

Dessignons la ville de demain

YVE



CLOUYÈRE



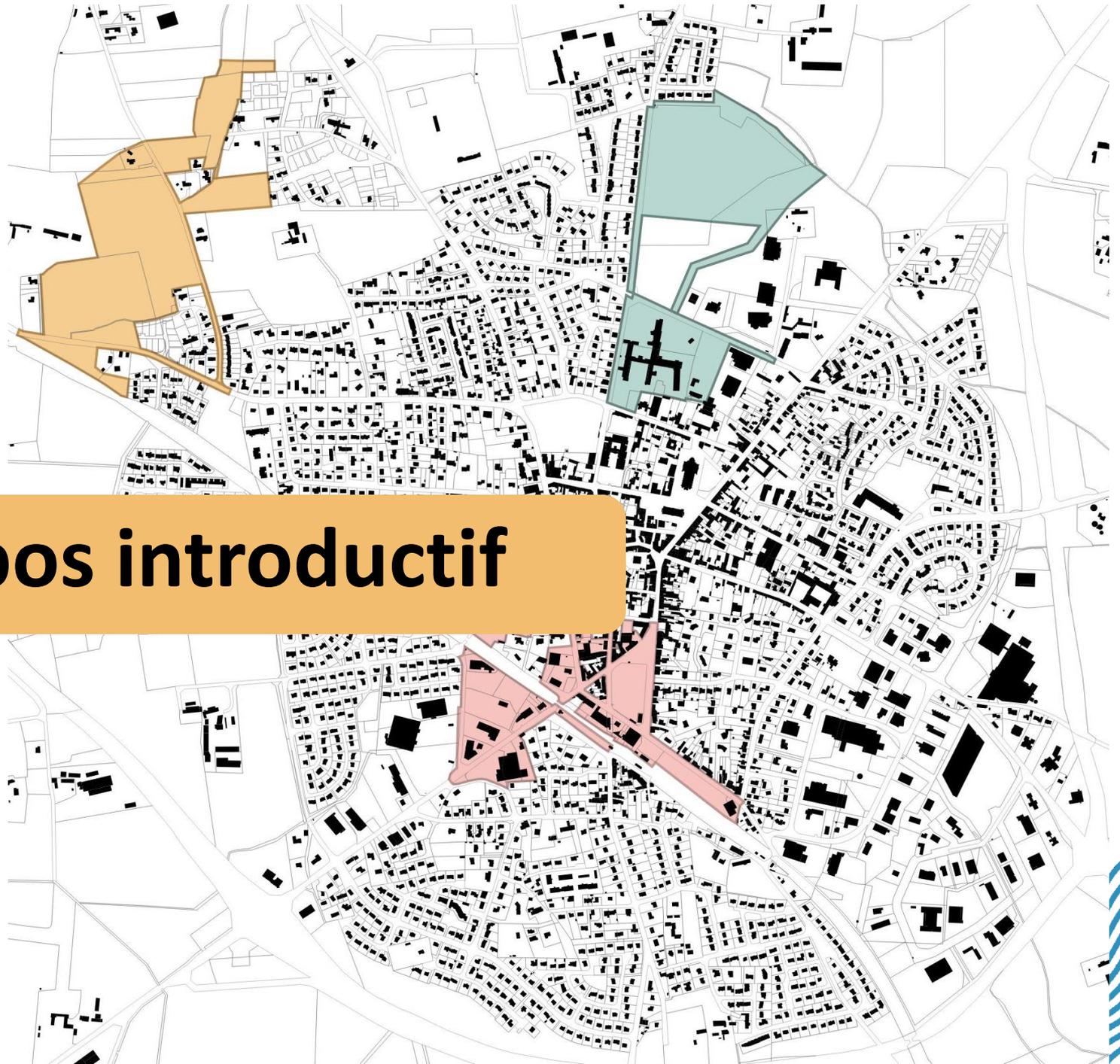
GAMBETTA

Ville de Janzé

Atelier de
concertation n°1
Secteur :
GAMBETTA

Compte-rendu du
samedi 25 mai 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.

La concertation a commencé par le secteur GAMBETTA, premier secteur, l'atelier du **samedi 25 mai 2024** avaient pour objectifs :

- De partager le plan guide du secteur GAMBETTA et ses évolutions depuis le dossier de création,
- D'élargir le format de l'atelier avec un kiosque libre dans les jardins de Briqueterie pour permettre l'information et les échanges avec les habitants,
- De coconstruire les espaces publics,
- De partager et d'évoquer les différentes typologies de logements : Comment habiter Janzé à partir de 2028 jusqu'en 2040 ?
- Enfin, de partager le calendrier et d'inviter les participants aux prochaines étapes

L'atelier a réuni **25 personnes** et le kiosque sur le temps du midi et du début d'après-midi a permis d'échanger avec **une dizaine 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**.

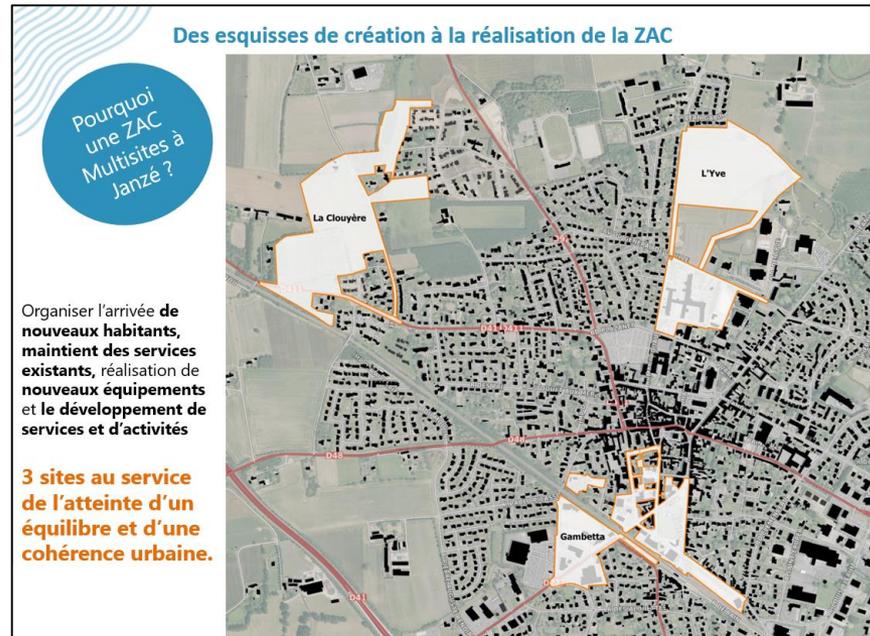
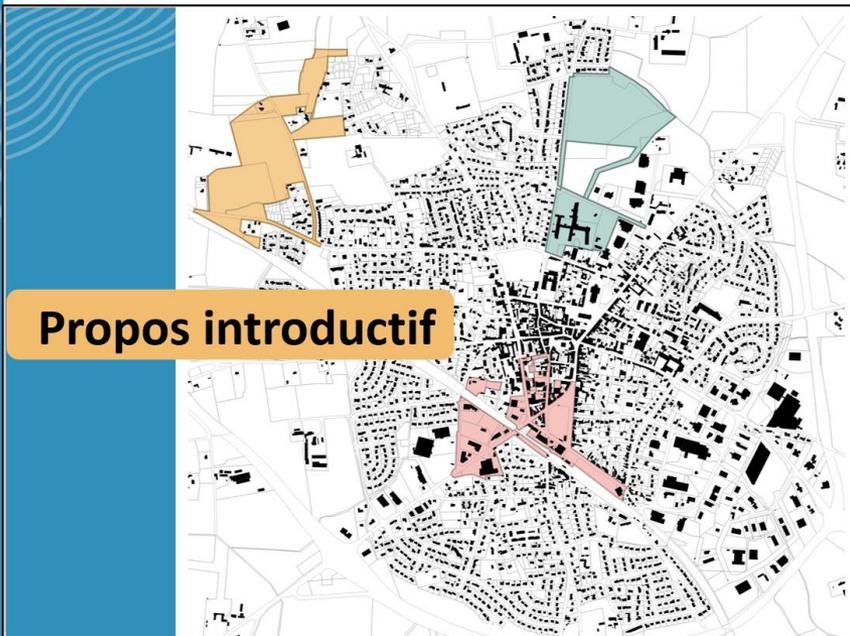
La concertation s'est déroulée de septembre 2019 à octobre 2021, où la réalisation du dossier de création s'est achevée. S'en sont suivis son dépôt puis l'Avis des services de l'Etat et l'approbation en conseil municipal en décembre 2022.

• **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.



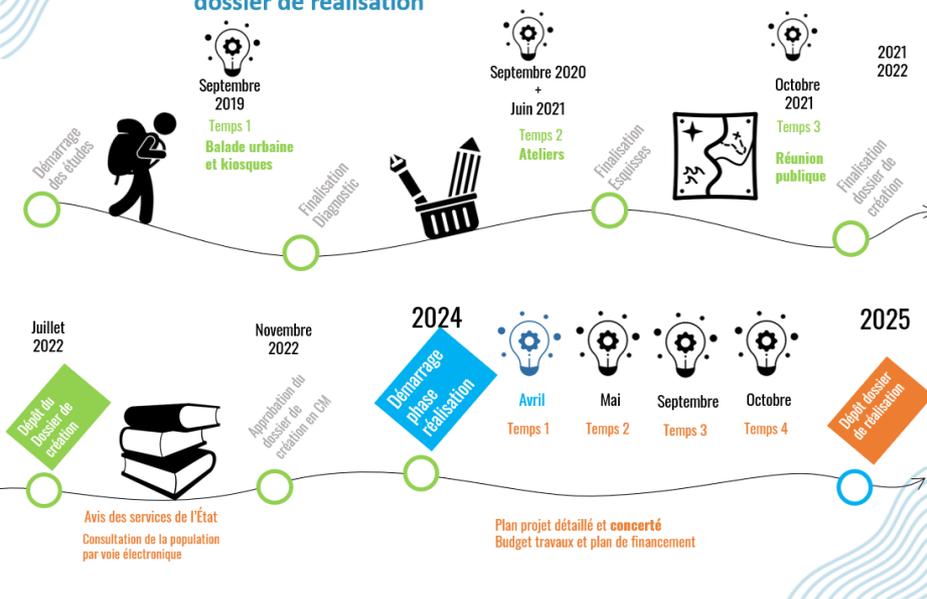
Retour en images sur l'atelier et le kiosque





Le contexte

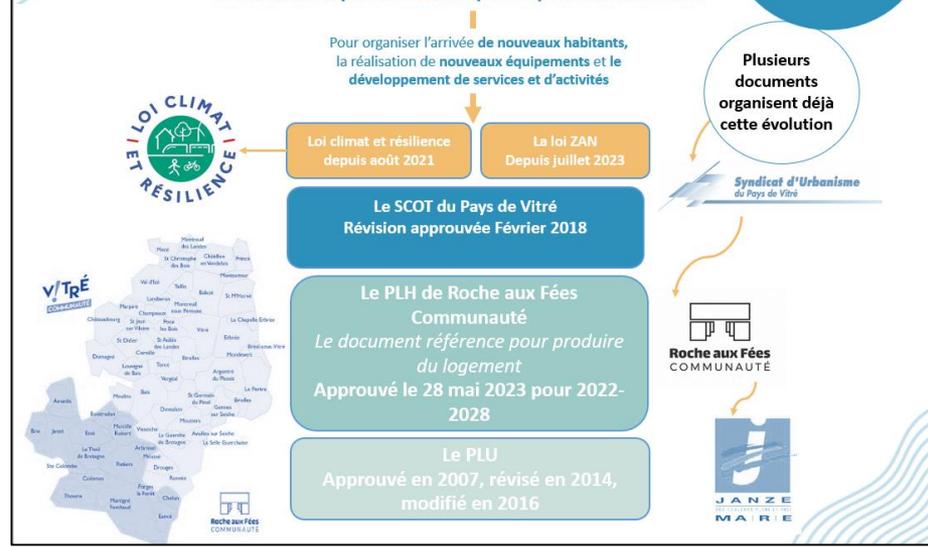
Histoire de la ZAC : Du dossier de création au dossier de réalisation



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

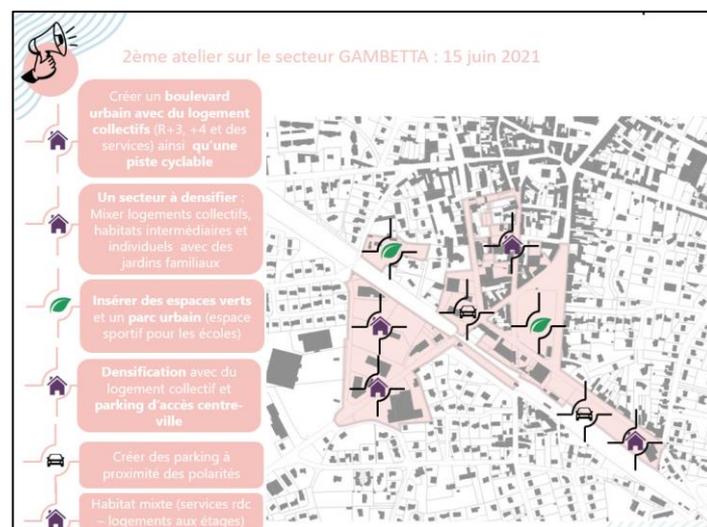
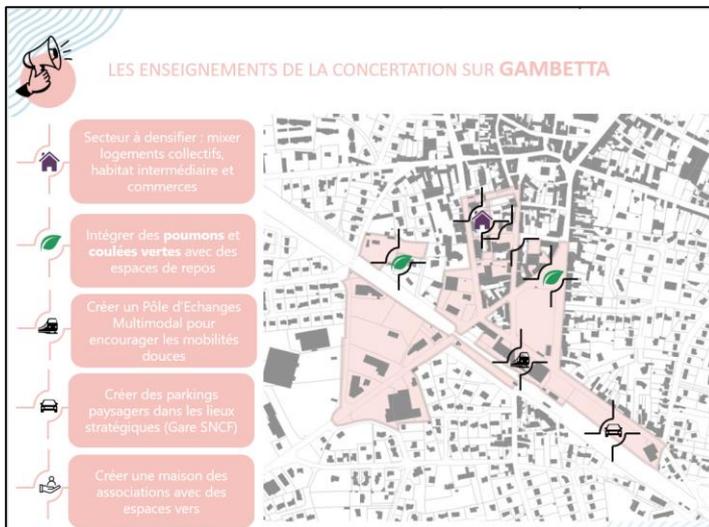


LA CLOUYÈRE



II/ Le secteur GAMBETTA spécifiquement :

GAMBETTA



III/ Le dossier de création :

Le site de Gambetta

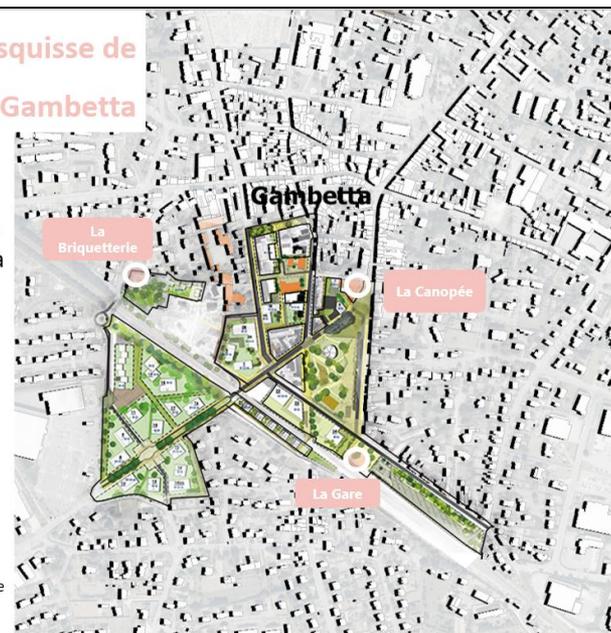
- + **Un site central**
- + **Reliés** à de nombreux équipements existants : **la Gare, Le Champ de Foire, La Canopée + La Poste, Le groupe scolaire Sacré Cœur, l'Amicale Laïque,**
- + et à venir : **La Briquetterie**



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



3 définitions-clés pour appréhender le projet



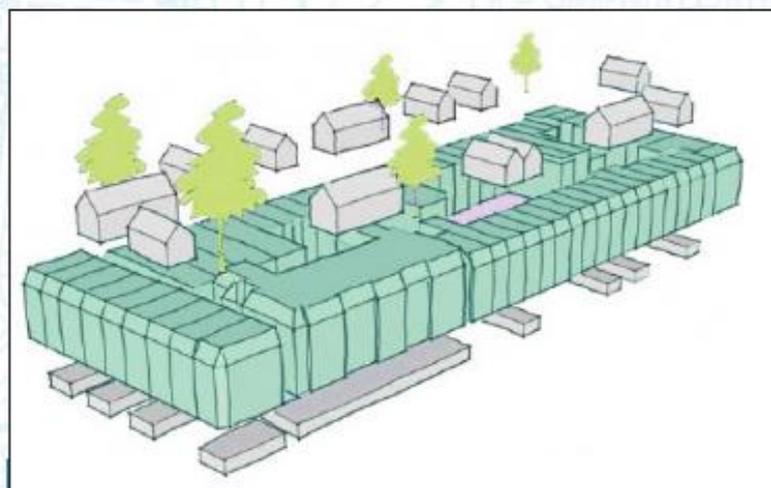
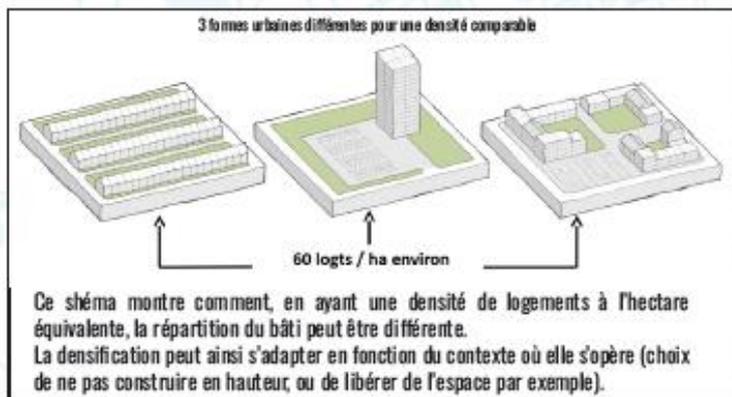
JANZÉ - SECTEUR GAMBETTA - ZAC MULTI-SITES

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.



La densification ne prend pas obligatoirement plus d'emprises 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.

3 définitions-clés pour appréhender le projet



JANZÉ - SECTEUR GAMBETTA - 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 « épannelier ».

A l'origine, ce mot est employé par les sculpteurs, car épannelier 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.



3 définitions-clés pour appréhender le projet



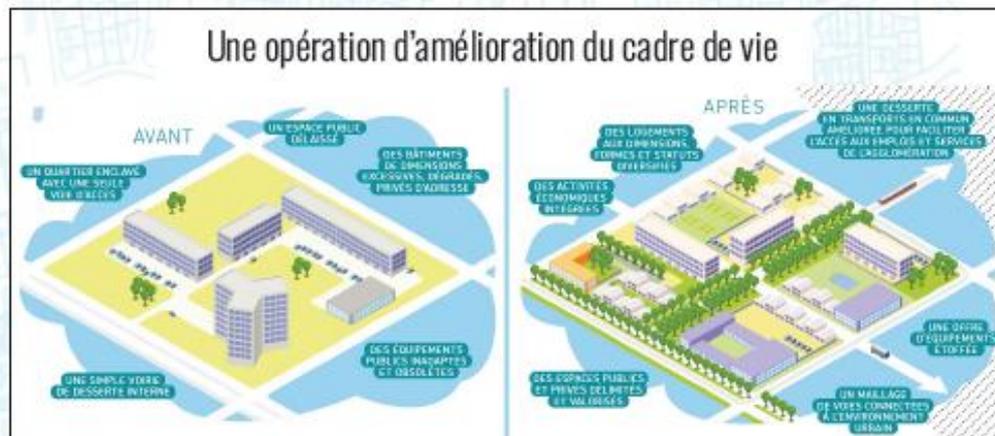
JANZÉ - SECTEUR GAMBETTA - ZAC MULTI-SITES

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.

Ces opérations de logements se déroulent des quartiers 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, sans artificialiser les terres.**

Une opération d'amélioration du cadre de vie



Le renouvellement urbain peut se traduire par différentes opérations :

RÉNOVATION



RÉHABILITATION



DÉMOLITION

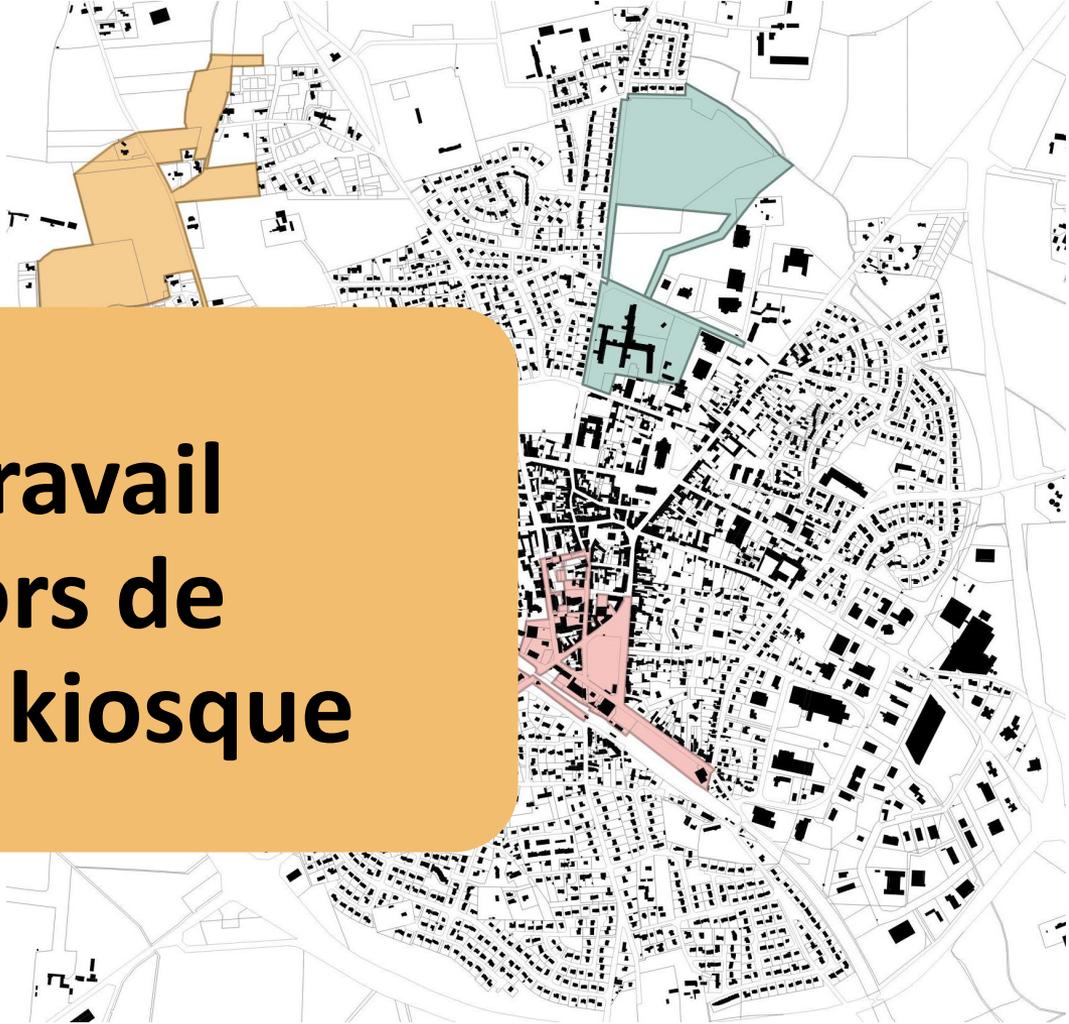


AVANT



APRÈS





2. Temps de travail collaboratif lors de l'atelier et du kiosque

Les deux temps de l'atelier

Les participants ont été invités à se positionner sur « **Comment habiter Gambetta en 2040 ? Quels sont les besoins par îlot ?** » tout 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 Gambetta. Sur ce plan, les participants retrouvaient : la morphologie des logements (représentées par des modules en 3D) 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 logements,
- De retenir des images références souhaitées,
- Etc.

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 les sports** dans l'espace public
3. La **biodiversité et la végétalisation** au sein des espaces publics
4. Les **mobilités** (stationnement, cycles et piétons).



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

> Groupe n°2

G.1 :

- Offrir de nouveaux potagers partagés au sein de chaque îlot
- Si vis-à-vis sur maisons : R+3 avec des arbres ou R+2

Sur l'ensemble :

- Aménager l'espace public dans une dynamique d'augmentation des transports publics
- Imaginer le secteur dans la dynamique du changement climatique

Végétalisation

G.2 :

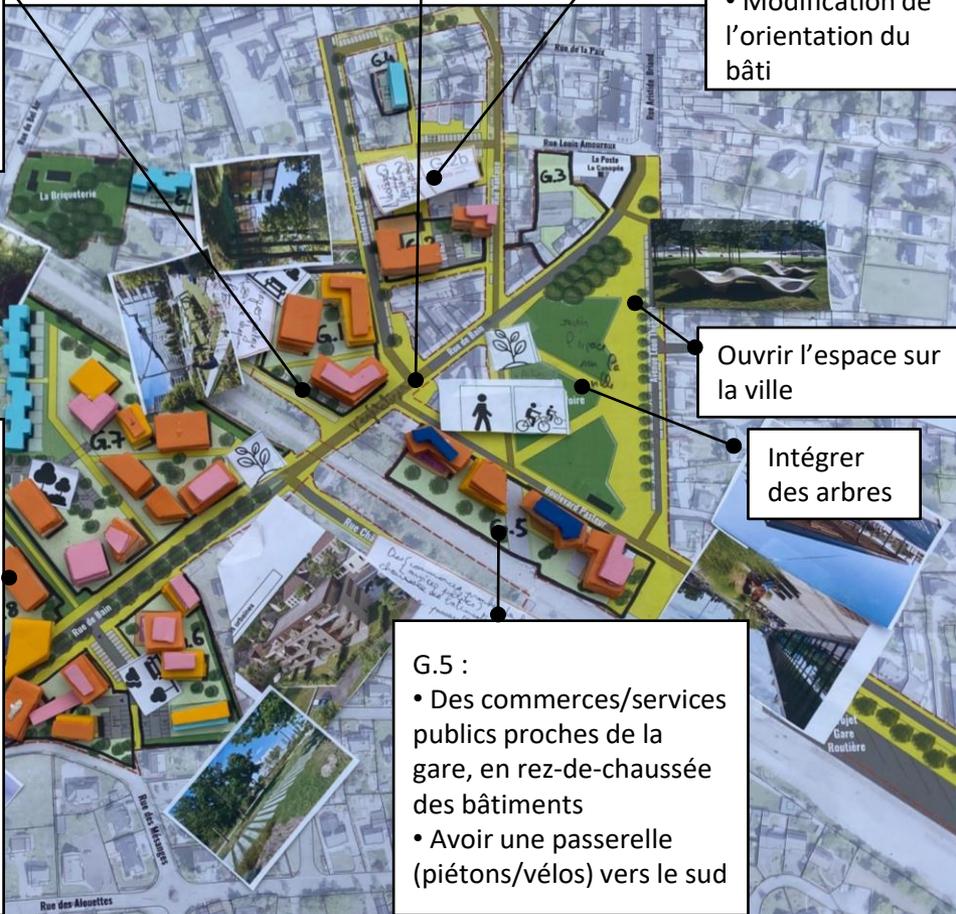
- Attention au voisinage (diminuer les hauteurs)
- Modification de l'orientation du bâti

G.5 :

- Des commerces/services publics proches de la gare, en rez-de-chaussée des bâtiments
- Avoir une passerelle (piétons/vélos) vers le sud

Ouvrir l'espace sur la ville

Intégrer des arbres



LE POINT DE VUE DES PARTICIPANTS :

Champs de foire : imaginer un espace plus ouvert et sportif qui pourrait servir aux écoles, collèges... La réflexion doit être globale sur cet espace important.

La qualité de vie : il est primordial de la conserver au sein du secteur tout en ayant une densification et des services qui suivent en rez-de-chaussée.

Dans l'ensemble des îlots : il doit y avoir des espaces communs d'échanges dans chaque îlot, en pied d'immeuble pour que la population puisse s'y retrouver (jeux pour enfants, lieux de partage, d'échanges, jardins partagés, bacs de plantation, composteur...)

La végétalisation : au niveau de la rue de Bain : végétaliser les voies ainsi que les espaces entre les immeubles avec le réchauffement climatique.

Les mobilités : la densification amènera une augmentation des flux : être vigilant sur la traversée de la voie ferrée et imaginer une passerelle sur la gare pour les piétons/vélos pour contourner.

Aménager l'espace pour une augmentation des transports publics dans l'idée d'un pôle d'échanges multimodal (trains, bus, piétons, vélos).

Les formes urbaines : offrir une qualité architecturale des bâtiments, tout en imaginant bien les différentes hauteurs (augmenter au niveau de la gare et diminuer à proximité des maisons individuelles)

Augmenter la verticalité et la diminuer lorsque qu'il y a des vis-à-vis.

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

> Groupe n°3

G.1 :

- Être vigilant sur l'accès véhiculé,
- Ne pas construire trop haut vis-à-vis de la covisibilité sur les jardins
- Une attention particulière sur le stationnement et les accès

G.2 :

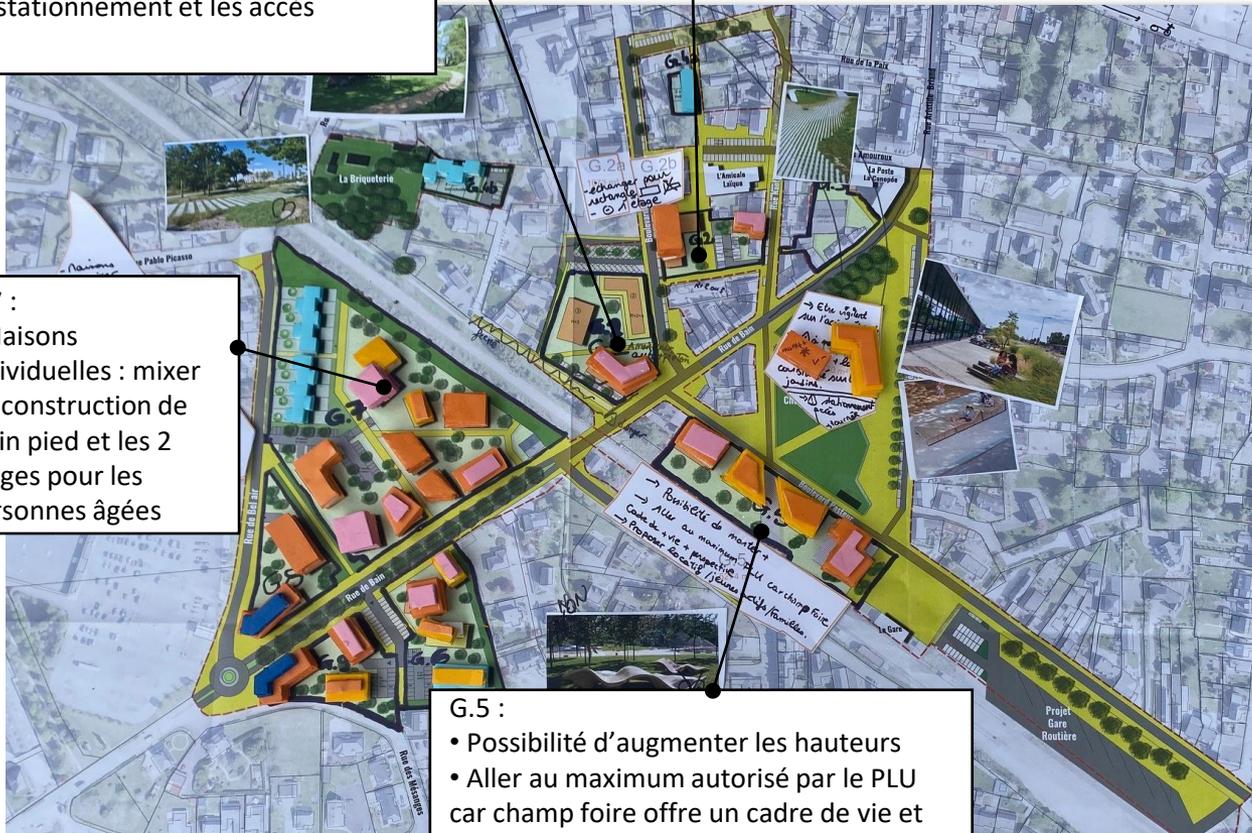
- Modification de la forme du bâti pour une construction en rectangle
- Diminution d'un 1 étage

G.7 :

- Maisons individuelles : mixer les construction de plein pied et les 2 étages pour les personnes âgées

G.5 :

- Possibilité d'augmenter les hauteurs
- Aller au maximum autorisé par le PLU car champ foire offre un cadre de vie et des perspectives
- Proposer du locatif pour les jeunes, les actifs et les familles



LE POINT DE VUE DES PARTICIPANTS :

Au cœur des îlots :

- Augmenter les hauteurs au maximum sur le secteur gare (aucun vis-à-vis et perspective intéressante avec le Champ de Foire)
- Prévoir des locaux à vélos et des locaux communs
- Offrir du locatif pour les familles et jeunes actifs
- Diversifier les tailles de logements
- Accueillir des services de santé en cœur d'îlots
- Anticiper l'évolution et le rechargement des véhicules électriques

La Jagotterie :

- Diminuer les hauteurs sur l'îlot 1 vis-à-vis du voisinage

Le champ de Foire :

- Se réapproprier le Champ de Foire (très sportif aujourd'hui), peu d'activités culturelles
- > Offrir un aménagement végétal et du dynamisme pour les activités

La sécurité et la circulation :

Avoir une attention particulière sur l'accueil de nouvelles populations qui va augmenter les flux sur le secteur (notamment sur la sortie de l'impasse de la Jagotterie et les mobilités douces).

Temps n°1 : Comment habiter Gambetta en 2040 ?

Quels sont les besoins par îlot ?

> Groupe n°4

G.1 : redessiner le cœur d'îlot et pousser le bâti en limite d'îlot :



G.3 :

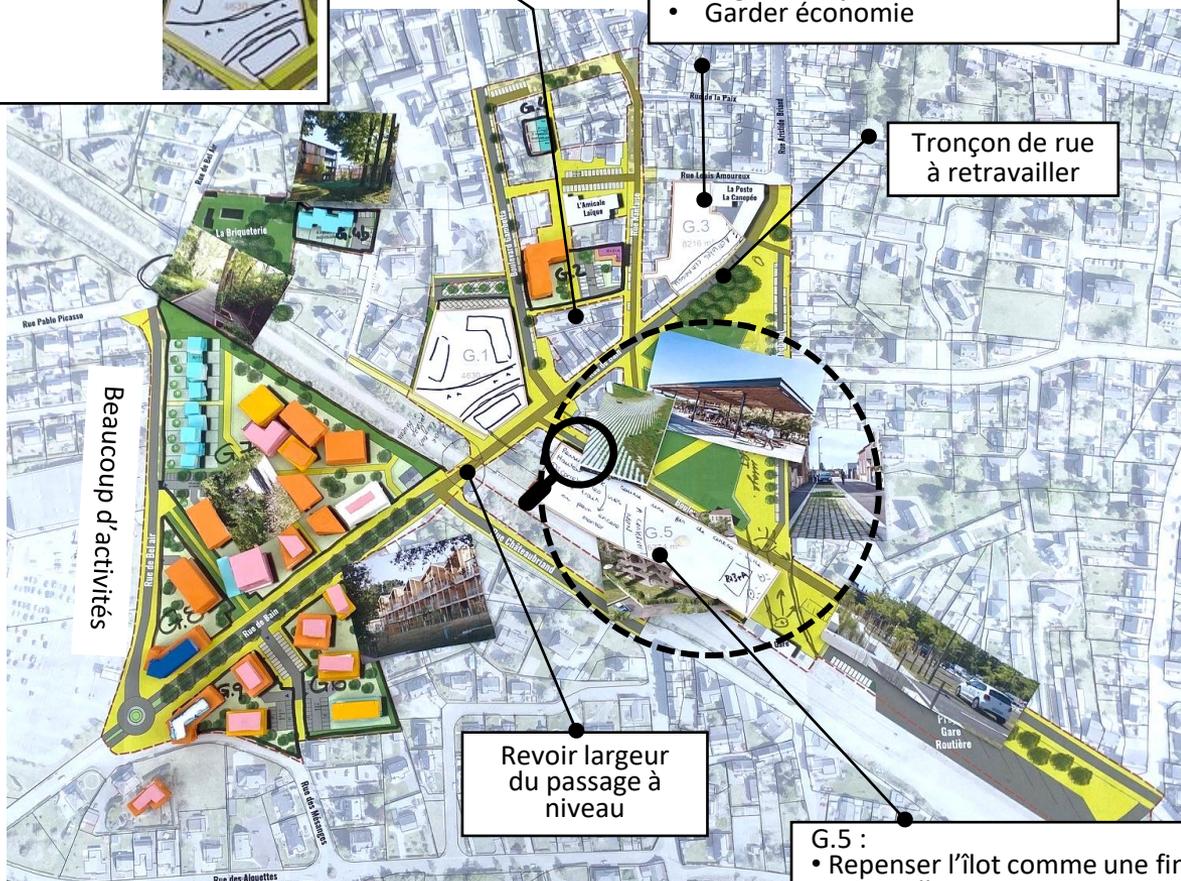
- Activités commerciales
- Logements jeunes travailleurs
- Garder économie

Tronçon de rue à retravailler

Revoir largeur du passage à niveau

G.5 :

- Repenser l'îlot comme une fin de centre-ville
- Hauteur : ok et peut encore monter (R+3+A)
- Décorrérer les vues sur le train
- Avoir des bâtiments repères en centre-bourg



LE POINT DE VUE DES PARTICIPANTS :

Dynamisme du Champ de Foire :

- Renommer cet espace (exemple : Le central Park Janzéen)
- Ouvrir l'espace visuellement
- Sortir du monofonctionnel
- Offrir une vraie promenade Nord/Sud jusqu'à la Gare
- Remettre en valeur le parvis de la Gare
- Ramener des festivités en centre-ville

La connexion Nord/Sud :

- Travailler les liaisons douces, offrir différentes traversées (voies piétonnes plutôt que les voies partagées)
- Améliorer les strates de lecture entre les différents modes

Le secteur Gare :

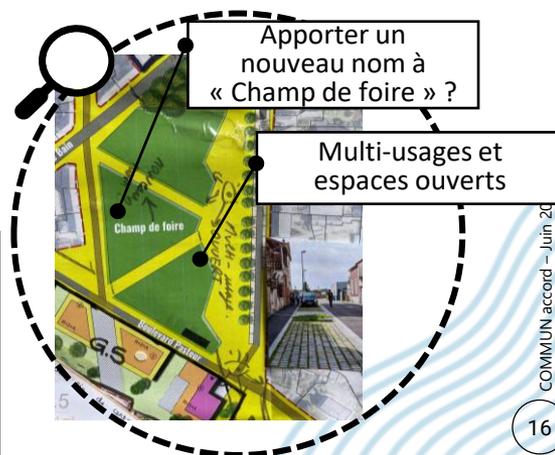
- Augmenter la hauteur sur les 3 immeubles de la Gare

La mixité des usages :

- . Ne pas avoir des espaces monofonctionnels : offrir de la mixité : culturel / commercial / services... sans déséquilibrer le cœur de Bourg

Apporter un nouveau nom à « Champ de foire » ?

Multi-usages et espaces ouverts



Temps n°2 : Quels espaces publics en 2040, sur le secteur GAMBETTA ?

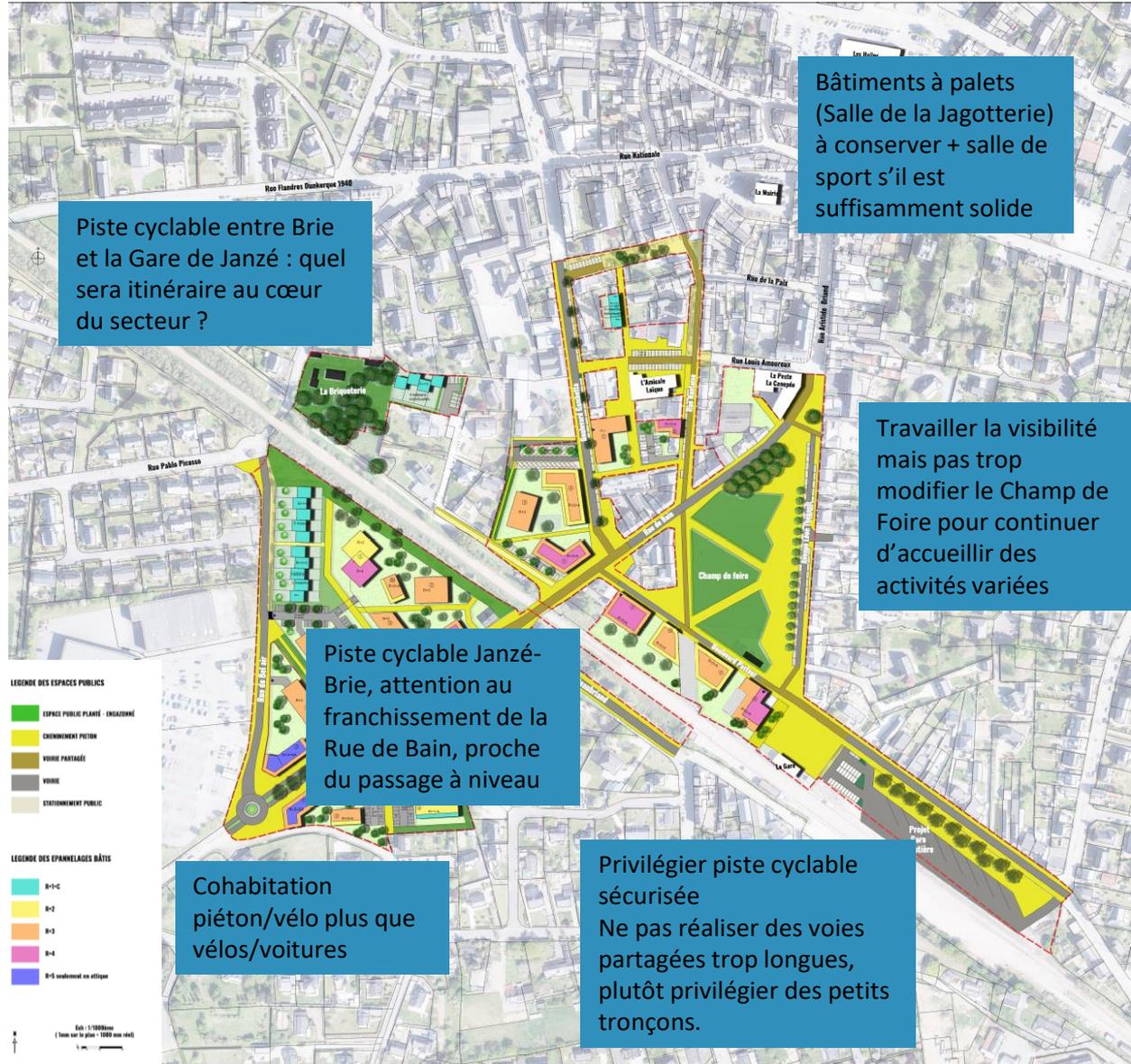
Le parcours de vie	Pour la jeunesse et les actifs 	Pour les familles, couples et familles monoparentales 	Pour les retraités ou non actifs 
<p>Que souhaitez-vous retrouver au sein des espaces publics en 2040 ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir le terrain de foot • Créer des voies piétonnes au cœur des nouvelles constructions à imaginer • Réduire la place des voitures • Offrir des zones protégées • Le Champ de Foire est un potentiel pour les activités culturelles • Avoir un centre-bourg bien lisible 	<ul style="list-style-type: none"> • Proposer des espaces sportifs city stade ou skatepark 	<ul style="list-style-type: none"> • Laisser dans son intégralité le Champ de Foire • Ne pas construire de logements habitables sur le Champ de Foire • Enlever la haie tout autour • Prévoir des toilettes publiques • Des espaces de jeux pour les jeunes
<p>Les loisirs et les sports dans l'espace public</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Avoir plus de lieux de culture • Pouvoir retrouver l'ensemble des services au sein de secteur 	
<p>La biodiversité et la végétalisation au sein des espaces publics</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aménager de la fraîcheur dans les futurs aménagements 	<ul style="list-style-type: none"> • Implanter des haies pour les transitions et vis-à-vis • Entretenir les espaces • Mixer le végétal / minéral 	<ul style="list-style-type: none"> • Bien végétaliser est espaces publics
<p>Les mobilités (stationnement, cycles et piétons)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Sécurité des pistes cyclables • Pouvoir rejoindre le collège à vélo de manière sécurisée • Llot 1 : complexité et difficulté en terme de circulation 	<ul style="list-style-type: none"> • La proximité de la gare est un avantage pour les actifs et les familles • La rue de Bain est à mettre en espace partagé pour limiter la vitesse • Avoir de meilleures connexions vers la campagne 	<ul style="list-style-type: none"> • Quel avenir pour ce potentiel Pole d'Echanges Multimodale (PEM) ? • Avoir une vigilance sur la gestion du foncier • Proposer une passerelle pour traverser la voie pour les piétons/cycles

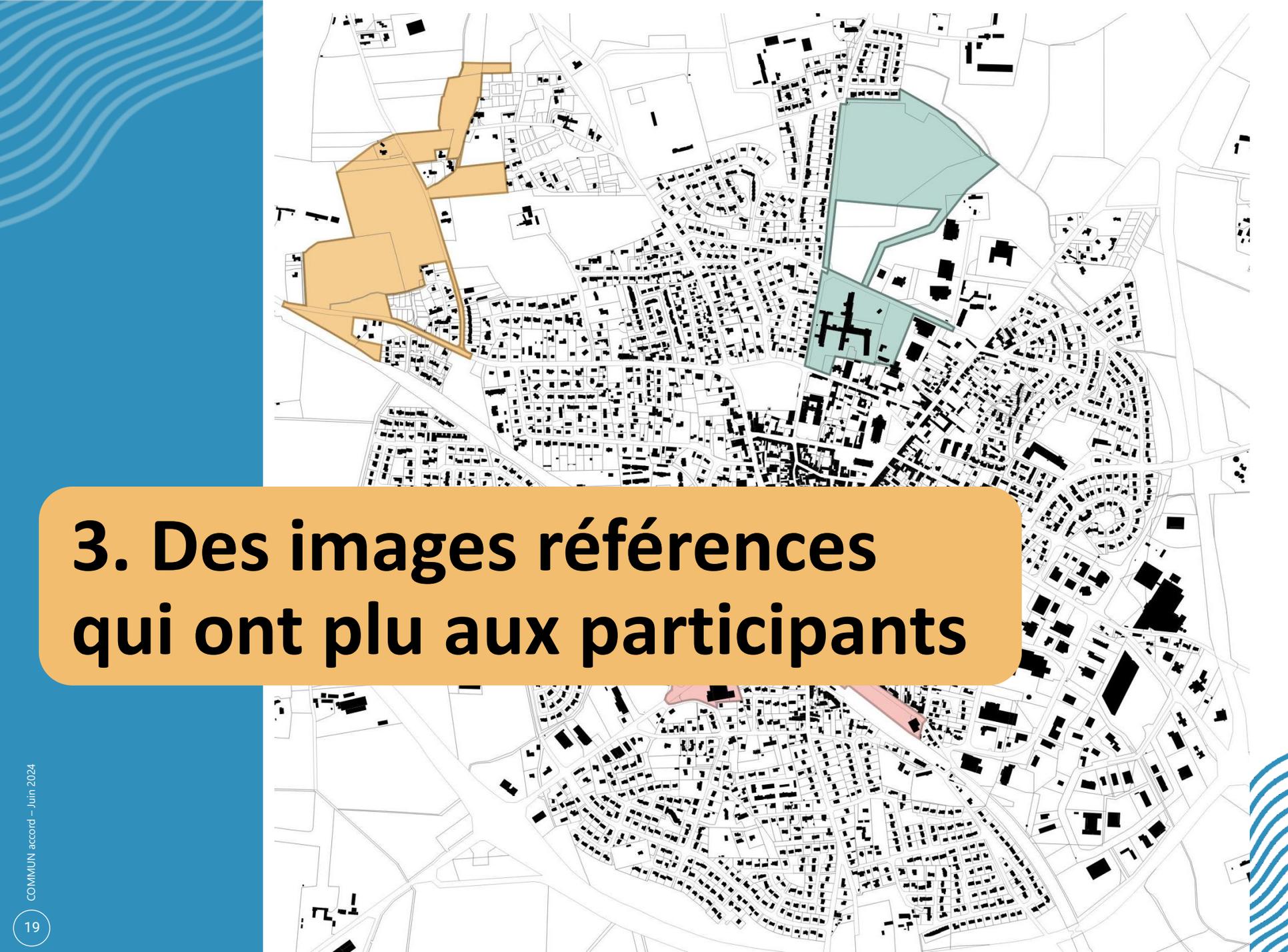
Kiosque du projet

Le kiosque s'est déroulé après l'atelier, sur le temps du midi et jusqu'en début d'après-midi.

Le format est différent, il s'agissait ici d'échanger avec les « passants » pour recueillir leur avis sur le secteur Gambetta à l'horizon 2040 également.

Une dizaine de personnes rencontrées a rythmé ce temps.





3. Des images références qui ont plu aux participants

Les images-références appréciées par les participants

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

⚡ Pas d'accord sur le choix de l'image



X 2



⚡ Non, trop complexe avec la pluie



X 2



X 2



X 2



X 2

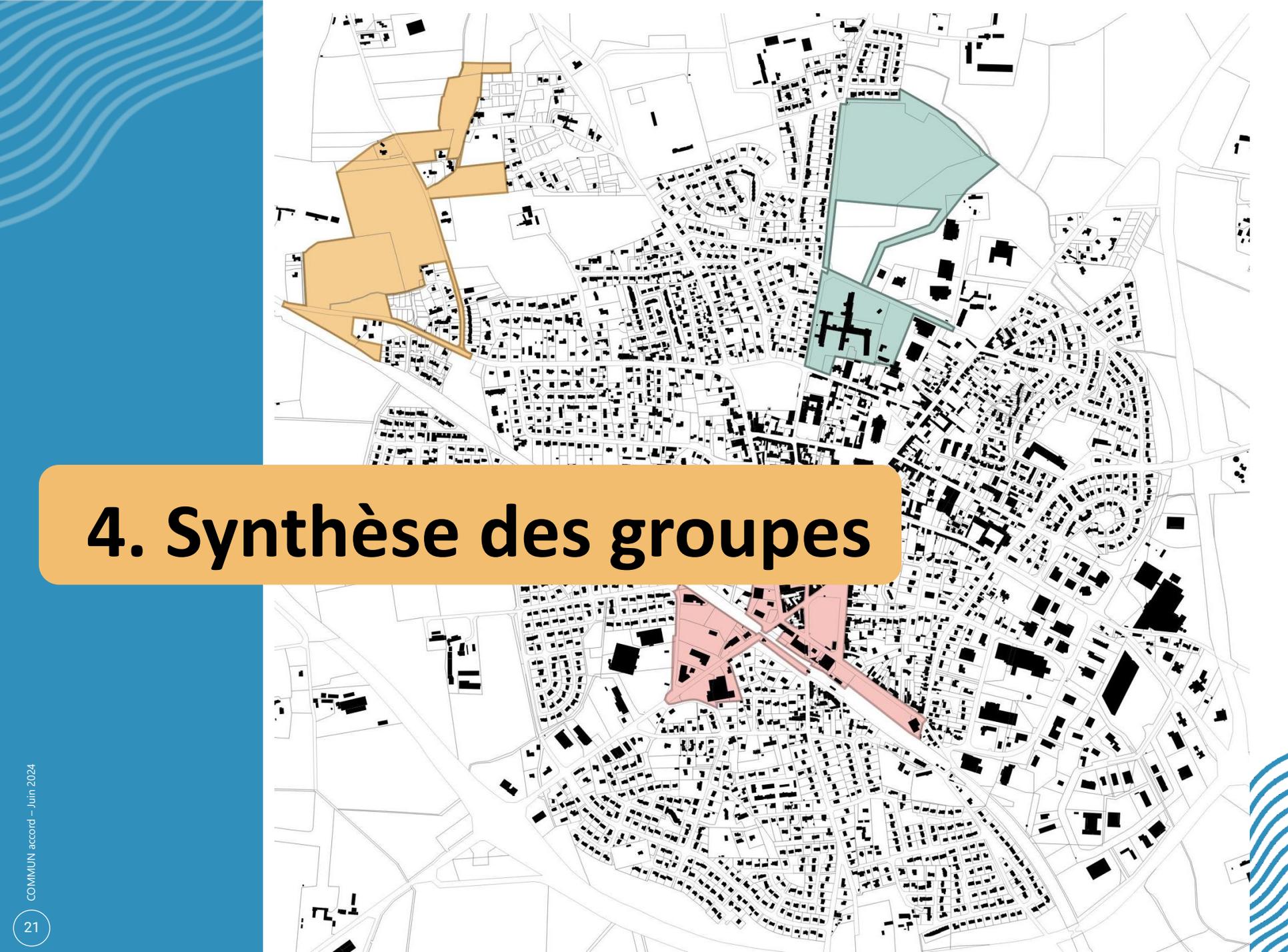


X 2



X 2





4. Synthèse des groupes

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



Groupe 1

- 1 **limiter la hauteur des constructions** dans certains îlots
- 2 **Conserver le Champ de Foire en espace vert**
- 3 **Développer les pistes cyclables et les voies piétonnes**



Groupe 3

- 1 **Diminuer les hauteurs pour tenir compte de la proximité avec le voisinage et augmenter au maximum à proximité de la gare** (perspectives sur le Champ de Foire)
- 2 **Se réapproprier le Champ de Foire pour les différents usages** = dynamiser le cœur de ville
- 3 Point de **vigilance sur la circulation et la sécurité**



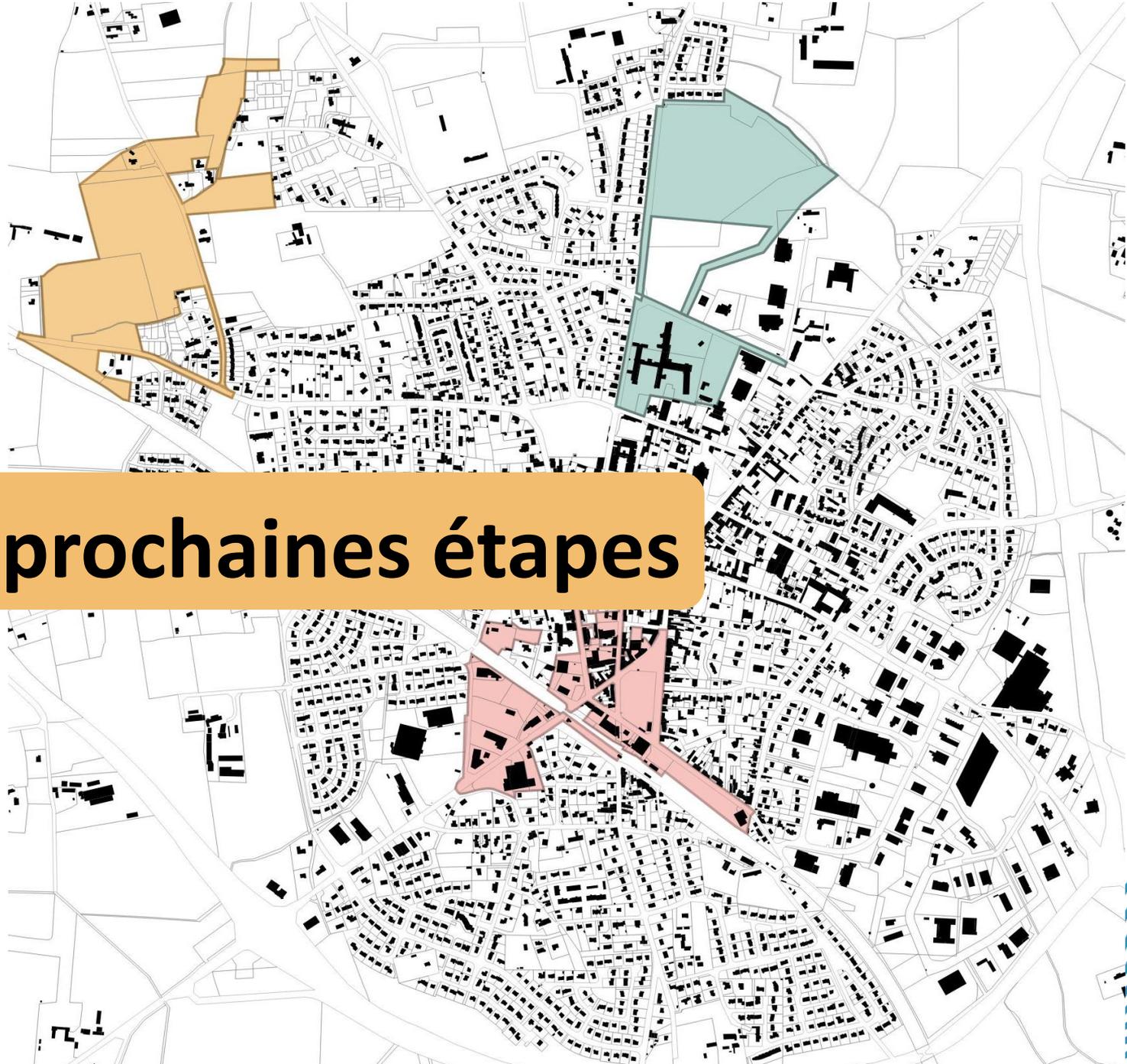
Groupe 2

- 1 **Offrir et conserver la qualité de vie** :
 - . Services
 - . Fluidité
 - . Espaces communs/lieux d'échanges
 - . Végétalisation
- 2 Les **mobilités** :
 - . Aménager l'espace pour une augmentation des transports publics (trains, bus...)
 - . Sécuriser les voies piétons, vélos...
 - . Accès pôle d'échange multimodal
- 3 Les **formes urbaines** :
 - . Respecter l'existant et la co-visibilité vis-à-vis des riverains
 - . Augmenter la verticalité quand c'est possible sinon la diminuer



Groupe 4

- 1 **Sur le Champ de Foire** :
 - . Sortir du mono-fonctionnel et modifier son nom
 - . Avoir une rambla janzéenne
 - . Ouvrir l'espace sur la ville
- 2 **La connexion Nord-Sud et les porosités urbaines** : Renforcer les liaisons douces et améliorer la lecture du piéton et vélo
- 3 **Mixer les usages** (culturel, commercial, services...)

A detailed map of a town's street network with several areas highlighted in different colors. An orange area is on the left side, a green area is in the upper right, and a red area is in the lower center. The map shows a dense network of streets and building footprints.

5. Les prochaines étapes



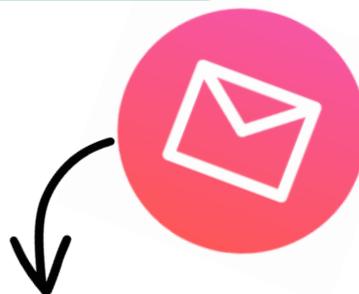
Les 2 prochaines dates à venir

Atelier n°2 : l'YVE

Samedi 14 septembre 2024
(10h-12h30)

Atelier n°3 : LA CLOUYERE

Samedi 12 octobre 2024
(10h-12h30)



Vous souhaitez vous inscrire aux ateliers ? Une question sur le déroulé des ateliers ? 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 !

