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

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

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 12/01/2026

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

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

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

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

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

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

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

A été nommé(e) secrétaire : Mme SOREL Bernadette

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

La révision allégée

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

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

La Commune prévoit de soumettre la procédure à Evaluation environnementale.

Le déroulement de la procédure est le suivant :

Signé par : Thierry BEAUJOUAN
Date : 15/01/2026
Qualité : LE MAIRE

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

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

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

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

Les évolutions envisagées

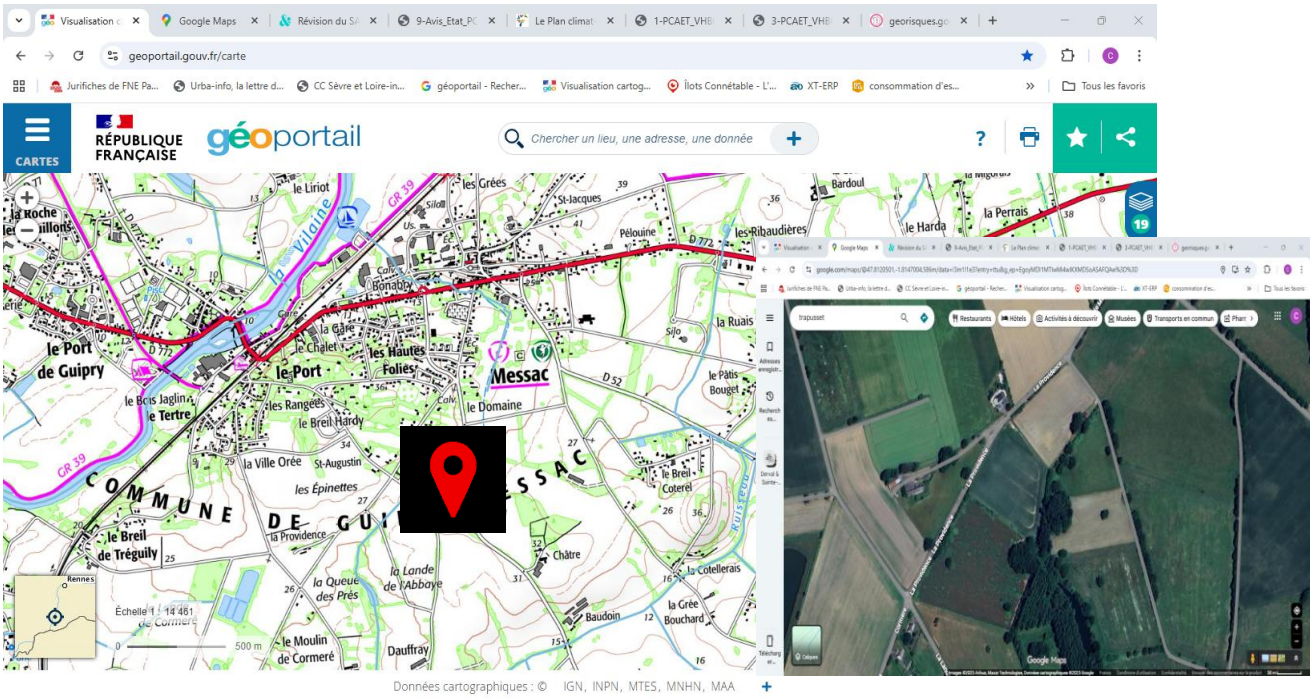


Figure 3 Localisation du site de projet (source : geoportail IGN et google maps)

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

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

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

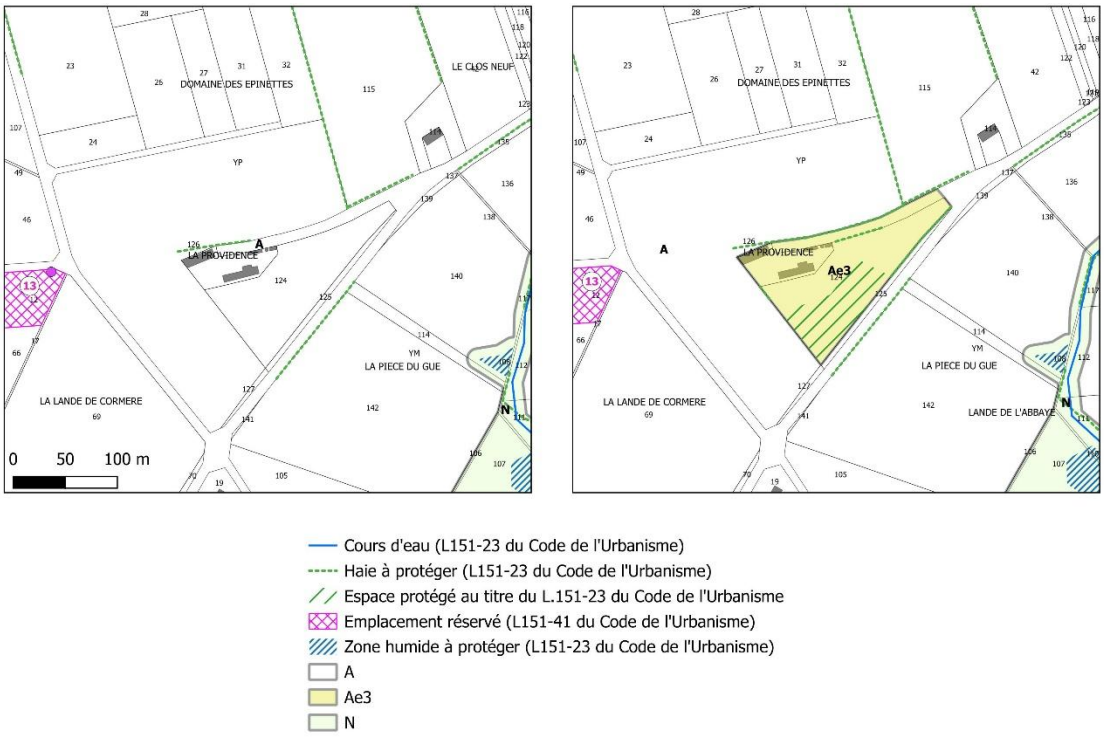


Figure 4 Evolution du règlement graphique en lien avec la révision allégée n°4

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Articulation avec le PADD et les documents supra-communaux

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

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

Indicateurs de suivi

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

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

Il est proposé au Conseil Municipal :

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

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

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

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

Le conseil municipal est invité à délibérer

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

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

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

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

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

Décide que la présente délibération sera notifiée :

- au préfet,
- au président du conseil régional,

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

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

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

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

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