

Dessignons la ville de demain

YVE



CLOUYÈRE



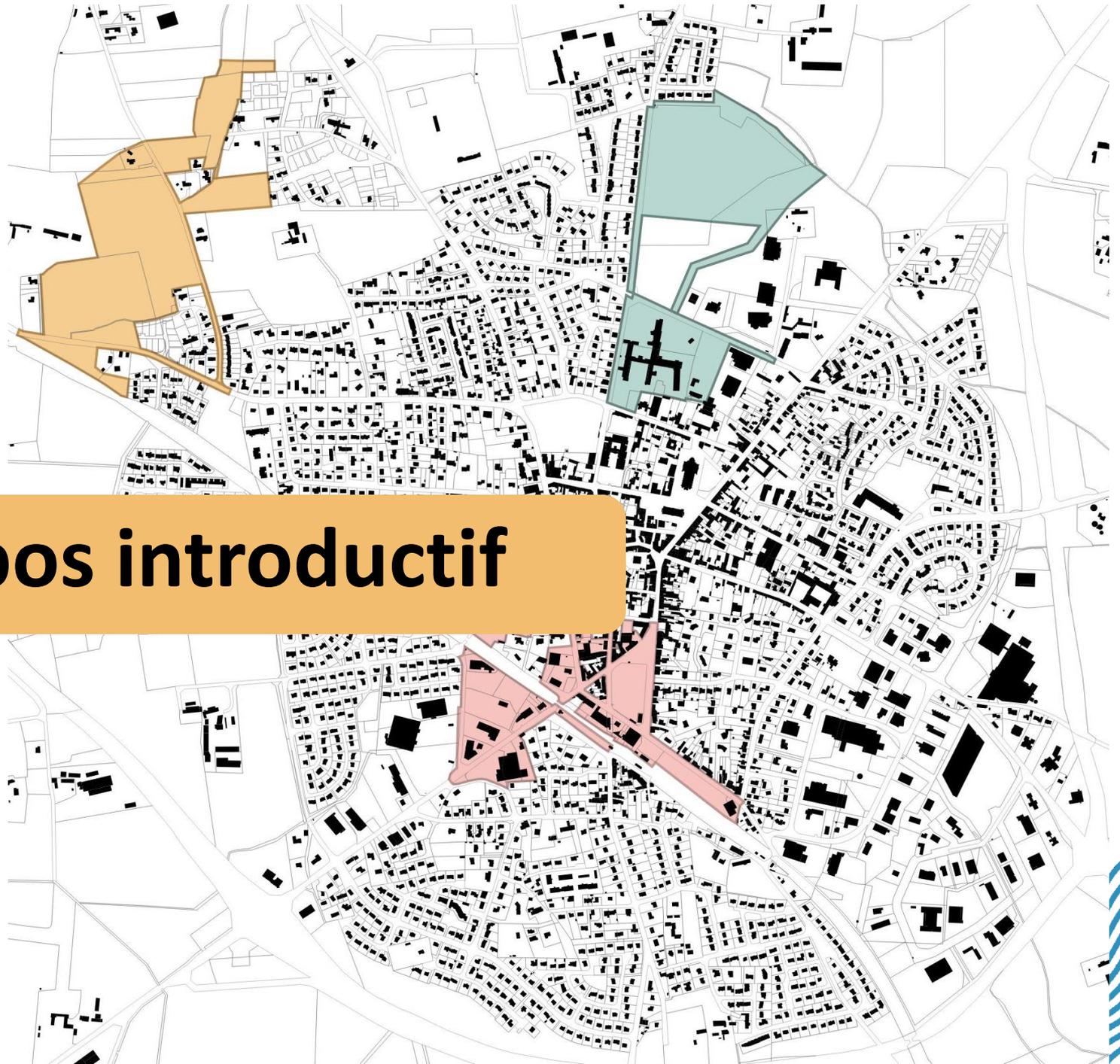
GAMBETTA

Ville de Janzé

Atelier de concertation n°2 Secteur : Yve

Compte-rendu du
samedi 14 septembre 2024





1. Propos introductif

Propos introductif

Dans le cadre du lancement du projet de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), où 3 secteurs sont identifiés (Gambetta, L'Yve et La Clouyère), une première réunion de lancement le 15 avril 2024 a permis de lancer la deuxième étape le « dossier de réalisation ».

Pour chacun de ces secteurs, des temps de concertation sont prévus au calendrier pour associer le grand public au projet. **COMMUN accord**, bureau d'études parmi le groupement retenu, est en charge d'animer cette participation citoyenne en partenariat avec Univers, bureau d'urbanisme et paysage.

La concertation a commencé par un premier atelier sur le secteur Gambetta, le samedi 25 mai 2024. **Ce second atelier concernait le secteur Yve** et avait pour objectifs :

- De présenter le projet de ZAC dans sa globalité,
- De partager un focus sur le plan guide de l'Yve,
- De partager et d'évoquer les différentes typologies de logements : comment habiter l'Yve en 2040 ? Quels sont les besoins ? Où positionner des potentiels commerces et équipements ?
- De coconstruire les espaces publics de demain (2040) sur Janzé, sur le secteur de l'Yve
- Enfin, de partager une synthèse par groupe, et d'inviter les participants à la prochaine étape.

L'atelier a réuni près de **40 personnes**. Nous vous en partageons la synthèse ci-après.



I/ Qu'est-ce qu'une ZAC ?

La procédure de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) est un outil/opération d'aménagement, d'initiative publique qui permet de traduire de façon opérationnelle une stratégie de développement urbain concertée et organisée sur le long terme.

Cette procédure permet **la création de logements et de services** et **d'accueillir de nouveaux habitants** avec le financement des équipements publics (espaces publics, écoles, équipements culturels et sportifs etc...) nécessaires pour une commune qui grandit et évolue.

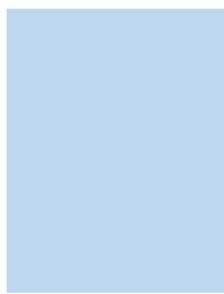
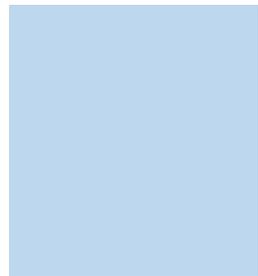
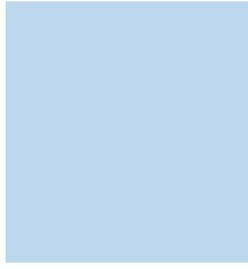
Cette démarche d'aménagement se découpe en 2 grandes étapes :

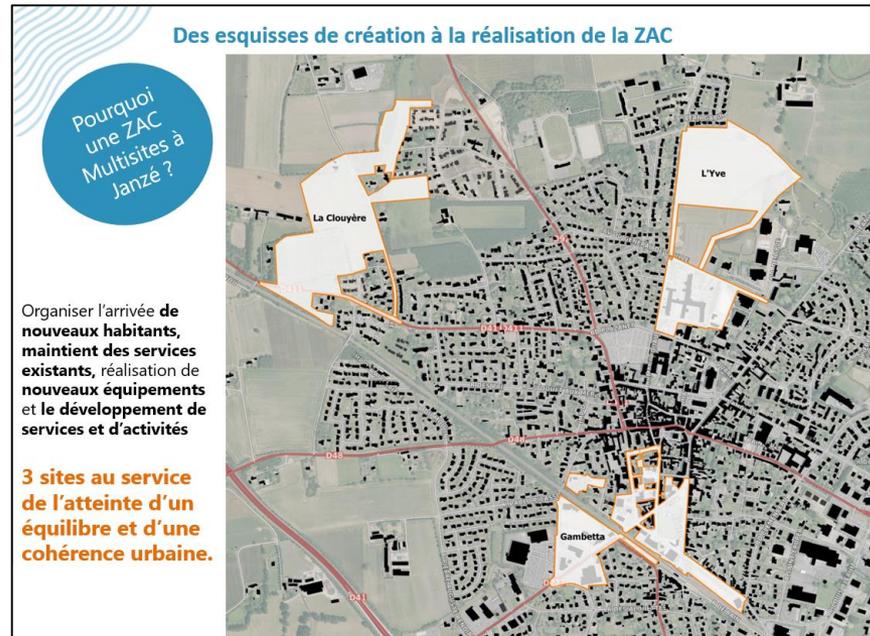
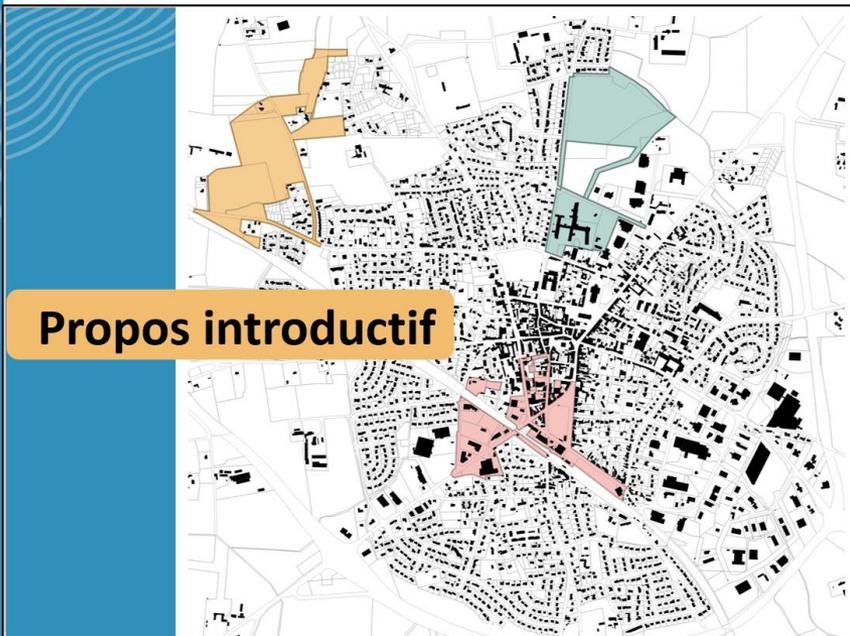
• **ETAPE 1** : le **dossier de création** qui vise à identifier les enjeux, les objectifs et à définir les périmètres opérationnels. La Ville de Janzé a lancé en 2019 ces études préalables à la création d'une ZAC multisites. 3 **secteurs** ont été identifiés lors de cette première étape : **Gambetta, l'Yve et La Clouyère**.

La concertation s'est déroulée de septembre 2019 à octobre 2021, où la réalisation du dossier de création s'est achevée. S'en sont suivis son dépôt puis l'Avis des services de l'Etat et l'approbation en conseil municipal en décembre 2022.

• **ETAPE 2** : le **dossier de réalisation** qui détaille le programme des travaux et des constructions qui seront réalisés dans ces périmètres. Cette nouvelle étape vient de commencer. Côté concertation, plusieurs temps seront consacrés pour **recueillir les besoins des citoyens** sur les différentes thématiques qui seront abordées (logement, développement des services et des équipements, dynamisme commercial, espaces publics, modes de déplacements ou encore développement durable) afin de **co-construire** les nouvelles formes urbaines à donner à la Ville.

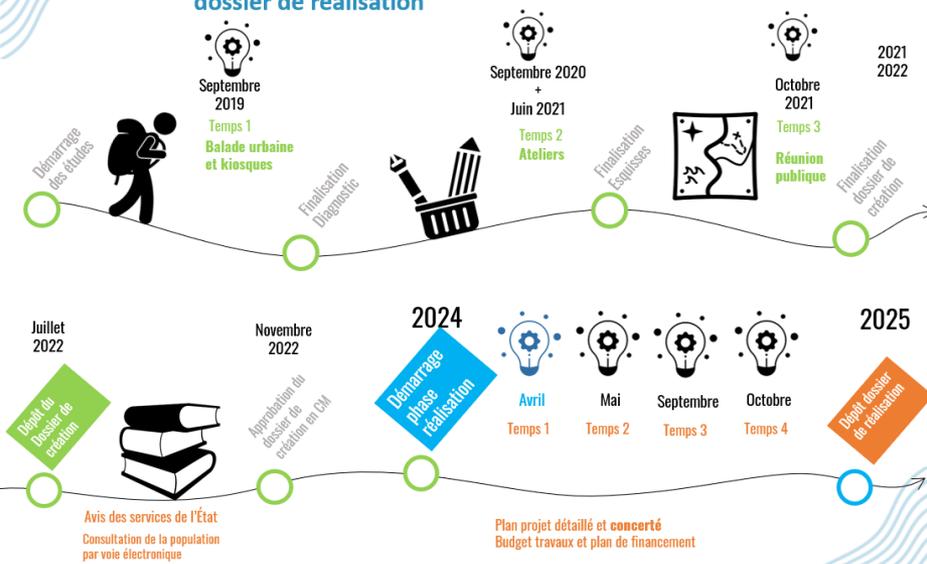
Retour en images sur l'atelier





Le contexte

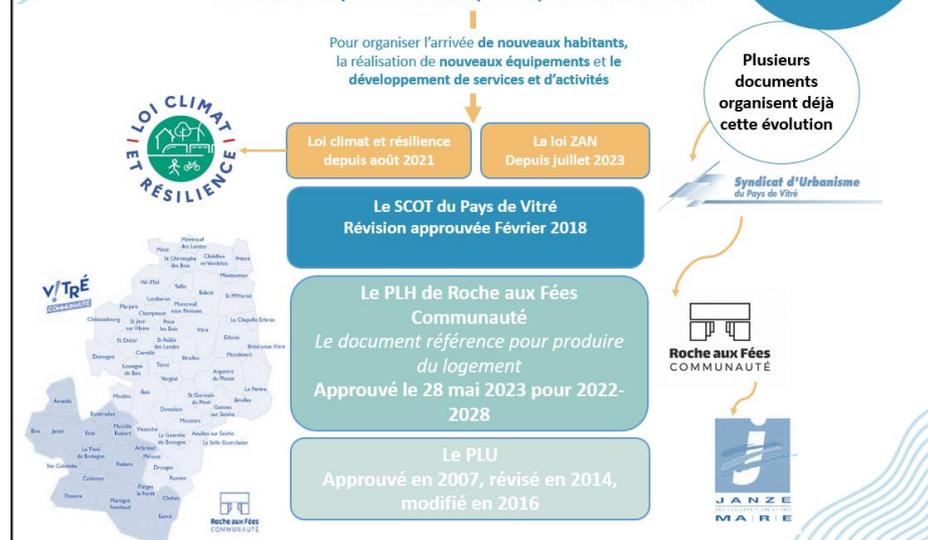
Histoire de la ZAC : Du dossier de création au dossier de réalisation



La définition de la ZAC multisite

Une Z.A.C. c'est quoi ?

Un contexte supra-communal qui s'impose à la commune



Les 3 secteurs :

GAMBETTA



L'YVE



LA CLOUYÈRE

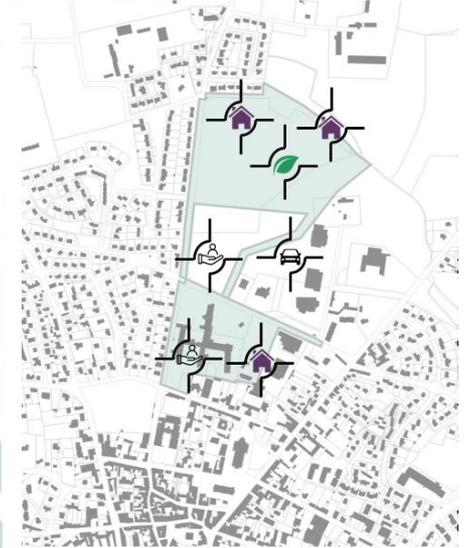


Le secteur de l'Yve spécifiquement :



LES ENSEIGNEMENTS DE LA CONCERTATION SUR L'YVE

-  Implantation de logement individuels en fond de parcelle
-  Création d'un parking à proximité du Gentieg et d'un cheminement piéton
-  Créer du logement seniors avec chemin piéton vers le centre-ville
-  Implantation du nouvel hôpital et création équipement au sein des bâtiments patrimoniaux
-  Voie d'accès voiture pour desservir le parking
-  Créer du logement collectif (R+2 et +3) en cercle autour d'un espace vert
-  Offrir un espace vert central



Le dossier de création :

L'esquisse de l'Yve

Les enjeux de 2022

Les vues lointaines comme axe directeur pour une mixité des formes urbaines et des fonctions

- S'appuyer sur les cônes de vue pour donner à voir l'animation de la ville de part et d'autres de l'Hôpital
- Une densité qui s'appuie sur le paysage
- Une végétalisation intensifiée sur l'ensemble d'un maillage actif prédominant



L'esquisse de l'Yve

Les nouveaux enjeux de 2024 pour

Les vues lointaines comme axe directeur pour une mixité des formes urbaines et des fonctions

- Assurer la connexion avec le futur Hôpital
- Intégrer le projet du Collège
- Retravailler les densités de logement en lien l'arrivée du collège
- Réviser le PLU pour modification du zonage



5 définitions-clés pour appréhender le projet



JANZÉ - SECTEUR YVE - ZAC MULTI-SITES

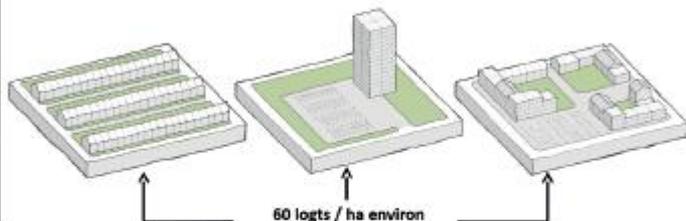
QU'EST-CE-QUE LA DENSIFICATION ?

Dans la langue française, ce terme désigne un « processus par lequel une entité devient plus compacte ou concentrée, ou l'état résultant de ce processus. » En urbanisme, ces entités désignent par exemple, le quartier d'une ville.

Densifier, c'est apporter de nouvelles habitations au sein d'espaces déjà urbanisés, c'est-à-dire dans des espaces où les sols ont été artificialisés.

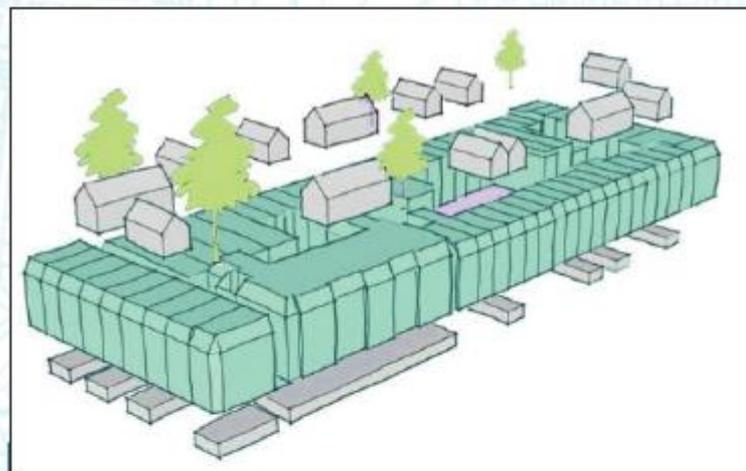
Depuis la « **loi climat et résilience** », votée en 2021, l'**urbanisation en extension urbaine**, sur des secteurs où l'on ne retrouve pas de constructions (champs, espaces verts), situés en périphérie des communes, est fortement **limitée**. Il faut donc aujourd'hui **densifier en priorité**.

3 formes urbaines différentes pour une densité comparable



Ce schéma montre comment, en ayant une densité de logements à l'hectare équivalente, la répartition du bâti peut être différente.

La densification peut ainsi s'adapter en fonction du contexte où elle s'opère (choix de ne pas construire en hauteur, ou de libérer de l'espace par exemple).



La densification ne prend pas obligatoirement plus d'emprise sur le sol, car elle peut se faire en hauteur, ou en divisant les lots. Ci-dessus, on densifie par la **surélévation** de plusieurs bâtiments.

5 définitions-clés pour appréhender le projet



JANZÉ - SECTEUR YVE - ZAC MULTI-SITES



R = un niveau
R + 1 = un niveau au dessus du rez-de-chaussée (bâtiment à un étage)

ZOOM SUR L'EPANNELAGE



Dérivé du mot « épanner ». A l'origine, ce mot est employé par les sculpteurs, car épanner renvoyait à l'action de « *Tailler en pans et chanfrein le parement d'une pierre qui doit être profilée* ». Ce mot renvoie donc à modifier la hauteur d'un objet.

En urbanisme, l'épannelage correspond à la hauteur ou au gabarit des bâtiments. Ainsi, un plan d'épannelage permet de montrer les différentes hauteurs des bâtiments.



5 définitions-clés pour appréhender le projet



JANZÉ - SECTEUR YVE - ZAC MULTI-SITES

LA RÉHABILITATION : requalifier des lieux pour accueillir de nouveaux usages

Des bâtiments anciens, parfois laissés à l'abandon, peuvent **accueillir de nouvelles activités** complètement différentes. Après **reconversion**, ces espaces deviennent de véritables lieux de vie dynamiques grâce à des opérations de **rénovation**. Le patrimoine historique de l'édifice est de plus mis en valeur.



Hôtel Dieu avant et après la réhabilitation - ANMA Architecture



L'Hôtel Dieu à Rennes : exemple de réhabilitation

Un élément du patrimoine rennais, qui a accueilli une maternité de la fin du 19ème siècle jusqu'en 2009.

Il est aujourd'hui en totale reconversion pour devenir un nouveau lieu de vie avec de nouveaux usages (restaurants, salle culturelle, logements, salle d'escalade...).

MANUFACTURE - MORLAIX



La Manufacture - @Morlaix Communauté

Ancienne manufacture à tabac qui accueille désormais un bar...

...mais aussi une librairie, un cinéma, un restaurant, des salles multifonctions, des festivals



Création d'une école maternelle

HÔTEL PASTEUR - RENNES

Création d'un laboratoire éducatif autour de la culture numérique



Cour d'école et lablab, Hôtel Pasteur - Territoires Rennes



Espaces de restauration Hôtel Dieu - @Maintenance Festival



Mur d'escalade Hôtel Dieu - @Office de tourisme de Rennes

5 définitions-clés pour appréhender le projet



JANZÉ - SECTEUR GAMBETTA - ZAC MULTI-SITES

LE RENOUVELLEMENT URBAIN

Le renouvellement urbain est un terme étroitement lié à celui de la densification.

L'urbanisation en extension urbaine étant aujourd'hui fortement limitée, il faut désormais, pour construire de nouveaux logements, utiliser des surfaces déjà urbanisées (là où le sol a été imperméabilisé), c'est-à-dire l'existant.



Opération ADMANO, centre bourgeois de Châteaugiron - © Proton Quest Immobilier

« *Construire la ville sur la ville* »

Le renouvellement urbain peut se traduire par différentes opérations :

RÉNOVATION



RÉHABILITATION



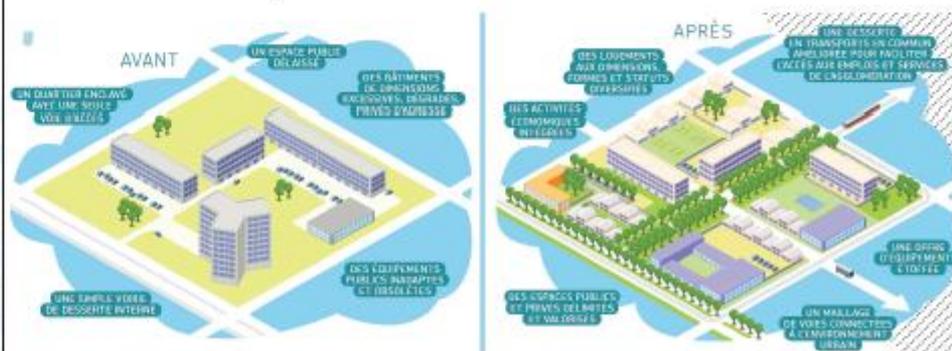
DÉMOLITION



Ces opérations de logements se déroulent au sein d'espaces urbains nécessitant une **restructuration** à plusieurs niveaux, par exemple sur les **espaces publics** ou les **ensembles de bâtis**.

Elles peuvent aussi se dérouler dans des espaces où les bâtiments sont inoccupés ou délabrés, ou sur d'anciens sites industriels abandonnés. **La volonté est d'embellir le cadre de vie, tout en limitant au maximum l'artificialisation des terres.**

Une opération d'amélioration du cadre de vie



5 définitions-clés pour appréhender le projet



JANZÉ - SECTEUR YVE - ZAC MULTI-SITES

LES DIFFÉRENTES TYPOLOGIES DE LOGEMENT

Le logement désigne « un lieu destiné à accueillir des personnes et qui constitue leur lieu d'habitation » (définition du Céréma)

Il en existe aujourd'hui plusieurs formes, qui permettent de répondre aux besoins de chaque public : personnes âgées, personnes en situation de précarité, couples de jeunes actifs, familles nombreuses...



Quartier Mouton-Guyot-Rives

Maison individuelle en lots libres

Maison individuelle groupée



Ess-cité La Garenne - @ CAUE

Maison individuelle avec stationnement déporté



Résidence les Cîmes - Janzé

Bâtiment collectif



Programme « l'america », Saint-Malo - @ Bouygues Immobilier

Rives - @ BNP



Doussay - ZAC du Tertre

Bâtiment semi-collectif

Logement intermédiaire



Espacepartir du Niedercou - @ K et + Architecture globale

Intégrer différentes typologies de logement à des projets urbains permet de :

- Varier les formes architecturales
- Créer de la mixité sociale
- Adapter les budgets et réduire les coûts des opérations

2. Temps de travail collaboratif lors de l'atelier



Un atelier structuré en 3 temps

« **Comment habiter l'Yve en 2040 ? Quels sont les besoins par îlot ?** » : questions auxquelles les participants ont été invités à se positionner en incarnant des personnages fictifs aux différents stades de vie (un jeune, une famille, un actif, un retraité...).

Dans un premier temps, chaque groupe disposait d'un plan A0 du secteur de l'Yve. Sur ce plan, les participants retrouvaient : la typologies des logements (représentée par des modules en 3D : voir détail en légende ci-dessous) et l'aménagement global des espaces publics. Chaque groupe a eu la possibilité de travailler îlot par îlot afin de :

- Préciser des demandes d'ajustements,
- Redessiner et modifier l'îlot,
- De faire évoluer la morphologie des bâtis,
- De retenir des images références souhaitées,

Puis, dans un second temps, toujours en groupe et à travers les différents personnages, les participants ont identifié les besoins, les attentes futurs des habitants et riverains du quartier... via les thématiques suivantes :

1. Que souhaitez- vous retrouver au sein des **espaces publics** en 2040 ?
2. Les **loisirs et le sport** dans l'espace public
3. Les **mobilités** (stationnement, cycles et piétons).

Enfin, un troisième temps a permis de partager une synthèse en trois points clés de synthèse par groupe.

Vous retrouverez la synthèse de ces 3 temps ci-dessous.

LEGENDE

-  Périmètre ZAC secteur YVE
-  Espace privé de la ZAC
-  Voirie
-  Placette
-  Piéton/cycle
-  Espace vert
-  Arbres

Équipement

-  Rv1
-  Rv2
-  Rv3
-  Rv4



CAMILLE
Commune : Janzé
Situation familiale : En couple avec 2 enfants
En sa possession : Vélo électrique, Skateboard, 2 vélos non électriques

CHARLIE
Commune : Né à Janzé encore chez ses parents
Situation familiale : Commence ses études à Rennes
En sa possession : un skateboard car Charlie n'a pas le permis
Ses pratiques : Étudiant à Beaulieu, Son meilleur ami habite à Cuhennec, Adapte des sports de glisse (roller, skateboard) qu'il pratique dans l'espace public avec ses amis

SACHA
Commune : Janzé
Situation familiale : En couple avec 2 enfants
En sa possession : Ses parents ont une voiture des vélos
Ses pratiques : L'été, il aime aller à la plage et obtenir une licence de conduite

CLAUDE
Commune : Le Thiell-de-Bretagne
Situation familiale : Retraité
En sa possession : Un vélo électrique et une vieille voiture qu'il ne souhaite plus conduire
Ses pratiques : Souhaite se déplacer uniquement à pied et en vélo électrique, Enjoigne de se rapprocher de ses lieux de consommation et de pratiques (marché, démarches...)

ANDREA
Commune : Janzé
Situation familiale : En couple avec 2 enfants
En sa possession : Aucun mode de déplacement, elle souhaite tout faire à pied
Ses pratiques : Aime les sports

MAXIME
Commune : Rennes
Situation familiale : Divorcé, 2 enfants
En sa possession : Une voiture
Ses pratiques : Quitte sa maison en location sur Rennes suite à sa séparation, Souhaite pouvoir accueillir ses enfants 2 week-end par mois et profiter du plein air et de l'esprit campagne avec eux

Temps n°1 : Comment habiter l'Yve en 2040 ? Quels sont les besoins par îlot ?

> Groupe n°1



Sur le secteur Yve n°4, les participants du groupe ont privilégié les maisons individuelles le long de la rue du Bois Rouge pour intégrer les collectifs en cœur d'îlot

Ilot Yve 4 :

- Privilégier des maisons en bande en bordure de la rue
- Avoir une vigilance sur : les sorties de véhicules et cars du lotissement, de l'hôpital, du collège ; engorgement rues du Bois Rouge, Pierre et Marie Curie, et Armand Jouault
- Prévoir des navettes



Boulangerie



Petite épicerie
Tabac presse



Ilot Yve 7 :

- Manque de parking
- Vigilance sur la circulation des véhicules

Temps n°1 : Comment habiter l'Yve en 2040 ? Quels sont les besoins par îlot ?

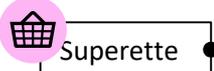
> Groupe n°2

Ilot Yve 5 :

- Revoir l'orientation des maisons individuelles en haut de cet îlot
- Points de vue qui divergent sur la largeur du chemin pour rejoindre le parc : suffisant ou à agrandir

Plus globalement :

- Prévoir des places vélos et des bornes de recharge électrique pour les voitures et les vélos



Superette



Boulangerie



Résidence seniors

Ilot Yve 4 :

- Prévoir des arrêts « dépose minute » aux abords des pieds d'immeubles (pour les personnes âgées, mamans et enfants, courses...)
- La création d'un parking silo, est une bonne idée, mais il faut anticiper la privatisation pour les habitants sinon les usagers du Gentieg ou de l'hôpital l'utiliseront
- Anticiper les activités pour la petite enfance proche hôpital, micro-crèche (exemple de 16 enfants pour une MAM)



Petite enfance
Crèche MAM



Temps n°1 : Comment habiter l'Yve en 2040 ? Quels sont les besoins par îlot ?

> Groupe n°3



Rue du Bois Rougé :

- Signalétique : Mettre en places des Stop pour sécuriser les abords
- Voirie : bien délimiter la piste cyclable avec une couleur différenciée des piétons
- Joli fleurissement bien entretenu

Guigette

Ilots Yve 4 et Yve 7 :
Des suggestions de réorganisation en cœurs d'îlots

Boulangerie /
épicerie



Temps n°1 : Comment habiter l'Yve en 2040 ? Quels sont les besoins par îlot ?

> Groupe n°4



Ilot Yve n°4 :

Offrir plus de respiration, être moins dans un aménagement rectiligne

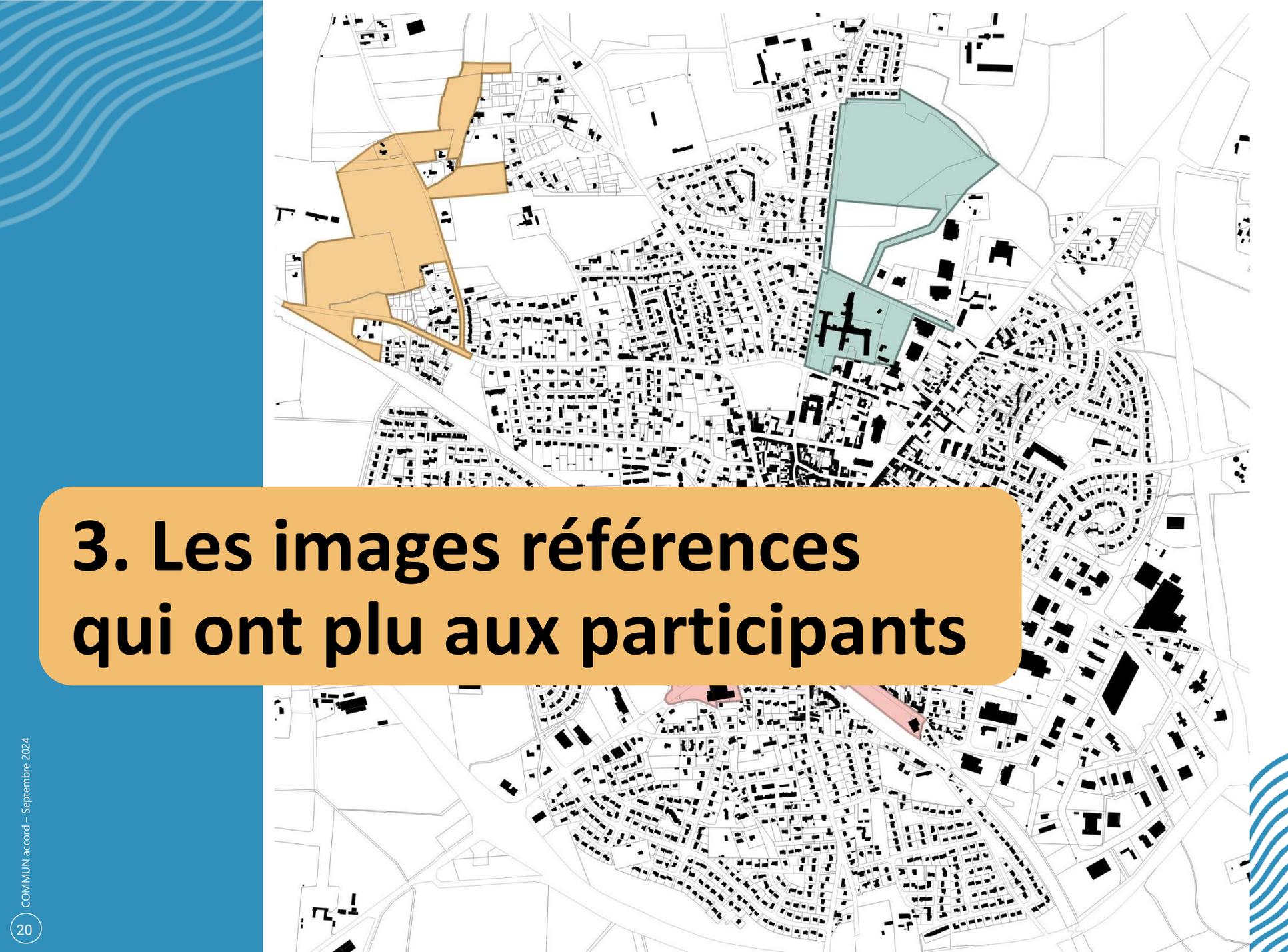
- 1/ Création d'un espace de vie de quartier
- 2/ Cœur de quartier avec une ouverture centrale (espace de vie/partage)
- 3/ Hauteur du bâtiment moins haute côté rue Bois Rouge, tout en pouvant se permettre des hauteurs plus importantes du côté de la zone humide
- 4/ Anticiper la création de box garage à vélo, placette, square

Ilot Yve n°7 :

- Avis plutôt favorable
- Idée du bégainage apprécié
- Mixité intergénérationnelle

Temps n°2 : Quels espaces publics en 2040, sur le secteur de l'Yve ?

<p>Le parcours de vie</p>	<p>Pour la jeunesse et les actifs</p> 	<p>Pour les familles couples et familles monoparentales</p> 	<p>Pour les retraités ou non actifs</p> 
<p>Que souhaitez-vous retrouver au sein des espaces publics en 2040 ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Des espaces verts • Des espaces de convivialité • Intégrer des tables de pique-nique • Prévoir des espaces de sports, de jeux, en extérieur • Stationnement vélo et réparation 	<ul style="list-style-type: none"> • Des espaces de jeux • Créer de la place • Village sécurisé pour les enfants, pour assistante maternelle • Un cœur d'îlot vivant • Ouvrir au public • Stationnement vélo et réparation • Des bornes de recharge électrique 	<ul style="list-style-type: none"> • Des bancs avec des espaces de convivialité • Des espaces publics en cœur d'îlot • S'assurer de pouvoir traverser chaque îlot : laisser l'accès public
<ul style="list-style-type: none"> • Prévoir l'organisation d'association pour entretenir les espaces verts et animer le quartier <ul style="list-style-type: none"> • Des lieux visibles ouverts et disponibles • Des places et des placettes avec des bancs et des tables 			
<p>Les loisirs et les sports dans l'espace public</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Sécuriser les placettes pour les enfants • Imaginer un espace de guinguettes 	<ul style="list-style-type: none"> • Prévoir des espaces pour les chiens
<ul style="list-style-type: none"> • La Ferme de l'Yve est déjà un espace public pour répondre aux besoins <ul style="list-style-type: none"> • Un parvis au niveau de l'ancien hôpital • Relier le collège à l'espace médiathèque par l'espace public 			
<p>Les mobilités (stationnement, cycles et piétions)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Intégrer des pistes cyclables • Proposer la mise en place d'une navette vers la gare et le centre-ville 	<ul style="list-style-type: none"> • Sécuriser la place du piéton avec des chemins vers les écoles, la gare ... • Pédibus • Placette en cœur d'îlots publics • En 2040/2050, la voiture s'adaptera certainement plus : mettre le vélo et la voiture ensemble 	<ul style="list-style-type: none"> • Chemins piétons
<ul style="list-style-type: none"> • BreizhGo ligne 22 desserte à prévoir • Proposer la mise en place d'une navette vers la gare et le centre-ville 			



3. Les images références qui ont plu aux participants

Les images-références appréciées par les participants

X2 Nombre de fois où les groupes ont apprécié l'image-référence



> « Skatepark rénové, aire de jeux »



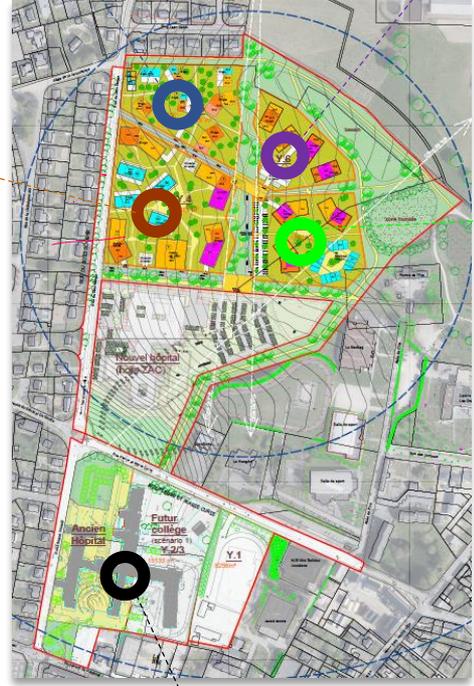
> « Ombre, îlots de fraîcheur l'été, espace de rencontres ; abri, pour l'hiver, photovoltaïque »



X3



X2



X3



> « Attention à la lumière naturelle, éviter l'effet d'étouffement RdC seniors + places vélos + recharge »

X2



> Variété des hauteurs et profondeurs, en mélangeant les matériaux



X2



> Donner l'envie de descendre au « vert »

X2



> Hauteur progressive appréciée



Les participants n'apprécient pas

X2



X2



> Trop haut

Trop concentré, trop « HLM »

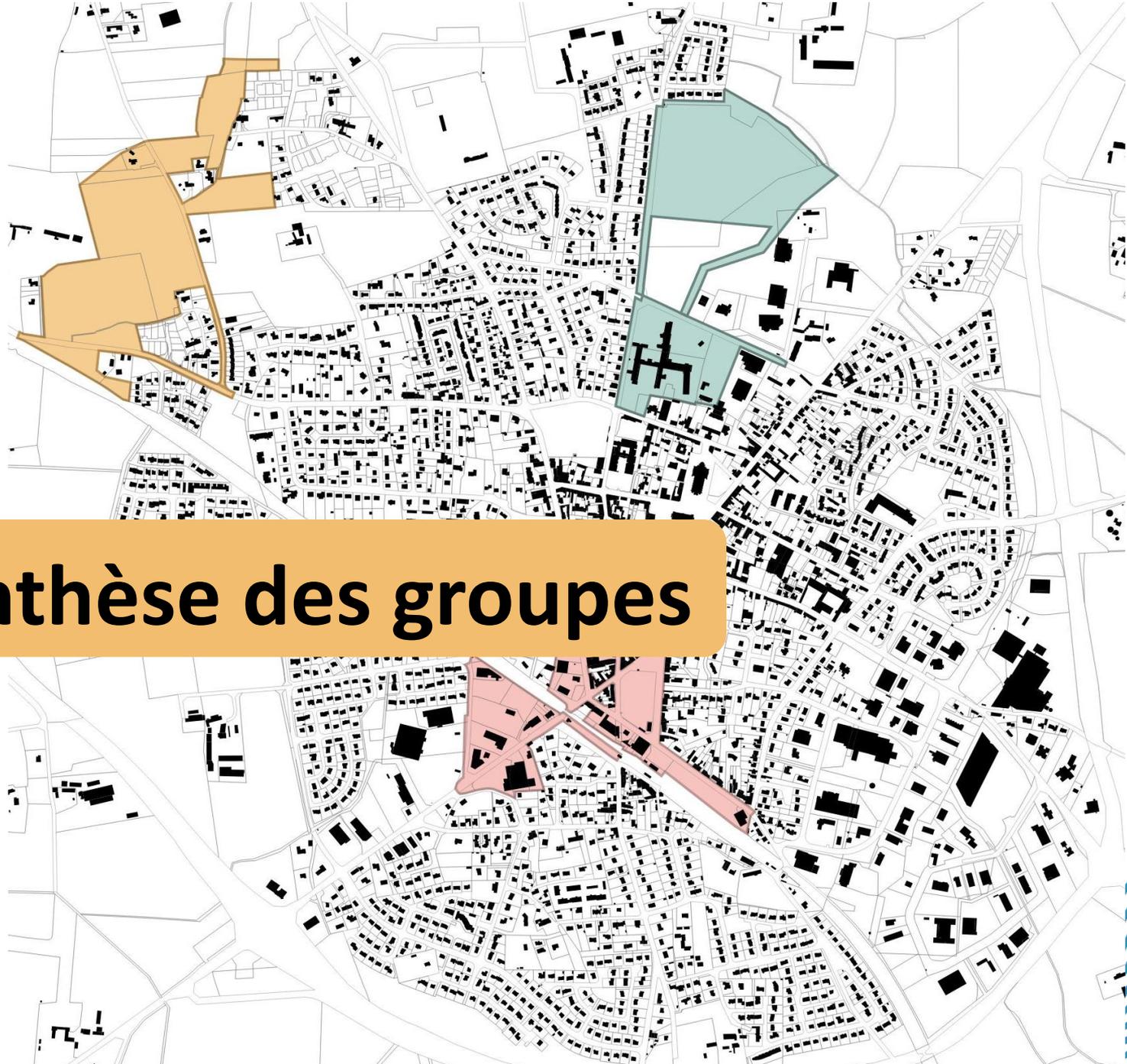


> A éviter, notion d'enfermement, trop de vis-à-vis »



> Aire de jeu qui utilise la topographie du sol





4. Synthèse des groupes

Synthèse de l'atelier par groupe, en 3 idées clés :



Groupe 1

- 1 Anticiper et bien prévoir la **mobilité** avec l'arrivée de **ces nouveaux habitants, l'hôpital ainsi que le collège** : aussi bien travailler sur le piéton, le vélo ainsi que les voitures
- 2 Maintenir une place importante pour les **espaces verts** et imaginer une **gestion à travers une association de quartier**
- 3 **Prévoir une mixité** intergénérationnelle (actifs, enfants, familles, seniors...)



Groupe 2

- 1 Ne pas imaginer des immeubles de trop grandes hauteurs, offrir de la **convivialité et des bâtiments à taille humaine**
- 2 Développer des **commerces** (boulangerie, supérette, crèche, résidences seniors dans les rez-de-chaussée d'immeubles profitables à tous sur la rue du Bois Rougé) et **équipements collectifs**

Renforcer le rôle de la ferme de l'Yve pour les jeunes
- 3 La **gestion des flux voitures en bouclage** est appréciée. Il faut **limiter l'entrée des véhicules en cœur d'ilot.**



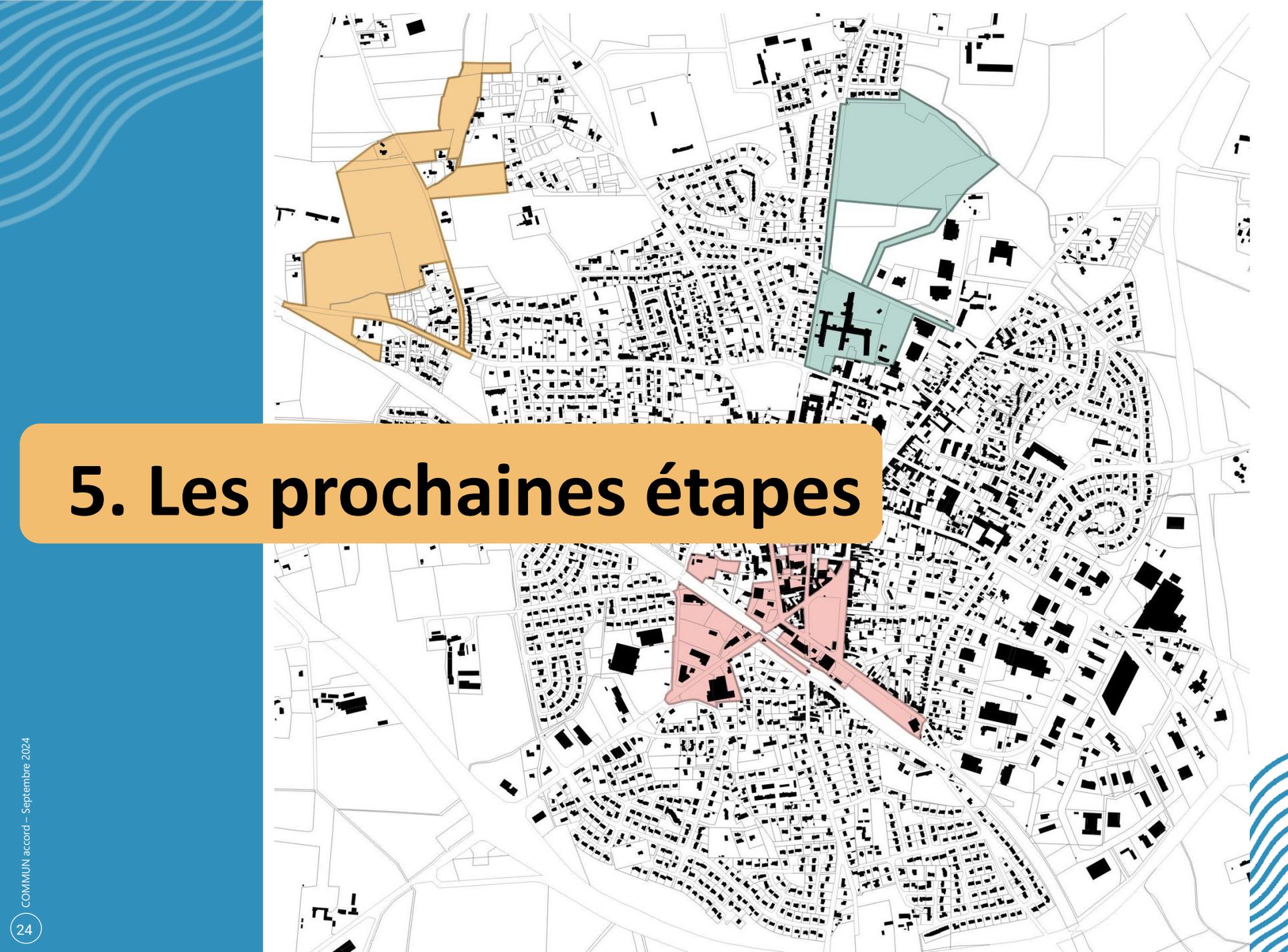
Groupe 3

- 1 **Habitat** : **respecter la topographie** du terrain, avec des logements individuels plus petits du côté de la rue du Bois Rougé, tout en pensant à la diversité des hauteurs et des matériaux
- 2 La **mobilité** et la circulation : **avoir une zone bien délimitée entre les différents modes** pour sécuriser les déplacements avec des espaces éclairés, arborés, fleuris et des voiries entretenues.
Revoir la Rue du Bois Rougé pour casser la vitesse (*mettre des Stop plutôt que les chicanes non respectées*)
- 3 **Offre de la convivialité** : espaces de rencontres, réaménager pour avoir des guinguettes / parcs / skatepark / commerces autour de l'Yve



Groupe 4

- 1 Imaginer des **bâtiments plus hauts dans le point bas** du terrain et des **bâtiments moins importants** le long de la **Rue Bois Rougé. Le parking silo est apprécié** à proximité de l'hôpital pour une vue moins « qualitative »
- 2 **Rompre l'aspect rectiligne des voies**, casser les lignes droites
- 3 Privilégier le **vivre ensemble**, diversité des usages, équipements sport détente, des placettes centrales



5. Les prochaines étapes

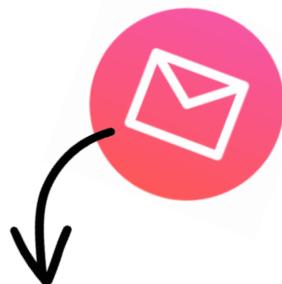


La prochaine date à venir

Atelier n°3 : LA CLOUYERE

Samedi 12 octobre 2024

(10h-12h30)



Vous souhaitez vous inscrire pour cet atelier ? Une question sur son déroulé ? Ecrivez-nous à :

jeparticipe@janze.fr



Rester informés

Inscription à la newsletter pour pouvoir être informé.e.s des actualités du projet !

Dessignons la ville de demain

YVE



CLOUYÈRE



GAMBETTA

Un grand merci à tous les participants !

