

GOSNÉ

Poursuite du projet de ZAC multisites

Atelier n°3

02 octobre 2025

The poster is for a concertation workshop. It features the Gosné logo at the top. The title "Atelier de concertation" is in large black letters, followed by "Poursuite du projet de ZAC multisites" in orange. Below this is an illustration of a diverse group of people standing together. The date and time are listed as "JEUDI 02 OCTOBRE 2025" and "18 H 30" in the "Salle des fêtes". A vertical line separates this from the text "Venez nombreux !" and "Atelier accessible à tous". At the bottom right, contact information for the town hall is provided. The poster has a light orange background with decorative orange and green shapes in the corners.

The logo for Gosné, featuring three stylized human figures in green, orange, and red above the word "Gosné" in a black sans-serif font.

Atelier de concertation

Poursuite du projet
de ZAC multisites

An illustration of a diverse group of people, including men, women, and children of various ethnicities, standing together in a line. They are wearing casual clothing like t-shirts, jeans, and overalls.

JEUDI
02 OCTOBRE
2025

18 H 30
Salle des fêtes

Venez nombreux !
→ Atelier accessible à tous

Inscription recommandée
MAIRIE DE GOSNÉ
T. 02 99 66 32 08
mairie@gosne.fr
www.gosne.fr

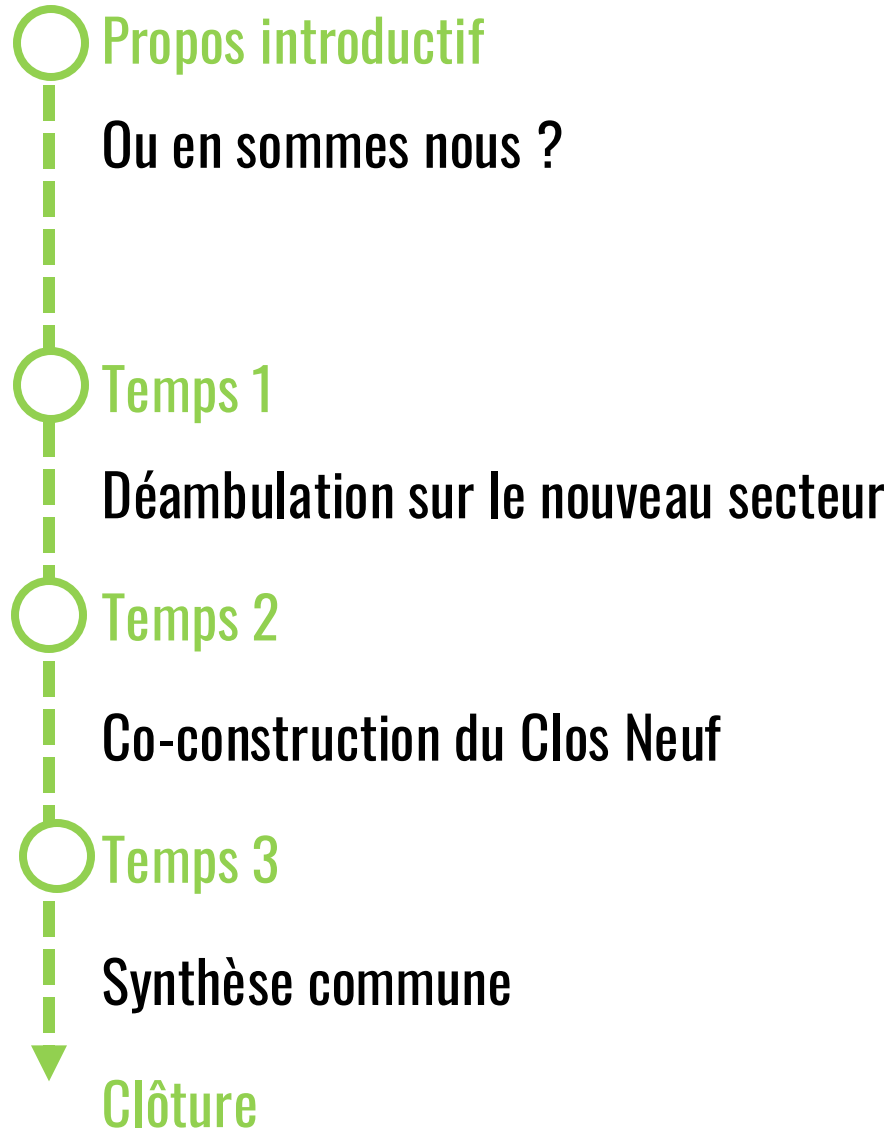
Concertation

Atelier # 4

Jeudi 02 octobre 2025

18h30 / 20h30

Déroulé





Propos introductif

Une Z.A.C. c'est quoi ?

Ou en sommes-nous ?



○ Présentation de la démarche

Une ZAC c'est quoi ?

La concertation,

pour quoi faire ?

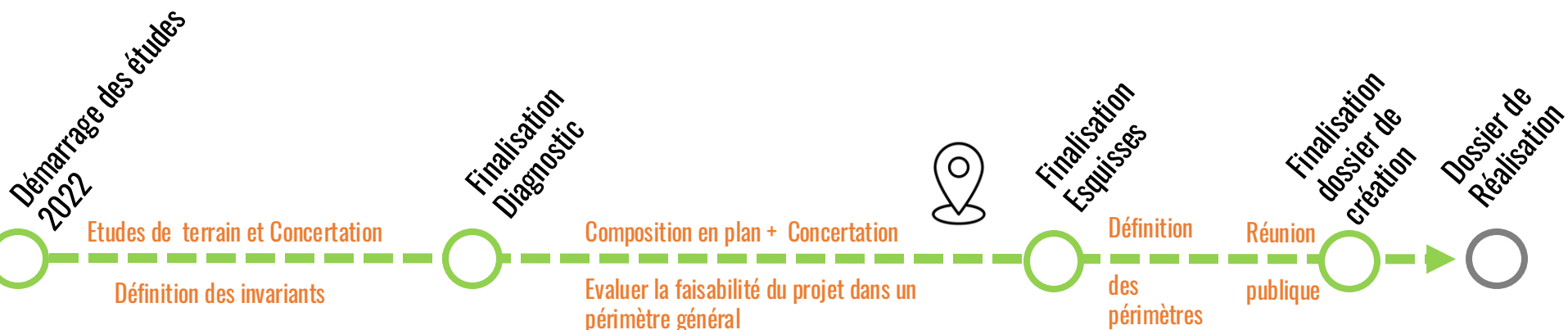
ZAC = Zone d'Aménagement Concerté

C'est une opération d'aménagement qui résulte d'une initiative publique.

- Elle définit un périmètre (point de vue de la faisabilité)
- Elle s'appuie sur le **dossier de création** (faisabilité, bilan environnemental, économique...)
- Les élus délibèrent sur la création de la ZAC sur la base du dossier.
- Elle se confirme avec un **dossier de réalisation** qui détaille le **programme des travaux** et les **prescriptions** et le **bilan financier du projet** qui doit se réaliser à l'intérieur des périmètres du dossier de création

La procédure de ZAC, est un **outil d'aménagement**, qui permet de traduire de façon opérationnelle une stratégie de développement urbain concerté et organisée à long terme.

C'est une **procédure complète** qui permet d'associer la création de logements et de service aux financements de nouveaux équipements nécessaires pour une commune qui grandit et évolue.



○ Présentation de la démarche

Pourquoi une ZAC ?

- Anticiper le développement de la commune de Gosné pour 2035-2040
- Organiser l'arrivée de nouveaux habitants, la réalisation de nouveaux équipements et le développement de services et d'activités

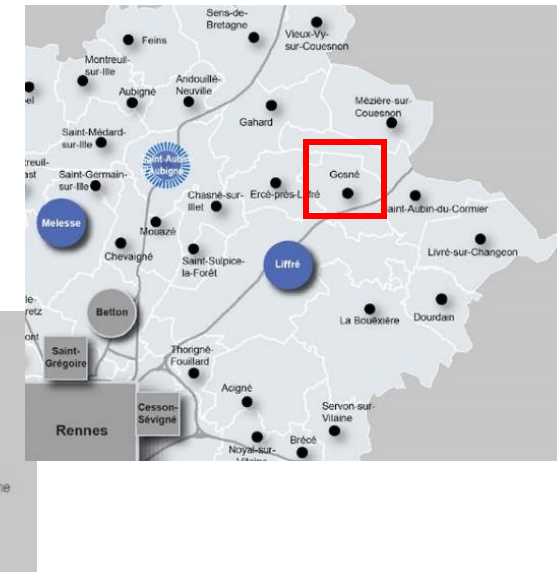
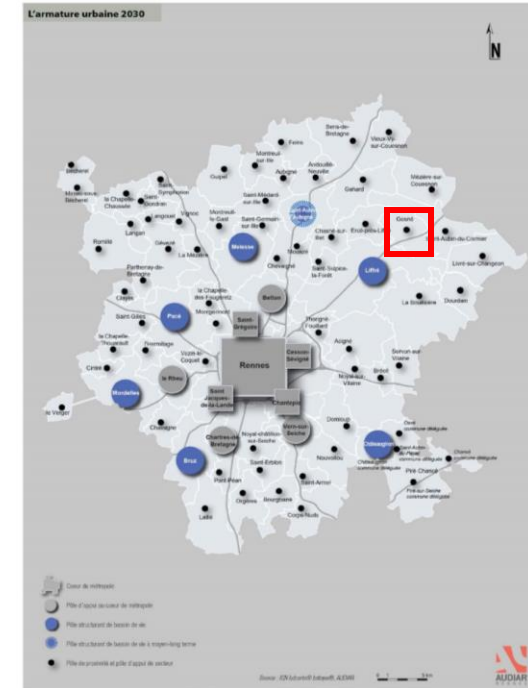
+ Comment fait-on pour organiser l'évolution de la commune ?

Plusieurs documents organisent déjà cette évolution :

- Le **Schéma de COhérence Territorial (SCOT)** à l'échelle du Pays de Rennes
- Le **Plan Local de l'Habitat (PLH)** à l'échelle de Liffré Cormier Communauté
- Le **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** à l'échelle de Gosné

Le **Schéma de Cohérence Territorial** piloté par le pays de Rennes donne :

- Le rôle de chaque commune dans le maillage du territoire : Gosné est classé « pôle de proximité » : « *ils complètent le maillage urbain et organisent le renforcement des fonctions en complémentarité avec les autres polarités : offre de services et d'emplois, accueil de tous les habitants, offre en transport collectif. Le SCOT propose qu'ils puissent accueillir une croissance démographique, leur permettant de maintenir et développer leur offre de commerces, services et équipements nécessaires aux besoins de leurs habitants.* »
- L'indication de la densité de logements à respecter : pour Gosné : **20 logts/ha moyen**



○ Les périmètres initiaux

Le périmètre de la zone d'étude se portait 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)



○ La démarche de concertation

1

Samedi 1^{er} octobre 2022



Balade sur site

2

Samedi 8 octobre 2022



Stand kiosque dans l'espace public

3

Jeudi 9 mars 2023



Atelier scénarios d'aménagement



○ Que s'est-il passé depuis le dernier atelier de concertation ?

Février 2024 : Mise en pause des études de ZAC pour étudier les points de blocage réglementaires avec le SCOT, la DDTM et LCC.

28/03/2024 : Réunion avec le SCOT de Rennes : les limites paysagères (parcelle ZO 69)

29/04/2024 : Réalisation d'un nouvel inventaire des zones humides, sur la parcelle ZO 69.

05/07/2024 et 21/11/2024 : Réunions avec LCC, pour étudier la possibilité d'une modification de PLU.

Décembre 2024 : Travail d'Orchestr'Am sur le MOS et les secteurs de la ZAC.

13/02/2025 : Réunion avec LCC, sur la procédure de modification du PLU. **A l'issue de cette réunion il est prévu de solliciter l'avis de la DDTM.**

27/03/2025 : Réunion avec LCC et la DDTM pour affiner le choix de la procédure d'évolution du PLU. Le **déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU** est la démarche la plus adaptée. -> Avril 2025 : Reprise des études de ZAC par le groupement avec un levé topographique

Les périmètres actualisés



Gosné - ZAC Multisite - A3 - 2500

La reprise des études

Septembre 2025

REPRISE DES ETUDES PREALABLES A LA CRÉATION D'UNE ZAC MULTISITES

Après retrait du site 4 « Bellevue » situé à l'Est de la RD 812 en raison de la présence d'un grand nombre de site de zones humides, la commune de Gosné a identifié un autre site pouvant être intégré au périmètre de ZAC Multisites.

Ce site 5 se situe au sud de l'allée de la Garenne et est desservie par celle-ci.

Ce site concerne la parcelle cadastrée 69 ainsi que les voies adjacentes.

Au sein des autres site de la ZAC, ce nouveau site vient s'insérer à la jonction entre le site 2 « Allée des Chênes » et le site 3 « Allée de la Garenne ».

L'ensemble des périmètres aujourd'hui identifiés sont concentrés à l'Est de la RD812.

L'ensemble de ces périmètres porte sur 4 sites

- S1 Ilot des Ecoles : 15 700 m²
- S2 Ilot Allée des Chênes : 21 500 m²
- S3 Ilot Allée de la Garenne : 2 100 m²
- S5 Ilot Allée de la Garenne 2 : 14 500 m²

Soit 53 800 m² (5,4 ha)





Déambulation sur site

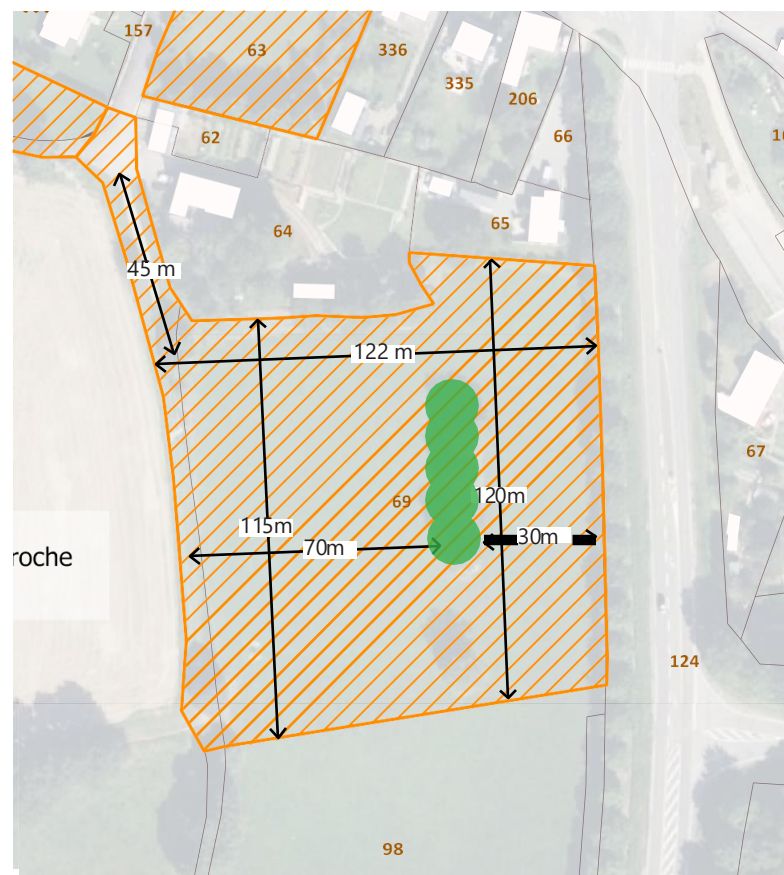
Nouveau secteur : Clos Neuf



Le site du Clos Neuf



Le site du Clos Neuf



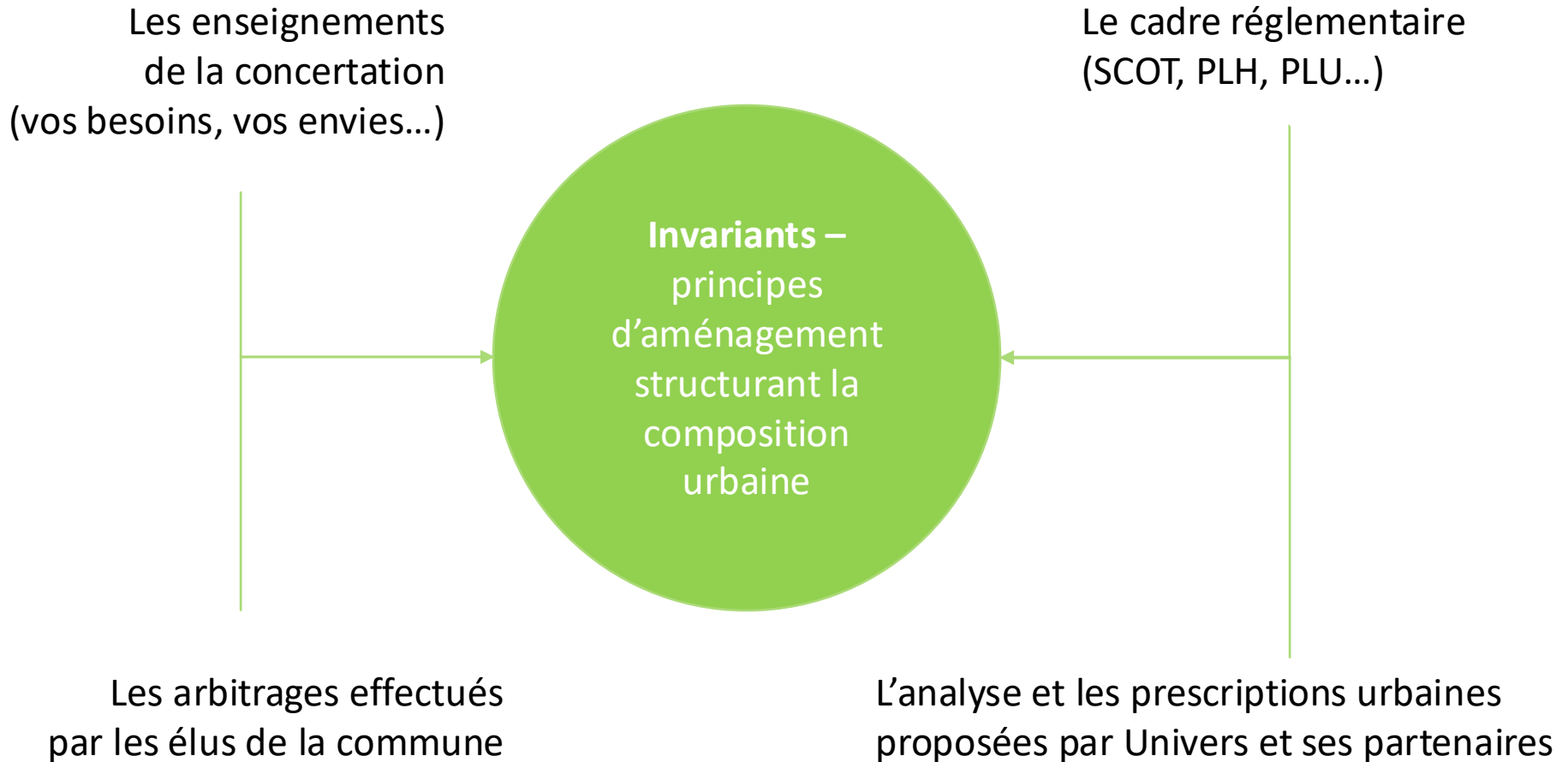


Co-construction du Clos Neuf

Temps participatif



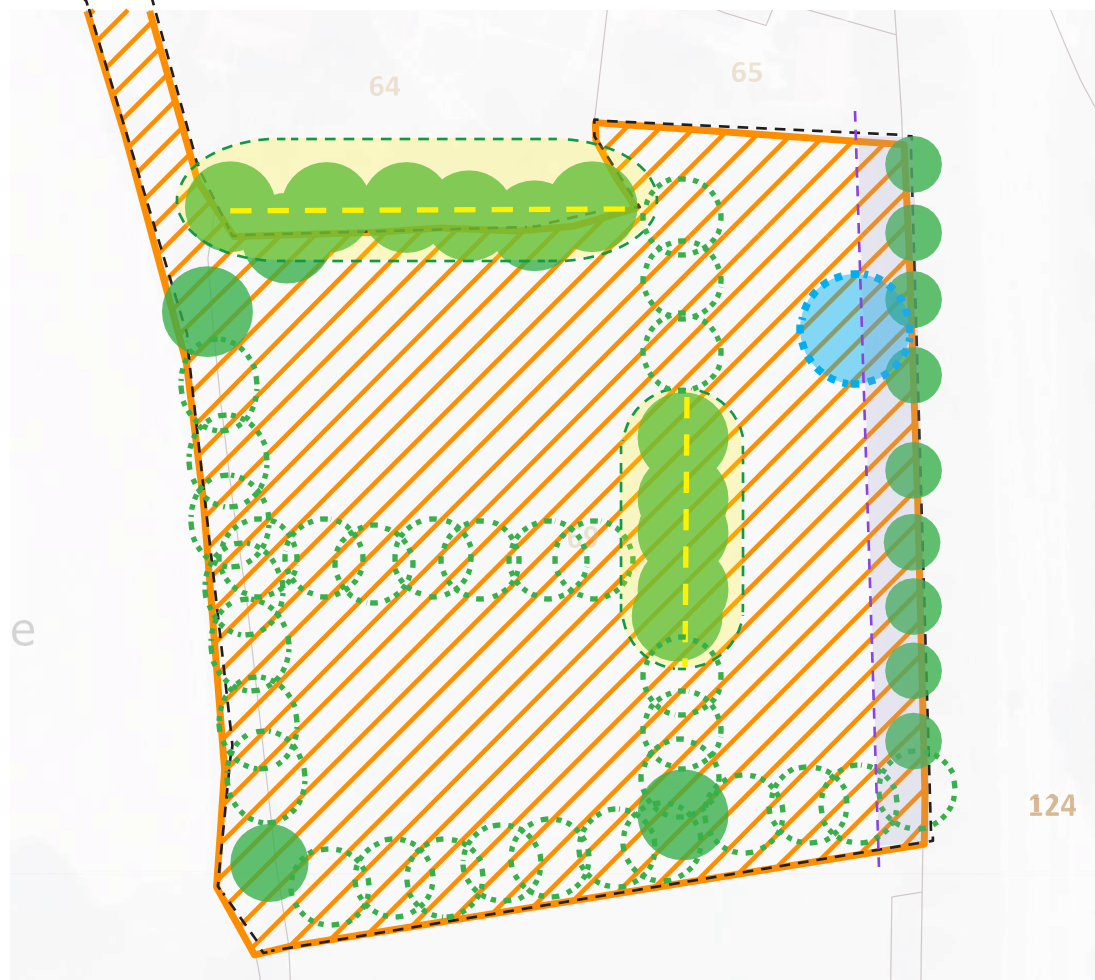
○ Qu'est-ce qu'un invariant ?



Les invariants du secteur

Site 5 Clos neuf

INVARIANT 1 - PRÉSERVATION DE LA TRAME BOCAGÈRE EXISTANTE ET CONFORTEMENT



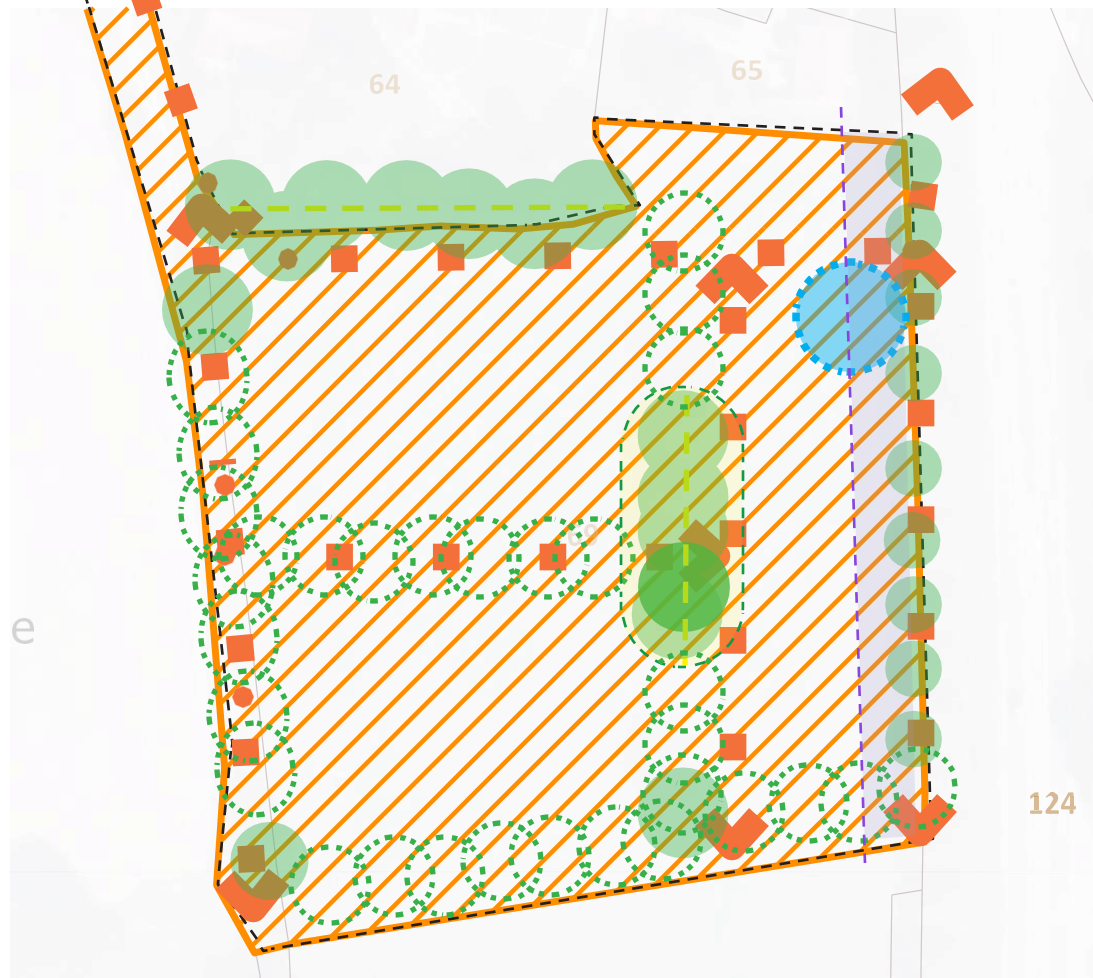
Invariants de composition

-  Végétation existante à préserver
-  Préservation Zone Humide
-  Végétation à créer
-  Zone inconstructible le long des haies
-  Espace public à créer
-  Liaison piéton-vélo à créer
-  Accès automobile
-  Marge de recul des constructions le long de la RD 812
-  Desserte nouveaux logements uniquement piéton ou vélo - prévoir stationnement dissocié
-  Valorisation des rues ou voies existantes
-  Valorisation l'entrée de ville

Les invariants du secteur

Site 5 Clos neuf

INVARIANT 2 - CREER UN MAILLAGE ACTIF EN LIEN AVEC LA VEGETATION



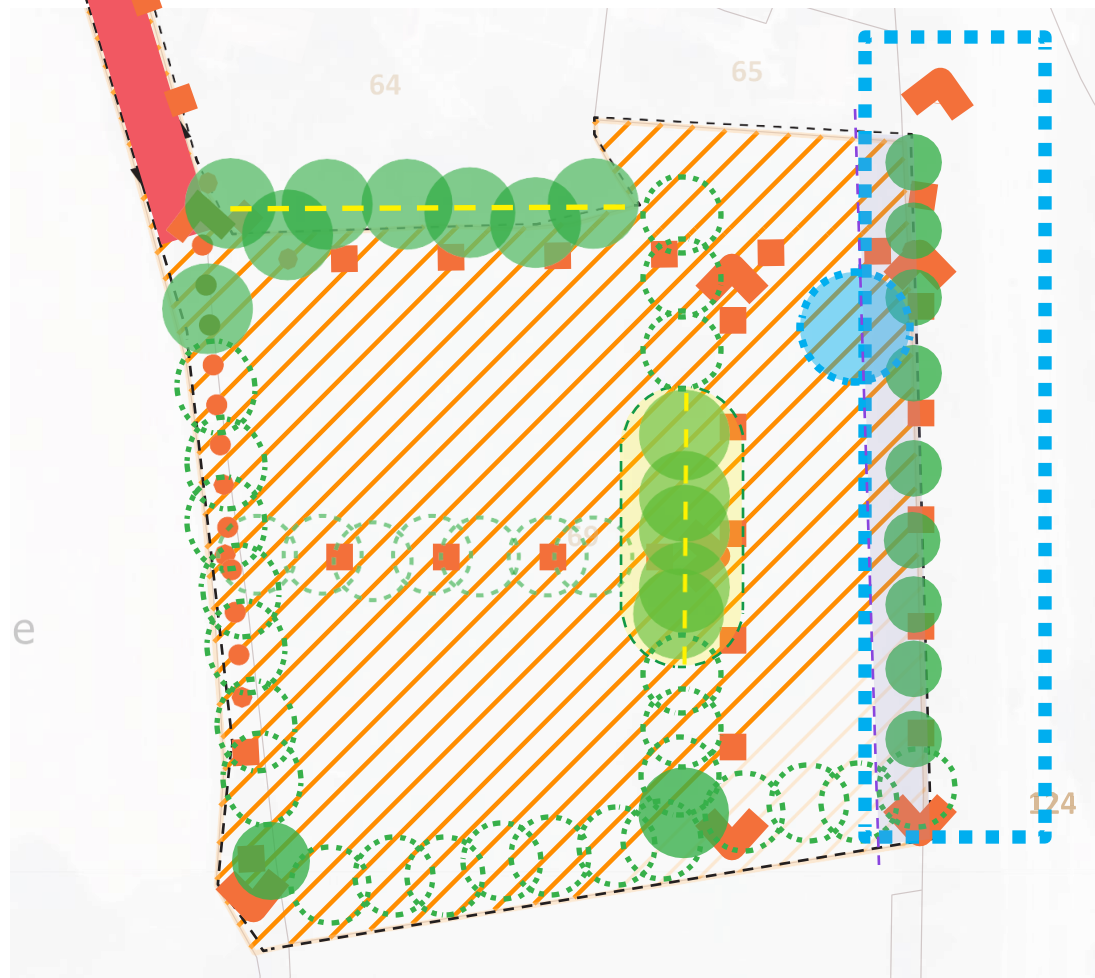
Invariants de composition

-  Végétation existante à préserver
-  Préservation Zone Humide
-  Végétation à créer
-  Zone inconstructible le long des haies
-  Espace public à créer
-  Liaison piéton-vélo à créer
-  Accès automobile
-  Marge de recul des constructions le long de la RD 812
-  Desserte nouveaux logements uniquement piéton ou vélo - prévoir stationnement dissocié
-  Valorisation des rues ou voies existantes
-  Valorisation l'entrée de ville

Les invariants du secteur

Site 5 Clos neuf

INVARIANT 3 - INTEGRER LES VOIES EXISTANTES EN LIMITE COMME COMPOSANTE DU PROJET



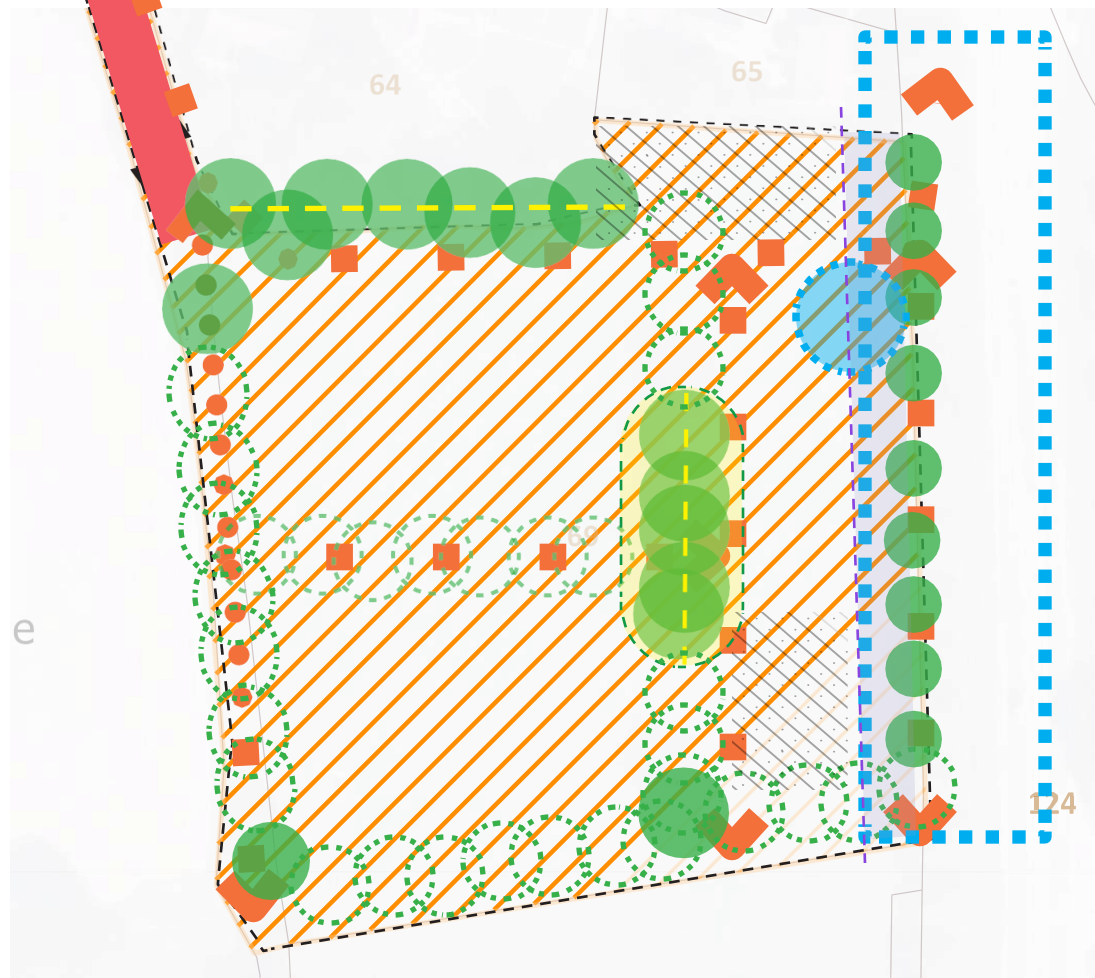
Invariants de composition

-  Végétation existante à préserver
-  Préservation Zone Humide
-  Végétation à créer
-  Zone inconstructible le long des haies
-  Espace public à créer
-  Liaison piéton-vélo à créer
-  Accès automobile
-  Marge de recul des constructions le long de la RD 812
-  Desserte nouveaux logements uniquement piéton ou vélo - prévoir stationnement dissocié
-  Valorisation des rues ou voies existantes
-  Valorisation l'entrée de ville

Les invariants du secteur

Site 5 Clos neuf

INVARIANT 4 - INTEGRER DES ACCES LOGEMENTS DIVERSIFIES



Invariants de composition

-  Végétation existante à préserver
-  Préservation Zone Humide
-  Végétation à créer
-  Zone inconstructible le long des haies
-  Espace public à créer
-  Liaison piéton-vélo à créer
-  Accès automobile
-  Marge de recul des constructions le long de la RD 812
-  Desserte nouveaux logements uniquement piéton ou vélo - prévoir stationnement dissocié
-  Valorisation des rues ou voies existantes
-  Valorisation l'entrée de ville

○ Travail de groupe : Règles du jeu



40 min

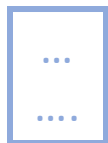


Par groupe

Le secteur du Clos neuf est voué à accueillir de l'habitat à l'avenir ainsi que des cheminements.

- Imaginer cet espace pour les 20 prochaines années.
- Composer cet espace en positionnant les modules pour figurer des aménagements dans les espaces délimités de la carte

Vous pouvez également positionner des aménagements en dehors du périmètre : aux abords si c'est opportun.



Kit de travail :

1 plan du secteur du Clos Neuf

1 kit de modules

Des images références



1 ambassadeur pour une synthèse en 3 min/groupe

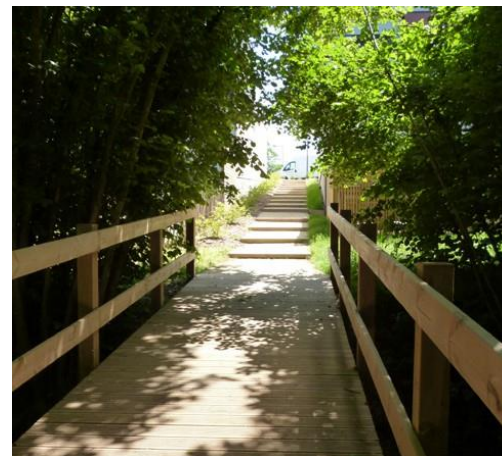
Liste des modules à proposer aux participants :

- Accès voiture,
- Différentes typologie de logements : habitat individuel groupé, intermédiaire, collectif ... (objectif : 25 logs/ha)
- Connexions piétonnes et cycles, connexion avec l'environnement/chemins proches
- Stationnement en poche,
- Circulation,
- Aménagement l'entrée du secteur
- Création de parc ou d'espaces publics partagés
- Renforcement de la végétation

Exemples images références à proposer aux participants



l'hermitage (35) habitat intermédiaire
réalisation : c. gosselin



dombloup (35) zac du tertre - espace public
réalisation : agence uniVers



treillères (43) habitat groupé dense
réalisation : atelier jacques bouche ton



bouvron(44) reVitalisation cœur de bourg habitat mixte
réalisation : garo-boixel



Saint-Marc (44) habitat individuel + stationnement déporté
réalisation : in situ + zephyr



Vertou (44) le planty - habitat dense
réalisation : forma 6



treilleres (44) habitat individuel dense avec stationnement dissocié
réalisation : in situ + zephyr



Saint-Marc (44) le courtil brécard habitat dense
réalisation : in situ + zephyr



Synthèse commune



ZAC MULTISITES DE GOSNE

Travail de groupe : Co-construction du nouveau secteur : Le Clos Neuf

Vos 3 points clés suite à votre travail collectif à partager à l'ensemble de la salle

Vous les partagerez à l'oral en 3 min par groupe



1.

.....
.....

2.

.....
.....

3.

.....
.....

Merci pour votre
participation !

○ Clôture de l'atelier.

Pot de l'amitié



Gosné

Atelier de concertation

Poursuite du projet de ZAC multisites



JEUDI 02 OCTOBRE 2025
18 H 30
Salle des fêtes

Venez nombreux !
→ Atelier accessible à tous

Inscription recommandée
MAIRIE DE GOSNÉ
T. 02 99 66 32 08
mairie@gosne.fr
www.gosne.fr