



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

C - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

C-2 Échelle communale

Saint-Gilles

Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique



La localisation de cette orientation d'aménagement et de programmation est visible sur les plans thématiques D-2-2-7 "Périmètres des orientations d'aménagement et de programmation" du règlement graphique.

Sommaire

Partie 1 Le projet urbain communal	4
1. Protéger l'environnement naturel et agricole, préserver le patrimoine.....	9
2. Poursuivre le développement urbain résidentiel et économique	12
3. Structurer le territoire communal et intercommunal par les équipements et les mobilités.....	14
Partie 2 Les OAP de quartier	17
1. OAP "ZAC Centre-bourg"	18
2. OAP "ZAC multi-sites Centre-Ouest - La Vigne"	22
3. OAP "Centre-Ville"	33

Préambule

Le présent cahier des orientations d'aménagement et de programmation présente des orientations à deux échelles :

- Le projet urbain communal qui traduit la déclinaison du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) à l'échelle du territoire de chaque commune
- Les orientations d'aménagement et de programmation à l'échelle de certains secteurs, quartiers ou îlots dans la commune.

Ces orientations renvoient aux orientations d'aménagement et de programmation d'échelle métropolitaine ou intercommunale qui sont définies dans la partie intitulée " Projet Patrimonial, paysager et Trame Verte et Bleue et les axes de développement de la Ville Archipel" et "Santé, climat, énergie".

Les projets d'aménagement et de construction doivent donc respecter les options fondamentales de ces orientations, sans être tenus de reprendre à l'identique leur contenu (rapport de compatibilité).

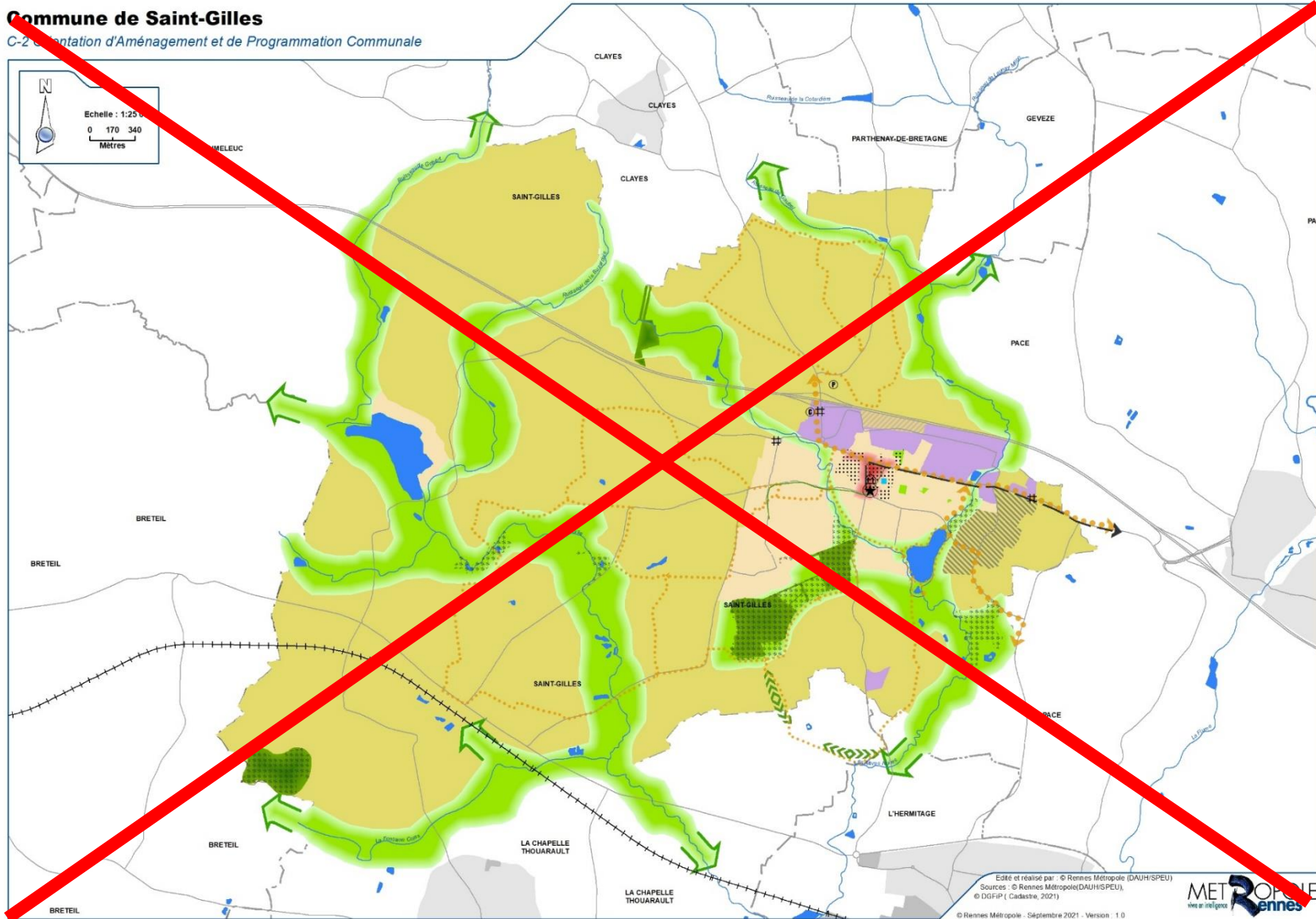


Partie 1

Le projet urbain communal

Commune de Saint-Gilles

C-2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Communale



Accueillir en organisant le développement urbain

Centralité principale	Secteur de renouvellement urbain à enjeux
Secteur urbain existant	Secteur d'extension urbaine à dominante activités
Secteur d'activités	Secteur d'extension urbaine à dominante habitat

Améliorer le cadre de vie, valoriser le patrimoine bâti et paysager

Entrée de ville	Massif boisé
Monument historique	Espace agro-naturel
Espace naturel et écologique, parc urbain	Milieu naturel sensible (MNIE)
Principe de continuité écologique à renforcer	Plan d'eau
	Cours d'eau

Structurer et fédérer le territoire par les équipements et les mobilités

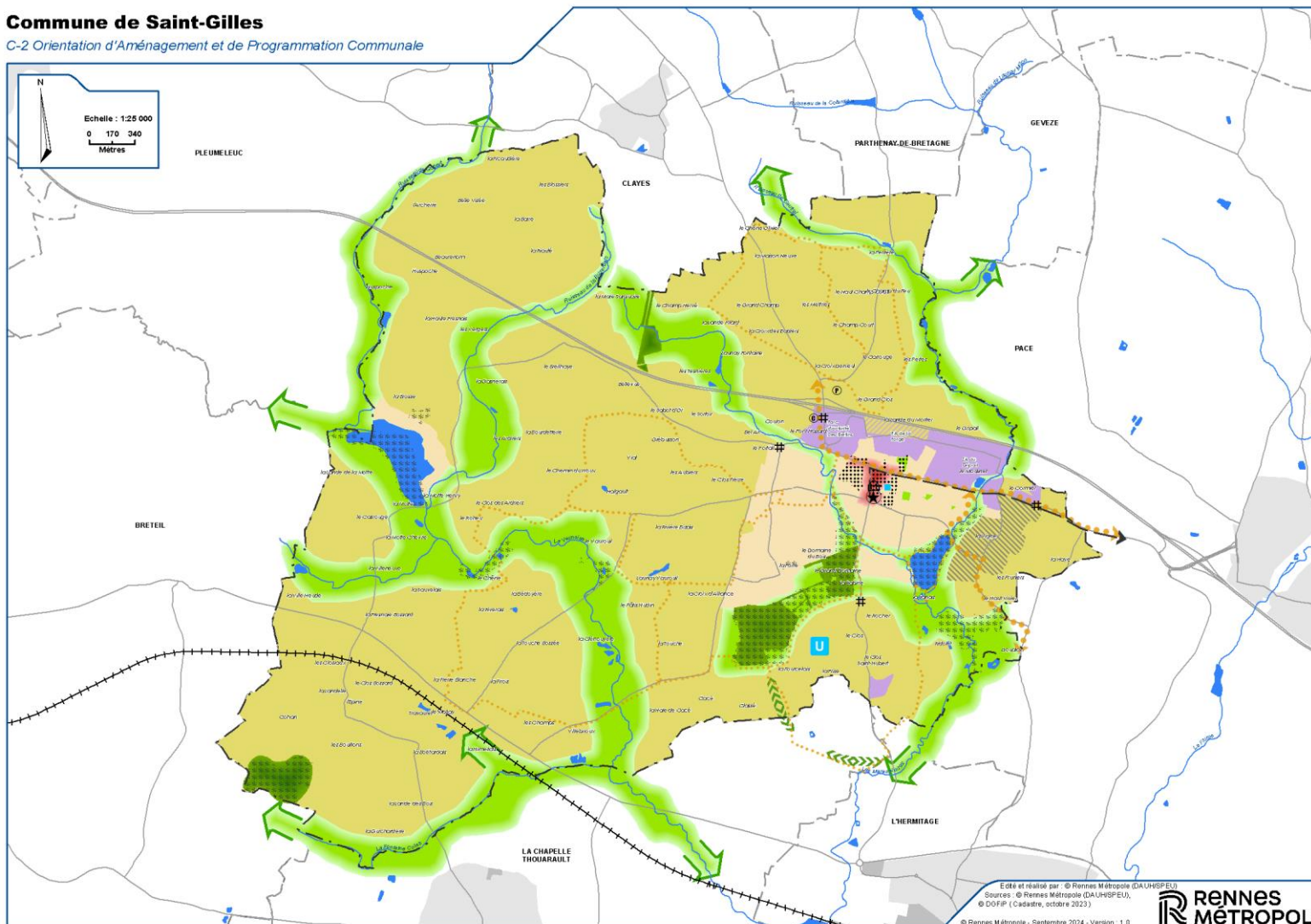
Equipement universitaire	Desserte en transport en commun
Equipement communal	Axe structurant de type "mode actif"
Aire de covoiturage	Cheminement doux communal

Éléments de contexte







Limite communale	Réseau viaire principal
Tâche urbaine (TU) des communes voisines	Mairie
Zone d'activité sur les communes voisines	

Commune de Saint-Gilles










C-2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Communale









Accueillir en organisant le développement urbain

	Centralité principale		Secteur de renouvellement urbain à enjeux
	Secteur urbain existant		Secteur d'extension urbaine à dominante activités
	Secteur d'activités		Secteur d'extension urbaine à dominante habitat






Améliorer le cadre de vie, valoriser le patrimoine bâti et paysager

	Entrée de ville		Massif boisé
	Monument historique		Espace agro-naturel
	Espace naturel et écologique, parc urbain		Milieu naturel sensible (MNIE)
	Principe de continuité écologique à renforcer		Plan d'eau
			Cours d'eau

Structurer et fédérer le territoire par les équipements et les mobilités

	Équipement universitaire		Desserte en transport en commun
	Équipement communal		Axe structurant de type "mode actif"
	Aire de covoiturage		Cheminement doux communal

Éléments de contexte

	Limite communale		Réseau viaire principal
	Tâche urbaine (TU) des communes voisines		Mairie
	Zone d'activité sur les communes voisines		

Introduction

Saint-Gilles est situé à environ 15 kilomètres à l'ouest de Rennes. La commune est traversée par la RN 12 menant de Saint-Brieuc à Rennes. Elle s'étend sur une superficie de 2 072 ha. Les communes limitrophes de Saint-Gilles sont : Clayes, Parthenay-de-Bretagne au nord, Pacé à l'est, l'Hermitage et La Chapelle-Thouarault au sud, Pleumeuleuc et Breteil à l'ouest.

Le territoire communal présente un relief façonné par des collines amples, plus marqué au nord, en limite de Clayes. Les vallées, larges avec leurs cours d'eau sinueux, structurent également l'espace.

La commune souhaite poursuivre son développement sur la base d'une vision globale de son territoire et garantissant la qualité de ses espaces urbains, naturels et agricoles.

Pôle de proximité au sein de l'armature urbaine défini par le SCOT, la commune joue toutefois un rôle intercommunal du fait de la présence d'équipements d'envergure (ex : salle du Sabot d'Or, terrains de sport) et de zones d'activités dynamiques le long de la RN 12 qui drainent de nombreux emplois.

1. Protéger l'environnement naturel et agricole, préserver le patrimoine

Protéger la vallée de la Vaunoise et les nombreux vallons, renforcer la trame verte et bleue

La vallée de la Vaunoise et plusieurs vallons le long de ruisseaux (La Cotardière, Le Pont-aux-Moines, les Mares Noires, Gobert, la Fontaine Colas, l'**Etang de la Motte**) forment des entités écologiques et paysagères fortes du territoire saint-gillois. Elles constituent des ensembles naturels majeurs et secondaires dont les rôles hydrologiques et environnementaux sont essentiels.

~~Six~~ **Plusieurs** milieux naturels d'intérêt écologique (cf. MNIE-Atlas du Scot) sont recensés sur le territoire communal, présentant un intérêt biologique particulièrement marqué. Ces milieux sont tous localisés dans la partie sud de la RN 12 de la commune en relation avec vallée et vallons, ~~ils représentent une surface de 64 hectares.~~

Conserver et renforcer les grands ensembles naturels et les sites remarquables

La commune de Saint-Gilles présente encore un environnement naturel fonctionnel, avec plusieurs secteurs de bocage et des milieux naturels préservés (boisements, zones humides, mares...).

Trois grandes zones se révèlent être des continuums écologiques avec une bonne perméabilité aux échanges biologiques.

Le grand ensemble naturel de la vallée de la Vaunoise constitue une zone perméable aux échanges biologiques à une échelle intercommunale qui permet la diffusion de la faune et de la flore. À l'échelle de la commune, ce continuum naturel présente certains pincements (secteur de la Motte, de sud du Vaurouil, de la Ville Briou) alors que d'autres se prolongent au sein de la matrice agricole via le maillage bocager (vers Launay Vaurouil, le long de la limite communale ouest en direction du sud et le vallon de Launay Villeneuve, secteur de la Riverais...). La zone de connexion biologique est également en continuité avec l'ensemble naturel du vallon de Gobert (limite communale ouest).

Plusieurs corridors assurent la jonction vers d'autres ensembles naturels comme les vallons de la Fontaine Colas, du Moulinet et du Grand Domaine.

~~Deux~~ Des milieux naturels d'intérêt écologique y sont également recensés :

- Le Vaurouil : ce site se compose de boisements et d'une mare le long de la Vaunoise qui présente un intérêt biologique pour les batraciens notamment.
- Le Chêne-le Roheu : ce site en fond de vallon est constitué de boisements, de bocage, de prairies humides et marais, de friches et d'un étang.
- **Les étangs de la Motte et leurs abords : vastes plans d'eau bordés de boisements et alignements arborés qui leur confèrent une certaine quiétude et sa petite prairie humide isolée d'une grande diversité de cortèges floristiques.**

Le grand ensemble naturel boisé et bocager du vallon de la Fontaine Colas est situé à l'extrémité sud-ouest de la commune. Il présente un maillage bocager dense et préservé. Un milieu naturel d'intérêt écologique, le Bois de Cohan, joue le rôle de milieu source et refuge pour les espèces à caractère sylvatique.

Le grand ensemble naturel du vallon du Moulin et du Grand Domaine est situé à proximité immédiate de la zone urbaine de Saint-Gilles. Cette zone présentant une bonne perméabilité aux échanges biologiques est liée au vallon du ruisseau du Moulinet (est du bourg), au vallon du ruisseau du Pont-aux-Moines aval (coulé verte entre le bourg et le

quartier de la Saudrais) et au secteur boisé du grand domaine. Ce continuum naturel couvre **trois des** milieux naturels d'intérêt écologique :

- La Petite Haie : ce site en limite urbaine est constitué de friches humides et de haies bocagères. Il sert de refuge à la faune et la flore à proximité d'espaces très anthropisés.
- **L'étang du Guichalet : vaste plan d'eau communal aménagé au sein duquel plusieurs espèces d'oiseaux à fort intérêt ont été relevées. Les abords sont occupés par des surfaces relativement ténues de végétations de prairies à l'ouest et de boisement de feuillus étroit à l'est.**
- Le Haut Vivier – le Bas Vivier : ce site qui se prolonge sur la commune de Pacé renferme des prairies, du bocage, des peupleraies, des mares, ainsi qu'une saulaie de culture. Il s'agit d'un milieu refuge pour la faune et la flore.
- Bois de Cacé – le Grand Domaine : ce site est constitué de boisements et d'un parc boisé qui sert de milieu refuge pour la flore et la faune au sud de la zone urbaine de Saint-Gilles.

Trois autres secteurs de taille plus restreinte présentent un rôle important de connexion biologique et renferment des milieux plus préservés (maillage bocager, prairies humides...).

L'ensemble naturel fonctionnel du vallon de la Cotardière et de Launay – Robert se prolonge au nord via la zone de connexion du vallon de la Cotardière et vers la vallée de la Vaunoise.

L'ensemble naturel fonctionnel du vallon du ruisseau du Pont-aux-Moines est situé au nord de la commune et interrompue par la RN 12 dans son extrémité sud. La zone de connexion biologique liée au ruisseau du Pont-aux-Moines renferme une belle allée boisée qui se poursuit sur la commune de Clayes, des petits boisements, des haies bocagères préservées, des prairies humides et des mares. Elle comprend également l'amorce du vallon du ruisseau de la Mare-sans-Suaire et est en relation directe avec le grand ensemble naturel qui se prolonge sur la commune de Clayes (secteur source).

L'ensemble naturel fonctionnel des vallons de Gobert et de la Mare-sans-Suaire est situé en limite nord-ouest de la commune avec une zone de connexion liée au vallon du ruisseau de Gobert. Il rejoint aussi le grand ensemble naturel de la vallée de la Vaunoise au niveau du lieu-dit de la Motte. Elle est constituée du vallon, de secteurs de bocages préservés, de petites zones boisées et de prairies humides.

Consolider le réseau bocager et conforter les zones boisées

Le bocage constitue une des principales composantes du paysage arboré et arbustif de la commune qui est encore présent de manière importante, notamment au sud du territoire de Saint-Gilles. Cependant, comme ailleurs, une régression du bocage a été constatée. Il se maintient principalement dans les vallées, dans les zones d'herbage et d'élevage, tandis qu'il a disparu peu à peu sur les plateaux où les cultures céréalières se sont développées. Le remembrement consécutif aux travaux de la RN 12 a entraîné la quasi disparition des haies du secteur nord-est de la commune.

Le rôle du bocage est essentiel, il contribue à la collecte et la circulation des eaux pluviales, à la qualité du cadre de vie des habitants ruraux et urbains de la commune, et a un rôle écologique. Les haies bocagères, lorsqu'elles sont bien structurées (trois strates) servent de refuge et de lieu de dispersion pour la faune et la flore sauvage.

La commune de Saint-Gilles possède un patrimoine boisé peu important, dont certains éléments présentent un caractère écologique mis en évidence par l'inventaire des MNIE. Outre les Bois de Cohan et de Cacé, plusieurs petits boisements sont dispersés sur le territoire. Un parc boisé est à signaler au niveau du Château de Cacé, prolongé par de belles allées boisées. Une majestueuse allée boisée est aussi à signaler en limite nord de la commune. Elle se prolonge sur la commune voisine jusqu'au bourg de Clayes.

Deux arbres remarquables ont été recensés. Il s'agit d'un Cormier (*Sorbus domestica*) localisé au niveau du lieu-dit « La Bédoyère ». Cet arbre issu d'un ancien bocage originaire du sud de la France, aimant des sols calcaires, est assez rare en Ile-et-Vilaine et mérite à ce titre une attention particulière. Le deuxième arbre est un Chêne pédonculé (*Quercus robur*) d'envergure localisé au sud de Vaurouil. Il présente une envergure impressionnante et doit avoir plus de 300 ans.

Assurer une bonne gestion de l'eau, se prémunir des risques d'inondations

L'objectif de bon état écologique repose également sur la protection et la restauration de la ressource en eau. Les fonds de vallée de la Vaunoise, des différents vallons ainsi que les zones humides constituent la trame bleue communale inscrite dans le fonctionnement hydrologique naturel plus large du bassin rennais.

Le territoire communal fait partie du grand bassin versant de la Vilaine et du sous bassin versant du Meu. Le réseau hydrographique communal est assez important, avec deux bassins versants principaux : La Vaunoise à l'ouest (affluent du Meu qui se jette dans la Vilaine) et la Cotardière – le Moulinet à l'est (Affluents de la Vaunoise). Au total sept sous bassins versants sont présents sur le territoire.

La reconquête de la qualité de l'eau s'articule sur des dispositions réglementaires de protection (des bas-fonds des cours d'eau, du bocage et des zones humides) mais aussi sur des modes de gestion et d'aménagements tant en zone rurale qu'urbaine (revêtements poreux, voies réduites, espaces verts, rétention à la parcelle, réutilisation des eaux pluviales dans les bâtiments et les espaces verts, aménagements de noues bien orientées...) qui limitent l'imperméabilisation des sols.

Ces dispositions et actions contribuent également à lutter contre les risques d'inondations. La Vaunoise est couverte par le Plan de Prévention du Risque Inondations du Meu-Garun et des règles prescriptives (hors PPRI) s'appliquent sur les ruisseaux du Moulinet, du Pont-aux-Moines et de Mares Noires.

Mettre en valeur les paysages et le patrimoine

Maintenir et valoriser les points de vue paysagers, préserver l'alternance ville-campagne

Saint-Gilles se caractérise par l'existence de points hauts topographiques localisés au Nord formant un secteur de plateau culminant à des altitudes comprises entre 80 m et 100 m. Les terrains s'inclinent en pente plus ou moins douce en direction du Sud vers la vallée de la Vaunoise. Plusieurs talwegs marquent l'existence de vallons dont la morphologie est plus accentuée au Nord qu'au Sud.

Le territoire communal est ainsi schématiquement partagé en deux grandes unités topographiques séparées par une ligne Nord/Sud de points hauts :

- À l'Est, le bassin versant des ruisseaux du Pont aux Moines, de la Cotardière et des Mares Noires, où s'est développé le bourg de Saint-Gilles,
- À l'Ouest le bassin versant de la Vaunoise.

Le caractère vallonné des paysages génère de nombreuses vues entre les différents versants qu'il s'agit de valoriser (de Saint-Gilles en venant de Pacé, depuis Bellevue, du massif de Montfort depuis Beaulieu, du site de Beaulieu ainsi que les entrées de ville, la rue de Rennes et la RD21).

La commune de Saint-Gilles dispose de peu de terrains boisés. Seuls restent quelques bois domaniaux liés au château, issus de la forêt primaire dont l'ensemble exceptionnel formé des "Bois du Grand Domaine, Bois et Rabines de Cacé" qui représente un atout important pour la qualité de vie saint-gilloise.

L'alternance ville-campagne est marquée par des limites franches et contenues de l'urbanisation qui s'appliquent à préserver les différents projets d'aménagement comme le quartier récent de l'Île des Bois ou le futur sur le secteur de la Vigne à l'est.

Préserver la coulée verte intra-urbaine

Le bourg est implanté sur un plateau bas situé à la confluence des ruisseaux du Pont-aux-Moines et de la Cotardière. Le centre ancien au sommet de ce plateau constitue avec son église un point de repère du paysage offrant de nombreuses vues lointaines. L'ensemble "ruisseau du Pont aux Moines, de la Cotardière et des Mares Noires, étang de Saint-Gilles" constitue la structure paysagère majeure du cœur de la commune. Cette coulée verte et bleue de grande qualité comprend des sites de grand intérêt écologique et paysager (prairies humides, bocage dense, étangs) et assurent des liaisons intercommunales vers Clayes et l'Hermitage. La commune a su tirer parti de cet atout naturel pour implanter un vaste espace vert de loisirs. Le développement urbain prévu sur le secteur de la Vigne à l'est, viendra s'y accrocher pour offrir à ce nouveau quartier des conditions favorables à la qualité de vie.

Favoriser la découverte de la commune

Le réseau pédestre de loisirs saint-gillois offre de nombreux parcours favorisant la découverte du territoire alternant chemins bucoliques en campagne et itinéraires plus urbains depuis le centre-ville qu'il s'agit de préserver et renforcer. Cinq circuits sont notamment identifiés et jalonnés : le circuit Nord en limite des communes de Gevezé, Parthenay et Clayes, les circuits du Sabot d'Or, de Cacé et de Saint-Hubert à proximité du centre-ville puis le circuit de Vaurouil au sud-ouest à caractère plus champêtre.

Ces parcours font l'objet de dispositions réglementaires pour assurer leur maintien.

Valoriser le patrimoine bâti, préserver l'identité communale

Saint-Gilles est dotée d'un riche patrimoine archéologique et historique. Huit sites archéologiques ont été recensés (vestiges et traces des périodes néolithique, gallo-romaine et médiévale) traduisant l'histoire très ancienne de la commune.

Une croix en granit du 13^{ème} siècle, située au niveau de l'église, est inscrite aux monuments historiques. Cette inscription génère un périmètre de protection adapté autour de l'édifice qui couvre l'essentiel de la partie historique du bourg et vise à préserver la qualité des abords du monument historique. Le Château de Clayes-Palais sur la commune de Clayes fait l'objet d'un vaste site classé dont une partie couvre un secteur situé au nord de la commune.

La commune possède également de nombreuses constructions de qualité, témoignant d'un passé rural important, constituées notamment par un bâti de terre ou de pierre rouge. Des fermes, granges, maisons de maîtres ou manoirs sont présents sur tout le territoire. Ce patrimoine bâti d'intérêt local s'accompagne d'un dispositif de préservation. Il a fait l'objet

d'un recensement exhaustif sur les parties urbaines et rurales. Le renouvellement urbain du centre-ville va se poursuivre dans la voie d'une mise en valeur de ces atouts.

Des dispositions réglementaires visent à favoriser le respect du caractère originel des bâtiments tout en permettant leur entretien et, sous conditions, leur évolution :

- repérer les bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial et déterminer les éléments remarquables de ces constructions,
- sensibiliser à leur préservation et apporter des conseils sur leur restauration,
- assurer un développement urbain et une architecture contemporaine respectant l'identité communale

Développer l'agriculture, soutenir la recherche agronomique

Favoriser les dynamiques économiques agricoles, protéger les terres agricoles

L'agriculture tient une place importante sur la commune qu'il s'agit de préserver et soutenir tant dans sa réalité économique que dans ses dimensions paysagères et de loisirs. Encore près d'une trentaine de sièges d'exploitations est présente sur le territoire et l'activité agricole couvre environ 70 % des 2 000 hectares de la surface communale. La perspective du projet communal à l'horizon 2035 permet de donner une lisibilité à la profession agricole au travers des limites données à l'urbanisation future.

Le développement urbain va se limiter à la consommation de 25 hectares sur le secteur est de la Vigne pour assurer les besoins résidentiels et de vingt hectares au plus pour des surfaces d'activités, sans menacer de sièges d'exploitations.

En outre, les exploitations agricoles bénéficient de dispositions favorables à leur pérennité par des possibilités de construction pour leur développement et leur mise aux normes. Dans le même objectif, les espaces agro-naturels et les hameaux sont inconstructibles pour des logements ou activités non liés à l'agriculture.

Enfin un soutien est apporté aux possibilités de diversifier l'activité agricole (gîtes ou chambres d'hôtes, vente directe à la ferme, circuits courts, parcours de randonnées...).

Soutenir la recherche agronomique

Au sud de la commune en limite de l'Hermitage, sont présentes deux types d'activités de recherche agronomiques qui s'étendent sur une vingtaine d'hectares environ :

- l'Institut National de la Recherche Agronomique (INRA) sur le domaine de la Prise,
- Une coopérative agricole de recherche et d'industrie porcine sur le lieu-dit Le Val.

Ces deux activités bénéficient de dispositions réglementaires permettant leur développement.

2. Poursuivre le développement urbain résidentiel et économique

Accompagner les besoins en habitat, assurer un cadre de vie de qualité

Contribuer aux besoins d'accueil communaux, assurer un cadre de vie de qualité

La commune s'est engagée aux côtés de Rennes Métropole, dans le cadre du PLH, à accompagner les mutations sociodémographiques et organiser l'accueil des populations existantes et nouvelles. L'objectif vise la réalisation de logements en nombre suffisant pour assurer la croissance démographique et les besoins des habitants sur la période 2020-2035.

Le parc de logements de la commune est diversifié, offrant de l'habitat individuel et collectif, à la fois en locatif et en accession pour répondre à la pluralité des situations des ménages et aux différents parcours résidentiels.

Afin d'accompagner le PLH en vigueur et de mettre en œuvre les objectifs de diversité des logements, des dispositions en faveur de la mixité sociale sont portées aux documents réglementaires (plan thématique mixité). Sont fixées des règles visant une production de logements aidés et régulés en fonction de la taille des projets.

Le PLH en vigueur définit des objectifs en matière de densité minimale (nombre de logements par hectare) en extension urbaine (41 logements /ha) et en renouvellement urbain (35 logements /ha) applicables aux opérations d'aménagement et en secteur diffus.

Pour répondre aux objectifs du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et du PLH en vigueur, la commune a retenu des parcelles destinées à réaliser des terrains familiaux, à proximité de l'actuelle aire d'accueil, sur secteur de la Vigne (hors ZAC).

En vue de répondre à l'objectif de réalisation d'un habitat favorable au vieillissement défini au PLH en vigueur, la commune prévoit une production significative de logements adaptés, dans les secteurs favorables au vieillissement, situés en zone urbaine pour privilégier leurs implantations à proximité des services et commodités du quotidien.

Poursuivre le projet de la ZAC Centre, développer une nouvelle opération d'aménagement multi sites, répondre aux enjeux de sobriété foncière

Le projet communal repose sur deux projets majeurs d'urbanisation destinés à l'offre de logements :

- La ZAC Centre est une opération de renouvellement urbain en cours de réalisation. Le programme prévoit à terme 150 logements collectifs, des équipements dont la Mairie déjà réalisée, et des cellules commerciales et de services.
- Afin d'assurer le relai des besoins en logements de la ZAC de l'Île des Bois en cours d'achèvement et de celle de la ZAC Centre à moyen terme, une opération d'aménagement multi sites est en cours d'études. Elle se composera de deux sites :
 - un site de 24 hectares environ à l'est sur le secteur de la Vigne. Les études de faisabilité ont estimé sa capacité à 550 logements environ. Ce nouveau quartier d'habitat diversifié bénéficie de la proximité et des services du centre-ville et d'un environnement très qualitatif étant greffé sur la coulée verte urbaine de la commune. Le parti d'aménagement prévoit ainsi de valoriser les atouts du site.
 - un autre site à l'ouest du centre-ville sur des parcelles peu denses et un tissu mal organisé. Quelques hectares d'espaces de renouvellement urbain permettront d'offrir en plein cœur de ville environ 90 logements mixtes.

D'autres secteurs dans la partie agglomérée existante pourront aussi évoluer grâce à des dispositions favorisant le renouvellement urbain. Quelques programmes sont prévus, notamment au nord de la rue de Rennes. Le foncier détient des capacités de densification mesurée qu'il s'agira d'accompagner.

Par ces différents projets, la commune de Saint-Gilles participe depuis de nombreuses années aux efforts indispensables de modération de la consommation foncière agricole et naturelle. Les projets à venir vont confirmer cette volonté de sobriété par la poursuite d'opérations de renouvellement urbain ou d'extension urbaine denses respectant les prescriptions du Scot.

Conforter l'attractivité du centre-ville, renforcer les polarités

L'objectif communal est de poursuivre la dynamisation du centre-ville qui constitue une centralité forte réunissant commerces et équipements nécessaires au service des habitants actuels et futurs. Les projets de la ZAC Centre et du centre-ouest vont y contribuer en améliorant les fonctionnalités urbaines. L'animation du centre sera assurée par la réalisation de nouveaux logements et de cellules commerciales et de services en rez-de-

chaussée. Il s'agit d'affirmer le centre-ville de Saint-Gilles de demain quand la commune comptera plus de 6 000 habitants.

Un périmètre de centralité a été défini afin de concentrer et dynamiser l'offre commerciale sur ces secteurs en cours de renouvellement mais aussi sur l'axe de la rue de Rennes qui constitue une artère importante du centre-ville.

Le centre-ville dispose aussi d'une polarité dédiée principalement aux équipements scolaires et culturels légèrement au sud, à proximité immédiate, qu'il s'agit de renforcer dans ses fonctions. Les salles de sport au nord de la partie agglomérée, entre la rue de Rennes et la RN 12 pourront faire l'objet de réflexions visant l'optimisation des usages et des pratiques. Enfin le pôle loisirs autour du vaste étang inséré dans la coulée verte sera amené à être renforcé et valorisé.

L'objectif vise à mieux organiser et mailler ces polarités complémentaires avec le cœur de ville.

Qualifier les espaces publics et les entrées de ville

Plusieurs réaménagements et projets de requalification d'espaces publics et de voiries sont en cours de réalisation ou d'études de manière à mieux qualifier les espaces majeurs de la commune qui sont autant de lieux de convivialité et de rencontre des saint-gillois. La ZAC Centre a prévu dans son programme la reconfiguration de plusieurs espaces dont des cheminements de connexion, le réaménagement des rues du Centre et du Prieuré ainsi que les parvis de la Mairie et de l'Église afin de leur donner un statut plus propice aux déambulations piétonnes.

Les longues rues de Rennes et de St-Brieuc portent encore les stigmates d'un axe routier important. Il s'agira de redimensionner la voirie, d'en améliorer la sécurité et les franchissements, d'adapter les trottoirs pour qu'elles trouvent un caractère urbain plus qualitatif et apaisé.

- L'entrée de ville Est sera retraitée de manière à affirmer l'arrivée dans le centre depuis le nouveau quartier de la Vigne ; connecté à la rue de Rennes, celui-ci, du fait du programme de logements et des trafics automobiles générés, nécessitera un aménagement adapté,
- une réflexion visant à mettre en place une infrastructure prenant en compte l'intermodalité sera menée,
- les autres entrées, sud et ouest, pourront également être repensées de sorte à leur donner une image moins routière et surtout plus lisible dans leur fonction d'entrée de ville.

Lutter contre le changement climatique, mieux maîtriser les énergies

L'enjeu de lutte contre le changement climatique de la commune se traduit par des mesures encourageant des formes urbaines plus compactes, favorisant les économies d'énergie et limitant les déperditions de chaleur. La commune s'engage par son objectif de densité urbaine à favoriser des formes d'habitat moins énergivores, plus sobres, en particulier sur les récents (ZAC de l'Île des Bois) et nouveaux projets d'urbanisation (ZAC Centre, opérations de la Vigne et du centre-ouest).

Soutenir l'emploi, développer les activités économiques

Saint-Gilles représente un pôle économique et d'emplois d'envergure, notamment dans les domaines de l'industrie, des transports et de la construction (plus de 1 000 emplois). La commune a su tirer profit de sa proximité de la RN 12 et de la vitrine que lui confère cet axe

Poursuivre la réalisation de la ZA de La Forge

La zone d'activités de La Forge, opération métropolitaine, se développe sur une dizaine d'hectares, comprise entre les zones d'activités existantes des Bretins à l'ouest et du Gripail à l'est. Au nord, le secteur est en bordure de la RN12 et au sud en limite de l'urbanisation du centre bourg le long de la rue de Rennes. À terme, Saint-Gilles disposera d'une importante ZA réunissant l'ensemble de ces zones. Les vocations y sont multiples (bureaux, activités industrielles et artisanales). Une partie dédiée à des logements a été construite pour assurer une meilleure accroche urbaine avec la partie agglomérée, rue de Romillé. Quelques parcelles sont encore en cours de commercialisation mais tous les aménagements de voirie et d'espaces publics dont une trame verte et des cheminements ont été réalisés.

Optimiser l'offre foncière des ZA du Gripail et des Bretins

Afin d'anticiper des besoins futurs d'activités de proximité à vocation artisanale, la commune veille à l'optimisation du foncier des ZA du Gripail et des Bretins. Ces ZA détiennent en effet des potentiels de renouvellement et de densification liés à des situations de quelques friches d'entreprises et de vacances de locaux. Quelques projets sont en cours.

La rue de Rennes pourra être requalifiée pour favoriser un front bâti à usage d'habitation et de services ou commerces adossé au nord à une zone de transition avec la ZA du Gripail.

Anticiper les besoins d'activités structurantes à l'échelle de la métropole

En complément des sites d'activités de proximité, le Schéma d'Aménagement Économique a identifié plusieurs sites sur la Métropole, destinés à développer des activités

structurantes. Du fait de sa situation en bordure de l'axe de la RN12, la commune de Saint-Gilles comporte des opportunités qu'il s'agira d'explorer par des études de faisabilité technique et financière dans un moyen/long terme.

3. Structurer le territoire communal et intercommunal par les équipements et les mobilités

Assurer une offre de services et d'équipements adaptée et diversifiée

Renforcer le maillage des services et des équipements

Saint-Gilles dispose d'une offre importante d'équipements et de services, suffisante pour assurer l'accompagnement démographique de la commune. Ils sont pour l'essentiel situés à proximité dans le centre ou à toute proximité autour de 4 pôles (multi services dans le centre-ville, scolaire, social et culturel au sud du centre-ville, sportif au nord et à l'ouest, et loisirs au sud). Leur accès est facilité par un réseau de cheminements doux qu'il s'agira progressivement de renforcer et valoriser. Récemment un jardin intergénérationnel, rue du Pont aux Moines, a été réalisé à destination de tous les Saint-Gillois.

Toutefois, les besoins en matière d'usages des services et des équipements évoluant, la municipalité reste attentive à leurs adaptations. Plusieurs projets publics ou privés sont en cours de réflexion :

- un nouvel équipement de type médiathèque,
 - l'extension sur site de l'école publique et des services périscolaires pour faire face à la croissance des effectifs,
 - une réflexion d'ensemble est à mener sur l'offre des équipements sportifs (extension, optimisation),
 - l'aménagement du nouveau quartier de la Vigne pourra conduire à la réalisation d'équipements de quartier (salle, aires de jeux...),
 - les besoins en locaux à destination des structures associatives seront également à étudier,
- ~~— dans le respect des orientations du PLH et des obligations légales liées au seuil des 5 000 habitants, la commune pourrait être amenée à réétudier l'offre d'accueil des gens du voyage.~~

Contribuer à l'optimisation des équipements à l'échelle extra communale

Le secteur ouest de la métropole a engagé depuis de nombreuses années des initiatives visant la mutualisation d'un certain nombre d'équipements et de services : sportifs, culturels et sociaux comme le Centre Intercommunal d'Action Sociale, l'Ecole de Musique de la Flume, l'Office des sports des Communes de l'ouest rennais (stade d'Athlétisme à Le Rheu...).

Récemment, un pôle tennis a été réalisé sur la commune de l'Hermitage. Des projets sont en cours ou réflexions : piscine intercommunale sur Pacé... D'autres équipements comme les collèges et lycées, les salles de spectacle contribuent également à mailler le territoire, à organiser des échanges intercommunaux et des solidarités locales. Par exemple, la salle communale du Sabot d'Or relève par la diversité et l'envergure de sa programmation d'une dimension intercommunale reconnue.

Du fait de sa situation privilégiée en entrée et sortie nord-ouest de la métropole, il faut noter la présence de la Maison du Tourisme des Côtes d'Armor sur l'aire d'Armor et d'Argoat.

Les enjeux de bonne gestion et d'entretien des équipements existants, d'optimisation des coûts des nouveaux et de complémentarité des pratiques sont au cœur des réflexions que la commune soutient dans son projet.

Améliorer les performances thermiques des bâtiments communaux

La commune de Saint-Gilles, dans le cadre de son Plan d'Actions pour l'Énergie Durable (PAED) a initié plusieurs démarches visant à améliorer les qualités et performances thermiques de son patrimoine.

Les nouveaux équipements publics envisagés feront l'objet d'une attention soutenue pour répondre aux exigences thermiques.

La commune s'est, par ailleurs, engagée dans différentes actions en faveur des énergies propres (ex : production photovoltaïque) ou de limitation des consommations énergétiques.

Promouvoir une offre de mobilité globale, cohérente et apaisée

Organiser les déplacements, apaiser les circulations, assurer la sécurité

L'organisation du réseau viarie fait peu à peu l'objet d'une hiérarchisation afin de favoriser les modes de déplacements pertinents aux différentes échelles de la commune. Ainsi, les voies seront organisées en :

- Voies structurantes destinées aux flux de transit : la RN 12 constitue un axe très important pour la commune comme pour la métropole. Une aire de covoiturage non organisée, actuellement en bordure de la sortie de l'échangeur de la ZA des Bretins, doit faire l'objet d'une réflexion pour la réalisation d'un équipement confortable, sécurisé et repéré ;
- Voies structurantes où plusieurs types de déplacements doivent pouvoir cohabiter (véhicules particuliers, bus, modes doux) : rues de Rennes, de St-Brieuc, du Centre, du Prieuré et de Montfort sur lesquelles un usage de type « voie partagée » sera affirmé ;
- Voies de maillage inter-quartiers qui pourront évoluer elles aussi progressivement vers des voies plus apaisées à l'instar du désenclavement du quartier de la Saudrais assurant dans un même temps la liaison entre le nouveau quartier de l'Île des Bois au centre-ville ;
- Voies de dessertes internes des îlots, de gabarit moindre, souvent en impasse qu'il s'agira de relier aux réseaux piétons.

En outre, des aménagements de type « zones 30 » sur la portion urbaine des rues de Rennes et de Saint-Brieuc ou "zones 20 ou de convivialité" sont prévus de manière à faciliter et sécuriser le centre-ville et les différents pôles de vie (équipements, commerces, services).

Les stationnements voiture sur espaces public et privé seront réfléchis de manière concomitante pour optimiser l'offre, sans oublier le stationnement vélo. Une réglementation adaptée sera définie autour de l'hyper centre entre les rues de Rennes, du Centre, du Prieuré et du parvis de l'église.

Les nouveaux projets d'urbanisation, en particulier le quartier de la Vigne seront très attentifs à une organisation apaisée des mobilités.

Aménager un relais de mobilité

Dans le cadre du schéma directeur des aires de covoiturage de Rennes Métropole, un relais de mobilité (50 à 80 places) est envisagé au nord de l'échangeur de la Croix-Denieul, connecté à la RN12, aux réseaux de transport collectifs et au schéma directeur vélo. Ce projet permettra ainsi à terme de réunir plusieurs fonctions de mobilité :

- la fonction d'aire de covoiturage à proximité de l'échangeur d'une route nationale à fort trafic et le rabattement automobile et vélo vers le réseau bus métropolitain
- la création d'une piste bidirectionnelle le long de la RD 21 qui assurera une circulation sécurisée entre les communes de st-Gilles et Clayes et qui desservira également le pôle d'échanges

Enfin il est prévu de créer un couloir bus/cars + covoiturage à l'horizon 2030 sur la RN 12 en utilisant la bande d'arrêt d'urgence ce qui augmentera et fiabilisera la vitesse commerciale des bus à l'heure de pointe du matin.

Conforter les réseaux piéton-vélo inter et intra communaux

Le projet de Saint-Gilles vise à affirmer les réseaux de chemins piétons-cycles comme mode de déplacements quotidiens de courte et moyenne distance en rendant plus lisibles les itinéraires, en développant les continuités, le traitement des espaces et cheminements intra et intercommunaux.

Le maillage des modes doux et actifs internes est à développer à l'échelle des différents quartiers de la commune. Plusieurs cheminements irriguent correctement des secteurs pavillonnaires comme la Saudrais mais d'autres plus anciens comme celui de la Mousqueterie méritent une amélioration par des compléments de liaisons ou des jalonnements et signalisations plus évidentes.

À terme, un axe piéton-vélo structurant est à construire entre le nouveau quartier de la Vigne jusqu'à l'équipement du Sabot d'Or via le centre-ville et les équipements notamment scolaires et culturels.

De même, une liaison sécurisée pour les cyclistes depuis le futur quartier de la Vigne jusqu'à la halte ferroviaire de l'Hermitage fera l'objet d'une réflexion.

Les liaisons intercommunales cyclistes sont à développer particulièrement vers l'Hermitage pour faciliter l'accès à des services et équipements structurants.

Poursuivre l'optimisation de l'offre de transports bus à l'échelle intercommunale

La commune de Saint-Gilles bénéficie d'un réseau de transports en commun Bus satisfaisant grâce à deux lignes qui assurent des liaisons vers Rennes avec une connexion aux stations de métro Kennedy et Villejean Université :

- Une ligne régulière qui transite par Pacé donnant accès en quelques minutes à de nombreux équipements et services dont le centre-commercial Opéra,
- Une ligne expresse aux heures de pointe situe Saint-Gilles à 20 minutes du métro.

Plusieurs arrêts le long de cette ligne sont positionnés permettant une bonne accessibilité des quartiers d'habitat, depuis l'Île des Bois en passant par le centre-ville (qui fera l'objet d'adaptation à court terme du circuit) desservant aussi le nouveau quartier de la Vigne. Le réseau de cheminement de rabattement vers les arrêts est à poursuivre.

Conforter les abords de la halte ferroviaire

La halte ferroviaire située sur l'Hermitage constitue un atout important pour optimiser à terme l'organisation des mobilités à une échelle qui rayonne au niveau intercommunal voire au-delà. Le temps de trajet jusqu'à la gare de Rennes est inférieur à 10 mn. Des aménagements urbains aux abords seront étudiés par la commune de l'Hermitage pour faciliter les accès et rendre le stationnement plus aisé.

Partie 2

Les OAP de quartier

1. OAP "ZAC Centre-bourg"

Renouvellement urbain : poursuivre la restructuration du centre-ville et ses abords



Occupation / usage actuels

Le centre-bourg est initialement constitué de logements, locaux d'activités, d'équipements publics. Progressivement, le site de projet accueille des nouveaux logements, équipements et locaux d'activités au fil de l'avancement de l'opération.

Enjeux / objectifs

Le projet de ZAC centre bourg se situe sur un secteur à fort potentiel de renouvellement urbain, au cœur de la ville.

Il a pour objectif :

- d'affirmer la centralité par la création d'une place publique devant la nouvelle mairie, commerces et logements,
- de conforter et renforcer l'attractivité commerciale et/ou de services en relocalisant la Poste et les commerces existants et en offrant de nouvelles surfaces commerciales,
- d'offrir de nouveaux logements dans le centre favorisant le renouvellement et la mixité de la population en présentant une offre de logements complémentaires à l'opération de l'Île des Bois se développant en périphérie du centre,
- d'offrir de nouveaux équipements, (mairie, salle multi-usages, bibliothèque) adapté à l'échelle de la commune de demain,
- de créer des espaces de vie qualitatifs et des lieux de rencontre en mettant en valeur le patrimoine, en particulier par l'aménagement de la place de l'église.

Description du site

Localisation et délimitation : la ZAC centre bourg est située sur l'îlot central compris entre la rue du Prieuré à l'Est, la rue du Centre à l'Ouest, la place de l'église au Sud, et la rue de Rennes au Nord.

Superficie

Environ 2,5 hectares.

La mixité du programme comportant des logements, du commerce et des services ainsi que des équipements publics permet de développer un quartier dynamique où l'ensemble des fonctions de la ville se regroupe tout en maintenant une activité commerciale de proximité.

Vocation et programmation

Vocation : le projet prévoit un ensemble de constructions neuves et la réhabilitation de certaines constructions existantes. Parmi ces bâtiments seront construits 150 logements. La Poste et les commerces existants seront relocalisés. De nouvelles cellules commerciales seront créées en accompagnement des espaces publics de façon à structurer un espace commercial cohérent dans le nouveau centre bourg. Cet îlot accueillera également des équipements publics : la nouvelle mairie et une salle multi-usages (déjà réalisées), ainsi que la médiathèque.

Mixité fonctionnelle : la mixité fonctionnelle est recherchée (habitat, commerce, équipement) sur ce projet situé au cœur urbain de la commune.

Mixité sociale : les programmations de logements sont réparties dans le respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole en vigueur. Elles s'inscrivent dans le cadre du dispositif de contractualisation du PLH.

Densité minimale attendue par le SCOT : 25 logements à l'hectare

Dans le cas d'une urbanisation nouvelle mixte comportant une part de locaux d'activités (bureaux...), la surface de plancher totale de ces derniers devra être convertie en équivalent/logement sur la base du ratio suivant : Surface de plancher d'un équivalent/logement = Surface de plancher totale affectée aux logements / Nombre total de logements. À défaut d'éléments permettant de mettre en œuvre ce calcul, la surface de plancher d'un équivalent logement est fixée à 70 m². Les équivalents-logements obtenus s'ajoutent au nombre de logements prévus dans l'urbanisation nouvelle. La densité de cette urbanisation nouvelle mixte, ainsi calculée, respecte les objectifs de densité fixés.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Le renouvellement urbain de ce site est organisé de manière à assurer le rôle de cœur de bourg connecté aux autres quartiers de la ville tout en recomposant l'espace délimité actuel entre le front urbain rue de Rennes et l'église au sud.

Les orientations du projet d'aménagement se basent sur la recomposition d'un front bâti sur la rue du Centre et la rue du Prieuré.

Les activités commerciales sont privilégiées (mais non obligatoires) le long de la rue du Centre et autour de la nouvelle place publique.

Cette création d'une place de convivialité centrale à l'opération pouvant accueillir la nouvelle mairie, des logements et commerces au rez-de-chaussée.

L'aménagement de la place de l'église permettra la mise en valeur de cette dernière.

2/ Traitement des lisières

Pas d'orientation particulière.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental : Sans objet.

Qualité des constructions : Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie". Plusieurs bâtiments autour de la Place de l'Église sont classés patrimoine bâti d'intérêt local.

Risques et nuisances : Des dispositions sont précisées dans l'OAP Santé, climat, énergie et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

Servitudes : Voir annexes. L'ensemble du site de projet fait notamment l'objet d'un périmètre de protection Monument Historique (AC1).

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Deux accès au Nord par la rue du Centre et la rue de Rennes. Deux accès à l'Est par la rue du Relais et la rue de la Mousqueterie. Deux accès au Sud par la rue de Monfort et la rue du Parc.

Voies structurantes : Pas d'orientation particulière.

Desserte en transports collectifs : La ligne de bus dessert le site du projet. Elle permet le lien avec la station de métro "Villejean-Université" à Rennes.

Desserte pour les modes actifs : La restructuration du système viaire permet de créer un réseau de communication interne à cet îlot pour les piétons et les cycles et en lien direct avec les quartiers qui lui sont connexes.

Stationnement : Des espaces de stationnement publics sont prévus pour favoriser l'accès aux commerces et équipements du centre.

Condition de réalisation

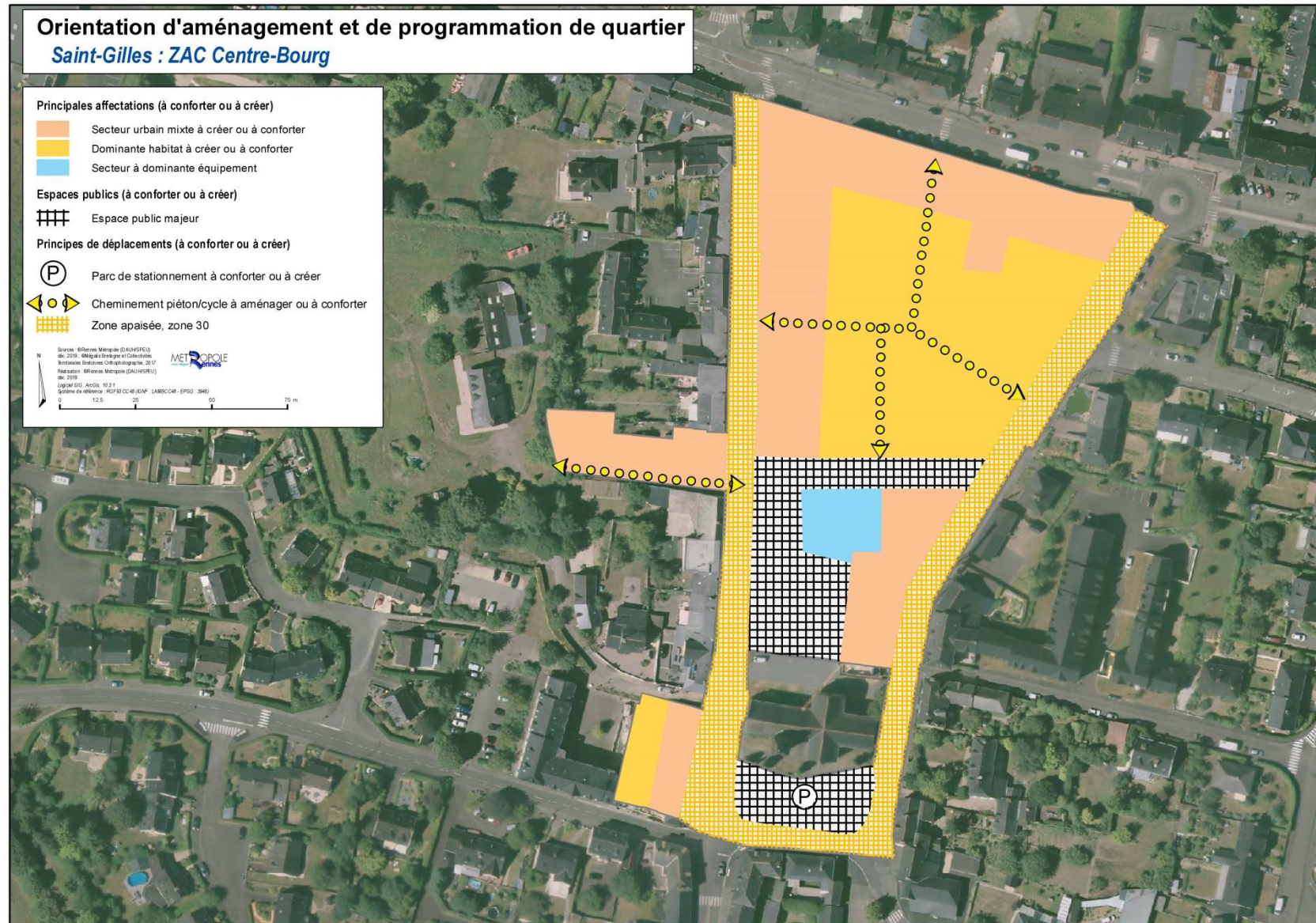
Aménagement dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Sans objet.



2. OAP "ZAC multi-sites Centre-Ouest - La Vigne"

Afin d'assurer le relais des besoins en logements de la ZAC de l'Île des Bois en cours d'achèvement et de celle de la ZAC Centre à moyen terme, la ZAC multi-sites Centre Ouest - La Vigne a été créée. Sa programmation actuelle prévoit environ 610 logements au total. Elle se compose de deux secteurs distincts qui constituent cette OAP de quartier.

- Un site de 22,8 hectares, à l'est de l'agglomération sur le secteur de la Vigne. Le dossier de création de la ZAC estime sa capacité à 520 logements environ. En complément, le programme comporte des réserves foncières pour un éventuel équipement d'intérêt général. Cette extension urbaine d'habitat diversifié bénéficie de la proximité et des services du centre-bourg et d'un environnement très qualitatif étant greffé sur la coulée verte urbaine de la commune. Le parti d'aménagement prévoit ainsi de valoriser les atouts du site.
Hors périmètre de ZAC, le secteur couvre quelques hameaux et écarts, sur une surface de 1,3 hectares.
- Un autre site à l'ouest du centre-bourg sur des parcelles peu denses et un tissu mal organisé. Environ 2,75 hectares d'espaces de renouvellement urbain permettront d'offrir en plein cœur de bourg environ 90 logements mixtes



ZAC Centre-Ouest – La Vigne (plan de masse d'intention, trame verte et bleue)



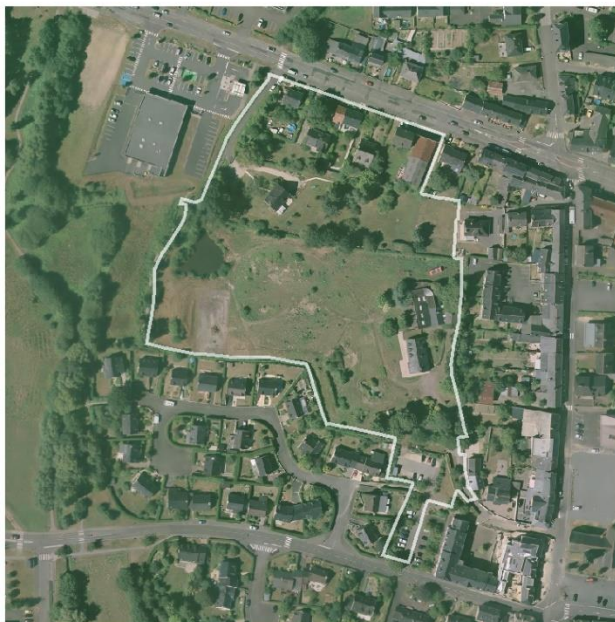
ZAC Centre-Ouest – La Vigne (plan de masse d'intention, trame verte et bleue, zoom secteur centre-ouest)



ZAC Centre-Ouest – La Vigne (plan de masse d'intention, trame verte et bleue, zoom secteur La Vigne)

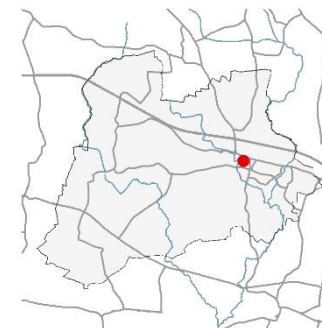
Secteur Centre-Ouest

Renouvellement urbain à proximité du centre-bourg



Description du site

Localisation et délimitation : le secteur « Centre Ouest » de la ZAC multi-sites « Centre Ouest - La Vigne » est situé dans le prolongement Ouest du centre-bourg, entre la rue de Saint-Brieuc au Nord, la rue du Centre à l'Est, la rue de Montfort au Sud et le ruisseau du Pont-aux-Moines à l'Ouest.



Superficie

Environ 2,75 hectares.

Occupation / usage actuels

L'entrée de ville est constituée de maisons individuelles et d'un ancien garage et le cœur d'îlot correspond à des jardins privés

Enjeux / objectifs

Le projet de ZAC sur le secteur « Centre-Ouest » a un fort potentiel de confortement urbain en renouvellement urbain du cœur du bourg.

Il a pour enjeux de :

- Répondre au besoin de création de nouveaux logements par une opération dense en continuité du centre.
- Conforter et étoffer le centre historique.
- Participer à la vitalité des commerces/services du centre-bourg.
- Développer une mixité fonctionnelle (habitat/commerces-services/équipement) et sociale, d'habitat et de formes urbaines diversifiés.
- Renforcer le caractère urbain de la rue de Saint-Brieuc.
- Poursuivre le maillage de liaisons douces Est-Ouest entre le centre historique et le vallon du ruisseau du Pont-aux-Moines, et Nord-Sud entre l'entrée de ville rue de Saint-Brieuc et la rue de Montfort.
- Créer du stationnement pour répondre aux besoins du centre-bourg.
- Prendre en compte la sensibilité environnementale du vallon du Pont-aux-Moines.
- Connecter le centre au vallon.

Vocation et programmation

Vocation : le projet s'inscrit en continuité du cœur du bourg et constituera une greffe urbaine par rapport au milieu urbain existant. Principalement tourné vers de l'habitat (environ 90 logements), le programme prévoit également la possibilité d'accueillir du commerce/service et un éventuel équipement d'intérêt général.

Mixité fonctionnelle : la mixité fonctionnelle est recherchée (habitat, commerce/service, équipement) sur ce secteur en continuité du centre-bourg.

Mixité sociale : Les programmations de logements sont réparties dans le respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole en vigueur. Elles s'inscrivent dans le cadre du dispositif de contractualisation du PLH.

Densité minimale attendue : le projet vise une densité significativement supérieure au minimum du SCoT de 2015.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

La composition urbaine et le traitement architectural devront affirmer le caractère urbain de l'entrée de ville rue de Saint-Brieuc et s'inscrire dans le prolongement du tissu urbain du centre-bourg. Les activités de commerces/services y seront autorisées.

La typologie des futures constructions devra tenir compte des formes d'habitat existantes aux abords de l'opération et plus particulièrement des constructions individuelles présentes au Sud et à l'Est, afin de créer une harmonie d'ensemble, de hauteur et de gabarit.

Les hauteurs seront adaptées pour tenir compte de la présence de commerces/services en rez-de-chaussée.

Le projet d'équipement devra participer à l'attractivité du nouveau quartier et du centre-bourg, en l'associant aux espaces publics et cheminements doux du quartier.

2/ Traitement des lisières

Le parti d'aménagement devra tenir compte de la proximité du vallon associé au ruisseau du Pont-aux-Moines à l'Ouest par un traitement paysager adapté.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental : Le projet devra tenir compte de la proximité du vallon du ruisseau du Pont-aux-Moines qui constitue un véritable corridor écologique, afin de préserver le fonctionnement hydrologique et les qualités écologiques et environnementales.

Qualité des constructions : Une attention particulière sera portée à la composition urbaine et la qualité architecturale le long de l'entrée de ville.

Risques et nuisances : Des dispositions sont précisées dans l'OAP Santé, climat, énergie et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes

Servitudes : Voir annexes. Une petite partie au Sud du site fait l'objet d'un périmètre de protection Monument Historique (AC1) au titre d'un périmètre délimité des abords.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Deux accès principaux : l'un au Nord par la rue de Saint-Brieuc, et l'autre au Sud par la rue de Montfort. Des accès complémentaires pourront compléter ce dispositif.

Voies structurantes : Pas d'orientation particulière.

Desserte en transports collectifs : La ligne de bus passe à proximité du site du projet avec un arrêt rue de Montfort et un autre, rue du Parc. Elle permet le lien avec la station de métro "Villejean-Université" à Rennes.

Desserte pour les modes actifs : La définition du système viaire permettra de créer un réseau de communication interne à cet îlot pour les piétons et les cycles et en lien direct avec les quartiers qui lui sont connexes. En particulier, des relations Est-Ouest devront être créées entre la rue du Centre et le vallon du Pont-aux-Moines, et Nord-Sud entre la rue de Montfort et la rue de Saint-Brieuc, et au-delà, rejoindre à terme le futur Pôle d'échanges Multimodal situé au niveau de l'échangeur de la RN 12.

Stationnement : Du stationnement public sera créé pour répondre au besoin du programme et participer à la demande à l'échelle du centre-bourg. A cette fin, la recherche d'une mutualisation d'usage sera privilégiée afin de limiter la consommation d'espaces. Pour information, une aire de stationnement dédiée au covoiturage vient d'être réalisée à l'ouest de la supérette.

Condition de réalisation

Aménagement dans le cadre d'une seule opération d'ensemble sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté multi-sites sur deux sites distincts : "Centre-Ouest" et "La Vigne".

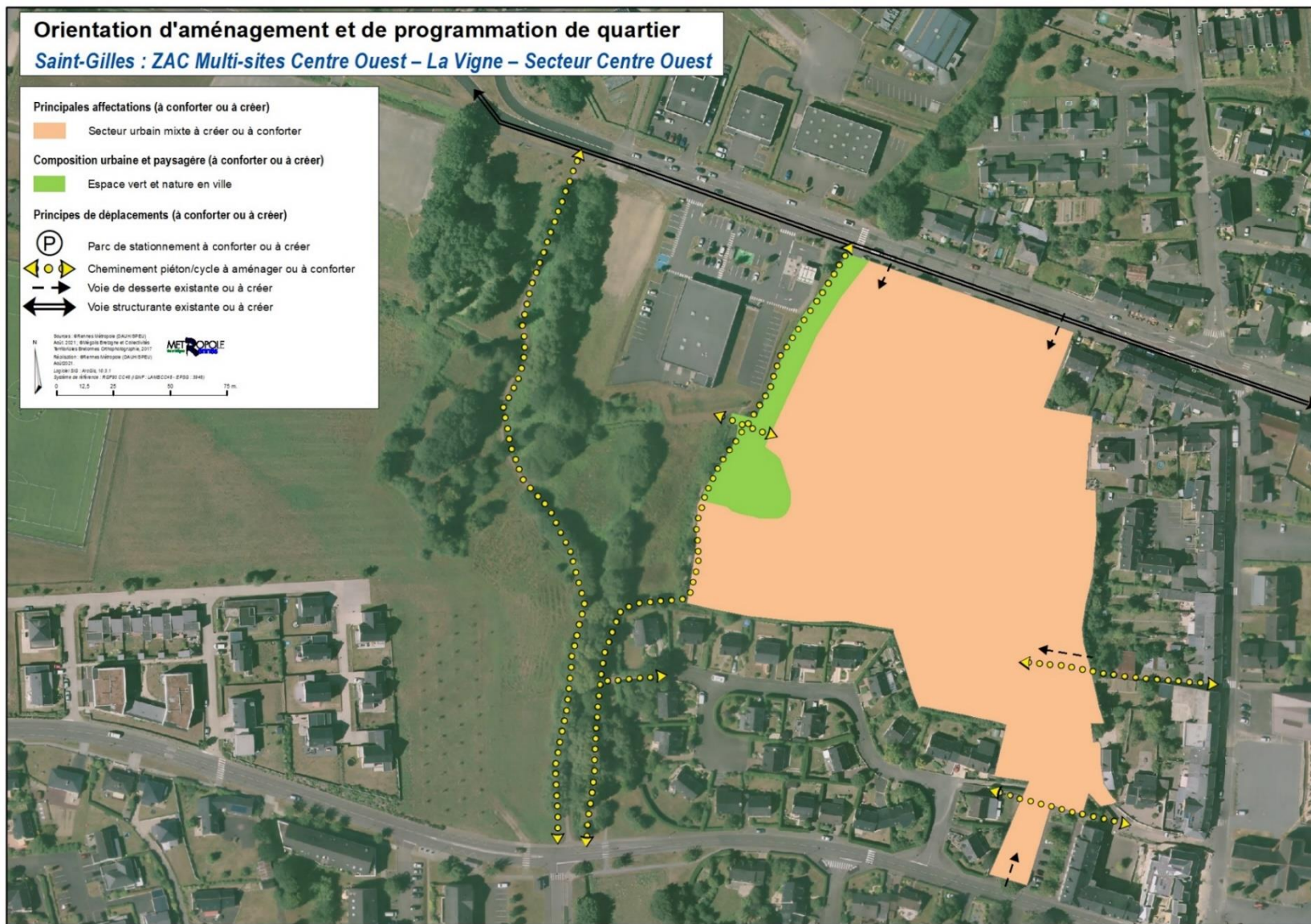
Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

~~Ouverture à l'urbanisation selon un calendrier prévisionnel de réalisation à compter de 2023 jusqu'à horizon 2035~~

Pas d'orientation particulière

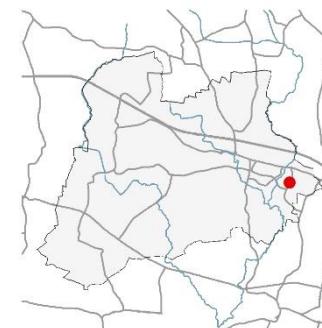
Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Les équipements de réseaux et voiries nécessaires à la ZAC se réaliseront selon un calendrier prévisionnel à compter de 2025.



Secteur La Vigne

Extension urbaine dans le prolongement de l'agglomération.



Description du site

Localisation et délimitation : le secteur « La Vigne » est situé à l'Est du bourg de Saint-Gilles (dont il est séparé par la vallée de la Cotardière et l'étang du Guichalet), au sud de l'entrée de ville rue de Rennes, et les lieux-dits à l'Est du Petit Limeul et La Poterne, et au Sud La Haie de Saint-Gilles et le Haut Vivier. La limite administrative avec la commune de Pacé se trouve au Sud-Est du site.

Superficie

24,1 hectares (surface de la ZAC + surface des hameaux route de la petite haie)

Occupation / usage actuels

Le site de La Vigne est principalement occupé par des terres agricoles en cultures et prairies, de quelques habitations éparses et de haies bocagères.

Enjeux / objectifs

Le projet de ZAC sur le secteur de "La Vigne" a l'ambition de prolonger l'agglomération de l'autre côté de la vallée du ruisseau de la Cotardière par rapport au bourg de Saint-Gilles, à proximité des équipements publics de sports et loisirs, scolaires et petites enfances...

Il a pour objectif de :

- Répondre au besoin de création de nouveaux logements par une opération en extension Est du bourg.
- Créer un nouveau quartier associé avec la vallée de la Cotardière et à l'étang du Guichalet, et au quartier limitrophe de la vallée.
- Affirmer l'entrée de ville au Nord/Est, rue de Rennes.
- Développer une mixité fonctionnelle (habitat/équipement/services) et sociale, d'habitat et de formes urbaines.
- Développer un maillage de liaisons douces Est-Ouest entre le nouveau quartier, la vallée de la Cotardière et au-delà le centre-bourg, ses équipements et commerces/services, et Nord-Sud depuis l'entrée de ville rue de Rennes ; participer à l'aménagement de l'axe structurant du type « mode actif ».

- Mettre en place des déplacements alternatifs à la voiture en valorisant les modes doux en site propre, et les maillages piétons/vélos vers les promenades et circuits existants de la commune.
- Définir l'interaction entre la vallée de la Cotardièrre et le nouveau quartier et assurer l'intégration paysagère en franges urbaines de l'opération.
- Prendre en compte la sensibilité environnementale de la vallée de la Cotardièrre.
- Prolonger les connexions biologiques au-delà de la vallée et décliner de véritables continuités paysagères au cœur du futur tissu urbain ; valoriser et pérenniser le patrimoine végétal existant (haies bocagères...).
- Intégrer de manière harmonieuse les constructions existantes au cœur de l'opération au plan de composition, notamment en terme de gabarit et de hauteur.
- Tirer profit de la géographie du site dans les choix d'implantation des bâtiments et dans la gestion des eaux pluviales.

La mixité du programme comportant des logements, des services de proximité ainsi qu'un éventuel équipement d'intérêt général, permet de développer un quartier dynamique où l'ensemble des fonctions de la ville se regroupe tout en maintenant des activités de plein air et de loisir de proximité.

Des secteurs V1, V2, V3 et V4 correspondant aux hameaux situés hors périmètre de la ZAC sont définis graphiquement dans le schéma de l'OAP (voir ci-dessous) et comprennent des dispositions spécifiques.

Vocation et programmation

Vocation : le projet urbain sur le secteur de La Vigne vise à créer un véritable nouveau quartier en extension du bourg de Saint-Gilles. La programmation est à dominante habitat (environ 520 logements) et comporte des réserves foncières pour équipement d'intérêt général. L'ensemble participera à l'animation du futur quartier et répondra aux besoins de la ville.

Mixité fonctionnelle : la mixité fonctionnelle est recherchée : habitat, équipement, services. Le parti d'aménagement devra prendre en compte les constructions existantes à proximité immédiate de la ZAC par une intégration urbaine cohérente : gabarits, hauteurs...

Mixité sociale : les programmations de logements sont réparties dans le respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de

l'Habitat de Rennes Métropole en vigueur. Elles s'inscrivent dans le cadre du dispositif de contractualisation du PLH.

Densité minimale attendue :

Le projet vise une densité significativement supérieure au minimum du SCoT de 2015.

Une densité spécifique est prévue sur le secteur de hameaux V1 : minimum 7 logements sont à réaliser. Les secteurs V2, V3 et V4 n'ont pas d'objectif chiffré, la densification sera recherchée.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Une mixité de forme urbaine sera privilégiée. Elle devra tenir compte de la topographie afin de favoriser l'intégration paysagère des futures constructions depuis la vallée et sur le plateau. Il sera également tenu compte des constructions existantes le long de la voie dite de « La petite haie » (voir illustration) afin de conserver une hauteur et un gabarit cohérents avec celles-ci. La composition urbaine et architecturale devra participer à la mise en valeur de l'entrée de ville au Nord, rue de Rennes.

La hauteur maximale autorisée des constructions est de R+3+C/A/P, sauf en secteurs de hameaux, V1, V2, V3 et V4 où elle est limitée à R+1+C/A.

2/ Traitement des lisières

L'intégration paysagère du projet devra être assurée sur les secteurs donnant sur les espaces agricoles ou naturels (lisières paysagères, plantations...). Le plan de composition s'attachera à créer une perméabilité entre la vallée de la Cortardièrre et le site du projet.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Au-delà du relevé faune/flore réalisé dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi, la présence d'espèces remarquables ou protégées sera vérifiée dans le cadre des études pré-opérationnelles.

Le projet intégrera l'objectif de préserver ou conforter la perméabilité écologique du secteur.

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental : Le projet devra tenir compte de la proximité du site avec la vallée de la Cotardièrre et son ruisseau, l'étang, et les zones humides, véritable corridor écologique, afin de préserver le fonctionnement hydrologique et les qualités écologiques et environnementales. Cette

protection s'étend aux zones humides identifiées sur le secteur qui devront être intégrées au parti d'aménagement de façon à protéger à la fois leurs qualités écologiques, environnementales et hydrologiques. De même, les haies figurant au Plan de zonage, seront prises en compte dans le plan de composition et mises en valeur, tant d'un point de vue paysager que pour leur intérêt écologique ; toutefois, cette protection ne pourra faire obstacle à la réalisation d'une voie ou d'une liaison douce.

Qualité des constructions : Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie". A proximité du site se trouvent au lieu-dit La Poterne deux bâtiments classés patrimoine bâti d'intérêt local ; le projet devra en tenir compte.

Risques et nuisances : Des dispositions sont précisées dans l'OAP Santé, climat, énergie et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

Servitudes : Voir annexes. Une canalisation de distribution d'eau potable traverse l'angle Nord-Est du site et fait l'objet d'une servitude relative aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement (A5).

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Trois accès principaux desserviront le site à l'appui des voies existantes, à partir de l'entrée de ville au Nord rue de Rennes, à partir de la rue de la Prouverie à l'Ouest, et au Sud depuis la voie de La Vigne. Ces trois accès devront se rejoindre. En complément, un accès par le chemin de la Fouaye pourra également être créé pour rejoindre au Nord-Est l'entrée de ville rue de Rennes.

V2 : les accès aux parcelles se feront depuis la nouvelle voie de desserte à l'Ouest.

Voies structurantes : Le projet devra hiérarchiser les voies à partir des principaux accès au site.

Desserte en transports collectifs : La ligne de bus passe à proximité du site du projet avec un arrêt, avenue de l'Étang situé de l'autre côté de la vallée de la Cotardière. Cette ligne permet le lien avec la station de métro "Villejean-Université" à Rennes.

Desserte pour les modes actifs : La définition du système viaire permettra de créer un réseau de communication interne complémentaire pour les piétons et les cycles et en lien direct avec les secteurs ruraux et urbains qui lui sont connexes. Une attention particulière sera portée aux relations entre le site du projet et :

- le bourg, ses commerces/services et ses équipements,

- la vallée de la Cotardière et notamment l'étang et son espace connexe de sports et de loisirs de plein air.

Le projet pourra également participer à la connexion en mode actif entre le bourg et la halte ferroviaire située sur l'Hermitage

Stationnement : L'aire de stationnement située aux abords de l'étang du Guichalet fera l'objet d'un réaménagement. En complément, une nouvelle offre de stationnement à l'échelle du futur quartier sera développée. On cherchera les possibilités de mutualisation afin de limiter la consommation d'espace, comme par exemple, les espaces de stationnement associés au futur équipement.

Condition de réalisation

~~L'aménagement se réalise dans le cadre d'une opération d'ensemble sous la forme de la ZAC multi-sites sur les deux distincts : "Centre-Ouest" et "La Vigne".~~

~~Il est précisé que les hameaux, couverts par un zonage 1AU2a, ne font pas l'objet de ce cadre opérationnel de la ZAC. Contraints pour le moment par un périmètre de constructibilité limitée, ces hameaux pourront se développer à terme mais devront notamment respecter les exigences de sobriété foncière et de densité : ils devront ainsi s'inscrire dans le cadre de la composition urbaine, architecturale et paysagère d'ensemble.~~

Les secteurs V1, V2, V3 et V4 sont situés hors périmètre de ZAC mais ils doivent s'intégrer dans l'organisation viaire et la composition urbaine d'ensemble et respecter les orientations et schémas définis.

Le secteur V1 se réalisera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

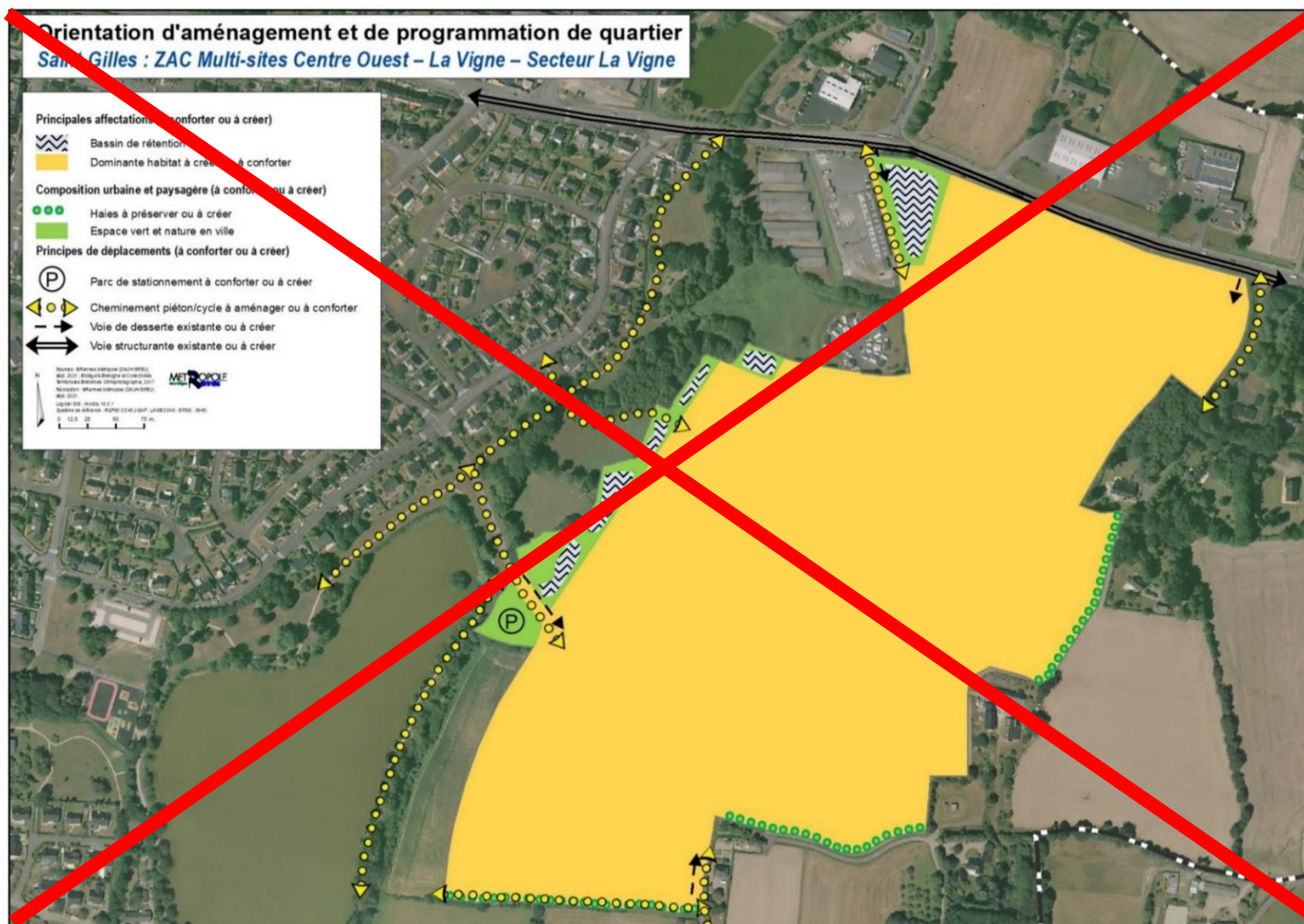
Les secteurs V2, V3 et V4 pourront se développer au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Le reste du secteur est aménagé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sous la forme de la ZAC multi-sites sur les deux distincts : "Centre-Ouest" et "La Vigne".

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

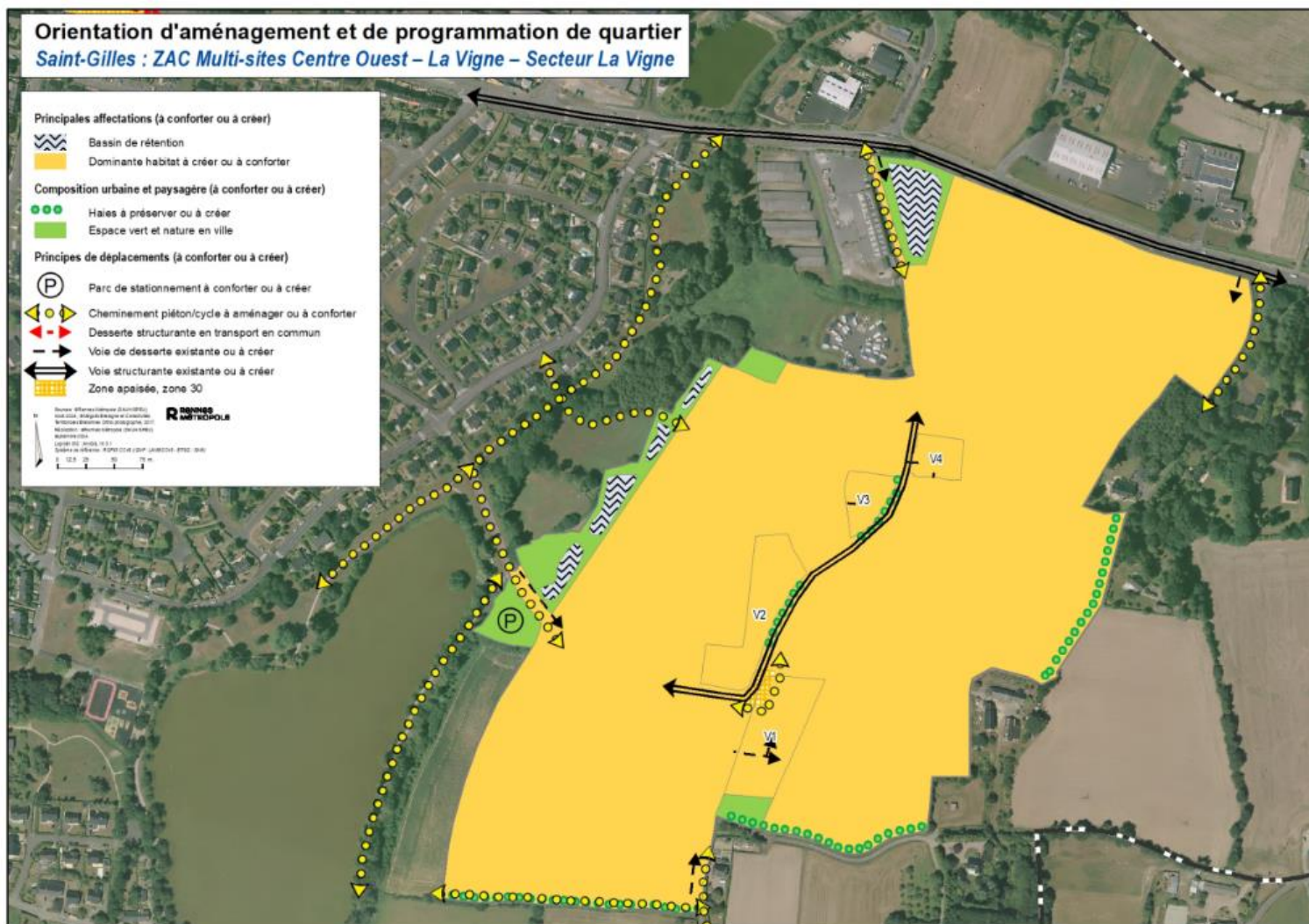
~~Calendrier prévisionnel de réalisation à compter de 2023 jusqu'à horizon 2035.~~

~~Pas d'orientation particulière~~



Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

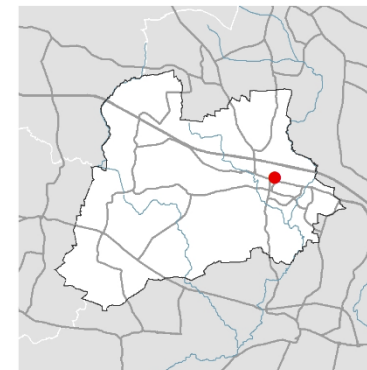
Les équipements de réseaux et voiries nécessaires aux opérations d'aménagement se réaliseront selon un calendrier prévisionnel à compter de 2025.





3. OAP "Centre-Ville"

Cette OAP traduit le projet de la commune de Saint-Gilles de poursuivre la maîtrise de son urbanisation à travers des opérations de renouvellement urbain de la ZAC Centre Bourg et de la ZAC multi-sites Centre Ouest-La Vigne en cours de réalisation. Pour affirmer et réaliser un aménagement urbain cohérent et de qualité dans un contexte de densification du centre-ville, il convient de permettre la maîtrise foncière et d'affirmer le centre-ville à travers l'aménagement de la séquence rue de Saint-Brieuc/Rennes, axe structurant majeur du centre incluant ses entrées de ville. Il s'agit dès lors de proposer un projet dans un contexte urbain d'ensemble et de concilier développement urbain, densité et mise en valeur du patrimoine naturel urbain et paysager. Cette OAP de quartier vient affirmer les principes d'urbanisme, d'architecture et de paysage qui viendront conforter un centre-ville bien identifié.



Description du site

Localisation et délimitation : On identifie 3 secteurs en bordure nord de la D612, les rues de Saint-Brieuc et de Rennes composant l'ensemble du périmètre de projet :

- **Secteur Est (C1)** : délimité par le cimetière et sa future extension d'environ 1 500 m², la rue de Rennes au sud.
- **Secteur Centre (C2)** : délimité par la rue de Rennes au Sud, la ruelle de la Forge à l'Est, l'impasse Bessie Coleman à l'Ouest.
- **Secteur Ouest (C3)** : délimité par la rue de Saint-Brieuc au Sud, la rue de Romillé à l'Est et le vallon du ruisseau du Pont-aux-Moines à l'Ouest.

Superficie

Sur l'ensemble des secteurs, le foncier identifié comme mutable pour cette démarche de renouvellement urbain couvre une surface d'environ 1,23 ha. Cette surface totale se décompose de la façon suivante par secteur :

- **Secteur C1** : le foncier identifié couvre environ 5 860 m²,
- **Secteur C2** : le foncier identifié couvre environ 1 830 m²,
- **Secteur C3** : le foncier identifié couvre environ 4 618 m²,

Occupation / usage actuels

Les secteurs sont principalement composés de maisons individuelles avec jardins d'agrément et annexes de type hangar et garages et de quelques commerces à rez-de-chaussée implantés le long de la rue de Rennes et de Saint-Briec.

Enjeux / objectifs

- Répondre au besoin de création de nouveaux logements et de développement de commerces/services.
- Diversifier les usages et les fonctions dans le centre-ville.
- Restructurer le centre en aménageant l'espace public et densifier par la réalisation de programmes immobiliers mixtes.
- Valoriser les entrées de centre-ville et les rues de Rennes et de Saint-Briec.

Vocation et programmation

Vocation : Le projet prévoit la construction de nouveaux logements, environ 80 sur les trois secteurs. Pour parvenir à cet objectif, cela nécessitera de démolir quelques logements existants.

Mixité fonctionnelle : Les nouvelles constructions situées sur les secteurs C1 et C2, pourront accueillir des locaux d'activités (commerces/services) en rez-de-chaussée.

Mixité sociale : Les programmations de logements sont réparties dans le respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole en vigueur. Elles s'inscrivent dans le cadre du dispositif de contractualisation du PLH et s'appliqueront à la séquence globale du quartier.

Densité minimale attendue : 41 logements à l'hectare minimum.

Composition urbaine

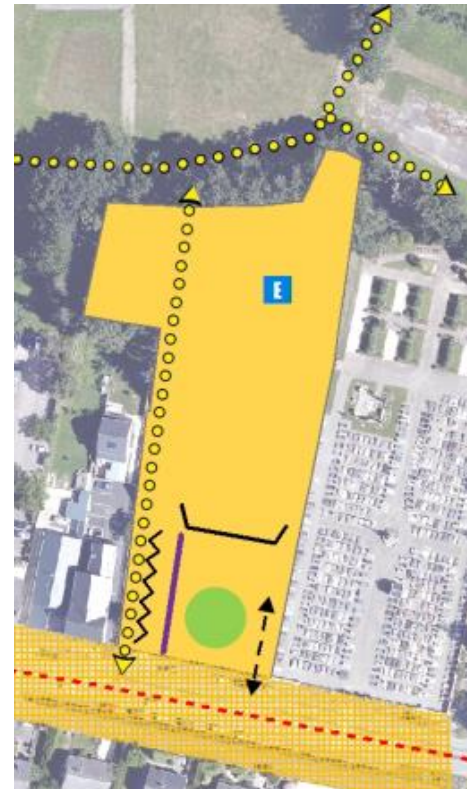
1/ Formes urbaines :

Pour l'ensemble des 3 secteurs de l'OAP, les accès et adressages piétons aux constructions seront à privilégier depuis les voies existantes. En outre, les projets devront privilégier autant que possible des cœurs d'ilots et espaces communs végétalisés et pacifiés (voir plan ci-dessous) et proposer des liaisons douces transversales connectées aux maillages communaux.

Pour l'ensemble des secteurs de l'OAP, les hauteurs des constructions devront répondre à une intégration du bâti existant et proposer un épannelage cadré mais variable du R+1 au R+2+C/A/P tel qu'indiqué sur le plan ci-dessous :

Secteur C1 :

- Réalisation d'une extension du cimetière de Saint-Gilles au nord-ouest sur environ 1 500 m² pour répondre aux obligations communales.
- Affirmation d'un espace public qualifiant l'entrée du centre-ville à la fois par le paysage et la qualité de son architecture.
- Création d'une articulation urbaine et architecturale en lien avec l'entrée du cimetière rue de Rennes tel qu'indiqué sur le schéma de l'OAP.



- Affirmation d'une façade urbaine en transition avec le tissu urbain voisin. Ordonnement discontinu.
- Accès aux constructions et cœur de secteur rue de Rennes, le long du mur d'enceinte du cimetière tel qu'indiqué sur le schéma de l'OAP.
- Création d'une liaison douce nord-sud transversale entre la zone d'activités de La Forge située au nord du centre, ses connexions piétonnes et la rue de Rennes.

Secteur C2 :

- Alignement des façades tel qu'indiqué sur le schéma de l'OAP.
- Favoriser l'orientation des jardins en retrait des dessertes ; un recul paysager sera ponctuellement proposé sur la ruelle de La Forge.



Secteur C3 :

- Ordonnement discontinu des façades rue de Saint-Brieuc tel qu'indiqué sur le schéma de l'OAP. Transition avec les constructions voisines le long de la rue de Romillé.
- Maintien du bâti ancien et conservation des éléments de qualité patrimoniale au carrefour. (Maisons repérées à valeur patrimoniale locale).
- Accès à privilégier au cœur d'îlot depuis la rue de Saint-Brieuc en lien avec la desserte de la ZAC Centre-Ouest.



2/ Traitement des lisières

Sans objet.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

- **Secteur C1** : Valorisation de l'entrée du centre et en continuité du mur du cimetière par la plantation d'arbres constitutifs du paysage urbain. Constitution d'une échelle intermédiaire par rapport au bâti.
- **Secteur C2** : Valorisation paysagère et plantation ponctuelle d'arbres le long de la ruelle de La Forge.
- **Secteur C3** : Préservation et confortement d'une lisière paysagère et arbres existants en bordure du vallon. Création d'un cœur d'îlot paysager sous la forme d'un axe végétal support de liaisons douces et d'intégration des stationnements nécessaires aux opérations immobilières projetées.

Qualité des constructions

Une attention particulière sera portée sur la composition urbaine d'ensemble et la qualité architecturale des nouvelles constructions dans le respect de l'urbanisation environnante.

Risques : Des dispositions sont précisées dans l'OAP Santé, climat, énergie et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Les voiries existantes permettent l'accès des automobiles aux 3 secteurs : la rue de Rennes, la ruelle de la Forge et la rue de Saint-Brieuc.

Voies structurantes : l'axe rue de Saint-Brieuc /Rennes constitue la voie structurante et l'axe de composition d'ensemble des secteurs. Création de nouveaux accès à partir desquels seront desservis les cœurs d'îlots à l'appui des dessertes intérieures et des accès aux stationnements des nouveaux programmes immobiliers.

Desserte en transports collectifs : Plusieurs lignes de bus permettent de relier les secteurs de projet à la station de métro de Villejean à Rennes et établissements scolaires des communes métropolitaines, arrêt Saint-Gilles Centre. Les lignes de bus n°52, 77, 152ex, 218, 227, 240 Ts43 permettent de relier le centre-ville de Saint-Gilles à Pacé, le Rheu, Montgermont, La Chapelle des Fougeretz. La ligne breizhgo n°12 dessert l'arrêt rue de Rennes/Cimetière.

Desserte pour les modes actifs : La rue de Saint-Brieuc et de Rennes est le support de l'axe structurant de type « mode actif » vers la halte ferroviaire de l'Hermitage. Des voies partagées seront privilégiées pour irriguer l'ensemble des secteurs ainsi que des cheminements piétons.

Condition de réalisation

Les secteurs C1, C2 et C3 se réaliseront chacun dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Chaque secteur devra respecter les orientations et schémas définis et respecter l'organisation viaire et la composition urbaine d'ensemble.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Sans objet.

Orientation d'aménagement et de programmation de quartier

Saint-Gilles : Rue de Rennes / Rue de Saint-Brieuc

