Département d'Ille et Vilaine

Commune de Guipry-Messac

Elaboration du
PLAN LOCAL D'URBANISME
DOSSIER D'APPROBATION

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration du PLU	26.10.2017	30.11.2022	11.09.2023

RAPPORT DE PRESENTATION
Pièce 2.2 Justifications et évaluation environnementale

Code affaire : 17-0125
Resp. étude : PS

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

NANTES
5 BD Ampère
44470 Carquefou
Tel : 02 40 94 92 40
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

Ouest am
L'intelligence collective au service des territoires

SOMMAIRE

1 SYNTHESE GENERALE ET HIERARCHISATION DES ENJEUX 4

2 LE PROJET COMMUNAL 7

2.1 Le scénario « au fil de l'eau » 7
2.1.1 Principes du scénario « au fil de l'eau » 7
2.1.2 Construction du scénario « au fil de l'eau » 7
2.1.3 Conclusion du scénario au fil de l'eau 8
2.1.4 Les scénarios alternatifs 9
2.2 Le scénario communal du PLU 12
2.2.1 Le projet urbain de l'étude de revitalisation 12
2.2.2 Le scénario communal 13
2.2.3 La spatialisation des besoins en logements 20
2.2.4 Favoriser La mixité sociale 30
2.2.5 L'étalement dans le temps de l'offre en logements 32
2.2.6 Un scénario retenu qui tient compte des enjeux économiques 35
2.2.7 Un scénario qui permet le développement des équipements 37

3 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 39

4 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES ET THEMATIQUES 48

4.1 Les OAP à vocation d'habitat majoritaire 49
4.1.1 Maîtrise de la consommation d'espace et phasage des opérations 50
4.1.2 Une programmation en terme de logement, mixité fonctionnelle et sociale 50
4.1.3 Amélioration et anticipation de la situation autour des mobilités 51
4.1.4 Insertion des futurs projets dans leur environnement 52
4.2 Les OAP à vocation d'activités et d'équipements 53
4.2.1 Justification de la délimitation du périmètre d'OAP sur le secteur de Courbouton (source VHBC) 53
4.2.2 L'OAP sur partie nord du secteur d'activités de Pelouaille 55
4.2.3 L'OAP concernant l'extension de la MFR 55
4.3 Les OAP thématiques 56
4.3.1 L'OAP thématique continuités écologiques : trame verte, bleue et noire 56
4.3.2 L'OAP thématique énergies renouvelables 56
4.3.3 L'OAP prise en compte des risques naturels dans les projets de constructions 56

5 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT 57

5.1 Bilan des superficies 57
5.2 Exposé des motifs de délimitation des zones 59
5.2.1 Les zones U 59
5.2.2 Les zones AU 62
5.2.3 Le secteur 1AU correspondant au développement urbain de la commune 63
5.2.4 Le secteur 2AU correspondant au développement urbain à moyen et long terme 63
5.2.5 La zone A 64
5.2.6 La zone N 67
5.3 Exposé des motifs d'écriture du règlement littéral 69
5.3.1 Les zones urbaines et à urbaniser 69
5.3.2 La zone agricole 74
5.3.3 La zone naturelle 78
5.4 Les autres outils réglementaires mobilisés 80
5.4.1 La préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue 80
5.4.2 Les zones inondables 85
5.4.3 Les changements de destination en campagne 86
5.4.4 Les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation 87
5.4.5 Les éléments de patrimoine à conserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme 88
5.4.6 La protection des entités archéologiques 88

5.4.7 Le périmètre de centralité et Interdiction de changement de destination des commerces ... 88
5.4.8 Les emplacements réservés ... 90
5.4.9 Les secteurs concernés par des servitudes d'inconstructibilité au titre de l'article L151-5° du code de l'urbanisme ... 92
6 ANALYSE DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES PIECES REGLEMENTAIRES AU REGARD DU PADD ... 93
7 ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ... 107
7.1 Une maîtrise effective de la consommation d'espace ... 107
7.1.1 La maîtrise de l'urbanisation dans l'espace ... 107
7.1.2 La maîtrise de l'urbanisation dans le temps ... 109
7.2 Les impacts du projet sur l'activité agricole ... 110
7.2.1 Identification des espaces agricoles et naturels au titre du zonage du PLU ... 110
7.2.2 Des choix peu impactant sur l'agriculture ... 110
7.2.3 Une construction encadrée en campagne ... 116
7.3 Préservation de la Trame Verte et Bleue ... 120
7.3.1 Un niveau de préservation adapté aux enjeux ... 120
7.3.2 A l'échelle des secteurs d'aménagement ... 125
7.4 La trame noire ... 135
7.5 La prise en compte des enjeux liés au cycle de l'eau ... 137
7.5.1 Assainissement eaux usées ... 137
7.5.2 Gestion des eaux pluviales ... 142
7.5.3 zones humides et cours d'eau ... 142
7.5.4 Ressource en eau potable ... 142
7.1 -. Paysages et patrimoines ... 145
7.2 Qualité de l'air et énergie ... 146
7.3 Déchets ... 147
7.4 L'intégration des risques et nuisances dans le projet communal ... 147
7.4.1 Les risques naturels s'appliquant sur la commune ... 148
7.4.2 Les risques technologiques ... 148
7.5 Conclusion ... 149
8 ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES ... 151
8.1 Le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine ... 151
8.2 Le SDAGE et le SAGE ... 162
8.2.1 Le SDAGE Loire-Bretagne ... 162
8.2.2 Le SAGE Vilaine ... 164
8.2.3 le Plan de gestion des Risques d'Inondation (PGRI) ... 166
9 ELEMENTS METHODOLOGIQUES ... 168
9.1 Méthodologie du diagnostic agricole ... 168
9.2 Méthodologie de l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en campagne ... 169
9.3 Méthodologie de l'identification de la Trame Verte et Bleue ... 169
9.3.1 Introduction ... 169
9.3.2 Eléments méthodologiques ... 170
9.3.3 Plusieurs critères ont été pris en compte pour identifier ces milieux. ... 171
9.3.4 Continuités et coupures écologiques ... 171
10 INDICATEURS DE SUIVI ... 173

1 SYNTHESE GENERALE ET HIERARCHISATION DES ENJEUX

THEMATIQUES	CONSTATS	ENJEUX
Démographie	- Une intensification de la croissance démographique au cours des années 2000 légèrement ralentie sur la période récente, - Un ralentissement de la croissance sur la période récente en raison d'un solde migratoire en légère baisse, - Une population relativement jeune dont la structure par tranches d'âges est stable depuis 2008, - Une stabilisation de la taille des ménages depuis 2000, - Une part des couples avec enfants inférieurs à la moyenne intercommunale, - Une bonne stabilité des ménages et une relative attractivité du territoire pour les nouveaux habitants depuis ces 5 dernières années.	- Gérer l'accueil de nouvelles populations, notamment de jeunes couples avec enfants, -Renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle, - Anticiper les évolutions de la population (âge de la population, taille des ménages…).
Logements	- Une prédominance des résidences principales dans le parc de logements total, - Un taux de vacance élevé supérieur à 10 % et en hausse depuis 2008, - Un rythme de construction bien inférieur aux objectifs fixés par le SCOT, - Une majorité de logements individuels dans les nouvelles constructions depuis 2010, - Un parc essentiellement composé de maisons individuelles mais un nombre d'appartements en hausse, - Une majorité de propriétaires occupants, - Moins de 4 % des résidences principales sont des logements sociaux, - Un parc relativement peu diversifié.	- Diversifier le parc de logements pour renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle, - Faciliter et permettre le parcours résidentiel sur le territoire, - Développer de nouvelles formes urbaines, - Veiller à résorber la vacance sur le territoire.
Dynamique économique	- Une importante concentration d'emplois sur la commune en raison de la présence de plusieurs zones d'activités, - De nombreux artisans répartis sur le territoire, - Une population active influencée par le pôle d'emploi du bassin rennais, - Une offre commerciale relativement dense, - Une activité agricole dynamique et une préservation des terres agricoles (abandon du projet de parc d'attractions Avalonys en mars 2018) - Une activité touristique axée sur la découverte du territoire et de la nature (camping, gîtes, nombreux circuits de randonnées, port de plaisance…),	- Permettre l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire, notamment au sein des zones d'activités du territoire, - Diminuer les migrations pendulaires notamment vers Rennes, - Protéger et développer l'offre commerciale dans le centre-bourg, - Renforcer l'offre touristique, - Pérenniser l'activité agricole (reprise des exploitations), - Limiter la consommation d'espaces agricoles.
Equipements	- Une localisation préférentielle des équipements dans le centre, - Un nouveau collège (2020) accompagné d'un complexe multisport et une station d'épuration récente (2014), - Une diminution des effectifs scolaires du primaire depuis 2010, - Deux stations d'épuration adaptées au développement futur de la commune.	- Conserver un niveau d'équipement qualitatif, réparti sur le territoire, - Développer l'accès aux équipements par des modes doux et sécurisés, - Veiller à l'adéquation entre la capacité des équipements et les évolutions démographiques envisagées (école, réseaux, assainissement…).

Servitudes	- Servitudes relatives aux terrains riverains de cours d'eau non domaniaux, - Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement, - Servitudes résultant des travaux de boisement et reboisement exécutés par l'administration - Servitudes de protection des monuments historiques, - Plan de Prévention des Risques Inondation, - Servitudes de halage et de marchepied, - Servitudes d'alignement, - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques, - Servitudes relatives à l'établissement et à l'entretien de câbles et dispositifs souterrains de télécommunications. - Servitudes relatives aux chemins de fer, - Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement, - Servitudes relatives aux pipelines destinés au transport des hydrocarbures, - Servitudes prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport d'hydrocarbures.	
Mobilité et accessibilité	- Un réseau routier dense, - Une départementale (RD772) qui traverse le bourg de la commune, - Une importante dépendance à la voiture individuelle dans les trajets domicile-travail, - Aucune desserte du réseau de bus sur la commune (proximité de la desserte de la ligne de car Rennes-Pipriac sur Lohéac), - Présence d'une gare sur le territoire, qui relie Rennes et Redon en environ 25 minutes, - Une aire de covoiturage, le long de la RD177 reliant Guignen et Rennes à Redon - Une importante utilisation des transports en commun, notamment dans les trajets domicile-travail (+ de 10 %), - Une faible part modale des modes doux dans les déplacements domicile-travail, due à la faible présence de cheminements.	- Limiter l'utilisation de la voiture individuelle, - Conforter l'offre de transports collectifs, - Organiser et développer les modes doux notamment vers la gare, - Sécuriser les déplacements des piétons dans le bourg et sur plus grands axes traversant le bourg (trottoirs élargis…)
Sols / Sous-sols	- Un paysage de plateau vallonné inscrit entre deux reliefs marqués du massif armoricain (altitude de 100 à 120 m), - Un territoire coupé en deux par la Vilaine et de nombreux cours d'eau secondaires traversant la commune avant de se jeter dans la Vilaine, - Une occupation du sol à dominante agricole, - Un tissu urbain ancien linéaire devenu aggloméré par les nombreuses constructions récentes sous forme pavillonnaire, - Une consommation foncière d'environ 4,4 ha/an lors des 10 dernières années dont plus des 3/4 à vocation d'habitat, - Des densités moyennes pratiquées dans les opérations récentes plus faibles que sur le tissu ancien, - Une capacité de densification importante au sein de l'enveloppe urbaine.	- Economiser l'espace et lutter contre l'étalement urbain, - Privilégier la densification et le renouvellement urbain des tissus agglomérés existants, - Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, - Développer de nouvelles formes d'habitat, moins consommatrices d'espaces.
Milieux naturels et biodiversité	- Une ZNIEFF de type 2 identifiée sur le territoire, - Des réservoirs de biodiversité majeurs à travers l'étang et le bois de Baron, - Deux axes de fragmentation majeurs : La RD777 et la voie ferrée.	- Valoriser et sensibiliser les populations sur la protection des espaces de biodiversité, - Protéger et valoriser les sites naturels majeurs, - Préserver la Trame verte et bleue, au carrefour de multiples intérêts : biodiversité, activité agricole, paysages & cadre de vie, cycle de l'eau, élément attractif pour le tourisme.

Cycle de l'eau	- Une qualité des eaux superficielles moyenne à médiocre dans la Vilaine, - Une bonne qualité des eaux potables distribuées sur le bassin de la Vilaine, - Deux stations d'épuration conforment en termes de capacité et d'équipement.	- Surveiller la qualité des eaux superficielles et souterraines, - Protéger les zones humides, - cf. schéma directeur eaux pluviales et zonage assainissement eaux usés en annexe.
Paysage et patrimoine	- Une commune à mi-chemin entre deux unités paysagères : le bassin de Lieuron Pipriac et le secteur de la Noé Blanche, - Un paysage marqué par un bâti rural (longère), - Un monument inscrit aux Monuments Historiques : le Château des Champs, - Plusieurs éléments bâtis de qualité architecturale (Manoir de la Provostière, maisons de maîtres…), - De nombreux éléments du « petit patrimoine » : calvaire, puits, fours à pain…	- Maintenir et conforter l'accès visuel et physique aux sites patrimoniaux, - Préserver les liens visuels identitaires avec le paysage naturel, y compris en centre-bourg, - Favoriser la découverte des éléments de patrimoine bâti ou naturel communal, - Préserver l'habitat ancien du centre-bourg, - Densifier l'espace urbain dans l'esprit des fronts bâtis anciens, - Favoriser la découverte du patrimoine rural. - Arrêter l'étalement pavillonnaire le long des routes et sur les coteaux sensibles.
Qualité de l'air **Energie** **Déchets**	- Un air de bonne qualité mais impactée par les émissions d'origine agricole, - Une vigilance à avoir sur les émissions d'oxyde d'azote dû aux transports motorisés, - Un potentiel éolien important mais aucun projet - Une puissance photovoltaïque installée représentant 7 % à l'échelle du Pays, - Un parc de logement moyennement énergivore, - Une prédominance des véhicules motorisés dans les déplacements.	- Diminuer les émissions liées aux déplacements motorisés, - Accompagner les agriculteurs dans leurs initiatives de réduction de gaz à effet de serre, - Réduire la quantité de déchets produits sur le territoire, - Réduire le recours aux énergies fossiles dans les bâtiments.
Risques et nuisances	- Risque inondation : Commune située dans le PPRI Moyenne Vilaine, - Risque de rupture de digue : niveau faible à l'étang de Baron, - Risque de feu de forêt : niveau moyen sur les boisements de la commune, - Quatre ICPE soumises à autorisation et relativement proches des tiers repérés sur le territoire.	- Organiser l'habitat en adéquation avec les secteurs à risque identifiés (ICPE, inondations…), - Sensibiliser les populations sur les risques naturels et technologiques, - Mettre en place les moyens réglementaires nécessaires pour protéger et surveiller la digue.

2 LE PROJET COMMUNAL

2.1LE SCENARIO « AU FIL DE L'EAU »

2.1.1 PRINCIPES DU SCENARIO « AU FIL DE L'EAU »

Le scénario « au fil de l'eau » est un **scénario théorique**. Il est la **résultante du croisement des données** du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement. Il se base sur un **strict prolongement des tendances constatées au cours des dix à quinze dernières années**, notamment en termes d'évolution démographique, de besoins en logements, de consommation d'espace…

Ce scénario se projette sur une quinzaine d'années et permet de **mettre en exergue les enjeux pour le territoire** (adéquation de la capacité des équipements, impacts sur les paysages et l'environnement naturel…). En cela, il favorise la réflexion et accompagne l'élaboration d'un **projet cohérent et durable**.

2.1.2 CONSTRUCTION DU SCENARIO « AU FIL DE L'EAU »

THEMATIQUE	ELEMENTS MAJEURS	PROLONGEMENT DES TENDANCES ACTUELLES
Démographie / Logement	Croissance démographique en hausse : **+0,9 %/an entre 2013 et 2019** résultant d'un solde migratoire élevé et d'un solde naturel en hausse. Pop 2023 estimée : 7 495 habitants	Poursuite du rythme d'évolution élevé entre 2023 et 2033 : **+1 %/an** porté par le solde migratoire et naturel. Cette évolution correspondrait à un gain de **784 habitants entre 2023 et 2033.**
	1990 : 2.6 personnes/ménages 1999 : 2.3 personnes/ménages 2008 : 2.3 personnes/ménages 2013 : 2.3 personnes/ménages 2019 : 2.29 personnes/ménages	Léger desserrement des ménages : **2,2 personnes** par ménage d'ici 2033.
Activités	<u>Agriculture :</u> Depuis 1988 : diminution du nombre d'exploitations. **2017** : 74 exploitations. Une majorité des exploitations sont pérennes (reprise assurée) (65 %).	2033 : poursuite de la diminution du nombre d'exploitations dû à l'impact du développement sur les hameaux et villages
	Une économie locale portée par plusieurs établissements industriels, de la construction et de l'administration qui structurent l'économie locale. Ceci associé à un tissu de petits et très petits établissements.	2033 : maintien de la structure économique du territoire, développement de l'activité économique dans le prolongement des zones d'activités existantes.
	Une diversité et densité de l'offre commerciale sur les bourgs de Guipry et de Messac et le port. Complémentarité de l'offre entre les supermarchés et les commerces traditionnels	Maintien des commerces en centre-bourg et dispersion du commerce au sein de certaines zones d'activités et des villages.

Equipements	Equipements suffisants par rapport aux besoins de la population (assainissement et écoles)	Réflexion quant à l'agrandissement des équipements pour s'adapter aux besoins des futurs habitants.
Consommation d'espaces	<u>Habitat, Activités et Equipements :</u> 44 ha consommés[1] entre 2011 et 2021, soit 4,4 ha par an.	Poursuite, voir accélération du rythme de consommation foncière actuel : **44 ha entre 2021 et 2031 soit une cinquantaine d'hectares entre 2023 et 2033** **L'accueil de 784 habitants en 2033 nécessite la création d'environ 443 logements** (dont 95 uniquement pour tenir compte du phénomène de décohabitation des ménages) **et la consommation de près de 30 ha** (sur la base d'une densité de 15 log/ha). **Dispersion de l'habitat au sein des hameaux et villages** Agrandissement des Z.A. actuelles et multiplication d'entre elles pour assurer l'emploi et l'offre commerciale. Extension des équipements présents pour répondre aux besoins identifiés des futurs habitants.
Transports	Présence d'une gare qui relie Rennes et Redon en 25 min. Réseau « Breizh Go » ne dessert pas le territoire. Une commune localisée à environ 5 kilomètres de l'aire de connexion intermodale de Lohéac.	Maintien de l'offre. Augmentation du trafic routier dû à l'augmentation du nombre d'habitants.
Environnement naturel	Un environnement et un cadre de vie de qualité. Un réseau bocager et de boisements relativement bien présent sur la commune	Impact fort sur les milieux (consommation d'espace) et sur les paysages (extensions importantes en continuité du tissu déjà urbanisé).
Données à prendre en compte	SCoT Pays des Vallons de Vilaine.	Compatibilité avec les objectifs et orientations du SCOT.
	SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Vilaine.	Gestion équilibrée de la ressource en eau, protection des milieux aquatiques et prise en compte des zones humides inventoriées. Développement de hameaux non desservis par l'assainissement collectif.

2.1.3 CONCLUSION DU SCENARIO AU FIL DE L'EAU

Le scénario au fil de l'eau apparaît déraisonnable. Une croissance démographique modérée et les besoins induits (nouveaux logements, équipements) a pour conséquence une consommation d'espace extrêmement importante pour une faible efficacité (peu de logements dispersés sur une grande surface). De plus, ce scénario ne prend pas en considération l'ambition de pôle de centralité mis en avant par le SCOT qui ambitionne de renforcer la structure urbaine des pôles de bassin à l'échelle du pays.

[1] Source :CEREMA, portail de l'artificialisation

Une accélération de la dynamique démographique est souhaitable pour que la commune assure son rôle de pôle de bassin et permette ainsi la compatibilité avec les orientations du SCoT.

Par ailleurs, certains ajustements sont nécessaires, en particulier s'agissant des modalités de développement :

- Dans un scénario « au fil de l'eau » reprenant les tendances passées, une partie significative du développement de l'habitat **se ferait en campagne** (nombreux villages et hameaux), avec les **impacts induits sur l'agriculture** (prélèvements de surfaces, épandages…) **et le paysage ou encore sur les mobilités** (recours systématique aux véhicules motorisés pour les petits déplacements du quotidien) ;
- Par ailleurs, au niveau du centre, le prolongement de faibles niveaux de densité laisserait entrevoir une forte consommation d'espace et un étalement urbain démesuré, ainsi que des impacts agricoles et sur les paysages significatifs.

Ainsi, des marges d'amélioration claires ont été identifiées pour conforter un scénario en compatibilité avec le SCOT approuvé le 21 février 2019 et prenant en considération la trajectoire du zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 mis en avant par la loi Climat et résilience du 22 août 2021 (densité supérieure à la densité moyenne évoquée par le SCoT, multiples opérations de renouvellement urbain, optimisation des espaces résiduels en cœur de bourg afin de limiter les extensions urbaines, dispositif de reconquête des logements vacants, peu d'espaces permettant la construction à usage d'habitat en zone rurale…).

2.1.4 LES SCENARIOS ALTERNATIFS

Hypothèses d'accueil de population

En lien avec les tendances passées (taux de croissance démographique comprise entre 0,9 et 1,9 % depuis 1999) et les réflexions engagées dans le SCoT, plusieurs scénarios de croissance et de développement ont été étudiés avec la commune.

- ✓ **Le scénario tendanciel :** niveau de croissance légèrement supérieur à celui observé entre 2013 et 2019 : **+ 1 %.** Scénario au fil de l'eau se basant sur le développement démographique constaté sur la dernière période intercensitaire. **Objectif :** assurer une croissance modérée de la population communale.

- ✓ **Le scénario intermédiaire :** croissance constatée sur la période 2013-2018 et légèrement inférieure à celle du SCoT pour tenir compte du ralentissement démographique observé à l'échelle du pays sur la dernière période intercensitaire : **+1,8 %. Objectif :** assurer le rôle de pôle de bassin en termes d'équipements, commerces, services et accueil démographique.

- ✓ **Le scénario SCOT :** croissance en lien avec les objectifs d'accueil de population du SCOT **(+2 %) Objectif :** assurer le rôle de pôle de bassin en termes d'équipements, commerces, services et accueil démographique + effet de rattrapage par rapport à la moindre croissance et production de logements depuis l'entrée en vigueur du SCoT.

Scénarios de croissance.

170 permis ont été accordés par la commune entre 2019 et 2023[2]: la réalisation de 120 résidences principales et 8 résidences secondaires ont été estimées sur cette période. La population 2022 a été estimée sur cette base :

7107 habitants au 1er janvier 2019 (INSEE) + 170 résidences principales réalisées entre 2019 et 2022 X 2,28 occupants en moyenne = 7 495 habitants en 2023

		hypothèse 1	hypothèse 2	hypothèse 3
		scénario tendanciel	croissance 2013-2017	Scénario dynamique (SCoT)
Croissance annuelle retenue:		1,0%	1,8%	2,0%
Population INSEE 2019: 7 107 habitants				
Population estimée	2023	7 495	7 495	7 495
	2024	7 570	7 630	7 645
	2025	7 646	7 767	7 798
	2026	7 722	7 907	7 954
	2027	7 799	8 049	8 113
	2028	7 877	8 194	8 275
	2029	7 956	8 342	8 441
	2030	8 036	8 492	8 609
	2031	8 116	8 645	8 782
	2032	8 197	8 800	8 957
	2033	8 279	8 959	9 136
Apport de population à 10 ans		784	1 464	1 641

Le scénario intermédiaire basé **sur une croissance démographique de 1,8 % par an a été retenu**. Ce scénario permet d'assurer un développement ambitieux et maîtrisé de la commune sur les 10 prochaines années.

Le scénario tendanciel a été écarté car il ne permet suffisamment à la commune de mettre en œuvre le scénario ambitieux lui permettant de jouer son rôle de pôle de bassin mis en avant par le SCOT. Ce scénario permet notamment une diversification de l'offre en logements sur le bassin de vie et le renforcement des équipements et des services sur le centre de la commune.

Le scénario « SCOT » apparaît, en revanche, trop optimiste par rapport aux croissances démographiques constatées entre 2008 et 2019, de plus, une croissance démographique plus forte nécessite une consommation d'espaces plus importante ou une densification plus élevée. Ce scénario ayant pour conséquence une croissance rapide de la population ne facilite pas la mise en œuvre opérationnelle de la modération d'espaces et la densification progressive des opérations d'habitat (opérations déjà engagées sur le territoire, adaptation de la stratégie foncière communale…).

L'accueil de population nouvelle proche de **1 464 nouveaux habitants** visant notamment des jeunes ménages permettra un renouvellement de la population et assurera une stabilité dans l'usage des équipements communaux. Enfin, la croissance démographique permettra la création de nouveaux

[2] Source commune : PC de construction de maisons individuelles et PC d'habitation par changement de destination accordés entre 2019 et 2023

équipements, services et commerces nécessaires pour assoir **la fonction de pôle de bassin de Guipry-Messac**. **En définitive, la population communale devrait approcher les 9 000 habitants en 2033**.

> **Objectifs de cohésion**
> **Afin de renforcer la cohésion sociale, chaque bassin de vie favorisera la mixité sociale et intergénérationnelle**. Cela se fera à minima dans les pôles de bassin qui ont des fonctions à maintenir ou à développer en termes de diversité de l'habitat, d'économie, de diversification des équipements, des services et de l'offre commerciale ou encore de préservation du cadre de vie.

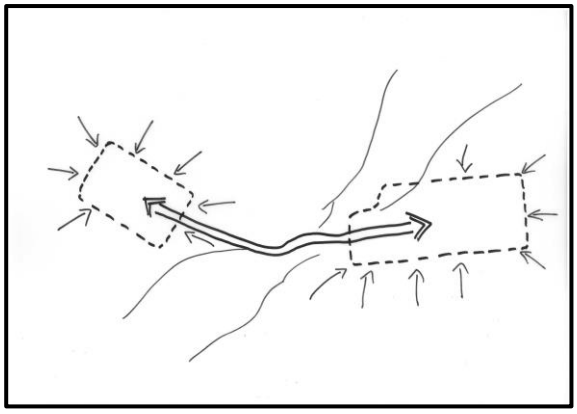
Extrait du SCOT du Pays des Vallons de Vilaine approuvé le 21 février 2019 (p14)

Scénarios prospectifs de développement urbain

L'élaboration du PLU a été précédée par une étude de revitalisation des centres-bourgs[3] C'est une étude à caractère stratégique, établie à partir d'une méthode de travail inspirée de l'expérimentation initiée en 2011 par l'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPFB) auprès de communes volontaires Dans ce cadre trois scénarios de développement urbain ont été étudiés :

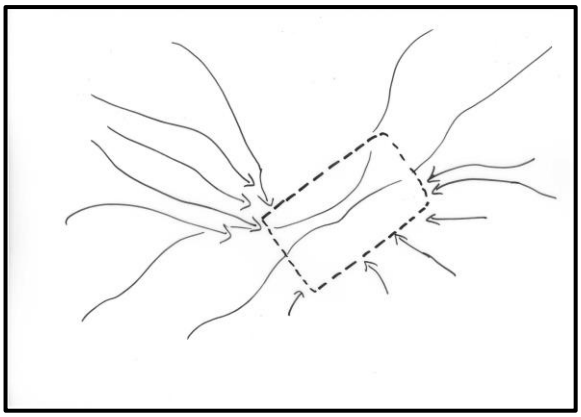
Hypothèse n°1 : les centralités jumelles

- ✓ Les centres-bourgs deviennent des centres-villes.
- ✓ Le quartier du Port conserve sa dimension authentique et touristique : apaisement, quiétude, loisirs, ...
- ✓ Les déplacements jouent le va et vient entre les extrémités géographiques.



Hypothèse n°2 : un nouveau centre autour du Port et de la gare

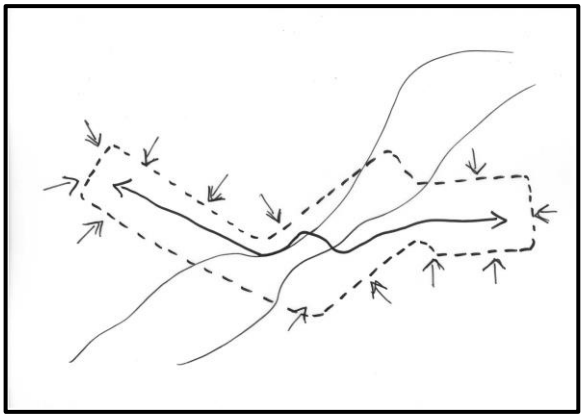
- ✓ Le centre-ville s'appuie sur le renouveau du Port et la Gare, reliés ensemble.
- ✓ Les centres-bourgs conservent leurs dimensions de village avec des fonctions de proximité.
- ✓ Les déplacements convergent vers le centre géographique.



[3] Etude de revitalisation des centre-bourgs, juin 2017, atelier du Canal/CERUR/Mana/Quarta

Hypothèse n°3 : le centre linéaire

- ✓ Le centre-ville est linéaire et multipolaire répartissant les fonctions structurantes sur chacun des points d'ancrage lisible actuels.
- ✓ Les déplacements sont plus importants pour graviter/alterner entre les diverses polarités.



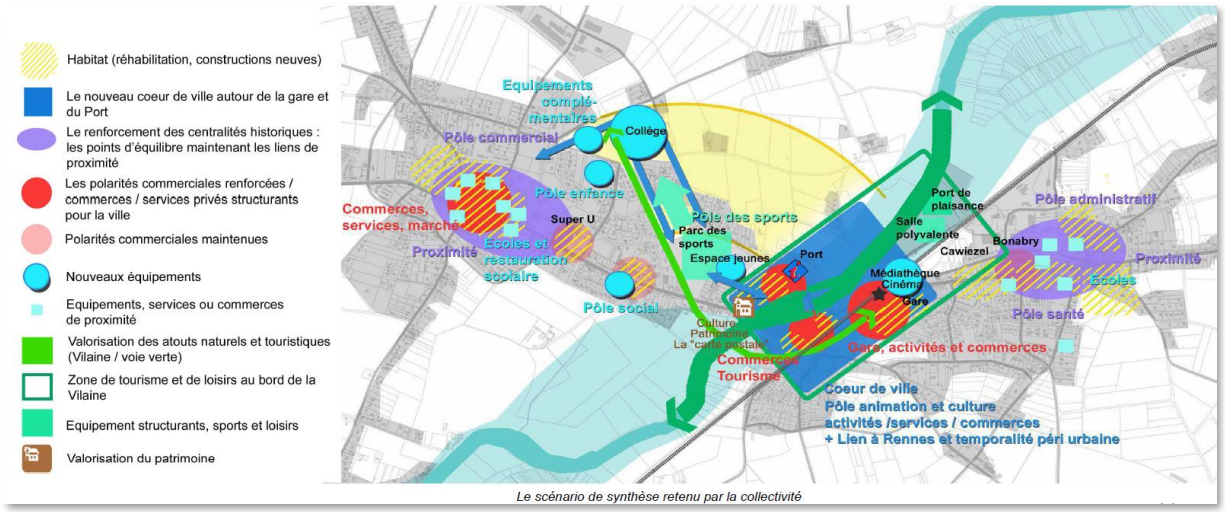
2.2LE SCENARIO COMMUNAL DU PLU

2.2.1 LE PROJET URBAIN DE L'ETUDE DE REVITALISATION

Le scénario d'aménagement retenu dans le cadre de l'étude de revitalisation a permis de valider les orientations fondamentales suivantes :

- ✓ **Créer un équilibre des fonctions centrales entre les trois pôles « centre de Guipry », « centre de Messac » et un « nouveau cœur de ville »** aux limites étendues autour du Port et de la Gare, très reliés entre eux et mettant en valeur la Vilaine.
- ✓ **Équilibrer les fonctions commerciales sur ces trois pôles bien identifiés**. Au-delà de ces trois secteurs, la lisibilité du commerce risque de se diluer et perdra de son impact.
- ✓ **Acter le positionnement du collège et considérer l'effet levier de ce dernier à la condition qu'il s'intègre à la vie de la ville**. Ainsi, celui-ci devra être particulièrement bien relié au parc des sports, au centre de Guipry, à la voie verte, ...
- ✓ **Travailler les liens urbains** (circulation, offre de transport en commun, modes doux, espaces publics…).
- ✓ **Accompagner la démarche de revitalisation par le maintien, la création ou le repositionnement d'équipements enfance/jeunesse**.
- ✓ **La création d'un espace de loisirs central raccrochant la voie verte et le port de plaisance**.
- ✓ **S'appuyer préférentiellement sur les espaces à reconquérir identifiés dans l'inventaire du gisement foncier et immobilier**.

Scénario de synthèse de l'étude de revitalisation des centre-bourgs (juin 2017)



Le scénario de synthèse retenu par la collectivité

Les choix retenus dans le PADD reprennent les orientations retenues dans ce scénario

2.2.2 LE SCENARIO COMMUNAL

Le scénario « au fil de l'eau », les différents scénarios du développement urbain étudiés et les données supra-communales ont permis à la commune de se positionner sur le plan de la dynamique souhaitée.

Eu égard aux éléments mis en exergue par le scénario « au fil de l'eau », les principaux enjeux ont porté sur les modalités de développement permettant de mettre en œuvre le projet de revitalisation des centre-bourgs réalisé en juin 2017 en amont de l'élaboration du PLU.

Les sections ci-après reprennent :

- Les grandes lignes du scénario communal, résumées à travers le sommaire du PADD et sa carte de synthèse ;
- Un approfondissement des justifications concernant notamment les besoins en logements (dont la spatialisation), la consommation d'espace, la dynamique démographique, la dynamique économique, les besoins en matière d'équipements.

Synthèse du P.A.D.D

AXE I : RENFORCER L'AGGLOMÉRATION PAR UN PROJET URBAIN AMBITIEUX

1-1 : Assurer une production de logements diversifiés permettant de consolider le pôle de bassin Guissacois.

1-2 : Affirmer les pôles urbains de Guipry-Messac et de la gare par d'importantes opérations de renouvellement.

1-3 : Privilégier les extensions en comblement de l'enveloppe urbaine.

1-4 : Assurer les liaisons entre les polarités urbaines.

AXE II : CONFORTER LES ÉQUIPEMENTS, DÉVELOPPER LE COMMERCE ET LES SERVICES

2-1 : Renforcer les équipements.

2-2 : Conforter le commerce et les services au sein des polarités.

2-3 : Assurer le développement des communications numériques sur la commune.

AXE III : FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES ET LES EMPLOIS SUR LA COMMUNE

3-1 : Décliner une stratégie multisites pour l'accueil des entreprises.

3-3 : Pérenniser l'agriculture en tant qu'activité économique importante du territoire.

3-2 : Valoriser les atouts naturels et touristiques.

AXE IV : PROTÉGER, VALORISER UN ENVIRONNEMENT ET ESPACE RURAL DE QUALITÉ

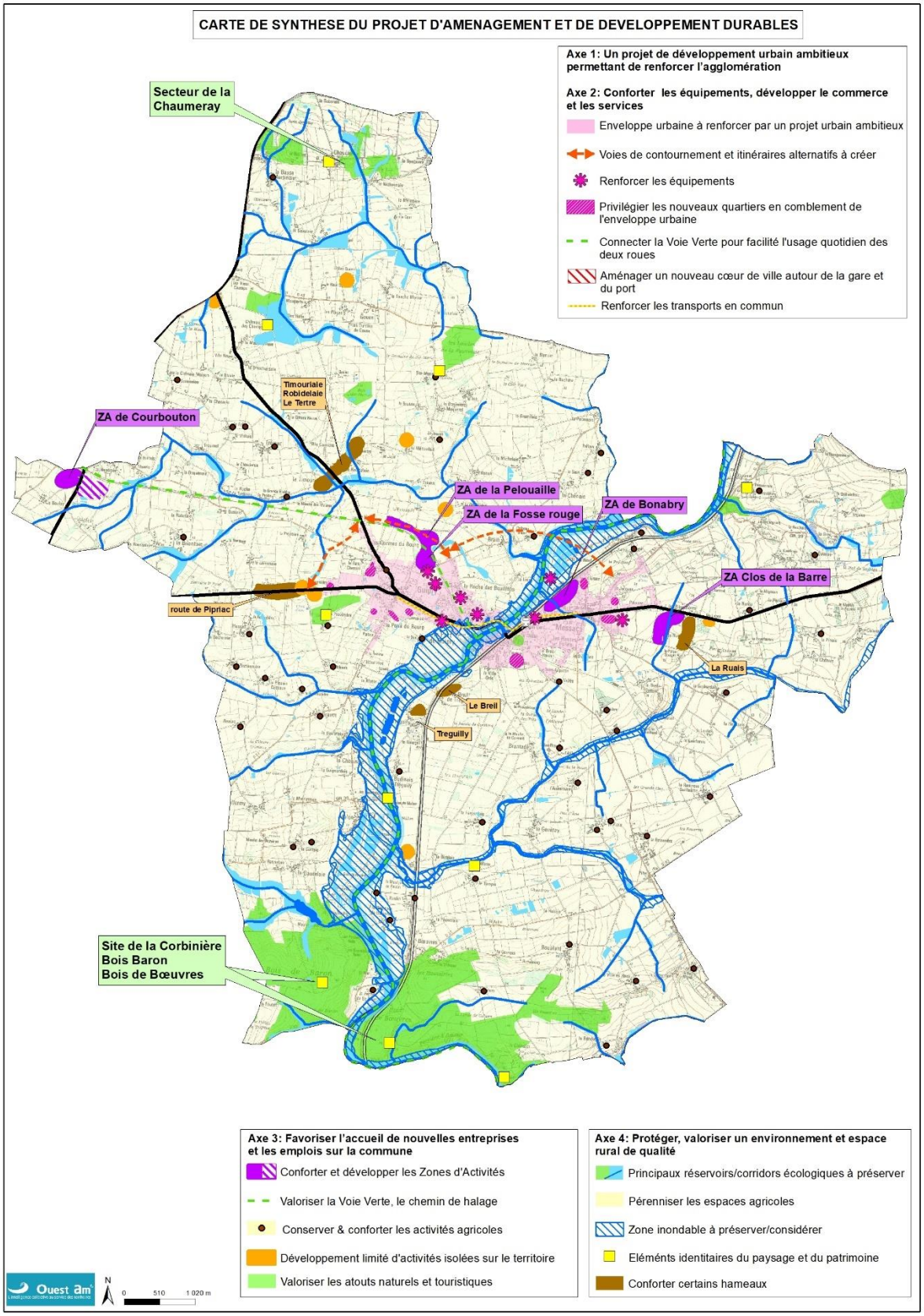
4-1 : Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels, limiter le mitage du territoire.

4-2 : Protéger les espaces naturels, les corridors écologiques et les paysages ruraux.

4-3 : Valoriser les éléments identitaires du paysage et le patrimoine de la commune.

4-4 : Mener des actions en faveur du développement durable et de la transition énergétique.

4-5 : Se prémunir des risques.



Extrait de la carte de synthèse du PADD

Une croissance démographique dynamique

Objectifs démographiques

L'enjeu est de conforter les pôles urbains qui structurent des bassins de vie. Le SCoT organise le développement de son territoire de façon multipolaire et complémentaire en inscrivant des taux de croissance moyens annuels par type de pôle. Trois types de pôles sont identifiés sur le territoire et fondent une armature territoriale équilibrée pour notamment accueillir les populations nouvelles.

	Pôle de bassin	Pôle secondaire	Pôle de proximité
Typologie urbaine	Ville centre d'un bassin de vie	Commune intermédiaire possédant une centralité équipée	Bourg rural
Croissance annuelle 2015-2035 à envisager	**2%**	**1,8%**	**1,5%**
Enjeux	-Renforcer les pôles de bassin équipés qui structurent le territoire -Conserver une dynamique démographique sur l'ensemble du territoire -Orienter l'accueil de population dans les pôles urbains -Maintenir un taux de croissance moyen d'environ 1,7% pour le Pays		

[Chaque commune devra tenir compte, dans ses documents d'urbanisme, du modèle de développement démographique proposé par le SCoT. L'enjeu est de s'approcher du taux de croissance envisagé et non pas de coller précisement à cette prospective évaluée sur 20 ans].

Extrait du SCOT du Pays des Vallons de Vilaine approuvé le 21 février 2019

Sur un plan démographique, la commune envisage une **croissance** démographique **annuelle** de **1,8 %** en cohérence avec les croissances démographiques passées (évolution démographique annuelle de 1,8 % entre 1999 et 2019) et compatible avec les orientations du SCOT (croissance annuelle 2015-2035 à envisager de 2 %). L'objectif est d'assurer le renouvellement de la population et d'assumer le rôle de ville centre d'un bassin de vie.

Ce choix de développement, cohérent avec les enjeux du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine approuvé récemment (21 février 2019), permettra à la commune de compter près de **1 500 habitants supplémentaires sur les 10 prochaines années et approcher les 9 000 habitants à l'horizon 2033**.

Les besoins en logements prenant en considération le potentiel de logements vacants pour assurer la croissance

Cette dynamique impliquera un besoin total d'environ **700 résidences principales supplémentaires** pour accueillir les nouveaux habitants :

- ✓ **Le desserrement des ménages est inévitable**. Même si la dynamique démographique envisagée vise à favoriser un rajeunissement de la population, il est probable que les estimations déployées dans le scénario au fil de l'eau se concrétisent, avec le passage d'une occupation des logements de 2,28 habitants/logements (estimation pour 2023 au regard des tendances de l'INSEE et au regard du vieillissement de la population) à 2,25 habitants/logements d'ici 2033. Cette évolution induit de prévoir **environ 95 résidences principales supplémentaires par an** pour maintenir la population à son niveau actuel.

- ✓ Les opérations de renouvellement urbain engagées par la commune depuis plusieurs années (étudiées dans le cadre de l'étude revitalisation), la réhabilitation des espaces publics et l'OPAH[4] engagée en 2021 par VHBC, ainsi que l'OPAH-RU, contribueront à la résorption du nombre de logements vacants. Aussi, le scénario de référence table sur la remise sur le marché de l'habitat d'environ **85 logements vacants**. Cette reconquête ambitieuse représente près de 20 % du parc de logements vacants (estimé en 2019). Cette reconquête permettra **de limiter le taux de vacance à environ 7,2 % à l'horizon 2033** (taux de vacance de 11,1 % en 2019).

Réduction du nombre de logements vacants sur la commune

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH et d'**OPAH-RU (renouvellement urbain)** conduite par Vallons de Haute Bretagne Communauté indique que le parc des logements vacants se caractérise au niveau intercommunal par l'ancienneté et la dégradation des logements. 28 logements vacants (depuis plus d'un an) structurants pour l'attractivité du centre bourg et éligible à l'OPAH RU ont été repérés sur Guipry-Messac.

La phase opérationnelle de ces dispositifs est prévue pour le premier trimestre 2023.

En accompagnement de l'OPAH intercommunale, la commune de Guipry-Messac a récemment délibéré (délibération du conseil municipal en date 26 septembre 2022) pour instaurer **une taxe sur les logements vacants** depuis plus de deux ans). L'objectif de cette taxe est :

- ✓ de recenser plus finement les propriétaires de ce type de logement, d'aider à remettre certains habitats sur le marché,
- ✓ de permettre d'orienter les propriétaires vers une solution de réhabilitation comme dans le cadre de l'opération programmée de réhabilitation de l'habitat.

- ✓ Enfin, il est estimé une très légère baisse du nombre de résidences secondaires (7 % du parc de 2033 - 7,3 % en 2019). Cette estimation se base sur la diminution du nombre de résidences secondaires observées sur le territoire au cours des dernières années. Elle ne signifie, en aucun cas, que la commune souhaite encourager de nouvelles résidences secondaires, mais permet d'estimer le statut d'occupation future de logements appartenant à des propriétaires privés. La commune n'a, en effet, aucune possibilité d'intervention directe sur le statut d'occupation du logement (relevant du droit privé).

En définitive, la croissance démographique souhaitée dans le cadre du projet communal nécessite de mobiliser une enveloppe de 745 logements pour les 10 prochaines années. Le PLU table sur la réalisation de 700 résidences principales (en provisionnant 45 résidences secondaires supplémentaires probables dans le parc de 2033 et en se basant sur la reconquête de 85 logements vacants à l'horizon 2033)

[4] Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

Estimation des besoins induits en logements du scénario démographique retenu

STATISTIQUES SOURCES (INSEE)	2019 (source INSEE)	2023 (estimation)
Population	7 107	**7 495 (+388)**
Parc des résidences principales	3 066	**3 236 (+170)**
Taille des ménages	2,29	**2,28**
Logements vacants	405	**419**
Résidences secondaires	267	**285**
Parc de logements	3 712	**3 940**

BESOIN EN RESIDENCES PRINCIPALES LIE AUX OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES	
A : Population 2023 estimée sur la base des permis de construire	**7 495**
B : Taux de croissance projeté 2023-2033	**1,8 %**
C : Population supplémentaire entre 2023 et 2033	**1 464**
D : Population 2033(estimation)	**8 959**
E : Taille des ménages 2023	**2,28**
F : Taille des ménages 2033 (estimation)	**2,25**
G : Résidences principales 2023	**3 236**

BESOIN EN LOGEMENTS	
Besoin en logements lié au desserrement des ménages pour stabiliser le nombre d'habitants : A/F-G	**95**
Besoin en résidences principales lié à la croissance démographique projetée : C/F	**650**
Reconquête de la vacance par la réhabilitation de logements vacants : 7,3% du parc en 2033	**- 85**
Résidences secondaires supplémentaires en 2032 : 7 % du parc en 2033	**+40**
Besoin total logement à produire entre 2023 et 2033	**700**

SITUATION du PARC de logements en 2033	Unités	% 2033 *(% 2019)*
Parc des résidences principales	3981	85,8 *(81.5)*
Logements vacants	334	7,2 *(11.1)*
Résidences secondaires	325	7,0 *(7,3)*
Parc de logements	4 640	100

Justification de la compatibilité avec le SCOT

L'objectif du SCoT du Pays des vallons de Vilaine (approuvé le 21 février 2019) se base sur une hypothèse de croissance de 2 % par an pour la commune de Guipry-Messac. Cette hypothèse de développement se traduit par un objectif de production de **1 732 logements sur une période de 20 ans (2015 - 2035)** soit la production de 86,6 logements par an en moyenne.

Le prolongement de cet objectif sur une période de 10 ans conduit à envisager **la création d'environ 866 logements (neufs et changement de destination).** L'objectif de croissance démographique du PLU **(+1,8 %)** et **la réalisation de 700 logements** est donc pleinement compatible avec les prospectives du SCoT. Il est à noter que la traduction d'objectif de création de logements du PLU, bien inférieure à celle du SCoT est motivée par :

- la prise en considération d'un **ralentissement de la croissance démographique constaté** à l'échelle communal et du pays entre 2013 et 2019.
- la volonté communale affichée de **reconquête de la vacance qui assurera la remise sur le marché d'environ 85 logements déjà existant au sein du parc.**

En termes de maîtrise de la consommation d'espace, la commune estime qu'une densité moyenne concordante avec les objectifs du SCoT doit effectivement être recherchée au sein des futures opérations d'ensemble. Celui-ci fixe pour la commune de Guipry-Messac **un objectif minimum de 15 logements/hectare par opération et une densité moyenne de 23 logements/hectare**. Le projet de la commune est pleinement en accord avec ce niveau de densité **et va au-delà de cet objectif** pour assurer une modération de la consommation d'espaces.

En outre, à l'appui de l'étude de son potentiel de densification et dans la lignée des objectifs du SCoT, la commune prévoit **la création de logements au sein de l'enveloppe urbaine et en continuité de celles-ci** (*cf. justifications ci-après*). En campagne, les espaces de développement (habitat et activités) seront strictement limités et encadrés :

- ✓ **le changement de destination** sera autorisé uniquement pour des bâtiments patrimoniaux identifiés au PLU et répondant à un ensemble de critères.
- ✓ **la délimitation de 5 secteurs de taille et de capacité limités (STECAL)** à vocation de logements sur l'ensemble du territoire permettra la réalisation d'une trentaine de logements dans l'enveloppe bâtie des cinq hameaux retenues.

Concernant les objectifs de mixité, le SCOT fixe pour objectif aux pôles de bassin, la réalisation de 20% de logements sociaux dans les logements à réaliser. Ci-dessous extrait du DOO du SCOT.

Objectifs de mixité

Le SCoT fixe des objectifs de mixité sociale et de diminution des tensions existantes sur le marché. Pour cela, un pourcentage d'habitat social est à inscrire dans les programmes locaux de production globale de logements.

	Pôle de bassin	Pôle secondaire	Pôle de proximité
Part sociale du parc à produire	**20 %**	**10 %**	**Incitatif**
Enjeux	-Diversifier le parc de logements dans les pôles urbains -Répondre à la demande grandissante dans les pôles -Favoriser la cohésion sociale sur le territoire		

Le projet de la commune de Guipry-Messac répond à cet objectif par la programmation de nouveaux logements sociaux dans les futurs quartiers et par la création de nouveaux logements sociaux dans le

cadre de la réhabilitation du parc existant. Une opération de renouvellement urbain (secteur des Charmilles) au sein du parc actuel permettra notamment la création de 14 nouveaux logements sociaux, opération facilitée par la commune par la cession d'une parcelle à proximité.

Le schéma départemental de réalisation des terrains familiaux prévoit, par ailleurs, qu'un accueil soit organisé sur la commune de Guipry-Messac. Une étude menée par VHBC permettra de valider le terrain retenu. Une convention de partenariat a été signé avec le groupement d'intérêt public d'accueil des gens du voyage en juin 2023. Cet espace d'accueil sera intégré au PLU par déclaration de projet.

2.2.3 LA SPATIALISATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

L'enjeu de spatialisation a porté sur la localisation de l'offre en nouveaux logements à l'échelle communale (environ 700 logements à prévoir d'ici 2033 en tenant compte de la reconquête d'environ 85 logements vacants). Avant toute réflexion portant sur la localisation de zones d'urbanisation future en extension des enveloppes urbaines, deux principes majeurs ont été retenus par la commune :

- La prise en compte du **potentiel de densification et de renouvellement urbain** au sein de l'enveloppe urbaine du centre.
- L'encadrement strict de la possibilité de développement des logements en campagne, à travers la prise en compte de l'inventaire du **potentiel de changement de destination** (constituant une création de logement au sens du SCoT), et les possibilités permises par la délimitation de **cinq STECAL à vocation d'habitat**.

La densification au sein de l'agglomération : environ 360 logements

Environ 360 logements pourront être créés au sein de l'enveloppe urbaine, soit plus de la moitié de l'objectif en logements à l'horizon 2033.

Le développement urbain important depuis les années 60 (maisons, activités, équipements, ...) a favorisé l'extension des noyaux anciens jusqu'à les rejoindre entre eux et a contribué à la forme très allongée de l'agglomération (5,5 km). Cette urbanisation diffuse laisse de nombreux espaces libres. Le potentiel de densification a de ce fait été particulièrement travaillé.

Dans un premier temps, l'étude de revitalisation a permis d'identifier sur un périmètre resserré de l'agglomération des gisements fonciers et des secteurs de renouvellement urbain (Ilots Jarnier et Saint Michel, secteur de la gare…).



Carte générale du gisement foncier et immobilier repéré avec report de la carte réglementaire du PPRi (étude de revitalisation de 2017)

Cette réflexion a été élargie à l'ensemble de l'enveloppe urbaine de l'agglomération dans la cadre de l'élaboration du PLU. Cet inventaire complémentaire a été réalisé en trois temps :

1- <u>Identification d'un potentiel théorique</u>

Un premier travail d'identification basé sur le cadastre et la photo aérienne a permis d'identifier un potentiel théorique et d'évaluer les niveaux de faisabilité opérationnels sur ces gisements. Cette première approche a permis d'identifier **un potentiel théorique de 37 ha** au sein de l'enveloppe.

2- <u>Inventaire de terrain permettant de redélimiter les gisements</u>

Les principaux gisements ont ensuite été **redélimités lors d'un travail précis de terrain réalisé avec les élus, les services de la commune, le bureau d'étude et l'expertise d'un cabinet d'architecte** (atelier Dulieu).

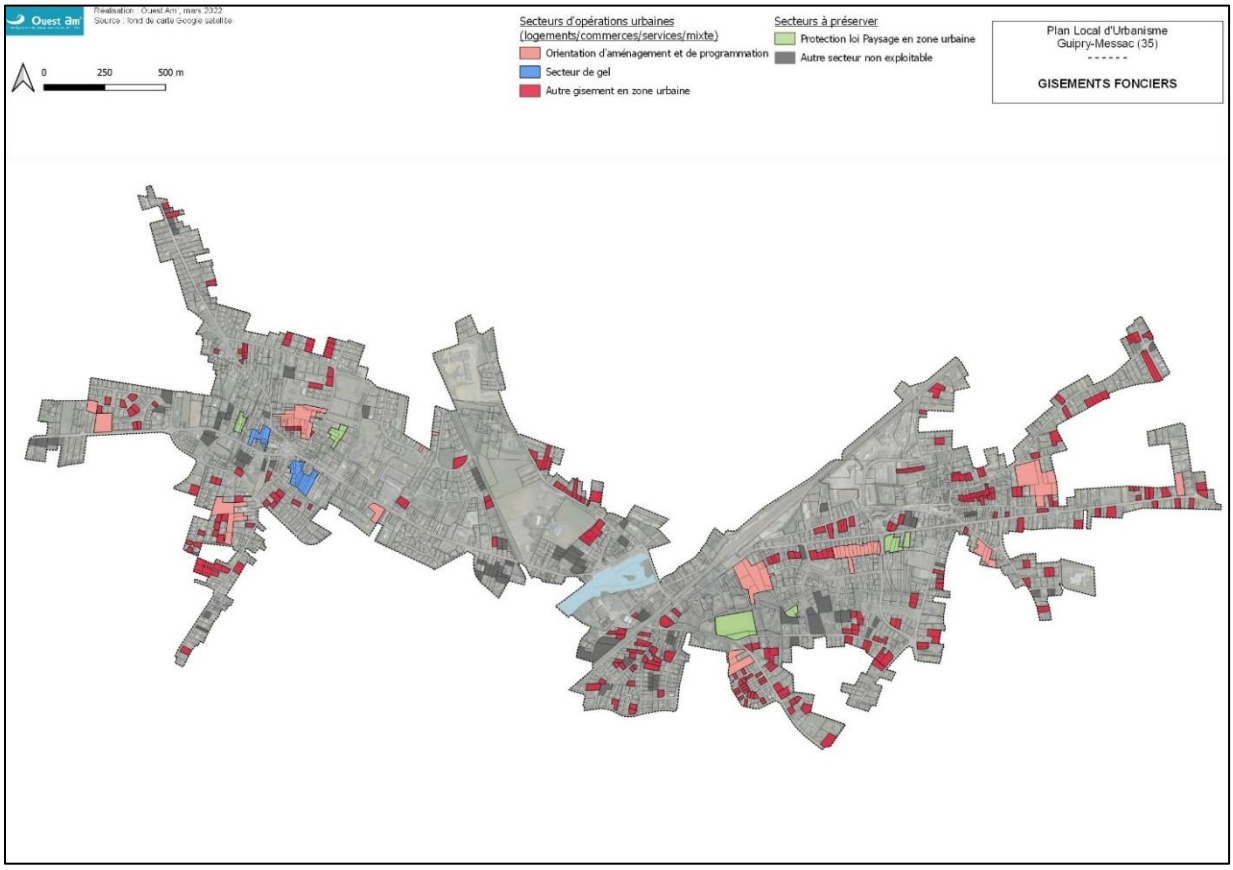
3- <u>Classement opérationnel des gisements</u>

De multiples éléments (superficie, relief, accès, projet en cours, environnement, paysage, réseaux…) ont permis de classer les gisements et de définir les outils réglementaires nécessaires à leur aménagement ou protection :

- ✓ Les protections loi paysage afin d'assurer des espaces de respirations au sein du tissu urbain;
- ✓ Les secteurs permettant d'établir un projet (OAP, secteur de gel de l'urbanisation) ;
- ✓ Les parcelles de petites tailles qui pourront être densifiées dans le cadre de projets privés (division parcellaire, remembrement…) et dont la densité minimale sera encadrée par le règlement littéral;
- ✓ Les zones naturelles ou paysagère à préserver ;
- ✓ Les secteurs non-exploitables.

Cette troisième approche a permis d'identifier **environ 30 ha de gisements exploitables pour la mise en œuvre du projet urbain de la commune.**

(L'ensemble de la méthode de recensement des gisements foncier est détaillée au chapitre 2 du premier tome du rapport de présentation à la section 1.2.3).



LIBELLE	Dans enveloppe urbaine (ha)
Orientation d'aménagement et de programmation	9,67
Secteur de gel	1,37
Autre gisement en zone urbaine	19,27
Autre secteur non exploitable	9,61
Protection loi Paysage en zone urbaine	2,94

Première intention de classement des gisements s inventoriés au sein de l'enveloppe urbaine suite aux visites de terrains

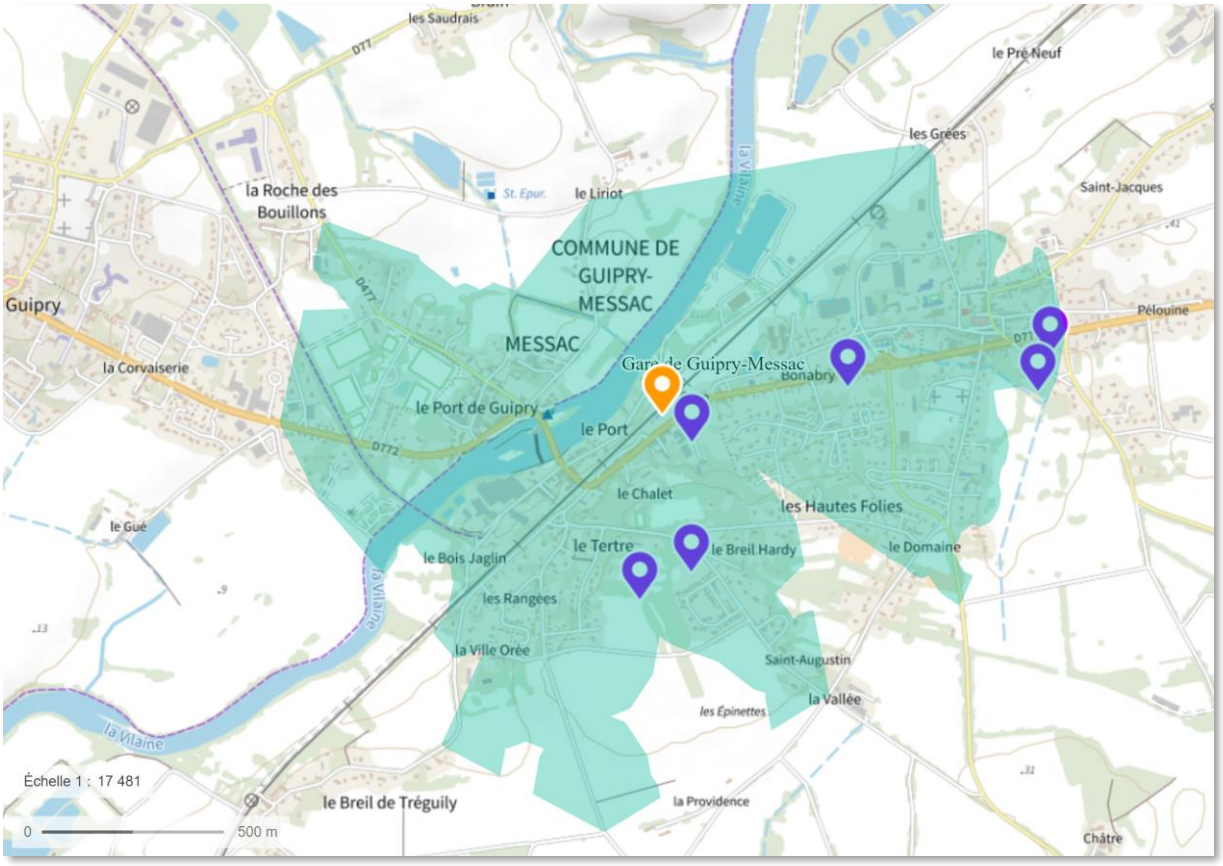
Tableau de synthèse des gisements foncier à vocation habitat au sein de l'enveloppe urbaine

Secteurs	*Outils*	*Nbre de logts*	*surface*	*Densité*
La Renonnière	U/1AU - OAP	22	0,74	30
St Pierre	U/1AU - OAP	43	1,4	31
Rue du Château	U/1AU - OAP	33	1,45	23
Avenue du Port	U/1AU - OAP	13	0,28	46
Ilots Jarnier et St Michel	gel de l'urbanisation	**37**	1,36	27
Avenue de la Gare	U/1AU - OAP	9	0,43	21
La Margaterie Nord (petite)	2AU	9	0,37	24
Lande de Clédy	U/1AU - OAP	5	0,29	17
La Margaterie Sud (grande)	U/1AU - OAP	14	0,53	26
Les Epinettes Est (petite)	U/1AU - OAP	17	0,65	26
Cosmos Gare	U/1AU - OAP	58	1,55	37
Petits gisements (type « Bimby)	règlement	100	0	
Total (incluant Bimby)		**360**	**9,05**	**37**

Gisements à vocation d'aménagement retenus dans le projet de PLU

Sur près de 20 ha de petits gisements résiduels « Bimby » estimée en 2018, la commune de Guipry-Messac table sur **la réalisation d'environ 100 logements** (division parcellaire, remembrement) à l'initiative des propriétaires. Des dispositions au règlement littéral permettront de favoriser et de garantir une densité minimale (20 logement / ha) sur les petits gisements inférieurs à 1000 m² et non concernés par des OAP.

Ce travail important visant à assurer le renouvellement urbain, la réduction de la vacance et l'optimisation des gisements foncier permettra la réalisation de nombreux logements à proximité de la gare et favorisera ainsi l'usage des transports en commun pour les nombreuses personnes travaillant sur la métropole rennaise. La carte isochrone basée sur **un temps de marche à pied de 20 mn** depuis la gare englobe les opérations suivantes : cosmos-gare, la Margaterie nord et sud, Les Epinettes Est et Ouest, Avenue de la gare. **Ces opérations totalisent près de 20 % de l'ensemble des nouveaux logements du projet de PLU.** Les liaisons douces et le projet de transport en commun sur le centre de la commune permettront de faciliter l'accès vers la gare depuis les autres opérations situées dans l'enveloppe urbaine ou à proximité immédiate.

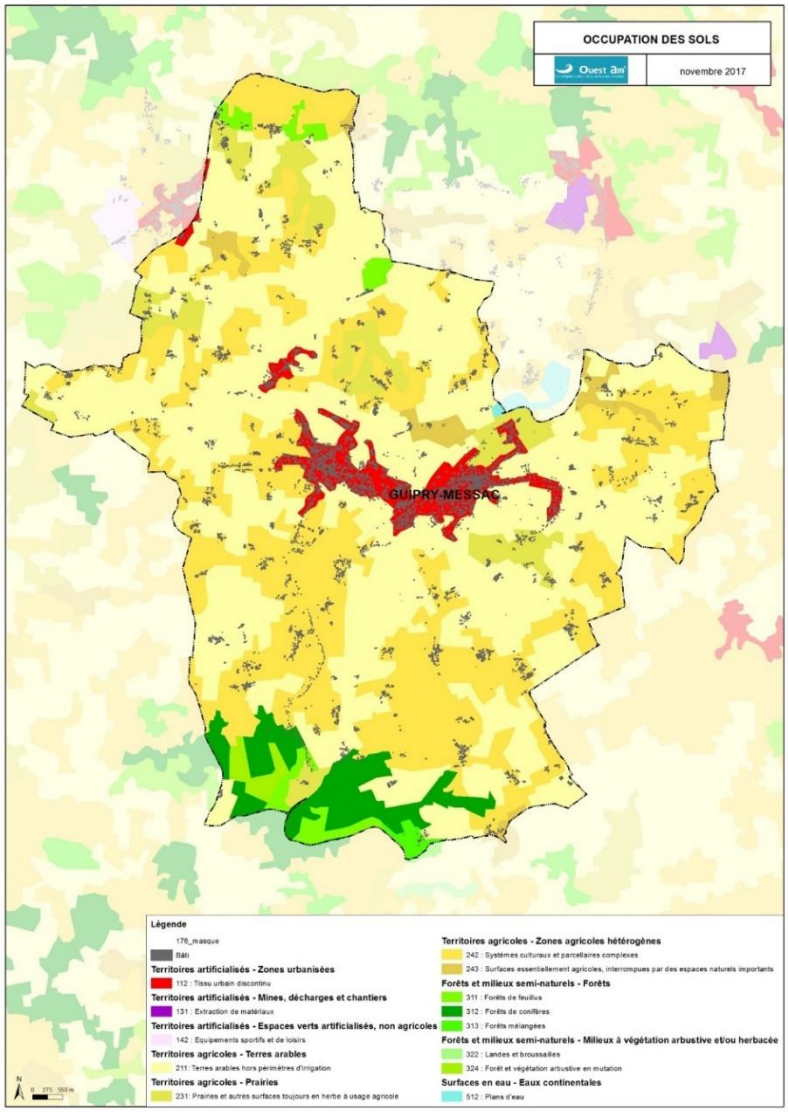


Carte isochrone des opérations d'aménagement situées à moins de 20 mn à pied de la gare de Guipry -Messac

Source : Géoportail

Limiter le développement des écarts et hameau en campagne : une trentaine de logements

Il convient de rappeler que le territoire communal représente 9 199 ha. Guipry-Messac est **la 2nde commune en superficie d'Ille-et-Vilaine** et la 6ème de la région Bretagne. Ce vaste territoire comporte historiquement de nombreux hameaux et écarts répartis sur l'ensemble du territoire (cf. emplacement du bâti sur la carte ci-dessous) qui se sont fortement développés ces dernières années.



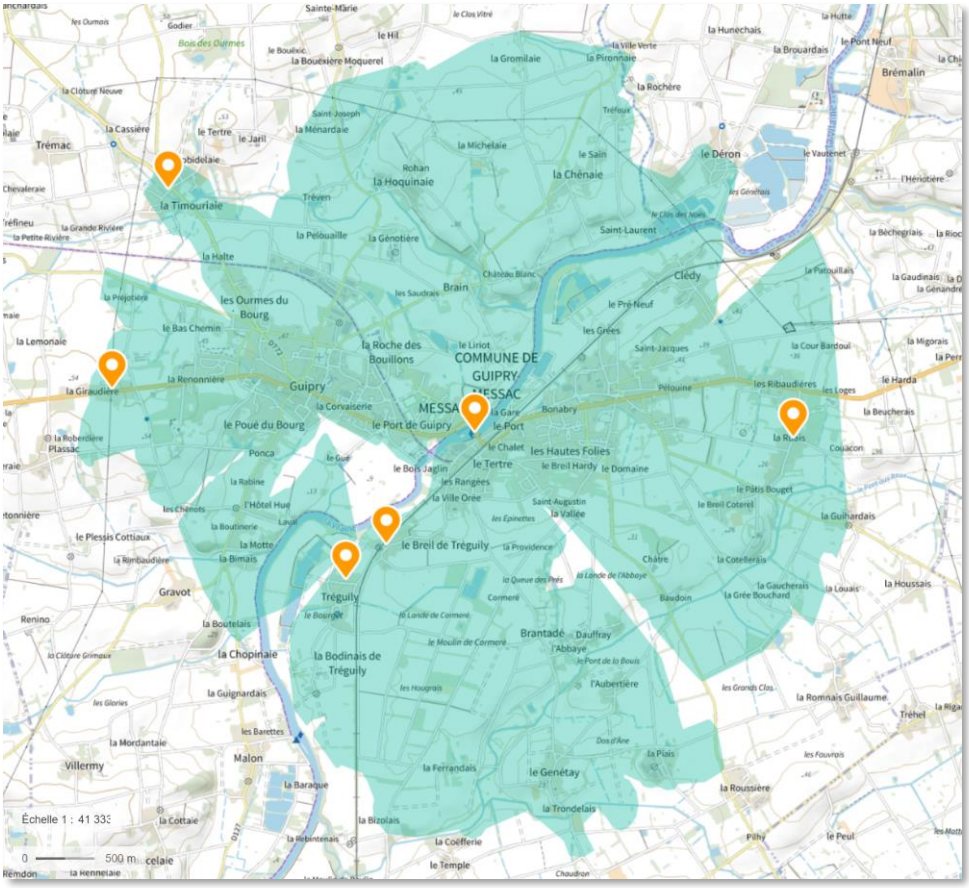
Le centre de la commune très vaste est composé du vaste continuum urbain (5,5 km) entre le centre de Guipry, le quartier du port et le centre de Messac.

La commune est partie du principe qu'il était souhaitable d'y localiser la grande majorité de l'offre en logements.

En ce sens, et en conformité avec les dispositions législatives, elle a proscrit la construction de logements neufs en campagne à l'exception des changements de destination de bâtiments patrimoniaux et de **la localisation de cinq hameaux** dont l'enveloppe bâtie pourra être densifiée (construction limitée dans le cadre de STECAL[5]).

Ces hameaux ont été retenus sur la base d'une approche multicritère prenant notamment en considération: le nombre de logements, la proximité et la facilité d'accès vers l'agglomération les éventuels impacts sur l'activité agricole, l'environnement …..

[5] Secteur de Taille et de Capacité Limité (article L151-13 du code de l'urbanisme)



Localisation des STECAL habitat et isodistance de 4km depuis la gare de Guipry-Messac

Source : Géoportail

- **La Giraudière** : Sur ce secteur déjà constructible sur le PLU de Guipry, très peu de terrains restent à aménager. Le STECAL bénéficie d'un accès directe avec l'agglomération (RD777) ainsi qu'une voirie douce directe avec l'agglomération (cheminement piéton aménagé en parallèle de la RD).

- **Le Petit-Bonheur :** Ce secteur est déjà constructible sur le PLU de Guipry. Il bénéficie d'un accès direct avec l'agglomération (RD772). Le hameau est distant de 800m de la sortie de l'agglomération. Le schéma des circulation douces de VHBC intègre des accès doux depuis cet ensemble de hameaux jusqu'à l'agglomération, en passant par la voie verte.

- **La Ruais :** zone UD (constructible) au PLU de Messac. L'accès voirie est direct avec l'agglomération (RD772) . Le hameau bénéficie d'une liaison douce directe avec l'agglomération (cheminement piéton aménagé en parallèle de la RD).

- **Tréguily :** zone UD (constructible) au PLU de Messac : le périmètre de la zone UD a été très fortement diminué pour ne maintenir que la partie nord en STECALI habitat. La liaison douce le long de la voie ferrée (du Bois Jacquelin jusqu'à l'Est du Breil de Treguily puis jusqu'à Treguily).

- **Le Breil de Tréguily :** zone UD (constructible) au PLU de Messac : le périmètre de cette zone UD a été très fortement diminué à l'Est et au Sud pour créer ce Stecal habitat. La liaison douce le long de la voie ferrée (du Bois Jacquelin jusqu'à l'Est du Breil de Treguily).

Nom	Localisation	Temps / distance au centre (gare)	Nombre d'habitation (dans le périmètre)	Potentiel de construction estimé
Petit Bonheur = l'ensemble formé par la Timouriaie, la Robidelaie et le Tertre :	de part et d'autre de la RD 772	4km / 6 mn du centre (gare)	Environ 70	**5**
Route de Pipriac : La Giraudière	Le long de la RD777	4km/6 mn du centre (gare)	Une trentaine	**2**
Le Breil	proximité de la Vilaine et de la voie ferrée au sud	2,5 km / 4 mn	Environ 25	**6**
Tréguilly	proximité de la Vilaine et de la voie ferrée au sud	2,5 km / 4 mn	Une vingtaine	**2**
La Ruais	proche de la RD772 à l'est	3km/5mn	Environ 60	**11**

Les hameaux retenues pour être densifiés dans le cadre de STECAL et principaux critères d'identification

Ainsi, moins d'une trentaine de logements pourront venir densifier raisonnablement les STECAL délimités sur certains hameaux.

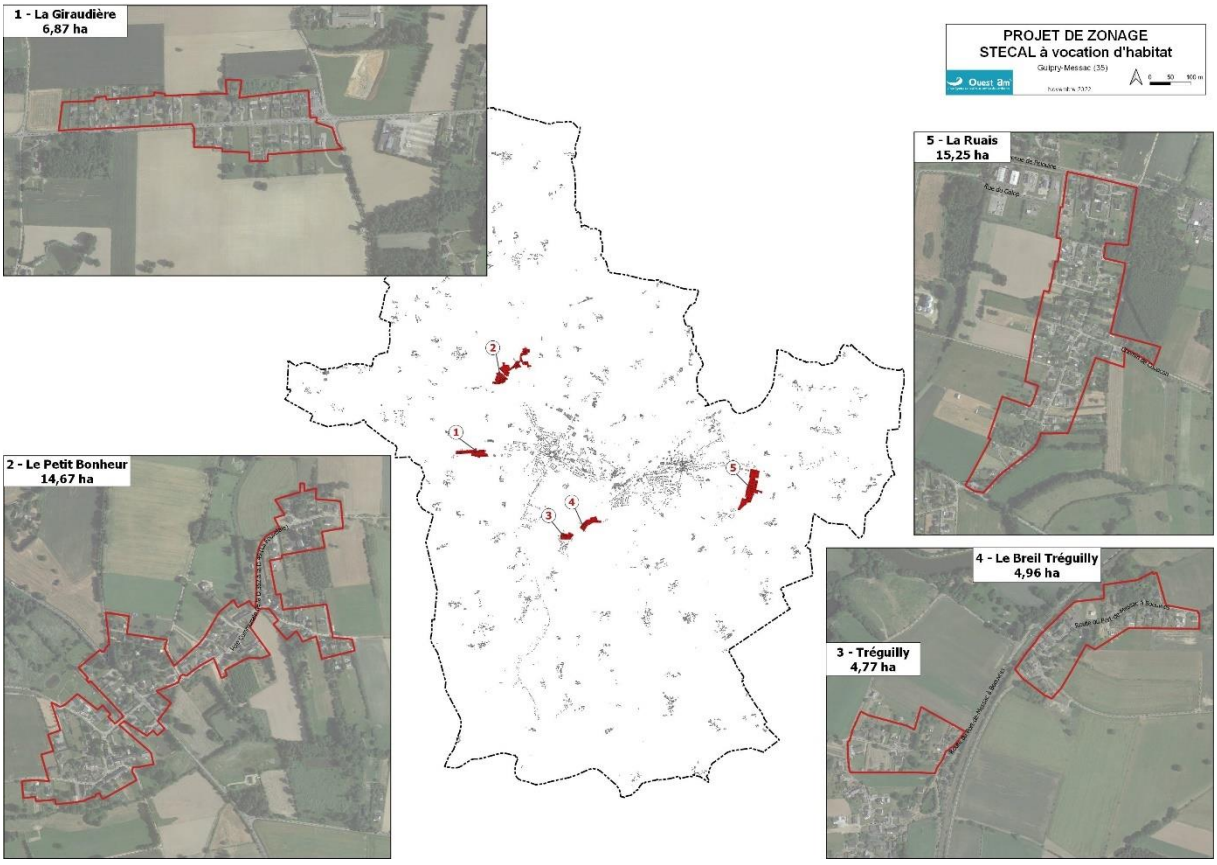


Tableau de synthèse des STECAL à vocation d'habitat :

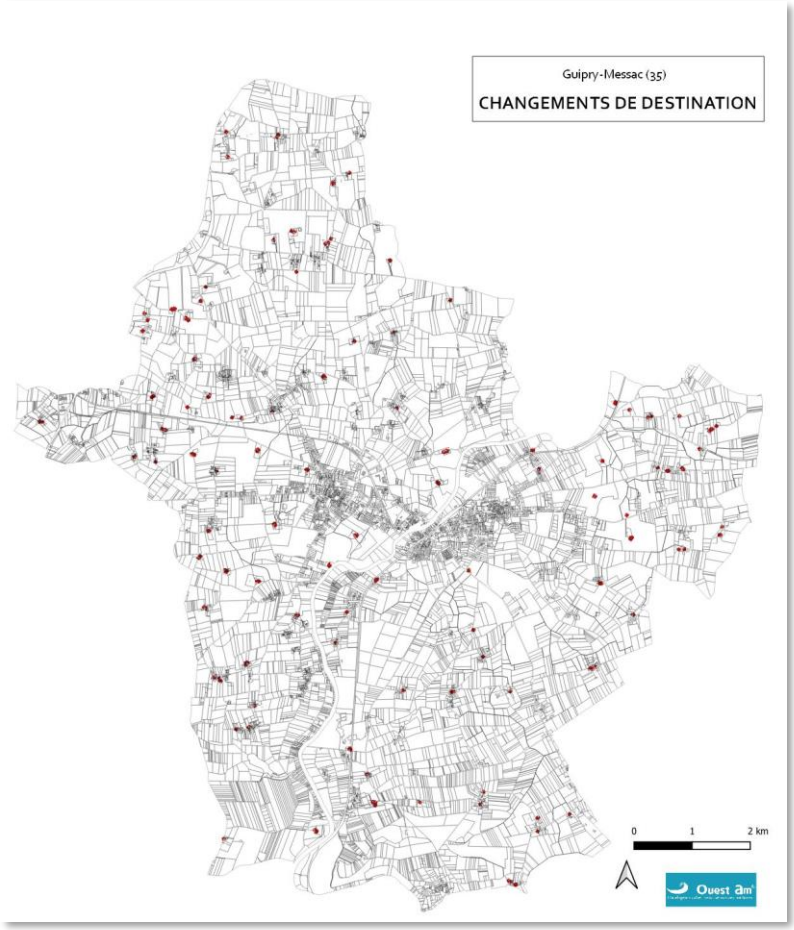
	Nbre de logts	*% logts*	*Surface (ha)*	*%Surface*	*Densité*	*logements sociaux pour opérations >30logts*
STECAL habitat X 5	26	4%	1,5	7%	22	/

Assurer la sauvegarde du patrimoine en permettant le changement de destination de bâtiments ruraux traditionnels : une quarantaine de logements

Dans une logique de valorisation du patrimoine bâti existant, un inventaire exhaustif des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a, par ailleurs été dressé, à l'appui des principaux critères suivants :

- ✓ Bâtiment d'intérêt patrimonial : bâtiment en pierre terre et brique pleine ;
- ✓ Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;
- ✓ Possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux ;
- ✓ Possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux ;
- ✓ Emprise au sol d'au moins 60 m² ;
- ✓ Desserte par un accès et une voie sécurisée ;
- ✓ Bon état du bâtiment : l'essentiel des murs porteurs existe (dans la proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m) ;
- ✓ La possibilité d'aménager des places de stationnement.

Ainsi, le projet communal permet la restauration en logements de bâtiments ruraux traditionnels sur l'ensemble du territoire et principalement sur les hameaux existants. Les bâtiments identifiés pour leur intérêt patrimonial pourront faire l'objet d'un changement de destination et ainsi conforter l'offre résidentielle en campagne dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole.



Il en ressort que **plus de 160 bâtiments** pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers du logement ont été identifiés sur l'ensemble du territoire.

Suite à l'analyse des permis pour changements de destination accordés ces dernières années, il apparaît raisonnable de penser qu'**une quarantaine de bâtiments** identifiés feront effectivement l'objet d'un changement de destination sur les 10 prochaines années.

Tableau de synthèse changement de destination :

	Nbre de logts	***% logts***	***Surface (ha)***	***%Surface***	***Densité***	***30% logements sociaux pour opérations >30logts***
Changement de destination	40	6 %	/	/	/	/

<u>Les opérations en extensions des enveloppes urbaines : environ 300 logements</u>

Une analyse multicritère de comparer tous les sites de développement urbain potentiels en continuité immédiate de l'agglomération. Cette comparaison tenait compte des divers enjeux urbains tels que l'accessibilité, la proximité des équipements, des services et des commerces, l'impact sur l'environnement, le paysage et l'activité agricole… Sur la base de ce travail, plusieurs secteurs de développement de l'habitat en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine ont été retenus.

Rive droite (secteur Guipry):

- ✓ Le secteur Théodore Botrel ;
- ✓ Le secteur des Camélias ;
- ✓ Les secteurs Saint Michel nord et sud ;
- ✓ Chemin des Vignes ;
- ✓ Les Prè-Vonaud sud.

Rive Gauche (secteur Messac):

- ✓ Le secteur des Epinettes ;
- ✓ Le secteur Les Grées ;
- ✓ Le secteur des Près Vonaud.

Ces espaces représentent une surface cumulée d'environ 12 ha et permettront la production d'environ 270 logements.

Tableau de synthèse des logements envisagés sur chaque opération en extension de l'enveloppe urbaine :

Secteurs	*Zonage*	*Nbre de logts*	*% logts*	*Surface (ha)*	*%Surface*	*Densité*
Chemin des Vignes	**2AU**	46	7%	1,95	9%	24
Prés Vonaud Sud (1Aue)	**1AU**	8	1%	0,37	2%	22
Camélias	**1AU**	53	8%	1,90	8%	28
Saint-Michel sud	**2AU**	22	3%	0,90	4%	24
Saint-Michel nord	**2AU**	24	3%	0,86	4%	28
Théodore Botrel (en cours)	**1AU**	40	6%	1,96	9%	20
Les près Vonaud (grande)	**2AU**	34	5%	1,5	7%	23
Les Epinettes Ouest (grande)	**2AU**	30	4%	1,7	8%	18
Les Gréés	**2AU**	17	2%	0,84	4%	20
STECAL habitat X 5	**Ah**	26	4%	1,5	7%	17
TOTAL		**300**	**43%**	**13,5**	**60%**	**22**

2.2.4 FAVORISER LA MIXITE SOCIALE

Le projet a pour ambition d'assurer une mixité d'habitat dans les nouvelles opérations afin de s'adapter aux besoins de la population en constante évolution, de favoriser le parcours résidentiel et de maintenir les ménages sur place. L'objectif est d'assurer la production de 20 % de logements à caractère social sur l'ensemble des nouvelles opérations supérieures à 30 logements.

Les OAP traduisent cette volonté affichée par le PADD en prévoyant un taux de construction minimal de logements à caractère social (entre 20 et 30% des logements à construire). La commune participe également à **des opérations de renouvellement urbains avec les bailleurs sociaux** afin de permettre le développement où la réhabilitation des programmes de logements sociaux existants. La commune accompagne notamment le bailleurs social de la résidence « Les Charmilles » située rue de l'Etang.

Dans son ensemble, le projet prévoit sur les terrains actuellement propriété du bailleur et sur le terrain actuellement propriété de la ville : deux collectifs de neuf logements, un intermédiaire de dix logements et cinq pavillons individuels.

En définitive, 20% des 700 nouveaux logements seront des logements sociaux.

Bilan (prévisionnel de développement par opérations)

Tableau indicatif des logements envisagés sur chaque opération

Enveloppe Urbaine (gisement foncier)								
Secteurs	*Phasage*	*Nbre de logts*	*% logts*	*Surface (ha)*	*%Surface*	*Densité*	*Logt sociaux : unités et %*	
Le Rennonière	2	22	3%	0,74	3%	30	/	/
Saint Pierre	3	43	6%	1,4	6%	31	13	30%
Rue du Château	2	33	5%	1,45	6%	23	8	25%
Avenue du port	1	13	2%	0,28	1%	46	/	/
ilot Jarnier et St Michel	3 (gel)	37	5%	1,36	6%	27	9	25%
Avenue de la Gare	3	9	1%	0,43	2%	21	2	20%
Margaterie nord	3 (2AU)	9	1%	0,37	2%	24	/	/
Landes de Clédy	2	5	1%	0,29	1%	17	/	/
Margaterie sud	2	14	2%	0,53	2%	26	/	/
Les Epinettes Est	1	17	2%	0,65	3%	26	/	/
Cosmos- Gare	1	58	8%	1,55	7%	37	20	34%
Petit gisements "Bimby"	1,2,3	100	14%	/	/	/	/	/
TOTAL		**360**	**51%**	**9,05**	**40%**	**40**	**52**	**15%**
Extension de l'enveloppe urbaine (ENAF)								
Secteurs	*Phasage*	*Nbre de logts*	*% logts*	*Surface (ha)*	*%Surface*	*Densité*	*Logt sociaux : unités et %*	
Chemin des Vignes	*3 (2AU)*	46	7%	1,95	9%	24	9	20%
Prés Vonaud Sud	*2*	8	1%	0,37	2%	22	/	/
Camélias	*1*	53	8%	1,9	8%	28	13	25%
Saint-Michel sud	*1*	22	3%	0,9	4%	24	22	100%
Saint-Michel nord	*2 (2AU)*	24	3%	0,86	4%	28	5	20%
Théodore Botrel	*1*	40	6%	1,96	9%	20	8	20%
Les Près Vonaud Nord	*2 (2AU)*	34	5%	1,5	7%	23	9	25%
Les Epinettes Ouest	*2 (2AU)*	30	4%	1,7	8%	18	9	30%
Les Gréés	*3 (2AU)*	17	2%	0,84	4%	20	/	/
STECAL habitat X 5		26	4%	1,5	7%	17	/	/
TOTAL		**300**	**43%**	**13,5**	**60%**	**22**	**75**	**25%**
Changement de destination	1,2,3	40	6%	/	/	/	/	/

réhabilitation secteur Charmille							14	

TOTAL commune (densité hors changement de destination)								
		Nbre de logts	*% logts*	*Surface (ha)*	*%Surface*	*Densité*	*Logt sociaux : unités et %*	
Ensemble des logements		**700**	**100%**	**22,5**	**100%**	**31**	**141**	**20%**

Classement des principaux secteurs à vocation d'habitat



Consommation d'espaces induite (habitat) et niveaux de densité

Après analyse globale des PC accordés depuis le 21 août 2021, la consommation d'ENAF en périphérie immédiate de l'agglomération est estimée à environ 2,5ha.

Le projet de PLU prévoit à compter de son approbation, une consommation foncière totale pour les projets d'habitat d'environ 22,5ha sur les 10 prochaines années. Cependant, **la consommation foncière en dehors de l'enveloppe urbaine se limitera à 13,5 ha pour l'habitat.**

L'ensemble des opérations permettra d'atteindre une densité moyenne de **31 logements par ha (hors changement de destination)**. **Cette densité minimale moyenne à l'échelle de l'ensemble des opérations est en cohérence et va bien au-delà des objectifs du SCoT.**

Les orientations d'aménagement réalisées sur l'ensemble des opérations ouvertes à l'urbanisation permettront de garantir les densités minimales contextualisées à l'échelle de chaque opération. Le règlement littéral impose une densité minimale sur les gisements fonciers de petites taille.

2.2.5 L'ETALEMENT DANS LE TEMPS DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Afin de maîtriser la dynamique démographique (en lien avec la capacité des équipements), la commune a pour objectif d'étaler la production de l'offre en logements dans le temps ; en ce sens, les secteurs les plus éloignés des réseaux où pour lesquels ces derniers ne sont pas en capacité ont été **classés en 2AU**: **six secteurs sont concernés** (Saint Michel Nord, Margaterie nord, Chemin des Vignes, les Près-Vonaud nord, les Epinettes Ouest et les Grées auxquels s'ajoutent **les secteurs de gel de**

l'urbanisation pour une durée de 5 ans sur les îlots Jarnier et Saint Michel totalisent 173 logements sur 7,7 ha soit 25 % des logements et 1/3 des surfaces engagées par le PLU à l'horizon 2033.

Les Orientations d'Aménagement et de programmation doivent également depuis la loi Climat et résilience s'enrichir **d'un échéancier pour l'ouverture à l'urbanisation et l'aménagement des zones AU**.

Dans le cadre du PLU**, l'ensemble des opérations envisagées sur la commune ont fait l'objet d'un échéancier**. **Trois périodes ont été définies** pour une durée du PLU de 10 ans. Les opérations devront être réalisées en respectant les périodes, les opérations d'une période ne pourront démarrer que si les opérations de la période précédente ont été réalisées. Cependant, la non-exécution d'opérations liées à des problèmes juridiques, fonciers ou techniques pourra justifier le démarrage des opérations de la période suivante.

- ✓ **La première période de 0 à 3 ans** concerne sept opérations (+1/3 estimés des opérations « bimby » et des changements de destination). Elle totalise **258 logements soit 37% des logements à réaliser** ;
- ✓ **La seconde période de 3 à 6 ans** concerne sept opérations (+1/3 estimés des opérations « bimby » et des changements de destination). Elle totalise **225 logements soit 32 % des logements à réaliser ;**
- ✓ **La troisième période de 6 à 10 ans** concerne six opérations (+1/3 estimés des opérations « bimby » et des changements de destination). **Elle totalise 217 logements soit 31 % des logements à réaliser.**

Cet échelonnement permet à la commune de s'assurer d'un **développement démographique équilibré sur les dix prochaines années en lien avec le projet d'aménagement et de développement durable** et d'assurer une ouverture ou urbanisation échelonnée de ces secteurs en fonction de la desserte et de la capacité des réseaux. **Ce mécanisme permettra à la commune d'assurer le renforcement des stations d'épuration lorsque cela s'avèrera nécessaire.**

L'échéancier de réalisation des opérations à vocation d'habitat prévoit, sur la période de 0 à 3ans du PLU, la réalisation des opérations suivantes concernées par une OAP : "Avenue du Port", "Epinettes Est", "Cosmos-Gare", "Camelias", "Saint Michel Sud", "Saint Michel Nord" et "Théodore Botrel".

Deux opérations devraient démarrer suite à l'approbation du PLU :

- Camélia (1,9ha) est déjà en compromis de vente, avec une densité de 28 logements/ha (ce qui représente un minimum de 53 logements à proximité des équipements scolaires, du Pôle Enfance, des équipements sportifs et des commerces principaux en centralité) et l'obligation de produire un minimum de 20% de logements sociaux,

- Saint Michel Sud (0,9ha) est aussi en compromis de vente avec un bailleur social qui attend l'approbation du PLU pour déposer un permis d'aménager pour la construction de 22 logements sociaux

		Enveloppe urbaine			Hors enveloppe urbaine			
	Secteurs d'aménagement (OAP) et autres	Nb de lgts	surface (ha)	densité	Nb de lgts	surface (ha)	densité	
Phase 1 (de 0 à 3 ans)	Avenue du port	13	0,28	46				
	Epinettes Est	17	0,65	26				
	Cosmos-gare	58	1,55	37				
	Bimby 1	33						
	Camélias				53	1,90	28	
	Saint-Michel sud				22	0,90	24	37%
	Théodore Botrel				40	1,96	20	Total phase 1
	Changement destination + Stecal habitat				22			Nb logements
	Total	121			137	4,76	29	258
	Répartition de la phase : enveloppe/ENAF	47%			53%			

		Enveloppe urbaine			Hors enveloppe urbaine			
		Nb de lgts	surface (ha)	densité	Nb de lgts	surface (ha)	densité	
Phase 2 (de 3 à 6 ans)	La Rennonière	22	0,74	30				
	Rue du Château	33	1,45	23				
	Lande de Clédy	5	0,29	17				
	Margaterie Sud (1AU)	14	0,53	26				
	Bimby 2	33						
	Saint-Michel Nord*				24	0,86	28	
	Prés Vonaud Sud				8	0,37	22	
	Les Prés vonaud Nord*				34	1,50	23	32%
	Les épinettes Ouest*				30	1,70	18	Total phase 2
	Changement destination + Stecal habitat				22			Nb logements
	Total	107			118	4,43	27	225
	Répartition de la phase : enveloppe/ENAF	48%			52%			

		Enveloppe urbaine			Hors enveloppe urbaine			
		Nb de lgts	surface (ha)	densité	Nb de lgts	surface (ha)	densité	
Phase 3 (de 6 à 10 ans)	Saint Pierre	43	1,40	31				
	Ilôts Jarnier et St Michel*	37	1,36	30				
	Avenue de la gare	9	0,43	21				
	Margaterie Nord (2AU)*	9	0,37	19				
	Bimby 3	34						
	Chemin des Vignes*				46	1,95	24	31%
	Les Grées*				17	0,84	20	Total phase 3
	Changement destination + Stecal habitat				22			Nb logements
	Total	132			**85**	**2,79**	**30**	**217**
	Répartition de la phase : enveloppe/ENAF	61%			39%			

***secteur classé en zone 2AU ou concerné par un gel de l'urbanisation (L151-41-4)**

Echéancier de réalisation des opérations à vocation d'habitat

Le zonage d'assainissement communal révisé en lien avec l'élaboration du PLU tient compte de ce phasage. Extrait du zonage d'assainissement réalisé par NTE et annexé au PLU :

Station d'épuration de Bel-Air (quartier Guipry) :

*« L'estimation des charges attendues à échéance du PLU indique que **la station d'épuration de Bel-Air est suffisamment dimensionnée pour accepter les charges organiques futures**. En revanche, les charges hydrauliques estimées en situation future dépasseront la capacité hydraulique de la station d'épuration. **Des travaux de réduction des apports d'eaux parasites seront à prévoir sur le réseau de collecte pour éviter des dépassements ponctuels de la capacité hydraulique de la station**. Un schéma directeur a été lancé et permettra d'identifier les intrusions d'eaux parasites et de définir un programme de travaux en vue de leur réduction. La bonne qualité de la Vilaine sera respectée en situation future. »*

Station d'épuration de Cormeré (quartier Messac)

« La station d'épuration de Cormeré n'aura plus la capacité de traiter les charges futures liées au développement du secteur de Messac à l'issue de la Phase 2. La construction d'une station d'épuration d'une capacité plus importante est à prévoir. »

Près d'un tiers des logements à construire situé sur 8 secteurs concernant 9,5 ha dont **7,75 ha d'espace naturel, agricole et forestier (ENAF) se trouvent dans des zones fermées à l'urbanisation** (zone 2AU) ou concernées par un gel de l'urbanisation (au titre du L 151-41-4° du code de l'urbanisme).

		Enveloppe urbaine			Hors enveloppe urbaine			
		Nb de lgts	surface (ha)	densité	Nb de lgts	surface (ha)	densité	
Dont gel de l'urbanisation et secteur AU	Saint-Michel sud				22	0,90	24	
	Saint-Michel Nord*				24	0,86	28	
	Les Prés vonaud Nord*				34	1,50	23	
	Les épinettes Ouest*				30	1,70	18	
	Margaterie Nord (2AU)*	9	0,37	19				
	Ilôts Jarnier et St Michel*	37	1,36	30				31%
	Chemin des Vignes*				46	1,95	24	
	Les Grées*				17	0,84	20	Nb logements
	Total	46	1,73	27	173	7,75	22	219
	Répartition de la phase : enveloppe/ENAF	21%			79%			

2.2.6 UN SCENARIO RETENU QUI TIENT COMPTE DES ENJEUX ECONOMIQUES

Favoriser le développement et l'optimisation des zones d'activités

En lien avec le SCoT et les projets de VHBC, le projet communal délimite les surfaces nécessaires :

- ✓ **au développement de la zone dédiée au développement économique supra-communal de Courbouton** (consommation de 6,8 ha);

  La zone d'activités de Courbouton a été identifiée comme structurante à l'échelle du Pays des Vallons de Vilaine dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (D00) du SCoT du Syndicat Mixte du Pays des Vallons de Vilaine approuvé le 21 février 2019. En outre, elle bénéficie d'un regain d'attractivité grâce à la finalisation de la mise à 2x2 voies de l'axe Rennes-Redon, sa situation géographique idéale à mi-chemin entre ces deux villes et une desserte immédiate par un échangeur. Le projet en cours d'étude a pour objectif de venir renforcer le maillage logistique du grand ouest et d'être une implantation exemplaire en France. Afin de tenir compte de la loi Climat et résilience d'août 2021, seule la partie nord de l'extension est conservée sur 6,8 ha. La superficie initiale de 8,8 ha a été réduite de 2 ha afin de préserver un secteur naturel de toute artificialisation.

- ✓ **à la requalification des parcs « d'équilibre» de Pélouailles-Fosse Rouge et de Bonabry** (consommation d'espace sur 4,8 ha);

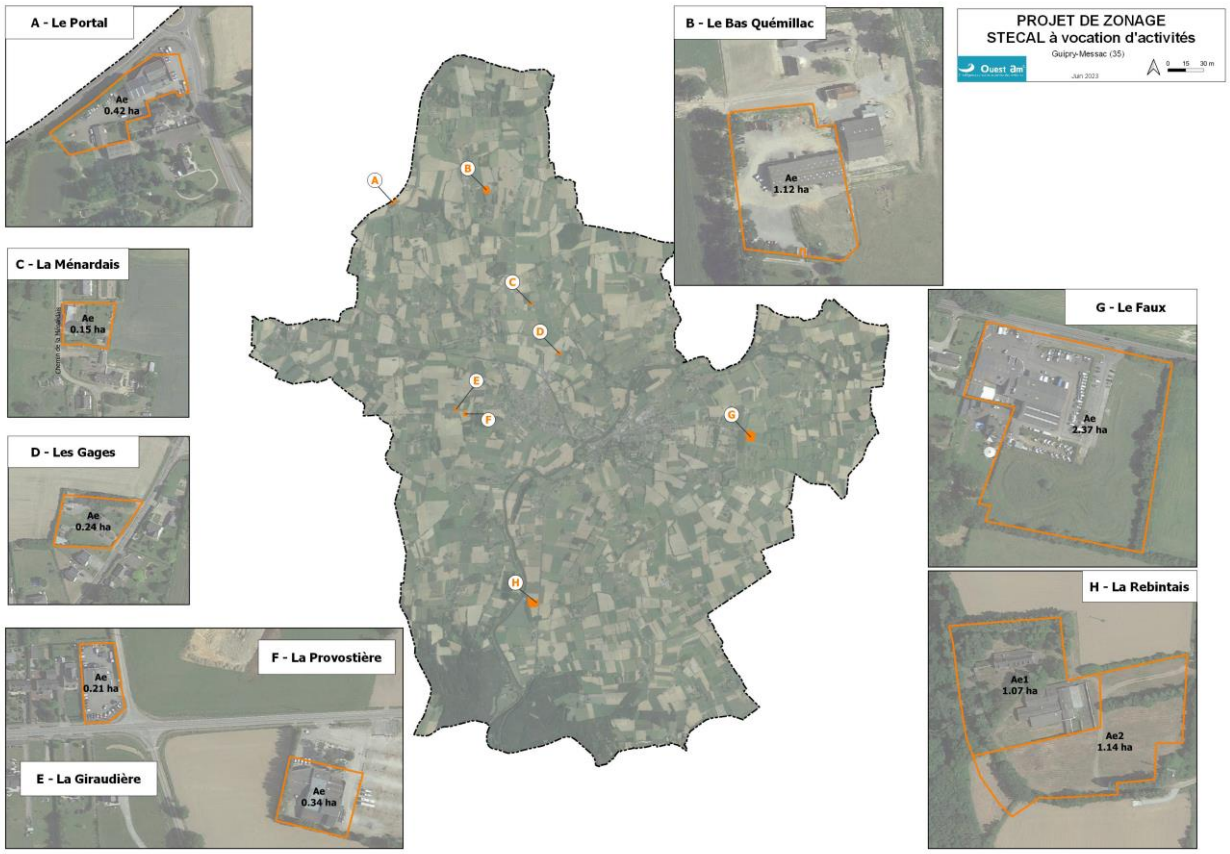
- ✓ **au renforcement du parc de proximité du Clos de la Barre**. Il existe sur cette zone un secteur de 5ha incluant quatre lots non-construits et une zone importante de friches contenant aussi, au sud, une zone humide. Cette zone de friche (environ 3,3ha) va être réaffectée à une zone

N, car il n'est pas envisagé de la viabiliser pour des activités économiques. Les 1,7ha restants seront liés au développement économique.

Ce développement de l'activité programmé par le SCoT et VHBC permettra de développer l'emploi au niveau locale.

Assurer la pérennité et le développement mesuré d'activité sur l'espace rural

L'objectif est d'encadrer l'évolution de quelques entreprises implantées en campagne en dehors des zones d'activités par des secteurs de taille et de capacité limitée.. Étant donné, la surface extrêmement importante de la commune et l'existence de nombreuses activités en campagne, **huit STECAL d'activités diverses ont été délimités**.



Préserver les espaces de production agricole et sylvicole

Le projet prévoit le développement de la vitalité du territoire de la commune. Pour cela, il encourage les activités agricoles et sylvicoles à la fois en termes de production qu'en matière de gestion des paysages.

Valoriser les atouts naturels et touristiques

Le projet assure la préservation et la mise en valeur d'espaces naturels et patrimoniales support de la fréquentation touristique.

2.2.7 UN SCENARIO QUI PERMET LE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS

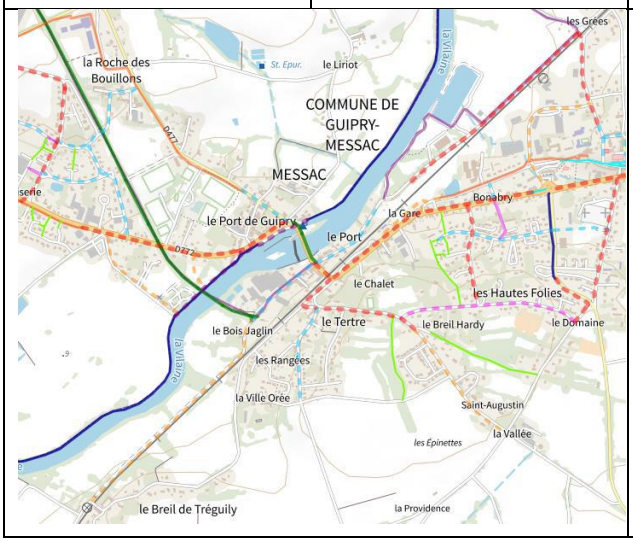
Le scénario communal envisage diverses actions concernant le développement d'équipements au sein de l'agglomération. La majorité de ces équipements seront localisés au sein de l'enveloppe urbaine dans le cadre de l'optimisation des gisements fonciers ou d'opérations de renouvellement urbain (espaces de loisirs, complexe culturel, halle polyvalente, pôle enfance intercommunal, espace jeune…). Toutefois, l'aménagement d'équipements sportifs et l'extension de la MFR se feront en extension de l'enveloppe en continuité des équipements existants.

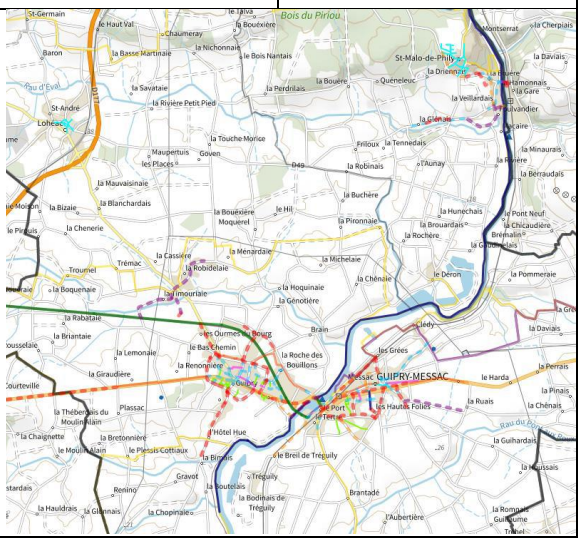
L'extension du complexe sportif sur une surface de 3,3ha se fera en continuité nord du complexe existant à proximité immédiate du collège. A l'Est des Pré-Vonaud, une parcelle de 0,9ha permettra d'assurer l'extension de la MFR. La commune envisage aussi de densifier ultérieurement cet espace pour l'accueil d'un autre équipement d'intérêt collectif.

Le projet permet également par les OAP et l'inscription d'emplacements réservés, la mise en œuvre du schéma cyclable réalisé par VHBC. Ce dernier étudie plusieurs actions permettant le développement des liaisons douces sur la commune

Projet	Objectif	Axes routiers empruntés :	Aménagement projeté
La Timouriaie <> centre-bourg	relier le hameau au centre-bourg	Chemin communaux **Longueur :** 0.2 km	Création d'une piste cyclable dans le prolongement du chemin existant Matérialisation d'une trajectoire cycliste sur les voies partagées
Entrée nord du bourg de Guipry	relier le centre-bourg	Rue de la libération **Longueur :** 1km	Aménagement de bandes cyclables ou de pistes au niveau du trottoir de part et d'autre de la voie
Anneau autour du bourg de Guipry	constituer un anneau complet reliant les différents quartiers entre eux en évitant l'axe central passant	rue des Ourmes, rue des camélias, rue Verdun, rue Saint Michel, rue Saint-Michel, rue de l'étang, rue Barthélémy Robert et rue Théodore Botrel **Longueur :** 2,5km	Bandes cyclables ou pistes à hauteur de trottoir, ou chaussée à voie centrale banalisée pour les portions les plus étroites
Liaison vers la ZI de Pelouaille	desservir la zone d'activité	Rue de la Fosse Rouge et Route Départemental 477 **Longueur : 1,2 km**	Aménagement de bandes cyclables de part et d'autre de la voie
Entrée Sud du bourg de Guipry	relier le centre-bourg	Route Départemental 77 **Longueur :** 1,2 km	Aménagement d'une piste bidirectionnelle sur le côté ouest de la route

Avenue du Port de Messac	Prolonger l'aménagement réalisé sur la partie haute de l'avenue	Route Départemental 772 **Longueur :** 0.8 km	Aménagement d'une piste cyclable au niveau du trottoir de part et d'autre de la chaussé ou aménagement mixte si largeur insuffisante après avoir réduit la chaussée et le stationnement
Avenue de la gare	aménager une colonne vertébrale cyclable jusqu'à la gare et au bourg de Guipry	Route Départemental 772 **Longueur :** 1.7 km	Aménagement d'une piste cyclable au niveau du trottoir de part et d'autre de la chaussée ou aménagement mixte si largeur insuffisante après avoir réduit la chaussée et le stationnement
Les hautes Folies	relier le quartier des Hautes Folies au bourg	ue du Tertre, rue Anne de Bretagne, rue Jeanne d'Arc et rue des Hautes Folies + rue de la Margaterie **Longueur :** 2.7km (4x0.5km + 0.7 km)	- Aménagement d'une piste cyclable au niveau du trottoir dans le sens de la montée - Aménagement d'une chaussée à voie centrale banalisée sur la rue Hautes folies, puis aménagement en zone de rencontre lors de réfection de la chaussée
Entre la Vilaine et la voie ferrée	relier Le Tréguily et l'espace Claude Michel au bourg	rue de la Résistance et la Binoterie **Longueur :** 1,6 km	Aménagement d'une piste cyclable





Source :VHBC

3 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Les choix retenus pour établir le PADD reposent d'une part sur **les enjeux identifiés** dans le cadre du diagnostic PLU et de l'état initial de l'environnement, d'autre part sur **le scénario envisagé** par la commune pour les 10 prochaines années, et enfin sur **le respect des objectifs supra-communaux** (SCoT, SAGE, SDAGE…).

La présentation du scénario communal a déjà permis de présenter un certain nombre de choix (qui servent de socle au PADD) et de les justifier, notamment sur le plan de la démographie, des besoins en logements et équipements, et du développement économique. De fait, le PADD aborde également d'autres éléments sur la stratégie de développement communal.

Le tableau ci-après établit le lien entre les enjeux identifiés et les orientations retenues dans le cadre du PADD, expliquant ainsi les choix opérés.

Démographie		
Enjeux	Axes du PADD	Extraits du PADD
- Gérer l'accueil de nouvelles populations, notamment de jeunes couples avec enfants, - Renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle, - Anticiper les évolutions de la population (âge de la population, taille des ménages…).	Axe 1.1	**Faciliter la création de logements et permettre un essor démographique important** A l'horizon de la prochaine décennie, l'objectif est de permettre une croissance démographique sur un rythme de 1,8 % par an identique à celui observé lors de la période 1999-2019. Il s'agit d'un objectif ambitieux en considération de la situation géographique de la commune impactée par l'attractivité de Rennes Métropole qui développe une politique de forte construction immobilière. Ce scénario de croissance permettra un gain d'environ 1 464 habitants à l'horizon 2033 portant la population communale proche de 9 000 habitants. » **Favoriser la mixité sociale et générationnelle** Afin de s'adapter aux besoins de la population en constante évolution, de favoriser le parcours résidentiel et de maintenir les ménages sur place, la commune va s'attacher à proposer des logements de typologie variée (logements individuels, logements intermédiaires, petits collectifs…) et assurer la production à minima de 20 % de logements à caractère social sur l'ensemble des nouvelles opérations supérieures à 30 logements. L'alternance et la variation des densités construites entre les différents secteurs pourront également permettre une mixité sociale de l'habitat. »
Logements		
Enjeux	Axes du PADD	Extraits du PADD
- Diversifier le parc de logements pour renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle, - Faciliter et permettre le parcours résidentiel sur le territoire, - Développer de nouvelles formes urbaines, - Veiller à résorber la vacance sur le territoire.	Axes 1.1 et 1.2	**Faciliter la création de logements et permettre un essor démographique important** « Cette évolution implique de réaliser environ 700 logements supplémentaires […] ». **Favoriser la mixité sociale et générationnelle** Afin de s'adapter aux besoins de la population en constante évolution, de favoriser le parcours résidentiel et de maintenir les ménages sur place, la commune va s'attacher à proposer des logements de typologie variée (logements individuels, logements intermédiaires, petits collectifs…) et assurer la production de 20 % de logements à caractère social sur l'ensemble des nouvelles opérations supérieures à 30 logements. L'alternance et la variation des densités construites entre les différents secteurs pourront également permettre une mixité sociale de l'habitat. » **Optimiser l'utilisation du foncier non bâti sur l'ensemble du tissu urbain**

		« Plusieurs secteurs de renouvellement urbain ont été identifiés dans le cadre de l'étude de revitalisation des centres-bourgs. Ces secteurs de renouvellement urbain « stratégiques » permettront la réalisation de logements, équipements et services. Plusieurs secteurs sont concernés notamment : l'ilot Jarnier, l'ilot Saint Michel, le quartier de la Gare… L'aménagement de ces opportunités foncières au sein du tissu ancien et l'OPAH ainsi que l'OPAH-RU qui doivent être mis en œuvre sur le territoire communal et dans ses centralités contribueront au développement du projet urbain, à la résorption du nombre de logements vacants (objectif; passer d'un taux de vacance de 11 % à un taux plus couramment constaté de 5 % à 8 %), à la rénovation énergétique du parc de logement et au développement de projets locatifs via l'accompagnement de propriétaires bailleurs.
Dynamique économique		
Enjeux	Axes du PADD	Extraits du PADD
- Protéger et développer l'offre commerciale dans le centre-bourg, - Permettre l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire, notamment au sein des zones d'activités du territoire, - Diminuer les migrations pendulaires notamment vers Rennes, - Pérenniser l'activité agricole (reprise des exploitations), - Limiter la consommation d'espaces agricoles, - Renforcer l'offre touristique.	Axes 2.2, 3.1, 3.2 et 3.3	**Protéger le commerce de proximité et éviter sa dispersion en périphérie** Le double objectif poursuivi est : - d'équilibrer les fonctions commerciales sur trois pôles bien identifiés : les deux centres historiques et le nouveau cœur de ville autour de la gare et du port, - d'éviter la dispersion du commerce de proximité en périphérie en instaurant un périmètre dit de « centralité ». […] Les principaux secteurs de commerces de proximité seront protégés afin d'éviter des changements de destination. Complémentairement, l'essor démographique et le développement programmé de l'habitat au sein de ce périmètre favoriseront le maintien et le développement des commerces. » **Développer le parc d'activités de Courbouton** « Le parc d'activités de Courbouton par son emplacement stratégique en bordure de la RD 177 est un parc structurant à l'échelle du Pays des Vallons de Vilaine. Le développement de ce parc vers l'ouest tel qu'envisagé à l'échelle du SCoT permettra d'assurer l'installation de nouvelles entreprises d'envergure sur le territoire communale. » **Requalifier les parcs « d'équilibre » de Pélouailles-Fosse Rouge et de Bonabry** « […] La requalification de ces deux parcs « d'équilibres » permettra de positionner le développement des activités au plus près des secteurs d'habitat. Ils pourront se renforcer au sein de leurs limites actuelles. Pour répondre à ces objectifs, les périmètres de ces zones seront ajustés. »

		Assurer le développement modéré d'activités isolées sur le territoire **Pérenniser l'agriculture en tant qu'activité économique importante du territoire** « Afin de protéger le rôle essentiel des terres agricoles notamment dans l'entretien des paysages et des milieux, la commune maintiendra les secteurs spécifiques à vocation agricole en maîtrisant l'urbanisation afin d'en limiter les impacts, en limitant le mitage du territoire et en évitant toute urbanisation à proximité des exploitations ce qui, à terme, peut constituer un frein à leur développement. » **Valoriser les atouts naturels et touristiques** « La création d'un véritable pôle de loisirs sur le secteur de la gare et du port contribuera à cette dynamique. »
Equipements		
Enjeux	Axes du PADD	Extraits du PADD
- Conserver un niveau d'équipement qualitatif, réparti sur le territoire, - Développer l'accès aux équipements par des modes doux et sécurisés, - Veiller à l'adéquation entre la capacité des équipements et les évolutions démographiques envisagées (école, réseaux, assainissement…).	Axes 1.2, 1.4 et 2.1	**Renforcer les équipements** « La création et le repositionnement des équipements permettront d'accompagner l'essor démographique et la démarche de revitalisation urbaine. Des pôles d'équipements clairement identifiés viendront renforcer l'attractivité de l'armature urbaine. » **Affirmer les pôles urbains de Guipry-Messac et de la gare par d'importantes opérations de renouvellement** « […] Plusieurs opérations de renouvellement urbain mêlant habitat, commerces ou équipements permettront de renforcer l'attractivité de ces centralités historiques. […] Au total, 350 à 400 logements viendront renforcer l'espace urbain existant. Cette localisation privilégiée de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine permettra de faciliter l'utilisation des modes doux (marche, vélo) et des transports en commun dans les déplacements quotidiens ainsi que d'appuyer la fréquentation des commerces, services et équipements. » **Faciliter et sécuriser les déplacements de proximité** « Les aménagements en cours permettront à terme de relier par une voie douce et accessible aux vélos, le quartier des écoles coté Guipry au quartier des écoles, coté Messac en passant par la gare. »

Mobilités et accessibilité		
Enjeux	Axes du PADD	Extraits du PADD
- Limiter l'utilisation de la voiture individuelle, - Conforter l'offre de transports collectifs, - Organiser et développer les modes doux notamment vers la gare, - Sécuriser les déplacements des piétons dans le bourg et sur de plus grands axes traversant le bourg (trottoirs élargis…).	Axe 1.4	**Prévoir le contournement de l'agglomération et renforcer les itinéraires alternatifs** « […] Les itinéraires de contournement du centre de Guipry seront renforcés et complétés afin de faciliter les aménagements de cœur de bourg qui lui rendront son caractère piéton et pacifié. » **Faciliter et sécuriser les déplacements de proximité** « Outre les programmes déjà engagés, tous les nouveaux projets devront faciliter les déplacements multimodaux en privilégiant les liaisons douces. » Les aménagements en cours permettront à terme de relier par une voie douce et accessible aux vélos, le quartier des écoles coté Guipry au quartier des écoles, coté Messac en passant par la gare. L'aménagement de l'avenue du Port et de la rue des Gabelous permettra d'intégrer le vélo aux liaisons douces et d'assurer confort et sécurité. Par ailleurs, la commune a engagé un travail avec les partenaires (Vallons de Haute Bretagne Communauté, le Département et la Région) sur le confortement d'une offre de transport en commun le long de l'axe principal. L'objectif est d'assurer la desserte des différentes polarités urbaines de la commune. Dans le même esprit, un développement des aires de covoiturage sur la commune permettra de favoriser cette pratique. »
Sols / sous-sols		
Enjeux	Axes du PADD	Extraits du PADD
- Economiser l'espace et lutter contre l'étalement urbain, - Privilégier la densification et le renouvellement urbain des tissus agglomérés existants. - Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers,	Axes 1.2 et 4.1	**Affirmer les pôles urbains de Guipry-Messac et de la gare par d'importantes opérations de renouvellement** […] l'objectif est de tendre vers une ville plus dense afin d'assurer la proximité entre les nouveaux quartiers d'habitations, les équipements, les services et les commerces. » **Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels, limiter le mitage du territoire** ✓ Environ 44 hectares de consommation foncière ENAF sur les 10 dernières années. ✓ Aujourd'hui le projet de PADD prévoit une consommation d'espace ENAF d'environ 30ha sur les 10 prochaines années.

- Développer de nouvelles formes d'habitat, moins consommatrices d'espaces.		« **Limiter le mitage du territoire** ✓ Seuls quelques hameaux pourront recevoir de nouvelles habitations au sein d'une enveloppe de capacité limitée. […] Sur le reste du territoire, seules l'extension, la rénovation/réhabilitation d'habitations existantes seront autorisées ainsi que la réalisation d'annexes. ✓ Le développement urbain programmé en grande partie dans l'enveloppe urbaine s'appuiera sur des opérations de renouvellement urbain. ✓ Les opérations en extensions urbaines se feront dans le respect des espaces sensibles situés à proximité (bocage, zones humides …). L'accent sera porté sur l'intégration paysagère et la qualité architecturale. » **Assurer le développement modéré d'activités isolées sur le territoire**
Milieux naturels et biodiversité		
Enjeux	Axes du PADD	Extraits du PADD
- Préserver la Trame verte et bleue, au carrefour de multiples intérêts : biodiversité, activité agricole, paysages & cadre de vie, cycle de l'eau, élément attractif pour le tourisme - Valoriser et sensibiliser les populations sur la protection des espaces de biodiversité, - Protéger et valoriser les sites naturels majeurs.	Axes 3.3, 4.2 et 4.3	**Protéger les espaces naturels, les corridors écologiques et les paysages ruraux** Plusieurs actions permettront d'assurer le maintien et la préservation de ces éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue : ✓ **Conserver les espaces boisés** tout en permettant leur gestion et leur valorisation dans un objectif de développement durable. ✓ **Protéger le réseau bocager** afin qu'il joue pleinement son rôle de corridor écologique entre les milieux remarquables. Cette protection sera principalement ciblée sur les secteurs d'urbanisation future. ✓ **Protéger les zones humides, les cours d'eau et les mares** du territoire en tant que réservoir de la trame bleue. En ce sens, des inventaires précis ont été réalisés afin de mettre en évidence les secteurs sensibles du territoire. **Valoriser les atouts naturels et touristiques** La valorisation de la voie verte et du halage, le développement des circuits d'interprétation permettront notamment de favoriser la découverte des richesses du territoire. […] Le maintien et le développement des circuits de promenades et des cheminements de découverte du territoire existant par des actions de signalisation, sécurisation… »
Cycle de l'eau		
Enjeux	Axes du PADD	Extraits du PADD
- Surveiller la qualité des eaux superficielles et souterraines.	Axe 4.2	

- Protéger les zones humides		✓ **Protéger les zones humides, les cours d'eau et les mares** du territoire en tant que réservoir de la trame bleue. En ce sens, des inventaires précis ont été réalisés afin de mettre en évidence les secteurs sensibles du territoire.
Paysages et patrimoine		
Enjeux	Axes du PADD	Extraits du PADD
- Maintenir et conforter l'accès visuel et physique aux sites patrimoniaux, - Préserver les liens visuels identitaires avec le paysage naturel, y compris en centre-bourg, - Favoriser la découverte des éléments de patrimoine bâti ou naturel communal, - Préserver l'habitat ancien du centre-bourg, - Densifier l'espace urbain dans l'esprit des fronts bâtis anciens, - Favoriser la découverte du patrimoine rural. - Arrêter l'étalement pavillonnaire le long des routes et sur les coteaux sensibles.	Axes 3.3, 4.1 et 4.3	**Valoriser les éléments identitaires du paysage et le patrimoine de la commune** Diverses actions permettront d'assurer la préservation ou la mise en valeur des éléments identitaires du patrimoine bâti : ✓ L'identification d'un périmètre de protection du patrimoine sur les quartiers du port. ✓ La restauration de bâtiments ruraux traditionnels sur l'ensemble du territoire et notamment sur les hameaux. Les bâtiments identifiés pour leur intérêt patrimonial pourront faire l'objet d'un changement de destination et ainsi conforter l'offre résidentielle en campagne dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole. ✓ La préservation du petit patrimoine, véritable identité des hameaux et des villages (fontaine, lavoir, puits, four à pain, calvaire, croix, etc.). ✓ Le maintien et le développement des circuits de promenades et des cheminements de découverte du territoire existant par des actions de signalisation, sécurisation… ✓ La préservation de paysages emblématiques du territoire. **Valoriser les atouts naturels et touristiques** ✓ La mise en valeur et la protection du patrimoine historique du cœur de ville notamment sur le secteur du port et des hôtels particuliers du quartier des Gabelous. ✓ Le renforcement des liens entre le nouveau cœur de ville et les principaux sites d'attractions de la commune (la Vilaine, les espaces boisés, châteaux, moulins, chapelles, mégalithes...) permettront une diffusion de cette nouvelle attractivité sur l'ensemble du territoire communal. **Limiter le mitage du territoire** ✓ Les extensions liées à l'habitat se limiteront à environ 14 ha et s'inscriront en comblement ou en continuité immédiate de l'espace urbain existant. ✓ L'extension de la zone d'activités de Courbouton dédiée au développement économique supra-communal permettra l'accueil d'entreprises à proximité immédiate d'un axe stratégique à l'échelle du Pays des Vallons de Vilaine. La zone de Fosse Rouge sera redélimitée. L'ensemble et consommera environ 13 ha. ✓ Les équipements associés au collège en continuité du parc des sports et les espaces réservés pour l'extension de la M.F.R. consommeront une surface globale d'environ 4 ha.

		✓ Les opérations en extensions urbaines se feront dans le respect des espaces sensibles situés à proximité (bocage, zones humides …). L'accent sera porté sur l'intégration paysagère et la qualité architecturale. ✓ Des règles assureront l'insertion paysagère et environnementale des nouvelles constructions autorisées sur ces secteurs [où la construction de nouvelles habitations est autorisée].
Qualité de l'air et énergie		
Enjeux	Axes du PADD	Extraits du PADD
- Diminuer les émissions liées aux déplacements motorisés, - Accompagner les agriculteurs dans leurs initiatives de réduction de gaz à effet de serre, - Réduire le recours aux énergies fossiles dans les bâtiments.	Axes 1.4 et 4.4	**Faciliter et sécuriser les déplacements de proximité** « […] Tous les nouveaux projets devront faciliter les déplacements multimodaux en privilégiant les liaisons douces. » Les aménagements en cours permettront à terme de relier par une voie douce et accessible aux vélos, le quartier des écoles coté Guipry au quartier des écoles, coté Messac en passant par la gare. L'aménagement de l'avenue du Port et rue des Gabelous permettra d'intégrer le vélo aux liaisons douces et d'assurer confort et sécurité. Par ailleurs, la commune a engagé un travail avec les partenaires (Vallons de Haute Bretagne Communauté, le Département et la Région) sur le confortement d'une offre de transport en commun le long de l'axe principal. L'objectif est d'assurer la desserte des différentes polarités urbaines de la commune. Dans le même esprit, un développement des aires de covoiturage sur la commune permettra de favoriser cette pratique. » **Mener des actions en faveur du développement durable et de la transition énergétique** La commune s'engage à être exemplaire dans le cadre de la construction ou la réhabilitation des bâtiments communaux. À chaque programme, une réflexion sera menée sur la possibilité de la mise en œuvre d'un réseau de chaleur et d'une production photovoltaïque permettant de valoriser les énergies renouvelables et d'alimenter les principaux secteurs d'équipements publics.
Déchets		
Enjeux	Axes du PADD	Extraits du PADD
- Réduire la quantité de déchets produits sur le territoire,	/	Thématique traitée sans être explicitement évoquée, à travers les objectifs déclinés dans l'Axe 1 du PADD : confortation des enveloppes urbaines existantes (constructions neuves principalement localisées sur les bourgs de Guipry et de Messac ainsi que sur le quartier de la gare, densification et lutte contre l'étalement urbain (développement prioritaire sur les enveloppes urbaines des deux bourgs et du quartier de la gare, seuls six hameaux pourront recevoir de nouvelles habitations au sein d'une enveloppe de capacité limitée).

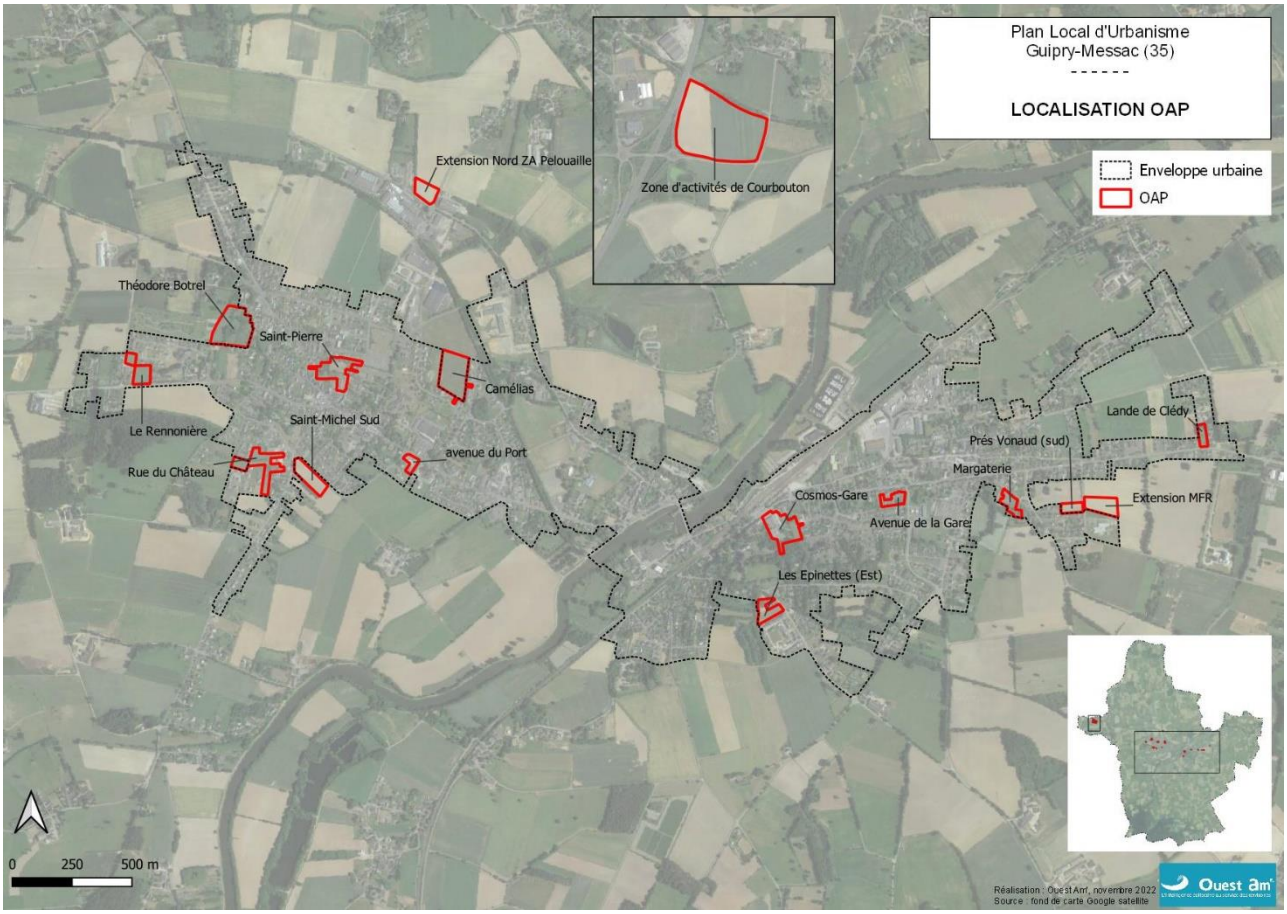
Risques et nuisances		
Enjeux	Axes du PADD	Extraits du PADD
- Organiser l'habitat en adéquation avec les secteurs à risque identifiés (ICPE, inondations…), - Sensibiliser les populations sur les risques naturels et technologiques, - Mettre en place les moyens réglementaires nécessaires pour protéger et surveiller la digue.	Axes 4.2 et 4.5	**Se prémunir des risques** ✓ Le projet s'attache à limiter tout développement urbain sur les zones soumises à risques. ✓ D'une manière générale, les zones inondables seront gérées selon des principes complémentaires en conciliant les impératifs liés au développement urbain et la prise en compte du risque : réalisation progressive d'ouvrages de régulation des eaux pluviales, limitation de l'imperméabilisation des sols, préservation des zones naturelles d'expansion des crues... ✓ Les abords des axes routiers majeurs, se conformeront aux réglementations en vigueur, en matière de classement acoustique des infrastructures routières et de réglementation européenne du transport de matières dangereuses. **Préserver le réseau hydrographique et les zones humides** ✓ **Protéger les zones humides, les cours d'eau et les mares** du territoire en tant que réservoir de la trame bleue. En ce sens, des inventaires précis ont été réalisés afin de mettre en évidence les secteurs sensibles du territoire.

4 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES ET THEMATIQUES

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier du Plan Local d'Urbanisme. Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

- ✓ **Trois OAP thématiques** ont été définies ;
- ✓ **Seize orientations d'aménagement et de programmation sectorielles** ont été délimitées sur des secteurs à enjeux d'aménagement :
  - treize OAP à vocation d'habitat concernent l'agglomération et sont situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de l'agglomération ou en extension de celle-ci,
  - une OAP à vocation d'équipements délimitée le secteur d'extension de la M.F.R,
  - deux OAP à vocation d'activités : secteur de Courbouton et l'extension Nord de la ZA de Pelouaille.

Ces orientations d'aménagement et de programmation ont été établies dans le respect des orientations générales définies au PADD.



4.1 LES OAP A VOCATION D'HABITAT MAJORITAIRE

Les treize OAP à vocation d'habitat majoritaire permettront la réalisation d'environ **337 logements**. Elles assureront le respect des critères de densité, de phasage mais aussi l'insertion urbaine, paysagère et environnementale de ces nouveaux quartiers. Les autres secteurs d'urbanisation liés à l'habitat sont classés en secteur 2AU ou en secteur de projet (gel de l'urbanisation durant cinq ans) et feront l'objet d'une orientation d'aménagement lors de leur ouverture à l'urbanisation.

Secteur	Surface	Densité minimale	Minimum de logements à créer
La Rennonière	0,74	30lgts/ha	22 logements
Saint Pierre	1,40	31 lgts/ha	43 logements
Rue du Château	1,45	23 lgts/ha	33 logements
Avenue du port	0,28	46 lgts/ha	13 logements
Lande de Clédy	0,29	17 lgts/ha	5 logements
Avenue de la Gare	0,43	21 lgts/ha	9 logements
Margaterie	0,53	26 lgts/ha	14 logements
Les Epinettes Est (1Aue)	0,65	26 lgts/ha	17 logements
Prés Vonaud Sud (1Aue)	0,37	22 lgts/ha	8 logements
Cosmos-Gare	1,55	37 lgts/ha	58 logements
Camélias	1,90	28 lgts/ha	53 logements
Saint-Michel Sud	0,90	24 lgts/ha	22 logements
Théodore Botrel	1,96	20 lgts/ha	40 logements
A l'échelle de l'ensemble des secteurs d'OAP	**12.45**	**27 logts/ha**	**337 logements**

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

4.1.1 MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET PHASAGE DES OPERATIONS

Ce principe concerne **toutes les zones d'urbanisation future** (en zones U/1AU et 2AU).

Tous les secteurs à vocation d'habitat se voient individuellement attribuer **des objectifs de programmation précise, en densité minimale à respecter**. La pondération de ces objectifs de densité s'inscrit dans le respect des objectifs du SCoT. Par ailleurs, les sites à vocation d'habitat concernés par une OAP ne pourront être aménagés que **dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (éventuellement en plusieurs phases**).

Des principes de composition urbaine comportant des densités minimales ont été définis et permettront d'optimiser l'utilisation de l'espace et ainsi contribuer à limiter la consommation foncière.

Les treize secteurs d'OAP permettront la réalisation d'environ **337 logements** et le respect d'une densité minimale moyenne de 27 logements par hectare (Il s'agite de densité minimales, des densités supérieures sont envisageables sur certaines opérations).

Un phasage équilibré en trois périodes permettra d'assurer la réalisation des différentes opérations à vocation d'habitat ouverte ou non à l'urbanisation.

Trois périodes ont été définies pour une durée du PLU de 10 ans :

- ✓ 1ère période de 0 à 3 ans.
- ✓ 2nd période de 3 à 6 ans.
- ✓ 3ème période de 6 à 10 ans.

Les opérations devront être réalisées en respectant les périodes, les opérations d'une période ne pourront démarrer que si les opérations de la période précédente ont été réalisées. Cependant, la non-exécution d'opérations liées à des problèmes juridiques, fonciers ou techniques pourra justifier le démarrage des opérations de la période suivante.

L'ensemble de ces principes vise à garantir une optimisation du foncier par une organisation cohérente à l'échelle de chaque site.

4.1.2 UNE PROGRAMMATION EN TERME DE LOGEMENT, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'objectif est d'assurer une typologie diversifié des logements au sein des différentes OAP.

Chaque OAP à vocation d'habitat fixe :

- le nombre minimale de logements et de logements sociaux à créer
- une typologie d'habitat (liée à la densité minimale à atteindre sur l'OAP) ou d'espaces à respecter sur le secteur :



Sur l'OAP **avenue du port**, l'objectif est de structurer un front urbain le long de l'avenue de marquer la continuité urbaine. Pour cela, l'OAP précise que le traitement de la façade urbaine le long de l'avenue devra privilégier un front bâti en R+2 avec commerces en rez-de-chaussée

4.1.3 AMELIORATION ET ANTICIPATION DE LA SITUATION AUTOUR DES MOBILITES

Il convient de noter que l'un des axes qui compose les orientations littérales et/ou graphiques des secteurs soumis à OAP s'intitule « **Connexion urbaine** ».

Cela se traduit dans les OAP de Guipry-Messac par le fait que :

- Les principes d'accès sont définis afin d'assurer une desserte cohérente des quartiers :
    - S'agissant des OAP de **Camélias et Saint-Michel Sud**, elles mettent en avant la nécessité de sécuriser les carrefours et d'aménager la desserte de la zone de façon sécurisée.
- Des continuités douces sont prévues sur la plupart des secteurs soumis à OAP. L'objectif général étant d'assurer une connexion aux trois pôles urbains de la commune (bourgs de Guipry et de Messac, quartier du port) mais également une mobilité inter-quartier à l'échelle communale. A ce titre les OAP **« Camélias », « Saint-Pierre », « Rue du Château »** ou encore assurent la création des liaisons douces permettant de desservir le nouveau quartier mais également de se connecter au réseau de liaisons existantes (cf. projet de schéma directeur des liaisons douces ci-dessous). Ces nouvelles liaisons douces permettront à terme de relier le bourg au chemin de halage le long de la Vilaine prévu dans le PDIPR[6].



[6] PDIPR : Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée



4.1.4 INSERTION DES FUTURS PROJETS DANS LEUR ENVIRONNEMENT

De manière générale, les OAP portent une attention particulière à la gestion des abords des différents sites appelés à évoluer. En cela, l'un des axes s'intitule « **Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques** ».

Des études naturalistes ont permis de juger de la sensibilité des secteurs concernés par les extensions urbaines. Sur l'ensemble des secteurs concernés par des OAP, une attention particulière est portée sur **la préservation ou la création de haies bocagères**. Le maintien ou la création de ces éléments naturels permet, notamment, de garantir l'insertion paysagère des futurs quartiers et permet d'assurer le maintien de corridors verts au sein de l'enveloppe urbaine (prise en compte de la trame verte et bleue). De même, certains cônes de vue seront préservés afin de maintenir la qualité paysagère des secteurs concernés.

- Dans la majorité des OAP (11 des 13 OAP prévues), des continuités bocagères seront à conserver ou à créer pour limiter l'impact paysager dû à l'implantation des nouvelles constructions et tenir compte des corridors de biodiversité.
- C'est le cas des **OAP « Saint-Michel Sud »** où l'implantation d'une frange végétale permettra de limiter l'impact paysager entre espace agricole et espace urbanisé et de préserver la structure bocagère existante. En plus de cela, un espace végétalisé non construit est à privilégier au niveau des continuités bocagères. Ceci permettra d'assurer une transition douce entre les différents espaces urbanisés et agricoles, et de conforter le développement des haies qui seront créées.

- **L'OAP Théodore Botrel** assurer la préservation de deux arbres remarquables isolés au centre du secteur et le traitement de la frange nord-est. Deux cheminements doux situés sur une bande végétalisée seront également aménagés afin de relier l'Arboparc communal aux autres quartiers urbanisés par les modes de déplacement doux.
- **L'OAP avenue du Port** permettra l'insertion urbaine de l'opération à vocation d'habitat et d'activités en privilégiant un front bâti et une animation commerciale le long de l'avenue du Port.

Pour les secteurs d'OAP voisins de zones agricoles (rue du Château, Prés Vonaud sud, Lande de Clédy, extension MFR), il est nécessaire d'aménager une interface : talus arboré ou bande arborée d'une largeur de 4 m de large. Cette disposition a pour objectif de marquer des transitions paysagères et fonctionnelles (limiter les nuisances) avec l'espace agricole.

4.2 LES OAP A VOCATION D'ACTIVITES ET D'EQUIPEMENTS

4.2.1 JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DU PERIMETRE D'OAP SUR LE SECTEUR DE COURBOUTON (SOURCE VHBC)

Contexte

La ZA de Courbouton a été aménagée par l'ancienne communauté de communes de Pipriac Communauté à laquelle la commune de Guipry appartenait. Lors de la disparition de Pipriac Communauté et la création de Vallons de Haute Bretagne Communauté (VHBC) au 1er janvier 2014, la ZA de Courbouton a été transférée et sa gestion relève désormais de VHBC. Son aménagement a été prévu selon 4 secteurs ou « tranches » progressivement aménagés et commercialisés à des entreprises artisanales ou industrielles. Les secteurs 1 à 3 sont aujourd'hui découpés et viabilisés. Les derniers terrains à vendre sont en cours de commercialisation. Le secteur 4 correspondant à la partie située à l'est de la RD 177 est aujourd'hui d'un seul tenant.

Une ZA qualifiée de structurante à l'échelle du SCoT de 2019 et disposant d'une réserve foncière de 8,8 ha

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine a identifié cette ZA comme structurante à l'échelle du Pays au même titre que la ZA de Château Gaillard à Bain-de-Bretagne. D'autre part, le SCoT prévoit dans son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) l'aménagement d'une surface de 8,8 hectares correspondant au secteur 4 et au zonage 2AUa déjà identifié dans le PLU de 2015. Ainsi, le maintien de l'inscription dans le nouveau PLU en zone 1AUa de la partie nord de 8,8 hectares est conforme au SCoT.

Une localisation géographique privilégiée et très attractive

La ZA de Courbouton bénéficie d'une localisation géographique privilégiée en se situant à 30 minutes du périphérique de Rennes et 30 minutes de Redon. En outre, elle est immédiatement desservie par un échangeur de la RD 177 et bénéficie ainsi d'une belle vitrine sur cet axe routier très fréquenté. Au vu de ses caractéristiques, le secteur quatre de Courbouton a été identifié dès 2007 comme foncier à vocation logistique.

Enjeux de la logistique sur le bassin rennais

Un site d'implantation logistique dont le but même est de rayonner sur tout un secteur géographique en fait un enjeu intercommunal par nature. De surcroit, les questions logistiques étant aujourd'hui de plus en plus prégnantes et majeures, la question de l'accueil des fonctions logistiques fait l'objet d'une démarche de coopération territoriale appelée « Contrat de coopération » au sein de l'aire urbaine de Rennes et rassemblant 16 EPCI depuis mars 2021.

En effet, la filière logistique bretonne répond aux besoins endogène de la région et de son économie. L'aire urbaine de Rennes est située au carrefour des flux Nord-Sud et Est Ouest et est à ce titre un carrefour logistique majeur en Bretagne. Le secteur 4 du parc d'activités de Courbouton est inscrit dans cette démarche.

L'augmentation des flux de marchandises au cours des prochaines années liée au dynamisme économique et démographique du territoire est à prendre en compte. Il n'existe pas encore d'entrepôt logistique sur le territoire de VHBC et le secteur 4 de Courbouton est une implantation privilégiée. Le foncier économique sur le territoire de Rennes Métropole tend à se raréfier de plus en plus. Cette situation induit un report des demandes d'implantations d'entreprises sur les territoires périphériques à la métropole rennaise et desservis par des axes routiers structurants comme c'est le cas pour la ZA de Courbouton. Par conséquent, les demandes d'implantations pour du foncier de grande capacité sont régulières.

L'intégration paysagère et environnementale de la future zone

L'OAP sur le secteur de Courbouton permet de préciser les principes de circulations et prévoit une intégration architecturale et paysagère de l'aménagement grâce à des bâtiments qui devront avoir *« des architectures modernes et qualitatives».* En outre, le paysage sera également préservé par les dispositions suivantes :

- ✓ *« Les espaces non nécessaires au bâti, aux stationnements, circulations et dégagements, et aux abords des bassins d'orages devront être végétalisés par des essences locales. »*
- ✓ *« Les espaces verts traités qualitativement seront dotés d'écrans boisés composés de haies ou de plantes arbustives de caractère bocager. Ils pourront être le support de circulations douces et de retenue des eaux pluviales. »*

La question de l'assainissement est également importante afin de ne pas apporter de contraintes supplémentaires sur la la lagune d'assainissement de Courbouton :

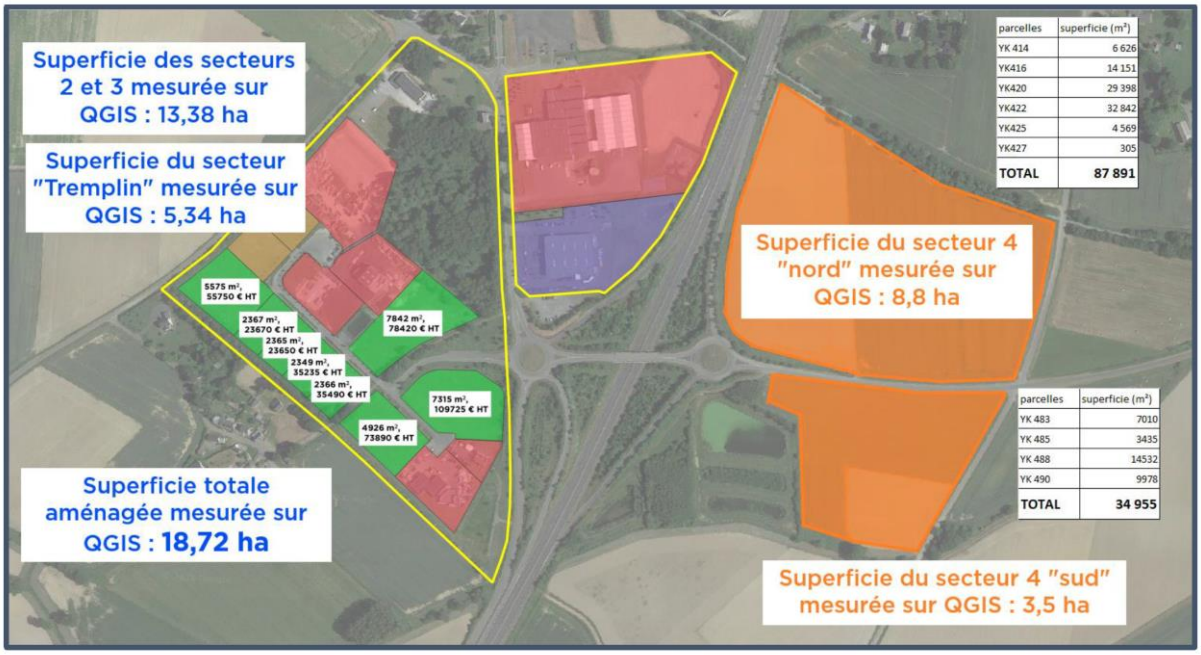
- ✓ *« L'assainissement concernant les EU et EP, dédié aux installations créées devra être réalisé sur l'emprise de l'unité foncière. Le maître d'ouvrage de l'aménagement de cette unité foncière supportera les coûts, la mise en œuvre et la responsabilité de l'installation d'assainissement ainsi que la responsabilité de la conformité du traitement des effluents, sans utilisation de la lagune d'assainissement de Courbouton, située au sud de la RD352. »*

De même, l'aménagement de ce secteur quatre sera réalisé au regard d'une démarche Éviter, Réduire, Compenser (ERC) **pour limiter son impact sur l'environnement en minimisant les surfaces imperméabilisées et en privilégiant l'emploi de matériaux poreux**. La transition écologique pour réduire les consommations énergétiques engendrées par son aménagement sera prise en compte avec

la création de liens piétons-cycles pour se connecter à la voie verte qui passe juste au nord du secteur Enfin, une attention particulière sera accordée à l'optimisation du foncier agricole, naturel et forestier par densification des constructions.

Conclusion

Le parc d'activités de Courbouton constitue un parc structurant à l'échelle du SCoT approuvé en 2019. Il bénéficie d'un regain d'attractivité grâce à la finalisation de la mise en 2x2 voies de la RD 177, à sa situation géographique idéale et une desserte immédiate par un échangeur. Le projet en cours d'étude a pour objectif de venir renforcer le maillage logistique du grand ouest et d'être une implantation exemplaire en France. L'ensemble de ces éléments justifient le maintien de l'ensemble du secteur 4 « nord » composé de 8,8 hectares dans le nouveau plan de zonage. **La partie sud du projet initial portant sur 3,5 ha sera, en revanche, classée en secteur agricole**.



parcelles	superficie (m²)
YK 414	6 626
YK416	14 151
YK420	29 398
YK422	32 842
YK425	4 569
YK427	305
TOTAL	87 891

parcelles	superficie (m²)
YK 483	7010
YK 485	3435
YK 488	14532
YK 490	9978
TOTAL	34 955

Carte 1 : Plan de situation de la ZA de Courbouton : secteurs aménagés cerclés de jaune et réserves foncières en aplat orange

4.2.2 L'OAP SUR PARTIE NORD DU SECTEUR D'ACTIVITES DE PELOUAILLE

Cette OAP délimitée sur 2 ha assure l'aménagement du secteur d'activités en continuité immédiate de la zone d'activités de Pelouaille. L'OAP permet d'assurer la transition avec les espaces agricoles voisins par l'aménagement d'une interface de qualité. Elle vise également à préserver un linéaire végétal et des percées visuelles en délimitant un espace vierge de construction.

4.2.3L'OAP CONCERNANT L'EXTENSION DE LA MFR

Cette OAP située en continuité du bâtiment de la MFR existante a pour objectif de permettre le développement de cet équipement collectif. L'OAP permet notamment d'assurer l'insertion paysagère

de l'extension de la MFR en localisant les linéaires nécessitant une interface paysagère avec l'espace agricole. Ces linéaires se traduiront par l'aménagement de talus ou des bandes arborés d'au moins quatre mètres de larges. Elle délimite également un espace végétalisé à préserver.

4.3 LES OAP THEMATIQUES

Les OAP thématiques ont une portée pédagogique et de recommandation. Elles visent à guider les porteurs de projets, et le cas échéant à faciliter le dialogue entre collectivité et porteurs de projet.

4.3.1 L'OAP THEMATIQUE CONTINUITES ECOLOGIQUES : TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE

L'OAP thématique **« Continuités écologiques : trame verte, bleue et noire »** a pour fonction de poser des recommandations visant **le renforcement et la restauration des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité.**

- ✓ Le volet « trame verte » est notamment porté par la première partie « Préserver la fonctionnalité du bocage », sachant que le règlement (graphique et écrit) intègre des dispositions prescriptives.
- ✓ Le volet « trame bleue » est intégralement porté par le règlement (graphique et écrit) et ses dispositions prescriptives.
- ✓ Le volet « trame noire » fait l'objet de la seconde partie de l'OAP thématique : « Intégrer les enjeux relatifs à la trame noire ».

4.3.2 L'OAP THEMATIQUE ENERGIES RENOUVELABLES

Cette OAP assure les recommandations permettant d'assurer une bonne intégration des projets éoliens, solaire et photovoltaïque et de méthanisation. Elle insiste dur la nécessité de privilégier une urbanisme bioclimatique au sein des projets.

4.3.3 L'OAP PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS DANS LES PROJETS DE CONSTRUCTIONS

Cette OAP vise à expliquer, informer et limiter les risques liés à la présence du Radon.

5 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

5.1BILAN DES SUPERFICIES

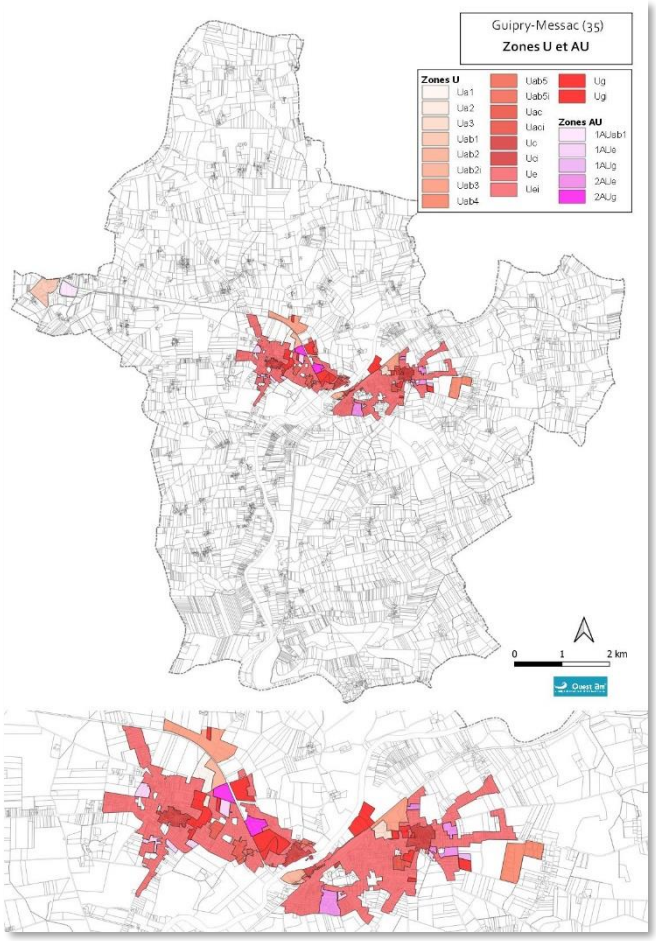
SECTEUR	SURFACE (HA)	SURFACE (%)
Zone U	**328**	**3.61%**
Ua1	3,40	0,04%
Ua2	0,7	0,01%
Ua3	3,0	0,03%
Uab1	17,2	0,19%
Uab2	4,1	0,04%
Uab2i	2,8	0,03%
Uab3	19,1	0,21%
Uab4	9.2	0,10%
Uab5	0,44	0,00%
Uab5i	0,2	0,00%
Uac	7,4	0,08%
Uaci	0,6	0,01%
Uc	12,9	0,14%
Uci	4,6	0,05%
Ue	202,1	2,19%
Uei	8,9	0,10%
Ug	23,4	0,25%
Ugi	8,0	0,09%
Zone AU	**32,7**	**0,4%**
1AUab1	8,8	0,10%
1AUb3	0,7	0,01%
1AUe	7,6	0,08%

SECTEUR	SURFACE (HA)	SURFACE (%)
1AUg	0,9	0,01%
2AUa	2,2	0,02
2AUb	1,3	0,01
2AUe	7,6	0,08
2AUg	3,6	0,04
Zone A	**6 604,4**	**71,5%**
A	6 552,9	71,0%
Ae	4,8	0,1%
Ae1	1,1	0,01%
Ae2	1,1	0,01%
Ah	44,4	71,0%
Zone N	**2 266,5**	**24,6%**
N	1 666,9	18,1
Nf	56,2	0,6
Ni	538,6	5,8
Nli	4,8	0,1
TOTAL	**9 232**	100%

Tableau indicatif des surfaces des zones figurant au plan de zonage

5.2EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

5.2.1 LES ZONES U



La zone U est composée de 6 principaux types de secteurs :

✓ les secteurs Uc, Ue à vocation mixte d'habitat, équipements, services et commerces.

✓ le secteur Ug d'équipements collectifs (notamment secteur des sports et de loisirs, établissements d'enseignement et le port fluvial).

✓ le secteurs Ua à vocation économique privilégiant les activités non industrielles.

✓ le secteur Uac à vocation commerciale

✓ le secteur Uab à vocation artisanale et industrielle.

Les zones U suivi de la lettre « i » sont celles concernées par les règles du PPRI annexé au PLU.

<u>Le secteur Uc correspondant au tissu urbain ancien de la commune</u>

<u>Vocation principale du secteur :</u>

Le secteur Uc correspond au tissu urbain ancien de la commune qui témoigne d'une certaine densité urbaine et d'une concentration importante de bâtiments anciens construits en pierre. Le bâti est proche de la voie, structurant l'espace public. Il présente une vocation principale d'habitat dense, de services et de commerces et d'activités compatibles avec l'habitat. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone englobe un certain nombre de bâtis anciens d'intérêt patrimonial et vise à leur préservation.

<u>Exposé des motifs de délimitation :</u>

La délimitation du secteur Uc s'appuie sur un croisement de deux critères :

- Sur le plan de la morphologie urbaine, ce secteur correspond au centre historique des bourgs de Guipry, de Messac et du secteur du Port. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif.

Le secteur Ue correspondant aux extensions des centres historiques

Vocation principale du secteur :

Le secteur Ue est un secteur déjà urbanisé. Il présente une vocation principale d'habitat, de services, de commerces et d'activités compatibles avec l'habitat. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation :

La délimitation du secteur Ue s'appuie sur un croisement de deux critères :

- Sur le plan de la morphologie urbaine, ce secteur correspond, d'une part, au tissu pavillonnaire qui s'est développé en périphérie des centres historiques de Guipry-Messac, soit au « coup par coup », soit sous forme d'opérations d'ensemble. Les constructions sont généralement édifiées en retrait, tant par rapport aux voies et emprises publiques que par rapport aux limites séparatives.
- Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif.

Le secteur Ug correspondant au secteur d'équipement de service public

Vocation principale du secteur :

Le secteur Ug accueille constructions, installations ou équipements de service public ou « d'intérêt collectif ». Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation :

Ce secteur intègre les équipements existants : équipements administratifs et scolaires (espace Claude Michel, MARPA, écoles primaires, MFR et collège Gaël Taburet, …) et équipements touristiques, sportifs et de loisirs (le port fluvial salle omnisport, terrains de football, aire de jeux, …).

Le secteur Ua correspondant aux secteurs d'accueil des activités non industrielles

Vocation principale du secteur :

Le secteur Ua correspond aux secteurs destinés à accueillir des activités non industrielles (artisanat, bureaux, services...), qui compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation. Il s'agit d'un secteur déjà urbanisé. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation :

Ce secteur intègre les activités non industrielles présentes dans trois quartiers de Guipry-Messac :

- Ua 1 : Fosse rouge Ouest
- Ua 2 : Crepinière (secteur intégré dans le périmètre de centralité)
- Ua 3 : Bonabry sud (secteur intégré dans le périmètre de centralité)

Le secteur Uac correspondant au secteur d'accueil des activités majoritairement commerciales

Vocation principale du secteur :

Le secteur Uac correspond au secteur destiné à accueillir des activités majoritairement commerciales (artisanat, bureaux, services...).

Le secteur Uac est un secteur déjà urbanisé. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation :

Ce secteur regroupe les principales zones commerciales présentes au sein du bourg de Guipry-Messac, principalement situées le long de la RD 772 et sur le bourg de Messac.

Le secteur Uab correspondant aux secteurs d'accueil des activités industrielles

Vocation principale du secteur :

Le secteur Uab correspond aux secteurs pouvant accueillir des activités industrielles, qui compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

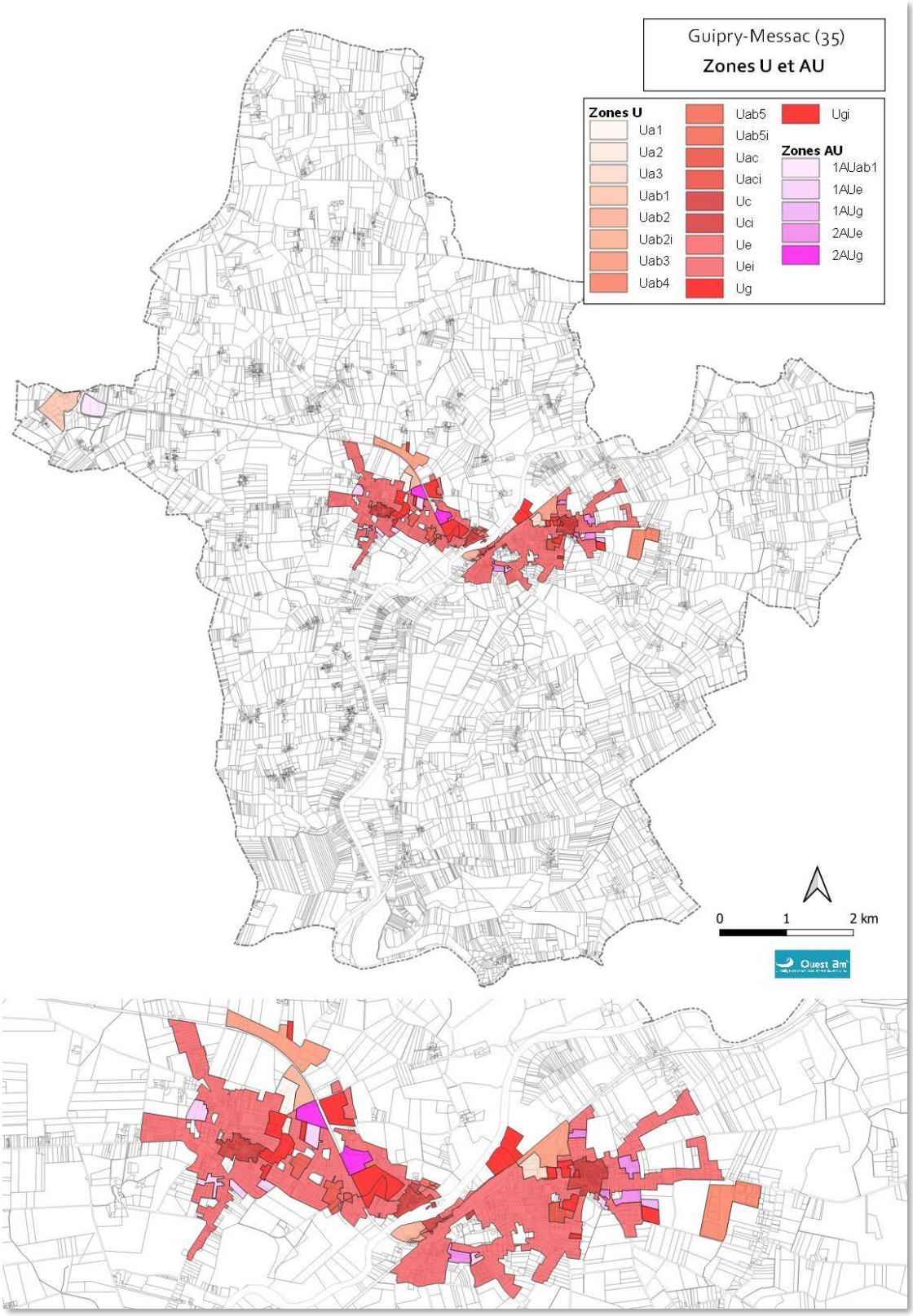
Le secteur Uab est un secteur déjà urbanisé. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation :

Ce secteur intègre les activités industrielles présentes dans cinq secteurs sur Guipry-Messac :

- Uab 1 : Courbouton
- Uab 2 : Fosse rouge Est, cidrerie
- Uab 3 : Pelouaille et Bonabry Nord
- Uab 4 : Clos de la Barre
- Uab 5 : rue du Liriot

5.2.2 LES ZONES AU



La zone AU est composée de plusieurs types de secteurs. Les secteurs 1AU et 2AU (sans indice): ces secteurs sont destinés à l'urbanisation future de la commune.

Les zones AU suivies de la lettre i sont celles concernées par les règles du PPRI annexé au PLU.

5.2.3 LE SECTEUR 1AU CORRESPONDANT AU DEVELOPPEMENT URBAIN DE LA COMMUNE

Vocation principale du secteur :

Le secteur 1AU correspond à des secteurs de la commune destinés à être urbanisés à court ou moyen terme. La zone 1AU comprend les secteurs **1AUe, 1AUb3, 1AUab1, 1AUg.**

Les règles relatives à l'occupation des sols applicables dans chaque secteur classé en 1AU sont celles de la zone urbaine affectée d'un même indice (exemple : 1AUe correspond aux règles de la zone Ue).

Exposé des motifs de délimitation :

L'ensemble des secteurs classés en zone 1AU sont couverts par une OAP afin d'assurer l'aménagement de ces nouveaux secteurs en cohérence avec le PADD.

C'est le cas pour l'ensemble de 13 secteurs à vocation d'habitat (1AUe). Pour le secteur 1AUab1 correspond à l'extension de la zone d'activités de Courbouton dont l'extension et la délimitation sont justifiées au chapitre 4.2.2.

Une OAP a également été réalisée sur le secteur 1AUb3. Ce dernier correspond à une extension limitée du secteur de Fosse Rouge – Pelouaille.

Enfin, une dernière OAP concerne le secteur 1AUg en extension de la MFR qui a pour objectif l'extension de cet équipement collectif dans le prolongement des bâtiments existants.

5.2.4 LE SECTEUR 2AU CORRESPONDANT AU DEVELOPPEMENT URBAIN A MOYEN ET LONG TERME

Vocation principale du secteur :

La zone 2AU correspond à des secteurs de la commune non équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme. C'est pourquoi, il convient d'interdire en zone 2AU toute occupation et utilisation du sol qui serait de nature à compromettre l'urbanisation ultérieure des différents secteurs concernés. Les secteurs classés en zone 2AU ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme. De plus, afin de favoriser un développement cohérent et équilibré de la commune, chaque secteur classé en zone 2AU devra être urbanisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité du secteur concerné.

La zone 2AU comprend les secteurs 2AUa, 2AUb, 2AUe et 2AUg

Exposé des motifs de délimitation :

Six secteurs sont classés en zone 2AUe du fait de leur positionnement en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine : Le chemin des Vignes, les près Vonaud nord ; les Epinettes Ouest ; la Margaterie nord ; et Les Grées, Saint Michel Nord.

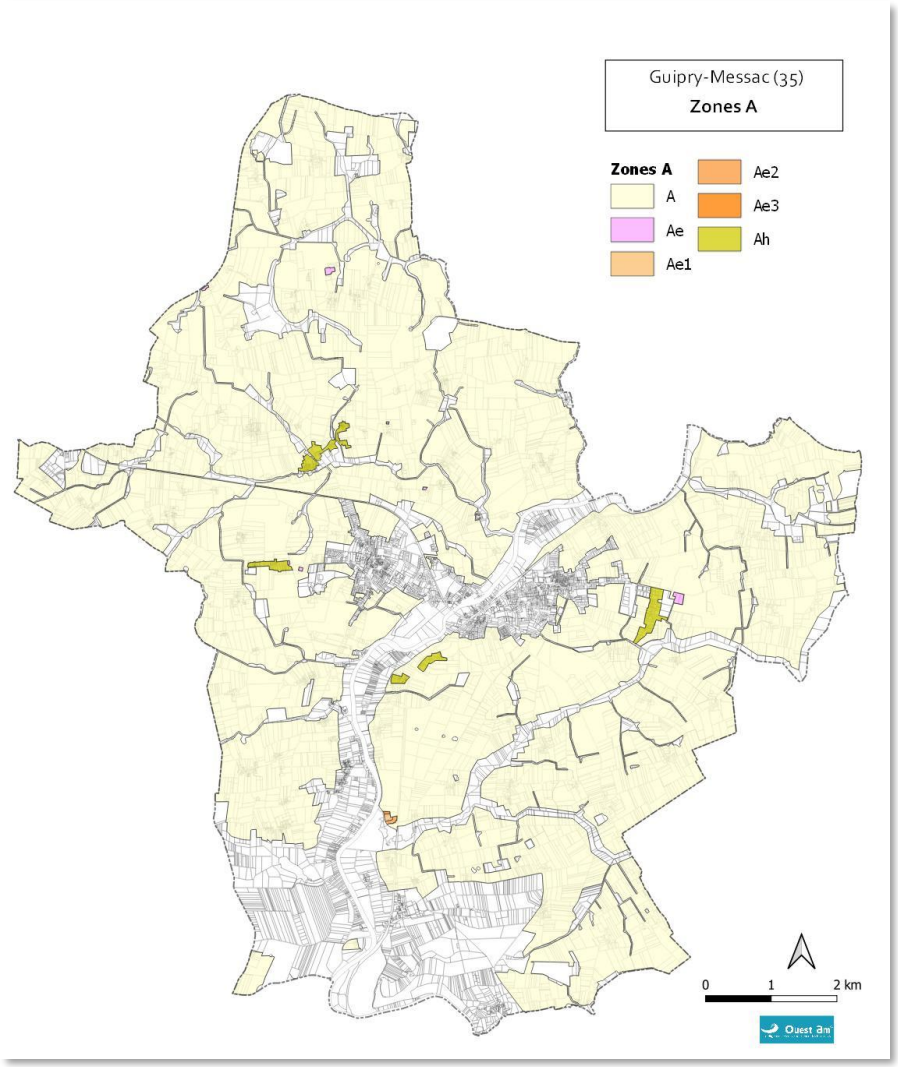
Le secteur 2AUg permettra d'assurer le développement des équipements en continuité avec le secteur des sports ainsi que le développement du port fluvial.

Les secteurs 2AUb et 2AUa concernent l'extension Nord de la ZA de Pelouaille et l'extension Est de la zone de Fosse Rouge..

5.2.5 LA ZONE A

Vocation principale du secteur :

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. **Un indice « i » représentant les zones agricoles inondables figure également au plan de zonage.**



Elle comprend les secteurs suivants :

- Le secteur A « strict » ;
- Le secteur Ah, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation d'habitat,
- Le secteur Ae (et les sous-secteurs Ae1, Ae2, Ae3), secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation d'activités.

Le code de l'urbanisme précise que « peuvent être autorisées, en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L.151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. » (R151-23). »

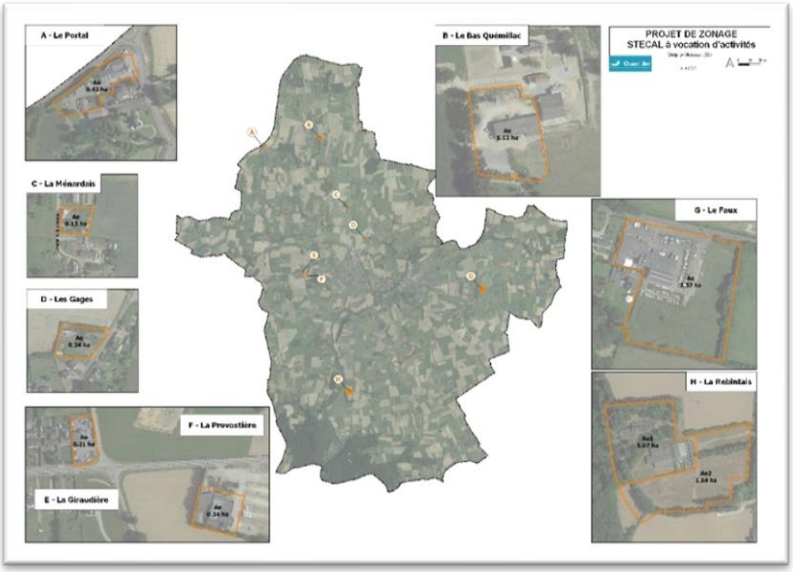
Le secteur A (sans indice) s'inscrit pleinement dans cette logique.

Exposé des motifs de délimitation :

Le secteur A (sans indice) correspond aux espaces agricoles, y compris les sièges et sites d'exploitations agricoles inventoriés lors du diagnostic agricole mené avec les exploitants et les élus. Un indice « i » représentant les zones agricoles inondables figure également sur le zonage graphique. Cet indice prévoit de limiter, voire interdire l'implantation de nouvelles installations ou constructions pour ne pas exposer les futures activités agricoles au risque d'inondation.

L'objectif du secteur A est de garantir la pérennité de l'activité agricole, en particulier sur les espaces identifiés comme tels.

Le secteur Ah, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation d'habitat, concerne plusieurs hameaux et écarts existant au sein de l'espace agricole. Ces hameaux « constructibles » retenus suite à une approche multicritère pourront accueillir quelques constructions supplémentaires à vocation d'habitat au sein de l'enveloppe bâtie existante. Des dispositions du règlement permettent également leur insertion au sein d'un environnement majoritairement naturel et agricole.



Le secteur Ae, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation d'activités, concerne huit secteurs. Ces secteurs permettent une extension limitée des activités. Ces activités ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, et ne porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, est autorisée.

Les huit secteurs concernent des activités variées ayant présenté des projets aboutis à la commune :

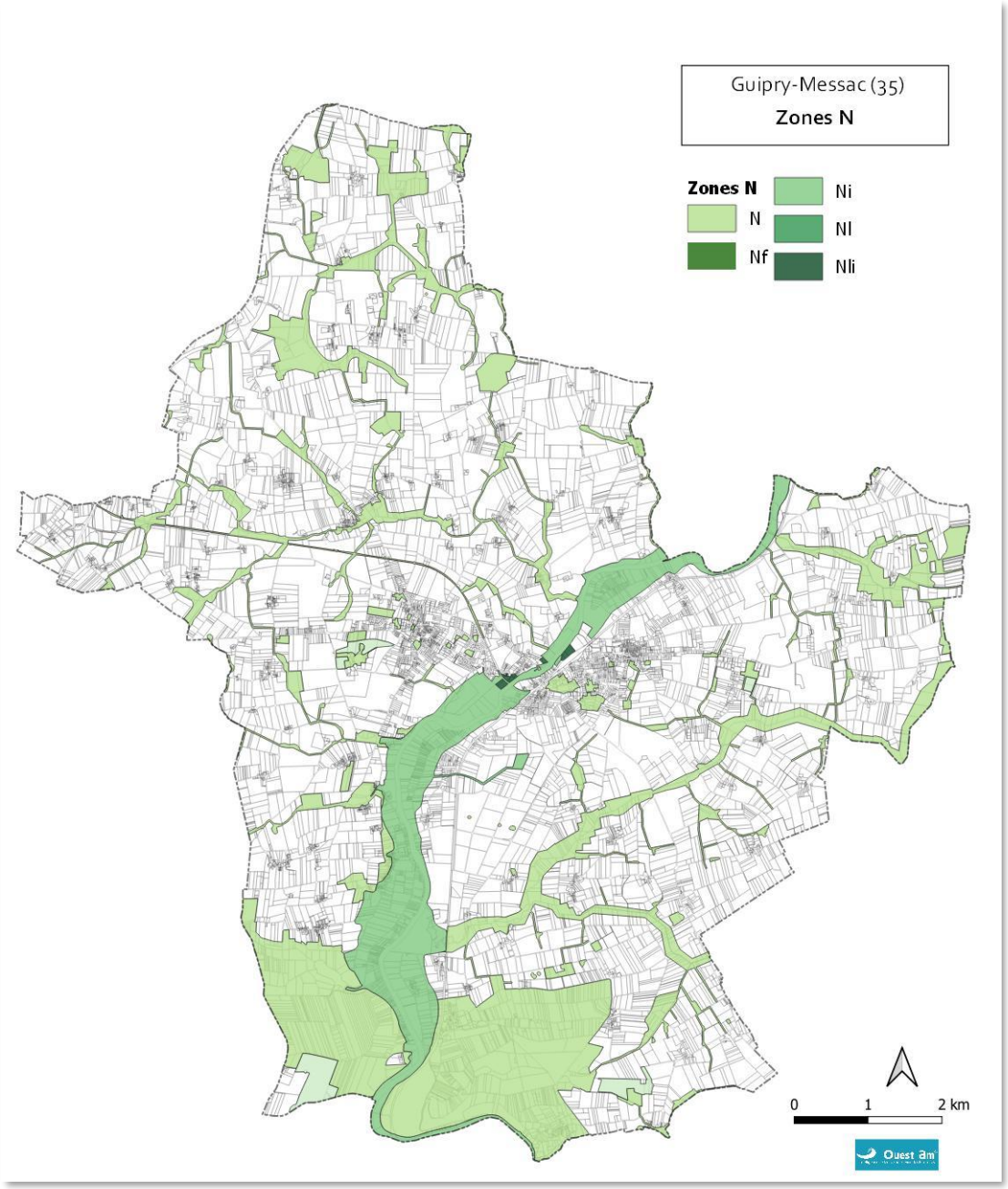
Nom	Situation	Activités	Destination autorisés
SARLE Carrosserie JAN	**Le Portal (A)**	Carrossier	Autres activités du secteur secondaire et tertiaire (atelier + bureau + local de gardiennage intégré au bat d'activité 35m² de surface de plancher max)
SARL Hamon-Legaignoux	**Le Bas Quemillac (B)**	Activités de soutien aux cultures	Autres activités du secteur secondaire et tertiaire
SARL DOREVIA	**La Ménardais (C)**	Travaux d'installation électrique	Autres activités du secteur secondaire et tertiaire
SARL OLIGREEN	**Les Gages (D)**	Service d'aménagement paysager	Artisanat et commerce de détail + Autres activités du secteur secondaire et tertiaire. Création
SARL COLIN Garage	**La Giraudière (E)**	Garage automobile	Artisanat et commerce de détail + Autres activités du secteur secondaire et tertiaire.

SALA SCALA DIVERTISSEMENT	**La Provostière (F)**	Discothèque	Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle
SAS MORICE Constructeur	**Le Faux (G)**	Fabrication de carrosseries et remorques et véhicules adaptés	Autres activités du secteur secondaire et tertiaire
Oasis du Nil et Vilaine	**La Rebintais (H)**	Habitat alternatif + tourisme accueil du public	Logement/ Commerce et activités de service/ Hébergement hôtelier et touristique

Les surfaces au sol sont limitées sur chacun des secteurs au strict besoin des projets transmis à la commune par les acteurs économiques concernés. Le règlement permet d'assurer l'insertion environnementale et paysagère de ces nouvelles constructions (emprise au sol et hauteur limitée).

5.2.6 LA ZONE N

Vocation principale du secteur :



La zone N correspond aux zones naturelles et forestières, équipées 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.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **Le secteur N « strict »**
- **Le secteur Nf** correspond à plusieurs grands secteurs boisés de la commune non couvert par une protection EBC afin de permettre et faciliter la gestion forestière ;
- **Le secteur Nl** correspondant aux secteurs naturels au sein duquel des aménagements/installations légers de loisirs sont acceptés

La zone N peut être soumise au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) Moyenne Vilaine pour laquelle son règlement s'applique également. **Les zones N suivi de la lettre « i » sont celles concernées par les règles du PPRI annexé au PLU.**

Le code de l'urbanisme précise que « peuvent être autorisées, en zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. ». (R. 151-25).

Exposé des motifs de délimitation :

Le secteur N correspond aux principaux espaces naturels (réservoirs de biodiversité et corridors de la trame verte et bleue) et permet de prendre en compte l'intérêt écologique et paysager du territoire. La délimitation de la zone N prend également en considération les corridors secondaires, ainsi que les zones humides et les principaux boisements de qualité situés à Guipry-Messac. Cet indice a le même rôle que celle représentée en zone A : limiter, voire interdire les nouvelles installations ou constructions autorisées en zone N pour éviter d'exposer la population au risque d'inondation.

Le secteur Nf permet l'exploitation sylvicole et la protection des boisements non protégés par la trame espaces boisés classés. **Seul des boisements supérieurs à 1 ha ont été délimités en zone Nf**. En effet, sur le département d'Ille et Vilaine, ce seuil de 1ha correspond aux boisements qui sont concernés par la procédure d'autorisation définie à l'article L.311-1 du Code Forestier en cas de défrichement.

La zone Nl, concerne trois secteurs naturels de loisirs situés en bord de Vilaine dont le secteur de l'actuel camping. Ces espaces naturels ne pourront que faiblement évoluer puisque **seules les constructions légères et démontables intégrées à l'environnement et liées aux activités de loisirs y sont autorisées.**

5.3EXPOSE DES MOTIFS D'ECRITURE DU REGLEMENT LITTERAL

5.3.1 LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

La zone urbaine est constituée de trois types de secteurs : deux secteurs à vocation généraliste (Uc et Ue) et de quatre secteurs « spécialisés » (Ug, Ua (1,2,3), Uac et Uab 1,2,3,4,5). Certains de ces secteurs sont concernés par le PPRI (indice « i »)

La zone à urbaniser est constituée d'un seul type de secteur : Ue.

Dans toutes les zones U et AU, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sans contraintes particulières.

Les secteurs à vocation généraliste (Uc et Ue)

	Uc	Ue
Articles 1 et 2	Ces secteurs ont une vocation généraliste : l'habitat (vocation principale), les activités, les commerces (de détails) et services, les équipements peuvent cohabiter. Toute opération de production de logements, (dans le cadre d'un détachement de parcelle(s) par une division en vue de construire ou dans le cadre d'un permis de construire pour maison individuelle) hors lotissement de moins de 10ans, hors OAP prévue au PLU, hors zones d'emplacement réservé, doit : - Pour un logement individuel : respecter une surface d'unité foncière maximale de 500m² ; - Comporter au moins 2 logements dès lors que l'unité foncière est comprise entre 501m² et 1000m², hors zones humides et EBC ; - Respecter une densité de 25 logements par hectare dès lors que l'unité foncière est supérieure à 1000m² (nombre de logements arrondi à l'unité supérieure), hors zones humides et EBC. - Pour les unités foncières comprenant déjà un logement, la construction d'un nouveau logement ou de nouveaux logements sur cette même unité foncière, devra respecter les règles précédentes, selon la superficie de l'unité foncière. L'artisanat et les commerces de détail sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec la vocation principale du secteur : l'habitat. L'hébergement touristique et hôtelier est autorisé si cela ne prend pas la forme de camping, hébergement de plein air et hébergement léger. Les activités polluantes sont interdites.	

<table>
<tr><td rowspan="3">Article 3</td><td colspan="2">Emprise au sol :

L'emprise au sol n'est pas réglementée</td></tr>
<tr><td colspan="2">Hauteurs des constructions :

10 m max pour les toitures en pentes et terrasses (hors attique) ; point le plus haut de la construction : 14 m ; 4 m max pour les annexes.</td></tr>
<tr><td>Règles d'implantation :

Voies et emprises publiques : soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 2,50 m si présence de clôture ou construction minimale sur la continuité de l'emprise de voie. 5 m minimum par rapport aux cours d'eau.

Limites séparatives : soit d'une limite à l'autre, soit avec un retrait d'au moins 1 m par rapport à la limite séparative.

Même propriété : non réglementé.</td><td>Règles d'implantation :

Voies et emprises publiques : soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 5 m. 1 m minimum pour les opérations d'ensemble (division, lotissement ou ZAC). 5 m minimum par rapport aux cours d'eau.

Limites séparatives : soit d'une limite à l'autre, soit avec un retrait d'au moins 2 m par rapport à la limite séparative. 1 m minimum pour les opérations d'ensemble.

Même propriété : non réglementé.</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Article 4</td><td colspan="2">Principes généraux :

Viser une harmonisation d'ensemble (volumes, formes, couleurs), permettre l'innovation (dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la construction) et permettre l'exception (équipements d'intérêt collectif et services publics).

Les bâtiments à caractère patrimonial seront soumis à l'avis préalable de l'architecte conseil désigné par la mairie.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Façades :

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux devant être recouverts.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Toiture :

Les toitures peuvent être à pente, en terrasse ou courbe, sur tout ou partie de la construction. Les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise. Des formes et matériaux de toiture divers pourront être admis. Les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Clôture :

Pour les habitations, commerces et activités de service : 2.00 m max et les murs : 1.20 m max.</td></tr>
</table>

	Performance énergétique : Recommandation portant sur l'installation d'équipement permettant la production d'énergie renouvelable/l'optimisation des performances énergétiques/l'approche bioclimatique.
Article 5	**Surfaces non imperméabilisées :** sont privilégiées les surfaces perméables ou drainantes pour le recueil et la gestion des eaux pluviales. Se référer aux règles du schéma directeur de gestion des eaux pluviales annexé au présent PLU. **Espaces libres de plantations :** surface minimale de 10 % d'espaces verts, par rapport à la surface de l'unité foncière. Les essences locales doivent être sélectionnées dans la liste émise par Breizh Bocage. Le recours aux espèces invasives dont la liste est annexée au présent règlement est interdit **Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales :** se référer aux règles du schéma directeur de gestion des eaux pluviales annexé au présent PLU.
Article 6	Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales.
Article 7	Desserte et accès aux terrains : **Desserte** : un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile pour être constructible. **Accès :** les nouveaux accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisant les exigences de sécurité et de desserte. **Voie nouvelle :** les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'importance et la destination des constructions.
	Desserte pour la collecte des déchets : Tout nouvel accès et voie de desserte doivent présenter des caractéristiques répondant aux exigences de sécurité et de desserte.
Article 8	Desserte par les réseaux : **Eau potable :** le raccordement au réseau collectif est obligatoire. **Energie :** non réglementé. **Electricité :** en dehors des voies et emprises publiques, les réseaux et câbles doivent être réalisés en souterrain. **Assainissement :** l'assainissement collectif est imposé pour les nouvelles opérations.
	Réseaux de communication électroniques : La réalisation de fourreaux enterrés pour le passage de câbles réseaux est obligatoire pour les projets d'ensemble.

Des similitudes existent entre les différents secteurs. D'une part, ils visent à l'accueil de nouvelles habitations que ce soit au sein de l'enveloppe urbaine du bourg ou en continuité directe de celle-ci. D'autre part, les règles concernant les aspects architecturaux, paysagers et environnementaux sont identiques pour assurer une harmonie dans le tissu urbain actuel et son extension.

Des différences existent, toutefois, notamment à l'article 3 : les règles d'implantations sont plus souples, en secteur Ue, pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes et assurer une densité supérieure pour les futures opérations d'aménagement.

En zone Uc, les règles d'implantation restreignent davantage les possibilités de constructions. L'objectif est ici de conserver les caractéristiques d'un tissu urbain plus aéré en extension du centre-bourg et de la zone Uc.

L'ensemble des articles exposés dans le tableau ci-dessus sont transposées à la zone AU et aux secteurs qui les composent. Ainsi, pour la zone 1AUe les mêmes prescriptions que la zone Ue s'appliquent. L'application de règles identiques en zone U et AU garantira une harmonie du tissu urbain. De plus, les zones 1AU sont couvertes par des OAP qui prévoient des prescriptions supplémentaires concernant l'aménagement des secteurs notamment la définition d'objectifs de densité.

Les secteurs à vocation spécialisée (Ug, Ua, Uac, Uab)

<table>
<tr><th></th><th>Ug</th><th>Ua</th><th>Uac</th><th>Uab</th></tr>
<tr><td>Articles 1 et 2</td><td>Sont interdits les exploitations agricoles et forestières, les habitations (sauf cas autorisés à l'article 2.2), l'artisanat, le commerce de détail et de gros, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (sauf cas autorisés à l'article 2.2), les hôtels et autres hébergements touristiques, les activités industrielles et les entrepôts (sauf cas autorisés à l'article 2.2).</td><td>Sont interdits les exploitations agricoles et forestières, les logements (sauf cas autorisés à l'article 2), le commerce de gros, les cinémas, les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs et autres équipements recevant du public, les activités industrielles, les centres de congrès et d'exposition.</td><td>Sont interdits les exploitations agricoles et forestières, les logements (sauf cas autorisés à l'article 2), le commerce de détail et l'artisanat (sauf cas autorisés à l'article 2), le commerce de gros, les cinémas, les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs et autres équipements recevant du public, les activités industrielles, les entrepôts et les centres de congrès et d'exposition.</td><td>Sont interdits les exploitations agricoles et forestières, les logements (sauf cas autorisés à l'article 2), les cinémas, les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs et autres équipements recevant du public et les centres de congrès et d'exposition.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Article 3</td><td colspan="4">Emprise au sol : non réglementé.</td></tr>
<tr><td>Hauteurs des constructions :</td><td colspan="2">Hauteurs des constructions :</td><td>Hauteurs des constructions :</td></tr>
</table>

	Habitation : 10 m max pour les toitures en pentes et terrasses (hors attique) ; point le plus haut de la construction : 14 m ; 4 m max pour les annexes **Equipements d'intérêt collectif et service public :** non réglementé	**Habitation, commerce et activités de service, autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :** **Ua1 (Fosse Rouge Ouest) et Ua2 (Crépinière), Uac** 11 m max pour les toitures en pentes et terrasses (hors attique) ; point le plus haut de la construction : 16 m **Ua3 (Bonabry Sud)** Non réglementé **Equipements d'intérêt collectif et service public :** non réglementé	**Dans les sous-secteurs Uab5 (rue du Liriot) et Uab3 (Bonabry Nord) :** 11 m max pour les toitures en pentes et terrasses (hors attique) ; point le plus haut de la construction : 16 m **Dans les autres sous-secteurs (Uab1, Uab2, Uab3, Uab4) :** non réglementé **Equipements d'intérêt collectif et service public :** non réglementé
	<u>Règles d'implantation :</u> **Voies et emprises publiques :** soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 5 m. 1 m minimum des voies piétonnes ou cyclables et des espaces verts. 5m minimum par rapport aux cours d'eau. **Limites séparatives :** soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 2 m. 5 m minimum si présence d'activités. 1 m minimum pour les opérations d'ensemble (division, lotissement ou ZAC). **Même propriété :** non réglementé	<u>Règles d'implantation :</u> **Voies et emprises publiques :** retrait minimum de 5 m. 5 m minimum par rapport aux cours d'eau. **Limites séparatives :** soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 2 m. 5 m minimum si présence d'activités. 3 m minimum si élément paysager, haie bocagère ou talus à préserver). **Même propriété :** non réglementé	<u>Règles d'implantation :</u> **Voies et emprises publiques :** retrait minimum de 5 m. 5 m minimum par rapport aux cours d'eau. **Limites séparatives :** soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 5 m. 5 m minimum si élément paysager, haie bocagère ou talus à préserver). **Même propriété :** non réglementé
Article 4	<u>Principes généraux, façades, toiture :</u> Cf. 5.3.1.1 Les secteurs à vocation généraliste (Uc et Ue)		
	<u>Clôtures :</u> Non réglementé.		
Article 5	Cf. 5.3.1.1 Les secteurs à vocation généraliste (Uc et Ue)		

	+ recommandations sur écrans paysagers, espaces verts et de stationnement	
Article 6	Cf. 5.3.1.1 Les secteurs à vocation généraliste (Uc et Ue)	
Article 7	Cf. 5.3.1.1 Les secteurs à vocation généraliste (Uc et Ue)	
Article 8	Cf. 5.3.1.1 Les secteurs à vocation généraliste (Uc et Ue)	**Assainissement :** pré-traitement exigé si la station n'est pas adaptée au traitement des effluents

Les dispositions du règlement singularisant les secteurs Ug, Ua, Uac et Uab sont relativement réduites. En effet, il existe beaucoup de similitudes entre ces secteurs et les secteurs à vocation généralistes de la zone U. Les zones d'activités économiques se différencient par rapport à leur destination majoritaire (commerciale, artisanale ou industrielle). Les principales autres différences résident à l'article 1,2 et 3 du règlement et notamment en ce qui concerne les règles d'implantation. Celles-ci sont souples sur le secteur Ug ce qui permet de faciliter l'accueil de nouveaux équipements communaux et ainsi remplir l'objectif du PADD qui est de conforter le pôle des équipements. Cette souplesse permet également l'insertion de bâtiment public architecturalement singulier et de grande ampleur (hauteur, proximité de l'emprise publique). Ces secteurs permettront le développement des équipements sur des secteurs proches de l'église et des équipements existants.

5.3.2 LA ZONE AGRICOLE

La zone A présente trois types de secteurs : le secteur A (sans indice), le secteur Ah et le secteur Ae.

Il convient de souligner que le secteur Ah correspond à des STECAL à vocation habitat tandis que le secteur Ae regroupe les STECAL à vocation activités.

	A	Ah	Ae
Article 1 et 2	L'ensemble des constructions et installations sont interdites, à l'exception des cas suivants : - les affouillements et exhaussements sous conditions en dehors des zones humides ; - les exploitations agricoles ; - les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions - les changements de destination en logement sous conditions, - les changements de destination en restauration, hébergement touristique ou activité de service accueillant une clientèle dans le cadre d'une diversification de l'exploitation agricole sous conditions ; - l'extension d'habitations existantes et l'extension/création d'annexe aux habitations existantes sous conditions ; - logements de fonction : - nouvelle construction liés et nécessaires à l'activité sous conditions ; - les activités de diversification de l'activité agricole sous conditions -les logements de gardiennage complémentaires attenants sont autorisés	En plus des constructions et installations autorisées en secteur A « strict » : - l'aménagement de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous conditions ; - les nouvelles constructions de logements sous conditions ; En secteur de STECAL habitat, toute opération de production de logement, concernant une unité foncière supérieure à 600m² doit respecter une densité de 20 logements par hectare	En plus des constructions et installations autorisées en secteur A « strict » : - l'aménagement de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous conditions ; - pour certains STECAL, d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires sous conditions - pour certains STECAL :Commerce et activités de service ; Logement : uniquement habitat léger et réversible ; Hébergement hôtelier et touristique
Article 3	<u>Emprise au sol :</u>	<u>Emprise au sol :</u>	<u>Emprise au sol :</u>

	Exploitations agricoles, équipements d'intérêt collectif : Non réglementé Pas plus de 100m² pour les nouvelles habitations et 30m² pour les logements de gardiennage supplémentaires. 60m² max pour les extensions de la construction d'origine. Habitation : l'emprise au sol du bâtiment principal, sur l'unité foncière, ne doit pas excéder 180 m L'emprise au sol cumulée des constructions annexes ne doit pas excéder 60 m². La distance entre le bâtiment principal et l'annexe ne doit pas excéder 20 mètres. **Equipements d'intérêt collectif et service public :** non réglementé	Habitation : l'emprise au sol du bâtiment principal, sur l'unité foncière, ne doit pas excéder 180 m² **Equipements d'intérêt collectif et service public :** non réglementé	Pour les constructions neuves et extensions des constructions existantes, pas plus de : - 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 Provostière : 30 m² - La Rebintenais : 150 m² **Equipements d'intérêt collectif et service public :** non réglementé
	<u>Hauteurs des constructions :</u> 7,5m max pour les toitures en pente et terrasse + combles et attiques aménageables ; 4.5m max pour les annexes dans le cadre d'habitations. **Equipements d'intérêt collectif et service public :** non réglementé		<u>Hauteurs des constructions :</u> - Le Portal : 8,5m - Le Bas-Quemillac : 8m - La Ménardais : 4m - Les Gages : 6m - La Giraudière : 6m - Le Faux : 9m - La Provostière : la hauteur des bâtiments existant sur le site - La Rebintenais : 6,5m pour l'hébergement touristique ; la hauteur des bâtiments existant pour les autres activités **Equipements d'intérêt collectif et service public :** non réglementé
	<u>Règles d'implantation :</u>		

	Voies et emprises publiques : 5 m de recul par rapport aux voies autres que les RD ; recul de 15m par rapport aux cours d'eau. **Limites séparatives :** 5m pour les bâtiments d'exploitation ; soit à l'appui (si hauteur < ou = 3,5m), soit avec un recul de minimum 2 m pour les habitations. **Même propriété :** 20 m max entre l'habitation et les annexes. Non réglementé pour les bâtiments d'exploitation.
Article 4	Cf. 5.3.1.1 Les secteurs à vocation généraliste (Uc et Ue) Clôture 2 m maximum en limite d'emprise publique et en limite séparative. Plusieurs conditions à respecter. Les haies végétales doivent être constituées d'au moins 50% d'essences locales définies dans la liste Breizh Bocage
Article 5	Cf. 5.3.1.1 Les secteurs à vocation généraliste (Uc et Ue)
Article 6	Cf. 5.3.1.1 Les secteurs à vocation généraliste (Uc et Ue)
Article 7	Cf. 5.3.1.1 Les secteurs à vocation généraliste (Uc et Ue)
Article 8	Desserte des réseaux : **Eau potable :** raccordement obligatoire au réseau pour les habitations. Alimentation partielle des bâtiments par un forage, captage ou puit individuel possible. **Energie :** Non réglementé. **Electricité :** En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux et câbles doivent être réalisés en souterrain. **Assainissement :** Sous réserve des dispositions de la législation des ICPE les bâtiments agricoles doivent évacuer leurs eaux par des canalisations souterraines de capacité suffisante raccordées au réseau. En l'absence d'un tel réseau l'assainissement est possible si un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable. Il s'agit d'un système d'assainissement privatif.
	Limitation de l'imperméabilisation des sols : Cf. 5.3.1.1 Les secteurs à vocation généraliste (Uc et Ue)
	Réseau électronique : En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux et câbles doivent être réalisés en souterrain.

5.3.3 LA ZONE NATURELLE

Trois types de secteurs composent la zone N du règlement écrit : la zone N « strict » (sans indice), la zone Nf qui correspond aux zones boisées du territoire et le secteur NL correspondant à un secteur naturel au sein duquel des aménagements/installations légers de loisirs sont acceptés.

<table>
<tr><th></th><th>N (sans indice)</th><th>Nf</th><th>NL</th></tr>
<tr><td>Articles 1 et 2</td><td>Les constructions ou installations interdites, à l'exception :

- hors zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique : les affouillements et exhaussements du sol ;
- les travaux liés à la conservation, la gestion, l'entretien, la restauration ou la protection des espaces et milieux naturels et des zones humides ;
- les exploitations agricoles, sous conditions ;
- L'extension d'habitations existantes et l'extension/création d'annexe(s) aux habitations existantes, sous conditions ;
- la construction ou l'extension d'annexes* aux habitations existantes, sous conditions ;
- les hébergements touristiques, sous conditions
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous conditions.</td><td>Les constructions ou installations sont interdites, à l'exception des cas suivants :

- les exploitations forestières, sous conditions ;

-l'extension des habitations, sous conditions.</td><td>Seules sont admises sous conditions :

- Les constructions légères et démontables intégrées à l'environnement et liées aux activités de loisirs ;

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Article 3</td><td colspan="3"><u>Emprise au sol :</u>

Cf. 5.3.2 La zone agricole.

40 m² maximum pour les aménagements d'accueil en extérieur des visiteurs.</td></tr>
<tr><td colspan="3"><u>Hauteurs :</u>

Cf. 5.3.2 La zone agricole.

7,5 m maximum pour les bâtiments pouvant changer de destination ; 4,5 m maximum pour les annexes.

Equipements d'intérêt collectif et service public : non réglementé.</td></tr>
</table>

	Règles d'implantation : **Voies et emprises publiques + limites séparatives + même propriété :** Cf. 5.3.2 la zone agricole.
Article 4	Cf. 5.3.1.1 Les secteurs à vocation généraliste (Uc et Ue) Clôture 2 m maximum en limite d'emprise publique et en limite séparative. Plusieurs conditions à respecter. Les haies végétales doivent être constituées d'au moins 50 % d'essences locales définies dans la liste Breizh Bocage.
Article 5	Cf. 5.3.1.1 Les secteurs à vocation généraliste (Uc et Ue).
Article 6	Cf. 5.3.1.1 Les secteurs à vocation généraliste (Uc et Ue).
Article 7	Cf. 5.3.1.1 Les secteurs à vocation généraliste (Uc et Ue).
Article 8	Cf. 5.3.2 La zone agricole.

La rédaction de la zone N suit à peu près la même logique que celle de la zone A.

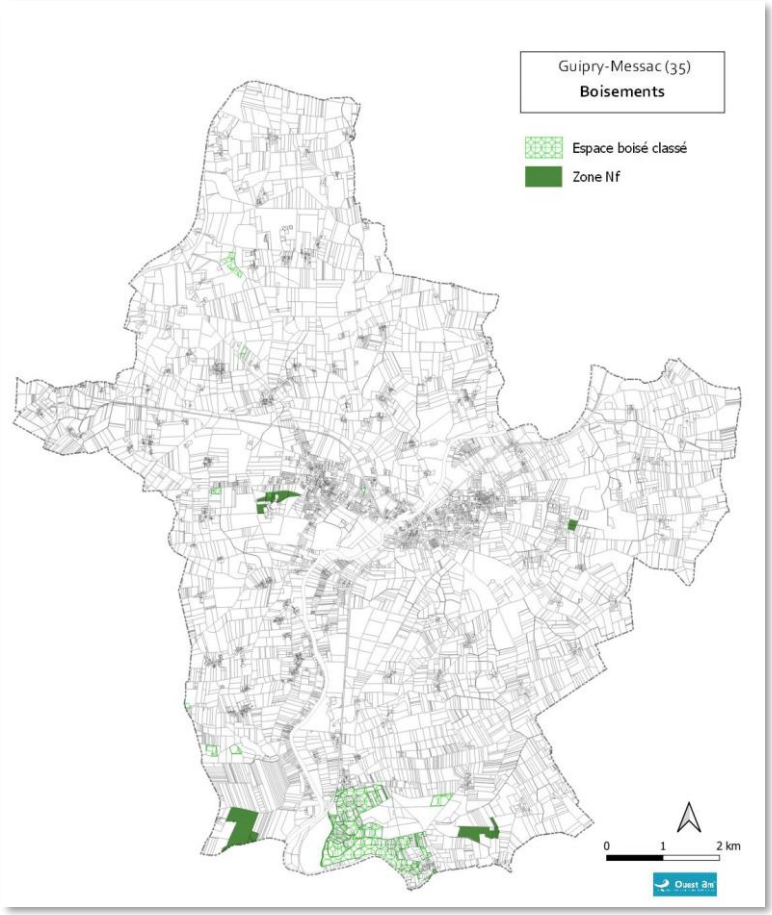
Les règles entre la zone N « strict » et la zone NL sont identiques à l'exception de l'article 1 puisque, en zone NL, Seules sont admises sous conditions : les constructions légères et démontables intégrées à l'environnement et liées aux activités de loisirs. Les exploitations forestières sont autorisées uniquement en zones Nf.

Par ailleurs, l'ensemble des articles 4 à 8 sont identiques soit à la zone U, soit à la zone A. Les similitudes avec la zone U suivent le même raisonnement que sur la zone A : une urbanisation harmonieuse sur l'ensemble de la commune de Guipry-Messac. Quant aux similitudes avec la zone A, elles résultent du fait que ces deux zonages ont pour vocation principale la protection des espaces naturels et agricoles. Ainsi, s'agissant de la question de l'implantation des constructions ou installations par rapport aux voies et emprises publiques, en limite séparative et sur une même propriété, les marges de recul plus importantes assurent une implantation intégrée à l'environnement.

5.4LES AUTRES OUTILS REGLEMENTAIRES MOBILISES

5.4.1 LA PRESERVATION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Les boisements



La commune de Guipry-Messac ne comprend pas d'espaces boisés de grande envergure :

✓ Le principal ensemble boisé est situé au Sud du territoire de Guipry-Messac avec les bois Baron et Boeuvres (composé de forêts de feuillus, de conifères et de forêts mélangées) ;

✓ Le reste du territoire présente de petits boisements disparates au Nord et à l'Est du territoire. On note également un boisement à l'ouest du bourg de Guipry.

✓ Les plantations forestières réalisées par l'Etat dans le cadre d'un Contrat FFN (Fonds forestier national), les précédents Contrats FFN existants uniquement sur Guipry sont clos, c'est à dire que grâce aux premières coupes réalisées, le propriétaire a pu rembourser l'Etat et la servitude est levée. Ces plantations forestières sont inscrites en espaces boisés classés (EBC) afin de garantir la vocation forestière de ces terrains.

Il importe de protéger l'ensemble de ces éléments, tant pour des raisons écologiques que paysagères.

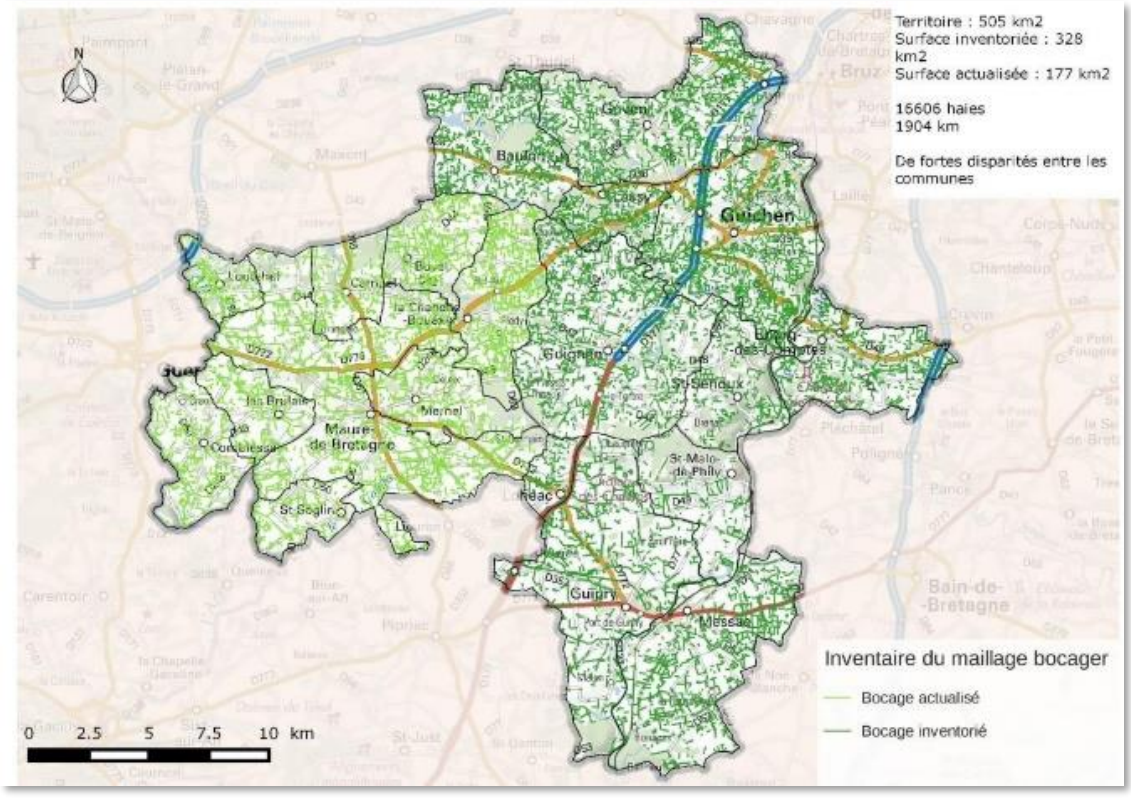
Le PLU met en place une mesure de protection stricte en l'absence de Plan Simple de Gestion : un classement en Espaces Boisés Classés (L113-1 du code de l'urbanisme), à travers un figuré spécifique sur le règlement graphique (zonage). **Au total, 148 hectares de boisements sont protégés au titre des EBC** (articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme) et **56 ha** sont classés en zone Nf classement permettant de faciliter la gestion forestière. La traduction réglementaire associée à cette protection, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des EBC, est précisée dans les Dispositions générales du règlement écrit :

« *Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévue à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).*

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. »

La protection du bocage

L'intégralité des haies repérées ont été reprises sur le règlement graphique (zonage) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. **Environ 300 km de linéaire bocager ont été identifiés sur le territoire de Guipry-Messac sur le zonage graphique**. Ces linéaires sont issus des repérage et plantation effectués dans le cadre du programme **Breizh Bocage**[7]. L'inventaire du maillage bocager s'est fait par photo-interprétation à partir de l'orthophotographie 2014 de Mégalis Bretagne et Collectivités territoriales bretonnes, à partir des BD ORTHO 2012 et 2010 de l'IGN. Des vérifications et une caractérisation des haies ont été effectués sur le terrain.



La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des haies inventoriées (*via* les Dispositions générales du Règlement écrit), est la suivante :

[7] VHBC Programme Breizh bocage 2 stratégie territoriale bocagère 2016-2020

« Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement sont protégés :

- *En-dehors de leur entretien, les coupes et abattages sont soumis à Déclaration préalable ;*
- *La suppression de ces haies n'est possible que dans les cas suivants : abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération présentant un caractère d'intérêt général, ouverture d'accès (notamment accès agricole), regroupement de parcelles lié à l'activité agricole, extension de bâtiment agricole.*

  L La suppression est subordonnée à la replantation du double des linéaires (pour les alignements d'arbres et les haies), du double des arbres (pour les arbres isolés) et du double des surfaces plantées pour les boisements, tout en permettant la préservation ou la restauration des corridors écologiques, avec des essences issues de la liste des essences locales émise par Breizh Bocage (Cf. Annexe 3). Cette obligation de replantation est limitée à la capacité de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière à accueillir le doublement des linéaires ou des surfaces supprimées.

- *La replantation doit être faite avec des espèces identiques à celles retirées si elles font partie des essences locales émises par Breizh Bocage, ou diversifiées si les espèces retirées ne sont pas inclues dans la liste.*
- *Si la replantation au même endroit que la zone de suppression n'est pas possible, une replantation sur la même unité foncière doit être réalisée, autant que possible, en permettant la restauration des corridors écologiques.*
- *Les talus sur lesquels ces haies, arbres et alignements d'arbres sont plantés, devront être préservés. En cas d'impossibilité, un talus devra être reconstitué en préservant autant que possible une continuité.*
- *L'impossibilité technique d'une telle compensation devra être justifiée.*

Les zones humides

Dans le cadre de l'Etat initial de l'environnement, un inventaire des zones humides a été réalisé sur l'ensemble du territoire communale.

Secteur Guipry (cf. inventaire en annexe II du Tome 1 : diagnostic et EIE) : Le recensement réalisé en novembre2015 par EF études a été annexé au PLU de Guipry en vigueur. Le travail a été réalisé avec un groupe de travail communal composé d'élus, d'agriculteurs et de l'association ACCA.
La concertation locale a pris la forme de réunions formelles et d'échanges avec le groupe de travail, ainsi que de visites de terrain aux différentes étapes de la mission, en présence d'agriculteurs et de propriétaires riverains :

- ✓ Réunion de lancement (prélocalisation),
- ✓ Réunion de restitution des résultats suite à la phase terrain avec le groupe communal et visite de terrain,
- ✓ Affichage des cartes des zones humides fonctionnelles en mairie,
- ✓ Contre-visites pour préciser les délimitations avec les habitants, exploitants ou propriétaires,
- ✓ Réunion de validation avec le groupe communal.

La réunion de validation des inventaires des zones humides et des cours d'eau s'est tenu le 25 Mars 2013 après la prise en compte des modifications faites lors de la consultation du public

Secteur de Messac (cf. inventaire en annexe II du Tome 1 : diagnostic et EIE) :

Une analyse **de l'ensemble des documents disponibles** (bibliographie, cartographies, données SIG) a été réalisée au préalable. L'inventaire de terrain (hors phases de vérifications avec le groupe de travail et avec les agriculteurs) des zones humides a été réalisé entre le 22 novembre 2017 et le 8 février 2018 concernant la partie Messac. Une réunion de restitution s'est tenue en commune le 20 avril 2018 suite à cette réunion une sortie de terrain de levée de doute a été réalisée le 28 mai 2018. **Les données collectées ont été intégrées directement par l'intermédiaire du logiciel GWERN**.

Ce rapport est en ligne et peut être téléchargé par le lien suivant :

https://www.documentation.eauetbiodiversite.fr/notice/commune-de-guipry-messac-inventaire-des-zones-humides0

L'identification d'une zone humide a été effectuée à partir des **critères floristiques** et des **critères pédologiques**, sur la base de l'**arrêté du 24 juin 2008** modifié par l'**arrêté du 1er octobre 2009.** Si une zone humide est révélée par la présence de communautés végétales hygrophiles ne laissant aucun doute sur le caractère humide de la zone, une **analyse pédologique** n'est pas systématiquement effectuée. **A l'inverse**, mais aussi en cas de problème de délimitation, des **sondages à la tarière** ont **systématiquement été réalisés. Chaque sondage pédologique a été localisé et référencé dans la base de données SIG et sur les cartes d'inventaire.** Pour chaque zone humide, une fiche a été renseignée, et la **typologie des zones humides est celle du guide méthodologique du SAGE Vilaine**. Le référentiel européen **Corine biotopes** a également été utilisé pour préciser les types d'habitats recensés.

Près de 267 hectares de zones humides sont répertoriés et protégés via le zonage graphique.

L'intégralité de cet inventaire est repérée par des hachures fines sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des zones humides inventoriées (*via* les Dispositions générales du Règlement écrit), est la suivante :

« Dans les zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits:

- *Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes ;*
- *Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés ci-dessous.*

Par exception, dans les zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, peuvent être autorisés sous conditions :

- *Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;*
- *Les affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :*
  - *Sont liés à la sécurité des personnes ;*
  - *Sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;*
  - *Sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes*

résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGEs).

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'inventaires. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols. »

Les cours d'eau

Les cours d'eau ont été repérés par un inventaire réalisé par l'Établissement Public Territorial du Bassin de la Vilaine (EPTB vilaine) dans le cadre de la mise en œuvre du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux.

Hardy Environnement, chargé de cette mission par l'EPTB Vilaine, a réalisé les expertises de terrain en 2019-2020. Les cartes actualisées des cours d'eau sur le territoire de la commune ont été rendues disponibles en mairie. Cet inventaire a été réalisé à partir de critères techniques de terrain et d'une démarche participative. Cette procédure a abouti un rapport et un plan validés par le comité de pilotage local.

Sur le règlement graphique la cartographie des cours d'eau disponible sur le site de la Préfecture d'Ille-et-Vilaine a été utilisée comme référence pour préserver les cours d'eau au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Cette carte est évolutive, pour cette raison, les porteurs de projets doivent se rapprocher des services de Police de l'Eau pour tout aménagement ayant un impact sur un cours d'eau. L'intégralité de cet inventaire est repérée sur le règlement graphique (zonage),.

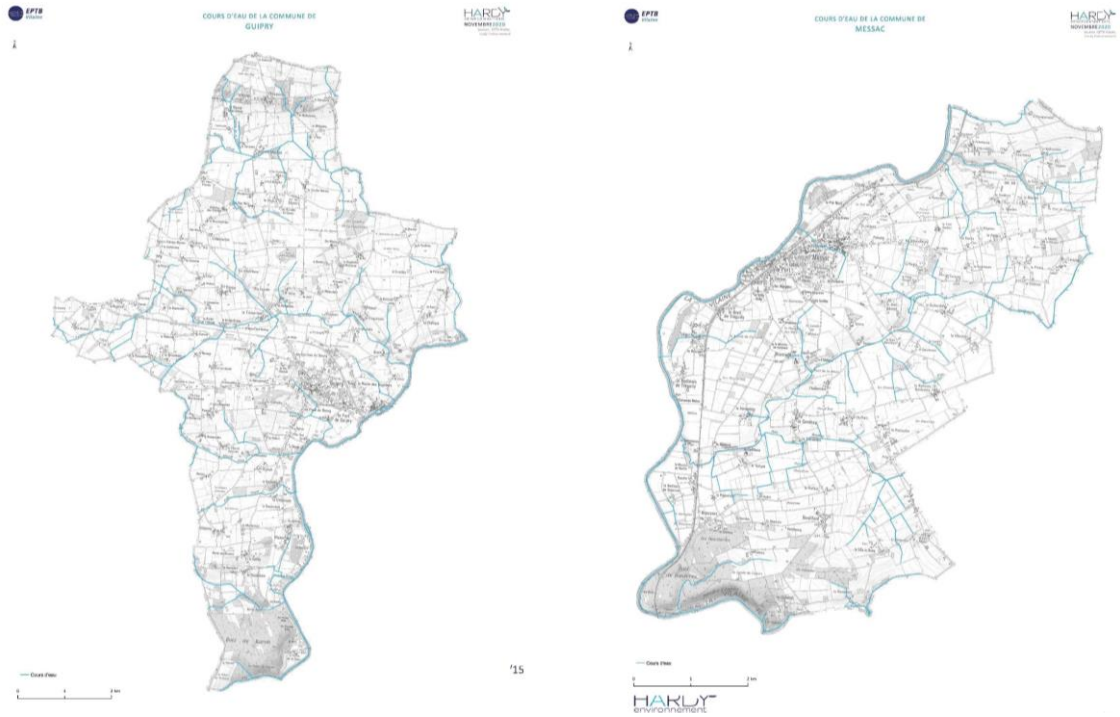
Sur l'ensemble du territoire communal, environ, 81 km de cours d'eau ont été identifiés sur le zonage graphique.

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des cours d'eau inventoriés est la suivante :

« Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques. » à l'exception des zones urbaines et à urbaniser où cette distance est réduite à 5 mètres.

Lien vers la cartographie des cours d'eau publiée sur le site de la Préfecture

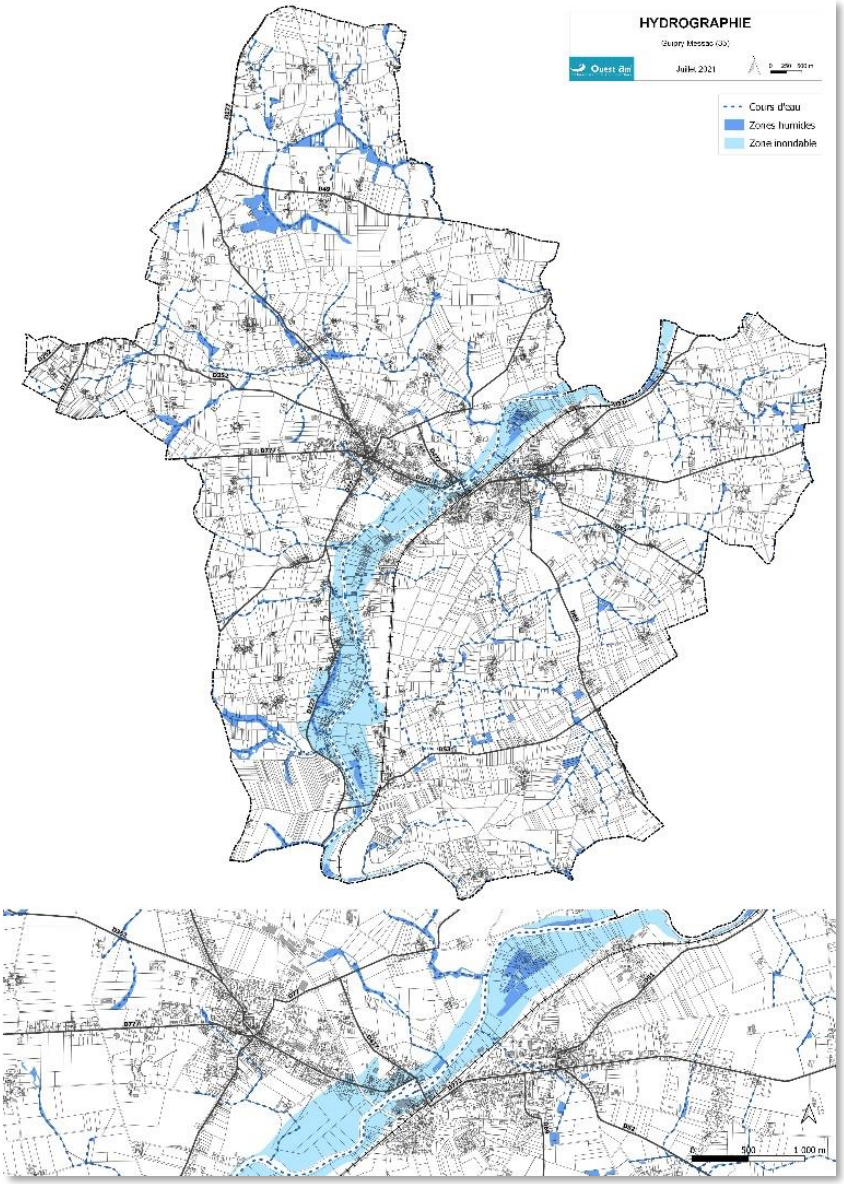
https://www.ille-et-vilaine.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-Risques-naturels-et-technologiques/L-eau/Cartographie-des-cours-d-eau-en-Ille-et-Vilaine2/Cartographie-des-cours-d-eau-en-Ille-et-Vilaine



Source : commune de Guipry-Messac

5.4.2 LES ZONES INONDABLES

Le zonage tient compte des secteurs inondables : un indice spécifique « i » indique les secteurs concernés par le PPRI Moyenne Vilaine. Les dispositions du PGRI et PPRI Moyenne Vilaine s'appliquent au sein de ce sous zonage. Le règlement du PPRI est annexé au présent PLU.



5.4.3 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION EN CAMPAGNE

En application des articles R.151-23 et L.151-11, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés par une étoile sur le règlement graphique (zonage).

Les bâtiments concernés sont localisés au sein de la zone agricole ou de la zone naturelle.

Cette identification a été réalisée à l'appui d'un croisement de plusieurs critères, dont les impacts sur l'agriculture. L'objectif de cette identification est en premier lieu de valoriser le patrimoine bâti en campagne. Les bâtiments identifiés viendront également diversifier l'offre en logements en termes de typologie, à l'échelle du territoire.

Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- ✓ Bâtiment d'intérêt patrimonial : bâtiment en pierre terre et brique pleine ;
- ✓ Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;
- ✓ Des fiches (en annexes) présentent les bâtiments susceptibles de changer de destination, qui

ont été identifiés.;

- ✓ Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;
- ✓ Possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux ;
- ✓ Emprise au sol d'au moins 60 m² ;
- ✓ Desserte par un accès et une voie sécurisée ;
- ✓ Bon état du bâtiment : l'essentiel des murs porteurs existe (dans la proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m)
- ✓ La possibilité d'aménager des places de stationnement

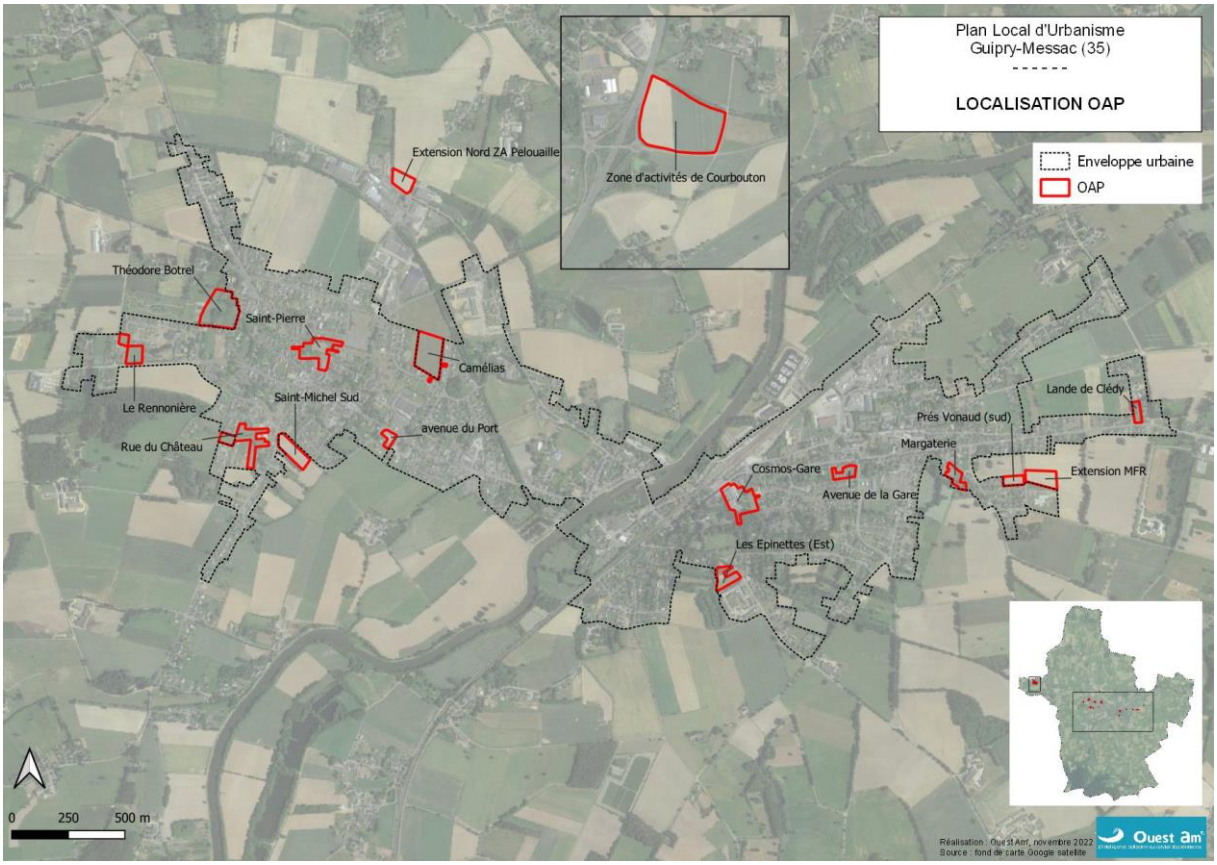
Il convient de rappeler qu'au-delà de l'identification dans le PLU, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

5.4.4 LES SECTEURS CONCERNES PAR DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le zonage identifie les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, et plus spécifiquement les secteurs concernés par des objectifs spécifiques en termes de programmation urbaine : objectifs de densité, objectifs de production de logements, échéancier.

Dans les dispositions générales, le règlement écrit rappelle la portée de cette identification :

« Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques au secteur.»



5.4.5 LES ELEMENTS DE PATRIMOINE A CONSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le quartier du Port, au bord de la Vilaine, qui a connu un vif succès économique avec le commerce du sel avec maisons, ses demeures ou hôtels particuliers qui ont appartenu aux marchands et son moulin, aujourd'hui restauré, image emblématique du patrimoine industriel attaché à la rivière**.**
Les bâtiments du secteur du port et des hôtels particuliers du quartier des Gabelous identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont protégés.
Les travaux ayant pour effet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ce patrimoine doivent être précédés d'un permis de démolir.

5.4.6 LA PROTECTION DES ENTITES ARCHEOLOGIQUES

Les zones archéologiques correspondent à celles définies par arrêté du préfet de région en application de l'article R. 523-6 du code du patrimoine. Dans ces zones, les projets d'aménagement sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (articles L. 522-5 et R. 523-6 du code du patrimoine). 33 sites ont été recensés par le Service Régional de l'Archéologie de Bretagne. Ces sites sont principalement localisés au Sud-Est et au Nord-Est de la commune.

Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à M. le Préfet, en application du décret n° 86.192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit :

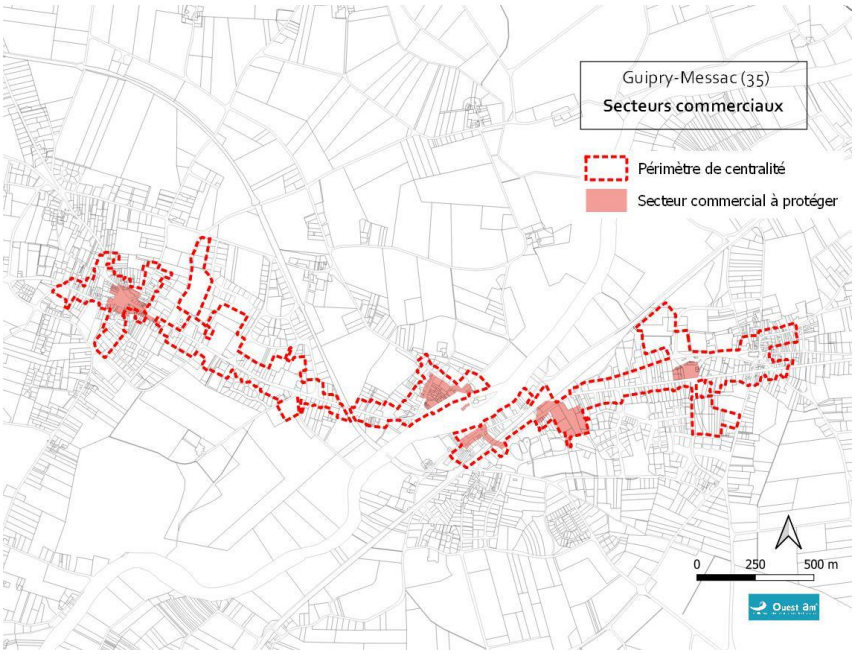
« Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322. »

1132 ha de secteurs où des sites archéologiques sont repérés au plan de zonage du PLU

5.4.7 LE PERIMETRE DE CENTRALITE ET INTERDICTION DE CHANGEMENT DE DESTINATION DES COMMERCES

Périmètre de centralité

Un « *Périmètre de centralité* » figure au Plan de zonage, ce secteur est délimité conformément au SCoT du Pays des vallons de Vilaine afin d'identifier un périmètre de concentration de services, de commerces, d'équipements et d'espaces de convivialité. **Le périmètre de centralité s'étend sur 57 ha**.



Le périmètre de centralité a été délimité sur les centre-bourgs de Guipry et de Messac ainsi qu'au niveau du port ; à proximité des principales zones d'habitat, services et équipements.

Ce périmètre englobe également les nombreux commerces existants le long de l'avenue de la gare (quartier Guipry) et de l'avenue du port (quartier Guipry)

Ce périmètre de centralité singulier du fait de sa linéarité a été retenu par la collectivité car il permet d'assurer un lien entre les trois centralités identifiées dans le projet urbain (les centralités historiques et le nouveau cœur de ville des secteurs gare et port. Il considère le présence de nombreux services et commerces implantés historiquement sur ce linéaire. Le périmètre est constitué d'espaces denses ou en cours de densification, d'espaces publics et de convivialité. Les liaisons douces sont présentes ou en projet. Par ailleurs, la commune a engagé un travail avec les partenaires (Vallons de Haute Bretagne Communauté, le Département et la Région) sur le confortement d'une offre de transport en commun le long de cet axe principal.

Ce périmètre de centralité prend en considération la géographie particulière de l'agglomération de Guipry-Messac et s'articule avec le projet urbain que souhaite mettre en avant la commune.

Le périmètre de centralité doit d'ailleurs, conformément à la définition indiquée dans le SCOT, s'organiser autour d'une logique de déplacement piétons. La commune aménage, aux furs et à mesure, des travaux de voirie, des secteurs de déplacement doux et/ou actifs, le long de l'axe principal traversant d'un bout à l'autre l'agglomération. La commune souhaite conserver le périmètre de centralité en l'état car des commerces existent sur quasiment l'ensemble du linéaire.

Cette centralité élargie du commerce est une spécificité que la commune souhaite conserver et diversifier afin que le commerce soit accessible facilement en tout point de l'axe central de l'agglomération sans avoir à en sortir.

Ce périmètre de centralité permettra d'assurer la concentration des commerces au sein de ces secteurs et d'éviter la dispersion des commerces de proximité sur le territoire.

Secteurs commerciaux à protéger :

Ces secteurs correspondent à l'interdiction de changement de destination des commerces en application de l'article L151-16 du code de l'urbanisme

Les linéaires ou secteurs de protection du commerce identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-16 du code de l'urbanisme limite les possibilités de changements de destination des commerces. L'objectif est de préserver la diversité commerciale sur la commune.

Le changement de destination des commerces situés en-dehors de ces secteurs de protection seront possibles. Toutefois, le changement de destination devra se réaliser en procédant à la modification des caractéristiques architecturales apparentes du bâtiment afin que celles-ci correspondent à la nouvelle destination demandée.

5.4.8 LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires. **Quatorze emplacements ont été réservé au bénéfice de la commune. Ils représentent une surface totale de 28ha.**

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

N°	Nature	Superficie (m²)	Bénéficiaire
1	Démolition pour nouvel alignement voie communale : Le Pirouis	26	Commune
2	Démolition pour nouvel alignement voie communale : La Robidelaie	89	
3	Elargissement d'une voie	12 306	
4	Elargissement d'une voie	2 210	
5	Création d'un chemin piéton-cycle	848	
6	Extension ou création d'équipements scolaires	4 576	
7	Elargissement d'une voie	770	
8	Extension des équipements de sports et de loisirs	33 449	
9	Aménagement paysager et accessibilité d'une zone naturelle	209 340	
10	Projet de maison de santé	3 799	
11	Continuité piétonne	282	
12	Zone d'expansion de crue	2 515	
13	Extension de la station d'épuration	10 044	
14	Démolition pour nouvel alignement voie communale : Mâlon	76	

Vocation des emplacements réservés :

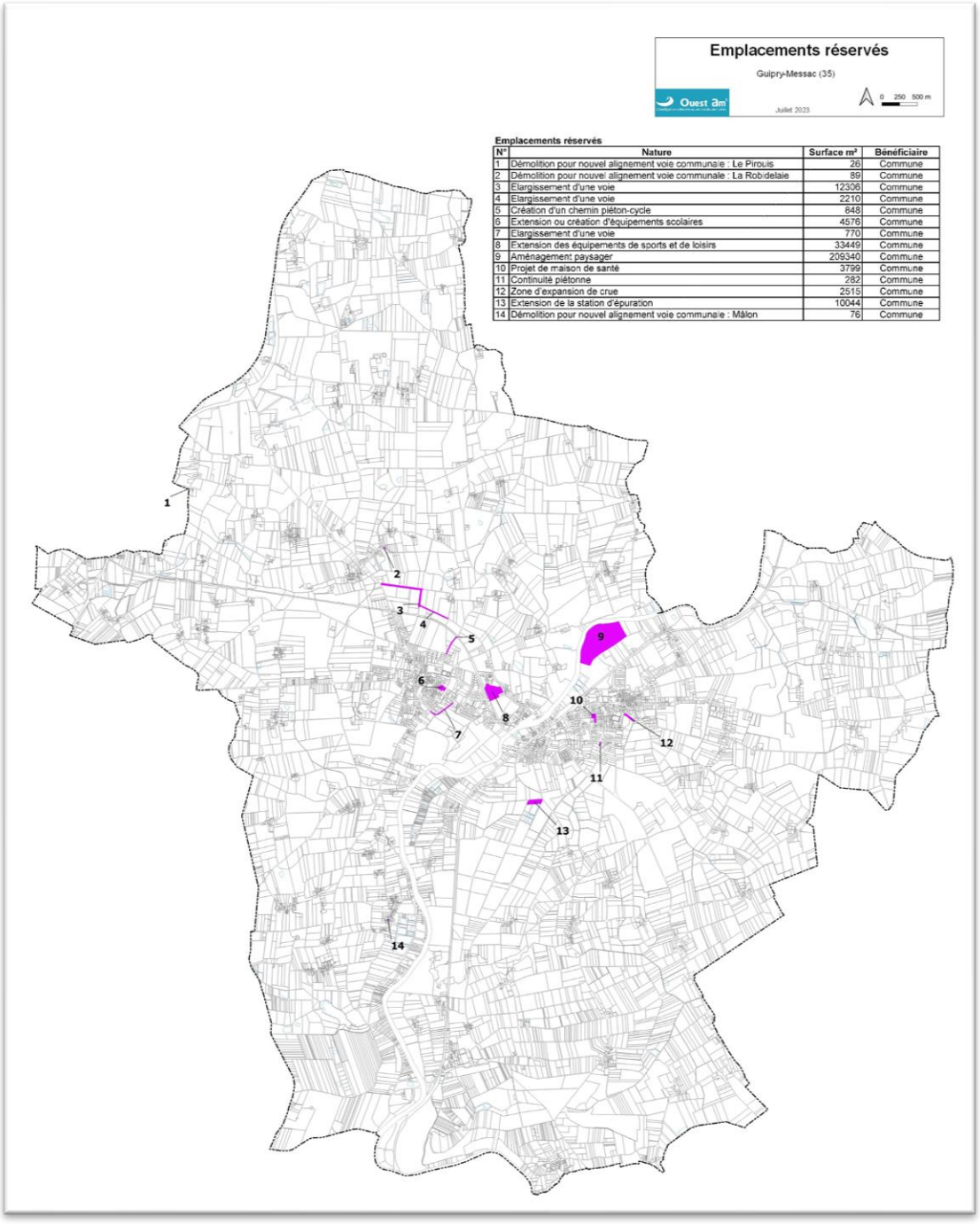
Le fonctionnement urbain, les déplacements doux, la sécurité des déplacements

Le développement des équipements publics, collectifs et de loisirs (6,8,10)

L'aménagement paysager et accessibilité d'une zone naturelle

La Gestion hydraulique

Ces différents emplacements réservés ont pour objet d'améliorer **le fonctionnement urbain de la commune, les déplacements doux, la sécurité des déplacements** (1,2,3,4,5,7,11,12,11,14). D'autres prévoient de **conforter les équipements publics, collectifs et de loisirs** (6,8,10), un emplacement réservé permettra notamment de maîtriser le foncier nécessaire à l'extension du secteur des sports (8). Un secteur concerne l'aménagement paysager et des travaux permettant l'ouverture au public du secteur naturel des Gréés (9). Enfin, les emplacements réservés amélioreront également l'environnement communal naturel grâce à la création **d'une zone d'expansion de crue** (12) programmé dans le schéma directeur de gestions des eaux pluviales, les aménagements paysagers ou encore **l'extension de la station** d'épuration de Corméré (13).



Emplacements réservés

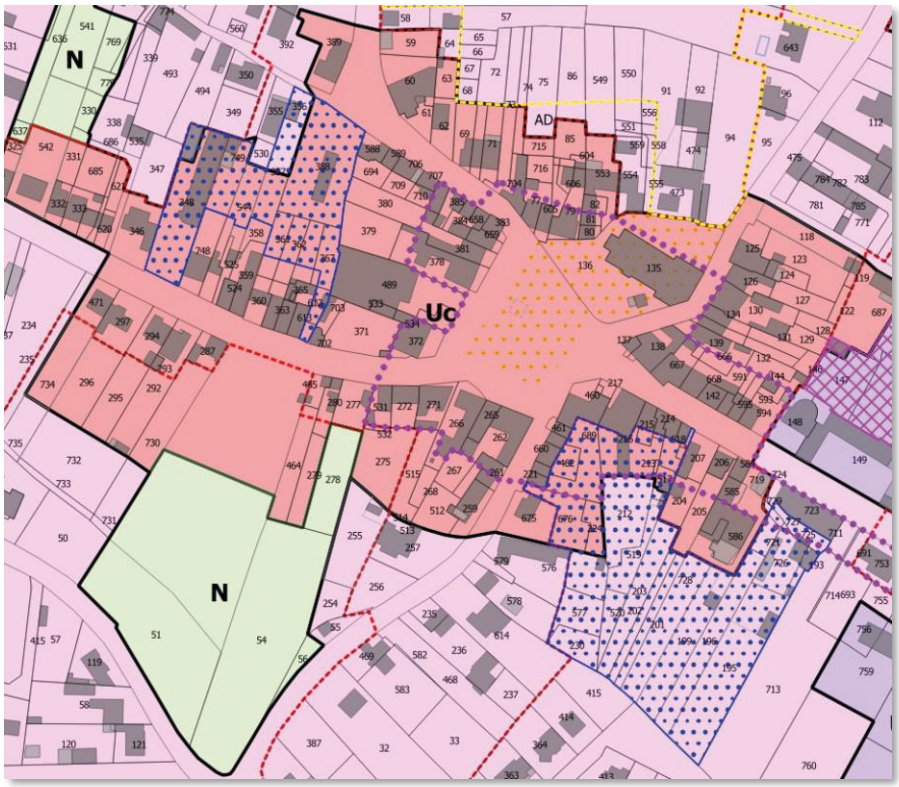
N°	Nature	Surface m²	Bénéficiaire
1	Démolition pour nouvel alignement voie communale : Le Pirouis	28	Commune
2	Démolition pour nouvel alignement voie communale : La Robidelaie	89	Commune
3	Elargissement d'une voie	12306	Commune
4	Elargissement d'une voie	2210	Commune
5	Création d'un chemin piéton-cycle	848	Commune
6	Extension ou création d'équipements scolaires	4576	Commune
7	Elargissement d'une voie	770	Commune
8	Extension des équipements de sports et de loisirs	33449	Commune
9	Aménagement paysager	209340	Commune
10	Projet de maison de santé	3799	Commune
11	Continuité piétonne	282	Commune
12	Zone d'expansion de crue	2515	Commune
13	Extension de la station d'épuration	10044	Commune
14	Démolition pour nouvel alignement voie communale : Mâlon	76	Commune

5.4.9LES SECTEURS CONCERNES PAR DES SERVITUDES D'INCONSTRUCTIBILITE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-5° DU CODE DE L'URBANISME

Les îlots Jarnier et Saint-Michel ont été identifiés dans le cadre de l'étude de revitalisation comme secteur de renouvellement urbain prioritaire. L'inconstructibilité sur ces secteurs durant 5 ans permet à la commune de mettre en œuvre un projet précis et de constituer les acquisitions foncières nécessaires au réaménagement de ces secteurs urbains.

Ces périmètres délimités sur 1,4 ha demeureront inconstructibles sur une période de 5 ans à compter de l'approbation du PLU. Les demandes d'autorisation de construire supérieures à 5 m² d'emprise au sol seront refusées.

Ces secteurs de gel de l'urbanisation instaurent un droit de délaissement pour les propriétaires concernés conformément aux articles L152-2 et L230-1 du code de l'urbanisme.



Secteur de gel (L151-41 5° du Code de l'Urbanisme)

6 ANALYSE DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES PIECES REGLEMENTAIRES AU REGARD DU PADD

Le tableau ci-dessous analyse la manière dont les pièces réglementaires (zonage, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation) traduisent les orientations du PADD.

Thématiques	Orientations du PADD	Extraits du PADD	Traduction réglementaire
Démographie	Préambule et axe 1.1	**Permettre un essor démographique important** « A l'horizon de la prochaine décennie, l'objectif est de permettre une croissance démographique sur un rythme de 1,8 % par an légèrement supérieur à celui observé lors de la période 2008-2013. Il s'agit d'un objectif ambitieux en considération de la situation géographique de la commune impactée par l'attractivité de Rennes Métropole qui développe une politique de forte construction immobilière. » **Faciliter la création de logements** « Cette évolution implique de réaliser environ 800 logements supplémentaires, en tenant compte de la structure du parc de logements et du desserrement des ménages. La production de logements neufs, la remise sur le marché de logements vacants et le changement de destination d'anciens bâtiments sur l'espace rural permettront d'atteindre cet objectif. »	Identification des zones U et AU sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs de Margaterie/ Les près Vonaud/ Les Epinettes/ Les Gréés en extension immédiate de celle-ci. Mise en œuvre d'OAP et de mesures réglementaires permettant de garantir une densité minimale et la réalisation d'opérations d'ensemble au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération et en extension immédiate. Les 13 OAP permettent de contextualiser la densité sur des secteurs urbains très hétérogènes. Le règlement des zones Uc et Ue permet de garantir une densité minimale des opérations même sur des secteurs de petites tailles. Des zones 2AUe permettront le développement de l'habitat à plus long terme. La mise en œuvre d'un échéancier par période garantit l'urbanisation progressive des différents secteurs ouverts à l'urbanisation et le respect des objectifs du PADD.
Logements	Axes 1.1, 1.2 et 1.3	**Faciliter la création de logements** « Cette évolution implique de réaliser environ 700 logements supplémentaires, en tenant compte de la structure du parc de logements et du desserrement des ménages. La production de logements neufs, la remise sur le marché de nombreux logements vacants en lien avec les opérations d'OPAH et d'OPAH-RU et le	Identification des zones d'urbanisation futures en zone U et AU sur l'agglomération et de STECAL en campagne. Identification de secteur de projet soumis au gel de l'urbanisation durant 5 ans.

Thématiques	Orientations du PADD	Extraits du PADD	Traduction réglementaire
		changement de destination d'anciens bâtiments sur l'espace rural permettront d'atteindre cet objectif.» **<u>Favoriser la mixité sociale et générationnelle</u>** « Afin de s'adapter aux besoins de la population en constante évolution, de favoriser le parcours résidentiel et de maintenir les ménages sur place, la commune va s'attacher à proposer des logements de typologie variée (logements individuels, logements intermédiaires, petits collectifs…) et assurer la production de 20 % de logements à caractère social sur l'ensemble des nouvelles opérations supérieures à 30 logements. L'alternance et la variation des densités construites entre les différents secteurs pourront également permettre une mixité sociale de l'habitat. » **<u>Optimiser l'utilisation du foncier non bâti sur l'ensemble du tissu urbain</u>** « Plusieurs secteurs de renouvellement urbain ont été identifiés dans le cadre de l'étude de revitalisation des centres-bourgs. Ces secteurs de renouvellement urbain « stratégiques » permettront la réalisation de logements, équipements et services. Plusieurs secteurs sont concernés notamment : l'ilôt Jarnier, l'ilôt Saint Michel, le quartier de la Gare (Cosmos-Gare).... L'aménagement de ces opportunités foncières au sein du tissu ancien contribuera à la mise en œuvre du projet urbain et à la résorption de la vacance à l'échelle communale. Complémentairement un inventaire exhaustif des secteurs disponibles à la construction (dents creuses, fonds de jardins...) a été effectué au sein de l'enveloppe urbaine. Ce travail a permis d'identifier de nombreux gisements fonciers « opérationnels » dont l'urbanisation est réalisable à l'échelle de temps du PLU et ne présente pas de contraintes techniques, architecturales, paysagères ou environnementales particulières.	Identification du potentiel en changement de destination (campagne) à l'appui de critères précis, notamment l'intérêt patrimonial. Encadrement très précis des possibilités d'évolution pour les tiers en campagne : ▪ Identification de plus de 160 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (zonage) sur des critères précis. ▪ Extension limitée des constructions d'habitations et de leurs annexes. ▪ Mise en œuvre d'OAP permettant de garantir une densité minimale et la réalisation d'opérations d'ensemble. Ces dernières prévoient la construction d'environ 337 logements avec une densité moyenne minimale de 27 logements par hectare. sept des treize OAP à vocation d'habitat prévoient la création de logements sociaux (entre 20 et 30 %). Hors OAP, le règlement littéral instaure une densité minimale pour les petits gisements fonciers > à 500 m² Deux secteurs de gel de l'urbanisation de 5 ans ont été délimités afin de permettre à la commune un temps de réflexion sur les ilots Jarnier et Saint Michel. Ces secteurs permettront d'assurer des opérations de renouvellement urbain à moyen/long terme. Par ailleurs, six zones 2AUe ont été délimitées sur le territoire communal. Elles serviront à la création d'environ 160 logements supplémentaires sur le centre et en extension immédiate de l'enveloppe urbaine. Cinq STECAL habitat ont été délimités sur le territoire rural permettant la réalisation d'une trentaine de logements pour densifier les secteurs concernés.

Thématiques	Orientations du PADD	Extraits du PADD	Traduction réglementaire
		L'optimisation de ces petits gisements fonciers sera rendue possible par l'intervention publique ou en facilitant l'initiative privée et permettra la réalisation de nombreux logements dans la prochaine décennie. Au total, environ 360 logements viendront renforcer l'espace urbain existant. Cette localisation privilégiée de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine permettra de faciliter l'utilisation des modes doux (marche, vélo) et des transports en commun dans les déplacements quotidiens ainsi que d'appuyer la fréquentation des commerces, services et équipements. » **Privilégier les extensions en comblement de l'enveloppe urbaine** « Plusieurs secteurs de développement de l'habitat en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine ont été retenus. **Sur Guipry :** - Le secteur Théodore Botrel - Le secteur des Camelias - Les secteurs Saint Michel nord et sud. - Le chemin des Vignes - Les Prè-Vonaud sud **Sur Messac :** - Le secteur des Epinettes - Le secteur Les Grées - Le secteur des Près Vonaud. Ces derniers permettront la production de plus de 250 logements. »	Enfin, parmi les plus de 160 bâtiments identifiés en campagne comme pouvant changer de destination, il est estimé que 40 de ces bâtiments changeront réellement de destination en cours des 10 prochaines années. Au total, environ **700 logements** pourront être réalisés (constructions neuves ou changements de destination) sur l'ensemble des zones délimitées par le règlement sur les 10 prochaines années (en comptabilisant les secteurs 2AU).

Thématiques	Orientations du PADD	Extraits du PADD	Traduction réglementaire
Dynamique économique	Axes 1.2, 2.2, 3.1 et 3.2	« **Renforcer les centralités historiques** Dans l'optique de répondre aux problématiques de répartitions des services de santé, des services publics et de l'offre commerciale au sein du quartier de Guipry et du quartier de Messac, le PLU a pour objectif la réorganisation et le rééquilibrage de ces offres sur l'ensemble de l'agglomération : - En pérennisant l'existence des commerces autour de la place Saint-Pierre et ses abords par le réaménagement des espaces publics, le maintien du marché hebdomadaire, la création d'une halle, - En favorisant la venue de commerces de proximité sur le quartier de Messac afin de palier autant que possible l'absence d'offre, notamment alimentaire. Cet objectif pourrait être satisfait dans le cadre de la création du pôle Gare. Plusieurs opérations de renouvellement urbain mêlant habitat, commerces ou équipements permettront de renforcer l'attractivité de ces centralités historiques. » **Equilibrer les fonctions commerciales et services sur les trois centralités** « Le « centre de Guipry », aux fonctions commerciales affirmées, par le linéaire autour de la place de l'Église et le marché prenant place dans un espace public réaménagé. Le « centre de Messac » étendu vers Bonabry avec des fonctions administratives (dont la mairie) et rassemblant des services de santé et de proximité. Le « nouveau cœur de ville » s'appuyant sur les projets suivants : - une gare « espace de vie urbain », - un pôle culturel et de loisirs,	La mise en place d'emplacements réservés sur le territoire communal permettra de conforter l'offre en équipements (élargissement de voies, création de continuités piétonnes et cyclables, extension du secteur sportif et de loisirs, bassin d'orage, aménagement paysager, …). Le périmètre de centralité identifié au document graphique a pour objectif de rationaliser l'implantation des commerces de proximité sur les bourgs de Guipry, de Messac, sur le quartier du port et le long des rues de la gare et du port qui relient ces trois entités. Mise en place des zonages Uac et Uab afin de favoriser l'implantation des commerces et des secteurs économiques dans des emplacements qui répondent aux enjeux définis dans le PADD. Délimitation d'une extension de la zone d'activités de Pelouaille. Délimitation d'une zone d'extension de la ZA de Courbouton structurante à l'échelle intercommunale sur le secteur stratégique proche de la 2X2 voies. Prise en compte de la loi Climat et résilience en ne conservant en zone à urbaniser à vocation économique que la partie nord du projet sur 8,8 ha

Thématiques	Orientations du PADD	Extraits du PADD	Traduction réglementaire
		- des fonctions touristiques et d'animation aux abords de la Vilaine affirmée par l'évolution du syndicat d'initiative en office du tourisme et le développement de l'offre en restauration. La requalification des espaces urbains par la création d'opérations mixtes commerces et habitats permettra de renforcer l'attractivité de ces centralités commerciales. Deux actions sont d'ores et déjà programmées dans le cadre de la revitalisation : l'aménagement de la place du marché et la construction d'une halle sur l'îlot Jarnier, la création d'un nouveau quartier sur le site de Cosmos. L'installation de nouveaux commerces et d'une halle sur le secteur Jarnier poursuit le même objectif. » **Protéger le commerce de proximité et éviter sa dispersion en périphérie** « La délimitation d'un périmètre de centralité commercial permettra de prioriser l'installation d'une nouvelle offre commerciale dans le quartier de la gare, de la place de l'église Saint-Pierre et de Bonabry. Les principaux secteurs de commerces de proximité seront protégés afin d'éviter des changements de destination. Complémentairement, l'essor démographique et le développement programmé de l'habitat au sein de ce périmètre favoriseront le maintien et le développement des commerces. » « **Développer le parc d'activités de Courbouton** » « **Requalifier les parcs d'équilibre de Pélouailles-Fosse Rouge et de Bonabry** » « **Renforcer le parc de proximité du Clos de la Barre** » « **Assurer le développement modéré d'activités isolées sur le territoire** » « **Pérenniser l'agriculture en tant qu'activité économique importante du territoire**	Identification de la majorité du territoire en zone A et N. Identification limitée de **STECAL à vocation d'habitat** (uniquement 5 sur un territoire supérieur à 9 000 ha et comptant de nombreux hameaux historiques) afin de limiter le mitage de l'habitat et préserver les terres agricoles et naturelles. Identification d'un secteur Ae lié à 8 STECAL à vocation économique dans le but de pérenniser certaines activités économiques isolées du territoire et de favoriser le développement d'un projet touristique tout en limitant leur impact agricole et environnemental. Le règlement permet d'assurer l'insertion paysagère et environnementale des 13 STECAL notamment en limitant la surfaces au sol des projets.

Thématiques	Orientations du PADD	Extraits du PADD	Traduction réglementaire
		Afin de protéger le rôle essentiel des terres agricoles notamment dans l'entretien des paysages et des milieux, la commune maintiendra les secteurs spécifiques à vocation agricole en maîtrisant l'urbanisation afin d'en limiter les impacts, en limitant le mitage du territoire et en évitant toute urbanisation à proximité des exploitations ce qui, à terme, peut constituer un frein à leur développement. »	
Equipements	Axes 1.2, 1.4, 2.1 et 3.3	« Renforcer les équipements - Enseignement – Formation - Équipements sportifs et espaces jeunes - Petite enfance - Culture, loisirs et tourisme « Aménager un nouveau cœur de ville autour de la gare et du port Le « nouveau cœur de ville » s'appuiera sur : - La création d'un véritable quartier de la gare « espace de vie urbain ». - Un pôle culturel s'appuyant sur l'aménagement d'un complexe culturel (médiathèque, cinéma, et salle de spectacle). - Des fonctions touristiques et d'animation aux abords de la Vilaine dont une offre de restauration s'appuyant sur les atouts transports, culture et tourisme et l'évolution souhaitée du syndicat d'initiative en office de tourisme. » Valoriser les atouts naturels et touristiques « La création d'un véritable pôle de loisirs sur le secteur de la gare et du port contribuera à cette dynamique.	Un secteur Ug permettant de nouvelles constructions est prévu par le règlement. Il servira à conforter et développer les équipements publics situés dans son périmètre. Le secteur Ug comprend les principaux équipements sportifs, culturels et de loisirs de la commune. Inscription de principes de liaisons douces dans les OAP permettant d'assurer la continuité avec les liaisons douces existantes (et à créer dans le cadre du projet de schéma directeur des déplacements doux). De plus, un emplacement réservé prévoit la création d'un chemin piéton. Mise en place d'un périmètre de protection des bâtiments patrimoniaux sur le secteur du port (institution d'un permis de démolir sur le secteur) Des emplacements réservés permettront l'extension du secteur des sports, de l'école, de concrétiser le projet de maison de santé. Plus de 160 changements de destination identifiés sur le plan de zonage sur des critères bien précis.

Thématiques	Orientations du PADD	Extraits du PADD	Traduction réglementaire
		[…] La mise en valeur et la protection du patrimoine historique du cœur de ville notamment sur le secteur du port et des hôtels particuliers du quartier des Gabelous. Le renforcement des liens entre le nouveau cœur de ville et les principaux sites d'attractions de la commune (la Vilaine, les espaces boisés, châteaux, moulins, chapelles, mégalithes...) permettront une diffusion de cette nouvelle attractivité sur l'ensemble du territoire communal. - La valorisation de la voie verte et du halage, le développement des circuits d'interprétation permettront notamment de favoriser la découverte des richesses du territoire. - Le projet de PLU encouragera, enfin la possibilité du développement de l'offre d'hébergement touristique en campagne en autorisant le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles de caractère. » « Faciliter et sécuriser les déplacements de proximité »	
Mobilités et accessibilité	Axes 1.2 et 1.4	**Optimiser l'utilisation du foncier non bâti sur l'ensemble du tissu urbain** « […] Au total, 350 à 400 logements viendront renforcer l'espace urbain existant. Cette localisation privilégiée de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine permettra de faciliter l'utilisation des modes doux (marche, vélo) et des transports en commun dans les déplacements quotidiens ainsi que d'appuyer la fréquentation des commerces, services et équipements. » **Prévoir le contournement de l'agglomération et renforcer les itinéraires alternatifs** « La collectivité envisage l'amélioration des conditions de circulations dans le centre en hiérarchisant les itinéraires alternatifs. Ainsi, aux abords du futur collège et de la ZI de Pélouailles, les itinéraires de contournement du centre de Guipry seront	Les OAP prévoient la mise en place de continuités douces dans leur orientation. Cela facilitera l'utilisation des modes actifs de déplacement sur la commune, notamment pour accéder aux équipements publics. Le règlement garantit une densité minimale de construction sur les petits gisements fonciers non couverts par des OAP et de ce fait une réelle densification du tissu urbain lors de son évolution progressive (division parcellaire…) La voie verte qui relie le centre de Guipry-Messac à l'ouest de la commune est inscrite sur le plan de zonage et classée zone naturelle afin de conforter son emprise sur le territoire.

Thématiques	Orientations du PADD	Extraits du PADD	Traduction réglementaire
		renforcés et complétés afin de faciliter les aménagements de cœur de bourg qui lui rendront son caractère piéton et pacifié. A plus long terme, l'aménagement de nouvelles voies sera indispensable au Nord et à l'Ouest de l'agglomération notamment un contournement par l'arboretum qui permettra de concentrer la circulation au Sud de la place du marché. » **Faciliter et sécuriser les déplacements de proximité** « Outre les programmes déjà engagés, tous les nouveaux projets devront faciliter les déplacements multimodaux en privilégiant les liaisons douces. Les aménagements en cours permettront à terme de relier par une voie douce et accessible aux vélos, le quartier des écoles coté Guipry au quartier des écoles, coté Messac en passant par la gare. L'aménagement de l'avenue du Port et de la rue des Gabelous permettra d'intégrer le vélo aux liaisons douces et d'assurer confort et sécurité. Par ailleurs, la commune a engagé un travail avec les partenaires (Vallons de Haute Bretagne Communauté, le Département et la Région) sur le confortement d'une offre de transport en commun le long de l'axe principal. L'objectif est d'assurer la desserte des différentes polarités urbaines de la commune. Dans le même esprit, un développement des aires de covoiturage sur la commune permettra de favoriser cette pratique. »	De plus, plusieurs emplacements réservés prévoient la création de cheminements piétons et cyclables. Inscription de principes de liaisons douces dans les OAP permettant d'assurer la continuité avec les liaisons douces existantes (et à créer dans le cadre du projet de schéma directeur des déplacements doux). De plus, un emplacement réservé prévoit la création d'un chemin piéton. Les STECAL habitat ont été délimités notamment sur le critère d'accessibilité (liaisons douces existantes ou en projet)
Sols / sous-sols	Axes 1.2 et 4.1	« **Affirmer les pôles urbains de Guipry-Messac et de la gare par d'importantes opérations de renouvellement**	Le scénario communal prévoit la construction de 700 logements. Plus de 50 % de ces logements seront construits au sein de l'enveloppe urbaine, soit environ 360 logements. Le reste de la programmation de logements sera ainsi construit en extension immédiate des enveloppes urbaines. Seuls les cinq STECAL à vocation

Thématiques	Orientations du PADD	Extraits du PADD	Traduction réglementaire
		« […] l'objectif est de tendre vers une ville plus dense afin d'assurer la proximité entre les nouveaux quartiers d'habitations, les équipements, les services et les commerces. » **<u>Modérer la consommation des espaces agricoles conformément au SCoT et limiter le mitage du territoire</u>** « […] sur les 10 à 15 prochaines années, l'estimation de la consommation d'espace hors enveloppe est d'environ 39 ha. Le développement attendu en matière de nouveaux logements (70 à 80 par an) sera bien supérieur au nombre de logements créés lors des quinze dernières années (environ 45 par an). Le développement urbain programmée en grande partie dans l'enveloppe urbaine s'appuiera sur des opérations de renouvellement urbain. Les opérations en extensions urbaines se feront dans le respect des espaces sensibles situés à proximité (bocage, zones humides …). L'accent sera porté sur l'intégration paysagère et la qualité architecturale. » **<u>Optimiser l'utilisation du foncier non bâti sur l'ensemble du tissu urbain</u>** « Plusieurs secteurs de renouvellement urbain ont été identifiés dans le cadre de l'étude de revitalisation des centres-bourgs. Ces secteurs de renouvellement urbain « stratégiques » permettront la réalisation de logements, équipements et services. Plusieurs secteurs sont concernés notamment : l'ilôt Jarnier, l'ilôt Saint Michel, le quartier de la Gare.... L'aménagement de ces opportunités foncières au sein du tissu ancien et l'OPAH8 ainsi que l'OPAH-RU qui doivent être mises en œuvre sur le territoire communal et dans ses centralités contribueront au développement du projet urbain, à la	habitat et les changements de destination permettront la création de quelques logements supplémentaires en campagne. Encadrement de l'évolution des gisements fonciers par des OAP, secteur de projet (gel de l'urbanisation), secteur de paysage ou environnemental à protéger (zone N). La consommation foncière **en dehors de l'enveloppe urbaine** se limitera à environ 14 ha pour l'habitat, 13 ha pour l'activité et 4 ha pourr les équipements soit une consommation d'environ 30 ha sur les 10 prochaines années.

[8] Opération Programmé d'Amélioration de l'Habitat - RU : renouvellement Urbain

Thématiques	Orientations du PADD	Extraits du PADD	Traduction réglementaire
		résorption du nombre de logements vacants (objectif; passer d'un taux de vacance de 11% à un taux plus couramment constaté de 5% à 8%), à la rénovation énergétique du parc de logement et au développement de projets locatifs via l'accompagnement de propriétaires bailleurs Complémentairement un inventaire exhaustif des secteurs disponibles à la construction (dents creuses, fonds de jardins...) a été effectué au sein de l'enveloppe urbaine. Ce travail a permis d'identifier de nombreux gisements fonciers « opérationnels » dont l'urbanisation est réalisable à l'échelle de temps du PLU et ne présente pas de contraintes techniques, architecturales, paysagères ou environnementales particulières. L'optimisation de ces petits gisements fonciers sera rendue possible par l'intervention publique ou en facilitant l'initiative privée et permettra la réalisation de nombreux logements dans la prochaine décennie. Au total, entre 350 et 400 logements viendront renforcer l'espace urbain existant. Cette localisation privilégiée de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine permettra de faciliter l'utilisation des modes doux (marche, vélo) et des transports en commun dans les déplacements quotidiens ainsi que d'appuyer la fréquentation des commerces, services et équipements. »	
Milieux naturels et biodiversité	Axes 3.3, 4.2 et 4.3	« **Protéger les espaces naturels, les corridors écologiques et les paysages ruraux** Plusieurs actions permettront d'assurer le maintien et la préservation de ces éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue : ✓ **Conserver les espaces boisés** tout en permettant leur gestion et leur valorisation dans un objectif de développement durable. ✓ **Protéger le réseau bocager** afin qu'il joue pleinement son rôle de corridor écologique entre les milieux remarquables. Cette protection sera principalement ciblée sur les secteurs d'urbanisation future.	L'ensemble des terres agricoles sont classées en zone A (en dehors des STECAL à vocation habitat et économie) et les espaces naturels (les boisements, les zones humides, …) sont en zone N, Nl, ou Nf. Les secteurs Nl, Ah et Ae (où les constructions sont autorisées sous conditions) concernent 56.3 ha et donc une faible partie du territoire de Guipry-Messac (0,6 %). Le secteur Nl correspond aux secteurs naturels au sein duquel des aménagements/installations légers de loisirs sont acceptés. Les secteurs Ah et Ae correspondent au STECAL d'activités et d'habitat. D'autres règles de protection de l'environnement et de la biodiversité s'appliquent également pour renforcer les prescriptions du règlement écrit.

Thématiques	Orientations du PADD	Extraits du PADD	Traduction réglementaire
		✓ **Protéger les zones humides, les cours d'eau et les mares** du territoire en tant que réservoir de la trame bleue. En ce sens, des inventaires précis ont été réalisés afin de mettre en évidence les secteurs sensibles du territoire. **Valoriser les atouts naturels et touristiques** « La valorisation de la voie verte et du halage, le développement des circuits d'interprétation permettront notamment de favoriser la découverte des richesses du territoire. […] Le maintien et le développement des circuits de promenades et des cheminements de découverte du territoire existant par des actions de signalisation, sécurisation… »	Ainsi, la majorité des boisements de la commune sont soumis au régime des EBC. (148 ha d'EBC et 56 ha classés Nf), 27 km de linéaire de bocage a été inventorié et est préservé. Des inventaires de terrains sur les zones d'urbanisation future ont permis d'affiner cet inventaire et proposer des protections supplémentaires notamment dans les OAP. Aucun site naturel protégé n'est touché par les futurs secteurs d'extension de l'enveloppe urbaine. Suite aux inventaires naturalistes réalisés sur les différents secteurs à enjeux, les OAP prévoient également de conserver des espaces végétalisés en empêchant toute nouvelle construction dessus. Des haies et espaces tampons végétalisés seront préservées ou créées en frange de périmètre. Le règlement préconise en zone agricole et en limite avec l'espace agricole la réalisation de clôtures permettant la circulation de la petite faune. Les OAP assurer l'aménagement de espaces tampons végétalisés.
Cycle de l'eau			Les zones humides et les cours d'eau (source Préfecture) ont été inventoriés et répertoriés sur le règlement graphique. Leur protection est assurée par celui-ci et par le règlement écrit qui reprend les dispositions du code de l'urbanisme. Des dispositions du règlement littéral assurent leur protection.
Paysages et patrimoine	Axes 3.3, 4.1 et 4.3	**Valoriser les éléments identitaires du paysage et le patrimoine de la commune** « Diverses actions permettront d'assurer la préservation ou la mise en valeur des éléments identitaires du patrimoine bâti : ✓ L'identification d'un périmètre de protection du patrimoine sur les quartiers du port. ✓ La restauration de bâtiments ruraux traditionnels sur l'ensemble du territoire et notamment sur les hameaux. Les bâtiments identifiés pour leur intérêt patrimonial pourront faire l'objet d'un changement de	La zone N participe à la protection des paysages et des espaces naturels de Guipry-Messac. Les OAP prescrivent un traitement paysager afin de limiter l'impact des futures constructions, notamment au niveau des lisières urbaines. Le zonage archéologique a été également inventorié sur le règlement graphique permettant ainsi de garantir la préservation du patrimoine sur ces sites potentiels.

Thématiques	Orientations du PADD	Extraits du PADD	Traduction réglementaire
		destination et ainsi conforter l'offre résidentielle en campagne dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole. ✓ La préservation du petit patrimoine, véritable identité des hameaux et des villages (fontaine, lavoir, puits, four à pain, calvaire, croix, etc.). ✓ Le maintien et le développement des circuits de promenades et des cheminements de découverte du territoire existant par des actions de signalisation, sécurisation… ✓ La préservation de paysages emblématiques du territoire. **Valoriser les atouts naturels et touristiques** ✓ La mise en valeur et la protection du patrimoine historique du cœur de ville notamment sur le secteur du port et des hôtels particuliers du quartier des Gabelous. ✓ Le renforcement des liens entre le nouveau cœur de ville et les principaux sites d'attractions de la commune (la Vilaine, les espaces boisés, châteaux, moulins, chapelles, mégalithes...) permettront une diffusion de cette nouvelle attractivité sur l'ensemble du territoire communal. **Limiter le mitage du territoire** ✓ Les extensions liées à l'habitat se limiteront à environ 14 ha et s'inscriront en comblement ou en continuité immédiate de l'espace urbain existant. ✓ Les opérations en extensions urbaines se feront dans le respect des espaces sensibles situés à proximité (bocage, zones humides …). L'accent sera porté sur l'intégration paysagère et la qualité architecturale. ✓ Des règles assureront l'insertion paysagère et environnementale des	Identification du potentiel en changement de destination (campagne) à l'appui de critères précis, notamment l'intérêt patrimonial. Le règlement littéral assure une protection des bâtiments à caractère patrimonial lors de travaux en imposant l'avis préalable de l'architecte conseil désigné par la mairie. La limitation des hauteurs de constructions et des alignements des nouvelles constructions permettent d'assurer la préservation du patrimoine bâti des bourgs de Guipry et de Messac grâce à l'intégration des nouvelles constructions en accord avec le bâti plus ancien d'intérêt patrimonial.

Thématiques	Orientations du PADD	Extraits du PADD	Traduction réglementaire
		nouvelles constructions autorisées sur ces secteurs [où la construction de nouvelles habitations est autorisée].	
Qualité de l'air et énergie	Axes 1.4 et 4.4	**Faciliter et sécuriser les déplacements de proximité** « […] tous les nouveaux projets devront faciliter les déplacements multimodaux en privilégiant les liaisons douces. Les aménagements en cours permettront à terme de relier par une voie douce et accessible aux vélos, le quartier des écoles coté Guipry au quartier des écoles, coté Messac en passant par la gare. L'aménagement de l'avenue du Port et rue des Gabelous permettra d'intégrer le vélo aux liaisons douces et d'assurer confort et sécurité. Par ailleurs, la commune a engagé un travail avec les partenaires (Vallons de Haute Bretagne Communauté, le Département et la Région) sur le confortement d'une offre de transport en commun le long de l'axe principal. L'objectif est d'assurer la desserte des différentes polarités urbaines de la commune. Dans le même esprit, un développement des aires de covoiturage sur la commune permettra de favoriser cette pratique. » **Mener des actions en faveur du développement durable et de la transition énergétique** La commune s'engage à être exemplaire dans le cadre de la construction ou la réhabilitation des bâtiments communaux. A chaque programme, une réflexion sera menée sur la possibilité de la mise en œuvre d'une production photovoltaïque permettant de valoriser les énergies renouvelables et d'alimenter les principaux secteurs d'équipements publics.	Les OAP et les opérations d'aménagement prévoient la mise en place de continuités douces sur les secteurs concernés et aux alentours. Les nouvelles continuités permettront de relier l'ensemble des polarités urbaines de la commune. Cela facilitera l'utilisation des modes actifs de déplacement sur la commune, notamment pour accéder aux services, commerces et équipements publics. Les opérations de logements situées à proximité de la gare doivent respecter une densité minimale. Le règlement littéral permet d'encadrer l'installation des dispositifs permettant la production d'énergie non fossiles.

Thématiques	Orientations du PADD	Extraits du PADD	Traduction réglementaire
		L'étude sur la planification des énergies renouvelables menées sur le territoire de VHBC permettra à la commune l'aménagement de projets vertueux.	
Déchets	/	Thématique traitée sans être explicitement évoquée, à travers les objectifs déclinés dans l'Axe 1 du PADD : confortation des enveloppes urbaines existantes (constructions neuves principalement localisées sur les bourgs de Guipry et de Messac ainsi que sur le quartier de la gare, densification et lutte contre l'étalement urbain (développement prioritaire sur les enveloppes urbaines des deux bourgs et du quartier de la gare, seuls six hameaux pourront recevoir de nouvelles habitations au sein d'une enveloppe de capacité limitée).	Prise en compte par le règlement des différentes zones à l'article 7.
Risques et nuisances	Axes 4.2 et 4.5	**Se prémunir des risques** ✓ Le projet s'attache à limiter tout développement urbain sur les zones soumises à risques. ✓ D'une manière générale, les zones inondables seront gérées selon des principes complémentaires en conciliant les impératifs liés au développement urbain et la prise en compte du risque : réalisation progressive d'ouvrages de régulation des eaux pluviales, limitation de l'imperméabilisation des sols, préservation des zones naturelles d'expansion des crues... ✓ Les abords des axes routiers majeurs, se conformeront aux réglementations en vigueur, en matière de classement acoustique des infrastructures routières et de réglementation européenne du transport de matières dangereuses. **Préserver le réseau hydrographique et les zones humides** ✓ **Protéger les zones humides, les cours d'eau et les mares** du territoire en tant que réservoir de la trame bleue. En ce sens, des inventaires précis ont été réalisés afin de mettre en évidence les secteurs sensibles du territoire.	Le zonage tient compte des secteurs inondables : un indice spécifique « i » indique les secteurs concernés par le PPRI Moyenne Vilaine. Les dispositions du PPRI Moyenne Vilaine s'appliquent au sein de ce sous zonage. Le règlement prévoit le recul des constructions le long des routes ainsi que le long des cours d'eau pour éviter que les éventuels risques liés aux périodes de crues et au transport de matières dangereuses n'atteignent ni les constructions, ni le milieu naturel (selon le risque concerné).

7 ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

7.1UNE MAITRISE EFFECTIVE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

7.1.1 LA MAITRISE DE L'URBANISATION DANS L'ESPACE

Le PLU affiche une réduction réaliste de la consommation foncière prenant en considération les projets engagés, les objectifs du ScoT en vigueur (notion de compatibilité à affirmer) et la trajectoire ZAN. Pour tenir compte des incertitudes de la traduction de la loi Climat et résilience au niveau supra communal, plusieurs secteurs sont classés en zone 2AU. La loi ZAN du 20 juillet 2023 précise que le SCOT devra intégrer les objectifs de réduction de l'artificialisation pour le 22 février 2027, les PLU devront intégrer les dispositions du SCOT avant le 22 février 2028. Un échéancier assure, par ailleurs, le phasage dans le temps de l'ensemble des opérations. sur les secteurs de développement.

La confortation du bourg et de son enveloppe urbaine

7.1.1.1.1.Bilan de la consommation d'espace prévue

La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) **en extension** de l'enveloppe urbaine est de l'ordre de **13 ha hectares pour l'habitat** (soit 1,3 ha/an). Le développement de l'habitat est prévu en extension immédiate des enveloppes urbaines de l'agglomération principale et sur les 5 STECAL à vocation d'habitat.

La consommation d'espace concernant **les équipements est d'environ 4 hectares**. Les équipements associés au complexe sportif et l'extension de la M.F.R permettront le développement d'équipements en continuités des aménagements existants.

Enfin, l'extension de la zone d'activités de Courbouton dédiée au développement économique supra-communal permettra l'accueil d'entreprises à proximité immédiate d'un axe stratégique à l'échelle du Pays des Vallons de Vilaine. La zone de Fosse Rouge - Pelouaille sera redélimitée dans le respect de l'enveloppe globale dédiée au Scot. **L'ensemble consommera environ 13 ha.**

La consommation foncière globale d'espaces naturels agricoles et forestiers de la commune sera donc d'environ 30 ha. La consommation d'espace à vocation d'habitat constitue la principale source de consommation foncière du projet communal. Toutefois, **cette consommation foncière sera répartie sur une période de dix ans**. En effet, 6,5 ha (près de 173 logements) **soit 50 % de la surface engagée est classée en zone 2AU et sera ouverte à l'urbanisation progressivement pour assurer le développement communal.**

7.1.1.1.2.La mise en œuvre des objectifs de densité

Conformément au SCoT, le PLU met en œuvre des objectifs de densité tant sur les « grands ensembles constitués » (classés en zone U) que sur les zones d'urbanisation future en extension de l'enveloppe urbaine.

Ces objectifs de densité sont affirmés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation : à l'échelle des secteurs concernés, la densité moyenne est de **27 logements/hectare**, ce qui garantit une optimisation de ces espaces sur un plan foncier.

Pour rappel, le SCoT fixe un objectif de densité moyenne de 23 logements par hectare pour les pôles de bassin, et un seuil de densité minimal de 15 logements par hectares pour ces pôles. Les différentes opérations prévues par le projet communal répondent aux attentes du SCoT. **De plus, la densité moyenne sur l'ensemble du nouveau parc de logements sera d'au moins 31 logements par hectares (29 logements par hectare hors changement de destination). La commune se place, à travers cet effort marqué de densification des opérations d'habitat dans une logique de réduction de la consommation foncière.**

7.1.1.1.3.Une offre de logements presque exclusivement sur l'agglomération

La quasi-totalité de l'offre en logements neufs est localisée sur l'agglomération principale afin d'exploiter les nombreux gisements fonciers disponibles et assurer la mise en œuvre du projet urbain de territoire définit dans l'étude de revitalisation urbaine.

Ainsi, **90 % des futurs logements sont prévus dans l'enveloppe urbaine ou en continuité immédiate**. Le faible pourcentage restant résulte des changements de destination (5 %) et des possibilités de construire au sein des STECAL à vocation d'habitat (4 %). Ces deux cas de figure entraîneront une très faible consommation d'espace (optimisation du foncier au sein des STECAL ou changement de destination de bâtiment existant). Les futurs logements ainsi créés ne représenteront que 10 % du programme en logements prévu par le scénario de référence. **Cet effort est particulièrement remarquable au regard de la superficie de la commune (9 199 ha)**.

Par ailleurs, il convient de relever les efforts de la collectivité pour permettre le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine sur des secteurs particulièrement contraints (relief, rétention foncière, patrimoine…). Malgré ces contraintes et la difficulté à mobiliser le foncier, la collectivité a délimité de **nombreux secteurs d'OAP et de renouvellement urbain** afin de s'assurer du développement cohérent de l'optimisation de l'urbanisation au sein du secteur aggloméré. De même le règlement impose des règle de densité pour les parcelles situées en enveloppe urbaine supérieure supérieures à 500m² afin de permettre une densification progressive du tissu urbain.

La diversification des possibilités en campagne

La commune a identifié plus de 160 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il convient de relever qu'en plus des autres critères (sécurité, impacts sur l'agriculture), le critère «emprise au sol » de plus de 60 m² de façon à limiter les changements de destination. Les autres critères d'identification ont porté sur l'intérêt patrimonial du bâtiment, la possibilité d'un raccordement à l'eau potable et l'électricité, la desserte par un accès et une voie sécurisée, la possibilité d'un stationnement et l'état général du bâtiment.

La possibilité de faire évoluer ce bâti contribue également à la maîtrise de la consommation d'espace: en effet, ces espaces sont de toute manière déjà artificialisés et perdus pour l'agriculture. **Leur**

mobilisation, visant à réaliser de nouveaux logements, limite d'autant le nombre de logements neufs à créer en extension de l'agglomération (qui est pour le coup générateur de consommation d'espace). Elle permet en outre de diversifier l'offre en logements. Il est estimé qu'environ 40 bâtiments changeront de destination au cours des 10 prochaines années.

A titre de comparaison les surfaces des zones à urbaniser (1AU et 2AU) délimitées par les anciens PLU de Guipry et PLU de Messac étaient d'environ 100 ha. Le présent projet de PLU délimite 21,9 ha de zones AU.

	PLU de Messac suite à la modification n°6	PLU de Guipry approuvé en décembre 2015	Projet de PLU 2023
1AUe	22,31	16,8	7,6
1AUa	12,58	0	9,5 (1AUa +1AUb3
2AUe	17,8	0	7,6
2AUa	7,99	15,8	2,2
1AUg	0	7	0,9
2AUg	0	0	3,6
Total surface zone à urbaniser	60,68	39,6	21,9

7.1.2 LA MAITRISE DE L'URBANISATION DANS LE TEMPS

La commune maîtrise le devenir des espaces dans le temps par l'inscription de zones 1AUe et 2AUe. Les zones 1AUe permettront le développement de l'urbanisation à court et moyen terme. Les autres secteurs classés en 2AUe permettront un développement urbain à long terme.

Un échéancier pour l'ouverture à l'urbanisation et l'aménagement des zones AU a également été réalisé dans le documents OAP. Trois périodes ont été définies pour une durée du PLU de 10 ans. Les opérations devront être réalisées en respectant les périodes, les opérations d'une période ne pourront démarrer que si les opérations de la période précédente ont été réalisées. Cependant, la non-exécution d'opérations liées à des problèmes juridiques, fonciers ou techniques pourra justifier le démarrage des opérations de la période suivante.

✓ la 1ère période de 0 à 3 ans concerne 7 opérations totalisant 258 logements (37 % des logements à créer) ;

✓ la 2nd période de 3 à 6 ans concerne 8 opérations totalisant 225 logements (32 % des logements à créer) ;

✓ la 3ème période de 6 à 10 ans concerne 7 opérations totalisant 217 logements (31 % des logements à créer).

Ce classement permet à la commune de s'assurer d'un développement démographique équilibré sur les dix prochaines années en lien avec le projet d'aménagement et de développement durable et d'assurer une ouverture échelonnée de ces secteurs en fonction de leur desserte par les réseaux. Cet échelonnement permettra également à la commune d'assurer le renforcement de capacité de la station d'épuration de Bel-Air et la réduction des eaux parasites.

7.2LES IMPACTS DU PROJET SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

7.2.1 IDENTIFICATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS AU TITRE DU ZONAGE DU PLU

Sur le territoire communal :

6 604 hectares sont classés en zone agricole A (soit 71,5 % du territoire), dont :

- 6 553 hectares en secteur A (sans indice) (soit 71 % du territoire) ;
- 7 hectares en secteur Ae (soit 0,07 % du territoire) ;
- 44,7 hectares en secteur Ah (soit 0,4 % du territoire) ;

2 266,5 hectares en zone N (soit 24,6% du territoire), dont :

- 2 205 hectares en zone N et Ni (soit 23,9 % du territoire) ;
- 56,2 hectares en secteur Nf (soit 0,6 % du territoire) ;
- 4,8 hectares en secteur NLi (soit 0,05 % du territoire) ;

Le PLU identifie donc 8 463 hectares de « zone agricole et naturelle » soit 95,5 % du territoire communal.

7.2.2 DES CHOIX PEU IMPACTANT SUR L'AGRICULTURE

La commune de Guipry-Messac se caractérise par l'importance de la surface agricole et le grand nombre d'exploitations. Le registre parcellaire graphique[9] (RPG 2019) figurant sur la carte ci-après identifie les parcelles agricoles exploitées.

Il ressort de cette carte que la plupart des parcelles agricoles à proximité de l'enveloppe urbaine sont exploitées. Cependant, la grande majorité des secteurs retenus pour le développement urbain (extension urbaine et confortement des hameaux par des STECAL) ne concernent pas de parcelles agricoles identifiées au RGP à l'exception du secteur de Courbouton (réduit par rapport au projet envisagé initialement). De ce fait, le projet envisagé aura un impact limité sur le foncier et l'activité agricole.

Le projet de parc d'attractions Avalonys prévu initialement sur la commune de Guipry-Messac a été abandonné notamment pour assurer la préservation des terres agricoles, tandis que le projet prévoyait de s'étendre sur 82 ha de zones agricoles.

<u>Des impacts très faibles au niveau des secteurs agglomérés</u>

Les zones à vocation d'habitat et d'activités feront l'objet d'un **échéancier**, qui visera notamment à mettre **l'accent sur la densification et sur le renouvellement urbain**. De plus, les objectifs de consommation foncière sont fixés sur 10 ans ce qui permet une continuité pour certains pratiques agricoles existantes sur les surfaces délimitées pour une urbanisation futures.

Le développement de l'urbanisation se fera en continuité de l'existant, ce qui aura pour effet de

[9] Le registre parcellaire graphique est une base de données géographiques servant de référence à l'instruction des aides de la politique agricole commune (PAC).

stopper le mitage de l'espace rural (historiquement très important sur le territoire), ce qui va dans le sens de la préservation de l'outil agricole. Seuls les bâtiments précisément identifiés pourront faire l'objet d'un changement de destination, à condition qu'il s'agisse de bâtiments patrimoniaux et que le changement de destination ne présente pas de contrainte pour l'activité agricole.

L'ensemble des sites de développement à vocation d'habitat ont été définis à l'écart des exploitations agricoles, les zones urbanisées proches des exploitations agricoles ont été redélimitées afin d'éviter la proximité entre exploitations et habitat.

Le règlement préconise en zone agricole et en limite avec l'espace agricole la réalisation de clôtures permettant la circulation de la petite faune. Les orientations d'aménagement et de programmation indique les aménagements à réaliser pour gérer l'interface entre les zones à urbaniser et les zones agricoles.

Ainsi, on peut considérer que **la fonctionnalité des espaces agricoles n'est pas remise en question** : au contraire, le PLU considère que la préservation de l'économie agricole est un enjeu majeur. Il participe en ce sens à l'identification des espaces agricoles et naturels pérennes.

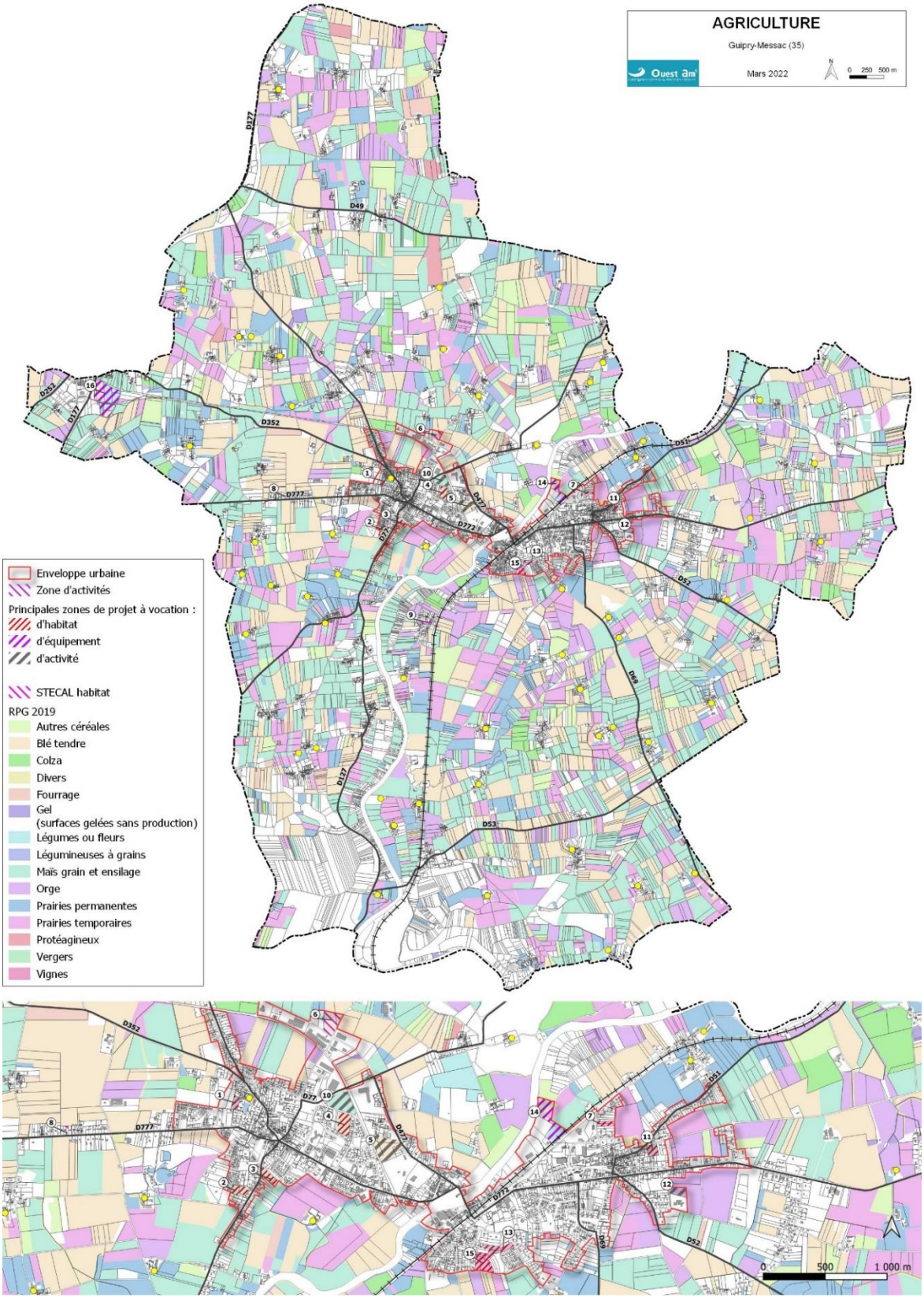
Des impacts limités sur l'espace rural

Le principal impact du projet sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité est constitué par le prélèvement de surfaces à destination du développement urbain (habitat, activités, équipements). Néanmoins, ces prélèvements se feront à hauteur des besoins identifiés (en intégrant notamment des objectifs de densification pour l'habitat), et seront donc limités.

Au total, 13 STECAL permettront un développement des hameaux et des activités économiques au sein de l'enveloppe bâti existante. Les enveloppes des STECAL ont été délimitées afin de s'assurer de l'absence d'impact sur l'activité agricole.

L'extension de 8,8 hectares de la zone d'activités de Courbouton pourrait avoir un impact plus prononcé sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité. Des études spécifiques ont été menées par l'intercommunalité (VHBC) pour identifier les impacts et proposer d'éventuelles mesures compensatoires. L'aménagement de la partie sud initialement proposée a été reclassé en zone agricole. L'OAP assure l'insertion paysagère de la zone.

Enfin, aucun bâtiment ne pourra faire l'objet d'un changement de destination à moins de 100 mètres d'un site ou d'un siège d'exploitation, ce qui garantit qu'aucun nouveau tiers ne pourra s'installer à proximité immédiate de bâtiments agricoles.



Source : Registre parcellaire graphique : zones de cultures déclarées par les exploitants en 2019 et *localisation des sièges d'exploitation chambre agriculture 3*

22 hectares de terres agricoles sont concernés par les projets d'urbanisation :

Zone	n°	Nom	Surface (ha)	Changements opérées suite au nouvel arrêt du PLU
1AUe	1	Théodore Botrel	0,53	
~~2AUe~~	~~2~~	~~Corbinières~~	~~0,85~~	**Secteur reclassé en A afin de limiter la consommation d'espaces naturels et l'impact agricole**
1AUe	3	Saint Michel Sud	0,90	
1AUe	4	Camélias	1,68	
2AUg	5	Extension secteurs des sports	3,25	
Uab3	6	Ré délimitation zone d'activités	2,01	
2AUe	7	Les Gréés	0,48	
Ah	8	STECAL habitat	0,15	
Ah	9	STECAL habitat	0,68	
~~2AUg~~	~~10~~	~~Extension secteurs des sports~~	~~2,53~~	**Secteur reclassé en A afin de limiter la consommation d'espaces naturels**
2AUe	11	Chemin des Vignes	0,78	
2AUg	12	Extension de la MFR	0,89	
1AUe	13	Les épinettes Est	0,38	
~~2AUgi~~	~~14~~	~~Extension du port~~	~~3,52~~	**Secteur reclassé en A afin de limiter la consommation d'espaces naturels et l'impact agricole**
2AUe	15	Les Epinettes	1,7	**Une partie du secteur nord (0.96ha) reclassé en A afin de limiter la consommation d'espaces naturels et l'impact agricole**
1AUab1	16	Extension Courbouton	8,8	**Une partie du secteur sud (3.55ha) reclassée en A afin de limiter la consommation d'espaces naturels et l'impact agricole**
Total terres agricoles impactés par le projet			**22,23**	

Opération d'habitat
Equipements
STECAL Habitat
Zone d'activités

Impact sur les principaux secteurs situés en extension de l'enveloppe urbaine.

Secteur	Exploitation	Impact agricole	Remarques
Camélias (n°4)	aucune	Surface exploitée impactée :1,7 ha Pas de bâtiment impacté	Ces terres ne sont plus exploitées par un agriculteur. Le propriétaire a mis ses terres à disposition des Jeunes Agriculteurs qui ont ensemencé pour le Téléthon.
SAINT MICHEL SUD (n°3)	GAEC LEGAUD en fermage	Surface exploitée impactée : 0,9 ha Pas de bâtiment impacté	Un des associés est propriétaire de la parcelle pour partie. Il cherche à s'en dessaisir depuis longtemps. L'urbanisation de cette parcelle n'a qu'un impact très faible sur son exploitation.

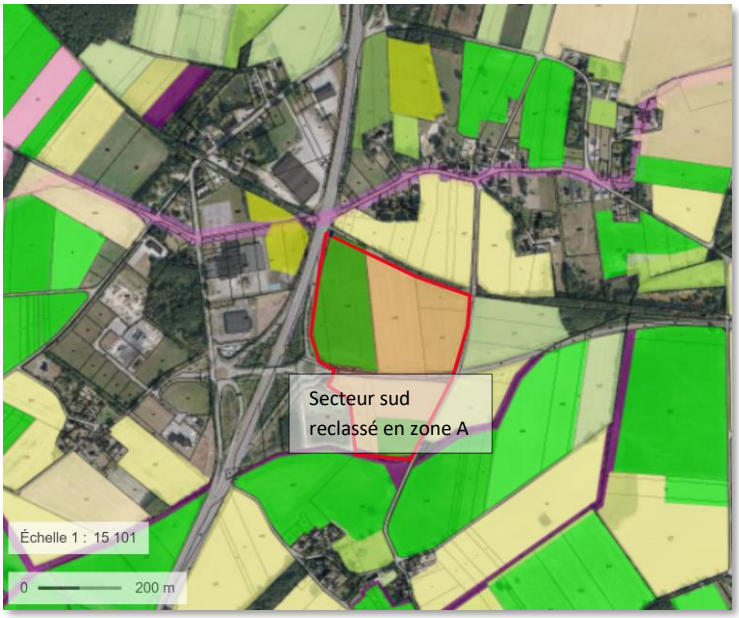
~~**CORBINIERES (n°2)**~~	~~LEGAIGNOUX Cédric en fermage~~	~~Surface exploitée impactée : 0,9 ha~~ ~~Pas de bâtiment impacté~~	~~Faible impact vu la surface globale de l'exploitation.~~ **Secteur reclassé en zone A afin de limiter la consommation d'espaces naturels et l'impact agricole**
THEODORE BOTREL (n°1)	Pas d'exploitant	Surface exploitée impactée : 0,5 ha Pas de bâtiment impacté	Les propriétaires sont vendeurs : ils avaient conservé ces parcelles sans les mettre en fermage/location. Parcelles non-exploitées : parcelles broyées régulièrement par les propriétaires, présence de pommiers anciens, et quelques moutons d'agrément
CHEMIN DES VIGNES (n°11)	GAEC Heuzé	Surface exploitée impactée : 0,8 ha Pas de bâtiment impacté	Faible impact pour l'exploitant qui exploite une très grande surface de terres agricoles. **Faible impact pour l'exploitant par rapport à l'ensemble de la surface exploitée.**
Les Epinettes – Est (petites) (n°13)	EARL Amossé	Surface exploitée impactée : 0,4 ha Pas de bâtiment impacté	L'exploitant propriétaire est intéressé pour urbaniser cette parcelle située entre les habitations. **Faible impact pour l'exploitant par rapport à sa surface exploitée.**
Les Epinettes – Ouest (grandes) (n°15)	Stéphan DANIEL (exploitation siège au hameau « La Vallée »).	Surface exploitée impactée : 1.7 ha Pas de bâtiment impacté	Terres situées en milieu urbain. L'exploitant est prêt à les laisser s'urbaniser compte tenu des difficultés d'exploitation liées à la proximité de l'agglomération. **Faible impact pour l'exploitant par rapport à sa surface exploitée.** Une partie du secteur nord (0.96 ha) reclassé en A afin de limiter la consommation d'espaces naturels et l'impact agricole
Les Grées (n°7)	GAEC Heuzé (Clédy) en fermage	Surface exploitée impactée : 0,5 ha Pas de bâtiment impacté	**Faible impact pour l'exploitant par rapport à la surface globale exploitée**.

Source : commune de Guipry-Messac

D'une manière générale, le projet communal n'impacte que très peu l'activité agricole et la fonctionnalité des parcelles cultivées.

Seul le projet d'extension de la Z.A. de Courbouton pourrait impacter l'activité agricole de manière significative. Dans ce cadre, des études spécifiques ont été menées par l'intercommunalité (VHBC) pour identifier les impacts et proposer d'éventuelles mesures compensatoires.

Impact agricole sur le secteur de Courbouton (source : VHBC et PLU de Guipry de 2015).



:

YK 414	oui	cultures	BAUDU Dominique	0,6634 ha	Le Bois Gory PIPRIAC	Non, SADIV	72 ha (données 2014)	2,1 ha / 72 ha = **2,9 %**
YK 416	oui	cultures		1,4168 ha		Non, SADIV		
YK 417	oui	cultures		0,0095 ha		Non, SADIV		
YK 485	oui	cultures	CHEREL Jean-Yves	0,3280 ha	Plassac, GUIPRY	échange avec COTTAIS Roger la Crochardais PIPRIAC	72 ha (données 2011)	4,2 ha / 72 ha = **5,8 %**
YK 420	oui	cultures		2,9434 ha		SADIV		
YK 490	oui	cultures		0,9180 ha		Indivision SAMOUEL La Coueriais 35330 ST SEGLIN		
YK 425	oui	cultures	SEVEQUE Alain	0,4575 ha	La Joue LIEURON 35550	Non, SADIV	69 ha (données 2014)	3,8 ha / 69 ha = **5,5 %**
YK 427	oui	cultures		0,0305 ha		Non, SADIV		
YK 422	oui	cultures		3,2882 ha		Non, SADIV		
YK 488	oui	cultures	SCEA des Fontaines	1,5549 ha	La Crochardais, PIPRIAC	oui	33 ha (données 2014)	1,55 ha / 33 ha = **4,7 %**
YK 489	non	Accotements de voie				DEPARTEMENT		
YK 487	non	Accotements de voie				DEPARTEMENT		
YK 483	oui	cultures	COTTAIS Roger	0,5158	Louriais, PIPRIAC	oui	85 ha (données 2014)	0,5 ha / 85 ha = **0,6 %**

Afin de prendre en considération la loi climat et résilience d'Août 2021, limiter la consommation d'espaces et l'impact de l'aménagement sur l'activité agricole, **VHBC a décidé de limiter l'extension du secteur de Courbouton à la partie nord soit 8,8 ha. La partie sud de l'aménagement initialement prévue concernant 3,3 ha sera classée en zone agricole.**

7.2.3 UNE CONSTRUCTION ENCADREE EN CAMPAGNE

Cinq STECAL à vocation d'habitat

Le secteur Ah, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation d'habitat, concerne plusieurs hameaux et écarts existant au sein de l'espace agricole. Ces hameaux retenus suite à une approche multicritères (nombre de logements, la proximité et la facilité d'accès vers l'agglomération, les éventuels impacts sur l'activité agricole, l'environnement) pourront accueillir quelques constructions supplémentaires à vocation d'habitat au sein de l'enveloppe bâtie existante. Des dispositions du règlement permettent également leur insertion au sein d'un environnement majoritairement naturel et agricole.

Cinq secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation d'habitat ont été délimités dans le cadre du PLU :

Nom	Localisation	Temps / distance au centre (gare)	Nombre d'habitation	Potentiel de construction estimé
Le Petit Bonheur : ensemble formé par la Timouriaie, la Robidelaie et le Tertre	de part et d'autres de la RD 772	4km / 6 mn du centre (gare)	Environ 70	5
Route de Pipriac : La Giraudière	Le long de la RD177	4km/6 mn du centre (gare)	Une trentaine	2
Le Breil	proximité de la Vilaine et de la voie ferrée au sud	2,5 km / 4 mn	Une vingtaine	6
Tréguilly	proximité de la Vilaine et de la voie ferrée au sud	2,5 km / 4 mn	Une vingtaine	2
La Ruais	proche de la RD772 à l'est	3km/5mn	Environ 60	11

Une trentaine de logements pourront venir densifier raisonnablement les STECAL délimités sur certains hameaux. Il s'agit de permettre l'optimisation d'un foncier déjà définitivement perdu pour l'agriculture, en permettant un comblement des dents creuses et en confortant le secteur résidentiel existant.

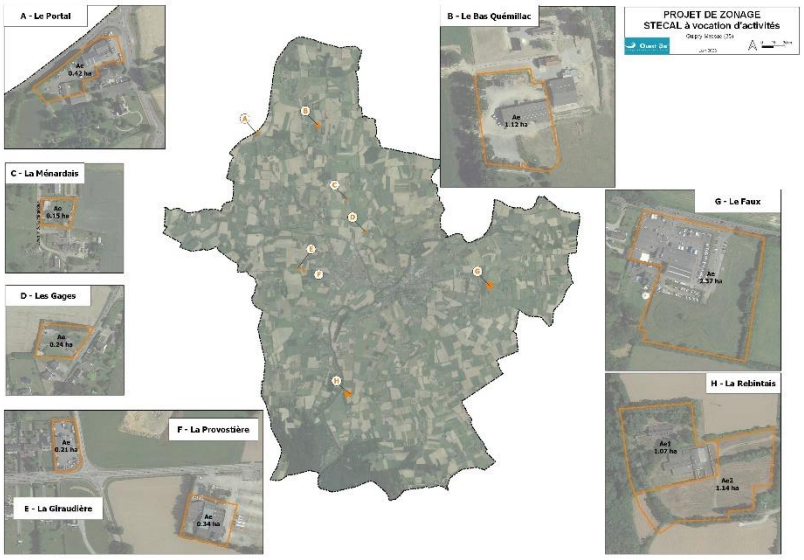
Par ailleurs, les possibilités sont particulièrement encadrées. Au-delà des règles « classiques » visant l'extension et les annexes des constructions existantes (fixées pour l'ensemble du territoire communal en zones A et N), le règlement impose

- que ces logements ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- que l'emprise au sol du bâtiment principal, sur l'unité foncière, n'excède pas 180 m² ;
- que la desserte par les équipements soit suffisante.

Etant donné le principe d'optimisation du foncier existant au sein de ces STECAL, il n'a pas été nécessaire de fixer de distance maximale entre constructions sur une même propriété. En effet, la délimitation du zonage garantit qu'il n'y aura pas de mitage lié à ces nouvelles constructions.

En ce sens, on peut considérer que les secteurs délimités au sens de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme en Ah sont bien « de capacité d'accueil limitée ».

Huit STECAL à vocation d'activités



Le secteur Ae, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation d'activités, concerne huit secteurs où une activité qui ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, et qui ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, est autorisée.

Les huit secteurs concernent des activités variées :

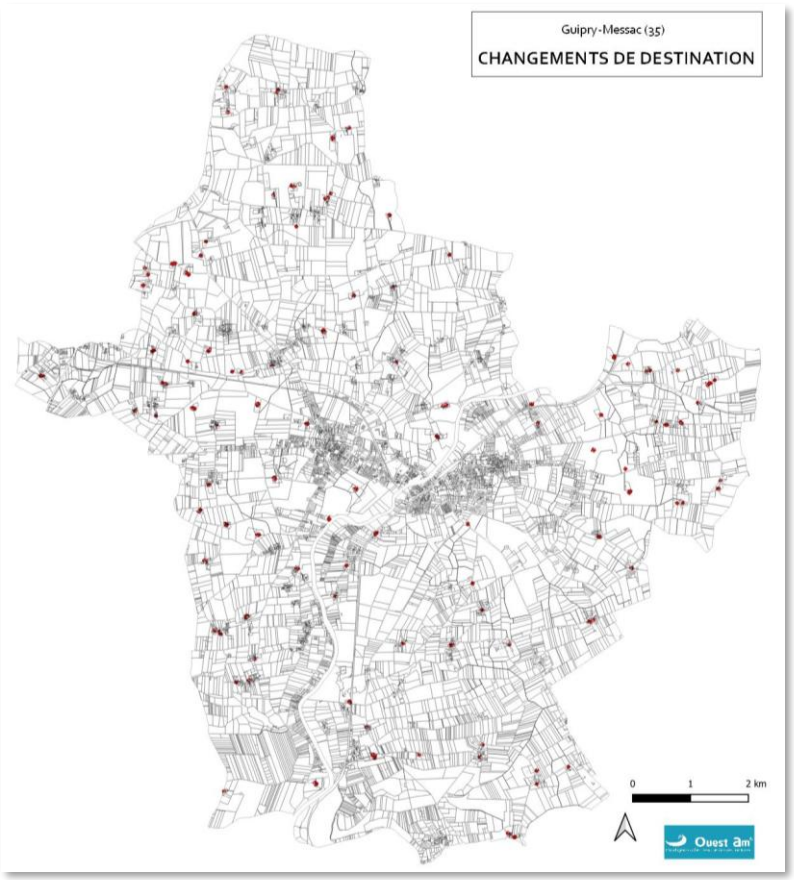
Nom	Situation	Activités	Destination autorisés
SARLE Carrosserie JAN	**Le Portal (A)**	Carrossier	Autres activités du secteur secondaire et tertiaire (atelier + bureau + local de gardiennage intégré au bat d'activité 35 m² de surface de plancher max).
SARL Hamon-Legaignoux	**Le Bas Quemillac (B)**	Activités de soutien aux cultures	Autres activités du secteur secondaire et tertiaire.
SARL DOREVIA	**La Ménardais (C)**	Travaux d'installation électrique	Autres activités du secteur secondaire et tertiaire.
SARL OLIGREEN	**Les Gages (D)**	Service d'aménagement paysager	Artisanat et commerce de détail + Autres activités du secteur secondaire et tertaire. Création.
SARL COLIN Garage	**La Giraudière (E)**	Garage automobile	Artisanat et commerce de détail + Autres activités du secteur secondaire et tertiaire.
SALA SCALA DIVERTISSEMENT	**La Provostière (F)**	Discothèque	Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle.
SAS MORICE Constructeur	**Le Faux (G)**	Fabrication de carrosseries et remorques et véhicules adaptés	Autres activités du secteur secondaire et tertiaire.
Oasis du Nil et Vilaine	**La Rebintais (H)**	Habitat alternatif + tourisme accueil du public	Logement/Commerce et activités de service/Hébergement hôtelier et touristique.

Les surfaces au sol sont limitées sur chacun des secteurs au strict besoin de projet remis en commune par les acteurs économiques concernés. Le règlement permet d'assurer l'insertion environnementale et paysagère de ces nouvelles constructions.

Le règlement impose :

- qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. ;
- des surfaces au sol et hauteurs de bâtiment strictement limités aux besoins de l'activité.

L'identification des bâtiments pouvant changer de destination



L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été réalisée à l'appui d'un croisement de plusieurs critères, dont les impacts sur l'agriculture. plus de 160 bâtiments ont ainsi été identifiés, ils sont répartis sur l'ensemble du territoire de la commune.

Les possibilités d'extension pour l'habitat existant

Tout en stoppant le mitage de l'espace rural par le recentrage de l'urbanisation sur l'enveloppe urbaine, il s'agit de permettre la confortation des habitations présentes en campagne. A cet égard, dans une logique de limitation des impacts (paysagers et sur l'agriculture), des règles précises viennent encadrer les possibilités d'intervention pour les tiers (constructibilité limitée), en cohérence avec l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme :

- L'emprise au sol* des nouvelles habitations liées aux exploitations agricoles n'excédera pas 100 m². De plus, le logement de gardiennage ne dépassera pas 30 m² d'emprise au sol.
- - Sur les habitations existantes à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions accordées à partir de la date d'approbation du PLU, n'excédera pas 60m².

- L'emprise au sol* cumulée des constructions annexes* (incluant les piscines avec leur bassin et leurs locaux techniques) liées aux habitations ou liées aux habitations créées par changement de destination, n'excèdera pas 60 m², prenant en compte l'emprise au sol des annexes déjà présentes sur l'unité foncière avant la date d'approbation du PLU.
- - Sur une unité foncière disposant d'une emprise au sol d'annexes supérieure à 60m² : en cas de démolition d'une annexe, après la date d'approbation du PLU, la reconstruction pour une même surface d'emprise au sol est possible, sur un autre emplacement dans la même unité foncière.
- S'agissant des hauteurs, les futures constructions servant d'habitation ne devront pas excéder 7,5 m au point le plus haut de la construction mètres. Les extensions ne devront pas dépasser la hauteur des habitations concernées.

Conclusion

L'urbanisation des secteurs provoquera une consommation d'environ 22 ha des parcelles agricoles utilisées pour l'agriculture (source : RPG 2019). Cependant, les impacts seront faibles pour les exploitants concernés. L'impact de l'extension de la zone de Courbouton délimitée depuis 2015 concernera 8,8 ha de terres agricoles. Cet impact doit être relativisé du fait de rayonnement supra-communale de cette zone. Enfin, il a noté :

- la réduction forte des possibilités de construire en campagne ;
- de la forte concentration urbaine ou périurbaine des zone à urbaniser limitant l'étalement urbain et le mitage de l'espace agricole ;
- que l'ensemble des terres agricoles prévu pour le projet Avalonys, l'extension sud de Courbouton ont été préservés en zone agricole.

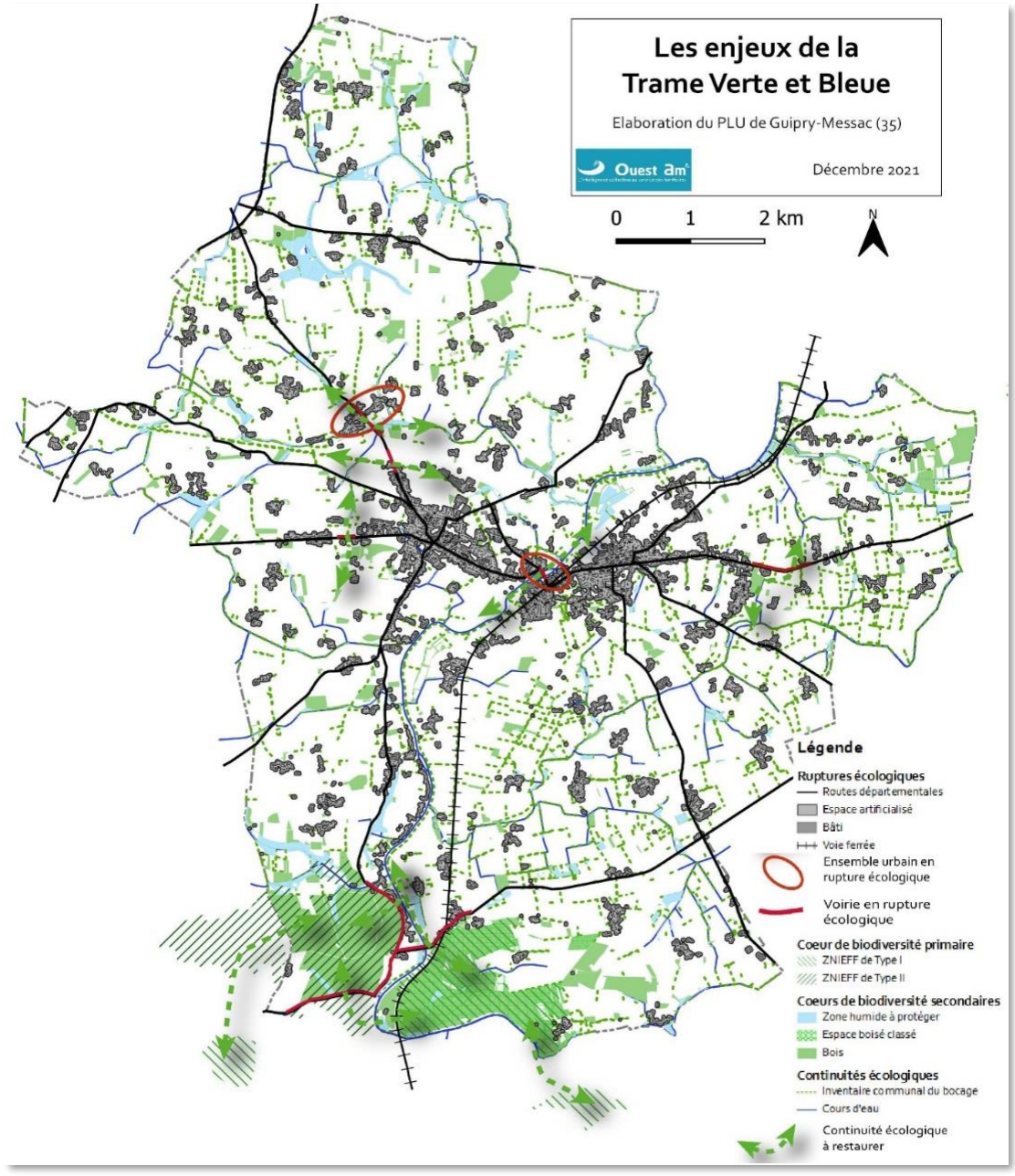
Les autres espaces agricoles seront préservés par le PLU qui considère que la préservation de l'économie agricole est un enjeu majeur, ce qui est clairement traduit dans le cadre du PADD.

7.3PRESERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

7.3.1 UN NIVEAU DE PRESERVATION ADAPTE AUX ENJEUX

Les impacts sur les réservoirs de biodiversité

Pour rappel, les éléments constituant la trame verte et bleue communale sont les suivants :



Le PLU vise la préservation des continuités écologiques identifiées sur le territoire :

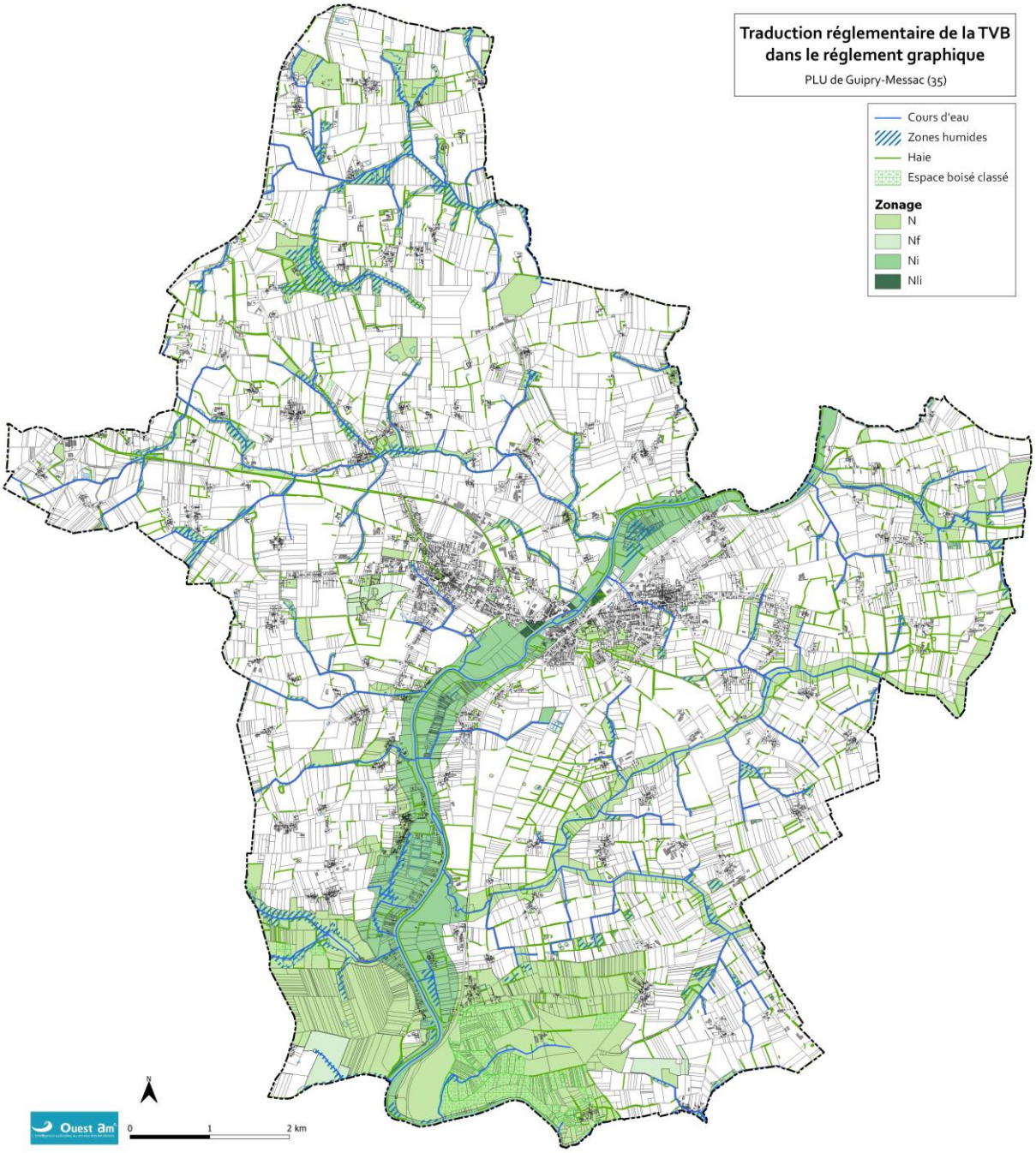
- Les **continuités aquatiques** et leurs abords sont notamment représentés par la Vilaine, et les différents ruisseaux de la commune (ruisseaux du Pont aux Roux, de Tréfineu, …). Différents moyens assurent la protection de ces continuités :

- Des choix d'urbanisation qui n'entrave pas les principaux corridors de la commune ;
- La zone naturelle N de protection stricte,
- L'obligation **de recul de 15 m par rapport aux cours d'eau identifiés aux documents graphiques**. Cela vient protéger les espaces les plus proches de toute construction ;
- Le tramage des zones humides souvent identifié en connexion du réseau hydrographique, vient de fait protéger les espaces les plus proches de toute construction. Les **zones humides et les cours d'eau ont été identifiés en suivant la méthodologie du SAGE Vilaine.** Ils sont protégés au plan de zonage à travers l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme Le règlement encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée.
- La préservation et la création de corridors, espaces boisés, arbres isolés au travers des orientations d'aménagement et de programmation

Ainsi, **l'ossature principale de la trame bleue est protégée de façon satisfaisante**.

- Les continuités bocagères et boisées sont également préservées via différents moyens :
  - Les principaux boisements sont pour protéger de manière satisfaisante en tant qu'Espaces Boisés Classés, ou en zone Nf dans les autres cas de figure. Les linéaires bocagers sont également préservés sur l'ensemble du territoire. Un inventaire communal et un inventaire de terrain sur les secteurs à urbaniser ont permis d'identifier les secteurs de bocage devant être préservés pour assurer notamment les continuités écologiques. Les inventaires de terrains ont permis de redélimiter les secteurs à urbaniser dans une logique d'évitements des impacts.
  - L'identification et la protection des linéaires de bocage (sur 27 km) les plus importants notamment sur les secteurs d'urbanisation future. Cette protection (L. 151-23 du code de l'urbanisme) encadre les possibilités d'intervention : les possibilités de suppression se font sous réserve de déclaration préalable et dans des cas de figure précis (ouverture d'accès agricole ou regroupement de parcelles agricoles ou problématique concernant l'état sanitaire des arbres constituant la haie), avec application systématique de mesures compensatoires (réalisation simultanée de plantations en quantité et/ou linéaire équivalent, avec obligation de réaliser ces plantations avec des essences locales dont la liste est annexée au règlement écrit) ;
  - S'agissant des boisements, le régime des **EBC** s'applique également sur la majorité des boisements de la commune (**148 ha**) et notamment les bois Baron et de Boeuvres. Les autres boisements sont concernés par un classement en **zone Nf (56 ha**) permettant de faciliter la gestion forestière ; ce classement permet de conserver l'armature végétale du territoire ;
  - Les OAP prévoient également des mesures pour assurer la préservation des éléments de la trame verte sur les principaux secteurs à urbaniser.
  - Le règlement préconise en zone agricole et en limite avec l'espace agricole la réalisation de clôture permettant la circulation de la petite faune.

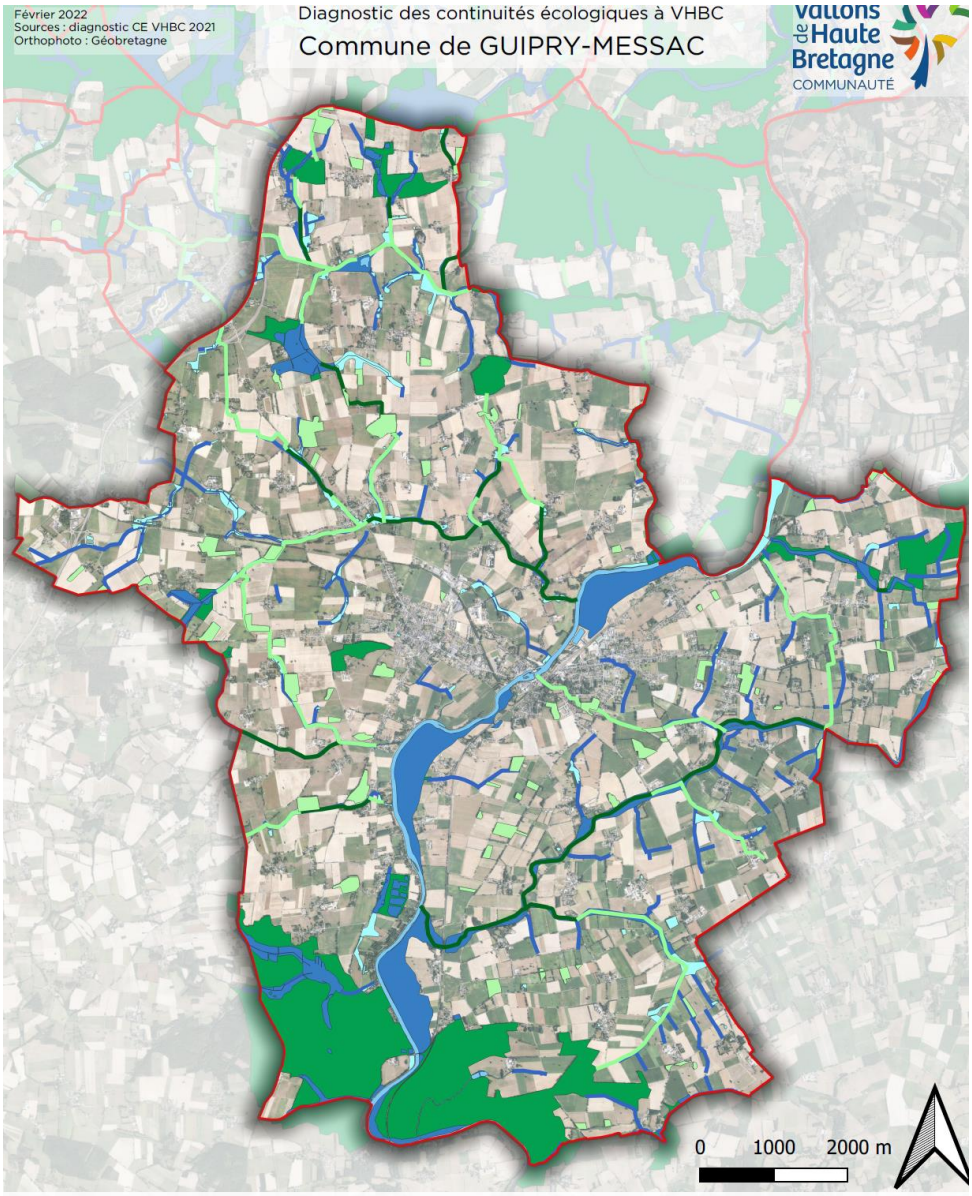
En complément de ces mesures, la préservation de la fonctionnalité de ces milieux est aussi assurée par l'adéquation entre d'une part les évolutions démographiques et économiques, et d'autre part la capacité de traitement des eaux usées (dimensionnement adapté en l'état actuel). En ce sens, un emplacement réservé a été identifié sur le règlement graphique dans l'optique de l'agrandissement futur de la station d'épuration.



Préservation et remise en bon état des continuités écologiques

Depuis le mois d'avril 2021, l'intercommunalité a initié un diagnostic des continuités écologiques du territoire. Cette phase de diagnostic se termine cet automne. Les résultats obtenus permettent **la construction d'un plan d'action détaillé et adapté aux différents enjeux du territoire**. Pour cela, la définition des secteurs prioritaires et la création de fiches actions, transversales ou localisées, permettront de coordonner sur 5 ans, les différentes actions de restauration, conservation et communication en faveur des continuités écologiques sur le territoire. **Ce plan d'action sera finalisé à l'été 2022.**

Le diagnostic des continuités écologique permet d'identifier les principaux secteurs à restaurer sur la commune.

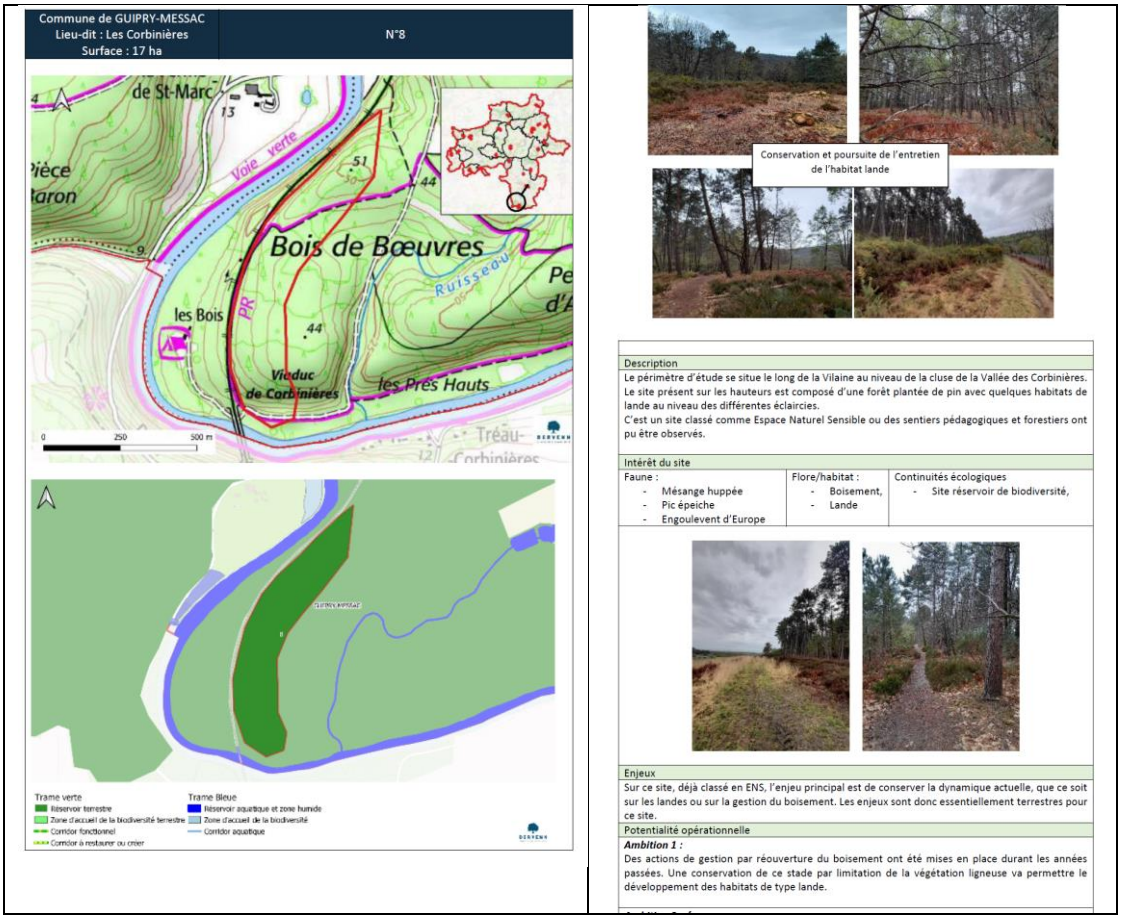


Le travail entrepris au niveau intercommunal a permis **une analyse fonctionnelle des milieux naturels de la TVB**. La seconde phase de ce travail qui aboutira prochainement permettra de prioriser les secteurs à restaurer sur la commune de Guipry-Messac. Trois secteurs de restauration ont d'ores et déjà été mis en avant. (Ces sites sont pour l'instant au stade de l'étude, et ne sont pour l'instant ni validés par les instances de VHBC et non-financés.)

Ces 3 sites sont situés :

- Dans le massif des Corbinières,

- Au sud du hameau « Le Hil »,
- Dans l'agglomération, quartier Messac, sur une trame allant de la zone du Chalet jusqu'à la ferme de la Vallée.



Exemple de fiche action éditée par VHBC pour engager la restauration de site naturels

<u>Préservation et remise en bon état des continuités écologiques</u>

Les corridors identifiés par le travail de VHBC distinguent les corridors fonctionnels et les corridors à restaurer ou à créer. **La commune à intégrer le travail en protégeant l'ensemble de ces corridors au règlement graphique** par un classement en zone Naturel. Cette protection est complétée par :

- ✓ Sur le document graphique : des trames EBC et zone humide ainsi que des linéaires de haies à préserver
- ✓ Au règlement littéral :l'urbanisation interdite à 15 m des berges des cours d'eau, la préconisation de haies permettant le passage de petites faunes….

L'OAP thématique « Continuités écologiques : trame verte, bleue et noire » a pour fonction de poser des recommandations visant le renforcement et la restauration des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité. **Elle indique notamment les modalités de gestion et replantation du bocage.**

En ce sens, **l'ossature principale de la Trame verte est protégée** de manière satisfaisante.

Ainsi, le PLU n'affecte pas la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, au contraire : il s'inscrit dans une logique non seulement de préservation, mais aussi de valorisation de la trame verte et bleue en tant que vecteur d'attractivité pour le territoire.

7.3.2 A L'ECHELLE DES SECTEURS D'AMENAGEMENT

Les secteurs concernés sont majoritairement des terres agricoles. Les enjeux en termes de biodiversité sont donc ordinaires : il n'y a donc pas d'incidence majeure sur les **milieux naturels**.

- ✓ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient des prescriptions en matière de paysage comme la mise en place d'écrans végétaux ou encore la préservation des espaces bocagers adjacents à leur périmètre.
- ✓ Le règlement littéral impose un recul minimum des constructions et des aménagements des berges des cours d'eau (inventaire récent réalisé à l'échelle communale.

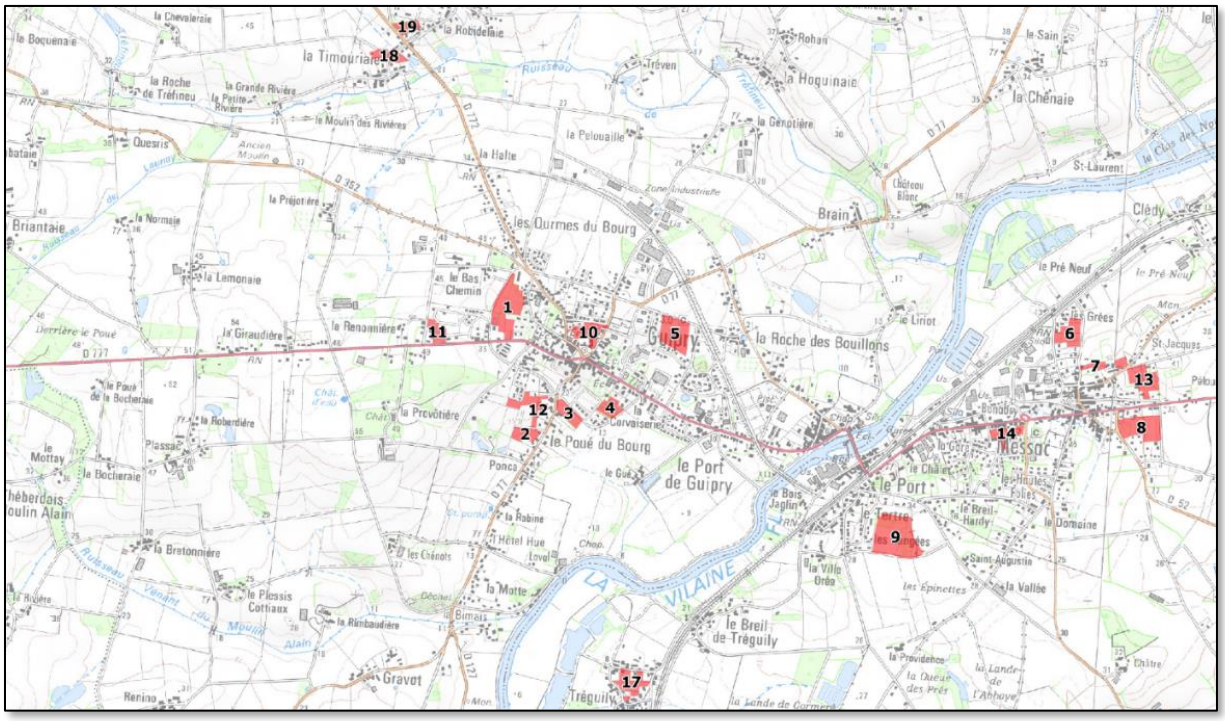
Les zones à urbaniser sont essentiellement localisées dans l'enveloppe urbaine ou en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine :

• Aucune des extensions ne se trouve sur des éléments majeurs de trame verte à préserver. Des expertises complémentaires seront assurées sur l'ensemble des zones à urbaniser afin de proposer les mesures d'évitements nécessaires.

• Les zones urbaines et à urbaniser ne recouvrent pas de zones humides. Toutefois, certaines d'entre elles sont relativement proches de zones humides. À ce titre, des inventaires complémentaires ont été réalisés sur l'ensemble des secteurs à urbaniser afin de délimiter finement le contour des zones humides et assurer leur préservation.

Parallèlement aux réflexions sur le développement de l'urbanisation, le passage d'un ingénieur-écologue sur site a permis de dresser l'état des lieux sur les zones de développement pressenties. La carte ci-dessous restitue les enjeux identifiés, que ce soit au sein de l'enveloppe urbaine ou en extension.

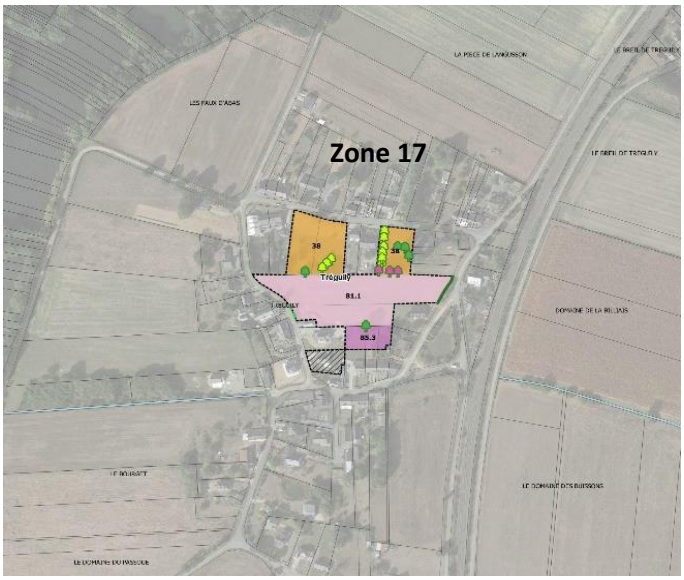
Ces inventaires naturalistes ont permis d'accompagner les choix de la commune dans le processus itératif lié à l'évaluation environnementale et d'affiner les contours des zones humides et d'en assurer leur protection.



Secteurs prospectés lors de l'inventaire naturaliste sur les zones à enjeux du PLU







Zone d'étude
Cours d'eau (BDTOPO)
Habitations
Voirie

Arbres

Arbre fruitier
Chêne pédonculé

Habitats

38.1 - Pâtures mésophiles
81.1 - Prairies sèches améliorées
81.2 - Prairies humides améliorées
85.3 - Jardins
85.32 - Potager

Zones humides

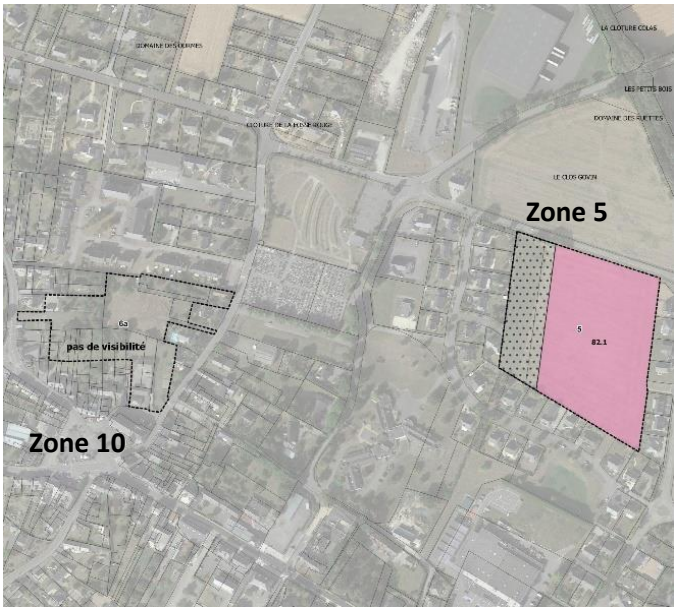
Pédologique et floristique

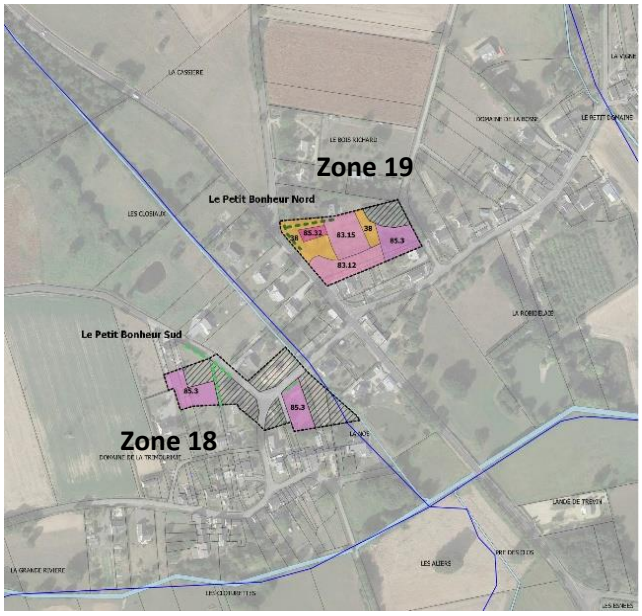
Haies

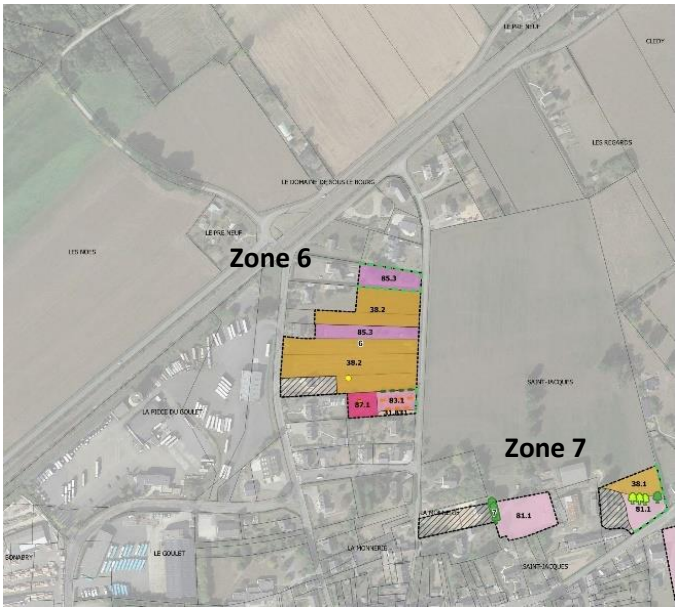
Catégorie 2
Catégorie 3

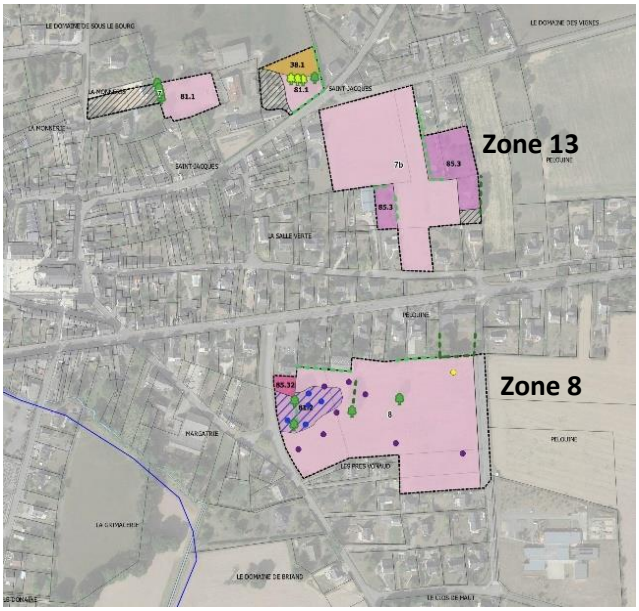
Sondages pédologiques

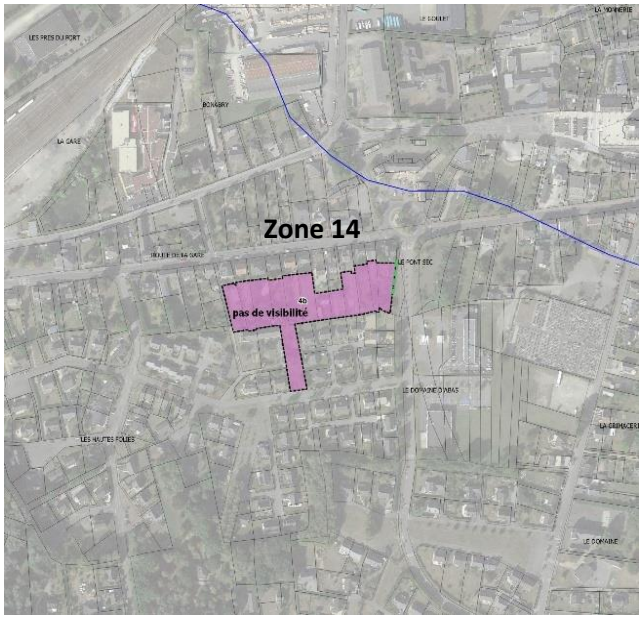
5b - Humide
3a - Non humide
4c - Non humide


Zone 5
pas de visibilité
Zone 10


Zone 19
Le Petit Bonheur Nord
Le Petit Bonheur Sud
Zone 18


Zone 6
Zone 7


Zone 13
Zone 8


Zone 14
pas de visibilité


Zone 9

Sensibilité environnementale mineure prise en compte par des prescriptions réglementaires simples	Sensibilité environnementale modérée nécessitant des prescriptions réglementaires plus avancées	Sensibilité environnementale importante nécessitant de repenser le secteur d'urbanisation

Identifiant sur le diagnostic environnemental	Nom de la zone	Projet de classement au PLU	Sensibilité environnementale	Prise en compte du rapport environnementale sur les sites à enjeux dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale du PLU
Zone n°1	**Théodore Botrel**	1AUe/N	**Observations** Le secteur se compose de prairies essentiellement, d'un boisement de conifère au nord et d'un plan d'eau humide à l'ouest. Il est notamment sensible sur le plan écologique sur sa partie sud : la prairie est humide au sens pédologique de la réglementation (sols de la classe 5b). Il s'agit d'une zone humide liée à un écoulement provenant de la mare à l'ouest. De nombreuses espèces hygrophiles ont également été observées : le Bident tripartite, le Jonc aggloméré, le Jonc articulé, la Glycérie flottante, la Renoncule rampante et l'Agrostide stolonifère. Il s'agit d'une zone humide pédologique et floristique. Au sud-est, la zone a été surélevée (apport de remblai). Le caractère humide de la parcelle n'a pu être mis en évidence par l'analyse pédologique. Néanmoins, des pousses de saules attestent le caractère humide de la zone. Il s'agit d'une zone humide floristique. À noter qu'une espèce invasive a été observée en bordure de parcelle : la Renouée du Japon, probablement installée par l'apport des remblais. Au nord, les prairies sont non humides (sols de la classe 3a et flore mésophile). La haie de catégorie 1 séparant la prairie mésophile des pâtures est constituée de vieux Chênes pédonculés remarquables. **Sensibilité** Préserver la zone humide et une zone tampon d'au moins 10 m en bordure afin de réduire les impacts sur les différentes fonctionnalités des zones humides. Préserver la haie de chênes remarquables. Les arbres fruitiers sont également une source de nourriture potentielle pour la faune locale.	L'OAP identifie précisément un espace végétalisé non construit correspondant à la haie de chênes remarquables. La haie est également protégée sur le règlement graphique. Deux arbres remarquables isolés sont protégés par l'OAP. La zone humide située au Sud de la zone identifié lors du passage du naturaliste a été reclassée sur le règlement graphique en zone N.

~~Zone n°2~~	~~**Corbinières**~~	~~2AUe~~	Observations Les cultures, impénétrables car en maïs lors de l'inventaire, n'ont pas été prospectées. Aucun sondage pédologique n'a été réalisé sur la zone~~.~~	**Suppression du secteur dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale**
Zone n°3	**Saint-Michel Sud**	1AUe	**Observations** Les cultures, impénétrables car en maïs lors de l'inventaire, n'ont pas été prospectées. Aucun sondage pédologique n'a été réalisé sur la zone. **Sensibilité** Seule la haie de catégorie 2 à l'ouest du secteur n°3 présente un enjeu de conservation	L'OAP identifie précisément la haie de catégorie 2 à l'Ouest du secteur.
Zone n°4	**Saint-Michel Nord**	1AUe	**Observations** Le secteur comprend une prairie mésophile, un petit bois au sud et un jardin au nord. La prairie et le petit bois sont non humides au sens pédologique de la réglementation et floristique (sol de la classe 4c et flore mésophile). Il s'agit d'un petit bois de Chênes pédonculé et de Châtaigniers essentiellement, accompagnés de quelques Noisetiers communs. Il ne présente aucun enjeu floristique. Néanmoins, les bosquets sont des zones de refuge, d'alimentation et/ou de reproduction pour la faune locale. Le roncier, est également une zone de refuge pour la faune : oiseaux et lézards viennent s'y reposer. Il joue probablement un rôle de corridor écologique. Les haies classées en catégorie 3 sont des haies horticoles de Laurier-amande. **Sensibilité** Seule la haie de catégorie 2 et le petit bois présentent une sensibilité écologique, qu'il conviendrait de prendre en compte dans le cadre d'un futur aménagement.	L'OAP identifie précisément la haie de catégorie 2 ainsi que le petit bois. Cette zone a été reclassé en zone 2AU afin de tenir compte des avis PPA. (Une OAP tenant compte de la sensibilité environnementale de ce secteur devra être réalisée lors de son ouverture à l'urbanisation)
Zone n°5	**Camélias**	1AUe	**Observations** La parcelle concerne une culture. Celle-ci a été aménagée (coulée de béton) sur sa partie ouest. **Sensibilité** Aucun enjeu de conservation n'a été identifié sur la parcelle.	/

Zone n°6	**Les Gréés**	Ue/2AUe	**Observations** Le secteur comprend des prairies mésophiles fauchées, des jardins, un verger et une habitation. Les haies recensées sur l'aire d'étude sont essentiellement composées de Lauriers et de conifères (haies de catégorie 3). Elles ne présentent pas d'enjeu de conservation. **Sensibilité** Seule la haie arborée recensée de catégorie 2 et les arbres fruitiers présentent un intérêt certain pour la faune. Il s'agit de zone de chasse probable et de source potentielle de nourriture pour la faune, qu'il conviendrait de préserver.	/
~~Zone n°7~~	~~**Saint-Jacques**~~	~~A/Ue~~	**Observations** Le secteur 7 comprend des prairies améliorées semées de Dactyle aggloméré et des prairies pâturées mésophiles. Des habitations sont également incluses dans l'aire d'étude. **Sensibilité** Seuls les arbres fruitiers et les Chênes pédonculés présentent un enjeu de conservation.	**Suppression du secteur dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale**
Zone n°8	**Les Prés Vonaud / Prés Vonaud Sud**	Ue/2AUe	**Observations** La parcelle est concernée par une prairie artificielle améliorée, issue d'une ancienne prairie naturelle, qui a été retournée. Celle-ci est aujourd'hui semée de Houlque laineuse et ne présente pas d'intérêt pour la flore. Néanmoins, la partie basse de la prairie est humide au sens pédologique de la réglementation : les sols montrent des traces d'hydromorphie apparaissant avant 25 cm de profondeur dans le sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur : il s'agit de sols de la classe 5b selon le tableau des classes d'hydromorphie GEPPA. De plus, deux espèces hygrophiles, l'Agrostide stolonifère et la Renoncule rampante, ont été observées. La haie présente au sein de la prairie améliorée est composée de Chênes pédonculés et de Sureaux noirs, accompagnés en sous-strate de Lauriers-cerises et de Lauriers nobles. Des haies ornementales de Lauriers longent le nord de l'aire d'étude.	Le passage du naturaliste a permis d'identifier la présence de La zone humide et d'assurer son classement en zone N. La haie de catégorie 2 est également identifiée par le règlement graphique. Le périmètre de l'OAP retenu, au Sud de la zone 8, ne présente aucune sensibilité.

			Sensibilité Préserver les zones humides et une zone tampon d'au moins 10 m en bordure afin de réduire les impacts sur les différentes fonctionnalités des zones humides. Les haies de catégorie 2 sont également à préserver.	
Zone n°9	**Les Epinettes**	2AUe	**Observations** Le secteur se compose d'une culture, de prairies mésophiles et de boisements. Il s'agit de bois caducifoliés de Chênes pédonculés et de Châtaigniers, accompagnés de Fusain d'Europe, de Merisier et de Charme. Du Laurier-cerise, une espèce invasive, a été observé dans le boisement. La prairie mésophile au nord est en cours d'enfrichement. Colonisée par de nombreuses rudérales – la Carotte sauvage, le Dactyle aggloméré, le Plantain lancéolé, la Margueritte commune, la Berce commune, le Chénopode blanc, le Liseron des champs, le Cirse des champs, le Séneçon de Jacob, la Linaire commune, le Pissenlit, le Crépi etc. – elle représente un lieu de vie et de passage pour de nombreuses espèces de la faune. Les haies au nord sont composées de Chênes pédonculés, de Châtaigniers, de Merisiers, de Prunelliers, d'Aubépines, de Fusains et d'Ajonc d'Europe essentiellement. Il s'agit de haies multistrates en bon état de conservation. Ces haies sont particulièrement attractives pour la faune locale. Elles constituent des zones de chasses potentielles pour les chauves-souris, des zones de repos, d'alimentation (présence de baies) et de reproduction pour l'avifaune ainsi que des lieux de refuges pour l'ensemble de la faune. Des chemins (dont le plus à l'ouest est enherbé) longent le secteur d'étude sur sa partie est. **Sensibilité** La sensibilité du secteur d'étude est concentrée au niveau des haies, des boisements et des prairies.	Les haies sont précisément identifiées par le règlement graphique. Le classement 2AUe permettra d'assurer une prise en compte des boisement les plus sensibles dans le cadre de la réalisation de projet en amont de l'ouverture à l'urbanisation. **Dans le cadre de l'évaluation environnementale le secteur a été réduit afin de limiter l'impact de l'urbanisation sur l'environnement et le paysage. La partie sud du secteur est reclassée en zone agricole sur près de 2 ha.** La zone fermée à l'urbanisation fera l'objet d'un diagnostic environnemental et paysager au moment de son ouverture.
Zone n°10	**Saint-Pierre**	Ue	**Observations** Situé dans le périmètre de propriétés privés, le secteur n'a pu être prospecté ni observé.	L'OAP identifie précisément des espaces végétalisés non construits à conserver ainsi qu'une frange à traiter permettant d'assurer les continuités écologiques.

			Cependant, il s'agit de jardins ne présentant pas ou peu d'enjeu de conservation. **Sensibilité** Seuls les arbres ponctuels soupçonnés présents présentent une sensibilité écologique (zone de reproduction et d'alimentation pour les oiseaux) qu'il conviendrait de préserver.	
Zone n°11	**La Rennonière**	Ue	**Observations** Il s'agit d'une prairie artificielle améliorée ayant été semée de Dactyle commun (plante fourragère). Celle-ci est destinée à la production de fourrage. La haie qui délimite la prairie au sud est une haie ornementale de conifère sans enjeu écologique particulier. **Sensibilité** Aucun enjeu de conservation n'a été identifié sur la parcelle.	/
Zone n°12	**Rue du Château**	1AUe	**Observations** Le secteur comporte des prairies mésophiles, une prairie s'enfrichant (sud) et des propriétés privés (jardins et maison). L'analyse pédologique indique la présence de sols de la classe 4c selon le tableau des classes d'hydromorphie GEPPA (sol non humide selon la réglementation). Les parties centrales et est du secteur n'ont pu être prospectées car clôturées. Au centre, des arbres fruitiers et un alignement de Châtaigniers ont été observés. Ils constituent des zones d'alimentation et de chasse potentielle pour la faune locale. **Sensibilité** Les seuls éléments d'intérêt dans ce secteur sont les arbres fruitiers et la haie de catégorie 2. Il est souhaitable de les conserver dans le cadre d'un futur aménagement.	L'OAP insiste sur l'insertion paysagère du secteur par un traitement végétalisé des franges.
Zone n°13	**Chemin des Vignes**	1AUe	**Observations** Le secteur se compose pour l'essentiel d'une prairie semée de Fétuque élevé, et parfois de Brome purgatif, une espèce invasive à	L'OAP identifie précisément la haie de catégorie 2 (alignement de Chênes pédonculés).

			surveiller. Des jardins avec poulailler et potager sont également présents. Les haies sont pour l'essentiel ornementales, et ne constituent pas d'enjeu de conservation. **Sensibilité** Seuls les arbres fruitiers et la haie de catégorie 2 (alignement de Chênes pédonculés) présentent une sensibilité écologique qu'il conviendrait de préserver.	
Zone n°14	**Avenue de la Gare**	Ue	**Observations** Ces jardins situés dans le périmètre de propriétés privés, n'ont pu être prospectés ni observés. **Sensibilité** Seules les arbres ponctuels et fruitiers observés ci et là présentent une sensibilité écologique (zone de reproduction et d'alimentation pour les oiseaux) qu'il conviendrait de préserver**.**	/
Zone n°17	**Tréguily**	Ah	**Observations** Le secteur se compose de prairies mésophiles, de prairie améliorée semée de Ray-grass d'Italie et de maisons avec jardin et poulailler. Aucune zone humide floristique ni pédologique n'a été recensée sur l'aire d'étude. Deux haies sont présentes : celle à l'ouest concerne un buisson de thuyas et celle à l'est concerne une haie arborée et arbustive de Chênes pédonculés, de Frênes élevés, d'Ormes, d'Aubépines monogynes et de Prunelliers. **Sensibilité** Les enjeux de conservation concernent les quelques arbres fruitiers et ponctuels, présents au sein des prairies mésophiles ainsi que la haie présente à l'est.	Ce secteur correspond en partie à un STECAL à vocation d'habitat. Le règlement graphique impose que les potentiels futurs logements ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. **Suppression du secteur d'OAP dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale. La réduction du périmètre constructible limitera fortement l'impact des constructions sur l'environnement.**
Zone n°18	**Le Petit Bonheur**	Ah/N	**Observations** Le secteur est exclusivement concerné par des propriétés privées (maisons et jardins). **Sensibilité** Aucun enjeu de conservation n'a été identifié.	/

Zone n°19	**Le Petit Bonheur**	Ah	**Observations** Les vergers (dont la châtaigneraie) et le potager occupent l'essentiel de l'aire d'étude. Ceux-ci sont en mélange avec une prairie mésophile. Le boisement à l'est est aujourd'hui concerné par la construction d'une habitation. **Sensibilité** Les vergers (pommiers et châtaigneraie), les arbres ponctuels (châtaigniers) et les haies classées en catégorie 2 présentent un enjeu de conservation. Ces éléments constituent des zones de chasses probables et des sources potentielles de nourriture pour la faune.	Ce secteur correspond à un STECAL à vocation d'habitat.

Suite aux avis PPA, afin de clarifier le statut d'espaces naturels enclavé dans les zones d'activités de Courbouton et du Clos de la Barre :

- le boisement situé dans la ZI de Courbouton (parcelle 129-YK-592) est reclassé en secteur N.
- Le boisement au Sud-Est de la ZA du Clos de la Barre, de 3,3ha (Est de la parcelle YS-353) est reclassé en secteur N.

Les secteurs 2AU devront lors de l'ouverture disposer d'un projet d'aménagement qui devra intégré la prise en compte des éléments sensibles repérés dans le cadre de ce diagnostic.

Les inventaires naturalistes ont permis de repenser les secteurs d'urbanisation (suppression de secteurs consommateurs d'espaces où juger trop impactant) et de procéder à l'ajustement des périmètres de certaines OAP. De plus, plusieurs haies bocagères ont été protégées au règlement graphique du PLU assurant une compensation en cas d'arasement (plantation du double du linéaire arasé par des essences variées recommandées par Breizh bocage). Des préconisations ont été ajoutées aux orientations d'aménagement notamment afin d'assurer la qualité environnementale et la prévention des risques avec des espaces végétalisés non construis à préserver et des franges à traiter (correspond de manière générale aux haies identifiées dans les inventaires).

Le PLU prend pleinement en compte les enjeux naturalistes en renforçant les protections sur les secteurs à enjeux. Il ne présente pas d'incidences notables sur les milieux naturels et la biodiversité au niveau des zones de développement de l'urbanisation.

7.4 LA TRAME NOIRE

Conséquence de l'artificialisation croissante de nos territoires, l'éclairage nocturne, public ou privé, engendre notamment une perte d'habitats naturels, une fragmentation accrue et une mortalité directe pour les espèces vivant la nuit. La démarche de Trame noire consiste à préserver et à remettre en bon état les continuités écologiques nocturnes.

Afin de définir la Trame noire, l'Office Français de la Biodiversité expose les éléments suivants :

> *« La lumière générée par les systèmes d'éclairage pendant la nuit a de graves conséquences pour la biodiversité. Par exemple, les oiseaux et les insectes nocturnes se repèrent et s'orientent*

en fonction des étoiles ou de la lune. Ils sont attirés par ces sources lumineuses artificielles et perdent leurs repères. Au contraire, d'autres espèces comme les chauves-souris fuient la lumière, et ces installations constituent pour elles des barrières quasiment infranchissables qui fragmentent leur habitat. La présence de lumière artificielle perturbe également le cycle de vie des êtres vivants et a notamment un effet sur la saisonnalité des végétaux.

Pour lutter contre ces effets, ***la démarche de Trame noire a été mise en place avec pour objectif de préserver ou recréer un réseau écologique propice à la vie nocturne. Elle vient compléter la Trame verte et bleue qui a été envisagée essentiellement du point de vue des espèces diurnes****. »*

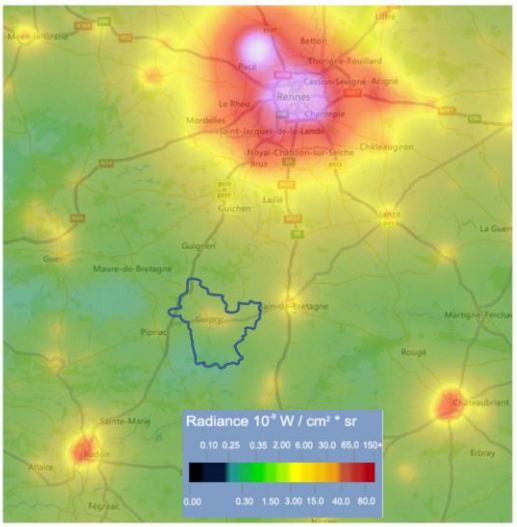
Deux axes d'intervention majeurs peuvent être retenus : *« **la conservation et la protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes**, et […] **les mesures de gestion de l'éclairage artificiel**. »* (CEREMA, *Trame noire en Hauts-de-France. Mission d'assistance de la DREAL et du ministère de la transition écologique et solidaire en 2019. Rapport d'étude*, p.42).

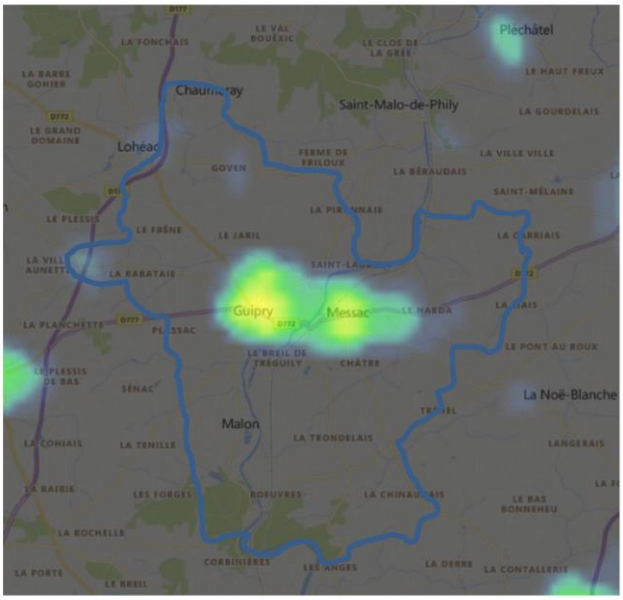
Sur la commune de Guipry-Messac, les éléments de la trame noire se superposent à l a trame verte et bleue. Au regard de sa superficie (près de 92 km²), de la faible densité de population (76 habitants/km²) et du caractère majoritairement agricole et naturel de son territoire, la commune de Guipry-Messac présente une pollution lumineuse particulièrement faible à l'échelle régionale (cf. cartes ci-après).

Au niveau local, la pollution lumineuse se concentre sur les principales polarités, à savoir les bourgs de Guipry et de Messac, ainsi que sur les secteurs à vocation économique (ZA Courbouton en dehors du bourg).

La pollution lumineuse de Guipry-Messac :
Echelle régionale (carte ci-dessous), échelle locale (carte ci-contre)

Source : www.lightpollutionmap.info





L'OAP thématique « Continuités écologiques : trame verte, bleue et noire » a pour fonction de poser des recommandations visant le renforcement et la restauration des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité. Elle indique notamment les préconisations relatives à la prise en compte de la trame noire par :

- ✓ La conservation et protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes

- ✓ La gestion de l'éclairage artificiel
- ✓ La prise en compte des chiroptères concernant les zones de repos

7.5 LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX LIES AU CYCLE DE L'EAU

7.5.1ASSAINISSEMENT EAUX USEES

(source : Zonage d'Assainissement des Eaux Usées NTE novembre 2022)

Mesures prises dans le cadre de la révision du zonage d'assainissement

Dans le cadre de l'élaboration du PLU unique, la commune de Guipry-Messac a décidé de réviser le zonage d'assainissement des eaux usées des communes déléguées de Guipry et de Messac, afin d'établir un seul et unique document de zonage d'assainissement à jour vis-à-vis de la situation actuelle et cohérent avec les prévisions d'urbanisme.
La révision du zonage d'assainissement des eaux usées a pour objectif de mettre à jour le périmètre de l'assainissement collectif par rapport :

- ✓ Aux habitations raccordées à l'assainissement collectif mais non situées dans le zonage d'assainissement collectif en vigueur
- ✓ Aux projets d'urbanisation prévus par le futur PLU

Par ailleurs, la commune de Guipry-Messac prévoit **le raccordement à l'assainissement collectif de la rue de la Libération et de l'impasse des Madiguères**.

La révision du zonage d'assainissement permet également de **régulariser la situation de la station d'épuration du hameau de la Rennelaie**, équipement collectif mais géré par la commune mais faisant l'objet d'une redevance au SPANC par les particuliers. Le hameau de la Rennelaie est donc intégré au zonage d'assainissement collectif.

Le zonage proposé prévoit la gestion en :

- ✓ Assainissement collectif pour les bourgs de Guipry et de Messac
- ✓ Assainissement collectif pour la rue de la Libération et l'impasse des Madiguères
- ✓ Assainissement collectif pour la zone d'activité de Courbouton
- ✓ Assainissement collectif pour le hameau de la Rennelaie
- ✓ Assainissement non collectif pour tout le reste du territoire

Le reste du territoire est maintenu en assainissement non collectif.

Tableau 68 - Mise en corrélation du phasage de l'urbanisation avec l'échéancier de travaux sur les systèmes d'assainissement

	Opérations Logements	Station d'épuration de Bel Air - Guipry	Station d'épuration de Courbouton - Guipry	Station d'épuration de La Rennelaie - Guipry	Station d'épuration de Cormeré - Messac
Phase 1 (0 à 3 ans après approbation PLU) 2023-2025	123 logements en enveloppe urbaine 130 logements en extension	La station peut accepter les charges futures. Attention, la capacité hydraulique est déjà dépassée ponctuellement en raison des intrusions d'eaux parasites. **2022-2023 :** Etablissement du schéma directeur et du programme de travaux pour réduire les eaux parasites **2024-2025 :** Début des travaux de réhabilitation du réseau pour diminuer les eaux parasites.	La station peut accepter les charges futures. Attention, la capacité hydraulique est déjà dépassée ponctuellement en raison des intrusions d'eaux parasites. **2022-2023 :** Etablissement du schéma directeur et du programme de travaux pour réduire les eaux parasites **2024-2025 :** Début des travaux de réhabilitation du réseau pour diminuer les eaux parasites.	Station d'épuration < 50 EH présentant des dysfonctionnements (pas de charge future attendue hormis 1 bâtiment pouvant être transformé en habitation) **2022-2023 :** Etablissement du schéma directeur et du programme de travaux de réhabilitation de la station d'épuration **2024-2025 :** Construction d'une nouvelle station d'épuration (<50 EH).	Station d'épuration en surcharge hydraulique. Capacité organique suffisante pour les charges prévues en Phase 1. **2022-2023 :** Etablissement du schéma directeur et du programme de travaux de réhabilitation des réseaux ET de la station d'épuration **2024-2025 :** Début des travaux de réhabilitation du réseau pour diminuer les eaux parasites ; **Etudes et début des travaux pour la nouvelle station d'épuration**
Phase 2 (3 à 6 ans après approbation PLU) 2026-2028	109 logements en enveloppe urbaine 64 logements en extension	La station peut accepter les charges futures. **2026-2028 :** Poursuite du programme de travaux de réhabilitation des réseaux.	La station peut accepter les charges futures. **2026-2028 :** Poursuite du programme de travaux de réhabilitation des réseaux.	Nouvelle station d'épuration < 50 EH performante	**2026-2028 :** Poursuite du programme de travaux de réhabilitation des réseaux Nouvelle station d'épuration en service permettant de traiter l'ensemble des charges organiques et hydrauliques
Phase 3 (6 à 10 ans après approbation PLU) 2029-2033	181 logements en enveloppe urbaine 17 logements en extension	La station peut accepter les charges futures organiques. Les travaux réalisés sur le réseau auront permis de réduire les charges hydrauliques à traiter et donc de respecter la capacité hydraulique de la STEP.	La station peut accepter les charges futures organiques. Les travaux réalisés sur le réseau auront permis de réduire les charges hydrauliques à traiter et donc de respecter la capacité hydraulique de la STEP.	Nouvelle station d'épuration < 50 EH performante	Nouvelle station d'épuration en service permettant de traiter l'ensemble des charges organiques et organique

- ✓ **Station d'épuration de Bel-Air à Guipry**

L'estimation des charges attendues à échéance du PLU indique que la station d'épuration de Bel Air est suffisamment dimensionnée pour accepter les charges organiques futures. En revanche, les charges hydrauliques estimées en situation future dépasseront la capacité hydraulique de la station d'épuration. **Des travaux de réduction des apports d'eaux parasites seront à prévoir sur le réseau de collecte pour éviter des dépassements ponctuels de la capacité hydraulique de la station.** Un schéma directeur a été lancé et permettra d'identifier les intrusions d'eaux parasites et de définir un programme de travaux en vue de leur réduction.

La bonne qualité de la Vilaine sera respectée en situation future.

- ✓ **Lagunes de Courbouton à Guipry**

L'estimation des charges futures à échéance du PLU indique que les lagunes de Courbouton ont la capacité d'accepter les charges organiques attendues en situation future, mais pas les charges hydrauliques. **Des travaux de réduction des eaux parasites sont à prévoir.**

L'arrêté de rejet de la station prévoit une diminution des volumes au rejet en période d'étiage. **Le schéma directeur en cours abordera le devenir de la station d'épuration de Courbouton pour respecter l'arrêté de rejet dans le futur.**

- ✓ **Microstation de la Rennelaie à Guipry**

Avec le changement de destination d'un bâtiment du hameau de la Rennelaie, une augmentation des charges en entrée de la microstation peut être attendue. De plus, son fonctionnement actuel n'est pas satisfaisant et la station est sous-dimensionnée**. Ainsi, le schéma directeur s'attachera à définir les travaux à prévoir sur cette microstation à court-terme.**

- ✓ **Lagunes de Cormeré à Messac :**

L'étude montre que les lagunes de Cormeré n'ont pas la capacité d'accepter les charges futures générées par l'urbanisation prévue sur le secteur par le PLU. **Ainsi, dès la finalisation du schéma directeur, il conviendra de réaliser un Dossier Loi sur l'Eau et de lancer la mission de maîtrise d'œuvre**

pour la construction d'une nouvelle station d'épuration. Des travaux de réduction des apports d'eaux parasites sont également à prévoir pour réduire les charges hydrauliques.

Bilan

Il apparaît que des travaux sur les stations d'épuration de La Rennelaie et Cormeré sont nécessaires à court terme. De plus, les réseaux de collecte sont sensibles aux intrusions d'eaux parasites et ces charges hydrauliques supplémentaires doivent être quantifiées, localisées puis réduites par la mise en œuvre d'un programme de travaux de réhabilitation et de mise en conformité.
C'est dans ce contexte que la commune a lancé en 2022 une étude diagnostique et un schéma directeur des systèmes d'assainissement des eaux usées. Les résultats de cette étude seront obtenus au cours de l'année 2023.

Ce schéma directeur permettra de :

➔ identifier les secteurs du réseau sensibles aux eaux parasites et de définir les travaux nécessaires pour les réduire,
➔ dimensionner les futures installations de traitement et retenir le mode de traitement le mieux adapté.

Un programme prévisionnel d'investissement sur 10 ans (stations et réseaux) sera établi.
Les investissements à réaliser dans les prochaines années sur la commune de Guipry-Messac pour mettre à niveau le service assainissement collectif et répondre aux besoins du zonage d'assainissement collectif peuvent être estimés à hauteur de :

- ✓ En cours : actualisation du schéma directeur eaux usées sur la totalité du territoire
- ✓ À la suite de la réalisation du schéma directeur eaux usées :
- ✓ Maîtrise d'œuvre et travaux pour la nouvelle station d'épuration de la Rennelaie (par exemple une petite station type filtres coco, filtres plantés ou biodisques) : 105 000 € HT prévu au programme prévisionnel d'investissement de l'étude du transfert de compétence
- ✓ Maîtrise d'œuvre et travaux pour la construction d'une nouvelle station d'épuration à Messac (par exemple une station d'épuration de type boues activées – comme celle de Bel Air) : 1 700 000 € HT
- ✓ Programme prévisionnel annuel de réhabilitation des réseaux (1 % de renouvellement par an) prévu au programme prévisionnel d'investissement de l'étude du transfert de compétence :

  ▪ 41 940 € HT/an sur le secteur Guipry
  41 340 €HT/an sur le secteur Messac

Un programme prévisionnel d'investissement sur 10 ans (stations et réseaux) sera établi.
Les investissements à réaliser dans les prochaines années sur la commune de Guipry-Messac pour mettre à niveau le service assainissement collectif et répondre aux besoins du zonage d'assainissement collectif peuvent être estimés à hauteur de :

- En cours : actualisation du schéma directeur eaux usées sur la totalité du territoire : 70 000 € HT.

- À la suite de la réalisation du schéma directeur eaux usées :
  - Maîtrise d'œuvre et travaux pour la nouvelle station d'épuration de la Rennelaie (par exemple une petite station type filtres coco, filtres plantés ou biodisques) : 105000€HT prévu au programme prévisionnel d'investissement de l'étude du transfert de compétence
  - Maîtrise d'œuvre et travaux pour la construction d'une nouvelle station d'épuration à Messac (par exemple une station d'épuration de type boues activées – comme celle de Bel Air) : 1 700 000 € HT
  - Programme prévisionnel annuel de réhabilitation des réseaux (1 % de renouvellement par an) prévu au programme prévisionnel d'investissement de l'étude du transfert de compétence :

EXPOSE DES EFFETS NOTABLES PROBABLES DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT

Les principaux enjeux du zonage d'assainissement des eaux usées reposent sur :

- La santé humaine ;
- la qualité de l'eau ;
- la préservation des milieux naturels ;

1. Effets la sur la santé humaine

De par sa nature, le zonage d'assainissement a un effet positif sur la santé humaine. Il définit les secteurs où des mesures doivent être prises pour la gestion des eaux usées.

En définissant une gestion en assainissement collectif pour les secteurs urbanisés où la densité de population est importante, le zonage d'assainissement permet d'éviter des problèmes de salubrité et des risques sanitaires. La collecte des eaux usées, leur transport jusqu'aux stations d'épuration, leur traitement ainsi que le respect des normes de rejet garantit la maîtrise des nuisances sur la santé humaine et sur le milieu naturel.

Quant à l'assainissement non collectif, le SPANC s'assurera du bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif lors de campagne de contrôle prévue en 2022, et de leur réhabilitation le cas échéant.

La mise en œuvre du projet de zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Guipry-Messac n'aura pas d'impact sur la santé humaine.

2. Effets sur l'eau

Le zonage d'assainissement peut avoir des effets négatifs et des effets positifs sur la qualité de l'eau.

Les effets négatifs sur la qualité de l'eau peuvent être dû à des rejets directs d'eaux usées, à des installations de traitement obsolètes ou défectueuses, ou encore à un traitement inadapté au milieu récepteur.

Les effets positifs sur la qualité de l'eau sont induits par une gestion collective des effluents en milieu urbanisé, un traitement des effluents adapté au milieu récepteur, des équipements suffisamment dimensionnés.

Les rejets directs d'effluents bruts peuvent être dus à de mauvais branchement sur le réseau collectif (raccordement des eaux usées sur le réseau pluvial), à des déversements par les trop-pleins du système

d'assainissement collectif, soit sur le réseau soit en entrée de station d'épuration, ou bien à des installations individuelles défectueuses ou non-conforme.

L'assainissement collectif a une incidence positive sur la qualité de l'eau. Le dispositif de télésurveillance permet de suivre le fonctionnement des équipements et d'alerter en cas de panne ou de dysfonctionnement et déclencher l'intervention d'un agent. Également, l'autosurveillance des stations d'épuration permet de suivre la qualité des effluents traités et de vérifier le respect des normes de rejet.

L'incidence des rejets des stations d'épuration sur le milieu récepteur est présenté au paragraphe 2.5 « Incidence des rejets sur le milieu récepteur en situation future » (cf évaluation environnementale due la révision du zonage d'assainissement en annexe du présent PLU). Au niveau des masses d'eau concernées par le zonage, la Vilaine depuis la confluence de l'Ille jusqu'à Beslé et, le Tréfineu et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec la Vilaine, le rejet des stations d'épuration de Bel Air à Guipry et de Cormeré à Messac n'entraine pas de dégradation de la qualité des masses d'eau, la bonne qualité est respectée. Une dégradation de la qualité du ruisseau de la Chire est observée au point de rejet de la station d'épuration de Courbouton mais un retour à la bonne qualité est observé au niveau de la confluence avec le Tréfineu, peu en aval du point de rejet.

Du fait de l'augmentation de la population au niveau des bourgs, les charges à traiter augmentent. Si les équipements de collecte et de traitement ne sont pas suffisants, des surcharges sont à craindre avec pour conséquence des risques de déversements d'eau brute, une baisse des performances de traitement des stations d'épuration. La capacité des stations d'épuration à traiter les charges futures a été vérifiée. La station d'épuration de Cormeré à Messac n'aura pas la capacité de traiter les charges futures. La construction d'une nouvelle station d'épuration permettra de répondre aux enjeux de l'assainissement et de traiter les charges attendues en situation future. Pour les stations d'épuration de Courbouton et de Bel Air, la capacité organique de la station ne sera pas dépassée mais des travaux de réduction des eaux parasites sur les réseaux de collecte sont à prévoir pour éviter les dépassements hydrauliques.

Une campagne de contrôle de toutes les installations autonomes est prévue en 2022. Cette campagne permettra d'identifier les installations non-conformes nécessitant d'être réhabilitées.

3. Effets sur la biodiversité, la faune et la flore

Deux ZNIEFF sont recensées sur le territoire de la commune de Guipry-Messac :

- ZNIEFF de type 1 : Bois de Boeuvre
- ZNIEFF de type 2 : Bois de Baron

Ces deux zones se trouvent au Sud du territoire communal, en partie assainissement non collectif. Le zonage d'assainissement pourrait avoir des incidences négatives sur la préservation de ces zones en cas de non-conformité des installations individuelles.

Les deux zones en question sont très peu concernées par l'habitat. Une habitation se trouve en bordure du périmètre de la ZNIEFF de type 2 « Bois de Baron » et deux habitations se trouvent sur le périmètre de la ZNIEFF de type 1 « Bois de Boeuvre ». En raison du peu d'habitations recensées en ZNIEFF, le risque est faible en cas de non-conformité de ces installations. L'état de conformité de ces installations n'est pas connu à ce stade.

7.5.2GESTION DES EAUX PLUVIALES

(Source : schéma directeur de gestion des eaux pluviales DMeau janvier 2022).

Le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales prévoit la mise en place de mesures compensatoires pour la gestion des eaux des futures zones urbanisables et de densification. Ainsi, les volumes de stockage des futurs projets d'urbanisme devront être réévalués pour chacun des projets en fonction du réel coefficient d'apport.

Pour chacune des zones urbanisables, des tests de sol devront être lancés afin d'évaluer la capacité du sol à l'infiltration. Si la nature du sol est favorable, la gestion des eaux à la parcelle par puisards d'infiltration sera à privilégier.

Une notice hydraulique devra être rédigée et transmise à la municipalité pour validation. Cette note devra être composée :

- de la présentation du projet et du coefficient d'apport pris en compte,
- des résultats des tests d'infiltration réalisés,
- de l'étude hydraulique détaillée et des caractéristiques des différents ouvrages de stockage,
- des plans niveau PRO des différents ouvrages de stockage (puisards d'infiltration, noue stockante, bassin d'orage à sec..).

7.5.3 ZONES HUMIDES ET COURS D'EAU

Concernant les zones humides et les cours d'eau, on peut préciser :

- Que **les zones humides et cours d'eau dentifiées récemment (2015 et 2018) dans le cadre du SAGE Vilaine sont intégralement protégées par des mesures réglementaires adaptées** (tramage sur les plans de zonage, règlement) ;
- Que **les investigations de terrain ont permis d'identifier des zones humides complémentaires sur les zones d'urbanisation**, au titre de la Loi sur l'Eau. Ces zones sont également protégées par le règlement du PLU. Ces investigations complémentaires menées dans le cadre de l'évaluation environnementale ont permis de reconsidérer le projet initial par :
    - une nouvelle délimitation des zones à urbaniser prévues initialement (sud du secteur Theodore Botrel et Ouest du secteur des Près – Vonaud)
    - la protection des zones humides et de leurs abords

La cartographie des cours d'eau peut être amenée à évoluer. Pour tout aménagement impactant un cours d'eau, les pétitionnaires devront se rapprocher des services de la police de l'eau.

7.5.4 RESSOURCE EN EAU POTABLE

Sur la commune, la ressource est gérée par le Syndicat Intercommunal des Eaux « Les Bruyères. »

La commune est alimentée en eau à partir des installations de production et de transfert du Syndicat Mixte de Production d'Eau Potable (SMPEP) OUEST 35.

Besoins en eau de la commune de GUIPRY-MESSAC (source : SM eaux des Bruyères)

En 2021, les abonnés de la commune étaient au nombre de 3 616 et ils ont consommé 318 265 m³, dont 26 015 m³ pour l'entreprise « La fermière Fabrication » (gros consommateur).

Sur GUIPRY-MESSAC, on peut évaluer les besoins en eau actuels à 360 000 m³/an, tous secteurs confondus, grâce au volume consommé moyen sur 4 ans (311 000 m³) et au rendement moyen (86.3 %). Cela représente 990 m³/j en moyenne à faire transiter par les installations de OUEST 35.
Les prévisions de logements supplémentaires réparties sur 3 phases équilibrées sur 10 ans. Cette évolution représente un total de 700 logements sur une période de 10 ans, soit 70 logements par an, c'est-à-dire plus que l'augmentation du nombre d'abonnés sur la période 2015-2021 qui est de 46 par an. Au rythme de croissance observé de 46 logements par an, il faudrait ainsi 15 ans pour atteindre les perspectives envisagées par le PLU.

Sur une base de 80 m³/an par abonné, les besoins en eau supplémentaires s'élèveraient à environ 55000 m³ par an, (150 m³/j) soit une hausse de 15 % sur 10 ans ou 1.5 % par an.

On notera que l'augmentation de 150 m³/jour ne représente qu'une demi-heure de production supplémentaire de la station de Port de Roche, qui ne tourne pas au maximum de sa capacité de production (14,3 h/jour en moyenne en 2021).

Compatibilité avec les ressources de OUEST 35 (source : SM eaux des Bruyères)

Le SM EAU DES BRUYÈRES et le SMPEP OUEST 35 ne disposent pas de schéma directeur d'alimentation en eau potable ayant établi des prospectives de besoins en eau pour les communes concernées. En revanche, il existe un schéma départemental d'AEP, mis à jour en 2016 par le SMG EAU 35.
La conclusion générale de celui-ci était la suivante :

« L'actualisation régulière du schéma départemental est nécessaire pour l'adapter notamment à l'évolution des besoins de chaque territoire (de -5 % à +11 % entre 2004 et 2014). La disposition de données plus précises (population, consommations par tranches) permet d'expliciter l'antériorité et d'affiner la prospective à l'horizon 2030.
La dynamique démographique et économique du département d'ILLE-ET-VILAINE associée à la baisse de la consommation individuelle escomptée entrainent une augmentation modérée des besoins de 1 à 11 % suivant les hypothèses, soit jusqu'à 7 Mm³/an. Les ressources existantes sont aujourd'hui fortement sollicitées en période sèche et la marge est très faible. L'aqueduc VILAINE ATLANTIQUE (A.V.A.), dont la troisième tranche est en cours d'études, apportera un volume supplémentaire potentiel du même ordre que l'augmentation des besoins estimée. Les nouveaux travaux proposés concernent surtout des améliorations d'usines existantes (environ les 2/3 des dépenses) et des compléments d'interconnexion, l'architecture principale étant déjà en place. Le financement de ces travaux ne devrait pas modifier substantiellement le montant du fonds de concours actuel. Avec l'augmentation régulière des besoins en eau, le département devient de plus en plus sensible aux épisodes de sécheresse. Les enjeux à plus long terme concernent donc la maîtrise de la consommation et la mise en œuvre de nouvelles ressources souterraines ou superficielles. »

Ce schéma départemental avait établi une estimation des besoins en eau par collectivité à l'échéance 2030. Pour le syndicat préexistant de GUIPRY-MESSAC-SAINT-MALO-DE-PHILY (légèrement différent de la commune de GUIPRY-MESSAC), l'augmentation des besoins en eau prise en compte sur la période 2014-2030 était de +9 %, soit +0.56 % par an, ce qui est moitié moins que les 1.2 % d'augmentation constatée sur le nombre d'abonnés.

Le même type de constat a été établi sur les autres secteurs du département, notamment au regard de la forte augmentation des besoins en eau de ces 3 dernières années. L'évolution prévisionnelle des consommations a donc été sous-estimée. C'est pourquoi le schéma départemental est en cours de révision. Les conclusions sont attendues pour le début d'année 2023.

Le schéma départemental de 2016 concluait à la nécessité de réaliser la 3ème tranche du feeder ARZAL-RENNES, dénommé Aqueduc VILAINE ATLANTIQUE. Ce feeder, traversant le territoire de OUEST 35, doit permettre de sécuriser l'approvisionnement en eau de l'ILLE-ET-VILAINE. Il permettra également de compléter les ressources propres du SMP pour faire face, notamment, à l'augmentation des besoins en eau de ce secteur du département.
Ce feeder de 54 km de long, en diamètres 700 et 600 mm, ainsi que les ouvrages de stockage et de pompage associés, est en cours de réalisation. Sa mise en service devrait intervenir début 2024. Il sera alors à même de faire face, sans aucun problème, à l'augmentation des besoins en eau des collectivités desservies au passage.

Ce projet est donc tout à fait compatible avec les perspectives temporelles de développement de l'urbanisation sur la commune de Guipry-Messac.

Le futur schéma départemental viendra sans aucun doute confirmer son utilité et viendra aussi compléter les travaux éventuellement nécessaires pour faire face à l'urbanisation continue de nos territoires. Mais d'ores et déjà, des infrastructures de transfert internes à OUEST 35 sont existantes avec une conduite de 350 mm de diamètre entre le réservoir des Fraux (PIPRIAC) de 2000 m³ et le réservoir de GUIPRY de 600 m³. Cette canalisation n'est pas utilisée au maximum de sa capacité de transfert. Par ailleurs, OUEST 35 a engagé une étude de recherche d'eau sur les communes de LANGON, SAINTE-ANNESUR-VILAINE et LA CHAPELLE-DE-BRAIN pour compléter les ressources alimentant la station de Port de Roche. En effet, c'est l'insuffisance des ressources qui limite actuellement la production de cette station et qui oblige OUEST 35 à acheter plus d'eau à l'EPTB EAUX & VILAINE.

La première phase de cette étude, réalisée en 2021, a permis, sur la base d'un important travail bibliographique, de définir les secteurs de recherche sur lesquels porter les efforts.

La deuxième phase d'étude, en cours de réalisation, consiste à effectuer des mesures géophysiques sur les secteurs définis pour préciser les sites d'implantation de piézomètres sur lesquels des mesures en continu seront effectuées pendant la période de recharge des nappes.
Une troisième phase permettra la réalisation de forages d'essai sur les sites les plus prometteurs pour déterminer, par essais de pompage, le potentiel de production de la nappe.
D'autres phases suivront, si les résultats sont positifs, avant de pouvoir mettre en production le ou les sites identifiés : dossier loi sur l'eau, définition des périmètres de protection, demande de modification de la filière de traitement, travaux de raccordement, etc. …
L'échéance de renforcement de la capacité de production à Port de Roche est plus lointaine que celle de l'aqueduc VILAINE ATLANTIQUE mais ces deux mesures mises bout à bout assureront une satisfaction des besoins futurs en eau potable sur les collectivités adhérentes à OUEST 35.

OUEST 35 et le SMG-Eau 35 sont depuis longtemps attentifs à l'évolution des besoins en eau et à la sécurisation des syndicats de distribution. De nombreux travaux d'interconnexion ont été réalisés pour cela depuis le début des années 90 et ils vont être complétés prochainement par les projets évoqués ci-dessus.
Les perspectives ainsi évaluées vont bien au-delà des simples besoins en eau de la commune de Guipry-Messac.

7.1-. PAYSAGES ET PATRIMOINES

A l'échelle communale, les outils rappelés dans les sections précédentes (inventaire des haies, zonage N, identification d'une zone agricole et naturelle, les règles d'insertion paysagère et urbaine au sein des OAP) visent une pérennisation des paysages du territoire.

Concernant les espaces les plus remarquables sur un plan paysager :

- ✓ Les principaux éléments du réseau hydrographique sont identifiés au zonage et classés en zone N. Cette zone permet d'encadrer de façon assez stricte les possibilités d'urbanisation, par ailleurs, le règlement littéral impose également un recul des constructions par rapport aux rivières et cours d'eau. Les principaux boisements sont préservés par un classement EBC qui empêche tout défrichement et limite les coupes et abattages des arbres.
- ✓ En outre, **à l'échelle des principales entités paysagères**, le règlement des différentes zones (notamment les articles 3 et 4) permet de conserver des paysages globalement homogènes par rapport à l'existant, notamment sur l'agglomération.

Les principales incidences sur les paysages porteront sur **les extensions de l'urbanisation**. Celles-ci situées en continuité directe avec l'enveloppe urbaine ce qui limitera leur impact sur le paysage. De plus, les OAP assurent la préservation d'espaces verts et des haies bocagères repérés par inventaire. Le règlement dispose de règles permettant d'assurer l'insertion paysagère (hauteur limitée, aspects extérieurs des bâtiments…). Des espaces de respiration ont été préservés au sein du bourg (zone N et Nl) afin de prendre en compte le paysage et le secteur boisés. Dans la même logique, les OAP ont été travaillées pour préserver des perspectives paysagères et proposer des densités permettant l'insertion paysagère des futurs quartiers au sein du tissu urbain. **Les incidences seront donc limitées concernant le paysage.**

L'échelle communale, les outils rappelés dans les sections précédentes (inventaire des haies, zonage N, identification d'une zone agricole et naturelle, les règles d'insertion paysagère et urbaine au sein des OAP) visent une pérennisation des paysages du territoire.

Concernant les espaces les plus remarquables sur un plan paysager :

- ✓ Les principaux éléments du réseau hydrographique sont identifiés au zonage et classés en zone N. Cette zone permet d'encadrer de façon assez stricte les possibilités d'urbanisation, par ailleurs, le règlement littéral impose également un recul des constructions par rapport aux rivières et cours d'eau. Les principaux boisements sont préservés par un classement EBC qui empêche tout défrichement et limite les coupes et abattages des arbres.
- ✓ En outre, **à l'échelle des principales entités paysagères**, le règlement des différentes zones (notamment les articles 3 et 4) permet de conserver des paysages globalement homogènes par rapport à l'existant, notamment sur l'agglomération.

Les principales incidences sur les paysages porteront sur **les extensions de l'urbanisation**. Celles-ci situées en continuité directe avec l'enveloppe urbaine ce qui limitera leur impact sur le paysage. De plus, les OAP assurent la préservation d'espaces verts et des haies bocagères repérés par inventaire. Le règlement dispose de règles permettant d'assurer l'insertion paysagère (hauteur limitée, aspects extérieurs des bâtiments…). Des espaces de respiration ont été préservés au sein du bourg (zone N et Nl) afin de prendre en compte le paysage et le secteur boisés. Dans la même logique, les OAP ont été travaillées pour préserver des perspectives paysagères et proposer des densités permettant l'insertion paysagère des futurs quartiers au sein du tissu urbain. **Les incidences seront donc limitées concernant le paysage.**

Les développements du bâti prévus sur les STECAL sont réglementées. Les périmètres de STECAL sont délimités au plus près des constructions existantes. Les constructions au sein de STECAL à vocation habitat sont limitées aux enveloppes bâties existantes de quelques hameaux. Ces constructions contribueront à densifier les cœurs de hameaux mais ne généreront pas d'étalement urbain supplémentaire en campagne responsable de la banalisation des paysages. Le règlement encadre l'emprise au sol et les hauteurs des bâtiments sur les STECAL à vocation d'activité afin d'en limiter l'impact sur le paysage…

L'ensemble de ces mesures permettront d'éviter des impacts sur le paysage, l'environnement et les activités agricoles.

Sur le plan patrimonial et culturel, le PLU entend mettre en valeur la découverte du territoire, notamment à travers :

- La préservation d'éléments patrimoniaux par l'identification des changements de destination et périmètre de protection du patrimoine sur le port.
- Des OAP qui prennent en compte dans leur conception les co-visibilités (paysage, patrimoine…) et la présence de bâtiments patrimoniaux.
- Les sites et monuments classés et inscrits et leurs abords sont préservés par le projet.
- La préservation par le règlement littéral des éléments de patrimoine par l'instauration d'une déclaration préalable et d'un permis de démolir :

  *« Les travaux sur ces **bâtiments à caractère patrimonial** pourront être soumis à l'avis préalable et favorable de l'architecte conseil désigné par la mairie.*
  *Les travaux sur **le petit patrimoine** (fontaines, lavoirs, puits, fours à pain, calvaires, croix, …) devront aussi faire l'objet d'une déclaration préalable, avec avis préalable et favorable de l'architecte conseil désigné par la mairie. La démolition de ce petit patrimoine, soumise à un permis de démolir, ne sera autorisée qu'avec avis préalable et favorable de l'architecte conseil. »*

Ainsi, le projet n'affecte pas le caractère ou l'intérêt des lieux, les sites et les paysages. Il protège le patrimoine naturel et cherche à mettre en valeur l'identité du territoire.

7.2 QUALITE DE L'AIR ET ENERGIE

A l'échelle locale, l'accueil d'habitants supplémentaires engendrera des incidences sur la pollution atmosphérique et la production de gaz à effet de serre (augmentation locale des déplacements, notamment domicile-travail) et sur la consommation énergétique (chauffage, déplacements…).

Toutefois, il faut d'une part relever que le développement démographique se fera essentiellement au sein de l'enveloppe urbaine existante, et d'autre part souligner que ces incidences ne sont pas spécifiques au contexte local : elles seront engendrées de manière quasi-similaire, que cette population s'installe ou non à Guipry-Messac.

Dans son projet de développement, **la commune encourage les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle en confortant le nombre de logements sur l'enveloppe urbaine et notamment à proximité de la gare SNCF qui assure une liaison avec le bassin d'emplois rennais**. Le projet permet également le développement **des liaisons douces sur les futurs quartiers et leur connexion au réseau**

existant notamment la voir verte. Le projet de transport collectif, l'implantation de nouveaux équipements structurant au sein de l'enveloppe urbaine et la multiplication des liaison douces, permettront à l'avenir de limiter le recours aux déplacements motorisés.

Sur la question de l'habitat :

- Le renforcement de la densité sur les zones d'urbanisation future (par rapport à la tendance passée) pourra conduire à des formes urbaines plus économes en énergie (mitoyenneté) ;
- Les nouvelles constructions devront respecter les normes de constructions plus économes en énergie que l'existant.

Enfin **l'OAP thématique énergies renouvelables** assure les recommandations nécessaires au développement et à la bonne intégration des projets d'énergie renouvelable (solaire/photovoltaïque, méthanisation, éolien).

7.3 DECHETS

L'accueil d'habitants supplémentaires engendrera une augmentation de la production de déchets à l'échelle locale. Deux éléments viennent toutefois pondérer ce premier constat :

- Que ces habitants soient accueillis ou non sur le territoire communal, la production de déchets restera globalement identique ;
- La localisation de la majorité de l'offre en logements sur l'agglomération permettra une optimisation des trajets de collecte des déchets.

Le règlement littéral intègre en annexe 1, les règles du SMICTOM des pays de Vilaine à respecter pour les nouvelles opérations d'aménagement qui permettront d'optimiser et simplifier le ramassage des ordures ménagères.

7.4 L'INTEGRATION DES RISQUES ET NUISANCES DANS LE PROJET COMMUNAL

Pour rappel, la commune de Guipry-Messac est concernée par les risques suivants :

	Risque	Niveau pour la commune	Enjeux identifiés pour la commune
Risques naturels	Inondation	**fort**	AZI, TRI et PPRI
	Rupture de barrage et digue	**faible**	Etang du Baron
	Feux de forêt	**moyen**	
	séisme	**faible**	

Risques technologiques	TMD	**faible**	RD 177 Voie ferrée Rennes/Redon Oléoduc

Source : DDRM 35

7.4.1 LES RISQUES NATURELS S'APPLIQUANT SUR LA COMMUNE

Le principal enjeu relatif aux risques naturels concerne le risque inondation. Le PADD prend en compte ce risque dans l'axe 4-5. **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI)** est annexé au présent PLU. Ce document permet d'éviter d'exposer de futures activités ou de futurs habitants au risque inondation.

De nombreux travaux ont été réalisés dans le bassin de la Vilaine pour réduire l'effet des crues : travaux de protection, barrages écrêteurs de crues, nettoyage de cours d'eau. Cependant, l'urbanisation et l'imperméabilisation des sols, les travaux agricoles et routiers, les modifications des pratiques culturales ou le remblaiement des zones réservées à l'épandage des crues peuvent aussi accentuer le phénomène d'inondation.

Les secteurs d'extension de l'urbanisation sont localisés en prenant en compte le risque d'inondation.

Par ailleurs, en dehors des extensions de l'enveloppe urbaine, les autres zonages (A et N) prévoient **un indice « zone inondable » permettant de préserver du risque inondation les différentes parcelles concernées.**

Le risque feux de forêt constitue le second enjeu s'agissant des risques naturels. Cependant assez peu de boisements sont présents sur l'agglomération ou à proximité. Le projet ne délimite pas de secteur constructible sur les secteurs de forêts. La majorité des boisements présents sur la commune sont classés en EBC ou en zone Nf. De ce fait, les possibilités d'urbanisation dans les différents boisements de la commune sont extrêmement restrictives, limitant ainsi l'exposition des futurs habitants au risque de feux de forêt.

De même, les boisements ne se trouveront que très peu affectés par les futures opérations d'habitat.

Enfin, le risque de rupture de barrage ou de digue, ainsi que le risque sismique ne constituent qu'un risque faible à modérée l'échelle de la commune. Le positionnement des futures zones d'habitat n'expose pas davantage de populations au risque de rupture de barrage.

7.4.2 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

La commune n'est pas concernée de façon importante par les risques technologiques.

Guipry-Messac compte 20 ICPE[10] sur un territoire d'une superficie de plus de 9 000 ha dont seulement 3 non agricoles. Trois d'entre elles sont soumises à autorisation et présentent donc un enjeu en matière de risque du fait de la présence de tiers à proximité.

[10] Installations classées protection de l'environnement

Enfin, en matière de nuisance sonore la, RD 177 est classée en catégorie 2, c'est-à-dire que la largeur affectée par le bruit correspond à 250 mètres de part et d'autre de la voie.

Le projet d'aménagement a pris en considération ces infrastructures notamment dans les choix d'implantation des zones d'habitat afin de ne pas exposer davantage de risques aux populations.

Au final, hormis le risque d'inondation et la présence d'ICPE, aucun enjeu d'une grande importance n'a été soulevé concernant les risques naturels et technologiques concernant la commune. Par ailleurs, le projet communal prend bien en compte le risque inondation et technologiques en limitant l'exposition des habitants à ces risques et en limitant les implantations de construction à proximité des zones présentant un risque.

7.5CONCLUSION

Il ressort de l'analyse de l'ensemble des thématiques environnementales qu'aucune incidence négative de grande ampleur n'a été soulevée. En effet, le projet communal a des impacts directs sur :

- La consommation des espaces puisqu'une partie des futurs logements vont être créés en dehors de l'enveloppe urbaine de l'agglomération. **Toutefois, les secteurs en extension provoquant une consommation foncière sont localisés en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine ce qui limite fortement l'impact sur les paysages et l'activité agricole. Enfin, le zonage et l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation assurera une urbanisation progressive des espaces urbains.**
- L'activité agricole et les milieux naturels puisqu'une partie des secteurs d'extension sont localisés sur des terres agricoles cultivées où sur des secteurs naturels. **Cependant, les OAP assurent la préservation des corridors écologiques de la trame verte et bleue et des éléments naturels identifiés comme étant remarquables (haies, arbres…). Les choix portant sur l'implantation des secteurs à urbaniser ont largement pris en considération la question agricole, le nombre d'exploitation agricole et les surfaces impactées seront limitées.**
- Le paysage, car les terrains entourant l'enveloppe urbaine du bourg et ses extensions sont avant tout des terres agricoles ou naturelles. De même, les STECAL à vocation d'habitat et d'activités sont localisés sur l'espace rural et les nouvelles constructions risquent également d'affecter les paysages. **Cependant, les STECAL sont limités à 13, ce qui demeure exceptionnel du fait de la superficie de la commune et de l'existence de nombreuses activités et logements sur l'espace rural. La surface et l'insertion paysagère et environnementale des futures constructions sont réglementées. Sur les secteurs à urbaniser, les prescriptions prévues par les OAP vont permettre de conserver des haies identifiées et ainsi réduire l'impact visuel dû à l'implantation des nouvelles constructions. Des espaces de respirations boisés sont protégés par le zonage. Les OAP intègrent la préservation de cônes de vue.**
  Les STECAL à vocation d'habitat viendront conforter les hameaux existants sans mitage supplémentaire (les constructions s'inscriront dans l'enveloppe existante). Les STECAL d'activités s'inscrivent en continuité des bâtiments existants. De ce fait, l'impact sur le paysage des nouvelles habitations sera limité.

Concernant les autres thématiques analysées, le projet communal aura des impacts mais ils seront globalement résiduels du fait de l'absence d'enjeux majeurs liés à ces thématiques :

- La commune envisage des travaux sur le réseau d'assainissement et les stations d'épuration. Le schéma directeur assainissement en cours de réalisation permettra de préciser les travaux nécessaires pour améliorer le dispositif existant. Les secteurs en extension de l'urbanisation seront raccordés au réseau collectif. Les zones humides inventoriées sur le territoire, les cours d'eau et leurs abords sont protégés par le règlement.
- La qualité de l'air, l'énergie et la production de déchets ne présentent pas de réels enjeux à l'échelle du territoire communal (mais sont étudiés à l'échelle intercommunale). Cependant, les choix de la commune permettront de limiter les impacts (urbanisation axée sur l'agglomération, système de liaisons douces permettant d'accéder aux équipements et à la gare…).
- Enfin, les risques nuisances identifiés sur Guipry-Messac ne seront pas accrus par le projet communal. **Ce dernier prend d'ailleurs bien en compte le risque inondation qui est le risque le plus élevé sur la commune. Le règlement écrit prévoit une trame « zone inondable » dans les zones A et N pour limiter le plus possible les possibilités d'urbanisation et préserver les zones inondables. Les divers risques existant sur le territoire ont été pris en considération pour la localisation des sites d'urbanisation.**

Des mesures et règles permettent d'atténuer les impacts du projet sur l'environnement et les paysages pour faire en sorte que les effets négatifs ne soient que résiduels. De ce fait, l'évaluation environnementale peut s'arrêter à ce stade et aucune mesure de type « éviter – réduire – compenser » n'est à appliquer.

8 ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES

Le présent chapitre vise à formaliser la manière dont le PLU s'articule avec les dispositions supra-communales, en complément des justifications opérées (chapitre 3) et de l'analyse des incidences sur l'environnement (chapitre 4).

8.1LE SCOT DU PAYS DES VALLONS DE VILAINE

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine, approuvé le 21 février 2019, fixe un certain nombre d'orientations par le biais de son projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces orientations sont déclinées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

13 thématiques sont déclinées dans le DOO et concernent plus ou moins directement le territoire de Guipry-Messac :

- ✓ T1 : Accueillir de nouveaux habitants ;
- ✓ T2 : Permettre un parcours résidentiel ;
- ✓ T3 : Economiser et optimiser l'espace et préserver le cadre de vie ;
- ✓ T4 : Valoriser les paysages des Vallons de Vilaine ;
- ✓ T5 : Préserver la qualité de l'environnement ;
- ✓ T6 : Renforcer la viabilité économique ;
- ✓ T7 Préserver une activité agricole diversifiée ;
- ✓ T8 : Répondre aux besoins en équipements et services ;
- ✓ T9 : Structurer l'offre commerciale ;
- ✓ T10 : Conserver les ressources du territoire ;
- ✓ T11 : Mettre en œuvre la transition énergétique ;
- ✓ T12 : Améliorer l'accessibilité du territoire ;
- ✓ T13 : Renforcer la connexion au territoire.

Le tableau ci-dessous rappelle les dispositions du SCoT (colonne de gauche) et précise les dispositions retenues dans le cadre du projet de PLU de la commune de Guipry-Messac (colonne de droite).

SCoT des Pays des Vallons de Vilaine		PLU de Guipry-Messac
T1 : Accueillir de nouveaux habitants		
Objectifs démographiques	L'enjeu est de conforter les pôles urbains qui structurent des bassins de vie. Le SCoT organise le développement de son territoire de façon multipolaire et complémentaire en inscrivant des taux de croissance moyens annuels par type de pôle. Le SCoT identifie Guipry-Messac comme pôle de bassin : 2% de croissance annuelle entre 2015 et 2035	Le scénario communal reprend cet objectif de croissance. Le PADD prévoit d'atteindre les 9000 habitants à l'horizon 2034, soit 1 464 habitants supplémentaires. L'accueil de cette nouvelle population reviendra à construire une enveloppe globale d'environ 700 logements.
Objectifs de cohésion	Afin de renforcer la cohésion sociale, chaque bassin de vie favorisera la mixité sociale et intergénérationnelle. Aucun objectif chiffré.	Un des enjeux du PADD est de proposer des logements de typologie variée (logements individuels et intermédiaires, petits collectifs…). Le PADD s'engage également à assurer la production de 20% minimum de logements à caractère social sur l'ensemble des nouvelles opérations supérieures à 30 logements.
Objectifs de sécurité et de qualité	La population totale sur les Pays des Vallons de Vilaine sera de 100 000 habitants à l'horizon 2035. Afin de garantir la sécurité et la pérennité du cadre de vie, les risques et les nuisances seront pris en compte.	Le zonage tient compte des secteurs inondables : un indice spécifique indique les secteurs concernés par le PPRI Moyenne Vilaine. Les dispositions du PPRI Moyenne Vilaine s'appliquent au sein de ce sous zonage.
T2 : Permettre un parcours résidentiel		
Objectifs de diversité	Le SCoT anticipe les phénomènes de décohabitation et de vieillissement de la population ainsi qu'une demande plus variée en termes d'habitat. La taille des ménages pour les pôles de bassin est estimée à 2,25 personnes par ménages.	Le scénario communal prévoit que pour les 10ans à venir la taille des ménages sera de 2,25 personnes par ménages. Objectif en accord avec le SCoT.
Objectifs de mixité	Le SCoT fixe des objectifs de mixité sociale et de diminution des tensions existantes sur le marché. Pour cela, un pourcentage d'habitat social est à inscrire dans les programmes locaux de production globale de logements. Ce seuil est incitatif pour les pôles de proximité.	Les OAP Avenue de la Gare, Camélias, Saint-Michel Sud, Théodore Botrel, Saint-Pierre, Rue du Château et Cosmos-Gare prévoient un taux de construction minimal de logements à caractère social (entre 20 et 30% des logements à construire dans l'emprise de l'OAP). En définitive, près de 20% des 700 nouveaux logements seront des logements sociaux.

SCoT des Pays des Vallons de Vilaine		PLU de Guipry-Messac
Objectifs de production	Le SCoT répartit la production de logements sur l'ensemble du territoire en inscrivant un nombre de logements à construire par commune sur la période 2015-2035. L'objectif pour la commune de Guipry-Messac est fixé à 87 logements par an.	Le PLU de Guipry-Messac pose un projet sur 10 ans et une enveloppe de production de logements s'élevant à environ 700 logements. Cela reviendrait à produire environ 70 logements par an en moyenne. Parmi ces logements, il convient de noter que près d'un tiers des logements à produire se trouvent en zone 2AU ou en secteur de gel de l'urbanisation.
Objectifs de qualité	Le SCoT fixe des objectifs d'amélioration du parc existant et futur, notamment en matière de consommation énergétique de l'habitat, de formes urbaines plus respectueuses de l'environnement et moins consommatrices d'espace.	Les différentes OAP prévues par le PLU mettent en place un coefficient de densité dans la continuité des opérations passées. De plus, les dispositions du règlement facilitent les constructions en hauteur et donc la mise en place de constructions moins consommatrices d'espace. Enfin, le règlement facilite également l'utilisation des moyens de production d'énergie renouvelable.
T3 : Economiser et optimiser l'espace		
Objectifs de programmation	Le SCoT fixe pour chacune des communes un potentiel d'urbanisation. Cela se traduit par un quota de consommation d'espaces agricoles, naturels, forestiers et/ou de renouvellement urbain. Une densité moyenne de logements à produire par hectare a été fixée par type de pôle. Pour certains pôles de bassin (dont Guipry-Messac) la densité moyenne est de 23 logements/hectare.	Les opérations d'habitat et les OAP ont pris en compte les objectifs fixés par le SCoT. En effet, la densité moyenne des opérations est entre 18 et 46 logements par hectares pour une densité moyenne globale de 29 logements à l'hectare (hors changements de destination).
Objectifs de renforcement	Le SCoT privilégie la densification et le renouvellement urbain des tissus urbanisés pour limiter la consommation d'espace et renforcer les centralités.	L'état initial de l'environnement a révélé l'importance des gisements fonciers exploitables sur Guipry-Messac. Le PLU favorise l'utilisation de ces gisements puisque environ 50% des logements à produire le seront au sein des gisements fonciers. Le règlement littéral et les OAP assureront une densité minimale des opérations au sein des gisements fonciers. Le règlement littéral permet notamment d'imposer une densité minimale pour les terrains supérieurs à 600m²
Objectifs de limitation	Le SCoT définit une enveloppe foncière maximale nécessaire à la production de logements par commune, selon la prospective globale mise en place sur le Pays. Cette enveloppe doit en priorité être localisée au sein des tissus déjà urbanisés plutôt qu'en extension. Les communes ne doivent pas	Le PADD de Guipry-Messac prévoit une consommation totale de 39ha dont 30ha d'ENAF . La consommation hors enveloppe urbaine de 13,5

SCoT des Pays des Vallons de Vilaine		PLU de Guipry-Messac
	considérer ces surfaces comme une enveloppe potentiellement urbanisable en extension des espaces bâtis. Le SCoT identifie 75,3 ha de foncier théorique maximal à urbaniser sur 20 ans.	ha pour les futures opérations d'habitat (16 ha), d'activités (13ha) et d'équipements (4 ha) sur les 10 prochaines années.
Objectifs de préservation	Le SCoT fixe des objectifs de limitation de la consommation foncière et de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, conformément au code de l'urbanisme. Dans ce cadre, l'urbanisation au sein de l'espace rural sera limitée et soumis à des conditions exceptionnelles.	Les dispositions générales du règlement écrit indiquent les conditions pour qu'un bâtiment en campagne puisse changer de destination. De plus, seuls certains secteurs de la zone A et N autorisent les changements de destination.
Objectifs de préservation	Le SCoT fixe des objectifs d'optimisation du foncier et impose aux PLU certaines préconisations. Un coefficient de densité minimal est fixé à 15 logements par hectares dans les pôles de bassin.	L'ensemble des opérations d'habitat respectent le coefficient de densité minimal prévu par le SCoT.
T4 : Valoriser les paysages des vallons de Vilaine		
Objectifs de valorisation	Le SCoT souhaite valoriser les éléments du paysage qui favorisent l'attractivité et fondent les identités du territoire des vallons de Vilaine. Le développement économique a pour conséquence directe le déploiement de zones d'activités. Les bâtiments présents dans les zones d'activités se différencient de l'habitat des bourgs par leur échelle, leur volumétrie, leur couleur et ainsi créent un paysage urbain industriel. Le SCoT met en place des mesures pour travailler à l'insertion de la trame viaire. L'enjeu paysager des axes routiers majeurs est de laisser voir le paysage et non de le dissimuler. Le SCoT favorise une mise en réseau des trames piétonnes. Il s'agit avant tout de recommandations et d'orientations que les PLU doivent suivre.	La valorisation des paysages de la commune est prévue par les choix des secteurs à urbaniser et par les différentes mesures mises en place au niveau des OAP et du règlement littéral (hauteur limitée ; aspects des constructions) Les OAP prévoient un traitement paysager pour mieux délimiter les franges des secteurs qui seront urbanisés : création ou conservation d'un écran végétal afin de limiter l'impact paysager dû à l'implantation des nouvelles constructions. De même, des liaisons piétonnes sont prévues pour renforcer celles existantes.
Objectifs de protection	Le SCoT souhaite protéger les composantes du paysage qui assurent la qualité du cadre de vie des vallons de Vilaine. Le SCoT valorise le patrimoine bâti. Le territoire du Pays des vallons de Vilaine offre un paysage profondément rural. Le bâti, une de ses principales composantes, en témoigne, tout comme le petit patrimoine.	L'ensemble des éléments paysagers de Guipry-Messac ont été identifiés dans le PLU. Le PADD garantie la préservation et la valorisation des « éléments patrimoniaux » et des paysages emblématiques du territoire, permettant de protéger l'identité locale.

SCoT des Pays des Vallons de Vilaine		PLU de Guipry-Messac
		Les éléments du milieu naturel sont également protégés via le règlement écrit : zones A et N, ainsi que le règlement graphique (EBC, linéaires bocagers, zones humides…)
Objectifs de projet	L'objectif du SCoT est de retrouver des formes d'aménagement qui respectent les identités du territoire. Cette orientation est complémentaire de celle de l'accueil de nouveaux habitants, du développement multipolaire du territoire et de la nécessité d'économiser l'espace. Pour ne plus casser la continuité urbaine, la structure urbaine des communes dans tous les nouveaux projets d'aménagement devra être étudiée. Objectifs généraux.	La vision plus opérationnelle du SCoT a été reprise dans le PLU de Guipry-Messac. Les différentes OAP prévues en extension de l'enveloppe urbaine intègrent les différents objectifs de projet du SCoT. De plus, les secteurs en extension ont été choisis suite à des études réalisées pour consolider certains endroits de l'enveloppe urbaine.
T5 : Préserver la qualité de l'environnement		
Objectifs de connaissance	Le SCoT souhaite améliorer les connaissances du patrimoine naturel et identifier les éléments qui le constituent : identification de la TVB, inventaire des haies, cours d'eau et zones humides…	Les différents inventaires concernant les zones humides, les cours d'eau et les haies ont été réalisés dans le cadre du PLU de Guipry-Messac. Ces inventaires sont le socle d'identification de la TVB. Les éléments réglementaires prévoient la mise en place d'un zonage A ou N sur ces éléments naturels. Les dispositions générales prévoient également d'autres éléments de protection : EBC, zone Nf protection du linéaire bocager, des cours d'eau et zones humides… L'ensemble des éléments du patrimoine naturel ont été répertoriés sur le règlement graphique.
Objectifs de protection	Le SCoT protège les éléments qui composent la Trame Verte et Bleue pour maintenir la richesse de sa biodiversité sur l'ensemble de son territoire. Les documents d'urbanisme locaux devront traduire à leur échelle la règlementation permettant la protection et la mise en valeur des connexions biologiques. Ces connexions doivent assurer la préservation des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversités.	
Objectifs d'équilibre	Le SCoT favorise les relations entre la trame verte et bleue et les activités agricoles et sylvicoles.	
Objectifs de restauration	Le SCoT préserve et restaure le fonctionnement de la trame bleue.	Les zones inondables recensées sur Guipry-Messac seront prises en compte. Un indice spécifique indique les secteurs concernés par le PPRI Moyenne Vilaine. Les dispositions du PPRI Moyenne Vilaine s'appliquent au sein de ce sous zonage. Les zones humides et les abords des cours d'eau sont préservés.
Objectifs de qualité	Le SCoT fixe des objectifs pour améliorer la qualité de l'environnement urbain.	Le règlement assure par exemple la possibilité de mettre en œuvre des « toitures végétalisées ».

SCoT des Pays des Vallons de Vilaine		PLU de Guipry-Messac
		Les OAP se verront également appliquer un traitement paysager pour améliorer la qualité de l'environnement urbain. Des cheminements doux viendront conforter la trame urbaine.
T6 : Renforcer la viabilité économique		
Objectifs de stratégie	Le SCoT met en œuvre une stratégie de développement pour l'accueil des entreprises. Il agit notamment pour la différenciation de l'offre d'accueil et surtout pour la complémentarité. Les différents sites d'accueil s'appuient sur les schémas intercommunaux existants et sur l'armature territoriale définie par le SCoT. Le SCoT identifie à Guipry-Messac : un parc structurant (Courbouton), deux parcs d'équilibre (Pelouaille-Fosse Rouge et Bonabry) ainsi que deux parcs de proximité (Le Clos de la Barre) dont un potentiel (Corméré).	Le PADD s'aligne sur les objectifs du SCoT du développement sur 12 ha du parc structurant de Courbouton. Le PADD prévoit la requalification des deux parcs « d'équilibre », ce qui permettra de positionner le développement des activités au plus près des secteurs d'habitat.
Objectifs de qualité	Le SCoT agit pour la qualité des aménagements des zones d'activités dans le respect de l'environnement.	Le PADD engage la commune de Guipry-Messac à ce que des travaux portant sur l'accessibilité et l'intégration paysagère des parcs d'activités.
Objectifs de valorisation	Le SCoT souhaite faire de la Vilaine un axe touristique majeur. Le Pays des vallons de Vilaine a construit une partie de son identité autour d'un patrimoine naturel qui a largement modelé son paysage, l'eau.	Le PADD précise que la commune de Guipry-Messac souhaite développer son activité touristique fluviale sur la Vilaine par le biais du développement d'un port fluvial et la création d'un office de tourisme
Objectifs de préservation	Le SCoT protège et valorise le patrimoine architectural, urbain et naturel du Pays.	Les éléments de patrimoine bâti, du petit patrimoine et les entités archéologiques seront préservés par le règlement et les dispositions du code de l'urbanisme pour les éléments répertoriés. Ces objectifs sont également inscrits dans le PADD.
Objectifs de connexion	Le SCoT développe les produits touristiques et de loisirs et notamment les connexions possibles entre les différents sites.	Le PADD affirme que la commune de Guipry-Messac à ce que des travaux portant sur l'accessibilité et l'intégration paysagère des parcs d'activités.

SCoT des Pays des Vallons de Vilaine		PLU de Guipry-Messac
T7 : Préserver une activité agricole diversifiée		
Objectifs de préservation	Le SCoT préserve le maximum d'espaces naturels et de terres agricoles. Le SCoT instaure un quota de consommation d'espaces naturels et de terres agricoles par commune. Le SCoT préconise la réalisation d'un diagnostic agricole dans le cadre des procédures de révision ou d'élaboration des documents d'urbanisme.	Les règlements écrits et graphiques du PLU classent les terres agricoles en zone A. La consommation d'espaces du PLU est bien inférieure à la consommation d'espaces autorisée par le SCoT. Un diagnostic agricole a également été réalisé dans le cadre de la procédure de révision du PLU.
Objectifs de cohésion	Le SCoT souhaite sauvegarder et entretenir le patrimoine bâti dans l'espace rural. En zone agricole, naturelle ou forestière les bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.	Plus de 160 bâtiments ont été identifiés en campagne et pourront faire l'objet d'un changement de destination. Les conditions pour effectuer le changement de destination sont dans les dispositions générales du règlement écrit.
Objectifs de qualité	Les documents d'urbanisme locaux devront permettre la mise en œuvre de dispositions réglementaires adaptées aux zones naturelles et aux bâtiments exploités par l'agriculture. Une bonne insertion paysagère des bâtiments agricoles est à prévoir tant pour la création que pour l'extension.	Les dispositions du règlement écrit sur les zones A et N sont identiques s'agissant de l'insertion des bâtiments. Cela facilite ainsi une certaine harmonisation au sein des écarts et hameaux de Guipry-Messac lorsque les constructions ou changements de destination et extensions sont autorisés.
T8 : Répondre aux besoins en équipements et services		
Objectifs d'optimisation	Le SCoT a inscrit des objectifs en matière d'organisation urbaine et de déplacements que devra respecter tout projet de création d'équipements sur le territoire. Le SCoT privilégie le partage et la mutualisation des équipements.	Les équipements de la commune de Guipry-Messac sont principalement localisés en centre-bourg et dans ses extensions les plus proches.
Objectifs de renforcement	Le SCoT privilégie les implantations de structure d'accueil de l'enseignement secondaire de type lycée dans les pôles de bassin. La capacité d'accueil et le fonctionnement des différents équipements seront adaptés aux besoins des habitants situés dans l'aire de rayonnement. Leur implantation sera privilégiée dans les centralités et quartiers connectés lorsque ces équipements concourent à l'animation de la vie locale.	
T9 : Structurer l'offre commerciale		

SCoT des Pays des Vallons de Vilaine		PLU de Guipry-Messac
Objectifs de stratégie	Afin de construire une stratégie de développement commercial permettant de répondre aux enjeux d'aménagement du territoire et de développement durable, le Pays des Vallons Vilaine appuie sa stratégie d'implantation commerciale en distinguant les commerces suivant la fréquence d'achat à laquelle ils répondent : achats quotidiens ; hebdomadaires ; occasionnels ; exceptionnels. Le Pays des Vallons de Vilaine souhaite ainsi appuyer sa stratégie d'aménagement commercial sur cette logique de fréquence de consommation et de déplacement.	Afin de répondre aux enjeux fixés dans le SCoT en matière d'armature commerciale, le zonage du PLU de Guipry-Messac a défini deux zones spécifiques à l'accueil de l'offre commerciale : ○ Le secteur Uac correspond au secteur destiné à accueillir des activités majoritairement commerciales (artisanat, bureaux, services...). ○ Le secteur Uab correspond aux secteurs pouvant accueillir des activités industrielles, qui compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation. D'autre part, le périmètre de centralité identifié au document graphique a pour objectif de rationaliser l'implantation des commerces de proximité au cœur de bourg.
Objectifs d'organisation	Le SCoT décline 4 niveaux de polarités dans l'armature commerciale et chacune est associée aux fréquences d'achat préalablement définis. Les pôles de bassin ; les pôles de bassin intermédiaires ; les pôles secondaires ; les pôles de proximité. Guipry-Messac est un pôle de bassin intermédiaire et à vocation de proposer une offre commerciale alimentaire complète associée à une offre commerciale non alimentaire axée sur les achats occasionnels lourds, occasionnels légers et les services.	
Objectifs de lisibilité	Afin de conforter la lisibilité de l'activité commerciale, le SCoT définit des lieux d'implantations prioritaires du commerce limités à deux types d'espaces : les centralités et les espaces de développement commercial de périphérie ou en tissu aggloméré.	
Objectifs de proximité	Dans cet esprit l'organisation du commerce s'accompagnera d'actions de confortement et de revitalisation des centralités.	
T10 : Conserver les ressources du territoire		
Objectifs de gestion	Le SCoT fixe des objectifs de limitation de la consommation foncière et de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. L'objectif est d'avoir une meilleure gestion de la ressource « espace ».	Le PLU respecte l'objectif fixé par le SCoT puisque la consommation foncière d'ENAF se limitera à environ 30 ha sur les 10 prochaines années. Dont 13,5 à vocation d'habitat. Rappelons que le SCOT prévoit un quota de 75,3 sur 20 ans pour l'habitat .
Objectifs d'exploitation	Les ressources du sous-sol seront exploitées durablement. Respecter les prescriptions du Schéma Départemental des Carrières d'Ille-et-Vilaine.	/
Objectifs de préservation	Le SCoT agit pour préserver la qualité de l'air. Les orientations du SCoT visant à articuler urbanisation, transports en commun et les modes actifs contribuent à l'objectif de diminution des émissions de produits polluants.	Les continuités douces existantes seront préservées et le PADD prévoit également de connecter la voie verte existante afin de faciliter l'usage quotidien des deux roues. A cela s'ajoute les continuités douces prévues par les différentes OAP facilitant ainsi

SCoT des Pays des Vallons de Vilaine		PLU de Guipry-Messac
		l'utilisation des modes actifs de déplacement et participant ainsi à la limitation de la production de polluants par les véhicules motorisés.
T11 : Mettre en œuvre la transition énergétique		
Objectifs de sobriété	Les politiques d'aménagement et d'habitat du Pays des Vallons de Vilaine tendront vers une recherche de solutions sobres et optimisées pour l'ensemble du territoire. Les documents d'urbanisme devront permettre la généralisation des bâtiments économes sur le Pays des vallons de Vilaine en veillant à ne pas créer de frein à la mise en œuvre dans les bâtiments de solutions énergétiques sobres et efficaces. Le SCoT contribue à la réduction des besoins de déplacement et au développement de solutions de mobilités alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture.	Les dispositions du règlement écrit permettent la mise en place de toitures végétalisées ainsi que l'installation d'équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables pour les habitations, à condition que cela s'inscrive dans le milieu environnant. Les continuités douces existantes seront préservées et le PADD prévoit également de connecter la voie verte existante afin de faciliter l'usage quotidien des deux roues. A cela s'ajoute les continuités douces prévues par les différentes OAP facilitant ainsi l'utilisation des modes actifs de déplacement.
Objectifs d'efficacité	Le SCoT encourage la construction de nouveaux bâtiments à faible consommation énergétique et la rénovation des bâtiments existants. Le SCoT soutient le développement d'initiatives exemplaires sur le territoire.	Le règlement facilite également l'utilisation des moyens de production d'énergie renouvelable.
Objectifs de développement des énergies renouvelables	Le SCoT favorise le recours aux énergies renouvelables dans les bâtiments. En complément de la sobriété et de l'efficacité des aménagements, l'objectif est de permettre un développement large des énergies renouvelables dans les bâtiments.	
Objectifs de mobilisation des acteurs locaux	Le Pays des vallons de Vilaine et ses EPCI s'engagent pour mettre sa transition énergétique au service du développement économique de son territoire. L'objectif est de contribuer à l'activité économique en réduisant la facture énergétique, en produisant de la richesse sous forme d'énergie renouvelable et en attirant de nouvelles activités durables sur le territoire.	
T12 : Améliorer l'accessibilité du territoire		
Objectifs de proximité	Le SCoT promeut la desserte par les transports collectifs dans les politiques d'urbanisation communales. L'objectif est de structurer le développement des pôles pour élever la performance de l'offre en transports en commun lorsque ceux-ci circulent. La localisation des nouvelles zones	Les futures extensions à destination d'habitat sont localisées en continuité directe des enveloppes urbaines.

SCoT des Pays des Vallons de Vilaine		PLU de Guipry-Messac
	d'activités devra être déterminée dans les documents d'urbanisme en fonction de leur niveau d'accessibilité par les transports collectifs.	L'un des objectifs du PADD est de « faciliter et sécuriser les déplacements de proximité ». La commune se doit d'encourager les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle. Ainsi, Guipry-Messac souhaite que : ✓ Tous les nouveaux projets devront faciliter les déplacements multimodaux en privilégiant les liaisons douces ✓ Les aménagements en cours permettront à terme de relier par une voie douce et accessible aux vélos, le quartier des écoles coté Guipry au quartier des écoles, coté Messac en passant par la gare ✓ Assurer la desserte des différentes polarités urbaines de la commune par un travail avec V.H.B.C, le département et la région sur le confortement d'une offre de transports en commun le long de l'axe principal. A cela s'ajoute les continuités douces prévues par les différentes OAP facilitant ainsi l'utilisation des modes actifs de déplacement.
Objectifs de multimodalité	Le SCoT souhaite favoriser l'usage de plusieurs modes de transport. Les aménagements urbains devront être réalisés de manière à assurer un meilleur partage de la voirie et de l'espace public dans les agglomérations.	
Objectifs d'adéquation	Le SCoT favorise la desserte de l'ensemble du territoire pour accompagner son développement multipolaire. Les transports collectifs devront être pris en compte dans les aménagements de voirie pour permettre à terme l'amélioration de la qualité du réseau.	/
Objectifs de développement	Le SCoT conforte les grands axes de déplacements du territoire comme outils stratégiques de desserte et de développement économique du Pays.	Afin de pérenniser la bonne circulation des principaux axes routiers du territoire communal, le PADD prévoit que, « A plus long terme, l'aménagement de nouvelles voies sera indispensable au Nord et à l'Ouest de l'agglomération notamment un contournement par l'arboretum qui permettra de concentrer la circulation au Sud de la place du marché. »
T13 : Renforcer la connexion du territoire		

SCoT des Pays des Vallons de Vilaine		PLU de Guipry-Messac
Objectifs de renforcement	Le SCoT favorise le déploiement du réseau numérique dans toutes les communes. Le Schéma de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique (SCORAN) du projet Bretagne Très Haut Débit est pris en compte et est à intégrer dans les documents d'urbanisme locaux. Le SCoT renforce les centralités urbaines pour en faire de véritables nœuds d'accroche comme base de déploiements et d'extension du réseau et des systèmes de communication. Les documents d'urbanisme devront identifier cette centralité et y concentrer à minima les points de départ des différents systèmes de communication et de réseau numérique.	Un des sous-axes du PADD est « assurer le développement des communications numériques sur la commune », notamment à travers le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN). Dans les zones U et AU, le règlement fixe des obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques : « Dans les projets d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique) est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, …) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier. »

Ainsi, le PLU de Guipry-Messac est pleinement compatible avec le SCoT des Pays des Vallons de Vilaine.

8.2 LE SDAGE ET LE SAGE

8.2.1 LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE

Créé par la loi sur l'eau de 1992, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) fixe, pour chaque grand bassin hydrographique en France, les grandes orientations d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Le territoire de la commune de Guipry-Messac est concerné par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne. Le comité de bassin a adopté le 4 novembre 2015 le SDAGE pour les années 2016 à 2021, et a émis un avis favorable sur le programme de mesures correspondant. L'arrêté du préfet coordonnateur de bassin en date du 18 novembre approuve le SDAGE et arrête le programme de mesures. Le SDAGE Loire-Bretagne entre en vigueur au plus tard le 22 décembre 2015.

Le SDAGE 2016-2021 s'inscrit dans la continuité du SDAGE 2010-2015 pour permettre aux acteurs du bassin Loire-Bretagne de poursuivre les efforts et les actions entreprises. Il fixe en particulier :

- L'objectif de 61 % des eaux en bon état d'ici 2021 ;
- 4 priorités : la qualité des eaux, les milieux aquatiques, la quantité disponible, et l'organisation et la gestion ;
- 14 grandes orientations et dispositions à caractère juridique pour la gestion de l'eau.

Le PLU est plus précisément concerné par les orientations n°8 (Préserver les zones humides) et 9 (Préserver la biodiversité aquatique).

Concernant l'orientation 3 : Réduire la pollution organique et bactériologique

Cf évaluation environnementale de la révision du zonage d'assainissement des eaux usées p 10 (NTE)

Concernant l'orientation n°8, il faut relever que le PLU protège l'intégralité des zones humides inventoriées. Rappelons qu'au total, 267 ha de zones humides sont identifiés et protégées.

L'intégralité de ces zones humides est identifiée au règlement graphique par un indice spécifique. Elles bénéficient des mesures de protection suivantes (*extrait du règlement – Dispositions générales*) :

« *Les zones humides inventoriées sont représentées au Plan de zonage par un indice spécifique identifiée au titre de la loi Paysage (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) et renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes déclinées ci-après, en application de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du Code de l'environnement ainsi que du SDAGE du bassin Loire Bretagne.*

Les zones humides doivent être préservées et protégées. Par conséquent, toute occupation du sol ou tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, le drainage et les constructions de toute nature.

Seuls sont autorisés les travaux liés à l'entretien, la conservation et la réhabilitation des zones humides, ainsi que les travaux relatifs à la sécurité des personnes. Les ouvrages légers nécessaires à la valorisation et à la découverte d'un site pourront également être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone humide et de ne pas modifier le régime hydraulique des terrains.

Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent règlement doivent donc

s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention dans un terrain par exemple). Effectivement, la police de l'eau s'applique sur toutes les zones humides y compris celles qui n'auraient pas été recensées.

Dans les zones humides repérées aux documents graphiques par un indice spécifique, sont interdits :

- ✓ *Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes ;*
- ✓ *Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés ci-dessous.*

Par exception, dans les zones humides repérées aux documents graphiques par un indice spécifique, peuvent être autorisés sous conditions :

- ✓ *Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;*
- ✓ *Les affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :*
  - *Sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide ;*
  - *Sont liés à la sécurité des personnes ;*
  - *Sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et la restauration des zones humides ;*
  - *Sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.*

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que par les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Vilaine). »

Concernant l'orientation n°9, il faut relever que le PLU protège les abords du réseau hydrographique à travers :

- Le classement en zone naturelle ou agricole des secteurs traversés par les cours d'eau identifiés ;
- L'obligation de respect d'une marge recul de 15 m minimum par rapport aux rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques (zonage), pour les nouvelles constructions en zone agricole et en zone naturelle ; ce recul est de 5 m dans les zones U.

Ces mesures contribuent à la protection de la fonctionnalité hydraulique des cours d'eau.

Par ailleurs, **les orientations n°2 (Réduire la pollution par les nitrates) à 6 (Protéger la santé en protégeant la ressource en eau)** insistent sur l'importance des risques de pollution des eaux, et par voie de conséquence sur la question de la qualité des eaux. Le PLU est directement est concerné par cet aspect s'agissant de l'adéquation entre la capacité de traitement des eaux usées et les perspectives

démographiques et économiques envisagées sur la prochaine décennie. En l'occurrence, le système d'assainissement collectif est déjà parfaitement adapté au projet communal.

Ainsi, le PLU de Guipry-Messac est compatible avec le SDAGE Loire-Bretagne.

Le SDAGE est mis en œuvre à travers les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) : dans le cas de Guipry-Messac, les dispositions du PLU doivent également être compatibles avec le SAGE « Vilaine ».

8.2.2 LE SAGE VILAINE

Les SAGE fixent des objectifs généraux en matière de qualité des milieux et qualité des eaux, de prévention des inondations et des moyens prioritaires pour les atteindre.

Le territoire de Guipry-Messac, est intégré dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Vilaine », approuvé le 2 juillet 2015.

Le tableau ci-dessous rappelle les enjeux du SAGE.

THEMATIQUES		ENJEUX
Usages	Eau potable	Sécurisation de l'alimentation et de la distribution Maintien ou reconquête de la qualité de l'eau brute
	Population, activités industrielles	Maîtrise des impacts de la croissance démographique et du développement économique sur le bassin de la Vilaine, en termes de rejets et d'artificialisation des milieux
	Agriculture	Réduction des pressions agricoles pour réduire l'eutrophisation des masses d'eau littorales, des plans d'eau et de certains cours d'eau (réduction des intrants et limitation des transferts)
Qualité des milieux	Cours d'eau	- Amélioration de la connaissance pour une meilleure protection - Atteinte du bon fonctionnement des cours d'eau - Amélioration de la continuité écologique des cours d'eau
	Petits plans d'eau	- Réduction des impacts des plans d'eau - Arrêt de leur prolifération
	Zones humides	- Arrêt de la destruction des zones humides - Amélioration et harmonisation de la connaissance - Protection des zones humides
	Peuplement piscicoles	Amélioration des conditions d'accueil des poissons migrateurs - Préservation des espèces holobiotiques
	Espèces invasives	- Lutte coordonnée pour les espèces existantes - Prévention accrue pour les nouvelles espèces
Baie de Vilaine		- Reconquête de la qualité des eaux littorales (bactériologie et eutrophisation) pour la satisfaction des usages littoraux et le bon état des masses d'eau

		- Réduction des impacts liés à l'envasement - Préservation des marais littoraux et rétro-littoraux
Qualité de l'eau	Cours d'eau	Atteinte du bon état des cours d'eau : - Réduction des flux et des concentrations en azote (Réduction de l'eutrophisation des eaux littorales et satisfaction de l'usage eau potable) - Réduction ciblée des concentrations en phosphore (Réduction de l'eutrophisation de nombreuses masses d'eau du bassin) - Réduction généralisée des concentrations en pesticides
	Plans d'eau	Atteinte du bon état des plans d'eau : - Réduction des concentrations en phosphore (Réduction de l'eutrophisation)
	Eaux souterraines	Enjeux identiques aux eaux superficielles associées
Gestion quantitative de l'eau	Gestion des étiages	- Satisfaction des usages dans le respect du bon fonctionnement des milieux - Anticipation et meilleure gestion de crise
	Inondations	- Amélioration de la connaissance des phénomènes et de leurs conséquences - Renforcement de la prévention des inondations - Amélioration de la prévision des crues - Protection contre les inondations
	Grands ouvrages	- Gestion optimisée et formalisée des grands ouvrages pour garantir la satisfaction des usages

Thème

- ✓ L'altération de la qualité par les rejets de l'assainissement,
- ✓ L'altération de la qualité par le phosphore.

Cf. évaluation environnementale de la révision du zonage d'assainissement des eaux usées p 12 (NTE)

« Le projet consiste dans sa globalité à limiter l'impact des eaux usées sur le milieu récepteur et contribue ainsi à l'atteinte du bon état. Il convient de rappeler que le SAGE Vilaine précise que « l'assainissement est peu déclassant sur le bassin de la Vilaine ».
La commune des Guipry-Messac ainsi que les masses d'eau concernées par le zonage d'assainissement ne sont pas classés comme secteurs prioritaires assainissement. Également, la commune de Guipry-Messac n'est pas considérée comme une zone à enjeux sanitaires. »

Ces différents enjeux définis par le SAGE « Vilaine » ont été repris à travers le SCoT des Pays des Vallons de Vilaine dont Guipry-Messac, en fait partie. De ce fait, étant donné que le PLU est compatible avec le SCoT, et que ce dernier a déjà intégré les enjeux du SAGE, alors **le PLU de Guipry-Messac, est bien compatible avec le SAGE.**

8.2.3 LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION (PGRI)

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2022-2027 du bassin Loire-Bretagne a été arrêté le 15 mars 2022 par la préfète coordonnatrice de bassin, après avoir été soumis à une consultation publique du 1er mars 2021 au 1er septembre 2021.

Il précise les objectifs et les actions à mener pour mieux assurer la sécurité des personnes face aux risques d'inondation, réduire les dommages individuels et les coûts collectifs, organiser le retour à la normale en cas de sinistre.

Ce plan de gestion s'impose à différentes décisions administratives, aux documents de planification urbaine, aux schémas de cohérence territoriale (SCOT)... Il comprend des dispositions spécifiques applicables aux 22 territoires à risque important d'inondation.

Disposition 1-1 : Préservation des zones inondables non urbanisées

« Les documents d'urbanisme et les PPR prennent dans leur champ de compétence les dispositions permettant de préserver les zones inondables en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle.

Par exception au 1er alinéa et dans les limites de l'article R. 562-11-8 du Code de l'environnement dans ces zones, seuls peuvent être éventuellement admis, selon les conditions locales et les prescriptions définies par les documents d'urbanisme ou les PPR visant notamment à préserver la sécurité des personnes :

- *les constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;*
- *les réparations ou reconstructions de biens sinistrés (sauf les reconstructions à l'identique suite à une inondation torrentielle ou à une submersion marine), démolitions-reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;*
- *les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères ; les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente* à l'inondation ; les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires) ; les activités nécessitant la proximité immédiate de la mer ou du cours d'eau ; les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ou de submersion marine et d'érosion. »*

Disposition 1-2 : Préservation dans les zones inondables des capacités d'expansion* des crues et de ralentissement des submersions marines

Hormis pour la protection de zones déjà fortement urbanisées, la réduction de vulnérabilité* d'installations ou équipements existants, ou la réalisation de nouveaux équipements, installations, infrastructures qui ne pourraient être implantés ailleurs, les documents d'urbanisme et les PPR prennent dans leur champ de compétence les dispositions permettant d'interdire la réalisation de nouveaux systèmes d'endiguement ou de nouveau remblai dans les zones inondables, qui diminuerait les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une crue ou d'une submersion marine sans en compenser les effets. Des possibilités peuvent éventuellement être ouvertes par un PPR pour la protection d'une zone urbanisée porteuse d'un projet structurant, sans alternative à l'échelle du bassin de vie, si l'intérêt économique est avéré au regard de la vulnérabilité de l'aménagement au*

risque d'inondation. Pour l'application de cette disposition, sont considérés comme digue, les ouvrages réalisés avec pour objectif de préserver des inondations les terrains plus bas que leur crête, situés à leur arrière. En fonction des conditions locales, les PPR établissent les règles en matière de tertres, talus et remblais en tenant compte des enjeux de préservation des qualités environnementales et patrimoniales. Ils réglementent ou interdisent au besoin la construction de digues individuelles dès lors qu'existe un risque d'aggravation du risque inondation sur les propriétés riveraines. En raison de leur lien avec des opérations pouvant être admises en zone inondable au vu des autres dispositions du PGRI, les mouvements de terre suivants ne sont pas visés par cette disposition :*

- ✓ *les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein *des constructions ;*
- ✓ *les apports de matériaux permettant le raccordement des accès du bâtiment* au terrain naturel ;*
- ✓ *les remblais justifiés par le développement des installations indispensables aux activités portuaires ;*
- ✓ *les régalages sans apports extérieurs et les mouvements de terres saisonniers liés aux façons culturales ;*
- ✓ *sur une même unité foncière, les mouvements de terre, sans apports extérieurs à la partie située dans la zone inondable et dans la limite de 400 m³ ;*
- ✓ *sur une même unité foncière, les mouvements de terre de faible hauteur, afin d'assurer une réduction de la vulnérabilité individuelle des constructions, installations, aménagements existants, directement liés à la gestion, l'entretien, l'exploitation des terrains inondables ou permettant les usages nécessitant la proximité des cours d'eau ou la mer ;*
- ✓ *sur une même unité foncière, les mouvements de terre de faible hauteur, liés à la gestion des eaux pluviales et leur rétention temporaire, comme notamment les noues ;*
- ✓ *en dehors d'une même unité foncière, les mouvements de terre, y compris avec des apports extérieurs, s'ils sont effectués dans le cadre d'une opération de restructuration urbaine liée à la réduction de la vulnérabilité du territoire, ou s'ils sont liés à la construction d'une infrastructure d'intérêt général admise au titre de la disposition 1-1.*

Les mouvements de terre cités précédemment, selon leur importance, restent soumis à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau, en application des articles R. 214-1 et suivants du Code de l'environnement, voire, le cas échéant, à la législation relative aux installations classées, aux sites ou à l'urbanisme.

Prise en compte des dispositions 1-1 et 1-2 du PGRI dans le PLU

Le PLU intègre dans son règlement littéral et graphique les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) du Bassin de Moyenne Vilaine. Ce document est annexé au PLU (règlement et cartographie du zonage réglementaire).

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) du Bassin de Moyenne Vilaine est une servitude d'utilité publique qui s'impose à toute personne publique ou privée. Il est donc annexé au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Guipry-Messac.

Le règlement indique que les dispositions du PPRi doivent être respectées pour la délivrance des autorisations d'utilisation et d'occupation du sol (permis de construire, lotissement, déclaration de travaux, etc.). Elles s'ajoutent à celles du PLU.

Le règlement graphique indique à cet effet de manière indicative les secteurs de la commune concernés par l'application des dispositions du PPRi permettant ainsi de renvoyer le porteur de projet qui consulte le PLU au dossier réglementaire mis en annexe.

Conformément à l'article 3 du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995, le règlement du PPRi comporte des interdictions, des autorisations sous conditions (prescriptions) et des recommandations, ainsi que des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde. Ces règles concernent prioritairement les projets nouveaux mais aussi les biens existants.

9 ELEMENTS METHODOLOGIQUES

9.1METHODOLOGIE DU DIAGNOSTIC AGRICOLE

Le diagnostic agricole a été réalisé par la Chambre de l'Agriculture d'Ille et Vilaine en 2018. Ainsi, l'ensemble des informations à propos de la situation agricole de la commune de Guipry-Messac, est tiré de ce diagnostic.

L'objectif de cette étude est de définir l'activité agricole sur le territoire communal. Il s'agit de caractériser les exploitations agricoles (analyse sociodémographique), de relever les contraintes pesant à ce jour sur leur activité et d'apprécier leur potentiel d'évolution. L'ensemble des éléments présentés permettra de connaître au mieux l'agriculture du territoire communal, afin de concilier les activités agricoles et leur développement, avec les projets de développement urbain.

Les résultats de cette étude sont déclinés en trois parties :

- ✓ Les **7 fiches d'analyses thématiques**
  - A. Les formes des exploitations agricoles,
  - B. La démographie des exploitants,
  - C. Les surfaces agricoles,
  - D. Les productions agricoles,
  - E. Les exploitations et leur environnement,
  - F. Le devenir des exploitations,
  - G. Une synthèse de l'activité agricole communale.
- ✓ L'atlas cartographique, intercalé dans le présent rapport et comprenant :
  - 1. La localisation des sièges d'exploitation et leur forme juridique
  - 2. La carte des parcelles déclarées à la PAC sur la commune
  - 3. La répartition par tranches d'âge des chefs d'exploitation,
  - 4. La répartition par tranches de surface des exploitations, la part de la surface exploitée sur la commune dans la surface totale et le morcellement
  - 5. Les productions principales, les démarches qualité et la diversification,
  - 6. Le régime sanitaire des exploitations,
  - 7. Les contraintes rencontrées par les exploitations,
  - 8. Les projets et perspectives d'évolution des exploitations.
- ✓ Les données et remarques fournies individuellement par chaque exploitation.

9.2 METHODOLOGIE DE L'IDENTIFICATION DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN CAMPAGNE

L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a uniquement porté sur le changement de destination vers du logement.

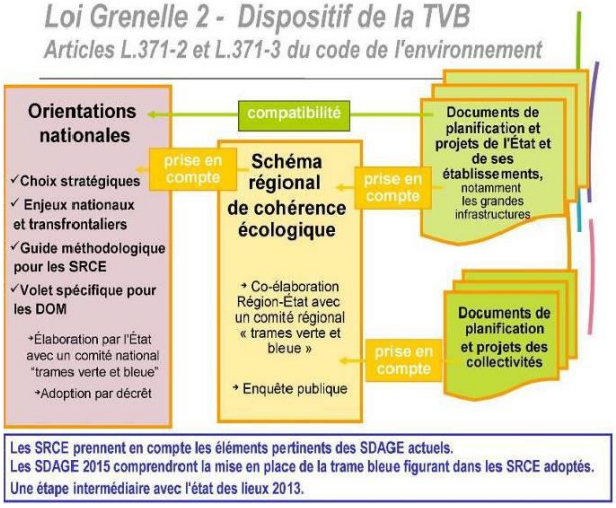
Il a été réalisé en plusieurs étapes :

- Dans un premier temps, un passage sur l'ensemble du territoire communal, effectué par un groupe de travail de la commune a permis de pré-identifier un certain nombre de bâtiments, en s'appuyant notamment sur les éléments suivants :
  - Le caractère patrimonial (bâtiments en pierres) et le bon état des constructions (présence de murs porteurs notamment) ;
  - Le fait que ces constructions n'ont manifestement jamais été des logements ;
  - L'emprise au sol de ces constructions. En effet, en-deçà de 60 m² d'emprise au sol, la question du changement de destination ne se pose pas : une extension mesurée (ce qui est la règle en campagne) ne permettrait pas de disposer d'un espace de vie suffisamment confortable à terme, d'autant que ces constructions sont généralement constituées de murs relativement épais.
  - Le raccordement possible à l'eau potable et l'électricité, ainsi que la possibilité de réaliser un assainissement autonome ;
  - La desserte par un accès et une voie sécurisée ainsi qu'une possibilité de stationnement ;
- Cet inventaire a ensuite fait l'objet d'une compilation par le bureau d'étude afin de rassembler l'ensemble des fiches de changement de destination et de réaliser une carte de localisation des différents bâtiments identifiés.
- Cet inventaire est annexé au présent rapport de présentation.

9.3METHODOLOGIE DE L'IDENTIFICATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

9.3.1 INTRODUCTION

Depuis le **Grenelle de l'environnement** en 2007, la Trame verte et bleue devient l'un des objectifs phares pour endiguer l'érosion de la biodiversité et doit, comme le précise l'article 23 de la loi grenelle I, constituer un outil d'aménagement du territoire. Bien que tous les décrets, arrêtés ou circulaires d'application ne soient pas encore publiés, les textes principaux relatifs à la Trame verte et bleue ont déjà été intégrés au Code de l'environnement, via la loi **Grenelle 2 du 12 juillet 2010**».



La loi Grenelle 2 précise que la Trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles en milieu rural. Ainsi, six objectifs sont impartis à la TVB :

- Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique,
- Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par les corridors écologiques,
- Mettre en œuvre les objectifs de qualité et de quantité des eaux prévus par les SDAGE et préserver certaines zones humides,
- Prendre en compte la biologie des espèces sauvages,
- Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages,
- Améliorer la qualité et la diversité des paysages

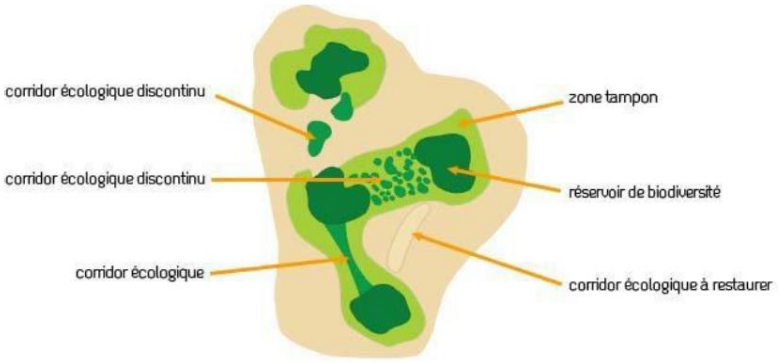
La déclinaison de la Trame verte et bleue s'effectue à toutes les échelles, transnationales, nationales, régionales, cantonales et communales, et chacune de ces déclinaisons doivent se compléter et se prendre en compte mutuellement.

Les PLU (Plans Locaux d'Urbanisme) représentent un élément important dans la mise en œuvre de la Trame verte et bleue. En effet ils en assurent la concrétisation au plus près du territoire, aussi bien par son identification que par les prescriptions de leur règlement, permettant ainsi d'actionner les outils les plus efficaces pour sa préservation, là où le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) détermine les enjeux régionaux de continuités écologiques et propose un cadre pour l'échelle régionale. La Trame verte et bleue constitue une réelle opportunité pour l'aménagement durable de nos territoires, en conciliant les enjeux de préservation de notre capital écologique avec les enjeux socio-économiques. Elle peut ainsi constituer un fil directeur pour l'aménagement et être au cœur du projet de territoire développé par les collectivités au travers de leurs documents d'urbanisme, tout en **rappelant que ces documents ne peuvent dicter des modes particuliers de gestion des espaces concernés**.

9.3.2 ELEMENTS METHODOLOGIQUES

La description d'un réseau écologique (schéma ci-contre) cherche à traduire la répartition et l'utilisation spatiale de milieux plus ou moins intacts ou dégradés, reliés entre eux par des flux d'échanges, variables dans le temps et en intensité. Un réseau écologique est constitué des éléments suivants :

Principe du déplacement des métapopulations d'un réservoir à un autre au travers de corridors écologiques



- **Les réservoirs**, milieux naturels de bonnes qualités et de surfaces suffisantes pour conserver une bonne fonctionnalité. Ce sont des zones biologiquement riches tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif.
- **Les corridors biologiques**, constitués par des espaces naturels utilisés par la faune et la flore pour se déplacer pendant un cycle de vie.

Dans le cadre de l'identification et de la hiérarchisation de la Trame verte et bleue au sein de ce document d'urbanisme, il est nécessaire de bien distinguer ces deux composantes.

Milieux naturels et réservoirs

9.3.3PLUSIEURS CRITERES ONT ETE PRIS EN COMPTE POUR IDENTIFIER CES MILIEUX.

Tout d'abord l'ensemble des zonages environnementaux, réglementaires ou non, situés sur la commune, ont été analysés. Au regard de l'échelle d'étude, ont été considérés les ZNIEFF de type 1 (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique), SIC, ZPS, mais aussi les espaces identifiés par le SCOT. En l'absence de sites Natura 2000 et de ZNIEFF de type 1, les ZNIEFF de type 2 ont également été considérées. Ces secteurs forment le niveau hiérarchique le plus important des réservoirs : **les milieux remarquables**.

Ensuite, les boisements de la commune ont été identifiés, ainsi que les zones humides inventoriées au titre du SAGE. Ces espaces, s'ils sont situés en-dehors des milieux remarquables évoqués précédemment, constituent le deuxième niveau hiérarchique : **les milieux ordinaires structurants** de la Trame verte et bleue.

9.3.4 CONTINUITES ET COUPURES ECOLOGIQUES

Les continuités écologiques sont des ensembles permettant les déplacements d'espèces et ainsi favorisant les échanges inter populationnels. Deux types sont à distinguer ici :

- **Les continuités terrestres**, qui ont été identifiées à l'appui du réseau bocager communal, jouent un rôle de connexions entre les milieux naturels réservoirs ;
- **Les continuités aquatiques** sont représentées par l'ensemble des cours d'eau, temporaires ou permanents.

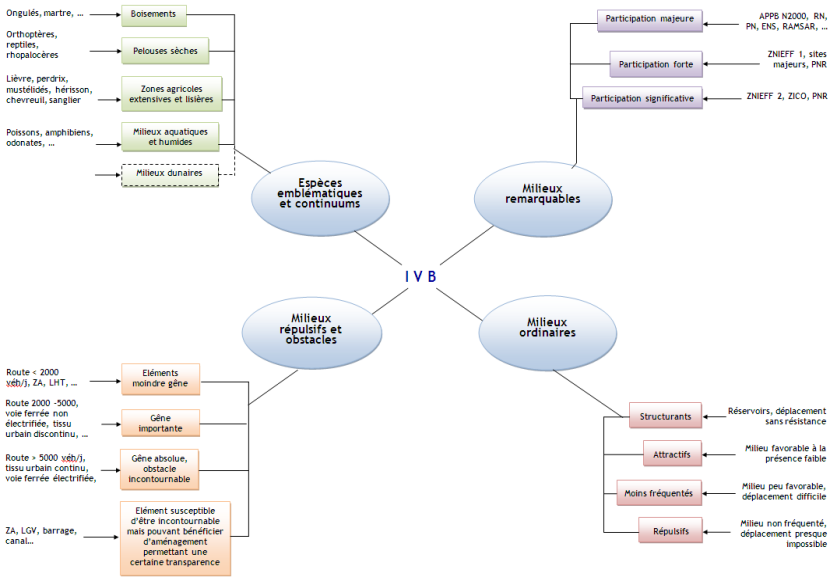
Il est à noter qu'une continuité terrestre ne participe pas qu'à la trame verte, et une continuité aquatique qu'à la trame bleue. En effet, leur rôle est tout aussi évident dans les deux cas. Par exemple, les amphibiens, groupe d'espèces emblématique de la Trame bleue, peuvent longer les haies ou traverser des boisements pour passer de leur lieu d'estivage-hibernation à celui de la reproduction. De la même manière, les espèces inféodées aux milieux prairiaux ou boisés (chevreuil, hérisson, musaraignes,…) peuvent suivre les ripisylves de part et d'autres des cours d'eau pour aller d'un réservoir à un autre.

En outre, on peut identifier deux types de coupures écologiques :

- **Coupures écologiques surfaciques** : ce sont **les espaces urbanisés, continus ou discontinus**, formant des **milieux peu fréquentés voir répulsifs** au regard de la biologie des espèces. Ces secteurs ont été identifiés en sélectionnant la totalité des parcelles cadastrales sur lesquelles se trouvaient des bâtis.
- **Coupures écologiques linéaires** : ce sont l'ensemble des **infrastructures linéaires routières** présentes au sein de la commune. Elles ont été identifiées par observation des Scan 25 IGN, et

ont été relevées avec une précision au 1/5 000e. Ont été considérées comme **barrières modérées à importantes** les départementales en 1x2 voies.

Schéma de principe de la méthode



10 INDICATEURS DE SUIVI

Article L. 153-27 du code de l'urbanisme :

« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du Plan Local d'Urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux article L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan ».

Au titre de l'article R. 151-4 du code de l'urbanisme, le PLU doit établir des indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de son application.

Ces indicateurs, dont la liste n'est pas exhaustive, pourront être complétés ultérieurement en fonction des besoins. Ils doivent permettre de mieux apprécier les évolutions du territoire et de mesurer l'écart entre les constats et les orientations affichées dans le PADD.

Dans un souci d'efficacité, les indicateurs choisis doivent respecter les critères suivants :

- La validité des données de base doit être vérifiée (valeur scientifique et fiabilité des méthodes de mesure) ;
- Les données utilisées doivent être facilement accessibles et faire l'objet d'une mise à jour régulière (idéalement une fois par an) ;
- Les indicateurs doivent être sensibles aux évolutions temporelles, et le cas échéant aux évolutions spatiales que l'on souhaite mettre en évidence ;
- Les indicateurs doivent pouvoir être comparés à des « valeurs de référence » permettant leur interprétation. Il peut s'agir de valeurs seuils ou d'objectifs définis réglementairement.

Pour les différentes problématiques mises en évidence, une série d'indicateurs a été définie. Il est proposé que ces indicateurs soient mis à jour périodiquement en fonction de la disponibilité des données. L'ensemble est récapitulé dans le tableau suivant.

L'état de référence (état 0) correspond à la date d'approbation du PLU ou à la date des données de la source utilisée.

L'état de référence avec « **/** » indique que la donnée sera à renseigner selon l'évolution entre l'état 0 (date approbation du PLU) et la périodicité correspondante.

THEMATIQUES		INDICATEURS	FREQUENCE DE SUIVI	ETAT DE REFERENCE	SOURCES
Socio-économique	**Population**	Nombre d'habitants	Tous les 5 ans	7107 [2019]	INSEE
	Logement	Nombre et pourcentage de logements (Résidences Principales / Résidences secondaires)	Tous les 5 ans	TOTAL [2019] : 3 761 logements RP : 3066 logements (81,5 %) RS : 276 logements (7,3 %)	INSEE
		Nombre et pourcentage de logements vacants	Tous les 5 ans	405 logements (11,1%) [2019]	INSEE
		Nombre de constructions annuelles	Annuel	170 logements commencés entre 2019 et 2023. En moyenne 34 permis générant la création de logement par an entre 2019 et 2023	Commune
	Emploi	Indicateur de concentration d'emploi	Tous les 5 ans	52,8 [2019]	INSEE
	Activités économiques	Nombre d'exploitations agricoles	Tous les 10 ans	74 [2018]	Chambre d'agriculture Commune Diagnostic agricole
		Établissements actifs employeurs par secteur d'activité agrégé et taille fin 2019	Tous les 5 ans	189 [2019]	INSEE
		Nombre d'entreprises : industrie	Tous les 5 ans	16 [2019]	INSEE
		Nombre d'entreprises : Construction	Tous les 5 ans	24 [2019]	INSEE
		Nombre d'entreprises : Commerce, transports, services divers	Tous les 5 ans	104 [2019]	INSEE
		Nombre d'entreprises Agriculture, sylviculture et pêche	Tous les 5 ans	24 [2019]	INSEE
		Nombre d'entreprises : Administration publique, enseignement, santé, action sociale	Tous les 5 ans	21 [2019]	INSEE
Ressources naturelles	**Consommation d'espace**	Surface artificialisée	Annuel	44ha (2011-2021) ; soit une moyenne d'environ 4.4 ha par an	Portail artificialisation du CEREMA

		Consommation foncière à vocation d'habitat	Annuel	34ha (2011-2021) ; soit une moyenne d'environ 3.4 ha par an	Commune
		Consommation foncière à vocation d'activité économique	Annuel	3.6 ha (2011-2021) ; soit une moyenne d'environ 0,36 ha par an	Commune
		Consommation foncière à vocation mixte et inconnu	Annuel	0.6 ha (2011-2021) ; soit une moyenne d'environ 0,06 ha par an 5.7 ha (2011-2021) Consommation foncière inconnu	Commune
	Eau potable	Qualité de l'eau potable	Annuel	Conformité microbiologique et physico-chimique : 100 % [2016]	Syndicat Mixte de Production d'eau potable Ouest 35 SIAEP ARS
		Volume d'eau consommée annuellement	Annuel	/	SIAEP

Ressources naturelles	**Ressources énergétiques et changement climatique**	Consommation électrique annuelle sur la commune	Tous les 5 ans	/	Commune
		Production d'énergie renouvelable sur la commune	Tous les 5 ans	Bûche et granulé : 9947 MWh [2017]	Observatoire de l'environnement en Bretagne
		Nombre d'installation de production d'énergie renouvelable	Annuel	/	Observatoire de l'environnement en Bretagne
Milieux naturels et biodiversité	**Zones humides**	Superficie de zones humides sur le territoire communal	Tous les 10 ans	267 ha de zones humides identifiées et protégées	Commune
	Cours d'eau	Linéaire de cours d'eau	Tous les 10 ans	81 km de cours d'eau identifiées et protégées	Commune
	Boisements	Superficie des boisements sur le territoire	Annuel	148 ha d'EBC	Commune
		Superficie des boisements défrichés	Annuel	/	Commune
	Haies	Linéaires de haies bocagères sur le territoire	Annuel	27 km de linéaire	Commune
		Linéaires de haies bocagères plantées	Annuel	/	Commune

		Linéaires de haies bocagères supprimées	Annuel	/	Commune
Cadre de vie	**Cheminements doux**	Linéaire de liaisons douces sur la commune	Tous les 3 ans	10,53km	Commune
	Transports en commune	**Evolution de la desserte en transports en commune**	Tous les 3 ans	Ligne départementale	Commune
	Patrimoine	Nombre d'éléments du patrimoine bâti recensés sur le PLU	Tous les 5 ans	94 éléments de petit patrimoine	Commune
Risques naturels et technologiques	**Risques naturels**	Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles	Tous les 3 ans	10	Géorisques
	Risques technologiques	Nombre d'installations classées	Tous les 3 ans	20 ICPE	installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr

Nuisances et pollutions	**Eaux usées**	Conformité de la station d'épuration	Annuel	Conforme en équipement et en performance [2017]	*assainissement.developpement-durable.gouv.fr*
		Nb d'installations autonomes sur la commune (ANC)	Annuel	/	Commune
		Taux d'installations ANC nécessitant des travaux obligatoires	Tous les 5 ans	/	Commune
	Qualité des eaux	Etat chimique et écologique des cours d'eau	Annuel	/	Agence de l'eau Loire-Bretagne
	Qualité de l'air	% de foyer ayant 2 véhicules ou plus	Tous les 5 ans	48,6 % [2018]	INSEE
		Evolution de la qualité de l'aire sur le territoire intercommunal	/	/	AIR-BREIZH https://www.airbreizh.asso.fr/epci/
	Déchets	Quantité de déchets ménagers produits sur la commune (part des déchets recyclable et non recyclable)	Annuel	/	Commune
		Volume d'ordures ménagères annuels collectés et ratio par habitants	Annuel	/	Commune

	Sites et sols pollués	Nombre de sites BASIAS sur la commune	Tous les 5 ans	11 sites en activité [2019]	Géorisques
		Nombre de sites BASOL sur la commune	Tous les 5 ans	Aucun site ou sol pollué [2019]	*basol.developpement-durable.gouv.fr*