

# Plan Local d'Urbanisme



Révision approuvée par DCM du 06 juin 2006  
Modification n°1 approuvée par DCM du 24 mars 2009



# S O M M A I R E

<b>Préambule</b> .....	<b>3</b>
Les orientations générales de développement de la commune .....	4
<b>1. ACCUEILLIR</b> .....	<b>4</b>
1.1 ... des habitants et des logements .....	4
1.2 ... des activités et services .....	5
1.3 ... des équipements .....	6
<b>2. AMELIORER LA QUALITE DE VIE DES SAINT-GILLOIS PAR...</b> .....	<b>8</b>
2.1 ... un centre bourg conforté et restructuré .....	8
2.2 ... les déplacements .....	9
2.3 ... l'identification du patrimoine bâti d'intérêt local .....	9
<b>3. PROTEGER...</b> .....	<b>11</b>
3.1 ... les espaces et les exploitations agricoles .....	11
3.2 ... le patrimoine naturel remarquable de Saint-Gilles .....	11
3.3 ... et rétablir les fonctions hydrologiques .....	12



## *Préambule*

*La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) du 13 décembre 2000 a profondément modifié les anciens plans d'occupation des sols, devenus depuis des plans locaux d'urbanisme. La loi Urbanisme et Habitat du 3 juillet 2003 a ajusté certains dispositifs de la loi SRU concernant plus particulièrement le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).*

*Un des principaux changements concerne la rédaction obligatoire d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ce nouveau document a pour objectif la présentation du projet urbain et paysager de la commune qui doit être élaboré dans un souci de développement durable c'est à dire selon un mode de développement qui s'efforce de répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à satisfaire les leurs".*

*Le PADD définit des orientations d'aménagement et d'urbanisme qui vont se traduire au niveau du règlement, du plan de zonage, et par la mise en œuvre d'actions d'aménagement. Le PADD constitue ainsi un cadre de référence et de cohérence de la politique communale d'aménagement.*

*Ce document ne peut se concevoir que dans le cadre d'une mise en perspective des orientations de la loi SRU, notamment telles qu'elles sont déclinées par les articles L. 111-10 et L. 121-1 du Code de l'urbanisme :*

- Principe d'équilibre ;*
- Réponse aux besoins des habitants (emplois, habitat, équipements, déplacements) ;*
- Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale ;*
- Préservation des paysages, de l'écosystème et protection des habitants contre les risques et nuisances.*

*Pour cela, le PADD doit établir des orientations générales qui guideront les actions d'aménagement de la commune dans la décennie à venir.*

## Les orientations générales de développement de la commune

En limite nord ouest de l'agglomération rennaise, Saint-Gilles dispose d'un cadre de vie agréable alliant les avantages de la proximité d'une métropole régionale et ceux d'une commune proche de la nature.

L'objectif global consiste à valoriser et protéger les atouts de la commune tout en organisant son développement indispensable à son dynamisme démographique, économique et social et dans un souci de solidarité à l'échelle de l'agglomération.

Trois grandes orientations traduisent le projet :

- accueillir de nouvelles populations, activités et équipements,
- améliorer la qualité de vie des St-Gillois,
- protéger l'agriculture, les espaces naturels et les fonctions hydrologiques.

### 1. ACCUEILLIR...

Face aux enjeux de préservation de l'équilibre démographique communal et à la volonté de répondre à la forte demande de logements liée à l'attractivité de l'agglomération, la commune affiche un choix volontariste d'accueil de nouvelles populations, nouvelles activités, services et équipements en découlant.

#### 1.1 ... des habitants et des logements

La commune souhaite d'une part permettre aux jeunes saint-gillois ainsi qu'aux plus anciens qui le souhaitent de trouver un logement sur la commune et, d'autre part, accueillir une nouvelle population dans un souci de mixité sociale et générationnelle.

Cet objectif passe nécessairement par un rythme soutenu de réalisation de nouveaux logements dans les 10 années à venir. Pour cela, la production de logements sera organisée en quantité suffisante mais aussi en qualité en agissant à la fois sur le **renouvellement urbain dans le centre bourg** et sur la création d'un nouveau quartier à l'ouest du bourg : le quartier de l'Île des Bois.

Pour la **création du nouveau quartier de l'Île des Bois**, une cinquantaine d'hectares sont ouverts à l'urbanisation à l'ouest du bourg en continuité avec le quartier existant de la Saudraie. Ainsi, la structure groupée du bourg sera maintenue.

Le projet comprendra de l'habitat, des espaces verts et des équipements nécessaires au développement de Saint-Gilles et à l'instauration d'une mixité urbaine des fonctions au sein des quartiers. Les principes d'aménagement de ce site sont les suivants :

- Un objectif de développement durable : L'aménagement de ce site est engagé dans le cadre d'une démarche de développement durable portant sur plusieurs axes (gestion des eaux pluviales, équipements et habitat économes en énergie, limitation des déplacements en voiture...).

- Un parc urbain à inventer : Le projet prendra en compte la respiration verte humide qui ceinture le centre historique. Cet élément sera intégré au schéma urbain afin qu'il ne soit pas perçu comme une coupure entre le centre historique et la nouvelle urbanisation, mais comme un lien entre ces quartiers par la création de cheminements piétons.
- Des liaisons structurantes : Ce nouveau quartier sera connecté aux quartiers constitués par les rues existantes (rue de Monfort et voie privée au sud). Un axe structurant nord /sud reliera ce nouveau quartier à la rue de St-Brieuc. Les circulations douces structurantes seront orientées selon un axe est/ouest afin de relier les équipements et services du centre bourg.
- Une liaison en transport en commun : Ce nouveau quartier sera relié au centre-bourg et à Rennes par les transports en commun.
- Une nouvelle entrée de ville à imaginer : La nouvelle entrée ouest du bourg sera traitée dans le cadre de cette urbanisation marquant la transition entre la campagne et la ville.

Dans cette perspective, la population de Saint-Gilles pourrait atteindre le seuil des 5 000 habitants d'ici 2015.

La commune tient à assumer ses responsabilités en matière de mixité urbaine et sociale. C'est pourquoi, elle cherchera à :

**- diversifier le logement pour plus de mixité sociale**

La diversification de la production engagée depuis plusieurs années sera poursuivie. Cet objectif s'inscrit dans une solidarité d'agglomération définie par les orientations du Programme Local de l'Habitat approuvé le 15 juin 2006. Ce dernier vise au maintien de l'équilibre global du marché en permettant à chacun de trouver un logement satisfaisant à sa demande en :

- variant la taille des logements proposés : développer des logements petits et moyens afin de rééquilibrer progressivement le parc,
- variant la forme des logements construits : développer les logements collectifs, semi-collectifs, des lots libres de taille différentes afin de limiter l'importance de la charge foncière dans les logements individuels.
- réalisant des logements locatifs et locatifs sociaux, afin de répondre à cette demande soutenue.

**- favoriser l'accueil de la population vieillissante**

Dans sa politique en faveur des personnes âgées, la commune prévoit de réaliser des logements et des formes d'habitat adaptés aux personnes âgées ainsi que de créer une structure et des services spécifiques à cette population afin d'assurer son maintien dans la commune.

## 1.2 ... des activités et services

Considérant que le développement économique doit aller de pair avec le développement de l'habitat, l'implantation de nouvelles entreprises, nouveaux commerces et services doit être favorisée à Saint-Gilles.

Un tel développement assurera le dynamisme communal en rapprochant les emplois de l'habitat et en développant l'offre de commerces aux habitants permettant ainsi de limiter certains déplacements.

Dans cette optique, la **vocation commerciale du centre bourg sera renforcée** et les **zones d'activités étendues de manière à n'en former qu'une seule**.

La poursuite du développement économique de Saint-Gilles à toute sa place le long de la RN12 où sont déjà implantées deux zones d'activités indépendantes l'une de l'autre aux entrées est et ouest du bourg.

Le projet a pour double objectif de :

- répondre à la demande et aux besoins des entreprises dans le secteur nord-ouest de l'agglomération,
- conforter un axe économique dans la commune qui englobe les deux zones d'activités existantes.

Les terrains compris entre les deux zones d'activités existantes (actuellement indépendantes l'une de l'autre) seront donc urbanisés à vocation d'activités (petites industries, artisanat,...).

Cette nouvelle urbanisation permettra, dans un souci de qualité :

- de réguler la circulation des poids lourds dans le centre bourg : Grâce à la création d'un axe structurant poids lourds au sein de ce nouveau pôle d'activités assurant la desserte des futures activités et la connexion avec les deux zones d'activités existantes, le projet permettra de réduire le trafic poids lourd actuel rue de Rennes. Cette dernière pourra alors devenir une voie à vocation urbaine.
- d'améliorer l'image de la commune depuis la RN12 : Tout en offrant un effet vitrine le long de la RN12 aux futures entreprises, l'urbanisation de ce site veillera à son intégration paysagère et à la perception du bourg depuis la voie rapide. Les entrées de ville le long de la rue de Rennes seront également particulièrement traitées en lien avec l'urbanisation existante et la création du nouveau quartier à l'ouest car elles assurent la transition entre la campagne et le bourg.

### 1.3 ... des équipements

La commune souhaite répondre aux besoins d'équipements liés à la croissance de population. Les besoins pressentis sont les suivants :

- sportifs : le transfert progressif d'une partie des équipements sportifs sera étudié à plus ou moins long terme dans le cadre de la création du nouveau quartier. Des locaux annexes (type foyer sportif) pourront être envisagés ainsi que de nouveaux équipements pour répondre aux besoins d'une population de l'ordre de 5000 habitants.
- culturels : un nouvel équipement de type médiathèque pourra être envisagé. Sa localisation sera à étudier.
- scolaires : la commune prévoit de répondre aux besoins des nouvelles populations par l'extension des écoles existantes et de rendre possible la création d'un collège qui pourra être accompagné de la réalisation d'une salle de sports dans le nouveau quartier à l'ouest du bourg.
- associatifs : une réflexion sera menée sur l'opportunité de regrouper sur un même site des locaux associatifs.

**ORIENTATIONS GENERALES**  
*Ensemble de la commune*

Accueillir

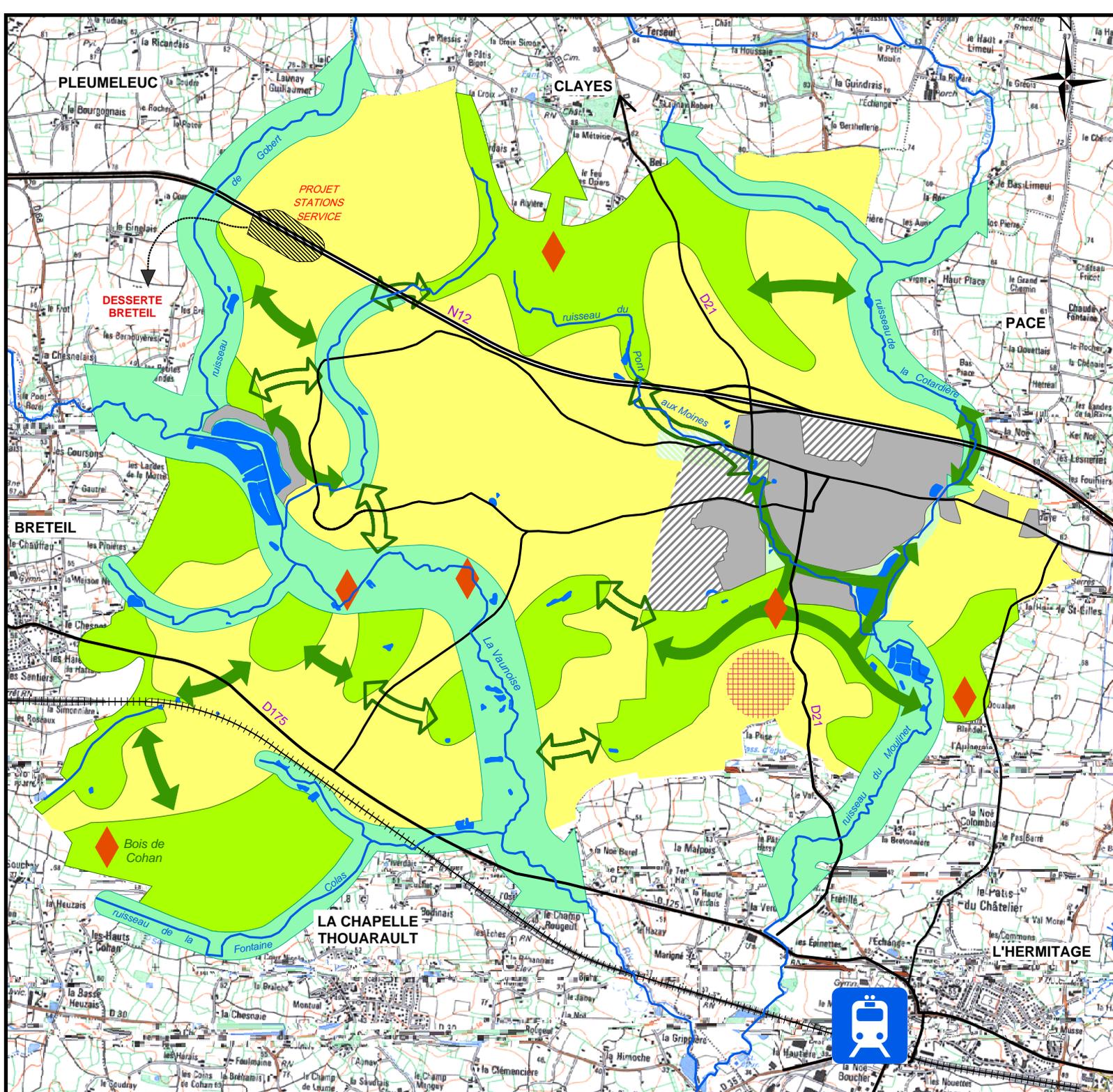
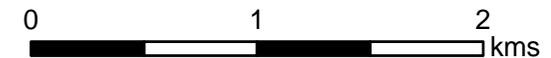
	existant	à créer
Urbanisation		
Espaces verts, sportifs ou de loisirs		
	Recherche agronomique	

Se déplacer

-  Halte ferroviaire
-  Voie rapide
-  Voirie principale

Protéger

-  Les espaces agro-naturels
-  Les espaces naturels liés aux boisements et bocage
-  Les espaces naturels liés aux cours d'eau
-  Les continuités naturelles à créer
-  Les continuités naturelles à renforcer
-  Les milieux naturels d'intérêt écologique majeur (M.N.I.E.)



## 2. AMELIORER LA QUALITE DE VIE DES SAINT-GILLOIS PAR...

Soucieuse d'organiser son développement de manière équilibrée, la commune cherche à offrir un cadre de vie agréable aux habitants actuels et futurs.

Ainsi, dans la partie agglomérée, le centre bourg doit confirmer sa vocation de centralité et d'animation. Les déplacements seront également améliorés et le patrimoine bâti d'intérêt local identifié.

### 2.1 ... un centre bourg conforté et restructuré

Le développement de Saint-Gilles doit conforter la vocation du centre bourg à rester le cœur de la commune, lieu d'animation et de centralité.

Pour cela, la restructuration du centre bourg le mettra en valeur en conciliant préservation et développement. Le projet s'appuiera sur :

- **le renforcement de l'animation**

L'accueil et le développement du commerce en centre bourg seront favorisés. Certains services à la population pourront être repositionnés: poste, médiathèque, services de santé,....

- **la requalification des voies et espaces publics**

L'organisation, l'accessibilité du centre ville ainsi que l'agrément des commerces seront améliorés par la requalification de certaines rues et places structurantes.

C'est pourquoi, des espaces propices à la rencontre et à l'accueil d'animations de plein air seront aménagés. Deux lieux emblématiques méritent un traitement particulier : la place de la mairie et la place de l'église.

La requalification de la rue de Rennes sera rendue possible par la création d'une nouvelle voie reliant les deux zones d'activités actuelles qui aura pour vocation de supporter le trafic poids lourds. D'autres voies telles que la rue du Prieuré ou du Centre pourront être également réaménagées.

- **le renouvellement du bâti**

Le renouvellement urbain se concentrera sur le centre-bourg par une densification maîtrisée notamment sur et autour de l'îlot compris entre les rues de Rennes, le sud de la place de l'église et la rue du Prieuré.

- **l'identification du patrimoine urbain**

Les bâtiments les plus intéressants seront identifiés.

## 2.2 ... les déplacements

Le développement de Saint-Gilles est l'occasion d'améliorer les déplacements sur le territoire communal en favorisant lors des nouveaux aménagements les modes de déplacements doux ainsi que les transports en commun.

### - le développement de la pratique du vélo et de la marche à pied

La commune souhaite :

- favoriser les relations entre les quartiers et le centre bourg,
- améliorer la sécurité des déplacements piétonniers,
- favoriser les liaisons avec les équipements publics (mairie, école, ...),
- établir des relations entre le bourg et les chemins environnants (continuité des réseaux piétons-cycles urbains et ruraux),
- développer des liaisons intercommunales vers Breteil, Clayes, la Chapelle Thouarault, Pacé...

### - le développement des transports en commun

La volonté de réduire l'usage de la voiture passe avant tout par l'augmentation du potentiel d'utilisation des transports en commun. Il paraît donc prioritaire à la commune de rendre possible la :

- desserte du nouveau quartier en transport en commun par le prolongement de la ligne de bus existante,
- densification le long de la desserte bus, en particulier autour des polarités du centre-bourg (opération de renouvellement urbain) et du futur quartier de l'Île des Bois,
- création d'un rabattement sur la gare SNCF de l'Hermitage pour augmenter et diversifier l'offre en transport en commun.

### - le maillage et la requalification du réseau de voirie tout en réduisant et contraignant la place de la voiture

Les objectifs communaux consistent à :

- créer une voie dédiée aux poids lourds dans la zone d'activités étendue le long de la RN 12 assurant la connexion avec les zones d'activités existantes qui soulagera le trafic de la rue de Rennes,
- requalifier la rue de Rennes et les entrées de ville pour affirmer le caractère urbain de cette voie,
- désenclaver le quartier de la Saudraie et relier le nouveau quartier de l'Île des Bois au centre bourg,
- favoriser un accès à la RN12 à l'ouest en limite communale pour désenclaver la commune de Breteil et ainsi diminuer le trafic actuel dans le bourg induit par les personnes qui y transitent pour rechercher la nationale.

## 2.3 ... l'identification du patrimoine bâti d'intérêt local

La commune a également choisi de **répertorier le patrimoine bâti d'intérêt local** qui participe de l'identité de Saint-Gilles .

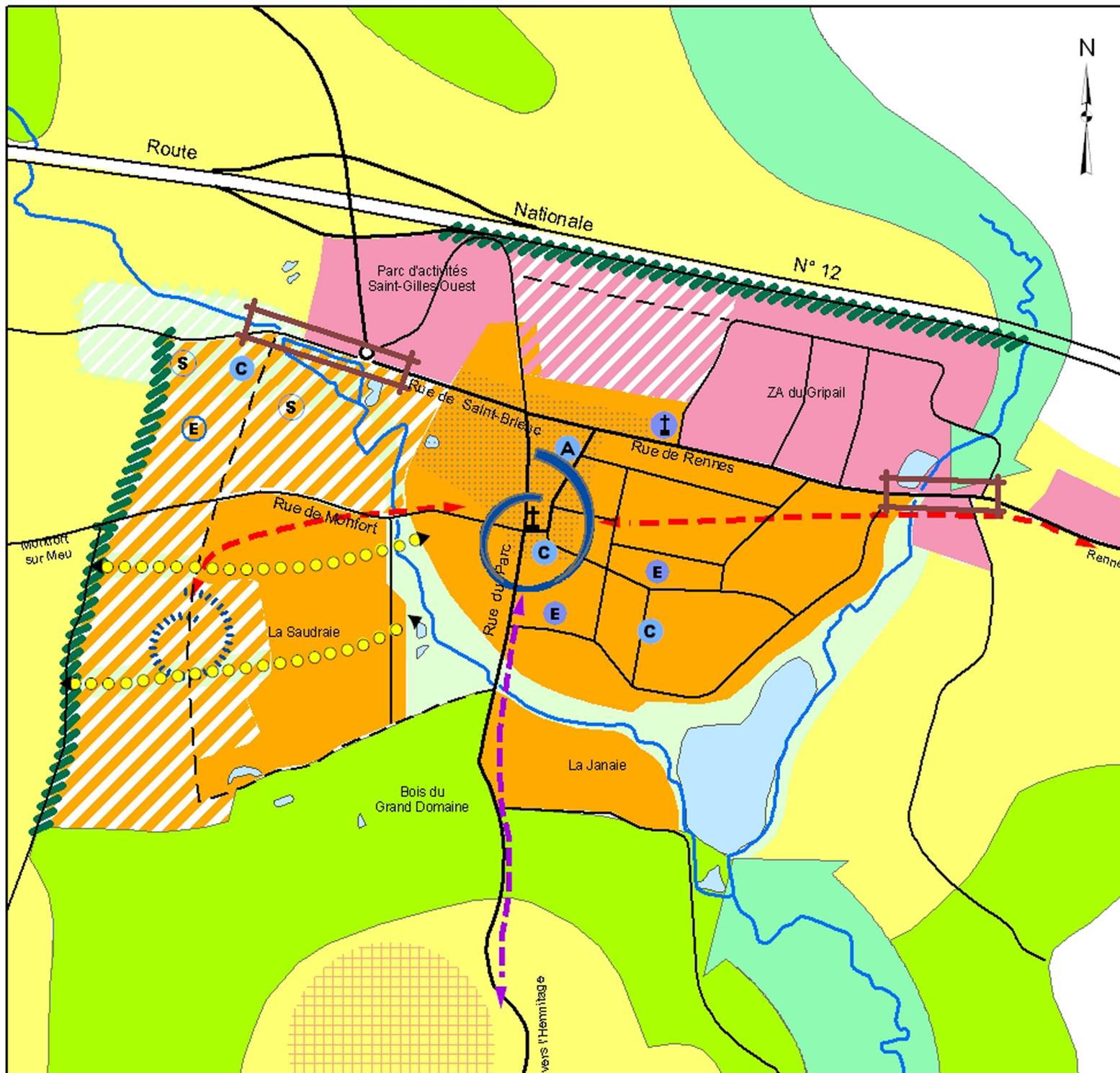
Pour ce faire, un inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local présent sur la commune a été établi. Il identifie les bâtiments, agricoles ou autres, qui présentent un intérêt architectural à l'échelle communale et qu'il apparaît souhaitable de préserver par des dispositions réglementaires spécifiques. Ces dernières garantiront le respect du caractère originel des bâtiments tout en permettant leur entretien et, sous conditions, leur évolution.

# Commune de SAINT-GILLES

## P.A.D.D.

### ORIENTATIONS GENERALES

#### Partie agglomérée



#### Accueillir

Location principale existante      Location principale à créer

- |  |                                      |  |
|--|--------------------------------------|--|
|  | Habitat                              |  |
|  | Activités                            |  |
|  | Recherche agronomique                |  |
|  | Espaces verts sportifs ou de loisirs |  |
|  | Polarité                             |  |

#### Equipement existant

- |  |                  |  |                  |
|--|------------------|--|------------------|
|  | E Enseignement   |  | E Enseignement   |
|  | A Administratif  |  | S Espace sportif |
|  | C Socio-culturel |  |                  |
|  | I Cimetière      |  |                  |

#### Améliorer

- |  |                            |
|--|----------------------------|
|  | Frange urbaine à valoriser |
|  | Renouvellement urbain      |
|  | Entrée de ville            |

#### Se déplacer

- |  |                  |  |                         |
|--|------------------|--|-------------------------|
|  | Vie rapide       |  | Autres voies            |
|  | Vie structurante |  | Principe de liaison bus |
|  | Autres voies     |  | Liaison à favoriser     |
|  |                  |  | Cheminement piéton      |

#### Protéger

- |  |  |
|--|--|
|  | Espaces naturels liés aux cours d'eau          |
|  | Espaces naturels liés aux boisements et bocage |
|  | Espaces agro-naturels                          |



DGST-S.EU. v1 10 oct 2008

### 3. PROTEGER...

Le projet de la commune vise à faire perdurer l'activité agricole et protéger les grands ensembles naturels qui composent son territoire en assurant leurs connexions et en renforçant son patrimoine bocager qui fonde son identité rurale. Cette orientation va dans le sens d'une meilleure prise en compte de la maîtrise et de la reconquête de la qualité de l'eau préconisée également par le SAGE Vilaine.

#### 3.1 ... les espaces et les exploitations agricoles

La **préservation d'espaces agricoles péri-urbains et des paysages agro-naturels** de qualité est un axe fort du projet communal. Cette préoccupation vise à assurer la protection et la pérennité de l'activité agricole qui participe à la richesse économique, sociale et paysagère de la commune et forge son identité. Pour ce faire, la commune entend :

- arrêter tout développement anarchique de l'urbanisation dans les hameaux et les secteurs agricoles pour limiter le mitage, nuisible à au dynamisme agricole.
- restreindre la possibilité de changement de destination des bâtiments en campagne. La possibilité de changement de destination sera conditionnée à la valeur patrimoniale du bâti d'une part (bâti recensé uniquement), et à la protection des sièges d'exploitation d'autres part.

#### 3.2 ... le patrimoine naturel remarquable de Saint-Gilles

Les secteurs de bocages ainsi que les milieux naturels préservés de la commune qui participent de l'identité de Saint-Gilles méritent d'être conservés et connectés entre eux.

##### 3.2.1 Conserver et étoffer le patrimoine naturel existant

Le projet vise à protéger et mettre en valeur les **6 sites remarquables de la commune** pour leur **qualité floristique et ornithologique** (6 Milieux Naturels d'Intérêt Ecologiques (MNIE) recensés) et y interdire notamment les modelés de terre (creusement ou apport) qui n'iraient pas dans le sens de l'amélioration du renforcement de leur protection et de leur valorisation.

Comme ces sites remarquables s'enrichissent grâce aux liaisons qu'ils entretiennent avec les autres milieux agro-naturels, tous les **grands ensembles naturels seront protégés à savoir** :

- Les **réseaux bocagers et zones boisées** : En effet, face à l'intérêt écologique que représente le maillage bocager (intérêt faunistique, floristique, limitation de l'érosion des sols, réduction des vents et rétention des eaux), la commune souhaite :

- préserver et renforcer les haies, principalement celles situées en position de bas-fonds, au sein des continuums naturels ou en bordure de chemins,
  - redonner à ces alignements une structure correcte avec les strates arborées, arbustives et herbacées (espace et largeur suffisante pour permettre une diversité végétale).
- Les **vallées et vallons** notamment la vallée de la Vaunoise qui constitue un ensemble naturel majeur dont l'importance se révèle à l'échelle du bassin versant dépassant les limites communales, vallon du Moulinet, vallon de la Fontaine Colas,... Toutes ces zones refuges ont, outre leur intérêt biologique, une fonction essentielle dans la gestion de l'eau que la municipalité souhaite renforcer.

Afin de ne pas rompre la continuité naturelle existante, la zone humide et bocagère au sud du bourg sous le lotissement existant de la Janais ne sera pas urbanisé.

### 3.2.2 Eviter la fragmentation de l'espace naturel

Le maintien et la création de liaisons biologiques entre les grands espaces naturels de Saint-Gilles et en lien avec les communes voisines permettra d'assurer la circulation des espèces de la faune et de la flore à l'échelle du territoire communal et intercommunal. Pour cela, la commune désire :

- **préserver et renforcer les continuités biologiques existantes** entre les zones naturelles.
- **créer de nouvelles continuités** au sein des grands ensembles naturel notamment par le renforcement des haies bocagères,
- **éviter de nouvelles ruptures** (urbaines, routières ou secteurs agricoles ouverts) et atténuer les coupures existantes au niveau des voies (densification des refuges (bocager ou humide) de part et d'autre de la voie et élargissement des passages faune-flore en cas de travaux).

## 3.3 ... et rétablir les fonctions hydrologiques

Deux objectifs sous-tendent cette orientation en cohérence avec les objectifs et actions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Vilaine:

- **se prémunir des risques d'inondation** en :
  - conservant les lits majeurs de tous les cours d'eau. Les constructions nouvelles y sont interdites dans les zones inondables dans le respect des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI du Meu, de la Vaunoise et du Garun).
  - réduisant à la source les apports d'eaux pluviales et en ralentissant le ruissellement notamment dans les futurs quartiers : maintien un réseau bocager continu et complet avec fossé et talus (EBC et plantation à conserver et à réaliser) favorisant l'infiltration, assainissement EP en surface selon hydrographie du terrain...

- protégeant l'ensemble des zones humides recensées sur la commune qui ont un rôle de rétention important pour les eaux du bassin. Toutes transformations pouvant affecter leur fonction sont proscrites : Les constructions nouvelles, affouillements, exhaussement ou modeler de sol ainsi que le drainage y sont interdits.
  - réservant des emplacements pour l'aménagement de bassin tampon dans la ZAC de la Forge et du nouveau quartier ouest.
- **reconquérir la qualité de l'eau** en :
- protégeant l'ensemble du réseau hydrographique et des bas-fonds par un zonage naturel
  - protégeant l'ensemble des zones humides recensées sur la commune qui constituent des sites privilégiés d'épuration naturelle des eaux de ruissellement du bassin.