

# Dessignons la ville de demain

YVE



CLOUYÈRE



GAMBETTA



## Compte-rendu de la réunion de lancement du dossier de réalisation

*Lundi 15 avril 2024 – 19 heures*



**DEMARCHE DE  
CONCERTATION**



# Propos introductif

## 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 concerté et organisée à 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.

## II/ La nécessaire concertation :

« **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. Les modalités de la concertation doivent permettre au public, **pendant une durée suffisante** et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, **d'une part, d'accéder aux informations relatives au projet** et aux avis requis et, **d'autre part, de formuler des observations** et propositions qui seront enregistrées et conservées par l'autorité compétente. »


source Cerema



La réunion de **ce lundi 15 avril 2024** a permis de **lancer cette deuxième étape**. Elle s'est déroulée en quatre grands temps :

- Une prise de connaissance avec les participants,
- La présentation du projet de ZAC dans son ensemble,
- Un zoom sur chacun des 3 secteurs et un échange de questions / réponses.
- Le calendrier des prochaines étapes.

Un grand merci aux **47 participants réunis lors de cette soirée !**

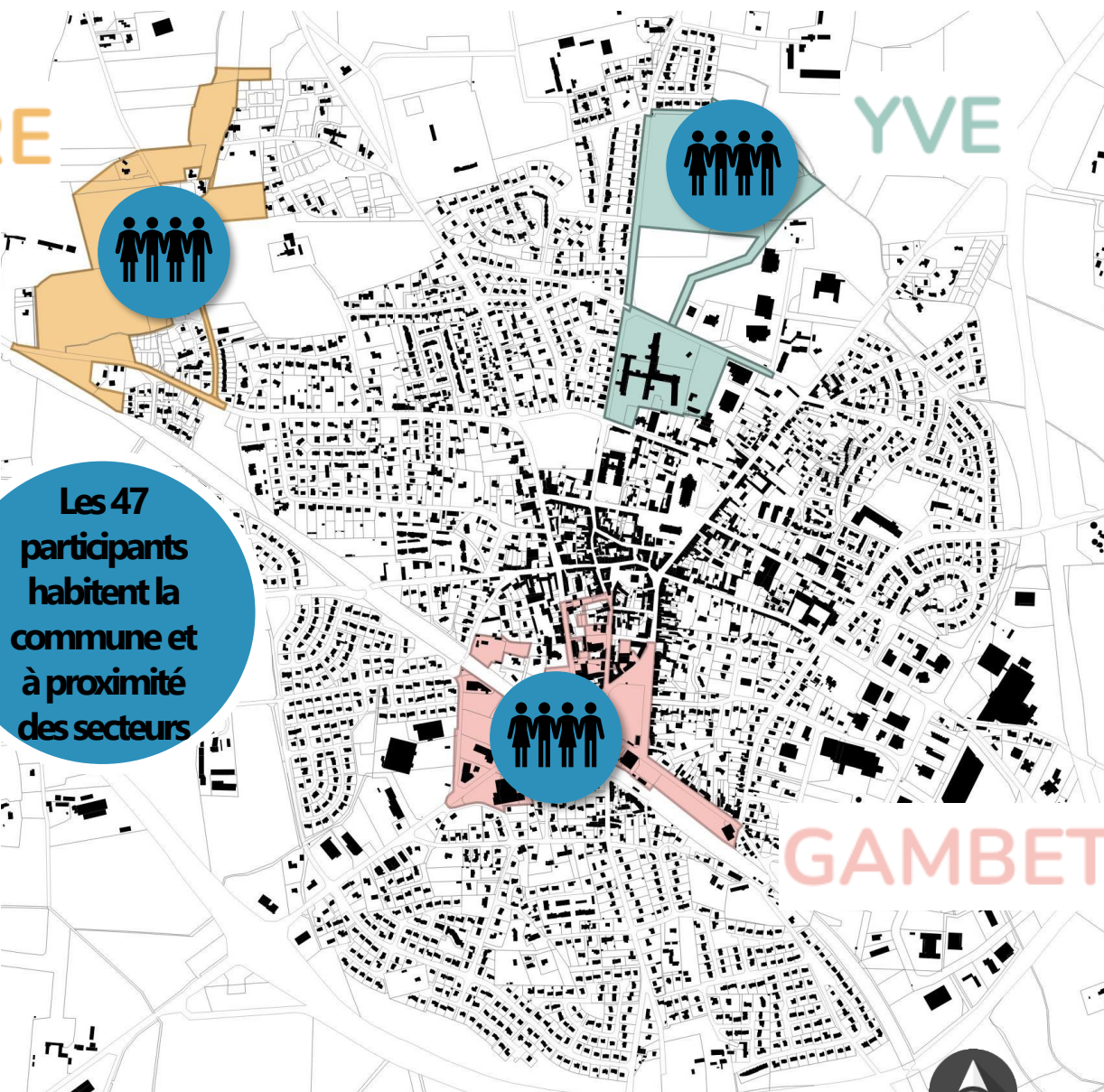
A stylized map of a city with highlighted areas in orange, teal, and pink. The map shows a dense urban layout with streets and buildings. The orange area is on the left side, the teal area is in the upper right, and the pink area is in the lower center. A blue wavy pattern is visible in the top left and bottom right corners.

# 1. Les participants présents lors de la réunion

À la question « Habitez-vous à proximité d'un des 3 secteurs de la ZAC ? »  
le positionnement des participants de la réunion est homogène

CLOUYÈRE

Les réponses des participants à cette question lors de la réunion :



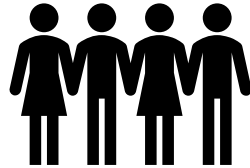
Les 47 participants habitent la commune et à proximité des secteurs

GAMBETTA



# À la question « Comment avez-vous entendu parler du projet de la ZAC ? » les participants ont répondu :

Les réponses des participants à cette question lors de la réunion :



Via une communication papier



Via la concertation de 2019-2021 sur la création de ZAC



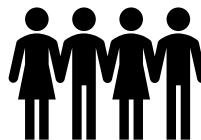
Via les réseaux sociaux

Les propositions :

Sur les 47 participants lors de la réunion de lancement, une majorité a été informée du projet de ZAC via la communication « papier ». Suivent la concertation précédente sur le projet puis les réseaux sociaux

# À la question « Pourquoi êtes-vous présents ce soir ? » les participants ont répondu :

Les réponses des participants à cette question lors de la réunion :



**Pour m'informer**



**Par curiosité**



**Pour m'impliquer**

Les propositions :

Les mots des participants :

« J'en ai entendu parlé lors d'un évènement, il y a longtemps »

« On m'a donné un flyer sur le marché »

« J'ai trouvé l'invitation à cette réunion sur Facebook »

« J'en ai entendu parlé lors d'un évènement, il y a longtemps »

« Je suis là par curiosité »

« et moi, sur le site de la commune »

« je suis venue pour m'informer »

« Je suis là pour voir, je ne sais pas ce qu'est une ZAC »

« J'ai envie de m'impliquer, j'ai du temps et des compétences en urbanisme, alors pourquoi ne pas donner de mon temps ? »

## **2. Synthèse de la réunion de lancement**



Présentation du  
groupement d'études  
qui va élaborer le  
dossier de réalisation

...

Lors de la réunion  
de lancement, le  
groupement  
d'étude a été  
présenté :



... et l'intérêt de  
l'implication  
citoyenne

Mme Emma GIRARD,  
chargée  
d'aménagement en  
charge du projet de la  
ZAC au sein des services  
de la Ville de Janzé, a  
présenté le rôle des  
habitants au sein de la  
démarche :

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.

An aerial map of a town with various colored overlays. A large orange area is on the left, a green area is on the right, and a red area is in the center. The map shows streets, buildings, and a river. A blue wavy pattern is in the top left and bottom right corners.

# 3. Présentation du projet de ZAC dans son ensemble

Le groupement d'études a présenté le projet de ZAC dans son ensemble. Vous trouverez ci-dessous la synthèse des éléments projetés lors de la réunion de lancement.



## La définition de la ZAC multisite

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

**Zone d'Aménagement Concerté**

Stratégie de développement urbain concerté

Ingénierie & Expertise d'usage

Anticiper **les besoins** de la commune  
Organiser l'**accueil de nouveaux habitants**  
Financer les **équipements**  
Limiter la **spéculation foncière**



### ETAPE 1

**Le dossier de création**  
#enjeux, #objectifs #périmètres opérationnels

### ETAPE 2

**Le dossier de réalisation**  
#équipements #programme des travaux # constructions

## La définition de la ZAC multisite

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

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

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



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

Anticiper le développement de la commune pour 2035-2040

Plusieurs documents organisent déjà cette évolution

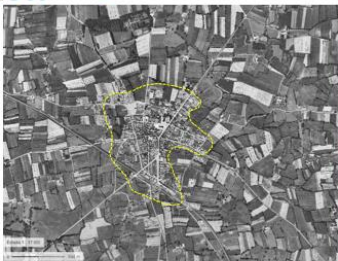
Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré

Roche aux Fées COMMUNAUTÉ



# L'évolution de Janzé ?

+ 1950-65



4 222 habitants

+ 1999



5 364 habitants

+ 2010



8 170 habitants

+ 2021



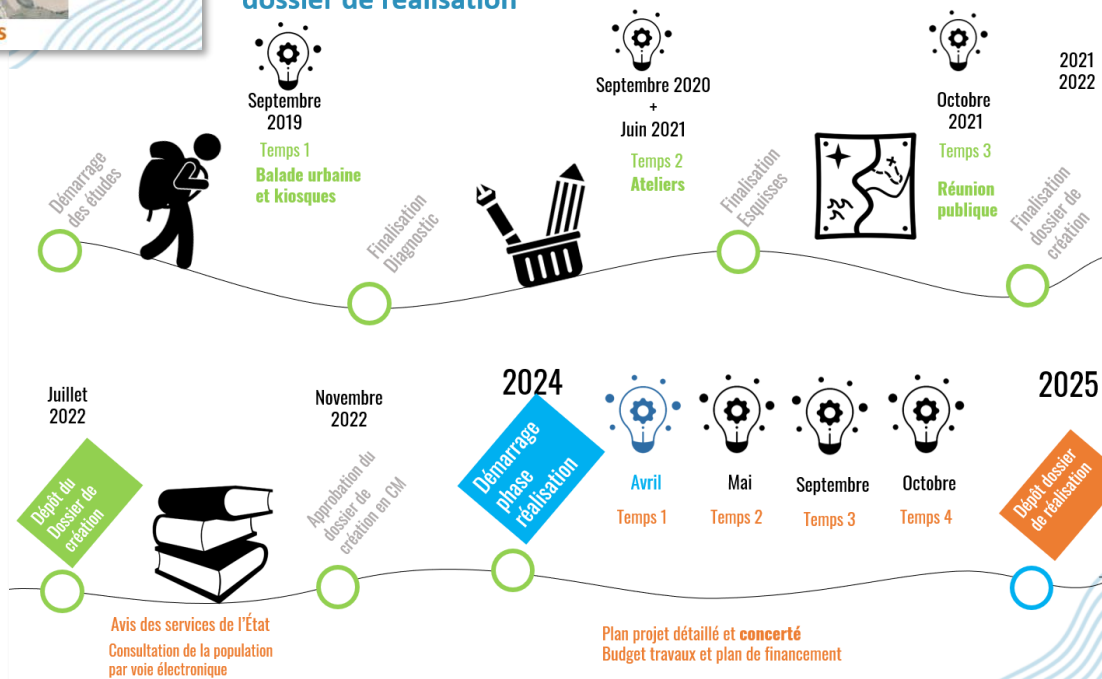
8 570 habitants

+ 2040 - 2045



Janzé 2038 > ? habitants

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





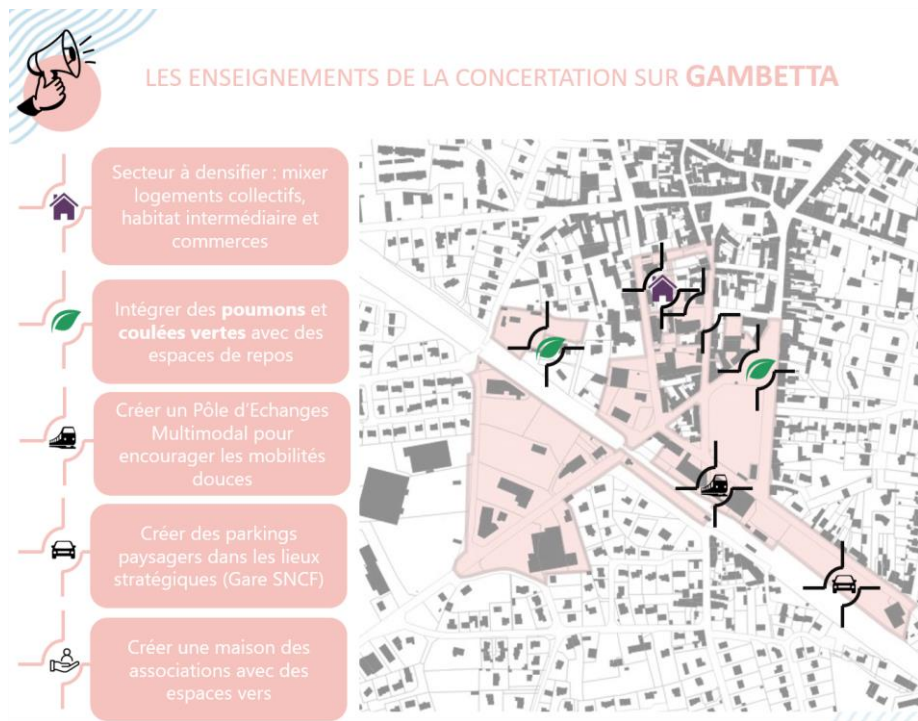
## 4. La construction du projet site par site

# Secteur GAMBETTA

Le groupement d'études a exposé le secteur Gambetta, plus spécifiquement en retraçant les grands enseignements de la démarche de concertation, ainsi que la synthèse et la programmation réalisées dans le cadre du dossier de création en 2022 pour ce secteur Gambetta.

Enfin, l'agence UNIVERS a partagé les nouveaux éléments, actualités et nouveaux projets, depuis 2022.

## GAMBETTA



## Le site de Gambetta

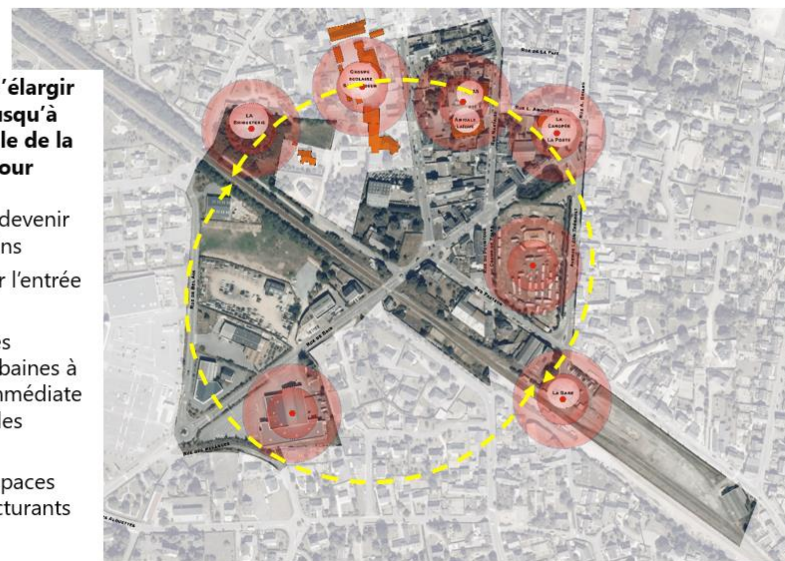
- + Un site central
- + Relié à de nombreux équipements existants : **la Gare, Le Champ de Foire, La Canopée + La Poste, Le groupe scolaire Sacré Cœur, l'Amicale Laïque,**
- + et à venir : **La Briqueterie**



Le site de  
Gambetta

## Le site de Gambetta

- + Proposition d'élargir la réflexion jusqu'à l'entrée de ville de la rue de Bain pour
  - 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



## 2ème atelier sur le secteur GAMBETTA : 15 juin 2021

Créer un **boulevard urbain** avec du **logement collectif** (R+3, +4 et des services) ainsi qu'une **piste cyclable**

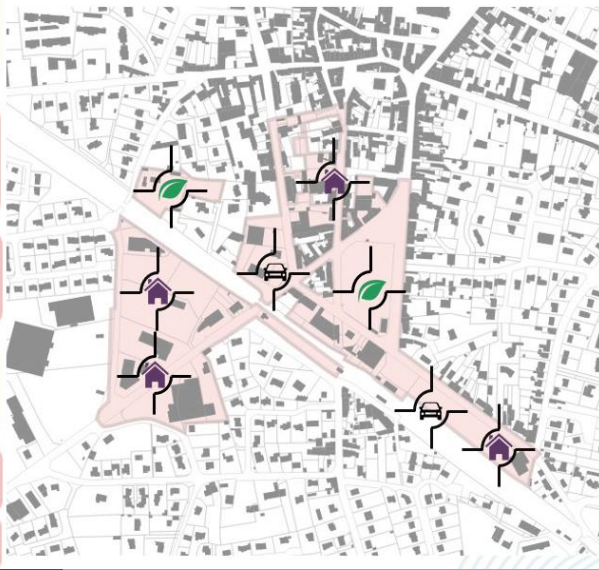
Un **secteur à densifier** : Mixer logements collectifs, habitats intermédiaires et individuels avec des jardins familiaux

Insérer des **espaces verts** et un **parc urbain** (espace sportif pour les écoles)

**Densification** avec du logement collectif et **parking d'accès centre-ville**

Créer des **parkings** à proximité des polarités

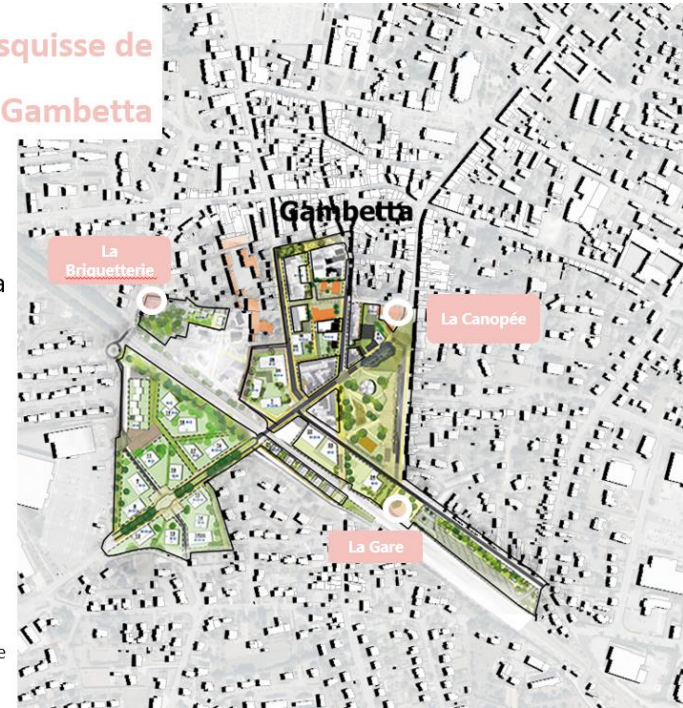
Habitat mixte (services rdc – logements aux étages)



## L'esquisse de Gambetta

**Les nouveaux enjeux de 2024 pour créer le sud du centre-ville grâce à la ZAC**

- ° Phaser le renouvellement urbain
- ° Créer une mixité fonctionnelle opérationnelle
- ° Assurer les nouvelles conditions de desserte de mobilités et les réseaux
- ° Désimperméabiliser les sols et assurer la création d'îlots de fraîcheur





## Temps d'échanges avec les participants sur le secteur Gambetta

A l'issue de la présentation du premier secteur, Gambetta, un temps d'échanges s'est organisé entre les participants, les élus et services ainsi que le groupement d'études



Secteur GAMBETTA

### 1. Question

« Etes-vous bien sûr de connaître le secteur ?  
Je ne suis pas d'accord, le Centrakor est toujours occupé »

### Réponse

« Il est effectivement occupé aujourd'hui mais pas pour une activité commerciale, mais de stockage »

### 2. Question

« Qui a-t-il de prévu sur le Champ de Foire ? »

### Réponse

« Il pourrait être proposé un espace public partagé, tout est à co-construire ensemble dans le cadre des prochains ateliers »

### 3. Question

« D'un point de vue sportif, le terrain de foot sera-t-il maintenu ? »

### Réponse

« Le secteur Gambetta accueille différents équipements sportifs, en plus du foot. C'est un lieu approprié et un pôle intéressant avec aujourd'hui 600 adhérents au sein du club »

### 4. Question

« A ce stade de création, quel est le nombre de logements ? »

### Réponse

« 441 logements sont prévus sur l'ensemble du périmètre au stade du dossier de création. »

### 6. Question

« Que comptez-vous faire pour la zone de commerces près de l'Intermarché ? »

### Réponse

« Il va falloir s'interroger sur les perspectives d'évolution des périmètres à l'échelle de 20 ans, et veiller au maintien du dynamisme des entreprises. Les commerçants en place sont invités à prendre part aux réflexions »

### 5. Question

« Les logements sont-ils voués à la location ou à l'achat ? Est-ce qu'il y aura des maisons ? Une partie en collectif ? »

### Réponse

« On n'en est pas encore à ce niveau de réflexion, mais il y a une obligation de réaliser du logement social ; les logements seront en locatif social et en locatif privé, avec des possibilités de financements nationaux »



# L'YVE

Le groupement d'études a ensuite exposé le secteur de l'Yve, avec comme précédemment, une rétrospective de la démarche de concertation, une présentation de la synthèse et de la programmation réalisées dans le cadre du dossier de création en 2022.



# L'YVE



## LES ENSEIGNEMENTS DE LA CONCERTATION SUR L'YVE

Implantation de logements 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 d'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

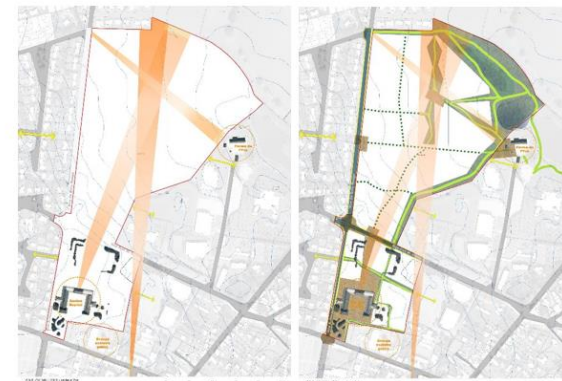
Offrir un espace vert central



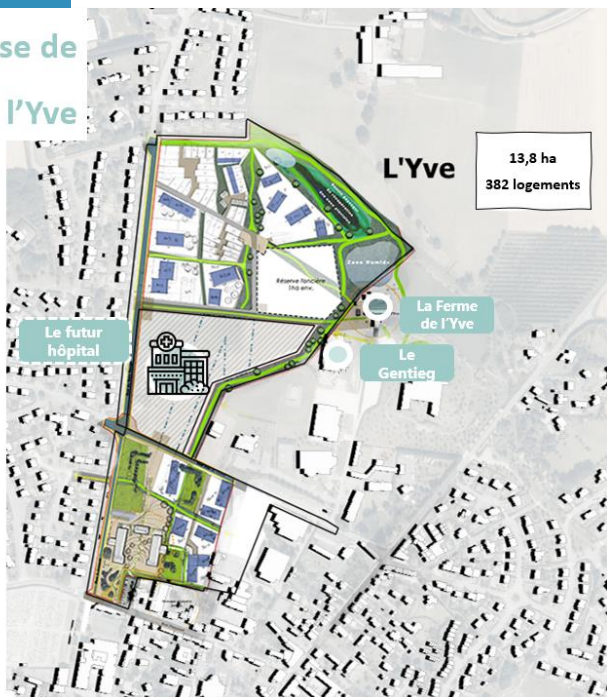
## LES PRINCIPES DE CONCEPTION - Le quartier des Horizons

Les vues lointaines et les perspectives 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 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

## Temps d'échanges avec les participants sur le secteur de l'Yve

A l'issue de la présentation de ce second secteur, un temps d'échanges s'est instauré entre les participants, la Ville et le groupement d'études

### 1. Question

« Le collège va se déplacer. Quelles seront les nouvelles hauteurs sur le futur ancien collège ? »

### Réponse

« Ce sera la règle du Plan Local d'Urbanisme qui s'appliquera, suivant la morphologie urbaine du centre-bourg, soit R+2+C, en tenant compte aussi du périmètre des bâtis patrimoniaux. Il faut conserver une cohérence d'ensemble »

### 2. Question

« Que faire de ce terrain libéré ? Une cour de récréation, un terrain de basket ou un l'agrandissement du cimetière ?

### Réponse

« Le terrain libéré appartient au Département. La ville et le Département travailleront ensemble à définir le futur de cet espace. »

### 3. Question

« C'est dommage que la superficie de l'ancien collège ne soit pas intégrée à la ZAC... »

### Réponse

« Le projet du nouveau collège est arrivé quelques mois après la validation du dossier de création. Aucun élargissement du périmètre n'est possible.»

### 4. Question

« La construction de collectifs risque de venir entraver les cônes de vues »

### Réponse

« Les cônes de vue peuvent être remis à jour avec le projet de l'hôpital. Ces cônes sont contraignants aussi pour les architectes travaillant sur l'hôpital. Il y aura une fiche de lot qui définira les zones de constructibilité, avec des implantations possibles précises »

### 5. Question

« Quels sont les volumes de logements prévus dans le dossier de création ? »

### Réponse

« 392 logements sur le secteur de l'Yve. La construction du nouveau collège va venir faire évoluer ces chiffres »

### 6. Question

« Y a-t-il un projet de centre commercial ? »

### Réponse

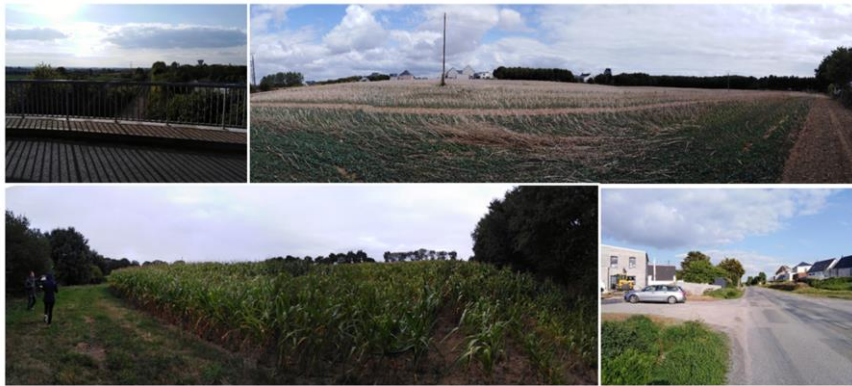
« Non, il n'y a pas de vocation commerciale prévue dans la ZAC sur ce secteur de l'Yve (dans le PLU non plus mais la ZAC pourrait le prévoir et amener à modifier le PLU)



# LA CLOUYÈRE







De la même manière, le secteur de la Clouyère a été présenté par le groupement d'études : synthèses des enseignements de la démarche de concertation et de la programmation réalisées dans le cadre du dossier de création en 2022.

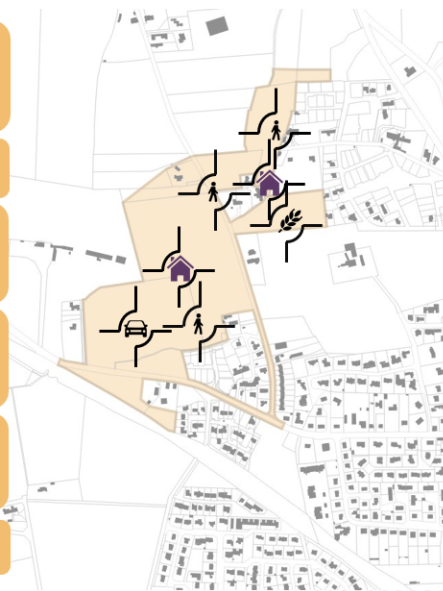
## LA CLOUYÈRE



Variante 1 Variante 2 Variante 3

### LES ENSEIGNEMENTS DE LA CONCERTATION SUR LA CLOUYÈRE

-  Création de voies « traversantes » et apaisées pour l'automobile /ou/ création voie automobile à sens unique /ou/ Création d'une voie d'accès voiture par la route de Rennes
-  Création de cheminements doux « traversants » insérés dans les trames vertes
-  Secteur EST : Aménagement des chemins piétons pour rejoindre Jaroussaye, préservation espaces agricoles et l'extension du périmètre jusqu'à l'étang
-  Ilots mixant logement collectifs et individuels peu denses sur certains secteurs ou de l'habitat individuel dense ou intermédiaire sur d'autres
-  Implantation de logements adaptés et des cheminements doux limitant les nuisances pour la Lande au Brun (Co visibilité, naissances paysagères et sonores)
-  Zone agricole à préserver pour favoriser la biodiversité



## L'esquisse de la Clouyère



Maillage et  
paysage

+

Îlots multiples tous  
connectés à la maille  
paysagère

+

Programmation  
mixte

## L'esquisse de la Clouyère

**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



## Temps d'échanges avec les participants sur le secteur de La Clouyère

A l'issue de la présentation de ce dernier secteur, un temps d'échanges s'est établi entre les participants, la Ville et le groupement d'études

### 1. Question

« Y aura-t-il du logement intermédiaire ? »

### Réponse

« Janzé possède déjà du logement intermédiaire : comme des maisons à étages avec un accès dissocié par l'extérieur et chaque logement se compose d'un rez-de-chaussée et d'un étage. »

### 3. Question

« Combien de logements sont prévus sur la Clouyère ? »

### Réponse

« Le dossier de création prévoit 241 logements sur ce secteur. Cependant ces premières esquisses sont à prendre avec beaucoup de réserve puisqu'il reste à élaborer le dossier de réalisation en concertation. Ce nouveau dossier aura vocation à préciser les choses. »

### 2. Question

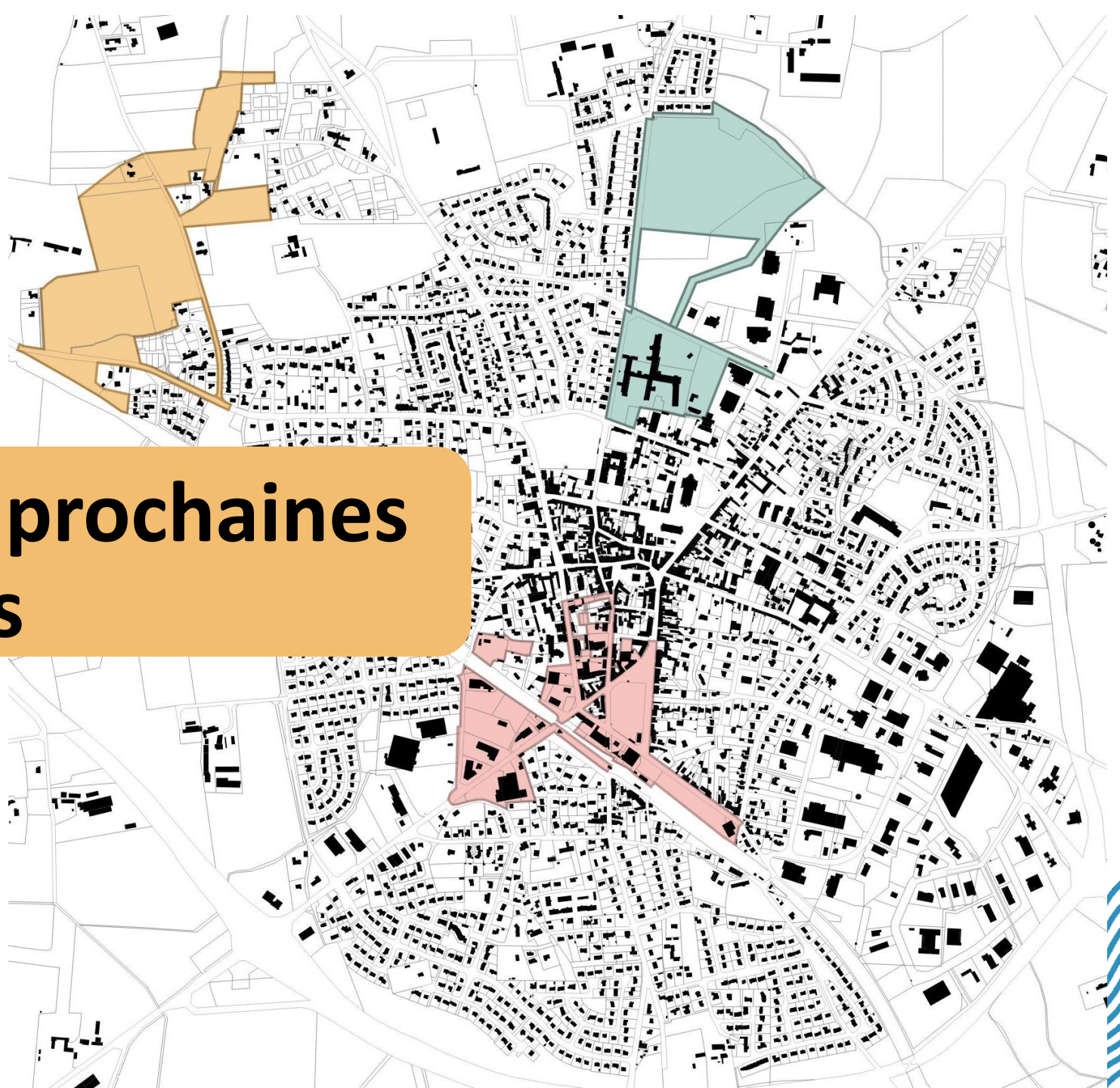
« Quel est l'impact foncier de La Clouyère ? »

### Réponse

« Le périmètre total du secteur de la Clouyère est de 14,8 hectares. »



# 5. Les prochaines étapes



Pour finir cette réunion de lancement, l'ensemble des prochaines étapes des temps de concertation a été partagé aux participants qui ont été invités à s'inscrire aux 3 ateliers de concertation des trois secteurs du périmètre concerné ainsi qu'à la newsletter du projet

**Les 3 prochaines dates A vos inscriptions !**

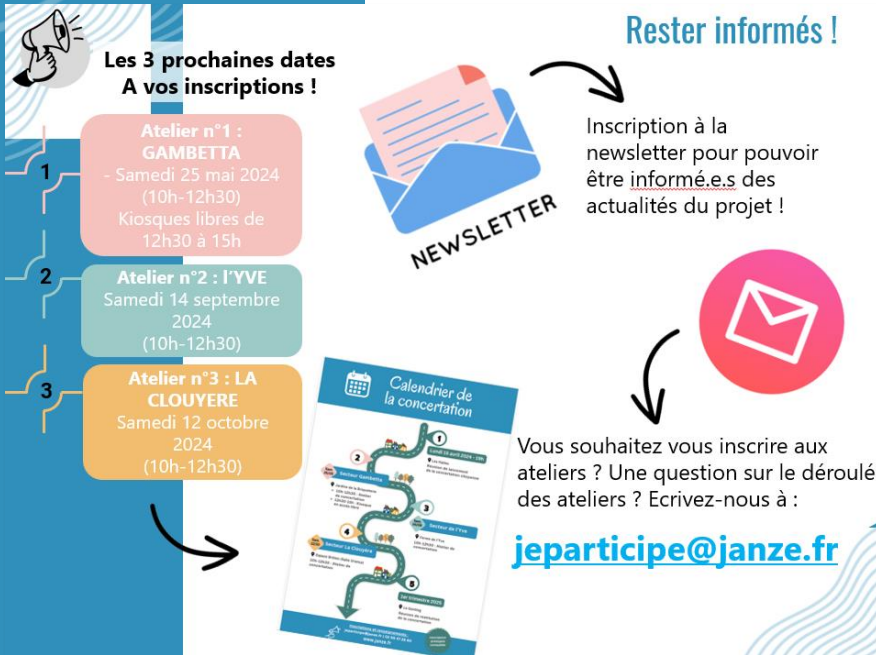
- Atelier n°1 : GAMBETTA**  
- Samedi 25 mai 2024 (10h-12h30)  
Kiosques libres de 12h30 à 15h
- Atelier n°2 : l'YVE**  
Samedi 14 septembre 2024 (10h-12h30)
- Atelier n°3 : LA CLOUYERE**  
Samedi 12 octobre 2024 (10h-12h30)

**Rester informés !**

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

NEWSLETTER

Vous souhaitez vous inscrire aux ateliers ? Une question sur le déroulé des ateliers ? Ecrivez-nous à : [jeparticipe@janze.fr](mailto:jeparticipe@janze.fr)



## Dessignons la ville de demain

YVE ◦ CLOUYÈRE ◦ GAMBETTA

### Calendrier de la concertation

- 1** Lundi 15 avril 2024 - 19h  
Les Halles  
Réunion de lancement de la concertation citoyenne
- 2** Sam. 25/06 Secteur Gambetta  
Jardins de la Brigaterie \*  
\*après en cas de mauvais temps  
• de 10h à 12h30 : Atelier de concertation  
• 12h30-15h : Kiosque en accès libre
- 3** Sam. 14/09 Secteur de l'Yve  
Ferme de l'Yve  
de 10h à 12h30 : Atelier de concertation
- 4** Sam. 12/10 Secteur La Clouyère  
Espace Brélon (Salle Uranus)  
de 10h à 12h30 : Atelier de concertation
- 5** 1er trimestre 2025  
Le Gentieg  
Réunion de restitution de la concertation

Inscriptions et renseignements : [jeparticipe@janze.fr](mailto:jeparticipe@janze.fr) | 02 99 47 23 60  
[www.janze.fr](http://www.janze.fr)

Inscription préalable conseillée



# Dessignons la ville de demain

YVE



CLOUYÈRE



GAMBETTA



*Prochaines étapes*

**Secteur GAMBETTA**

Samedi 25 mai 2024

- Atelier de concertation de 10h à 12h30
- Kiosques libres entre 12h30 et 15h

*Venez nombreux !*