

# Dessignons la ville de demain

YVE



CLOUYÈRE



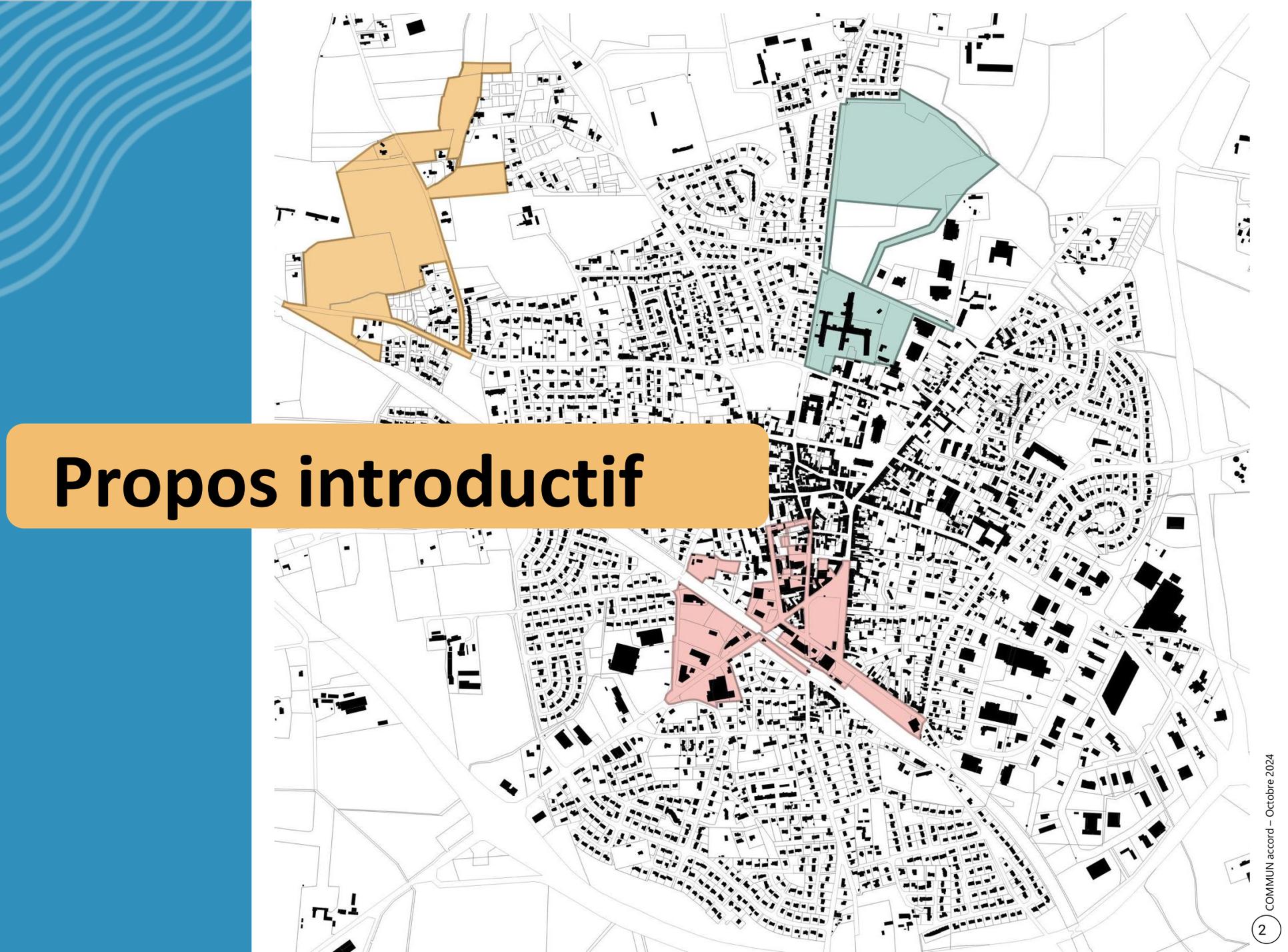
GAMBETTA

## Concertation

## Compte-rendu de l'atelier de concertation n°3 – Secteur la Clouyère

Samedi 12 octobre 2024 – 10h à 12h30



A detailed map of a town or village, showing a dense network of streets and numerous small black rectangles representing buildings. Three specific areas are highlighted with semi-transparent colors: a large orange area on the left side, a green area in the upper right, and a red area in the lower center. A blue wavy pattern is visible in the top left corner. A large orange banner with the text 'Propos introductif' is overlaid on the left side of the map.

# Propos introductif

# La démarche de concertation :

Atelier n°2  
Samedi 14 septembre 2024  
40 participants

CLOUYÈRE

YVE



Atelier n°3  
Samedi 12 octobre 2024  
24 participants



Atelier n°1  
Samedi 25 mai 2024  
35 participants

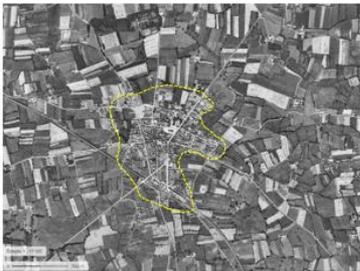
GAMBETTA



# Le propos introductif de l'atelier :

## L'évolution de Janzé ?

+ 1950-65



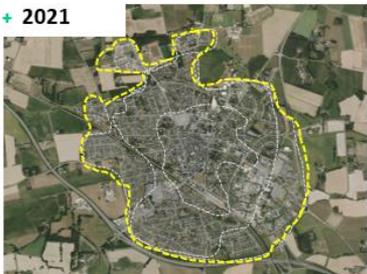
4 222 habitants

+ 2010



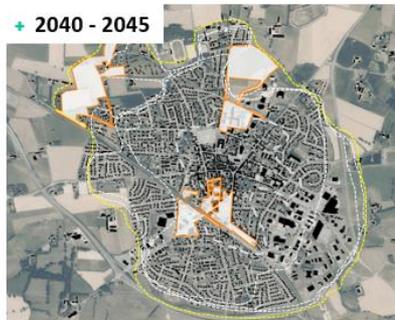
8170 habitants

+ 2021



8570 habitants

+ 2040 - 2045



Janzé 2040 > ? habitants

## Votre rôle en tant que citoyen dans le projet de la ZAC :



Nous éclairer sur les besoins à court et long terme pour Janzé

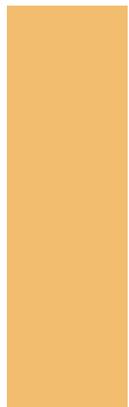


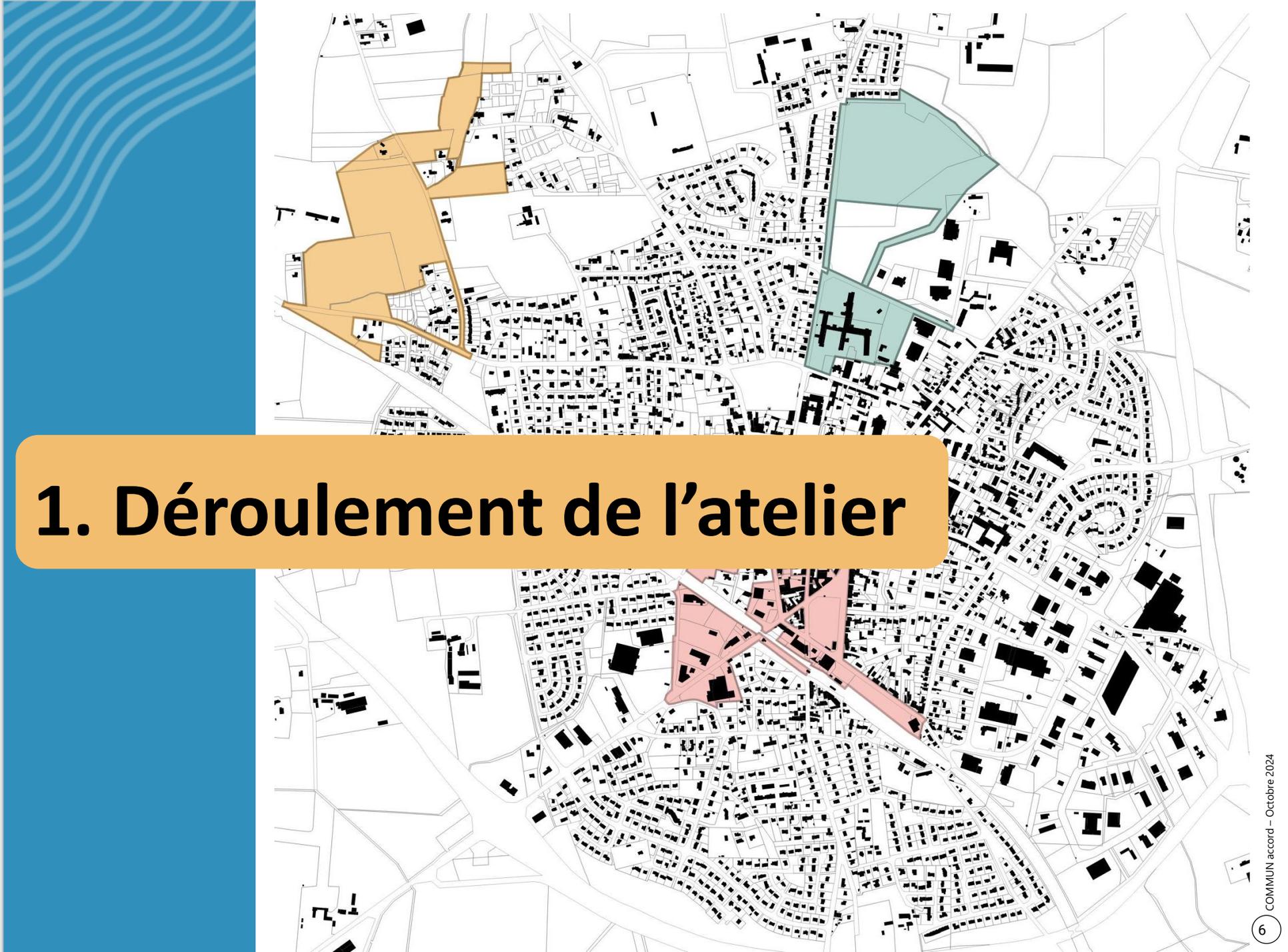
Co-construire ensemble les formes urbaines futures



Prendre part aux échanges et comprendre le processus du dossier de réalisation de la ZAC

# L'atelier de concertation en images :



A detailed map of a town's street network with building footprints. Three specific areas are highlighted with semi-transparent colors: a large orange area on the left side, a green area in the upper right, and a red area in the lower center. A blue wavy pattern is visible in the top-left corner.

# 1. Déroulement de l'atelier

**Fil Rouge**



1/ **Tour de table :**  
présentation des  
participants



2/ **Présentation du projet  
de ZAC dans son  
ensemble**



3/ Le contexte du **Zéro  
Artificialisation Nette  
(ZAN) ?**



4/ Les **perspectives**  
du **secteur de la  
Clouyère**

An aerial map of a town with a grid of streets and building footprints. Three specific areas are highlighted with semi-transparent colors: a large orange area on the left side, a green area in the upper right, and a pink area in the lower center. A blue wavy graphic is in the top left corner, and a large orange rounded rectangle contains the title text.

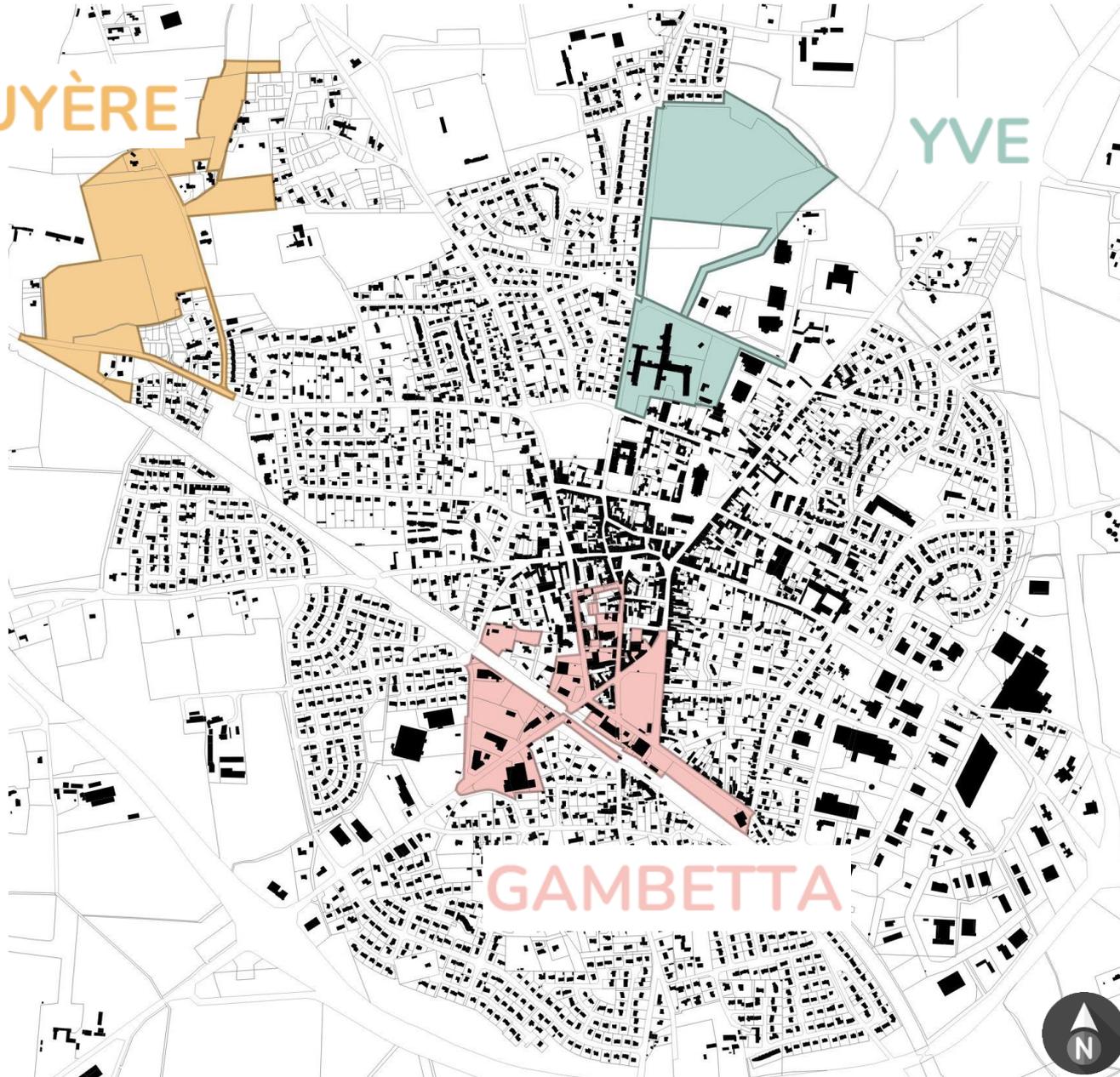
## 2. Présentation du projet de ZAC dans son ensemble

# Le périmètre du projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) :

CLOUYÈRE

YVE

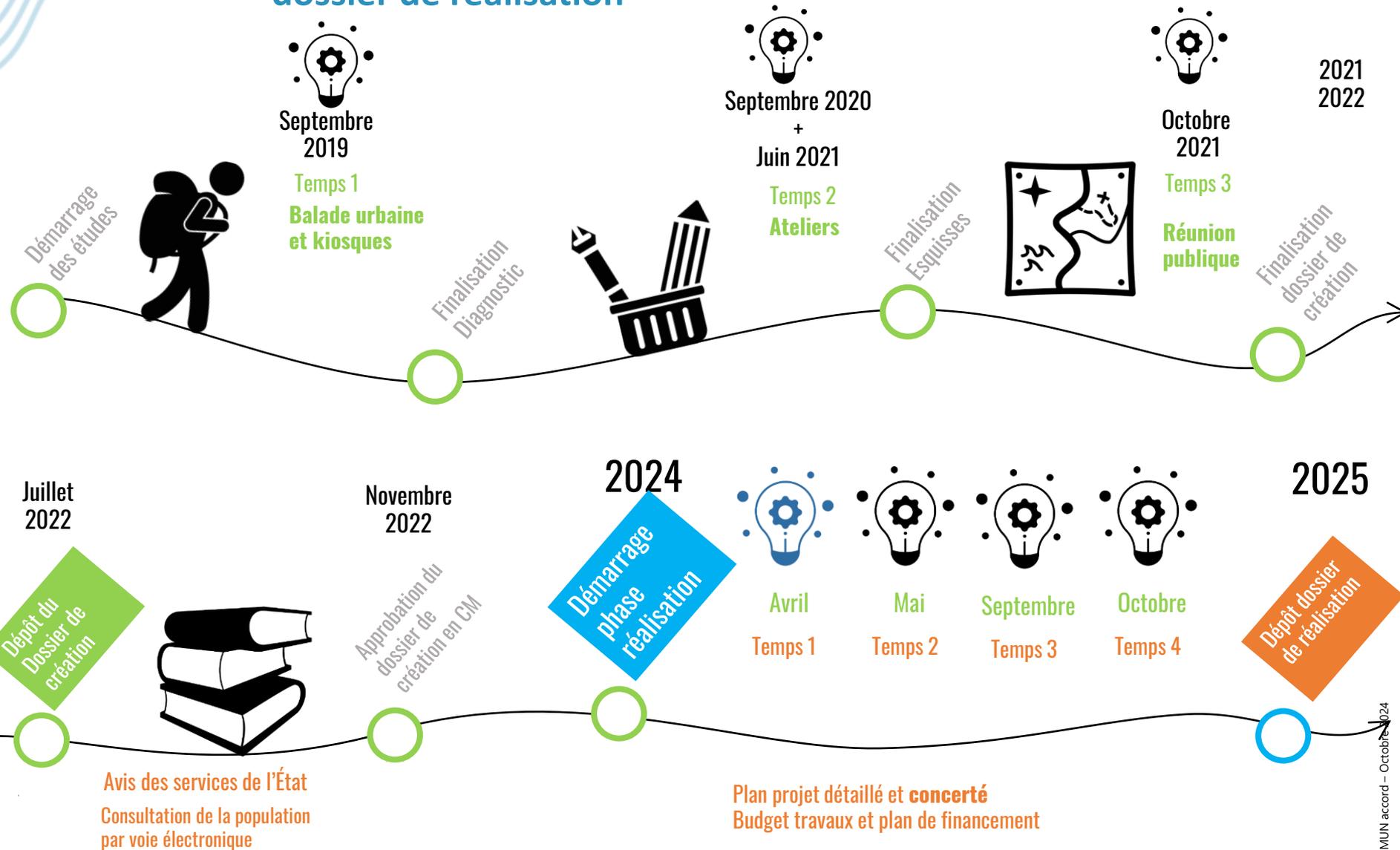
GAMBETTA



# Le groupement d'études



# 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

Anticiper le développement de la commune pour 2035-2040

Pour organiser l'arrivée de nouveaux habitants, la réalisation de nouveaux équipements et le développement de services et d'activités

Plusieurs documents organisent déjà cette évolution



Loi climat et résilience depuis août 2021

La loi ZAN Depuis juillet 2023



Le SCOT du Pays de Vitré Révision approuvée Février 2018

Le PLH de Roche aux Fées Communauté  
*Le document référence pour produire du logement*  
Approuvé le 28 mai 2023 pour 2022-2028



Le PLU  
Approuvé en 2007, révisé en 2014, modifié en 2016



## Rappel de l'esquisse de la Clouyère au stade du dossier de creation



**Maillage et  
paysage**

**+**

**Îlots multiples tous  
connectés à la maille  
paysagère**

**+**

**Programmation  
mixte**

### Les invariants du dossier création :

- Préservation du bocage existant pour maintenir les continuités écologiques
- Créer une voirie de desserte adoucie
- Relier le quartier par des continuités actives
- Préserver l'habitat existant
- Créer un habitat aux typologies variées

**Les nouveaux enjeux de 2024**  
**pour** créer une densité  
acceptable pour un quartier  
résidentiel mais pas  
pavillonnaire :  
un faubourg

- Intégrer les données du ZAN
- Réactualiser la densité
- Maintenir la complémentarité  
de la programmation



A detailed street map of a residential area, likely the Clouyère sector. The map features a dense network of streets and numerous small black rectangles representing buildings. Three specific areas are highlighted with semi-transparent colors: a large orange area on the left side, a green area in the upper right quadrant, and a red area in the lower center. A blue decorative graphic with wavy lines is visible in the top-left corner. A large orange rounded rectangle is overlaid on the left side of the map, containing the section header.

# 3. Les perspectives du secteur de la Clouyère

# Le secteur de la Clouyère

Un secteur à réinventer avec de nouvelles orientations en accord avec la loi ZAN mais tout en respectant les principes fondateurs en phase création

1

**Préservation des haies et boisements, de la Zone Humide et prolongement des continuités écologiques**  
**Etendre les zones de préservation de la biodiversité et concentrer l'habitat sur une zone réduite**

2

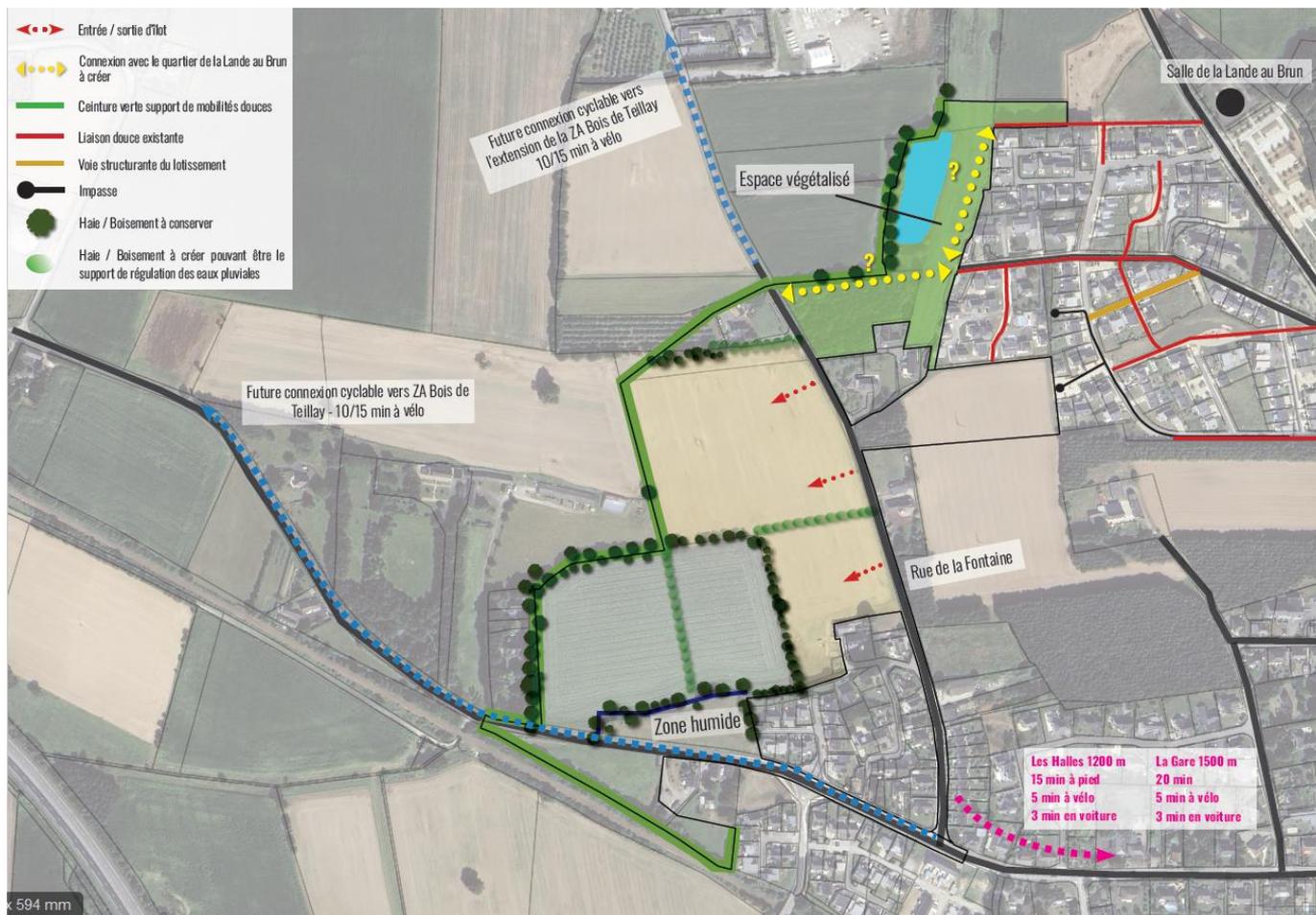
**Préservation et intégration de l'habitat en place**

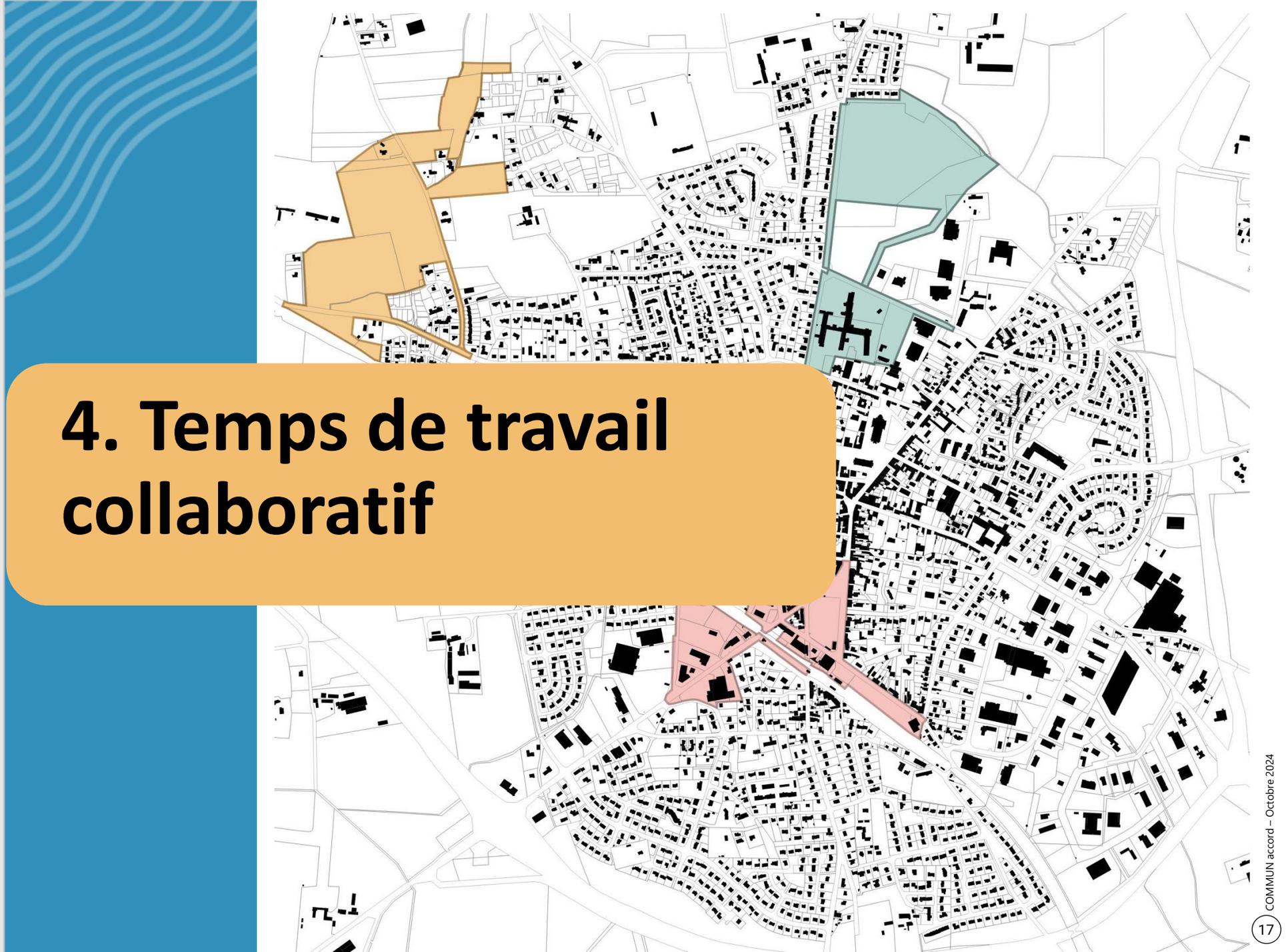
3

**Création de liens entre les quartiers de la Lande aux Bruns et des Forges**

4

**Qualification de la RD 411 et des accès à créer ?**  
**La rue de la Fontaine comme nouvel axe structurant**



A map of a city with a grid of streets and building footprints. Three specific areas are highlighted with semi-transparent colors: a large orange area on the left side, a green area in the upper right, and a red area in the lower center. A blue wavy pattern is visible in the top-left corner.

# 4. Temps de travail collaboratif

## Tour de table : présentation des participants

Pour commencer l'atelier, **chaque participant a été invité à se présenter**, à indiquer son **lieu de résidence** dans la commune et à préciser s'il avait déjà :

- **participé à l'élaboration du dossier de création** en 2019/2021 concernant la démarche de la ZAC,
- **assisté aux ateliers sur les secteurs de Gambetta et de l'Yve** organisés cette année,

Enfin, les participants ont eu l'occasion de partager leurs motivations pour prendre part à cet atelier de ce samedi 12 octobre.



# Retour sur le questionnaire « Parlons ZAN ! »

Un questionnaire « Parlons ZAN ! » a été proposé aux participants pour échanger autour de leur connaissance sur le Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Vous pouvez retrouver ci-dessous le questionnaire, ainsi que les réponses accompagnées d'explications détaillées.

## 1/ Quelles sont les conséquences dues à l'artificialisation des sols ?

- Augmente le risque d'inondation
- Perturbe le remplissage des nappes souterraines par l'eau de pluie
- Permet au sol de mieux infiltrer l'eau
- Contribue au réchauffement climatique

Plus un sol est artificialisé, dégradé, moins il est capable d'absorber du CO<sub>2</sub>. Les sols artificialisés participent au phénomène d'îlots de chaleur urbains, c'est-à-dire des températures plus chaudes en ville qu'à la campagne.

Il y a en moyenne **2 à 3 °C de différence** de température en ville par rapport à la campagne, et jusqu'à 10 °C pendant les périodes de canicule<sup>1</sup>.

De plus, en détruisant les milieux naturels, l'artificialisation nous prive de l'effet de rafraîchissement de la végétation.

Par ailleurs, l'éloignement de l'habitat des zones d'emplois et de commerce engendre un recours accru à la voiture individuelle et donc plus d'émissions de gaz à effet de serre.

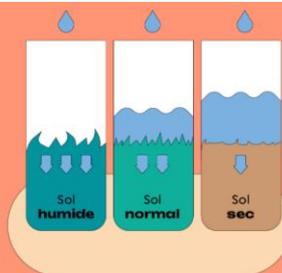
<sup>1</sup> ADEME, 2023

Les sols peuvent stocker

**entre 20 et 600 litres d'eau par m<sup>2</sup>** selon leur type<sup>1</sup>.

Le sol peut absorber et stocker l'eau et ainsi réguler les crues et éviter des inondations.

Pour cela, il ne doit pas être imperméabilisé, ni trop sec sinon l'eau ne s'infiltrerait pas et ruisselle ou stagne à sa surface.

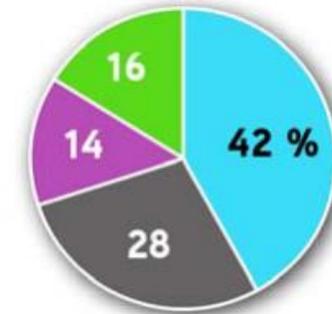


<sup>1</sup> La Fresque du sol

## 2/ Quels sont les principaux facteurs d'artificialisation des sols ?

- L'habitat
- L'économique
- Les transports
- Les services et loisirs

Répartition nationale des facteurs d'artificialisation des sols en 2018



Source : Fichiers fonciers / Observatoire national de l'artificialisation 2020  
Portail de l'artificialisation des sols

# Retour sur le questionnaire « Parlons ZAN ! »

## 3/ Que signifie le terme de ZAN ?

- Zéro Artificialisation Nette**
- Zone d'Activité Nationale
- Zonage d'Aménagement Négocié

La France s'est fixé un objectif en deux étapes pour 2050 :

- sur la période 2021-2031 : il faudra limiter l'étalement urbain en divisant par 2 la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers, par rapport à la décennie précédente ;

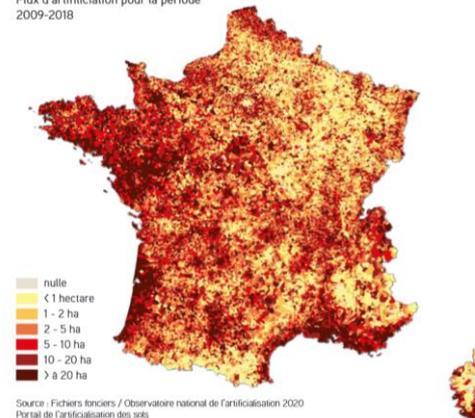
- puis atteindre le ZAN en 2050, c'est-à-dire que la différence entre les surfaces nouvellement artificialisées et celles nouvellement désartificialisées (renaturées) devra être égale à zéro (sur un périmètre et une période donnés).

Ce principe a été posé par la loi "Climat et résilience" du 22 août 2021, qui vise à renforcer la résilience du territoire face aux effets du dérèglement climatique et dont les mesures s'inspirent des travaux de la Convention citoyenne pour le climat. Tous les territoires sont concernés et leurs objectifs adaptés en fonction de plusieurs critères, comme les efforts passés ou encore les spécificités locales (recul du toit de côte notamment).

[En savoir plus](#)

<sup>1</sup> ZAN\_Fascicule 1, ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, dec. 2023

Consommation d'espace naturel à l'échelle de la France métropolitaine  
Flux d'artificialisation pour la période 2009-2018



## 4/ Quels types d'habitats artificialisent le plus le sol ?

- Les grands immeubles
- Les maisons individuelles (dans un ensemble pavillonnaire)**
- Les petits habitats collectifs en ville

L'habitat de type maison individuelle actuelle consomme et artificialise le plus d'espace.

Les opérations de moins de 8 logements par hectare sont responsables de

**51 %**

de l'artificialisation alors qu'elles produisent seulement 19 % de nouveaux logements<sup>1</sup>.



Il y a des marges pour optimiser la densité et réduire l'emprise au sol.

Une densité de 8 logements/ha = 1 pavillon sur un terrain de 1200 m<sup>2</sup>.

Multiplier par 3 la densité permettrait d'atteindre

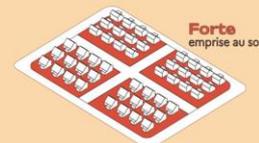
**2/3**

des efforts attendus pour l'habitat.

Il suffirait de réduire la surface moyenne des jardins de 1200 m<sup>2</sup> à 400 m<sup>2</sup>.<sup>2</sup>

Il existe des modèles d'aménagement plus durables qui conjuguent sobriété et qualité urbaine.

<sup>2</sup> Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires



## 5/ Pourra-t-on encore construire ?

- Non le ZAN signifie l'arrêt de toute construction en 2050
- On pourra construire des bâtiments en bois sur pilotis
- On pourra construire de nouveaux bâtiments dans certaines conditions**

On pourra construire si cela se justifie par des besoins avérés (logement, surface économique, équipement), en privilégiant des zones déjà artificialisées (renouvellement urbain).

Des solutions existent :

**80 %**

de la ville de 2050 est déjà construite<sup>1</sup>.

En dernier lieu, il sera possible de construire sur des zones non artificialisées si en contrepartie des surfaces sont désartificialisées (renaturées).

<sup>1</sup> ZAN, fascicule 3 : « Mobiliser les leviers en faveur de projets de territoires sobres en foncier », version du 21/12/2023, portail national de l'artificialisation



# Temps 1 : Quel avenir pour un quartier durable sur le secteur de la Clouyère ?

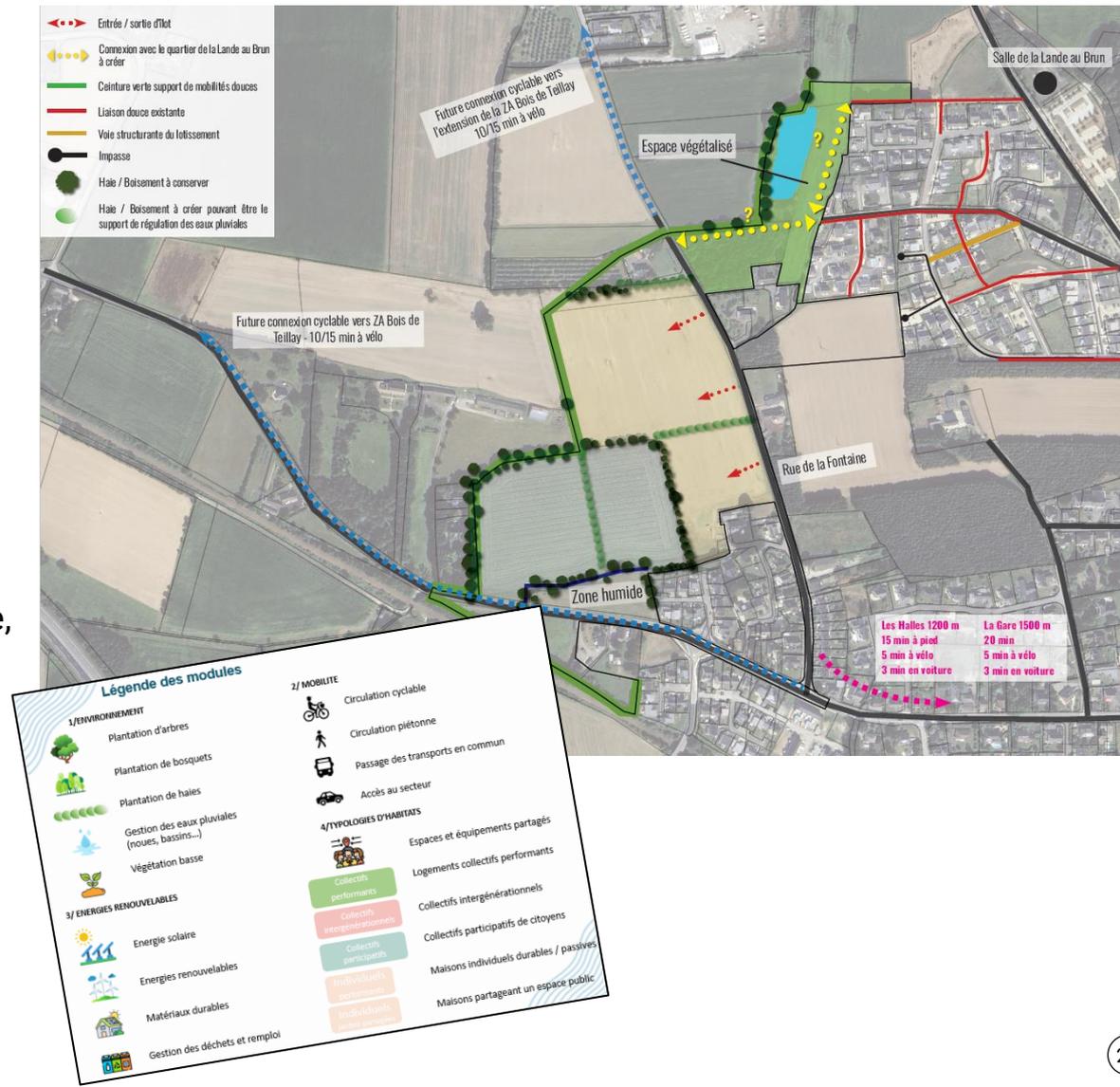
Pour ce premier temps, les participants ont **pris connaissance du plan et des invariants du secteur**.

En sous-groupe, ils ont pu composer grâce à différents modules, le quartier de la Clouyère demain.

Ainsi les participants ont abordé les thématiques suivantes :

- **L'environnement** (plantations d'arbres, de bosquets, de haies, de végétation basse, gestion des eaux pluviales...)
- **Les mobilité** : circulations cyclable, piétonne, automobiles, transport en commun,
- **Les énergies renouvelables** : solaire, renouvelable, matériau durable, etc.
- **Les typologies d'habitat** pour le secteur : logements collectifs performants / intergénérationnels / participatifs, maisons individuelles durables-passives, maisons partageant un espace public etc.

Vous trouverez ci-après le travail des différents groupes.



# Temps 1 : Quel avenir pour un quartier durable sur le secteur de la Clouyère ?

## Table 1 : les réflexions du groupe

### Assurer les liaisons :

- Concevoir des connexions douces vélo/piétons vers la ZA Bois de Teillay, avec des tronçons sur pilotis sur les passages humides
- Autoriser l'accès aux voitures mais en les limitant

### Diversifier les typologies d'habitats :

- Hauteur acceptable : R+2 (petits collectifs dans des petits îlots)
- Créer des espaces partagés :
  - . Ne pas trop rapprocher le nouveau bâti à la partie existante (aires de jeux, espaces de rencontres...)
  - . Partager un espace de réparation des vélos
- Utiliser différents matériaux (bois...)
- Mettre en place des énergies solaires sur le bâti
- Imaginer des maisons sur pilotis avec stationnement des voitures dessous et les habitations au-dessus autour de la zone humide (au sud)

### Prévoir des zones de végétation :

- Conserver la continuité naturelle (haies, zone humide, chemins verts...)
- Entre le lotissement existant et la première zone à urbaniser, prévoir une zone tampon pour éviter d'y positionner des immeubles, avec un espace vert (ex. arbres, verger)
- Planter des haies le long de la rue de la Fontaine pour protéger de la rue
- Végétation basse pour mettre de la distance avec le lotissement existant (ex. espaces jeux...)



# Temps 1 : Quel avenir pour un quartier durable sur le secteur de la Clouyère ?

## Table 2 : les réflexions du groupe

### Assurer les liaisons :

- Prioriser les déplacements vélo et piétons sur des chemins entretenus
- Limiter les flux automobiles : travailler en impasse pour accéder aux nouvelles habitations, sécuriser l'ensemble des voies vers le centre : en direction de la gare, du collège et du centre-ville.

### Mixer différents habitats :

- Créer des îlots habités articulés au cœur du périmètre entourés de verdure, avec des typologies de logements mixés entre individuels, intermédiaires et petits collectifs (25 logements)

### Prévoir des zones de végétation :

- Conserver les boisements existants et y créer des espaces récréatifs et éducatifs
- Assurer une gestion des eaux pluviales à l'échelle du secteur dans la continuité des connaissances l'espace végétalisé au nord.



## Table 3 : les réflexions du groupe

### Assurer les liaisons :

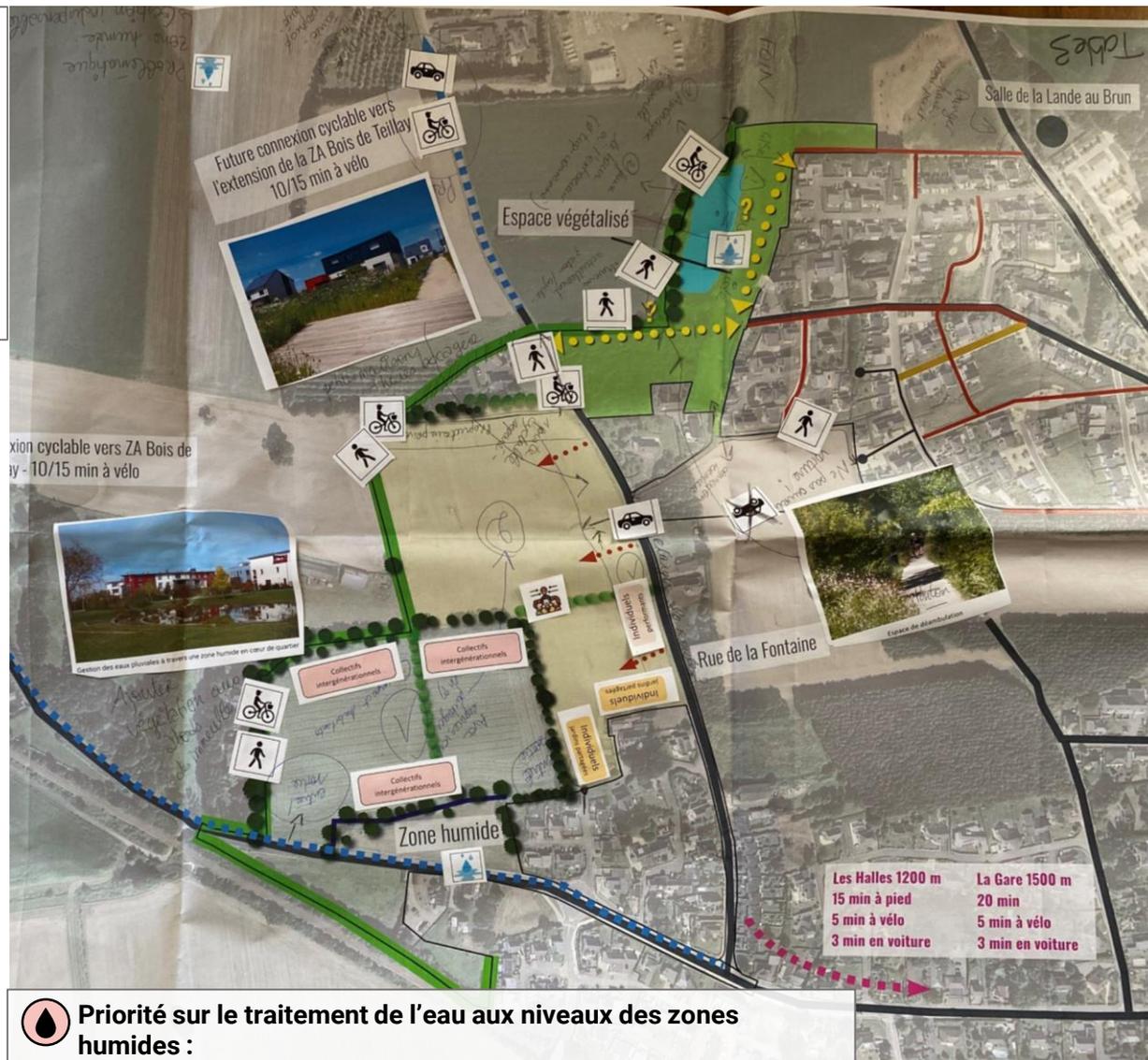
- Séparer les pistes cyclables et les piétons
- Maintenir la traversée actuelle piétons/cycles le long de l'étang voir la renforcer tout en se questionnant sur le passage dédié (passage à l'extérieur?)
- Elargir la route rue de la Fontaine ?
- Absence de visibilité au niveau du rond-point de la salle de la lande au Brun

### Mixer les typologies d'habitats :

- Imaginer des constructions en priorité au dessus de la zone humide puis au cœur du périmètre dans un second temps.
- Dans la zone à urbaniser au-dessus de la zone humide, des collectifs intergénérationnels
- Préconisation d'une entrée par le rond-point de la rue de la Clouyère et entrée/sortie sur rue de Rennes
- Créer des logements individuels avec des jardins partagés et des petites maisons avec haies bocagères le long de la rue de la Fontaine

### Prévoir des zones de déambulations :

- Aménager l'étang et tout autour en parc
- Prévoir de la végétation aux abords des immeubles (espaces de déambulation, d'aires de jeux) dans la zone à l'est de la rue de la Fontaine



### Priorité sur le traitement de l'eau aux niveaux des zones humides :

- Gérer de façon globale les problématiques des zones humides : écoulement des lotissements actuels et futurs

# Temps 2 : Quel avenir pour un quartier durable sur le secteur de la Clouyère ?

X 2 Nombre de fois où les groupes ont apprécié l'image-référence

## Images références inspirantes pour les groupes :

Dans un second temps, les participants ont été invités à réfléchir aux ambiances souhaitées pour cette future zone.

Voici un aperçu des inspirations et des images de référence choisies par les différents groupes.

### Espace de déambulation



### Construction sur pilotis



### Diversité de matériaux et limitation de l'imperméabilisation

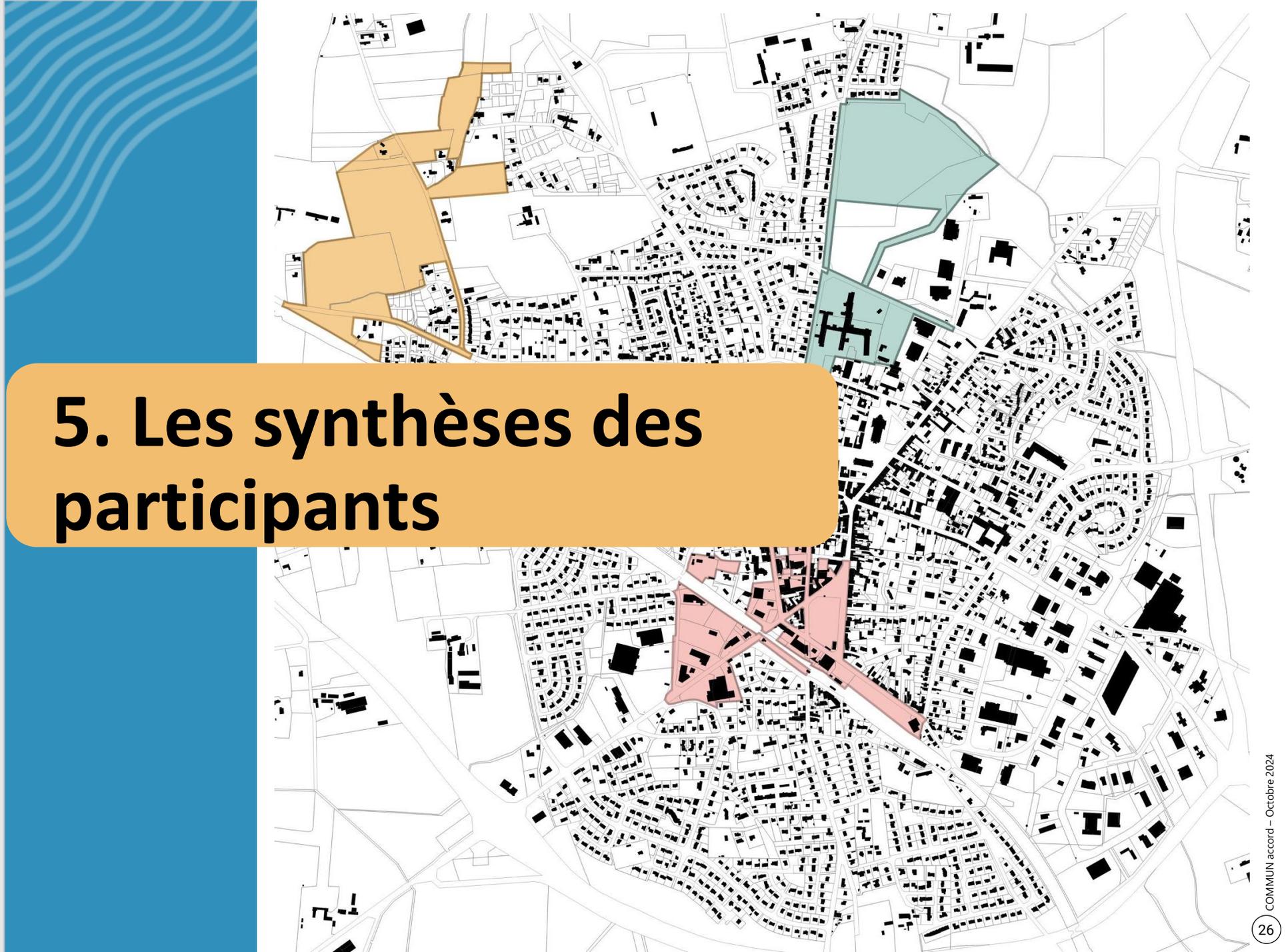


### Gestion des eaux pluviales à travers une zone humide en cœur de quartier



### Frontière espace public/ espace privatif





# 5. Les synthèses des participants



### Groupe 1

- ① **Mobilités douces** : pistes cyclables sur **pilotis** (sur certains tronçons où le sol est humide) et **limiter l'emprise de la voiture**
- ② **Créer une continuités naturelle**, car il y a une zone humide, des haies bocagères, des chemins verts. Il serait pertinent **d'aménager de nouveaux espaces verts** (plantation d'arbres, création d'un verger, aires de jeux) pour instaurer une transition qui **limiterait les futures constructions à proximité des habitations actuelles**. Il faut conserver les haies existantes, pour protéger de la rue. La zone étant humide, il est préférable de privilégier des **constructions sur pilotis** pour avoir une **emprise au sol moindre** et **éviter les perméabilités**. Prévoir également un parking et un atelier de réparation vélos communs.
- ③ Il semble nécessaire d'intégrer le développement de la ZA du Bois de Teillay : cette zone va se développer économiquement. Les personnes qui vont y travailler et vont peut-être habiter la commune. **Le quartier doit se concevoir avec des petits îlots et des espaces de rencontres.**



### Groupe 2

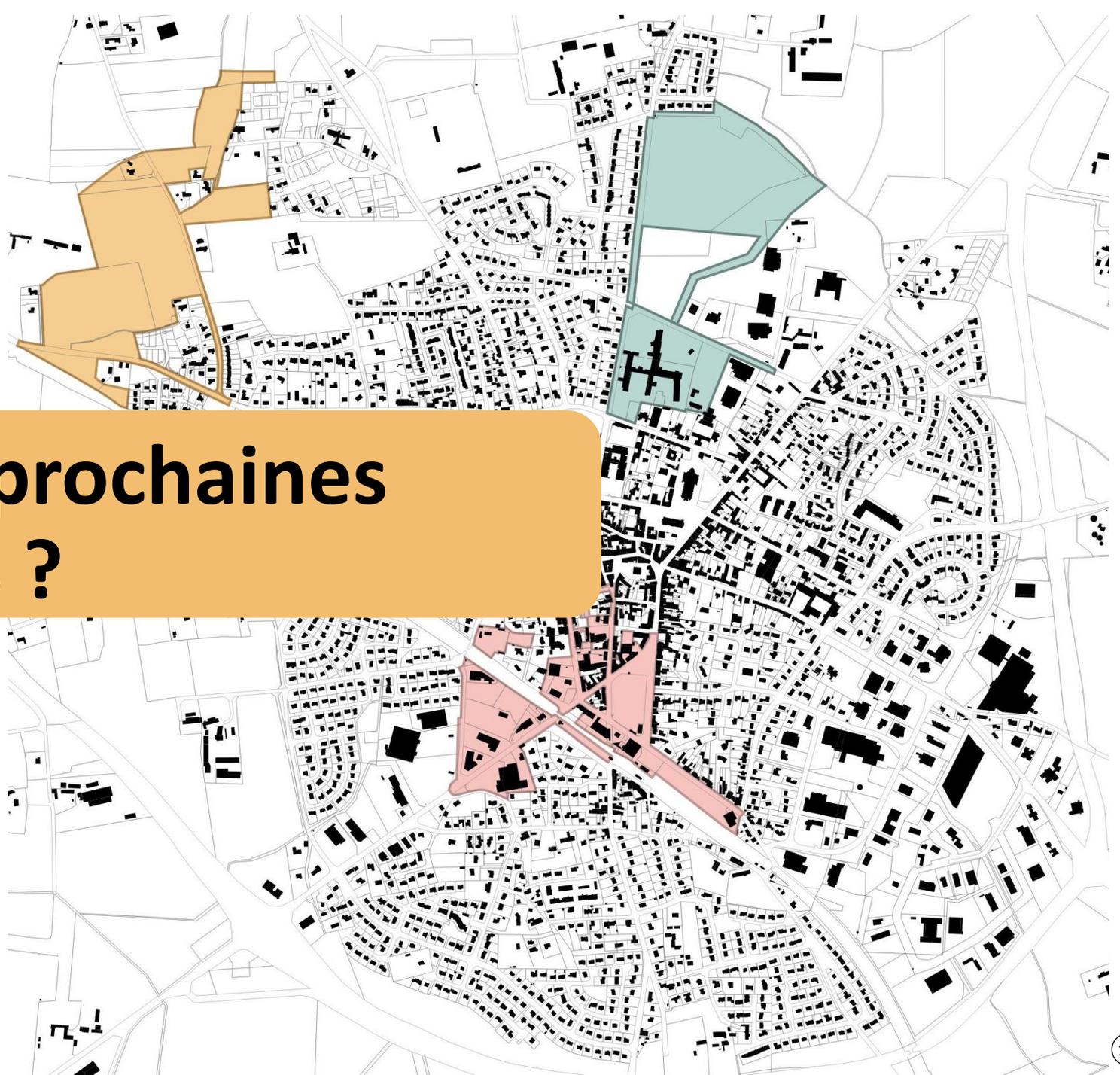
- ① **Créer des îlots habités articulés autour de la verdure** et avec **des typologies de logements mixées entre individuel, intermédiaires et collectif**, tout en restant sur des **petits collectifs (une vingtaine de logements)**.
- ② **Prioriser le piéton et le vélo pour les déplacements** sur des chemins entretenus, tout **en limitant les flux automobiles. Sécuriser les voies** notamment pour les jeunes qui circulent de façon autonome vers la gare, le collège et le centre-ville.
- ③ **Respecter les boisements déjà existants** et **d'intégrer des espaces récréatifs et éducatifs**, pour le jeu, pour tous les âges



### Groupe 3

- ① La priorité doit se porter sur le **traitement des eaux pour les zones humides**, notamment autour de l'étang
- ② Pour les **mobilités douces** (piétons/cycles) il faut **renforcer ce qui existe tout en poursuivant un chemin de ronde intégrant la zone**. La **place de la voiture est à anticiper** pour la **limiter** au maximum en imaginant une **entrée par le rond-point de la Clouyère et une sortie sur la rue de Rennes**, pour ne pas engorger la rue de la Fontaine
- ③ **Commencer la construction sur la partie basse du secteur au dessous de la zone humide** les accès étant déjà actifs (vélos et piétons)
- ④ **Végétaliser et créer des espaces partagés** pour faire **accepter les collectifs** par une végétalisation aux abords.

# 6. Les prochaines étapes ?





Pour continuer de suivre l'avancement du projet de la ZAC

## Rester informés !



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



# Dessignons la ville de demain

YVE



CLOUYÈRE



GAMBETTA

## Merci à toutes et tous !

