Commune de Guipry-Messac

Révision allégée n°4

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration	26.10.2017	30.11.2022	11.09.2023
Révision allégée n°4	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°4 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE ET MESURES « ERC » 10
1.4 ARTICULATION AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 11
1.5 INDICATEURS DE SUIVI 12

2 PREAMBULE 13

2.1 CONTEXTE GENERAL 13
2.2 OBJET DE LA REVISION ALLEGEE 14
2.3 LA PROCEDURE 14
2.3.1 La nature de la procédure 14
2.3.2 L'évaluation environnementale 15
2.3.3 Le déroulement de la procédure 16
2.4 CONTENU DU DOSSIER 16

3 NOTICE DE PRESENTATION 17

3.1 PRESENTATION DU PROJET ENVISAGE 17
3.2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 19
3.2.1 Milieux naturels & biodiversité 19
3.2.1.1 Natura 2000 19
3.2.1.2 Espaces Naturels Sensibles 19
3.2.1.3 ZNIEFF 19
3.2.1.4 Cours d'eau et Zones humides 21
3.2.1.5 Trame Verte & Bleue 21
3.2.1.6 Potentialités du site 23
3.2.1.7 Enjeux en termes de milieux naturels, de biodiversité et de cycle de l'eau 23
3.2.2 Paysages et patrimoine 24
3.2.2.1 Contexte paysager 24
3.2.2.2 Patrimoine 24
3.2.2.3 Enjeux paysagers et patrimoniaux 25
3.2.3 Energie 26
3.2.4 Déchets 26
3.2.5 Emissions de gaz à effet de serre & Qualité de l'air 26
3.2.6 Risques (naturels et technologiques) & nuisances 26
3.2.6.1 Risques naturels 26
3.2.6.2 Risques technologiques 27
3.3 ANALYSE DES INCIDENCES DE LA REVISION ALLEGEE N°4 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE ET MESURES « ERC » 28
3.4 PORTEE DE L'EVOLUTION DU PLU 30
3.4.1 Les évolutions envisagées au niveau des pièces réglementaires 30
3.4.2 Modification du règlement graphique (zonage) 30
3.4.3 Modification du règlement écrit 31

4 ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE 34

4.1 LOI CLIMAT ET RESILIENCE : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLE NATUREL ET FORESTIER DE LA REVISION ALLEGEE N°4 34
4.2 LE SCOT DU PAYS DES VALLONS DE VILAINE 35
4.3 LE SDAGE ET LE SAGE 35

4.3.1 Une prise en compte des enjeux du SDAGE Loire Bretagne..... 35
4.3.2 Une intégration des objectifs du SAGE Vilaine 36

5 INDICATEURS DE SUIVI..... 36

6 METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 37

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°4 6
Figure 3 Délimitation de l'espace stationnement perméable sur le STECAL 7
Figure 4 - Situation de Guipry-Messac dans la Communauté de Communes des Vallons de Haute Bretagne 13
Figure 5 Localisation du site de projet (source : Geoportail IGN et google maps) 17
Figure 6 Principe d'organisation du site de projet (source : porteur de projet) 18
Figure 7 Situation géographique de l'ENS de la Vallée de Corbinières 19
Figure 8 Situation du site de projet vis-à-vis des ZNIEFF 20
Figure 9 Localisation des zones humides inventoriées sur la commune 21
Figure 10 Situation du site de projet vis-à-vis de la Trame Verte et Bleue 22
Figure 11 Evolution de l'occupation du sol dans le temps : 1965-1980 – Aujourd'hui 23
Figure 12 Evolution de l'occupation du sol dans le temps : avant 1965 – Aujourd'hui 23
Figure 13 Profil altimétrique 24
Figure 14 Vue d'ensemble sur la maison existante 25
Figure 15 Bâti existant et usages prévus (source : porteur de projet) 25
Figure 17 : Evolution du règlement graphique en lien avec la révision allégée n°4 31
Figure 18 Bilan de la consommation d'Espace Naturel Agricole et Forestier sur la période 2011-2023 34

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

La Commune prévoit de soumettre la procédure à Evaluation environnementale.

Le déroulement de la procédure est le suivant :

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

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

1.2 LES EVOLUTIONS ENVISAGEES

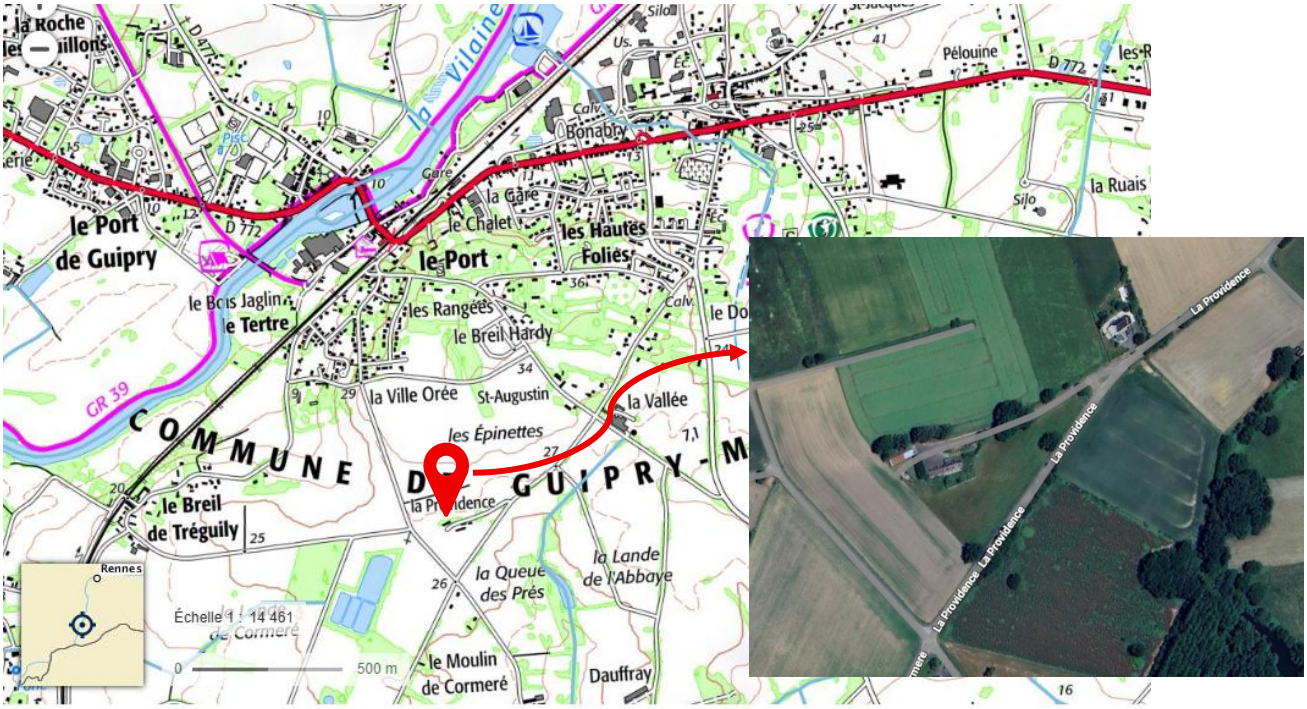
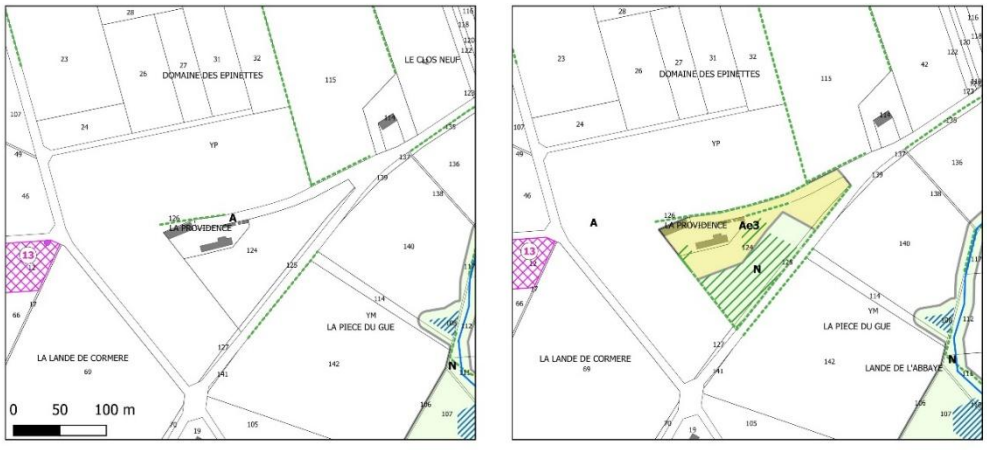


Figure 1 Localisation du site de projet (source : Géoportail IGN et google maps)

La présente procédure a pour objet de modifier le règlement graphique (zonage) et le règlement écrit en vue de créer **un STECAL sur 0,88ha en Ae3** et de mettre en œuvre une démarche « Eviter-Réduire-Compenser » à son échelle.

- La surface du STECAL **Ae3** est de **0.88 ha soit 0.02% de la zone A.**
- La surface **de zone A reclassée en zone N est de 4 200 m2.**
- **Le linéaire de haies protégées au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme** créé est de **237 ml.**



Cours d'eau (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
Haie à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
Espace protégé au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme
Emplacement réservé (L151-41 du Code de l'Urbanisme)
Zone humide à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
A
Ae3
N

Figure 2 Evolution du règlement graphique en lien avec la révision allégée n°4

À la suite de l'enquête publique, les boisements et plantations Breizh bocage ont été ajouté au linéaires de boisements à préserver. La partie sud du STECAL est reclassée en zone N

Le STECAL précise que l'espace stationnement situé à l'est sera aménagé en gravier perméable.

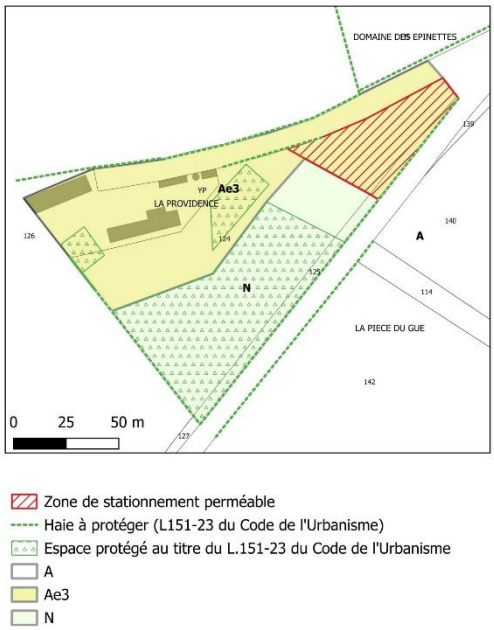


Figure 3 Délimitation de l'espace stationnement perméable sur le STECAL

Le règlement de la zone A modifiée est joint à la présente procédure (cf. règlement de la zone A modifié à la suite de la révision allégée n°4)

Elément ajouté au règlement de la zone A pour réglementer le STECAL de la providence :

Pour le sous-secteur Ae3 de la Providence

- Commerce et activités de service :
- Restauration (3.2) ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (3.4) ;
- Hébergement hôtelier et touristique (3.5) ;

sous réserves (conditions cumulatives) :

- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du secteur ;
- de s'inscrire dans l'emprise au sol définie à l'article 3.

Règles spécifiques d'emprises au sol en secteur Ae

Les nouvelles constructions et extensions des constructions existantes (autres que l'habitat) ne devront pas conduire, par rapport à la date d'approbation du PLU, à la création de plus de (cf. tableau ci-dessous).

STECAL d'activités	Création d'emprise au sol maximale autorisée (m²)
Le Portal *	600 m²
Le Bas-Quemillac	600 m²
La Ménardais	60 m²
Les Gages	100 m²
La Giraudière	400 m²
Le Faux	2 000 m²
La Providence	60 m²

En secteur Ae

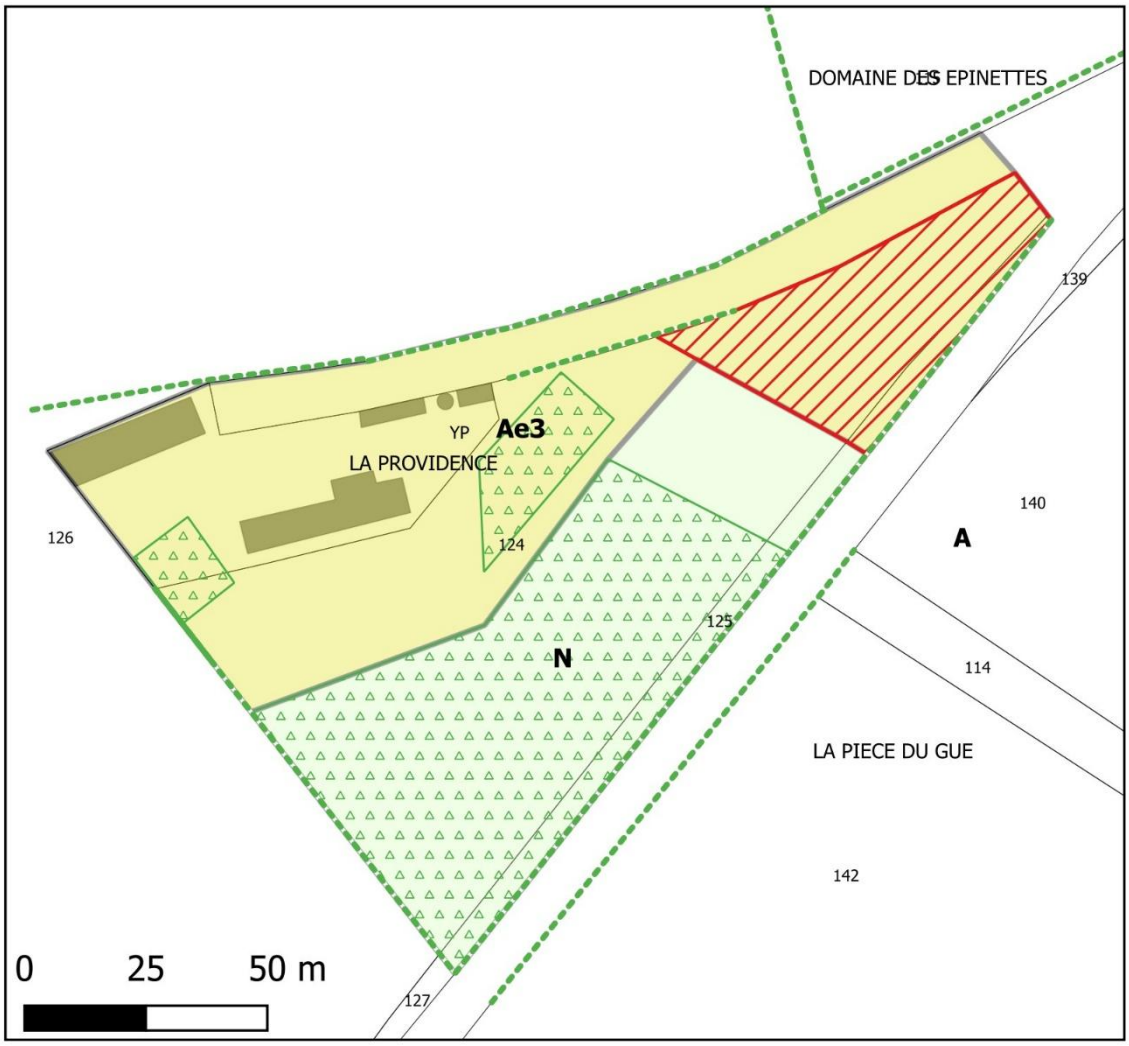
La hauteur maximale au point le plus haut de la construction (ex : faitage) ne peut excéder :

STECAL d'activités	Hauteur maximale en mètres
Le Portal	8.5 m
Le Bas-Quemillac	8 m
La Ménardais	4 m
Les Gages	6 m
La Giraudière	6 m
Le Faux	9 m
La Providence	**7,5 m**

A - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Pour tout projet d'aménagement ou de construction, il est nécessaire de se référer aux règles du schéma directeur de gestion des eaux pluviales annexé au présent PLU.

Dans le secteur de la Providence, le parking situé à l'Est du site (cf. schéma ci-dessous) doit être aménagé en surface perméable afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales



Zone de stationnement perméable
Haie à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
Espace protégé au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme
A
Ae3
N

1.3 LES INCIDENCES DE LA REVISION ALLEGEE N°4 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE ET MESURES « ERC »

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

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

Thématique	Enjeux pour le secteur de projet	Caractéristiques des incidences prévisibles	Modalités de prise en compte dans le PLU
Eau	Faible à Nul	Risques de pollution induit par un rejet des eaux usées non traitées	**E** : Rappel des prescriptions du règlement écrit (page 171): L'article 8.1.4 Assainissement de la zone A prévoit l'obligation de mettre en place un assainissement individuel adapté
NATURA 2000, Milieux naturels & biodiversité	Faible à nul	aménagement de 2200 m2 pour réaliser une aire de stationnement Dans le cadre du projet, une opération de végétalisation de l'ancienne parcelle cultivée est prévue sur une surface de l'ordre de 4000m2	**C** : le secteur destiné à être planté et végétalisé sur l'ancienne parcelle agricole ainsi que les haies périphériques du site sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme dont la portée figure dans les dispositions générales du règlement écrit (page 31)

Thématique	Enjeux pour le secteur de projet	Caractéristiques des incidences prévisibles	Modalités de prise en compte dans le PLU
Paysages	Faible à Nul	Modification du paysage limitée compte tenu de l'absence de construction nouvelle	NB : la mesure compensatoire de plantation et de végétalisation du site constitue une mesure d'accompagnement favorable
Energie	Faible à Nul	Consommation d'énergie	La procédure n'a aucune portée sur ce risque.
Déchets	Faible à Nul	Production de déchets	La procédure n'a aucune portée sur ce risque.
Emissions de gaz à effet de serre	Faible à Nul	Consommation d'énergie du bâtiment et liée aux déplacements des usagers du site	La procédure n'a aucune portée sur ce risque.
Risques naturels et technologiques	Nul		
Santé	Fort	Risque lié au radon dans les habitations et établissements recevant du public	La procédure n'a aucune portée sur ce risque.

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

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

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.

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°4** relève des indicateurs suivants :

- Le projet entraine l'artificialisation de l'ordre de 0.5 ha.

- La surface **créée d'espace à protéger par un classement en zone N est de 4 200 m2.** Pour mémoire, la surface de boisements actuellement protégés en EBC est de 446.6 ha

- **Le linéaire de haies protégées au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme** créé est de **237 ml.** Pour mémoire, le linéaire protégé existant est de 35.4 kml.

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 4 - 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°4** vise l'objet suivant :

- Permettre la transformation d'une ancienne bâtisse située au lieu-dit la Providence en hébergements touristiques et en salle de réception. La bâtisse et ses abords sont classés en zone agricole dans le PLU en vigueur.
- Le règlement de la zone A destiné à l'activité agricole ne permet pas ce type de changement de destination.
- La création d'un STECAL et d'un règlement adapté doivent être mis en place par le biais de la présente procédure.

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 permettre **de réduire une zone agricole en vue d'y créer un STECAL**. Elle 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.

Il s'agit donc d'une procédure de Révision dite « allégée ».

La procédure de Révision allégée n°4 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°4**) :

« 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°4 vise la transformation d'une grande maison d'habitation en pierre, en domaine d'accueil de réceptions et de gîtes, sur la parcelle cadastrée YP-124, située au n°4, La Providence, à Guipry-Messac.

Le projet se situe sur une parcelle de 1ha18 à plus de 500 mètres des maisons d'habitation les plus proches de l'agglomération, et à 1 km de la gare SNCF. Deux habitations se situent cependant à moins de 500m. Aucune exploitation agricole n'est située à moins de 100m.

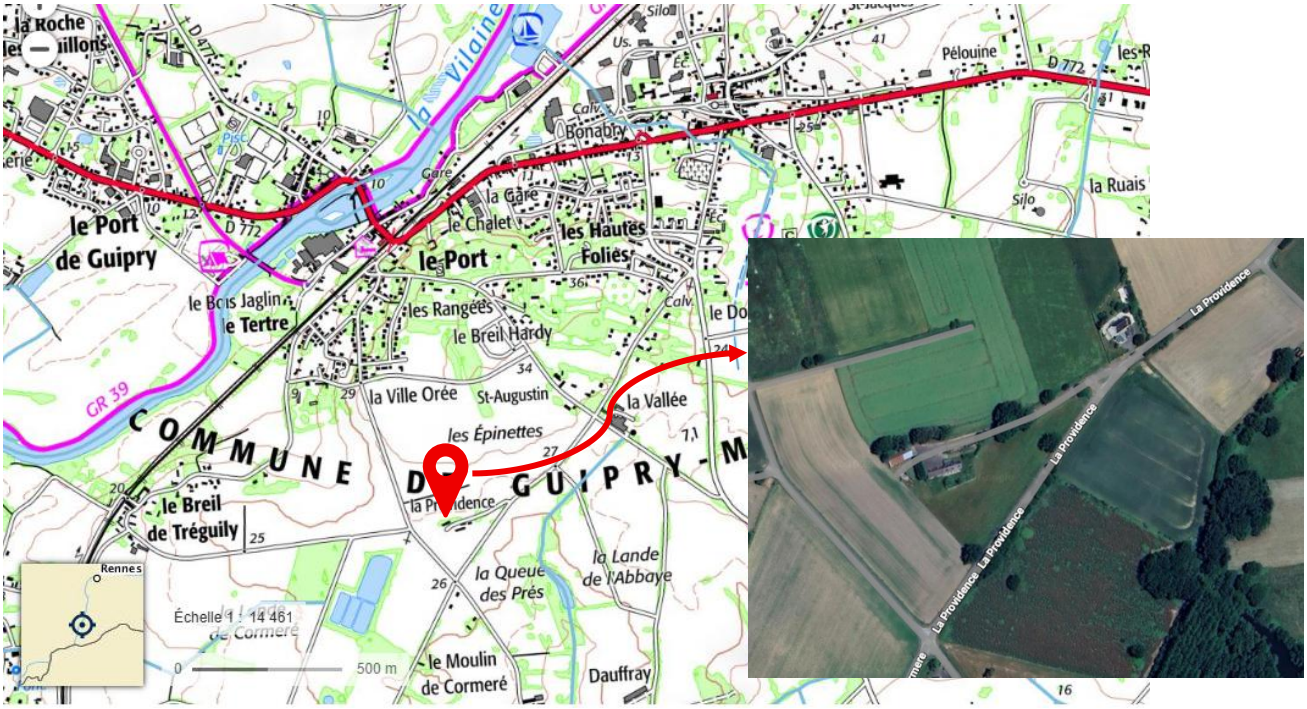


Figure 5 Localisation du site de projet (source : Geoportail IGN et google maps)

Ce projet répond à un besoin de salles de réception privée sur la commune, pour des mariages, séminaires et fêtes de familles.

Il s'agit actuellement d'une maison d'habitation où il est prévu de créer :

- un gîte de 14 couchages (sans cuisine) à l'étage,

- un gîte de 10 couchages (sans cuisine, mais avec accès possible à la cuisine de la salle de réception) au rez-de-chaussée,

- une salle de réception de 110 personnes avec une cuisine de 20m².

L'habitation existante, sans extension, permet d'accueillir le projet : l'aspect extérieur de cette habitation construite en pierre reste quasiment inchangé. Seules les huisseries et les ouvertures seront reprises. La rénovation vise à conserver les caractéristiques architecturales de la construction.

Au nord, une ancienne stabulation restera en place : il s'agit d'un bâtiment qui servira de préau pour des réceptions extérieures. La rénovation de la toiture, actuellement en tôles rouillées, est prévue.

Les petites dépendances en pierre (notamment une soue à cochon et un ancien four à pain) seront maintenues et restaurées.

Une zone de parking des véhicules sera créée à l'entrée du projet (secteur Est), avec un cheminement permettant d'accéder aux installations. Le revêtement prévu pour le parking sera traité en matériaux perméables.

Une grande partie de la parcelle anciennement à usage agricole située entre le bâti et la route de Boeuvres, à l'est, fait l'objet d'une opération de replantation avec la collaboration de Breizh Bocage via la création de boisements, de linéaires de haies et de surfaces enherbées. Les linéaires de haies sont prévus en parallèles des clôtures situées en périphérie de l'emprise du projet et en périphérie de la zone de stationnement, assurant ainsi son insertion paysagère dans le bocage et améliorant la fonctionnalité écologique du secteur initialement à usage de parcelle cultivée.

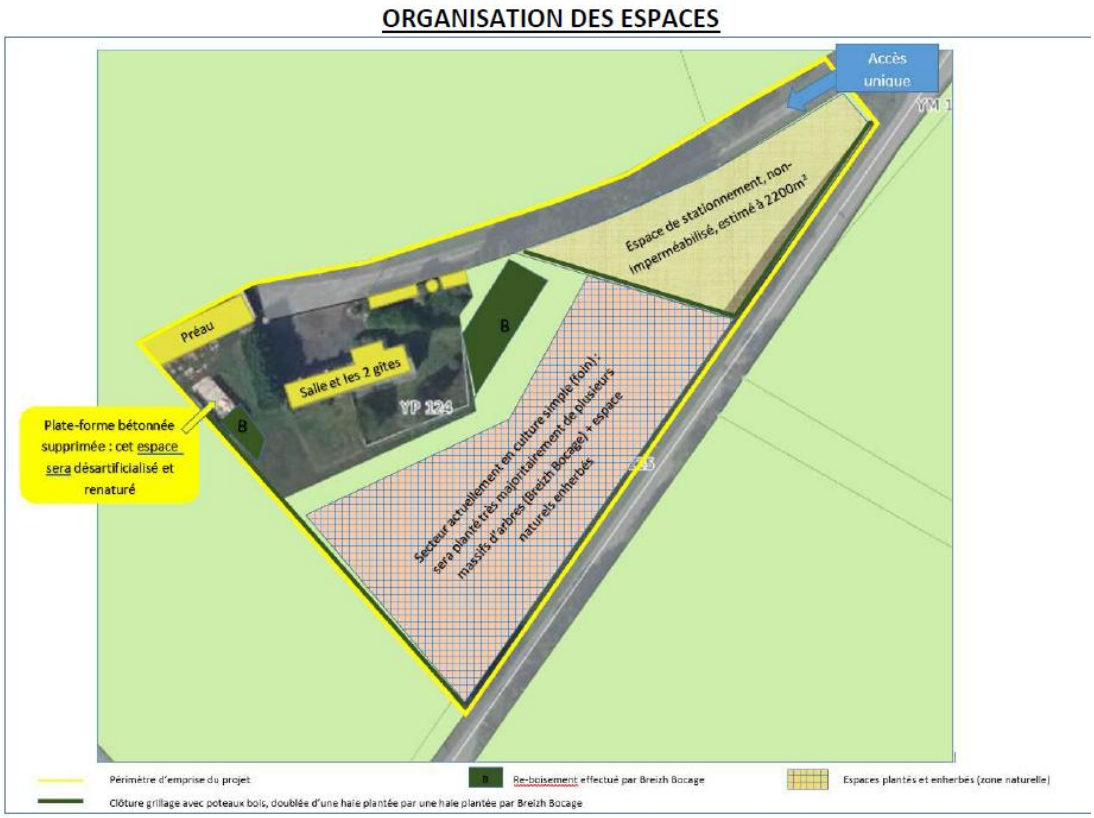


Figure 6 Principe d'organisation du site de projet (source : porteur de projet)

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 la création du STECAL.

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 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 et prévue et de l'usage future du site, la présente procédure de Révision allégée n'a donc aucun impact sur le secteur Natura 2000. Les plantations en cours sur le site devraient en améliorer la fonctionnalité écologique.

3.2.1.2 ESPACES NATURELS SENSIBLES

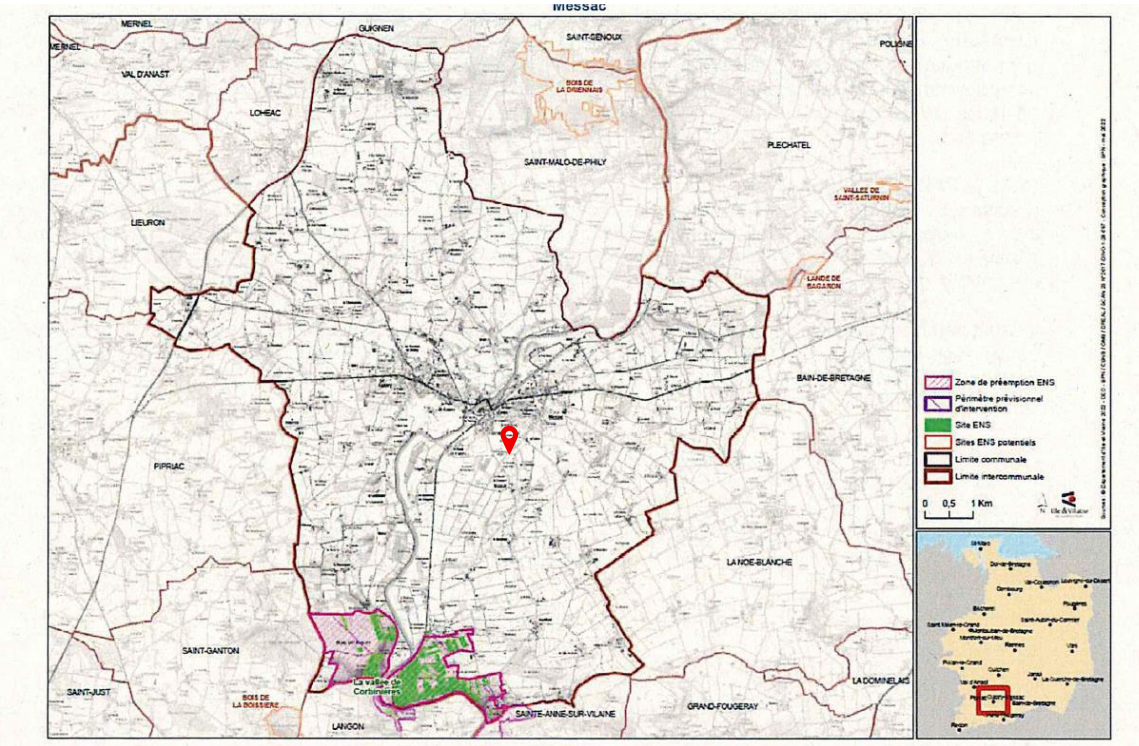


Figure 7 Situation géographique de l'ENS de la Vallée de Corbinières

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 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 8 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.

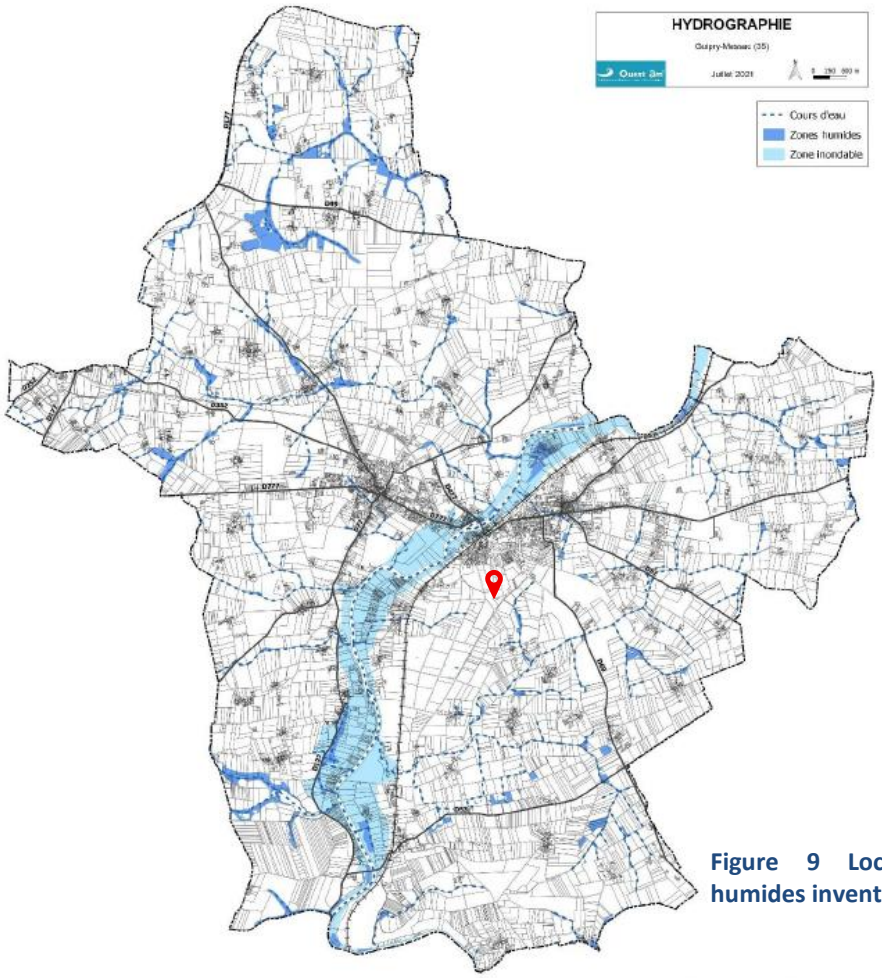


Figure 9 Localisation des zones humides inventoriées sur la commune

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.

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

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

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.

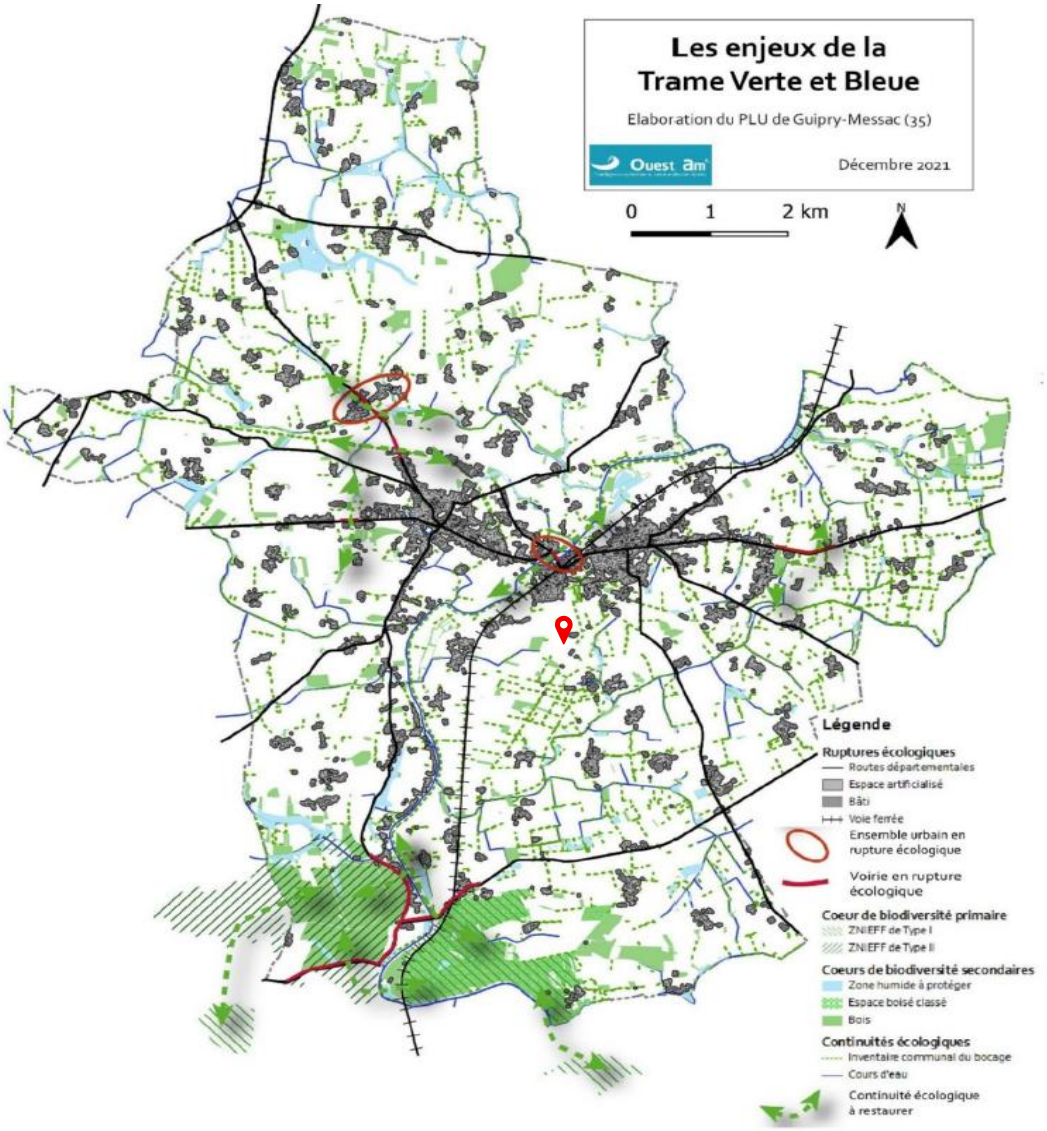


Figure 10 Situation du site de projet vis-à-vis de la Trame Verte et Bleue

3.2.1.6 POTENTIALITES DU SITE

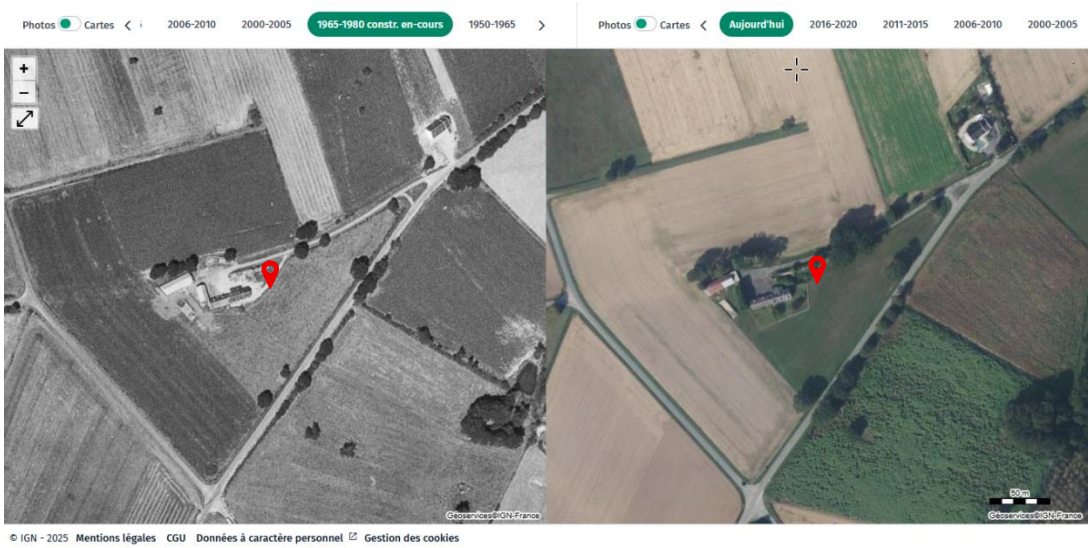


Figure 11 Evolution de l'occupation du sol dans le temps : 1965-1980 – Aujourd'hui

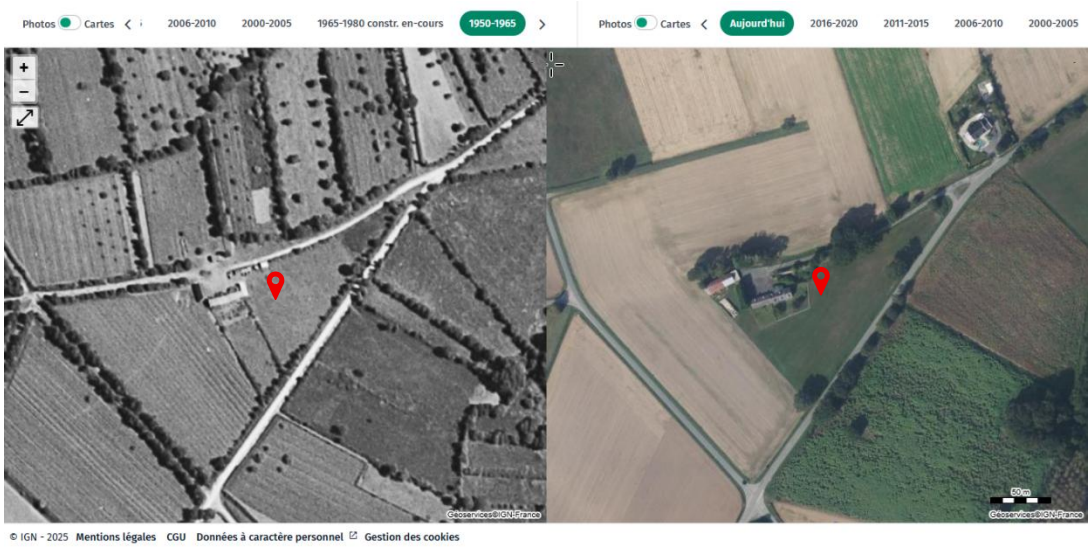


Figure 12 Evolution de l'occupation du sol dans le temps : avant 1965 – Aujourd'hui

Le site de projet s'inscrit dans un environnement agricole sur des parcelles de culture (et non de vergers comme au nord du site avant 1965 – figure 7). Les haies originelles ont évolué : ne sont conservés que les arbres.

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

Le site présente de faibles enjeux en termes de potentialités écologiques représentées uniquement par les arbres présents sur les limites de la parcelle.

Cependant, le projet prévoit des replantations sur la partie sud qui devraient renforcer ses fonctionnalités écologiques.

Son usage futur à destination d'hébergement touristique et de salle de loisirs nécessitera une vigilance sur la gestion des eaux usées liées.

3.2.2 PAYSAGES ET PATRIMOINE

3.2.2.1 CONTEXTE PAYSAGER

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.

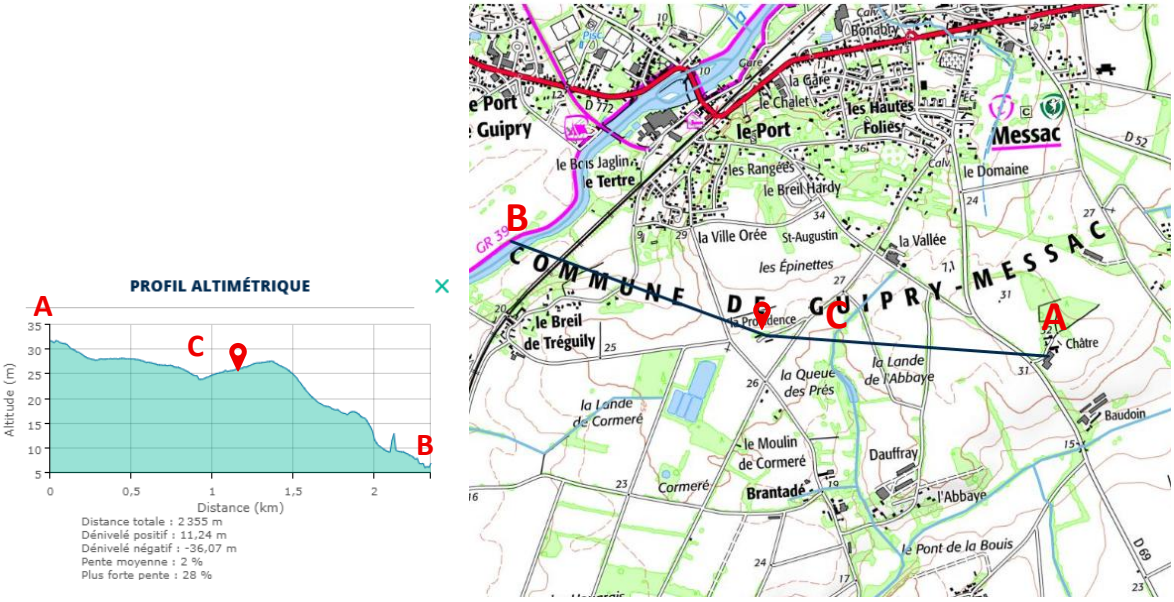


Figure 13 Profil altimétrique

Comme vu plus haut, le site s'inscrit dans un paysage agricole ouvert légèrement vallonné au sud de la vallée de la Vilaine, avec lequel il n'entretient aucun lien visuel.

3.2.2.2 PATRIMOINE

La commune dispose de deux ensembles patrimoniaux protégés :

- Le Château des Champs à l'extrême nord de la commune : façades et toitures du château et de ses dépendances (y compris la chapelle et le four) ainsi que les douves - Servitudes de protection des monuments historiques (arrêté préfectoral du 06/05/1966).

- Les Site classé et inscrit des Corbinières à l'extrême sud de la commune - Servitude de protection des sites et monuments naturels (Arrêté du 28/03/1984)

Il existe également plusieurs bâtisses d'intérêt dans le bourg et dans les écarts, ainsi que des moulins à eau et à vent et des édifices religieux.

L'architecture de la maison de la Providence est celle des longères du bassin rennais en moellons de schiste et couverte en ardoise. Elle s'insère dans un écrin de verdure constitué des arbres en place.



Figure 14 Vue d'ensemble sur la maison existante

3.2.2.3 ENJEUX PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX

Le site de projet s'inscrit dans un paysage exclusivement agricole et ouvert et sans covisibilité avec les sites patrimoniaux protégés. L'insertion paysagère du bâti constitue cependant un enjeu en vue de ne pas induire la banalisation du paysage par de nouvelles constructions ou extensions non intégrées. On notera que le projet ne prévoit pas de nouvelle construction.

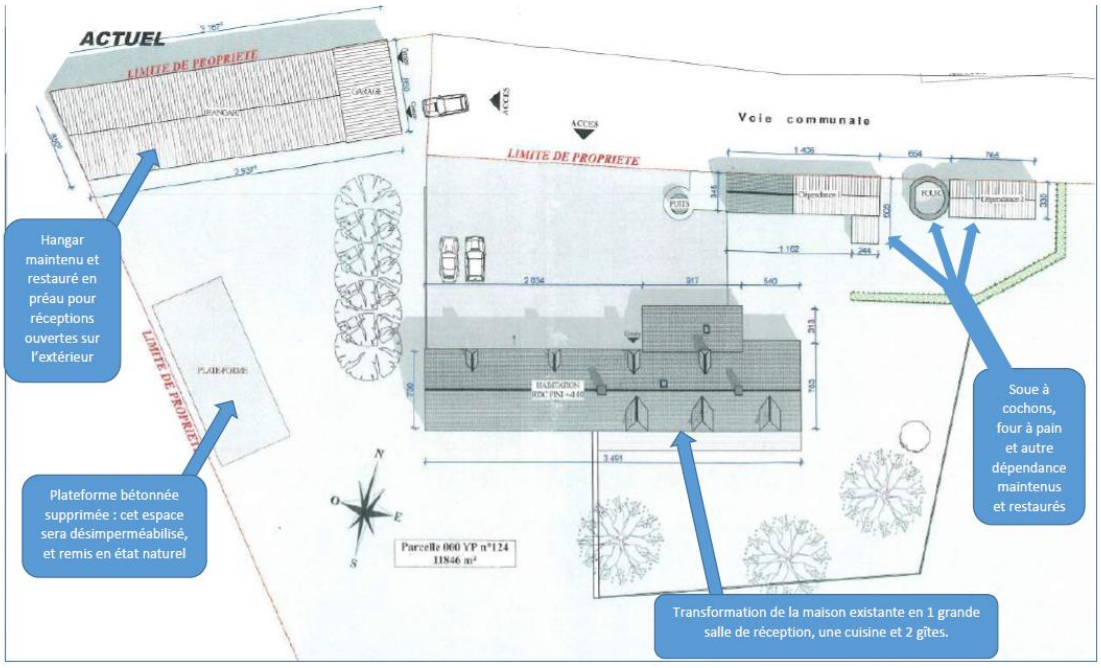


Figure 15 Bâti existant et usages prévus (source : porteur de projet)

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 à cette échelle sont très limitées. Les enjeux portent plutôt 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
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.

[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*

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°4 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE ET MESURES « ERC »

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

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

Thématique	Enjeux pour le secteur de projet	Caractéristiques des incidences prévisibles	Modalités de prise en compte dans le PLU
Eau	Faible à Nul	Risques de pollution induit par un rejet des eaux usées non traitées	**E** : Rappel des prescriptions du règlement écrit (page 171): L'article 8.1.4 Assainissement de la zone A prévoit l'obligation de mettre en place un assainissement individuel adapté
NATURA 2000, Milieux naturels & biodiversité	Faible à nul	Aménagement de 2200 m2 pour réaliser une aire de stationnement Dans le cadre du projet, une opération de végétalisation de l'ancienne parcelle cultivée est prévue sur une surface de l'ordre de 4000m2	**C** : le secteur destiné à être planté et végétalisé sur l'ancienne parcelle agricole ainsi que les haies périphériques du site sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme dont la portée figure dans les dispositions générales du règlement écrit (page 31)

Thématique	Enjeux pour le secteur de projet	Caractéristiques des incidences prévisibles	Modalités de prise en compte dans le PLU
Paysages	Faible à Nul	Modification du paysage limitée compte tenu de l'absence de construction nouvelle	NB : la mesure compensatoire de plantation et de végétalisation du site constitue une mesure d'accompagnement favorable
Energie	Faible à Nul	Consommation d'énergie	La procédure n'a aucune portée sur ce risque.
Déchets	Faible à Nul	Production de déchets	La procédure n'a aucune portée sur ce risque.
Emissions de gaz à effet de serre	Faible à Nul	Consommation d'énergie du bâtiment et liée aux déplacements des usagers du site	La procédure n'a aucune portée sur ce risque.
Risques naturels et technologiques	Nul		
Santé	Fort	Risque lié au radon dans les habitations et établissements recevant du public	La procédure n'a aucune portée sur ce risque.

- **En conclusion, les incidences de la présente Révision allégée n°4 sur l'« environnement » (pris au sens large du terme) sont non notables. Toutefois des mesures d'évitement et de compensation sont prévues pour compenser la réalisation d'une aire de stationnement de 2200 m2 par le biais de la protection d'un espace à planter et à végétaliser clsse en zone N sur une surface de 4 000m2 environ.**

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) et le règlement écrit en vue de créer **un STECAL Ae3** et de mettre en œuvre une démarche « Eviter-Réduire-Compenser » à son échelle.

3.4.2 MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE)

- La surface du STECAL **Ae3** est de **0,88 ha soit 0.02% de la zone A.**
- La surface **créée d'espace à protéger au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme est de 4200 m2.**
- **Le linéaire de haies protégées au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme** créé est de **237 ml.**

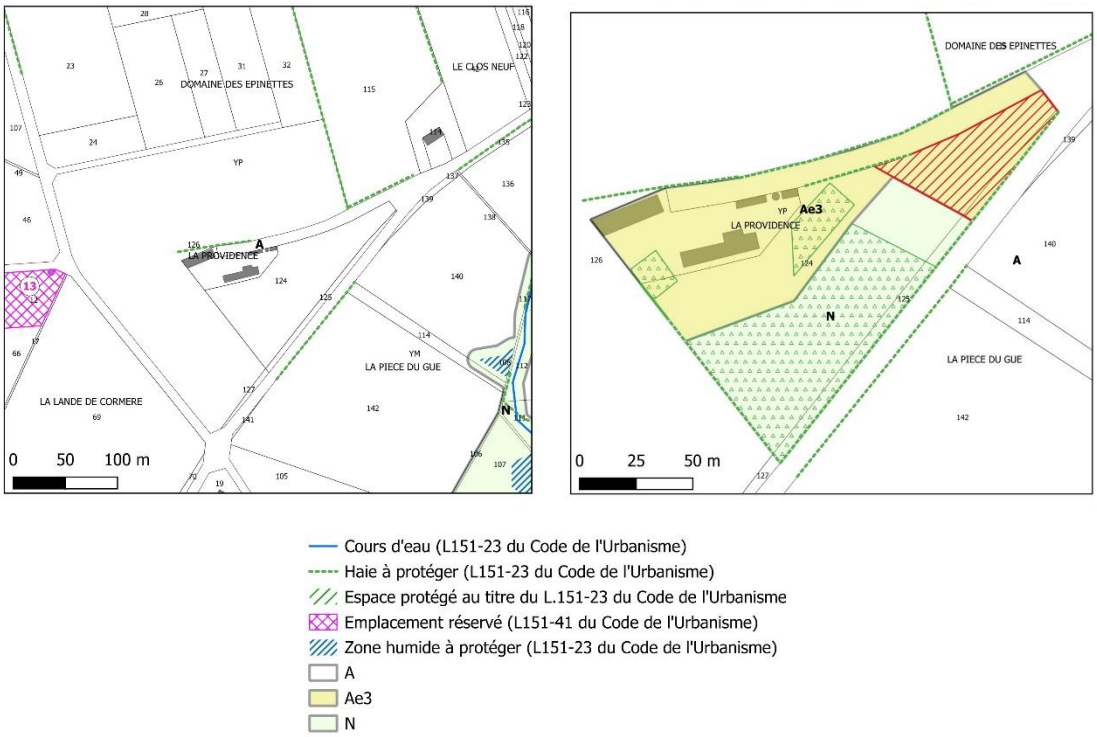


Figure 16 : Evolution du règlement graphique en lien avec la révision allégée n°4

3.4.3 MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Des dispositions spécifiques sont créées pour le secteur Ae3 dans les articles suivants du règlement en vigueur :

A - 2.3. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes

Uniquement pour le STECAL d'activités suivant : La Providence

- Commerce et activités de service :
  - Restauration (3.2) ;
  - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (3.4) ;
  - Hébergement hôtelier et touristique (3.5) ;

  sous réserves (conditions cumulatives) :
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du secteur ;
  - de s'inscrire dans l'emprise au sol définie à l'article 3.

3.1.1 Emprise au sol

Uniquement pour le STECAL suivant : La Providence

STECAL d'activités	Création d'emprise au sol maximale autorisée (m²)
Le Portal *	600 m²
Le Bas-Quemillac	600 m²
La Ménardais	60 m²
Les Gages	100 m²
La Giraudière	400 m²
Le Faux	2 000 m²
La Providence	60 m²

3.1.2 Hauteur des constructions

Uniquement pour le STECAL suivant : La Providence

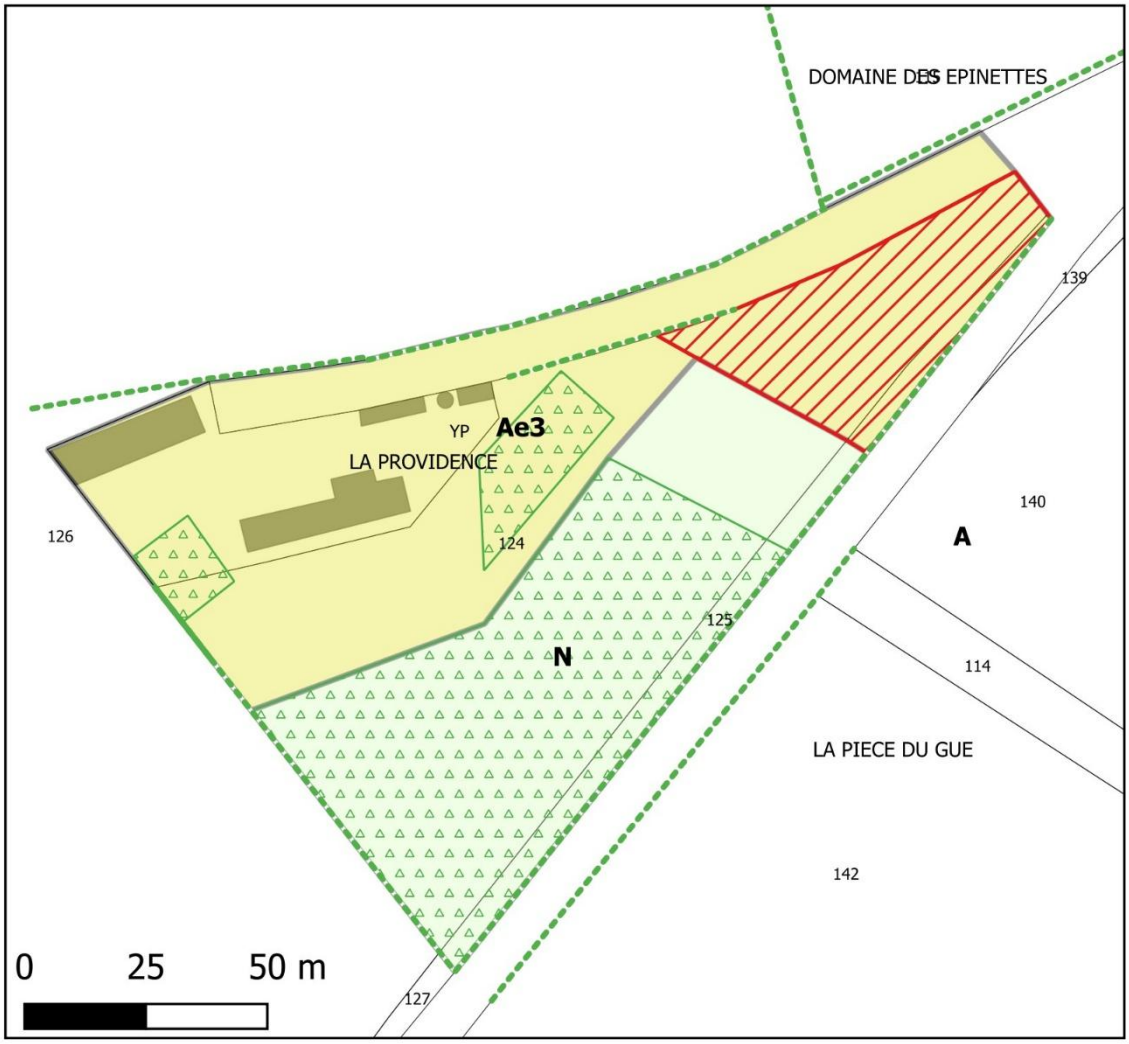
Les hauteurs des nouvelles constructions ou extensions des constructions existantes ne devront pas dépasser la hauteur des bâtiments existant sur le site.

STECAL d'activités	Hauteur maximale en mètres
Le Portal	8.5 m
Le Bas-Quemillac	8 m
La Ménardais	4 m
Les Gages	6 m
La Giraudière	6 m
Le Faux	9 m
La Providence	7,5m

A - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Pour tout projet d'aménagement ou de construction, il est nécessaire de se référer aux règles du schéma directeur de gestion des eaux pluviales annexé au présent PLU.

Dans le secteur de la Providence, le parking situé à l'Est du site (cf. schéma ci-dessous) doit être aménagé en surface perméable afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales



Zone de stationnement perméable
Haie à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
Espace protégé au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme
A
Ae3
N

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°4

La création d'un STECAL ne vise pas à convertir un espace agricole en espace urbanisé et n'engendre donc pas de consommation d'Espace Naturel Agricole et Forestier (ENAF) au titre de la loi Climat et Résilience. N**éanmoins, le STECAL permet l'artificialisation de surfaces nécessaires au projet : aire de stationnement, voies et cheminements nouveaux, emprise au sol nouvelle à hauteur d'environ 5 000m2.**

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].

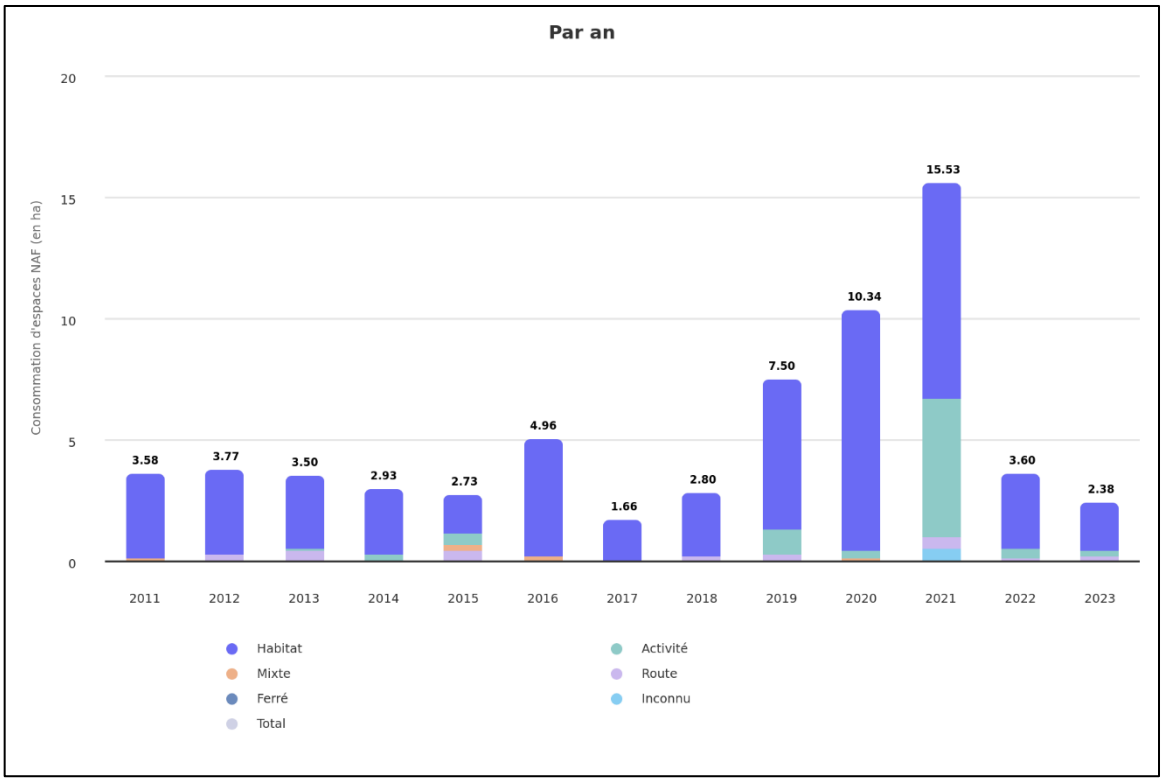


Figure 17 Bilan de la consommation d'Espace Naturel Agricole et Forestier sur la période 2011-2023

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

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 :

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°6 : insertion paysagère des espaces touristiques	La procédure créé un espace protégé au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme correspondant à un secteur à planter et à végétaliser et un linéaire de haies à planter.
Recommandation n°71 : Développement de structures de micro-hébergement	La révision allégée vise la création d'un hébergement touristique de type gite.
Prescription n°76 : Consommation d'espaces et tourisme	La révision allégée n'entraine la consommation d'ENAF d'environ 5000m².
Prescription n°77 : Intégration des critères environnementaux dans les projets touristiques	La procédure créé un espace protégé au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme correspondant à un secteur à planter et à végétaliser et un linéaire de haies à planter.

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°4 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°4 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	Création d' un espace protégé au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme correspondant à un secteur à planter et à végétaliser et un linéaire de haies à planter.
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°4 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°4 relève des indicateurs suivants :

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

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 dans le secteur Ae3. 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°4** 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°4 sur l'« environnement » (pris au sens large du terme) sont non notables. Toutefois des mesures d'évitement et de compensation sont prévues pour compenser la réalisation d'une aire de stationnement de 2 200 m2 par le biais de la protection d'un espace à planter et à végétaliser reclassé en zone N sur une surface de 4 200 m2 et la préservation de linéaires de haies bocagères.