Dossier de réalisation
Participation du Public par Voie Electronique
ZAC Multi-sites « Centre Ouest - La Vigne »

PREMIÈRE PARTIE 1/3 : ÉLÉMENTS DU PROJET

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

II. PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS À RÉALISER DANS LA ZONE

III. PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS À RÉALISER DANS LA ZONE

IV. MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION ÉCHELONNÉES DANS LE TEMPS

Dossier de réalisation

ZAC Multi-sites « Centre Ouest - La Vigne »

I. NOTICE DE PRÉSENTATION 1

1. Introduction 2
2. Contexte général de l'opération 3
   - Développement historique de la commune 3
   - Composition urbaine 6
   - Choix du site du « Centre Ouest-La Vigne » 7
   - Développement démographique et logement 11
   - Documents supra-communaux 13
   - Historique de la ZAC 15
3. État actuel du site 16
   - La localisation du projet 16
   - L'environnement du projet 17
   - Les accès et dessertes 23
   - Les réseaux 24
4. Projet d'aménagement 26
   - Intentions 26
   - Parti d'aménagement retenu 27
   - La concertation 63

II. PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS À RÉALISER DANS LA ZONE 64

1. Le programme global des constructions 65
2. Le plan de programme des constructions 66
3. Le plan de découpage prévisionnel par tranches de réalisation 68

III. PROJET DE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS À RÉALISER DANS LA ZONE 70

1. Introduction 71
2. Le projet d'équipements d'infrastructure propres à l'opération 72
   - L'organisation viaire 73
   - Profils des voiries 77
   - Les espaces publics, espaces verts et récréatifs 78
   - Les réseaux 79
3. Le projet d'équipements de superstructure localisés sur l'opération 89
4. Les équipements connexes à la ZAC 91
5. Le récapitulatif du programme des équipements publics 93

IV. MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION ÉCHELONNÉES DANS LE TEMPS 96

1. Estimation prévisionnelle des dépenses 97
2. Estimation prévisionnelle des recettes 98
3. Tableau de financement échelonné dans le temps 99

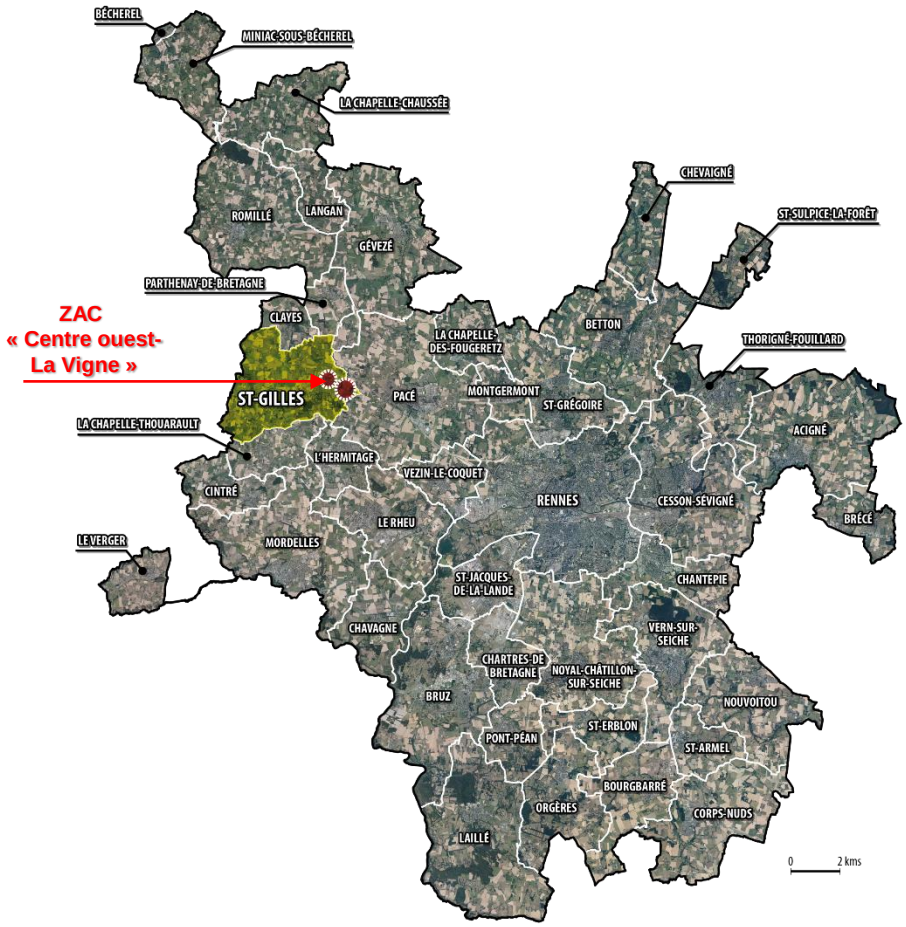
Dossier de réalisation

ZAC Multi-sites « Centre Ouest - La Vigne »

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

1. Introduction
2. Contexte général de l’opération
3. État actuel du site
4. Projet d’aménagement

Saint-Gilles - Rennes Métropole



1. Introduction

Afin de répondre à une forte demande en logements liée à son statut de pôle de proximité et de pôle d'appui de secteur identifié au SCoT du Pays de Rennes, Saint-Gilles poursuit un développement urbain continu, équilibré et maîtrisé entre renouvellement urbain en ZAC centre-bourg et extension urbaine de la ZAC de l'île des bois, en cours d'achèvement.

Le nouveau projet urbain «Centre Ouest - La Vigne» comprend deux entités, **le Centre Ouest en renouvellement urbain et La Vigne en extension contenue**. Conçue comme une réponse durable au développement de Saint-Gilles, la ZAC forme une nouvelle opération d'aménagement mixte complémentaire qui évoluera sur les deux sites distincts en parallèle. Ouverte à la mixité, elle permet d'accueillir de nouveaux habitants et d'offrir de nouveaux logements proches des nouveaux services et équipements publics créés tournés vers les loisirs de plein-air, la culture… Elle forme une interface entre la ville et la campagne et intègre les enjeux de la biodiversité, de la transition énergétique et des mobilités durables.

Le projet urbain se renforce de l'implantation de nouvelles polarités et attractivités sur les deux sites, (*médiathèque, équipements de commerces et/ou services, loisirs de plein-air, jardins partagés, parcs/jardins, stationnements en entrée de quartier*…).

C'est précisément sur les bases d'une gestion urbaine durable, dont l'aménagement prend appui sur la trame verte et bleue existante, qu'un réseau fourni de promenades piétons-vélos relie les nouveaux quartiers avec le reste de la ville (*autres quartiers, hyper centre, équipements publics, scolaires, de sports et de loisirs, commerces et services, activités artisanales, coulée verte de l'agglomération, étang du Guichalet, hameau de la Vigne, campagne*…), et donne cohérence au territoire via la ZAC. Les liens avec le centre seront renforcés par de nouvelles liaisons douces pour permettre la cohabitation entre les différents modes de déplacement, à travers les quartiers reliés par la rue de la Prouverie, le vallon de la Cotardière et la Vigne.
Le projet affirme un nouvel équilibre urbain et une compacité à l'appui de l'axe historique « St-Brieuc-Rennes ». Il conforte la rue de la Prouverie comme axe structurant vers le centre et prend le relais des ZAC Centre et Île des bois. Sa localisation en bordure des vallons génère de nouvelles mobilités durables vers les quartiers existants et la « campagne habitée » et porte un parti-pris urbain et paysager tourné vers un aménagement durable. Il s'inscrira par ailleurs, dans une démarche environnementale forte qui met l'écologie et la qualité de vie au cœur des quartiers (place faite aux modes doux, gestion des ressources en eau potable, économie circulaire, préservation des zones humides etc.).

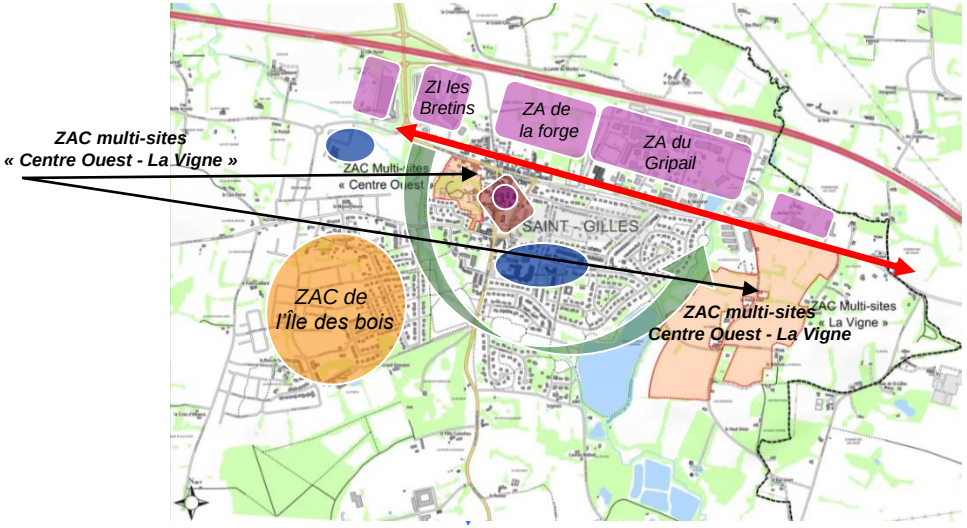
2. Contexte général de l'opération

❑ Développement historique de la commune

Saint-Gilles
Carte d'état major
1820-1866

Illustration : Données cartographiques : © IGN, Mégalis Bretagne, EHESS, CNRS, BNF

La ZAC Multi-sites dans la commune



Le centre
Zones d'activités
Equipements publics
Axe rue de Rennes / rue de St Brieuc
Rue du centre / Rue du Parc (D21)
Vallons. Valeur paysagère et écologique

Les quartiers résidentiels se sont développés dans ses faubourgs le long des axes routiers historiques (*rue de Rennes, rue de Saint-Brieuc*…) et en bordure des vallons. Sur les plateaux et les crêtes un habitat rural isolé ou en hameau est présent en campagne.

L'origine du bourg autour d'un site primitif (*cours d'eau, vallons, relief, carrefour de voies romaines, orientation des axes et des chemins*) n'échappe pas au développement de Saint-Gilles, marqué par le milieu naturel des vallons du Pont-Aux-Moines, de la Cotardière et du Moulinet très prégnants en termes de paysage.

La commune se caractérise par un paysage et un maillage bocager assez préservés et d'intérêt pour la biodiversité particulièrement sur les reliefs sud et nord/est et composés de parcelles agricoles où le remembrement a été moins prégnant. La protection des vallons et du bocage environnant est par ailleurs affichée au PADD.

La morphologie de Saint-Gilles s'inscrit dans une lecture et un fonctionnement en coulisses majoritairement orientées est/ouest et parallèles aux axes routiers majeurs. Le bourg s'est initialement organisée entre les méandres des vallons le ceinturant et sur les plateaux. Grâce à leurs traverses routières historiques, les contraintes géographiques et particulièrement les pentes des coteaux n'ont pas freiné le développement de la commune au fil du temps. Le bourg s'est progressivement développé autour de la place de l'église et le long des axes fondateurs (*ancienne grande rue*) devenue rue du Centre et la rue de Rennes/Saint-Brieuc.

Saint-Gilles est traversée par un réseau routier développé en strates est-ouest (*N12 Rennes/St-Brieuc, accès échangeurs, D612 rue de Rennes/Saint-Brieuc*) favorisant un développement semi-concentrique autour des vallons et selon un axe structurant historique nord/sud (*Montfort-sur-Meu, l'Hermitage*) à l'appui desquels s'oriente le développement des quartiers d'extension pavillonnaire depuis la fin des années 70, 80 et 90 sur les reliefs plus doux contenus en limite de vallons et sur les plateaux.

La ZAC de l'île des bois (*50 ha*) implantée depuis 2010 à l'ouest du bourg va offrir un nouveau territoire au développement urbain de la ville.

L'agglomération s'est ainsi constituée un espace urbain très homogène composé du noyau historique autour de son église et de sa mairie.
Au nord, la ZA du Gripail et ses extensions (*ZI Bretins*) sont accessibles par l'est ou par l'ouest et se sont développées le long de la RN12 (voie express) et de la rue de Rennes/Saint-Brieuc.

La ZAC Multi-sites – Renouvellement urbain - Le site - Secteur Centre Ouest

La ZAC Multi-sites – Extension urbaine - Le site - Secteur Vigne

La croissance urbaine continue et maîtrisée depuis les années 70 définit une silhouette urbaine homogène ponctuée d'édifices historiques, de patrimoine local et de tissus pavillonnaires variés.

La ZAC Centre-Bourg (*150 logements*) en renouvellement urbain ouvre une nouvelle étape dans l'aménagement du cœur de bourg et affiche une transformation spatiale innovante avec dans sa continuité, la greffe urbaine constituée par la ZAC Centre Ouest dont il est ici question et la requalification de ses espaces publics.

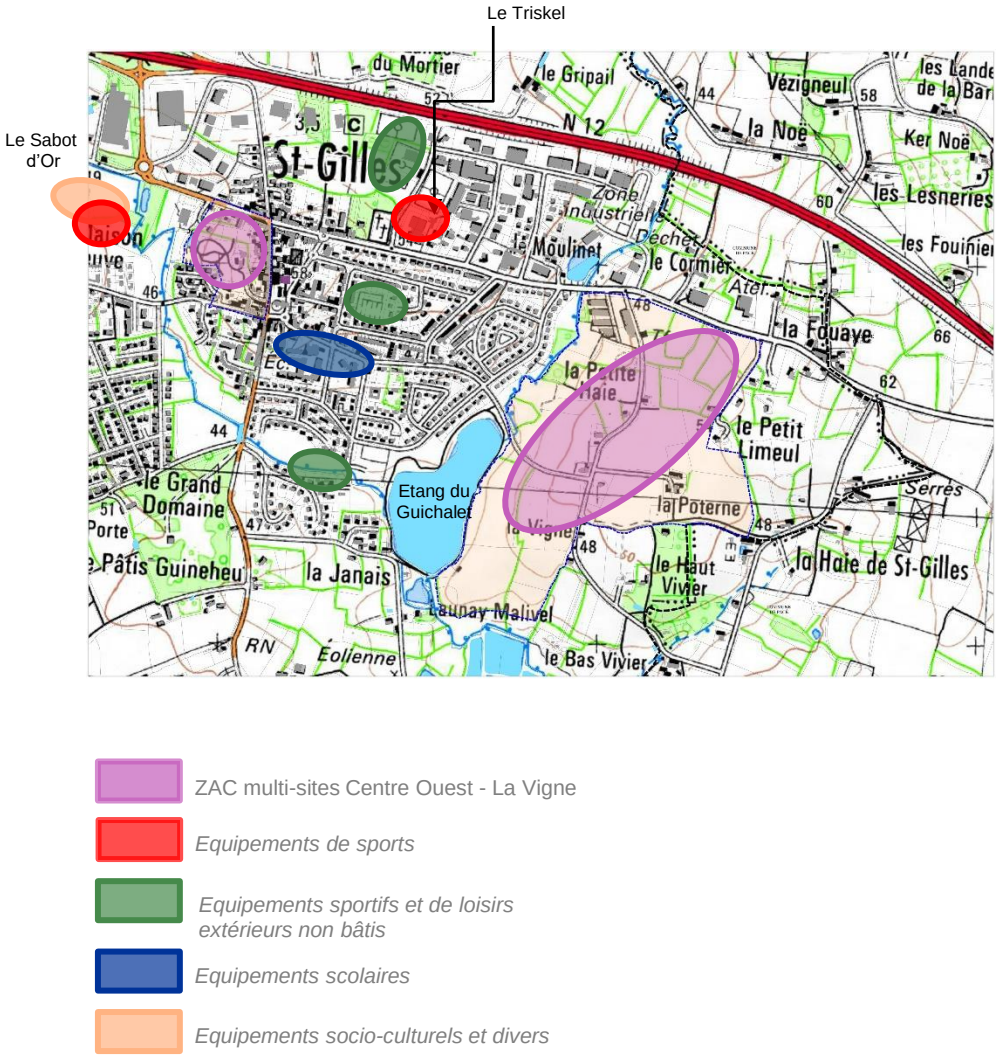
L'attractivité du territoire métropolitain dont Saint-Gilles fait partie induit un développement urbain maîtrisé, cadré par les documents d'urbanisme supra communaux et le Programme Local de l'Habitat qui fixe commune par commune le nombre de logements à produire par an, pour permettre l'accueil de nouvelles populations et le maintien de la population existante dans une logique de parcours résidentiel.

La ZAC Centre-bourg – Renouvellement urbain - la mairie / la rue du Centre

La ZAC multi-sites Centre Ouest - La mare

La ZAC multi-sites La Vigne - Vallon de la Cotardière

Carte de localisation des principaux équipements



ZAC multi-sites Centre Ouest - La Vigne

Equipements de sports

Equipements sportifs et de loisirs extérieurs non bâtis

Equipements scolaires

Equipements socio-culturels et divers

La ville de Saint-Gilles est dotée d'un bon niveau de services et d'équipements de qualité et compte de nombreuses associations sportives et culturelles.

La commune dispose de plusieurs salles de sports permettant la pratique de sports en intérieur et des terrains de football, deux courts de tennis extérieurs, un skatepark.

En complément, des aires de pratiques multisports, viennent s'ajouter les parcours sportifs, citystade, halle et terrain de pétanque, aires de jeux et jardins familiaux implantés aux abords de l'étang du Guichalet et dans les quartiers (*l'île des bois, la Saudrais*…).

Le pôle sportif du Triskel rue de Rennes sera conforté et s'inscrit dans la modification n°1 du PLUi.

Les vallées de la Cotardière et du Moulinet, l'étang municipal du Guichalet au cœur de la ville sont le support de loisirs récréatifs et sportifs et de ballades.

La commune dispose d'une salle de spectacle, le Sabot d'or (*300 personnes*) implantée en entrée ouest et 3 salles polyvalentes indépendantes disponibles à la location pour les associations ou des évènements professionnels.

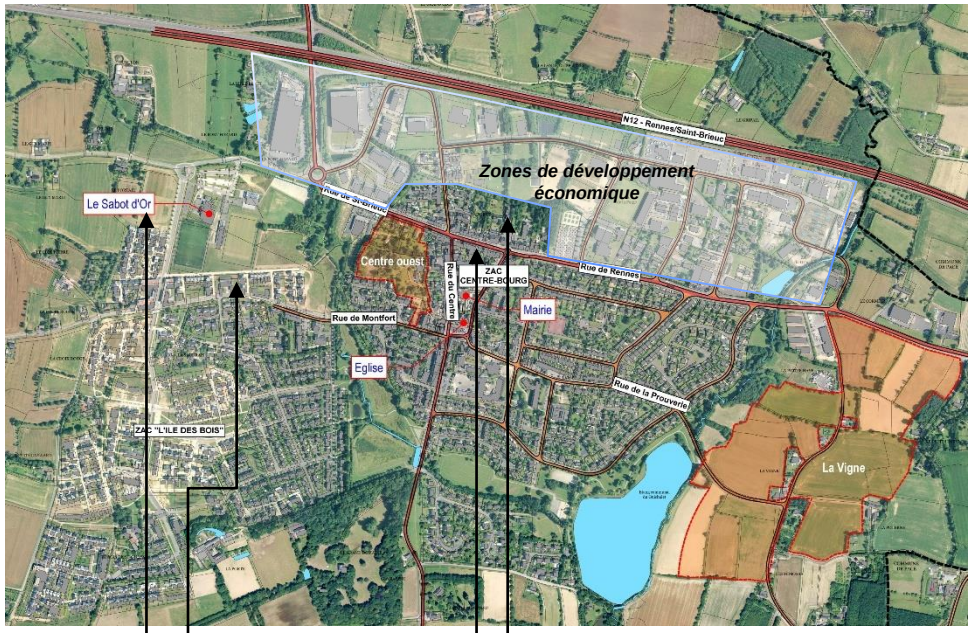
Deux groupes scolaires sont implantés sur la commune : l'école publique Jacques Prévert (11 classes en élémentaire et 6 classes en maternelle soit *17 classes*) et l'école privée du sacré cœur (*12 classes*), renforcés de terrains de pratiques sportives.

Le pôle enfance est un accueil de loisirs associatif en hyper centre.

L'espace multimédia La Grange, la bibliothèque, l'accueil pour les cours de musique, l'école municipale de danse viennent compléter le panel d'équipements de la commune.

Par leurs positionnements, les sites du Centre Ouest et de La Vigne bénéficient de la proximité des équipements publics majeurs de la commune.

La ZAC multi-sites dans la commune



Les cottages (11 maisons)

L'île des bois (17 maisons)

ZAC du Centre Bourg : 148 logements
Programmes mixtes, locatifs sociaux, accession aidée, cellules commerciales et/ou professionnelles (127 logts réalisés + 21 logts en prévision)

46 logements :
Résidence séniors Héléna (23 logts)
Logements collectifs (23 logts)

❑ Composition urbaine

La volonté de garantir un développement communal harmonieux tout en respectant les perspectives démographiques et les nouveaux besoins en équipement s'illustre dans les enjeux du PLUi, à travers le PADD, les OAP communales et de quartier, ainsi qu'à travers la volonté de mutualiser le projet urbain de ZAC sur deux sites :

- Des terrains peu denses au centre en mutation future dans le cadre d'un renouvellement urbain maîtrisé.
- Une extension urbaine sur La Vigne.

La ZAC est créée sur deux emplacements territorialement distincts et permet de justifier des choix et des objectifs chiffrés, fléchés dans les documents d'orientation stratégique métropolitains. Actuellement, Saint-Gilles ne dispose plus de terrains disponibles à la construction, y compris pour répondre aux besoins d'extensions de ses équipements publics à l'exception de quelques terrains soumis à sursis à statuer dans l'attente d'opérations d'aménagement ponctuelles et permettant de projeter uniquement de petits programmes d'une vingtaine de logements maximum sur du court terme.

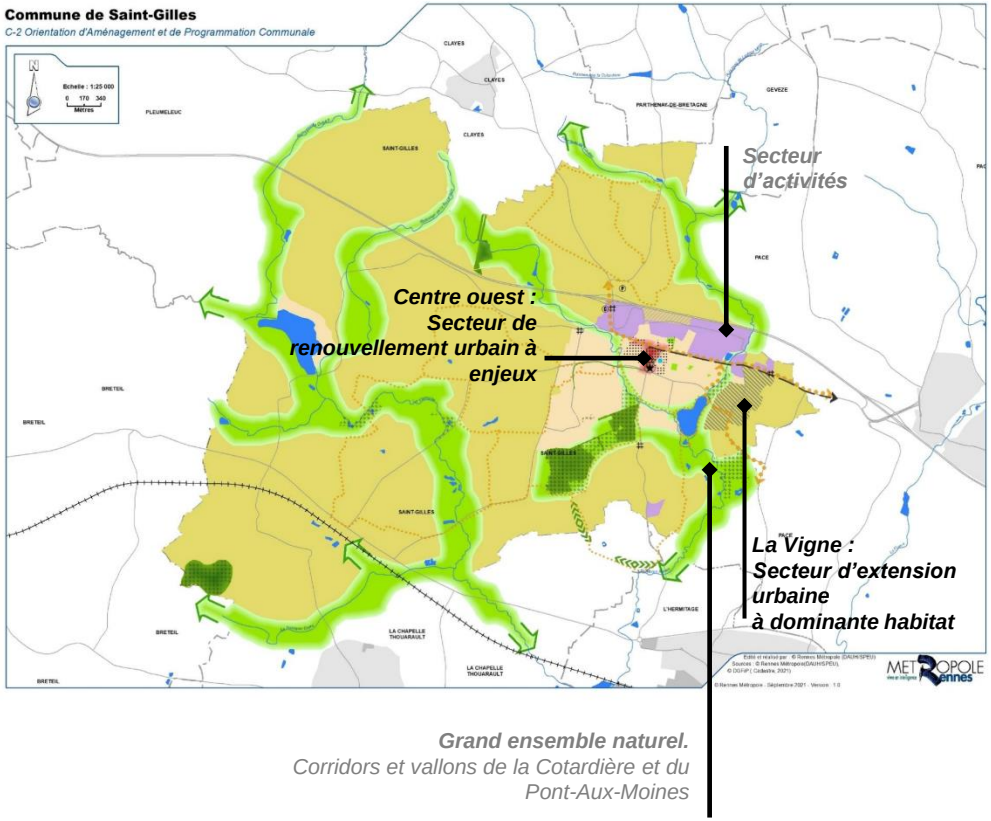
Les projets récents livrés au centre ou à venir (*ZAC du Centre-Bourg, extension du Triskel en zone d'activités, l'ancien presbytère*…), illustrent l'offre importante de logements et d'activités générée au centre, qui s'étoffera du Centre Ouest en complément de l'offre en extension urbaine sur La Vigne.

La modification n°1 du PLUi de Rennes Métropole a été approuvée le 15/12/2022 et permet la réalisation ou l'ajustement de plusieurs projets dont l'ouverture à l'urbanisation de divers secteurs classés antérieurement en zone 2AU. Elle coordonne pour Saint-Gilles un développement urbain sur des temporalités différentes :

- Un secteur de renouvellement urbain au Centre Ouest (*environ 2,8 ha*) :
  - Local commercial, de service ou associatif à RDC des collectifs, environ 90 logements ;
  - Un équipement d'intérêt général sur environ *2 700 m²*.
- Un secteur d'extension urbaine sur La Vigne (*environ 22,8 ha*):
  - Habitat : environ 520 logements ;
  - Deux équipements d'intérêt général sur environ 1ha en tout.

Après la réalisation de la ZAC de l'île des bois en limite ouest de la commune, le développement urbain se poursuit et s'équilibre sur l'est, en limite de commune de Pacé via le secteur de La Vigne.
Le développement vers le nord se heurte quant à lui à la limite physique de la voie express Rennes-Brest (*RN12*) au sud de laquelle se sont développées les zones de développement économique d'intérêt communautaire.

Illustration : PLUi de Rennes Métropole - Le projet urbain – Document graphique – OAP communale modification n°1 du PLUi



❑ Choix du site du « Centre Ouest - la Vigne »

Saint-Gilles s'inscrit dans un PLUi métropolitain regroupant 43 communes. Il fixe les règles d'urbanisme à l'horizon 2035 et divise ce territoire en zones urbaines, agricoles ou naturelles. Approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 19 décembre 2019, la modification n°1 a été approuvée le 15/12/2022. Les adaptations de ce document en lien avec la ZAC respectent l'économie générale du PLUi, en compatibilité avec le SCoT du Pays de Rennes.

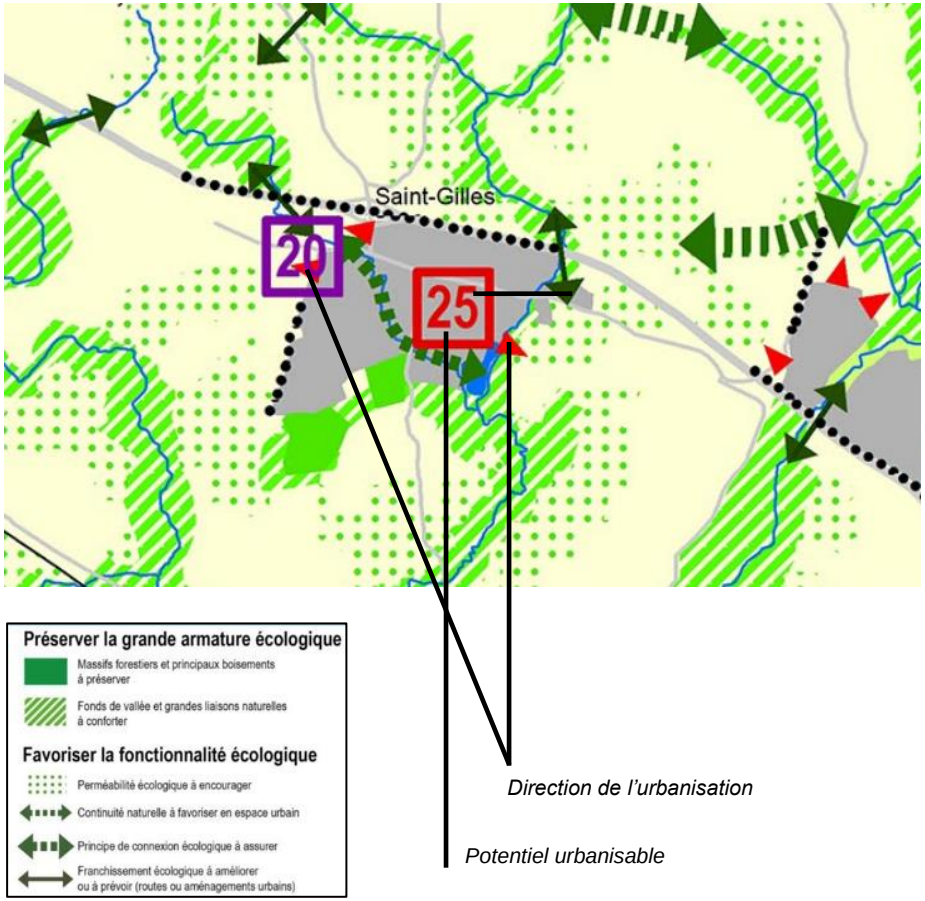
Il prévoit de développer sur Saint-Gilles une nouvelle opération d'aménagement mixte d'habitat sur les secteurs Centre Ouest et La Vigne. Cette modification à travers les intentions de projet affiche au PADD, aux OAP de quartier, un zonage d'ouverture à l'urbanisation du site de La Vigne (*en 1AUO1 sur environ 22,8 ha*), ainsi que la densification du Centre Ouest en renouvellement urbain (*en UO1 sur environ 2,8 ha*).

La ZAC est créée depuis le 17/12/ 2019.

Le choix de la ZAC multi-sites naît de la convergence de plusieurs critères :

- **Le renforcement du rôle intercommunal dynamique de la commune** par l'offre de nouveaux logements, équipements et cellules professionnelles.
- **La poursuite des enjeux territoriaux** et environnementaux par la recherche d'une mise en valeur des espaces urbains, naturels et agricoles, la préservation de ses corridors écologiques et vallons (*Pont-Aux-Moines et de la Cotardière*) et de son bocage.
- **L'accueil de nouveaux habitants** et la réalisation de constructions neuves (*logements et équipements*) par une procédure opérationnelle de ZAC adaptée à un projet urbain d'ensemble.
- **Le développement d'une opération mixte habitat et équipements** publics complémentaires en concertation avec la population.
- **La continuité de la ZAC Centre-Bourg** en développant simultanément, une nouvelle opération d'aménagement poursuivie au centre et hors du centre.
- **La poursuite de la dynamique de renouvellement urbain** par une mutation progressive d'un tissu urbain lâche au centre et par le souhait de la ville de contenir l'extension urbaine.
- **L'anticipation d'acquisitions foncières stratégiques** réalisées au centre pour une densification des dents creuses (*portage foncier métropolitain et acquisitions ville*).
- **L'opportunité d'accueillir des équipements de quartier ciblés** (*culturel, espace tiers-lieu, sportifs et de loisirs*) l'aménagement d'espaces publics de convivialité et de détente et la création de stationnements complémentaires pour le commerce et l'habitat.

Illustration : Extrait du DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) – Document graphique
Légende



- **La cohérence d'une opération globale d'ensemble** pour une meilleure prise en compte de l'identité communale, tout en assurant un développement urbain à l'architecture contemporaine en accord avec l'identité de Saint-Gilles.
- **L'organisation des mobilités et le développement de ballades piétons/vélos** intra et inter communales, connectées au réseau des transports en commun (*axe piéton-vélos structurant, Sabot d'or/Centre/La Vigne, la Cotardière et la continuité en mode actif vers la halte ferroviaire de l'Hermitage*).

Le PADD du PLUi aborde la question des enjeux écologiques en valorisant et préservant la nature et l'accès aux espaces agros-naturels vis-à-vis de l'urbanisation. Il définit les espaces à densifier dans les pôles de proximité (*offre de logements, de services et d'équipements*) et ceux de l'armature écologique à protéger et valoriser. Les mobilités performantes et variées, les dessertes en TC et les mobilités actives vélo, ainsi que leurs maillages au cœur d'espaces urbanisés sont à favoriser.

Si l'on rapproche la carte des orientations d'urbanisation du SCoT, aux OAP de quartier, on constate que la localisation du projet est compatible avec la flèche de poursuite de l'urbanisation identifiée au DOO du SCoT sur la carte ci-contre.

Par ailleurs, l'optimisation foncière et la rénovation urbaine du Centre Ouest ont permis de dimensionner le secteur de la Vigne au plus juste, afin de répondre aux besoins en production de logements conformément aux attentes du PLH intercommunal, le tout dans une enveloppe ne dépassant pas les 25 ha comme requis par le SCoT.

La commune de Saint-Gilles étant identifiée comme Pôle de proximité par le SCoT, Rennes Métropole a validé l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de la ZAC, afin de la rendre opérationnelle.

La ZAC multisites s'inscrit donc pleinement dans la déclinaison opérationnelle des documents supra-communaux.

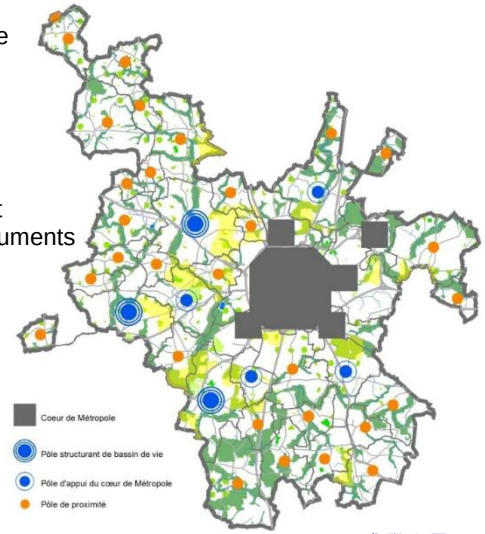


Illustration : PLUi, modification n°1 - OAP de quartier - ZAC multi-sites - Centre Ouest

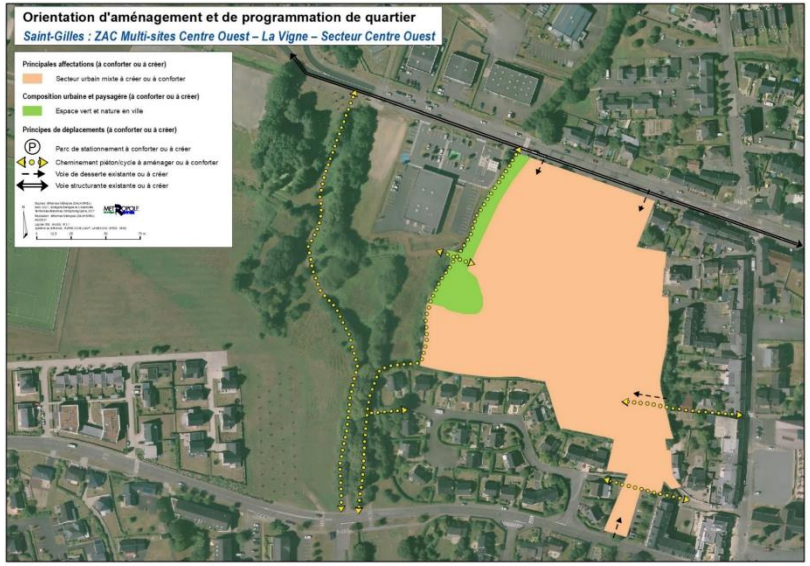
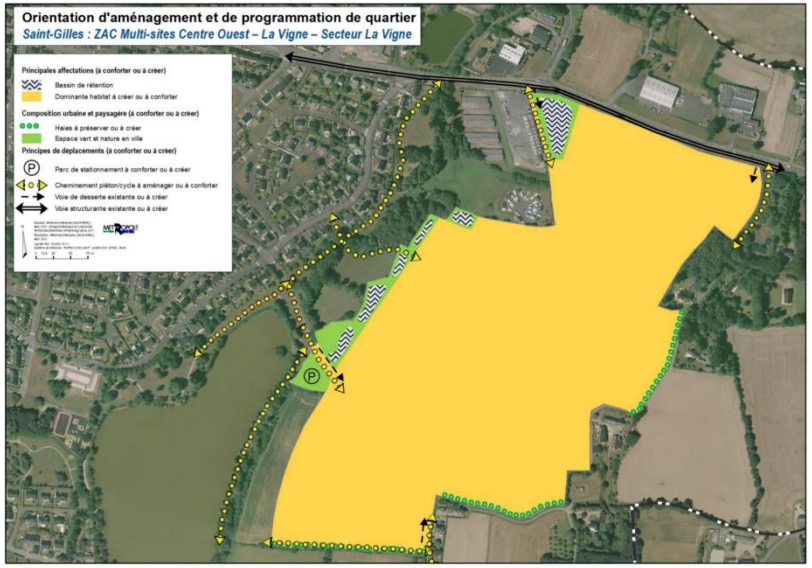


Illustration : PLUi, modification n°1 - OAP de quartier - ZAC multi-sites - La Vigne



Au-delà des orientations d'urbanisation imposées par le SCoT, le site de la Vigne a été retenu pour ses qualités propres, afin d'assurer la production des nouveaux logements sur Saint-Gilles pendant les dix prochaines années :

- Il permet d'**affirmer une entrée de ville** rue de Rennes associant des usages de loisirs verts de plein air ;
- **Il est relié à la ceinture verte urbaine communale et son étang,** permettant ainsi d'affirmer les continuités douces;
- Il permet d'afficher à l'appui des enjeux environnementaux et paysagers une **valorisation de la trame verte et bleue existante** dans un cadre de vie agréable et qualitatif ;
- Il permet de **valoriser les vues** sur le centre et la campagne et révéler la géographie et ses paysages ;
- Il permet de **réaliser un maillage cohérent et hiérarchisé des voies** de distribution du quartier **ainsi que des liaisons piétons/cycles** en site propre et vers les quartiers connexes (liaisons est-ouest vers les vallons, futur PEM de la Croix Denieul (*échangeur RN12*), et offre une **desserte en transports collectifs**.
- **Sa taille permet de répondre de façon adaptée aux nouveaux besoins de logements** définis par le PLH (*2015-2022*) et poursuivis par le nouveau PLH en cours d'approbation, et d'accompagner les besoins suffisants en logements jusqu'en 2035 (*en complément de petites opérations en renouvellement urbain au centre pour répondre aux besoins résidentiels et de mixité, en évitant le mitage sur d'autres sites*).
- Il permet de **développer une mixité fonctionnelle et de formes urbaines** diversifiées (*habitat/équipements de superstructure et activités de plein air/services-commerces*).

Illustration : Hameaux hors ZAC - La Vigne

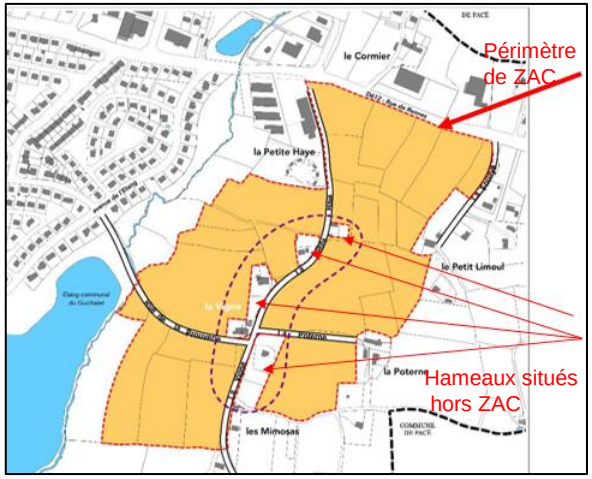


Illustration : Centre Ouest
PLUi, Extrait de la modification n°1

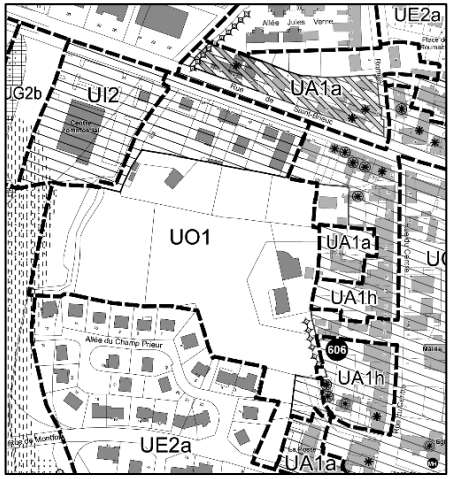
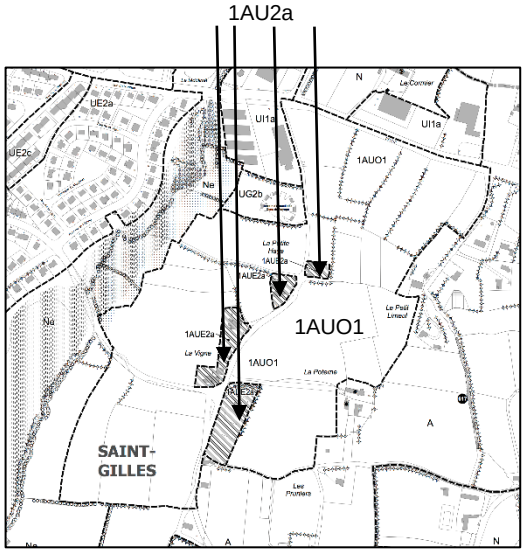


Illustration : La Vigne PLUi - Extrait de la modification n°1



La programmation des deux secteurs prévoit la **réalisation globale d'environ 609 logements**, aménagés dans le cadre d'une seule opération d'ensemble et **réserve trois îlots fonciers destinés à l'accueil d'équipements publics d'intérêt général**.

Ceux-ci participeront à l'animation du quartier et répondront aux nouveaux besoins **émergés de la concertation avec les habitants** :

- Au centre Ouest, une médiathèque ;
- Sur le secteur Vigne : un espace Tiers-lieu et des activités de plein air associées à la ceinture verte communale.

Le plan de zonage évolue dans la modification n°1 du PLUi, de façon à permettre la mise en place du projet urbain et en particulier sur les thématiques suivantes :

- Un zonage opérationnel UO1 au centre et faire évoluer un site opérationnel ouvert à l'urbanisation de 2AU en 1AUO1 sur la Vigne.
- Une adaptation des hauteurs des constructions : Rez-de-Chaussée + 3 niveaux + Attique/Combles/P étages partiels (*R+3+A/C/P*).
- Ajustement des normes de stationnement pour l'habitat en accession (*1,5 places par logement*).
- Permettre un éco-aménagement sans coefficient de végétalisation.

L'habitat existant (*hameaux de La Vigne, La Petite Haie, La Poterne…*) **ne fait pas l'objet du cadre opérationnel de la ZAC**, mais s'intègre à la conception du quartier (maintien des accès et dessertes, respect des gabarits en attique ou combles (*R+1+Attique/Combles*) et de leur typologie.

Il est à noter que la modification n°1 du PLUi intègre un changement de zonage sur les hameaux existants en zones 1AU2a. Ces secteurs sont couverts par un périmètre de constructibilité limitée et concernés par des seuils de constructibilité restreints et cumulatifs sur l'emprise au sol (10% de la superficie du terrain), la SP < à 30 m^2 pour les constructions à destination d'habitat et 50 m^2 pour les autres destinations sur une période de 5 ans maximum dans l'attente de l'élaboration d'un projet d'ensemble.

Enfin, la programmation des constructions actuelles s'ajustera au futur PLH 2023 en cours d'élaboration.

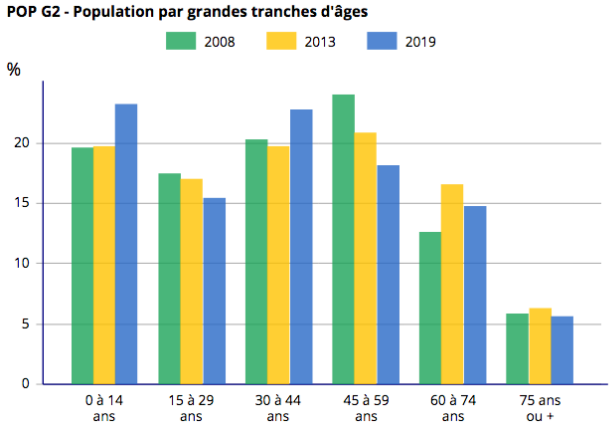
Source : Insee - Tableau population POP T1

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Population	1 137	1 916	2 808	3 059	3 463	3 590	4 125	5 178
Densité moyenne (hab/km²)	54,9	92,5	135,5	147,6	167,1	173,3	199,1	249,9

(*) 1967 et 1974 pour les DOM
Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2022.
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2019 exploitations principales.

Source : Insee - POP G2 – Graphique - Population par grandes tranches d'âges



RP2008,RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022

Source : Insee – Catégories et type de logements - LOG T2

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	**1 454**	**100,0**	**1 806**	**100,0**	**2 232**	**100,0**
Résidences principales	1 388	95,4	1 722	95,4	2 123	95,1
Résidences secondaires et logements occasionnels	11	0,8	11	0,6	11	0,5
Logements vacants	55	3,8	73	4,0	97	4,4
Maisons	*1 162*	*79,9*	*1 348*	*74,7*	*1 545*	*69,2*
Appartements	*290*	*19,9*	*454*	*25,2*	*682*	*30,5*

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022 .

❑ Développement démographique et logement

■ Population

D'après les derniers chiffres de l'Insee, la population de Saint-Gilles est en hausse avec une population totale de 5400 habitants (actualisation au 1er janvier 2020 milieu des cinq dernières années écoulées 2018-2022).

La proximité avec Rennes explique le dynamisme marqué de Saint-Gilles et sa densité moyenne de **249,9 hab / km²** et l'inscrit en 39ème rang dans le classement des communes en Ille-et Vilaine (*population légale au 1/01/20 en vigueur à compter du 1/01/2023*).

Avec **une population municipale de 5312** (calculée *au 1er janvier 2020*), Saint-Gilles conserve son dynamisme et une croissance soutenue qui mérite d'être soulignée.

De *2013 à 2019* la commune a ainsi vu le taux d'évolution de la population passé à 25,5%. Les derniers chiffres de l'Insee témoignent de la forte vitalité démographique.

La répartition de la population par grandes tranches d'âges révèle une population qui rajeunit fortement. La tranche d'âge la plus importante est celle des 0-14 ans (23,2%) suivie des 30-44 ans (22,8%).

Pour accompagner cette évolution démographique sur une commune prisée, Saint-Gilles accompagnera ses nouveaux habitants en proposant des logements neufs mixtes et des services publics à tous les habitants.

■ Évolution du nombre de logements par catégorie et type de logements

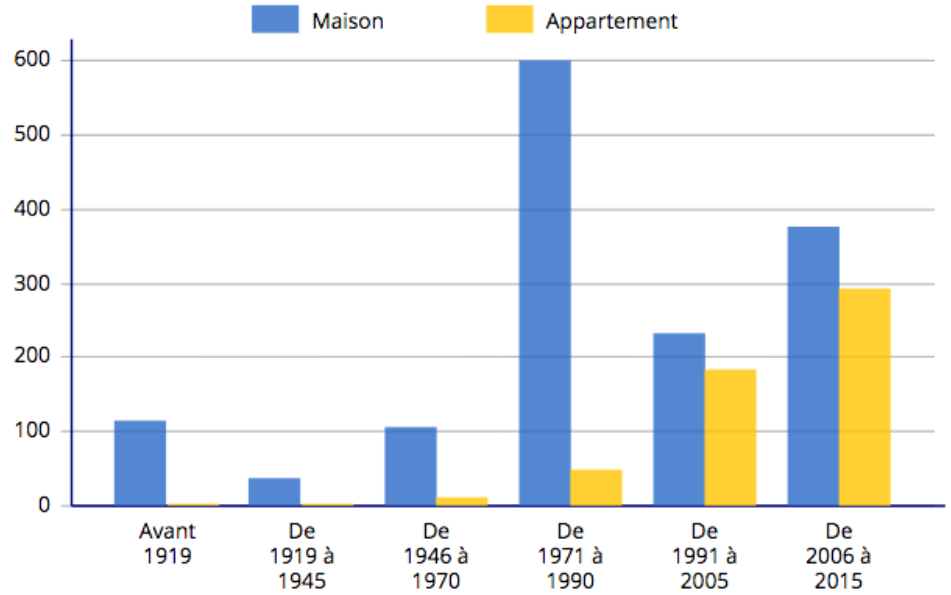
En 2019, le nombre total de logements (*catégories et types*) est de **2 232**, dont une part importante de résidences principales de **95,1 %,** les résidences secondaires et logements occasionnels représentent **0,5 %** et les logements vacants 4,4 %.

La part des appartements représente **30,5 %** et les maisons **69,2 %** (*source : Insee RP 2019*). La part des ménages propriétaires de leur résidence principale est de **64,3 %** en 2019.

Dans la production de logements des résidences principales construites, on peut souligner l'augmentation de la part des appartements en 7 ans (*2013-2019*), au détriment des maisons.

Source : Insee - Tableau résidences principales selon le type de logements POP G1

LOG G1 - Résidences principales en 2019 selon le type de logement et la période d'achèvement



Résidences principales construites avant 2016.
Source : Insee RP2019, exploitation principale, géographie au 01/01/2022

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,30	3,23	3,20	3,16	2,76	2,52	2,35	2,40

(*) 1967 et 1974 pour les DOM
Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2022.
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2019 exploitations principales.

La taille moyenne des ménages est de 2,4 personnes (*source : Insee RP 2019*) et confirme une légère tendance à la hausse en 2019. La production de nouveaux logements permettra de poursuivre cette croissance.

Il est à noter que, même si la tendance de logements collectifs est en augmentation, le nombre de maisons individuelles construites est encore majoritaire.

Toutes ces données reflètent une demande importante de nouveaux logements sur Saint-Gilles. Pour y répondre, la ville comptabilise depuis 2017, plus de 300 logements livrés, auxquels viendront s'ajouter près de 94 logements à livrer en 2022.

42 permis de construire ont été déposés entre 2017 et 2021 (*maisons individuelles ou logements collectifs confondus et représentent près de 400 logements livrés ou en cours de livraison*). Une part importante des collectifs est adressée ZAC de l'île des bois.

Les programmes livrés récemment concernent l'hyper centre (*ZAC du Centre-bourg, place de l'église, rue du Centre, rue du Prieuré, rue de Rennes*…).

Le nombre important de PC déposés depuis 2017 est un bon indicateur économique du marché du logement en expansion sur la commune.

Pour rappel, la programmation des constructions de la ZAC multi-sites a été établie dans le respect des dispositions du PLH en vigueur (*2015-2022*) et de la mixité des typologies des logements et types de financement permettant un parcours résidentiel à l'échelle de la commune.

Le logement « aidé » sera ainsi favorisé en accession sociale, locatif social, produits régulés pour 55% de la programmation.

Le dispositif « maison + jardin » en vigueur sur les communes B1 sera également mis en place sur la ZAC.

Le futur PLH étant en cours de modification, le projet adaptera la programmation et les financements lors de son conventionnement.

❑ Documents supra-communaux

Extrait du DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) – Document graphique

Le DOO est opposable au PLUi, modification n°1 approuvée par délibération du 15/12/2022, ainsi qu'aux opérations d'aménagement, dont la ZAC.

Préserver la grande armature écologique

- Massifs forestiers et principaux boisements à préserver
- Fonds de vallée et grandes liaisons naturelles à conforter

Favoriser la fonctionnalité écologique

- Perméabilité écologique à encourager
- Continuité naturelle à favoriser en espace urbain
- Principe de connexion écologique à assurer
- Franchissement écologique à améliorer ou à prévoir (routes ou aménagements urbains)

Assurer le développement urbain en économisant l'espace

- Espaces urbanisés et zones d'activités
- Parcs urbains et golfs
- Espaces à dominante agricole et naturelle
- Directions d'urbanisation
- 50 — Potentiel urbanisable communal maximum (on hectares)
- 45 — Nouvelle zone de développement économique
- 15 — Zone conditionnelle de développement économique
- R — Sites privilégiés de renouvellement urbain pour l'activité

Par son implantation, sa densité et sa programmation, la ZAC multi-sites est en conformité avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (*SCoT*) du Pays de Rennes et du Programme Local de l'Habitat (*PLH*) de Rennes Métropole (*2015-2022*).

■ Le SCoT du Pays de Rennes

Le SCoT, approuvé le 29 mai 2015, planifie le développement urbain :

- A l'est de Saint-Gilles sur le secteur de la Vigne, qui vient prendre le relais de la ZAC de l'Île des bois, en voie d'achèvement, localisée à l'ouest de la commune.
- En renouvellement urbain, d'où le secteur Centre-Ouest.

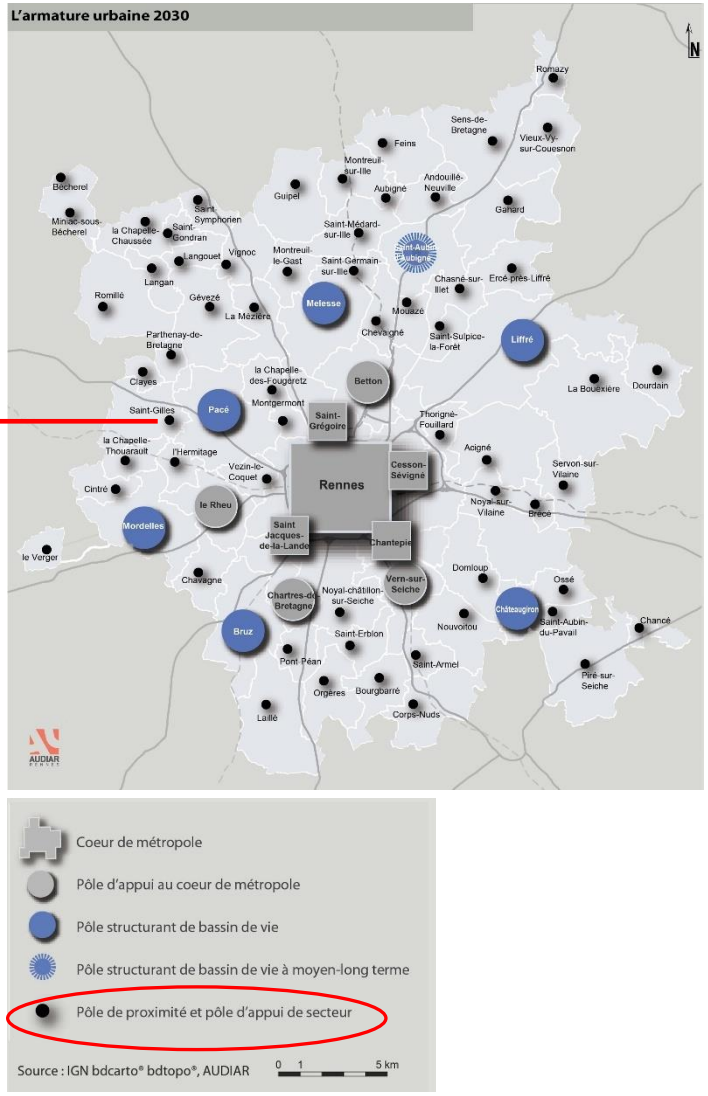
La surface opérationnelle de la ZAC multi-sites couvre environ 25,7 ha (*) (*secteurs Centre Ouest et La Vigne*). Les critères retenus pour le calcul de la densité sont ceux édictés par le SCoT.

Sont ainsi déduits du calcul de la densité : les zones humides inventoriées dans le cadre des inventaires complémentaires menés au stade du Dossier de Réalisation (*pour environ 1 ha*), les marges de recul liées à la canalisation AEP sur La Vigne au lieu dit la Fouaye (*1 000 m²*), la voie existante de la Petite Haie et de la Vigne, ainsi que les trois îlots affectés aux équipements publics de superstructure pour 1,25 ha. Ces équipements à portée communale dépassent le contexte strict de la ZAC.

Le dossier de réalisation oriente le programme des constructions sur 27,3 logts/ha *(densité moyenne atteinte pour les 609 logements projetés, densité supérieure au seuil minimum de 25 logts/ha imposé par le SCoT).* **La densification prévue au centre en renouvellement urbain porte la densité à 35,7 logts/ha sur ce secteur et à 26,3 logts/ha sur celui de la Vigne**.

(*) La surface opérationnelle de la ZAC a été précisée dans le cadre des études complémentaires du Dossier de Réalisation à travers un levé de bornage réalisé sur le plan topographique.

L'armature urbaine 2030 - Pôle de proximité et pôle d'appui de secteur



Saint-Gilles Pôle de proximité

Le PLUi

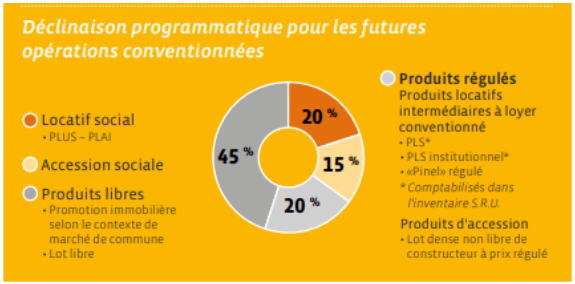
Le secteur de renouvellement urbain du Centre-Ouest couplé à l'extension urbaine de La Vigne sont fléchés dans la modification n°1 du PLUi de Rennes Métropole.
Cette modification confirme la perspective de l'urbanisation du projet communal de Saint-Gilles, limité à 25 ha pour la période allant jusqu'en 2035.
Les grands principes de composition du projet sont cadrés dans les OAP communales et de quartier et absorberont les nouveaux programmes de construction. La densité obtenue par site est supérieure à 25 logements/ha comme indiqué précédemment.

Le PLH 2015-2022 et les futures opérations conventionnées

La mise en adéquation des objectifs du PLH 2015-2022, adopté par le conseil communautaire, réaffirme le projet dans ses principes de densité et de mixité de logements, adapté à la diversité des besoins des ménages et au contexte local, avec un développement de l'offre locative et de la maîtrise des prix. Ce dernier tend à répondre aux besoins en logement et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, ainsi qu'à atteindre une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Les objectifs de production de logements pour Saint-Gilles atteindront sur une période de 10 ans environ **609** logements et respecteront la ventilation programmatique du PLH en vigueur (*dont 45% en logements libres, 20 % en locatif social, 15% en accession sociale, et 20 % en régulés*). La ZAC contribuera à cette production à hauteur d'environ 50 logements par an. Cette programmation des constructions proposée sera réévaluée dans le temps pour répondre aux nouveaux besoins.

Source :
Programme Local de l'Habitat (PLH 2015-2022)
Type de financement des logements et %



Le futur PLH 2023-2028

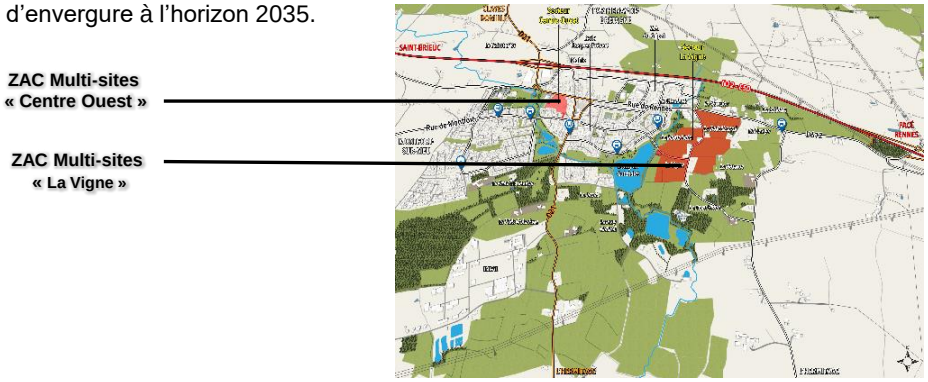
Le conseil de Rennes Métropole a approuvé le lancement de la révision du 3ème PLH le 15/04/2021. A fin 2022 ce document fait actuellement l'objet d'une concertation auprès des communes. Notons d'ores et déjà que la production nouvelle de logements s'inscrira dans un contexte de transition énergétique et écologique. La ZAC, outil flexible d'aménagement urbain dans le temps, intègrera en temps voulu le scénario programmatique retenu dans le nouveau PLH.

❑ Historique de la ZAC

C'est en 2017 que le projet a émergé à la suite de la réalisation d'études préalables menées par la collectivité pour accompagner le développement démographique et économique de Saint-Gilles et répondre à la demande de nouveaux logements sur la commune. Le projet s'est inscrit dans le cadre règlementaire territorial du Pays de Rennes et de la Métropole. **Par délibération du 19/12/2019, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de création et créé la ZAC multi-sites « Centre Ouest - La Vigne » portant sur une superficie de 25,7 ha environ.**

Après une procédure de mise en concurrence, **le groupe Giboire OCDL-LOCOSA a été désigné concessionnaire de la ZAC par délibération communale du 16/02/2021 pour porter et conduire le projet urbain communal.** La société OCDL-LOCOSA (*Groupe Giboire*), en sa qualité d'aménageur de la ZAC, a lancé une consultation pour retenir une équipe de maîtrise d'œuvre, monter le dossier de réalisation et assurer le suivi technique de l'opération. Elle est composée des membres suivants : Archipole (*Architecte/urbaniste*) et La Plage (*Paysagiste*), Servicad (*BET VRD*), Ouest Am (*BET environnement*), H3C/IMPULSE (*BET Energie*), Quarta géomètre expert et Mille lieux pour la partie concertation avec la population.
Ces missions et études ont permis de confirmer le potentiel d'aménagement de la ZAC multi-sites issu des études préalables et de répondre aux objectifs d'accueil d'une population nouvelle, de production de logements neufs, d'équipements publics, en élaborant un projet de qualité qui réponde aux objectifs poursuivis par Saint-Gilles et son ambition affichée de réaliser un quartier durable à l'image de l'identité territoriale.

En complément du renouvellement urbain de la ZAC centre (*3 ha*) en cours d'achèvement et du quartier de l'île des bois, la ZAC multi-sites prend le relais de ces opérations et poursuit en cohérence l'organisation de son territoire à travers un projet d'envergure à l'horizon 2035.



La commune a souhaité porter sur 10-12 ans, un projet d'aménagement innovant dans un cadre de vie accueillant et maîtrisé, proportionné aux besoins de son territoire attractif. L'offre d'habitat mixte proche d'équipements de proximité et de services existants et futurs répondra aux attentes des différents profils d'habitants.

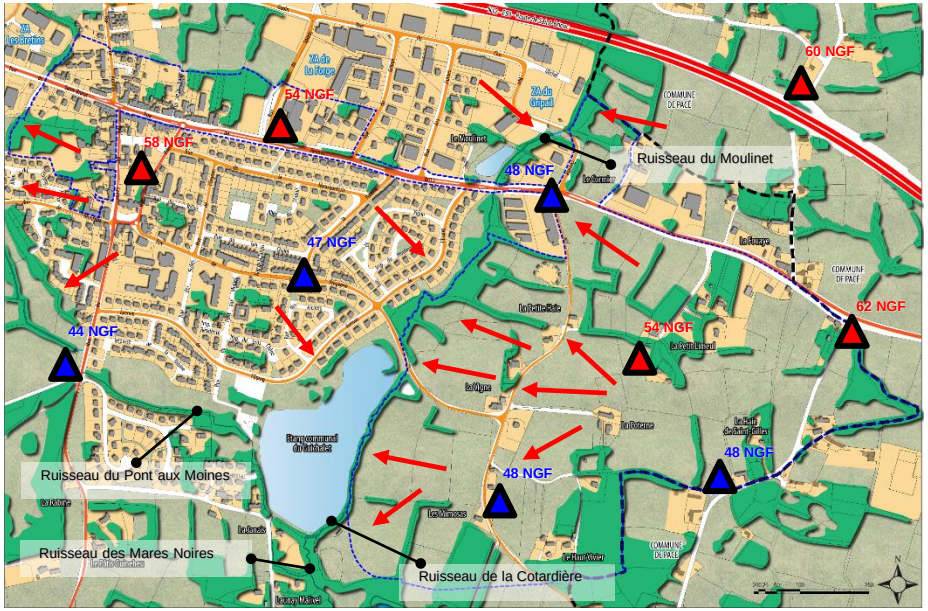
Le dossier de création avait fait émerger les intentions d'aménagement et de programmation et permis de définir les contours du nouveau quartier tout en validant la viabilité économique et commerciale du projet. Il a permis d'identifier de nouveaux enjeux et de proposer le renforcement et la préservation des habitats naturels et de la biodiversité. Des levés complémentaires ont mis en lumière de nouvelles zones humides sur près de 1 ha, intégrées au projet urbain tout en maintenant la programmation affichée au stade du dossier de création.

Le projet Centre Ouest de près de 90 logements est bordé au centre-bourg par le vallon du Pont-Aux-Moines et s'étend entre la rue de Saint-Brieuc et la rue de Montfort.
En entrée de ville sur le quartier de La Vigne, le site inclut une vaste zone humide (*1 ha*) et surplombe le vallon de la Cotardière et son étang. Ce sont près de 520 logements qui sortiront de terre.

Le défi environnemental ambitieux sur ce secteur est de préserver les zones humides et de composer un projet urbain cohérent dans un cadre de vie agréable, tout en renforçant le chaînage des haies bocagères et les continuités vertes et bleues vers le vallon et les boisements. L'objectif est de créer un quartier innovant aux formes urbaines adaptées au lieu, connecté au centre par la rue de la Prouverie, porteur de diversité d'habitat et d' équipements de quartier innovants, ouverts à tous et valorisant les sports de loisirs de plein air, ainsi que les espaces dédiés au monde du travail et au milieu associatif (*coworking, salles de réunion, tiers-lieu…*). **Dans le cadre de la démarche participative citoyenne mise en place à l'initiative de la collectivité, des ateliers de concertation composés de Saint-Gillois et représentants des associations ont fait émerger de nouveaux besoins et avis et de prendre part au programme de l'aménagement, dont l'affectation et la localisation d'équipements pour la vie de quartier.**

Le dossier de réalisation s'est adapté à la prise en compte de l'environnement et notamment aux enjeux environnementaux prioritaires par la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager et le renforcement de la trame bocagère (identification de nouvelles zones humides, étude de sol pour appréhender l'infiltration, calcul des volumes des bassins et relevé précis des haies bocagères). L'organisation urbaine et la programmation ont été revues. La ZAC projette 609 logements avec une densité différenciée par site. Le travail de composition s'est attaché à mettre en œuvre une forme urbaine acceptable pour Saint-Gilles à hauteur d'environ 54% de logements en collectif et 46% en logements individuels, dans le respect des objectifs de densité du SCoT, et d'une mixité sociale des produits de logements proposés dans le cadre du PLH.

La ZAC multi-sites. Géographie du site - Topographie



Plan de localisation de la ZAC Multi-sites – Deux sites : Centre Ouest et La Vigne

3. État actuel du site

❑ La localisation du projet

En mutation régulière sur près de 50 ans, l'agglomération s'étend progressivement pour former une urbanisation resserrée à l'intérieur des vallons et talwegs et dont le développement urbain récent franchit ces limites naturelles avec notamment la création de la ZAC de l'île des bois à l'est.
L'organisation spatiale, contenue par les axes routiers Est/Ouest (*RN12-D612*), caractérise la nouvelle lecture de la commune, historiquement centrée autour de son église et de ses vallons. Le centre historique et patrimonial s'est agrandi de quartiers pavillonnaires périphériques à l'est puis vers le sud (*la Saudrais, la Janais*…).

La particularité géographique du territoire local tient au contraste de son relief. Des coteaux pentus à l'est du fait de l'empreinte des cours d'eau et moins marqué au sud, un plateau sur la Vigne. Le centre-bourg de Saint-Gilles est implanté sur un plateau en bordure des vallons et s'inscrit dans une entité paysagère singulière.

Le site se caractérise par deux vallons présents où s'écoule le ruisseau du Pont-Aux-Moines au Centre Ouest et de la Cotardière affluent de la Vaunoise, sur La Vigne. Les pentes qui caractérisent ce relief sont très variables et comprises entre 4 % et 10 % sur La Vigne. Le versant ouest bénéficie d'un bon ensoleillement.

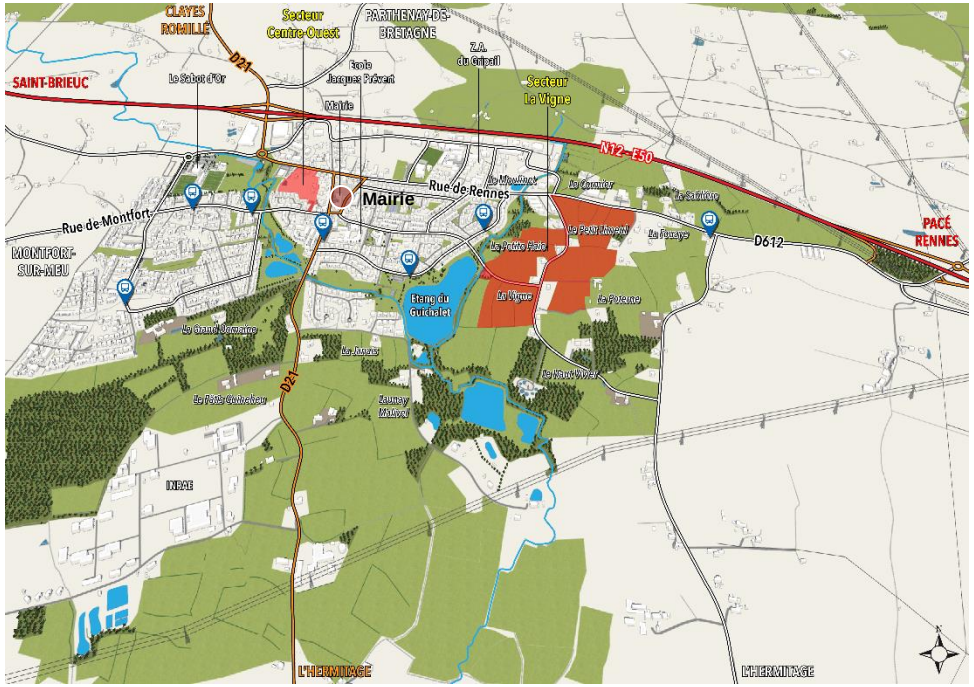
Les parcelles agricoles cultivées inscrites dans le périmètre de la ZAC révèlent une campagne semi ouverte, formée de grandes parcelles et d'une maille bocagère présente et plus resserrée au nord. L'étude d'impact y révèle un environnement qualitatif et identifie des zones humides.

Le territoire est traversé et distribué par d'importantes infrastructures routières.

- **Centre Ouest :**
  - ✓ Au nord, la rue Rennes/rue de Saint-Brieuc ;
  - ✓ à l'est la rue du Centre, au sud la rue de Montfort.
- **La Vigne :**
  - ✓ Au nord, la D612 (*rue de Rennes*) ;
  - ✓ au sud, la VC (*route de L'Hermitage*) ;
  - ✓ au cœur du site, les rues de la Petite Haie et de la Vigne se prolongent par la rue de la Prouverie.

La ZAC s'adosse au sud de la rue de Rennes, en vis-à-vis de la ZA du Gripail, (*pôle d'activités artisanales*) et équipements publics culturels et sportifs (*complexe sportif*…) et occupe une situation stratégique d'entrée de bourg. Le vallon constitue sa limite naturelle avec le lotissement de la Saudrais,

Plan de localisation de la ZAC – Deux sites : Centre Ouest et la Vigne



❑ L'environnement du projet

La ZAC se déploie sur deux périmètres opérationnels territorialement distincts.

Le secteur Centre Ouest s'inscrit sur l'axe historique traversant Rennes/St-Brieuc, dans un contexte urbain de renouvellement et de confortement de la ZAC Centre-Bourg, en continuité du tissu urbain existant, de fonds de jardin privatifs et de bâtiments inoccupés (*habitations, garage désaffecté, appentis*…).

Le secteur de La Vigne à l'appui des infrastructures existantes et de l'habitat diffus se caractérise par des parcelles valorisées en agriculture (*grande culture et prairies*) situé sur la partie est du territoire communal. Ce secteur est ceinturé par le vallon de la Cotardière à l'ouest et en appui des infrastructures routières existantes.

■ Des voiries structurantes qui encadrent le projet

Centre Ouest :

- entrée de bourg ouest, axe historique Rennes/Saint-Brieuc ;
- en parallèle, la voie express au nord (*N12*) ;
- une petite voie existante secondaire transversale (*accès cœur de site*) ;
- un réseau de rues communales connectées ; rue du Centre et rue de Montfort ;
- un maillage doux très présent (*centre-bourg et vallon*).

Rue de Rennes - Axe historique

Rue du Centre - Accès au parking cœur d'îlot

Rue de Montfort - Parking cœur d'îlot

Plan de localisation de la ZAC – Les accès au site

Carrefour rue de Rennes - La Fouaye (D612)

Carrefour rue de Rennes (D612) – Petite Haie

Rue de la Prouverie/Rue de La Vigne – Passage du vallon

La Vigne :

- Entrée de bourg, rue de Rennes/route de Pacé au nord (*D612*) en parallèle de la voie express au nord Rennes/Saint-Brieuc (*N12*) ;
- une voie existante secondaire transversale, les rues de la Petite Haie et de la Vigne ;
- un réseau de rues communales connectées (*rue de la Prouverie, La Vigne vers l'Hermitage*) ;
- un maillage doux très présent au cœur du vallon et de l'étang du Guichalet.

Son périmètre se dessine comme une entité homogène en lisière ville/campagne, porte d'entrée de bourg Est, venant de Pacé. Il est bordé à l'ouest par la coulée verte communale de la Cotardière repérée comme milieu naturel d'intérêt et enjeu de préservation de la biodiversité.

Le site correspond actuellement à de vastes parcelles valorisées en agriculture et bordées de haies bocagères et boisements vers la Fouaye. L'accès principal nord dessert également des locaux d'entreprises et l'aire d'accueil des gens du voyage.

L'accès secondaire distribue les riverains de la Fouaye et du Petit Limeul.

Il présente de par sa position, un enjeu stratégique de l'aménagement et ménage des angles de vues et perspectives partielles entre les haies.

La D612 est une voie de circulation structurante et supporte un trafic significatif d'entrée de ville. La réalisation du rond point du Pont de Pacé a permis de fluidifier la bretelle de sortie dans le sens Rennes/Saint-Brieuc et le secteur. Une étude de comptage est actuellement menée par le Département.

Son tracé urbain rectiligne et généreux concentre les différentes mobilités et déplacements (*pistes cyclables, aire de covoiturage, bus métropolitain*…).

La rue de la Petite Haie est une desserte locale à l'allure champêtre et se distingue par un gabarit étroit aux accotements enherbés, cadrés de fossés et talus. Elle dessert les habitations riveraines de La Poterne et de La Vigne.

L'opération se rattache à la lisière urbaine de la Saudrais et se connecte par le vallon de la Cotardière.

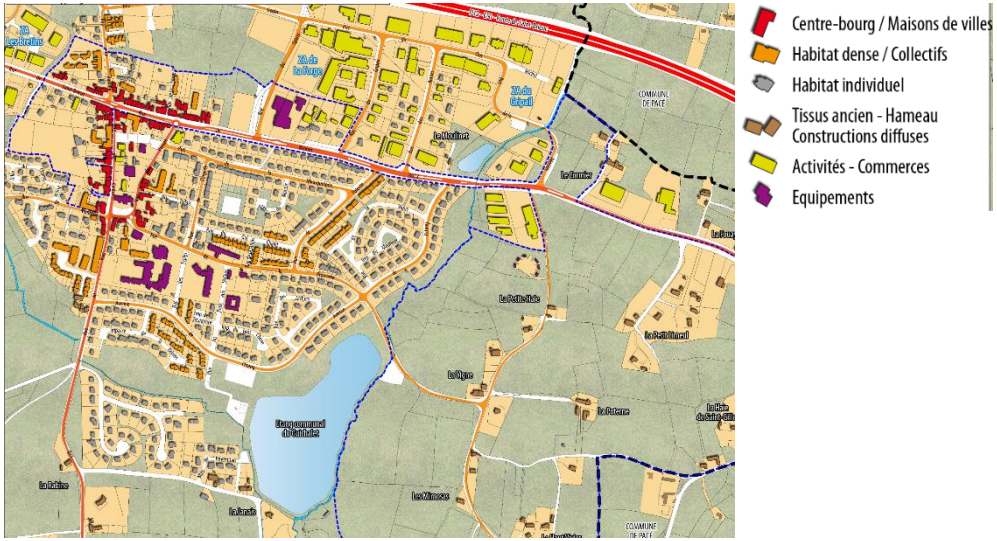
Connexion depuis la rue de la Vigne - Vues sur le clocher

La Vigne - Vues sur le versant ouest du ruisseau de la Cotardière

Un projet connecté à son environnement naturel et urbain

Le quartier a pour objectif de proposer des logements pour tous dans un cadre de vie de qualité, tout en limitant son empreinte écologique. Il s'appuie sur les caractéristiques locales paysagères, urbaines et environnementales :

- **Le programme d'aménagement** intègre une part importante d'espaces verts et naturels pour y valoriser leurs fonctions : thermiques, sanitaires et environnementales.
- **Une trame verte et bleue régulatrice créée et connectée à la ceinture verte Saint-Gilloise,** support de biodiversité, de lieux d'échanges et de réduction des îlots de chaleur, par le prolongement des espaces naturels à travers le quartier depuis le vallon, et la conservation des habitats naturels et des espèces. Les continuités écologiques sont restaurées depuis le vallon par les coulées vertes perpendiculaires créées et reliées aux haies bocagères à travers le quartier (*continuité entre le bocage et les îlots d'habitat*).
- **L'aménagement d'un parc linéaire structurant en réseau,** en support de la rue de la Petite Haie et du Parc du Petit Limeul (*zone humide*) vise à protéger cette zone sensible de l'urbanisation. Le projet inclut de nombreux liens entre les espaces verts et les usages pour tous (*jeux, équipements de sports, parcours pédagogiques…).* Sa morphologie conduit à une diversité de la continuité végétale.
- **La valorisation d'une démarche paysagère** ambitieuse et novatrice par son approche sociale (*lieux de rencontre par ses enjeux d'usage et de promenades*), environnementale (*récupération des eaux pluviales en créant des micros-zones humides*) et économique.
- **L'intégration des habitations riveraines au cœur du projet** s'effectue à travers un travail de couture privilégiant l'implantation de maisons individuelles à leur contact et en vis-à-vis.
- **L'optimisation d'une exposition solaire favorable** en appui du relief, sur les versants sud-ouest et le plateau, au regard du vallon et lotissements riverains.
- **Un projet de territoire pensé et connecté au centre**, relié aux quartiers résidentiels limitrophes et à l'habitat ancien intégré et valorisé en tant que patrimoine local par l'aménagement.
- **Un projet organisé et articulé autour du dynamisme et des performances des services publics** pour les habitants, à travers la création de trois nouveaux équipements publics issus de la concertation, qui viennent conforter l'offre existante, culturelle, scolaire et sportive, les écoles maternelles et élémentaires, la future école de dance et de musique (*ancien presbytère*) à proximité.
- **Les conditions créées pour prolonger et développer les mobilités douces** et permettre aux habitants de circuler à pied ou à vélo pour rejoindre les services et les différents pôles d'activités, (*prolongement de la piste cyclable rue de la Prouverie, du centre à la Vigne*).



La typologie bâtie

Le centre Ouest :

Le bourg de Saint-Gilles relativement restreint est implanté sur un plateau. Il s'est développé en bordure de la rue de Rennes, autour de son église et de ses maisons d'habitation avec commerces au rez-de-chaussée.

La rue du Centre est marquée par différentes typologies d'architectures implantées en front de rue et resserrées. Le gabarit de ces maisons s'inscrit dans un volume en RDC + 1 niveau + combles. Elles sont réalisée en terre, à l'origine enduites à la chaux.

La rue du Prieuré et la place de l'église présentent d'autres écritures architecturales et maisons bourgeoises.

L'urbanisation des années 70 a laissé place aux lotissements pavillonnaires en rive du centre.

C'est à l'appui de ces typologies et de la nouvelle écriture de la ZAC Centre-Bourg que le projet vient s'adosser en façade ouest.

Liaison place de l'église - La Closerie

Liaison Poste - Cœur d'îlot

Cœur d'îlot

Lisière pavillonnaire sud

Rue de Rennes - Façade nord

Rue du Centre

ZAC Centre-Bourg

La Petite Haie

La Vigne

La Vigne :

Malgré son caractère rural, la campagne est habitée de maisons traditionnelles anciennes, parfois isolées et d'anciens corps de ferme caractéristiques du territoire rural local, comme la Poterne et la Vigne inscrits dans le relief et le bocage.

Sur la Vigne, l'entrée nord se caractérise par une rive ouest peu qualitative marquée par des bâtiments artisanaux spécialisés de type hangars.

L'habitat rural existant s'organise selon une pluralité de formes urbaines hétérogènes, de terrains bâtis, dépendances et jardins, de maisons construites au bord de la route.

De faible densité, l'habitat isolé est implanté au centre de grands terrains, héritage de normes réglementaires (La Fouaye, le Petit Limeul, La Vigne (ancienne exploitation).

Le parcellaire en vis-à-vis et en bordure de la ZAC est composé de champs cultivés.

- **La Petite Haie :**
  Bâtiments anciens en pisé, rénovés (*Photo1*)
- **La Vigne** *(Photos 3-4)* **:**
  Typologie composée de trois propriétés hétérogènes et leur jardins implantées au croisement en retrait
- **La Poterne** *(Photo 5)* **:**
  Bâtiments réalisés en pisé, repérables par l'organisation traditionnelle de ses bâtiments, autour d'une ancienne cour de ferme. Aujourd'hui ces bâtiments sont rénovés et classés au PLUi comme patrimoine bâti d'intérêt local.
- **La Petite Haie** *(Photo 6)* **:**
  Entrepôt d'activité en entrée de site. Carrefour Petite Haie/ rue de Rennes

Vues sur la Saudrais depuis La Vigne

Chemin de La Poterne

Chemin de La Petite Haie

La rue de Rennes

Repérage des franges et vues – « Carrefour contact »

Les franges et les coutures urbaines - Centre Ouest

Elles se lisent à deux échelles sur le site, le bâti et le non bâti :

- **Les lisières bâties existantes :**
  Elles se composent des silhouettes bâties sur l'entrée de bourg ouest le long de la rue de Saint-Brieuc et représentent aujourd'hui une écriture hétérogène.

  La rue de Saint-Brieuc de par sa largeur de profil et sa fréquentation est un axe important dans le centre. Elle est aujourd'hui utilisée comme axe de distribution majeure du centre desservant des commerces et assurant tous les échanges nord vers les échangeurs d'accès à la RN12. Ses alignements bâtis actuels laissent peu d'ouvertures et de perceptions sur le site.

  La requalification de cet axe à termes participera à une meilleure approche de l'entrée de bourg et contribuera à l'amélioration de la sécurité et particulièrement à la régulation des accès pour maîtriser l'entrée du futur quartier.

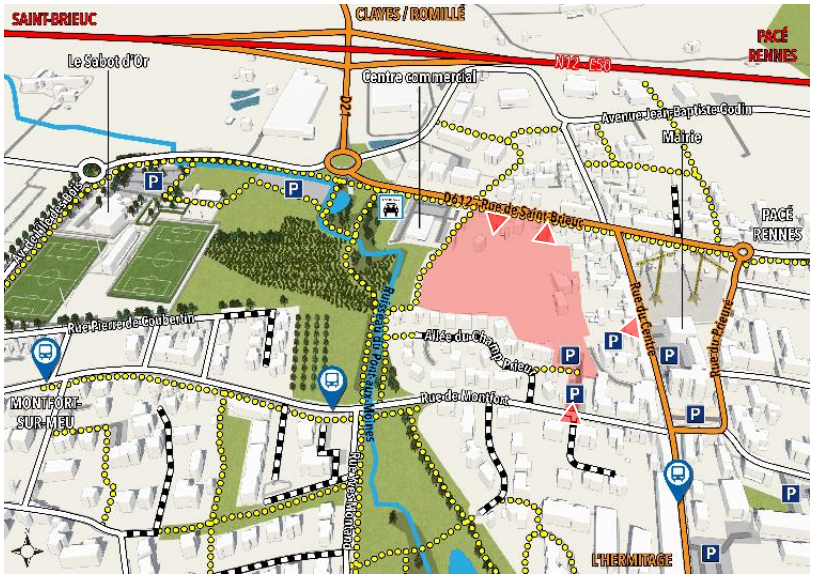
  Seule la séquence hyper-centre, comprise entre la rue du Centre et le giratoire urbain rue du Prieuré / rue de Rennes est à l'étude par la Métropole.

  Les objectifs mis en place pour le remaillage de la ZAC avec le tissu existant et le centre, consistent à maintenir des porosités et des connexions au quartier pour instaurer des relations inter-quartiers.

- **La lisière naturelle**
  L'articulation avec l'espace naturel du vallon et ses berges constitue une frange paysagère ouest qualitative et assure une transition douce en entrée de bourg.

  Les aménagements paysagers constituent un filtre naturel qui laisse peu de vues sur le site.

Connexions aux voies existantes – Centre-Ouest



Connexions aux voies existantes – La Vigne

❑ Les accès et dessertes

■ Organisation actuelle

La ZAC multi-sites bénéficie d'une desserte de proximité depuis les axes routiers majeurs qui contribue à son image de quartier stratégique et attractif.
Le réseau des voies existantes comporte une armature qui structure fortement la trame urbaine. Cette dernière constitue l'entrée de bourg est et ouest de Saint-Gilles.

La trame viaire existante n'a pas évolué et tient à sa morphologie historique. Structure de bourg rural maintenue jusqu'à la réalisation de la ZAC centre-bourg et desserte rurale en campagne sur le secteur de la Vigne.

L'objectif du tracé urbain projeté est d'offrir un contexte favorable au développement du quartier, bien desservi par une hiérarchisation de voies lisibles privilégiant une modération de la vitesse. Le projet s'est tourné vers le renforcement des modes alternatifs adaptés à chacun (*vélos, à pieds*…) et en particulier à travers un réseau de pistes piétons/vélos sécurisées reliant les polarités entre-elles. Les espaces publics ont été dimensionnés pour répondre aux enjeux des mobilités douces et favoriser une appropriation du domaine public par les habitants.

Le remaillage et les continuités avec le maillage départemental sont essentiels. Plusieurs connexions viaires peuvent s'établir comme repérées sur les cartes :

- **deux accès principaux définissent la voie primaire du Centre Ouest :**
  - ✓ une voie en sens unique en bouclage depuis la rue de Saint-Brieuc ;
  - ✓ une entrée entrée/sortie sur la Closerie rue de Montfort au sud.
- **Un accès secondaire** en piquage sur la rue du Centre organise le stationnement nouvellement réalisé et structure le sud du secteur par un maillage cohérent. Ces nouvelles connexions à sens unique ou double-sens redéfinissent une hiérarchie dans la desserte du site.

- **trois accès principaux se connecte à la desserte primaire sur la Vigne :**
  - ✓ au nord, la rue de Rennes (*D612*) ;
  - ✓ Au centre, la rue de la Petite Haie et de la Vigne, prolongement de la rue de la Prouverie vers le centre ;
  - ✓ Au sud, la voie communale vers l'Hermitage.
- **Un accès secondaire** par le chemin de la Fouaye, en piquage sur la D612.

La validation des accès à la ZAC et leurs aménagements fait l'objet d'une étroite concertation avec les services métropolitains.

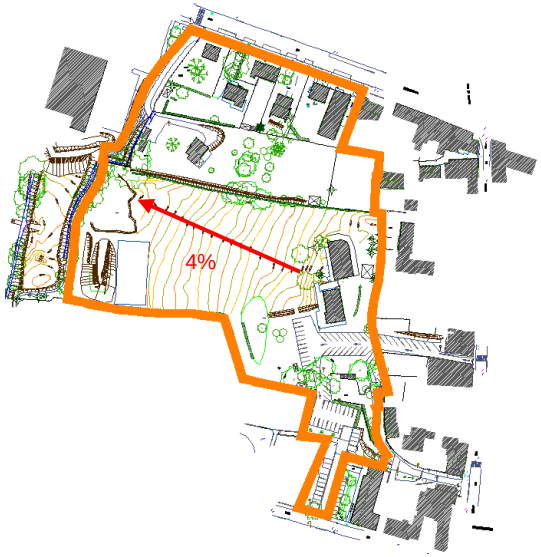
❑ Les réseaux

■ Topographie et principes généraux d'écoulement

La zone est située dans un fond de vallon marqué par la présence du ruisseau de la Cotardière qui transite au point bas.
La topographie sur le site de la ZAC est régulière, la pente moyenne du site étant de l'ordre de 4 % moyen sur le secteur Centre-Ouest.
Sur le secteur Vigne la topographie est moins homogène avec des plateaux présentant des pentes de l'ordre de 2%. En partie Ouest de ce secteur les pentes sont plus prononcées de l'ordre de 6 à 8%.

Le relief - Les courbes de niveau - La Vigne

Le relief - Les courbes de niveau - Centre Ouest



■ Réseaux des eaux usées

Plusieurs réseaux de collecte des eaux usées sont présents en périphérie de la ZAC.

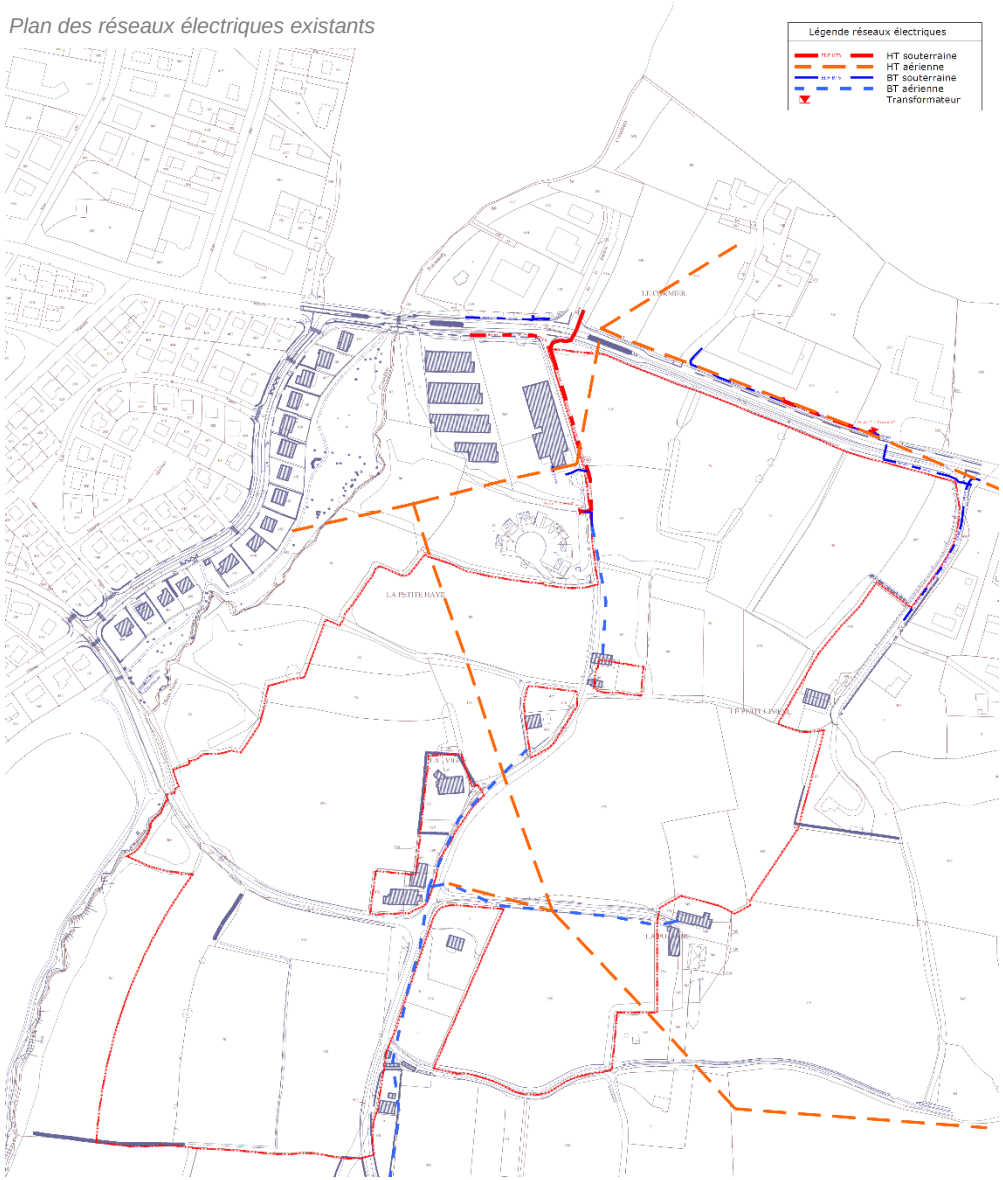
Sur le secteur Centre-Ouest, le collecteur des eaux usées sera raccordé gravitairement au réseau existant à l'Ouest.

Le secteur de la Vigne sera lui raccordé gravitairement à la station d'épuration située plus au sud.

■ Réseaux des eaux pluviales

L'ensemble des eaux de ruissellement sera capté et dirigé vers des ouvrages de rétention situés en point bas du site. Ces ouvrages seront raccordés sur le ruisseau de la Cotardière qui transite dans le fond du vallon.

Plan des réseaux électriques existants



- **Réseau eau**

L'alimentation en eau potable de la ZAC sera assurée depuis les réseaux existants.

Le secteur Centre Ouest sera raccordé au réseau de la rue de Saint-Brieuc.
Le secteur Vigne sera principalement alimenté depuis le réseau existant au nord dans la zone d'activités du Gripail. Un bouclage sera réalisé vers l'avenue de l'étang.
Ces hypothèses seront confortées par une modélisation réalisée par Véolia.

Le réseau d'eau potable sera dimensionné pour assurer la défense incendie de l'ensemble de l'opération et également alimenter en eau potable l'ensemble des logements.

- **Réseau télécommunication/fibre optique**

La ZAC sera alimentée depuis les réseaux de télécommunication existants. Une partie des réseaux étant aériens devront être effacés.

- **Réseaux électriques**

L'alimentation électrique de la ZAC sera étudiée en lien avec les services d'ENEDIS et aura pour origine les réseaux existants situés à proximité de l'opération.
Un réseau HTA est présent en limite sud-est de la ZAC, et alimentera plusieurs postes de transformation électrique répartis sur la zone.

La desserte basse tension sera assurée par un ensemble de postes de transformation électrique à créer que l'étude d'ENEDIS viendra préciser.

Plusieurs lignes aériennes devront être effacées dans le cadre des travaux sur le secteur Vigne.

- **Réseau gaz**

Dans une logique de préservation des possibles et en lien avec les démarches d'innovation en matière de gaz vert, il a été convenu de prévoir la possibilité d'alimenter en gaz la ZAC depuis la conduite de distribution existante.

4. Projet d'aménagement

❑ Intentions

La ZAC s'inscrit dans un territoire de projet pour lequel le PLUi fixe des objectifs ambitieux en terme de logements, de fonctions complémentaires à l'habitat et d'environnement.
Les principes d'un quartier durable ont été suivis à travers les ambitions et engagements déjà signifiés et identifiés au dossier de création, puis confirmés au stade de la réalisation et notamment en terme d'environnement et de recours aux énergies renouvelables avec l'application de la RE2020.

Les fondements principaux sont basés sur la mixité sociale et un cadre de vie agréable, impliquant des enjeux pluriels et des impacts sur le développement de la ville.
Les formes urbaines développées dans la ZAC sont composées d'îlots collectifs délimités par des espaces publics généreux qui les fédèrent (*rues, dessertes piétons/vélos, parc, jardins et espaces paysagers*), et d'un tissu parcellaire plus représentatif de la diversité de la maison individuelle (*maisons de ville très compactes, en bande ou groupées*) organisées en lien étroit avec le tissu urbain existant et la campagne.

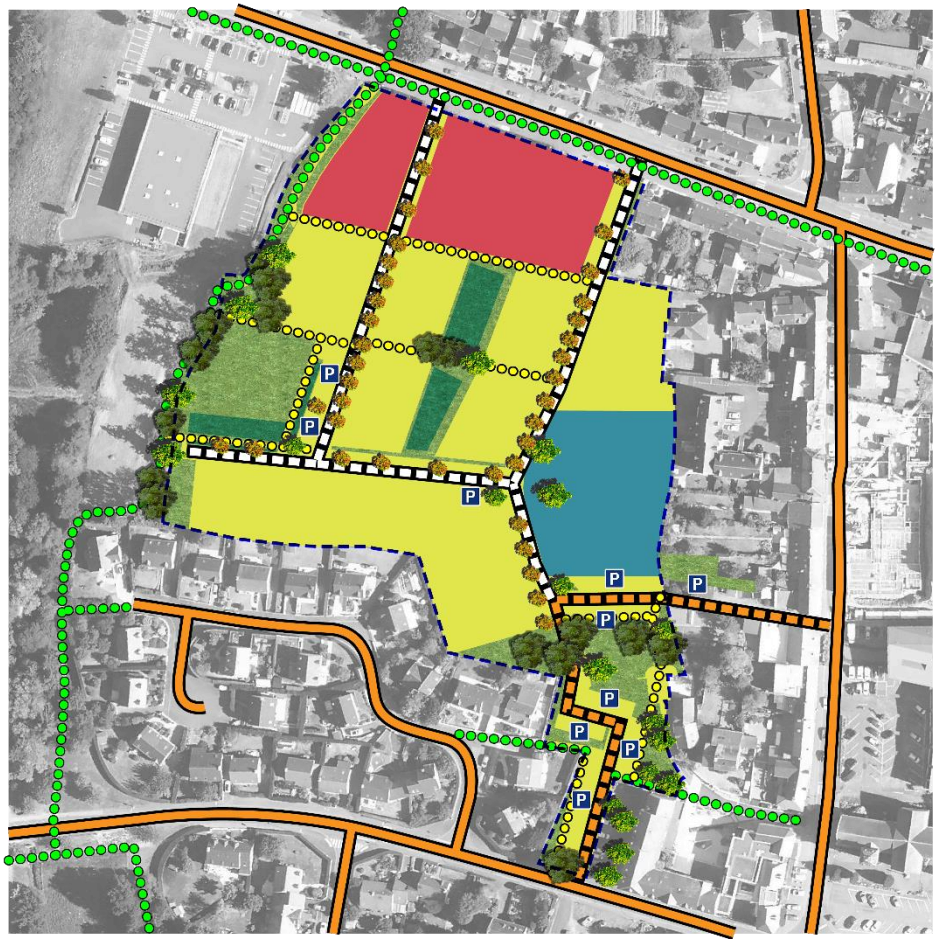
Cette modularité offre des typologies différenciées de l'habitat de tailles et de hauteurs différentes, jusqu'au R+3+A/C/P aux abords des espaces publics majeurs (*le long de la rue de Rennes, des équipements, de la rive ouest du vallon*). Le choix de la compacité et de la continuité bâtie des collectifs en belvédère, compose des îlots ouverts sur la nature. Cette morphologie ménage un ensoleillement favorable en variant la trame urbaine associée à une densité urbaine plus mesurée.
L'approche qualitative des espaces publics et l'attention portée aux espaces de transition et de prolongement des logements offrent un rapport d'échelle harmonieux entre les espaces construits et les espaces libres.

❑ Parti d'aménagement retenu

■ Philosophie générale

La ZAC est conçue comme un quartier jardin ouvert vers le vallon, la ville, et séquencé en îlots mixtes de tailles variables :

- une centralité parc en cœur de quartier (*Parc du Petit Limeul, Parc linéaire, jardin de la Petite Haie, jardin de la mare au centre*) ;
- des programmes de logements collectifs en bordure de vallons et entrées de bourg ;
- des équipements publics en jonction de quartier, cœur et entrée de bourg ;
- des maisons individuelles dont la forme compacte privilégie la maison de ville le long des venelles jardin, en transition douce avec l'habitat existant et la campagne.



Le parti urbain du secteur Centre Ouest

Le projet vise à construire dans un tissu urbain ancien et sous occupé une extension du centre accueillante et ouverte sur le vallon du Pont-aux-Moines. Dans ce projet, un jardin ouvert et sa mare sont conservés et aménagés en écrin vert, permettant une respiration urbaine et paysagère.

Au centre, deux bassins paysagers récupèrent les eaux pluviales des espaces publics et nouveaux bâtiments autour desquels s'organisent l'habitat individuel.

La future médiathèque, équipement fédérateur identifiable est implantée au point de gravité et fédère une centralité en lien est-ouest avec la rue du Centre et la place de l'église, permettant l'accès aux commerces et à la mairie. Elle sera accompagnée d'une place/parvis pour affirmer une animation et une centralité. L'axe nord-sud vers la rue de Montfort dessert les stationnements relayés au sud et réorganisés dans le cadre de l'aménagement du centre, dans une proximité immédiate avec le centre historique.

Le parti pris d'aménagement en îlots facilite la lecture des programmes immobiliers par le dessin lisible de l'espace public. Les cheminements doux trament l'espace et relient les rues apaisées de faibles largeurs vers le centre et le vallon. Il y a à la fois, un parti pris de front de rue le long de la rue de Rennes et de la rue intérieure cadrée par les façades des maisons de ville.

Les logements s'inscrivent dans des programmes à taille humaine et proposent une diversité de formes et d'architectures, le collectif, la maison de ville et de petits terrains à bâtir avec jardinets.

Le projet est l'occasion d'affirmer l'entrée de ville par une architecture maîtrisée et un front bâti qualitatif structurant la rive sud de la rue de Saint-Brieuc. Cette séquence, en couture avec le vallon et les maisons/commerces du bourg accueillera quelques cellules commerciales en rez-de-chaussée et des logements en étage (*jusqu'au R+3+A/C/P*).

Progressivement, le rapport d'échelle entretenu avec l'existant se décline en gabarits moins hauts avec des typologies de maisons de ville jusqu'au R+1+2+C au cœur du secteur.

Sur les franges, les jardins des maisons font transition avec l'habitat existant suivant différentes morphologies (*jusqu'au R+1+A/C*) : maisons de ville adaptées aux jeunes ménages et personnes âgées par exemple.

Une identité de centre bourg affirmée

Afin de garantir l'unité du quartier, les rues sont composées de fronts bâtis cohérents entre programmes, façades de maisons ou clôture alignées sur l'espace public.

Le projet proposé s'attache à défendre les valeurs suivantes :

- Une certaine identité conservée ;
- Une recherche de qualité du cadre de vie dans un tissu urbain dense et un bâti resserré ;
- des espaces de transition bien étudiés entre les échelles urbaines et humaines ;
- des logements qualitatifs et ensoleillés, majoritairement orientés sud et ouest (*traversants ou doublement orientés*) ; des orientations de parcelles favorables à la réalisation de bâtiments bioclimatiques ;
- des logements avec un niveau de performances énergétiques des bâtiments allant au-delà de la RE2020 (*îlot niveau passif en collectif et maisons de ville fléchées par exemple*).

Le parti d'aménagement est détaillé ci-après en cohérence entre architecture et paysage et se décline selon deux thématiques principales :

- les espaces publics ;
- le projet d'habitat.

Typologies des espaces publics - Ossature générale Centre Ouest

Les espaces publics (Secteur Centre-Ouest)

La trame publique

Sur les 2,8 ha aménagés de la ZAC, près de 7900 m^2 appartiennent à la trame publique qui participe aux ambiances urbaines et végétales du nouveau quartier.

La trame des espaces publics est constituée d'une armature structurante caractérisée par des voies de circulation mixte plantées et étroites, sur lesquelles s'adossent l'habitat. L'ensemble est traité en zone de rencontre. Une attention particulière est apportée au traitement des sols et aux profils des voies pour laisser la part belle au piétons et modes doux.

Des traverses piétonnes sont identifiées pour préserver les passages sur les copropriétés. Elles relient en cohérence le vallon et quartiers connexes.

L'aménagement du jardin de la mare existante et le positionnement du futur équipement (*médiathèque*) et de son parvis constituent deux articulations majeures d'espaces publics dans la relation entre le centre-bourg et le vallon du ruisseau du Pont-Aux-Moines et plus loin l'ensemble des espaces naturels de la commune.

Au centre du projet, les bassins de gestion des eaux pluviales dessinent une faille entre les fonds de lots. Traités de manière simple et peu profond, ils peuvent accueillir des usages multiples et constituent des lieux de proximité partagés.

Enfin, au sud, la liaison piétonne à travers le récent aménagement des stationnements au cœur du boisement de chênes est affirmée et permet de rejoindre la place de la Poste et plus loin la place de l'église. De même, un cheminement est ménagé rive ouest du parc de stationnement existant afin de rejoindre de manière sécurisée la rue de Montfort.

Les bassins

La mare

La mare et les bassins structurent la trame publique du secteur

➢ **La mare du centre-bourg**

La mare existante constitue un point d'intérêt écologique et urbain. Reprofilée et plantée de végétaux hélophytes, son potentiel écologique se verra amélioré. Accompagnée de cheminements piétons et d'une dizaine de places de stationnement publique, elle constitue pour ce secteur de la ZAC une porte d'entrée depuis le centre-bourg vers le vallon du ruisseau des mares noires et les espaces libres qui le bordent.

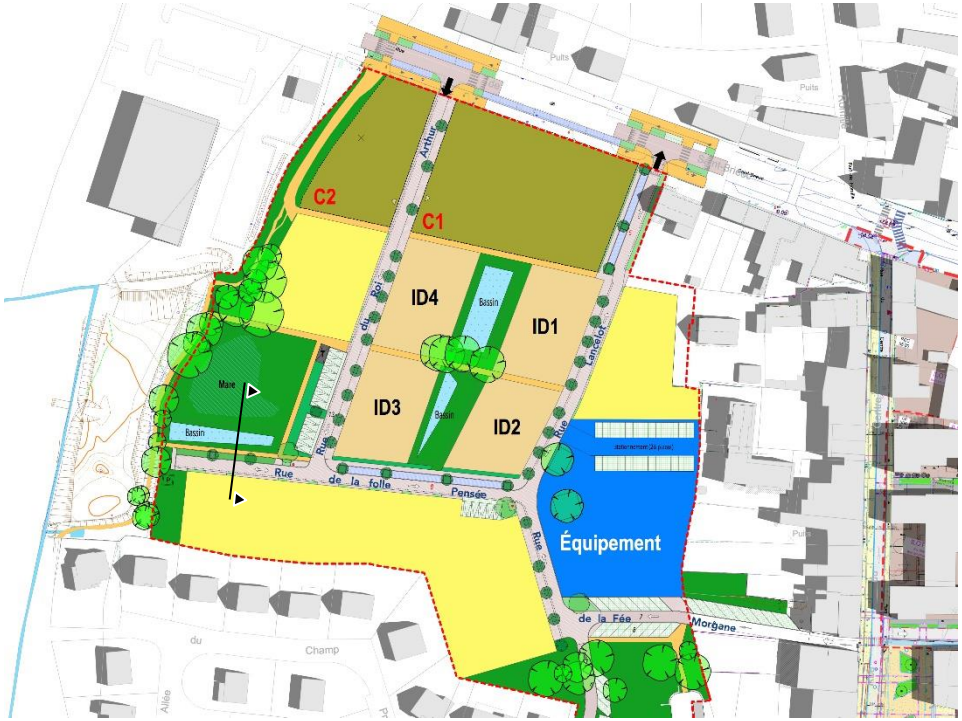
➢ **Les bassins de gestion EP du centre-bourg**

La gestion des eaux de pluie sur le secteur du centre-bourg nécessite la mise en place de bassin de gestion. Espaces enherbés positionnés en cœur d'îlots, leur profil est conçu de manière à assurer leur accessibilité. Ainsi, en complément de leur usage « technique », ils constituent, par temps sec des espaces libres partagés de proximité.

Le traitement des interfaces avec les fonds de jardins fera l'objet de prescriptions de clôtures et plantations particulières afin d'assurer l'intimité des jardins privatifs sans porter atteinte à la qualité simple de ces espaces.

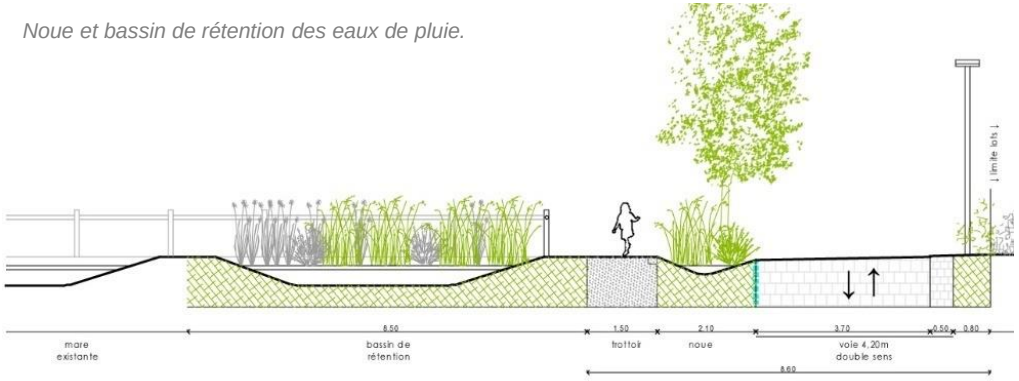
En cœur d'îlot, les bassins de très faible profondeur permettent des usages variés

Localisation des dispositifs de rétention des eaux pluviales - Centre-Ouest



Bassins/noue de rétention

Noue et bassin de rétention des eaux de pluie.



➢ Les bassins de rétention - Centre Ouest

La gestion des eaux pluviales a fait l'objet d'une attention particulière.

Les tests de perméabilité réalisés ont révélé un site défavorable à l'infiltration des eaux pluviales.

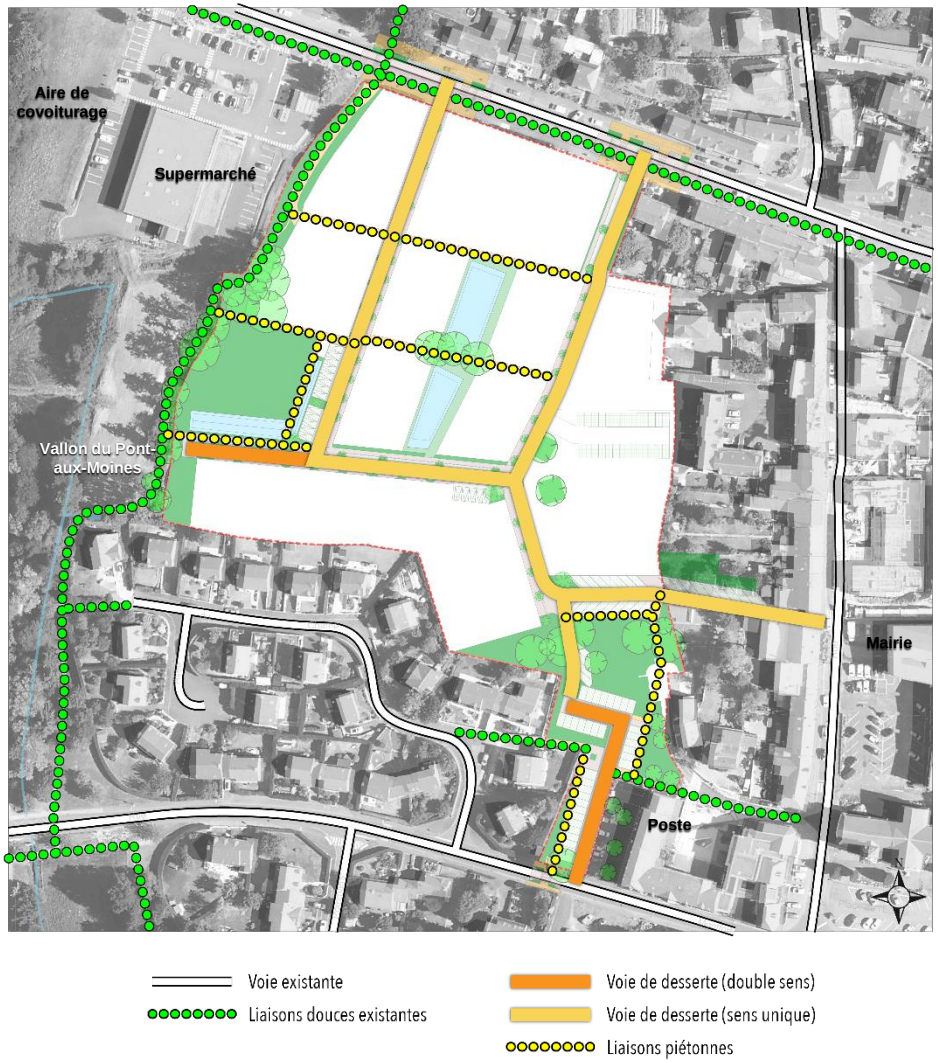
Certains îlots sont fléchés pour une gestion à la parcelle :
- Les îlots collectifs C1 et C2 ;
- l'îlot médiathèque.

Les bassins de rétention dédiés à la collecte des eaux pluviales du projet s'inscrivent dans le projet hydraulique d'ensemble lié à la topographie du site (*4 sous-bassins versants*).

Ces bassins sont alimentés par les fils d'eau de voiries et noue situés en amont, ainsi que des eaux de toitures des maisons de ville en cœur de projet (*îlots ID1, ID2, ID3, ID4*).

Au global, les volumes à stocker sont de 370 m³ environ (*hors îlots collectifs et équipement*).

Typologies des espaces publics - Ossature générale - Centre-Ouest



La trame viaire - Centre Ouest

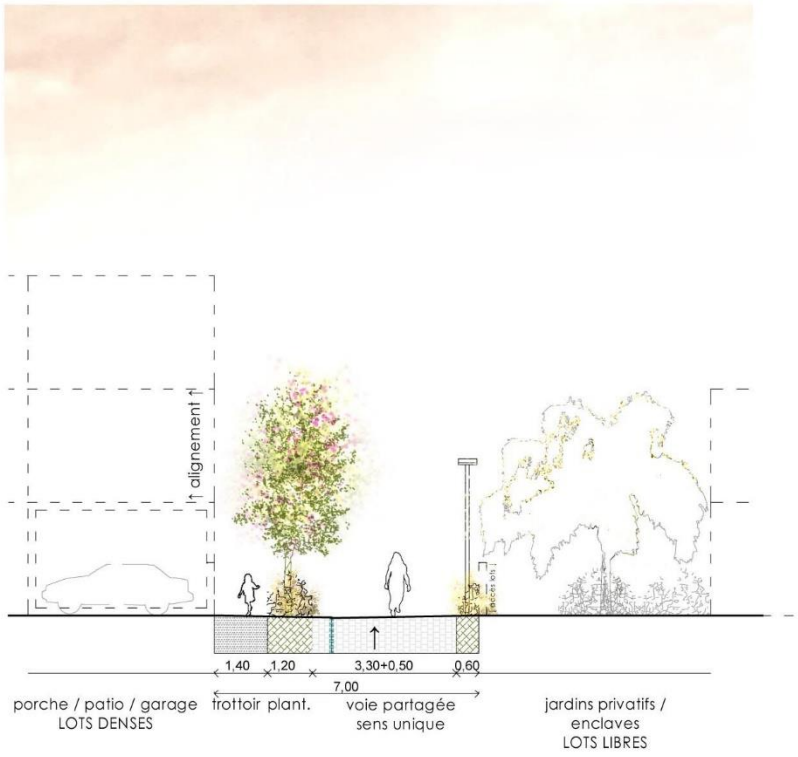
L'espace public au centre s'affirme comme le support privilégié du projet urbain en valorisant la mobilité de tous.

La desserte repose sur un tracé de rues jardins mixtes simple et repérable, relié aux accès des rues périphériques existantes, rue de Saint-Brieuc, rue du Centre, rue de Montfort.

Ces rues ont un gabarit étroit et reposent sur une redistribution de l'espace public au profit des piétons et au détriment des voitures, dans un esprit « zone de rencontre », sans création de trottoirs mais de bordures à vues basses avec un traitement soigné des pieds de façades avec la création de fosses d'arbres et plantations intégrées et de petits caniveaux.

Le projet priorise le piéton notamment par un travail sur le schéma de circulation (*mise en place d'un sens unique pour limiter les « shuntes »)* et de qualification de l'espace public en réduisant l'impact de la voiture au profit d'une mise en valeur des matérialités. Un traitement en pavés a été imaginé pour répondre à cette volonté.

Les stationnements publics sont composés en « poches » et localisés sur des sur-largeurs de façon à réduire leurs impacts visuels le long des façades des maisons.

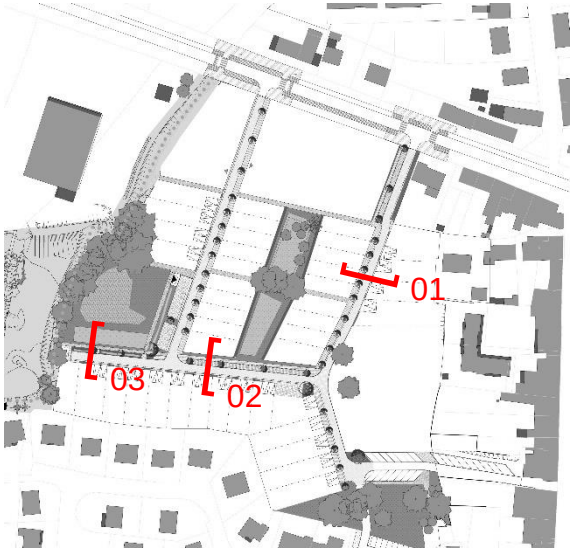


Profil 01- Les voies nord sud du centre-bourg à sens unique

➢ **Profils des voies du centre-bourg**

Les voies du centre-bourg adoptent toutes le statut de voies mixtes.
Leur traitement de sol en pavés associé aux choix de plantations confère au nouveau quartier une identité particulière, résolument ancrée dans le tissu urbain Saint-Gillois.

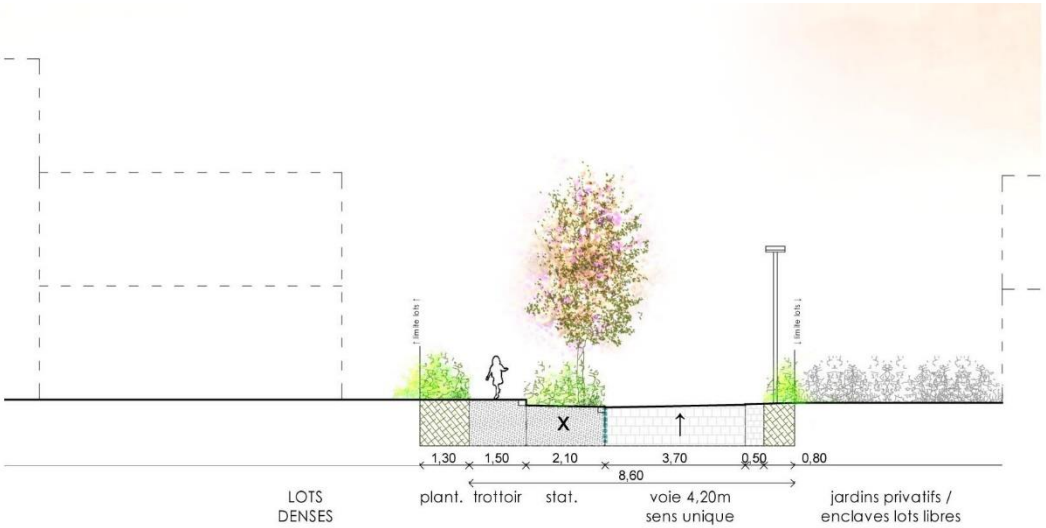
Les voies Nord Sud, à sens uniques, ont un profil de 7,00m constitué d'une bande circulée de 3,80 m de large. Un fil d'eau décentré dessine une largeur de 3,30 m réduisant ainsi la perception de la largeur de voie.
Des plantations bordent l'ensemble, et, côté lots denses, un passage libre de 1,40m longe les limites bâties. (*Profil 01*)



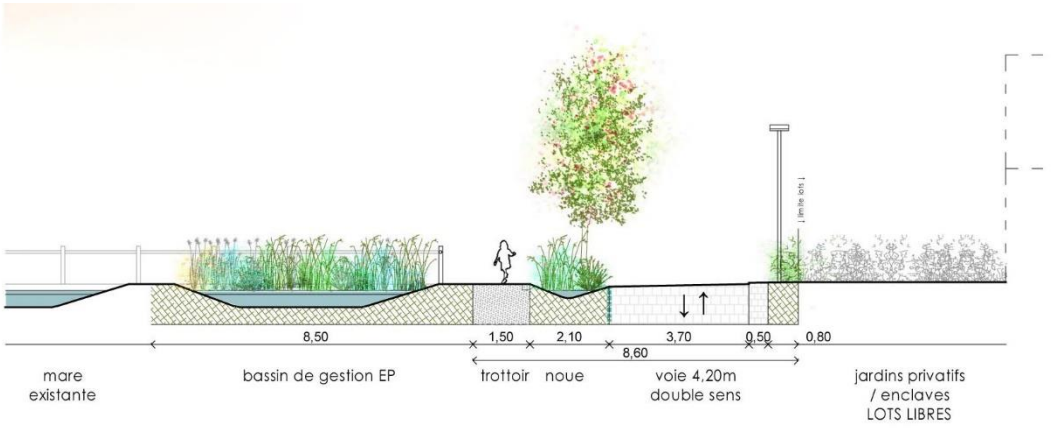
Plan de localisation des profils types

La voie Est Ouest adopte un profil sensiblement différent aux voies Nord Sud notamment, car elle accueille des stationnements longitudinaux en rive nord. La bande circulée est également élargie pour permettre la continuité du profil dans sa section ouest où le passage à double sens est nécessaire pour l'accès aux deux derniers lots de la rue. Cette largeur de 4,20 m, complétée d'une largeur plantée de 80 cm permet également une bonne accessibilité des enclaves privatives situées au sud (*Profil 02*).

Bordée d'une noue sur sa section Ouest, le long du jardin de la mare, elle ouvre une perspective vers l'espace naturel du ruisseau du Pont-Aux -Moines (*Profil 03*).



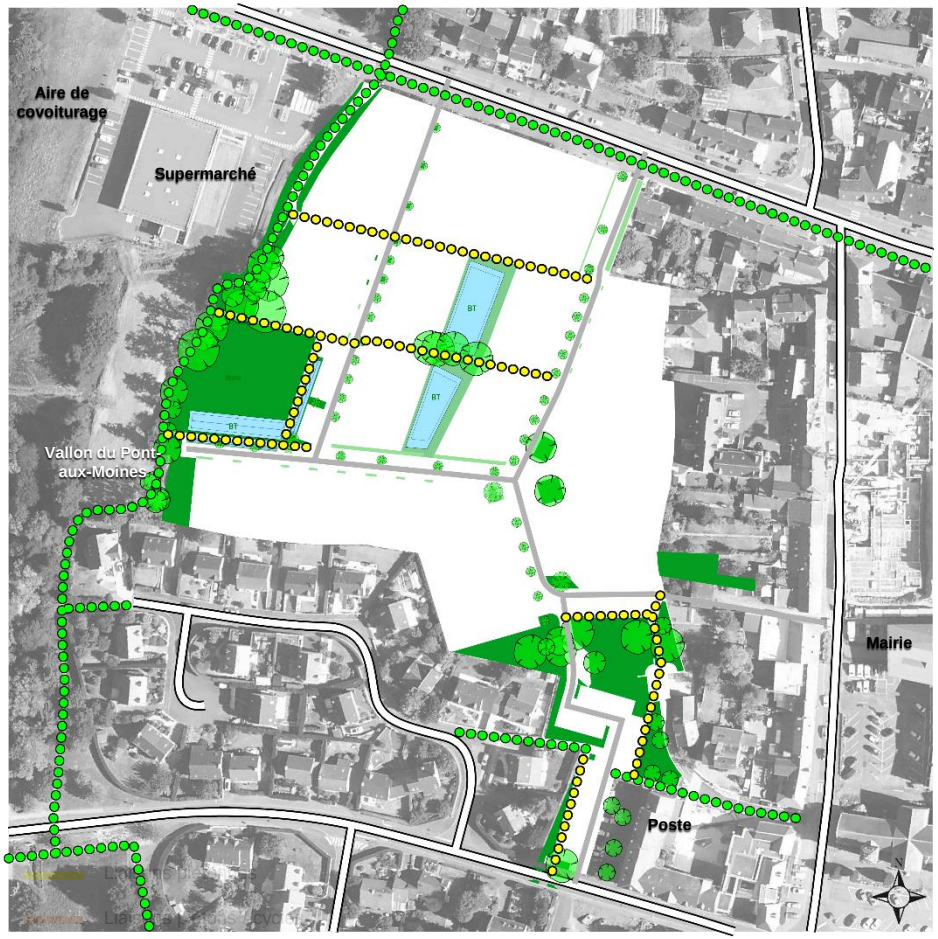
Profil 02 -La voie Est-Ouest accueille des stationnements en rive Nord.



Profil 03 - La mare et les bassins structurent la trame publique du secteur

Une noue longe la voie Est Ouest et annonce le ruisseau du Pont-aux-Moines

Le maillage doux – Secteur Centre-Ouest



➢ **Les liaisons douces - Centre Ouest**

Deux échelles de liaisons douces à l'échelle du centre sont à noter.

On distingue :

- Les liaisons douces associées aux voies riveraines en zone de rencontre. Elles assurent les mobilités à l'échelle de l'hyper centre vers la rue du Centre, ses commerces et équipements, les rues de Saint-Brieuc et de Montfort, le vallon du Pont-Aux-Moines.
- En site propre, le projet développe un maillage de petites sentes piétonnes transversales de proximité qui desservent le quartier et retissent le canevas de la trame nord/sud en complétant le dispositif.

Ces liaisons douces se repiquent sur les parcours du vallon, le site commercial et l'aire de covoiturage (*20 places*) attenante, ainsi que les amorces inter-quartiers et le centre.

Ces sentes assurent les continuités dans l'épaisseur de l'îlot centre et sont traitées sous forme d'allées sablées en stabilisé de largeurs variables (*1,50 m à 2 m*).

Localisation du stationnement public - Centre Ouest

➢ Les stationnements - Centre Ouest

En complément du stationnement règlementé (*zone bleue*) mis en place par la commune en fin d'année 2021, (*secteur limité à la rue de Rennes, la rue du Centre, la rue du prieuré et la place de l'église*), un nouveau parking s'est redessiné au sud de la ZAC entre la venelle de la rue du Centre et le parking de la Closerie.

Sa centralité et son fonctionnement (*accès en sens unique depuis la rue du Centre*) et à double-sens sur la Closerie, en font un équipement complémentaire essentiel à l'offre de stationnements proposée au centre.

Ces nouveaux aménagements permettent d'assurer une meilleure rotation des places de parking et de lutter contre les voitures ventouses, de faciliter l'accès aux commerces et services du centre tout en favorisant la marche à pied.

L'ambition est d'offrir des stationnements publics complémentaires à ces aménagements, tout en offrant des espaces aux piétons pour déambuler de façon à permettre des espaces plus agréables et une mise en valeur des façades bâties.

Ces places sont regroupées au cœur du secteur en accompagnement des espaces publics partagés, sous la forme de petites unités en «poches» et de places longitudinales sur voirie.

Un parking s'installe en centralité près du jardin de la mare et des places longitudinales sont prévues le long de la voie sud ainsi qu'au débouché de la rue de Saint-Brieuc pour accompagner les riverains et les futures cellules commerciales à rez-de-chaussée des collectifs.

Tous les stationnements sont réalisés en pavés béton joints engazonnés afin de maintenir une perméabilité des sols, favorisant ainsi l'infiltration des eaux pluviales.

La future médiathèque accueillera un parking d'une capacité d'environ 26 places ce qui porte à l'échelle du centre un potentiel d'environ 57 places publiques supplémentaires.

L'aire de covoiturage près du supermarché confortera son taux d'occupation grâce aux nouveaux cheminements ouverts sur le cœur de quartier.

En appui de ces stationnements publics, les programmes de logements, habitat collectifs et maisons réaliseront sur leur terrain le nombre de places règlementaires imposé au PLUi.

Faisabilité illustrative donnée à titre indicatif - Plan de programme des constructions

Coupe profil de principe

Le projet d'habitat

➢ L'ossature générale - Le Centre Ouest

Différentes formes urbaines sont retenues : de îlot médiathèque (*fléché dans le cadre de la concertation avec les habitants*) jusqu'aux îlots collectifs C1/C2 en R+3+A/C/P, des maisons individuelles de différentes tailles parcellaires (*280 m² en moyenne*) et des maisons de ville denses et compactes en R+1 ou R+2 sur des petits terrains de 180 m² moyens, dessinant des façades étroites ou cour-patio-jardinet sur rue.

Les logements collectifs sont implantés en entrée de bourg rue de Saint-Brieuc et contribuent à tenir l'espace.

Les cœurs d'îlots offrent une part importante aux circulations piétonnes et complètent les cheminements doux pensés à l'échelle du centre.

Le projet urbain à travers son programme de construction répond à une densité de 35,7 logements/hectares, bien supérieure aux objectifs d'équilibre de densité du SCoT, tout en maintenant l'identité du centre.

Les programmes et les différentes formes urbaines proposés affichent une mixité dans les fonctions et dans la forme urbaine qui ont permis :

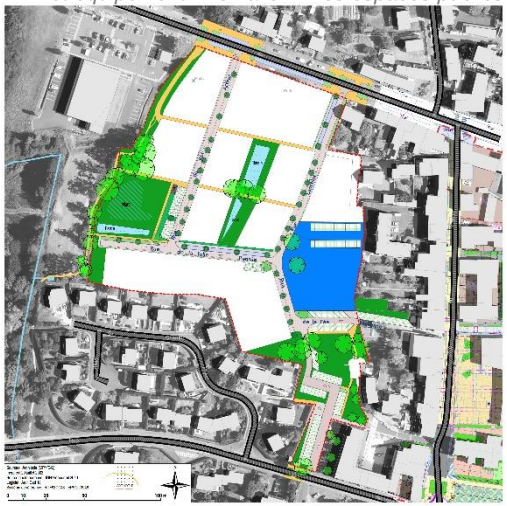
- d'illustrer les transitions progressives mises en place par rapport aux maisons riveraines et au tissus constitutif du centre-bourg, de composer avec le contexte bâti et paysager ;
- d'encadrer la qualité architecturale et l'insertion urbaine du projet, en douceur en cœur de l'îlot ;
- d'apporter une attention particulière à la qualité architecturale et aux façades des bâtiments donnant sur le vallon et l'entrée de bourg ;
- de définir le nombre de logements et la typologie des collectifs et des individuels par produits à l'échelle de chaque îlot ;
- d'équilibrer les programmes, en nombre et en typologie.

Le détail des îlots par secteurs est développé comme suit :

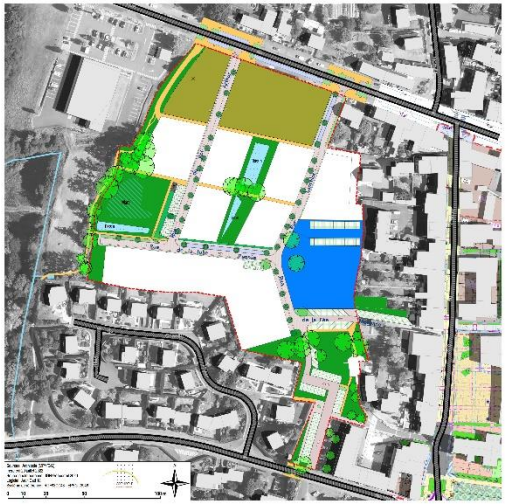
- Les deux îlots collectifs rue de Saint-Brieuc (*C1 et C2*) ;
- les maisons de ville denses en transition, alignées sur rue pour optimiser l'espace jardin et rythmer la rue intérieure ;
- La future médiathèque autour de sa place/parvis, comme point de gravité avec l'hyper-centre ;
- les franges et les coutures urbaines accompagnées de maisons individuelles en transition des fonds de jardins privatifs dans un souci de cohérence du contexte bâti.

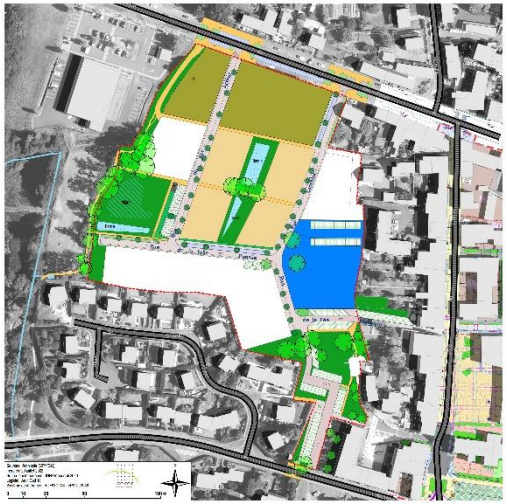
Illustrations des franges urbaines

L'îlot équipement - Le vallon - Les espaces publics

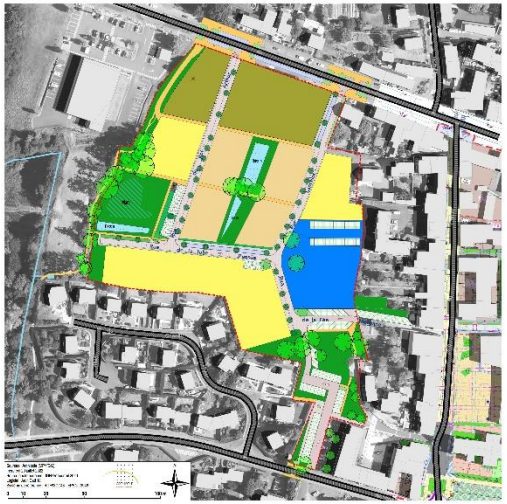


Les îlots collectifs - la rue de Saint-Brieuc





Les maisons de ville denses



Les franges individuelles - lots libres

➢ Les franges et les coutures urbaines - Le Centre Ouest

Le projet urbain trouve pleinement sa place en cœur de bourg et consiste en la conception d'un ensemble de logements et d'équipements neufs dans un contexte urbain en mutation, fortement liée avec l'existant. Tous les bâtiments existants seront démolis pour construire environ 89 nouveaux logements.

L'intérêt et la difficulté du projet réside dans son emplacement :

- Un terrain « enfermé » entre la rue de Saint-Brieuc, la rue du Centre et l'arrière des maisons, le parking de la Closerie au sud, les jardins pavillonnaires au sud et le vallon du Pont-Aux-Moines à l'ouest ;
- un lieu «rendu» au centre et à sa géographie, peu lisible et perçu en second rideau car initialement occupé par d'anciens jardins d'agrément et un garage abandonné.

Le projet a été pensé comme une couture urbaine entre différentes échelles bâties. Il développe l'idée de créer un dialogue pertinent avec l'existant par les propositions suivantes :

- Un trait d'union entre le centre et le vallon très proche ;
- des lignes de forces structurantes s'appuyant sur le contexte (*axes piétons/cycles est/ouest et rues « jardin » partagées nord/sud*) ;
- une lisibilité et un confort des liaisons douces qui traversent le quartier ;
- un parking public existant de proximité à connecter ;
- la recherche d'une qualité de front urbain maîtrisé et d'une façade de quartier construite sur un gabarit en R+3+A/C/P maximum.
- une volumétrie graduelle proposant une densité moins forte sur les franges bâties.

L'espace Centre Ouest se réinvente des espaces publics comme coutures et poursuit la reconquête de son hyper centre :

- Des rues et sentes piétonnes tramées ;
- un lieu central en couture avec la rue du Centre autour de la future médiathèque et son parvis d'entrée ;
- le maintien du seul axe transversal vers la place de l'église et l'accès au stationnement public sud ;
- la mise en valeur du jardin de la mare ouvert sur le vallon.

Le projet annonce la première séquence d'entrée de bourg rue de Saint-Brieuc par un programme mixte (logements /commerces) en R+3+A/C/P maximum.
Pour harmoniser les hauteurs au contexte local, les maisons de ville denses et jointives (lots régulés) en (*R+1+C/R+2+C maxi*) et les terrains à bâtir illustreront les transitions progressives mises en place par rapport aux maisons existantes pour répondre à la diversité architecturale recherchée.
40 lots individuels sont prévus à l'échelle du secteur (*surface moyenne des terrains 240 m²*).

Limite de la ZAC
Voies existantes
Voies existantes requalifiées
Voies projetées
Liaisons douces existantes
Liaisons douces projetées
Arbres d'alignements projetés
Ilots collectifs
Ilots individuels
Ilots équipements

Le parti urbain (Secteur de La Vigne)

Le prolongement de l'agglomération de l'autre côté du vallon a pour objectif d'affirmer un nouveau quartier à proximité du centre associé au vallon de la Cotardière et son étang, de composer et de mettre en valeur l'entrée de ville nord/est rue de Rennes.
Cette proximité avec le centre donne sa valeur à l'échelle du piéton et du vélo par la qualité des cheminements proposée.

Ce parti d'aménagement intègre à la composition générale un patrimoine rural existant et habité. Le choix de maintenir les accès existants et rues au squelette de la desserte de la ZAC et particulièrement la rue de la Petite Haie a permis de simplifier et de hiérarchiser la distribution du quartier en proposant une meilleure intégration paysagère des constructions existantes et futures (*en gabarits et forme urbaine*) et de mettre en place une stratégie urbaine de développement durable.

Le projet se compose avec le vallon et tire parti de ses espaces naturels exceptionnels et vues sur le bourg et la campagne. Accroché à la géographie du site sur son versant ouest, il est au regard de la composition générale du projet un élément de connexion aux quartiers proches et équipements publics : scolaires, de sports et de loisirs... L'objectif est de créer une identité propre à cette façade du quartier et d'urbaniser le coteau connecté au réseau des espaces publics et tissus urbains environnants.

Le plan d'ensemble structuré propose d'intégrer les bâtiments collectifs sur le coteau et en entrée de quartier, tout en sublimant le cadre naturel. Ces deux aspects sont pris en compte dans le projet de deux manières :

- Mise en place d'îlots bâtis pour accueillir des bâtiments de petites unités d'habitations adaptables en nombre de logements. La conception en îlots, tramés de coupures vertes caractérise le parti d'implantation des bâtiments et donne naissance à de nombreux espaces publics et chemins protégés interstitiels.
- Mise valeur de la nature par les vues et panoramas.

L'implantation des typologies des collectifs en belvédère sur le vallon tient à la volonté d'intégrer les gabarits les plus hauts au relief pour une meilleure insertion des constructions et acceptation des hauteurs des bâtiments en vis-à-vis de l'habitat individuel et des espaces naturels. L'adaptation des constructions à la topographie accusée se prête plus facilement à des programmes de logements collectifs.

Les futures constructions aux formes urbaines mixtes sont privilégiées et viennent s'intégrer à la trame publique. Pour garantir l'unité du quartier, l'implantation des collectifs est traitée de manière cohérente entre programmes à l'appui des ouvertures visuelles créées.

- **Les espaces publics (Secteur de La Vigne)**

➢ **La trame verte du secteur de La Vigne**

La trame verte du projet s'appuie sur les haies bocagères existantes préservées et les espaces verts aménagés alentours, notamment à la périphérie de l'étang du Guichalet. Venant conforter la trame verte communale et les usages qui y sont associés, les aménagements doux s'étirent depuis l'étang du Guichalet vers le nord. Les circulations douces et continuités vertes du nouveau quartier s'orientent naturellement vers cet ensemble naturel.

Au sein de la nouvelle zone urbanisée, les nombreux cheminements sont accompagnés de haies bocagères ou d'espaces de prairies en gestion différenciée permettant d'assurer la continuité de l'ensemble de la trame.

Des préconisations particulières concernant le traitement des limites des lots à bâtir, et notamment en ce qui concerne les végétaux et typologies de clôtures viendront encore conforter la porosité des différents espaces.

La trame verte du secteur de la Vigne

La trame bleue du secteur de la Vigne

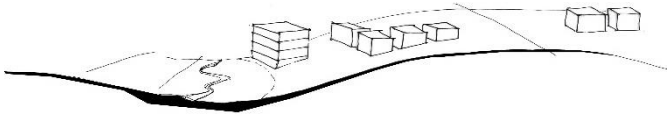
➢ **La trame bleue du secteur de La Vigne**

La trame bleue existante du secteur de la Vigne est marquée par deux entités majeures :
- en fond de vallon, le ruisseau de la Cotardière et l'étang du Guichalet ;
- sur le plateau une large zone humide de près de 9900 m².

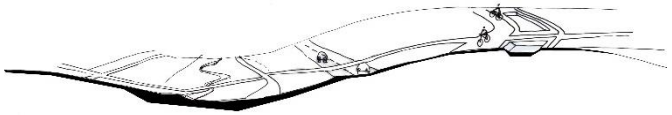
Le projet d'aménagement s'applique à conforter ces deux entités paysagères en les mettant en scène et en les utilisant comme références pour l'ensemble des aménagements annexes qui constituent les espaces publics du secteur. Ainsi, les différents bassins de gestion des eaux pluviales de la ZAC adoptent, à une échelle plus réduite, les mêmes caractéristiques végétales que ces deux références, constituant ainsi un chapelet de biotopes humides qui vient ponctuer et caractériser l'ensemble du secteur.

le vallon *le coteau* *le plateau*

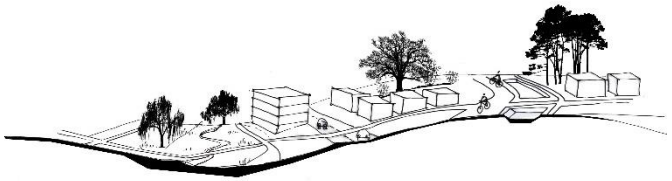
Les entités végétales révèlent les structures paysagères



La typologies bâties sont calibrées en fonction de la topographie



Les voies et liaisons sont multipliées pour créer un maillage dense



- **Penser la ville par le paysage et le tissu urbain**

Près de 16 mètres de dénivelé marquent la topographie du secteur de La Vigne entre le plateau du Petit Limeul et le Vallon de la Cotardière. Orienté ouest, ce coteau à la pente relativement marquée se distingue par la diversité des entités paysagères qui le compose.

A l'ouest, le paysage du vallon et du ruisseau de la Cotardière : un paysage de prairies humides bordées de saules, peupliers et aulnes caractéristiques des fonds de vallons Brétilliens.

Sur le coteau, un paysage agricole relativement ouvert sillonné de quelques haies bocagères principalement composées de grands chênes et châtaigniers.

Sur le plateau, un bocage plus fermé et plus diversifié, où se mélangent haies de ragosses de chênes, zone humide et boisements de pins maritimes.
L'enjeu du projet d'aménagement est de révéler cette diversité paysagère à travers le tissu urbain.

- Par la préservation des ensembles végétaux existants.

- Par la création de points de vues et perspectives dégageant des vues vers le vallon et plus loin vers le centre-bourg.

- Par une multiplicité de cheminements doux, sentes, venelles et espaces publics permettant d'appréhender au plus proche la richesse paysagère existante et notamment la singulière zone humide du plateau.

le vallon *le coteau* *le plateau*

➢ **Une palette végétale révélatrice du site**

Le choix de végétaux mis en œuvre dans le projet sera conduit par une volonté d'affirmer les caractères paysagers et d'enrichir la biodiversité existante. A chaque secteur correspond ainsi une palette végétale spécifique, de l'arbre aux strates les plus basses, qui viendront conférer à chaque secteur de la zone nouvellement urbanisée un caractère spécifique.

Le vallon de la Cotardière et les zones humides existantes sont aujourd'hui bordés de saules et d'aulnes. Le projet, en installant les bassins de gestion des eaux pluviales de la ZAC en frange de cet espace naturel, viendra conforter ce caractère en implantant de larges colonies d'hélophytes, agrémentées aux points stratégiques des parcours de massifs de vivaces à large feuillage caractéristiques des milieux humides.

Le coteau est marqué par les haies bocagères de chênes et châtaigniers. Conservées, elles seront complétées de nouvelles haies bocagères plus basses composées d'aubépines et cornouillers ou pommiers sauvages par exemple accompagnés d'une strate herbacée adaptée en fonction des orientations et usages.

Le plateau est clairement le secteur montrant le plus de diversité végétale. Les boisements existants seront conservés et valorisés, la grande zone humide, traitée en prairie adoptera une gestion différenciée permettant l'épanouissement d'une flore spontanée endogène, tandis que les massifs et plantations d'accompagnement des voies seront composés de ligneux endémiques adaptés à une pédologie plus sèche : genêts, agrostis et bruyères en constitueront la base.

Typologies des espaces publics - Ossature générale

Voies, rues, venelles

Cheminements doux

Espaces paysagers, parcs et jardins

Bassins

La volonté de mixer les typologies bâties pour composer un quartier inscrit dans l'élargissement du centre privilégie l'habitat individuel sur les franges sud et ouest et le plateau. Les lisières ZAC/campagne sont renforcées à l'appui des éléments de paysage existant, (*arbres, bosquets, chemins...).*

Progressivement, les plateaux sur la Vigne et La Fouaye accueillent l'habitat individuel aux gabarits moins hauts pour une meilleure insertion et préservation des vues et des co-visibiltés. L'habitat individuel se distingue par des maisons de villes denses et jointives rassemblées dans certaines rues et venelles étroites pour proposer une nouvelle forme urbaine, favorisant la construction à l'alignement ou en faible retrait de la rue. Les volumes seront simples, épurés et compacts pour répondre aux exigences de la RE2020.

Deux futurs équipement publics majeurs marquent les accès nord/est et ouest et participent à la mixité des fonctions et à l'animation du quartier.

Le parti d'aménagement se décline selon les deux thématiques principales suivantes :
- Les espaces publics ;
- Le projet d'habitat.

➢ La trame publique

Le projet s'est nourri de l'identité bocagère du lieu par la préservation et le prolongement de la trame bocagère connectée à ses parcs et jardins publics. Le parc de la zone humide du Petit Limeul occupe une place centrale comme lieu d'animation du quartier. Un réseau dense de cheminements permet l'articulation avec ces espaces publics majeurs et l'ouverture du quartier sur ses franges, (*liaisons douces reliées au mode actif à travers la ZAC et aux pistes vélos créées en site propre vers les arrêts de bus Vigne et Fouaye*).
L'ensemble du quartier est desservi à l'appui de la rue de la Petite Haie et de la Vigne, bordée de fossés et de noues plantées, elle est aménagée pour pouvoir recevoir la nouvelle distribution :
- Une voie nouvelle majeure, la rue belvédère en bouclage ;
- Un réseau de rues secondaires et venelles partagées où cohabitent piétons, vélos, voitures.

Sur les 22,8 ha aménagés, près de 10,4 ha appartiennent à la trame publique qui participe aux ambiances végétales du nouveau quartier. L'un des éléments phares au cœur du quartier est le parc linéaire qui préserve sa dimension rurale.

Typologies des espaces publics paysagers - Ossature générale

La trame des espaces publics du secteur de La Vigne est générée par les trames vertes et bleues existantes. S'appuyant sur les haies et zones humides à préserver, le projet s'attache à tisser un réseau dense de cheminements et de promenades fédératrices d'une vie de quartier active.

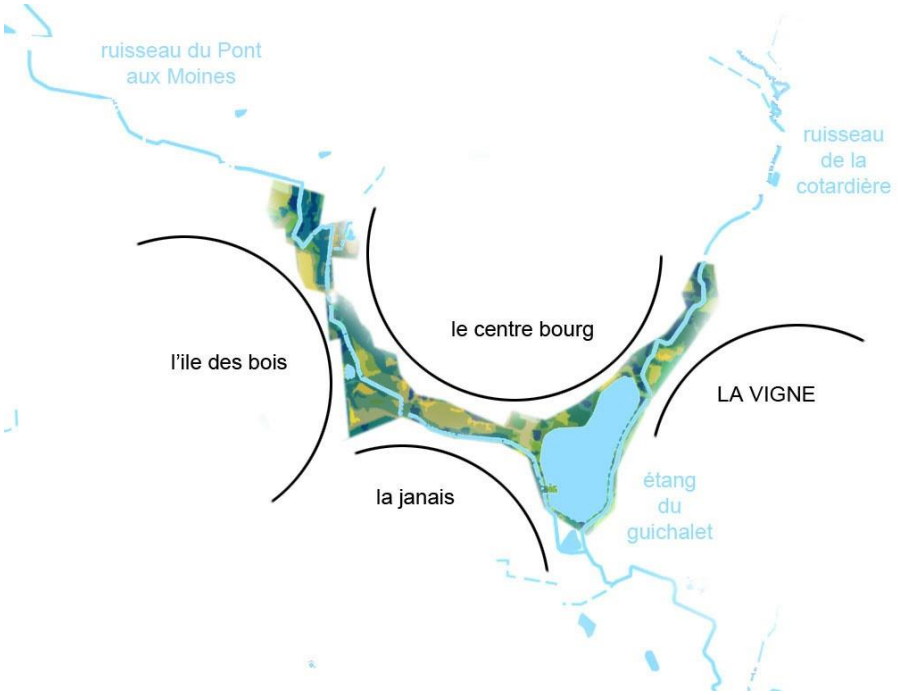
Les espaces publics majeurs du nouveau secteur sont :

- le vallon de la Cotardière, dans la continuité des aménagements de l'étang du Guichalet et assurant la connexion avec les quartiers existants de Saint-Gilles.
- La parc linéaire, marqué par sa piste cyclable en site propre qui dessine l'armature des espaces publics autour de la voie existante de la Prouverie et de la Petite Haie en reliant le vallon à l'ensemble du secteur.
- Le parc du Petit Limeul, vaste prairie en zone humide qui confère au secteur son caractère et accueille à sa périphérie promenades et jeux pour enfants.
- L'équipement de plein air, qui s'implante en frange Nord Est et qualifie l'entrée de ville sur la route départementale venant de Pacé.
- Ces éléments majeurs sont complétés d'un ensemble d'espaces de proximité plus particulièrement dédiés aux habitants les plus proches mais ouverts à tous. Ainsi, les cœurs d'îlots traversant, dilations des cheminements et pourtours des bassins accueillent presque systématiquement de petits équipements, mobilier ou plantations spécifiques, qui font de chacun de ces espaces des objectifs de promenades et des repères à l'échelle quotidienne.

Le vallon de la Cotardière

Le vallon de la Cotardière est un ensemble écologique et urbain remarquable à l'échelle de la commune de Saint-Gilles car directement relié aux aménagements de l'étang du Guichalet et plus loin au ruisseaux des Mares Noires et du Pont-Aux-Moines. L'urbanisation du coteau de la Vigne s'accompagne de la création de nouveaux cheminements piétons et de promenades qui permettront de relier, au fil de l'eau, le secteur de La Vigne au centre-bourg et au secteur de l'île des bois.

En frange de la zone urbanisée sont implantés les bassins de gestion des eaux pluviales. Les cheminements, en digue sur cette zone, mettent en scène la zone humide existante préservée et qualifient l'entrée Ouest de l'opération.
L'ensemble pourra devenir à travers des activités pédagogiques permanentes ou temporaires, un support de projet concerté de développement durable et d'une démarche citoyenne, fédérateur de nouvelles pratiques et usages qui ne s'arrêtent pas au seul périmètre de la ZAC.



Les trames vertes et bleues au cœur de la commune

Extension de l'espace naturel et des pratiques de loisirs associées à l'étang du Guichalet

Localisation des dispositifs de rétention des eaux pluviales - Bordure ouest, centre et sud

Bassins de rétention

Les bassins de rétention - La Vigne

Les bassins dédiés à la collecte des eaux pluviales du quartier s'inscrivent dans le projet hydraulique d'ensemble du vallon de la Cotardière, en étroite cohabitation avec les zones humides.

Pour le secteur de la Vigne, douze bassins sont créés pour gérer les eaux pluviales. Le bassin versant a été découpé en dix sous-bassins versants.

Les tests de perméabilité réalisés ont révélé un site également défavorable à l'infiltration des eaux pluviales.

Ces bassins sont alimentés par les fossés et noues maintenus et/ou créés. Ils recueillent les fils d'eau de voiries situés en amont.

La topographie induit un modelage des bassins qui accuse des pentes assez fortes et impose des ouvrages techniques singuliers.

L'ensemble de ces bassins sont enherbés pour assurer la fonction technique de stockage. Une digue est réalisée pour assurer leurs accessibilités.

Au global, les volumes à stocker sont de 4 300 m³ environ (*hors îlot collectif C5*). Cet îlot d'une superficie de plus de 9000 m² est proposé en gestion à la parcelle.

Localisation du dispositif de rétention des eaux pluviales - Entrée de ZAC

Bassin de rétention

Le Parc, lieu de ballades

Le parc linéaire de La Vigne

Le secteur de la Vigne s'organise autour d'un axe structurant constitué par la piste cyclable en site propre.

Traité de manière unitaire sur l'ensemble de son parcours, cet axe dessine un parc linéaire qui relie l'étang du Guichalet aux équipements de plein air situés le long de la rue de Rennes. Divers équipements, sportifs, ludiques ou de convivialité, s'agrègent régulièrement le long du linéaire vers lequel converge un maillage dense de cheminements piétons, sentes et venelles depuis l'ensemble du nouveau secteur habité.

Le parc du Petit Limeul

La zone humide de près de 7900 m^2 sur le plateau du Petit Limeul devient un parc aux qualités écologiques préservées. Ses franges sont traitées de manière à valoriser et préserver l'ensemble naturel et les haies qui le ceinturent. Au nord, une promenade urbaine surplombe les prairies. Au sud le parvis d'entrée et la grande aire de jeux, implantés en dehors de la zone humide, constituent de véritables repères urbains. Une passerelle à usage mixte piétons cycles sur pieux battus traverse la prairie et permet d'y assurer la continuité des modes doux. Le traitement de l'ensemble en prairie à gestion différenciée permet de multiplier les usages sans obérer les fonctions écologiques du lieu.

Pique-nique dans une prairie du parc de la Morinais à Saint-Jacques de la Lande (35)

Passerelle multimodale à la Prévalaye, Rennes (35)

Les jardins

Ces grandes entités sont complétées sur l'ensemble du secteur par des espaces publics de proximité directe. Ainsi, chaque habitant peut, sans presque croiser de voiture, rejoindre depuis chez lui un square ou un jardin public.

Le jardin de la Petite Haie

Le jardin de la Petite Haie accueille une aire de jeux valorisant la présence des arbres de la haie bocagère. Elle comprend des équipements ludiques invitant à observer et découvrir les arbres.

Les cœurs d'îlots

Plusieurs îlots sont ici scindés par de longs espaces enherbés dont la vocation est de liaisonner les fonds de jardins entre eux et de s'ouvrir à une appropriation commune. A l'image des franges des bassins du centre-bourg, le traitement des clôtures et plantations de fonds de jardin fera ici l'objet de prescriptions particulières.

Les ouvertures

Les interstices entre les collectifs situés le long de la voie belvédère profitent de la topographie marquée du site pour donner de larges ouvertures vers le vallon de la Cotardière. Ils rythment la promenade et connectent physiquement et visuellement le vallon au coteau. Dans le secteur nord du vallon, une passerelle piétonne est créée à travers la zone humide pour permettre de rejoindre l'arrêt de bus de la Vigne, situé avenue de l'étang.

Passerelle piétonne en zone humide - La Prévalaye, Rennes (35)

Passage en cœur d'ilot ZAC de La Morinais St Jacques de la lande (35)

L'équipement Nord Est

➢ L'équipement de plein air

L'équipement de plein air est un programme issu de la concertation avec les habitants.

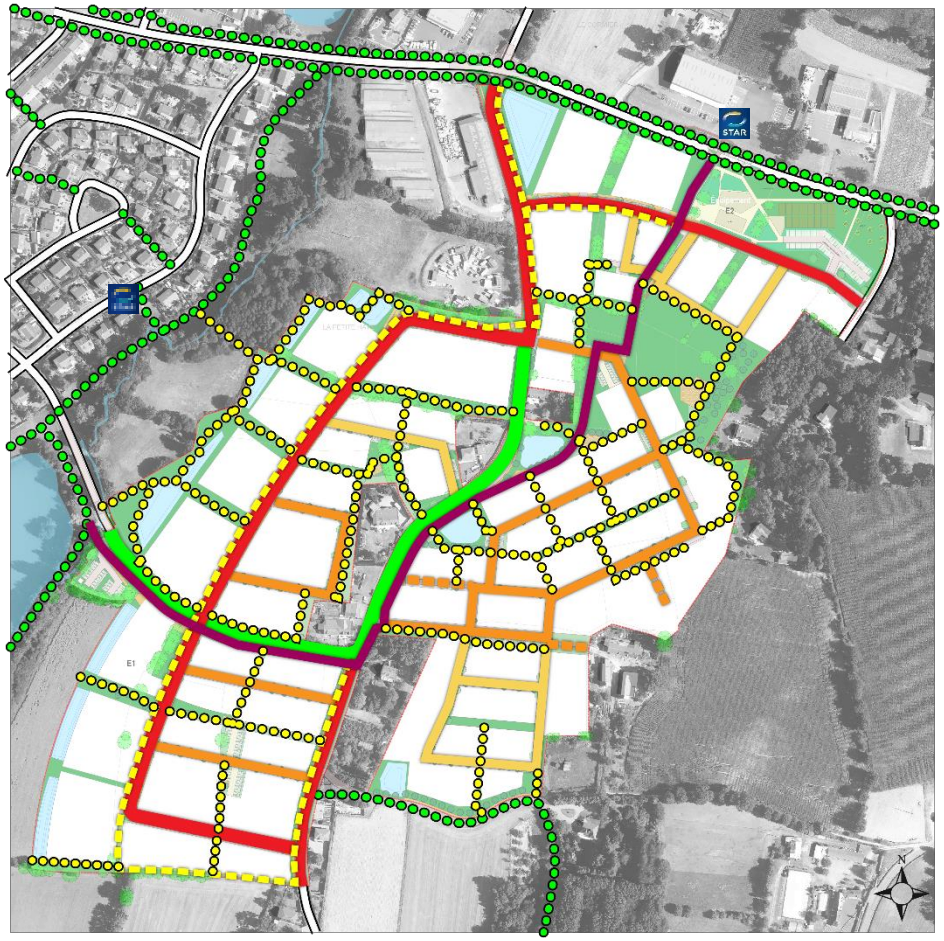
Situé au Nord Est du secteur de La Vigne, il s'implante sur une parcelle d'environ 1 hectare, grevée d'une zone de non constructibilité par la présence d'une conduite d'adduction d'eau potable métropolitaine dans son angle Nord Est.

Son positionnement en entrée de ville nécessite une attention particulière de l'interface avec la D612. Le repositionnement de l'arrêt de bus de La Fouaye et la connexion de la piste cyclable en site propre traversant la ZAC à la piste cyclable existante reliant Saint-Gilles à Pacé marquent clairement l'attention portée aux modes de transports alternatifs à l'automobile.

La programmation de l'ensemble des composants de cet équipement reste à définir, cependant plusieurs pistes ont déjà été évoquées en concertation. Ainsi ont été imaginés des équipements de jeux et sports de glisse, des espaces sportifs de type parcours VITA, ou encore des jardins partagés. Une aire de stationnement et de covoiturage accueillant des ombrières photovoltaïques est également imaginée.

Actif, contemporain et communautaire, l'ensemble constitue une extension du parc linéaire et un complément de programmation vis-à-vis du parc du Petit Limeul.

Typologies des espaces publics - Ossature générale – La Vigne



La trame viaire - La Vigne

La trame viaire repose sur un tracé structurant simple et repérable dans sa conception depuis les accès existants à la ZAC.

- **La voie Parc** structurante (*voie interne existante*) au cœur du quartier est reprofilée sur l'empreinte de la rue de la Petite Haie et se caractérise par une ambiance champêtre maintenue. Elle est confortée dans sa séquence en courbe, par un îlot routier central végétalisé souligné par des alignements d'arbres. Orientée nord-sud, elle s'infléchit vers la rue de la Prouverie à l'ouest. Ce tracé correspond actuellement à la desserte locale et riveraine du site.
- **La desserte sud (*VC*)** plus confidentielle s'y connecte par un carrefour en T et rejoint au sud, la campagne et le territoire rural saint-Gillois et Pacéen, en direction de l'Hermitage.
- **La nouvelle voie belvédère,** s'inscrit sur le coteau à l'appui des courbes de niveau et vient s'y greffer à l'ouest. Parallèle au vallon de la Cotardière, cette voie distribue des rues paysagères secondaires et tertiaires, conçues comme rues « jardins » partagées où l'ensemble des modes de déplacement cohabitent, (*de venelles en ruelles, ou courées en impasse*).
- **Les voies « jardin »** dessertes riveraines mixtes.

Au nord de l'opération, la rue se connecte directement à l'axe primaire face à l'équipement nord/est, pour desservir les parcelles privées individuelles et les collectifs.

La voie structurante est dimensionnée de façon à permettre une circulation fluide, ponctuée d'aménagements singuliers et de plateaux favorisant la réduction de la vitesse et les parcours des usagers des déplacements actifs.

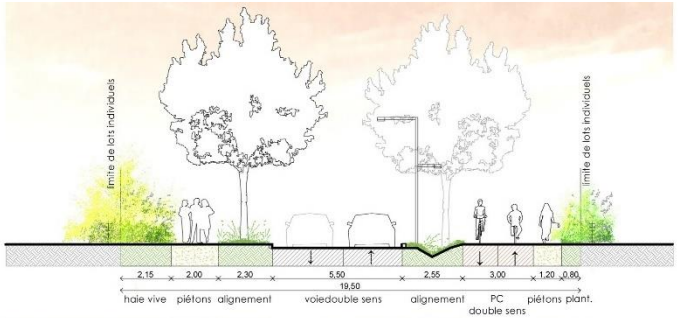
Les gabarits et girations sont conçus de façon à faciliter le passage des camions de collecte des ordures ménagères.

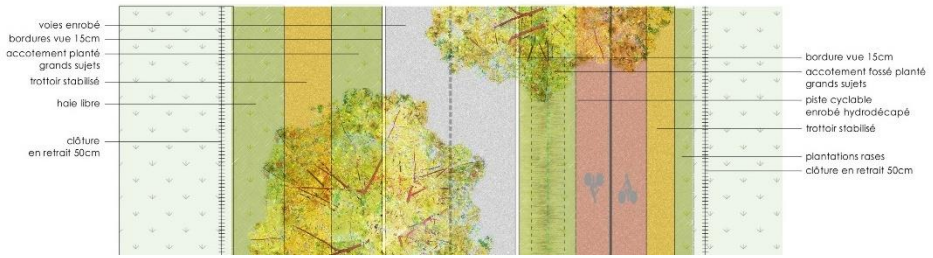
Concernant les intersections et plateaux, une attention particulière est portée à leur traitement à l'interface des traverses des cheminements piétons/vélos et des coulées vertes s'inscrivant dans le réseau des déplacements doux.

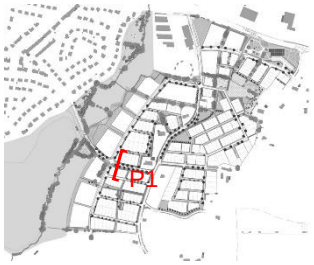
Les marquages sont traités par un matériaux singulier et accompagnés de mobiliers urbains favorisant la fluidité des flux piétons et vélos.

Ces aménagements pacifient la circulation automobile.

La voie existante : la voie Parc – séquence P1







➢ La voie interne : la voie Parc

La voie Parc constitue un axe singulier de la ZAC, positionnée sur l'emprise des voies existantes de la Petite Haie et de la Prouverie, elle est le prolongement des accès principaux à la ZAC depuis le centre-bourg et la D612.

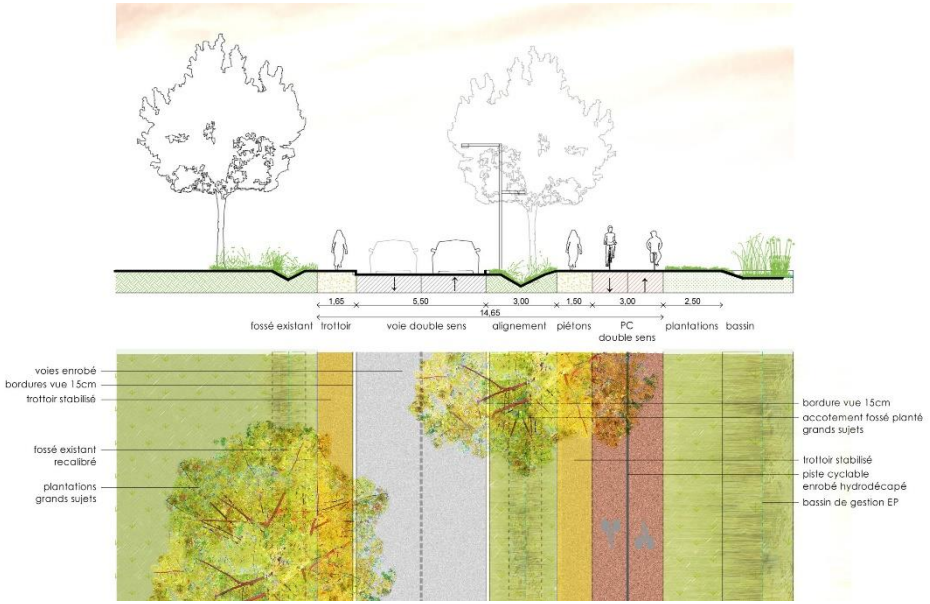
La voie offre trois séquences de paysage (*coupes types P1, P2 et P3*).

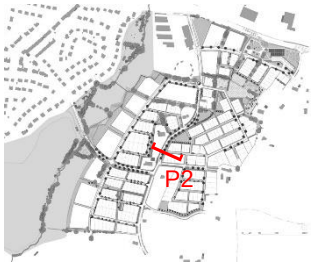
Depuis le bourg et l'étang du Guichalet, **une première séquence** de paysage en continuité du franchissant du vallon de la Cotardière est mise en valeur par un double alignement de grands sujets cadrant la piste cyclable majeure du quartier en site propre.

Cette avenue d'une emprise variable de 19,50 m environ se détaille avec un profil commun comme suit :

- Une chaussée en enrobé de 5,50 m de large ;
- de part et d'autre, une forte présence végétale plantée d'arbres de 2,30 m de large et une noue plantée d'arbres de grandes tailles de 2,55 m de large ;
- une piste cyclable en enrobé hydrodécapé de 3 m de large bordée d'un trottoir de 1,20 m de largeur côté sud, et un trottoir dissocié de la voie de largeur variable entre 1 m et 2 m de large en stabilisé côté Nord.

La voie existante : la voie parc – séquence P2



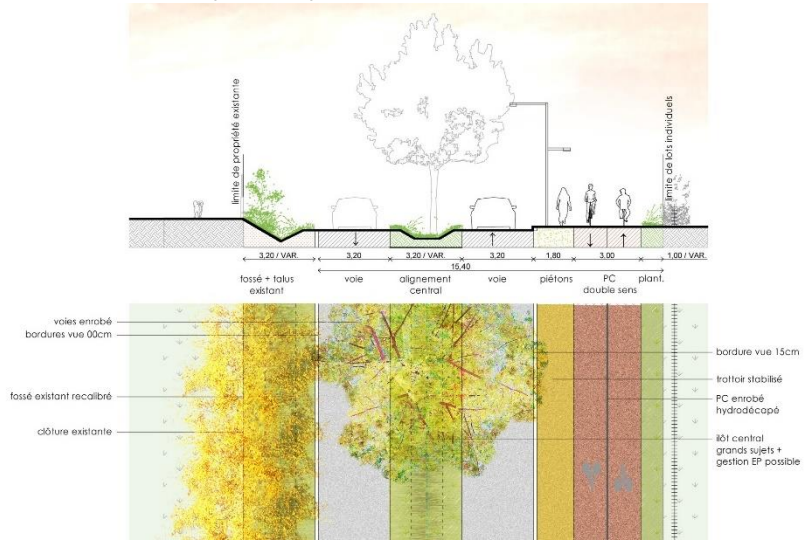


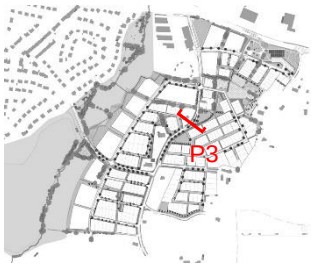
Sur le plateau, la voie Parc permet de distribuer directement les riverains sans remettre en cause leur desserte actuelle et surtout de privilégier une circulation apaisée en zone 30.

Continuité de la séquence précédente du coteau, **cette deuxième séquence** riveraine offre un profil de voie variable. L'ensemble est caractérisé par la continuité des alignements plantés et de la piste cyclable en site propre initiés dans la séquence du coteau.

Les bandes plantées en noues de faible profondeur et les bassins de gestion des EP répondent aux fossés existants conservés en rive Ouest. La piste cyclable de 3,00 m de large est continue et accompagnée de trottoirs stabilisés de 1,50 m de large minimum.

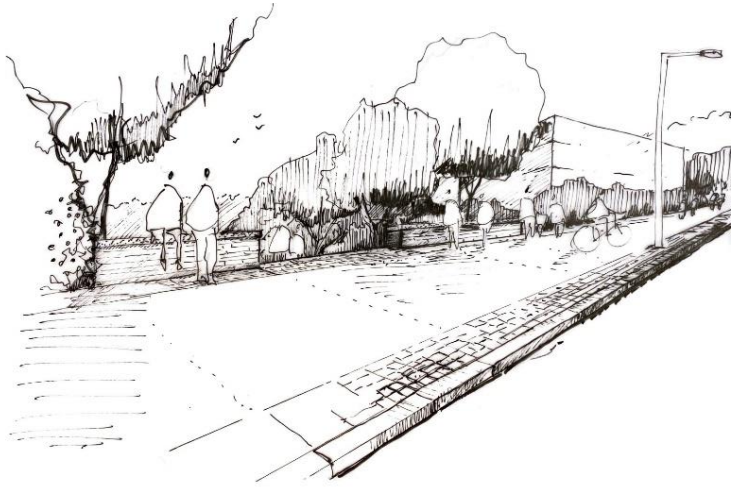
La voie existante : la voie parc – séquence P3

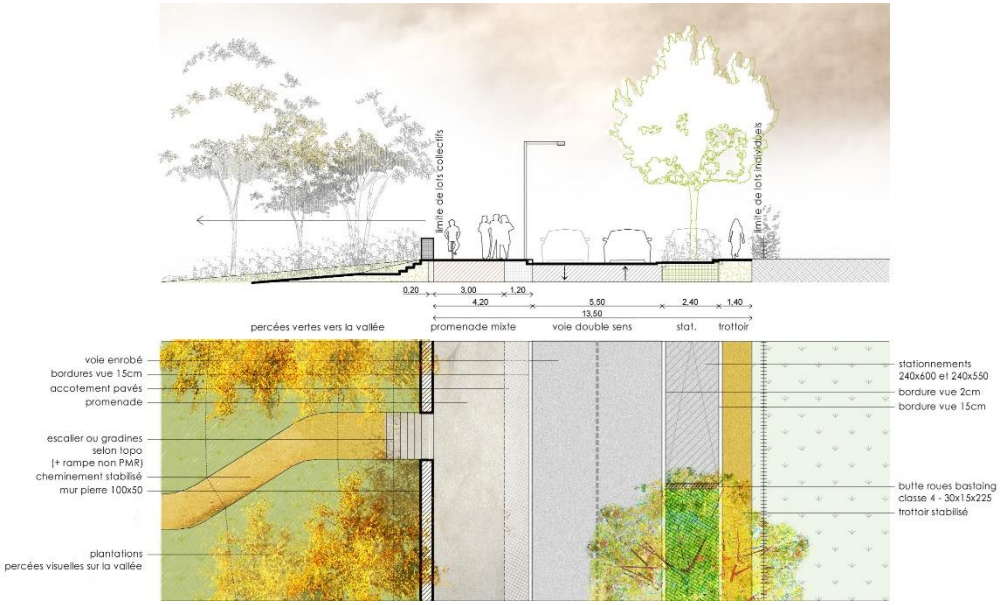


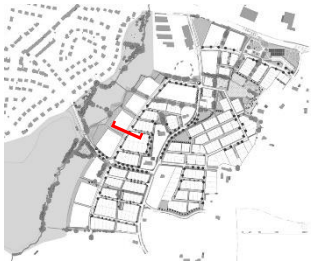


Une dernière séquence est marquée par un terre plein central traité à l'identique des noues précédentes. Elle marque la fin de la contiguïté de la piste cyclable avec la voie.

La voie primaire : la voie belvédère







➢ **La voie belvédère**

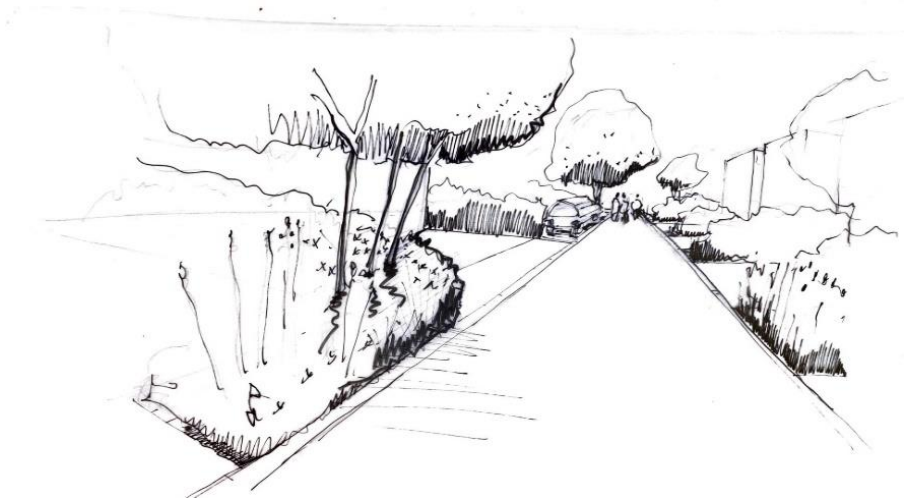
L'entrée sur l'opération se concrétise par la voie principale belvédère bordée par les lots collectifs. Cette nouvelle voie domine le vallon et tend à suivre le plus possible la topographie.

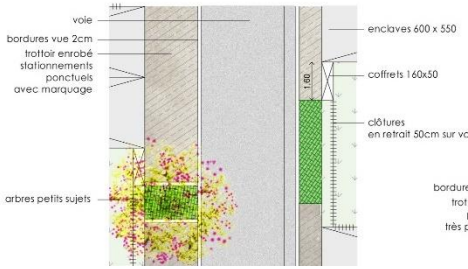
De gabarit réduit, c'est une voie urbaine et une entrée privilégiée dans le quartier. Le parcours donne à voir des perspectives régulières vers le vallon et ses espaces naturels d'une grande richesse environnementale, ainsi que sur les quartiers riverains et le bourg (*vues sur le clocher de l'église*).

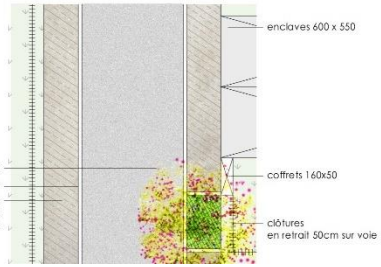
Le gabarit du profil de la voie est de 13,50 m. Il comprend :

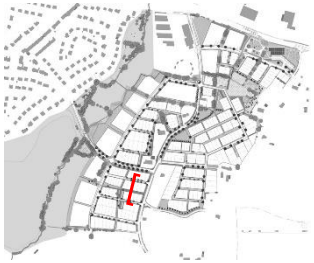
- une chaussée double sens en enrobé de 5,50 m de large ;
- un stationnement longitudinal en rive Est de 2,40 m bordé d'un trottoir en sable stabilisé de 1,40 m.
- une promenade belvédère mixte piétons/cycles de 4,20 m de large en rive ouest qui caractérise l'ensemble de la voie. Celle-ci est scandée par les ouvertures vers la vallée de la Cotardière, marquées par des aménagements maçonnés ponctuels entre les lots collectifs.

Les dessertes : les voies « jardin »









➢ Les voies « jardins »

Les rues « jardin » sont des voies de dessertes riveraines mixtes reliées aux axes primaires et desservent le cœur du quartier.

Ces rues, en double sens comme en sens unique, ont un gabarit de 7,50 mètres et sont toutes traitées en espace de rencontre.

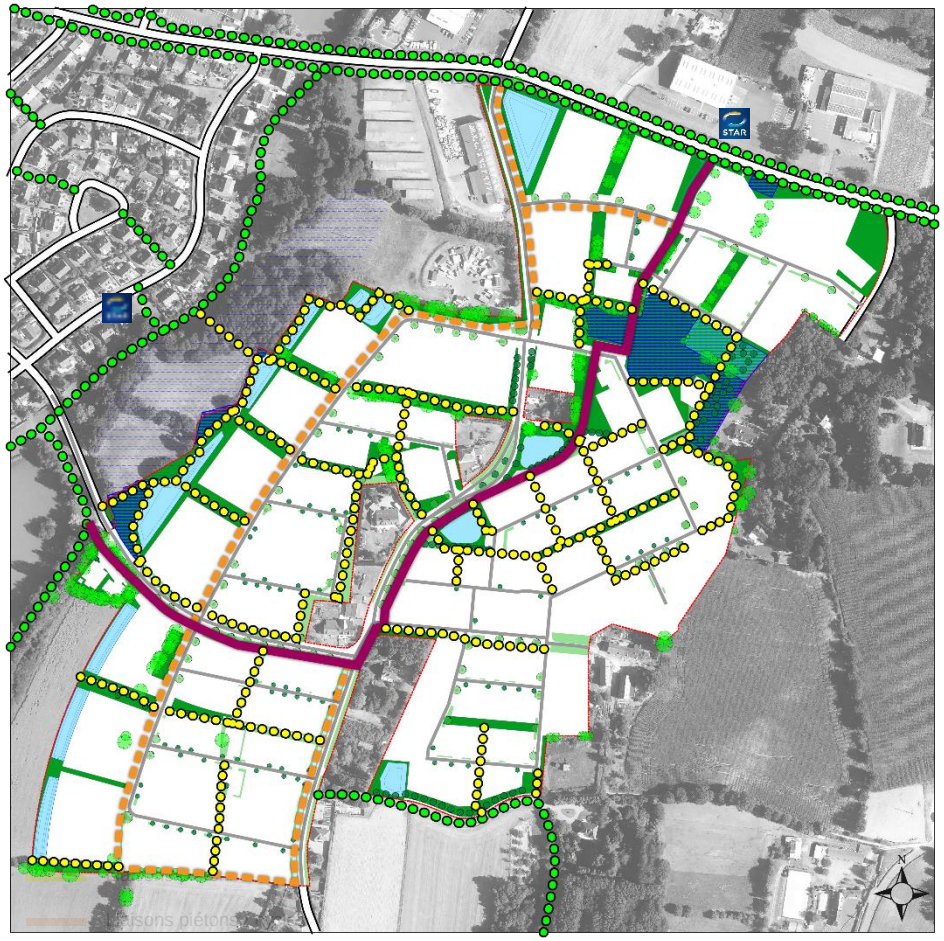
La bande roulante de 4 m est bordée d'une sur-largeur circulable de 50 cm marquée par un fil d'eau ou un ressaut de 2 cm, portant la largeur de chaussée à 4,30 m tout en conservant une perception de voie de largeur réduite.

Le stationnement longitudinal est rendu possible sur les voies à sens unique par le désaxement de la voie dans l'emprise des 7,50 m qui dégage une largeur de 2,40 m.

Dans les voies à double sens, le croisement des véhicules se fait « à courtoisie », les véhicules devant profiter des sur-largeurs latérales destinées aux accès aux lots pour pouvoir se croiser.

Autant que faire se peut, et de manière systématique, des plantations d'arbres de moyen développement ou d'arbrisseaux accompagnent les voies. Le choix des essences végétales et des matériaux de surfaces permettra de qualifier indépendamment chacune d'entre-elles ou de diversifier les séquences urbaines.

Le maillage doux



Liaisons piétonnes existantes
Liaisons piétonnes
Promenade mixte piétons/cycles
Piste cycles double sens
Voies

➢ Les liaisons douces - La Vigne

En appui de la desserte viaire, trois échelles de liaisons douces sont à noter dans le quartier.

On distingue :

- Les liaisons douces associées aux voiries sous la forme d'une continuité de promenades piétons et/ou vélos de 1,40 m ou 3 m de large assurant les mobilités douces en cœur de quartier (*dont la voie belvédère*).
- Une liaison en site propre. Cet axe dédié aux vélos définit un itinéraire central, convergeant de la route de Rennes et son arrêt bus vers le vallon à travers le parc du Petit Limeul. Ce parcours direct relie les futurs équipements nord-est et le Tiers-lieu au centre et ses équipements scolaires et sociaux-culturels.
  Cette promenade se connecte aux différents parcours de la ville (*cheminements existants et mode actif*) et se prolonge notamment jusqu'aux équipements publics du centre-ville.
- Les liaisons piétonnes intégrées au maillage vert du quartier et reliées aux zones de rencontre (*venelles riveraines*). Ces cheminements se reconnectent aux liaisons inter-quartiers et au centre.

Ces différents parcours favorisent les porosités entre les espaces publics structurants du quartier et le centre-bourg.

Localisation du stationnement public

Pk mutualisé / Ombrières - La Fouaye

➢ Les stationnements - La Vigne

A l'échelle de la ZAC, les stationnements sont répartis par secteurs géographiques pour répondre au plus près des besoins, à proximité des densités les plus fortes et des espaces publics de liaisons, coulées vertes, parcs, jardins… sous la forme de petites unités de stationnement en «poches» de dix à quinze places et sur voirie en longitudinal.

Les voies «jardin» sont conçues pour accueillir quelques stationnements aléatoires au rythme des seuils d'entrée des lots et des fosses d'arbres.

On distingue :

Au sud, deux parkings majeurs :

- Le parking de l'étang à proximité du futur Tiers-lieu (*E1*) d'une vingtaine de places.
- un second, à la croisée des coulées vertes d'environ 35 places.

Les autres parkings sont regroupés aux abords du vallon ou répartis ponctuellement dans les différents secteurs d'habitats.

Au nord/est, le parking de l'équipement (*E2*) :

- Le parking de covoiturage nord/est accueillera environ 50 places.
  Des places couvertes seront réalisées sous ombrières photovoltaïques pour valoriser le parking de l'équipement. Une étude est en cours pour approcher les besoins et dimensionner les structures pour fournir de l'ombre, tout en produisant de l'énergie solaire.
  Pour accompagner les nouveaux besoins des usagers, ces ombrières de parking se coupleront avec des bornes de recharges solaires pour véhicules électriques.
  Cet équipement gère à la fois l'énergie solaire et la mobilité électrique, enjeux majeurs de la transition écologique.

Les stationnements en lisière des espaces verts sont réalisés en pavés béton joints engazonnés afin de maintenir une perméabilité des sols, favorisant ainsi l'infiltration des eaux pluviales.

A l'échelle de la ZAC, on dénombre environ 270 places de stationnement public.

Les programmes de logements, habitat collectifs et maisons individuelles réaliseront sur leur terrain le nombre de places règlementaires imposé au PLUi.

Faisabilité illustrative donnée à titre indicatif - Plan de programme des constructions

Le projet d'habitat

L'ossature générale - La Vigne

Différentes formes urbaines sont retenues :

- deux îlots ciblés pour équipement public (*un équipement d'activités de plein-air*) et des jardins partagés au nord (*îlot E2*), un espace tiers-lieu près de l'étang (*îlot E1*) ouverts aux particuliers, professionnels et/ou aux associations, salles de réunions, espaces de coworking et autres usages à définir dans le cadre de la démarche participative menée par les élus ;
- des îlots collectifs jusqu'au R+3+A/C/P ;
- des maisons de villes denses sur petits terrains (*247 m² moyen*) ;
- des maisons individuelles sur des terrains à bâtir de taille différentes (*365 m² moyen*) en transition douce avec la Fouaye, la Poterne, Le Petit Limeul.

Les logements collectifs sont inscrits sur les coteaux donnant sur le vallon de la Cotardière et en entrée nord de la ZAC. Il s'agit d'accompagner la rue belvédère implantée à mi coteau et de rythmer les séquences des vues/panoramas en alternance avec les bâtiments.

L'implantation des bâtiments est composée en fonction d'orientations solaires privilégiées et d'une recherche de « belles-vues ».

Ces vues et appuis visuels perpendiculaires est/ouest organisent un dialogue avec les éléments naturels du vallon de la Cotardière depuis les espaces publics.

Les différents programmes et les différentes formes urbaines proposés répondent aux objectifs d'équilibre de densité, de mixité et de variété dans la forme de l'habitat retenue et ont permis :

- d'encadrer la qualité architecturale aux points stratégiques et sensibles (*entrée de ville et vallon*) et l'insertion du projet dans son environnement immédiat ;
- d'urbaniser le coteau en privilégiant le logement collectif au regard du vallon ;
- de définir le nombre de logements collectifs et leur typologie par îlots ;
- de proposer une transition progressive du collectif à l'individuel sur le plateau et une densité moins forte à proximité de l'habitat existant ;

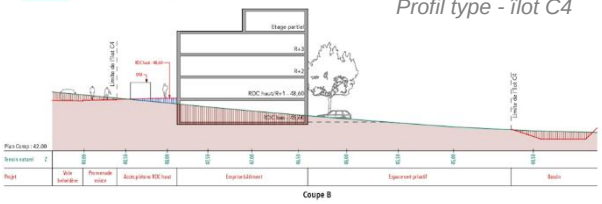
Le détail des îlots est développé comme suit :

- La bordure du vallon
- Les îlots d'entrée de quartier
- Les franges et les coutures urbaines.

Faisabilité illustrative donnée à titre indicatif - Les îlots C1, C2,C3, C4

Périmètre opérationnel
Secteur d'habitat - Collectifs
Secteur d'habitat - Lots régulés
Secteur d'habitat - Lots individuels
Secteurs d'équipements

Profil type - îlot C4



➢ La bordure du vallon

- <u>Ilots C1, C2, C3, C4</u>

Le plan d'ensemble a été largement influencé par la volonté de laisser pénétrer les vues au cœur du quartier et de ne pas bloquer la vision pour les riverains des quartiers voisins de la Saudrais et de l'étang.

Situé sur le coteau, cet ensemble de quatre îlots collectifs se positionne en rive de la voie belvédère. Disposés en bordure ouest, quatre bâtiments s'organisent sur un terrain en forte pente (*de 4 à 10%)* et doivent s'adapter au lieu. Malgré la densité, le projet définit en cohérence quatre îlots où la porosité et les liaisons vers le vallon et le centre ont été mises en avant.

Quatre axes visuels est/ouest perpendiculaires correspondent aux espaces verts piétonniers vers les bassins, et se caractérisent par une absence de construction. Ces « couloirs verts » inscrits dans la pente rendent l'aménagement plus lisible.

Les programmes à l'échelle humaine feront émerger une architecture harmonieuse inscrite dans une volumétrie d'ensemble cohérente et structurée du fait de leur gabarit semblable, nécessaire pour tenir la programmation.

Ces bâtiments aux formes simples et à la signature architecturale forte servent d'identité au quartier et répondent à l'échelle urbaine (*traitement singulier des façades et des traitements des sous-sols, en étroite imbrication avec l'espace public et la géographie des parcelles*).

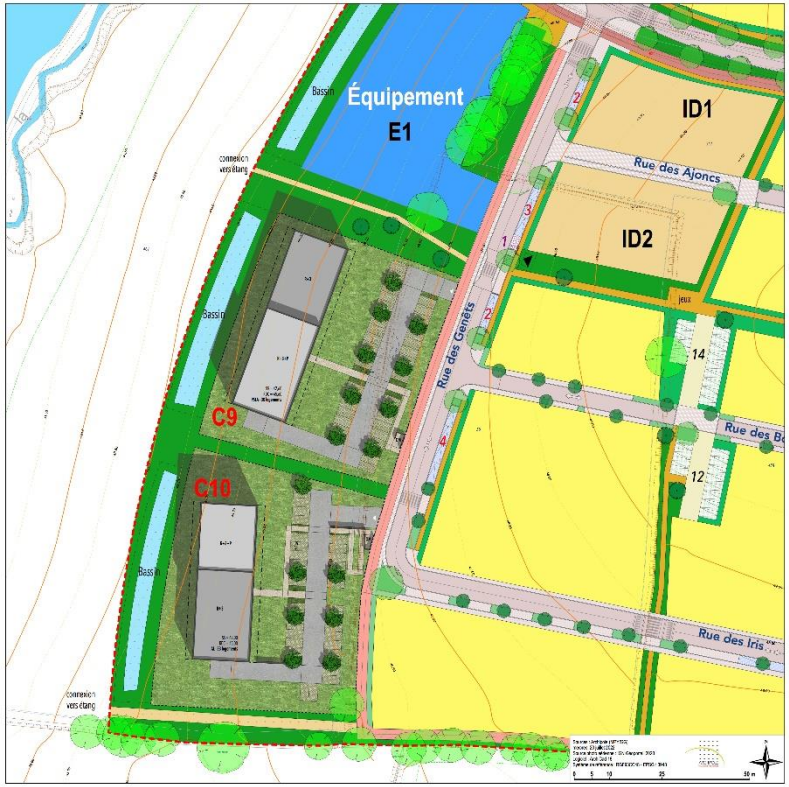
Un travail de volumétrie spécifique homogène et unifiée du bâtiment de l'îlot C1 sera apporté afin de conférer une présence visuelle plus forte à cet ensemble en jonction avec la rue de la Prouverie au passage du vallon.

Chacun des îlots accueille un bâtiment en R+3+A/C/P maximum :
- typologies mixtes en R+3+C/A/P maximum.
- Quatre bâtiments (*environ 92 logements*).

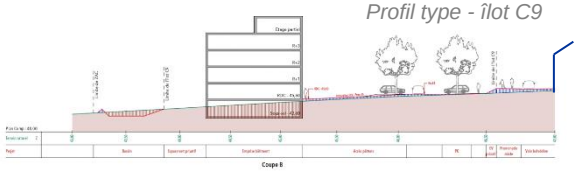
L'architecture bioclimatique est mise en avant avec un niveau passif recommandé ou imposé sur certains programmes. Dans tous les cas, la recherche de bâtiment énergiquement performant est attendu.
Les logements sont multi-orientés ou traversants et leur confort recherché. L'enveloppe des immeubles s'adaptera à la course du soleil.

De façon générale, les énergies renouvelables seront favorisées.

Faisabilité illustrative donnée à titre indicatif - Les îlots C9, C10



Profil type - îlot C9



Les stationnements nécessaires aux programmes trouveront majoritairement place en sous-sol à l'aplomb des bâtiments pour dégager un maximum de pleine terre. Du fait de la pente accusée du terrain naturel, une adaptation fine des accès voitures au sous-sol et des piétons aux halls d'entrée des immeubles sera nécessaire. En surface, les stationnements seront traités de façon à limiter le plus possible l'impact visuel de la voiture.

- <u>Ilots C9 et C10</u>

Ces deux programmes aux typologies mixtes marquent la lisière sud/ouest du quartier en balcon sur la vallée et l'étang du Guichalet et tirent partie de leurs atouts dans un contexte paysager naturel qualitatif et d'aménagements des bassins plantés.

Le projet organise des percées visuelles perpendiculaires à l'étang et des vues sur l'environnement dans le prolongement de la voie belvédère.

Les espaces dégagés viennent rythmer les îlots cadrés par les bâtiments et le futur équipement de quartier (*tiers-lieu*). Ils maintiennent pour les usagers des perméabilités piétonnes de proximité et des ouvertures au quartier depuis l'intérieur, comme l'extérieur.

Les bâtiments parallèles aux courbes de niveau sont étudiés pour apporter le maximum d'ensoleillement et de lumière naturelle aux logements. Les stationnements de surface s'organisent en front de lot à l'appui d'une topographie plus clémente, complémentaires aux places en sous-sol,

L'idée retenue sur ces deux îlots est de garantir une lecture claire et franche du traitement du niveau sous-sol en bordure des bassins et une *adaptation au terrain naturel*.

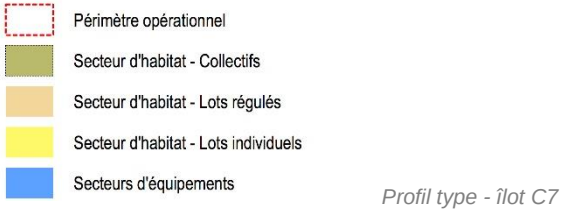
Chacun des îlots accueille un bâtiment en R+3+A/C/P maximum :

- Deux bâtiments d'une trentaine de logements aux typologies mixtes. L'ensemble comprend environ 63 logements.

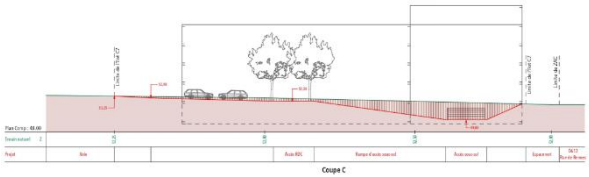
Les volumétries de ces bâtiments sont volontairement fragmentées pour limiter l'effet linéaire et réduire l'impact de la densité.

Le positionnement des bâtiments implantés en point bas du terrain au plus proche des bassins permet de tenir une mise à distance des maisons individuelles organisées selon un axe nord/sud le long des venelles. Cette graduation permet une meilleure intégration au tissu individuel.

Faisabilité illustrative donnée à titre indicatif - Les îlots C6, C7, C8



Profil type - îlot C7



- <u>Ilots C6, C7 et C8</u>

L'entrée de quartier est en lien étroit avec le contexte urbain et paysager d'entrée de ville. La perméabilité et la lisibilité de la façade rue de Rennes est mise en avant à travers une écriture qui signe une identité affirmée et repérable inscrite dans son environnement.

Ces programmes de logements marquent l'entrée, cadrés par une entrée paysagère et le futur équipement nord/est de plein-air. Ils révèleront une architecture harmonieuse dont le parti-pris propose une composition ordonnée sur des îlots ouverts. Les bâtiments en peigne répondent au contexte de la rue de Rennes et ouvrent des transparences sur les cœurs d'îlots. Egalement implantées rue de la Petite Haie, les façades de bâtiments tiennent l'espace public et offrent des vues à l'appui de la trame bocagère.

Les intentions :

- Composer des façades étroites sur la rue de Rennes, privilégier les vues et une bonne orientation, réduire le bruit ;
- veiller à la résidentialisation des bâtiments pour une bonne appropriation des espaces tout en favorisant les connexions aux programmes voisins ;
- proposer un lien qualitatif en interface public / privé, en prolongement du bâti ;
- offrir un cadre de vie harmonieux depuis les appartements ;
- entretenir un lien étroit avec la trame bocagère et le cadre environnant.

L'architecture de ces trois îlots cherche une cohérence d'ensemble et se veut ambitieuse par son architecture contemporaine et respectueuse de l'environnement. Les projets répondront à une ambition exemplaire sur les aspects énergétiques et environnementaux pour converger vers une construction décarbonée.

L'orientation des bâtiments est étudiée de manière à apporter le maximum d'ensoleillement et de lumière naturelle aux logements et à organiser les maisons individuelles en transition dans le respect des vis-à-vis.

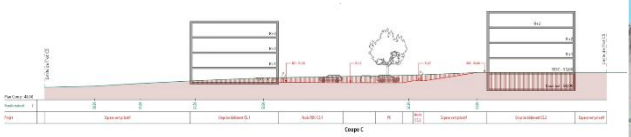
L'ensemble comprend trois programmes aux typologies mixtes en R+3+A/C/P maximum (*environ 80 logements*) :

- L' îlot C6 : environ 30 logements.
- L' îlot C7 : environ 30 logements.
- L' îlot C8 : environ 20 logements.

Les stationnements privés se feront pour partie en sous-sol. Les stationnements complémentaires nécessaires aux programmes pourront trouver place en surface et seront traités de façon à limiter le plus possible l'impact visuel de la voiture.

Faisabilité illustrative donnée à titre indicatif - L'îlot C5

Profil type - îlot C5



- Ilot C5

Cet îlot confirme l'entrée du quartier et accompagne la voie principale belvédère et son patrimoine végétal existant en frange nord. L'îlot ouvert et traversant tisse d'emblée un lien étroit avec le reste du quartier et son environnement immédiat.

Les orientations des bâtiments sont étudiées de manière à apporter une identité visuelle et une bonne orientation. Deux bâtiments « signal » pour marquer le passage vers la vallon.

La présence de nombreuses transparences visuelles et porosités génère de belles ouvertures vers le cœur de quartier et tisse un lien étroit avec les différents programmes et l'habitat individuel proche.

Le cœur d'îlot sera aménagé en jardin accessible aux résidents des logements.

Cet îlot comprend deux programmes pour limiter l'impact de la densité et du gabarit (*environ 40 logements en R+3+C/A/P maximum*).

L'implantation des bâtiments en peigne et l'adaptation au terrain naturel permet de dégager des espaces de pleine terre généreux favorable à la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales sur un îlot géré en infiltration à la parcelle.

A l'échelle de la ZAC de fortes ambitions environnementales et exigences énergétiques seront recherchées à l'îlot. Les solutions énergétiques retenues par programme sont indissociables de la conception architecturale des logements et leur confort.

Un Cahier de Recommandations et de prescriptions Architecturales paysagères et environnementales (*CRPAPE*) définira le niveau de prestations et de performances énergétiques à atteindre, ainsi que les solutions à étudier pour optimiser la conception bioclimatique des constructions et leur décarbonation. Les solutions performantes et bas carbone seront encouragées (*mix énergétique, confort d'été…).*

Le recours au matériaux de récupération ainsi qu'aux matériaux biosourcés sera favorisé et garantira la qualité environnementale des projets.

Illustrations des franges urbaines

Les îlots équipements - Le vallon - Les espaces publics

Les îlots collectifs - La bordure du vallon

Les maisons denses et/ou en bande

Les franges individuelles – Le plateau

➢ Les franges et les coutures urbaines - La Vigne

Le projet urbain développe l'idée de créer un dialogue harmonieux entre ville, nature et agriculture et une mise en relation pertinente des espaces de nature différente en contact avec l'existant qui se traduit par les propositions suivantes :

- La mise valeur des lisières et du rapport ville/vallon/campagne ;
- la recherche d'une composition urbaine et d'une qualité de façade de quartier maîtrisée en relation avec le site et l'entrée de ville nord/est ;
- la création de connexions fortes et claires (*bâties, paysagères*…) ;
- la réalisation d'un maillage doux cohérent et d'une hiérarchie des voies internes au quartier à l'appui des liaisons avec le centre (*axes directs et continus*) ;
- la lisibilité et le confort des axes piétons/cycles qui traversent le site ;
- la mise en avant des porosités et des espaces communs animés et fédérateurs ;
- l'épannelage progressif dégressif du vallon et de l'entrée de quartier vers les espaces agro-naturels (*du R+3+A/C/P au R+1+A/C près de l'habitat existant*) ;
- une morphologie des constructions réalisée selon un principe de continuité et de progressivité de volumes. Des logements individuels en contact avec l'habitat existant établissant une continuité en limite d'opération ;
- des équipements de quartier localisés en transition.

En entrée de ville, la lisière urbaine nord par le choix de l'implantation de l'équipement de plein-air est une réponse pertinente d'aménagement à l'accueil de petits équipements pour la promenade et le sport-loisirs, en interface ville/campagne :

- Offrir des espaces publics de proximité qui intègrent les pratiques des riverains et des habitants, (*promenade, jardinage, activités sportives*…) ;
- permettre le jardinage urbain par l'implantation de jardins partagés à la disposition des habitants ou du voisinage ;
- afficher des services pratiques pour les usagers, tournés vers les mobilités, (*accès au bus, stationnements mutualisés, ombrières solaires, bornes VE*…).

En bordure de vallon, la frange ouest au lien privilégié avec l'eau, développe la thématique de la gestion de l'eau par l'insertion de bassins d'orage dont l'aménagement crée un premier plan de contact en interface avec le bâti :

- Intégrer les logements les plus hauts (*R+3+A/C/P maximum*) en limite de vallon au regard des courbes de niveau pour absorber la hauteur dans le relief ;
- prolonger la lisière du vallon par les coulées vertes perpendiculaires à la faveur des continuités écologiques supports de parcours piétons/cycles ;
- implanter l'espace tiers-lieu à la jonction des quartiers et des mobilités.

En frange sud, épaissir les lisères pour créer des porosités jardins connectées entre-elles par une trame plantée et des dilatations reliées aux espaces publics, (*voie « jardin », sentes*…) assurant les liens piétons/cycles.

En frange est, créer des dilatations à l'appui du maillage bocager de proximité et compléter la diversité des jardins des maisons existantes proches.

La concertation

L'implication des habitants dans le projet de ZAC a permis de poser des jalons pendant le temps de la concertation et d'enrichir le projet grâce aux temps d'échanges, de rencontres et d'informations des regards d'usages des citoyens. Le dossier de création a fait l'objet d'une concertation auprès de la population (*site internet de la mairie, questionnaires, exposition en mairie, rencontres et réunions publiques*…).

La concertation avec les habitants s'est poursuivie et organisée sous différentes formes et pratiques, confiée à l'agence Mille-Lieux en charge de sa mise en œuvre, accompagnée et animée autour des élus, de l'aménageur et de l'équipe de conception, architecte urbaniste et paysagiste en charge du projet urbain.

Les acteurs locaux (*habitants, représentants associatifs et professionnels ont répondu à différents questionnaires diffusés en septembre 2021*).

Actions réalisées :

- le 2 octobre 2021 : Une première rencontre en mairie avec les habitants suivie d'une ballade urbaine au Centre Ouest.
- le 28 octobre 2021 en mairie : Une action de concertation avec les habitants sous forme d'ateliers thématiques participatifs d'une dizaine de personnes ont permis de faire émerger des idées, lieux, usages et équipements et de les intégrer à la fabrique du projet.

  Quatre ateliers ont été retenus sur les thèmes suivants :
  - ✓ Déplacements et mobilités ;
  - ✓ écriture urbaine et architecturale ;
  - ✓ espaces publics et végétalisation ;
  - ✓ équipements publics.
- le 7 novembre 2021 : Une deuxième rencontre avec les riverains du quartier sur le site de la Vigne (*participation d'environ 40 personnes*).
- le 2 décembre 2021 : la concertation avec les habitants s'est poursuivie par une réunion publique au sabot d'or (*environ 100 personnes présentes*).

Il est prévu d'associer et d'impliquer les habitants dans la programmation de l'espace tiers-lieu sur La Vigne.

Le dossier de demande d'**A**utorisation **E**nvironnementale **U**nique (*AEU*), rédigé sur l'année 2022 en parallèle du Dossier de Réalisation, fera l'objet d'une enquête publique en 2023. Cette enquête permet d'informer la population sur le projet et en particulier sur la gestion des zones humides, de l'eau potable, des eaux pluviales et de l'assainissement dans le cadre de l'opération.

Dossier de réalisation

ZAC Multi-sites « Centre-Ouest - La Vigne»

II. PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS À RÉALISER DANS LA ZONE

1. **Le programme global des constructions**
2. **Le plan du programme des constructions**
3. **Le plan de découpage prévisionnel par tranches de réalisation**

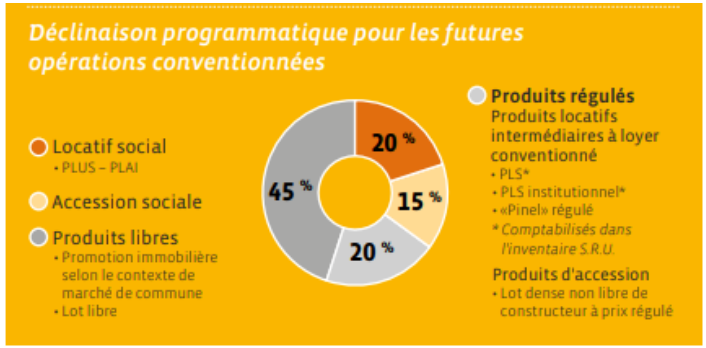
II. PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS À RÉALISER DANS LA ZONE

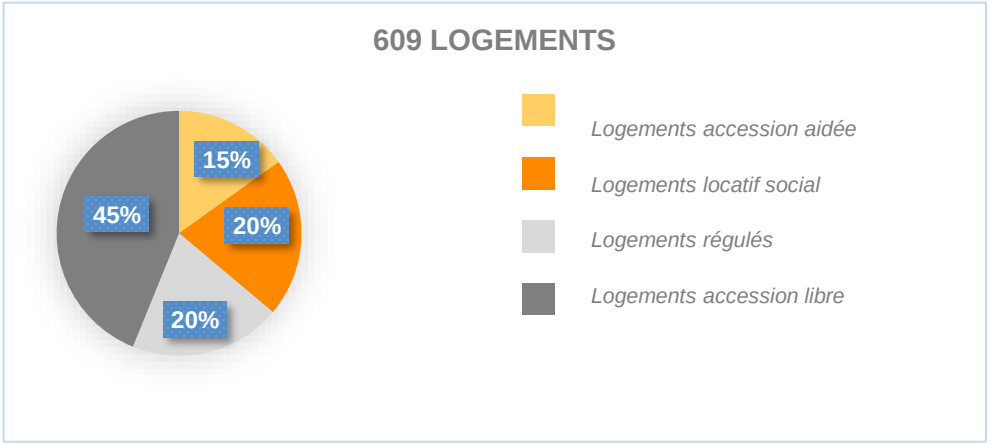
1. Le programme global des constructions

Le projet de la ZAC multi-sites est à vocation principale d'habitat mais prévoit également quelques cellules commerciales au centre et la réalisation de 3 équipements publics d'intérêt général sur les deux sites.

Le programme de l'opération a pour but de répondre à une demande importante de logements sur Saint-Gilles et de favoriser la mixité de la population en proposant des formes d'habitat diversifiées, dans le respect du PLH actuellement en vigueur.

Source : Programme Local de l'Habitat (PLH) - Type de financement des logements et %





■ **Dossier de création**

Au stade du dossier de création, la programmation prévisionnelle de logements prévoyait la réalisation d'environ **609 logements**, ainsi qu'un équipement public d'intérêt général (*par site*).

■ **Dossier de réalisation**

Le projet de ZAC multi-sites représente **au global environ 609 logements**, soit une densité de 27,31 logements à l'hectare , répartis comme suit :

- environ **213 logements aidés**, dont 122 logements locatifs sociaux (*PLUS*) et 91 en accession aidée (*PSLA*) ;
- environ **122 logements en régulé ;**
- environ **274 produits libres**, dont 81 logements collectifs et 193 terrains à bâtir (*lots libres de constructeurs*).
- **3 équipements publics d'intérêt général.**

Centre ouest : **89 logements environ - 1 cellule de commerce/service à RDC de collectif**

- **49** logements collectifs et **40** maisons individuelles :
  - ✓ 31 logements collectifs aidés (*18 PLUS, 13 PSLA*) ;
  - ✓ 18 logements collectifs en accession libre ;
  - ✓ 18 lots individuels régulés (*maisons et jardin*) ;
  - ✓ 22 terrains à bâtir (*lots libres de constructeurs*).
- **1 équipement public d'intérêt général** : le projet de médiathèque

La Vigne : 520 logements environ

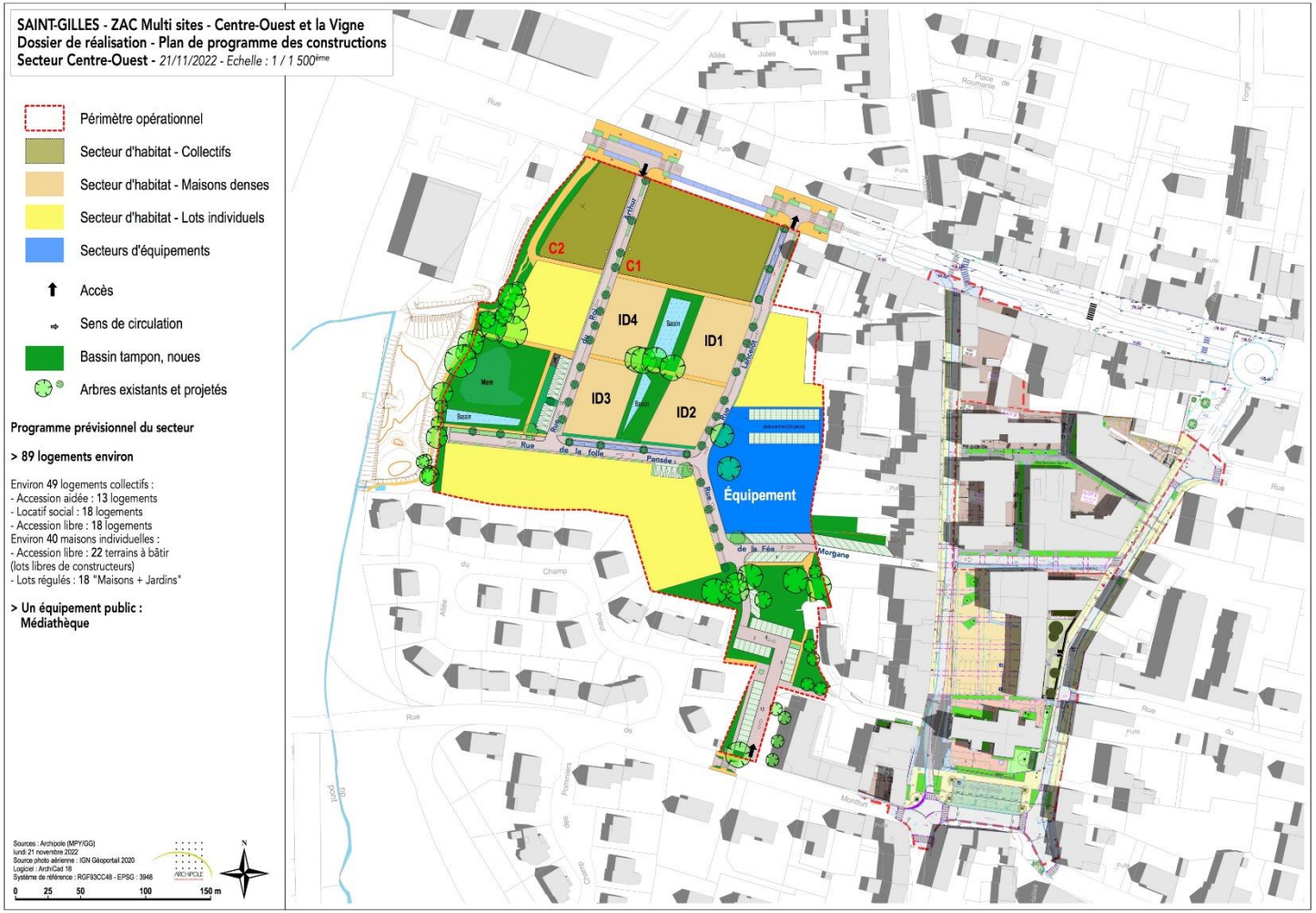
- **275** logements collectifs et **245** terrains à bâtir :
  - ✓ 182 logements collectifs aidés (*104 PLUS, 78 PSLA*) ;
  - ✓ 30 logements collectifs en régulés ;
  - ✓ 63 logements collectifs en accession libre ;
  - ✓ 74 lots individuels denses régulés (*maisons + jardins*) ;
  - ✓ 171 terrains à bâtir (*lots libres de constructeurs*).
- **2 équipements publics d'intérêt général** : l'espace tiers-lieu et l'équipement Nord-Est de plein-air.

La surface de plancher totale (SDP) est de 88 000 m².

2. Le plan du programme des constructions

(*Se référer également au plan au 1/1000ème. TROISIÈME PARTIE 3/3 : ANNEXES III. Plan de programme des constructions*).

Plan de programme des constructions - Centre Ouest

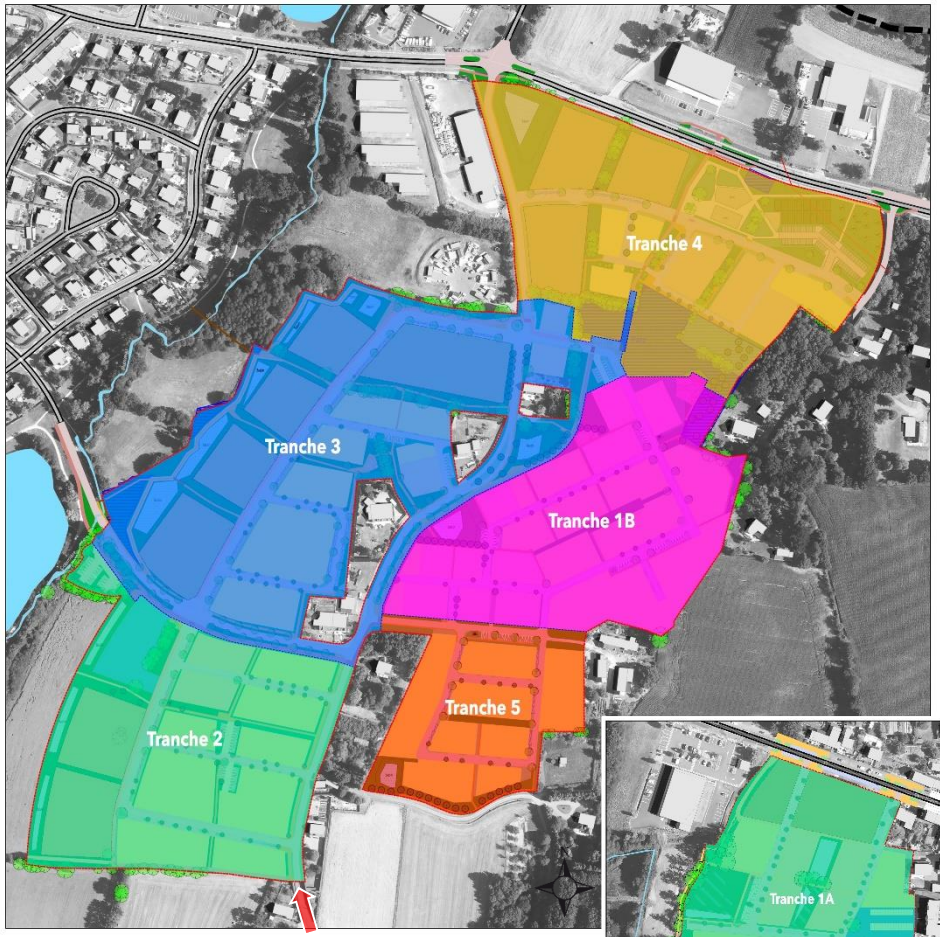


2. Le plan du programme des constructions

(*Se référer également au plan au 1/1 000ème. TROISIÈME PARTIE 3/3 : ANNEXES III. Plan de programme des constructions*).

Plan de programme des constructions - La Vigne

Localisation des tranches de travaux prévisionnelle - La Vigne



Localisation de la tranche de travaux prévisionnelle 1A – Centre Ouest

3. Le plan de découpage prévisionnel par tranches de travaux

Cinq tranches prévisionnelles de travaux sont prévues sur la ZAC comme illustré sur le plan figurant ci-contre.

Le sous-découpage prévisionnel par tranches commerciales sera quant à lui lissé dans le temps en corrélation avec les objectifs de livraison de logements prévus au PLH (*environ une cinquantaine de logements par an pour la commune de Saint-Gilles*).

Concernant les tranches travaux :

- **Tranche 1 décomposée en deux tranches, 1A au centre** (en deux phases) **et 1B à La Vigne** : La date prévisionnelle de démarrage des travaux de la tranche n°1 est prévue fin 2023 sur le centre, en relais de la ZAC Centre-bourg.
- **Le lancement de la tranche 1B sur la Vigne s'inscrira en continuité de la tranche 1A.**
- **Tranches 2, 3, 4, et 5** : les quatre autres tranches suivront pour un achèvement prévisionnel du quartier en 2031, sauf aléas.
- La ZAC multi-sites comprendra également les trois futurs équipements. Les fléchages des destinations ont été validés par les élus et résultent également de la concertation menée auprès des Saint-Gillois :
  - ✓ En cœur de quartier, une médiathèque au Centre Ouest.
  - ✓ Vallon de la Cotardière, un espace tiers-lieu fera l'objet d'une étude auprès d'une AMO pour accompagner les élus dans la conception et la réalisation de ce nouveau lieu créateur de lien social à la jonction entre le quartier existant et la ZAC.
  - ✓ Un équipement de plein-air au Nord-Est associant un parking mutualisé et des jardins partagés sur la Vigne qui pourraient être associés à la démarche participative.

Ces équipements de superstructure seront programmés indépendamment de la réalisation des logements des tranches prévisionnelles.

Ce calendrier prévisionnel de travaux et les sous-découpages commerciaux afférents seront établis en fonction des contraintes et demandes des différents acteurs du projet et notamment en lien avec Rennes Métropole dans le cadre du futur PLH 2023.

Localisation indicative des 5 tranches travaux - La Vigne

Les accès principaux au quartier

Les points de connexion à la desserte

Localisation indicative tranche travaux 1A - Centre Ouest

Détail des accès

Le maillage routier existant permet d'envisager plus sereinement le déroulement des tranches de travaux. Il est prévu sur la Vigne :

- L'aménagement de deux accès au nord du quartier, un carrefour principal à quatre branches dans l'axe de la ZA du Gripail depuis la D612 ; Un accès secondaire entrant à la Fouaye tranche nord, distribuant l'équipement et la desserte riveraine ;
- dans la distribution de la ZAC, la voie de la Petite Haie est requalibrée et maintenue dans son esprit «champêtre». Les seuils des accès aux terrains des riverains sont maintenus dans leur usage ;
- Un nouvel accès à la Petite Haie permet un bouclage par la Poterne.

Les aménagements de voirie et notamment les deux nouveaux ouvrages principaux sur la rue de Rennes ont déjà fait l'objet d'échanges avec Rennes Métropole, gestionnaire de la voirie. Des études seront menées pour affiner ces plans en lien avec le calendrier de réalisation de ces ouvrages.

Dans un premier temps, il est envisagé de démarrer l'opération par le secteur Centre-Ouest, couplé avec le la première tranche du secteur de La Vigne. En effet, les obligations du PLH de production de 50 logements par an nécessitent d'ouvrir parallèlement deux tranches afin d'assurer une continuité de production de logements, le secteur centre ne comprenant que 89 logements.

Dossier de réalisation

ZAC « Centre-Ouest – La Vigne »

III. PROJET DE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS À RÉALISER DANS LA ZONE

1. Introduction
2. Le projet d'équipements d'infrastructure propres à l'opération
3. Le projet d'équipements de superstructure propres à l'opération
4. Les équipements connexes à la ZAC
5. Le récapitulatif du programme des équipements publics

1. Introduction

L'aménagement de la ZAC multi-sites nécessitera la réalisation échelonnée dans le temps d'un programme des équipements publics composé principalement d'infrastructures et espaces publics décrits ci-après.

Ce programme comprendra trois types d'équipements publics en fonction de leur localisation par rapport au périmètre de la ZAC:

- Les équipements d'infrastructure propres à l'opération
- Les équipements de superstructure situés sur l'opération
- Les équipements connexes à la ZAC (dont l'usage est supérieur au besoin de la ZAC, et dont seule la fraction du coût proportionnelle aux besoins de l'opération sera mise à la charge de l'aménageur. Ces équipements peuvent être localisés à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre de la ZAC).

Ce programme se présente sous la forme d'une liste des équipements en indiquant pour chacun d'eux qui en assurera la réalisation, la gestion et le financement.

Le programme des équipements visé ci-après découle ainsi des études finalisées dans le cadre du dossier de réalisation en lien avec les services communaux et métropolitains qui ont validé ces éléments.

2. Le projet d'équipements d'infrastructure propres à l'opération

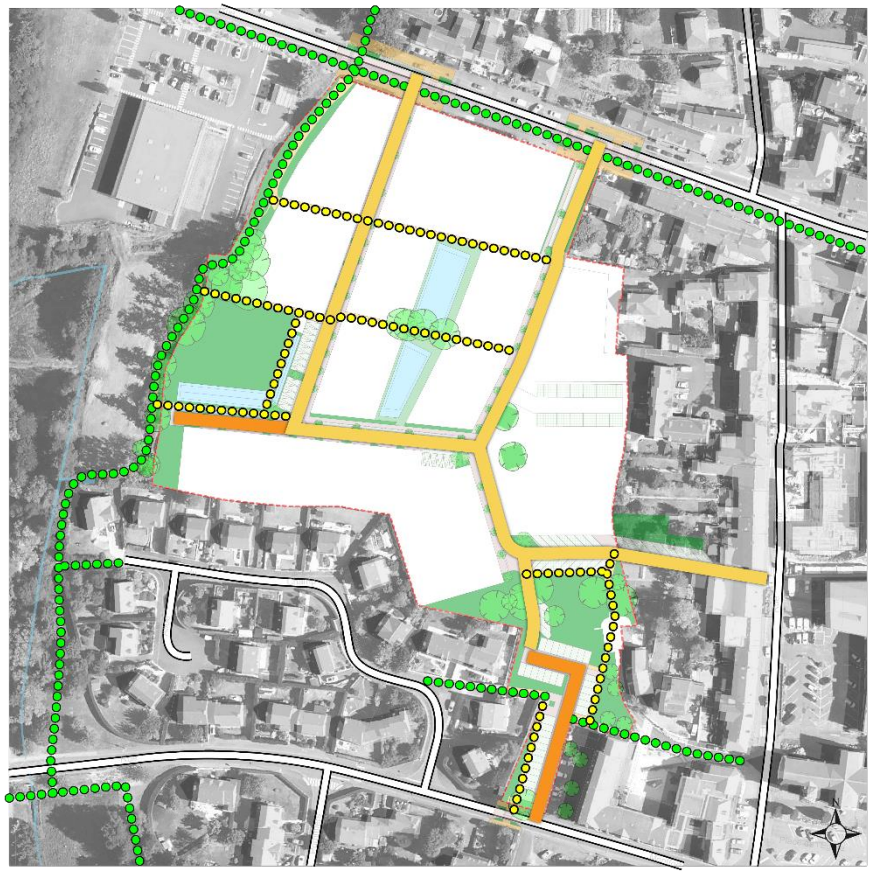
La viabilisation de l'opération sera réalisée par les entreprises désignées par l'aménageur de la ZAC, OCDL LOCOSA (Groupe GIBOIRE), en étroite collaboration avec la commune de Saint-Gilles, les services compétents de Rennes Métropole et les concessionnaires réseaux.

Le tracé et les caractéristiques des ouvrages d'infrastructure nécessaires à la desserte et à la viabilisation des quartiers (*réseau viaire, espace public, assainissement, réseaux divers, espaces verts*…) seront adaptés en fonction des avis et contraintes techniques des différents services et compétences.

Au sein du périmètre de la ZAC, les équipements d'infrastructure seront réalisés par l'aménageur en vue de la rétrocession à terme aux services de la Ville de Saint-Gilles et aux autres concessionnaires. Le montage de l'opération, en ce qui concerne les équipements d'infrastructure, se fera selon les modalités ci-dessous. Les différents plans afférents sont détaillés dans les pages suivantes.

Equipements publics d'infrastructures, réalisés à l'intérieur du périmètre de la ZAC				
1 - Réseaux (ensemble des réseaux nécessaires à la viabilité de la ZAC y compris branchements)				
Nature de l'équipement	**Gestionnaire final**	**Mode de réalisation**	**Financement**	**Échéance de réalisation**
Eaux usées	Rennes Métropole	Opération d'aménagement	Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Eaux pluviales (réseaux, noues, bassins tampons, ..)	Rennes Métropole	Opération d'aménagement	Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Eau potable + défense incendie	Collectivité Eau du Bassin Rennais	Opération d'aménagement (sauf connexion aux réseaux en exploitation : CEBR)	Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Gaz	GRDF	GRDF (hors tranchées réalisées par l'aménageur)	GRDF (hors tranchées réalisées par l'aménageur)	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Electricité basse tension	Enedis	Opération d'aménagement	Opération d'aménagement et ENEDIS via RRO	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Electricité Haute tension	Enedis	Enedis (hors tranchées réalisées par l'aménageur)	Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Réseau téléphone + fibre optique - génie civil	Commune de Saint-Gilles	Opération d'aménagement	Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Réseau téléphone - déploiement cuivre	Orange	Orange	Orange	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Réseau téléphone + fibre optique - déploiement fibre	Orange	Orange	Orange	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Eclairage public	Rennes Métropole	Opération d'aménagement	Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC
2 - Voirie				
Nature de l'équipement	**Gestionnaire final**	**Mode de réalisation**	**Financement**	**Échéance de réalisation**
Ensemble des voiries Secteur Centre-Ouest + La Vigne (desserte, parkings, …)	Rennes Métropole	Opération d'aménagement	Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Chemins piétonniers (hors voiries)	Commune de Saint-Gilles	Opération d'aménagement	Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC
3 - Aménagements paysagers				
Nature de l'équipement	**Gestionnaire final**	**Mode de réalisation**	**Financement**	**Échéance de réalisation**
Ensemble des espaces verts d'agréments, d'accompagnement le long des voies et espaces de jeux	Commune de Saint-Gilles	Opération d'aménagement	Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC

Organisation des voies - Centre Ouest



❑ L'organisation viaire

SECTEUR CENTRE-OUEST

Organisation du schéma viaire et emprises

Ce secteur n'ayant pas de voie de transit, les voies seront toutes classées en voies secondaires.

Le raccordement au réseau viaire existant se fera depuis des secteurs distincts sur la ZAC :

- Rue de Saint-Brieuc pour les raccordements principaux.
- Des voies secondaires limitées en sens de circulation se raccorderont sur la rue de Montfort au sud et la rue du Centre.

Structures des voiries (*à adapter suivant les résultats de l'étude géotechnique*)

Les voies secondaires seront composées comme suit :

- Couche de forme : 40cm de 0/100
- Couche de base : 20 cm de GNT 0/31.5
- Couche de roulement provisoire : 5cm BBSG 0/10
- Couche de roulement définitive : Pavage béton sur gravillons 2/4

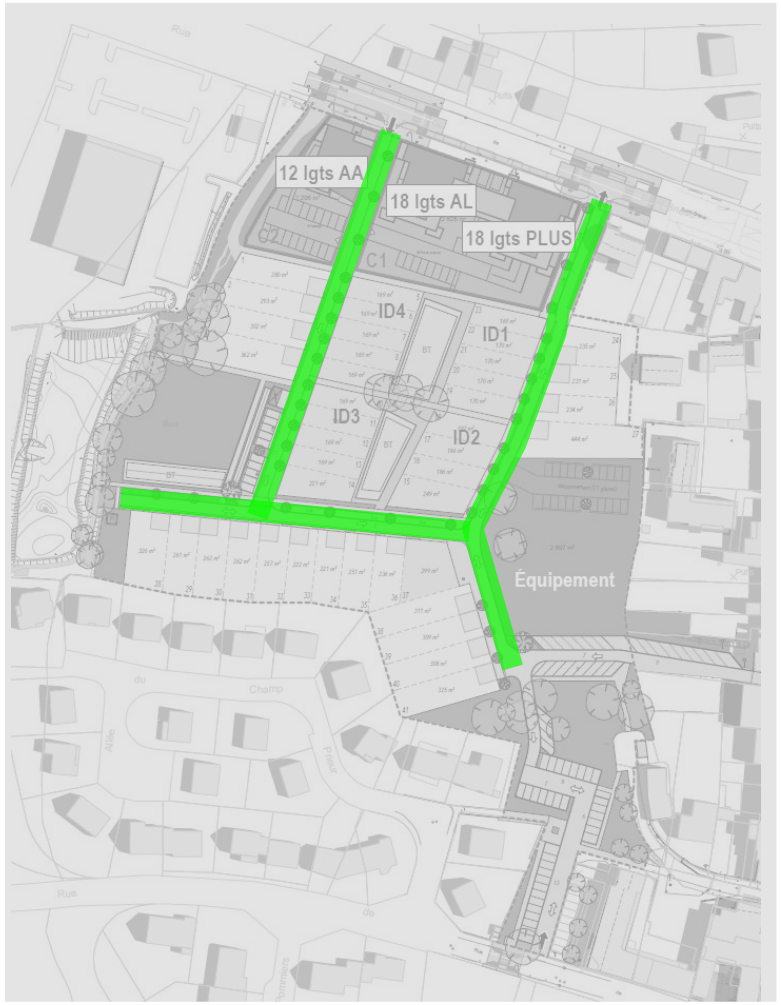
Les aires de stationnements

- Surface de roulement en enrobé bicouche
- Surface de stationnement en pavés béton joints engazonnés favorisant l'infiltration des eaux pluviales

Les bassins de rétention des eaux pluviales

- Modelage ;
- Les bassins seront accompagnés de plantations hélophytes.

Structure des voies - Centre Ouest



Structure GNT – Phase provisoire en BB

Les stationnements seront composés comme suit :

- Couche de forme : 40 cm de 0/100.
- Couche de base : 20 cm de GNT 0/31.5.
- Lit de pose en sable et substrat terreux de 5 cm.
- Pavés béton à joints engazonnés remplis (*50 % terre végétale organique sablo-limoneuse + 40 % substrat amendé + pouzzolane + semis d'engazonnement résistant à la sécheresse*).

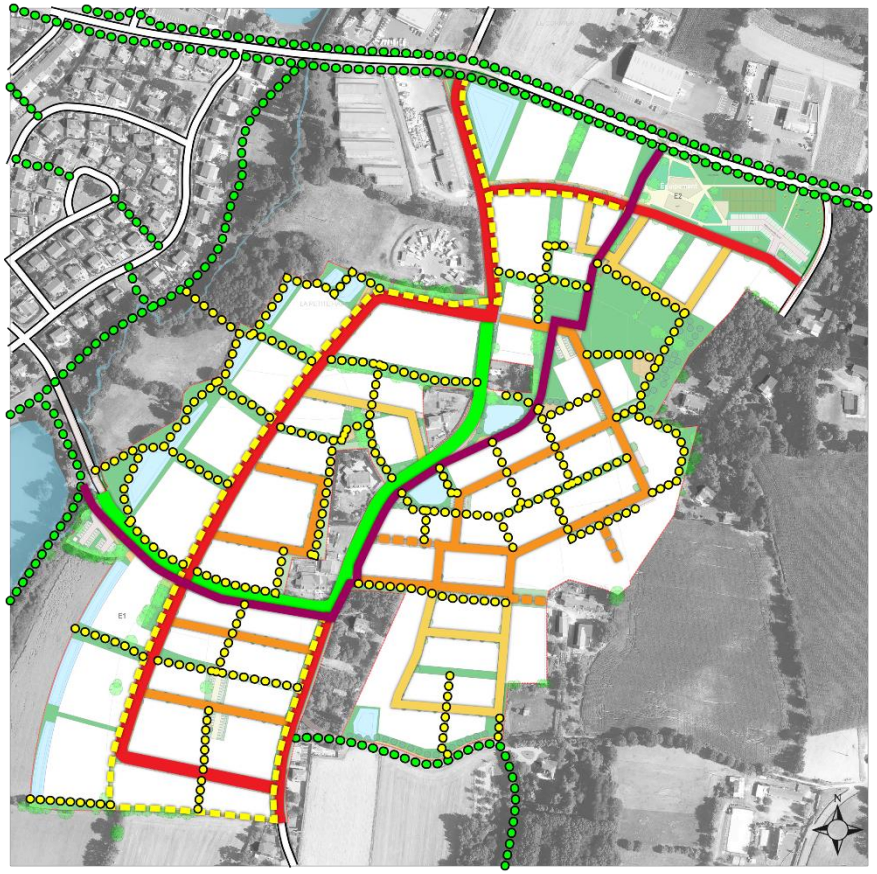
Les liaisons douces en enrobé seront composées comme suit :

- Couche de base : 30 cm de GNT 0/31.5.
- Couche de surface : 5 cm de BBSG 0/6.

Les liaisons douces en béton seront composées comme suit :

- Couche de forme : 30 cm de GNT 0/31.5.
- Couche de surface : 12 cm de béton balayé.

Organisation des voies - La Vigne



SECTEUR DE LA VIGNE

Organisation du schéma viaire et emprises

La structure des voiries de distribution de la ZAC peut se faire en 2 catégories :

- les voies primaires en rouge ;
- les voies secondaires en orange

Le raccordement au réseau viaire existant se fera depuis des secteurs distincts sur la ZAC :

- Rue de Rennes au Nord et rue de la Prouverie à l'Ouest pour les raccordements principaux.
- Des raccordements se feront également sur les voies communales de La Vigne et la Fouaye.

Structures des voiries (*à adapter suivant les résultats de l'étude géotechnique*)

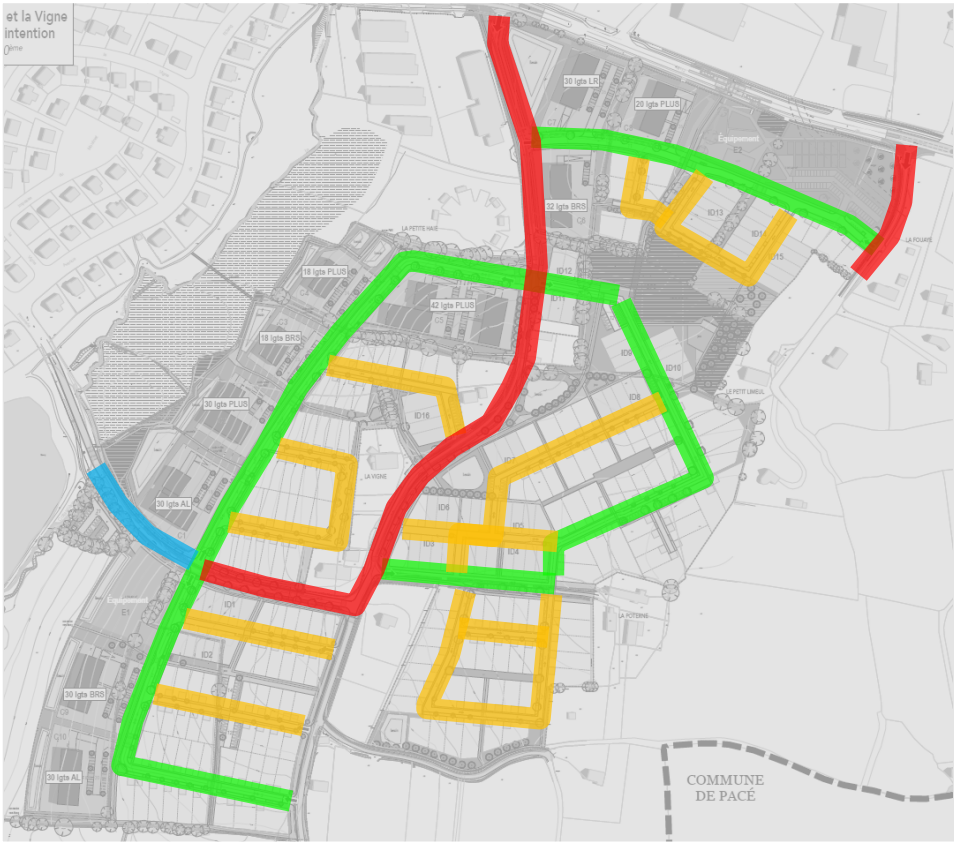
Les voies primaires seront composées comme suit :

- Couche de forme : 40cm de 0/100
- Couche de base : 20 cm de GNT 0/31.5
- Couche de roulement provisoire : 5cm BBSG 0/10
- Couche de roulement définitive : 6cm de BBSG 0/10

Les voies secondaires seront composées comme suit :

- Couche de forme : 40cm de 0/100
- Couche de base : 20 cm de GNT 0/31.5
- Couche de roulement provisoire : Bicouche
- Couche de roulement définitive : 6cm de BBSG 0/10 ou pavage béton sur gravelle 2/4 selon les secteurs.

Structure des voies - La Vigne



Structure GNT – Phase provisoire en BB

Structure GNT – Phase provisoire en bicouche

Voies existantes renforcées (GNT)

Voie existante renforcée (GB)

Les stationnements seront composés comme suit :

- Couche de forme : 40 cm de 0/100.
- Couche de base : 20 cm de GNT 0/31.5
- Lit de pose en sable et substrat terreux de 5 cm.
- Pavés béton à joints engazonnés remplis (*50 % terre végétale organique sablo-limoneuse + 40 % substrat amendé + pouzzolane + semis d'engazonnement résistant à la sécheresse*).

Les liaisons douces en enrobé seront composées comme suit :

- Couche de base : 30 cm de GNT 0/31.5.
- Couche de surface : 5 cm de BBSG 0/6 noir ou hydrodécapé clair.

Les liaisons douces en béton seront composées comme suit :

- Couche de forme : 30 cm de GNT 0/31.5.
- Couche de surface : 12 cm de béton balayé.

❑ Profils des voiries

SECTEUR DE LA VIGNE

La voie Belvédère - Profil 13,50 m

- Une chaussée en enrobé de 5,50 m de large ;
- une ballade mixte en béton balayé de 4,20 m de large ;
- Une bande de stationnements longitudinaux de 2,40m de large, associée à un cheminement piéton de 1,40 m de large en sable stabilisé ;
- des murets d'accompagnement en pierre de pays le long des ouvertures vers la vallée.

La voie interne : la voie Parc existante : rue de la Petite Haie - Profil variable de 19,50m (*P1, P2, P3*)

- Une chaussée en enrobé de 5,50 mètres de large ;
- De part et d'autre une forte présence végétale plantée d'arbres. Une bande plantée de de 2,30m de large et une noue plantée d'arbres de grandes tailles de 2,55m de large ;
- une piste cyclable en enrobé hydrodécapé de 3 mètres de large bordée d'un trottoir de 1,20 m de large côté sud et un trottoir dissocié de la voie compris entre 1 m et 2 m de largeur variable. Les deux trottoirs sur cet axe sont réalisés en stabilisé.

Les voies « jardins » mixtes - Profil 7,50 m

- Une largeur de 4,30 m comprenant une bande de roulement chaussée en enrobé de 3,80 m de large bordée d'une surlargeur de 50 cm marquée par un fil d'eau ;
- un stationnement longitudinal ponctuel à 2,40m de large dégagé par le désaxement de la chaussée ;
- Des plantations d'arbres de moyen développement en alignement ;
- Des plantations d'arbres remarquables par leur dimension, feuillaison ou floraison aux articulations avec les espaces publics.

La piste cycle en site propre - Profil 3 m

- Une piste à double sens en enrobé hydrodécapé.

Les cheminements doux - Profils 1,40 m et 2 m

- Des chemins en sable stabilisé à la chaux.

SECTEUR CENTRE-OUEST

Les voies « jardin » mixtes - Profils 7m (voies Nord/Sud)

- Une largeur de 4,40 m comprenant une bande de roulement chaussée en pavés de 3,80 m de large bordée d'une surlargeur de 80 cm marquée par un fil d'eau ;
- Des plantations d'arbres de moyen développement en alignement de 2,60 m ;

La voie « jardin » mixte - Profil 8,60m (Voie Est/Ouest)

- Une largeur de 4,60 m comprenant une bande de roulement chaussée en pavés de 3,80 m de large bordée d'une surlargeur de 80 cm marquée par un fil d'eau ;
- un stationnement longitudinal ponctuel à 2,40m de large ;
- un cheminement de 1,60m de large côté nord en béton ;
- une bande plantée de 1,30m.

Plan de masse - Espaces publics - La Vigne

❑ Les espaces publics, espaces verts et récréatifs

SECTEUR DE LA VIGNE

L'équipement de plein air : Superficie 7 100 m²

- Espace majeur, marquant l'entrée de ville de la RD.
- Programmation mixte à définir.
- Programmation envisagée en concertation avec les habitants : Jardins partagés, espace de glisse (*±400m² adapté tout âge*), espace de fitness (*±250m²*), aire de stationnement de covoiturage (*environ 50 places*).
- Accompagnement paysager de la voie.
- Déplacement de l'arrêt de bus de la Fouaye.
- Connexion de la piste cyclable en site propre sur la piste existante vers Pacé.

Le Parc du Petit Limeul : Superficie 7 900 m²

- Espace naturel majeur en zone humide.
- Passerelle mixte en caillebotis métalliques sur pieux battus (*continuité PC*).
- Stationnements cycles.
- Aire de jeux (*±350m²*).
- Mobilier de détente : tables de pique-nique, bancs, transats.
- Plantation du secteur Est en frange avec Le petit Limeul.
- Création de cheminements « naturels » par une gestion différenciée de la prairie.

Le Parc linéaire de la Vigne :

- Espace de connexion active du vallon à l'équipement de plein air.
- Piste cyclable en site propre.
- Aménagement continu marqué par un traitement particulier des sols et des plantations.

Le jardin de la Petite Haie : Superficie 600 m²

- Aire de jeux de proximité.
- Mobilier.
- Préservation et mise en valeur de la haie bocagère existante.

Plan de masse - Espaces publics - Centre Ouest

SECTEUR CENTRE-OUEST

Le jardin de la Mare : Superficie 2000 m²

- Connection du centre-bourg aux espaces naturels de la commune.
- Reprofilage de la mare.
- Conservation des arbres existants.
- Plantations hélophytes.
- Mobilier d'assise.
- Cheminements sable stabilisé connectés au réseau de promenade existant.

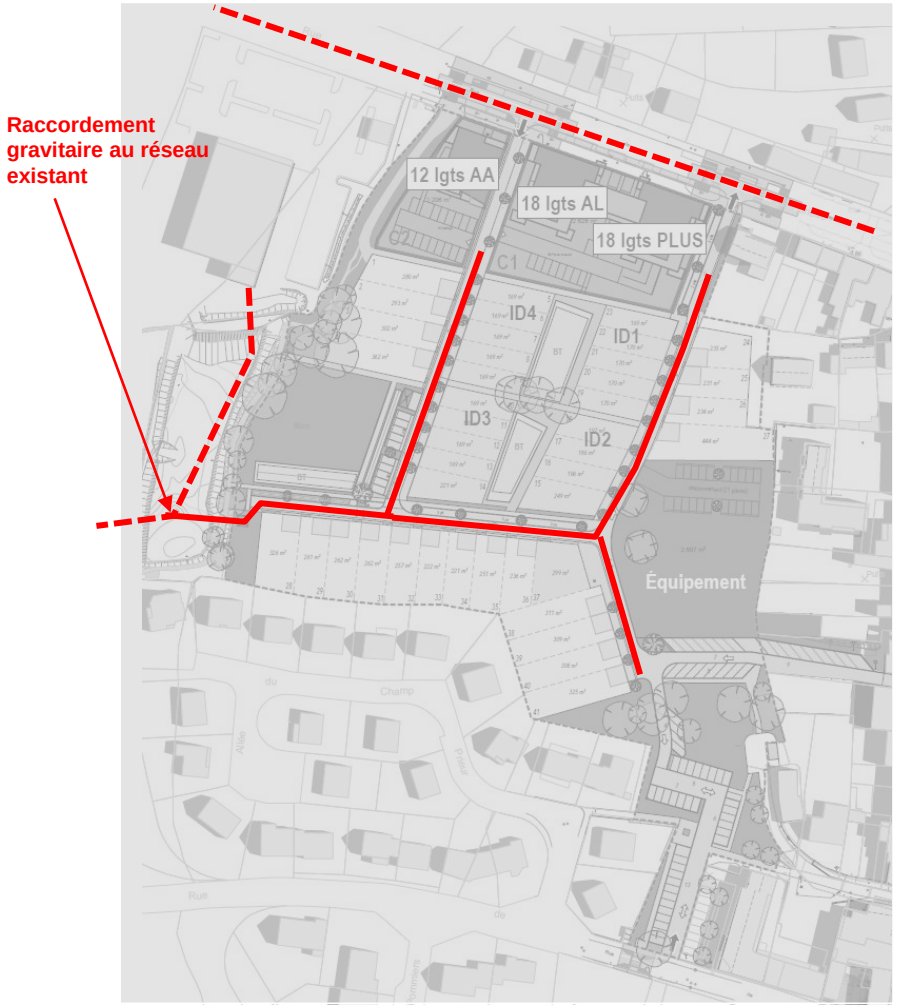
Les bassins de gestion EP : Superficie 1000 m²

- Bassins de très faible profondeur.
- Traitement enherbé simple en fonds de jardins des lots denses.
- Usages mixtes : technique et d'agrément.

L'équipement :

- Programmation à définir.
- Parvis en articulation des espaces publics du centre bourg et de la ZAC.
- Préservation des arbres existants.
- Parc de stationnement dédié.

Carte de synthèse réseaux eaux usées



❑ Les réseaux

■ Réseaux des eaux usées secteur Centre - Ouest

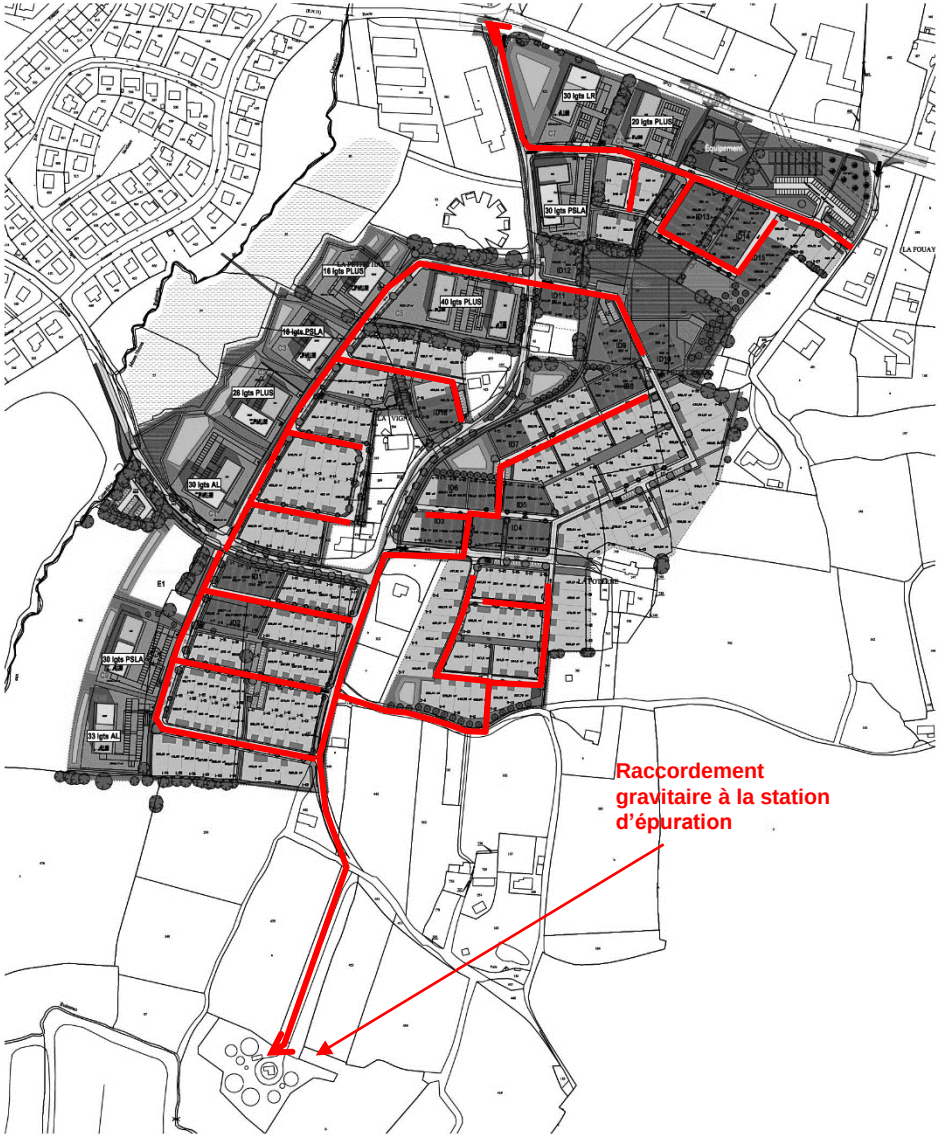
L'ensemble des eaux usées de la ZAC sera raccordé gravitairement au réseau existant à l'Ouest. Des investigations complémentaires sont à réaliser par Rennes Métropole pour s'assurer du bon état de ce réseau.

L'étude capacitaire sur les réseaux existants menées par Rennes Métropole montre que les réseaux existants sont suffisamment dimensionnés pour recueillir les effluents de la ZAC.

Réseau gravitaire existant

Réseau gravitaire

Carte de synthèse réseaux eaux usées - La Vigne



❑ Les réseaux

■ Réseaux des eaux usées - La Vigne

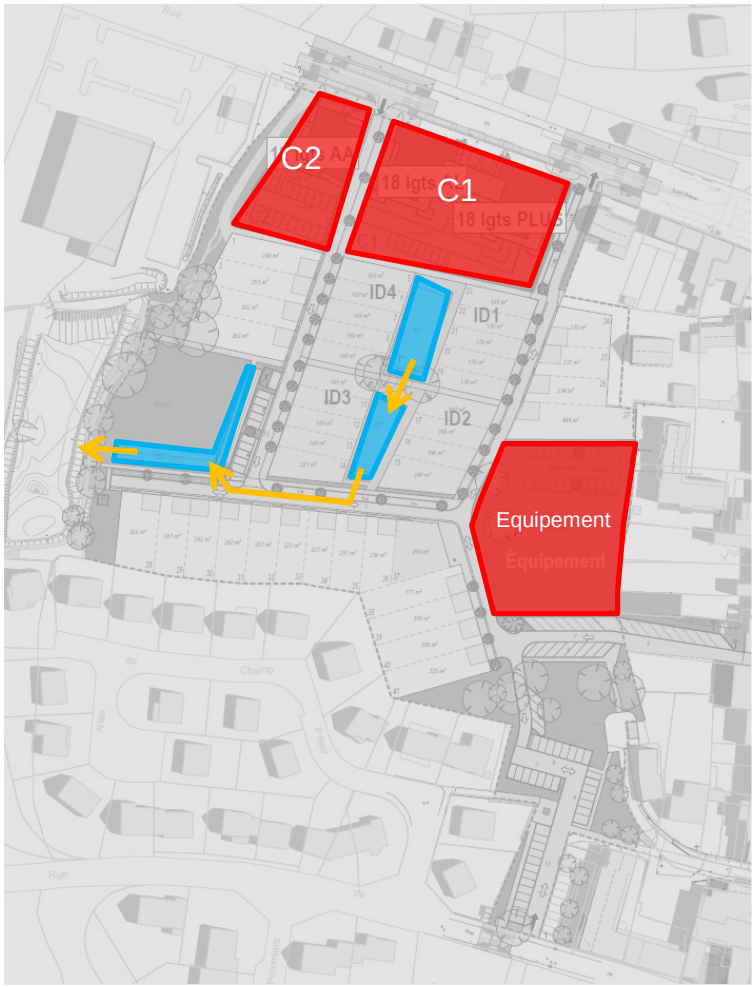
La partie Sud des eaux usées de la ZAC sera raccordé gravitairement à la station d'épuration située plus au sud.

La partie la plus au Nord sera raccordée gravitairement au réseau existant de la rue de Rennes.

L'étude capacitaire sur les réseaux existants menées par Rennes Métropole montre que les réseaux existants sont suffisamment dimensionnés pour recueillir les effluents de la ZAC.

Réseau gravitaire

Carte de synthèse réseaux eaux pluviales - Centre Ouest



Gestion à la parcelle

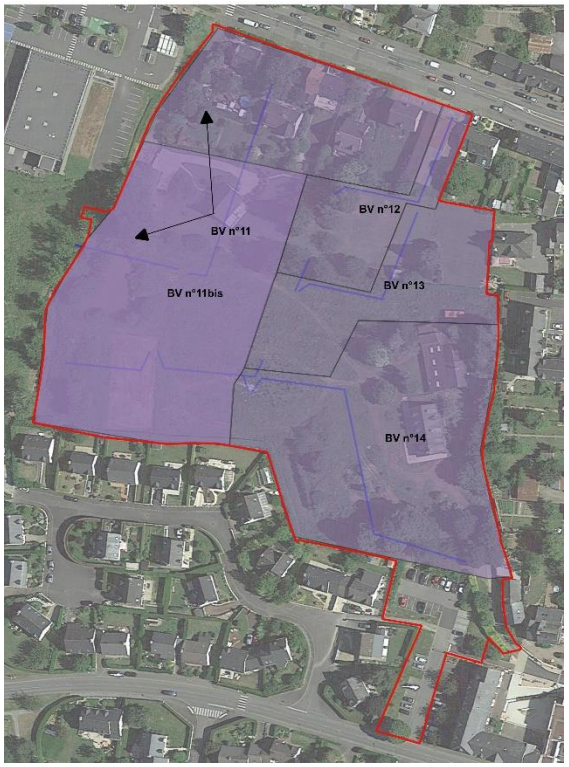
Bassins de rétention

Réseaux des eaux pluviales - Le Centre Ouest

L'ensemble des eaux superficielles de ruissellement de la ZAC transitera dans les quatre bassins à créer dans le périmètre de l'opération. Les calculs sont basés sans infiltration pour un dimensionnement décennal et un débit de fuite de 3l/s/ha.

Ces bassins de rétention des eaux pluviales, dont les volumes sont compris entre 27 m^3 et 182 m^3. Deux bassins superposés sont disposés au cœur de l'aménagement et les deux autres en rive de la mare. Ils rejettent leurs débits de fuite régulés dans le ruisseau du Pont-aux-Moines.

<u>Les deux îlots collectifs C1 et C2 au nord seront gérés à la parcelle, ainsi que la parcelle de la future médiathèque.</u>



Carte de synthèse réseaux eaux pluviales - La Vigne

Gestion à la parcelle

Bassins de rétention

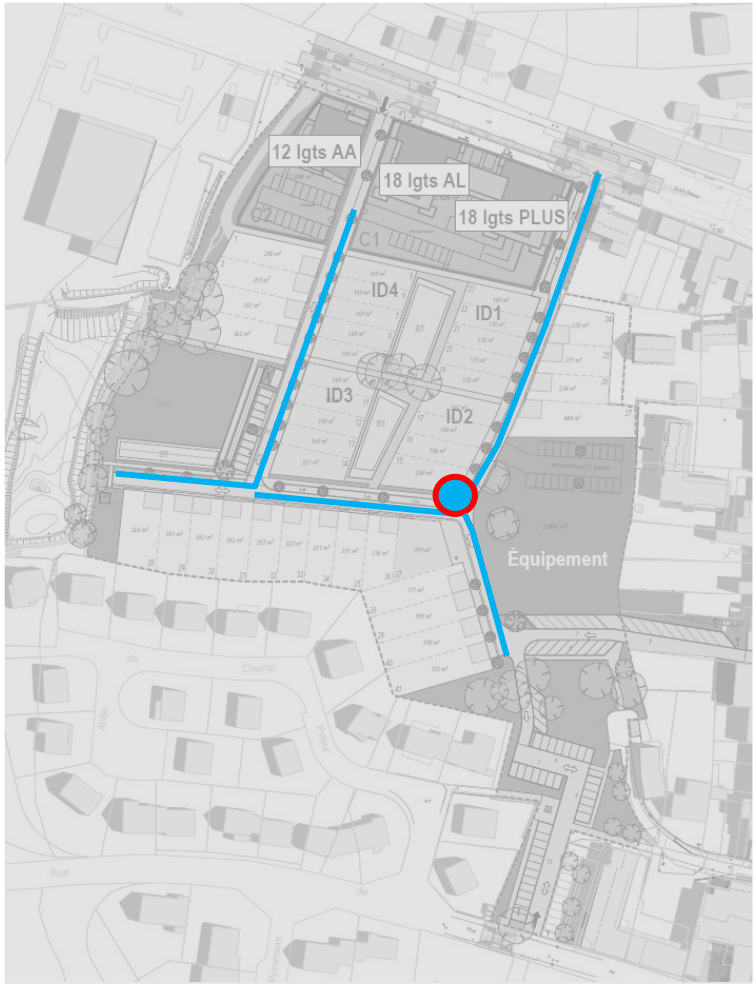
Réseaux des eaux pluviales - La Vigne

L'ensemble des eaux superficielles de ruissellement de la ZAC transitera dans les 10 bassins à créer dans le périmètre de l'opération.

Ces bassins de rétention des eaux pluviales, dont les volumes sont compris entre 193 m^3 et 1 144 m^3, sont disposés au fond du vallon. Ils rejettent leurs débits de fuite régulés dans le ruisseau de la Cotardière.

<u>L'îlot collectif C5 sera géré à la parcelle.</u>

Carte de synthèse réseaux eau potable - Centre Ouest

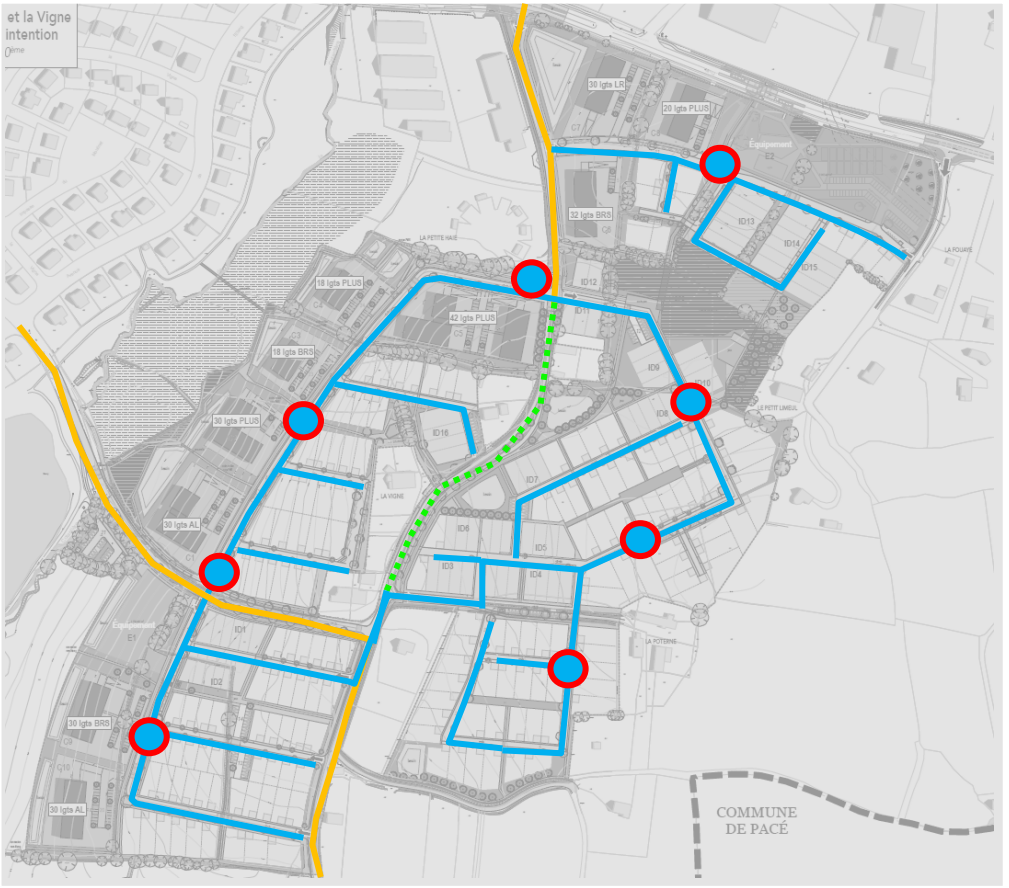


Réseau eau potable à créer
Réseau eau potable à renforcer
Réseau eau potable existant conservé
Réseau eau potable à déposer
Poteau incendie

Réseaux eau potable

L'ensemble du réseau suivra les préconisations techniques de CEBR.
Le secteur Centre-Ouest sera raccordé au réseau de la rue de Saint-Brieuc.
Le secteur Vigne sera principalement alimenté depuis le réseau existant au nord dans la zone d'activités du Gripail. Un bouclage sera réalisé vers l'avenue de l'étang.
Ces hypothèses seront confortées par une modélisation réalisée par Véolia.

Carte de synthèse réseaux eau potable - La Vigne



Réseaux télécommunication et fibre optique

L'ensemble des logements de la ZAC sera relié au réseau télécommunication existant. Chaque lot sera desservi par un fourreau.

Carte de synthèse réseaux télécommunication – La Vigne

Réseau gaz

Dans une logique de préservation des possibles et en lien avec les démarches d'innovation en matière de gaz vert, il a été convenu de prévoir la possibilité d'alimenter en gaz la ZAC depuis la conduite de distribution existante.

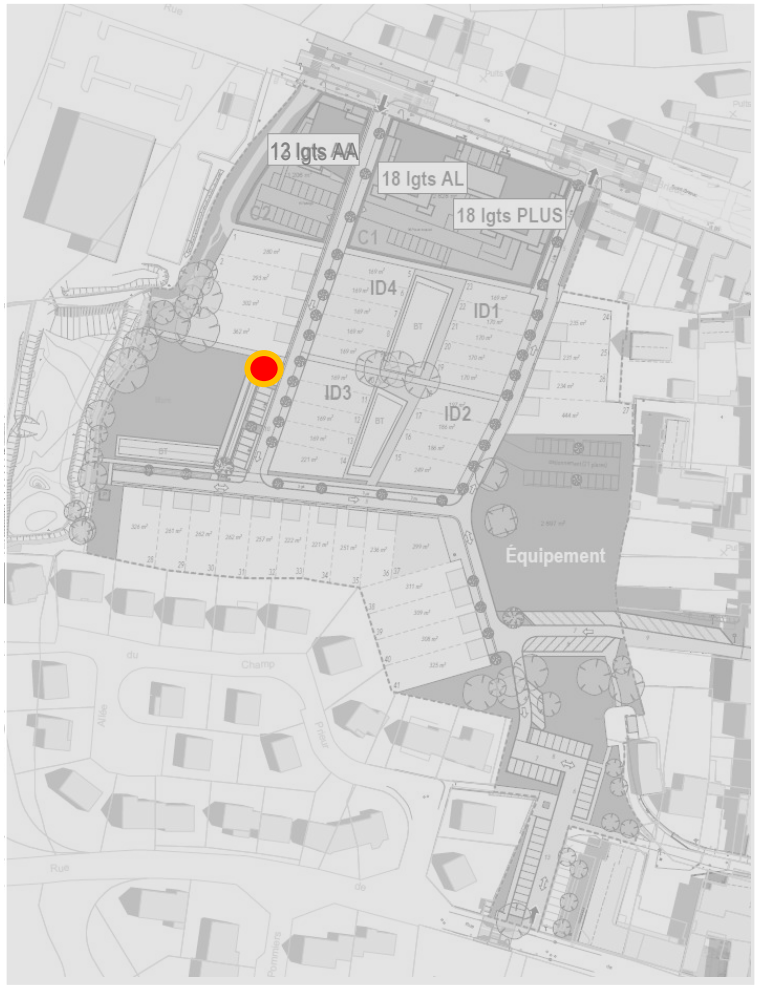
L'ensemble des logements de la ZAC sera raccordé au réseau gaz et sera réalisé selon les règles et normes exigées par GRDF.

Chaque lot sera desservi par un coffret individuel posé en limite du domaine privé (*accessible depuis le domaine public*).

GRDF étudiera le point de raccordement de l'ensemble de la ZAC.

L'aménageur mettra à disposition de l'entreprise mandatée par GRDF pour la pose des conduites de gaz, la surlargeur de tranchée.

Carte de synthèse réseau électrique – Centre Ouest



Réseau aérien à effacer

Postes HTA

Réseau haute et basse tension

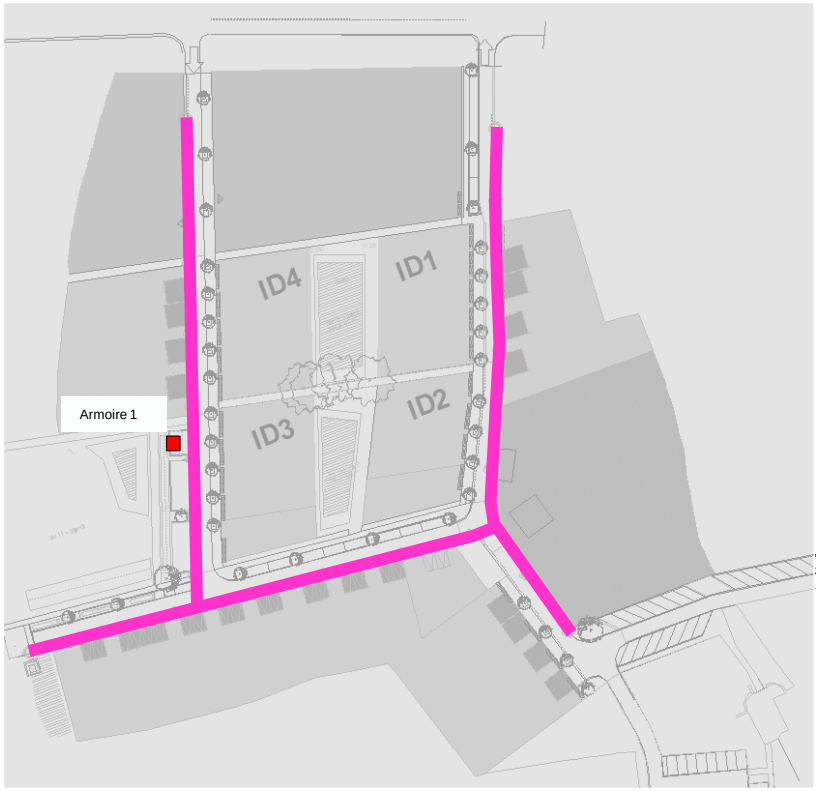
L'alimentation en énergie électrique sera étudiée en accord avec les services d'ENEDIS, à partir des réseaux existants à proximité de l'opération.

Le futur réseau de distribution aura pour origine des postes de transformation à créer sur la ZAC.

Ces postes de distributions seront les points de départ d'où partiront les réseaux basse tension (*BT*) pour alimenter chaque lot libre, îlots collectifs et équipements.

Carte de synthèse réseau électrique - La Vigne

Carte de synthèse réseau éclairage public - Centre Ouest



Départ voie principale

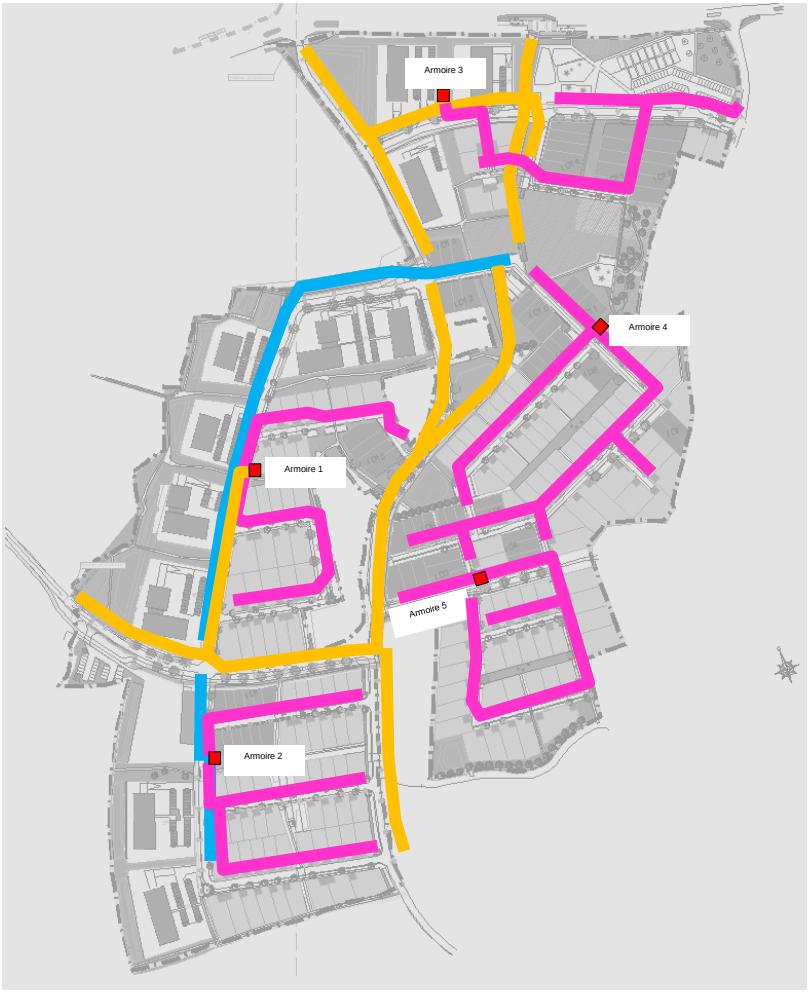
Départ voies secondaires

Départ voies de transit et voies douces

Réseau éclairage public

Chaque voirie ouverte à la circulation automobile sera éclairée. La hauteur et le type de mobilier seront adaptés aux profils et largeurs des différentes voiries. Le matériel d'éclairage public sera proposé en accord avec Rennes Métropole.

Carte de synthèse réseau éclairage public - La Vigne



Carte de synthèse de la gestion des déchets - La Vigne

PAV Verre

Points de présentation pour impasses

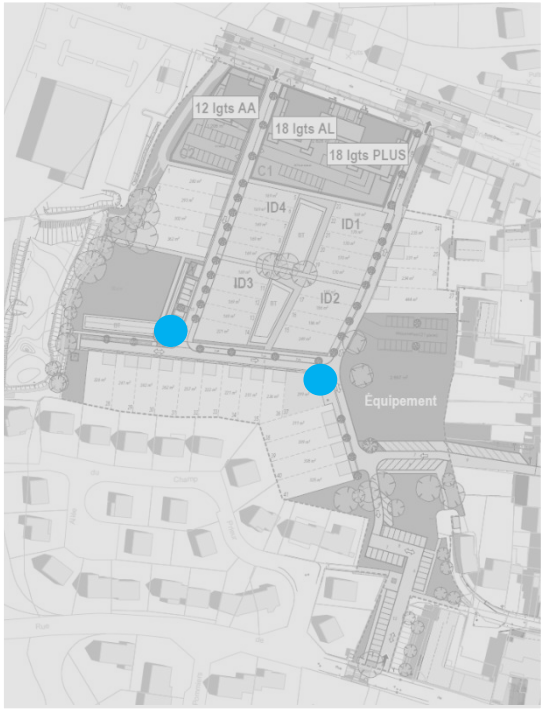
Gestion des déchets

La collecte des déchets retenue à l'échelle de la ZAC est le porte à porte. Les futurs lots individuels et îlots collectifs bénéficieront de cette collecte et de trois points d'apport volontaire (*PAV*) enterrés pour le verre. Chaque îlot collectif accueillera sur son terrain une aire de présentation.
Quatre aires de présentation sont prévues pour les voies en impasse, (*deux localisées au centre et deux sur la Vigne*).

Les PAV verre seront intégrés aux aménagements des espaces publics. Trois points répartis sur le site de la Vigne au plus proches des logements collectifs et de l'équipement public nord près du parking mutualisé.

La disposition des équipements est travaillée en concertation avec le service déchet de Rennes Métropole.

Le compostage collectif sera favorisé auprès des îlots collectifs.



Carte de synthèse de la gestion des déchets – Centre Ouest

3. Le projet d'équipements de superstructure localisés sur l'opération

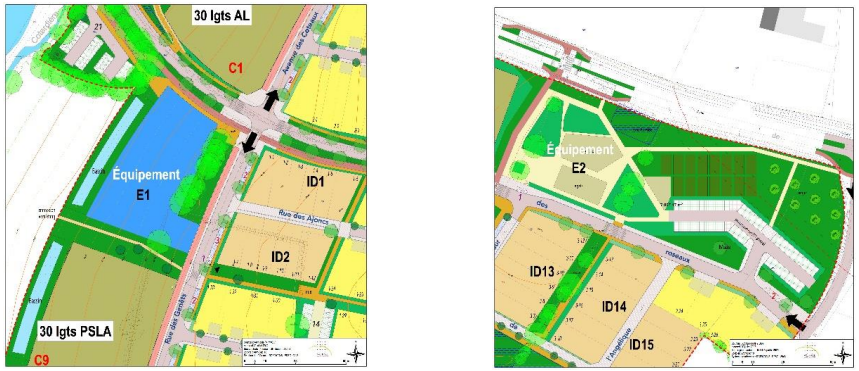
Le programme global des constructions sera renforcé de 3 équipements publics d'intérêt général.

- **Sur La Vigne, les îlots E1 et E2 composent les deux équipements de superstructure prévus dans le cadre de cette opération.** Une superficie de 9856 m² leurs est affectée.

  - ✓ L'équipement E1, près de l'étang du Guichalet est proposé comme espace de **tiers-lieu**, un centre névralgique collaboratif à la jonction des quartiers qui accueillera associations et proposera des services et activités aux habitants. Lieu de lien social et d'initiatives collectives cet espace à inventer mixte des activités très diverses.

  - ✓ L'équipement nord, E2 accueillera des **activités de plein air**, des jardins partagés et un parking mutualisé dont une partie sera réalisée sous ombrières photovoltaïques.

C'est une participation au renforcement des équipements publics de la commune. Ces équipements sont à la fois propre à la zone par leurs localisations, mais connexes à la ZAC par leurs destinations…



Équipements de superstructure E1 et E2 - La Vigne

- **Au centre, une médiathèque :**

  - ✓ La **médiathèque** compose l'équipement de superstructure prévu au Centre Ouest. Installée dans le centre, elle s'organisera sur une place/parvis publique conviviale et proposera des stationnements publics complémentaires. (*Superficie de terrain de 2 697 m²*).

Équipement de superstructure - Centre Ouest

Tableau récapitulatif - Équipements de superstructure de la zone

Equipements publics de superstruture, réalisés à l'intérieur du périmètre de la ZAC				
Nature de l'équipement	Gestionnaire final	Mode de réalisation	Financement	Échéance de réalisation
Equipement public nord (jeux, jardinspartagés, parking) - La Vigne				Dans le temps de réalisation de la ZAC
a- Voirie et réseaux	Commune de Saint-Gilles	Opération d'aménagement	50% Commune de Saint-Gilles / 50 % Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC
b- Aménagements paysagers	Commune de Saint-Gilles	Opération d'aménagement	50% Commune de Saint-Gilles / 50 % Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Cession du foncier pour la réalisation d'équipement publics (La Vigne)	Commune de Saint-Gilles	Opération d'aménagement	HORS PEP	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Equipement public Ouest (La Vigne) - Tiers lieu	Commune de Saint-Gilles	Commune de Saint-Gilles	75,3% Commune de Saint-Gilles/ 24,7 % Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Médiathèque (Centre-Ouest)	Commune de Saint-Gilles	Commune de Saint-Gilles	68% Commune de Saint-Gilles/ 32 % Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Cession du foncier pour la réalisation de la médiathèque	Commune de Saint-Gilles	Opération d'aménagement	HORS PEP	Dans le temps de réalisation de la ZAC
RDC immeuble - 150 m² (Centre-Ouest)	Commune de Saint-Gilles	Opération d'aménagement	HORS PEP	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Aménagements intérieurs - RDC immeuble - 150 m² (Centre-Ouest)	Commune de Saint-Gilles	Commune de Saint-Gilles	75,3% Commune de Saint-Gilles/ 24,7 % Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC

4. Les équipements connexes à la ZAC

Outre la réalisation des équipements détaillés précédemment, il convient de préciser que l'aménageur sera appelé à participer financièrement à la réalisation de divers équipements publics, d'infrastructure ou de superstructure. Ces équipements publics, listés dans le tableau ci-contre, ont pour objet de répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la ZAC, mais également aux Saint-Gillois.

Conformément à l'article L 311-4 du Code de l'urbanisme, lorsque la capacité des équipements programmés excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge de l'aménageur. Le montant de cette participation financière de l'aménageur figure dans la pièce du présent dossier de réalisation intitulée « les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps ».

Comme pour les équipements d'infrastructure compris dans le périmètre de la ZAC, le tableau ci-contre détaille la maîtrise d'ouvrage, le financement et la gestion de chaque équipement concerné par cette participation financière.

Infrastructures

Tableau récapitulatif – Équipements connexes à la ZAC

Equipements publics d'infrastructures, réalisés à l'extérieur du périmètre de la ZAC				
1 - Réseaux (ensemble des réseaux nécessaires à la viabilité de la ZAC)				
Nature de l'équipement	**Gestionnaire final**	**Mode de réalisation**	**Financement**	**Échéance de réalisation**
Electricité Haute Tension	Enedis	Enedis	Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Réseau téléphone + fibre optique - génie civil	Commune de Saint-Gilles	Opération d'aménagement	Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Réseau téléphone - déploiement cuivre	Orange	Orange	Orange	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Réseau téléphone + fibre optique - déploiement fibre	Orange	Orange	Orange	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Gaz	GRDF	GRDF (hors tranchées réalisées par l'aménageur)	GRDF (hors tranchées réalisées par l'aménageur)	Dans le temps de réalisation de la ZAC
2 - Voirie				
Nature de l'équipement	**Gestionnaire final**	**Mode de réalisation**	**Financement**	**Échéance de réalisation**
Arrêt de bus la Vigne (secteur La Vigne)	Rennes Métropole	Opération d'aménagement	30% Rennes Métropole / 70% Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Carrefour Le Petit Limeul (secteur La Vigne)	Rennes Métropole	Opération d'aménagement	50% Rennes Métropole/ 50 % Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Carrefour La Petite haie (secteur La Vigne)	Rennes Métropole	Opération d'aménagement	10% Rennes Métropole/ 90 % Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Rue de la prouverie (secteur La Vigne)	Rennes Métropole	Rennes Métropole	70% Rennes Métropole/ 30 % Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Entrée nord-ouest (secteur Centre-Ouest)	Rennes Métropole	Opération d'aménagement	50% Rennes Métropole/ 50 % Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Sortie nord-est (secteur Centre-Ouest)	Rennes Métropole	Opération d'aménagement	10% Rennes Métropole/ 90 % Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC
3- Aménagements paysagers				
Passerelle ouest	Commune de Saint-Gilles	Opération d'aménagement	50% Commune de Saint-Gilles/ 50 % Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC

Tableau récapitulatif – Équipements connexes à la ZAC

Superstructures

Equipements publics de superstructure, réalisés à l'extérieur du périmètre de la ZAC				
Nature de l'équipement	**Gestionnaire final**	**Mode de réalisation**	**Financement**	**Échéance de réalisation**
Extension groupe scolaire	Commune de Saint-Gilles	Commune de Saint-Gilles	75,3% Commune de Saint-Gilles/ 24,7 % Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Extension restaurant scolaire	Commune de Saint-Gilles	Commune de Saint-Gilles	74,8% Commune de Saint-Gilles/ 25,2 % Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Construction salle de sports	Commune de Saint-Gilles	Commune de Saint-Gilles	73,5% Commune de Saint-Gilles / 26,5% Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC

5. Le récapitulatif du programme des équipements publics

Le programme prévisionnel des équipements publics se décompose ainsi comme suit :

Commune de Saint-Gilles - ZAC multisites "Centre-Ouest" et "La Vigne"				
Projet de programme des équipements publics				
Equipements publics d'infrastructures, réalisés à l'intérieur du périmètre de la ZAC				
1 - Réseaux (ensemble des réseaux nécessaires à la viabilité de la ZAC y compris branchements)				
Nature de l'équipement	**Gestionnaire final**	**Mode de réalisation**	**Financement**	**Échéance de réalisation**
Eaux usées	Rennes Métropole	Opération d'aménagement	Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Eaux pluviales (réseaux, noues, bassins tampons, ..)	Rennes Métropole	Opération d'aménagement	Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Eau potable + défense incendie	Collectivité Eau du Bassin Rennais	Opération d'aménagement (sauf connexion aux réseaux en exploitation : CEBR)	Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Gaz	GRDF	GRDF (hors tranchées réalisées par l'aménageur)	GRDF (hors tranchées réalisées par l'aménageur)	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Electricité basse tension	Enedis	Opération d'aménagement	Opération d'aménagement et ENEDIS via RRO	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Electricité Haute tension	Enedis	Enedis (hors tranchées réalisées par l'aménageur)	Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Réseau téléphone + fibre optique - génie civil	Commune de Saint-Gilles	Opération d'aménagement	Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Réseau téléphone - déploiement cuivre	Orange	Orange	Orange	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Réseau téléphone + fibre optique - déploiement fibre	Orange	Orange	Orange	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Eclairage public	Rennes Métropole	Opération d'aménagement	Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC
2 - Voirie				
Nature de l'équipement	**Gestionnaire final**	**Mode de réalisation**	**Financement**	**Échéance de réalisation**
Ensemble des voiries Secteur Centre-Ouest + La Vigne (desserte, parkings, …)	Rennes Métropole	Opération d'aménagement	Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Chemins piétonniers (hors voiries)	Commune de Saint-Gilles	Opération d'aménagement	Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC
3 - Aménagements paysagers				
Nature de l'équipement	**Gestionnaire final**	**Mode de réalisation**	**Financement**	**Échéance de réalisation**
Ensemble des espaces verts d'agréments, d'accompagnement le long des voies et espaces de jeux	Commune de Saint-Gilles	Opération d'aménagement	Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC

Equipements publics d'infrastructures, réalisés à l'extérieur du périmètre de la ZAC				
1 - Réseaux (ensemble des réseaux nécessaires à la viabilité de la ZAC)				
Nature de l'équipement	**Gestionnaire final**	**Mode de réalisation**	**Financement**	**Échéance de réalisation**
Electricité Haute Tension	Enedis	Enedis	Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Réseau téléphone + fibre optique - génie civil	Commune de Saint-Gilles	Opération d'aménagement	Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Réseau téléphone - déploiement cuivre	Orange	Orange	Orange	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Réseau téléphone + fibre optique - déploiement fibre	Orange	Orange	Orange	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Gaz	GRDF	GRDF (hors tranchées réalisées par l'aménageur)	GRDF (hors tranchées réalisées par l'aménageur)	Dans le temps de réalisation de la ZAC
2 - Voirie				
Nature de l'équipement	**Gestionnaire final**	**Mode de réalisation**	**Financement**	**Échéance de réalisation**
Arrêt de bus la Vigne (secteur La Vigne)	Rennes Métropole	Opération d'aménagement	30% Rennes Métropole / 70% Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Carrefour Le Petit Limeul (secteur La Vigne)	Rennes Métropole	Opération d'aménagement	50% Rennes Métropole/ 50 % Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Carrefour La Petite haie (secteur La Vigne)	Rennes Métropole	Opération d'aménagement	10% Rennes Métropole/ 90 % Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Rue de la prouverie (secteur La Vigne)	Rennes Métropole	Rennes Métropole	70% Rennes Métropole/ 30 % Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Entrée nord-ouest (secteur Centre-Ouest)	Rennes Métropole	Opération d'aménagement	50% Rennes Métropole/ 50 % Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Sortie nord-est (secteur Centre-Ouest)	Rennes Métropole	Opération d'aménagement	10% Rennes Métropole/ 90 % Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC
3- Aménagements paysagers				
Passerelle ouest	Commune de Saint-Gilles	Opération d'aménagement	50% Commune de Saint-Gilles/ 50 % Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC

Equipements publics de superstruture, réalisés à l'intérieur du périmètre de la ZAC				
Nature de l'équipement	**Gestionnaire final**	**Mode de réalisation**	**Financement**	**Échéance de réalisation**
Equipement public nord (jeux, jardinspartagés, parking) - La Vigne				Dans le temps de réalisation de la ZAC
a- Voirie et réseaux	Commune de Saint-Gilles	Opération d'aménagement	50% Commune de Saint-Gilles / 50 % Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC
b- Aménagements paysagers	Commune de Saint-Gilles	Opération d'aménagement	50% Commune de Saint-Gilles / 50 % Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Cession du foncier pour la réalisation d'équipement publics (La Vigne)	Commune de Saint-Gilles	Opération d'aménagement	HORS PEP	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Equipement public Ouest (La Vigne) - Tiers lieu	Commune de Saint-Gilles	Commune de Saint-Gilles	75,3% Commune de Saint-Gilles/ 24,7 % Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Médiathèque (Centre-Ouest)	Commune de Saint-Gilles	Commune de Saint-Gilles	68% Commune de Saint-Gilles/ 32 % Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Cession du foncier pour la réalisation de la médiathèque	Commune de Saint-Gilles	Opération d'aménagement	HORS PEP	Dans le temps de réalisation de la ZAC
RDC immeuble - 150 m² (Centre-Ouest)	Commune de Saint-Gilles	Opération d'aménagement	HORS PEP	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Aménagements intérieurs - RDC immeuble - 150 m² (Centre-Ouest)	Commune de Saint-Gilles	Commune de Saint-Gilles	75,3% Commune de Saint-Gilles/ 24,7 % Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Equipements publics de superstruture, réalisés à l'extérieur du périmètre de la ZAC				
Nature de l'équipement	**Gestionnaire final**	**Mode de réalisation**	**Financement**	**Échéance de réalisation**
Extension groupe scolaire	Commune de Saint-Gilles	Commune de Saint-Gilles	75,3% Commune de Saint-Gilles/ 24,7 % Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Extension restaurant scolaire	Commune de Saint-Gilles	Commune de Saint-Gilles	74,8% Commune de Saint-Gilles/ 25,2 % Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC
Construction salle de sport	Commune de Saint-Gilles	Commune de Saint-Gilles	73,5% Commune de Saint-Gilles / 26,5% Opération d'aménagement	Dans le temps de réalisation de la ZAC

Dossier de réalisation

ZAC Multi-sites « Centre-Ouest - La Vigne »

IV. MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION ÉCHELONNÉES DANS LE TEMPS

1. **Estimation prévisionnelle des dépenses**
2. **Estimation prévisionnelle des recettes**
3. **Tableau de financement échelonné dans le temps**

1. Estimation prévisionnelle des dépenses

Nous pouvons décomposer cette partie du bilan en huit catégories distinctes : le foncier, les honoraires techniques, les travaux d'aménagement, les frais généraux, les spécificités, les participations aux équipements publics, les aléas et la rémunération aménageur.

❑ Le foncier

La superficie totale de la ZAC Multi-sites représente 25,7 ha environ. Le poste foncier comprend l'acquisition des terrains et propriétés bâtis, les frais d'actes et de portage le cas échéant, les frais relatifs à l'archéologie.

TOTAL FONCIER **5 459 854 €**

❑ Les honoraires techniques

Le déroulement de l'opération s'effectue avec la participation de bureaux d'études spécialisés (urbaniste, paysagiste BET VRD, BET environnement etc.), dont le montant total des honoraires techniques est indiqué ci-dessous.

TOTAL HONORAIRES TECHNIQUES **1 024 000 €**

❑ Les travaux d'aménagement

Le montant des travaux d'aménagement indiqué tient compte de l'intégralité des aménagements nécessaires au bon fonctionnement de la ZAC : voiries, réseaux, espaces verts et espaces d'agréments, éclairage public, desserte des lots et îlots par tous les réseaux …

Est également compris dans ce poste l'enveloppe financière provisionnée pour les différents concessionnaires.

TOTAL TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT **8 201 790 €**

❑ Les frais généraux

Le développement de l'opération impose l'engagement de dépenses largement en amont de la perception de recettes.
Des frais de gestion, d'assurances et des frais financiers importants sont donc induits pour le suivi et la réalisation de l'opération. S'ajoutent également à ces dépenses des frais de gestion, de commercialisation et de communication.

TOTAL FRAIS GÉNÉRAUX **2 694 927 €**

❑ Les travaux divers

Cette enveloppe est dédiée aux révisions des marchés de travaux, frais de dépollution, déconstruction, études de sol.

TOTAL TRAVAUX DIVERS **260 000 €**

❑ Les participations

L'aménageur participera financièrement à la réalisation de divers équipements publics, ces équipements ayant pour objet de répondre notamment aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.
Conformément au programme des équipements publics, la ventilation des montants des participations de l'aménageur est synthétisée au chapitre III du Dossier de Réalisation.

TOTAL PARTICIPATIONS **3 200 000 €**

❑ Les aléas

Une enveloppe d'aléas est provisionnée pour faire face à d'éventuelles dépenses non connues à ce jour, que ce soit des études supplémentaires ou des travaux supplémentaires.

TOTAL ALÉAS **702 720 €**

❑ La rémunération aménageur

La concession d'aménagement transfert le risque financier de l'opération au concessionnaire aménageur. Ce risque correspond à la marge prévisionnelle, escomptée en fin d'opération. Cette marge est indiquée avant impôt sur les sociétés. En pourcentage cela représente 8,18% sur toute la durée de l'opération, soit plus de 10 années.

TOTAL RÉMUNÉRATION AMÉNAGEUR **1 934 891 €**

TOTAL DEPENSES **23 478 182 €**

2. Estimation prévisionnelle des recettes

Nous pouvons décomposer cette partie du bilan en trois catégories distinctes :

- **Les recettes issues de la vente de charge foncière ou de terrains à financement libre**

Le bilan prévisionnel les estime à 16 381 155 €.

- **Les recettes issues de la de charge foncière à financement aidé**

Le bilan prévisionnel les estime à 2 586 600 €.

- **Les recettes issues de la vente de charge foncière ou de terrains à financement régulé**

Le bilan prévisionnel les estime à 4 510 427 €.

TOTAL CESSIONS **23 478 182 €**

3. Tableau de financement échelonné dans le temps

SAINT-GILLES / ZAC Centre Ouest - La Vigne

MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT DANS LE TEMPS

DÉPENSES en € HT	Bilan DR 2022	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Foncier	5 459 854 €	0 €	653 735 €	961 224 €	961 224 €	961 224 €	961 224 €	961 224 €				
Honoraires techniques	1 024 000 €	13 260 €	252 685 €	252 685 €	63 171 €	63 171 €	63 171 €	63 171 €	63 171 €	63 171 €	63 171 €	63 171 €
Travaux d'aménagement	8 201 790 €	0 €	0 €	0 €	1 148 251 €	1 148 251 €	1 148 251 €	1 148 251 €	1 148 251 €	820 179 €	820 179 €	820 179 €
Frais généraux	2 694 927 €	4 045 €	67 272 €	134 544 €	269 088 €	403 632 €	538 176 €	403 632 €	336 360 €	322 906 €	147 999 €	67 272 €
Travaux divers	260 000 €	0 €	15 000 €	50 000 €	50 000 €	20 714 €	20 714 €	20 714 €	20 714 €	20 714 €	20 714 €	20 714 €
Participations	3 200 000 €	0 €	0 €	640 000 €	640 000 €	640 000 €	374 509 €	185 250 €	323 550 €	0 €	50 000 €	346 691 €
Aléas	702 720 €	0 €	0 €	87 840 €	87 840 €	87 840 €	87 840 €	87 840 €	87 840 €	87 840 €	87 840 €	
Rémunération concessionnaire	1 934 891 €	0 €	0 €	0 €	283 238 €	275 276 €	275 276 €	275 276 €	275 276 €	275 276 €	275 276 €	0 €
TOTAL DÉPENSES HT (hors marge)	**23 478 182 €**	**17 305 €**	**988 692 €**	**2 126 293 €**	**3 502 811 €**	**3 600 108 €**	**3 469 161 €**	**3 145 358 €**	**2 255 162 €**	**1 590 086 €**	**1 465 179 €**	**1 318 028 €**
TOTAL DÉPENSES CUMULÉES HT (hors marge)		**17 305 €**	**1 005 997 €**	**3 132 290 €**	**6 635 102 €**	**10 235 209 €**	**13 704 370 €**	**16 849 728 €**	**19 104 890 €**	**20 694 976 €**	**22 160 155 €**	**23 478 182 €**

RECETTES en € HT	Bilan DR 2022	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Cessions CF et TAB libre	16 381 155 €	0 €	0 €	0 €	2 391 649 €	2 331 584 €	2 331 584 €	2 331 584 €	2 331 584 €	2 331 584 €	2 331 584 €	
Cession CF logements aidés	2 586 600 €	0 €	0 €	0 €	377 644 €	368 159 €	368 159 €	368 159 €	368 159 €	368 159 €	368 159 €	
Cession CF logements régulés	4 510 427 €	0 €	0 €	0 €	667 543 €	640 481 €	640 481 €	640 481 €	640 481 €	640 481 €	640 481 €	
TOTAL RECETTES HT	**23 478 182 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**3 436 835 €**	**3 340 224 €**	**3 340 224 €**	**3 340 224 €**	**3 340 224 €**	**3 340 224 €**	**3 340 224 €**	**0 €**
TOTAL RECETTES CUMULÉES HT		**0 €**	**0 €**	**0 €**	**3 436 835 €**	**6 777 060 €**	**10 117 284 €**	**13 457 509 €**	**16 797 733 €**	**20 137 958 €**	**23 478 182 €**	**23 478 182 €**

ÉVOLUTION DE LA TRÉSORERIE	-17 305 €	-1 005 997 €	-3 132 290 €	-3 198 266 €	-3 458 150 €	-3 587 086 €	-3 392 219 €	-2 307 157 €	-557 018 €	1 318 027 €	0 €