantes du lotissement. Aucun arbre n'a pu, depuis l'époque du lotissement, s'y développer.



Figure 8 Intégration parcelles périphériques au lotissement des Ourmes en zone Ue



Zonage avant la réduction de la zone A

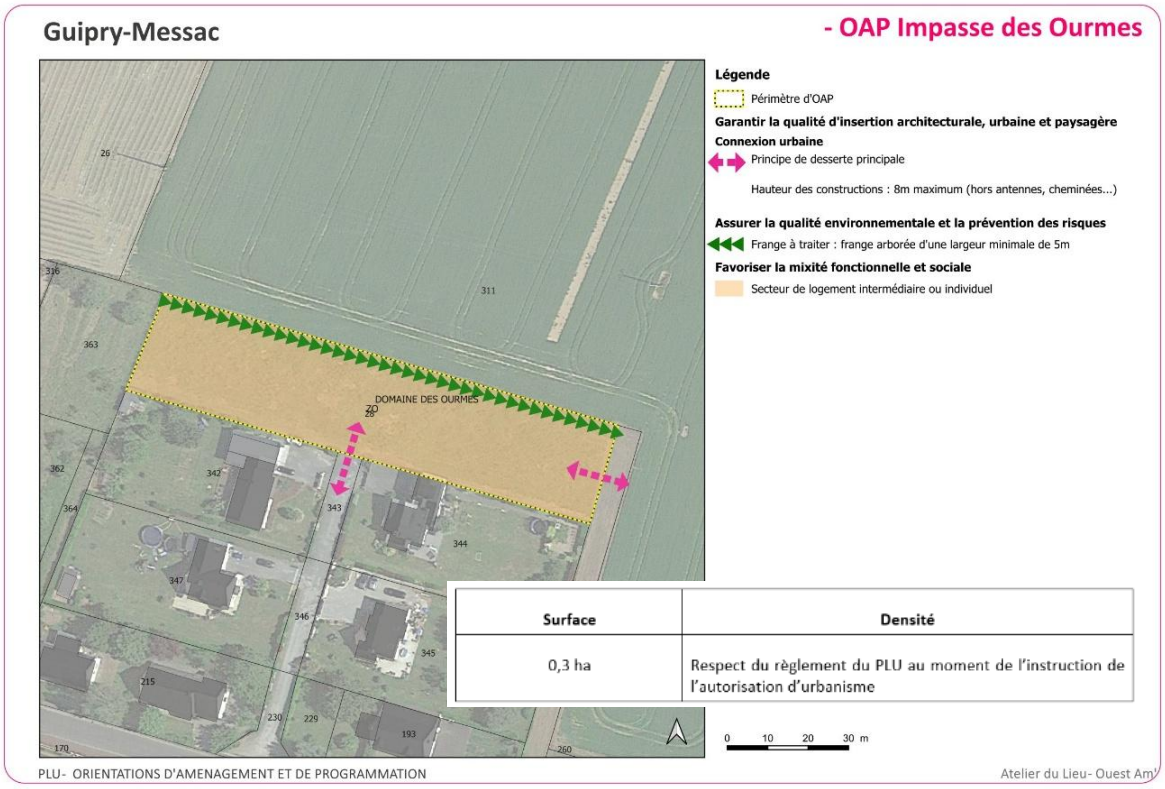


Zonage suite à la réduction de la zone A

Reclassement d'une zone A en Ue sur 3 477 m²

Pour répondre aux observations formulées lors de l'enquête publique, et tout particulièrement à l'avis de la Chambre d'agriculture, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été intégrée sur ce secteur. Celle-ci vise à garantir une transition harmonieuse avec l'espace rural, à maîtriser la densité urbaine et à assurer une insertion paysagère optimale des constructions.

Surface	Densité
0,3 ha	Respect du règlement du PLU au moment de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme



3.1.1.6 RECLASSEMENT D'UNE ZONE N EN UE SUR LE SECTEUR RUE DE LA VIGNE

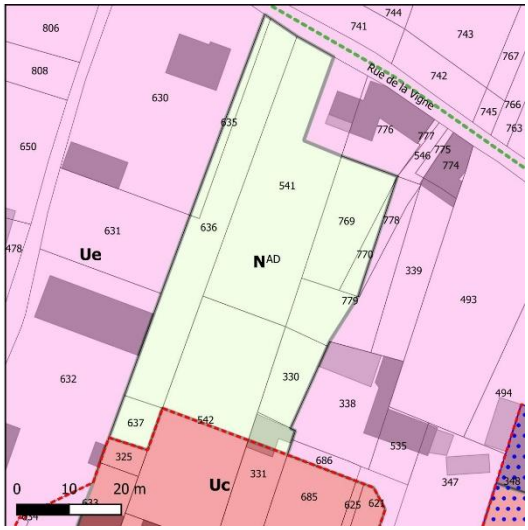
Plusieurs imprécisions ont été constaté sur ce secteur pour la définition du périmètre de la zone N.

- ✓ 129-AD-635 (environ 70m²), est constituée d'une clôture et d'une haie de tuyas taillés (artificialisé),
- ✓ 129-AD-636 (environ 520m²), est une voie d'accès aux habitations situées au sud (voie carrossée - artificialisée)
- ✓ 129-AD-637 (environ 70m²), est le prolongement au sud de la 129-AD-636 (voie d'accès - artificialisée)
- ✓ 129-AD-331 (environ 90m²) : la partie concernée est presque intégralement construite (artificialisée)
- ✓ 129-AD-541 : la partie nord (environ 100m²) est une cour artificialisée dédiée notamment au stationnement des 3-4 véhicules utilisé par la maison présente.

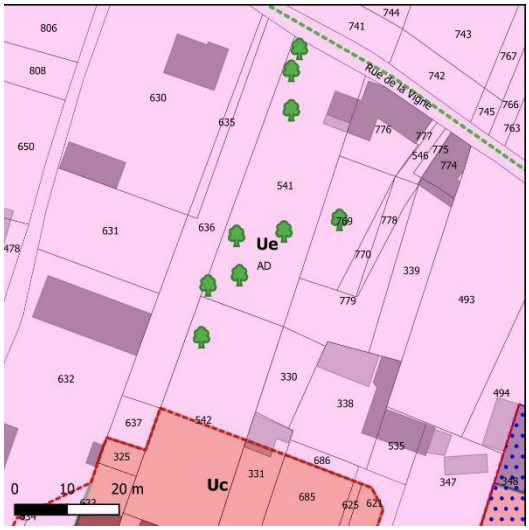
Il est donc souhaité que cette zone N, fortement réduite sur sa partie ouest et très isolée dans le tissu urbain de la zone Ue (sans continuité écologique), soit reclassée en zone Ue. Les arbres

existants repérés sur le terrain (points rouges), identifiés à l'occasion d'une visite sur place, seront parallèlement identifiés au PLU afin de bénéficier d'une protection au titre de la protection du patrimoine naturel (L151-23 du code de l'urbanisme).





Zonage avant la réduction de la zone N



Zonage suite à la réduction de la zone N

Reclassement d'une zone N en Ue sur 2 310 m²

3.2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Les éléments qui suivent ont vocation à rappeler des éléments de cadrage directement liés à la procédure engagée. Ils ont vocation à compléter le rapport de présentation du PLU, dans ses parties « Diagnostic » et « Etat initial de l'environnement », spécifiquement sur l'objet de la procédure qui concerne des ajustements de zonage des zones urbaines par rapport au zones agricoles (A) et naturelles (N).

3.2.1 MILIEUX NATURELS & BIODIVERSITE

3.2.1.1 NATURA 2000

La commune de Guipry-Messac ne présente pas de site Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche du territoire communal est situé à 6 km au sud. Il s'agit des marais de Vilaine, site Natura 2000 de la directive « Habitat, faune, flore ». La présente procédure de **Révision Allégée N°2** n'a donc aucun impact sur le secteur Natura 2000.

3.2.1.2 ESPACES NATURELS SENSIBLES

La commune de Guipry-Messac compte, sur son territoire, l'Espace Naturel Sensible de La Vallée de Corbinières. Ce massif boisé de 800 hectares abrite une grande richesse botanique et une faune nombreuse.

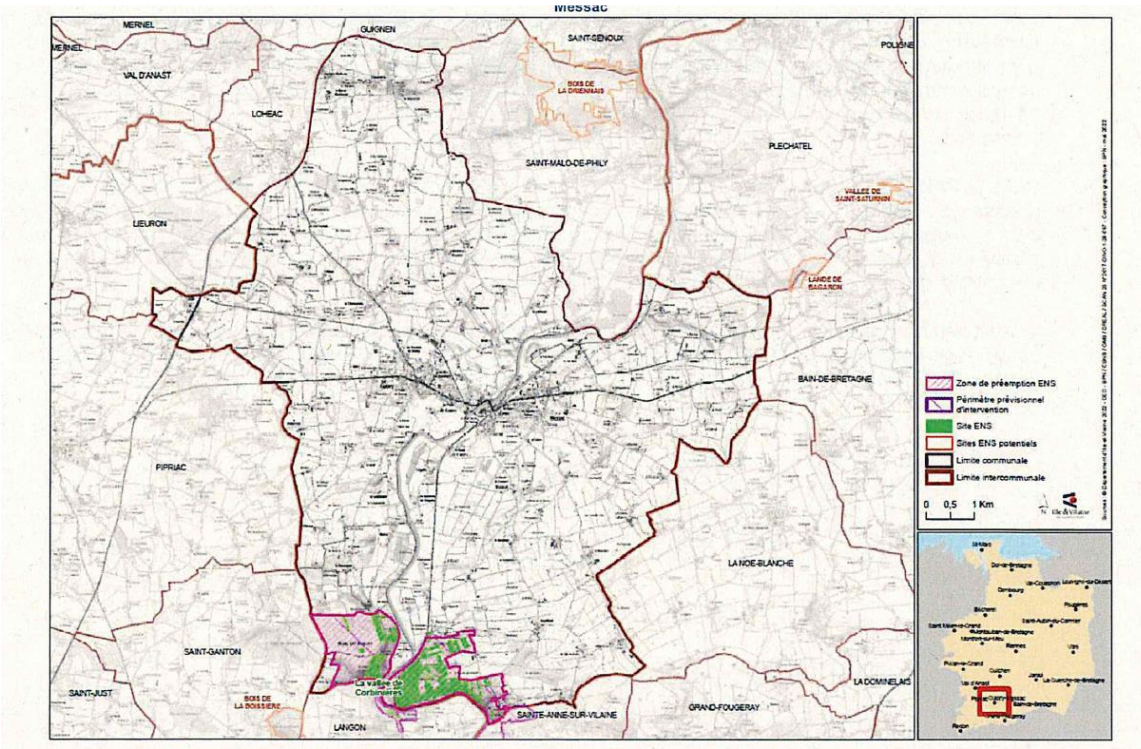


Figure 9 Situation géographique de l'ENS de la Vallée de Corbinières

3.2.1.3 ZNIEFF

Trois ZNIEFF sont recensées en limite Sud du territoire communal de Guipry-Messac :

- **ZNIEFF de type 1 « Bois de Boeuvres »** (530030134) Le bois de Boeuvres est un boisement mixte de taille importante en bordure de la Vilaine. La zone fait partie des sites classés et inscrits "site des Corbinières". La présence d'arbres âgés, de milieux relativement variés, de zones prairiales à proximité du fleuve est favorable aux chiroptères. La diversité floristique est bonne, l'avifaune profite également de ce boisement.
- **ZNIEFF de type 1 « Etang du Bois de Baron »** (530008173) Cette ZNIEFF se compose uniquement d'un étang de 5 440 m², au cœur du Bois de Baron. Il présente des bordures tourbeuses, de petits secteurs de landes humides et des communautés amphibies. La présence avérée de ligneux engendre une fermeture de sa lande.
- **ZNIEFF de type 2 « Bois de Baron »** (530008172) Cette ZNIEFF regroupe un ensemble de plus de 200 hectares de boisement incluant plusieurs étangs, dont certains présentent une richesse floristique remarquable. Le boisement est majoritairement composé de feuillus et de quelques secteurs en conifères. Certaines zones ont été défrichées et sont désormais composées de landes. L'étang des Messiers et l'étang de la Jarillais possèdent une richesse floristique remarquable.



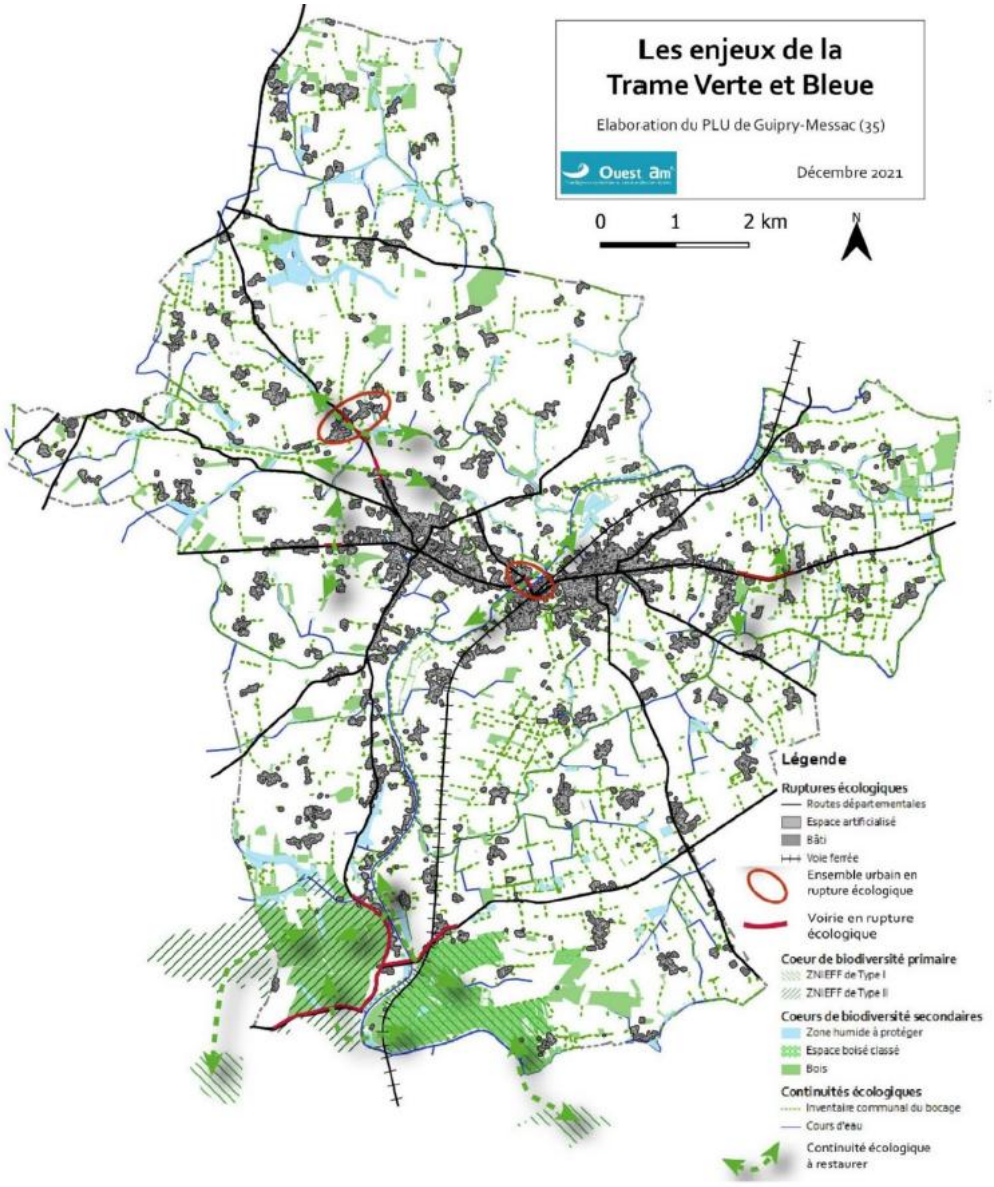
Figure 10 Localisation des ZNIEFF présentes sur le territoire communal

3.2.1.4 TRAME VERTE & BLEUE

La trame verte de la commune s'appuie principalement sur les bois présents au sud du territoire, ainsi que sur quelques boisements disséminés çà et là, au nord de la commune, en bordure de Vilaine et plus au nord. Un réseau bocager dense génère des continuités écologiques importantes entre les différents réservoirs de biodiversité disséminés sur la commune. La trame bleue, quant à elle, est caractérisée par la Vilaine qui traverse la commune ainsi que quelques cours d'eau secondaires dont le ruisseau d'Eval et le ruisseau du Pont aux Roux et un certain nombre de zones humides.

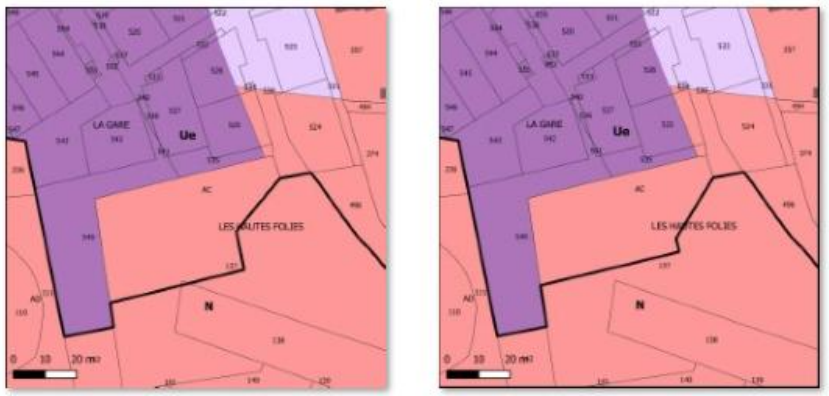
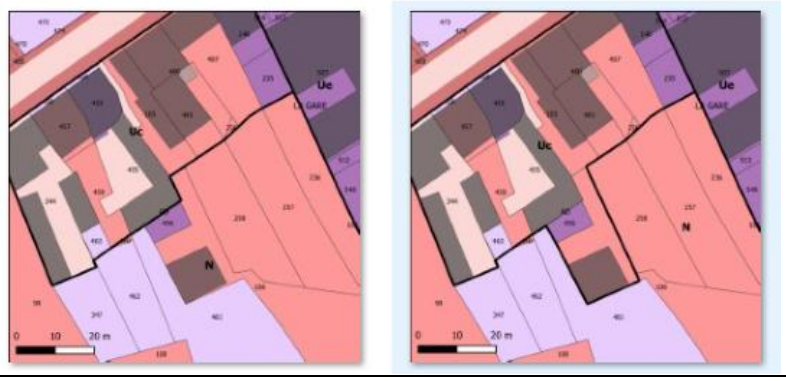
Le fonctionnement d'un réseau écologique peut être perturbé par les fragmentations artificielles du territoire : ces éléments correspondent notamment aux routes départementales et principalement les RD 777 et RD 772, ainsi que les secteurs urbanisés.

Figure 11 Cartographie de la Trame Verte et Bleue



3.2.2 CONSOMMATION D'ESPACE

La présente procédure engendre des modifications des périmètres des zones A et N et des zones Ue et Uc sur 6 secteurs. Le changement de zonage sur les 6 secteurs engendre **une consommation d'espace au titre du MOS de 865 m²**

Rue de Vannes : Reclassement de la zone N en Ue Consommation d'espace de **385 m²** au titre du MOS Bretagne.	
Secteur Cosmos Gare Reclassement en N d'une zone Ue. Absence d'impact au titre de la consommation d'espace	
Secteur des Corbinières Reclassement d'une zone A en Ue. Absence d'impact au titre de la consommation d'espace	
Avenue de la Gare Reclassement d'une zone N en Uc. Absence d'impact au titre de la consommation d'espace	

Impasse des Ourmes Reclassement d'une zone N en Ue. consommation d'espace de 480 m²	
Rue de la Vigne **Reclassement d'une zone N en Ue** Absence d'impact au titre de la consommation d'espace	

3.2.3 CYCLE DE L'EAU

Le réseau hydrographique de la commune de Guipry-Messac est très dense. Le fleuve de la Vilaine, qui traverse la commune du nord au sud, constitue un élément structurant du paysage et présente un attrait environnemental non négligeable. Les zones humides représentent 244.6 ha, dont 75.6 ha de prairies, 64.3 ha de boisements humides, 46.9 ha de retenues d'eau (mares, étangs, lacs) et 26.6 ha de cultures.

L'élargissement de la voirie, rue de Vannes est située à proximité d''une zone humide mais n'entraine pas d'impact sur cette dernière qui reste strictement protégée au zonage.

3.2.4 PAYSAGES, PATRIMOINE ET SECURITE

3.2.4.1 LE PAYSAGE, LE PATRIMOINE ET LES CONDITIONS DE SECURITE ENGENDREES PAR LA REDUCTION D'UNE VOIE, RUE DE VANNES

La rue de Vannes est une voie départementale RD777 classée B par le département Ille et Vilaine. Celle-ci ne présente aucun enjeu majeur en termes de transport de matières dangereuses ou de sécurité.

Les enjeux paysagers de cette zone sont liés à la présence d'une végétation basse qui borde la voie menant vers les habitations au nord.



Figure 12 Enjeux paysagers et sécuritaire Rue de Vannes

3.2.4.2 LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE VIS-A-VIS DE L'AUGMENTATION DE LA ZONE N, SECTEUR COSMOS-GARE

Le secteur Cosmos-Gare concerné par l'augmentation de la zone N est caractérisé par des espaces boisés denses composés de résineux et feuillus de taille importante. Les enjeux relatifs à la présente procédure consistent à préserver ces espaces d'une urbanisation future.



Figure 13 Enjeux paysagers et patrimoniaux du secteur Cosmos -Gare

3.2.4.3 LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE VIS-A-VIS DE L'AUGMENTATION DE LA ZONE UE, RUE DES CORBINIERES

La rue des Corbinières est caractérisée par un habitat peu dense, en retrait de voirie, ponctué de bosquets d'arbres. La présente procédure engendre des modifications invisibles depuis la voirie. Les enjeux mobilisés dans ce secteur visent à maintenir son caractère rural et champêtre.



Figure 14 Enjeux paysagers, rue des Corbinières

3.2.4.4 LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE VIS-A-VIS DE L'AUGMENTATION DE LA ZONE UC, AVENUE DE LA GARE

Le secteur de la Gare est le centre historique de Guipry-Messac. Il est caractérisé par la présence de bâtiments anciens et imposants, avec une présence marquée sur l'espace public. Ce secteur est également bordé de zones boisées composées de feuillus de taille importante. L'enjeu de la présente procédure vise à préserver le patrimoine naturel et bâti de ce secteur emblématique de l'identité communale.

3.2.4.5 LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE VIS-A-VIS DE L'AUGMENTATION DE LA ZONE UE, IMPASSE DES OURMES

L'impasse des Ourmes traverse un lotissement de maisons individuelles au nord du bourg de Guipry, à la frontière entre l'espace urbanisé et le secteur agricole, marqué par de vastes étendues de champs de grandes cultures. La rue des Ourmes, axe secondaire visant à desservir les secteurs d'habitats. L'objectif de la présente procédure vise à préserver le caractère à la fois pavillonnaire et rural de ce secteur.



Figure 15 Situation paysagère sur la parcelle 129-ZO-32, longeant le lotissement par l'Est

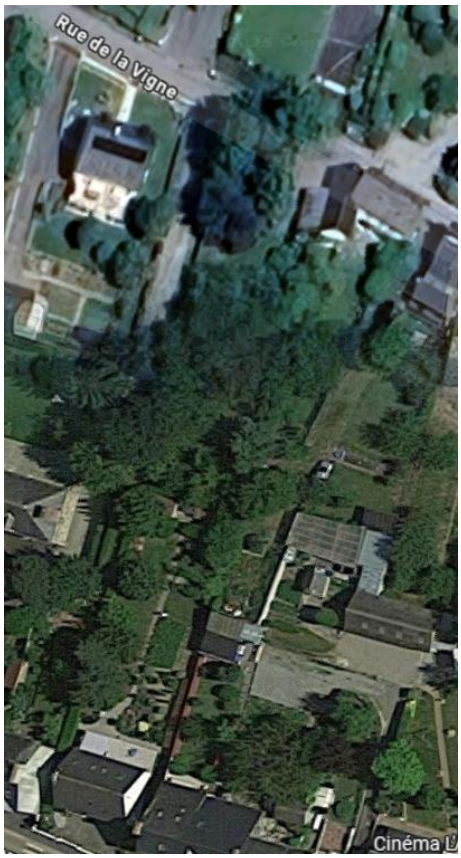


Figure 24 16 Situation paysagère sur l'impasse des Ourmes (parcelle 129-ZO-28 visible au fond de l'impasse)

L'impasse des Ourmes traverse un lotissement de maisons individuelles au nord du bourg de Guipry, à la frontière entre l'espace urbanisé et le secteur agricole, marqué par de vastes étendues de champs de grandes cultures. La rue des Ourmes, axe secondaire visant à desservir les secteurs d'habitats.

3.2.4.6 LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE VIS-A-VIS DE L'AUGMENTATION DE LA ZONE UE RUE DE LA VIGNE

"Le secteur comporte plusieurs boisements intéressants, qu'il serait important de protéger pour maintenir l'aspect boisé de la zone.



3.2.5 ENERGIE

Aucun enjeu particulier n'est à relever s'agissant du secteur concerné par l'évolution. Toutefois, il convient de rappeler que le PCAET[1] de la Communauté de communes des Vallons de Haute Bretagne incite à la réduction des consommations énergétique des bâtiments.

3.2.6 DECHETS

Sur le plan de la thématique « déchets », aucun enjeu particulier n'est à relever s'agissant du secteur concerné par l'évolution.

[1] *Source : https://www.vallons-de-haute-bretagne-communaute.fr/medias/2025/02/3-PCAET_VHBC_Programme-dactions.pdf*

3.2.7 EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE & QUALITE DE L'AIR

Le diagnostic du PCAET faisait ressortir la part prépondérante du transport dans les émissions de GES. L'activité du site va induire des besoins en déplacements en véhicules motorisés. Les alternatives à cette échelle sont très limitées. Les enjeux portent plutôt sur la sensibilisation des usagers du site.

3.2.8 RISQUES (NATURELS ET TECHNOLOGIQUES) & NUISANCES

3.2.8.1 RISQUES NATURELS

Le territoire de Guipry-Messac est concerné par les risques naturels ci-après :

Type de risque	Localisation	Niveau d'enjeu sur Guipry-Messac
Risque d'inondation identifié par l'Atlas des Zones Inondables, le PPRi Moyenne Vilaine, le périmètre du TRI Vilaine de Rennes	La Vilaine, le Canut et le Semnon	Aucun secteur concerné par les évolutions de la présente procédure n'est concerné par le risque inondation
Risque de rupture de barrage ou digue	Etang du Baron, au sud du bourg	Aucun secteur concerné par les évolutions de la présente procédure n'est concerné par le risque de rupture de barrage ou de digue
Risque de retrait-gonflement des argiles	Ensemble du territoire	Niveau d'aléa faible à modéré
Sismicité	Ensemble du territoire	Niveau d'aléa faible
Exposition au radon	Ensemble du territoire	Risque important sur lequel la présence procédure n'a aucune portée.
Feu de forêt	Ensemble du territoire	Risque existant sur tout le territoire Absence d'enjeu

3.2.8.2 RISQUES TECHNOLOGIQUES

Le territoire de Guipry-Messac est concerné par les risques technologiques identifiés ci-après :

Type de risque	Localisation	Niveau d'enjeu sur Guipry-Messac
Transport de matières dangereuses	voie ferrée (Rennes-Redon) et oléoduc.	Niveau de vulnérabilité faible
	RD 177	Niveau élevé sur lequel la présente procédure n'a pas d'incidence
Sites BASOL	Anciennes décharges de Tréguily, La Lande Cormeré, du Bodel, du Faux.	Secteurs non concernés par la présente procédure
Sites BASIAS	BPB PLACO, HENRY et Cie SA, fabrication de polystyrène expansé, zone industrielle, JAN, tôlerie et peinture par pulvérisation domaine du Portal, Garage automobile, Avenue du Port, STM, Courbouton, Déchetterie, lieu-dit Trapusset, Stations-service et garages au lieu-dit : Le Port, et rue de la gare	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.

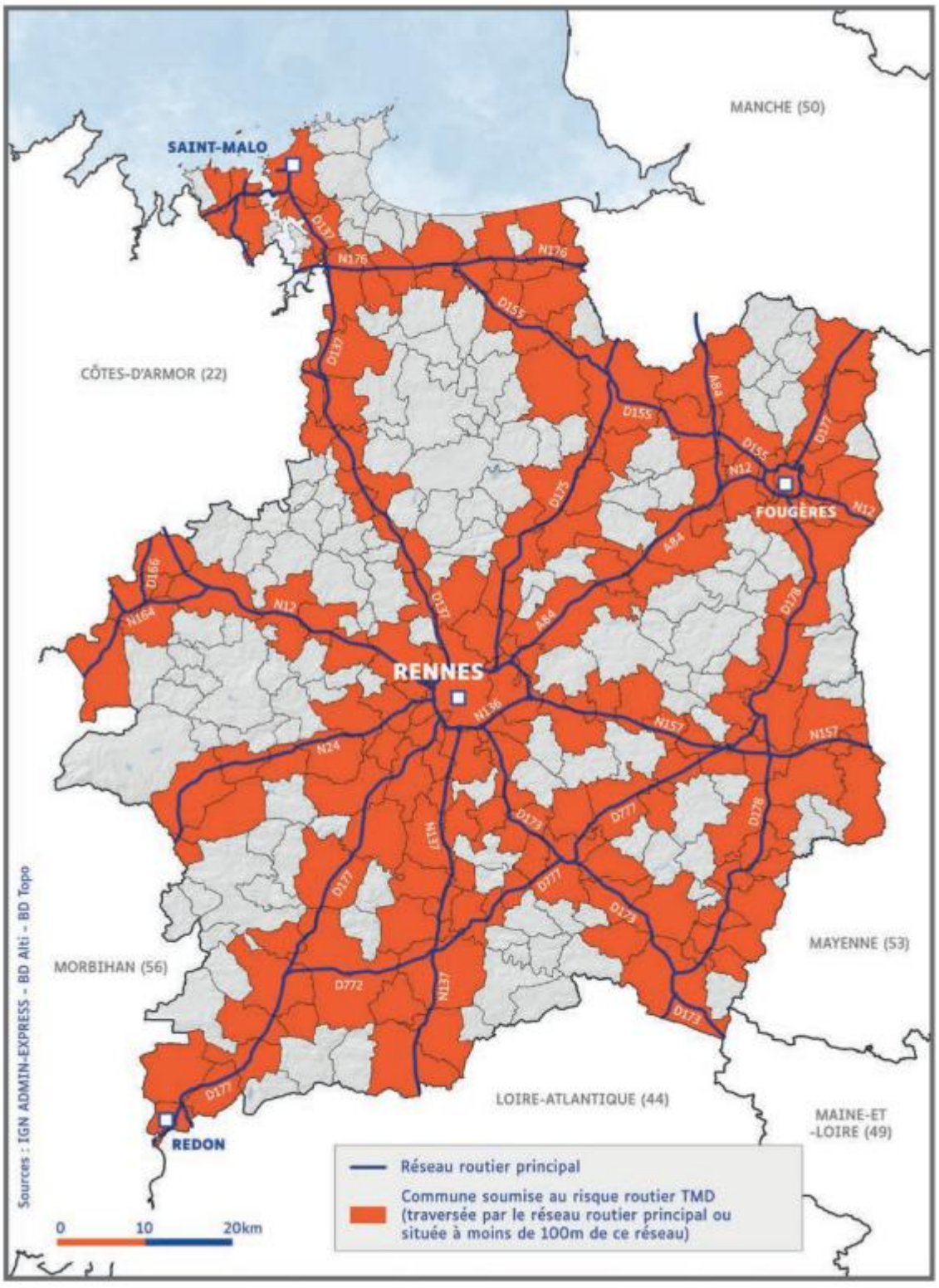


Figure 17 Cartographie des routes départementales en Ille et Vilaine

3.3 ANALYSE DES INCIDENCES DE LA REVISION ALLEGEE SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE ET MESURES « ERC »

3.3.1 MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE

3.3.1.1 UNE ABSENCE D'IMPACTS ENGENDRES SUR LES ESPACES NATURELS SENSIBLES

La présente procédure de modification des périmètres des zones Ue, Uc, A et N n'impacte pas l'Espace Naturel Sensible identifié sur le territoire communal puisque les secteurs concernés sont situés bien au-delà de la Vallée de Corbinières, soit à près de 6.9 km au nord.

3.3.1.2 UNE ABSENCE D'IMPACTS ENGENDRES SUR LES ZNIEFF

Près de 5km séparent les trois ZNIEFF présentes sur la commune des modifications des périmètres des zones Ue, Uc, A et N concernés par la présente procédure. En conséquence, aucun impact significatif sur l'environnement n'est engendré au regard des modifications apportées.

3.3.1.3 DES IMPACTS LIMITES SUR LES TRAMES VERTE ET BLEUE

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.

Par ailleurs, 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.

3.3.2 CYCLE DE L'EAU

3.3.2.1 ABSENCE D'IMPACT SUR LES ZONES HUMIDES ET LES ZONES INONDABLES

Une zone humide identifiée au zonage en vigueur est située rue de Vannes, ce secteur préservé par une trame spécifique n'est pas impacté par la présente procédure.

Par ailleurs, aucune zone inondable n'est concernée par la présente procédure.

3.3.3 PAYSAGE, PATRIMOINE ET SECURITE

3.3.3.1 UNE INTEGRATION PAYSAGERE ET DES CONDITIONS DE SECURITE MAINTENUES

L'ensemble des modifications des périmètres des zones Ue, Uc, A et N ont un impact positif sur l'intégration paysagère, la prise en compte du patrimoine et le maintien des conditions de sécurité dans la mesure où :

- Il s'agit de préserver et permettre la rénovation et l'évolution d'un bâti ancien avenue de la Gare ;
- Il s'agit de faire apparaître deux accès déjà existants rue de Vannes et rue des Corbinières ;
- Il s'agit de renforcer le patrimoine naturel dans le secteur Cosmos-gare.
- *De finaliser une parcelle viabilisée, en état actuel d'abandon, dans un lotissement situé en périphérie de l'agglomération, rue des Ourmes*.

Seule l'évolution sur le secteur de la rue de la Vigne fait apparaître des enjeux en termes d'insertion paysagère : ce secteur d'habitat disposant de quelques arbres intéressants, ces derniers seront préservés afin d'assurer l'intégration de ce projet dans le paysage.

3.3.4 EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE, ENERGIE, DECHETS

Aucun enjeu particulier n'est à relever s'agissant du secteur concerné par l'évolution.

3.3.5 RISQUES NATURELS & TECHNOLOGIQUES

3.3.5.1 RISQUES NATURELS

Type de risque	Localisation	Niveau d'enjeu sur Guipry-Messac	Impact sur l'environnement
Risque d'inondation identifié par l'Atlas des Zones Inondables, le PPRi Moyenne Vilaine, le périmètre du TRI Vilaine de Rennes	La Vilaine, le Canut et le Semnon	**Aucun secteur concerné par les évolutions de la présente procédure n'est concerné par le risque inondation**	Absence d'impact en lien avec la présente procédure
Risque de rupture de barrage ou digue	Etang du Baron, au sud du bourg	**Aucun secteur concerné par les évolutions de la présente procédure n'est concerné par le risque de rupture de barrage ou de digue**	
Risque de retrait-gonflement des argiles	Ensemble du territoire	Niveau d'aléa faible à modéré	
Sismicité	Ensemble du territoire	Niveau d'aléa faible	
Exposition au radon	Ensemble du territoire	Risque important sur lequel la présence procédure n'a aucune portée.	
Feu de forêt	Ensemble du territoire	Risque existant sur tout le territoire	

3.3.5.2 RISQUES TECHNOLOGIQUES

Type de risque	Localisation	Niveau d'enjeu sur Guipry-Messac	Impact sur l'environnement
Transport de matières dangereuses	Voie ferrée (Rennes-Redon) et oléoduc.	**Niveau de vulnérabilité faible**	Absence d'impact en lien avec la présente procédure
	RD 177	**Niveau élevé sur lequel la présente procédure n'a pas d'incidence**	
Sites BASOL	Anciennes décharges de Tréguily, La Lande Cormeré, du Bodel, du Faux.	**Secteurs non concernés par la présente procédure**	
Sites BASIAS	BPB PLACO, HENRY et Cie SA, fabrication de polystyrène expansé, zone industrielle, JAN, tôlerie et peinture par pulvérisation domaine du Portal, Garage automobile, Avenue du Port, STM, Courbouton, Déchetterie, lieu-dit Trapusset, Stations-service et garages au lieu-dit : Le Port, et rue de la gare	**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.**	L'évolution du périmètre de la zone Uc sur l'avenue de la Gare présente un impact mineur vis-à-vis du site Basias identifié sur cette zone : en effet, bien que situé à proximité de la station-service et du garage, son inscription en zone Uc au lieu de N ne génère aucun impact et n'a pas vocation à augmenter le niveau de risque vis-à-vis des sites identifiés.

3.3.6 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.

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**	**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 9 nouveaux arbres remarquables sur le secteur de la rue de la Vigne.

Thématique	Enjeux pour le secteur de projet	Caractéristiques des incidences prévisibles	Modalités de prise en compte dans le PLU
		d'espaces 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.	
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 9 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 9 arbres remarquables a été ajouté au plan de zonage sur le secteur de la rue de la Vigne.

3.4 PORTEE DE L'EVOLUTION DU PLU

3.4.1 LES EVOLUTIONS ENVISAGEES AU NIVEAU DES PIECES REGLEMENTAIRES

La présente procédure a pour objet de modifier le règlement graphique (zonage) en lien avec les éléments exposés ci-avant (présentation du projet, éléments contextuels).

3.4.2 MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE)

Au niveau du zonage (règlement graphique), l'évolution consiste à modifier les périmètres des zones Ue, Uc, A et N.

Objet	Changement opéré	Surface
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
La réintégration d'espaces non urbanisés et en zone N sur **le secteur Cosmos**	Zone Ue reclassée en N	302 m²
L'intégration d'une parcelle dans le secteur U **rue des Corbinières**,	zone A reclassée en Ue	67 m²
Intégration d'un bâti initialement inscrit en zone N le long de **l'avenue de la gare** ;	zone N reclassée en Uc Zone Uc reclassée en Uc1	449 m² 401m²
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
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

3.5 COMPATIBILITE DE L'EVOLUTION ENVISAGEE AVEC LE PADD DU PLU DE GUIPRY-MESSAC

Le PADD de Guipry-Messac :

- Modère la consommation des espaces agricoles et naturels et limite le mitage du territoire à travers un axe 4.1 ;
- Protège les espaces naturels, les corridors écologiques et les paysages ruraux à travers un axe 4.2.

En modifiant les périmètres des zones Uc, Ue, N et A, la présente procédure reste compatible avec les objectifs affirmés du PADD de Guipry-Messac dans la mesure où la consommation foncière est diminuée, et les espaces naturels, les corridors écologiques et les paysages ruraux sont préservés.

4 ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE

Seuls sont cités les documents liés à la présente procédure de Révision Allégée du PLU, et avec lesquels le PLU doit être compatible.

4.1 LOI CLIMAT ET RESILIENCE : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLE NATUREL ET FORESTIER DE LA REVISION ALLEGEE

La présente procédure engendre des modifications des périmètres des zones A et N et des zones Ue et Uc sur 6 secteurs. Le changement de zonage sur les 6 secteurs engendre **une consommation d'espace au titre du MOS de 865 m²**

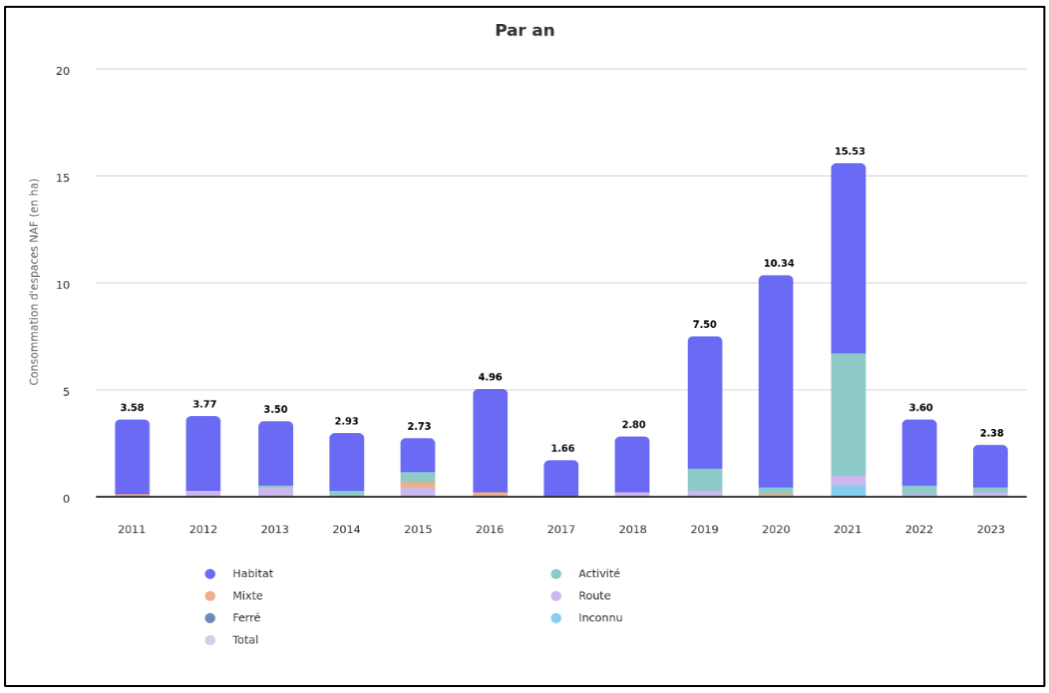


Figure 18 Bilan de la consommation d'Espace Naturel Agricole et Forestier sur la période 2011-2023

4.2 LE SCOT DU PAYS DES VALLONS DE VILAINE

Le Schéma de Cohérence Territorial du Pays des Vallons de Vilaine a été approuvé le 03 décembre 2025.

Enjeux du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine en vigueur	Intégration des enjeux du SCoT dans le cadre de la procédure de Révision Allégée du PLU
Valoriser les paysages de Vallons de Vilaine	La modification des périmètres des zones Uc, Ue, A et N permet de renforcer les prescriptions du zonage avec les usages existants. En renforçant la prise en compte des éléments paysagers (arbres, linéaires de haies, zones humides), la présente procédure vise la préservation et la valorisation des paysages de Vallons de Vilaine.
Economiser et optimiser l'espace	Le bilan de la consommation foncière de la présente procédure permet de répondre aux objectifs d'optimisation et d'économie d'espace.

4.3 LE SDAGE ET LE SAGE

4.3.1 UNE PRISE EN COMPTE DES ENJEUX DU SDAGE LOIRE BRETAGNE

Le territoire de Guipry-Messac est situé dans le périmètre du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Loire-Bretagne entré en vigueur le 4 avril 2022 pour la période 2022-2027

Il s'inscrit dans la continuité du SDAGE 2010-2015 et 2016-2022 pour permettre aux acteurs du bassin Loire-Bretagne de poursuivre les efforts et les actions entreprises.

Les évolutions envisagées dans le cadre de la présente Modification renforcent l'intégration des dispositions du SDAGE Loire-Bretagne, en particulier sur les points suivants :

- Orientation n°13 (*Mettre en place des outils réglementaires et financiers*), puisque le PLU constitue un des outils réglementaires identifiés par le SDAGE ;
- Orientation n°14 (*Informer, sensibiliser, favoriser les échanges*), puisque le PLU est un des moyens qui s'inscrit dans la perspective de cette orientation.

4.3.2 UNE INTEGRATION DES OBJECTIFS DU SAGE VILAINE

Le territoire de la commune historique Guipry-Messac se trouve dans le périmètre du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Vilaine, qui a été élaboré en 2003 et qui est en cours de révision pour la période 2025-2030. En l'attente de son approbation, les dispositions du SAGE en vigueur s'appliquent.

Le tableau ci-dessous rappelle les principaux enjeux du SAGE et souligne l'intérêt de la présente Révision Allégée du PLU de Guipry-Messac au regard de certains de ces enjeux.

Intégration des enjeux du SAGE dans le cadre de la Modification du PLU		
Enjeux du SAGE	**Objectifs**	**Traduction dans la présente procédure**
Usages	Renforcer la qualité de l'eau potable Reconquérir la biodiversité	Maintien de la protection des zones humides selon la séquence Eviter, Réduire Compenser (Secteur rue de Vannes), des cours d'eau et des haies bocagères (maintien de l'identification sur le zonage, et des règles de préservation dans le règlement écrit).
Prévenir le risque inondation	Protéger et agir contre les inondations	L'ensemble des secteurs concernés par les modifications sont situés en dehors des zones inondables.
Organisation des maîtrises d'ouvrages et territoires	Renforcer le lien entre le SAGE et la planification territoriale	Une prise en compte des orientations du SAGE dans le zonage.

Ainsi, **les évolutions envisagées dans le cadre de la présente Révision Allégée N°2 du PLU de Guipry-Messac intègrent pleinement les dispositions du SAGE Vilaine.**

5 INDICATEURS DE SUIVI

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

- Protection de 9 arbres remarquables supplémentaires **au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme**

6 MÉTHODOLOGIE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Auteurs de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale au titre du code de l'urbanisme a été pilotée par Philippe SALIOU, Urbaniste au sein de Ouest Am'.

Démarche générale

L'évaluation environnementale a été menée sur la base du guide publié en novembre 2019 par le Commissariat Général au Développement Durable, intitulé *L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.*

Ce guide définit en particulier les « composantes environnementales » qui doivent faire l'objet de l'évaluation (Sols/sous-sols, Milieux naturels & biodiversité, Cycle de l'eau, Risques naturels, Paysages & patrimoine, Qualité de l'air, Energie, Déchets, Risques technologiques, Environnement sonore), mais aussi un certain nombre d'éléments de méthode.

Analyse à l'échelle du STECAL

L'analyse s'est focalisée sur le secteur concerné par la procédure. A ce niveau, l'objectif est de déterminer les incidences au niveau de chacune des thématiques de l'évaluation environnementale. Ces composantes environnementales ont été recroisées avec les thématiques de l'évaluation environnementale du PLU en vigueur et avec les thématiques propres au type de projet envisagé. Ainsi la présente évaluation environnementale a été alimentée par celle du projet.

Cette analyse détaillée permet de confirmer, thématique par thématique, les enjeux possibles en lien avec les évolutions envisagées. Dans le principe, en cas d'incidences négatives et significatives, il s'agit de s'inscrire dans la logique « éviter – réduire – compenser ». Dans le cas présent, une attention particulière a été portée aux thématiques patrimoine naturel, qualité de l'eau et paysages considérant des incidences négatives éventuelles.

Analyse vis-à-vis de la zone Natura 2000

Le projet de mise en compatibilité du PLU a également été analysé en considérant les incidences qu'il pourrait générer sur Natura 2000.

Les évolutions envisagées n'auront aucune incidence sur les sites Natura 2000 compte tenu de leur éloignement et de l'absence de lien fonctionnel avec le projet.

A l'appui de ces éléments, l'évaluation environnementale de la **révision allégée n°2** du PLU au titre de Natura 2000 peut être conclue à ce stade.

Conclusion de l'évaluation environnementale

La conclusion de l'évaluation environnementale a été formulée à l'appui de l'ensemble de l'analyse et des conclusions formulées (à l'échelle du secteur et vis-à-vis de Natura 2000).

Elle a en particulier permis de croiser les différentes thématiques de l'évaluation environnementale, afin d'évaluer les éventuelles incidences cumulées.

Dans le cas de la présente mise en compatibilité, étant donné la nature et la faible importance des incidences notables négatives, l'évaluation a conduit à mettre en place une démarche « Eviter-Réduire-Compenser ».

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 9 arbres remarquables a été ajouté au plan de zonage sur le secteur de la rue de la Vigne.