

GOSNÉ

RÉALISATION DES ÉTUDES PRÉALABLES
ET
DU DOSSIER DE CRÉATION
D'UNE ZAC MULTISITE

**Synthèse de l'évolution du
projet de ZAC**

Esquisses suite

+

Point études environnementales



COMPRÉHENSION DES ENJEUX



• **Renforcer le centre-bourg** dans la diversité de ses fonctions : nouveaux usages et nouvelles formes urbaines sur l'îlot des Ecoles et l'îlot de l'allée des Chênes

• **Qualifier les entrées du cœur de Bourg et l'interface avec la RD 812**

• **Affirmer un maillage d'espace public structurant pour un développement** des mobilités douces et de quartiers d'habitat reliés au centre-bourg ;

• **Valoriser le patrimoine local** : naturel, paysager et bâti et la topographie et **permettre la réalisation d'un habitat innovant et responsable.**

LA ZAC MULTISITE POUR AVOIR UNE APPROCHE D'ENSEMBLE



-  DES EQUIPEMENTS POLARISANTS
-  DES CHEMINEMENTS À AFFIRMER
-  UN PATRIMOINE VÉGÉTAL À PRÉSERVER
-  DES PERSPECTIVES À VALORISER
-  DES AXES D'APPUI POUR REQUALIFIER LE BOURG
-  DES EMPRISES A QUESTIONNER

ÉTUDES ENVIRONNEMENTALES POINT D'AVANCEMENT DES INVENTAIRES



Méthodologie

Taxons	Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Flore / habitats				20/04		22/06						
Oiseaux	10/01		13/03 (noct.)	04/04		15/06			20/09			
Amphibiens			13/03 (noct.)	04/04								
Reptiles				04/04		15/06			20/09			
Insectes				04/04		15/06			20/09			
Mammifères	Mutualisé avec les autres groupes faunistiques											
Chiroptères							20/07					

- **Protocole flore/habitats :**

- Prospections à pied

- **Protocole avifaune :**

- Inventaire par point d'écoute (rapaces nocturnes, oiseaux nicheurs IPA)
- Prospections à l'avancée

- **Protocole herpétofaune :**

- Relevés de plaques à reptiles
- Sortie nocturne pour les amphibiens (recherche à vue et écoute dans l'AER, soit dans un rayon de 200 m autour de l'AEI)
- Compléments par prospections à l'avancée

- **Protocole insectes :**

- Prospections à l'avancée (capture au filet entomologique si besoin)

- **Protocole mammifères :**


- Prospections à l'avancée (recherche d'indices de présence : empreintes, fèces, terrier/gîte, ...)


- **Protocole chiroptères :**


- Recherche de gîtes
- Pose d'enregistreurs d'ultrasons SMMiniBat (une nuit complète)




ILOT ECOLE

 Boisements : reproduction du Verdier d'Europe et du Chardonneret élégant
Habitat terrestre pour les amphibiens

 Haie : reproduction du Verdier d'Europe et du Chardonneret élégant

 Arbres : reproduction du Verdier d'Europe et du Chardonneret élégant

 Zone humide et mare : habitat de reproduction potentiel pour le triton palmé, le complexe des grenouilles vertes

 Milieux ouverts non gérés : habitats d'alimentation pour l'avifaune

 Bâti : reproduction de l'hirondelle de fenêtre et du Martinet noir

 Non prospecté

 **Conserver les éléments arborés et la mare**

Vigilance concernant le bâti







ILOT ALLEE DES CHENES


- 5 Bouleaux verruqueux (*Betula pendula*)
- 4 Frênes communs (*Fraxinus excelsior*)
- 2 Erables planes (*Acer platanoides*)
- 2 Erables sycomores (*Acer pseudoplatanus*)
- 2 Troènes du Japon (*Ligustrum lucidum*)
- 1 Charme (*Carpinus betulus*)
- 1 Erable champêtre (*Acer campestre*)
- 1 Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
- 1 espèce indéterminée (sans doute exotique)

Arbres en très bon état adaptés au climat plantés autour de 2005 (≈20 ans) pouvant vivre 100 ans ou plus

Arbres assez jeunes mais bien développés pour leur âges

 Bois, haie, verger : reproduction du Verdier d'Europe, du Chardonneret élégant, de la Linotte mélodieuse, potentiellement du Grosbec casse-noyaux

 Fossé : reproduction potentielle de triton palmé, de salamandre tacheté, complexe des grenouilles vertes (sécheresse hivernale n'ayant pas permis d'observation)

 Lisières, vergers et prairies : Zone d'alimentation du Martinet noir, de l'hirondelle rustique, du Faucon crécerelle et de la faune en général



Conserver les éléments arborés





ILOT ALLEE DE LA GARENNE



Haie, verger : reproduction potentielle du Verdier d'Europe



Lisières, : Zone d'alimentation du Martinet noir et de la faune en général






Conserver les éléments arborés






BELLEVUE

 Boisements, haies : reproduction du Verdier d'Europe, du Chardonneret élégant et de la Linotte mélodieuse
 Habitat terrestre pour les amphibiens

 Prairies: habitats d'alimentation pour les hirondelles, le faucon crécerelle et toute l'avifaune en reproduction

 Zones humides

 Fossé : reproduction potentielle de triton palmé, de salamandre tacheté, complexe des grenouilles vertes (sécheresse hivernale n'ayant pas permis d'observation)

 Espèce exotique envahissante : Laurier cerise

 Non prospecté



Préserver les zones humides

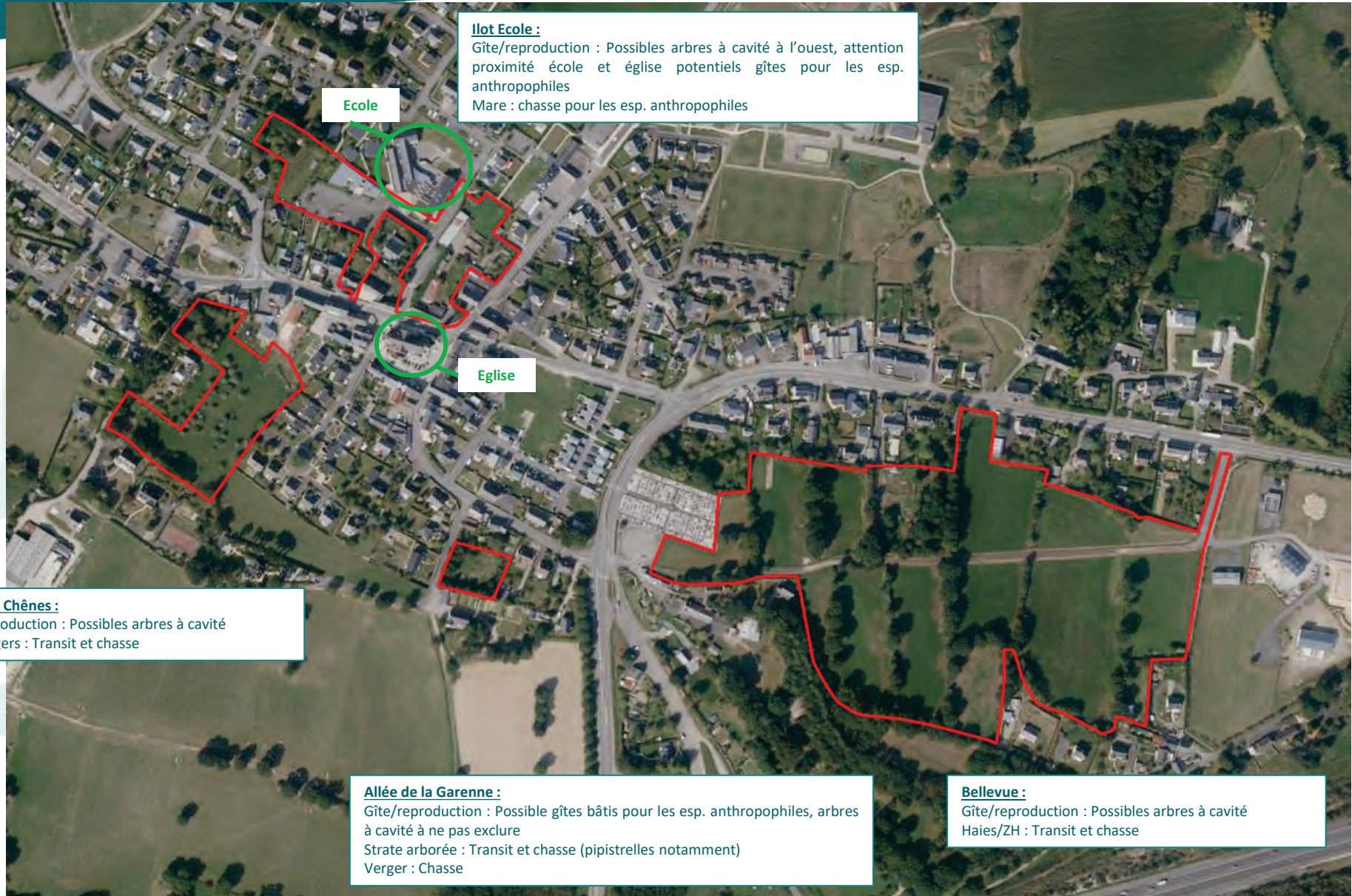


Conserver le patrimoine arboré (système bocager)

Vigilance par rapport aux espèces exotiques envahissantes



POTENTIALITES PRESSENTIES POUR LES CHIROPTERES



ESQUISSES DU 7 JUIN
SECTEUR 1 ÎLOT DES ÉCOLES
SECTEUR 2 ALLEE DES CHENES
SECTEUR 3 ALLEE DE LA GARENNE



SECTEUR ÎLOT DES ÉCOLES

R+1



L'HERMITAGE - ZAC CENTRE AUX MARES NOIRES - RUE DE MONTFORT

R+2

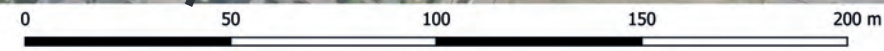


ECOCITÉ LA GARENNE - G.RAMILLIEN ARCHITECTURE

R+2+C



ZAC Multisite SECTEUR 1 ILOT DES ECOLES esquisse juin 2023



SECTEUR ALLÉE DES CHÊNES

R+1+C



BOUVRON - GARO BOIXEL ARCHITECTE



SAINT-MARC (44) HABITAT INDIVIDUEL + STATIONNEMENT DEPORTÉ RÉALISATION : IN SITU + ZEPHYR

R+2



BOUVRON - GARO BOIXEL ARCHITECTE

R+2+C



L'HERMITAGE - CENTRE BOURG - SITADIN



ZAC Multisite SECTEUR 2 ALLEE DES CHENES esquisse juin 2023 Variante 1

Agence Univers + Commun Accord + SemBreizh + Thema environnement + Impulse + Servicad + Quarta

SECTEUR ALLÉE DE LA GARENNE

1 Ilot

collectifs ou semi-collectif

parcelle : 2006 m²

10 logements

TOTAL 10 LOGEMENTS

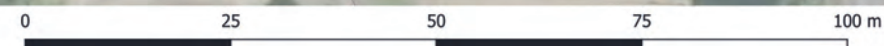


STE GENEVIEVE DES BOIS (91) HABITAT
INTERMÉDIAIRE
RÉALISATION : FABIENNE GÉRIN JEAN



ZAC Multisite SECTEUR 3 ALLEE DE LA GARENNE esquisse juin 2023

Variante 2



ESQUISSES SECTEURS 1, 2 ET 3 - VERSION 07.06.2023



ÉVOLUTION DES PÉRIMÈTRES



ÉVOLUTION DES PÉRIMÈTRES



ESQUISSES SECTEURS 1, 2 ET 3 - VERSION 04.07.2023



ESQUISSE SECTEUR 1 - ILOT DES ÉCOLES - VERSION 04.07.2023

5 Ilots

Ilot A : ferme du bourg

Restauration

Ilot B : logements collectifs

parcelle : 880 m²

emprise bâti = 330 m²

R+2

1 bâtiment **10 logements**

Ilot C : logements collectifs

parcelle : 1600 m²

emprise bâti = 145+230 m²

R+2+C

2 bâtiments **15 logements**

Ilot D : logements collectifs

parcelle : 830 m²

emprise bâti = 240 m²

R+1+C

1 bâtiment **6 logements**

Ilot E : logements intermédiaires ou collectifs

parcelle : 1450 m²

emprise bâti = 85+230 m²

R+1 ET R+1+C

2 bâtiments **2+6 logements**

Ilot F : à retirer

TOTAL 39 logements collectifs

Nouveau périmètre : 11870 m²

soit 32 logts/ha

GOSNÉ ZAC MULTISITE 04 juillet 2023



ESQUISSE SECTEUR 2 - ILOT ALLÉE DES CHÊNES - VERSION 04.07.2023

7 Ilots

Ilot A : collectifs et intermédiaires en coeur d'îlot

parcelle : 2580 m²

2 bâtiments **16 + 7 logements**

Ilot B : 3 lots ind.

+ stationnement rassemblé

240 m² moyen + Car Port 40m²/logt

Ilot C : 2 lots ind.

+ stationnement rassemblé

235 m² moyen + CP 40m²/logt

Ilot D : 3 lots ind. avec stationnements dissociés

290 m² moyen + CP 40m²/logt

Ilot E : 4 lots ind. avec stationnements dissociés

lots groupés

300m² moyen + CP 40m²/logt

Ilot F: collectifs et intermédiaires

parcellaire : 600 m²

1 bâtiment **6 logements**

Ilot G : 7 lots ind. avec stationnements dissociés

lots groupés

+2 lots ind. accessible par rue

7 lots : 300m² moyen + CP 40m²/logt

2 lots : 220 m²

TOTAL 29 logements collectifs

21 lots individuels

50 LOGEMENTS

Nouveau périmètre : 18725 m²

soit densité = 26 logts/ha



ESQUISSE SECTEUR 3 - ILOT ALLÉE DE LA GARENNE - VERSION 04.07.2023

1 Ilot

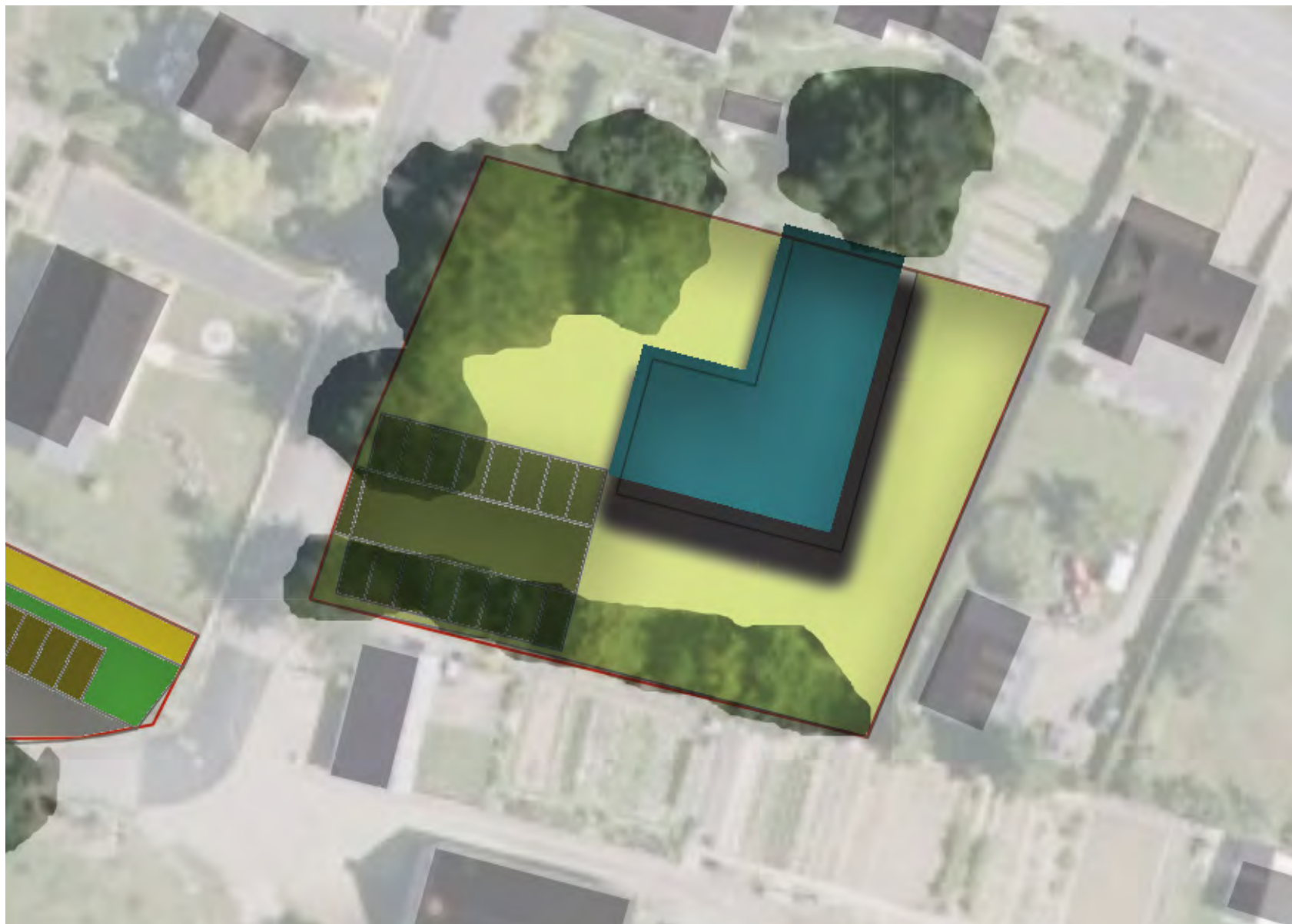
collectifs ou semi-collectif

parcelle : 2006 m²

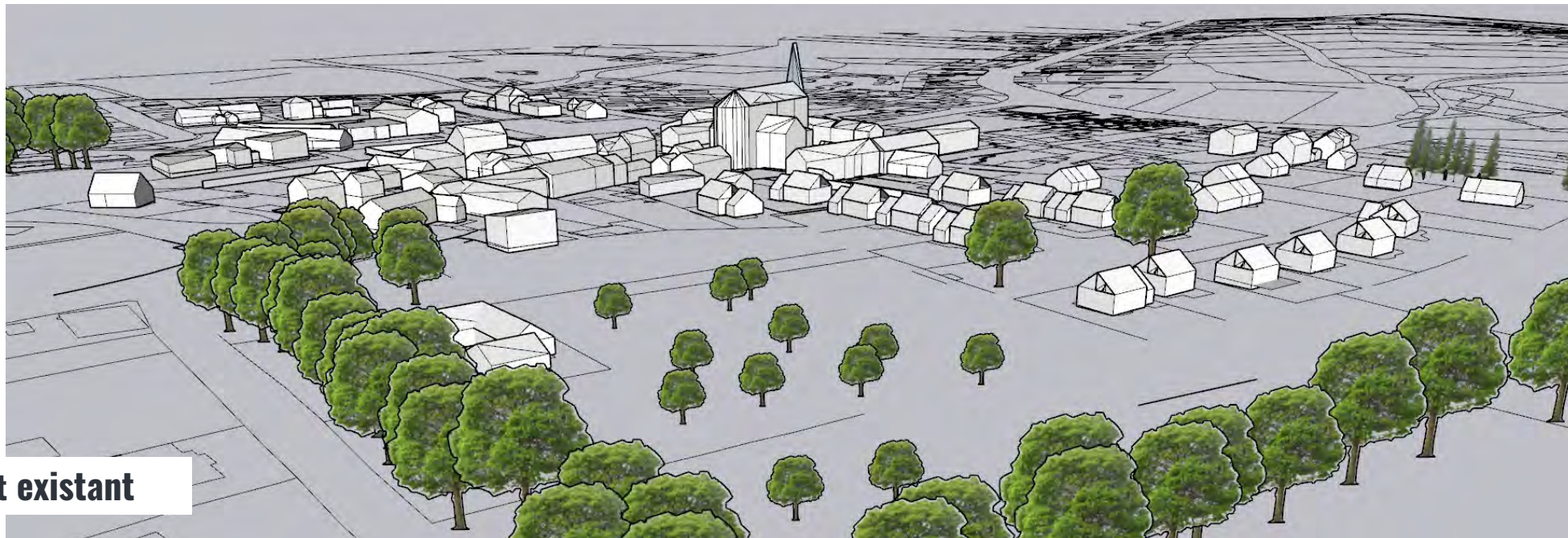
10 logements

TOTAL 10 LOGEMENTS

soit densité = 50 logts/ha



ESQUISSES SECTEURS 1, 2 ET 3 - VUE 3D



Etat existant

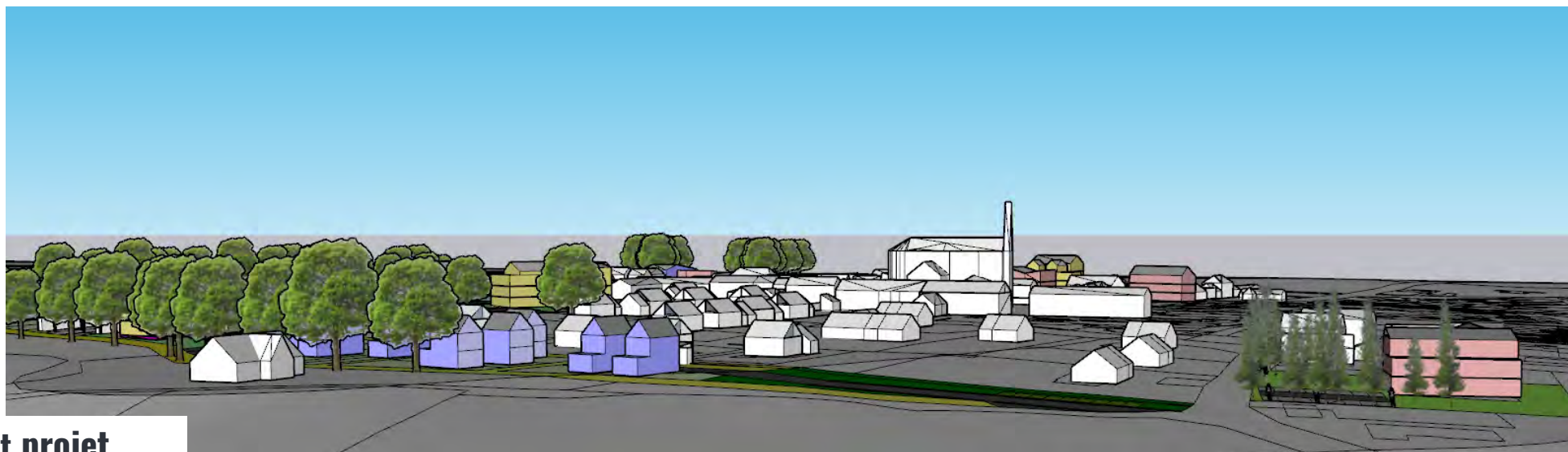


Etat projet

ESQUISSES SECTEURS 1, 2 ET 3 - VUE 3D



Etat existant



Etat projet

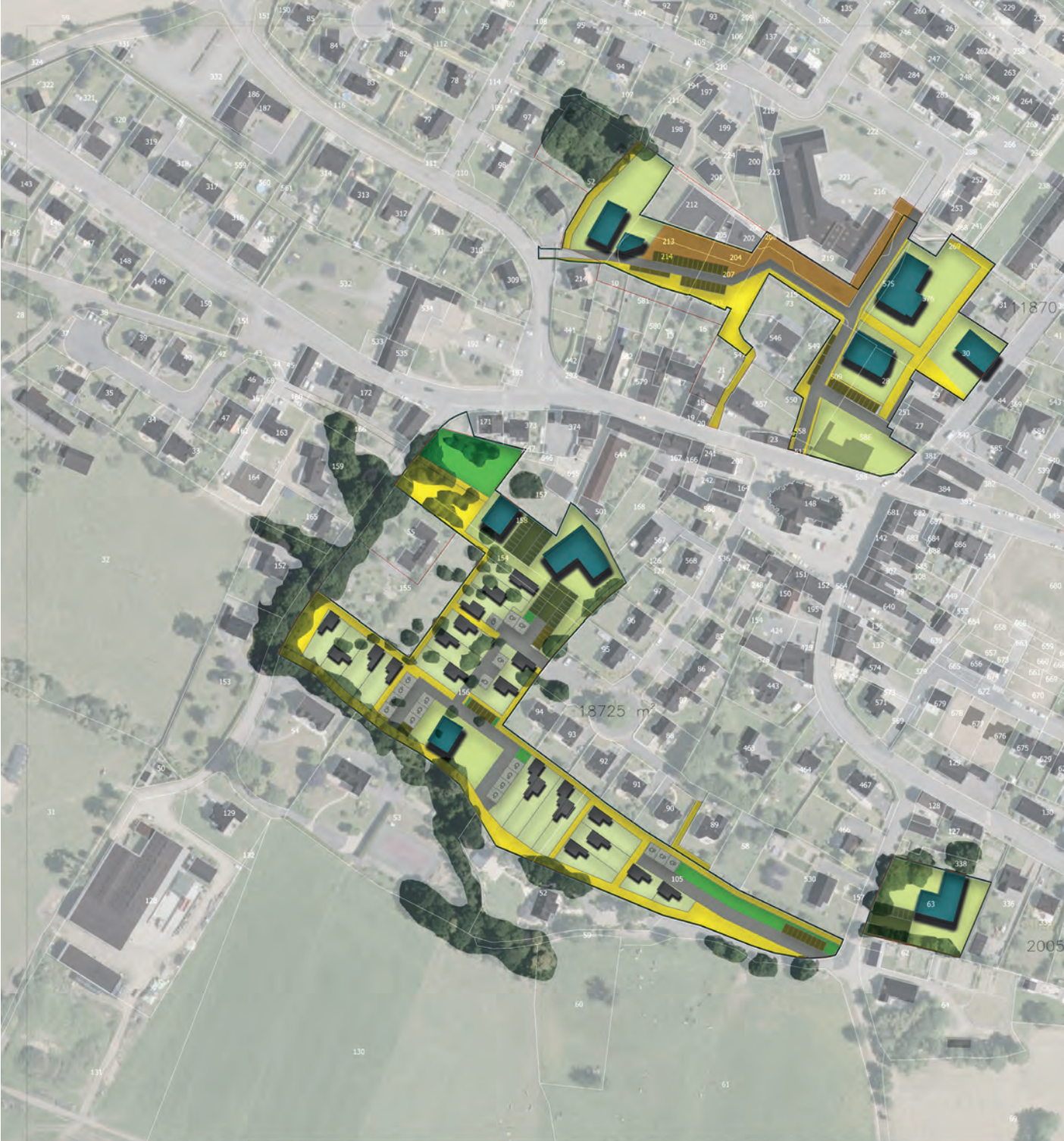
ESQUISSES SECTEURS 1, 2 ET 3 - VUE 3D



Etat existant



Etat projet



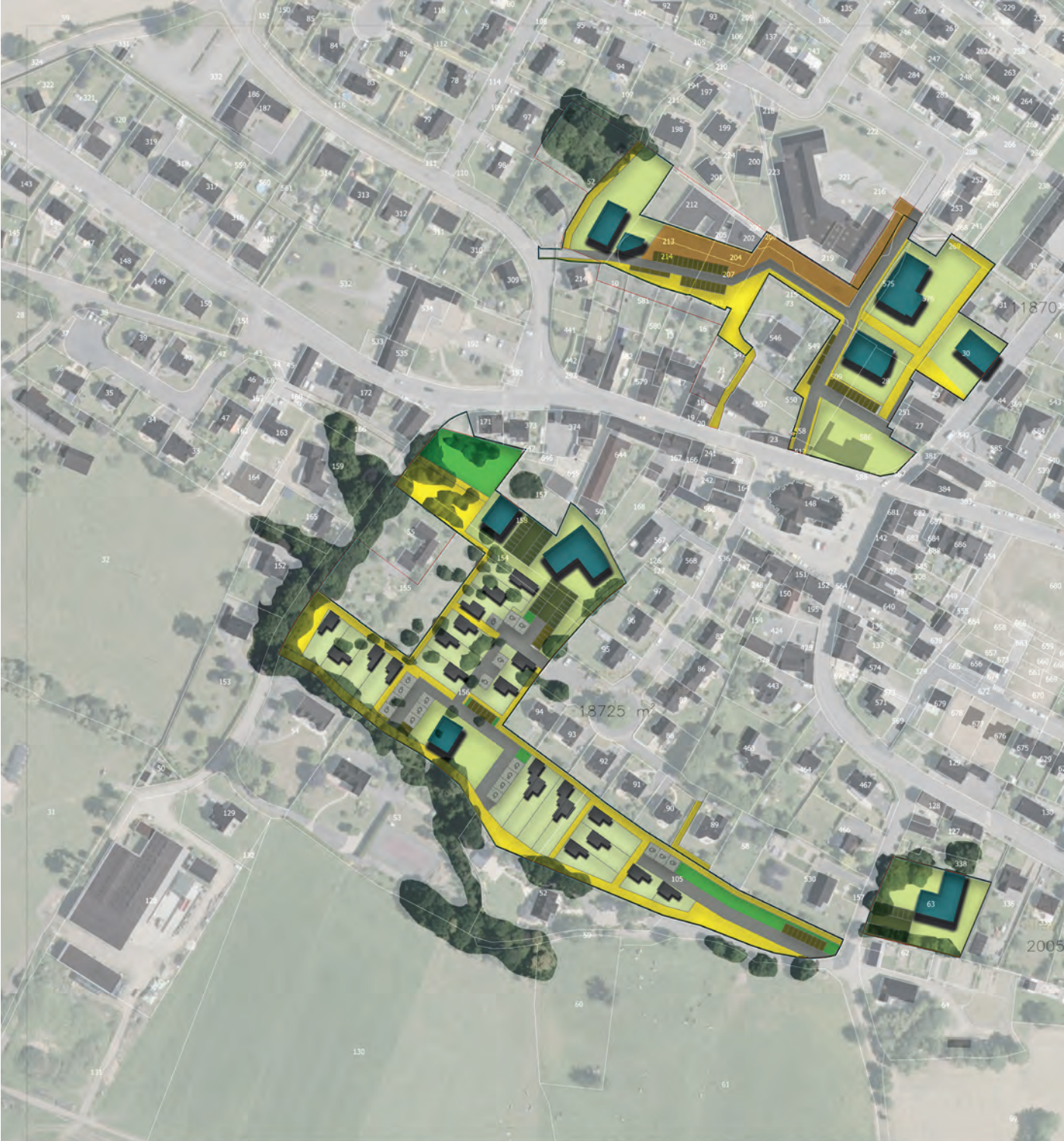
Sur les 4 sites qui ont fait l'objet d'études préalables :

- lot des écoles
- lot de l'allée des Chênes
- lot de l'allée de la Garenne
- Site de Bellevue

3 sont conservés, les 3 sites de renouvellement urbain, dont 1 a été étendu, et 1 site, le secteur de Bellevue est retiré en raison de sa grande sensibilité environnementale.

L'équilibre économique du projet reste particulièrement défavorable avec ces 3 sites.

Plusieurs axes d'évolution du projet sont envisagés.



1 / RÉDUIRE LE DÉFICIT DES SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

- AUGMENTER LA PART DE LOGEMENTS
- ÉTUDIER DES ALTERNATIVES À LA MAITRISE FONCIÈRE
- RÉORGANISER LES ESQUISSES POUR PERMETTRE UN PHASE OPÉRATIONNEL DISSOCIÉ PAR SOUS-SECTEUR

2/ RÉDUIRE LES COÛTS TRAVAUX

RÉINTERROGER CHAQUE ESQUISSE POUR RÉDUIRE LES COÛTS TRAVAUX PAR SECTEUR



3 / EXPLORER LES CAPACITÉS DE TOUS LES FONCIERS COMMUNAUX DISPONIBLES POUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN

PARCELLE 69 : 13 000 M²

La commune souhaite évaluer la possibilité de valoriser cette parcelle dont elle a la maîtrise du foncier mais qui est, à ce jour, une parcelle agricole et qui n'a fait l'objet d'aucune étude préalable.

Comment poursuivre la démarche de ZAC ?
Consultation de la DDTM à prévoir

AUTRES ?

POINTS PROGRAMMATIQUES

- Selon PLH, il faut une production de 18 logements /an jusqu'en 2026. Selon nos données recueillies l'année dernière et nos projections pour garder une même dynamique dans un monde infini, il faudrait 36 logements/an.
- Selon le PLH, il faut une densité minimale de 20 logements/hectare
- Pour la typologie de logements,
Selon le PLH, il faut 24 logements en locatif social et 4 en accession sociale d'ici 2026.
Selon nos informations, il y a deux fois plus de demande en logement social de type 3 (66 demandes en attente) que T2 ou T4.
Selon notre retour d'expérience avec notre programme en cours de commercialisation sur Liffré ceux sont les T3 qui partent en premier.

PLANNING

