



ZAC MULTISITES JANZÉ

ATELIER DE
CONCERTATION
15 juin 2021



COMMUN
accord



H3C
ENERGIES





DÉROULÉ

- 1/ La démarche de ZAC Multisite
- 2/ Présentation du périmètre de Gambetta
- 3/ Les règles du jeu
- 4/ Illustrations



1

La démarche de ZAC Multisite





La définition de ZAC Multisite

Z.A.C.

+ ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

« Les zones d'aménagement concerté (ZAC) sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser **l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra, en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement (à des utilisateurs publics ou privés)**. Ces zones peuvent correspondre à un emplacement d'un seul tenant ou **à plusieurs emplacements territorialement distincts** (ZAC multi-sites) ». - *extrait fiche Cerema* -

+ La concertation

« La création de la ZAC fait l'objet **d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.** » . - *extrait fiche Cerema* -



La démarche de ZAC Multisite

+ Anticiper le développement de la commune de Janzé pour 2035-2040
Organiser l'arrivée de nouveaux habitants, la réalisation de nouveaux équipements et le développement de services et d'activités

+ Comment fait-on pour organiser cette perspective ?

Plusieurs documents organisent déjà cette évolution :

Le Schéma de Cohérence Territoriale piloté par le pays de Vitré qui donne :

Le nombre de logements à prévoir sur la communauté de communes : 4000 logements à créer sur le bassin de vie de Janzé d'ici 2038 soit **200 logts/an dont 95 logts/an sur Janzé**
l'indication de la densité de logements à respecter : pour Janzé : **25 logts/ha moyen**

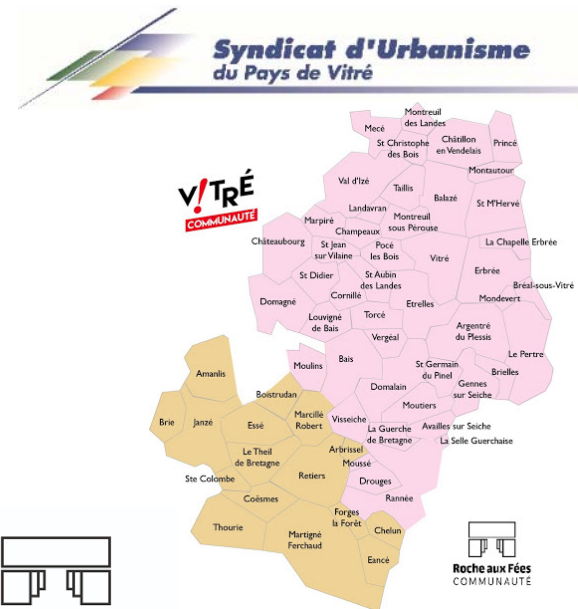
Le Plan Local de l'Habitat piloté par Roche aux Fées communautés :

Il planifie le nombre de logements à réaliser sur la commune chaque année pour maintenir un rythme de croissance constant. Pour Janzé, commune structurante : **95 logements par an**

Le Plan Local d'Urbanisme piloté par la commune de Janzé. Il a été approuvé en 2014, modifié en 2017 .

Document stratégique à l'échelle communale, il organise le territoire communale selon :

- des secteurs aux fonctions urbaines définies (habitat, services, équipements, activités) avec des règles de constructibilités,
- des espaces naturels à préserver
- des secteurs de développement à approfondir.

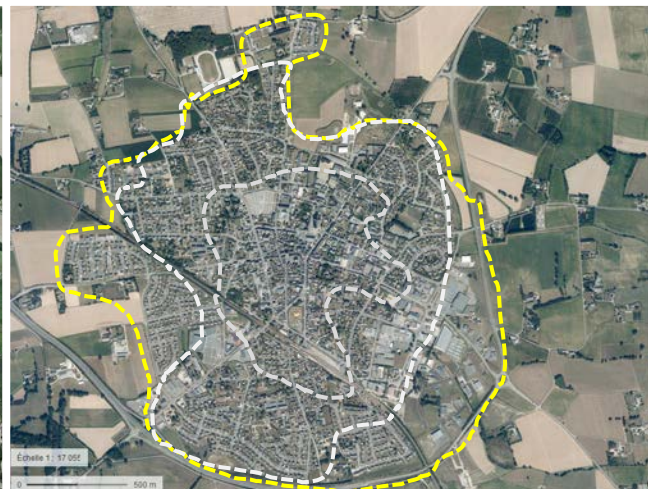


Roche aux Fées
COMMUNAUTÉ





La démarche de ZAC Multisite



+ Janzé 1950 > 4 222 habitants



+ Janzé 1999 > 5364 habitants



+ Janzé 2011 > 8170 habitants



+ Janzé 2018 > 8329 habitants



+ Janzé 2038 > ? habitants



La démarche de ZAC Multisite

+ Aujourd'hui Janzé c'est 8490 habitants en 2021

+ Janzé 2038 >

- 10 800 habitants environ soit + 2310 habitants
- 1000 logements construits

Le PLU de Janzé a identifié 3 sites pour répondre à ces évolutions dans les 20 prochaines années :

- + **Le secteur de la Clouyère** : ensemble de terres agricoles, situées dans le prolongement de l'écoquartier de la Lande au Brun et dont la commune possède une partie. L'ensemble de ces terres sont aujourd'hui exploitées.
- + **Le secteur de l'Yve** sur l'emprise prévue initialement pour la réalisation du lycée et qui accueillera en partie le futur hopital, le site de l'Yve intègre également l'actuel Hopital.
- + **Le cœur de ville de Gambetta** où la commune possède déjà des terrains à construire : Edou Breizh, la propriété Jumelle, l'ancienne Gendarmerie, la propriété Bachelot.





La démarche de ZAC Multisite

+ Pourquoi 3 sites :

RECHERCHE D'EQUILIBRE...

- + **Equilibre** du développement urbain global
- + **Diversité** des formes urbaines
- + **Equilibre** des programmations
- + **Equilibre financier de l'opération d'aménagement**

Le coût de l'extension urbaine en €/m² est moins élevé que le coût de terrain en centre-ville

mais

- 1/ l'extension urbaine consomme des terres agricoles, oblige à créer de nouveaux réseaux, de nouvelles voies et augmente l'extension des flux
- 2/ le cadre législatif national s'oriente vers le Zéro Artificialisation Nette, soit une obligation pour les villes de renouveler leur tissu urbain.





La démarche de ZAC Multisite

+ Le rôle de la ZAC :

Vérifier la possibilité d'organiser le développement de la ville sur ces secteurs en s'assurant que le projet soit compatible :

- + Avec l'état initial des sites : **la trame verte – le végétal - et la trame bleue – l'eau-**
 - + **Le cadre urbain** : accessibilité, connexion, distance aux équipements, commerces etc...
 - + **Les objectifs de logements** à créer et quel type de logements
 - + **Les besoins d'équipements et de services** à prévoir
 - + **Les objectifs environnementaux** du projet
- + Cette réflexion est engagée depuis 2019 et se construit avec la commune et les habitants dans le cadre de la concertation
- + **Septembre 2019** : balade urbaine
 - + **Octobre 2019** : le kiosque du projet
 - + **Septembre 2020** : atelier de construction sur les 3 sites
 - + **Juin 2021** : atelier de construction



2

Présentation du périmètre de Gambetta





GAMBETTA





LES INVARIANTS DE GAMBETTA

1

Redéfinition des axes structurants

boulevard Gambetta, rue Nantaise, rue de Bain :

- > sens de circulation
- > Gabarits des voies et des flux
- > Création de véritables jonctions paysagères

2

Perméabilité de l'îlot Gambetta –

- Nantaise > Créer des percées circulées
- > Dessiner de nouveaux îlots
- > anticiper le renouvellement urbain à long terme

3

Valorisation des emprises foncières

propriété communale pour y créer du logement

4

Requalification des accès vers la gare et des abords du Champ de Foire pour développer les mobilités actives





LES ENSEIGNEMENTS DE LA CONCERTATION SUR GAMBETTA

+ **Septembre 2019 :**
diagnostic en
marchant



- Densifier l'ilot (logements R+2)
- Construire des logements pour les seniors et pour les familles
- Créer des stationnements (proches de l'école privée notamment)
- Redynamiser le tissu commercial
- Créer un parc urbain et des espaces paysagers
- Mieux gérer la circulation (sens unique) et aménager des trottoirs
- Créer des axes modes doux (piétons, cyclistes)
- Aménager, végétaliser ou créer des voies traversantes
- Sécuriser les carrefours dangereux (rond-point)



Ilot Gambetta

Mal urbanisé Bien placé Pas esthétique Carrefour dangereux
 Restructuration Pas mis en valeur Cœur de ville Cœur de vie
 Pas de verdure **Circulation** Commerces Collectifs Centre
 Parking Pas d'espace vert Jeunesse Central Vétuste
 Entrée de ville Enfants Croisement stratégique Transport
 Encombré **Circulation dense** Centre-ville Tristesse **Urbain**
 Passage à niveau Bouchons Manque une circulation circulaire Proximité de la gare
 Fort potentiel **Brouillon** Lieu urbain Patrimoine local
 Scolaire Voitures Gare Très urbain
 Carrefour Trafic dense Ilot à rénover
 Hypercentre





LES ENSEIGNEMENTS DE LA CONCERTATION SUR GAMBETTA

+ **Septembre 2020 :**
atelier de
composition

2 groupes ont choisi de
travailler sur Gambetta

D'autres propositions ont été
reçues ultérieurement à
l'atelier du 15 septembre





LES ENSEIGNEMENTS DE LA CONCERTATION SUR GAMBETTA

+ **Septembre 2020 :**
atelier de
composition

« *L'essentiel :*

Un secteur à densifier, mixant logements collectifs, habitat intermédiaire et commerces

Insertion de poumons verts et coulées verts avec des espaces de repos dans le tissu urbain

Implantation d'équipements publics et de lieux d'animation en cœur de ville

Création de parkings paysagers dans les lieux stratégiques (gare, proximité des équipements) »

Secteur à densifier avec l'implantation de logements collectifs ou d'habitats intermédiaires, notamment pour séniors, de commerces. **Création de poumons verts** dans les lieux clos

Création d'une maison des associations ou de logements collectifs et intermédiaires, avec des parkings et des espaces verts

Transformation de la place de la Mairie en un lieu d'animation (bars, manifestation, moments festifs...)

Mise en place d'une coulée verte avec des espaces pique-niques et repos, et un lieu d'expositions temporaires

Création d'un espace vert dans le prolongement de la coulée verte

Implantation de parkings entrecoupés d'espaces verts en vue de l'augmentation de la fréquentation de la gare SNCF



Implantation d'un équipement public en lieu et place de l'entrepôt Centrakor

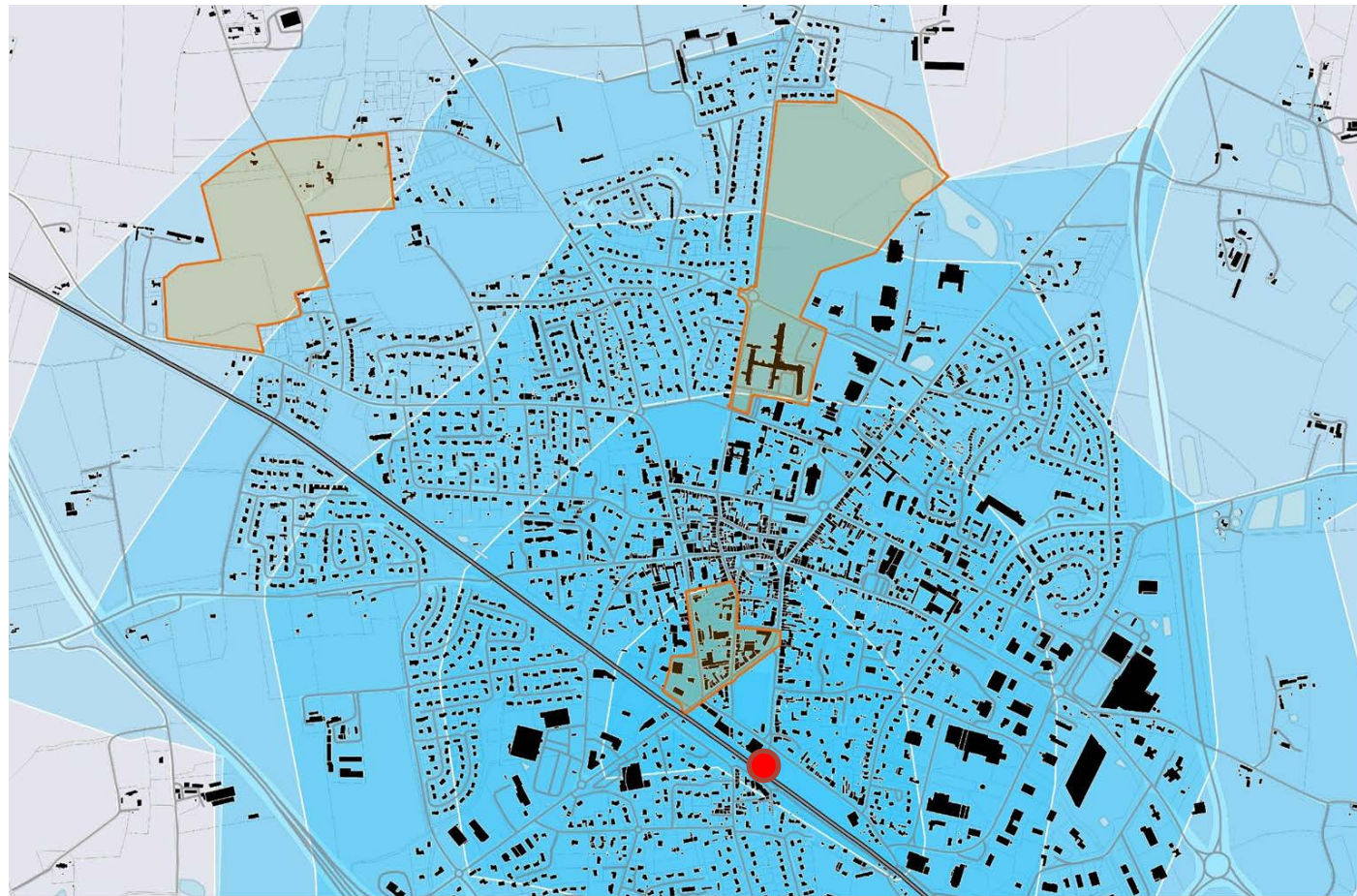


GAMBETTA
SECTEUR
CENTRAL

De forts **potentiels**
pour une mise en valeur
des courtes
distances



*Distance parcourue de
5 minutes en 5
minutes par un piéton
depuis **la Gare***





GAMBETTA
SECTEUR
CENTRAL

De forts **potentiels**
pour une mise en valeur
des courtes
distances



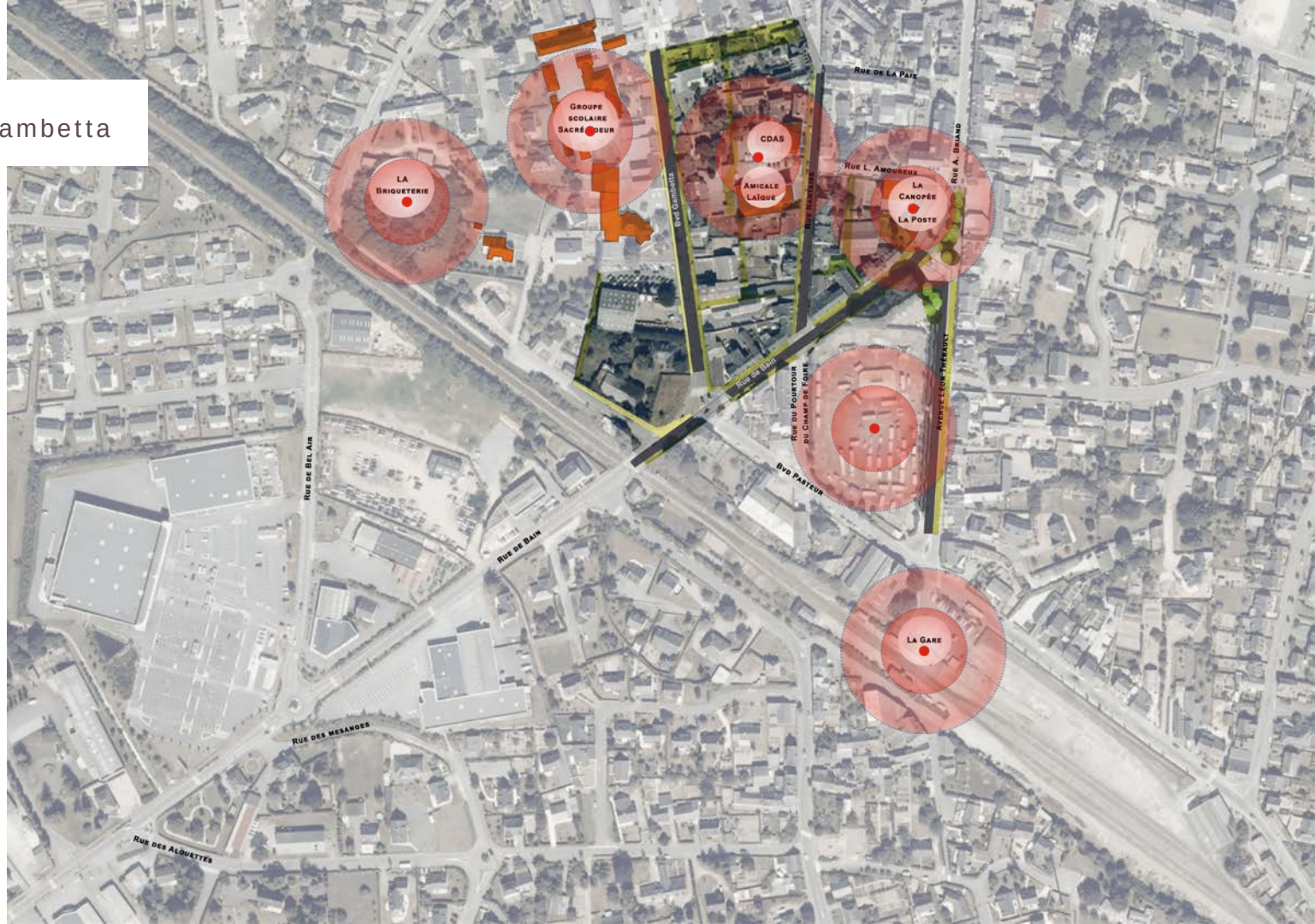
*Distance parcourue de
5 minutes en 5 minutes
par un cycliste depuis
la Gare*





Le site de Gambetta

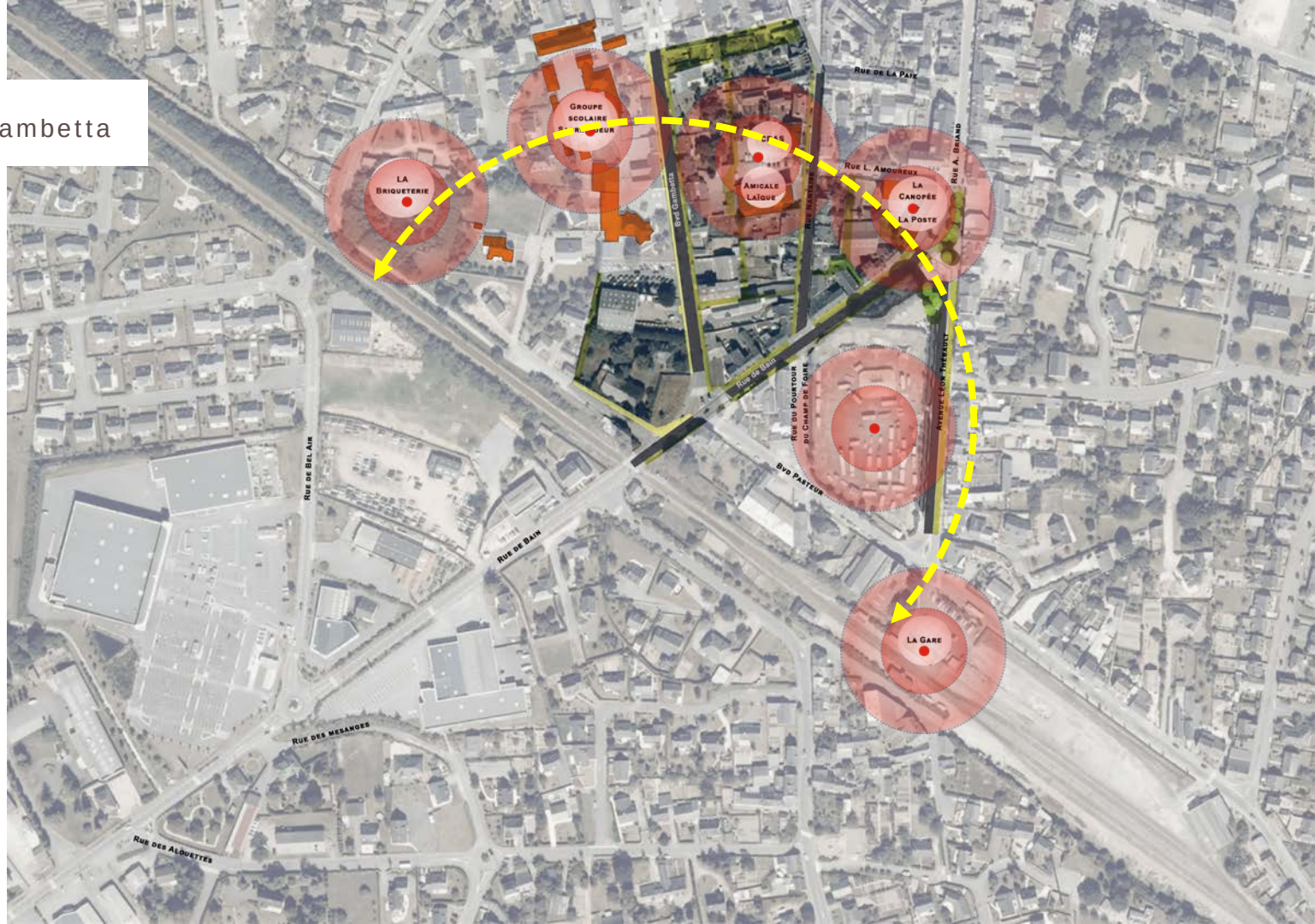
- + **Un site central**
- + **Reliés à de nombreux équipements existants : la Gare, Le Champ de Foire, La Canopée + La poste, Le groupe scolaire Sacré Cœur, l'Amicale Laïque,**
- + **et à venir : La Briqueterie**





Le site de Gambetta

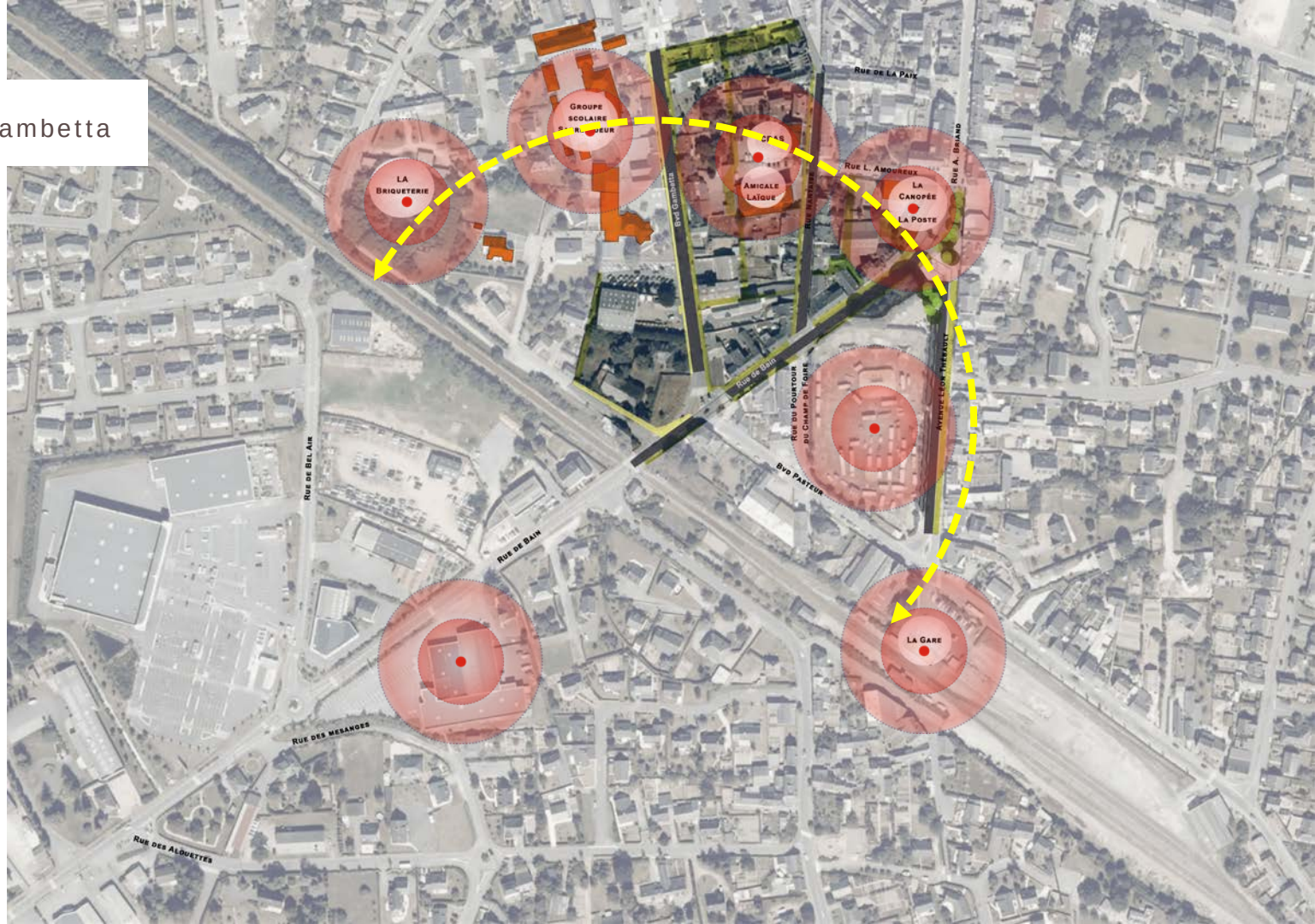
- + **Un site central**
- + **Reliés** à de nombreux équipements existants : **la Gare, Le Champ de Foire, La Canopée + La poste, Le groupe scolaire Sacré Cœur, l'Amicale Laïque,**
- + **et à venir :**
La Briqueterie





Le site de Gambetta

+ Proposition en
atelier de
septembre 2020
de valoriser
l'emprise
Centrakor





- **Anticiper le devenir de ces terrains**
- **Faire évoluer l'entrée de ville**
- **Diversifier les fonctions urbaines à proximité immédiate de la gare, des commerces**
- **Créer des espaces publics structurants pour tous**



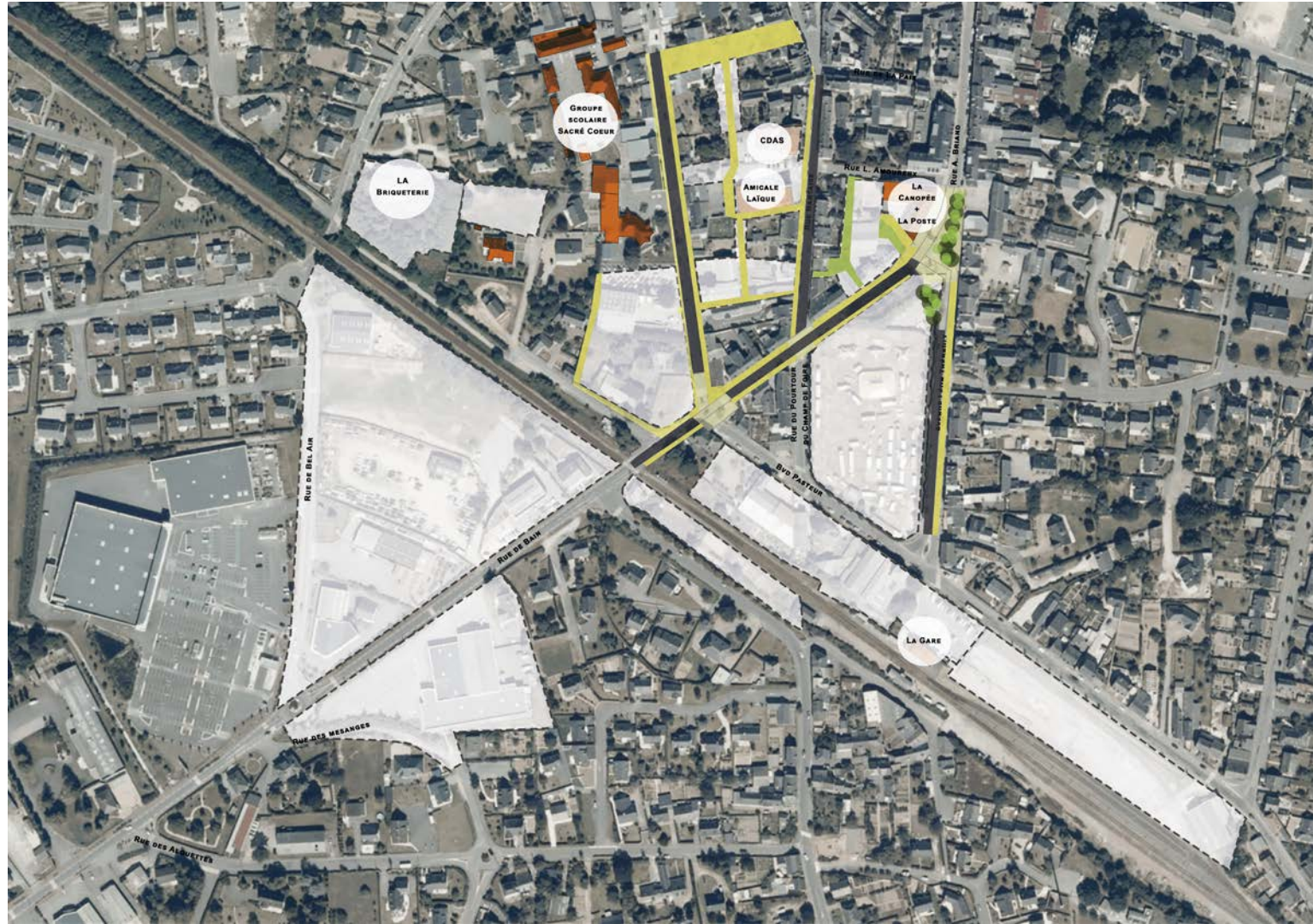
3

Travail en groupe





Règles du
jeu :
Secteur
Gambetta





Travail en groupe

- ✓ 3 x 2 tables : 1 carte (1site) et 1 jeu de modules (5 planches) par table
- ✓ 5 à 6 personnes par table : table s« élus » et tables « habitants »
- ✓ Désignation d'un rapporteur par groupe
- ✓ Mode opératoire :
 - Choix et découpage des modules
 - Précisions éventuellement par écrit
 - Collage des modules sur la carte
- ✓ Sur chaque table, une règle du jeu
- ✓ Durée du travail en groupe : 1 h 30
- ✓ Synthèse des travaux par les rapporteurs : 20 minutes.



Règles du jeu : Secteur Gambetta

Le secteur Gambetta est voué à **accueillir de nouvelles formes d'habitat, des espaces de loisirs, de l'activité économique, des cheminements....**

Vous devez **imaginer cet espace pour les 20 prochaines années.**

Vous êtes invités à **composer cet espace en positionnant les modules papiers pour figurer des aménagements** (habitat, espaces de loisirs, activité économique, cheminements,...) **dans les espaces délimités de la carte** posée sur la table.

Si cela vous semble opportun ou souhaitable, vous avez également la **possibilité de positionner des aménagements en dehors des périmètres opérationnels.**

La composition de ces espaces doit répondre néanmoins à quelques règles préalables :

- Gambetta devra **accueillir environ 450 logements + locaux activités + espace public structurant**
- **Pour chaque logement, 1 à 1,5 places de stationnement** doivent être prévus dans la mesure du possible. Pour le logement collectif, les stationnements peuvent éventuellement être prévus **en souterrain.**
- La gestion des stationnements peut aussi être réalisée dissociée des parcelles individuelles et sous la forme de **parking à étages.**

4

Illustrations des formes urbaines





HABITAT INDIVIDUEL LIBRE



R (combles non
aménageables)

R+1

ou

R+Attique



R+1+Combles





HABITAT INDIVIDUEL GROUPE

R+Comble

R+1

ou

R+Attique





HABITAT INTERMEDIAIRE

R + 2 + A

R + 1 + C



R + 2





HABITAT COLLECTIF



R + 2 + C avec
commerces
en RdC



R + 2 + C



R + 3 + A



R + 3 sur socle

R + 4+ attique



HABITAT COLLECTIF

R + 3 + A



*Rezé - La Jaguiere – Baggio
Piechaud*

R + 4 : logements +
équipements



R + 2 réhabilité



*Bègles – La Ruche –
Dauphins architecte*



ESPACE PUBLIC

Entrée de ville
de Saint-
Berthevin (
realisation
Phytolab)



Espace public
conviviaux



Espace public ludique





Autour de la voie ferrée

*Mur Habité
Rennes
ZAC
Bernard
Duval*



*Vitré – Gare – passerelle + parking
Tetrarc*



Roscoff écoquartier de la Gare - Univers





FRICHES CULTURELLES





BILAN DE L'ATELIER DU 15 SEPTEMBRE 2020

3 groupes ont choisi de travailler sur la Clouyère :

- 1 groupe sur la variante 1 (desserte automobile structurante)
- 2 groupes sur la variante 2 (desserte automobile modérée)



BILAN DE L'ATELIER DU 15 SEPTEMBRE 2020 Le secteur de la Clouyère (Variante n° 1)

L'essentiel**Création de
voies****« traversantes
», paysagères**pour les
modes doux,
et apaisées

pour

l'automobile

Implantation**d'un habitat****mixte et****dense,**

variable selon

les îlots

Implantation d'îlots mixant
des logements collectifs et
individuels peu denses sur
certains secteurs, et de
l'habitat individuel dense ou
intermédiaires sur d'autres
secteurs

Création d'une voie
« traversante » et apaisée
pour la circulation automobile

Création de cheminements
doux « traversants », insérés
dans les trames vertes



Implantation d'îlots
mixant des logements
collectifs et individuels
peu denses sur
certains secteurs, et
de l'habitat individuel
dense ou
intermédiaires sur
d'autres secteurs

Création de
cheminements doux
« traversants » insérés
dans les trames vertes



BILAN DE L'ATELIER DU 15 SEPTEMBRE 2020 Le secteur de la Clouyère (Variante n° 2)

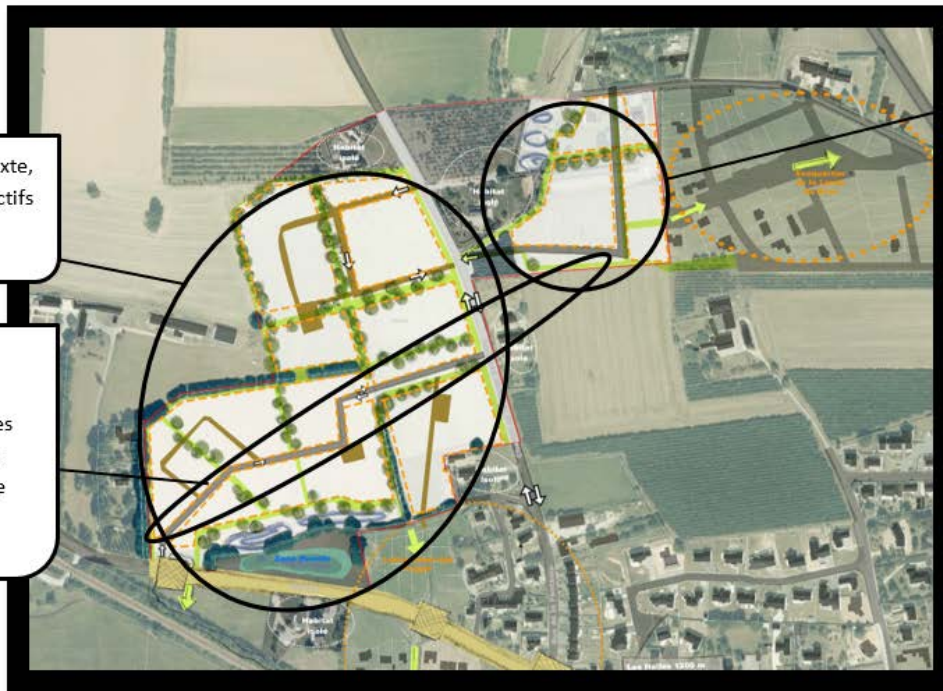
L'essentiel

Sur la partie est,
implantation d'un
habitat individuel
et de
cheminements
doux pour limiter
les nuisances
visuelles et sonores

Sur la partie ouest,
implantation d'un
habitat mixte et
création de voies à
sens unique pour
éviter l'effet «
contournement »

Implantation d'un habitat mixte,
composé de logements collectifs
et individuels

Création de voies à sens
unique pour éviter le
contournement des voitures
en passant de la route de
Châteaugiron à la route de
Rennes et inversement



Implantation de
logements individuels et
de cheminements doux
limitant les nuisances
pour la Lande au Brun
(covisibilité, nuisances
paysagères et sonores)

BILAN DE L'ATELIER DU 15 SEPTEMBRE 2020



1

1 groupe a choisi de travailler sur l'Yve

D'autres propositions ont été reçues ultérieurement à l'atelier du 15 septembre

2



3





BILAN DE L'ATELIER DU 15 SEPTEMBRE 2020

L'essentiel

**Création de voies
« traversantes »,
paysagères pour les
modes doux, et
apaisées pour
l'automobile**

**Implantation d'un
habitat mixte et
dense, variable
selon les îlots**

