Commune de Guipry-Messac

Révision allégée n°1

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration	26.10.2017	30.11.2022	11.09.2023
Révision allégée n°1	17.03.2025	12.01.2026	29.09.2026

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 BD Ampère
44470 Carquefou
Tel : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

DOSSIER D'APPROBATION

orientations d'aménagement et de programmation

Pièce n°4.1 : OAP sectorielles

Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

PREAMBULE 3

Cadre juridique 3
Traduction des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 3
Une urbanisation exclusivement sous forme d'opérations d'ensemble 3
Echéancier de réalisations des opérations à vocation d'habitat 4

13 OAP A VOCATION D'HABITAT MAJORITAIRE 9

Orientations d'Aménagement et de Programmation : Avenue de la Gare 10
Orientations d'Aménagement et de Programmation : Le Rennonière 11
Orientations d'Aménagement et de Programmation : Camélias 12
Orientations d'Aménagement et de Programmation : Saint-Michel Sud 13
Orientations d'Aménagement et de Programmation : Théodore Botrel 14
Orientations d'Aménagement et de Programmation : Saint Pierre 15
Orientations d'Aménagement et de Programmation : Rue du château 16
Orientations d'Aménagement et de Programmation : Avenue du Port 17
Orientations d'Aménagement et de Programmation : Prés-Vonaud (sud) 18
Orientations d'Aménagement et de Programmation : Landes de Clédy 19
Orientations d'Aménagement et de Programmation : Margaterie 20
Orientations d'Aménagement et de Programmation : Les Epinettes (EST) 21
Orientations d'Aménagement et de Programmation : COSMOS-Gare 22

Orientations d'Aménagement et de Programmation : Impasse des Ourmes suite révision allégée n°2 ..... 22bis

UNE OAP A VOCATION D'EQUIPEMENT 23

Orientations d'Aménagement et de Programmation : Extension de la MFR 24

DEUX OAP A VOCATION D'ACTIVITES 25

Orientations d'Aménagement et de Programmation : secteur d'activités de courbouton 26
Orientations d'Aménagement et de Programmation : partie nord du secteur d'activités de Pelouaille 26

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 à fixer un objectif de 23 logements logement 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 ; (+ secteur impasse des Ourmes suite révision allégée n°2)**
- ✓ **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 Rennonière	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

+ secteur impasse des Ourmes : 0,3ha

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
- ✓ 3ème 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.

		Enveloppe urbaine			Hors enveloppe urbaine			
	Secteurs d'aménagement (OAP) et autres	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				
	Epinettes 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**	**37%**
	Théodore Botrel				40	1,96	20	**Total phase 1**
	Changement destination + Stecal habitat				22			**Nb logements**
	Total	121			137	4,76	29	**258**
	Répartition de la phase : enveloppe/ENAF	47%			53%			

		Enveloppe urbaine			Hors enveloppe urbaine			
		Nb de lgts	surface (ha)	densité	Nb de lgts	surface (ha)	densité	
Phase 2 (de 3 à 6 ans)	La Rennonière	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**	**32%**
	Les épinettes Ouest*				**30**	**1,70**	**18**	**Total phase 2**
	Changement destination + Stecal habitat				22			**Nb logements**
	Total	107			118	4,43	27	**225**
	Répartition de la phase : enveloppe/ENAF	48%			52%			

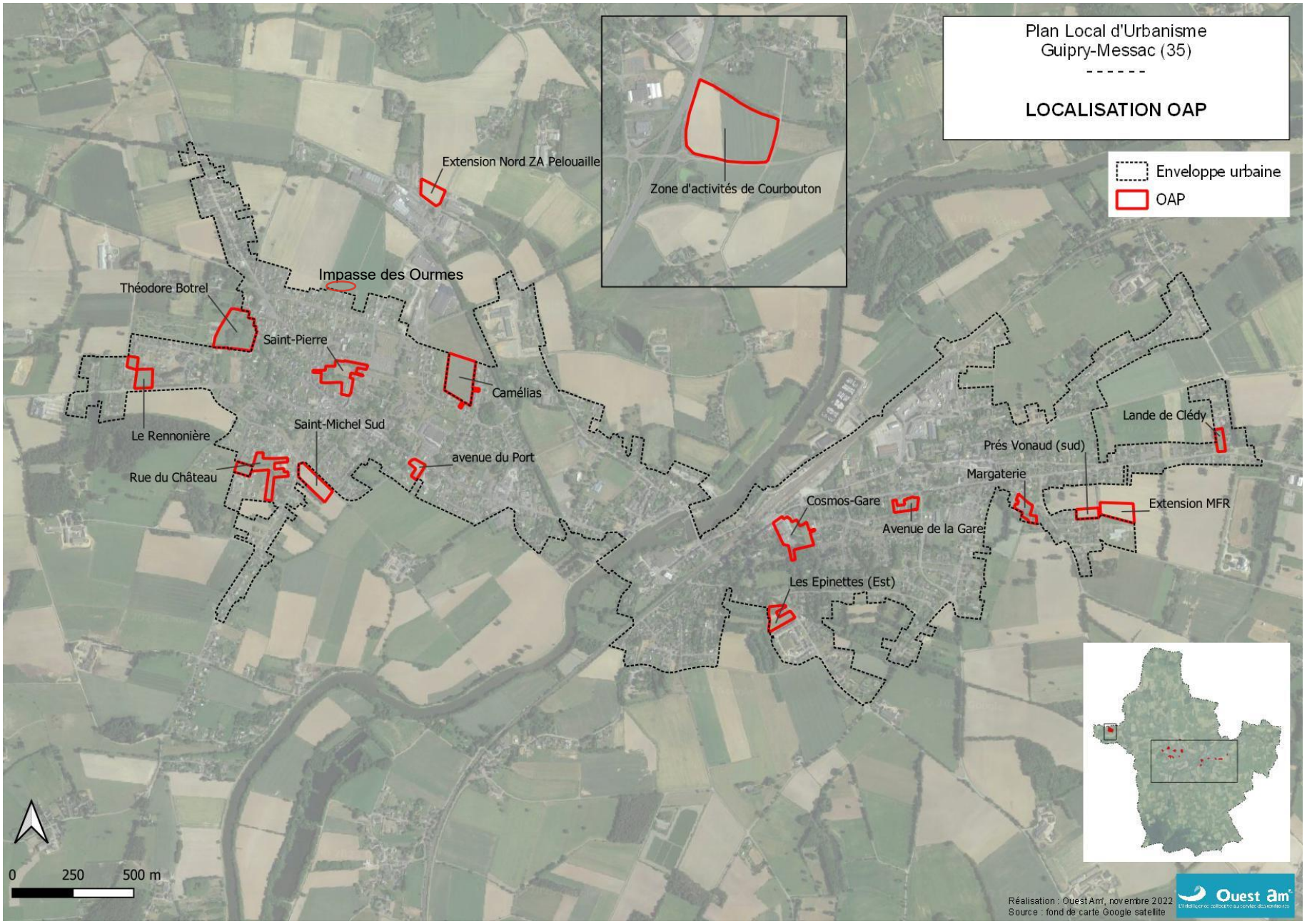
		Enveloppe urbaine			Hors enveloppe urbaine			
		Nb de lgts	surface (ha)	densité	Nb de lgts	surface (ha)	densité	
Phase 3 (de 6 à 10 ans)	Saint Pierre	43	1,40	31				
	Ilôts Jarnier et St Michel*	**37**	**1,36**	**30**				
	Avenue de la gare	9	0,43	21				
	Margaterie Nord (2AU)*	**9**	**0,37**	**19**				
	Bimby 3	34						
	Chemin des Vignes*				**46**	**1,95**	**24**	**31%**
	Les Grées*				**17**	**0,84**	**20**	**Total phase 3**
	Changement destination + Stecal habitat				22			**Nb logements**
	Total	132			**85**	**2,79**	**30**	**217**
	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
Extension Nord ZA Pelouaille
Zone d'activités de Courbouton
Impasse des Ourmes
Théodore Botrel
Saint-Pierre
Camélias
Le Rennonière
Saint-Michel Sud
avenue du Port
Rue du Château
Lande de Clédy
Prés Vonaud (sud)
Margaterie
Extension MFR
Cosmos-Gare
Avenue de la Gare
Les Epinettes (Est)
0
250
500 m
Réalisation : Ouest Am', novembre 2022
Source : fond de carte Google satellite
Ouest Am'

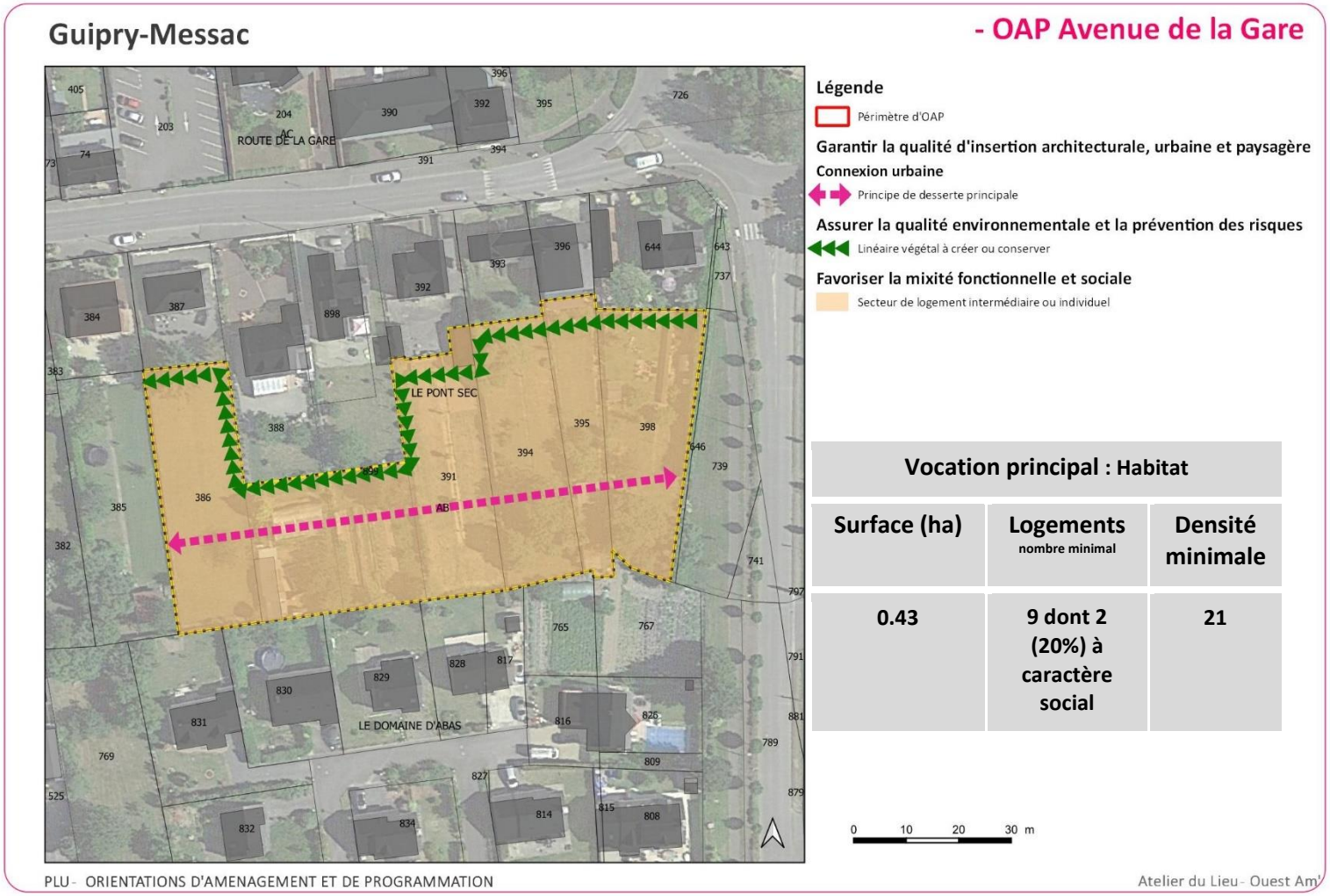

Guipry
Inscription des OAP à vocation d'habitat dans leur environnement urbain
Impasse des Ourmes
Carrefour sécurisé à aménager
Desserte de zone à privilégiée
Espace végétalisé non construit
Espace public à traiter
Secteur de logement intermédiaire ou individuel
Secteur de logement intermédiaire ou collectif
Cheminement doux à créer
Principe de desserte principale
Données UMAP
Zones de circulation apaisé à aménager
Trottoir partagé
CD35 Plan vélo
Pistes/bandes cyclable à aménager avec acquisition foncière ou travaux lourds
Zone 30
Chemins terre ou stabilisés sans liant
Espace pietonnier/zone de rencontre
Voie verte
0
100
200
300 m


Messac
Inscription des OAP à vocation d'habitat dans leur environnement urbain
Carrefour sécurisé à aménager
Desserte de zone à privilégiée
Espace végétalisé non construit
Espace public à traiter
Secteur de logement intermédiaire ou individuel
Secteur de logement intermédiaire ou collectif
Cheminement doux à créer
Principe de desserte principale
Données UMAP
Aménagements pour favoriser le partage de la route
Zones de circulation apaisé à aménager
Trottoir partagé
PDIPR35
CD35 Plan vélo
Piste cyclable
Pistes/bandes cyclable à aménager avec acquisition foncière ou travaux lourds
Pistes/bandes cyclables à aménager (sans acquisition foncière ou travaux lourds)
Zone 30
Chemins terre ou stabilisés sans liant
Espace pietonnier/zone de rencontre
0
100
200
300 m

13 OAP A VOCATION D'HABITAT MAJORITAIRE + OAP impasse des Ourmes (révision allégée n°2)

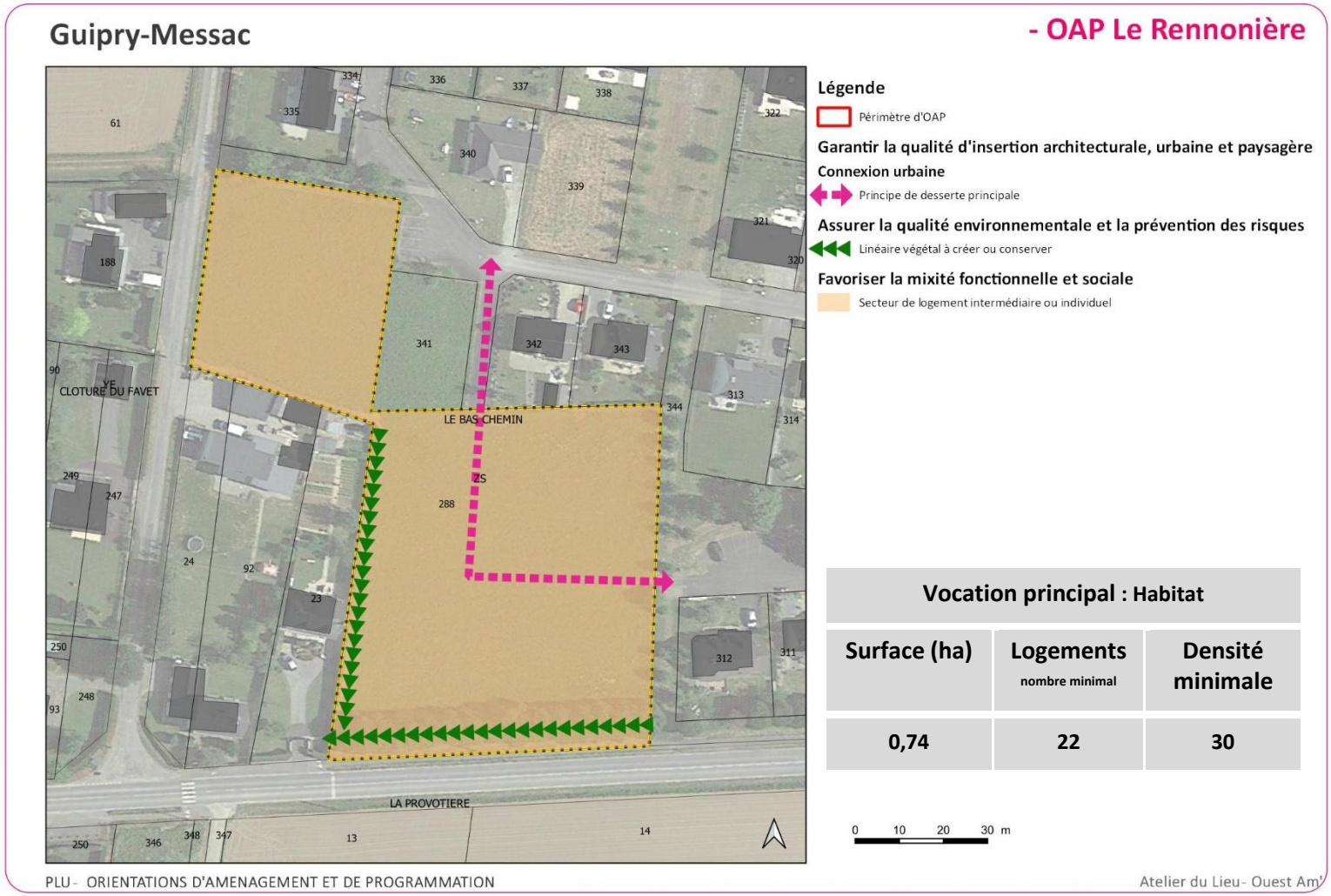
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : AVENUE DE LA GARE

Orientations graphiques et programmation :



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : LE RENNONIERE

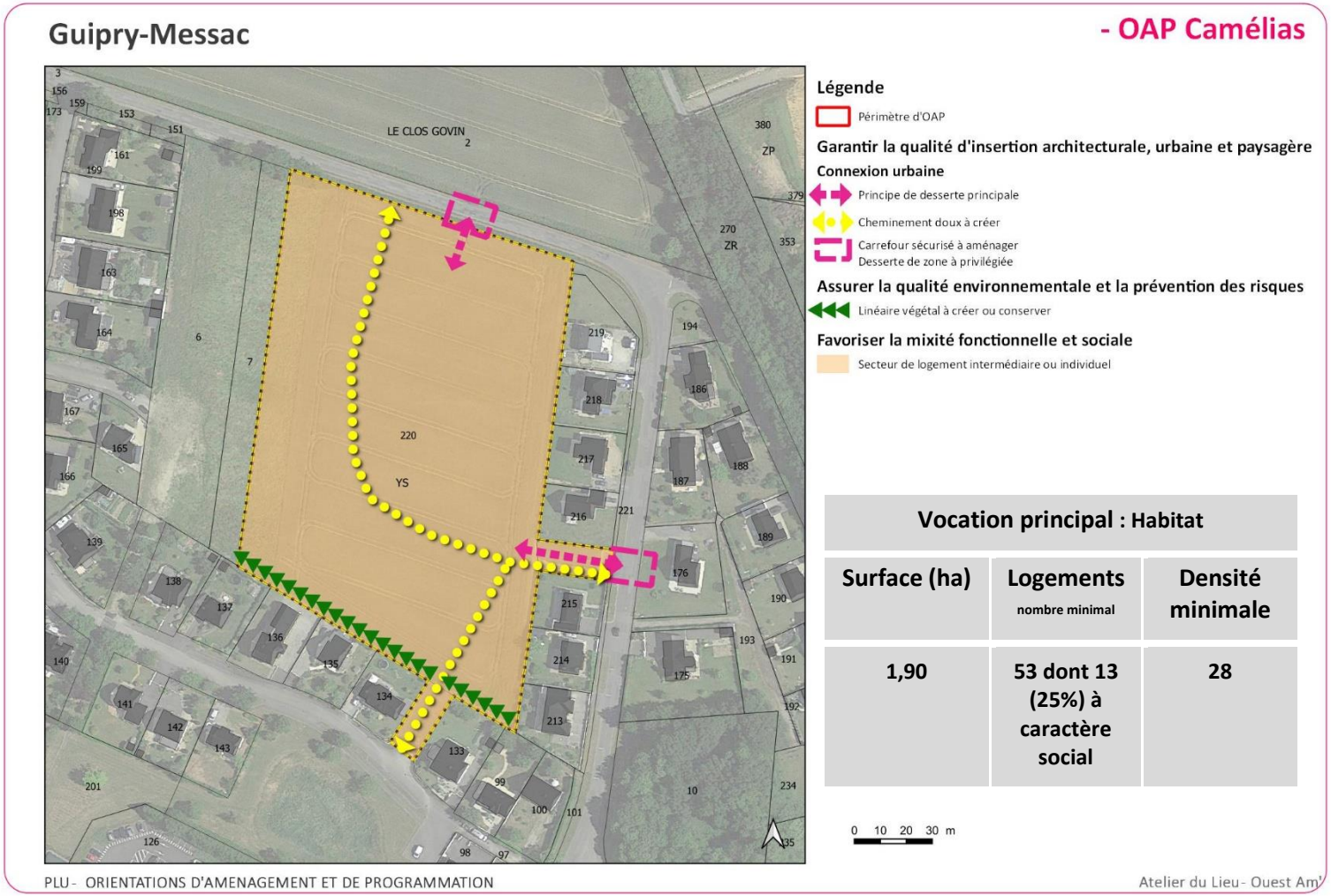
Orientations graphiques et programmation :



Vocation principal : Habitat		
Surface (ha)	**Logements** nombre minimal	**Densité minimale**
0,74	**22**	**30**

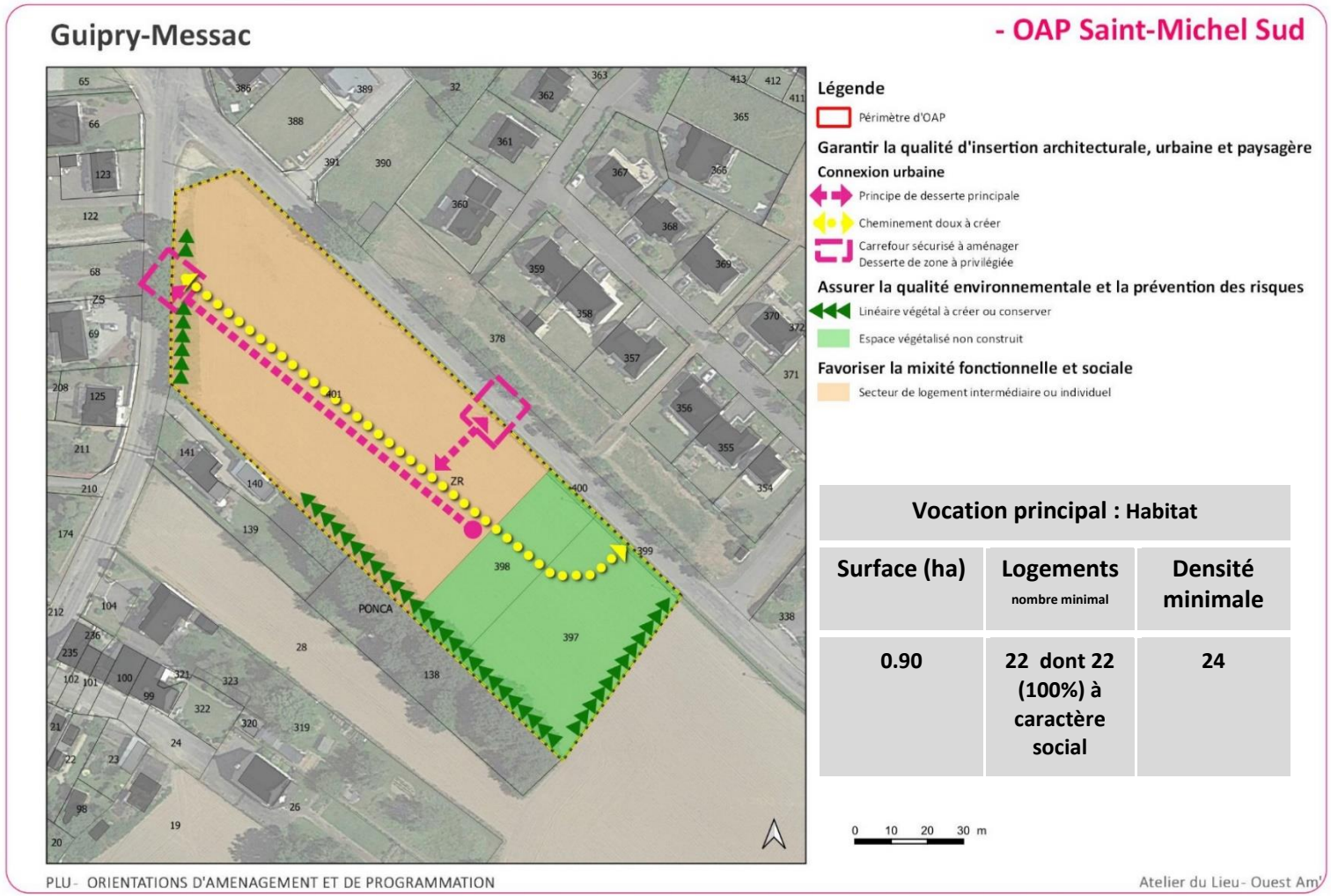
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : CAMELIAS

Orientations graphiques et programmation :



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

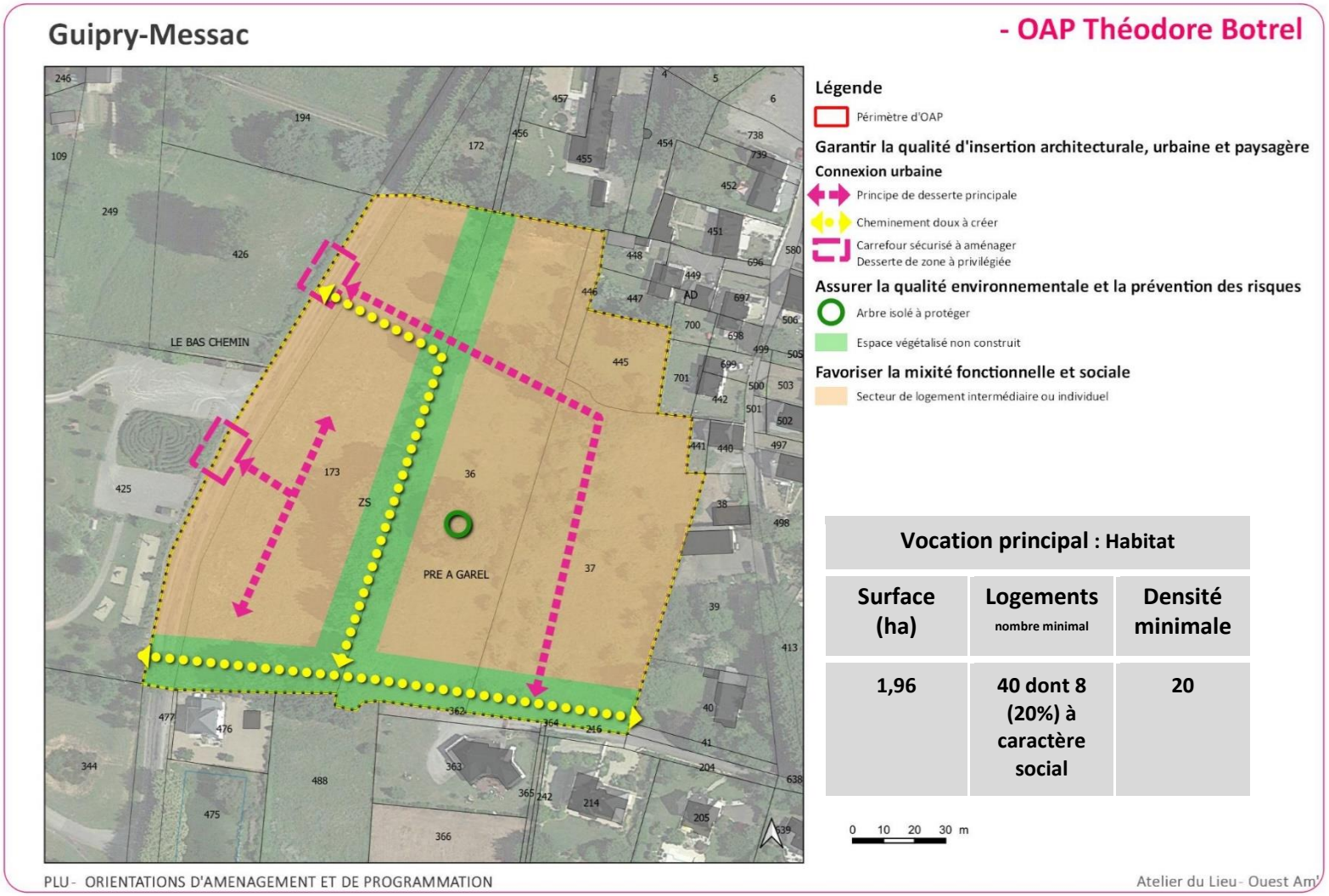
Orientations graphiques et programmation



Vocation principal : Habitat		
Surface (ha)	**Logements** nombre minimal	**Densité minimale**
0.90	**22 dont 22 (100%) à caractère social**	**24**

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : THEODORE BOTREL

Orientations graphiques et programmation

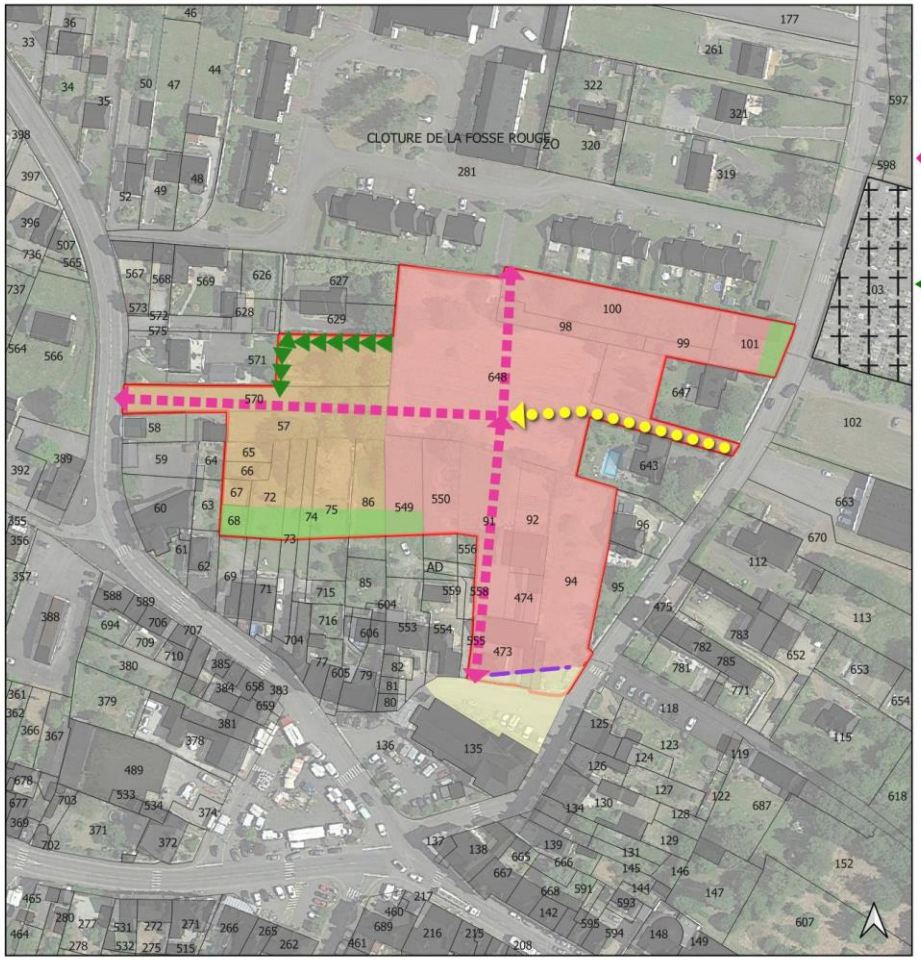


Vocation principal : Habitat		
Surface (ha)	**Logements** nombre minimal	**Densité minimale**
1,96	**40 dont 8 (20%) à caractère social**	**20**

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

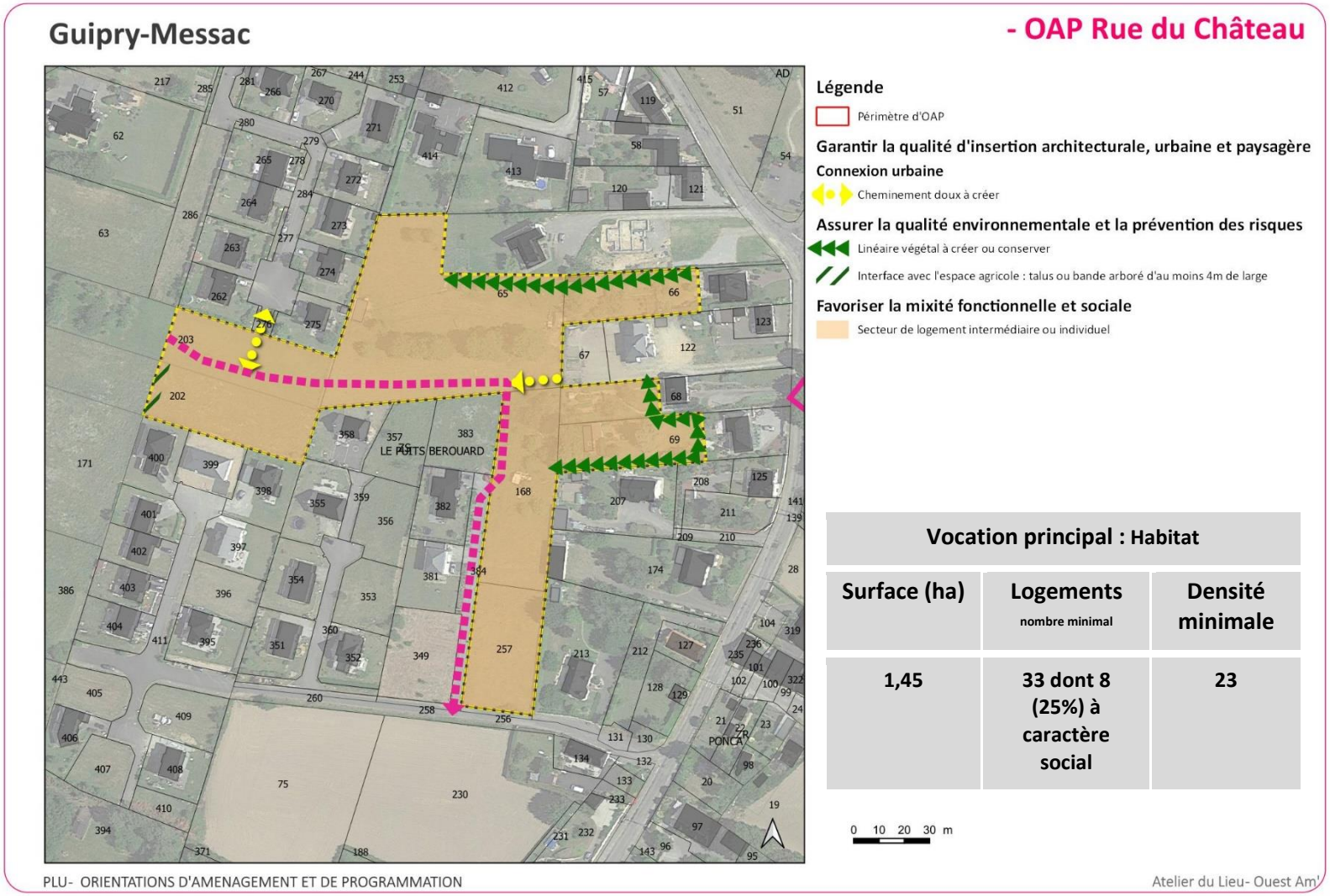
Vocation principal : Habitat		
Surface (ha)	**Logements** nombre minimal	**Densité minimale**
1,4	**43 dont 13 (30%) à caractère social**	**31**

PLU - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Atelier du Lieu - Ouest Am'

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : RUE DU CHATEAU

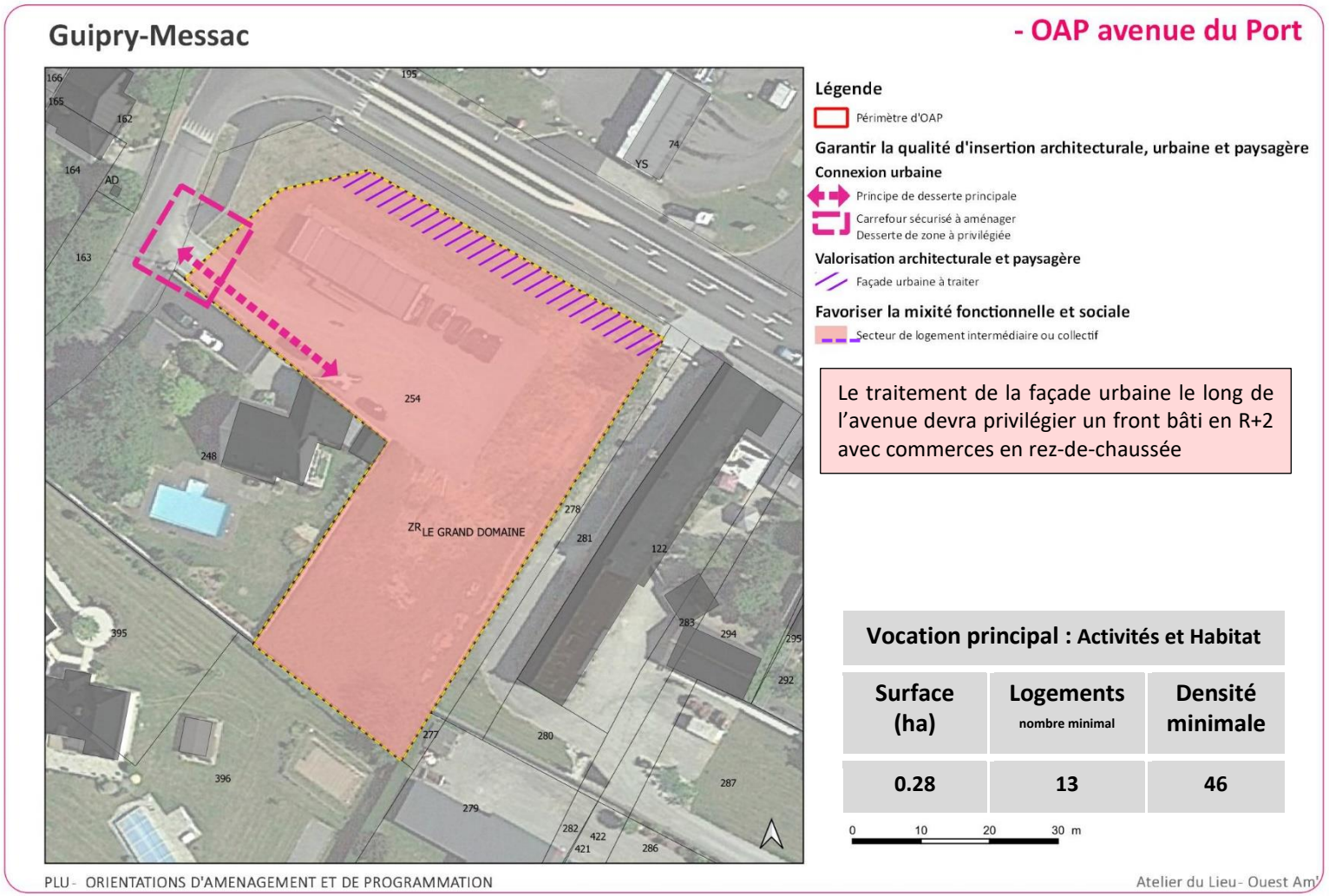
Orientations graphiques et programmation :



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : AVENUE DU PORT

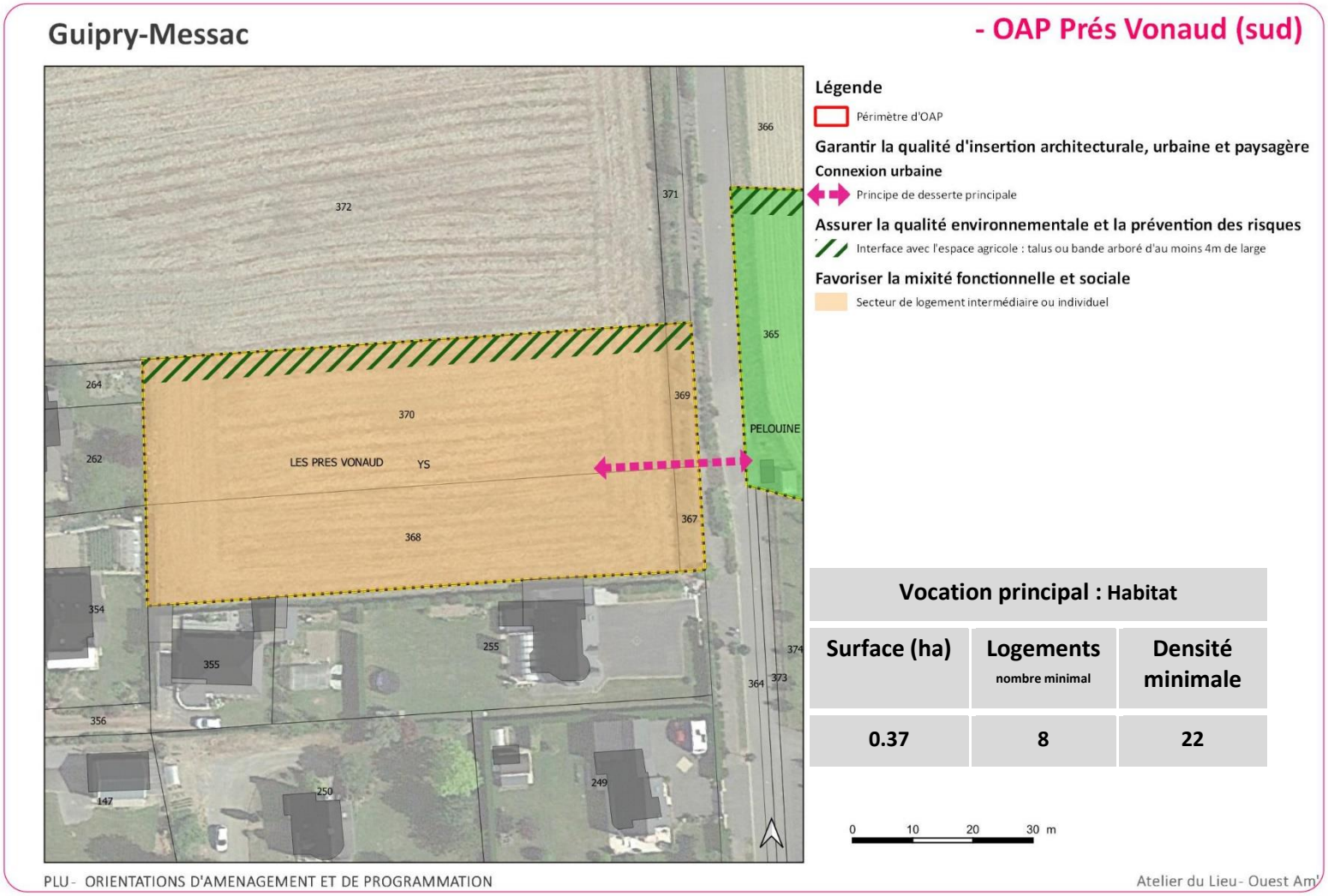
Orientations graphiques et programmation:

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



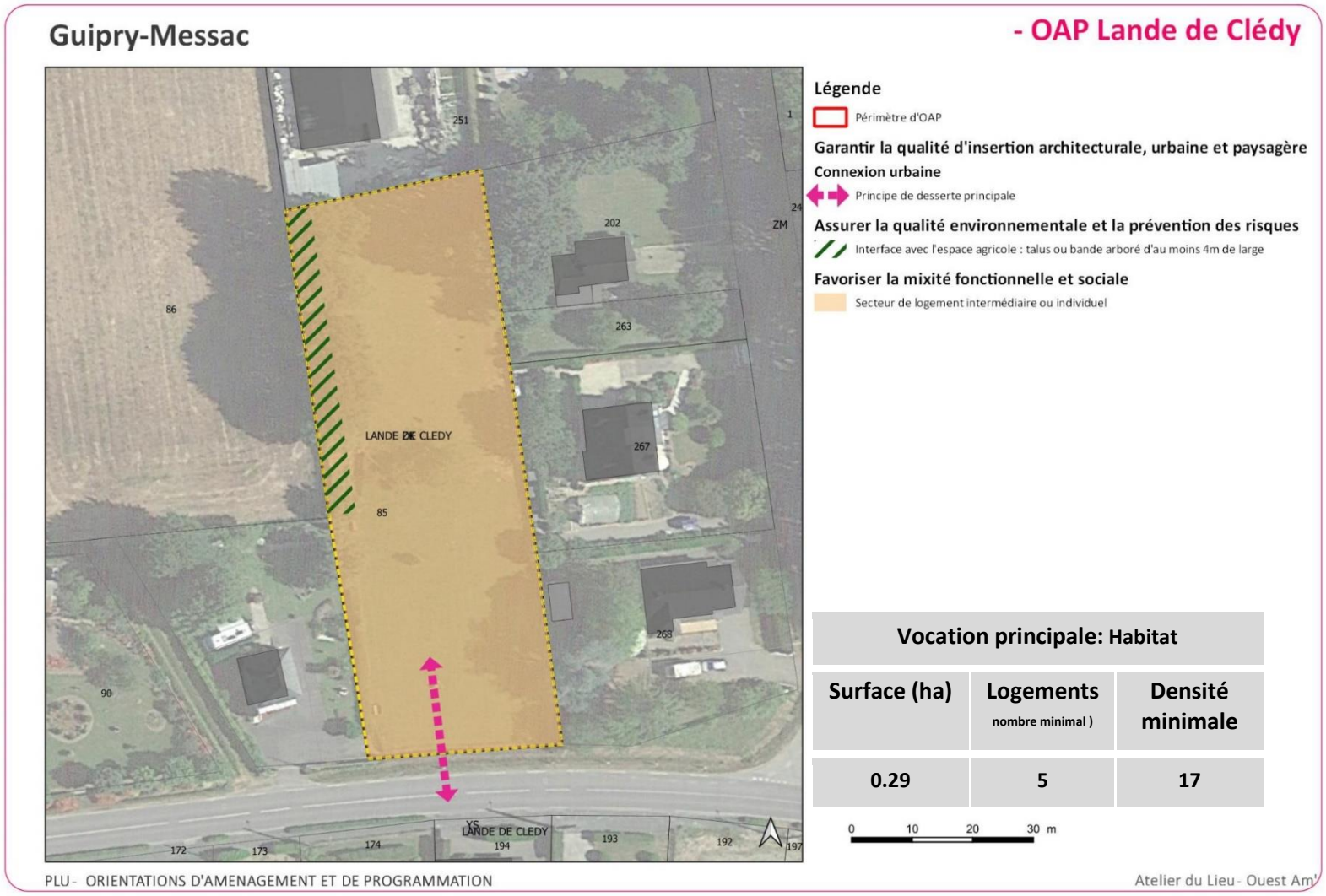
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : PRES-VONAUD (SUD)

Orientations graphiques et programmation:



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : LANDES DE CLEDY

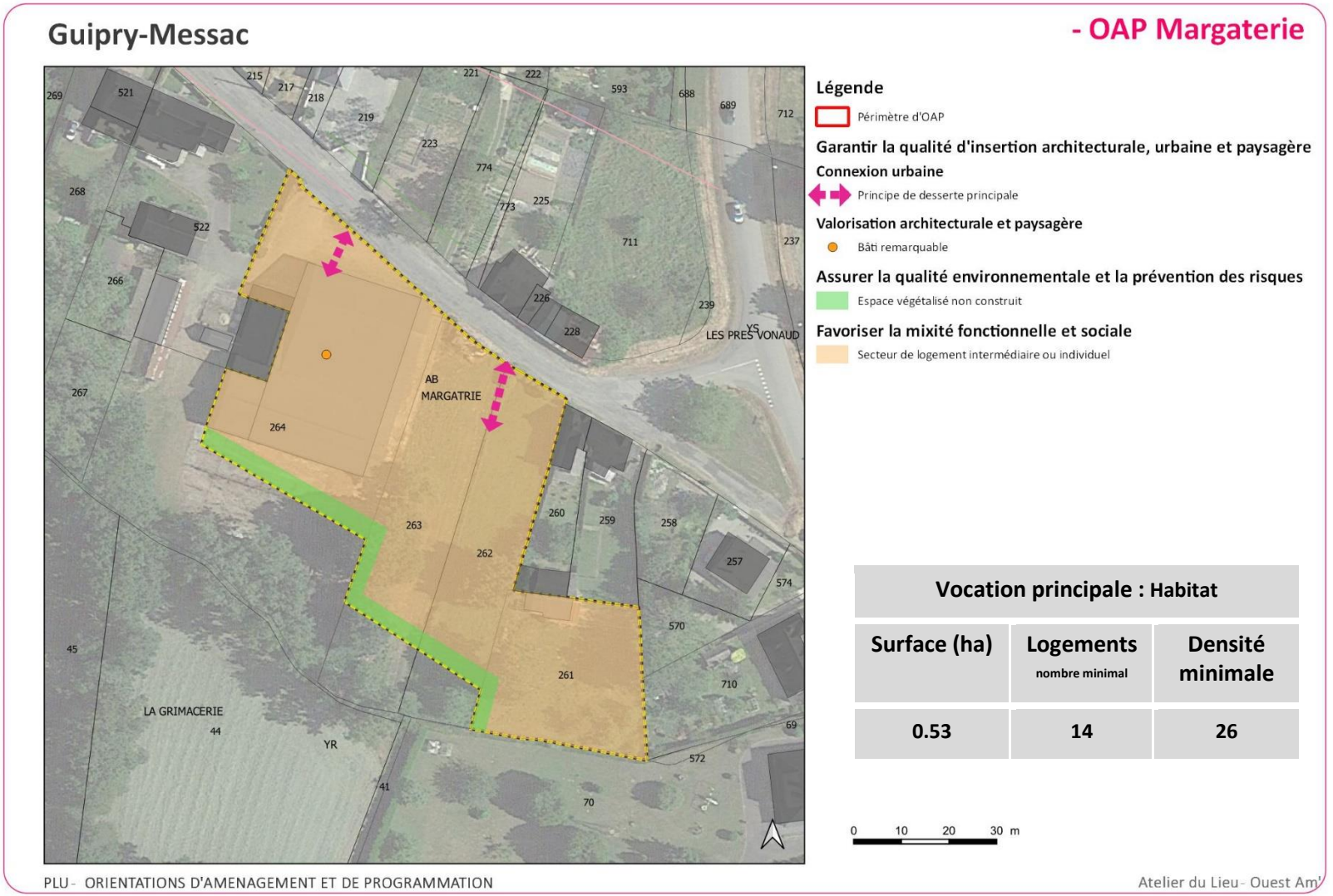
Orientations graphiques et programmation:



Vocation principale: Habitat		
Surface (ha)	**Logements** nombre minimal)	**Densité minimale**
0.29	**5**	**17**

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : MARGATERIE

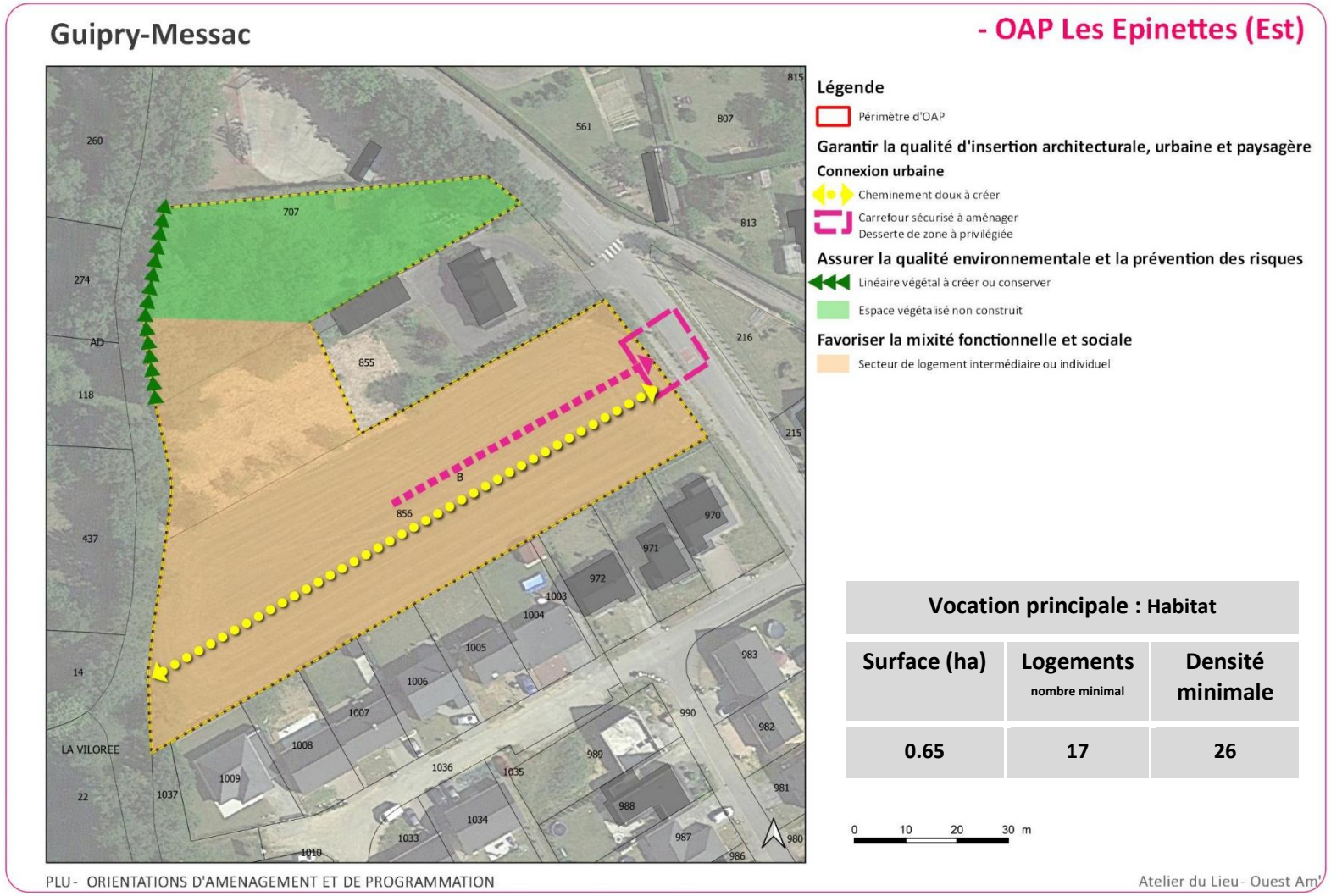
Orientations graphiques et programmation :



Vocation principale : Habitat		
Surface (ha)	**Logements** nombre minimal	**Densité minimale**
0.53	**14**	**26**

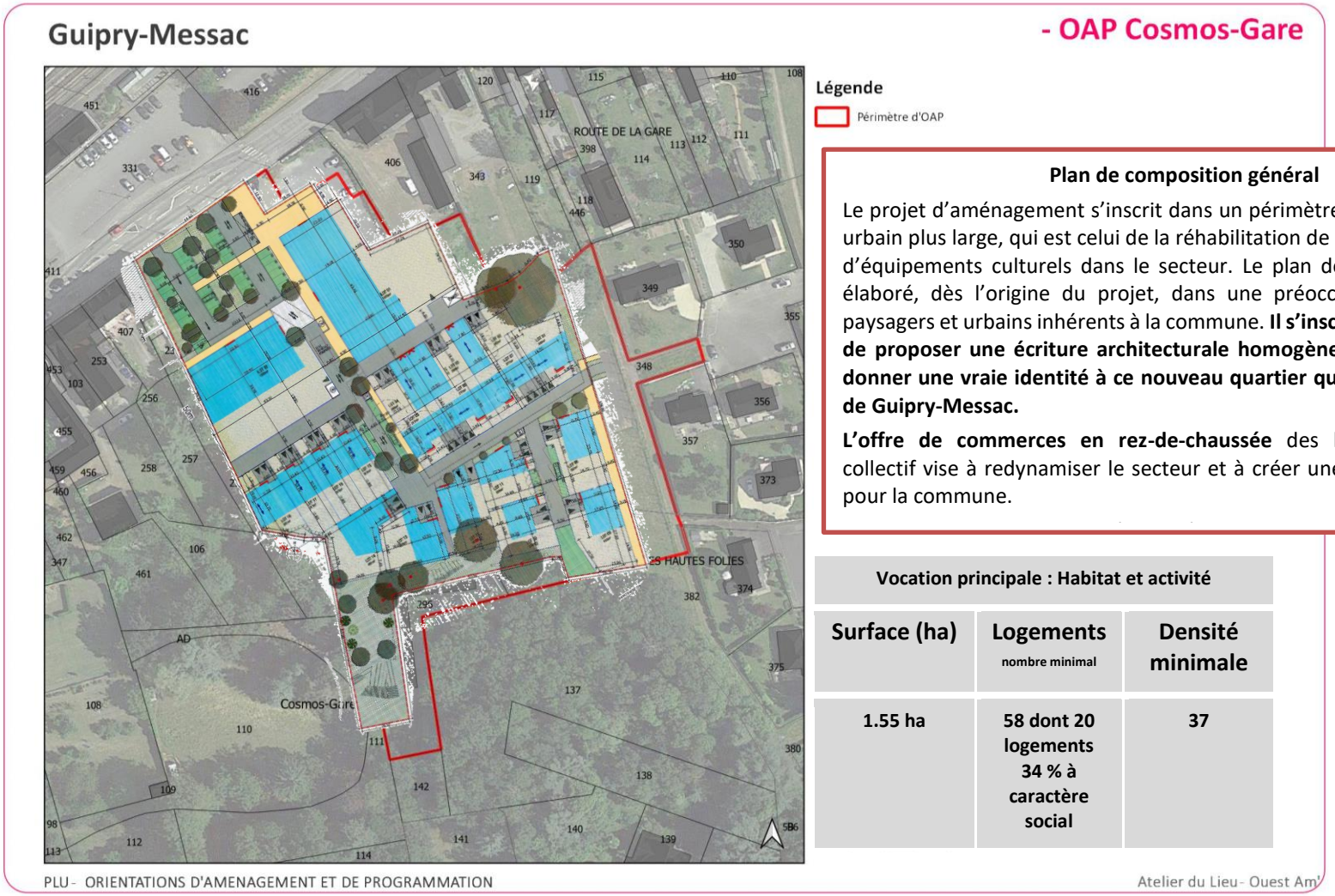
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : LES EPINETTES (EST)

Orientations graphiques et programmation :



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : COSMOS-GARE

Orientations graphiques et programmation :



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**

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : IMPASSE DES OURMES

Orientations graphiques et programmation :

Guipry-Messac

- OAP Impasse des Ourmes



Légende

Périmètre d'OAP

Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

Principe de desserte principale

Hauteur des constructions : 8m maximum (hors antennes, cheminées...)

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

Frange à traiter : frange arborée d'une largeur minimale de 5m

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Secteur de logement intermédiaire ou individuel

Surface	Densité
0,3 ha	Respect du règlement du PLU au moment de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme

0 10 20 30 m

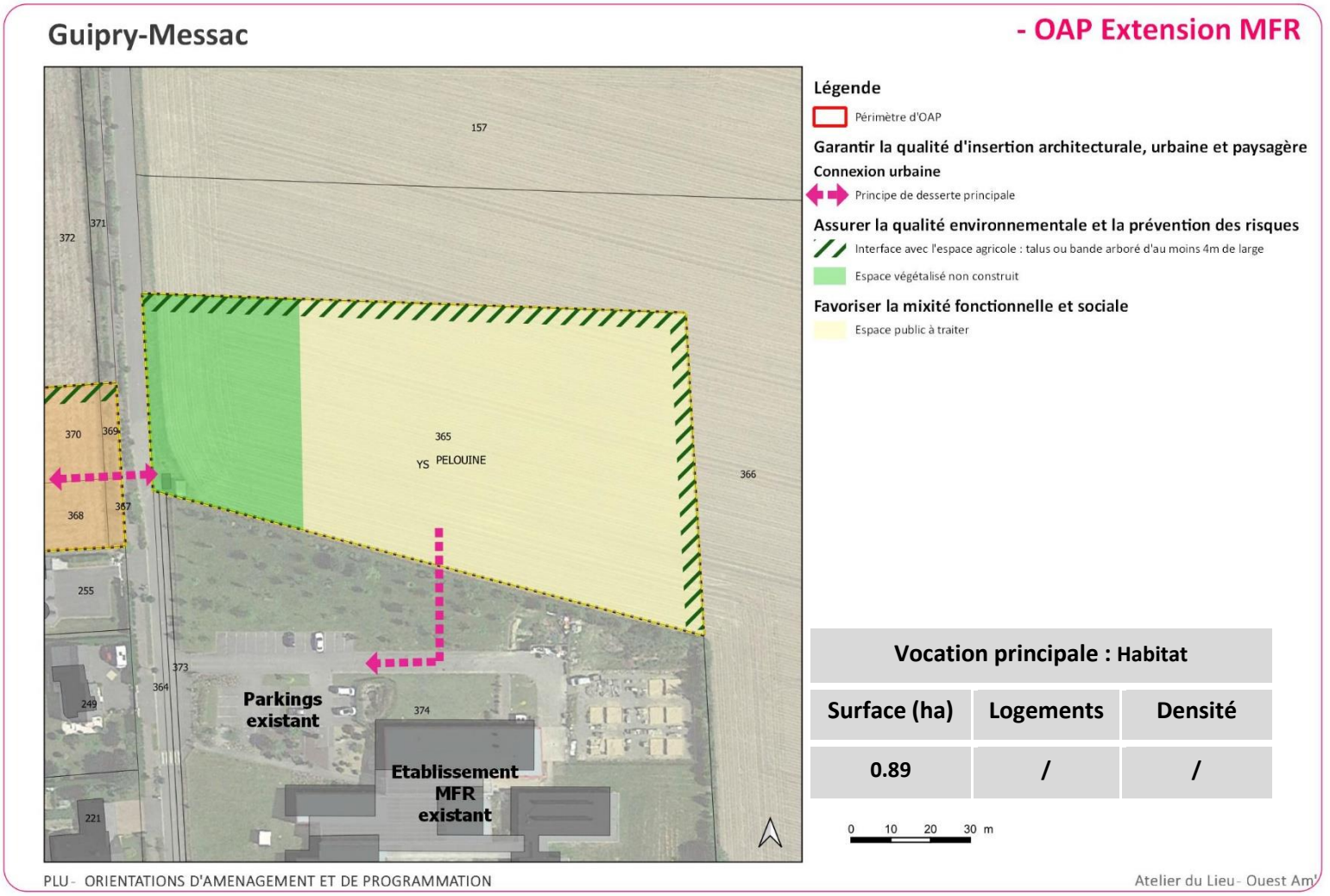
PLU- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ouest Am'

UNE OAP A VOCATION D'EQUIPEMENT

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

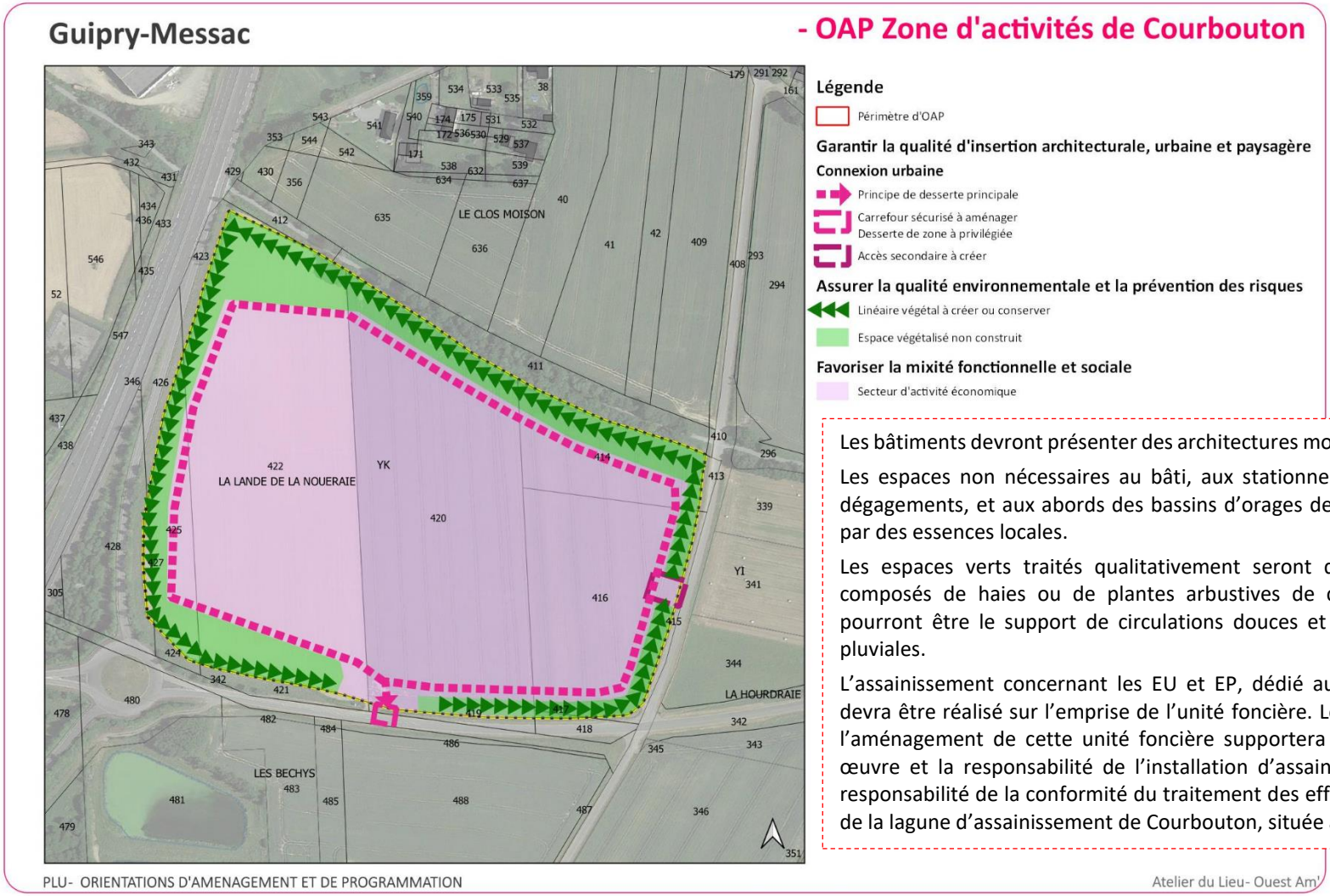
Orientations graphiques et programmation :



DEUX OAP A VOCATION D'ACTIVITES

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEUR D'ACTIVITES DE COURBOUTON

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



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.

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

Orientations graphiques et programmation : Surface : 2ha

