

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

VILLE DE GUIPRY-MESSAC

DEBATTU EN CONSEIL MUNICIPAL LE 26 septembre 2022

Pièce 3

Code affaire : 17-025

Resp. étude : PS



SOMMAIRE

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

- Faciliter la création de logements et permettre un essor démographique important
- Favoriser la mixité sociale et générationnelle

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

- Aménager un nouveau cœur de ville autour de la gare et du port
- Renforcer les centralités historiques
- Améliorer l'habitat existant et lutter contre la vacance.
- Optimiser le foncier non bâti sur l'ensemble du tissu urbain

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

1-4 : Assurer les liaisons entre les polarités urbaines

- Prévoir le contournement et renforcer les itinéraires alternatifs
- Faciliter et sécuriser les déplacements de proximité

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 transition énergétique

4-5 : Se prémunir des risques

CADRE REGLEMENTAIRE

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est réglementé par le Code de l'Urbanisme, par le biais de l'article L151-5 (extrait) :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. ».

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Les communes de Guipry et Messac ont fusionné le premier janvier 2016. Cette fusion fut l'une des premières du département d'Ille et Vilaine.

Sur le principe, les fusions de communes paraissent logiques et simples, mais en réalité, la somme des paramètres humains et techniques à gérer est considérable, qu'il s'agisse des relations humaines, des aménagements, de la répartition des équipements et des services, de la recherche de l'équilibre budgétaire et de projets entre les deux communes historiques.

La fusion intervenue, la commune nouvelle de Guipry-Messac s'étend sur 91,99 km² avec de nombreux villages, de tailles très diverses.

Elle est maintenant la deuxième commune du département en superficie et l'une des toutes premières communes agricoles.

En tenant compte de ces particularités, notre projet s'attache à conforter l'agglomération au moyen notamment d'une vaste opération de revitalisation urbaine, de création de zones de construction conformes aux règles du SCOT tout en réservant une part de développement à certains villages dans le respect de l'activité agricole.

C'est sur ces bases que la municipalité a engagé l'élaboration de son PLU qui doit être un des éléments essentiels de réussite de la fusion et donc de développement de la commune nouvelle.

Guipry-Messac dispose de nombreux atouts (situation géographique privilégiée, une gare, la Vilaine, le port, le patrimoine historique, un maillage associatif...) mais aussi de faiblesses : Son histoire est fortement marquée par la juxtaposition de ses deux communes historiques qui, depuis leur création, ont vécu, l'une près de l'autre, voire même l'une contre l'autre alors que la proximité immédiate ne devait que les rapprocher et les faire collaborer dans leur intérêt et celui de leurs populations. Par conséquent, plutôt que de travailler dans le même sens, elles ont entretenu leur indépendance, ce qui a freiné leur développement car deux petites communes proches n'ont jamais donné une commune moyenne.

La situation a été amplifiée par leur appartenance à deux communautés de communes et deux cantons différents, ce qui ne faisait que ralentir les projets ou leur mise en application.

En effet, bien que depuis plus de 50 ans, des volontés se soient engagées pour construire un schéma de mutualisation entre les 2 communes au travers des structures intercommunales et la vie associative telles que :

- En 1970, le Syndicat des Sports, pour la construction et la gestion des équipements sportifs,
- En 1966, le SAMOV créé, pour la construction de la salle polyvalente et la piscine découverte,
- Les associations intercommunales : Depuis, 1978, la M.J.C. fédère les activités à caractère culturel, l'U.S.G.M. regroupe les associations à caractère sportif, le cinéma dans le cadre d'une gestion associative intercommunale, le Comité de Défense de la desserte ferroviaire pour le maintien et le développement de la gare S.N.C.F. ,
les communes ont été privées d'une stratégie de dynamique territoriale adaptée à l'évolution démographique du territoire.

L'objectif du PLU, outre sa mise en conformité avec les règles du SCoT¹, doit être un outil important de développement communal. Il doit permettre de rattraper un retard évident, hisser la commune nouvelle au rang des communes similaires de la région et offrir à sa population les services indispensables et la qualité de vie qu'elle peut attendre.

¹ Le Schéma de Cohérence du Pays des valons de vilaine a été approuvé le 7 juin 2017

AXE 1 : RENFORCER L'AGGLOMÉRATION PAR UN PROJET URBAIN AMBITIEUX

CONTEXTE

Alors que la commune a connu une croissance particulièrement forte depuis les années 2000, proche de 2% par an, la dynamique démographique semble ralentir depuis 2010. En effet, entre 2013 et 2019, la croissance démographique est de 0.9 % par an. Sur cette période, la taille des ménages est restée stable (2,3 personnes par ménage). Ainsi, l'INSEE comptabilise 7107 habitants sur la commune au 1er janvier 2019¹. La population au 1er janvier 2023 est estimée à 7 500 habitants².

La commune de Guipry - Messac est qualifiée par le SCoT de pôle de bassin. Il s'agit d'une ville centre, d'un bassin de vie qui structure le territoire environnant.

1.1 ASSURER UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉS PERMETTANT DE CONSOLIDER LE PÔLE DE BASSIN GUISSACOIS

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** légèrement inférieur à celui observé lors de la période 1999-2008. Il s'agit d'un objectif ambitieux en considération de la situation géographique de la commune impactée par l'attractivité de Rennes Métropole qui

¹ Estimation sur la base des permis accordés entre 2019 et 2022

² Population légale 2019 publiée par l'INSEE au 1er janvier 2022

développe une politique de forte construction immobilière. Ce scénario de croissance permettra un gain de 1 500 habitants à l'horizon 2033 portant la population communale proche de 9 000 habitants.

Cette évolution implique de **réaliser 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 logements vacants et le changement de destination d'anciens bâtiments sur l'espace rural permettront d'atteindre cet objectif.

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.

1.2 AFFIRMER LES PÔLES URBAINS DE GUIPRY-MESSAC ET DE LA GARE PAR D'IMPORTANTES OPÉRATIONS DE RENOUVELLEMENT

Guipry-Messac présente une agglomération urbaine très étendue de part et d'autre de la Vilaine et le long des voies de transit traversant le territoire. Le développement historique de l'agglomération le long des axes routiers et la vétusté des certains îlots anciens (vacance, friches industrielles et commerciales...) laissent place à de nombreuses opportunités de renouvellement de la ville sur elle-même. Dans ce contexte, 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.

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.

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.

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. Certains de ces secteurs « 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'OPAH² 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 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 sur les centralités.**

1.3 PRIVILÉGIER LES EXTENSIONS EN COMPLEMENT DE L'ENVELOPPE URBAINE

Un 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 et à la diversité du paysage le long des avenues principales. Cette urbanisation diffuse laisse de nombreux espaces libres qu'il convient de combler par du logement, l'aménagement d'espaces verts publics paysagers et la création de zones de rencontres et de convivialité.

Une analyse multicritère a permis de mettre en comparaison tous les sites de développement urbain potentiels à proximité 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.

Sur Guipry :

- Le secteur Théodore Botrel
- Le secteur des Camélias
- 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.
A long terme, l'urbanisation de ces secteurs permettra de tendre vers une entité urbaine plus compacte et plus concentrique.

1.4 ASSURER LES LIAISONS ENTRE LES POLARITÉS URBAINES

Guipry-Messac se trouve au cœur de deux routes départementales majeures nommées RD 772 jusqu'à Messac et RD 777 à partir de Guipry. Certains usagers empruntent des itinéraires alternatifs pour le contournement du centre notamment par le quartier Guipry. La voie verte et le halage permettent de longs itinéraires sans discontinuité mais ceux-ci ont seulement une fonction de loisir et de tourisme et servent peu aux déplacements du quotidien.

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 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

La commune souhaite faciliter les déplacements de proximité entre les différents pôles de la commune.

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.

AXE 2 : Conforter les équipements, développer le commerce et les services

CONTEXTE

Les programmes et études en cours ont pour objectif de doter la commune des équipements, des services et commerces de proximité adaptés aux besoins de la population. L'histoire des deux communes a dispersé leur positionnement en 5 polarités distinctes. Le PADD affirme les volontés de maintenir et développer chaque pôle et d'éviter la dispersion du commerce de proximité sur les secteurs périphériques.

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.

Enseignement - formation

La commune bénéficie d'une Maison Familiale Rurale (MFR) en complémentarité des établissements scolaires. Le projet communal permettra le développement de la structure éducative dans le cadre de son projet pédagogique de nouvelles formations.

Un internat viendra renforcer le site du collège à partir 2023. La commune a identifié les terrains nécessaires à l'accueil et au regroupement de nouvelles infrastructures à destination des enfants et des jeunes aux abords du complexe sportif. L'aménagement des liaisons urbaines vers le parc des sports et le centre de Guipry et une connexion à la voie verte permettra, en outre, de faciliter l'accès au secteur par les déplacements doux.

Équipements sportifs et espaces jeunes

L'espace jeune sera aménagé en continuité du parc des sports pour assurer la cohérence de ces équipements. Le parc des sports sera renforcé pour répondre aux besoins de l'évolution de la population.

Petite enfance

Un pôle enfance intercommunal (Accueil de Loisirs Sans Hébergement, relais assistante maternelle, multi-accueil, accueil de loisirs, ludothèque) a récemment été réalisé. Dans la continuité de ce travail, les équipements scolaires existants au sein des centralités historiques seront renforcés.

Culture, loisirs et tourisme

La création d'un espace de loisirs central rattachant la voie verte et le port de plaisance se concrétisera par la réhabilitation de la salle dite Claude Michel. L'emplacement et les dimensions de cette salle polyvalente permettent d'envisager d'en faire un lieu de convivialité et de convergence pour les habitants. Le futur aménagement permettra d'affirmer son rôle d'espace culturel à vocation de trait d'union. Outre ce lieu, la construction d'un complexe cinéma-espace culturel aux abords du quartier gare viendra renforcer l'animation du nouveau quartier et affirmer son rôle de centralité.

Ces deux équipements auront ainsi vocation à créer un maillage culturel sur la commune invitant les habitants à se déplacer sur ses différents pôles.

2.2 CONFORTER LE COMMERCE ET LES SERVICES AU SEIN DES POLARITÉS

Le double objectif poursuivi est :

- d'équilibrer les fonctions commerciales sur trois pôles bien identifiés: Les deux centres historiques et le nouveau coeur 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 ».

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 coeur de ville » s'appuyant sur les projets suivants:

- une gare « espace de vie urbain »,
- un pôle culturel et de loisirs,
- des fonctions touristiques et d'animation aux abords de la Vilaine affirmées 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 commerciale 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.

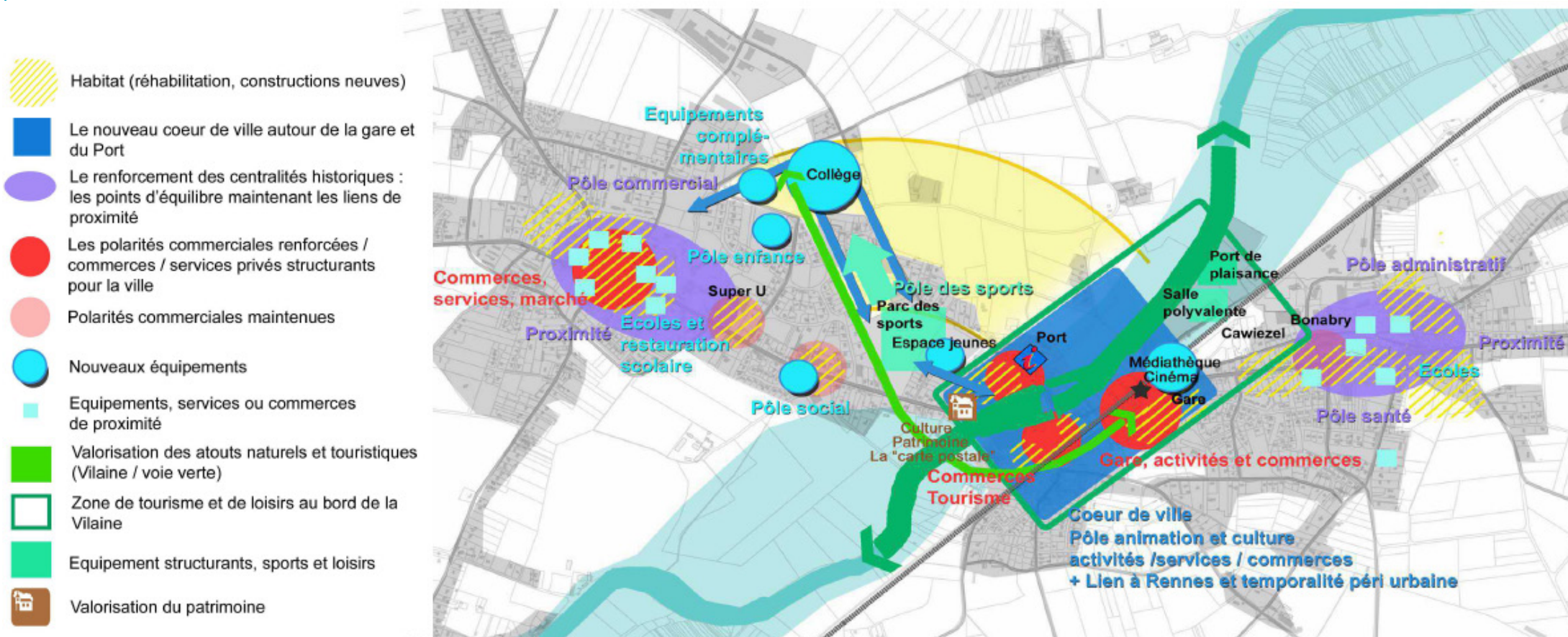
Les principaux secteurs de commerces de proximité seront protégés afin d'éviter des changements de destination. Complémentairement, l'essor démographique et le développement programmé de l'habitat au sein de ce périmètre favoriseront le maintien et le développement des commerces.

2.3 ASSURER LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES SUR LA COMMUNE

Le développement des communications numériques sera assuré par le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) d'Ille et Vilaine approuvé en mai 2014.



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



AXE 3 : Favoriser l'accueil de nouvelles entreprises et les emplois sur la commune

CONTEXTE

Sur la commune de Guipry-Messac, l'indicateur de concentration (ICE) de l'emploi a diminué de manière significative entre 2008 et 2019. Cet ICE est bien inférieur à celui observé à l'échelle départementale mais supérieur à celui de l'intercommunalité. Ce résultat s'explique, en partie, par la présence de 3 zones d'activités sur le territoire ainsi que par le poids de l'agriculture et l'attractivité touristique

3.1 DÉCLINER UNE STRATÉGIE MULTISITES POUR L'ACCUEIL DES ENTREPRISES

Le développement économique est une compétence intercommunale. Les décideurs locaux et institutionnels doivent veiller à une équitable répartition de l'activité sur le territoire intercommunal. Le PLU permet de traduire les choix réalisés dans le cadre du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine concernant l'implantation et le développement des zones d'activités.

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'est tel qu'envisagé à l'échelle du SCoT permettra d'assurer l'installation de nouvelles entreprises d'envergure sur le territoire communal. La liaison entre le parc d'activités et le centre de la commune sera également améliorée pour faciliter les déplacements entre ces deux entités.

Requalifier les parcs «d'équilibre» de Pélouailles-Fosse Rouge et de Bonabry

Les parcs de Bonabry et de Pélouailles-Fosse Rouge sont occupés par plusieurs entreprises industrielles ou de services importantes.

La requalification de ces deux parcs «d'équilibres» permettront 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 des ces zones seront ajustés.

Des travaux portant sur leur accessibilité et leur intégration paysagère ainsi que l'identification de l'agglomération dans la strate des petites villes du département devraient assurer un nouveau dynamisme.

Renforcer le parc de proximité du Clos de la Barre

La zone d'activités du Clos de la Barre située à l'Est du territoire dispose encore d'espaces à commercialiser. Ces espaces permettront l'accueil et la pérennisation d'entreprises locales.

Assurer le développement modéré d'activités isolées sur le territoire

L'objectif est d'encadrer l'évolution des entreprises implantées en campagne en dehors des zones d'activités par des secteurs de taille et de capacité limitée.

3.2 PÉRENNISER L'AGRICULTURE EN TANT QU'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE IMPORTANTE DU TERRITOIRE

Un diagnostic agricole a été réalisé sur le territoire par la chambre d'agriculture et a permis de recenser les sièges d'exploitations. Les données INSEE indiquent que le secteur de l'agriculture représente plus de 17% des établissements communaux. Ces éléments témoignent de l'importance de cette activité dans l'économie communale.

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.

3.3 VALORISER LES ATOUTS NATURELS ET TOURISTIQUES

Sur le territoire, la dynamique touristique est principalement axée autour des activités nautiques et la nature. La qualité du cadre de vie et notamment du patrimoine naturel constitue également un facteur d'attractivité à valoriser. L'objectif est de conforter et de développer l'économie touristique sur l'ensemble de la commune (restauration, hébergement, commerces, locations fluviales...).

La création d'un véritable pôle de loisirs sur le secteur de la gare et du port contribuera à cette dynamique.

- Le développement de l'activité touristique du port fluvial, les diverses actions en faveur du renouvellement urbain militent en faveur de l'évolution du syndicat d'initiative vers **un office du tourisme**.

- Divers aménagements seront réalisés en lien avec les labels station pêche et station verte (aménagement des pontons...)

- **Le port de plaisance** compte 160 emplacements avec une base de société de location de bateaux. L'activité et le site contribuent à l'attractivité touristique du territoire. Pour répondre aux besoins croissants liés à l'augmentation du nombre de plaisanciers et l'évolution des gabarits des bateaux, la commune souhaite réaliser, en concertation avec la Région, une étude de faisabilité sur une extension du bassin ainsi que des aménagements : mise au norme environnementales des équipements annexes au bassin, développement d'un port à sec, d'une capitainerie, d'espaces de promenades paysagés.

La mise en valeur et la protection du patrimoine historique du coeur de ville notamment sur le secteur du port et des hôtels particuliers du quartier des Gabelous.

Le renforcement des liens entre le nouveau coeur 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.

AXE 4 : Protéger, valoriser un environnement et espace rural de qualité.

4.1 MODÉRER LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS, LIMITER LE MITAGE DU TERRITOIRE

CONTEXTE

Au cours de la période 2011-2021, environ 44 ha³ d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) ont été consommés pour le développement communal. Les surfaces ont majoritairement permis le développement de l'habitat et des équipements.

Sur les 10 prochaines années, la commune souhaite limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sera d'environ 30ha.

Modérer la consommation des espaces agricoles conformément au SCOT

Plus de 50% des nouveaux logements se feront au sein de l'enveloppe urbaine.

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.

En conformité avec le SCOT, l'aménagement de ces espaces respectera une densité moyenne minimale de **23 logements par ha et de 15 logements par ha minimum** à l'échelle d'une opération.

³ Source : <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>

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 re-délimitée. L'ensemble et consommera environ **13ha**.

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 **4ha**.

Limitier le mitage du territoire

Seuls **quelques hameaux** pourront recevoir de nouvelles habitations au sein d'une enveloppe de capacité limitée. Une dizaine de site d'activités situés en zone rurale pourront bénéficier d'extensions limitées. Des règles assureront l'insertion paysagère et environnementale des nouvelles constructions autorisées sur ces secteurs.

Sur le reste du territoire, l'extension, la rénovation/réhabilitation d'habitations existantes seront autorisées ainsi que la réalisation d'annexes.

En conclusion, sur les 10 prochaines années, l'estimation de la consommation d'ENAF est d'environ **30 ha**. Le développement attendu en matière de nouveaux logements (70 par an) sera bien supérieur au nombre de logements créés lors des dix dernières années (environ 45 par an).

Le développement urbain programmée en grande partie dans l'enveloppe urbaine s'appuiera notamment 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.

Ce recentrage de l'urbanisation correspond à une véritable rupture par rapport aux évolutions constatées sur la décennie passée.

4.2 PROTÉGER LES ESPACES NATURELS, LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES ET LES PAYSAGES RURAUX

L'analyse des milieux naturels de la commune a montré différents espaces naturels remarquables tels que le bois de Boeuvre identifié en ZNIEFF³ au Sud de la commune et caractérisé par la présence d'arbres âgés, de milieux relativement variés. Ces espaces sensibles et les corridors écologiques constituent d'importants réservoirs et vecteurs de biodiversité qu'il convient de protéger.

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.
- **Restaurer** certaines continuités dégradées de la trame verte et bleue.

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.

4.4 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 d'une production photovoltaïque permettant de valoriser les énergies renouvelables et d'alimenter les principaux secteurs d'équipements publics.

L'étude sur la planification des énergies renouvelables menées sur le territoire de VHBC permettra à la commune l'aménagement de projets vertueux.

³ : ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.

4.5 SE PRÉMUNIR DES RISQUES

Le projet s'attache à limiter tout développement urbain sur les zones soumises à risques. Sur le territoire Guipry-Messac, cette logique se décline concrètement au travers des orientations suivantes :

Risque inondation

Les abords de la Vilaine sont identifiés très majoritairement en zone non constructible depuis l'élaboration du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI). Ce dernier permettra d'anticiper le risque d'inondation dans les projets de développement.

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...

Autres risques

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 transports des matières dangereuse.

La commune de Guipry-Messac est, en effet, répertoriée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs au titre des risques liés au transport de matières dangereuses (RD 772 et voie ferrée).

CARTES DE SYNTHESE

CARTE DE SYNTHESE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

