Commune de Guipry-Messac

Révision allégée n°3

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration	26.10.2017	30.11.2022	11.09.2023
Révision allégée n°3	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 N°3 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE ET MESURES « ERC » 6
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
3.2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 15
3.2.1 Milieux naturels & biodiversité 15
3.2.1.1 Natura 2000 15
3.2.1.2 Espaces Naturels Sensibles 15
3.2.1.3 ZNIEFF 15
3.2.1.4 Cours d'eau et Zones humides 16
3.2.1.5 Trame Verte & Bleue 17
3.2.1.6 Potentialités du site 18
3.2.1.7 Enjeux en termes de milieux naturels, de biodiversité et de cycle de l'eau 19
3.2.2 Paysages et patrimoine 19
3.2.2.1 Contexte paysagère 19
Consommation d'espace 19
3.2.2.2 Patrimoine 21
3.2.2.3 Enjeux paysagers et patrimoniaux 22
3.2.3 Energie 22
3.2.4 Déchets 22
3.2.5 Emissions de gaz à effet de serre & Qualité de l'air 22
3.2.6 Risques (naturels et technologiques) & nuisances 22
3.2.6.1 Risques naturels 22
3.2.6.2 Risques technologiques 23
3.3 ANALYSE DES INCIDENCES DE LA REVISION ALLEGEE N°3 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE ET MESURES « ERC » 24
3.4 PORTEE DE L'EVOLUTION DU PLU 25
3.4.1 Les évolutions envisagées au niveau des pièces réglementaires 25

4 ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE 26

4.1 LOI CLIMAT ET RESILIENCE : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLE NATUREL ET FORESTIER DE LA REVISION ALLEGEE N°3 26
4.2 LE SCOT DU PAYS DES VALLONS DE VILAINE 27
4.3 LE SDAGE ET LE SAGE 28
4.3.1 Une prise en compte des enjeux du SDAGE Loire Bretagne 28
4.3.2 Une intégration des objectifs du SAGE Vilaine 28

5 INDICATEURS DE SUIVI..... 29

6 METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 29

LISTE DES FIGURES

Figure 1 Localisation du site de projet (source : Géoportail IGN et google maps) 6
Figure 2 Evolution du règlement graphique en lien avec la révision allégée n°3 7
Figure 3 - Situation de Guipry-Messac dans la Communauté de Communes des Vallons de Haute Bretagne 10
Figure 4 Localisation du site de projet (source : Géoportail IGN et google maps) 14
Figure 5 Situation géographique de l'ENS de la Vallée de Corbinières 15
Figure 6 Situation du site de projet vis-à-vis des ZNIEFF 16
Figure 7 Localisation des zones humides inventoriées sur la commune 17
Figure 8 Situation du site de projet vis-à-vis de la Trame Verte et Bleue 18
Figure 9 Evolution de l'occupation du sol dans le temps : avant 1965 – Aujourd'hui 19
Figure 10 Evolution du règlement graphique en lien avec la révision allégée n°3 25
Figure 11 Bilan de la consommation d'Espace Naturel Agricole et Forestier sur la période 2011-2023 27

1 RÉSUMÉ NON-TECHNIQUE

1.1 LA REVISION ALLEGEE

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 0.39ha. 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 :

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.

1.2 LES EVOLUTIONS ENVISAGEES



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 0.39 ha. L'intégralité de cette surface est considérée comme consommée au titre du MOS Bretagne.**

- **La bâtisse et le muret proche du potager sont protégés 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.**

1.3 LES INCIDENCES DE LA REVISION ALLEGEE N°3 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE 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 et d'un muret proche du potager.

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.

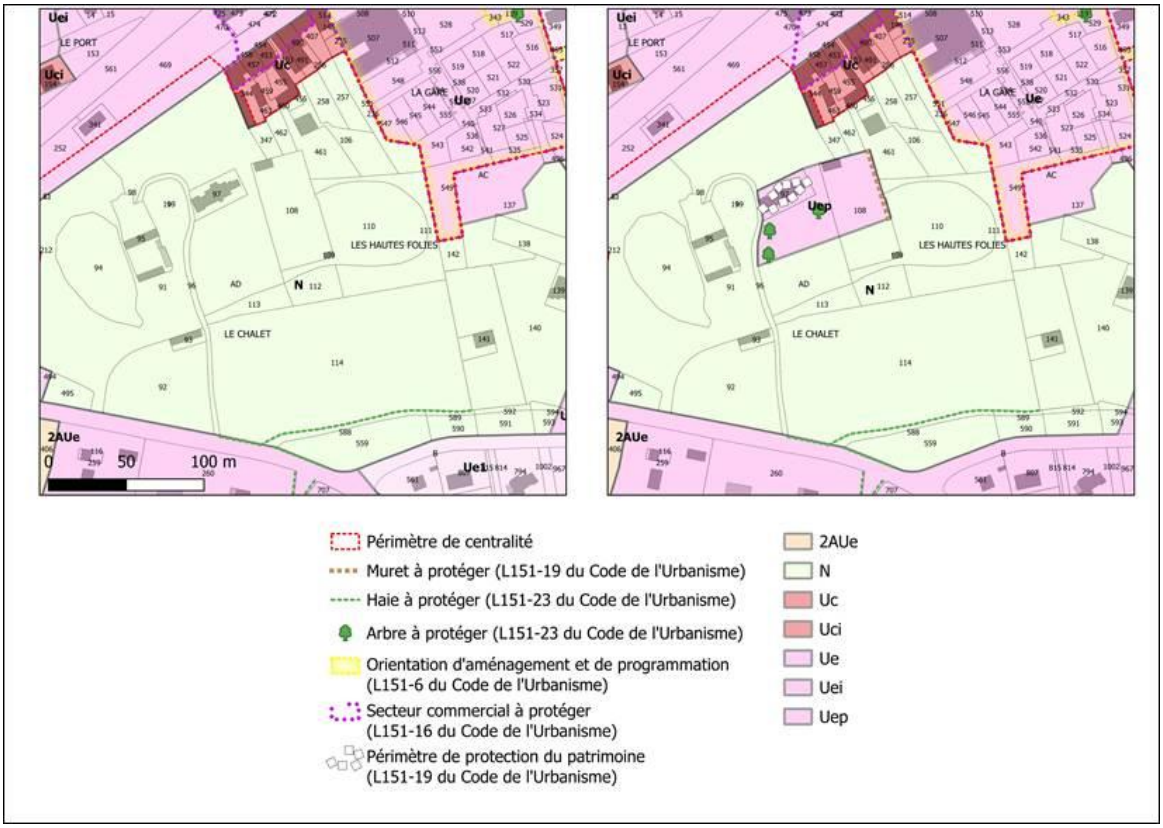


Figure 2 Evolution du règlement graphique en lien avec la révision allégée n°3

Le règlement de la zone Uep est joint à la présente procédure (ct règlement modifié à la suite des révision allégées 2 et 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)
Paysages	Faible à Nul	Modification du paysage limitée compte tenu de l'absence de construction nouvelle	**C** : Repérage de la construction existante et d'un muret proche du potager au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme permettant d'encadrer l'évolution 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.**

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 ».

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.

1.5 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 0.39 ha
- La bâtisse et le muret sont protégés 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.

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 3 - Situation de Guipry-Messac dans la Communauté de Communes des Vallons de Haute Bretagne

2.2 OBJET DE LA REVISION ALLEGEE

Le projet porté par la présente **Révision allégée N°3** vise l'objet suivant :

Permettre la valorisation d'une ancienne bâtisse non habitée depuis plusieurs années, située à Messac. La bâtisse et ses abords classés en zone naturelle dans le PLU en vigueur seront reclassés en zone Ue sur une surface de 0.39ha. Cette surface est considérée comme consommée au titre du MOS Bretagne.

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières, équipés ou non, à protéger en raison :

- *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- *Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- *Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

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*** ». Elle ne remet pas 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 de Révision allégée n°3 a été engagée par délibération du Conseil Municipal de Guipry-Messac le 22 septembre 2025.

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°3) :

« 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 2025.

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 :

- 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) ;
  - **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°3 vise à permettre la valorisation d'une bâtisse à caractère patrimonial (manoir du XIXème siècle) non habitée, située dans un parc de 5 ha dans l'agglomération de Messac, non loin de la Gare. Le bâtiment, classé en zone N lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2023 car au centre d'un parc arboré, est desservi par les réseaux et l'assainissement collectif. L'intégralité de cette surface est considérée comme consommée au titre du MOS Bretagne.

Cette bâtisse du XIXème siècle, compte tenu de son caractère patrimonial, de sa grande qualité architecturale, de la taille et de la qualité de son parc de 5ha et des coûts très importants de restauration et de mise aux normes attire des investisseurs professionnels souhaitant y développer une activité soit touristique/hôtelière soit événementielle.

Mais la commune souhaite aussi ouvrir la possibilité à un investisseur privé d'en avoir un autre usage tel que, par exemple, de l'habitat (comme il l'a déjà été depuis son origine).

Afin que ce bien de caractère ne reste pas inutilisé encore de nombreuses années, la commune souhaite libérer l'usage qui pourrait être fait de cette bâtisse : son classement en zone Ue permettra de libérer les potentielles opportunités.

Toutefois, s'agissant d'une bâtisse à caractère patrimoniale, le PLU prévoit déjà que tous les travaux portant sur ce type de bâtisse à caractère patrimonial soient soumis à l'avis de l'architecte conseil départemental afin d'en préserver la qualité architecturale originelle.

Le dégagement de l'espace Ue situé autour de la bâtisse permettra à l'investisseur, d'aménager des annexes de confort (exemple : piscine) à proximité de la bâtisse de caractère.

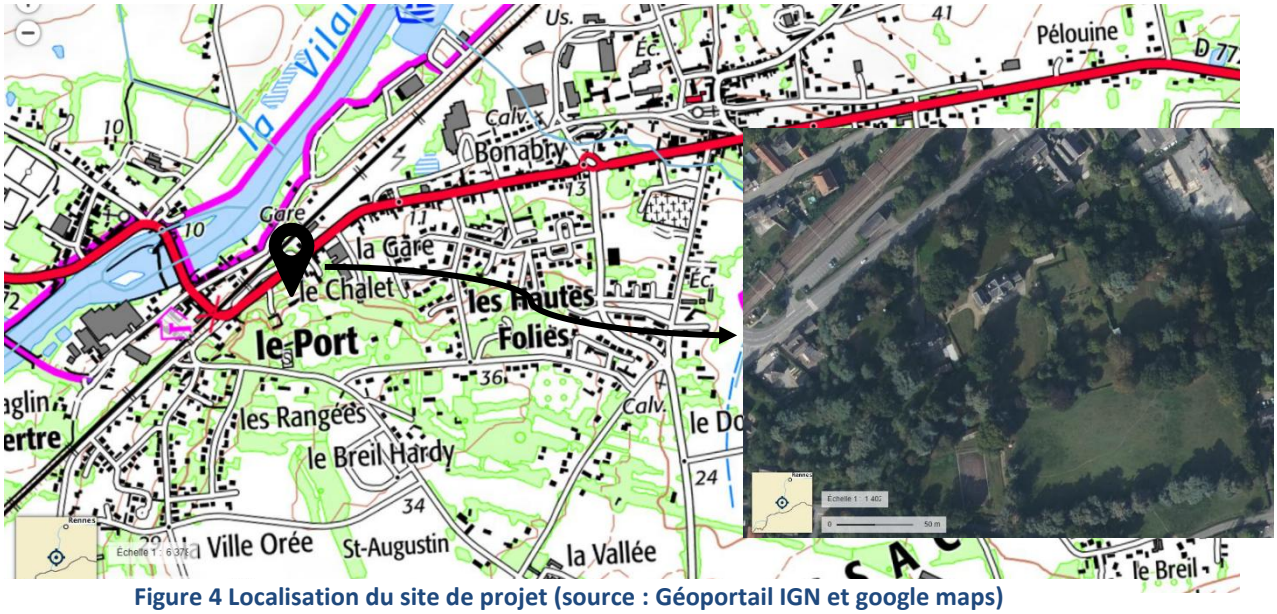


Figure 4 Localisation du site de projet (source : Géoportail IGN et google maps)

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 le reclassement de 0.39ha en zone Ue.

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 est situé à 9.5 km au sud du territoire communal. Il s'agit des marais de Vilaine, site Natura 2000 de la directive « Habitat, faune, flore ». Le site de projet se situe en outre dans un espace agricole. Au regard de l'occupation du sol actuelle qui ne remet pas en cause le parc arboré existant et l'usage futur du site, la présente procédure de Révision allégée n'a donc aucun impact sur le secteur Natura 2000.

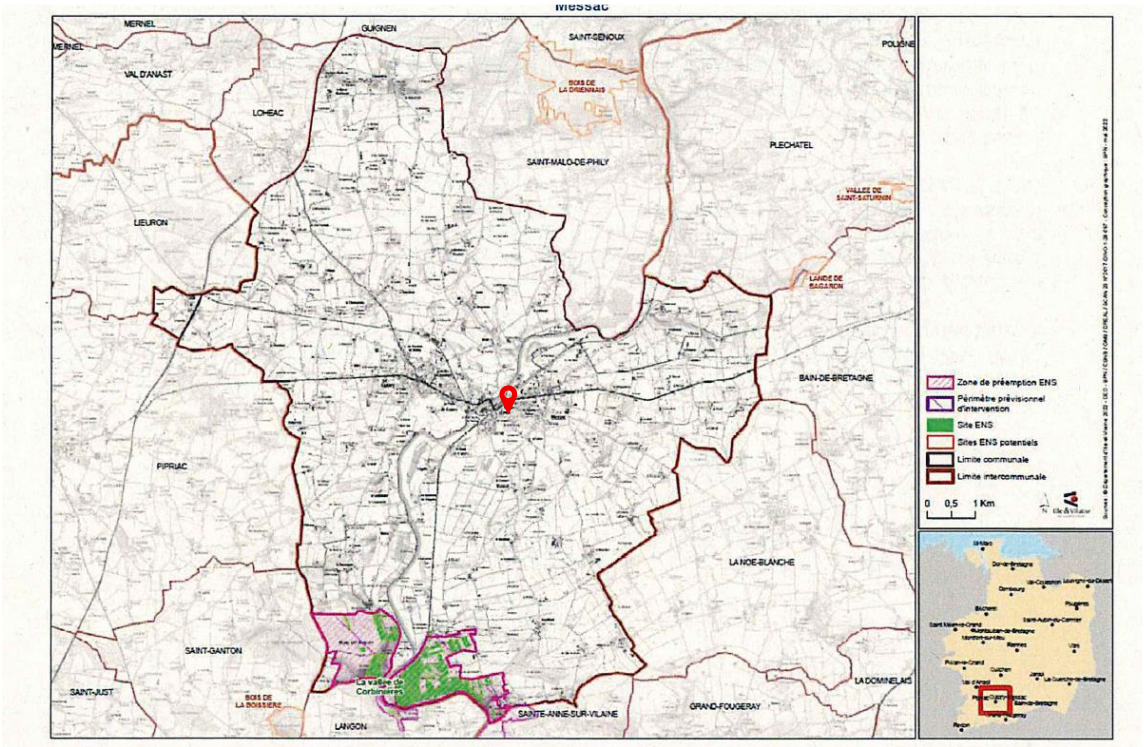


Figure 5 Situation géographique de l'ENS de la Vallée de Corbinières

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 sur un méandre de la Vilaine. Ce massif boisé de 800 hectares abrite une grande richesse botanique et une faune nombreuse. Il est distant de près de 4.5 km du site objet de la Révision allégée.

3.2.1.3 ZNIEFF

Trois ZNIEFF recoupent plus ou moins le périmètre de la zone de préemption de l'espace naturel sensible :

- **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 6 Situation du site de projet vis-à-vis des ZNIEFF

3.2.1.4 COURS D'EAU ET ZONES HUMIDES

Le site de projet est éloigné des cours d'eau et des zones humides de la commune. Il est inclus dans les périmètres du SDAGE[1] Loire-Bretagne approuvé le 18 mars 2022 et du SAGE[2] Vilaine révisé en 2015 et pour le quelle une nouvelle révision a été prescrite en février 2022.

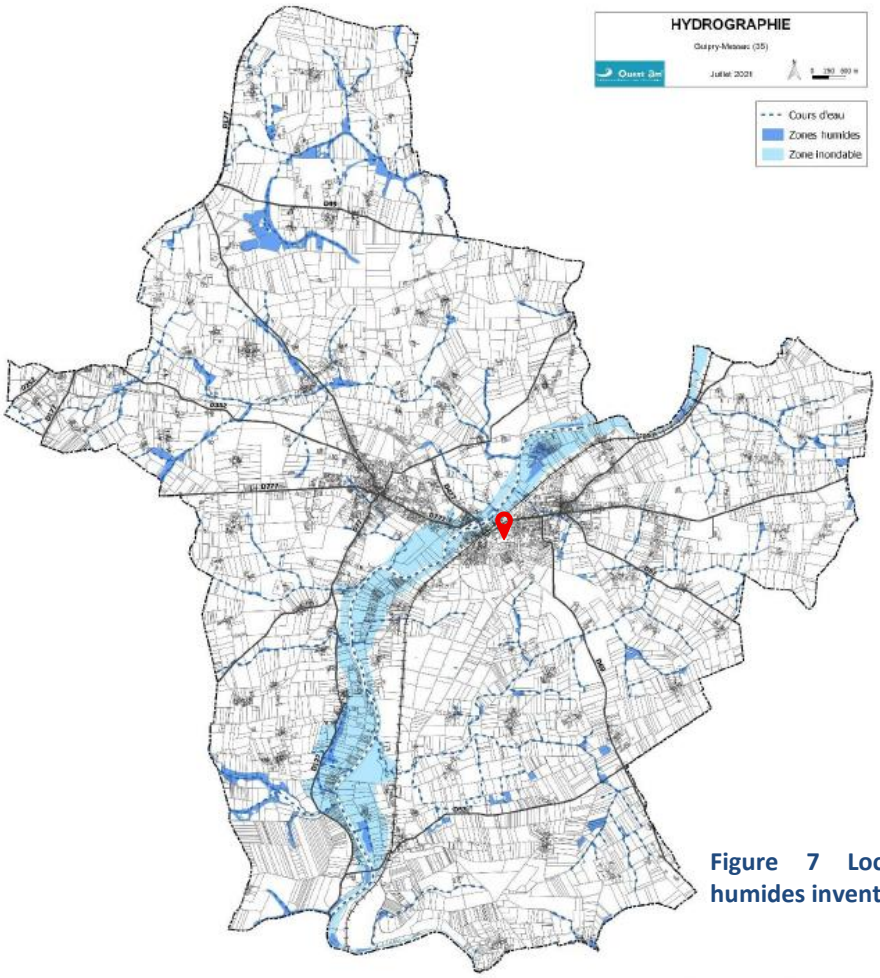


Figure 7 Localisation des zones humides inventoriées sur la commune

3.2.1.5 TRAME VERTE & BLEUE

La trame verte de la commune s'appuie principalement sur les bois de la Corbinière présents au sud du territoire, ainsi que sur quelques boisements disséminés çà et là, au nord de la commune et 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.

[1] *SDAGE : schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux*

[2] *SAGE : schéma d'aménagement et de gestion des eaux*

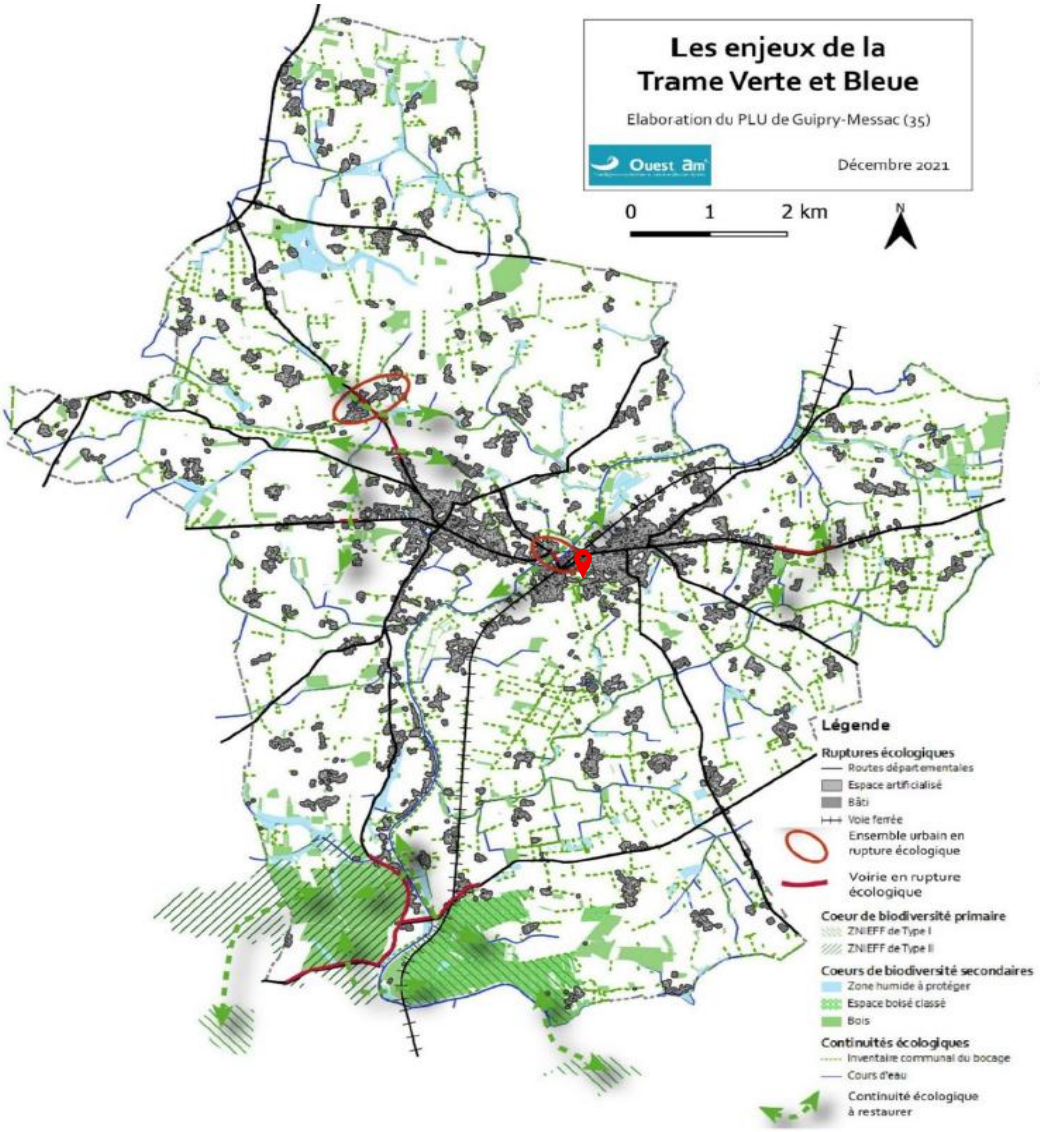


Figure 8 Situation du site de projet vis-à-vis de la Trame Verte et Bleue

3.2.1.6 POTENTIALITES DU SITE

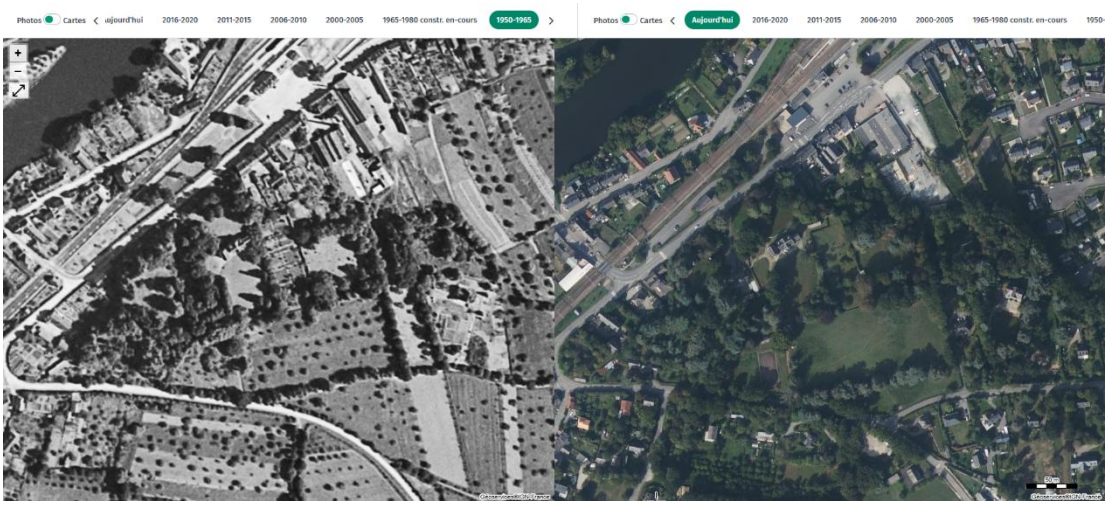


Figure 9 Evolution de l'occupation du sol dans le temps : avant 1965 – Aujourd'hui

Le site du Chalet constitue un ensemble patrimonial comprenant le bâti et son parc arboré. Il s'inscrit dans un ensemble végétalisé plus vaste comprenant aussi le manoir de la Folie à l'est avec une diversité floristique certaine.

3.2.1.7 ENJEUX EN TERMES DE MILIEUX NATURELS, DE BIODIVERSITE ET DE CYCLE DE L'EAU

Le site présente des potentialités écologiques représentées par la diversité des arbres présents.

Cependant, les évolutions prévues par la révision allégée n°3 ne portent que sur la bâtisse et ses abords immédiats, et protègent les arbres existants. Les enjeux en termes de biodiversité apparaissent donc limités.

3.2.2 PAYSAGES ET PATRIMOINE

3.2.2.1 CONTEXTE PAYSAGERE

La commune regroupe aujourd'hui les deux communes de Messac et de Guipry situées de part et d'autre de la Vilaine. La Vilaine navigable constitue un site d'attractivité touristique reconnu.

La gare située à proximité du site de projet offre des opportunités de découverte des paysages également.

CONSOMMATION D'ESPACE

La présente procédure engendre des modifications des périmètres des zones N et Ue et Uc sur ce secteur. Le changement de zonage sur ce secteur n'engendre **aucune consommation d'espace au titre du MOS.**

« Le Chalet » : Reclassement de la zone N en Ue Reclassement en N d'une zone Ue. Absence d'impact au titre de la consommation d'espace	**Situation des ENAF au regard du MOS** 
« Le Chalet » : **Périmètre de la nouvelle zone Ue : totalement en-dehors des ENAF identifiés au MOS.**	

Le site s'inscrit dans un paysage urbain de faubourg développé autour de la gare de Messac et du port.

3.2.2.2 PATRIMOINE





Source : http://www.collections.musee-bretagne.fr/ark:/83011/FLMjo396340

L'architecture de la bâtisse est celle d'une villa de type balnéaire possédant de nombreuses caractéristiques en faisant un bâtiment remarquable (fragmentation et asymétrie du bâti, éléments saillants (balcon, jeu de toiture, éléments de charpente, encadrement des ouvertures, modénature…).

3.2.2.3 ENJEUX PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX

Le caractère remarquable du bâti constitue un enjeu d'autant plus important que la commune de Guipry-Messac a la volonté de développer son attractivité touristique par la mise en valeur de ses paysages et de son patrimoine.

3.2.3 ENERGIE

Aucun enjeu particulier n'est à relever s'agissant du secteur concerné par l'évolution. Toutefois, il convient de rappeler que le PCAET[3] de la Communauté de communes des Vallons de Haute Bretagne incite à la réduction des consommations énergétique des bâtiments.

3.2.4 DECHETS

Sur le plan de la thématique « déchets », aucun enjeu particulier n'est à relever s'agissant du secteur concerné par l'évolution. Toutefois, la gestion et la valorisation des déchets produits par l'activité du site devront respecter les dispositions du règlement de gestion communautaire.

3.2.5 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 existent à l'échelle de ce projet avec la proximité de la gare. Les enjeux porteront sur la sensibilisation des usagers du site.

3.2.6 RISQUES[4] (NATURELS ET TECHNOLOGIQUES) & NUISANCES

3.2.6.1 RISQUES NATURELS

Les enjeux en termes de risque naturels pour le site de projet et ses abords sont les suivants :

Type de risque	Localisation	Niveau d'enjeu pour le site de projet
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	Absence d'enjeu
Risque remontée de nappe	Les vallées	Absence d'enjeu

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

[4] *Source : https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2?form-adresse=true&isCadastre=false&city=Guipry-messac&type=adresse&typeForm=adresse&codeInsee=35176&lon=-1.832162&lat=47.823588&go_back=/accueil-expert&propertiesType=municipality&adresse=Guipry-Messac%2C%2035480%20Guipry-Messac&longitude=-1.832162&latitude=47.823588&commune=Guipry-messac*

Type de risque	Localisation	Niveau d'enjeu pour le site de projet
Risque de rupture de barrage ou digue	Etang du Baron, au sud du bourg	Absence d'enjeu
Risque de retrait-gonflement des argiles	Ensemble du territoire	Niveau d'aléa faible
Sismicité	Ensemble du territoire	Niveau d'aléa faible
Exposition au radon	Ensemble du territoire	Risque important sur lequel la présente procédure n'a aucune portée.
Feu de forêt	Ensemble du territoire	Absence d'enjeu

3.2.6.2 RISQUES TECHNOLOGIQUES

Les enjeux en termes de risque technologiques pour le secteur de projet et ses abords sont les suivants :

Type de risque	Localisation	Niveau d'enjeu pour le site de projet
Transport de matières dangereuses	Voie ferrée (Rennes-Redon) et oléoduc.	Absence d'enjeu en raison de l'éloignement
	Canalisation	
	RD 177	
Sites BASOL	Anciennes décharges de Tréguily, La Lande Cormeré, du Bodel, du Faux.	Absence d'enjeu en raison de l'éloignement
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	Absence d'enjeu en raison de l'éloignement

3.3 ANALYSE DES INCIDENCES DE LA REVISION ALLEGEE N°3 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE ET MESURES « ERC »

La révision allégée n°3 a pour objet de permettre la valorisation d'une ancienne bâtisse inoccupée située à Messac, par le reclassement de 0.39ha actuellement classés en zone N en zone Ue. Elle entraîne la création d'un nouveau périmètre de zone Ue limité autour de cette 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.

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)
Paysages	Faible à Nul	Modification du paysage limitée compte tenu de l'absence de construction nouvelle	**C** : Repérage de la construction existante et d'un muret au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme permettant d'encadrer l'évolution 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		

Thématique	Enjeux pour le secteur de projet	Caractéristiques des incidences prévisibles	Modalités de prise en compte dans le PLU
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.

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) :

- **Reclassement de 0.39ha de zone N en zone Ue**
- **La bâtisse et le mur du potager sont protégés 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.**

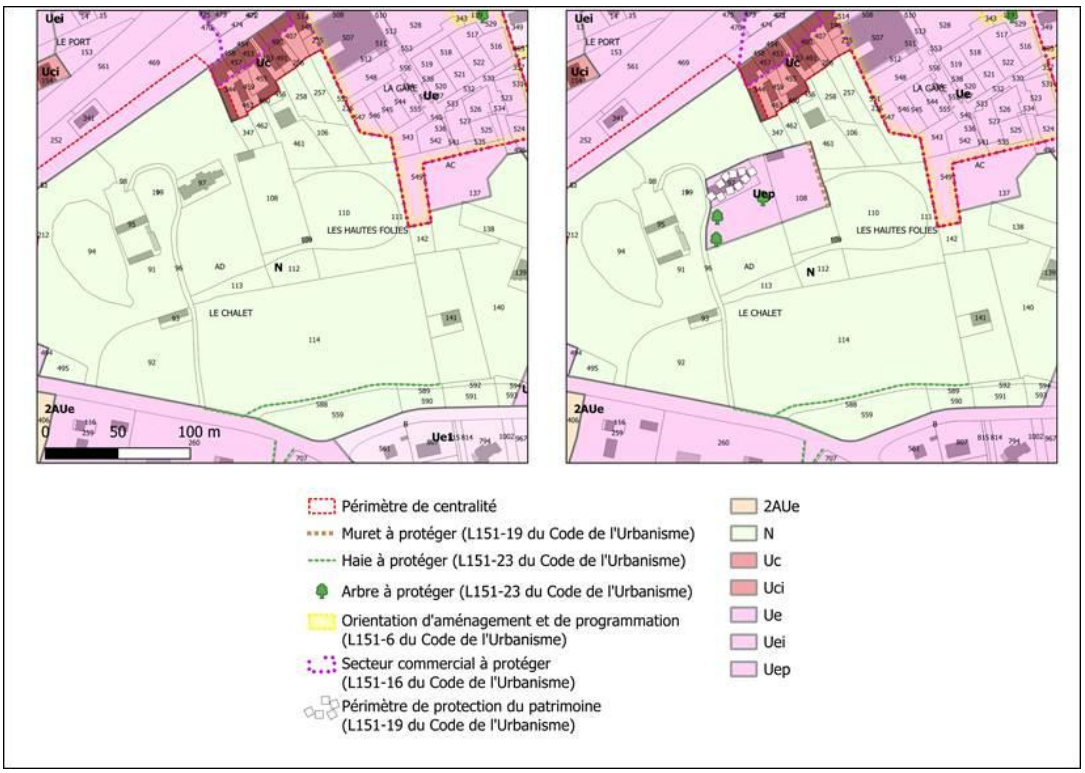


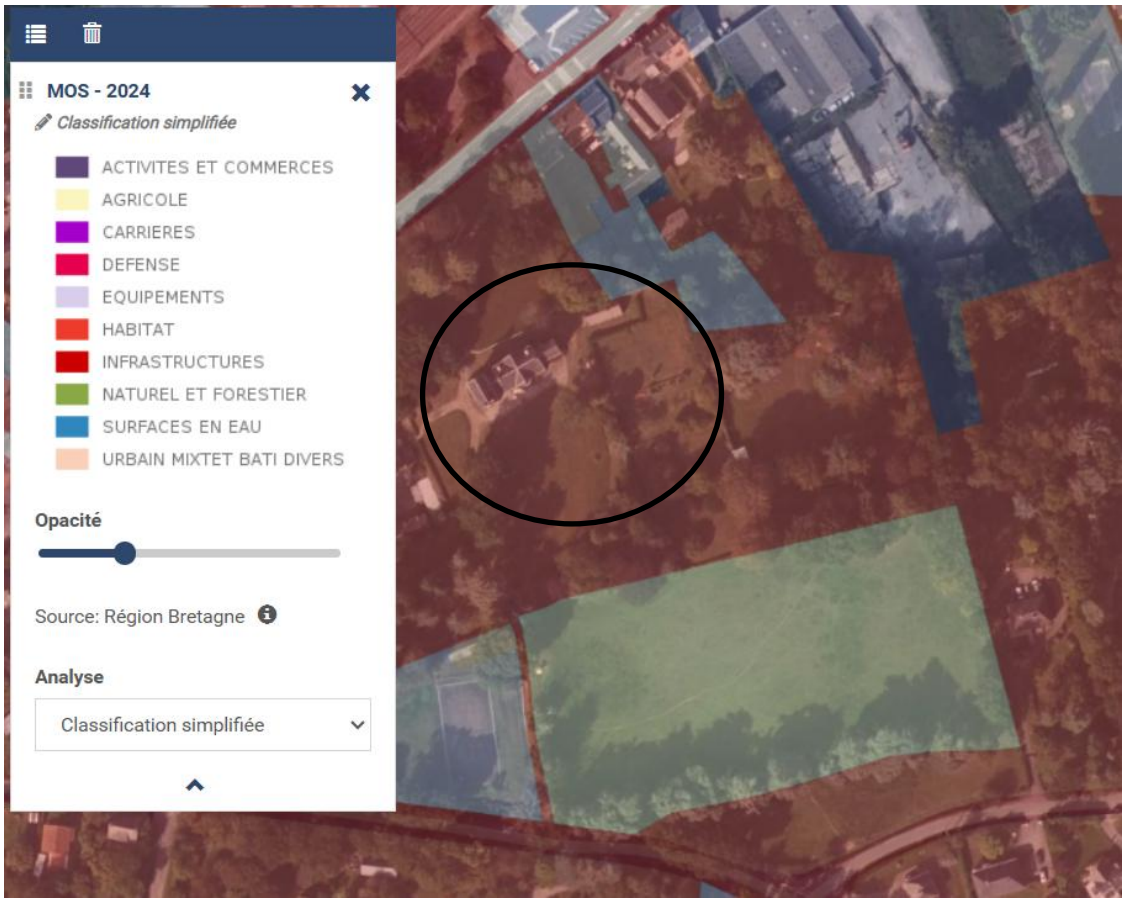
Figure 10 Evolution du règlement graphique en lien avec la révision allégée n°3

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 N°3

La création de cette zone Ue autour du "Chalet" ne présente pas d'impact en matière de consommation d'espace. Le secteur concerné est en effet considéré comme déjà artificialisé au titre du MOS et n'entraîne donc pas de consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) au sens de la loi Climat et Résilience.



Néanmoins, le reclassement en zone Ue d'une superficie de 0.39ha permettra l'aménagement et l'artificialisation potentielle de nouveaux espaces, dans un périmètre limité.

A noter que selon l'observatoire de l'artificialisation, la moyenne annuelle de consommation d'espace sur la commune sur la période 2011-2023 est de 5.02 ha[5].

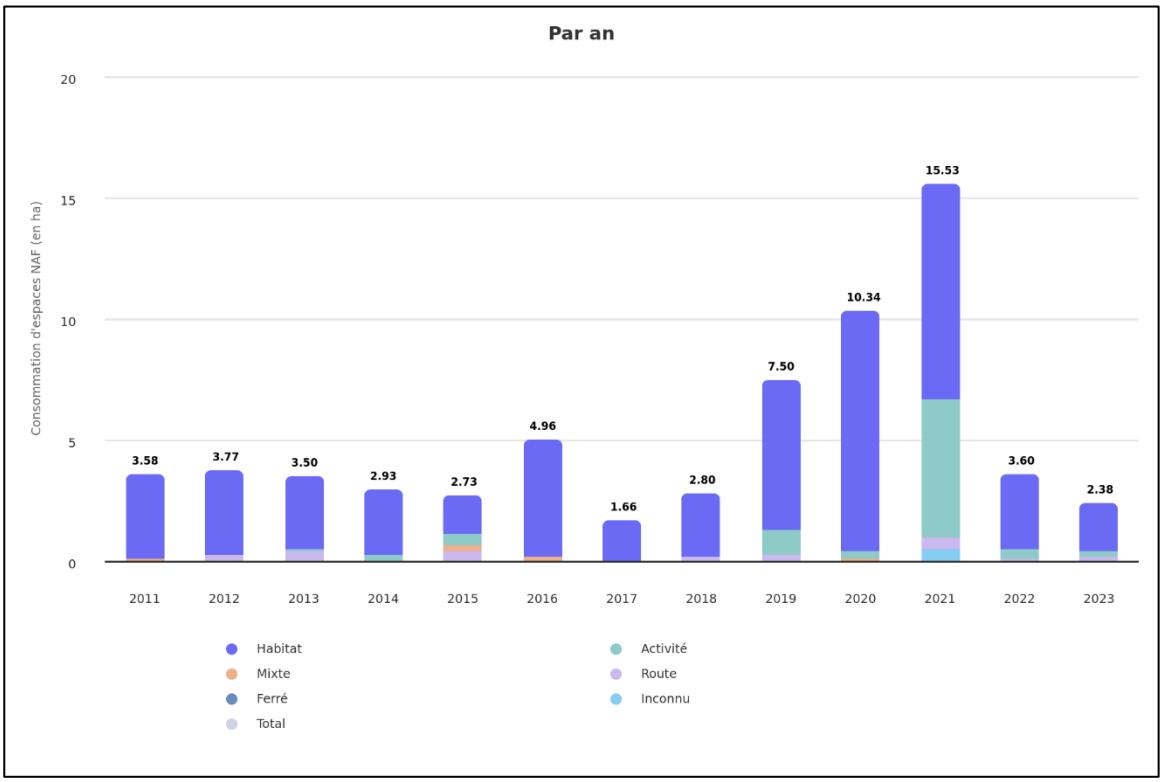


Figure 11 Bilan de la consommation d'Espace Naturel Agricole et Forestier sur la période 2011-2023

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. 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 :

[5] *Source : https://mondiagartif.beta.gouv.fr/project/174620/tableau-de-bord/consommation*

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
Prescription n°76 : Consommation d'espaces et tourisme	La révision allégée n'entraine pas de consommation d'ENAF.
Prescription n°77 : Intégration des critères environnementaux dans les projets touristiques	La procédure limite la zone Ue aux abords de la bâtisse existante et protège la végétation présente dans ce périmètre. Les espaces concernés sont considérés comme déjà consommés au titre du MOS.
Prescription n°183 : Préservation et valorisation du patrimoine bâti	L'évolution du PLU contribue à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine bâti.

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 Révision Allégée N°3 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 Révision Allégée N°3 du PLU		
Enjeux du SAGE	**Objectifs**	**Traduction dans la présente procédure**
Usages	Renforcer la qualité de l'eau potable	Absence d'enjeu
	Reconquérir la biodiversité	La procédure limite la zone Ue aux abords de la bâtisse existante et protège la végétation présente dans ce périmètre.
Prévenir le risque inondation	Protéger et agir contre les inondations	Absence d'enjeu
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 PLU à tous les échelons : règlement écrit et zonage.

Ainsi, **les évolutions envisagées dans le cadre de la présente Révision Allégée N°3 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**°3 relève des indicateurs suivants :

- La surface de zone N reclassée en zone Ue est de 0,39ha
- La bâtisse et un muret sont protégés 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.

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 de la zone Ue

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 dans **le secteur Ue nouvellement délimité**.

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°3** 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 ». L'éventuelle artificialisation des sols de la zone classée en Ue sera notamment compensée par :

- le classement de **trois arbres supplémentaires et la protection de 250 ml de haies bocagères qui seront protégés au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme**
- La protection de la bâtisse et d'un muret au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

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