



JANZÉ

ZAC MULTISITES

RÉUNION PUBLIQUE // 5 Octobre 2021





DÉROULÉ

- 1/ Introduction
- 2/ Procédure de ZAC
- 3/ Déroulement du projet
- 4/ Les fondations du projet
- 5/ La construction du projet
- 6/ Prochaines étapes
- 7/ Echanges



1

Introduction

mots d'accueil

Ambitions et objectifs





Déroulé de la reunion // Mot d'accueil



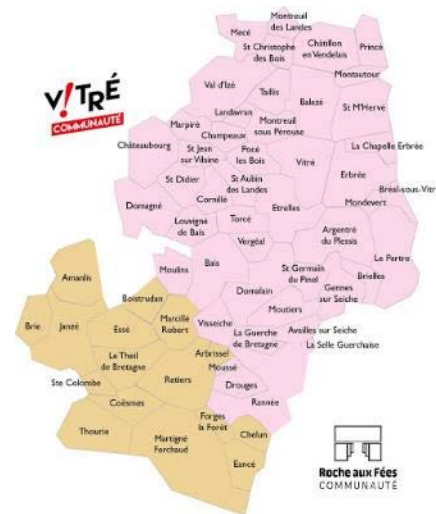
Ambitions et objectifs

+ **Anticiper le développement de la commune à 2040**

la réalisation de nouveaux équipements et des services et d'activités

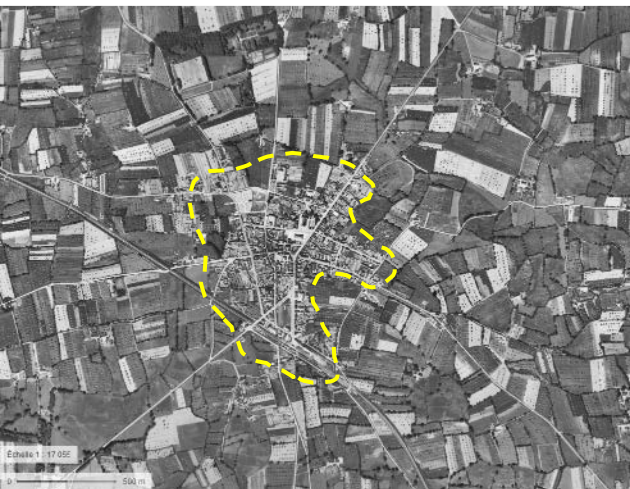
Plusieurs documents organisent déjà cette évolution

- **Le Schéma de Cohérence Territorial**
- **Le Plan Local de l'Habitat**
- **Le Plan Local d'Urbanisme**





L'évolution du territoire communal



+ Janzé 1950 > 4 222 habitants

+ Janzé 1999 > 5364 habitants

+ Janzé 2011 > 8170 habitants

+ Janzé 2018 > 8329 habitants

+ Janzé 2038 > ? habitants

2

La démarche 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* -

A retenir :

- A l'initiative de la collectivité, objectif d'intérêt général
- Recherche d'équilibre, notamment financier, à l'échelle des périmètres
- Fiscalité locale plus favorable dans la mesure où elle permet de financer une partie des équipements publics

+ 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

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





La démarche de ZAC Multisite

+ **Aujourd'hui Janzé = +/- 8500 habitants**

+ **Janzé en 2040**

- **tendre vers 11 000 habitants**
- **1000 logements à construire**

3 sites identifiés au PLU pour répondre à ces évolutions dans les prochaines années :

- + **Le secteur de la Clouyère**
- + **Le secteur de l'Yve**
- + **Le cœur de ville de Gambetta**

+ **Pourquoi 3 sites :**

RECHERCHE D'EQUILIBRE...

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



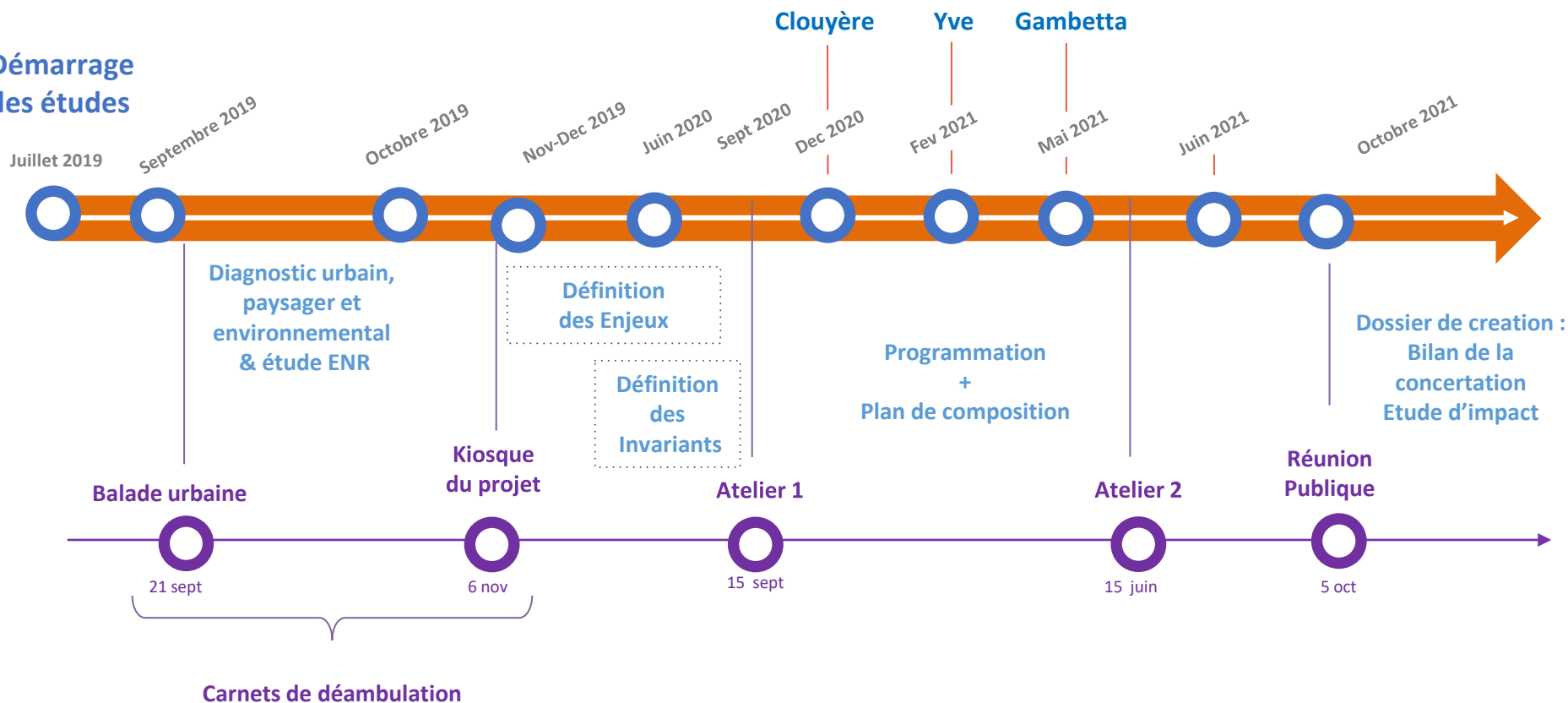
3

Etapes du projet



Le temps du projet

Démarrage des études



4

Les fondations du projet





Le Cadre réglementaire territorial

+ **Anticiper le développement de la commune de Janzé pour 2035-2040**

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

+ **Comment fait-on pour organiser cette perspective ?**

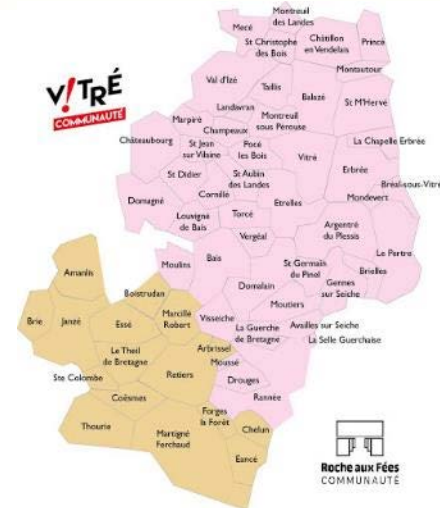
Le Schéma de Cohérence Territorial > d'ici 2038 > 4000 logements à créer sur le bassin de vie de Janzé

soit pour Janzé : 95 logts/an + Densité à respecter : 25 logts/ha moyen

Le Plan Local de l'Habitat > 95 logements par an - en lien avec le SCoT

Le Plan Local d'Urbanisme > Document stratégique à l'échelle communale

- **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.**



Les enseignement de la concertation sur LA CLOUYÈRE



+ **Septembre 2019 : Balade urbaine : diagnostic en marchant**

- Un **secteur propice à l'extension urbaine** (éco-quartier) : favoriser la mixité sociale
- Créer des **voies d'accès de second rang** (pas de voie de contournement)
- **Laisser place à la nature** (bois, champ) et préserver la biodiversité
- **Aménager des liaisons douces** entre le secteur de La Clouyère, l'Yve et le centre-ville



Les enseignement de la concertation sur L'YVE

+ **Septembre 2019 : Balade urbaine : diagnostic en marchant**

Secteur de l'Yve

À aménager Zone verte Centre culturel
Santé Mélange Campagne
Esthétique Agréable Chaudière
Belle vue sur la campagne Regroupement bâtiment
Nature Parc Vert Marche Potentiel Multiservices
Manque de biodiversité Dents creuses Stratégique Verdoyant
Activité sportive Services **Espaces verts** Espace de loisirs
Paysage "lâche" **Culture** Lieu idéal Lieu champêtre
Équipements Hôpital Trop agricole **Espaces**
Calme
Environnement agricole **Loisirs** Verdure
Détente Bucolique



Secteur Nord

- **Construire des logements seniors adaptés** côté ouest
- **Aménager un espace vert** côté est, en confortant le parc et la ferme de l'Yve
- **Conforter le pôle sportif et culturel**
- Aménager des chemins, des voies cyclables protégées et des bancs

Secteur sud

- **Déplacer la médiathèque** et l'agrandir, la mairie aussi
- Créer des **lieux d'échanges intergénérationnels**, une maison des associations
- Faire de l'esplanade un **lieu de rencontre** et de manifestations
- Créer des **logements seniors** ou permettant une mixité sociale
- **Planter du végétal**, aménager des chemins, des voies cyclables protégées et des bancs
- **Repenser la circulation** et le stationnements sur certains endroits

LES ENSEIGNEMENTS DE LA CONCERTATION SUR L'ÎLOT GAMBETTA



Ilot Gambetta



+ **Septembre 2019 : Balade urbaine : 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)

Vers un schéma directeur

... issu du diagnostic

Exploration :

- + de l'histoire,
- + des mobilités,
- + de la biodiversité,
- + du commerce,
- + des besoins en logement,
- + Des besoins en équipement,

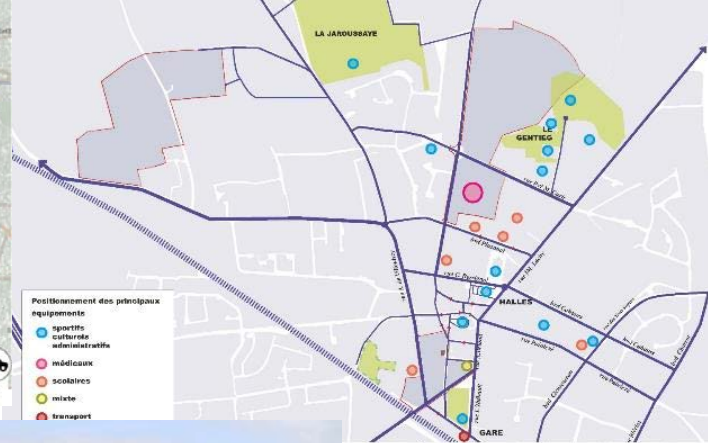
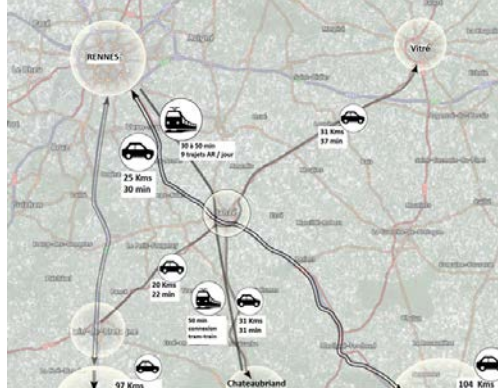
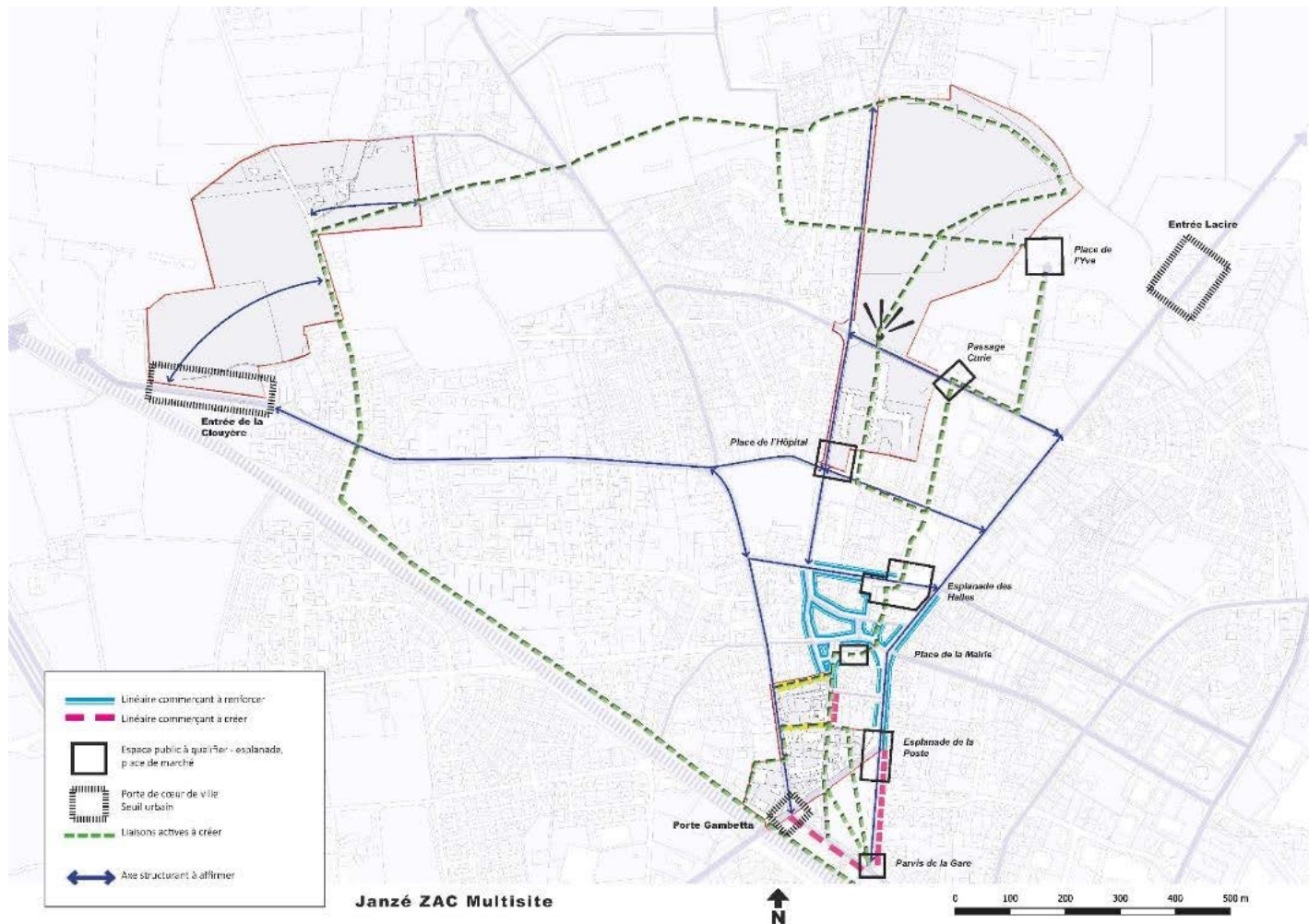




Schéma directeur

L'espace public comme socle du projet urbain

- + Socle du développement de **nouvelles mobilités actives : déplacements piétons + cycles**
- + Socle d'un parcours chaland vivant pour le **dynamisme économique**
- + Socle d'un environnement urbain attractif pour de **nouvelles formes d'habitat**

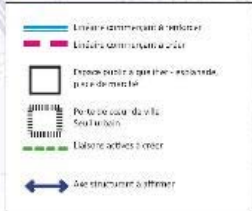
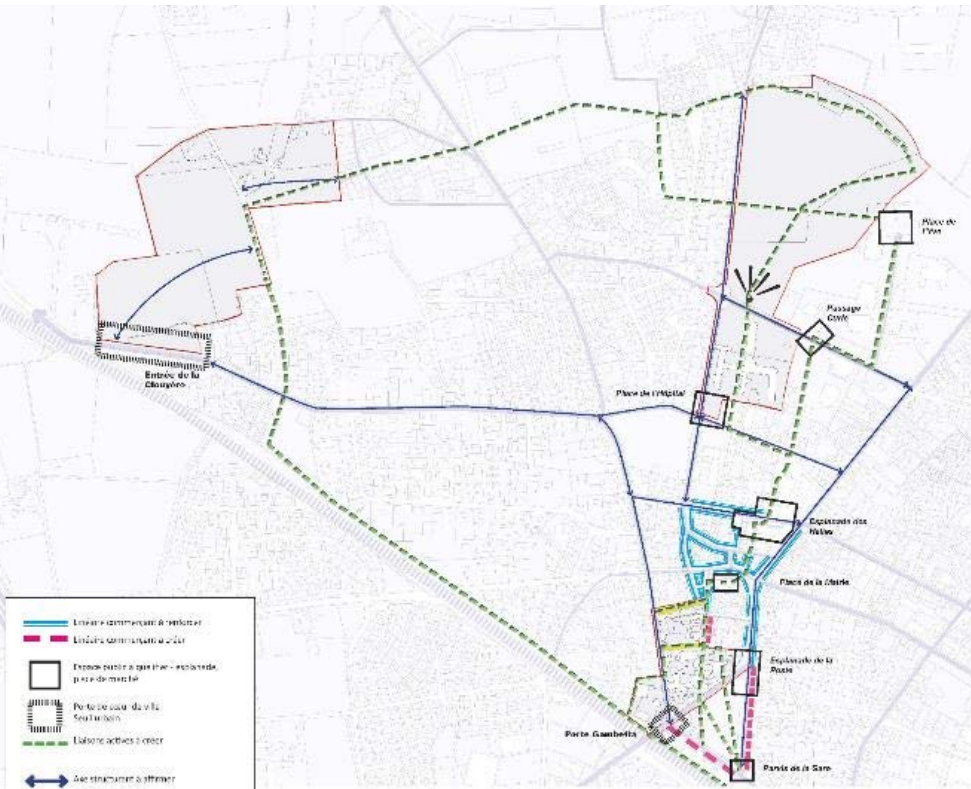




du schéma directeur vers...



... la définition d'invariants site par site



Janzé ZAC Multisite



Gambetta

L'Yve



La Clouyère





Les invariants de l'Yve

1

Connexion avec les accroches existantes
(entre rue du Bois Rougé et Ferme de l'Yve, Maintien d'un corridor vert en limite nord-est par exemple) et création de liens nord-sud vers le centre-historique et vers le grand paysage (vues)

2

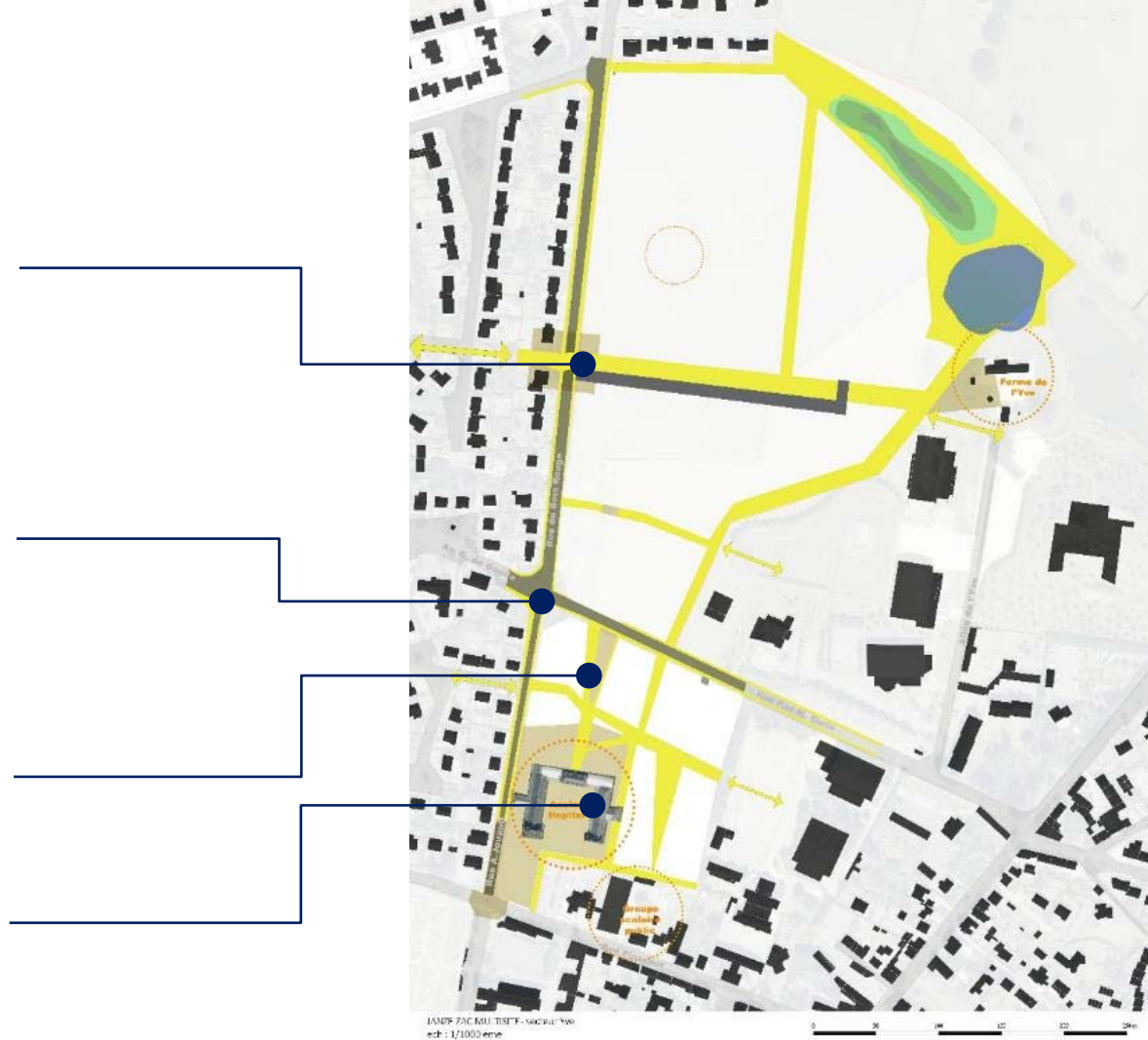
Valorisation des infrastructures existantes
pour intégrer de nouvelles pratiques de mobilités : transports en commun, voies vélo et créer les accès de nouveaux ilots habités

3

Création d'espaces publics structurants

4

Préservation du bâti historique de l'Hopital





Les invariants de La Clouyère

1

Préservation des haies et boisements, de la Zone Humide et prolongement des continuités écologiques

2

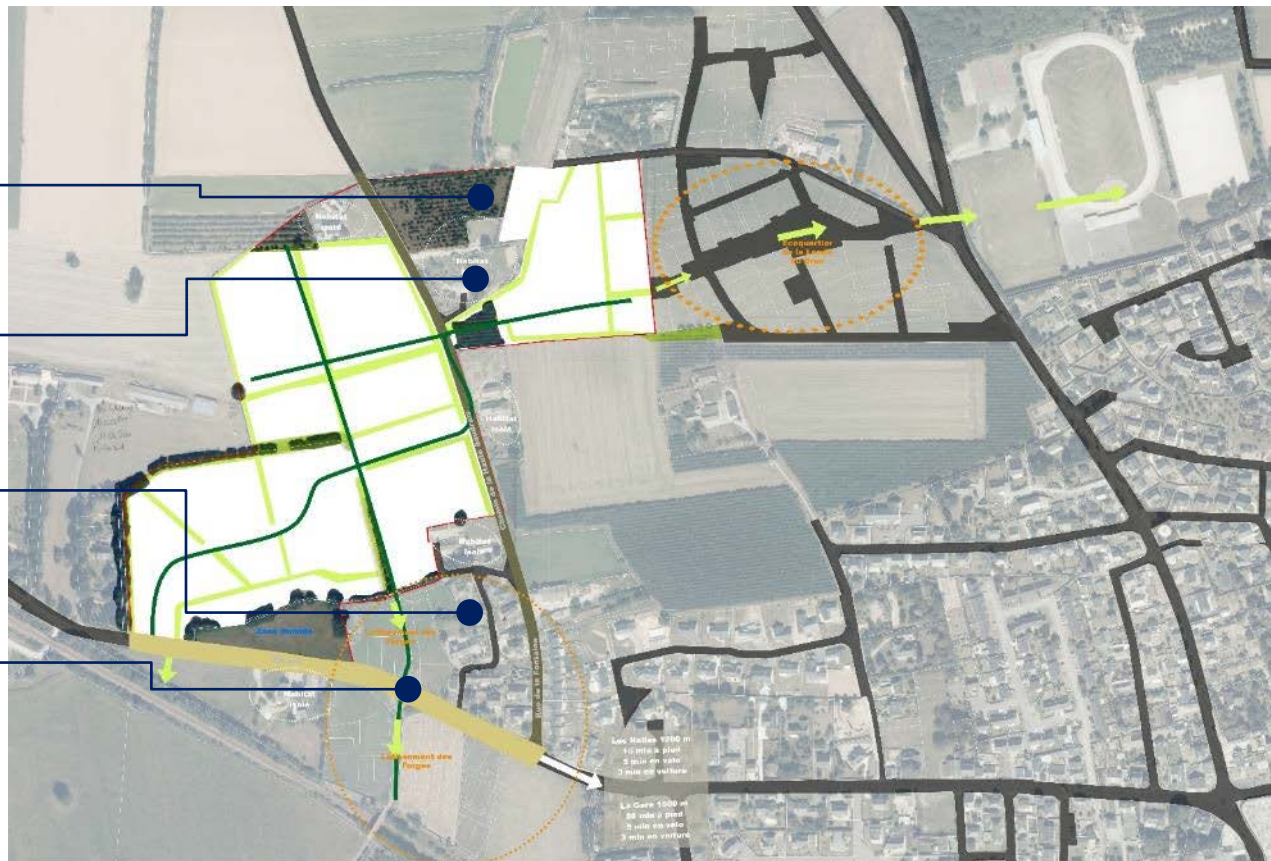
Préservation et intégration de l'habitat en place

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



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



5

Construction du projet



// L'YVE





BILAN DE L'ATELIER DU 15 SEPTEMBRE 2020

1



2



3



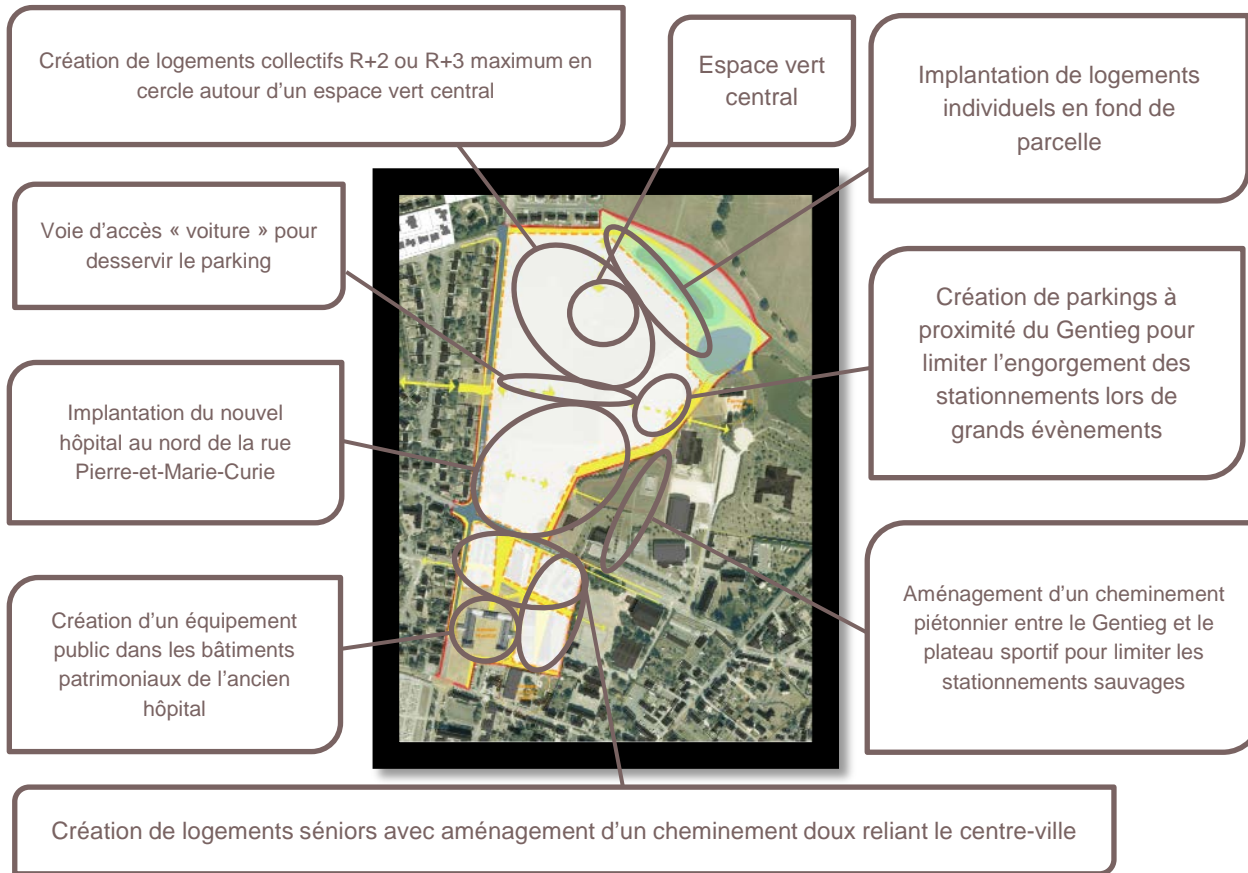
BILAN DE L'ATELIER DU 15 SEPTEMBRE 2020

L'essentiel :

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

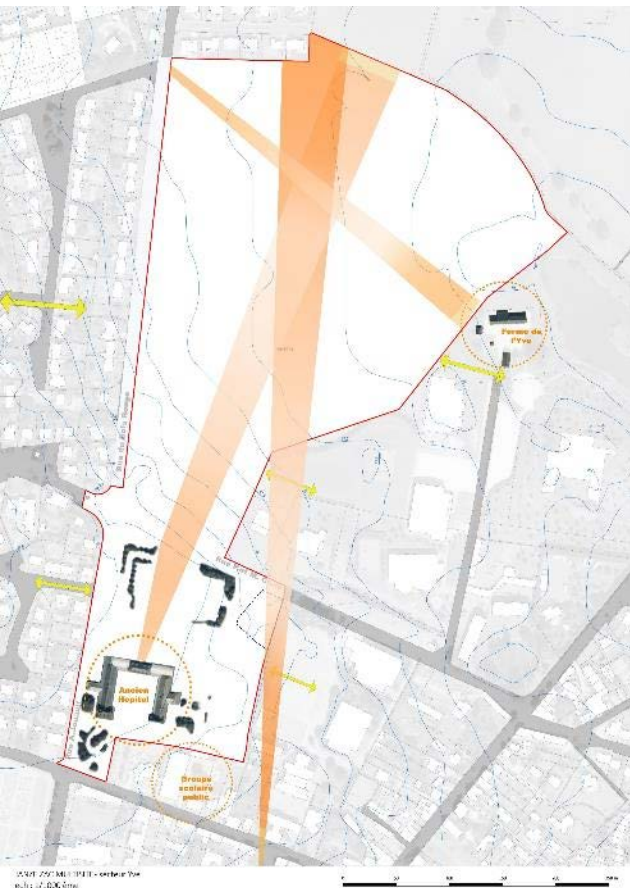
- **Implantation d'un habitat mixte et dense**, variable selon les îlots

Le secteur de l'Yve





LES PRINCIPES DE CONCEPTION // Le quartier des Horizons

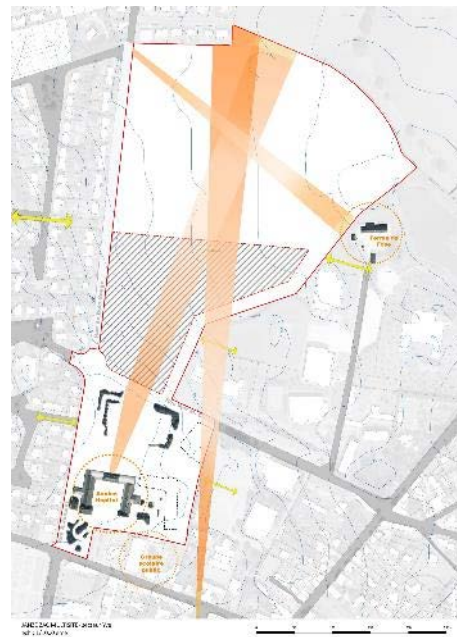


Les vues lointaines et les perspectives comme axe directeur pour une mixité des formes urbaines et des fonctions

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

/// LES PRINCIPES DE CONCEPTION // Le quartier des Horizons

- S'appuyer sur les cônes de vue pour donner à voir l'animation de la ville de part et d'autres de l'Hôpital

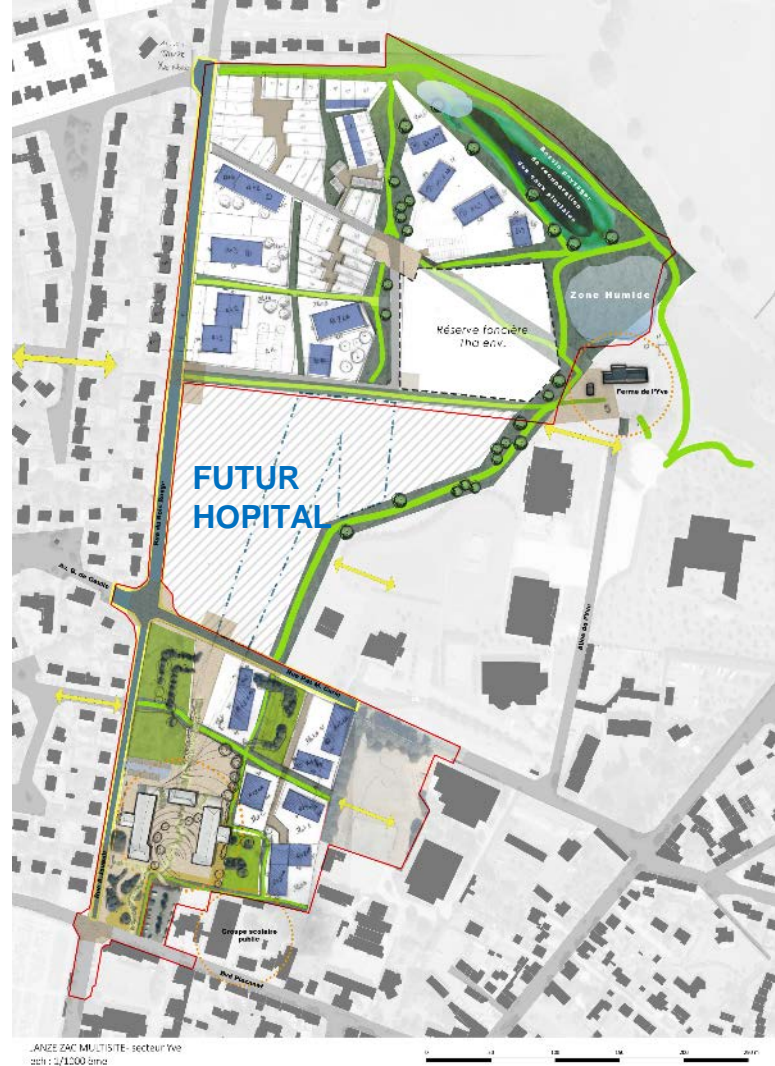




L' Esquisse de l'Yve

*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'Hopital
- Une densité qui s'appuie sur le paysage
- Une végétalisation intensifiée sur l'ensemble d'un maillage actif prédominant



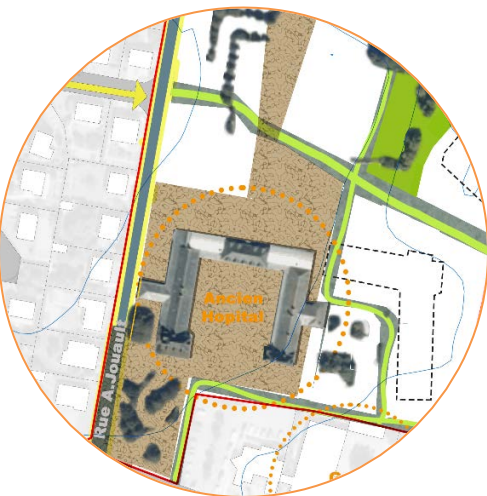
LES ESPACES PUBLICS OUVERTS STRUCTURANTS

★ Des espaces publics patrimoniaux

● Le forum et le parvis

Création d'un espace public identifié aux abords directs de l'ancien hopital + amorce du chemin de l'eau

- **"La cour de l'Yve"** : une cour de ferme restauré tournée vers le nouveau quartier avec la ferme restaurée et réinvestie pour de nouveaux usages



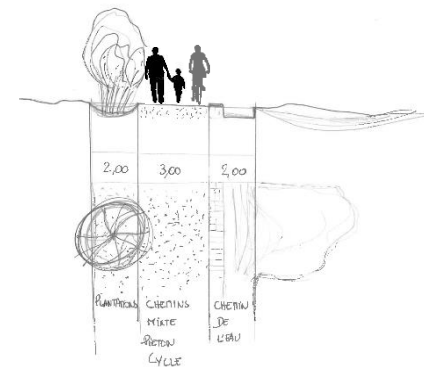
★ Des espaces publics naturels

● Le parc

En limite de la zone humide, à proximité de la ferme de l'Yve, un espace dédié à l'observation de la biodiversité

● La promenade de l'eau

Valoriser le chemin de l'eau en suivant la pente naturelle du terrain, le long du cheminement, un fil d'eau continu ponctué d'espace de "mares", fil d'eau élargi où se stocke une plus grande quantité d'eau





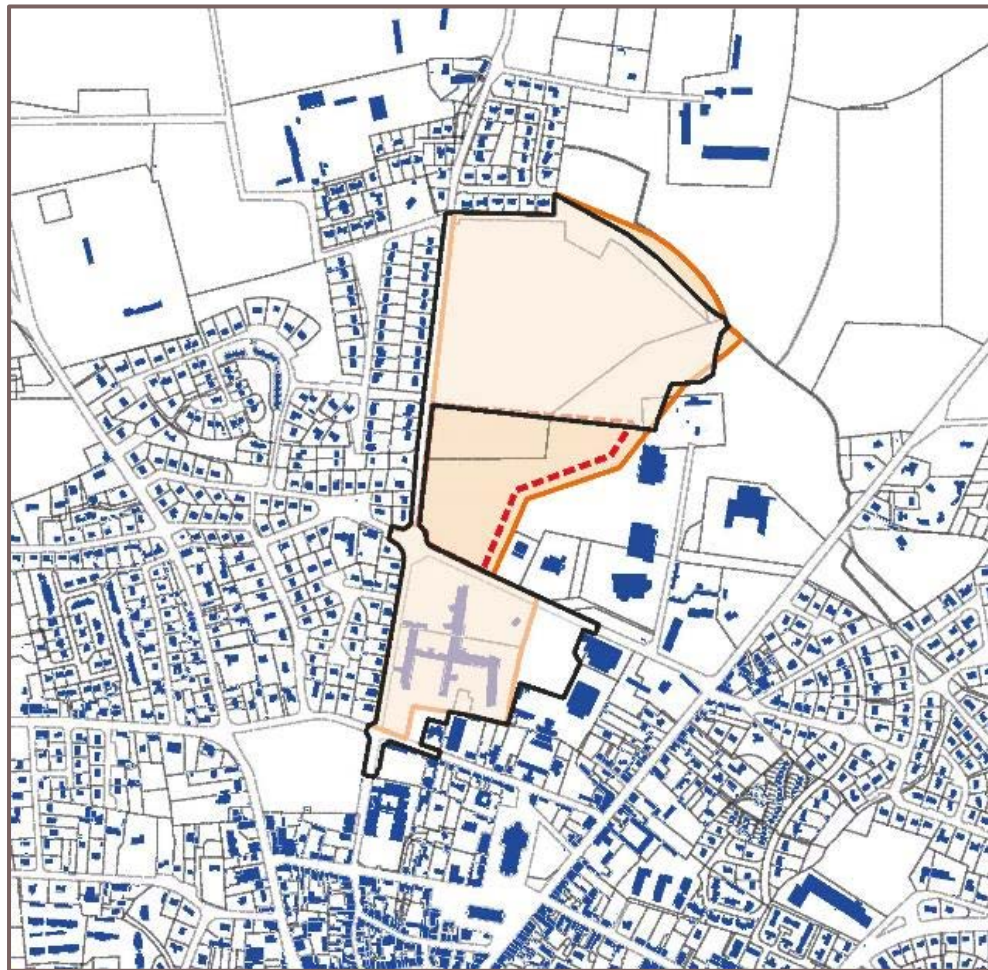
Evolution du Périmètre

L'Yve :

- Périmètre initial : 15,6 ha
- **Périmètre modifié :**

nord : 8,6ha + sud : 4,7 ha = **13,3**
ha

Retrait des 3ha du futur
hôpital de l'emprise de la ZAC
compte tenu du planning
respectif des opérations



// LA CLOUYÈRE





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)





L'essentiel

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

- **Implantation d'un habitat mixte avec une densité 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

Le secteur de la Clouyère (Variante n° 1)



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)

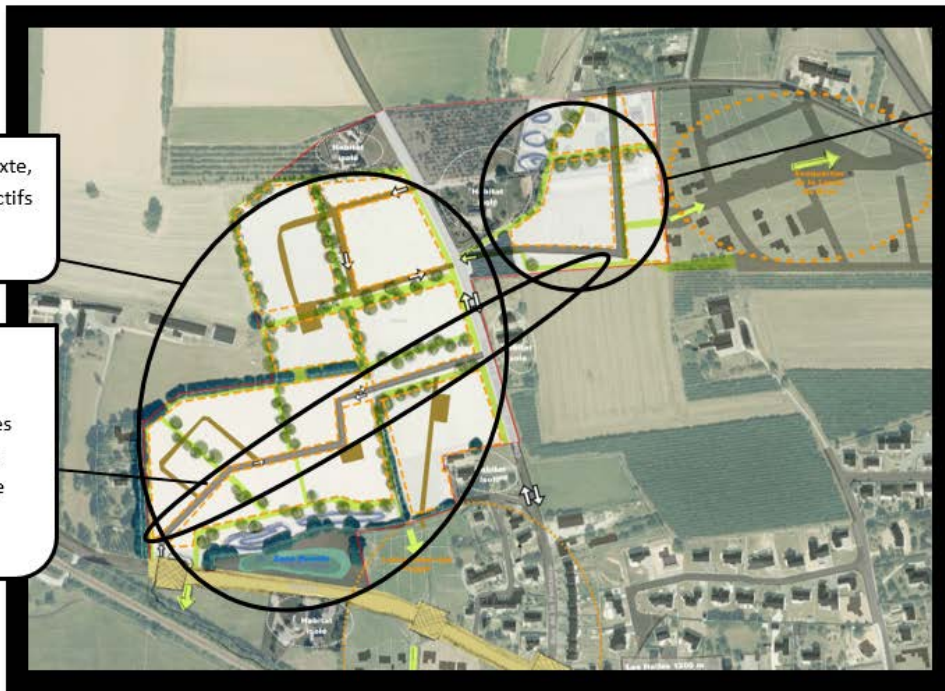
L'essentiel

- **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

L'essentiel

- **Sur la partie est,** aménagement de chemins piétons pour rejoindre La Jaroussaye, préservation des espaces agricoles et extension du périmètre jusqu'à l'étang

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

Création d'une voie de contournement au nord du site pour éviter la circulation automobile dans le quartier

Implantation d'un habitat mixte logements collectifs et individuels
Création de jardins partagés et de parkings répartis équitablement sur l'ensemble du site

Création d'une voie d'accès voiture par la route de Rennes

Le secteur de la Clouyère (Variante n° 3)



Préservation de la qualité des eaux de l'étang en évitant l'implantation de bassins de décantation en amont de celui-ci

Aménagements de cheminements piétons sur la partie est du site pour rejoindre la Jaroussé et limiter les nuisances sonores

Zone agricole à préserver pour favoriser la biodiversité et limiter les pollutions (éviter ainsi les rejets issus des assainissements)



L'esquisse de la Clouyère

***Créer une densité acceptable
pour un quartier résidentiel
mais pas pavillonnaire :
un faubourg***

- Un maillage actif prédominant et une place de la voiture maîtrisée
- Des îlots aux formes urbaines mixtes
- Un droit à la pleine terre pour tous les habitants





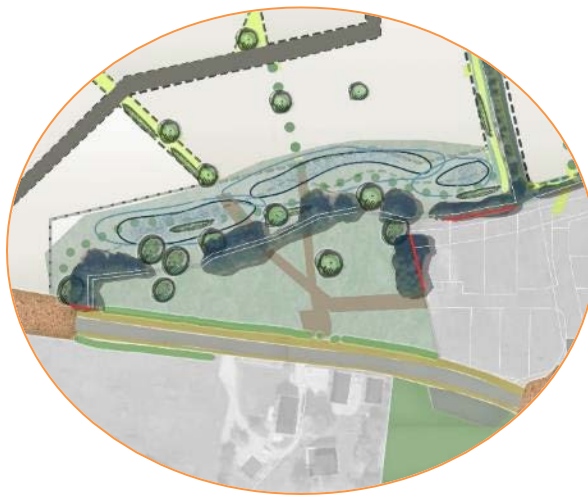
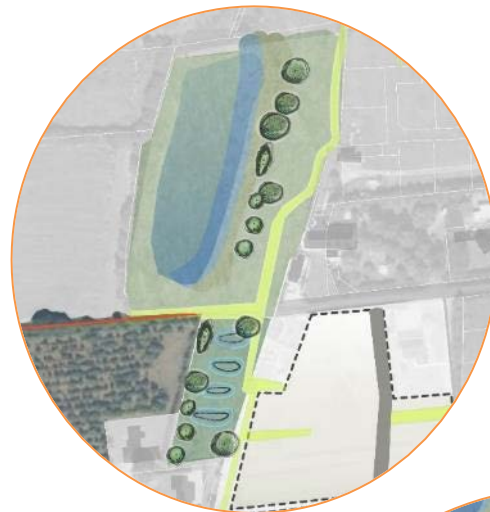
LES ESPACES PUBLICS OUVERTS STRUCTURANTS

★ Des espaces publics pour faire le liant et du lien

- **“Le parc”** où quand les bassins de récupération des eaux pluviales se font terrain de jeux
- **les “prairies humides”.**

Valorisation des zones humides comme des lieux de transition pour tous

- **“La prairie des cueillettes”** : un Parc linéaire, transitoire entre la Lande au brun et la Clouyère, entre les terres agricoles et l’espace habité. Espace de plantations fruitières et de jeux



LES PRINCIPES D'ÎLOTS DIVERSIFIÉS POUR UNE PROGRAMMATION MIXTE ET INNOVANTE

- ★ Des lots libres de constructeurs organisés autour de placette accessibles à l'automobile



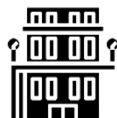
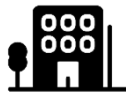
- ★ Des lots libres de constructeurs avec positionnement du garage dissocié autour d'une placette et accès piétons à la parcelle



- ★ Des ensembles de logements individuels denses organisés en macro-lots



- ★ Des lots dédiés au logement collectif et intermédiaires avec jardins familiaux et espaces collectifs privés



- ★ Des lots dits "alternatifs" à destination de publics variés : béguinages, lodges

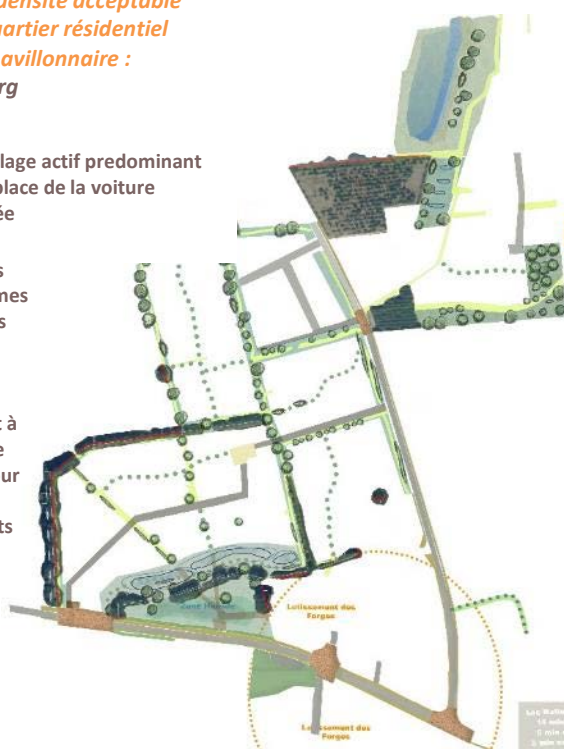




LES PRINCIPES DE CONCEPTION // Le faubourg de la Clouyère

Créer une densité acceptable pour un quartier résidentiel mais pas pavillonnaire : un faubourg

- Un maillage actif predominant et une place de la voiture maîtrisée
- Des îlots aux formes urbaines mixtes
- Un droit à la pleine terre pour tous les habitants



Maillage et paysage



Îlots multiples tous connectés à la maille paysagère



Programmation mixte

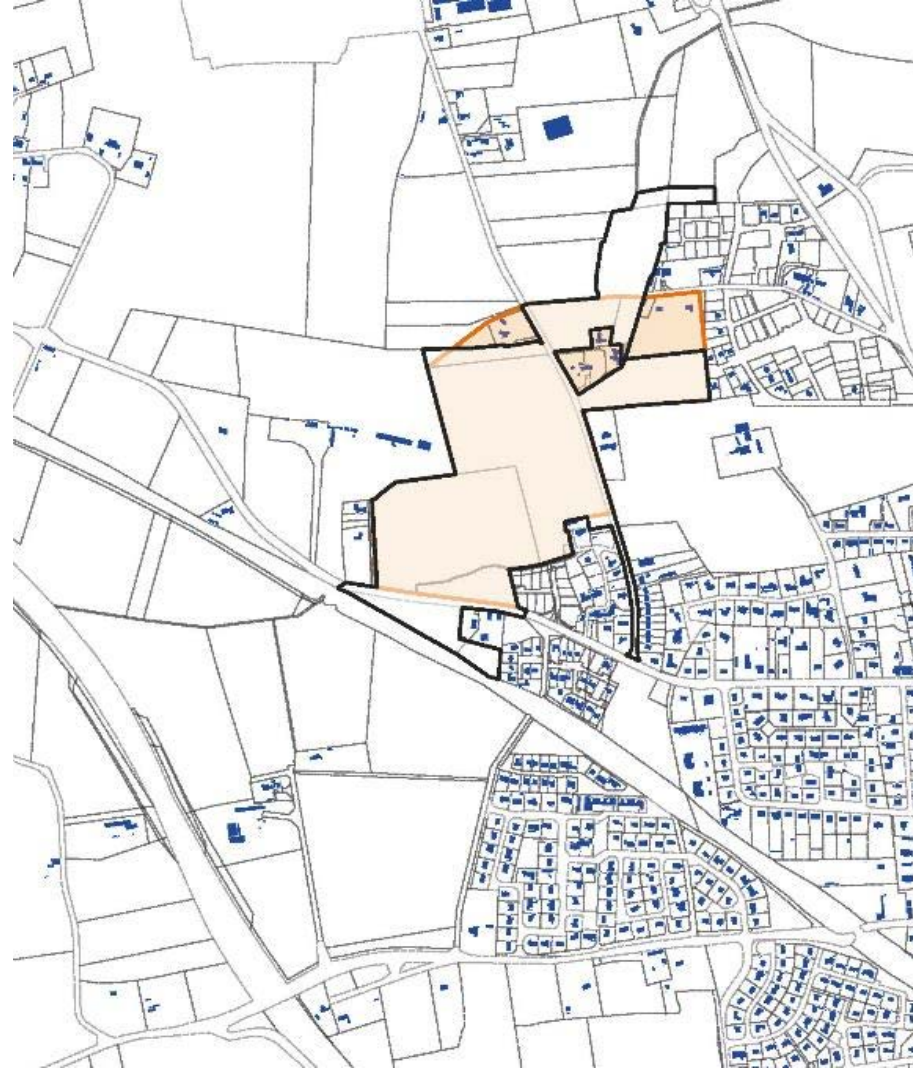


Evolution du Périmètre

La Clouyère :

- Périmètre initial : 13,2 ha
- **Périmètre étendu : 14,3 ha**

Evolution du périmètre pour intégrer des zones naturelles, zones humides et l'entrée de ville en continuité de la Clouyère.



// GAMBETTA





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 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

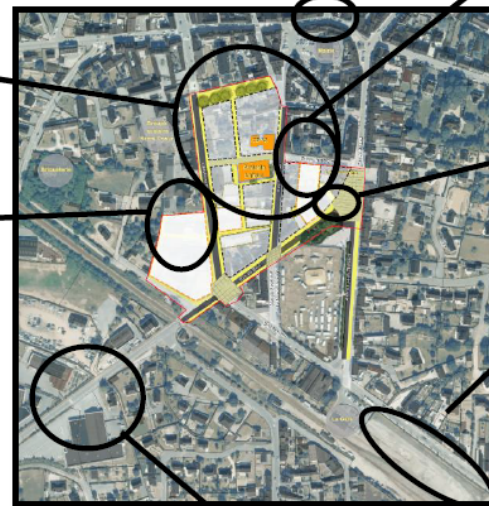
Création d'une maison des associations ou de logements collectifs et intermédiaires, avec des parkings et des espaces verts

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

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

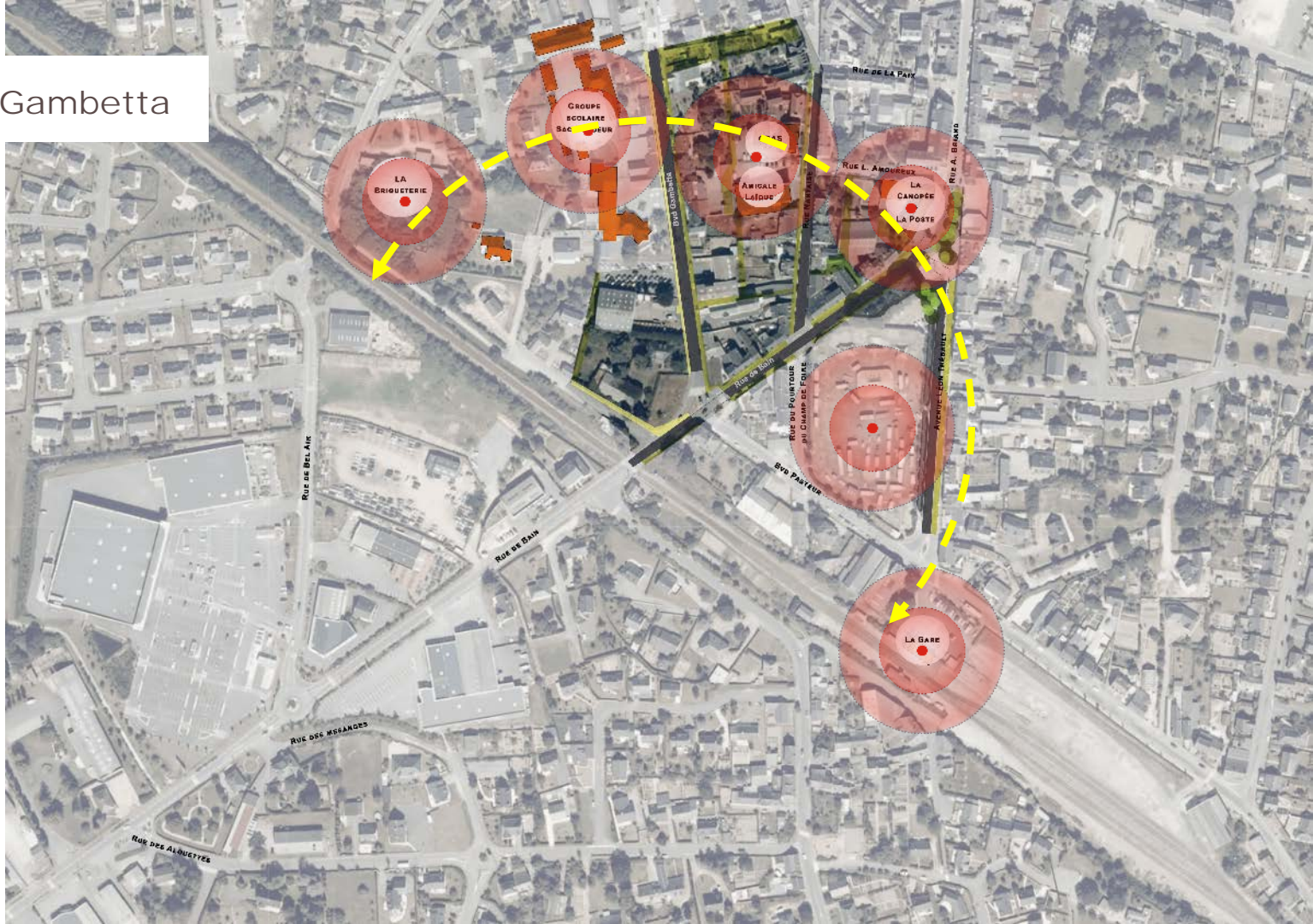


Implantation d'un équipement public en lieu et place de l'entrepôt Centre Accord



Le site de Gambetta

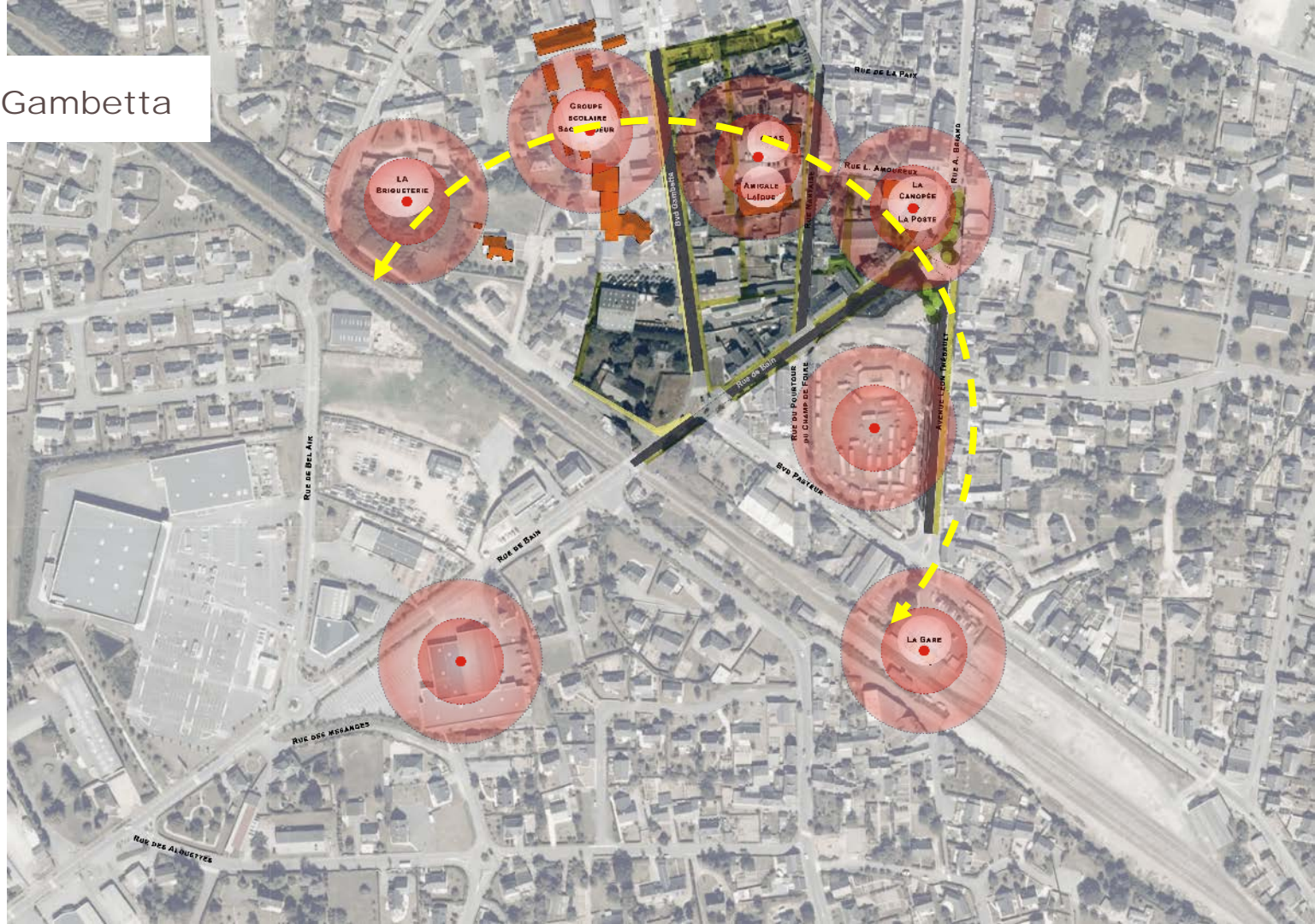
- + **Un site central**
- + **Reliés** à de nombreux équipements existants : la **Gare**, le **Champ de Foire**, **La Canopée** + **La poste**, **Le groupe scolaire Sacré Cœur**, **l'Amicale Laïque**,
- + et à venir : **La Briqueterie**





Le site de Gambetta

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

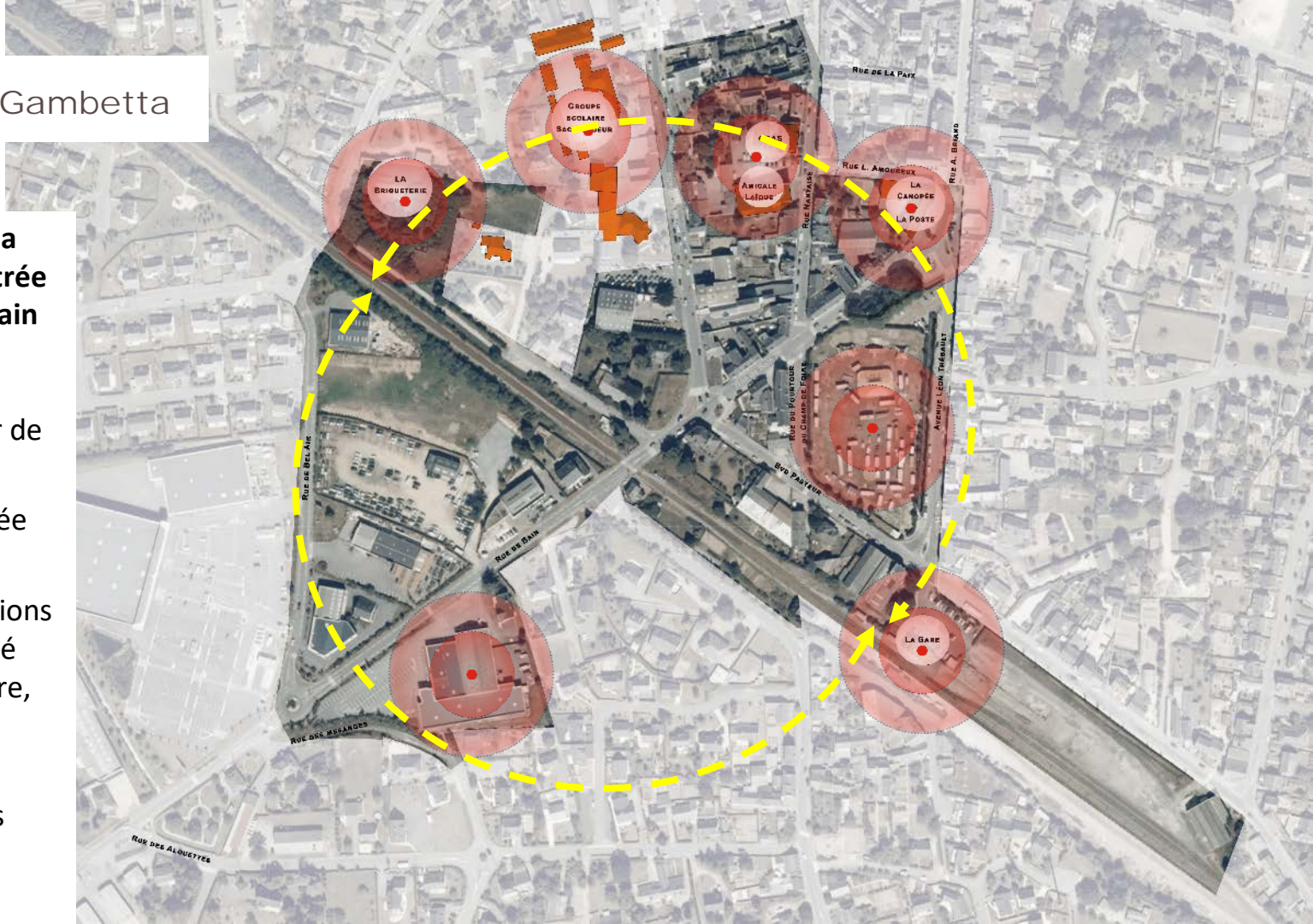




Le site de Gambetta

+ 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





LES ENSEIGNEMENTS DE LA CONCERTATION SUR GAMBETTA

+ **Jun 2021 : atelier de composition sur périmètre étendu**



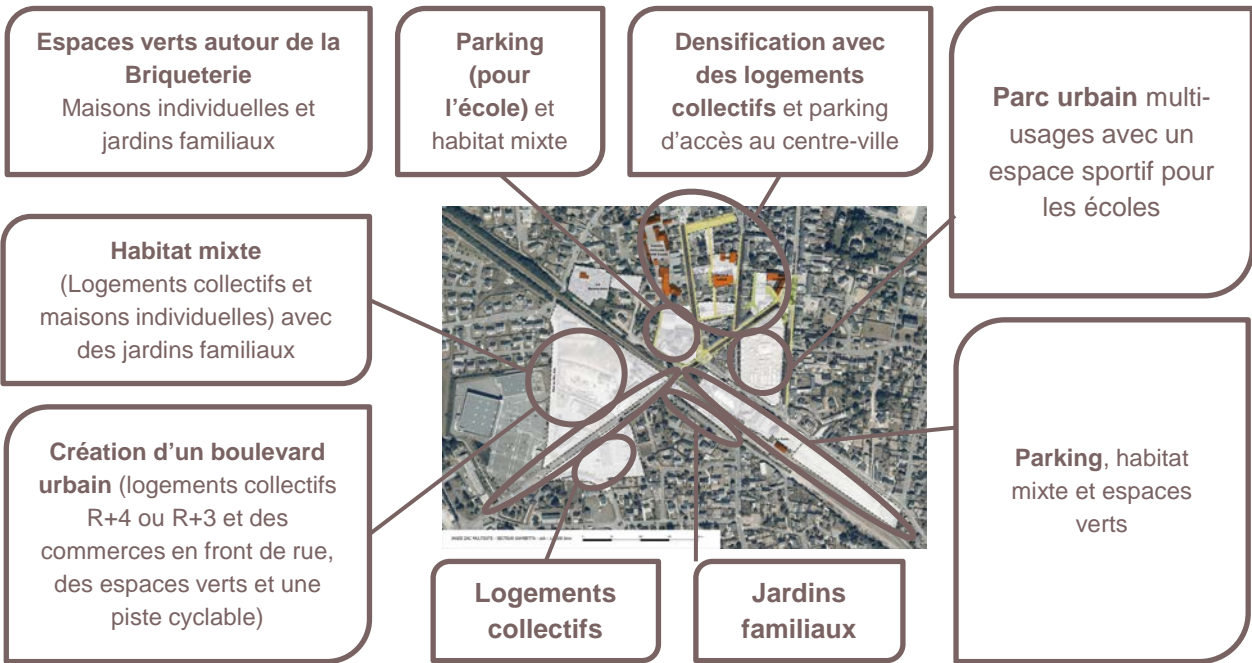


Bilan de l'atelier du 15 juin 2021

L'essentiel :

- Création d'un **boulevard urbain**
- Un **secteur à densifier, mixant** logements collectifs, habitat intermédiaire, maisons individuelles
- Insertion d'un **parc urbain, d'espaces verts et de jardins familiaux**
- Création de **parkings** à proximité des **polarités**

Le secteur Gambetta élargi





L'esquisse de Gambetta

Créer le sud du centre-ville grâce à la ZAC

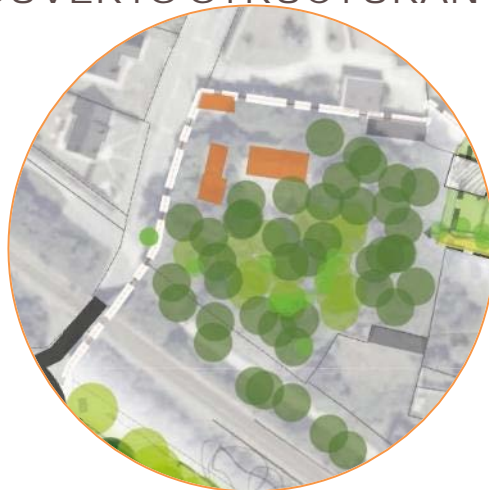
- Mettre en résonance La Gare, Le Champ de Foire, La Canopée, L'Amicale Laïque et La Briqueterie
- Renouveler les dents creuses et les délaissés urbains : parcelle à bâtir, sites industriels en déshérence, délaissés ferroviaire
- Les relier physiquement par l'espace public
- Redéfinir l'entrée de ville



LES ESPACES PUBLICS OUVERTS STRUCTURANTS à l'échelle de la ville

★ Des espaces publics qui rayonnent

- "Le champ de foire" – trait d'union de la Canopée jusqu'à la gare
- "Le parvis de l'amicale" – lieu convivial à petite échelle pour redonner de la visibilité et faire perdurer l'équipement
- "La briqueterie" – lieu d'art qui raconte aussi l'histoire de la ville



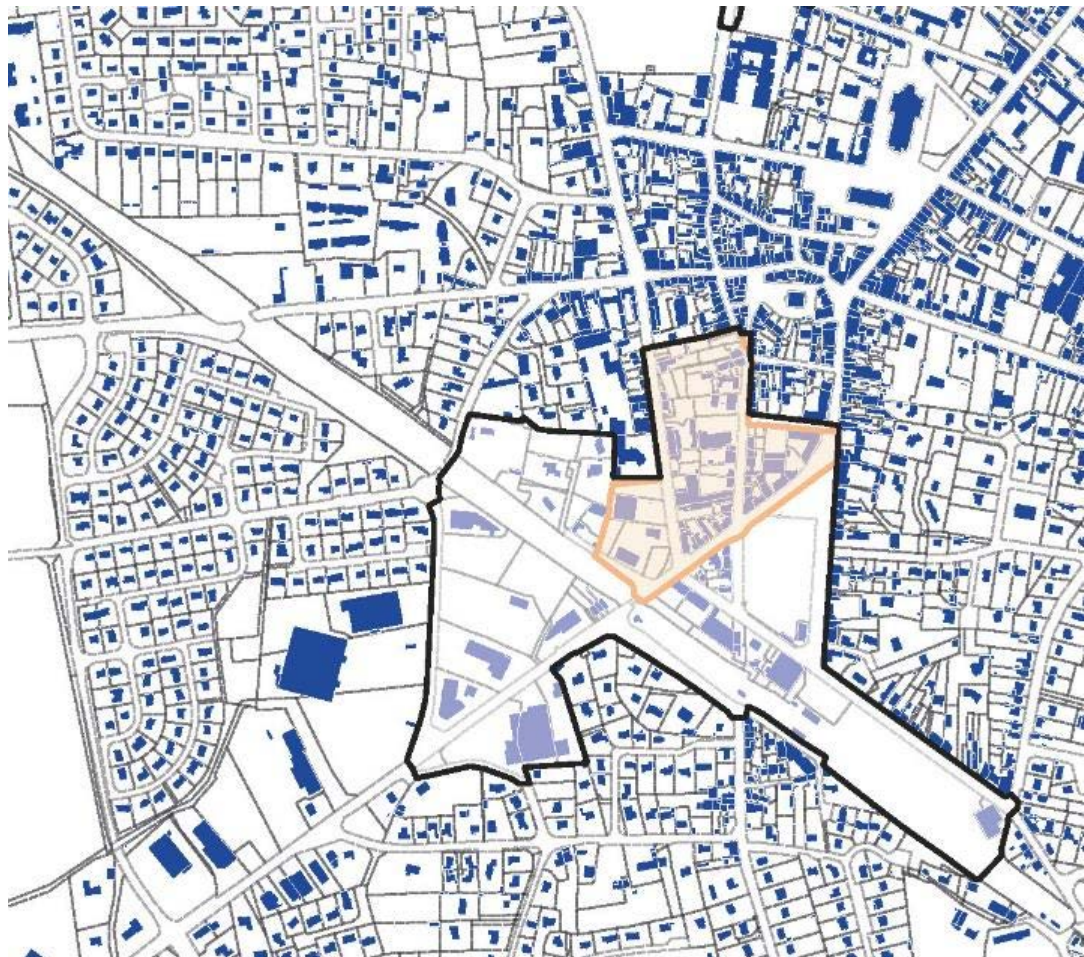


Evolution du Périmètre

Gambetta :

- Périmètre initial : 5,3 ha
- **Périmètre modifié : 15,6 ha**

Extension du périmètre aux abords de la rue de Bain et jusqu'à la Gare pour encadrer l'évolution de ces secteurs stratégiques en devenir.





La ZAC Multisite

- ★ La Clouyère : 280 logts
- ★ L'Yve : 382 logts
- ★ Gambetta : 462 logts



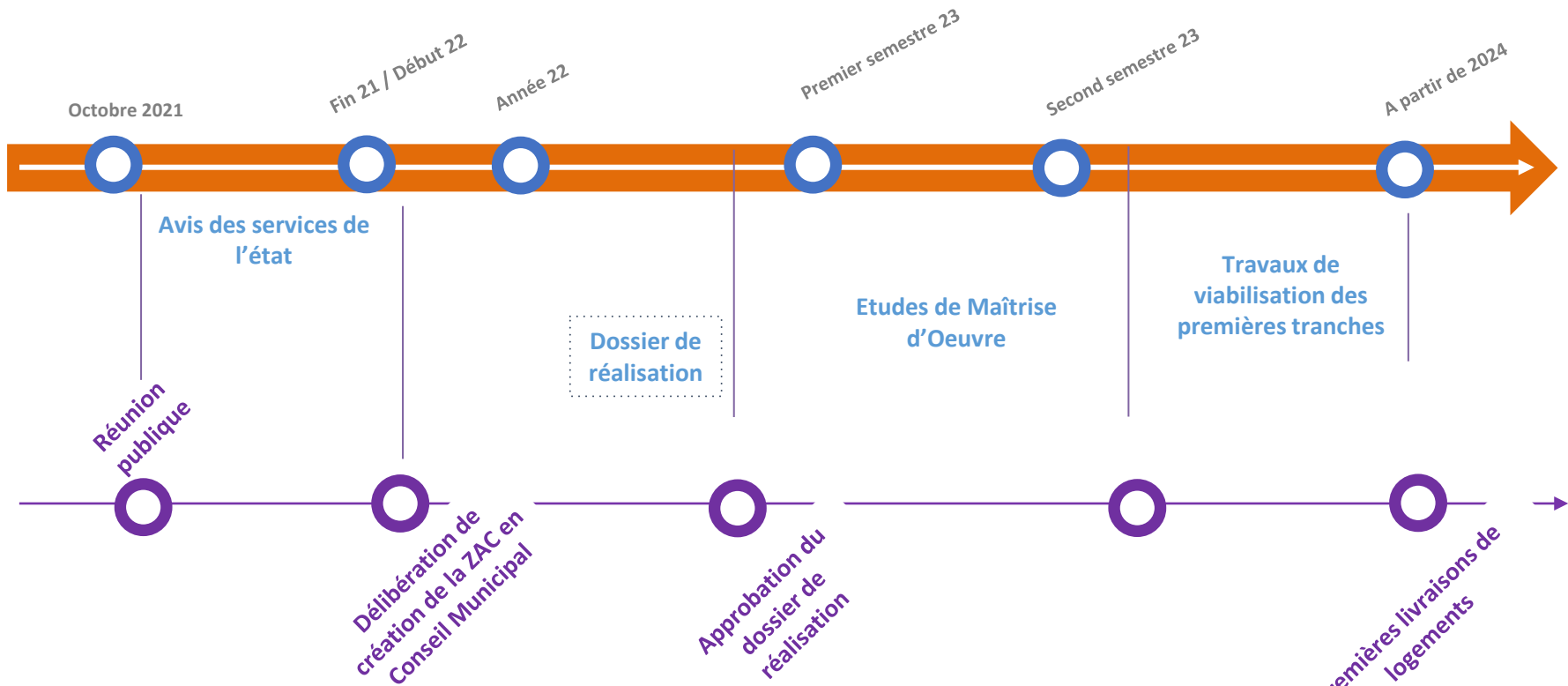
6

Prochaines étapes





Le temps du projet ... la suite



7

Échanges

