Envoyé en préfecture le 01/06/2026
Reçu en préfecture le 01/06/2026
Publié le
ID : 035-200054864-20260526-066_05_2026-DE

Bordereau de signature

066_Presciption modification PLU

Signataire	Date	Annotation
Frédérique MINSSIEUX	27/05/2026	**Action : Visa**
Thierry BEAUJOUAN	01/06/2026	**Action : Signature** Certificat au nom de Thierry BEAUJOUAN (Maire , COMMUNE DE GUIPRY-MESSAC) , émis par ChamberSign France CA3 NG Qualified eID, valide du 22 mai 2026 à 14:45 au 22 mai 2029 à 14:45.
Frédérique MINSSIEUX	01/06/2026	**Action : Fin de circuit**

Dossier de type : PDF_34304 // Deliberations

Envoyé en préfecture le 01/06/2026
Reçu en préfecture le 01/06/2026
Publié le
ID : 035-200054864-20260526-066_05_2026-DE

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

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 26/05/2026

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
33	28	26

Vote
A la majorité
Pour : 26 Contre : 0 Abstention : 3

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

L'an 2026, le 26 Mai 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 21/05/2026. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 21/05/2026.

Présents : M. BEAUJOUAN Thierry, Maire, DIVET Marcel, FERRIER Marie-Josèphe, FOUREL Céline, GENDROT Jean-Marc, GUILLOT Sandrine, LERAY Michel, MENOUX Serge, MERCIER Gaëlle, PITRE Rémi, PLANCHENAULT Thérèse, ROUL Christophe, VOLAND Christian, Mmes : ALONZO-BOUSQUET Claire, CHAMPAGNAT Victoria, DIVET Chrystèle LACHUER Maude, LE CORRE Maëla, MARTIN Alice, PAUMIER Vanessa, PENIGUEL Anne-Laure, TRÉMOUREUX Audrey, MM : BOULAIS Marvin, CHEREL Emmanuel, GIROT Charles-Henry, L'HERNAULT Thimothée, RIVAUX Emmanuel, VENET Clément,

Absent(s) ayant donné procuration : DAVID Emilie à Mme FERRIER Marie-Josèphe,
Absent(s) : MAUNY Odile, Mme GÉRARD Marie, MM : CHEVÉ Pierre-Henri SAULNIER Thomas,

A été nommé(e) secrétaire : Mme DIVET Chrystèle

2026_066 – Prescription d'une modification du plan local d'urbanisme et justification de l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU de Saint Michel Nord

Monsieur le maire expose qu'il convient d'apporter des adaptations au PLU communal.

Les modifications envisagées sont les suivantes :

- *Modification des opérations d'aménagement et de programmation suivantes : MFR, Epinettes Est, Avenue du Port, Courbouton, les Camélias*
- *Divers ajustements de zonage, comprenant notamment l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Saint Michel, développé ci-dessous.*
- *Diverses évolutions du règlement écrit (changement de destination dans les zones inondables, règles de stationnement en zone agricoles et naturelles, clôtures…).*

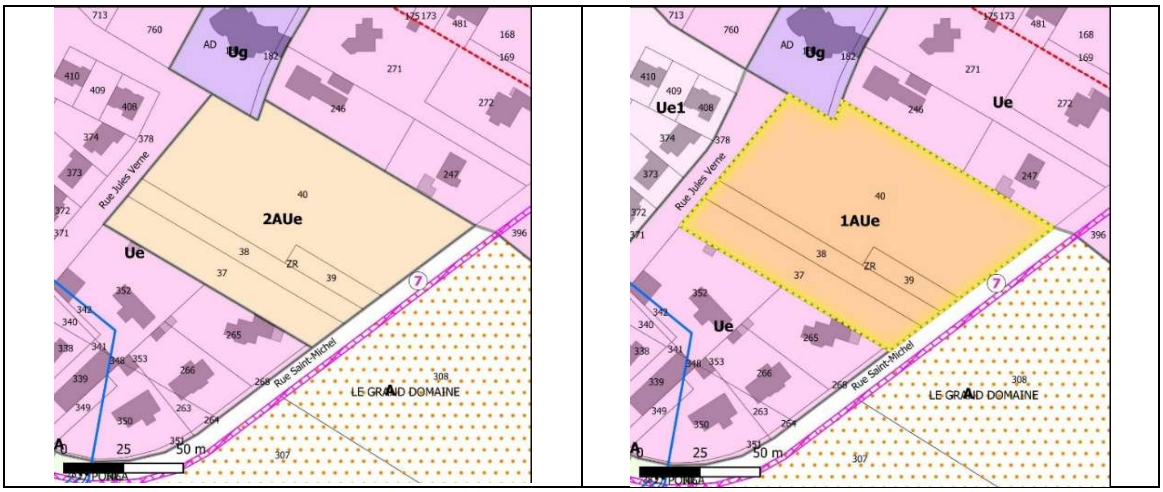
Ces changements peuvent être effectués par délibération du conseil municipal après enquête publique dans le cadre de la procédure de modification. Il peut être fait usage de cette procédure dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du PADD du PLU, la modification n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Cette modification de droit commun du plan local d'urbanisme sera complémentaire aux 4 révisions simplifiées actuellement en cours, portant chacune sur des points spécifiques.

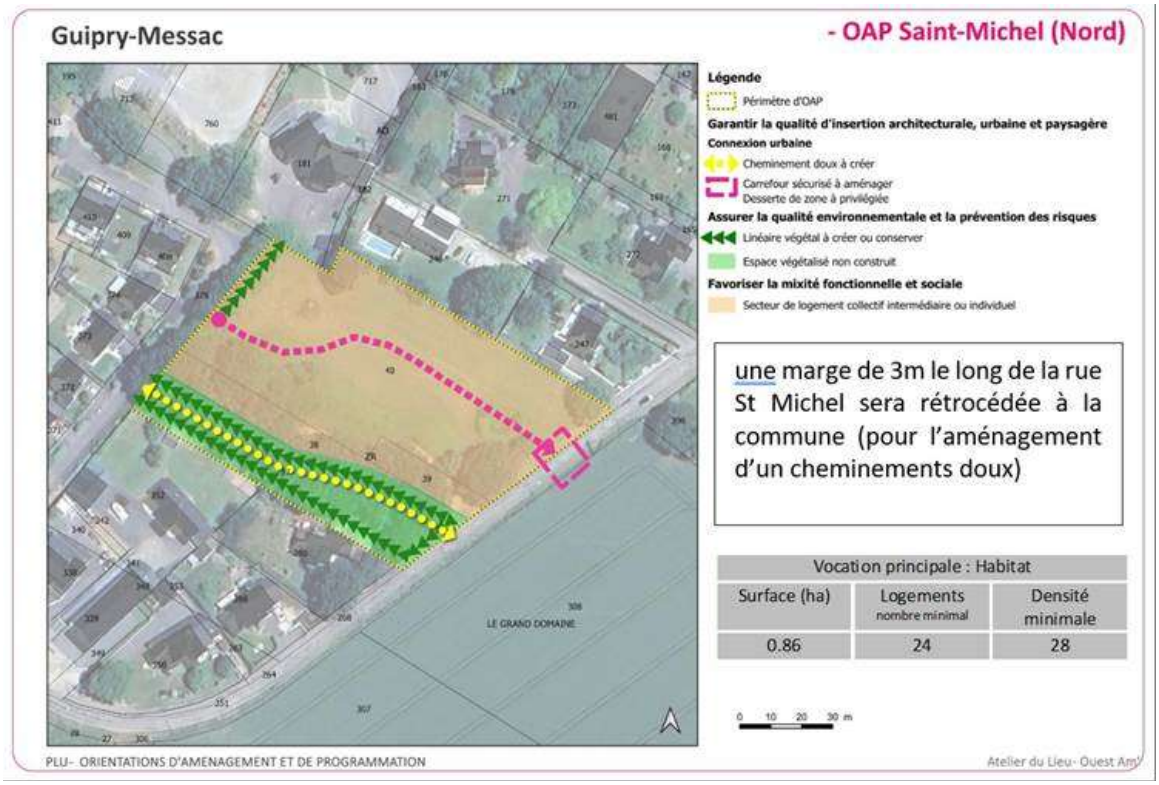
Signé par : Thierry BEAUJOUAN
Date : 01/06/2026
Qualité : LE MAIRE

Envoyé en préfecture le 01/06/2026
Reçu en préfecture le 01/06/2026
Publié le
ID : 035-200054864-20260526-066_05_2026-DE

En ce qui concerne le secteur « Saint Michel », un projet de construction à vocation d'habitat est en cours de réflexion. Les terrains visés sont classés au PLU comme « terrains à urbanisation ultérieure » (2 AU). Pour que le projet puisse se réaliser, il est nécessaire de modifier le PLU afin que les terrains soient classés comme « terrains urbanisables à court terme » (1 AU).



La modification prévoit également la création d'une Opération d'Aménagement Prévisionnelle (OAP)



La conversation d'une zone 2AU en 1 AU correspond à une ouverture à l'urbanisation. Or l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme impose qu'une ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser fasse l'objet d'une délibération motivée justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle du projet dans ces zones.

DELIBERATION

Envoyé en préfecture le 01/06/2026
Reçu en préfecture le 01/06/2026
Publié le
ID : 035-200054864-20260526-066_05_2026-DE

Vu :

- Le Code général des collectivités territoriales, notamment son article Article L.2121-29 du Code général des collectivités territoriales ;
- Le Code de l'environnement, notamment ses articles Articles L.123-1 à L.123-18 du Code de l'environnement et Articles R.123-1 à R.123-33 du Code de l'environnement ;
- Le Code de l'urbanisme, notamment ses articles Articles L.151-1 à L.153-30 du Code de l'urbanisme, Articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme, Article L.153-38 du Code de l'urbanisme, Articles L.103-2 à L.103-6 du Code de l'urbanisme, Articles L.104-1 à L.104-3 du Code de l'urbanisme, Articles R.104-28 à R.104-33 du Code de l'urbanisme, Articles R.151-1 à R.151-53 du Code de l'urbanisme et Articles R.152-1 à R.153-21 du Code de l'urbanisme ;
- Le Plan Local d'Urbanisme de Guipry-Messac approuvé par délibération du conseil municipal en date du 11 septembre 2023 ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, visant notamment à conforter le développement du pôle urbain communal, favoriser la diversification de l'offre de logements et maîtriser la consommation foncière ;
- Le rapport triennal d'artificialisation des sols 2021-2024, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 24 février 2025 et transmis en préfecture le 26 février 2025, constatant une consommation de 9,88 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) entre le 22 août 2021 et le 31 décembre 2024, pour une enveloppe communale fixée à 14,16 hectares sur la période 2021-2031 ;

Considérant :

- Que l'article Article L.153-38 du Code de l'urbanisme impose qu'une ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser fasse l'objet d'une délibération motivée justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle du projet dans ces zones ;
- Que le rapport triennal d'artificialisation des sols 2021-2024 fait apparaître :
    - une consommation de 9,88 hectares d'ENAF entre 2021 et 2024, incluant notamment les opérations engagées dans les OAP Théodore Botrel (1,96 ha) et Saint Michel Sud (0,90 ha) ;
    - des capacités résiduelles en zones U et 1AU représentant environ 2,89 hectares sur les secteurs des Épinettes Ouest, des Camélias, de la rue du Château, de la Lande de Clédy et des Prés Vonaud Sud ;
    - qu'après ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU de [Saint Michel Nord], représentant une superficie de 0,86 hectare, la consommation foncière projetée demeurerait compatible avec l'enveloppe maximale de 14,16 hectares fixée pour la période 2021-2031 ;
- Que les capacités résiduelles identifiées dans les secteurs urbains (U) et à urbaniser déjà ouverts (1AU) apparaissent insuffisantes, partiellement mobilisées ou difficilement mobilisables à court terme en raison de contraintes foncières, techniques ou opérationnelles (Epinettes Est, Margaterie Sud, Rue du Château);
- Que plusieurs secteurs ouverts à l'urbanisation sont d'ores et déjà réalisés ou engagés, notamment les secteurs Avenue du Port, Cosmos-Gare, Camélias, Saint Michel Sud, Théodore Botrel, La Renonnière et Margaterie Sud, limitant les disponibilités foncières immédiatement mobilisables ;
- Qu'une démarche auprès de la population portant sur la densification (Bimby, dents creuses) est engagée depuis 1 an avec le soutien du service Conseil en Urbanisme Partagé (CUP) de la communauté de commune
- Que cette démarche de densification a fait émerger des projets qui se situent pour 80% d'entre eux dans les zones périphériques de l'agglomération (et donc plus éloignés des commodités et de la centralité que ne l'est le secteur de Saint-Michel) et que nombre d'entre eux, notamment ceux situés en centralité, vont demander des démarches longues et potentiellement dissuasives tel que le dépôt d'un permis d'aménager

Envoyé en préfecture le 01/06/2026
Reçu en préfecture le 01/06/2026
Publié le
ID : 035-200054864-20260526-066_05_2026-DE

- Que la commune doit poursuivre la mise en œuvre des objectifs fixés par le PADD du PLU, notamment en matière d'accueil démographique, de diversification de l'offre de logements et de maintien de l'attractivité résidentielle du territoire ;
- Qu'aucun autre secteur immédiatement mobilisable ne permet, dans des conditions équivalentes, de répondre aux besoins identifiés par la commune ;
- Que le secteur 2AU de Saint Michel Nord présente des conditions favorables d'intégration urbaine, de desserte et de raccordement aux réseaux permettant la réalisation d'une opération d'aménagement cohérente et opérationnelle ;
- Que les études de faisabilité en cours démontrent :
    - la compatibilité du projet avec les orientations du PLU et les objectifs de sobriété foncière ;
    - la viabilité technique et financière de l'opération ;
    - la capacité du projet à assurer une intégration paysagère et environnementale adaptée, dans le respect des enjeux de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Que cette ouverture limitée à l'urbanisation demeure compatible avec la trajectoire de réduction de la consommation foncière fixée par les objectifs nationaux de sobriété foncière ;

Sur rapport de M. Pitré, adjoint au Maire,
Le Conseil municipal, après avoir délibéré, a décidé, à la majorité :

Article 1er
D'engager une procédure de modification du PLU, conformément aux dispositions des articles L153-41 et suivants du code de l'urbanisme

Article 2
De justifier, conformément à l'article Article L.153-38 du Code de l'urbanisme, l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU de Saint Michel Nord, en vue de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement destinée à laa création d'au moins 28 logements collectifs, intermédiaires ou individuels et présentant une densité minimale de 24 logements par hectare.
Article 2
De constater que cette ouverture à l'urbanisation :

- demeure compatible avec les capacités foncières résiduelles de la commune ;
- respecte les objectifs de sobriété foncière et de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- répond aux besoins identifiés en matière de développement résidentiel et d'aménagement communal.

Article 3
La présente délibération sera transmise au représentant de l'État dans le département et affichée en mairie conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
Conformément à l'article L 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification sera notifié avant l'ouverture de l'enquête publique :
- au préfet ;
- aux présidents du conseil régional et du conseil départemental ;
- aux présidents de la chambre de commerce et d'industrie, de la chambre de métiers et de la chambre d'agriculture ;

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

Pour copie conforme :
En mairie, le 27/05/2026
Le Maire
Thierry BEAUJOUAN