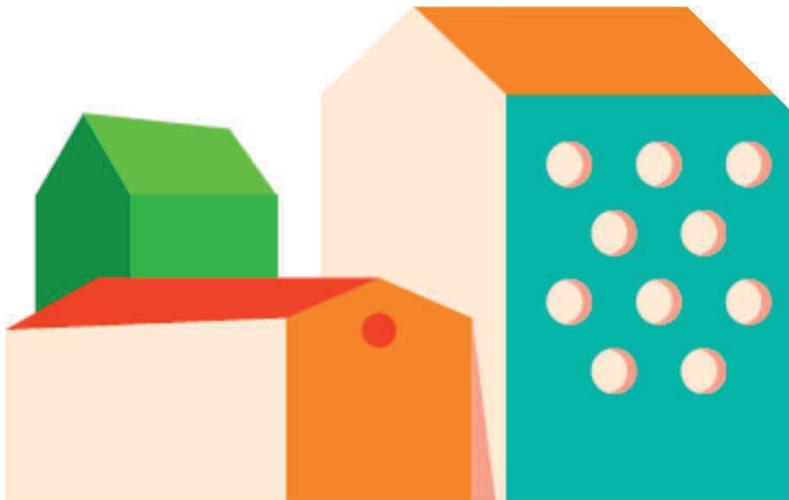


## ZAC MULTISITE CENTRE-OUEST/ LA VIGNE

### Réunion publique / 02.12.21

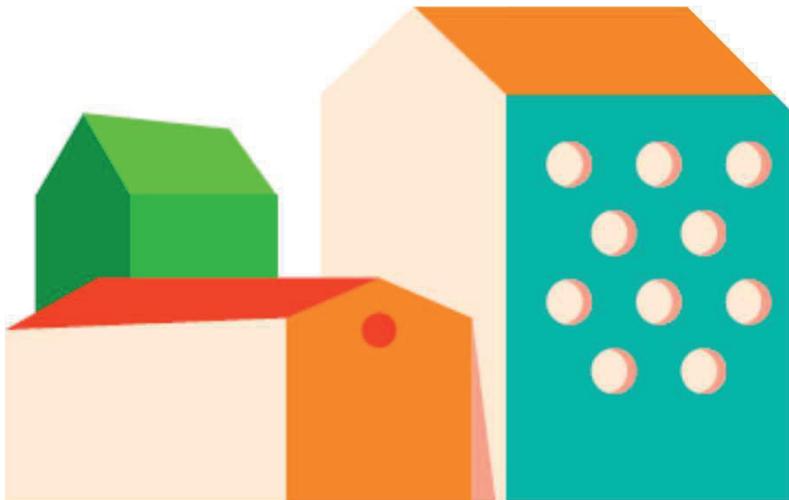
- Présentation du projet de ZAC
- Restitution de la démarche participative
- Présentation du projet actualisé
- Echanges



## ZAC MULTISITE CENTRE-OUEST/ LA VIGNE

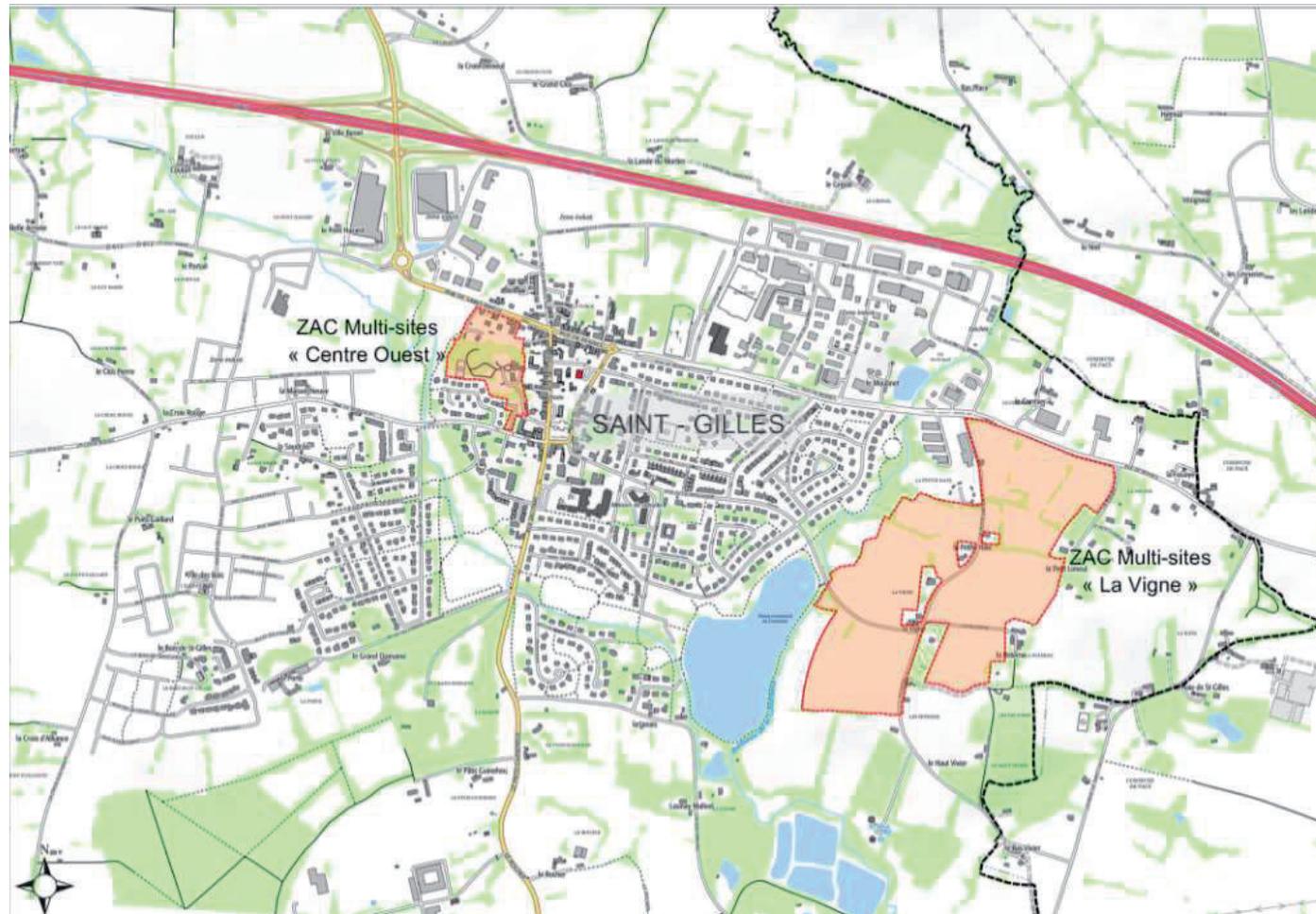
### Réunion publique / 02.12.21

- Présentation du projet de ZAC
- Restitution de la démarche participative
- Présentation du projet actualisé
- Echanges



## LES INVARIANTS DU PROJET

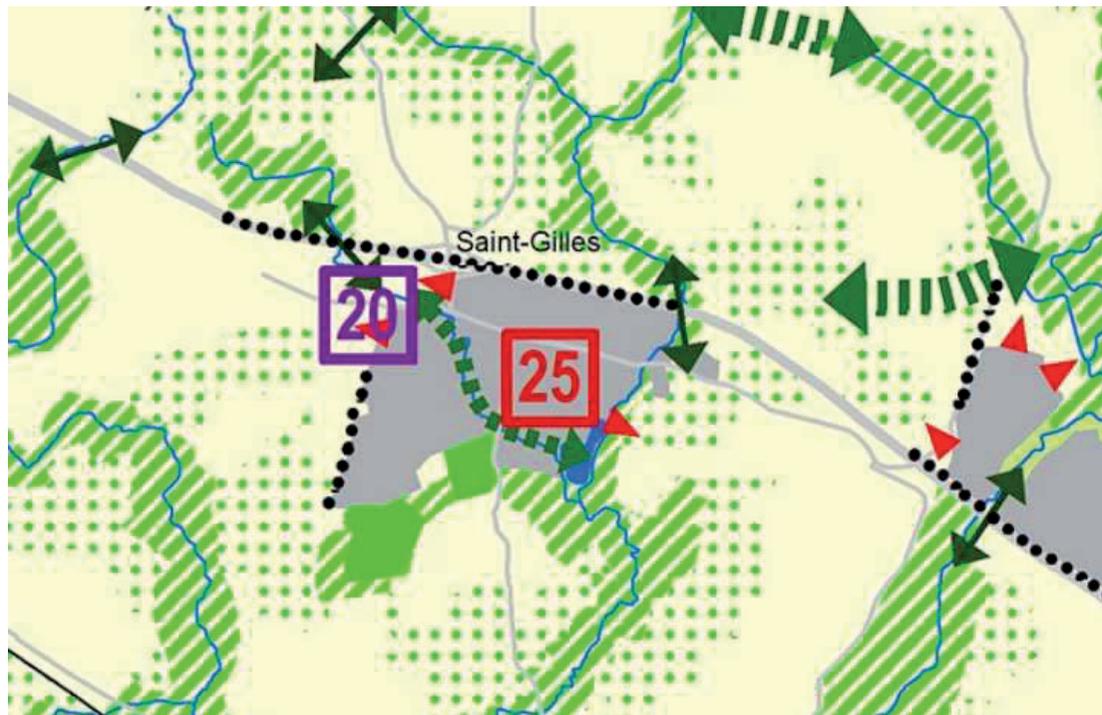
Le périmètre de la ZAC, issu du Dossier de Création :



# LES INVARIANTS DU PROJET

Les documents de cadrage réglementaires :

- Le SCOT : cadre la surface à urbaniser et sa localisation



## Préserver la grande armature écologique

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

## 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)

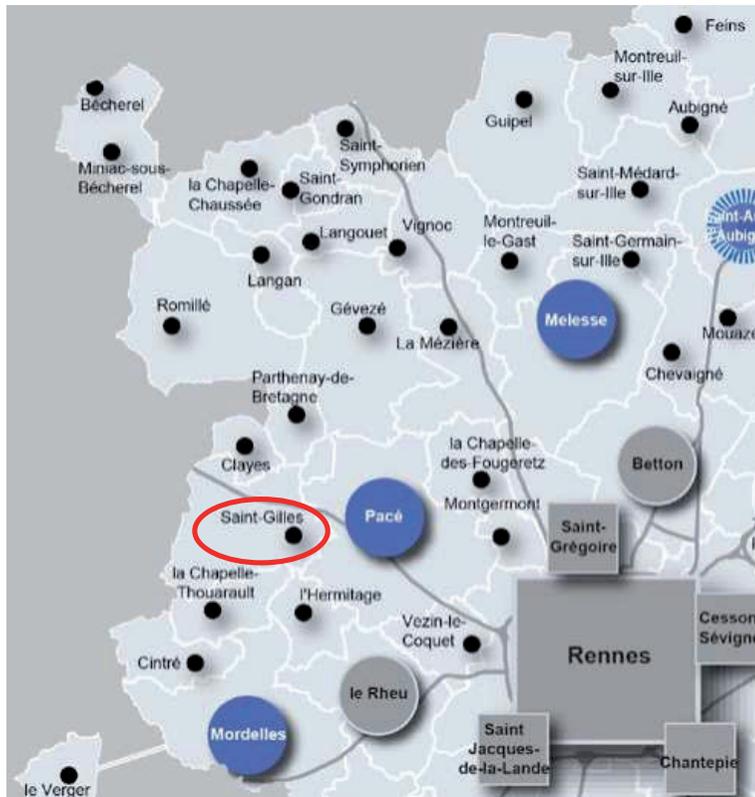
## Assurer le développement urbain en économisant l'espace

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

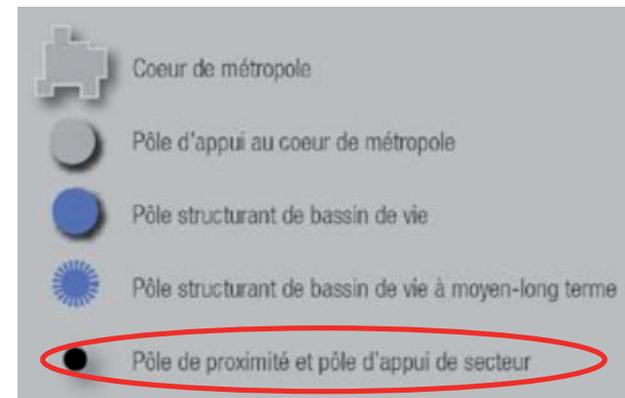
# LES INVARIANTS DU PROJET

Les documents de cadrage réglementaires :

- Le SCOT : impose la densité de logements à l'hectare



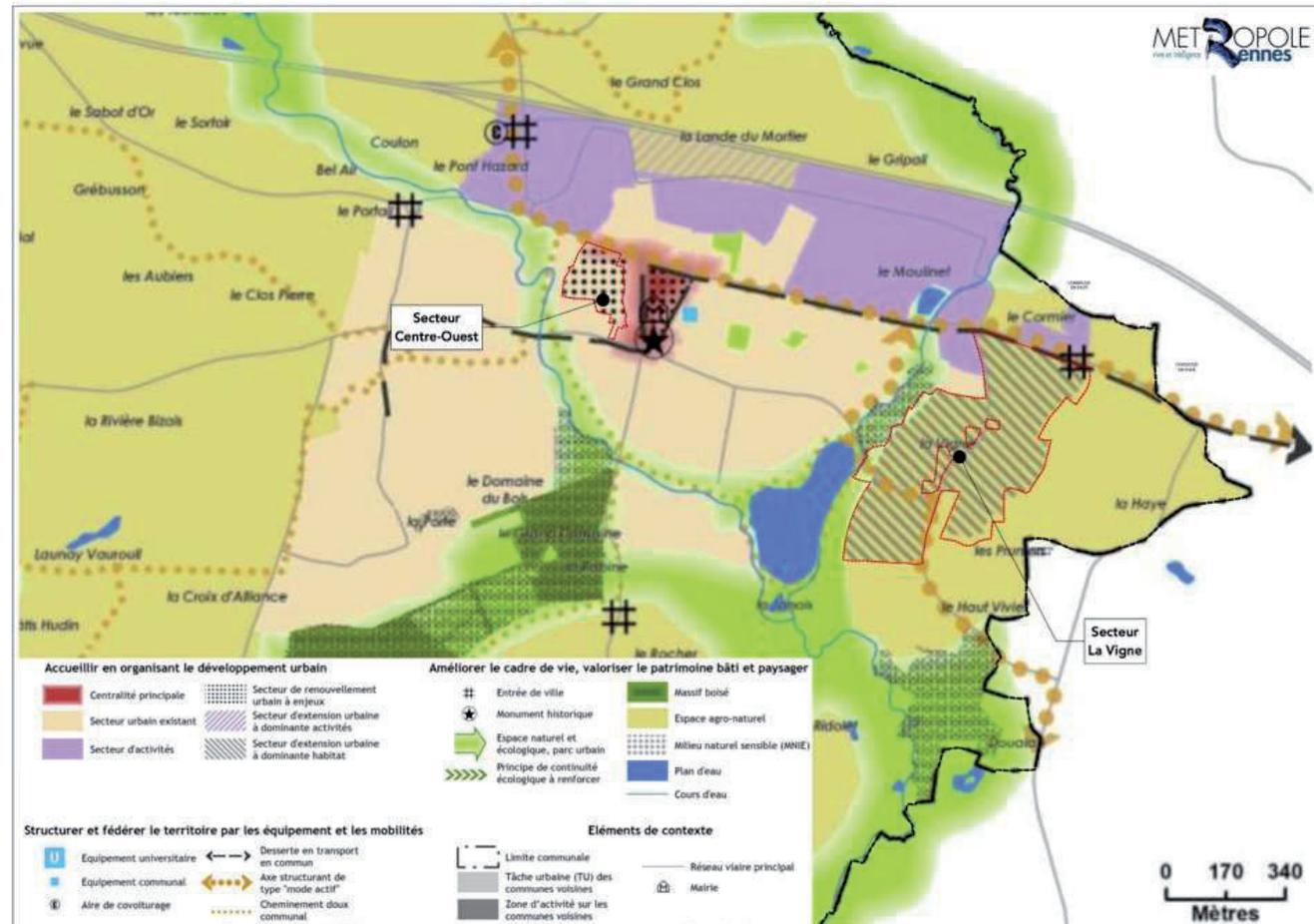
Niveau de l'armature	Nombres de logements à produire par hectare
Cœur de métropole	45 logts/ha
Pôles structurants de bassin de vie	30 logts/ha
Pôles d'appui du Cœur de métropole	30 logts/ha
Pôles de proximité dont Pôles d'appui de secteur	20 logts/ha 25 logts/ha



# LES INVARIANTS DU PROJET

## Les documents de cadrage réglementaires :

- Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal : cadre les grands principes de composition du projet (OAP) et les règles d'implantation des constructions (RL).



# LES INVARIANTS DU PROJET

Les documents de cadrage réglementaires :

- Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal : cadre les grands principes de composition du projet (OAP) et les règles d'implantation des constructions (RL).



# LES INVARIANTS DU PROJET

## Les documents de cadrage réglementaires :

- Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal : cadre les grands principes de composition du projet (OAP) et les règles d'implantation des constructions (RL).



## LES INVARIANTS DU PROJET

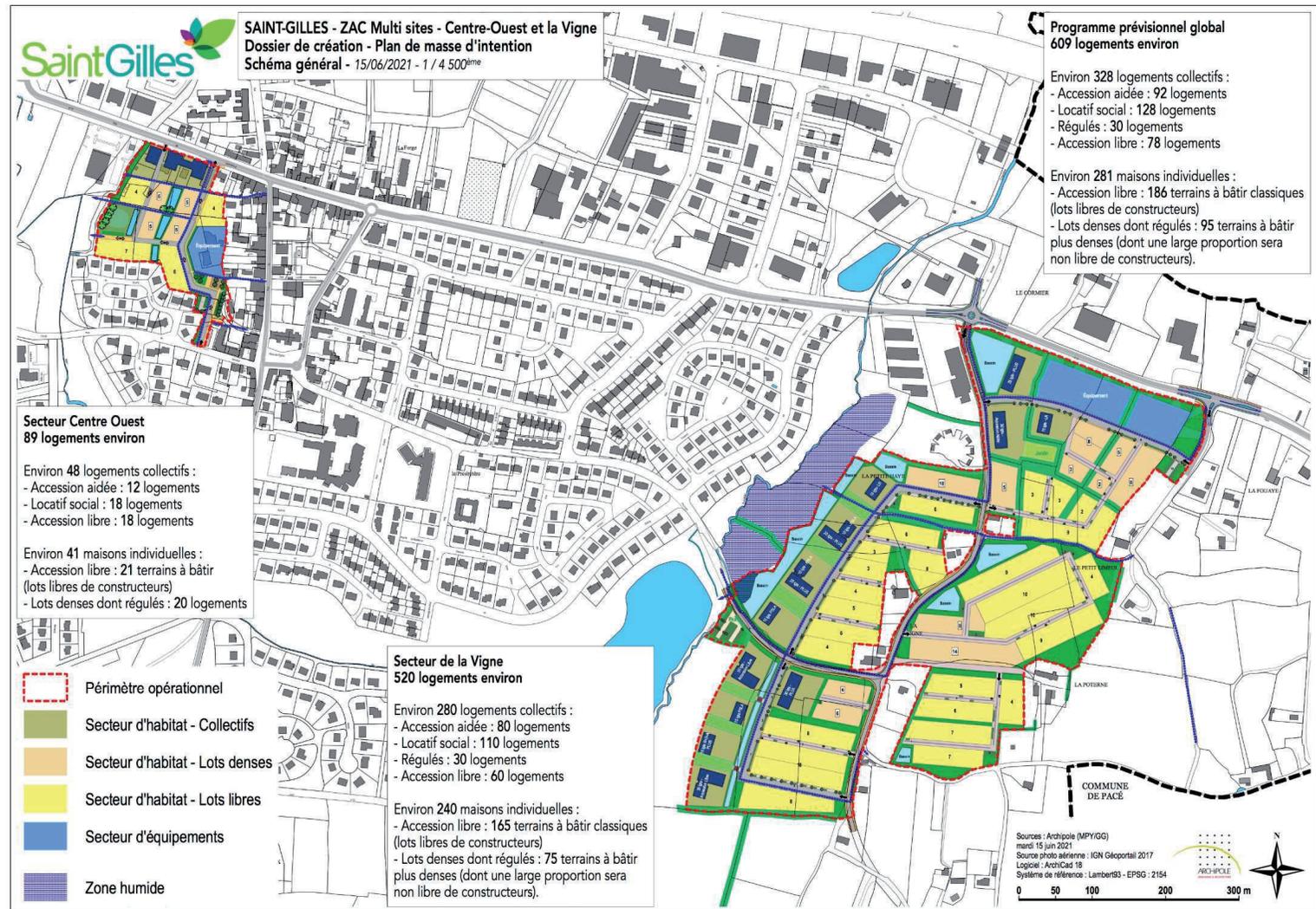
### Les documents de cadrage réglementaires :

- Le Programme Local de l'Habitat : cadre le type de financement des logements et leur proportion



# LE DOSSIER DE ZAC AU STADE CREATION

## Plan général d'intention (2019)



## **LE DOSSIER DE ZAC AU STADE REALISATION**

Approfondissement des études en vue d'un plan plus abouti :

- Relevés géomètre complémentaires (topographie, bornage etc.)
- Relevés faune/flore complémentaires
- Identification des Zones Humides
- Etudes de sols complémentaires
- Calculs techniques (volume des bassins tampons, voirie et giration etc.)
- Analyse réseaux en lien avec les concessionnaires
- Prise en compte du cahier des charges de Rennes Métropole



# LE DOSSIER DE ZAC AU STADE REALISATION

Stabilisation de la trame verte, bleue et viaire :

Secteur de La Vigne



## ZAC MULTISITE CENTRE-OUEST/ LA VIGNE

### Réunion publique / 02.12.21

- Présentation du projet de ZAC
- Restitution de la démarche participative
- Présentation du projet actualisé
- Echanges



## LA METHODE

Enquête par questionnaire

Usages et propositions d'amélioration

Balade exploratoire

Impressions, appréciations, vécus et souhaits

Ateliers participatifs

Identification des besoins fonctionnels et formalisation de propositions

Réunion de quartier

Échanges et observations sur le site de la Vigne

Actions réalisées pour collecter les avis, les attentes et les propositions des Saint-Gillois



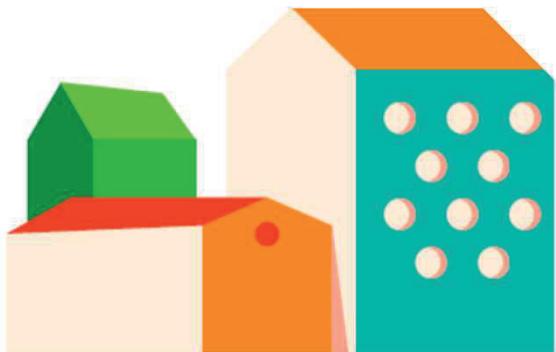
Réunion publique

Objet de la réunion :

- Partager les informations sur le projet
- Faire part des observations et réflexions
- Poser des questions

## LES ATOUTS DE SAINT-GILLES

- L'esprit de village
- L'offre d'activité
- La proximité avec Rennes
- Les espaces verts
- La biodiversité
- Les arbres
- Les habitants



- Le calme
- Les commerces de proximité
- Les espaces récréatifs
- Les équipements sportifs
- La vie communale
- La simplicité de vie
- Les jeux
- L'organisation autour de la coulée verte
- Le clocher et l'église
- Le dynamisme associatif
- Une ville à taille humaine
- Une ville à la campagne
- Une ville agréable à vivre
- Bon compromis entre la ville et la campagne
- Les circuits pédestres
- L'étang
- Le dynamisme
- La convivialité
- La vie familiale

## LES USAGES DANS LA VIE QUOTIDIENNE

- Environ **85 %** des Saint-Gillois travaillent ailleurs que dans la commune. Parmi les actifs, 7 sur 10 font plus de 10 km pour se rendre à leur travail et ces trajets se font majoritairement en voiture.
- Pour les déplacements quotidiens, dans Saint-Gilles, la **marche à pied est autant pratiquée que la conduite automobile**. Les habitants apprécient particulièrement les chemins de terre et les trajets piétons à l'abri de la circulation automobile.
- 7 Saint-Gillois sur 10 pratiquent une **activité de loisirs dans la commune** et utilisent à cette fin soit les **équipements de plein air**, soit les **salles couvertes**. Ils sont globalement **satisfaits de l'offre de loisirs** et de la qualité des équipements mais souhaiteraient **avoir une offre enrichie pour les jeux d'enfants et pour les adolescents**.
- **35 %** des répondants au questionnaire sont engagés dans une association ou dans une autre forme d'engagement citoyen.
- Les **professionnels** qui travaillent à Saint-Gilles utilisent les services et les commerces de la commune.

## LES SOUHAITS ET PROPOSITIONS POUR SAINT-GILLES

- Vie de quartier
- Mobilité
- Architecture / Bâti
- Espaces publics
- Espaces verts



# LES SOUHAITS ET PROPOSITIONS POUR SAINT-GILLES

## LA VIE DE QUARTIER

### A prévoir, à favoriser :

- De la verdure, une place importante pour la nature
- Des lieux de rencontre et d'activités, type coworking, ateliers de bricolage...
- De la tranquillité
- Des commerces et des services

### A éviter :

- Des nuisances sonores
- Une trop grande densité architecturale et démographique
- Absence de lieux de convivialité
- La création de « cités dortoirs »



### VŒUX :

*Un quartier fait pour ses habitants  
Du lien entre les habitants*

*L'intégration des nouveaux habitants et  
le partage de « l'esprit de Saint-Gilles »*



# LES SOUHAITS ET PROPOSITIONS POUR SAINT-GILLES

## LA VIE DE QUARTIER

Des propositions pour favoriser la vie de quartier et les liens

- Création de nouveaux équipements publics et notamment une structure type « tiers-lieu » près de l'étang (ressourcerie, recyclerie, ateliers de réparation vélos ou autre, coworking, plateau libre avec cuisine, espaces réversibles...).
- Équipements en plein air favorisant le lien social et l'intergénérationnel (parcours sportifs, matériel de fitness, jeux pour tous les âges, city stade, jardins partagés).
- Dépôt de pain ou de paniers AMAP.
- Construction d'une médiathèque.



# LES SOUHAITS ET PROPOSITIONS POUR SAINT-GILLES

## LA MOBILITE ET LES DEPLACEMENTS

### A prévoir, à favoriser :

- Les cheminements piétons et vélos à l'abri de la circulation;
- L'accès facile à la RN 12;
- Des ralentisseurs pour réduire la vitesse;
- La proximité du réseau bus.

### A éviter :

- Une circulation routière importante (flux, vitesse élevée);
- Les ruptures dans les trajectoires, notamment pour les modes doux ;
- Des parcours longs et complexes pour les personnes à mobilité réduite;
- Un manque de stationnement vélo sur les lieux de services;
- Du stationnement sauvage.

### VŒUX :

*Encourager, développer et sécuriser les déplacements doux (piétons et vélos).*

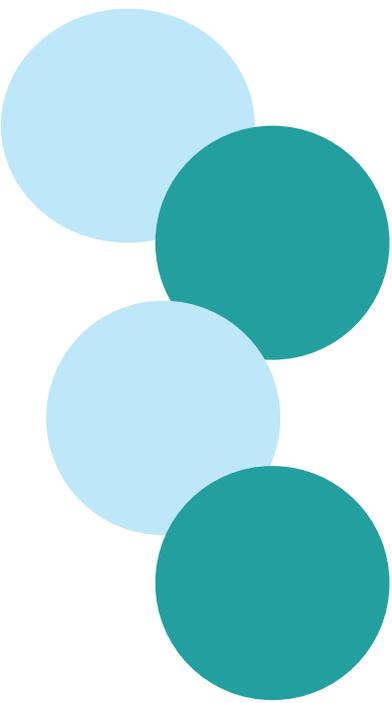
*Un plan de circulation et du stationnement qui tienne compte de l'augmentation de la population.*



# LES SOUHAITS ET PROPOSITIONS POUR SAINT-GILLES

## LA MOBILITE ET LES DEPLACEMENTS

### Des propositions pour une mobilité apaisée

- 
- Vitesse maximale à 30 km/ h sur les axes principaux et à 20 km/ h dans les îlots;
  - Des connexions facilitées avec les autres quartiers et notamment vers les lieux d'attractivité comme les écoles, les commerces et les lieux de loisirs;
  - Maintien et prolongement des chemins de terre existants et création de nouveaux tracés pour optimiser les trajectoires vélo et piéton;
  - **Priorité aux cyclistes** dans les intersections et sécurisation des passages piétons;
  - Des parkings vélos couverts à proximité des arrêts de bus et mise en place de stations de gonflage sur l'espace public;
  - Installer des bornes de recharge dans les parkings des immeubles collectifs;
  - Traitement végétalisé et non imperméabilisé du sol sur les places de stationnement;
  - Pas de passage des bus à l'intérieur des nouveaux quartier mais trajets facilités vers les arrêts de bus.

# LES SOUHAITS ET PROPOSITIONS POUR SAINT-GILLES

## L'ARCHITECTURE, LE BATI

### A prévoir, à favoriser :

- Des immeubles de petite hauteur, qui laissent une vue dégagée,
- Un habitat peu dense, des bâtiments plutôt discrets, intégrés dans le paysage,
- La conservation des bâtiments anciens parmi les neufs,
- L'esprit de la rénovation en face de l'église.

### VŒUX :

*Des logements sociaux*

*Une résidence senior*

*Des locaux communaux*

*De l'espace et de la verdure*

*entre les bâtiments*

*Une médiathèque*

### A éviter :

- Une architecture trop éloignée du style local,
- Une prédominance de matériaux minéraux,
- Trop de couleurs sombres pour les revêtements et huisseries.



# LES SOUHAITS ET PROPOSITIONS POUR SAINT-GILLES

## L'ARCHITECTURE, LE BATI

### Des propositions pour une architecture qui s'adapte au paysage

- Profiter de la bonne exposition du site pour les habitations (orientation sud à privilégier).
- Progression des hauteurs des constructions. Epannelage progressif du sud vers le nord.
- Rue de Saint-Brieuc : collectifs plus haut - maisons individuelles en lien avec l'existant.
- Mise en œuvre de matériaux naturels, biosourcés.
- Travail des toitures en pente à privilégier pour les maisons individuelles, installation de panneaux solaires.
- Éviter le phénomène de « barre » pour les logements collectifs.



# LES SOUHAITS ET PROPOSITIONS POUR SAINT-GILLES

## LES ESPACES PUBLICS

### A prévoir, à favoriser :

- Du mobilier urbain pouvant être utilisé de plusieurs manières;
- La présence de végétaux sur les places urbaines;
- Des lieux qui invitent aux jeux et aux rencontres;
- Un sol qui ne soit pas minéral.

### A éviter :

- Des espaces « déconnectés » de la voirie ou espaces entourant ;
- Des espaces publics qui n'attirent pas les passants, qui restent vides;
- Absence d'harmonisation des enrobés et revêtements de sol.

### VŒUX :

*Des aménagements apportant une mixité entre générations*

*De l'accessibilité pour tous*

*Des espaces qui peuvent évoluer, qui peuvent durer dans le futur*

*Des agoras /places favorisant la convivialité*



# LES SOUHAITS ET PROPOSITIONS POUR SAINT-GILLES

## LES ESPACES PUBLICS

Des propositions pour des espaces publics adaptés :

- Dans le secteur Centre-Ouest, retrouver une liaison forte entre la place de l'église et un espace public au cœur du secteur.
- Créer une place de convivialité, retrouver des terrasses et commerces, halle couverte...
- Organiser les liaisons avec la vallée à l'ouest.
- Soigner l'aménagement des places pour favoriser les rencontres et donner envie aux habitants de s'y attarder.
- Pour l'aménagement des zones humides, attention aux revêtements en bois, glissants.



# LES SOUHAITS ET PROPOSITIONS POUR SAINT-GILLES

## LES ESPACES VERTS, LA VEGETATION

### A prévoir, à favoriser :

- De la verdure à proximité des habitations;
- Des sentiers pour marcher et courir, des équipements de loisirs;
- Le calme autour de l'étang;
- De la diversité végétale et des nombreux arbres;
- Une gestion des eaux pluviales en rigoles ouvertes.

### VŒUX :

*Un lieu pour cueillir des fleurs  
Des jardins pour ceux qui vivent en appartement*

*Organiser l'écoulement des eaux pluviales et éviter les inondations  
Préserver les bocages sur la Vigne*

### A éviter :

- Transformer toutes les terres agricoles en terrains constructibles;
- Raser les haies de bocage.

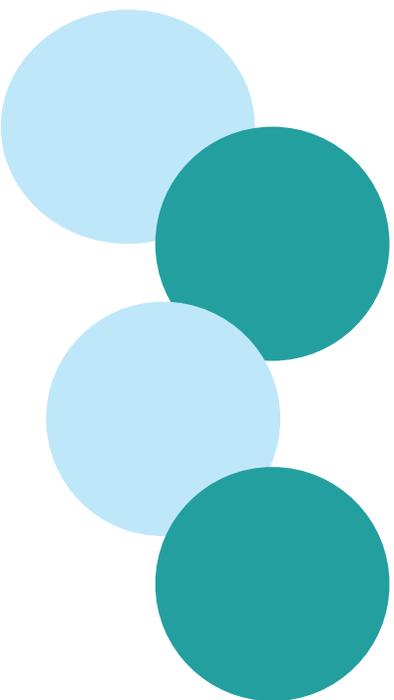


# LES SOUHAITS ET PROPOSITIONS POUR SAINT-GILLES

## LES ESPACES VERTS, LA VEGETATION

Des propositions pour maintenir l'identité rurale et préserver la biodiversité :

- Conservation des bocages et des arbres;
- Préservation des écosystèmes des zones humides;
- Traitement du risque d'inondation;
- Privilégier les espèces locales;
- Installer des couloirs et passages pour hérissons et petite faune;
- Valoriser le patrimoine naturel par des parcours fléchés.



## ZAC MULTISITE CENTRE-OUEST/ LA VIGNE

### Réunion publique / 02.12.21

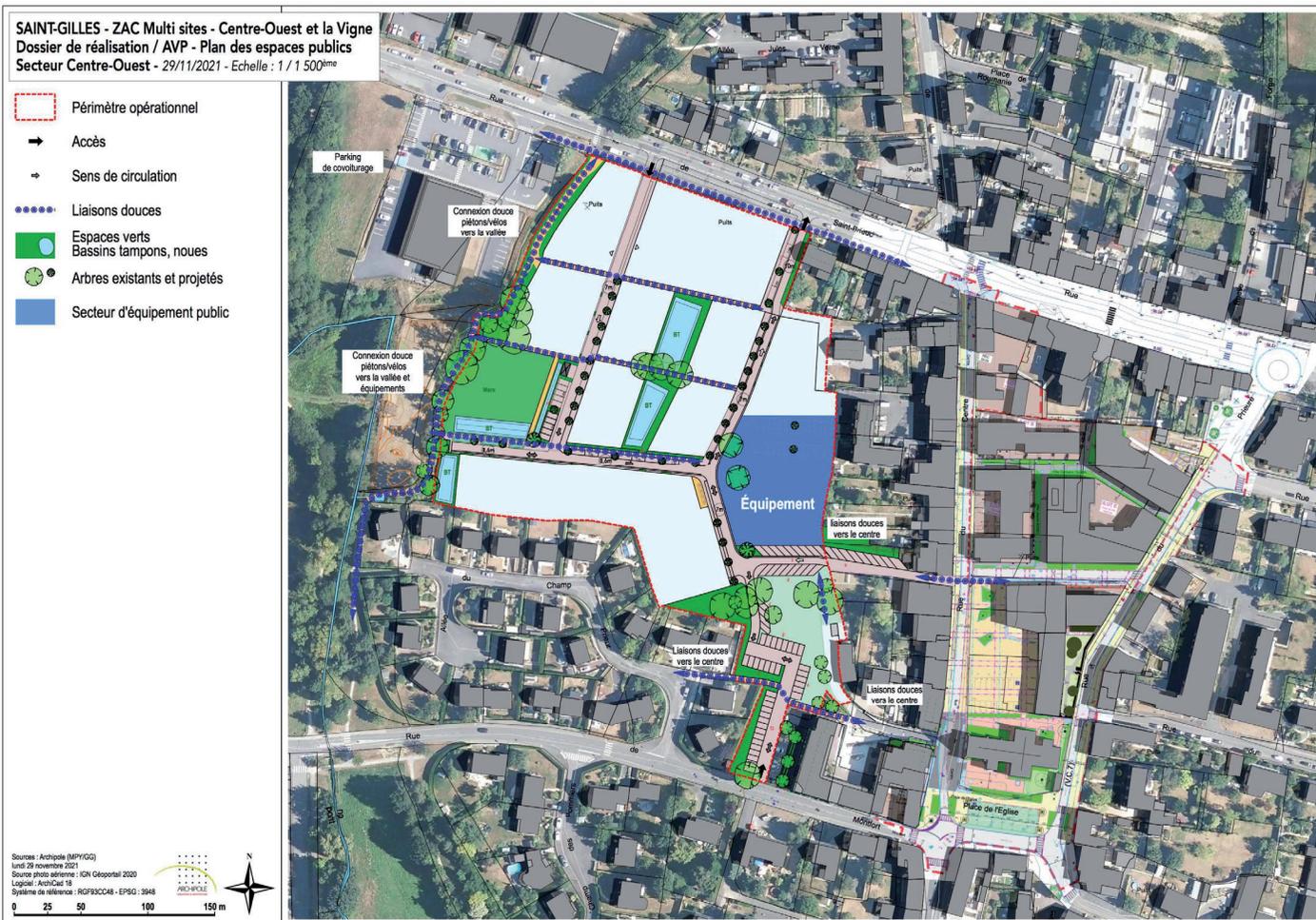
- Présentation du projet de ZAC
- Restitution de la démarche participative
- Présentation du projet actualisé
- Echanges



# LE DOSSIER DE ZAC AU STADE REALISATION

Intégration des éléments issus de la démarche participative :

## Secteur Centre-Ouest



## LE DOSSIER DE ZAC AU STADE REALISATION

Intégration des éléments issus de la démarche participative :

Secteur Centre-Ouest :

- Fléchage de l'équipement public exemple : médiathèque;
- Création d'un parvis/place publique en articulation avec l'équipement et le quartier d'habitation;
- Renfort des continuités douces est/ouest;
- Vigilance sur la couture avec l'existant (cohérence des formes urbaines);
- Végétalisation d'une part importante des places de stationnement;
- Cadrage des prescriptions architecturales des lots individuels et collectifs dans le cadre du CRPAPE du projet (travail à venir sur 2022).

# LE DOSSIER DE ZAC AU STADE REALISATION

Intégration des éléments issus de la démarche participative :

Secteur de La Vigne



SAINT-GILLES - ZAC Multi sites - Centre-Ouest et la Vigne  
 Dossier de réalisation / AVP - Espaces publics  
 Secteur de la Vigne - 29/11/2021 - Echelle : 1 / 2 500<sup>ème</sup>

- Périmètre opérationnel
- Accès
- Liaisons douces
- Liaisons piétons / cycles
- Espaces verts / Bassins tampons
- Zone humide / Zone humide potentielle
- Arbres existants et projetés
- Secteur d'équipements publics



Sources : Arhitec (MPYGG)  
 lundi 29 novembre 2021  
 Source photo aérienne : IGN Géoportail 2020  
 Logiciel : AutoCad 18  
 Système de référence : RGF93CC48 - EPSG : 3048

## LE DOSSIER DE ZAC AU STADE REALISATION

Intégration des éléments issus de la démarche participative :

Secteur de La Vigne :

- **Adaptation de l'emplacement de l'équipement public** (une partie en entrée de ville, une partie à proximité de l'étang);
- Fléchage vers un usage de **type tiers-lieu** ou autre de l'équipement proche de l'étang;
- Fléchage de l'équipement en **entrée de ville vers un équipement de plein-air**;
- **Optimisation des parcours vélos et piétons**, place importante laissée aux modes doux;
- **Mise en valeur des zones humides** via des espaces pédagogiques et un traitement paysager spécifique;
- **Passage du bus à proximité de la ZAC, sans la traverser**;
- **Végétalisation** d'une part importante des **places de stationnement**;
- **Cadrage des prescriptions architecturales des lots individuels et collectifs** dans le cadre du CRPAPE du projet (travail à venir sur 2022).

## ZAC MULTISITE CENTRE-OUEST/ LA VIGNE

### Réunion publique / 02.12.21

- Présentation du projet de ZAC
- Restitution de la démarche participative
- Présentation du projet actualisé
- Echanges

