



Département d'Ille et Vilaine Commune de Guipry-Messac

Elaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration du PLU	26.10.2017	30.11.2022	11.09.2023

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex

Tél : 02 99 14 55 70

Fax : 02 99 14 55 67

rennes@ouestam.fr

NANTES

5 Boulevard Ampère
Bâtiment C
44470 CARQUEFOU

Tél. : 02 40 94 92 40

Fax : 02 40 63 03 93

nantes@ouestam.fr

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièces n°4.1 : OAP sectorielles

Code affaire : AF-17-0125

Resp. étude : PS



PREAMBULE	3
<i>Cadre juridique.....</i>	<i>3</i>
<i>Traduction des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</i>	<i>3</i>
<i>Une urbanisation exclusivement sous forme d'opérations d'ensemble.....</i>	<i>3</i>
<i>Echéancier de réalisations des opérations à vocation d'habitat.....</i>	<i>4</i>
13 OAP A VOCATION D'HABITAT MAJORITAIRE.....	9
<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation : Avenue de la Gare.....</i>	<i>10</i>
<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation : Le Rennonière</i>	<i>11</i>
<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation : Camélias.....</i>	<i>12</i>
<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation : Saint-Michel Sud</i>	<i>13</i>
<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation : Théodore Botrel</i>	<i>14</i>
<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation : Saint Pierre.....</i>	<i>15</i>
<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation : Rue du château</i>	<i>16</i>
<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation : Avenue du Port</i>	<i>17</i>
<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation : Prés-Vonaud (sud).....</i>	<i>18</i>
<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation : Landes de Clédy</i>	<i>19</i>
<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation : Margaterie.....</i>	<i>20</i>
<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation : Les Epinettes (EST)</i>	<i>21</i>
<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation : COSMOS-Gare.....</i>	<i>22</i>
UNE OAP A VOCATION D'EQUIPEMENT	23
<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation : Extension de la MFR.....</i>	<i>24</i>
DEUX OAP A VOCATION D'ACTIVITES.....	25
<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation : secteur d'activités de courbouton....</i>	<i>26</i>
<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation : partie nord du secteur d'activités de Pelouaille.....</i>	<i>26</i>

PREAMBULE

CADRE JURIDIQUE

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »

TRADUCTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont vocation à définir, pour un secteur donné, les modalités d'aménagement envisagées. Elles se présentent sous forme écrite et/ou graphique. Les OAP sont déclinées selon trois axes :

- ▶ Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère : connexion urbaine (principe de desserte...), valorisation architecturale et paysagère (volumétries, principes d'implantation...)
- ▶ Assurer la qualité environnementale dont les actions et opérations qui permettront de valoriser les « continuités écologiques » et la prévention des risques
- ▶ Programmation : **minimum de logement à créer**, objectif de densité et de mixité sociale.

Ces secteurs sont identifiés par une trame spécifique au règlement graphique.

UNE URBANISATION EXCLUSIVEMENT SOUS FORME D'OPERATIONS D'ENSEMBLE

De manière à garantir la cohérence de l'urbanisation, chaque site à vocation d'habitat concerné par une OAP ne pourra être aménagé que dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble devant respecter les principes généraux de l'orientation (éventuellement en plusieurs phases **sauf si interdiction clairement stipulée dans les orientations graphiques et programmation de l'OAP**).

Le SCOT a fixé un objectif de 23 logements par hectare en moyenne globale des opérations pour la commune de Guipry-Messac (pôle de bassin) moyennes globales par commune. La densité minimale à l'opération est de 15 logements par hectare.

Les OAP suivantes sont délimitées sur le document graphique et présentées ci-dessous :

- ✓ **Treize OAP à vocation majoritairement d'habitat ;**
- ✓ **Une OAP à vocation d'équipements : extension de la MFR ;**
- ✓ **Deux OAP à vocation d'activités : secteur de Courbouton et l'extension Nord de la ZA de Pelouaille.**

Secteur	Surface	Densité minimale	Minimum de logements à créer
La Rennonnière	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

ECHEANCIER DE REALISATIONS DES OPERATIONS A VOCATION D'HABITAT

Les Orientations d'Aménagement et de programmation doivent depuis la loi Climat et résilience s'enrichir d'un échéancier pour l'ouverture à l'urbanisation et l'aménagement des zones AU, le délai initial de 9 ans pour procéder à cette opération étant ramenée à 6 ans (article 199).

L'objectif de la commune est de permettre une ouverture progressive des secteurs à l'urbanisation. Les éléments de phasage suivant sont envisagés :

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
- ✓ 3^{ème} 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.

	Secteurs d'aménagement (OAP) et autres	Enveloppe urbaine			Hors enveloppe urbaine			
		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				37% Total phase 1 Nb logements 258
	Épinettes 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	
	Théodore Botrel				40	1,96	20	
	Changement destination + Stecal habitat				22			
	Total	121			137	4,76	29	
Répartition de la phase : enveloppe/ENAF		47%			53%			
Phase 2 (de 3 à 6 ans)		Enveloppe urbaine			Hors enveloppe urbaine			32% Total phase 2 Nb logements 225
		Nb de lgts	surface (ha)	densité	Nb de lgts	surface (ha)	densité	
	La Rennonnière	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	
	Les épinettes Ouest*				30	1,70	18	
	Changement destination + Stecal habitat				22			
	Total	107			118	4,43	27	
Répartition de la phase : enveloppe/ENAF		48%			52%			
Phase 3 (de 6 à 10 ans)		Enveloppe urbaine			Hors enveloppe urbaine			31% Total phase 3 Nb logements 217
		Nb de lgts	surface (ha)	densité	Nb de lgts	surface (ha)	densité	
	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	
	Les Grées*				17	0,84	20	
	Changement destination + Stecal habitat				22			
	Total	132			85	2,79	30	
Répartition de la phase : enveloppe/ENAF		61%			39%			

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

Phasage des opérations sur une période de 10 ans et prévisions de logement à titre indicatif

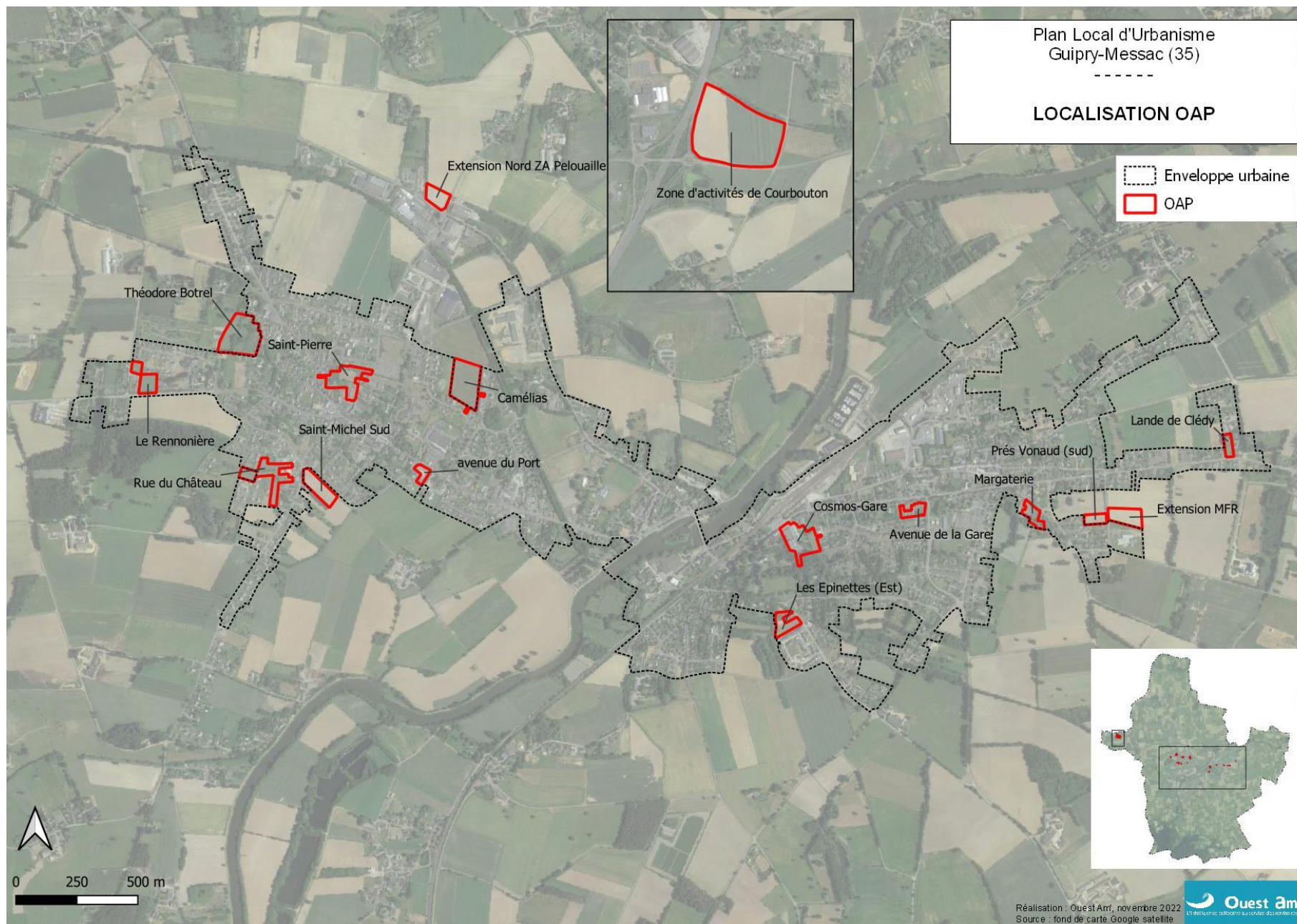
Les secteurs 1AU sont des secteurs ouverts à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate des secteurs 1AU (eau, électricité, assainissement collectif) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ces secteurs. Ces secteurs et les secteurs situés en zone U font fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les secteurs 2AU sont fermés à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate du secteur 2AU (eau, électricité, assainissement collectif) n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ce secteur. **Leurs ouvertures à l'urbanisation sont subordonnées à une modification du PLU.**

Plan Local d'Urbanisme
Guipry-Messac (35)

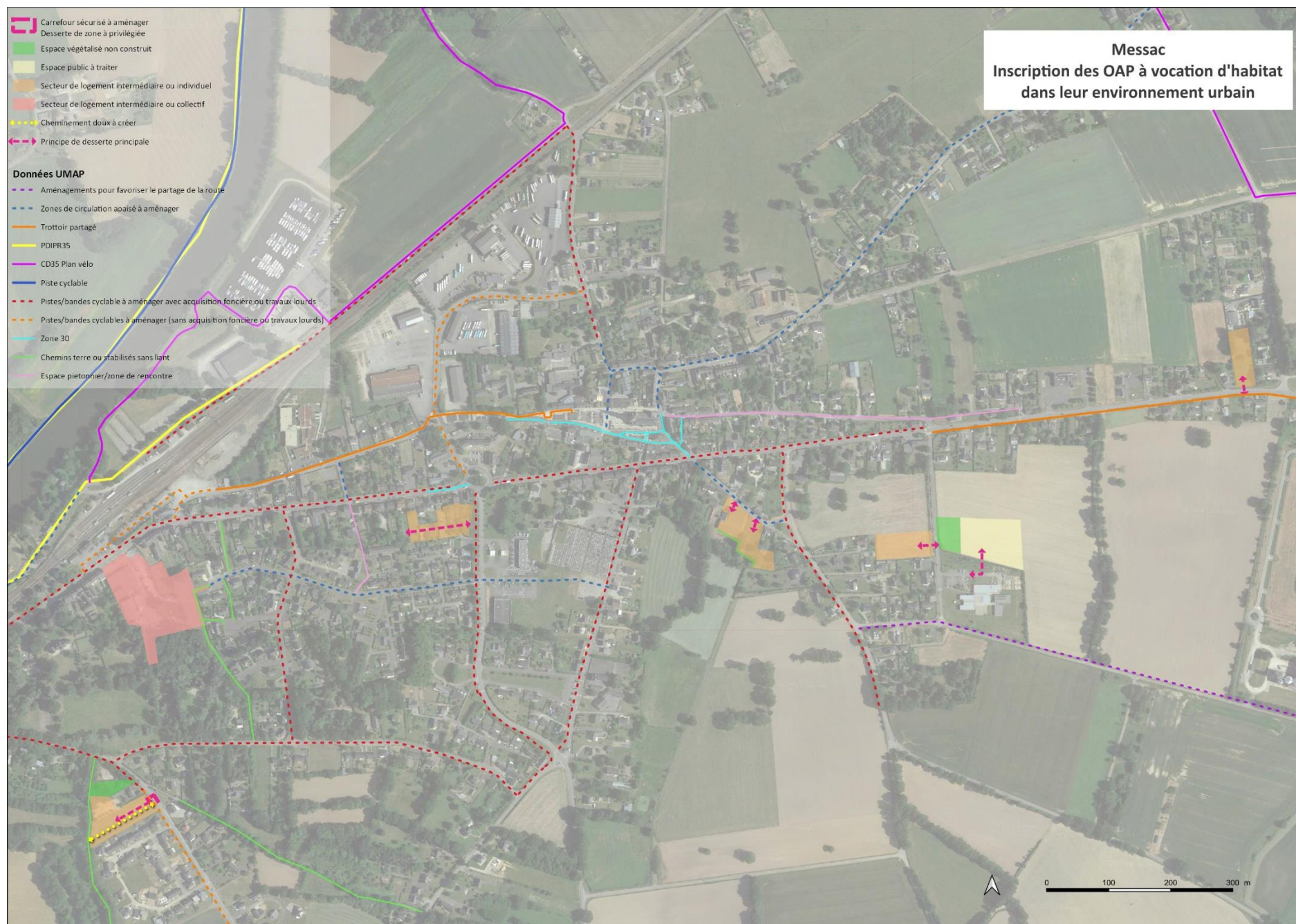
LOCALISATION OAP

Enveloppe urbaine
OAP



Guipry
Inscription des OAP à vocation d'habitat
dans leur environnement urbain





13 OAP A VOCATION D'HABITAT MAJORITAIRE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : AVENUE DE LA GARE

Orientations graphiques et programmation :

Guipry-Messac



- OAP Avenue de la Gare

Légende

Périimètre d'OAP

Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère
Connexion urbaine

Principe de desserte principale

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

Linéaire végétal à créer ou conserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Secteur de logement intermédiaire ou individuel

Vocation principal : Habitat

Surface (ha)	Logements nombre minimal	Densité minimale
0.43	9 dont 2 (20%) à caractère social	21

0 10 20 30 m

PLU - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Atelier du Lieu- Ouest Am

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : LE RENNONIERE

Orientations graphiques et programmation :

Guipry-Messac

- OAP Le Rennonière



Légende

Périmètre d'OAP

Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

↔ Principe de desserte principale

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

↔ Linéaire végétal à créer ou conserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Secteur de logement intermédiaire ou individuel

Vocation principal : Habitat

Surface (ha)	Logements nombre minimal	Densité minimale
0,74	22	30

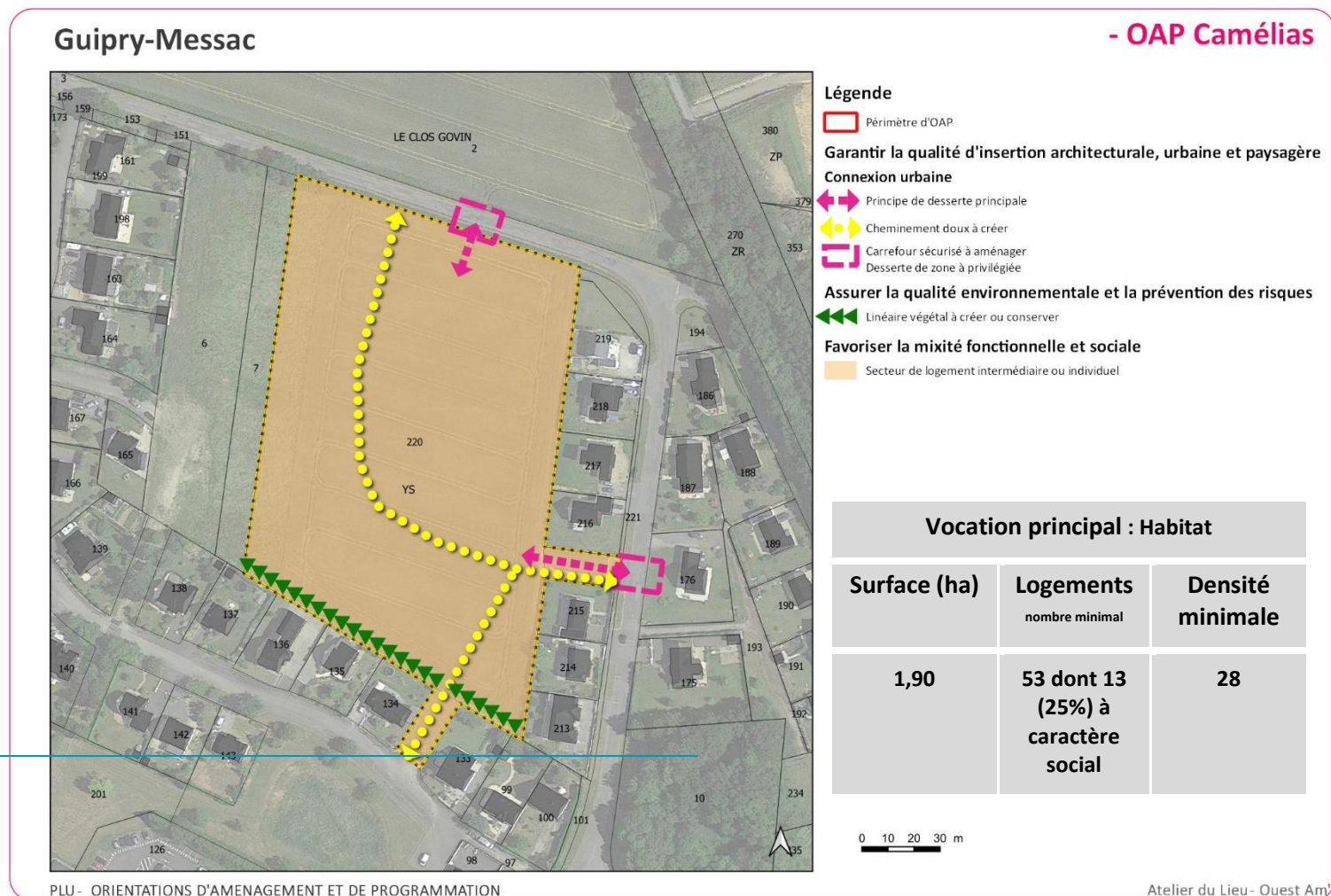
0 10 20 30 m

PLU - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Atelier du Lieu - Ouest Am

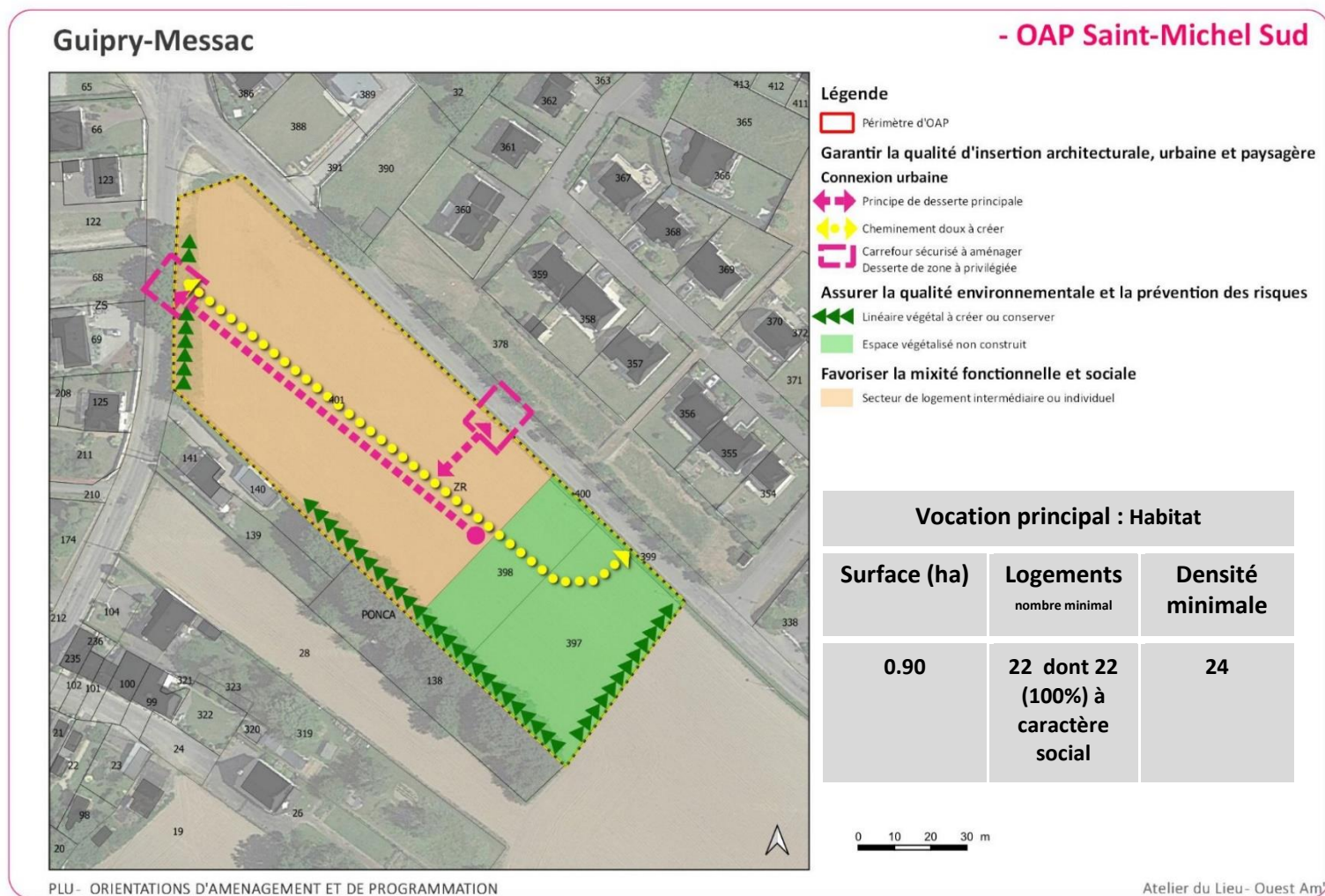
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : CAMELIAS

Orientations graphiques et programmation :



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SAINT-MICHEL SUD

Orientations graphiques et programmation

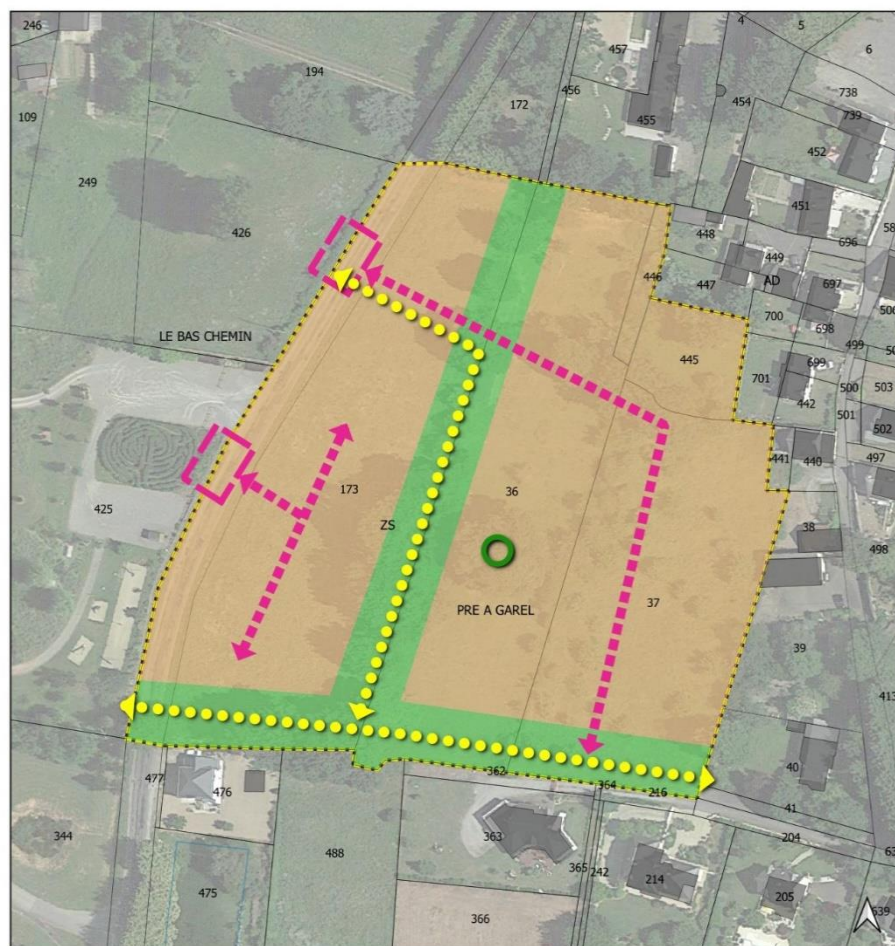


ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : THEODORE BOTREL

Orientations graphiques et programmation

Guipry-Messac

- OAP Théodore Botrel



Légende

□ Périmètre d'OAP

Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

↔ Principe de desserte principale

→ Cheminement doux à créer

□ Carrefour sécurisé à aménager

Desserte de zone à privilégiée

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

○ Arbre isolé à protéger

■ Espace végétalisé non construit

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

■ Secteur de logement intermédiaire ou individuel

Vocation principal : Habitat

Surface (ha)	Logements nombre minimal	Densité minimale
1,96	40 dont 8 (20%) à caractère social	20

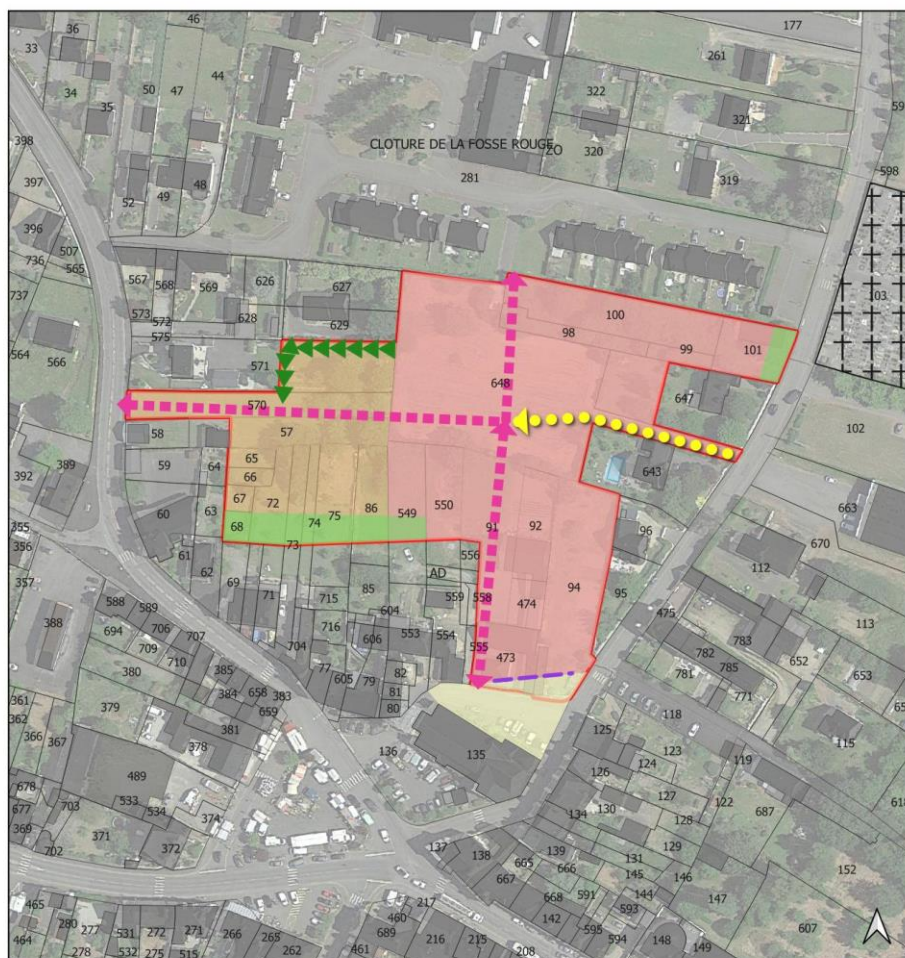
0 10 20 30 m

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SAINT PIERRE

Orientations graphiques et programmation :

Guipry-Messac

- OAP Saint-Pierre



Légende

- Périmètre d'OAP
- Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère**
- Connexion urbaine**
- ⇄ Principe de desserte principale
- Valorisation architecturale et paysagère**
- Façade urbaine à traiter
- Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques**
- Frange à traiter
- Espace végétalisé non construit
- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale**
- Espace public à traiter
- Secteur de logement intermédiaire ou individuel
- Secteur de logement intermédiaire ou collectif

Vocation principal : Habitat

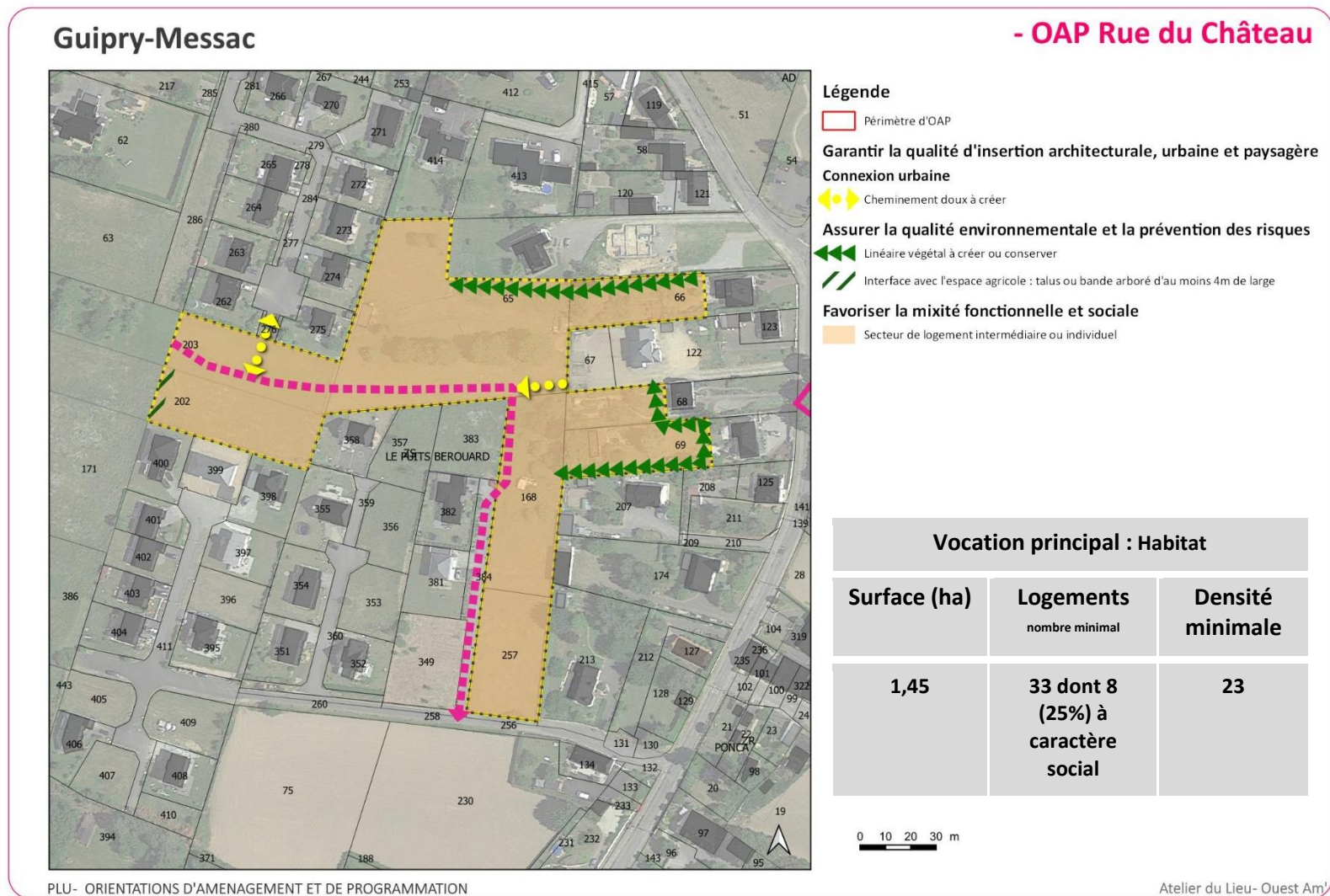
Surface (ha)	Logements nombre minimal	Densité minimale
1,4	43 dont 13 (30%) à caractère social	31

PLU - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Atelier du Lieu - Ouest Am

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : RUE DU CHATEAU

Orientations graphiques et programmation :



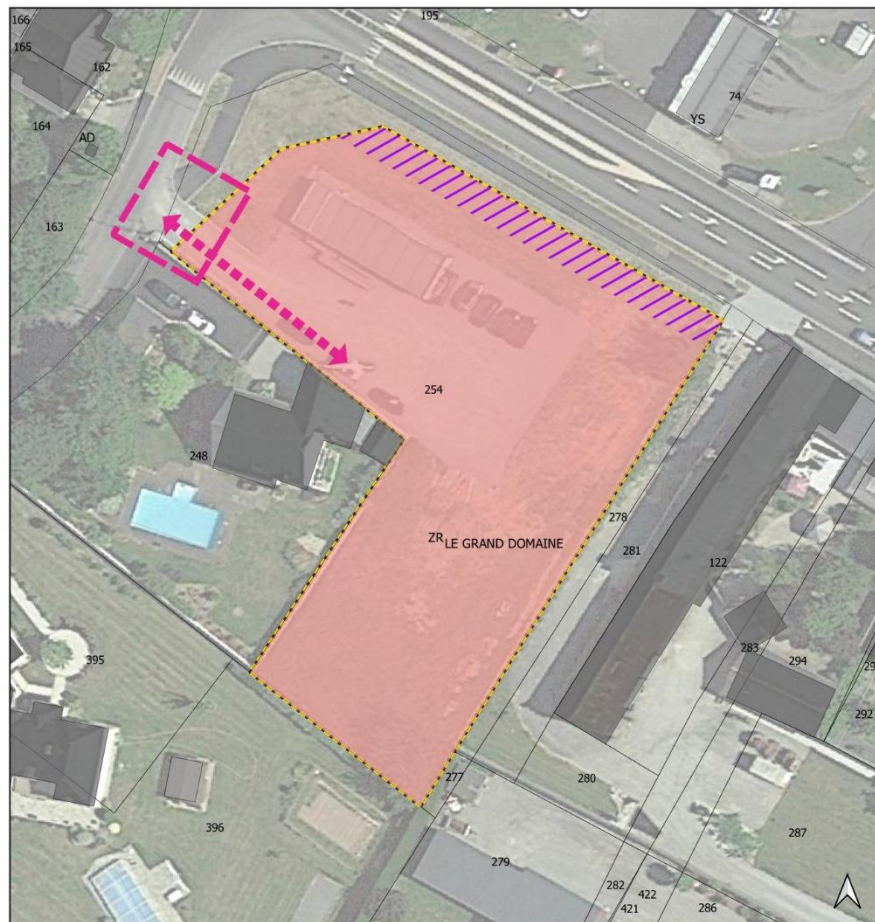
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : AVENUE DU PORT

Orientations graphiques et programmation:

Cette opération ne pourra se faire qu'en une seule phase.

Guipry-Messac

- OAP avenue du Port



Légende

Périmètre d'OAP

Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

Principe de desserte principale

Carrefour sécurisé à aménager

Desserte de zone à privilégier

Valorisation architecturale et paysagère

Façade urbaine à traiter

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Secteur de logement intermédiaire ou collectif

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

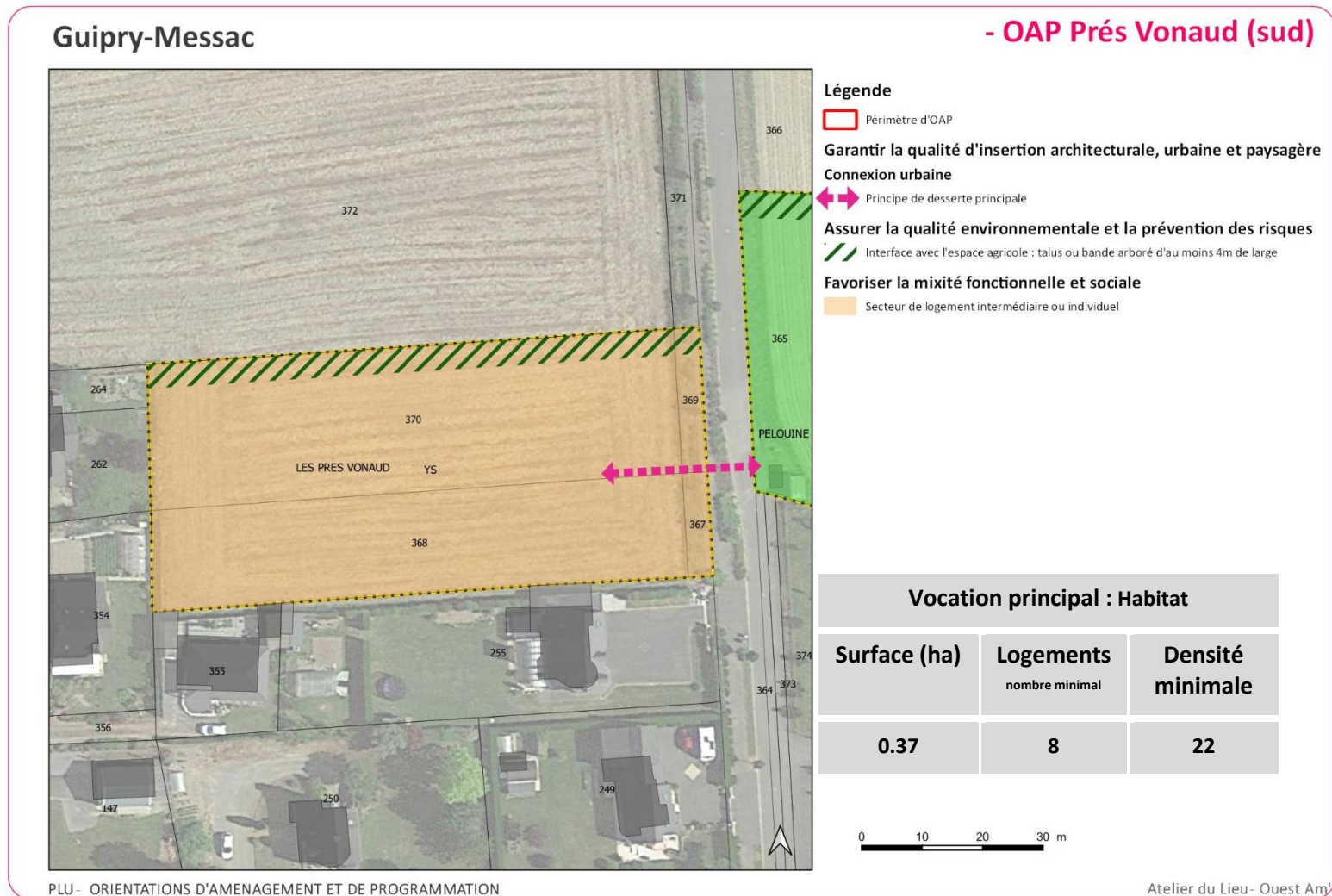
Vocation principal : Activités et Habitat

Surface (ha)	Logements nombre minimal	Densité minimale
0.28	13	46

0 10 20 30 m

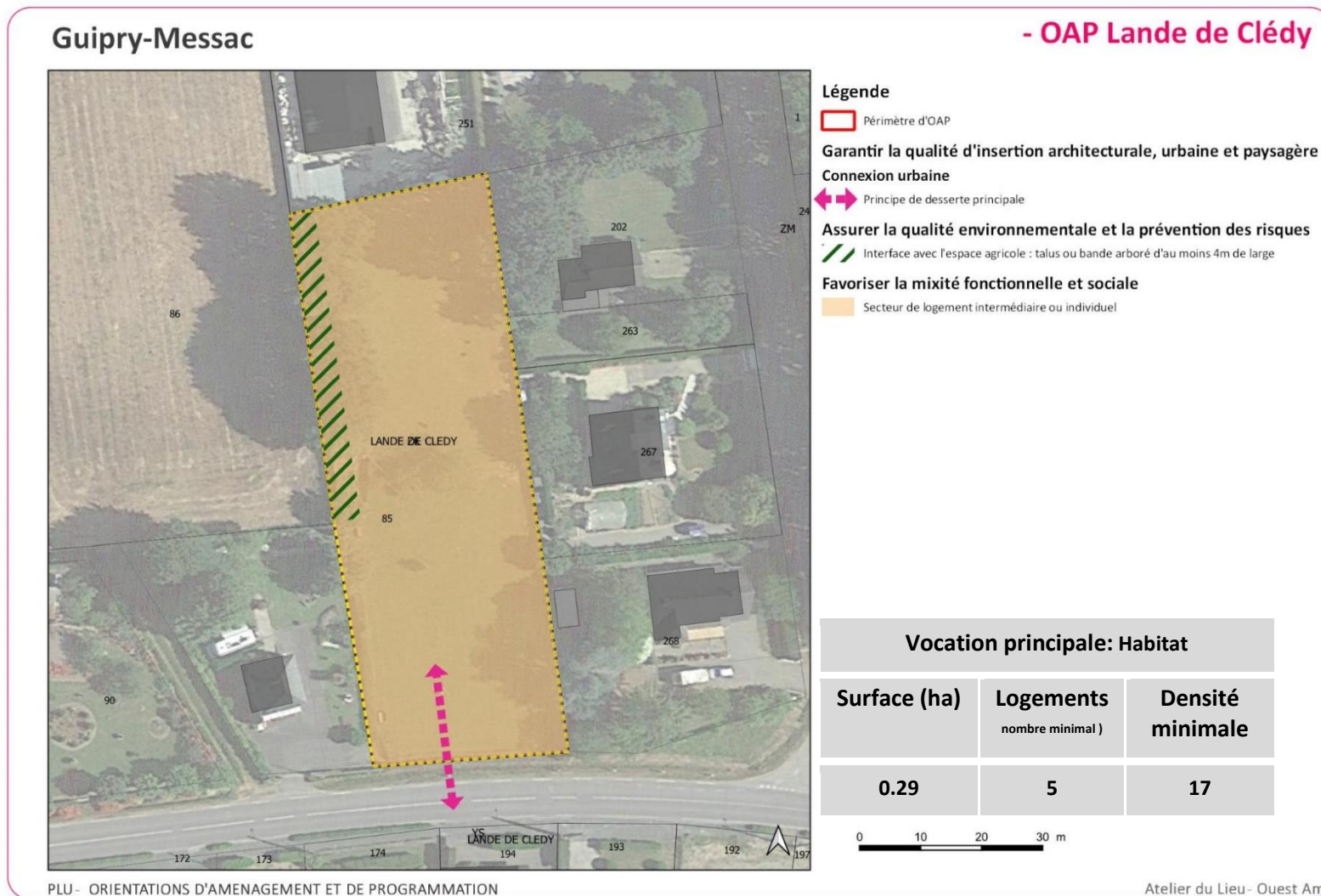
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : PRES-VONAUD (SUD)

Orientations graphiques et programmation:



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : LANDES DE CLEDY

Orientations graphiques et programmation:



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : MARGATERIE

Orientations graphiques et programmation :

Guipry-Messac

- OAP Margaterie



Légende

Périmètre d'OAP

Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

Principe de desserte principale

Valorisation architecturale et paysagère

Bâti remarquable

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

Espace végétalisé non construit

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Secteur de logement intermédiaire ou individuel

Vocation principale : Habitat

Surface (ha)	Logements nombre minimal	Densité minimale
0.53	14	26

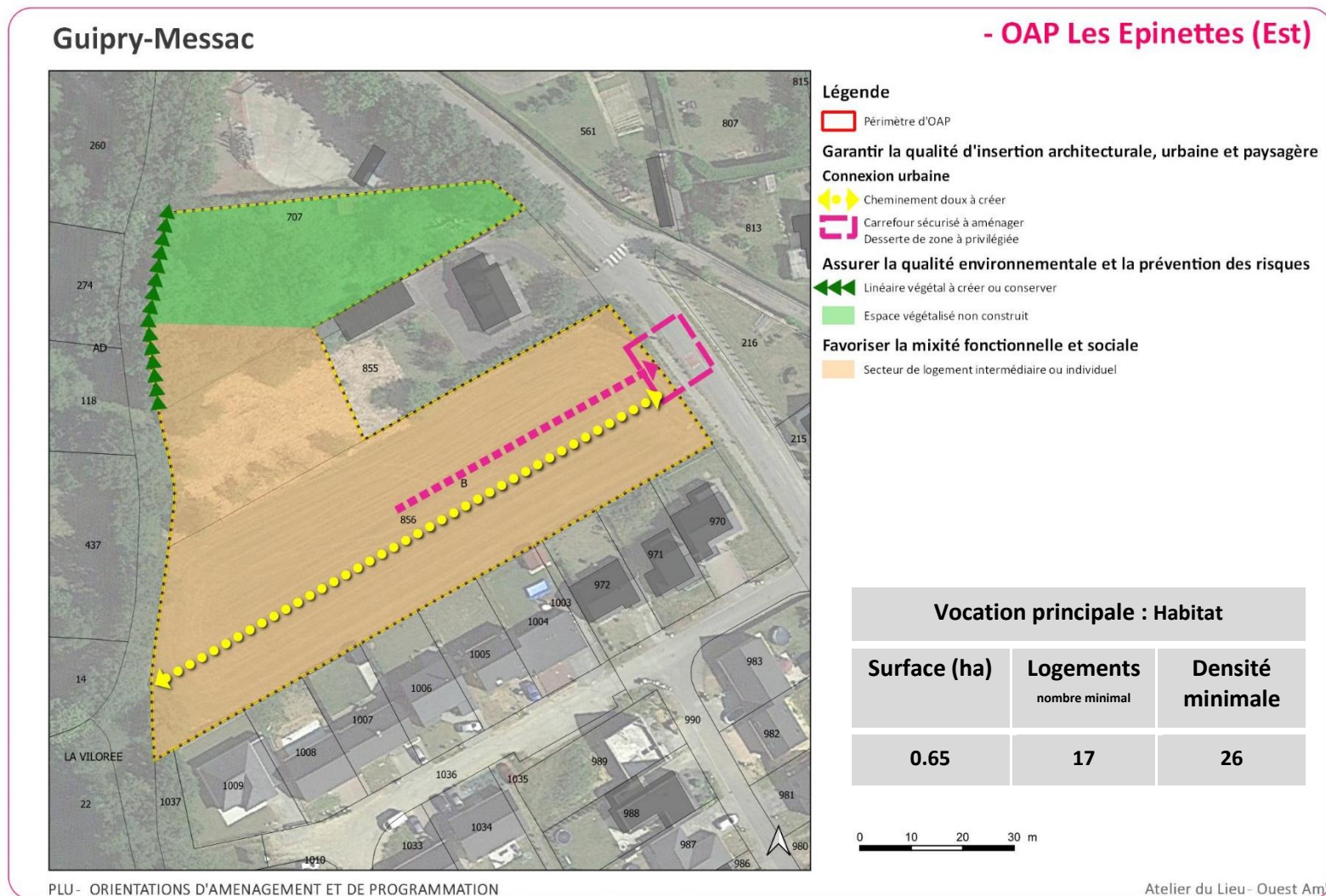
0 10 20 30 m

PLU - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Atelier du Lieu- Ouest Am'

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : LES EPINETTES (EST)

Orientations graphiques et programmation :



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : COSMOS-GARE

Orientations graphiques et programmation :

Guipry-Messac



PLU - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- OAP Cosmos-Gare

Légende

Périmètre d'OAP

Plan de composition général

Le projet d'aménagement s'inscrit dans un périmètre de renouvellement urbain plus large, qui est celui de la réhabilitation de la gare et la création d'équipements culturels dans le secteur. Le plan de composition a été élaboré, dès l'origine du projet, dans une préoccupation des enjeux paysagers et urbains inhérents à la commune. **Il s'inscrit dans une volonté de proposer une écriture architecturale homogène et cohérente pour donner une vraie identité à ce nouveau quartier qui fait front à la gare de Guipry-Messac.**

L'offre de commerces en rez-de-chaussée des bâtiments d'habitat collectif vise à redynamiser le secteur et à créer une nouvelle centralité pour la commune.

Vocation principale : Habitat et activité

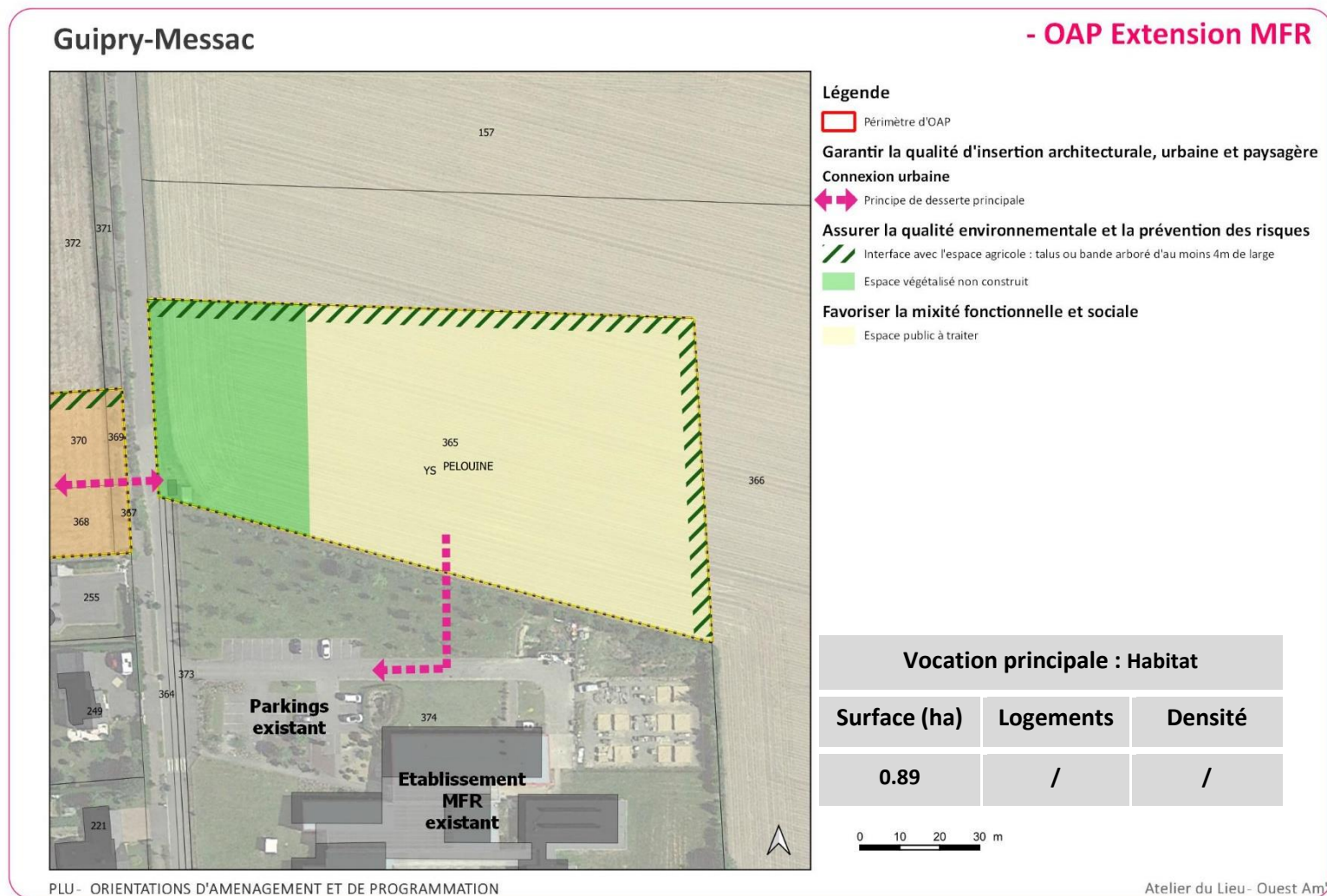
Surface (ha)	Logements nombre minimal	Densité minimale
1.55 ha	58 dont 20 logements 34 % à caractère social	37

Atelier du Lieu - Ouest Am'

UNE OAP A VOCATION D'EQUIPEMENT

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : EXTENSION DE LA MFR

Orientations graphiques et programmation :



DEUX OAP A VOCATION D'ACTIVITES

Orientations graphiques et programmation : Surface : 8,8ha,

- OAP Zone d'activités de Courbouton



☐ Périmètre d'OAP

Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

■ ■ ➔ Principe de desserte principale

Carrefour sécurisé à aménager

Accès secondaire à créer

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

Linéaire végétal à créer ou conserver

Espace végétalisé non construit

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Secteur d'activité économique

Les bâtiments devront présenter des architectures modernes et qualitatives.

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.

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.

PLU- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Atelier du Lieu- Ouest Am'

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : PARTIE NORD DU SECTEUR D'ACTIVITES DE PELOUAILLE

Orientations graphiques et programmation : Surface : 2ha

