

# 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**

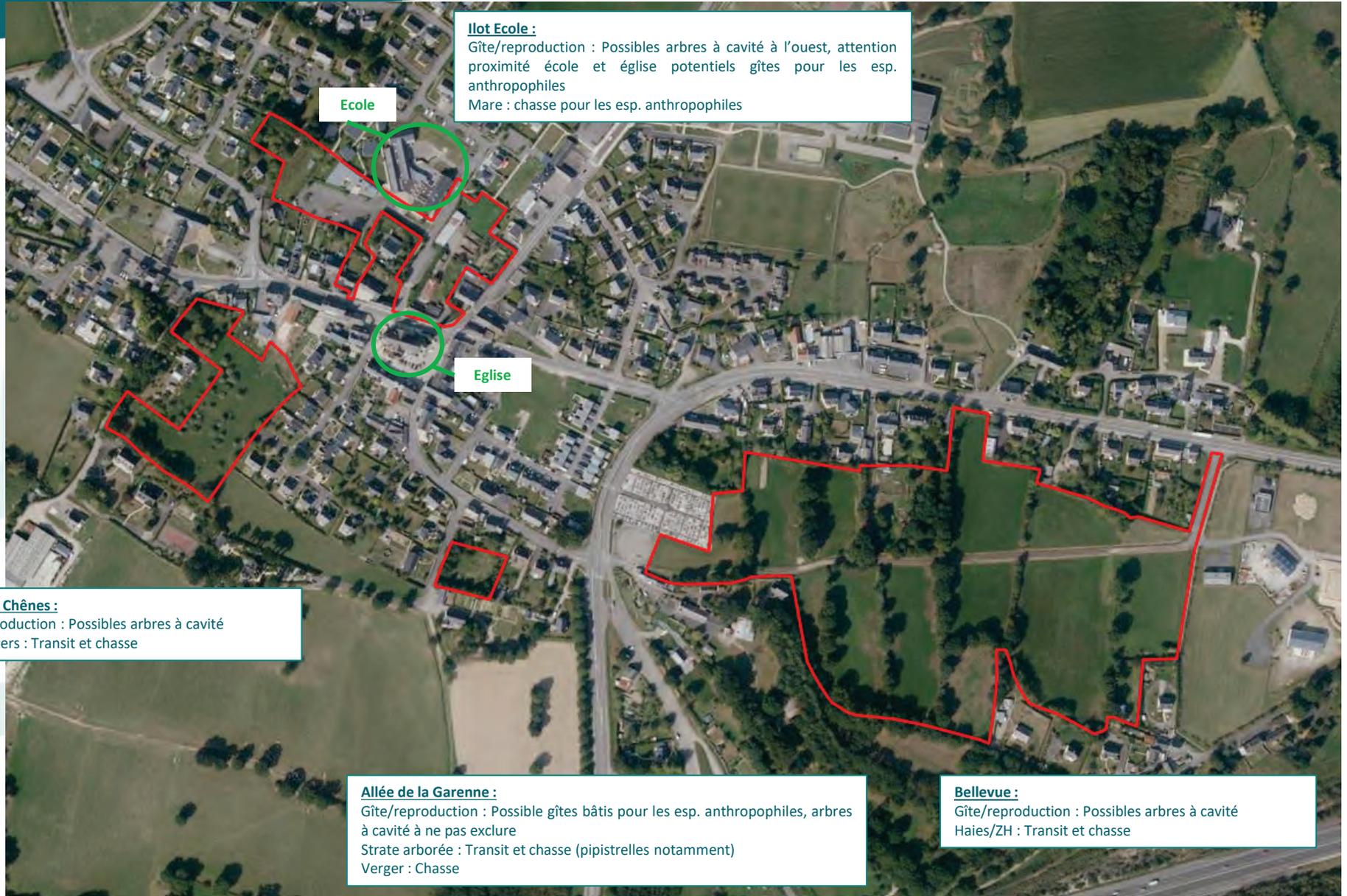


**Conserver le patrimoine arboré (système bocager)**

**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 m<sup>2</sup>

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

0 25 50 75 100 m

# 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 m<sup>2</sup>

emprise bâti = 330 m<sup>2</sup>

R+2

1 bâtiment **10 logements**

### Ilot C : logements collectifs

parcelle : 1600 m<sup>2</sup>

emprise bâti = 145+230 m<sup>2</sup>

R+2+C

2 bâtiments **15 logements**

### Ilot D : logements collectifs

parcelle : 830 m<sup>2</sup>

emprise bâti = 240 m<sup>2</sup>

R+1+C

1 bâtiment **6 logements**

### Ilot E : logements intermédiaires ou collectifs

parcelle : 1450 m<sup>2</sup>

emprise bâti = 85+230 m<sup>2</sup>

R+1 ET R+1+C

2 bâtiments **2+6 logements**

### Ilot F : à retirer

**TOTAL** 39 logements collectifs

Nouveau périmètre : 11870 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

2 bâtiments **16 + 7 logements**

### **Ilot B : 3 lots ind.**

+ stationnement rassemblé

240 m<sup>2</sup> moyen + Car Port 40m<sup>2</sup>/logt

### **Ilot C : 2 lots ind.**

+ stationnement rassemblé

235 m<sup>2</sup> moyen + CP 40m<sup>2</sup>/logt

### **Ilot D : 3 lots ind. avec stationnements dissociés**

290 m<sup>2</sup> moyen + CP 40m<sup>2</sup>/logt

### **Ilot E : 4 lots ind. avec stationnements dissociés**

#### **lots groupés**

300m<sup>2</sup> moyen + CP 40m<sup>2</sup>/logt

### **Ilot F: collectifs et intermédiaires**

parcellaire : 600 m<sup>2</sup>

1 bâtiment **6 logements**

### **Ilot G : 7 lots ind. avec stationnements dissociés**

#### **lots groupés**

**+2 lots ind. accessible par rue**

7 lots : 300m<sup>2</sup> moyen + CP 40m<sup>2</sup>/logt

2 lots : 220 m<sup>2</sup>

**TOTAL 29 logements collectifs**

**21 lots individuels**

**50 LOGEMENTS**

Nouveau périmètre : 18725 m<sup>2</sup>

soit densité = 26 logts/ha



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

## 1 Ilot

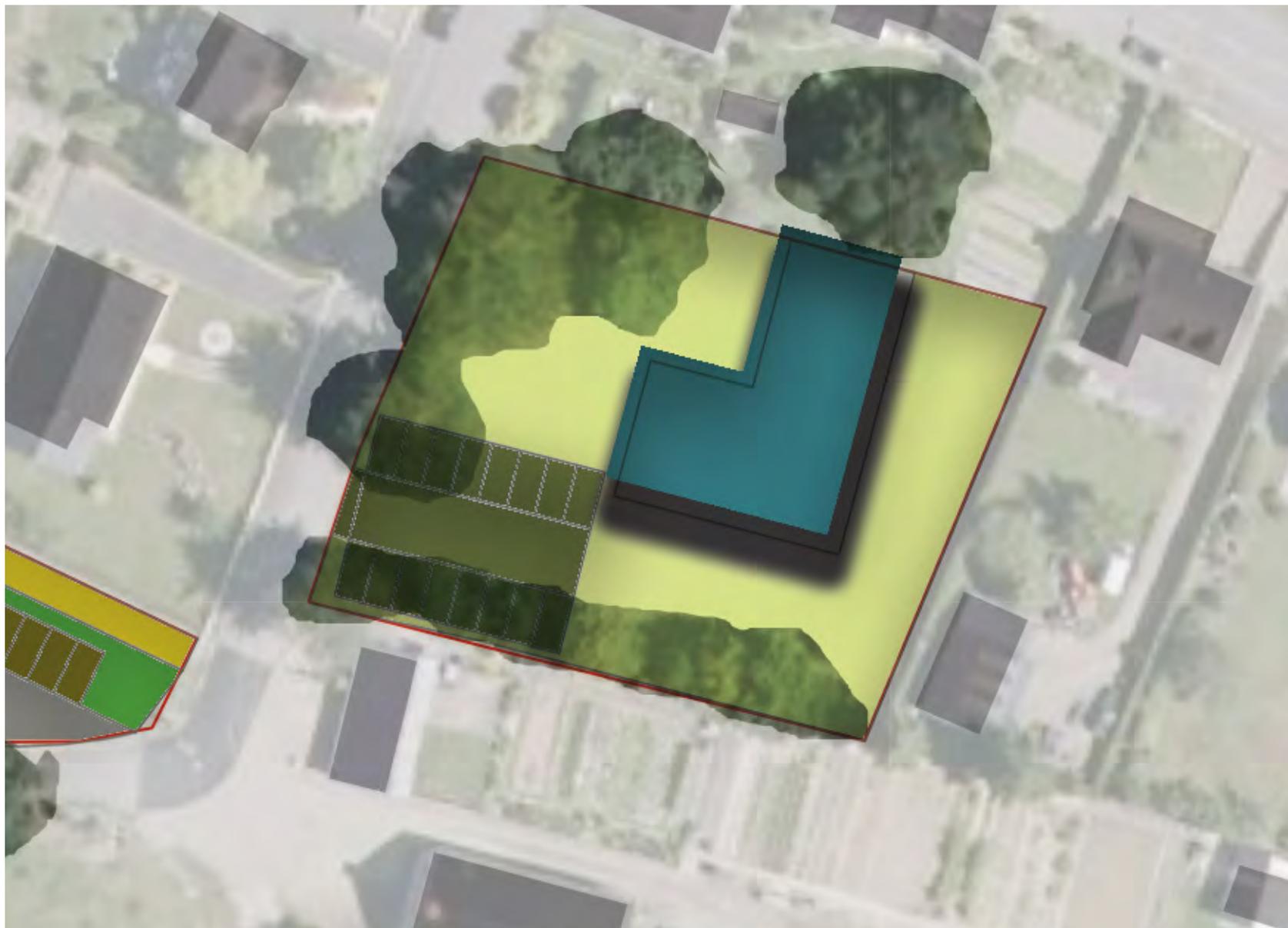
**collectifs ou semi-collectif**

parcelle : 2006 m<sup>2</sup>

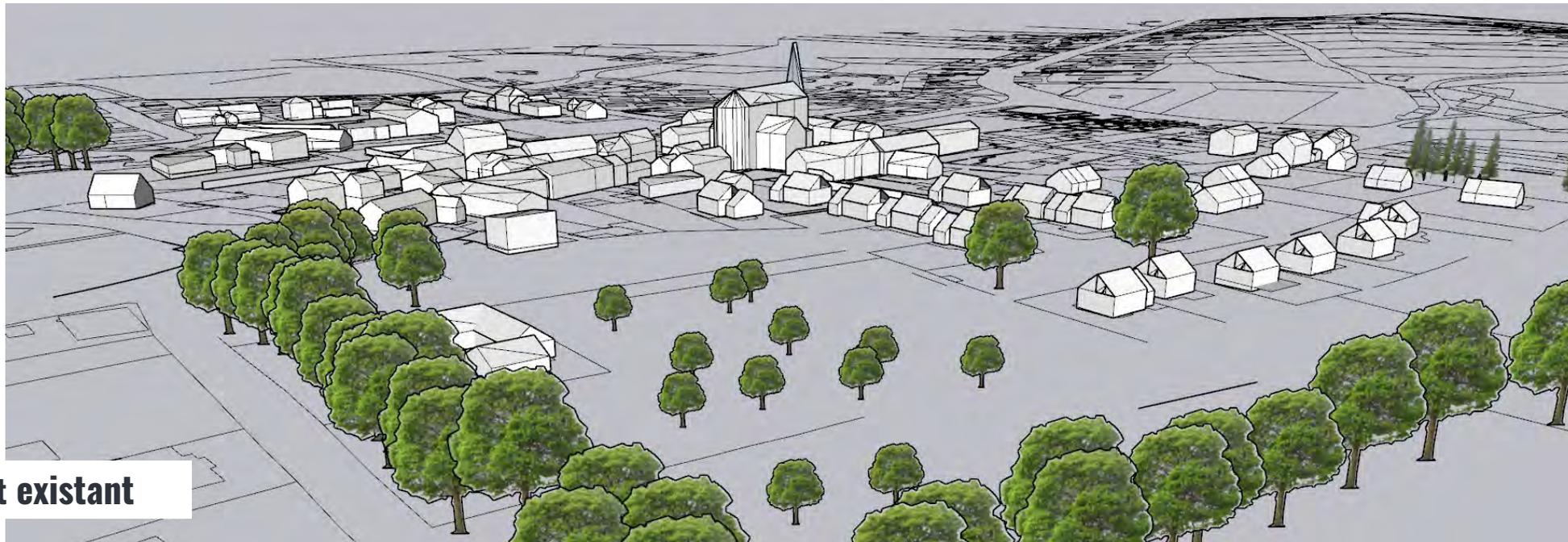
**10 logements**

**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**

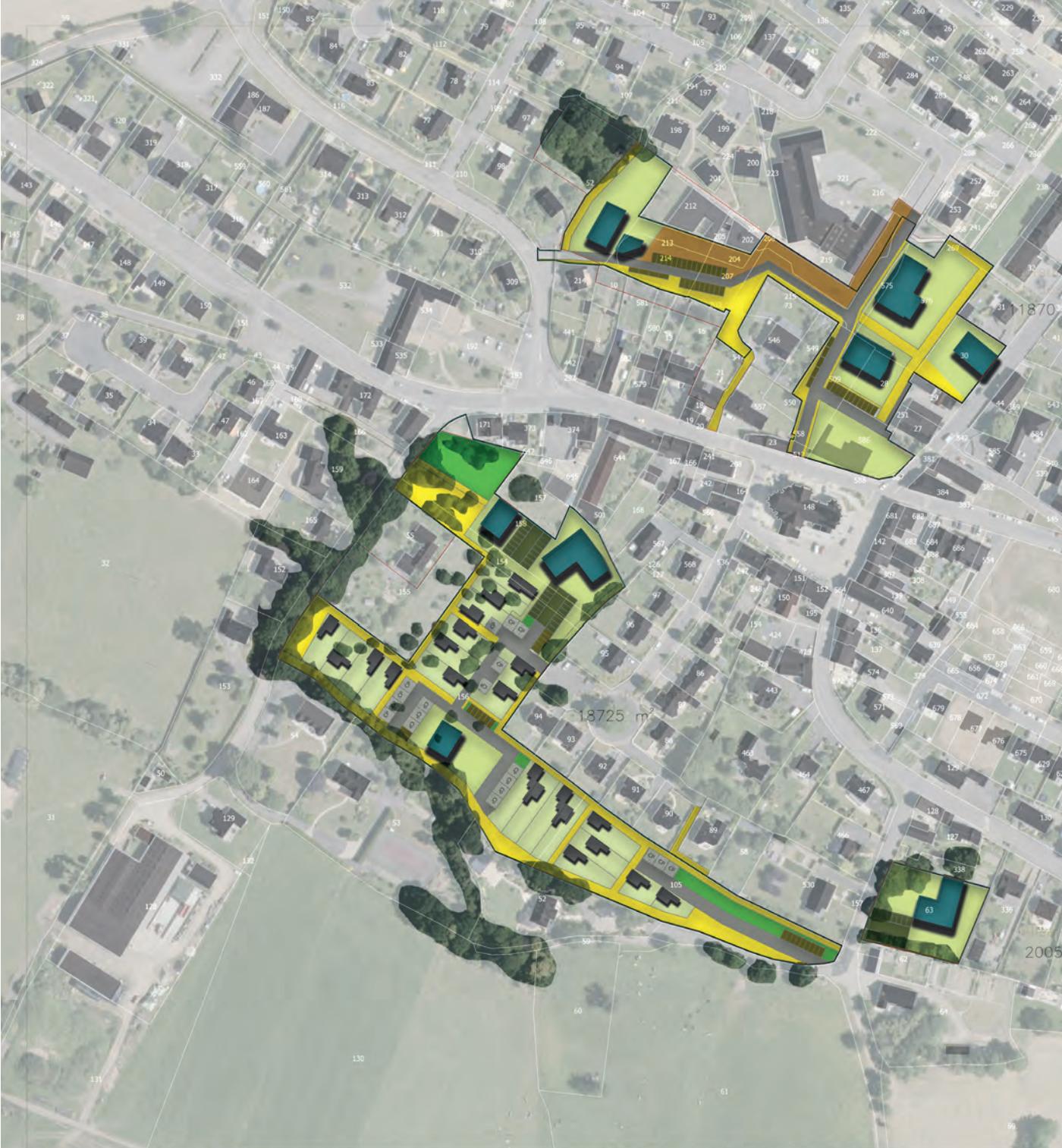
# ESQUISSES SECTEURS 1, 2 ET 3 - VUE 3D



**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 M<sup>2</sup>

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

