

Commune de

**Saint- Gilles**

# Plan Local d'Urbanisme

ANNEXE DU RAPPORT  
DE PRESENTATION

Etude paysagère  
et urbaine préalable  
à l'aménagement  
des terrains le long  
de la RN 12







## Commune de Saint-Gilles

Étude préalable à l'aménagement  
des terrains entre la RN 12  
et la rue de Rennes

*(en application de l'article L111-4 du code de l'urbanisme)*



Septembre 2005



Ce document a été réalisé par :

Pierre-Yves Hagneré, architecte paysagiste

Fabrice Robert, technicien paysagiste

Valérie Galpin, architecte

Véronique Lafon, secrétaire

## SOMMAIRE

<b>Phase 1 : état des lieux .....</b>	<b>1</b>	<b>Phase 2 : scénario d'aménagement .....</b>	<b>27</b>
Préambule .....	3	6 - Schéma directeur d'aménagement .....	29
1 - Le contexte général du projet.....	5	6.1 - Recherche d'une harmonie sur la frange bâtie le long de la RN 12 ....	29
1.1 - Périmètre de l'étude .....	5	6.2 - Une forme urbaine qui contribue à la gestion du risque hydraulique ...	30
1.2 - Contrainte liée à la RN 12 .....	5	6.3 - Cohérence paysagère du projet avec l'environnement rural.....	31
1.3 - Description sommaire du site .....	6	6.4 - Mise en cohérence du nouveau secteur urbain avec le bourg.....	32
1.4 - Situation par rapport au réseau viaire structurant.....	6	6.5 - Mise en cohérence du nouveau secteur d'activités avec les zones existantes .....	32
1.5 - Principaux accès au site .....	6	6.6 - Recherche d'une diversité parcellaire permettant un phasage de l'opération.....	33
1.6 - Les rapports du site avec son environnement .....	8	6.7 - Recherche d'une organisation interne qualitative .....	33
1.6.1 Liens avec la RN 12 et l'entrée de ville ouest.....	8	6.8 - Schéma global d'aménagement de la bande de recul .....	35
1.6.2 Liens du site avec les zones d'activités existantes .....	10		
1.6.3 Liens avec le centre bourg.....	12		
1.6.4 Liens avec l'environnement rural .....	14		
1.6.5 Schéma récapitulatif des rapports du site avec son environnement ..	15		
2 - Les principales composantes du site .....	16	<b>Phase 3 : prescriptions réglementaires .....</b>	<b>37</b>
2.1 - Des structures végétales importantes.....	16	7 - Propositions d'éléments à intégrer dans les documents d'urbanisme .....	38
2.2 - Un front bâti.....	17		
2.3 - Un espace intermédiaire diffus.....	18		
2.4 - Une occupation du sol hétérogène .....	19		
2.5 - L'organisation visuelle et les ambiances du site .....	20		
3 - Les aménagements existants .....	22	<b>Annexes : .....</b>	
3.1 - La zone d'activités communale du Gripail .....	22	voir pochette plastifiée jointe au document	
3.2 - La zone d'activités communautaire des Bretins.....	23	Esquisse détaillée d'aménagement au 1/500 <sup>ème</sup>	
4 - Prise en compte des risques particuliers .....	24	Parcellaire du projet	
4.1 - Prise en compte des risques liés à la sécurité .....	24	Propositions intermédiaires de scénarios d'aménagement	
4.2 - Prise en compte des risques liés au bruit .....	24	Matériaux et couleurs	
5 - Synthèse de l'état des lieux : les enjeux relatifs au projet ...	25		
5.1 - À l'échelle de la commune .....	25		
5.2 - À l'échelle du site .....	25		





## Phase 1 : état des lieux



## CODE DE L'URBANISME / ARTICLE L111-1-4

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locale, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

(...) »

## PRÉAMBULE

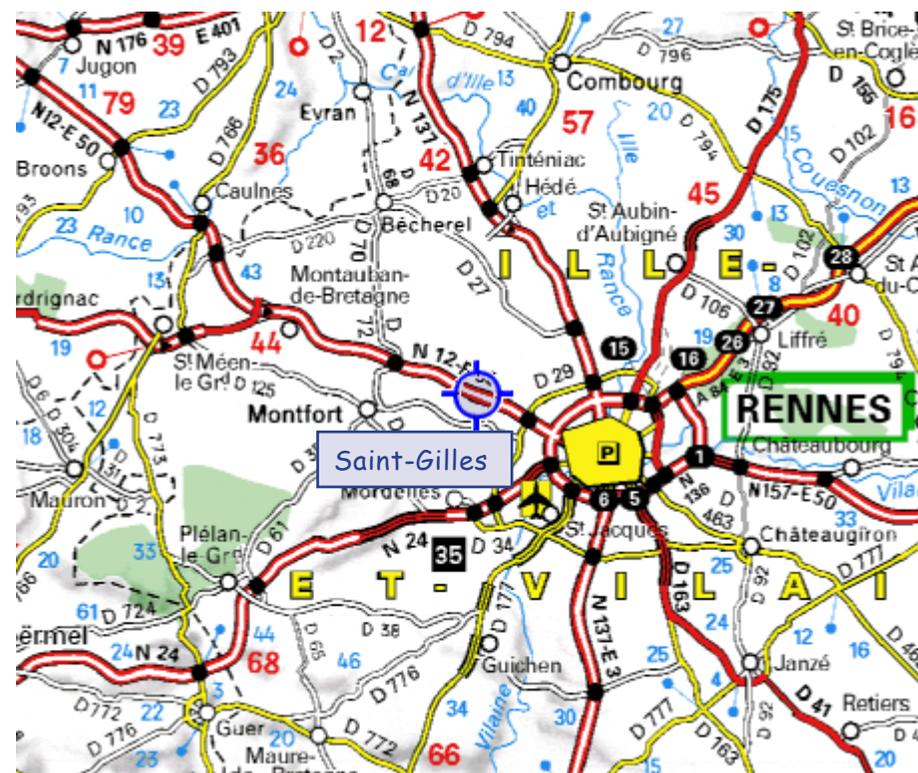
La présente étude concerne un projet d'aménagement urbain à vocation d'activités situé au nord du bourg de Saint Gilles (à environ 15 km au nord-ouest de Rennes) le long de la RN 12 reliant Rennes à Saint-Brieuc. Son objectif est de développer un projet urbain et paysager de qualité, au travers d'un plan de composition d'ensemble de la zone, qui puisse contribuer à la cohérence générale de l'entité urbaine de Saint-Gilles. Cette réflexion s'inscrit notamment dans la démarche de révision du PLU. Cet espace comporte également, au même titre que les zones d'activités qui le bordent, un fort enjeu paysager et environnemental en bordure de la RN12. Il est à ce titre concerné par l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme. Une circulaire (N°96-32) du 13 mai 1996 est venue préciser l'esprit de cette loi. Elle présente le projet urbain comme l'outil nécessaire à la mise en œuvre de cette politique. Elle indique la façon dont les PLU doivent être modifiés ou révisés pour permettre la réalisation de zones d'extension à proximité des infrastructures existantes.

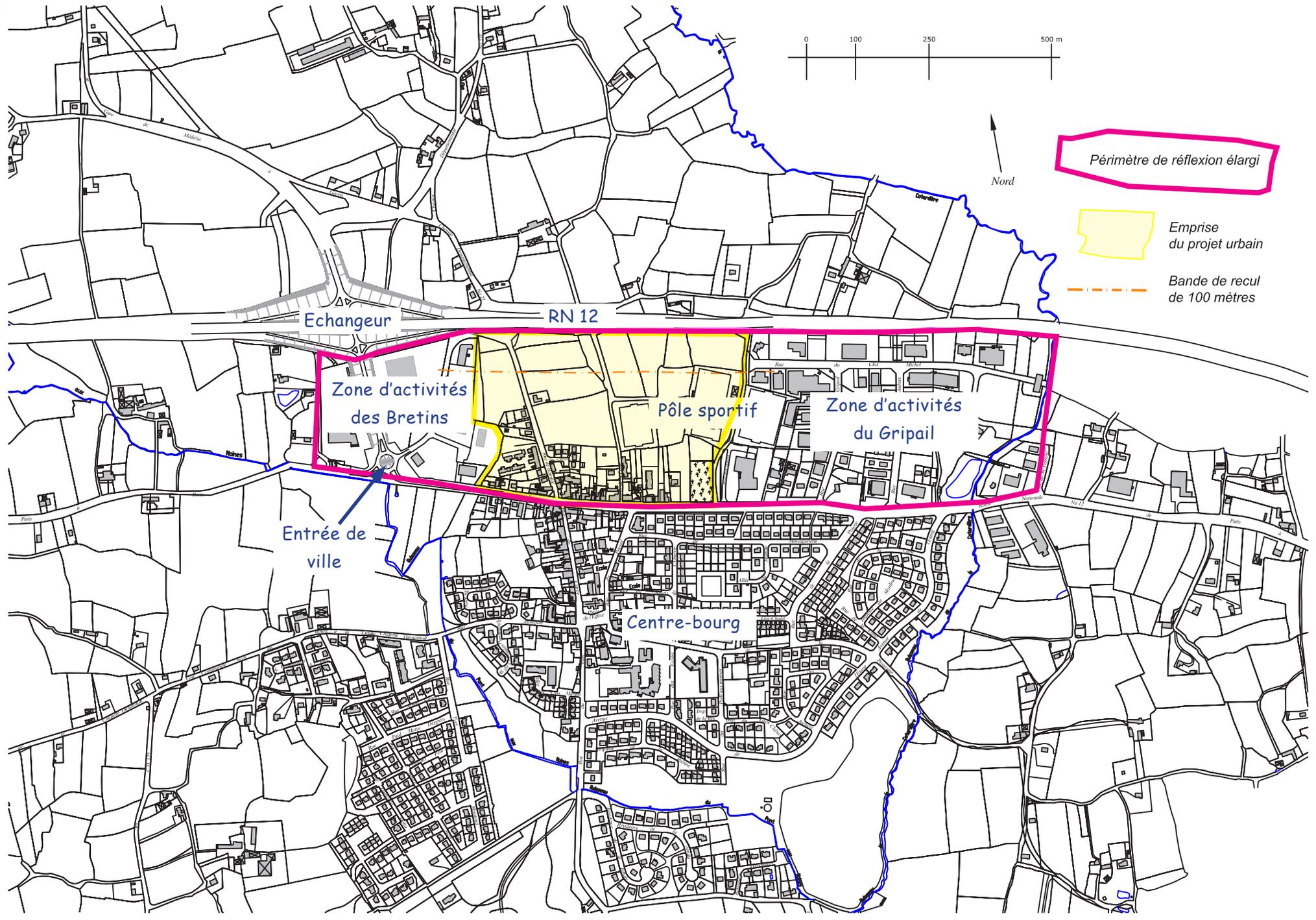
Pour ce faire, les communes sont tenues de réaliser dans ces secteurs un projet urbain partant d'un état des lieux pour aboutir à un parti d'aménagement dont les éléments devront être traduits à travers le rapport de présentation, le zonage et le règlement du PLU.

Aussi, afin de permettre à la commune de déterminer précisément la ou les vocations qu'elle souhaite donner au site, sont analysées dans cette première partie les potentialités (atouts et faiblesses) du site au regard des composantes urbanistiques, paysagères et architecturales. Une seconde phase proposera un schéma général d'aménagement du site en abordant plus particulièrement les problématiques suivantes : l'impact visuel de la future zone, le traitement paysager, les effets sur l'urbanisation existante et future, les effets sur la circulation et la sécurité des déplacements, la gestion des besoins en stationnements et le traitement qualitatif des aires correspondantes... Enfin, en troisième phase sont proposés les principes qui pourront être intégrés dans les documents d'urbanisme, et en premier lieu dans le PLU.

## Localisation du projet

Source image : [www.viamichelin.com](http://www.viamichelin.com)





# 1 - LE CONTEXTE GÉNÉRAL DU PROJET

## 1.1 - PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE

Le secteur du projet concerne un espace d'environ 10 hectares situé au nord du bourg de Saint Gilles. Toutefois, l'étude concerne un périmètre de réflexion élargi, incluant notamment :

à l'ouest : l'entrée de ville et la zone d'activités communautaire des Bretins

à l'est : la zone d'activités communale du Gripail

## 1.2 - CONTRAINTE LIÉE À LA RN 12

La principale contrainte relative à l'aménagement du site est liée à la bande de recul de 100 mètres imposée depuis l'axe de la RN 12. La réalisation d'un projet urbain de qualité sur tout le site étudié, en lien étroit avec le bourg et les zones d'activités existantes, doit permettre la valorisation de ces terrains.

Les parcelles concernées par cette bande de recul (cf. annexe 1) sont : section B2-N° 428, 478, 547, 555, 564, 567, 572, 831, 833, 835, 877, 879 ; section AC-N° 48 et 49.

### 1.3 - DESCRIPTION SOMMAIRE DU SITE

Le site est constitué principalement par :

- 1** Au sud, une façade urbaine qui borde la rue de St Brieu/de Rennes.
- 2** A l'est, un secteur voué aux activités sportives de plein air (terrains de football et de basket), le long de la rue des sports ;
- 3** Au Nord et à l'ouest, un secteur résiduel non urbanisé, évoluant vers la friche, en
- 4** interface avec la RN 12 et la zone d'activité ouest.

### 1.4 - SITUATION PAR RAPPORT AU RÉSEAU VIAIRE STRUCTURANT

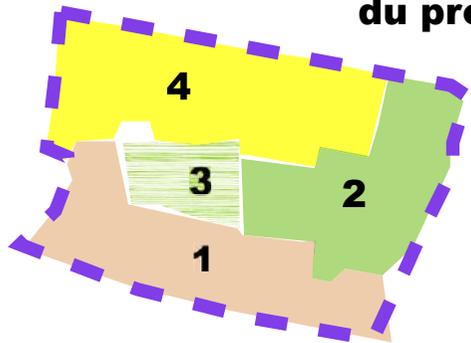
- 5** La RN 12, voie express à 2 X 2 voies, borde le site au nord sur environ 500 mètres. Elle constitue la voie de desserte majeure de la commune.
- 6** L'ancienne RN 12 constituant l'axe est/ouest majeur de desserte du bourg de Saint Gilles borde le site au sud sur environ 500 mètres également, parallèlement à la quatre voies. Cet axe structurant, à une fois deux voies, a fait l'objet d'un aménagement sécuritaire de traversée de bourg. Toutefois, il reste surdimensionné par rapport à sa vocation urbaine du fait du trafic poids lourds en lien avec la desserte de la zone d'activités du Gripail.
- 7** L'entrée de ville principale est intimement liée à l'échangeur de la RN 12 qui se trouve en déblai. Elle a fait l'objet d'un traitement paysager qui valorise l'entrée de ville tout en offrant une image liée au caractère rural de la commune.
- 8** L'ancienne Route Départementale 21 d'entrée nord de Saint Gilles a été coupée par la voie express et a perdu son rôle d'axe structurant nord-sud de desserte du bourg.

### 1.5 - PRINCIPAUX ACCÈS AU SITE

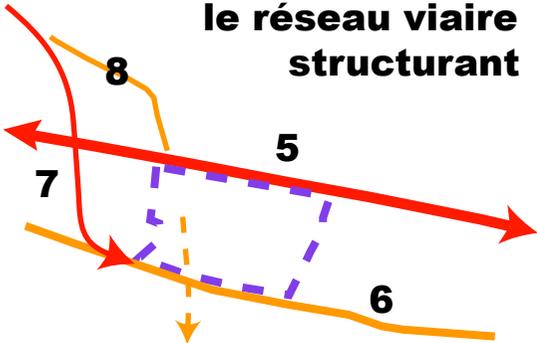
- a** L'accès principal au site se fait aujourd'hui par la rue de Romillé, ancienne entrée de ville nord, aujourd'hui sans issue du fait de l'aménagement de l'échangeur de la RN 12 situé plus à l'ouest.
- b** A l'est, la rue des sports dessert le pôle sportif dont une partie est incluse dans le site du projet. Cette rue permet également un accès à la zone d'activités du Gripail. Une aire de stationnement a été aménagée le long de cette rue, à proximité immédiate du cimetière et des équipements sportifs.
- c** La ruelle des Forges, qui se termine en chemin enherbé accède également au site.
- d** L'avenue Jean-Baptiste Godin dessert la ZAC des Bretins et débouche au nord sur l'emprise de l'ancien carrefour d'accès depuis la RN 12 au croisement de la RD 21. Ce lien avec la Rue de Romillé n'est pas ouvert à la circulation automobile.
- e** Enfin, un chemin piétonnier accompagné de plantations bocagères borde le site en interface avec la ZAC des Bretins au Sud-Ouest.

Se reporter aux schémas pour la localisation

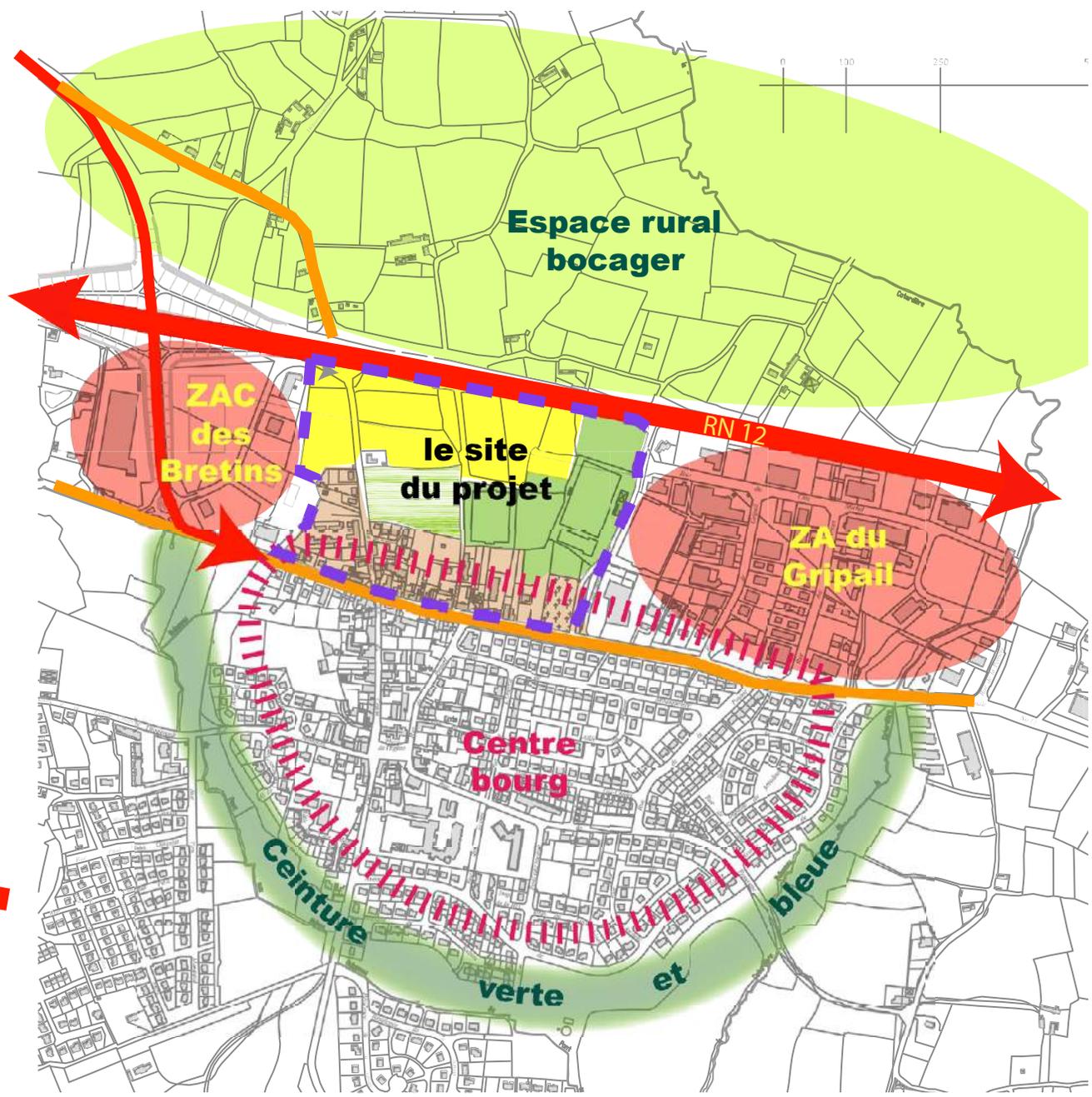
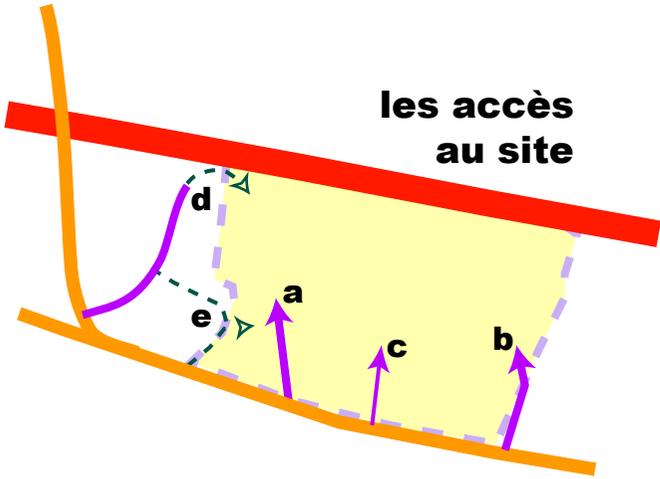
**le site du projet**



**le réseau viaire structurant**



**les accès au site**



## 1.6 - LES RAPPORTS DU SITE AVEC SON ENVIRONNEMENT

### 1.6.1 Liens avec la RN 12 et l'entrée de ville ouest

Depuis la RN 12 le site est assez peu perceptible. Les structures végétales (fourrés, bocage...) et les variations de niveau (remblais, pente) à l'intérieur même du site atténuent la proximité visuelle et sonore de la route nationale.

Au droit du site, les vues sont fugaces, entre les fourrés arbustifs longeant la RN 12. La principale ouverture visuelle se trouve dans l'axe de l'ancienne RD 21 (rue de Romillé). On note également une ouverture visuelle à l'extrémité nord-est, vers le secteur sportif, à un endroit où les fourrés en bordure de route sont moins denses.

Depuis l'est (sens Rennes/Saint-Brieuc), la zone du Gripail n'est perçue que tardivement du fait du tracé courbe de la RN et de la densité de la trame arborée (bocage, ripisylve). Au droit de cette zone, les activités sont bien «en vue» du fait d'une situation en surplomb de la route. Toutefois, la présence discontinue de fourrés arbustifs en bordure de RN filtre les vues sur les zones de stockage.

Depuis l'ouest (sens Saint-Brieuc/Rennes), le bocage et la végétalisation dense de l'échangeur créent un obstacle visuel important en direction du site.

Par sa situation en déblai et ses plantations d'accompagnement, l'échangeur limite fortement les liens visuels entre l'entrée de ville principale et la zone d'activités des Bretins attenante. Les bâtiment et leurs enseignes restent cependant perceptibles du fait de leur dimensions imposantes.



Dans le sens Rennes/St-Brieuc en amont de Saint Gilles : vue sur un paysage bocager qui masque la ZA du Gripail et le site



Après la ZA du Gripail, le site offre un aspect boisé important

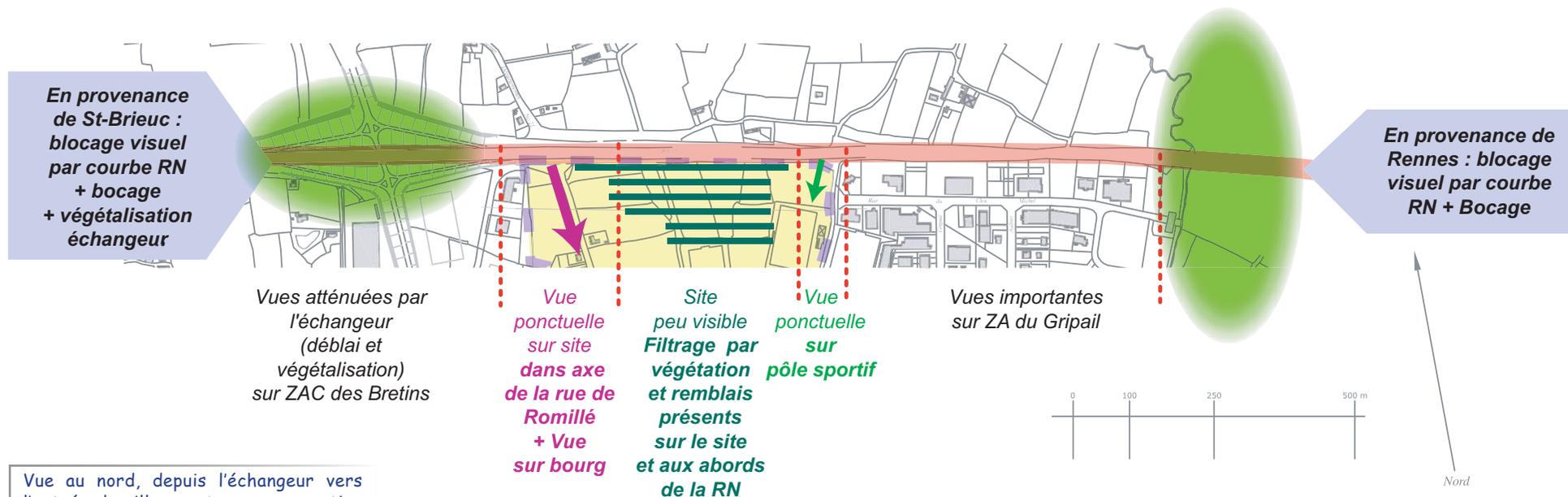


Les fourrés arbustifs présents sur la bordure du site et la situation de la RN en léger déblai ferment les vues sur le site aux automobilistes



Au droit de l'ancien croisement avec la RN dans l'axe de la RD21, les fourrés arbustifs sont moins présents. Les vues sont plus ouvertes sur le site et le bourg (prise de vue depuis merlon au nord)

# Liens avec la RN 12 / Degrés de visibilité du site et de ses abords



Vue au nord, depuis l'échangeur vers l'entrée de ville ouest : une perception réduite des activités



Au droit de la zone d'activités du Gripail : une situation en surplomb des activités favorable à l'effet vitrine et des fourrés arbustifs qui limitent les vues sur les zones de stockage.



Au droit de l'entrée de ville : la zone d'activités des Bretins située de part et d'autre de la route est peu perceptible

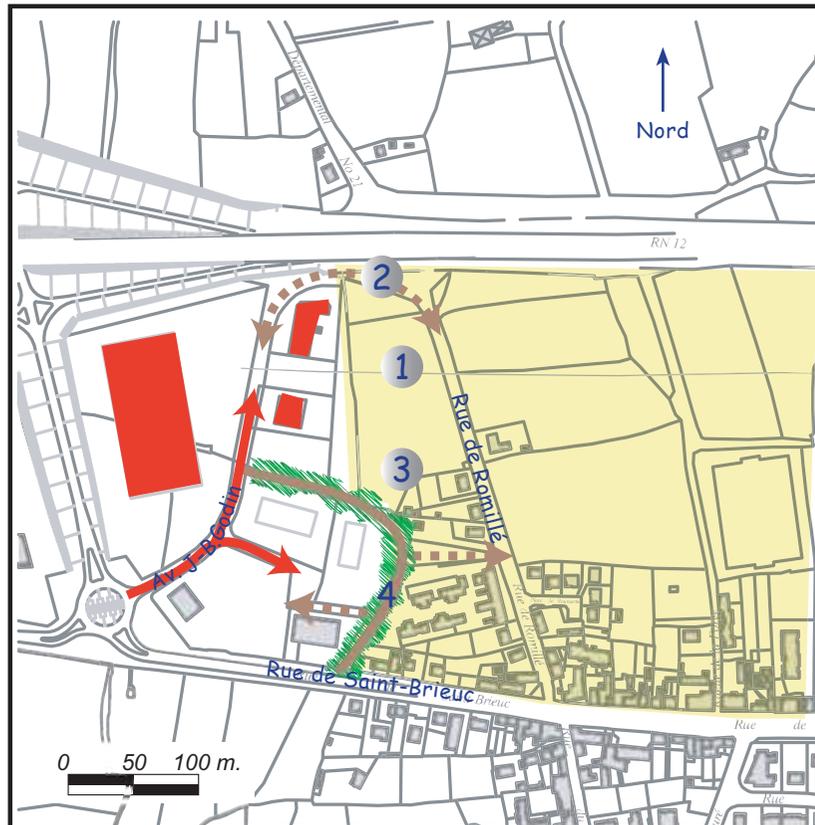


## 1.6.2 Liens du site avec les zones d'activités existantes

### 1.6.2.1 Liens avec la zone d'activités communautaire des Bretins

Le site entretient des liens forts avec cette zone d'activités récente :

- présence de bâtiments d'activités imposants,
- pas de plantations sur les arrières des bâtiments,
- peu de végétation arborée au nord-ouest du site du projet,
- un axe de desserte de la zone (avenue Jean-Baptiste Godin) reliée par un chemin à la rue de Romillé (2)
- des connexions piétonnes en interface entre la zone d'activités et les espaces verts attenants aux petits collectifs récents de la rue de Romillé (4 sur schéma).



1 Absence de végétation arborée au nord ouest du site et vue directe sur les bâtiments massifs de la zone de d'activités des Bretins



2 Chemin situé à l'extrémité nord-ouest du site entre l'avenue Jean-Baptiste Godin et la rue de Romillé

Une haie bocagère conservée et confortée limite les contacts visuels avec la zone des Bretins au sud-ouest du site



### 1.6.2.2 Liens avec la zone d'activités communale du Gripail

A l'est du site, les liens avec cette zone d'activités communale plus ancienne sont plus limités :

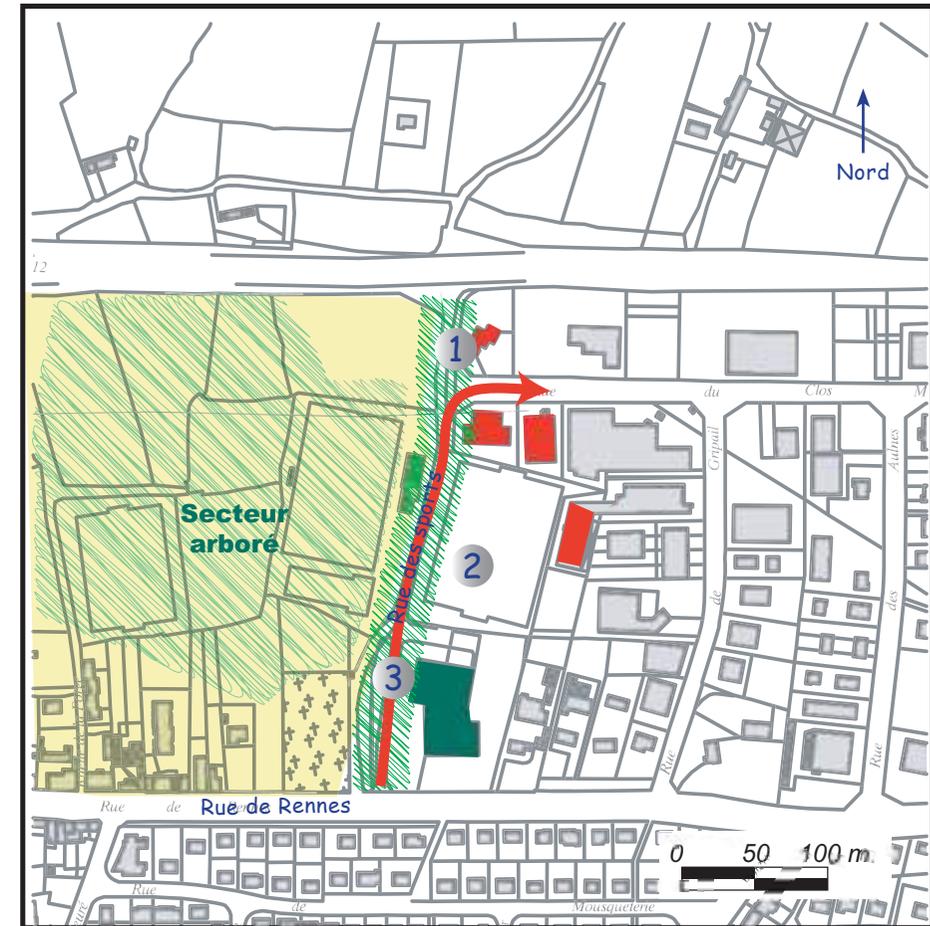
- interface avec la rue des sports, bordée d'espaces verts et de haies et d'alignements d'arbres,
- secteur très arboré à l'est du site du projet,
- absence de voies d'accès à l'intérieur du site du projet depuis la rue des sports.



1 Extrémité nord de la rue des sports : une transition progressive vers la zone d'activités grâce aux espaces verts et à des bâtiments d'activités de tailles modestes



2 Au profit d'une fenêtre visuelle ponctuelle on découvre d'imposants bâtiments d'activités en arrière des équipements sportifs



3 La rue des sports et les plantations d'accompagnement existantes atténuent l'impact visuel des bâtiments d'activités de la zone du Gripail. La salle de sport aux abords de la rue des sports présente une forme d'architecture intermédiaire entre les bâtis d'activités et le bâti urbain résidentiel.

### 1.6.3 Liens avec le centre bourg

Le long de l'axe Rue de Saint Brieu/rue de Rennes, le site du projet présente une série de liens plus ou moins marqués avec le centre bourg.

Le lien actuel plus fort se trouve au carrefour de la rue de Romillé (2).

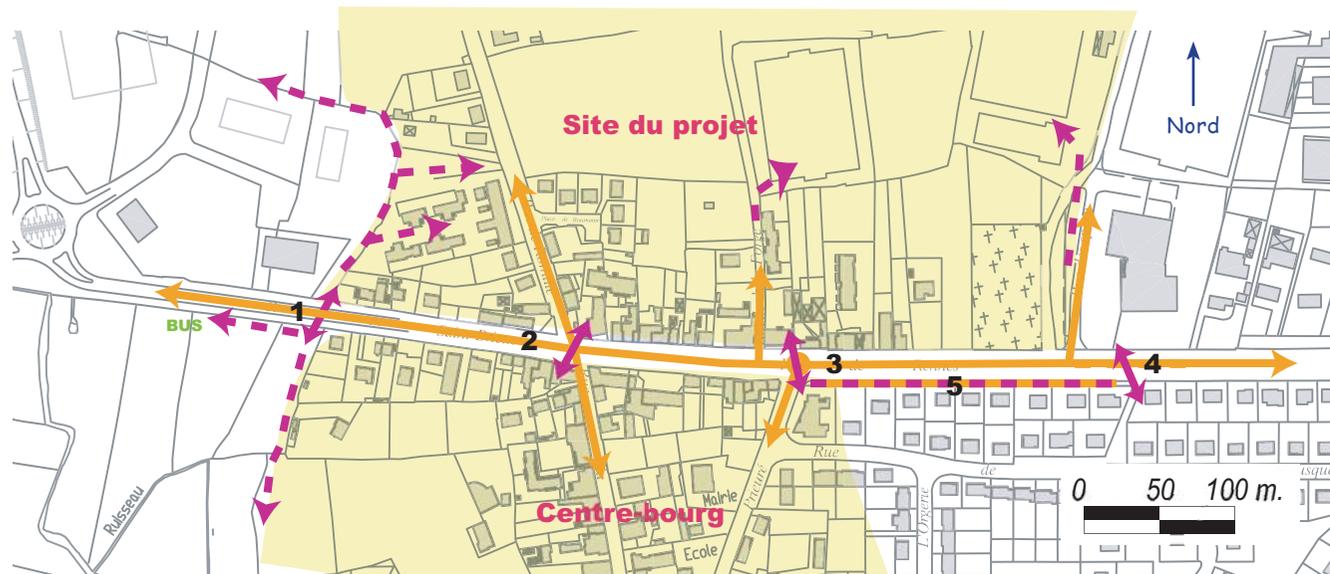
Le carrefour de la rue du Prieuré est moins important en terme de liaison automobile. En revanche, il peut présenter un intérêt important en matière de liaison piétonne, en lien notamment avec la ruelle des Forges.

Aux deux extrémités de la partie agglomérée du bourg, on trouve des liaisons piétonnes qui sont d'importance pour les connexions avec les activités de loisirs (coulée verte, équipements sportifs) et aussi pour les liens avec le réseau de bus.

En parallèle à la rue de Rennes, une contre-allée isole un quartier d'habitat pavillonnaire, limitant de ce fait les contacts avec la rue mais aussi avec le site du projet.



La rue de Romillé constitue un lien fort entre le site et le bourg



- 1** Passage piétons en entrée de ville - lien avec le bus et la coulée verte et bleue
- 2** Carrefour sécurisé par un aménagement sécuritaire simple de type tourne à gauche intégrant un passage piéton
- 3** Aménagement sécuritaire de type giratoire urbain donnant une large place aux piétons
- 4** Aménagement sécuritaire de type tourne à gauche paysager intégrant un passage piéton
- 5** Contre-allée de desserte de l'habitat pavillonnaire : écran visuel et sonore



1

Simple traversée piétonne en entrée de ville



2

Aménagement laissant une place prioritaire à la voiture



Aménagement favorisant la traversée piétonne et le ralentissement des véhicules (rond-point plus muret donnant un sentiment de sécurité aux piétons)



3



4

Aménagement favorisant la traversée piétonne et le ralentissement des véhicules (rétrécissement de la chaussée par un aménagement paysager de qualité)



5

Aménagement d'une contre-allée confortable



### 1.6.4 Liens avec l'environnement rural

Sur le site, les espaces résiduels non urbanisés ont perdu leur vocation agricole du fait de la rupture créée par la RN 12 au nord et le développement de l'urbanisation partout ailleurs autour du site. Il ne reste actuellement qu'une seule parcelle cultivée sur le site.

La structure bocagère qui a cependant été préservée sur la partie centrale du site, témoigne de ce passé agricole. Elle comporte d'anciens chemins creux aujourd'hui abandonnés et fermés par la végétation.

Les parcelles délaissées évoluent vers la friche arbustive, voire arborée. Un réseau ludique de cheminements est taillé dans les fourrés et les prairies résiduelles. Cette densité végétale joue un rôle de filtre visuel et sonore entre le bourg et la RN 12. Malgré les ruptures physiques du territoire (RN12, urbanisation), le site conserve quelques contacts avec le paysage rural périphérique. Visuellement au nord le paysage offre un arrière plan bocager au site. La coulée verte et bleue qui ceinture le bourg sur toute sa façade sud, trouve des prolongements jusque dans la partie nord du bourg grâce à la conservation des structures arborées dans les secteurs urbanisés, la replantation de haies bocagères et une connexion piétonne en direction du nord.



Le site a perdu son lien physique avec le paysage rural bocager au nord



Les structures bocagères présentes sur le site lui confère une identité rurale encore forte



La coulée verte et bleue se trouve connectée au site grâce à la réalisation d'un chemin piétonnier planté et de l'aménagement d'espaces verts dans son prolongement au nord



## 2 - LES PRINCIPALES COMPOSANTES DU SITE

### 2.1 - DES STRUCTURES VÉGÉTALES IMPORTANTES

Voir la carte d'occupation du sol page 19

Le site présente une structure rurale bocagère encore bien présente malgré la disparition de sa vocation agricole.

Une trame de haies arborées et chemins creux particulièrement remarquables se déploie à partir d'un ancien chemin d'exploitation situé dans la continuité de la ruelle des Forges. Viennent s'y greffer d'autres structures végétales : peupleraies, vergers, fourrés arbustifs spontanés qui donnent au cœur du site un aspect arboré important.

Cet aspect est conforté à l'est par des plantations ornementales d'accompagnement des équipements urbains divers (alignement de peupliers, plantations du parking et des abords de la salle de sport...).

A l'ouest, le site est moins végétalisé. Toutefois, les structures végétales présentes dans ce secteur : espaces verts d'accompagnement des extensions urbaines récentes, haie bocagère en accompagnement d'un sentier piétonnier et jardins privatifs apportent une dominante végétale au secteur.

Plantations urbaines d'accompagnement à l'ouest du site



Plantations urbaines d'accompagnement à l'est du site (rue des Sports)



Pôle sportif à l'est, dominé par la végétation arborée : bocage et peupleraie



Structure bocagère en bordure de chemin piétonnier au sud-ouest



Fourrés arbustifs spontanés au nord du site



Ancien chemins creux au nord du site

## 2.2 - UN FRONT BÂTI

La rue de Saint-Briec/rue de Rennes qui borde le site sur sa partie sud présente un front bâti de type urbain constitué à la fois de bâti ancien et de bâti plus récent qui s'est développé dans les dents creuses du bourg.

L'homogénéité du gabarit des constructions et leur vocation à la fois de petits commerces et d'habitat font de ce front bâti une continuité du centre-bourg malgré la fracture physique que représente la rue de Saint-Briec / rue de Rennes.

La densité du front bâti est surtout lisible entre la rue de Romillé et la rue du Prieuré. En partant vers l'ouest, ce front urbain s'éclaircit pour laisser la place

à la ZAC des Bretins, tandis qu'à l'est, c'est le cimetière, avec son muret, sa grille et ses aménagements paysagers qui ferment le site.

L'urbanisation se développe également parallèlement aux axes existants, principalement le long de la rue de Romillé (ancienne RD 21), et de la ruelle des Forges (ancien chemin d'exploitation).

La rue de Romillé aujourd'hui sans issue a perdu son intérêt d'axe d'entrée de ville mais reste à l'échelle du site un axe fort qui offre une perspective intéressante sur le centre bourg.



La ruelle des Forges dessert de l'habitat collectif et débouche sur un ancien chemin rural aux abords du pôle sportif



Un front bâti à vocation de commerces, de services et d'habitat, en limite sud du site

Restaurant



Pharmacie



Snack/bar



Tabac/Presse



Office notarial



Grainetier



## 2.3 - UN ESPACE INTERMÉDIAIRE DIFFUS

Entre végétal et front bâti, s'articule un espace intermédiaire où l'urbanisation présente un caractère anarchique et diffus, comprenant : un espace cultivé résiduel inséré dans le tissu urbain, des îlots pavillonnaires, des petits immeubles, des espaces verts d'accompagnement, des fonds de jardins, des terrains de sport et leurs vestiaires, et la présence visuelle forte à l'ouest de la ZAC des Bretins en fond de décor.

Parcelle de culture résiduelle en limite d'espace urbanisé



Des îlots pavillonnaires plus ou moins récents et plus ou moins denses



Des petits collectifs plus ou moins récents



Des espaces verts d'accompagnement

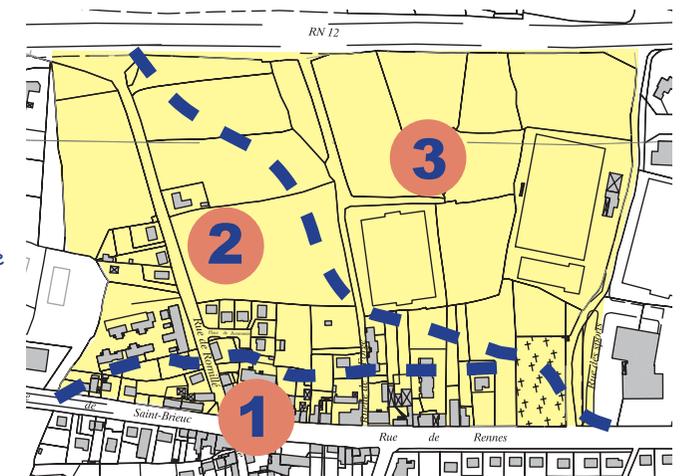


Un arrière plan dominé par les bâtiments d'activités de la ZAC des Bretins

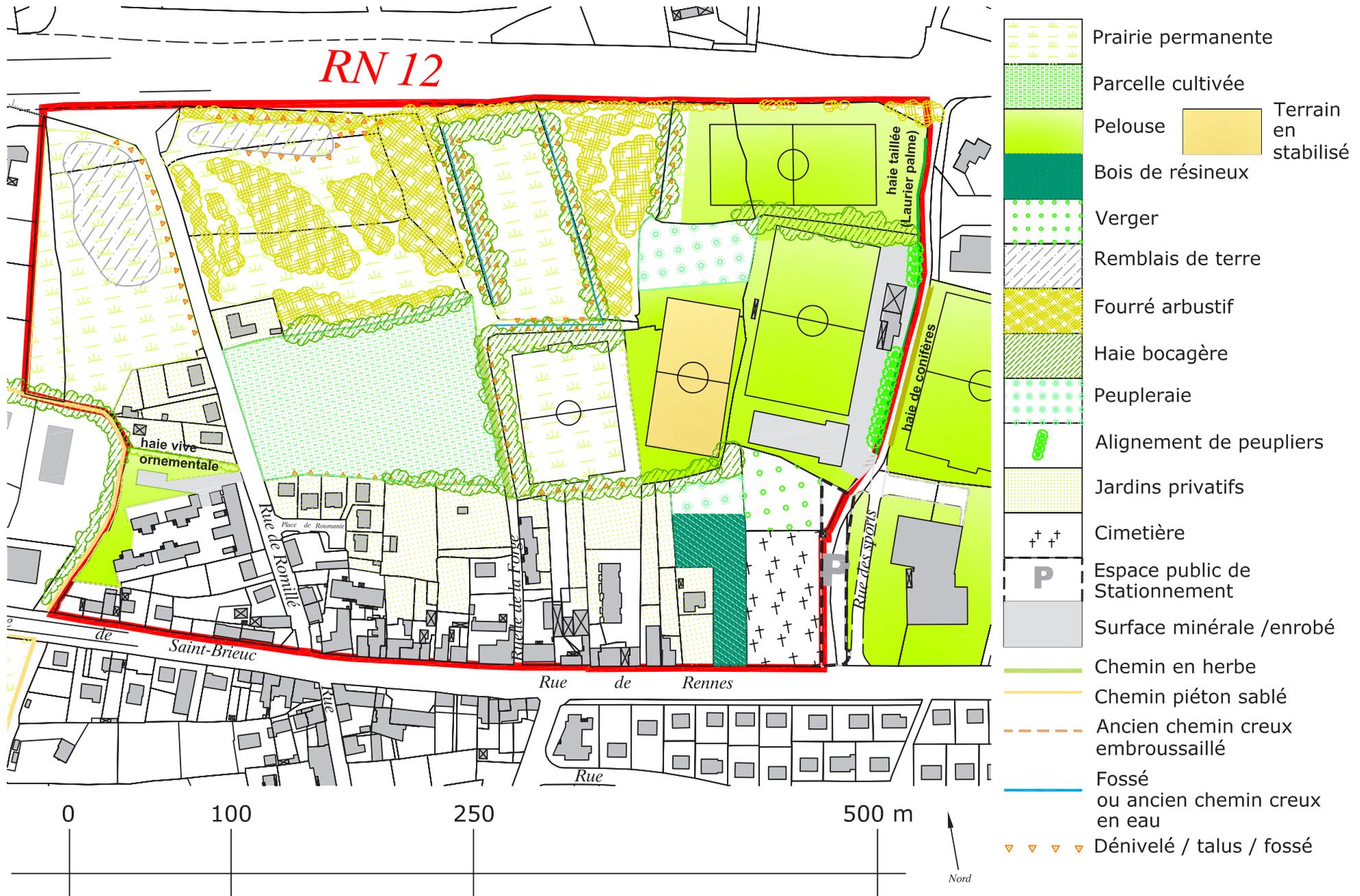


### REPÉRAGE DES GRANDES COMPOSANTES DU SITE

- 1** Front bâti
- 2** Espace intermédiaire diffus
- 3** Secteur structuré par la végétation



## 2.4 - UNE OCCUPATION DU SOL HÉTÉROGÈNE



## 2.5 - L'ORGANISATION VISUELLE ET LES AMBIANCES DU SITE

Se reporter au schéma pour le repérage des secteurs



A l'est (**secteur 1**), le site voué aux activités sportives est dominé par une ambiance «verte» avec ses terrains engazonnés et les structures arborées présentes tout autour



Au nord du site (**secteur 2**), parcelle de prairie et structure bocagère : ambiance très champêtre et intime



A l'ouest du site (**secteur 3**), ambiance dominée par les bâtiments d'activités tout proches de la ZA des bretins.



Au nord-ouest (**secteur 4**), paysage en voie de fermeture par la végétation spontanée avec arrière plan de zone d'activités et d'habitat dispersé : une ambiance de «fond urbain» délaissé et dominée au loin par les bâtiments d'activités de la ZAC des Bretins.



Au sud-ouest (**secteur 5**), espaces verts d'accompagnement des immeubles et arrière plan de bocage : une péri-urbanité qui conserve un lien fort avec le paysage rural résiduel

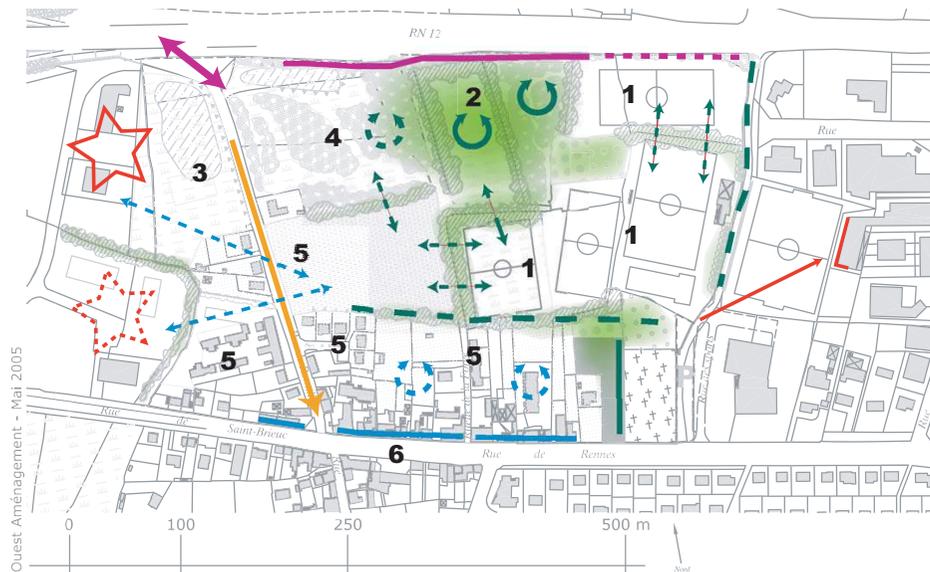


Au sud, (**secteur 6**), la rue de St-Brieuc/rue de Rennes, offre une ambiance de rue à grande circulation sécurisée mais dont le gabarit est en inadéquation avec l'image urbaine souhaitable pour une rue de centre bourg....

Globalement le secteur élargi du projet présente des ambiances contrastées alliant des éléments de bâti au caractère très traditionnel à des architectures modernes totalement différentes.



VISION SCHEMATIQUE DE L'ORGANISATION VISUELLE DU SITE ET DES AMBIANCES



**Vues liées aux zones d'activités**

- Présence forte des bâtiments d'activités
- Aperçu discret des bâtiments  
Filtrage par habitations et végétation
- Vue ponctuelle sur bâtiment d'activité

**Vues liées aux secteurs urbanisés**

- Vues bloquées par le front bâti
- Bâti peu dense laissant passer les vues
- Vues peu lointaines contenues dans secteur de jardins

**Vues liées à la végétation**

- Ecran végétal très dense
- Ecran végétal assez dense
- Vues au travers des structures arborées
- Vues très restreintes contenues par la végétation

**Vues liées à la topographie**

- Vue perspective dans l'axe de la rue, confortée par le talus ouest et la pente naturelle

**Vues liées à la RN 12**

- Lien visuel important
- Vues bloquées par végétation
- Vues filtrées par végétation

**1** Secteur dominé par les structures végétales arborées : ambiance de loisirs liée aux infrastructures sportives

**2** Secteur très fermé par la densité végétale : ambiance naturelle et ludique liée aux chemins ouverts dans la végétation spontanée

**3** Secteur ouvert dominé à l'ouest par les bâtiments importants de la ZA des Bretins

**4** Secteur nord en voie de fermeture visuelle par la végétation spontanée  
Secteur de transition entre 2 et 3

**5** Secteurs intermédiaires semi-ouverts : ambiance mixte d'espace semi rural / semi urbain

**6** Ambiance urbaine

### 3 - LES AMÉNAGEMENTS EXISTANTS

#### 3.1 - LA ZONE D'ACTIVITÉS COMMUNALE DU GRIPAIL

A l'est du site, cette zone apparaît de manière bien visible au droit de la RN 12 du fait d'une position en surplomb de la route.

Les accès côté sud sont traités de manière soignée par des espaces verts d'accompagnement et une signalétique d'entrées de zone.

La voirie interne, très large et les espaces privatifs sont moins soignés et dans l'ensemble peu végétalisés. Des haies bocagères résiduelles ont été conservées mais compensent difficilement le manque de traitement paysager des parcelles privées et des voies d'accès.

D'une manière générale on observe un aspect extérieur soigné aussi bien côté RN12 que rue de Rennes, et un aspect côté interne médiocre car sans traitements qualitatifs particuliers.

Les espaces de stationnement sont insuffisants et un nombre important de voitures est amené à stationner sur les trottoirs.



Signalétique aux entrées de la zone du Gripail



Haies bocagères conservées et plantations nouvelles sur l'entrée est de la zone du Gripail plus une aire de stationnement à proximité de la signalétique d'entrée de zone



Zone du Gripail : effet vitrine côté RN 12 favorisé par un surplomb de la zone

### 3.2 - LA ZONE D'ACTIVITÉS COMMUNAUTAIRE DES BRETINS

Située de part et d'autre de l'entrée de ville principale, cette zone récente offre une image extérieure positive malgré des bâtiments à la volumétrie imposante.

L'impact visuel de cette zone est atténuée grâce :

- aux aménagements paysagers d'accompagnement de l'échangeur et de l'entrée de ville
- aux espaces naturels de boisement et de prairies présents au sud de la rue de Saint-Brieuc.
- à une certaine qualité architecturale des bâtiments.



Aménagements paysagers et qualité architecturale des bâtiments favorisent la bonne intégration des d'activités de la zone des Bretins en entrée de ville



En cours d'aménagement, la zone des Bretins ne possède pas encore sa propre signalétique. Les voies internes bien que larges ne font pas l'objet de traitement paysager particulier. Ce sont généralement les parcelles privées qui intègrent les plantations et espaces de stationnements. Dans l'ensemble, cette zone présente un aspect général extérieur soigné mais les aménagements internes restent à finaliser...

A noter, un trottoir très large en entrée de zone fait office de stationnement poid-lourds (au détriment des piétons).



Plantations récentes de confortement d'une haie bocagère existante en accompagnement d'un sentier piétonnier sur la zone des Bretins (en lien avec la coulée verte et bleue)



Traitement homogène des façades commerciales en entrée d'agglomération

## 4 - PRISE EN COMPTE DES RISQUES PARTICULIERS

En dehors des enjeux en terme d'aménagement urbain et paysager du site du projet, des risques particuliers liés à la sécurité et au bruits peuvent être évoqués concernant la sécurité et le bruit.

### 4.1 - PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIÉS À LA SÉCURITÉ

Les nuisances en terme de sécurité sur le projet sont très minimes.

Le développement d'un projet urbain à vocation d'activités dans l'emprise du site présente un avantage au niveau de la sécurité car il permettrait de créer au nord du site une voie de desserte des zones d'activités qui éviterait le passage des véhicules lourds par la rue de Rennes. C'est un enjeu du projet très positif pour la sécurisation du centre-bourg.

Dans cette optique, il sera important de réaliser un traitement sécuritaire sur cette voie nouvelle de desserte des zones d'activités et au niveau de ses accès pour éviter des vitesses excessives et assurer la protection des divers usagers (piétons, cyclistes, automobilistes...).

Cette action pourra également être accompagnée, dans le cadre de l'aménagement de ce secteur nord de la commune, de réfléchir au renforcement de la sécurisation aux points de connexion situés sur l'axe rue de Saint-Brieuc / rue de Rennes aux endroits où ils peuvent s'avérer insuffisants (carrefour de la rue de Romillé notamment et passage piéton en entrée de ville), en profitant de la disparition de la contrainte de dimensionnement des chaussées pour les poids-lourds.

On intégrera également au projet des dispositifs de protection liés à la circulation nocturne si l'on doit créer une voie parallèle à la RN 12, et cela pour éviter les désagréments liés au croisement des feux de route (écran végétaux ou autres...).

### 4.2 - PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIÉS AU BRUIT

Le développement d'une zone à vocation d'activités ne présente pas d'enjeu majeurs au niveau des risques liés aux bruits., car elle s'installe à proximité immédiate d'un axe routier lui-même générateur de bruit, ce qui diminue d'autant l'émergence potentielle par rapport au bruit ambiant.

Dans le cas d'implantations d'activités bruyantes au sud du site du projet, à proximité des habitations, des dispositifs permettant la diminution du bruit seront à prévoir en conformité avec la réglementation.

Concernant les nuisances sonores liées à la RN 12, il n'y a pas d'enjeux particulier à prendre en compte vis à vis du développement d'un projet urbain à vocation d'activités et ne comportant pas d'habitations. Toutefois, le projet pourra intégrer des structures (merlons paysagers notamment...) qui pourront atténuer les inforts sonores liés à la RN 12 sur le site du projet.

## 5 - SYNTHÈSE DE L'ÉTAT DES LIEUX : LES ENJEUX RELATIFS AU PROJET

Les structures qui le composent ce site possède des atouts qui permettront de le valoriser au travers d'un projet urbain qui sera :

- respectueux des ambiances paysagères existantes (espaces arborés, haies bocagères, chemins creux...)
- en cohérence avec les éléments bâti caractéristiques (matériaux, formes architecturales...),
- en cohérence avec le centre bourg et avec les zones d'activités attenantes.

Un des enjeux principaux du projet consiste donc à réaliser un aménagement urbain permettant le développement d'un quartier à vocation principale d'activités qui soit parfaitement intégré au tissu urbain et qui offre depuis la RN 12 une image valorisante pour la commune Saint-Gilles.

Dans cette optique nous préconisons de travailler à un projet à partir des choix conceptuels suivants :

### 5.1 - À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE

**L**e maintien d'un lien visuel fort en direction du bourg depuis la RN en valorisant la fenêtre visuelle existante dans l'axe de l'ancienne RD 21 (Rue de Romillé);

**U**n travail de mise en cohérence des zones d'activités entre elles (traitement qualitatif de la voie de desserte transversale, travail de guidage par la signalétique permettant une identification claire des zones traversées et de leurs accès, finalisation du traitement des voiries sur les ZA existantes en cohérence avec le secteur du projet,...

**L**a sauvegarde de l'identité rurale du site du projet et plus généralement de la commune par la valorisation des structures arborées présentes sur le site et la replantation de structures similaires en compensation des suppressions éventuelles ;

**L'**utilisation d'une palette architecturale (matériaux, couleurs, formes...) en cohérence avec le bâti existant ;

**L**a prolongation des liens avec la «ceinture verte et bleue», esquissés par les chemins et espaces verts existants sur les zones existantes.

### 5.2 - À L'ÉCHELLE DU SITE

**U**n traitement qualitatif prioritaire en façade du projet sur la RN 12 : «une vitrine à la fois du dynamisme et de la qualité de vie» de la commune (traitement paysager de valorisation des façades commerciales, traitement architectural des bâtiments, organisation spatiale (aires de stockage, stationnements, accès aux entreprises,...) en fonction des vues depuis la RN12;

**U**n traitement qualitatif de l'interface avec le centre bourg (qualité des bâtiments à proximité de la façade urbaine en cohérence avec le bâti existant, traitement paysager et sécuritaire des voies transversales de liaison avec le bourg, liaisons piétonnes vers le bourg,...);

**U**n pré-verdissement minimum des zones à aménager permettant une intégration optimales des bâtiments d'activités à venir (plantations sur les pourtours extérieurs des îlots, gestion en prairie de fauche pour éviter l'envahissement végétal,...);

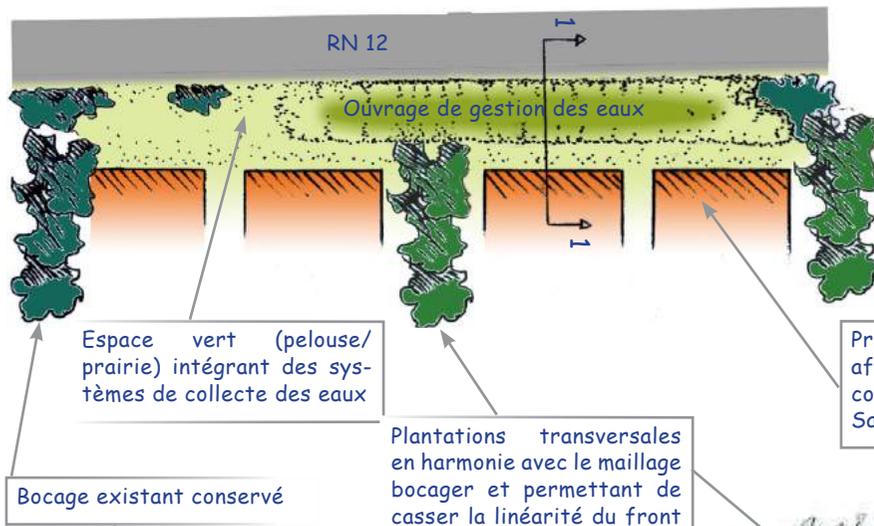
**L**a recherche d'une gestion alternative des eaux pluviales sur le site par la mise en place de structures telles que noues, structures réservoir sur chaussées ou espaces de stationnement,... pour éviter le recours systématique à de grands bassins de rétention peu esthétiques;





## Phase 2 : scénario d'aménagement

## Principes de recherche d'une harmonie sur la frange bâtie le long de la RN 12 permettant une valorisation architecturale des bâtiments d'activités



Bocage existant conservé

Préconiser une cohérence architecturale afin d'obtenir un front bâti harmonieux, comme ci-contre en entrée de ville de Saint Gilles, sur la ZAC des Bretins



Croquis perspectif sur la façade du projet le long de la RN 12

Exemple de traitement du premier plan permettant une mise en valeur architecturale des bâtiments



Lecoq SA, Sainte-Marie-de-Redon



Fleeguard, Quimper



## 6 - SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT

Consécutivement au diagnostic de l'état initial, ont été élaborés plusieurs scénarios d'aménagement (cf. annexe 2). La confrontation de ces différentes hypothèses a permis d'aboutir à l'élaboration d'un schéma directeur d'aménagement qui se base sur les principes ci-après énoncés : **la recherche d'une harmonie sur la frange bâtie le long de la RN 12, la recherche d'une forme urbaine qui contribue à la gestion du risque hydraulique, la recherche d'une cohérence paysagère du projet avec l'environnement rural, la mise en cohérence du nouveau secteur urbain avec le bourg, la mise en cohérence du nouveau secteur d'activités avec les zones existantes, la recherche d'une implantation de bâti cohérente, la recherche d'une organisation interne qualitative.**

### 6.1 - RECHERCHE D'UNE HARMONIE SUR LA FRANGE BÂTIE LE LONG DE LA RN 12

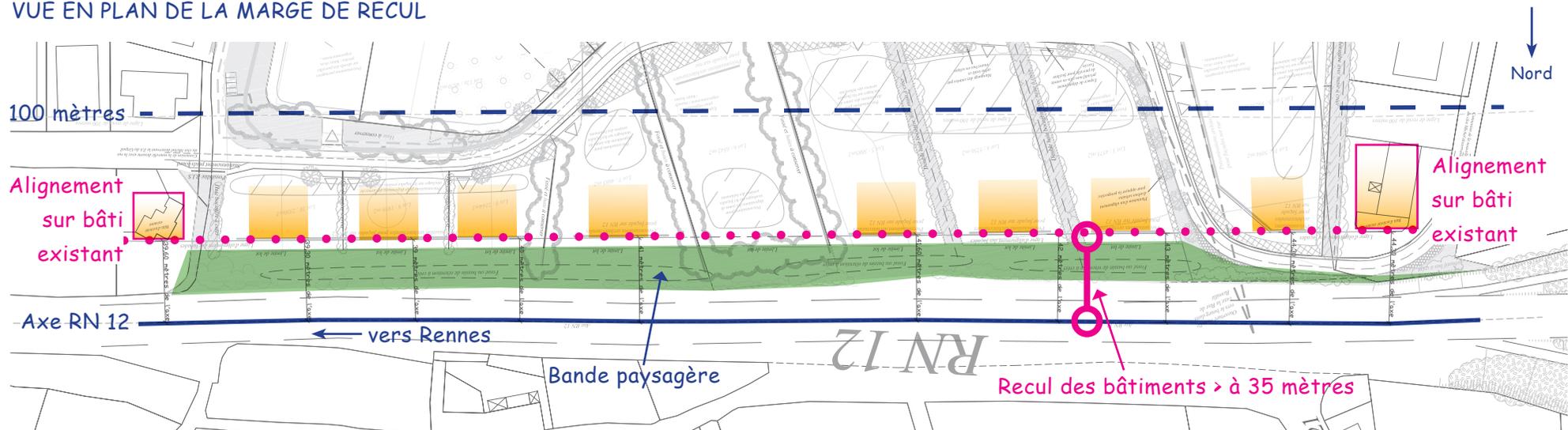
Afin d'harmoniser le projet avec les zones d'activités connexes et de réaliser une implantation cohérente des nouveaux bâtiments d'activités, le schéma d'aménagement prévoit :

La prise en compte d'une bande de recul des bâtiments, **dont la distance est définie par le positionnement des bâtiments des deux zones d'activités connexes** (Gripail et Bretins). De ce fait, la distance d'implantation des bâtiments par rapport à l'axe de la RN 12 sera supérieure à 35 mètres sur toute la façade du projet;

La création d'une **zone paysagère «tampon»**, et l'organisation des parcelles d'activités avec une implantation des espaces techniques (stationnements, aires de stockage...) côté interne à la zone. Tout cela afin de permettre une mise en valeur architecturale des bâtiments côté RN 12;

La création d'un **front bâti cohérent** (forme, couleurs et alignement des bâtiments), rythmé par des plantations transversales en cohésion avec le maillage bocager.

#### VUE EN PLAN DE LA MARGE DE REcul



## 6.2 - UNE FORME URBAINE QUI CONTRIBUE À LA GESTION DU RISQUE HYDRAULIQUE

Etant donné les problèmes d'inondations rencontrés sur la commune de Saint Gilles, une gestion optimale des eaux pluviales s'impose (cf. l'étude hydraulique et hydrologique réalisée en 1998 par Ouest-Aménagement). Cela signifie :

Une prise en compte élargie de la problématique de gestion de l'eau au niveau du bassin versant;

L'adaptation du projet à une gestion de l'eau au plus près de l'hydrographie naturelle du site, avec la volonté de reconstituer au mieux le cheminement de l'eau existant et de gérer l'eau au plus près du lieu où elle précipite;

Une «approche intégrée», faisant intervenir les exigences liées à la gestion de l'eau dès l'amont du projet puis à tous les niveaux de la réflexion, afin d'aboutir aux meilleurs choix techniques.

La recherche d'une gestion mixte à la fois collective et privée des eaux pluviales par le biais de mesures incitatives fortes permettant de limiter les surfaces nécessaires tels que bassins et noues sur les espaces publics. Il s'agira ici de préconiser des systèmes variés de gestion de l'eau tels que surfaces de stationnements perméables ou intégrant des structures réservoir, tranchées, toitures végétalisées, bassins de retenue et noues paysagers à adapter au cas par cas sur chaque parcelle privée...



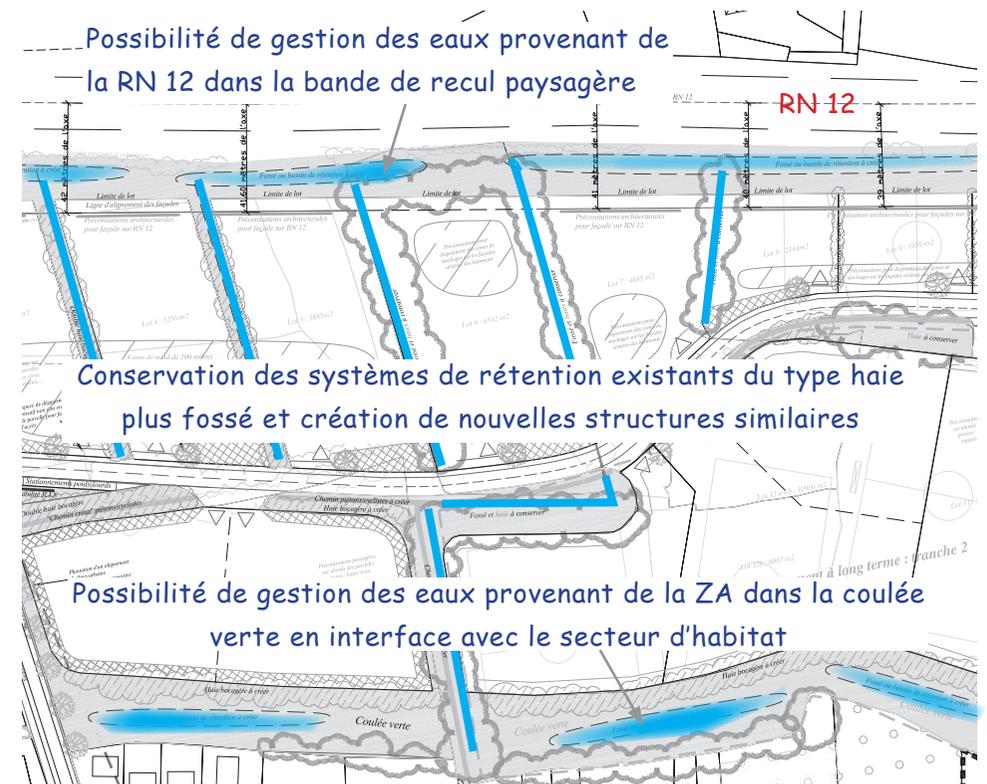
L'intégration des ouvrages de gestion de l'eau dans l'espace vert situé en interface avec la zone d'habitat peut permettre un aménagement en lien avec la coulée verte et bleue (photo : exemple d'aménagement avec bassins intégrés à Saint-Malo)

### Préconisations dans le cadre du schéma général d'aménagement :

Conserver au maximum les systèmes bocagers existants qui allient haies et fossés et permettront de réduire le ruissellement et donc d'optimiser le dimensionnement des systèmes de collecte;

Créer de nouvelles structures sur ce même principe alliant noues et plantations linéaires de type bocager;

Réaliser des bassins intégrés au projet : les bassins intégrés à la bande de recul le long de la RN seront traités de manière simple et engazonnés pour limiter leur impact visuel. Ceux intégrés dans la coulée verte pourront faire l'objet de traitements plus recherchés permettant une mise en scène paysagère de l'espace vert.



## 6.3 - COHÉRENCE PAYSAGÈRE DU PROJET AVEC L'ENVIRONNEMENT RURAL

La commune de Saint-Gilles se trouve valorisée par un environnement rural au bocage bien préservé et généralement valorisé au travers de ses aménagements urbains. Aussi, il convient au travers de ce projet de :

Sauvegarder et valoriser la trame bocagère, en lien avec le paysage rural boisé environnant (réseau de haies, de fossés et de chemins creux) en s'appuyant au mieux sur le découpage parcellaire d'origine;

Conforter autant que possible le bocage par des plantations de haies nouvelles utilisant des végétaux issus de la palette végétale locale. La recreation d'allées piétonnes pourra se faire dans un esprit de type «chemin creux» en lien avec ceux existants;

Réserver des espaces permettant de prolonger au nord la ceinture verte et bleue existante au sud, à l'ouest et à l'est du bourg (et permettant l'intégration d'ouvrages hydrauliques).

Vue vers l'échangeur (depuis le site) sur un paysage boisé



Vue sur la ZAC des Bretins (depuis le site) sur un avant plan et arrière plan boisés



Créer un aménagement en accord avec l'environnement rural bocager et boisé du secteur



Vue vers le nord (depuis le site) sur un paysage bocager dense

Liste indicative d'essences locales préconisées pour les plantations de type bocager :

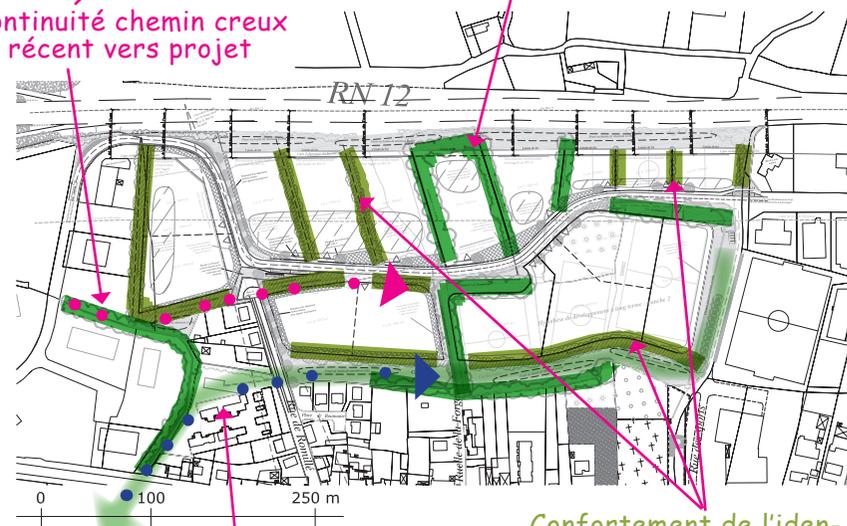
Chêne pédonculé / Merisier / Châtaignier / Prunier myrobolan / Coudrier / Houx / Charme / Erable champêtre / Amélanchier / Prunellier / Viorne obier / Fusain d'Europe / Troène vulgaire / Buis à feuilles longues / ...



Préservation au maximum des haies bocagères existantes



Continuité chemin creux récent vers projet



Continuité coulée verte et bleue vers projet

Confortement de l'identité rurale par des plantations de nouvelles haies bocagères

Nouvelles haies bocagères

Conservation du bocage existant



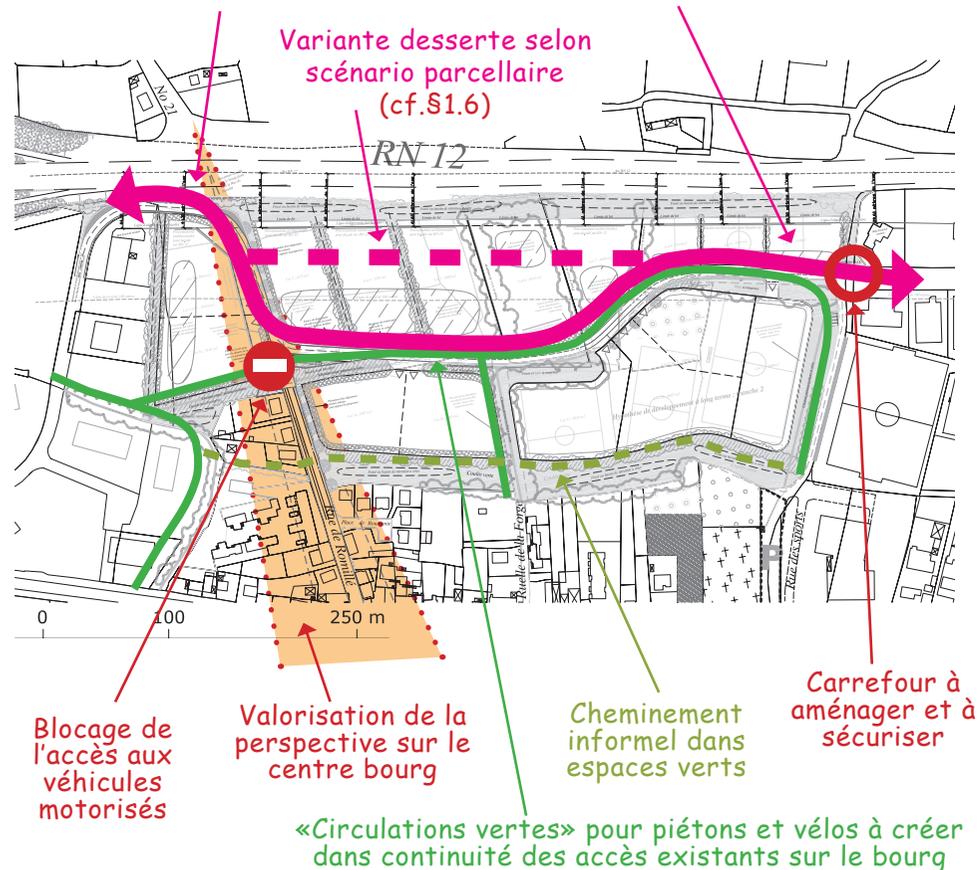
Vue en coupe de la façade du projet le long de la RN 12 : cohérence architecturale et écrin bocager conforté

## 6.4 - MISE EN COHÉRENCE DU NOUVEAU SECTEUR URBAIN AVEC LE BOURG

L'extension de l'urbanisation vers le nord du bourg suppose :

- La réalisation d'un **réseau de déplacements alternatifs protégé pour les piétons et les vélos** au coeur du nouveau quartier, en lien avec le centre-bourg;
- Un **traitement spécifique sécuritaire sur les carrefours avec la nouvelle desserte**;
- La **mise en valeur de la perspective de la Rue de Romillé** par un traitement particulier de la voirie et par une disposition des bâtiments favorisant l'ouverture visuelle sur le bourg.

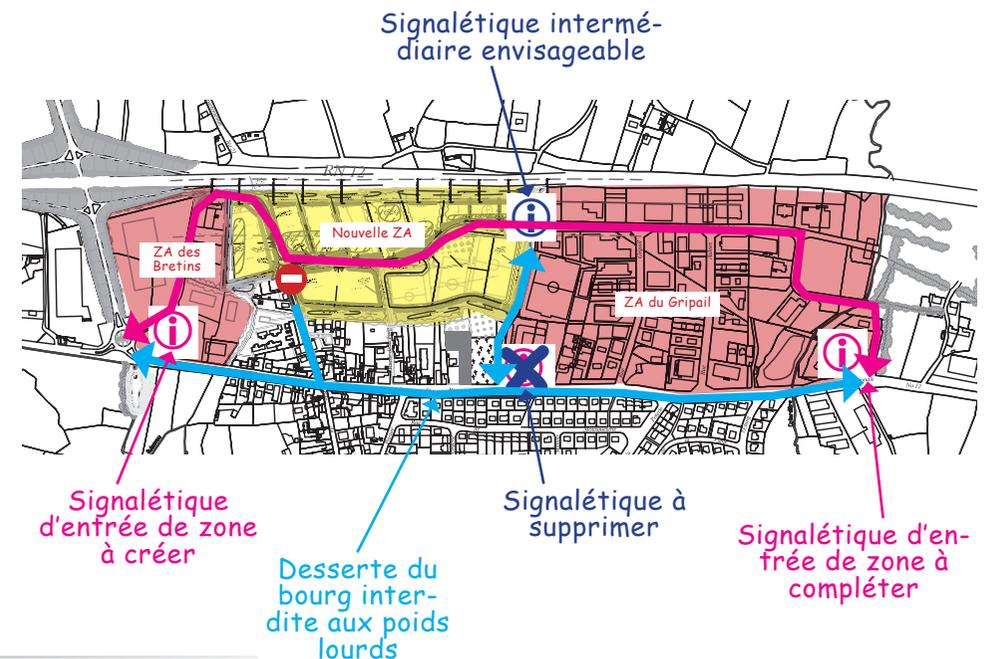
Voie de desserte à créer en lien avec les zones d'activités existantes



## 6.5 - MISE EN COHÉRENCE DU NOUVEAU SECTEUR D'ACTIVITÉS AVEC LES ZONES EXISTANTES

Cette mise en cohérence nécessite :

- Un traitement qualitatif de la desserte principale desservant les trois zones d'ouest en est, avec la réalisation y compris sur les sections existantes d'un aménagement de voirie sécuritaire;
- Un complément de la signalétique aux extrémités de la voie de desserte sur les accès aux zones d'activités contiguës (Bretins et Gripail) en cohérence avec celle existante sur les accès à la zone du Gripail : la signalétique présente à l'extrémité de la rue des sports pourrait être reportée à l'entrée de la zone des Bretins. En complément éventuel de cette signalétique d'entrée de zone, un plan général de zone pourrait être installé sur le secteur du projet au bout de la rue des sports permettant un repérage intermédiaire.



## 6.6 - RECHERCHE D'UNE DIVERSITÉ PARCELLAIRE PERMETTANT UN PHASAGE DE L'OPÉRATION

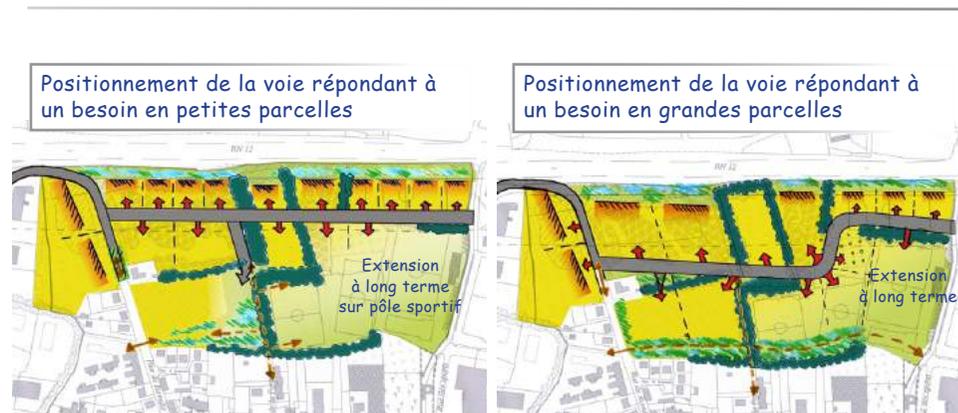
Le traitement de la zone de recul et les principes d'aménagement proposés sont compatibles avec les différentes options qui pourraient être prises dans l'aménagement ultérieur de la zone :

Concernant la taille du parcellaire et par conséquent le positionnement de la voie principale de desserte et de transit, deux options peuvent être envisagées :

Un positionnement de la voie dans la partie nord favoriserait une organisation en petites parcelles entre la voie et la marge de recul.

Un positionnement de la voie plus au coeur de la zone favoriserait des plus grandes parcelles, hormis dans la partie nord-est qui resterait dédiée à des parcelles plus petites.

Concernant le phasage, le développement à court terme épargne les infrastructures sportives, hormis le terrain au nord-est qui est dans tous les cas appelé à être supprimé pour assurer la continuité de la voirie. Cette disposition conserve une possibilité d'extension ultérieure sur les autres terrains de sport : dans ce cas le transfert de ces équipements aura pu être programmé par la municipalité.



## 6.7 - RECHERCHE D'UNE ORGANISATION INTERNE QUALITATIVE

Afin de réaliser un projet urbain de qualité il sera indispensable de respecter certaines règles quant à l'organisation des parcelles privées, et notamment :

Une disposition des zones de stockage à l'arrière des façades donnant sur les axes principaux (RN 12 et Rue de Romillé);

Une végétalisation arbustive des franges des parcelles afin de minimiser l'impact visuel des zones de dépôts ou de stationnement.

### COUPE DE PRINCIPE PERPENDICULAIRE À LA RN 12

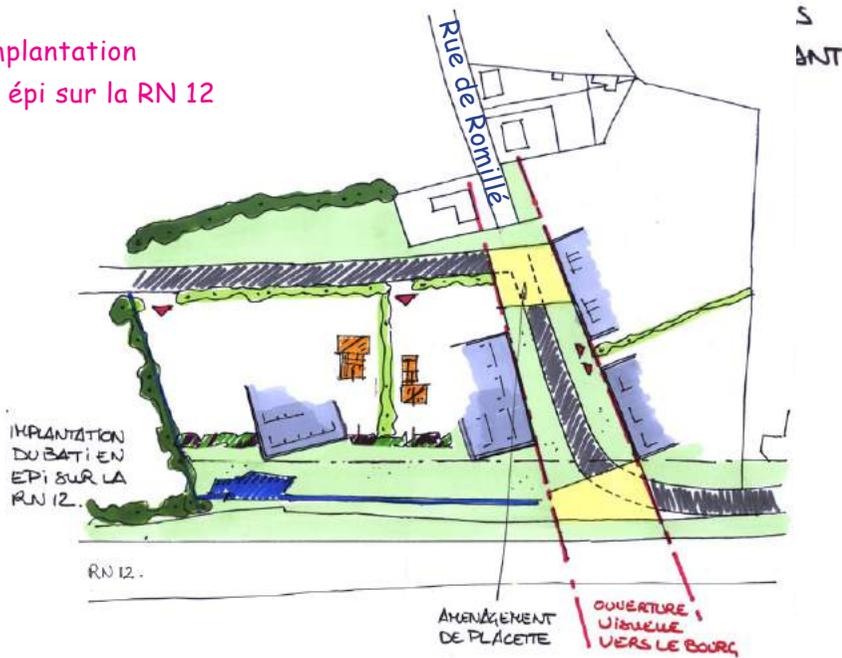


Le projet devra également tenir compte de la cohérence des dispositions des bâtiments. Différents scénarios sont d'ailleurs envisageables à partir d'un même principe de recul des façades supérieur à 35 mètres de l'axe de la RN 12.

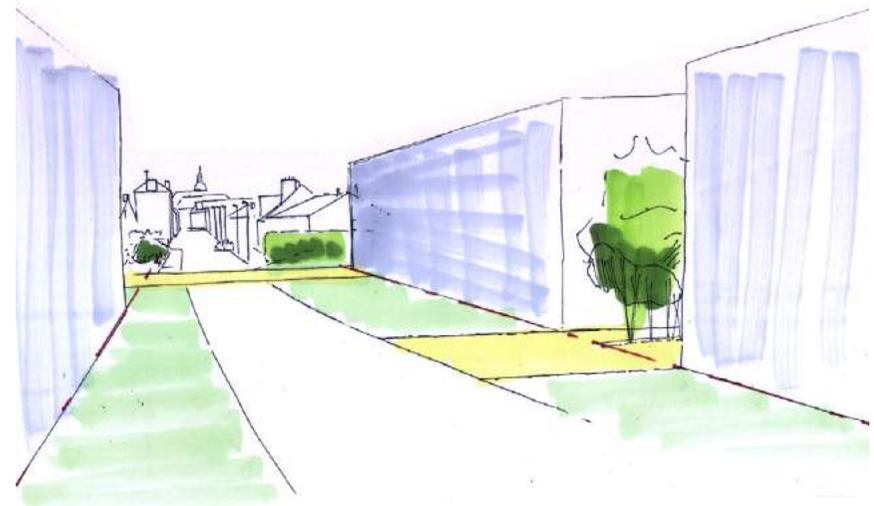
### Implantation du bâti parallèlement à la RN 12



### Implantation en épi sur la RN 12

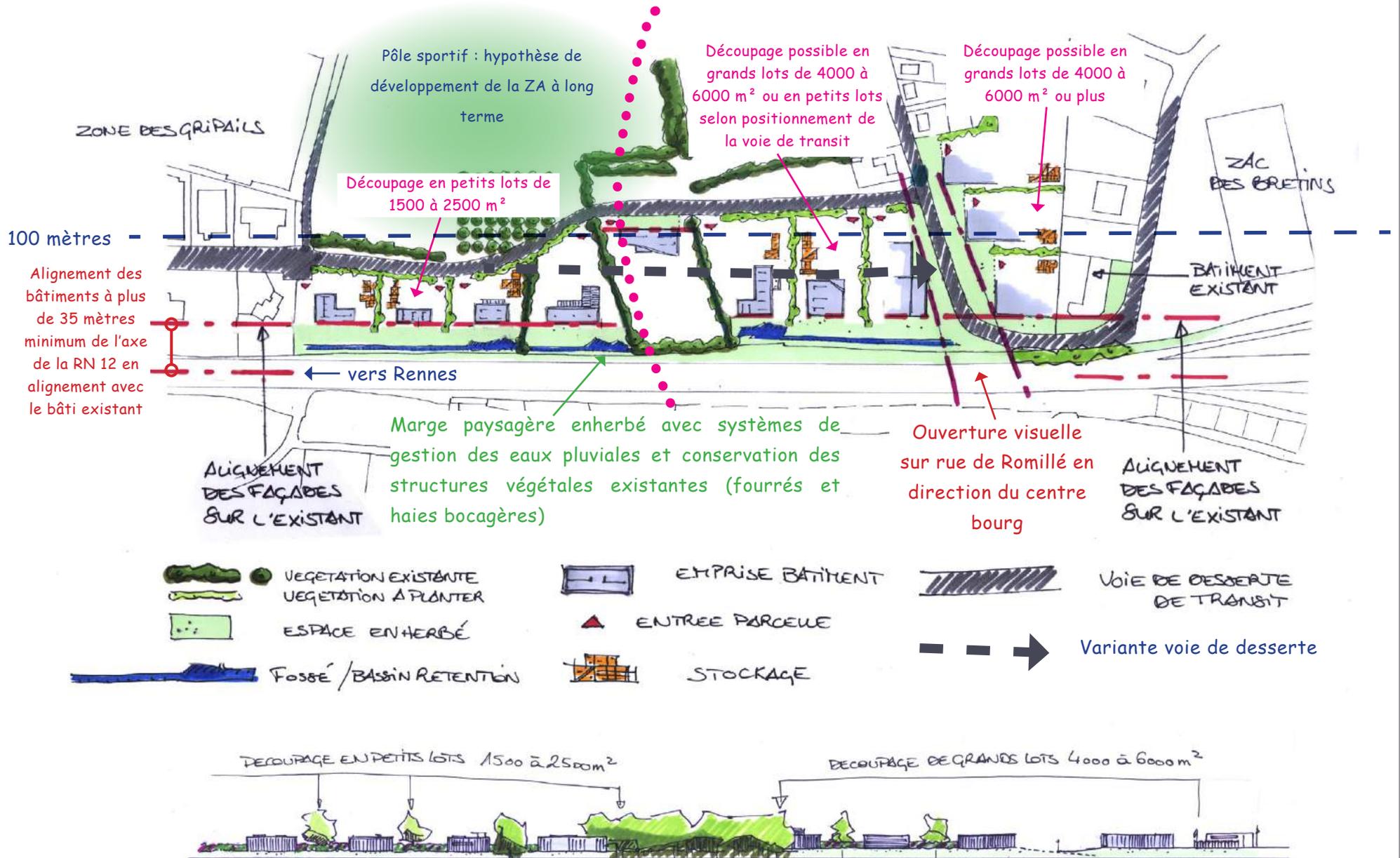


Vue perspective dans l'axe de la rue de Romillé

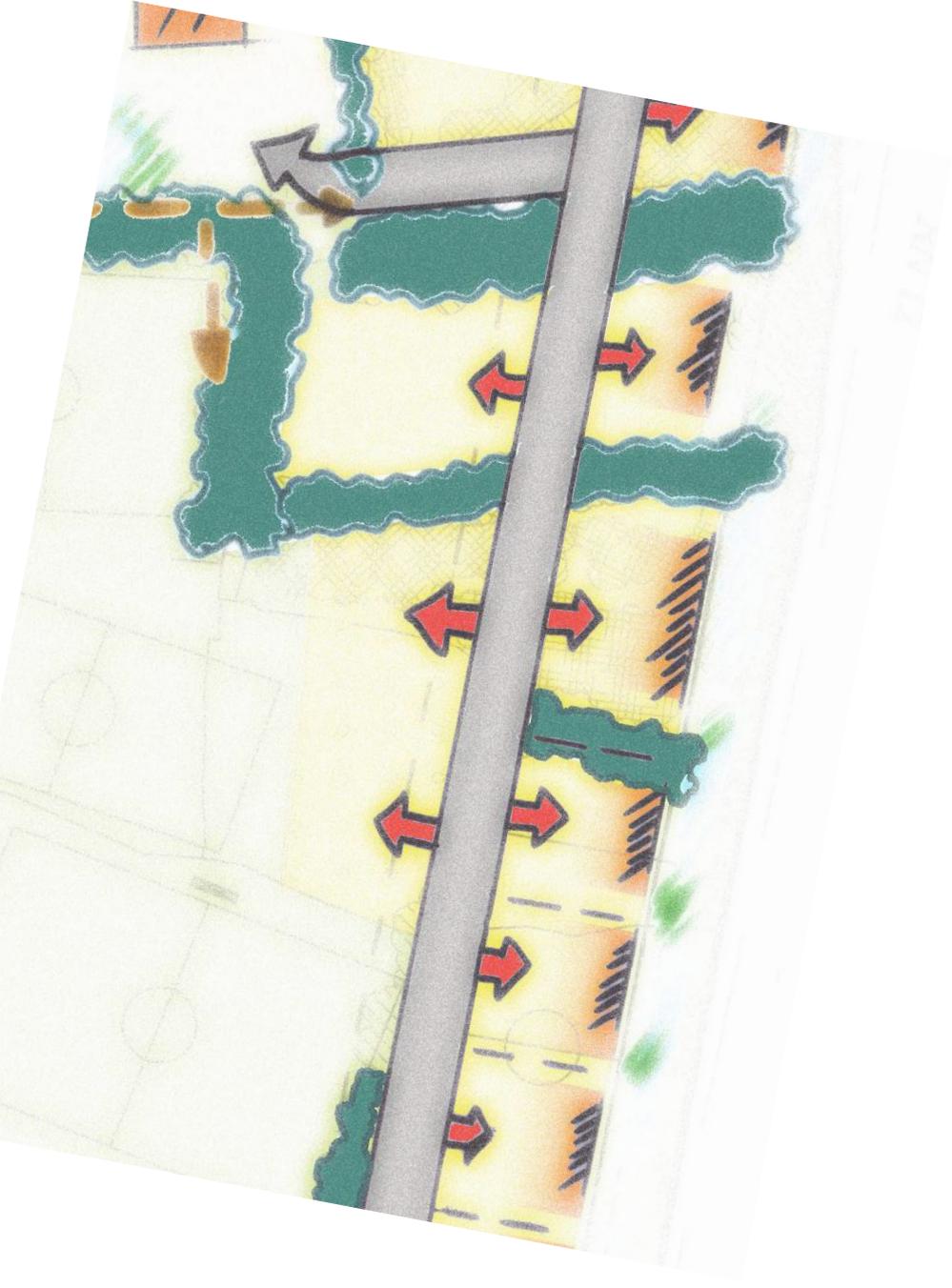


## 6.8 - SCHÉMA GLOBAL D'AMÉNAGEMENT DE LA BANDE DE REcul

Ce schéma reprend l'ensemble des principes énoncés au niveau de la bande de recul en façade de la RN 12. Il est complété par une esquisse globale d'aménagement de la zone du projet au 1/500<sup>ème</sup> présentée en annexe.







## Phase 3 : prescriptions réglementaires

## 7 - PROPOSITIONS D'ÉLÉMENTS À INTÉGRER DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

La zone d'activités étudiée sera classée en zone 1AUI1 dans le nouveau PLU de la commune. Le règlement de zone actuellement en cours d'élaboration (Rennes Métropole, service études urbaines) intègre la majorité des dispositions nécessaires pour ce type d'opération.

Nous mentionnons donc ici simplement les éléments proposés en complément de ce qui est prévu pour les articles concernés, dans le nouveau règlement de PLU. Les autres articles ne font pas l'objet de modification.

### *Caractère de la zone 1AUI1*

Cette zone est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industrie) qui sont le complément indispensable des zones d'habitation et qui, compte tenu de leur nature, ne peuvent trouver place au sein de ces dernières.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec sa vocation.

### *Article 1 : occupations ou utilisations du sol interdites*

*Cf. projet de règlement littéral, zone UI, article UI 1.*

### *Article 2 : occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières*

*Cf. projet de règlement littéral, zone UI, article UI 2.*

Il y est notamment précisé que les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone, seront intégrés en terme de volumétrie, de matériaux et d'aspect extérieur en général, au bâtiment principal à usage d'activités.

### *Article 3 : desserte des terrains - accès aux voies ouvertes au public*

Le règlement prévoit bien entendu l'interdiction stricte de tout accès direct sur la RN12. Les accès à chacune des parcelles sont fixés sur la voirie interne dans le but de maîtriser la circulation des véhicules, et le projet d'aménagement paysager le long de la RN12. L'accès à la zone (hors circulations douces) se fait uniquement par l'est et ouest, comme précisé dans le document graphique.

### *Article 4 : desserte des terrains par les réseaux.*

#### *Rajout proposé concernant la gestion de l'eau pluviale*

Chaque lot, d'une surface inférieure à un seuil à déterminer (ex : 5 000 m<sup>2</sup>), doit gérer ses eaux pluviales, pour la fréquence décennale.

Au-delà de la fréquence décennale, les aménagements ayant un coefficient supérieur à un seuil à déterminer devront mettre en place des dispositifs spécifiques pour gérer leurs eaux pluviales (au prorata du dépassement de ce seuil).

### **Principe général proposé**

Le principe proposé pour maîtriser les eaux de ruissellement sur la commune et compenser les effets de l'urbanisation, est de combiner les aménagements réalisés par la collectivité et ceux pris en compte par les acquéreurs privés.

Il sera intéressant de réaliser un schéma directeur des eaux pluviales pour quantifier par secteur les débits de fuite acceptables pour le réseau collectif.

Mise en place souhaitable d'une approche du type de l'actuelle démarche ADDOU (approche développement durable dans les opérations d'urbanisme) ou d'un autre référentiel qui pourrait remplacer à l'avenir la démarche ADDOU.

### **Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles**

*Il n'est pas fixé de règle particulière.*

### **Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le long de la RN 12, la marge de recul se base sur une droite reliant les bâtiments existants, qui bordent la zone en projet. Sous réserve de vérification suite à un levé de géomètre, le recul vis-à-vis de l'axe de la 2 x 2 voies est compris entre 44,3 mètres (à l'ouest) et 39,6 m (à l'est). Elle figure sur le document graphique. De même le long de la rue de Romillé, une marge de recul a été fixée de part et d'autre de la route. Elle figure également sur le document graphique.

### **Articles 7 à 10 :**

article 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), article 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété), article 9 (emprise au sol des constructions), article 10 (hauteur maximale des constructions).

*Cf. projet de règlement littéral, zone 1AU, articles 1AU 7 à 1AU 10.*

### **Articles 11 et 12 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ; aires de stationnement**

Les aires de stockage ainsi que les aires de stationnement sont interdites entre les bâtiments et la RN 12.

Le règlement de la zone propose des choix simples de matériaux, de couleurs et de formes qui conféreront une homogénéité au site tout en laissant une certaine souplesse aux futurs propriétaires.

L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin esthétique et de qualité architecturale que le reste de la construction.

Une attention soutenue est portée aux éléments extérieurs pouvant dénaturer un ensemble (enseignes,...). Les projets de clôtures et d'enseignes seront joints aux permis de construire.

Toutes les clôtures installées doivent faire l'objet d'un doublement par une plantation de haie vive.

Les haies vives seront composées d'au moins six essences différentes issues de l'environnement local et utilisées en mélange. Des essences plus horticoles rustiques pourront être utilisées en complément (voir liste qui pourra intégrer le règlement de zone).

La réalisation des haies taillées mono-spécifiques est interdite en limite de lot. Les végétaux persistants utilisés en haies mono-spécifiques tels que thuyas, lauriers palmes, Cupressus sont interdits. Les essences autorisées sont citées dans la liste des végétaux en annexe.

Les plantations d'arbres de haut-jet (y compris sur parking) devront privilégier les essences botaniques locales, rustiques (voir liste en annexe).

## Liste des essences végétales à préconiser dans le règlement de zone

### ESSENCES LOCALES D'ARBRES POUR PLANTATIONS DE TYPE BOCAGÈRES PLURISTRATIFIÉES

- Arbres : Chêne pédonculé, frêne commun, hêtre commun, châtaignier, merisier, tilleul à petite feuilles.
- Petits arbres et arbustes : Noisetier, prunellier, cornouiller sanguin, charme, noisetier, églantier, houx, érable champêtre, amélanchier, prunier myrobolan, viorne obier, fusain d'Europe, troène vulgaire, nerprun, bourdaine, buis à feuilles longues, genêt à balais.

### ESSENCES POUR HAIES VIVES ARBUSTIVES EN LIMITE DE LOT

- On utilisera comme base pour la constitution des haies vives, les végétaux de la liste «Petits arbres et arbustes» ci-dessus.
- Des essences horticoles rustiques peuvent être utilisées en complément : deutzia scabra, mahonia, rosier de paysage (R. Pleine de Grâce / R. rugosa / R. The Fairy ou similaires) / genêt d'Espagne / seringat / spirées hautes (ex. S.'Van Houttei', S.prunifolia) / osmanthe / laurier tin

### ARBRES RUSTIQUES POUR PLANTATIONS AUTRES (ALIGNEMENT, ISOLÉS)

Tilleul à petite feuilles, érable sycomore, hêtre, chêne pédonculé, charme, bouleau, sorbier domestique (=cormier), merisier, pommier d'ornement (Malus 'Everest' ou similaire), poirier d'ornement (Pyrus calleryana), marronnier

### VÉGÉTAUX POUR HAIES TAILLÉES MONOSPÉCIFIQUES

Charmille (=charme commun), Chalef (=Eleagnus x ebbengei)

***Article 13 : espaces libres, aires de jeux et de loisirs plantations***

*Cf. projet de règlement littéral, zone 1AU, article 1AU 13.*

***Article 14 : possibilités maximales d'occupation du sol***

*Il n'est pas fixé de règle particulière.*