

Atelier 2

9 mars 2023

co-construction
des scénarios
d'aménagement



La concertation, pour quoi faire ?

La ville de Gosné engage une réflexion sur l'aménagement de la commune dans le cadre d'une procédure de création de Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) multisite.

La procédure de ZAC, est un outil d'aménagement, qui permet de traduire de façon opérationnelle, une stratégie de développement urbain concertée et organisée à long terme. C'est une procédure complète qui permet d'associer la création de logements et de services aux financements de nouveaux équipements nécessaires pour une commune qui grandit et évolue.

Cette procédure d'aménagement se découpe en 2 grandes étapes :

1. Le dossier de création qui vise à identifier les enjeux, les objectifs et à définir les périmètres opérationnels ;
2. Le dossier de réalisation qui détaille le programme des travaux et des constructions qui seront réalisés dans ces périmètres.

Le périmètre actuel de la zone d'étude s'étend sur 11,6 hectares et est présenté ci-après. Il fait référence aux Orientations d'Aménagement de Programmation du Plan Local d'Urbanisme dont :

- le secteur n°1, de l'îlot des écoles (1,57 ha)
- le secteur n°2, de l'Allée des Chênes (1,38 ha)
- le secteur n°3, de l'Allée de la Garenne (2006 m²)
- et le secteur n°4, Bellevue (8,4 ha)

approuvé le 25 mars 2021. Ce périmètre est susceptible d'évoluer au cours de la concertation et de la poursuite des études.

Une première lecture des sites permet d'identifier **4 enjeux principaux** :

1. Renforcer le centre-bourg dans la diversité de ses fonctions : nouveaux usages et nouvelles formes urbaines sur l'îlot des Écoles et l'îlot de l'allée des Chênes ;
2. Affirmer un maillage d'espace public structurant pour un développement des mobilités douces et de quartiers d'habitat reliés au centre-bourg ;
3. Valoriser le patrimoine local : naturel, paysager et bâti et la topographie et permettre la réalisation d'un habitat innovant et responsable ;
4. Qualifier les entrées du cœur de Bourg et l'interface avec la RD 812.

> Une démarche de concertation avec la population

La municipalité souhaite vivement associer à cette réflexion l'ensemble des habitants ainsi que les acteurs volontaires du territoire. Une balade urbaine, un kiosque, une série d'ateliers et une réunion publique sont prévus de septembre 2022 à septembre 2023.

La démarche se décompose en plusieurs étapes :

Balade urbaine :

Comprendre le fonctionnement des différents sites aujourd'hui directement sur place et échanger sur les besoins des habitants. Ce temps a eu lieu le 1er octobre 2022.

Kiosque urbain :

L'équipe de concertation s'installe directement le 8 octobre 2022 dans la commune pour aller échanger avec les habitants directement dans l'espace public. L'idée étant alors d'élargir la concertation au plus grand nombre. Ce temps a également eu lieu en octobre.

Un atelier de définition des scénarios :

Imaginer ensemble les scénarios d'aménagement possibles pour les différentes zones de la ZAC, grâce à un outil de module à l'échelle. Ce temps a eu lieu le 9 mars 2023. Le présent compte-rendu revient sur les conclusions de cet atelier.

Une réunion publique :

Présenter le scénario d'aménagement final et l'approfondir. La date de ce temps n'est pas encore connue.

> Zoom sur le déroulement de l'atelier scénarios

Cet atelier avait pour objectif de définir des scénarios d'aménagement pour les 4 îlots composant la ZAC multi-sites. Une vingtaine de participants étaient présents lors de cet atelier qui a eu lieu le 9 mars 2023. Il s'est déroulé de la manière suivante :

- 1 - Un premier temps de présentation revenant sur le contexte, les éléments de diagnostic issus de la concertation et une présentation des invariants (premiers éléments d'aménagements validés pour chaque secteur)
- 2 - Un second temps de travail en sous-groupe. Chaque groupe disposait d'un plan et de modules représentant des éléments urbains (immeubles, maisons, espaces verts...) à l'échelle servant à composer l'aménagement





DE LA CONCERTATION AUX INVARIANTS

Présentation des invariants

La définition de l'aménagement d'un secteur se fait par étapes. Lors de cet atelier, les urbanistes de l'agence Univers ont présenté les invariants du projet urbain, c'est-à-dire les grands principes d'aménagement structurant la composition urbaine et guidant la suite de l'aménagement.

Ces invariants résultent de plusieurs sources :

- > Les enseignements de la concertation
- > Les arbitrages effectués par les élus de la commune
- > Le cadre réglementaire (SCOT, PLH, PLU...)
- > L'analyse et les prescriptions urbaines proposées par Univers et ses partenaires

Secteur 1 - Ilôt des écoles :

Les principaux constats du diagnostic participatif

- Présence du végétal et des espaces de partage appréciés et à préserver (ouest et sud-ouest)
- Un sens de circulation à améliorer (parking des écoles, centre médical, parvis de l'église)
- Agrandir le pôle scolaire, créer un service de garde d'enfants (crèche, RAM) et repenser la maison médicale
- Créer/ renforcer des connexions (est, ouest) et conforter les liaisons douces (entrée ouest, parvis de l'église)
- Sortir certains secteurs du périmètre (jardins et vergers privés) et densifier d'autres secteurs (parking des écoles, est de l'école)

Les invariants pour le secteur

1. Valoriser la ferme du bourg
2. Créer des cheminements actifs en coeur d'îlot
3. Préserver le patrimoine végétal en place
4. Créer des connexions sur la rue de la Futaie
5. Implanter 30 à 50 logements (et possiblement des commerces et des équipements)



Présentation des invariants

Secteur 2 - Ilôt de l'Allée des Chênes :

Les principaux constats du diagnostic participatif

- Revoir le périmètre : laisser un espace autour de la maison (accès garage, jardin potager, arbres fruitiers) et créer une zone de loisirs au nord (forêt urbaine), et réintégrer la zone agricole du sud-est
- Zone pouvant accueillir des logements en parallèle d'une zone de détente et en conservant la végétation
- Quid du bâti limitrophe et de son usage (ancienne école, la poste, extension de la médiathèque, espace jeunes, local théâtre...)

Les invariants pour le secteur

1. Créer des cheminements actifs en coeur d'îlot
2. Préserver le patrimoine végétal en place
3. Préservation de l'habitat existant existant
4. Préservation d'un cône de vue vers l'Église
5. Programmer 30 à 40 logements



Secteur 3 - Ilôt de l'Allée de la Garenne :

Les principaux constats du diagnostic participatif

- Un havre de paix, de verdure et de nature
- Pour certains, revoir le périmètre (le déplacer)
- Pour d'autres, espace à bâtir (proche du bourg, attention à la hauteur)

Les invariants pour le secteur

1. Créer des cheminements actifs
2. Préserver le patrimoine végétal en place
3. Programmer 4 à 8 logements



Présentation des invariants

Secteur 4 - Ilôt Bellevue :

Les principaux constats du diagnostic participatif

- Espace à lotir (R+2 max), mais en préservant les arbres
- Assurer une continuité avec l'artisanat et le commerce existants
- Créer un parc, des espaces jeux et des lieux de balade
- Prévoir une zone pour l'accroissement du cimetière
- Sécuriser les traversées de la RD812

Les invariants pour le secteur

1. Préserver le patrimoine naturel
2. Connexions et cheminements pour les mobilités actives
3. Encadrer l'accès automobile
4. Valorisation de la voie traversante existante pour la desserte principale
5. Programmer de 160 à 200 logements



Présentation des invariants - plan général





LES CONTRIBUTIONS DES PARTICIPANTS

Les enseignements de la concertation

Les secteurs

Dans leur grande majorité, **les groupes se sont concentrés sur les secteurs du coeur de ville (1-2-3), déjà urbanisés aujourd’hui**. Ces secteurs sont plus petits et mieux connus des participants. Une seule table a réellement pu faire des propositions pour le secteur Bellevue. Les trois autres groupes ont seulement esquissé quelques recommandations.

La programmation

Dans la majorité des cas, les groupes ont respecté la programmation en logements proposée dans les invariants. Un groupe a proposé d’étendre l’implantation de logements sur une parcelle voisine des secteurs d’étude (proche de l’allée des Chênes, aujourd’hui parcelle agricole). **Dans l’ensemble, les participants ont proposé une programmation mixte en logements**, mêlant les logements individuels, les espaces publics, et les collectifs de volumétrie différente.

Les formes urbaines

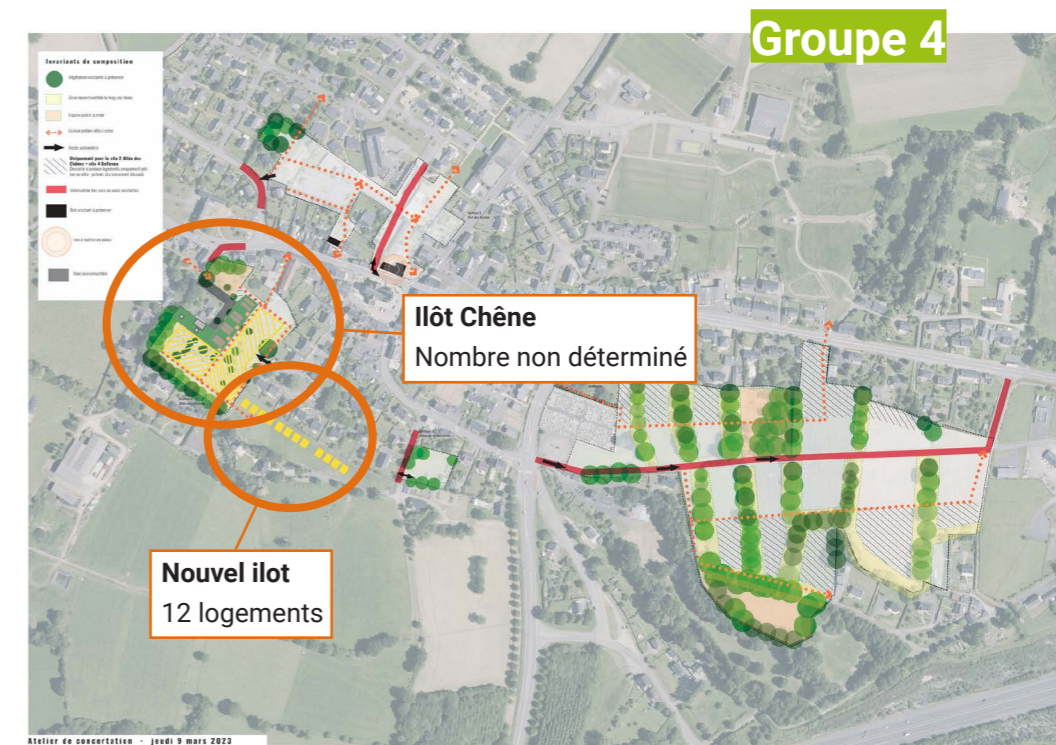
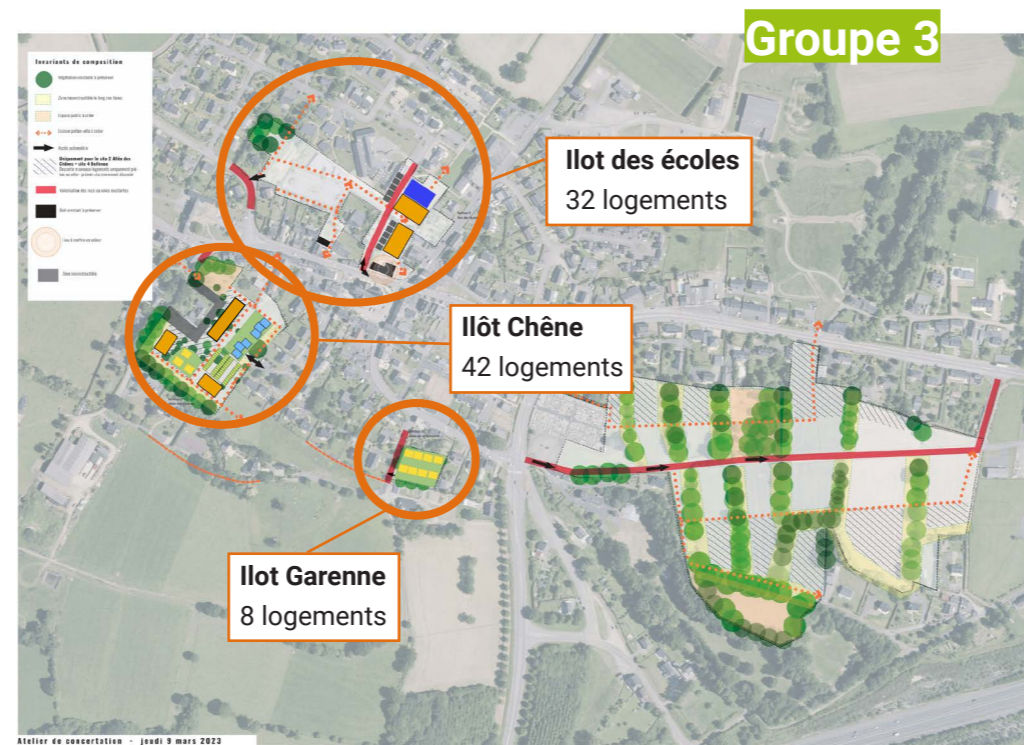
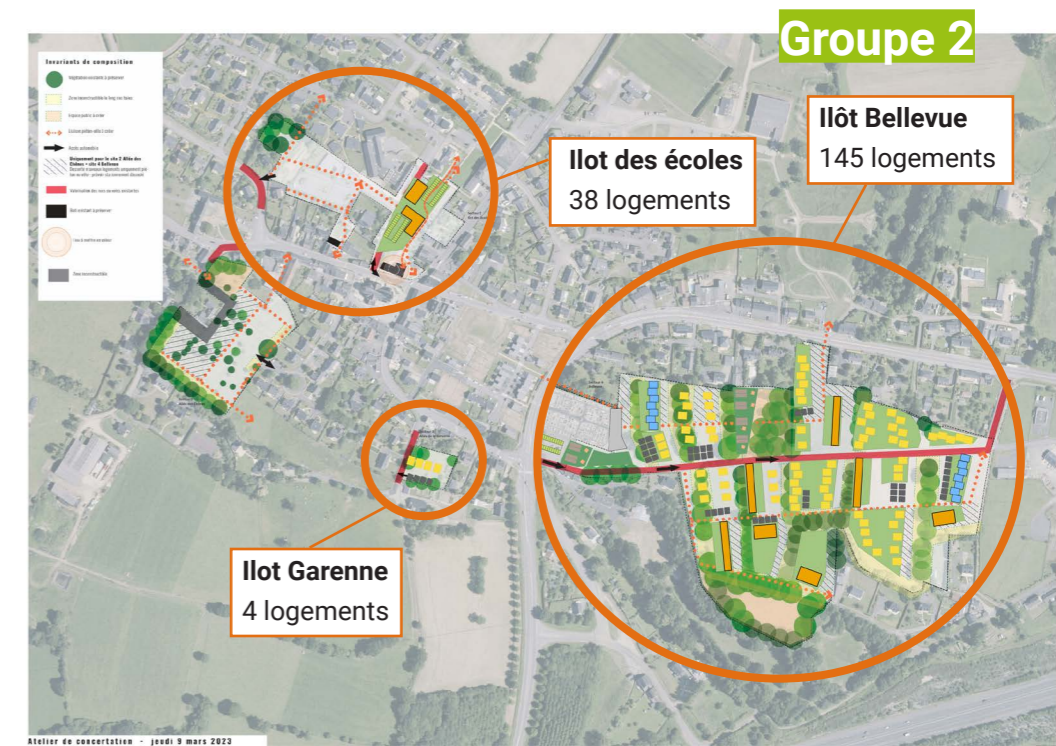
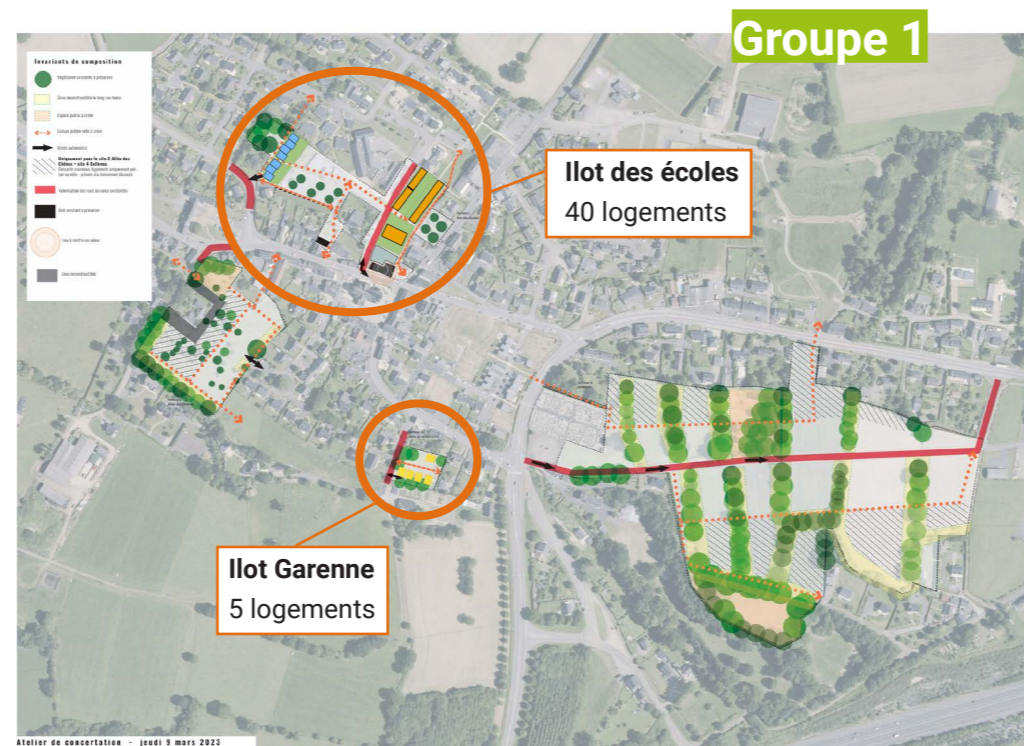
Les logements apposés par les participants ne dépassent rarement le R+2. Cette volumétrie a été utilisée principalement par les participants sur l’îlot des écoles (en coeur de bourg, proche du centre) et sur l’îlot Bellevue, secteur en extension urbaine. Le R+3 est utilisé avec parcimonie.

L’implantation

Dans plusieurs cas, les participants ont voulu prendre en compte **la topographie du site ou encore les vues générées sur l’église de Gosné**.

Les propositions hors secteurs

En dehors des secteurs concernés par le projet de ZAC, les participants ont fait des propositions pour créer de nouveaux cheminements pour **améliorer les continuités piétonnes** (notamment à proximité de l’îlot des Chênes et de la Garenne).



Les enseignements de la concertation - secteur 1 - îlot des écoles

Ce secteur a été traité par **trois groupes**.

Pour rappel la légende des modules est la suivante :
en orange : les logements collectifs
en jaune et bleu : les logements individuels
en bleu : les équipements

Spatialisation

L'ensemble des groupes a concentré la densité dans le secteur le plus proche du centre-ville, en proximité directe de l'Église et du « futur restaurant ».

Un seul groupe (groupe 1) a également proposé d'implanter des logements individuels dans le fond de l'actuel parking.

Les groupes ont fait le choix de préserver la parcelle accueillant actuellement un verger, tout en aménageant un cheminement le desservant, au cas où son usage change à l'avenir.

Programmation

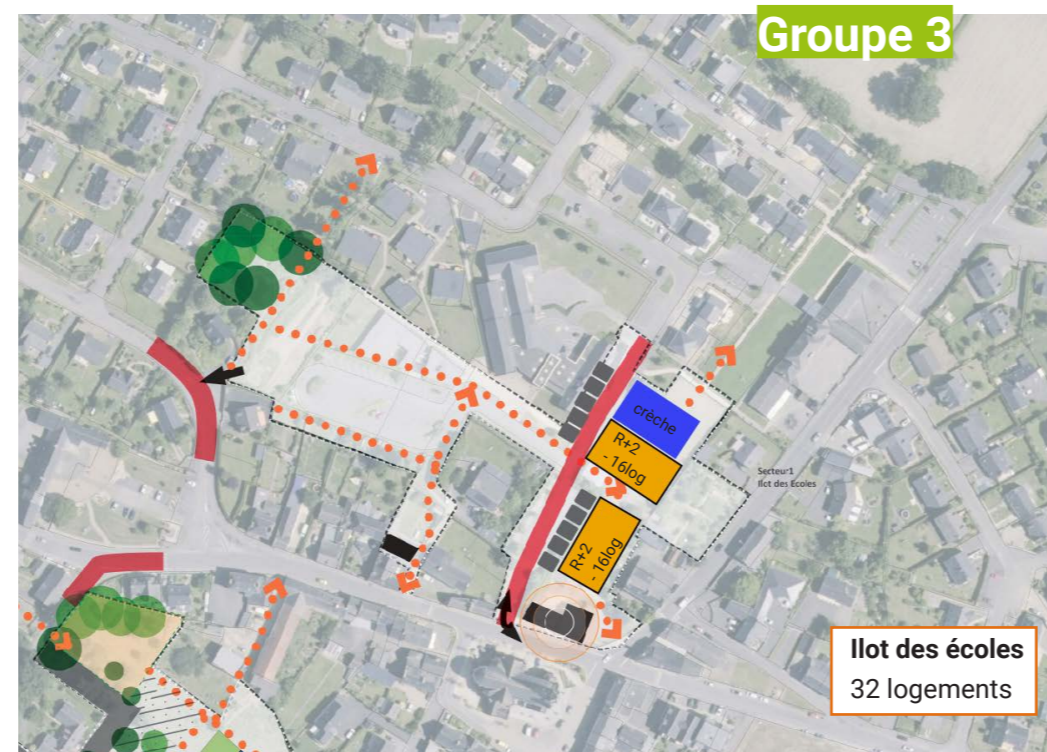
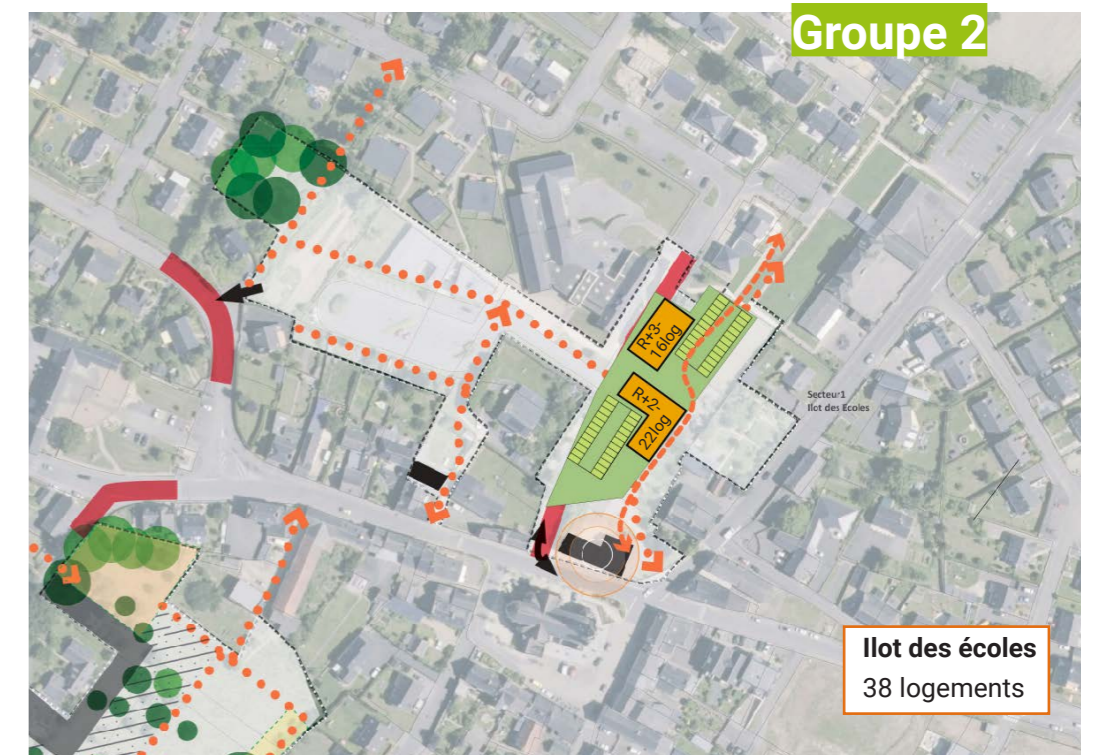
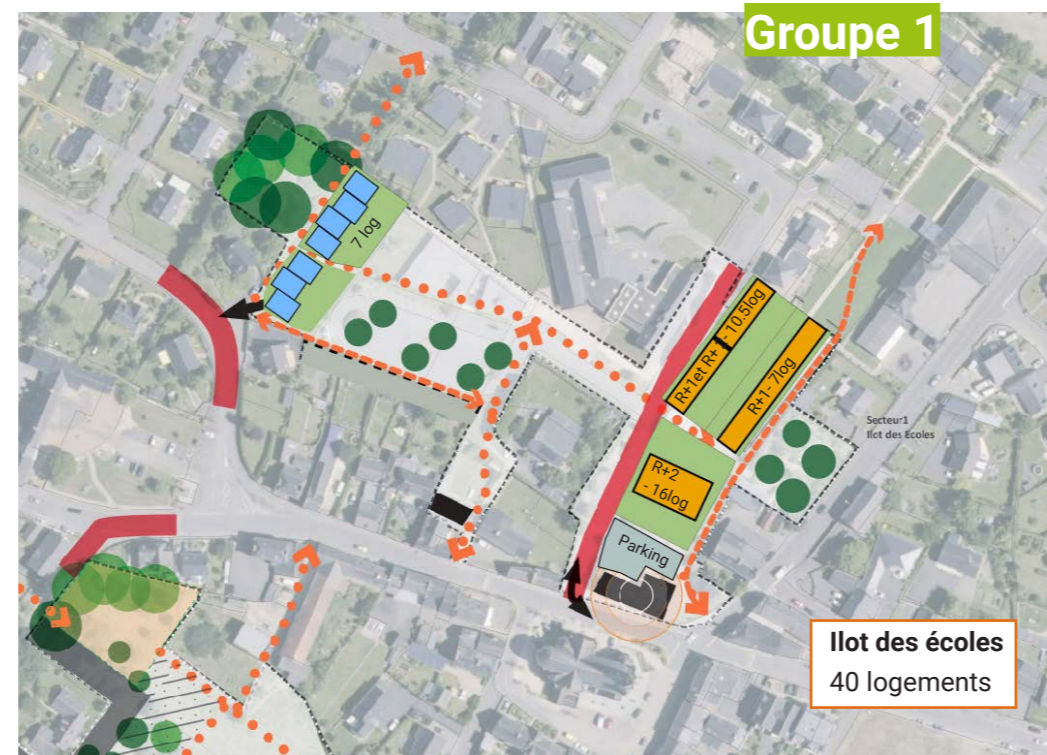
Dans ce secteur, le logement collectif a été privilégié. Deux groupes proposent d'installer une crèche sur le secteur, en lien avec la présence des écoles sur ce secteur.

Formes urbaines et volumétrie

Seul un groupe a proposé l'implantation d'un collectif en R+3 (groupe 2). Dans les autres cas, le R+2 est privilégié. Le groupe 1 propose aussi des collectifs mixant le R+1 et le R+2 pour s'inscrire dans la topographie du site.

Circulations

Le groupe 3 a insisté sur la nécessité de sécuriser les accès aux écoles et la dépose des enfants. L'ensemble des groupes a préservé l'invariant créant une voie du secteur vers la rue de la Futaie. L'ensemble des groupes a dévié la traverse du site proposée pour relier l'église et les écoles. Enfin, le groupe 1 propose de végétaliser le parking.



Les enseignements de la concertation- secteur 2 - allée des chênes

Ce secteur a été traité par **deux groupes**.

Pour rappel la légende des modules est la suivante :
en orange : les logements collectifs
en jaune et bleu : les logements individuels
en bleu : les équipements

Spatialisation

Le groupe 3 respecte les invariants et implante les différentes composantes en suivant la trame imaginée par les urbanistes.

Le groupe 4 suit également cette trame, mais propose d'étendre le secteur dans un îlot ne faisant aujourd'hui pas parti de ceux composant la ZAC. Ce choix a pour but de se rapprocher des demandes en matière de nombre de logements à construire, mais en maximisant les logements individuels.

Programmation

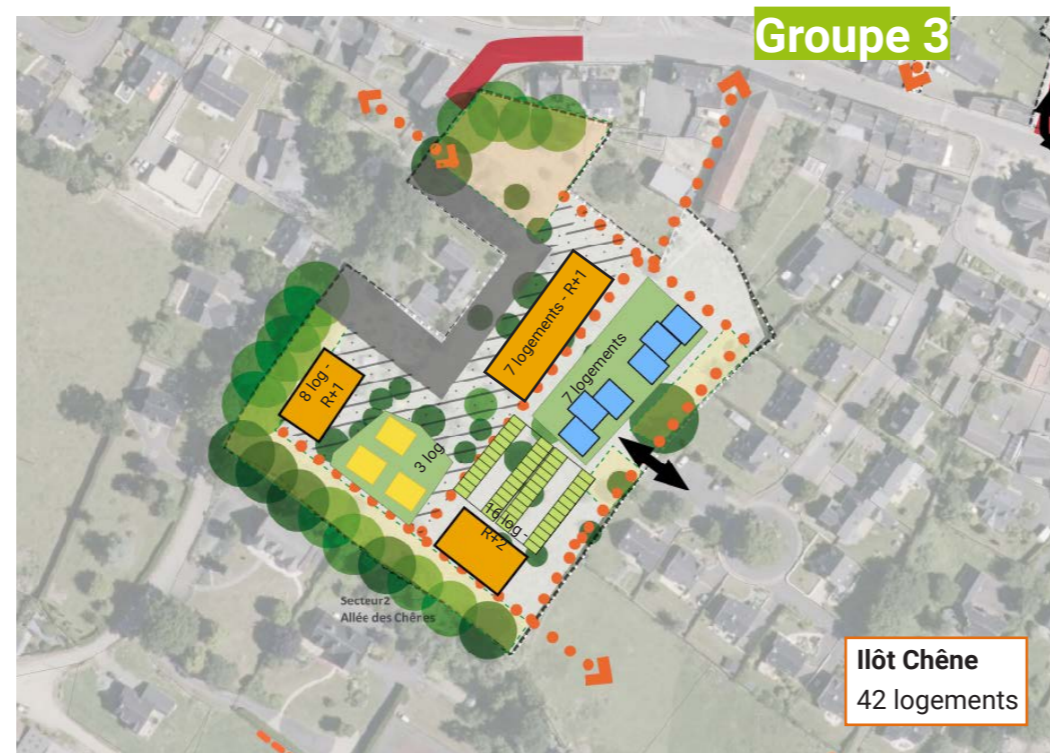
Dans ce secteur, les propositions sont distinctes.

Le groupe 3 propose une programmation mixte composée de logements individuels, intermédiaires et collectifs.

Le groupe 4, quant à lui, a préféré pacifier cet espace en proposant d'y implanter des logements passifs et de renforcer le bandeau de préservation proposé dans les invariants pour conserver l'intimité de la maison existante. Le groupe implante donc des jardins partagés à proximité de cette bande.

Formes urbaines et volumétrie

Le groupe 3 propose un mélange de formes urbaines, mixant le R+1 et le R+2. Le groupe 4 implante uniquement des maisons individuelles.



Les enseignements de la concertation - allée de la Garenne

Ce secteur a été traité par **trois groupes**.

Pour rappel la légende des modules est la suivante :
en orange : les logements collectifs
en jaune et bleu : les logements individuels
en bleu : les équipements

Spatialisation

Les groupes ont positionné différemment les logements.

Le groupe 1 a changé l'accès proposé sur le site pour le centrer sur le site.

Le groupe 2 propose une organisation où les logements sont centrés sur le site.

Le groupe 3 propose deux rangées de 4 maisons individuelles.

Programmation

L'ensemble des groupes a implanté uniquement du logement individuel sur cet îlot. Les groupes ont respecté le nombre de logements devant être implanté sur la zone.

Le groupe 4 rappelle que cet îlot est aujourd'hui entretenu par une personne et fait office de jardin. Le groupe trouve dommage de perdre cet usage.



Les enseignements de la concertation - secteur 4 - Bellevue

Ce secteur a été traité par **un groupe**. Cependant, les autres groupes ont commenté les choix faits lors de la restitution collective.

Pour rappel la légende des modules est la suivante :
en orange : les logements collectifs
en jaune et bleu : les logements individuels
en bleu : les équipements

Spatialisation

Le groupe prévoit une bande pour l'extension du cimetière, ainsi que des parkings à proximité. Le groupe a fait le choix d'implanter les collectifs plutôt en fond de parcelles.

Programmation

Le programme proposé est mixte, mélangeant l'habitat individuel et collectif. Des jardins partagés sont implantés dans plusieurs espaces de l'ilot.

Formes urbaines et volumétrie

Le groupe a organisé le bâti de manière à conserver les perspectives et le parcellaire ancien. Il a souhaité privilégier le cône de vue vers l'église. Enfin, le groupe a mixé les volumétries (avec deux collectifs en R+3).

Circulations

De manière générale, les différentes zones prévues sans accès direct pour les voitures posent question aux participants. Nombreux sont ceux qui estiment que cette configuration sera complexe pour les futurs habitants.

Le sens unique est apprécié par la plupart des participants, permettant en effet de sécuriser le carrefour et l'entrée de ville de Gosné. Certains estiment cependant que cela ne sera pas pratique pour les habitants de cette future zone. Un groupe propose même d'aménager un carrefour giratoire à l'entrée de ville pour fluidifier et sécuriser les parcours.



**Gosné**

**Orchestr'Am.**

PAYS DE FOUGÈRES