



Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

**Avis conforme de la mission régionale
d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne
sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU)
de Guipry-Messac (35)**

n° 016394/KK AC PLU

Avis conforme rendu
en application du 2^{ème} alinéa de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne dont les membres suivants (Alain Even, Isabelle Griffe, Jean-Pierre Guellec, Sylvie Pastol) en ont délibéré collégialement par échanges électroniques, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent dossier ;

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R. 104-33, 2^{ème} alinéa ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 modifié portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), notamment ses articles 4, 16 et 18 ;

Vu l'arrêté du 30 août 2022 modifié portant organisation et règlement intérieur de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, et notamment son annexe 1 relative au référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu les arrêtés des 19 juillet 2023, 4 septembre 2023, 2 octobre 2023, 22 février 2024 et 10 avril 2025 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe de Bretagne, adopté le 24 septembre 2020 ;

Vu la décision du 21 décembre 2023 portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 susvisé ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé en date du 14 avril 2026 ;

Vu la demande d'avis conforme en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du code de l'urbanisme, enregistrée sous le n° 016394/KK AC PLU relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Guipry-Messac, reçue de la commune le 7 avril 2026 ;

Vu la consultation des membres de la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne faite par son président le 1^{er} juin 2026 ;

Rappelant que les critères fixés à l'annexe II de la directive n°2001/42/CE, dont il doit être tenu compte pour déterminer si les plans et programmes sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, portent sur leurs caractéristiques, leurs incidences et les caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée ;

Considérant les caractéristiques du projet de modification n°1 du PLU de Guipry-Messac, qui vise à :

- ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUe « Saint-Michel Nord » d'une surface de 0,9 ha pour construire 24 logements (11 habitats collectifs et 13 maisons individuelles) et créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) correspondante ;
- modifier l'OAP dédiée à l'extension de la maison familiale et rurale (MFR) : suppression de l'espace végétalisé prévu à l'ouest de la parcelle pour y permettre l'implantation d'un bâtiment destiné à l'accueil de mineurs isolés et ajouter la destination « hébergement » au sein des secteurs Ug et 1AUg ;

- modifier à la marge l'OAP « Les Epinettes (est) » en ajoutant la mention « collectif » aux formes urbaines possibles ;
- modifier à la marge l'OAP « avenue du Port » en ajoutant la mention « individuel » aux formes urbaines possibles ;
- modifier à la marge l'OAP « zone d'activités de Courbouton » ;
- modifier l'OAP « Camélias » : réduction du périmètre en sortant sa partie ouest couverte en partie par le pôle enfance inauguré en 2022 (surface réduite de 1,90 à 1,47 ha), diminution de 53 à 41 logements à produire (densité maintenue à 28 logements/ha), création de deux sous-secteurs dédiés à l'habitat collectif au nord et à l'habitat individuel au sud ;
- reclasser des parcelles couvertes par des jardins de 2AUe en Ue sur le secteur de « la Margaterie Nord » (erreur matérielle) ;
- modifier à la marge l'OAP « Epinettes Ouest » en élargissant l'accès ouest via un changement de zonage Ue en 2AUe et reclasser de 2AUe en Ue un secteur à l'extrémité sud-ouest « en contrepartie » ;
- créer un sous-secteur Ue1 constitué très majoritairement de maisons individuelles de faible hauteur (R+1) et y limiter la hauteur des constructions à R+1 (hauteur maximale au faitage 7,5 m), sur une surface totale de 104 ha ;
- intégrer un inventaire du petit patrimoine recensant 132 éléments bâtis à préserver au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme) ;
- mettre à jour l'inventaire des boisements et haies à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme : ajout de 603 arbres, de 276,75 km de haies et de 319,14 ha d'espaces boisés classé (EBC) ;
- étendre le périmètre de protection des commerces en y intégrant deux nouveaux bâtiments ;
- modifier la liste des bâtiments pouvant changer de destination : 14 ajouts, 1 suppression et 2 modifications ;
- modifier les critères pour les bâtiments pouvant changer de destination ;
- préciser les règles concernant la réalisation de places de stationnement sur les secteurs Ug, A et N ;
- modifier les destinations et sous-destinations des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) : ajout de nouvelles destinations correspondant à la continuité de l'activité existante au sein de 6 STECAL ;
- modifier, à la marge, les modalités de coupes et d'abattages des éléments paysagers identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- modifier les dispositions relatives aux clôtures ;
- modifier les critères d'implantation vis-à-vis des voies, des emprises publiques et des limites séparatives ;
- changer les règles de densification en secteurs Ue et Uc : pour une surface d'unité foncière comprise entre 1 001 et 2 499 m², application d'une densité minimale de 20 logements/ha (nombre de logements arrondi à l'unité inférieure) au lieu des 25 logements/ha (nombre de logements arrondi à l'unité supérieure) ;
- supprimer la règle de densité en zone Ug en cohérence avec la vocation du secteur (hébergement) ;
- modifier les règles concernant l'aspect des toitures en zones Uc, Ue, Ug, A et N ;
- préciser les règles relatives aux annexes ;

Considérant les caractéristiques du territoire de Guipry-Messac :

- commune issue de la fusion des communes de Guipry et de Messac au 1^{er} janvier 2016, s'étendant sur une superficie de 92 km² ;
- abritant 7 354 habitants (Insee 2023) ;
- disposant d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 11 septembre 2023¹ ;
- compris dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine, approuvé le 3 décembre 2025², qui identifie la commune en tant que pôle de bassin de niveau 2, avec un taux de croissance démographique de + 1,2 % sur 2021-2031 et + 1 % sur 2031-2041, et dont le futur document d'orientation et d'objectifs (DOO) prescrit notamment un développement et une diversification de l'offre de logements s'appuyant en priorité sur le réinvestissement du patrimoine bâti existant (prescription n°100), une densification des tissus pavillonnaires (prescription n°106), une consommation maximale d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) à destination « habitat et équipement » de 14,2 ha pour la période 2021-2031 (prescription n°139) ; une priorisation de l'artificialisation sur les surfaces aux fonctions écosystémiques déjà dégradées (prescription n°170) ;
- traversé par la Vilaine en son centre suivant un axe nord-sud et concerné par les plans de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Vilaine et de ses principaux affluents, en cours de révision ;
- disposant de deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I « Bois de Bœuvre » et « Étang du Bois de Baron » et une ZNIEFF de type II « Bois de Baron », situées à son extrémité sud ;

Considérant que le PLU se base sur un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de + 1,8 % par an, nettement supérieur aux tendances récentes (+ 0,8 % sur la période 2016-2022 et + 0,9 % sur la période 2017-2023), mais aussi sur le projet de développement visé dans le SCoT ;

Considérant que le dossier ne présente aucun bilan de l'avancement des opérations au sein des zones U et 1AU dédiées à l'habitat ni aucun état des lieux détaillé (nombre, localisation, typologie, etc.) des logements ou hébergements, produits ou en cours, depuis l'approbation du PLU, ;

Considérant que le secteur « Saint-Michel Nord » est couvert par une prairie et est bordé d'espaces arborés qualitatifs constituant des habitats favorables à la biodiversité et susceptibles d'abriter des espèces protégées ;

Considérant que le dossier ne fait état d'aucune investigation spécifique (inventaire faune-flore), ce qui nécessite une étude complémentaire permettant une meilleure mise en œuvre du principe d'évitement-réduction-compensation des incidences sur l'environnement du projet ;

Considérant que la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur, d'une surface de 0,9 ha, pour y construire 24 logements dont 13 maisons individuelles n'est pas justifiée dans le dossier et mérite notamment d'être interrogée au regard des éléments évoqués ci-dessus ;

Considérant que la commune présente un taux de logements vacants significatif, atteignant 11,1 % en 2022 (source : Insee) et que la construction neuve risque de concurrencer fortement les potentielles réhabilitations ;

Considérant que le SCoT des Vallons de Vilaine identifie la zone d'activités de Courbouton comme un parc structurant et lui alloue une consommation maximale d'espaces naturels et agricoles en extension de 5,11 ha pour la période 2021-2031 ;

¹ [Avis de la MRAe Bretagne du 21 mars 2023 relatif à la révision du PLU de Guipry-Messac \(35\).](#)

² [Avis de la MRAe Bretagne du 21 mars 2025 relatif au projet de révision du SCoT des Vallons de Vilaine \(35\).](#)

Considérant que l'OAP correspondante couvre 8,8 ha et n'intègre pas les mesures de cadrage suffisantes pour respecter l'enveloppe allouée par le SCoT et « *exempter la partie est de toute construction* » tel qu'affiché dans le dossier, mais aussi, de manière plus générale, pour s'inscrire dans une réelle démarche de sobriété foncière ;

Considérant que les critères retenus pour les changements de destination pour du logement, notamment l'importance de la surface de plancher minimale à créer (200 m²), méritent d'être mieux justifiés ;

Considérant que les modifications apportées aux règles de densification (création d'un sous-secteurs Ue1 couvrant 104 ha avec limitation des constructions en R+1 et application d'une densité minimale de 20 logements/ha (nombre de logements arrondi à l'unité inférieure) au lieu des 25 logts/ha (nombre de logements arrondi à l'unité supérieure) pour une surface d'unité foncière comprise entre 1 001 et 2 499 m² en secteurs Ue et Uc) ne concourent pas à la recherche d'une gestion économe du foncier ;

Rappelant que, dans son avis sur le projet de PLU, la MRAe relevait notamment le choix d'un projet démographique très ambitieux, peu justifié, et une consommation des sols en contradiction avec l'objectif de réduction de 50 % fixé par la loi « climat et résilience » ;

Considérant que l'intégration de bâtiments situés en zones inondables dans la liste des bâtiments pouvant changer de destination est susceptible d'augmenter l'exposition au risque des biens et des personnes ;

Considérant le caractère mineur des autres évolutions envisagées dans le cadre de la modification, dont les incidences sur l'environnement peuvent être considérées comme non significatives voire positives comme l'identification de nombreux éléments pour des motifs écologiques ou paysagers au titre du L.151-23 et d'éléments du petit patrimoine au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme,

Rend l'avis qui suit :

La modification n°1 du plan local d'urbanisme de Guipry-Messac est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et doit par conséquent être soumise à évaluation environnementale.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la commune de Guipry-Messac rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public. Il sera également publié sur le site de la [MRAe Bretagne](#) et sur le [portail de l'évaluation environnementale](#).

Fait à Rennes, le 2 juin 2026
Pour la MRAe de Bretagne,
le président

Signé

Jean-Pierre Guellec