

GOSNÉ

Poursuite du projet de ZAC multisites

Atelier de concertation

02 octobre 2025



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

○ Propos introductif

- **Organisation d'un nouvel atelier sur le secteur du Clos Neuf**

Depuis 2022, la commune souhaite associer les habitants volontaires à la démarche de concertation dans la cadre du projet de ZAC multisites.

3 temps participatifs ont été organisés entre 2022 et 2023 (balade sur site, kiosque du projet et atelier scénarios d'aménagement).

Le projet de ZAC multisites s'articulait initialement autour de 4 secteurs. Toutefois, le secteur n°4 "Bellevue", situé à l'est de la RD 812, a été retiré du périmètre en raison de la présence importante de zones humides. La commune a identifié un nouveau secteur pouvant être intégré au projet : le site du **Clos Neuf**

Ce nouveau périmètre se **situe au sud de l'allée de la Garenne et est desservie par celle-ci**. Il concerne la parcelle cadastrée 69 ainsi que les voies adjacentes. Il vient s'insérer entre le site n°2 "Allée des Chênes" et le site n°3 "Allée de la Garenne", assurant ainsi une continuité au sein du projet.

Ce jeudi 2 octobre, la commune a souhaité organiser un atelier supplémentaire pour partager ces évolutions et actualités aux participants. L'objectif de cet atelier n°4 était de découvrir sur site le nouveau secteur puis en salle de composer la programmation future de ce nouveau site du Clos Neuf.

30 participants étaient présents pour cet atelier que nous remercions chaleureusement pour leur présence et leur contribution active !

Retour en images sur l'atelier du 2 octobre 2025 ;
30 participants





I/ 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 ?

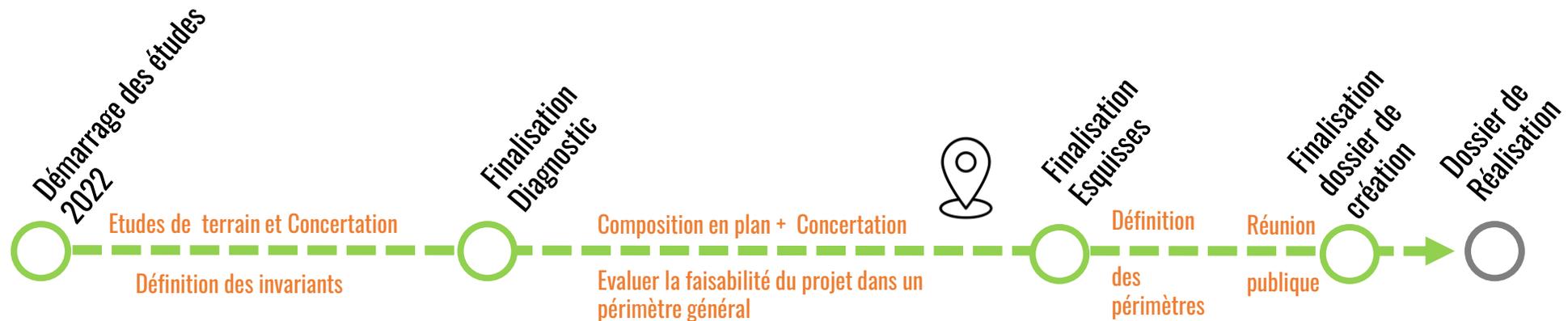
ZAC = Zone d'Aménagement Concerté

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 économique, 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

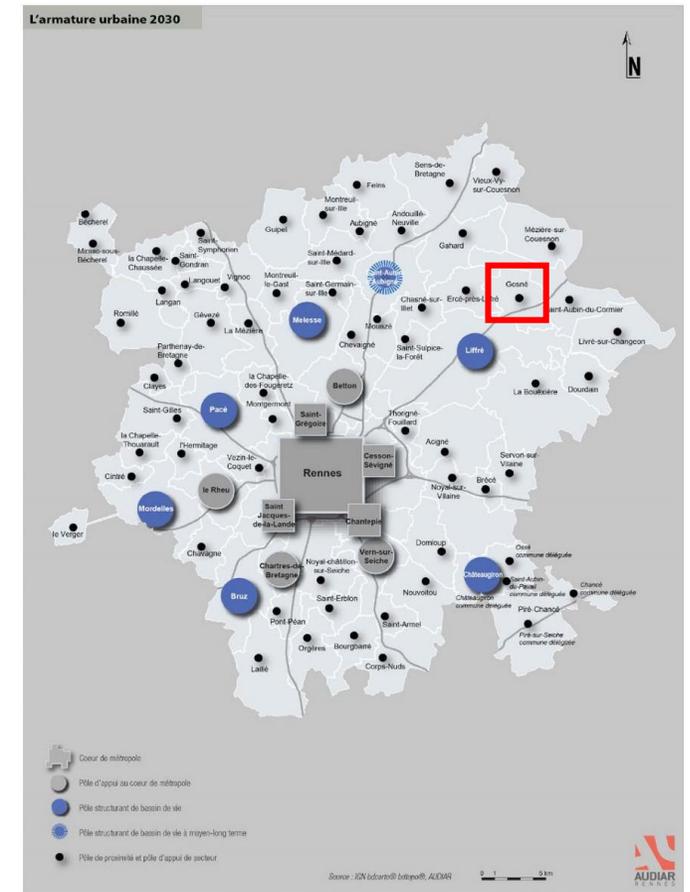
+ Comment fait-on pour organiser l'évolution de la commune ?

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 :

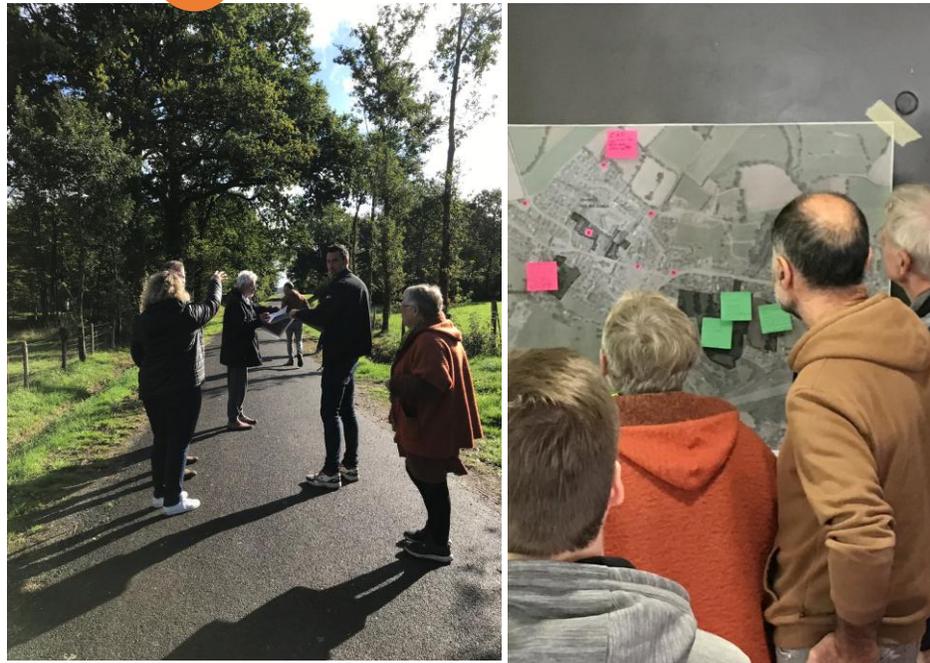
- le secteur n°1, de l'**îlot des écoles** (1,57 ha)
- le secteur n°2, de l'**Allée des Chênes** (1,38 ha)
- le secteur n°3, de l'**Allée de la Garenne** (2006 m²)
- et le secteur n°4, **Bellevue** (8,4 ha)



○ 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 règlementaires 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.

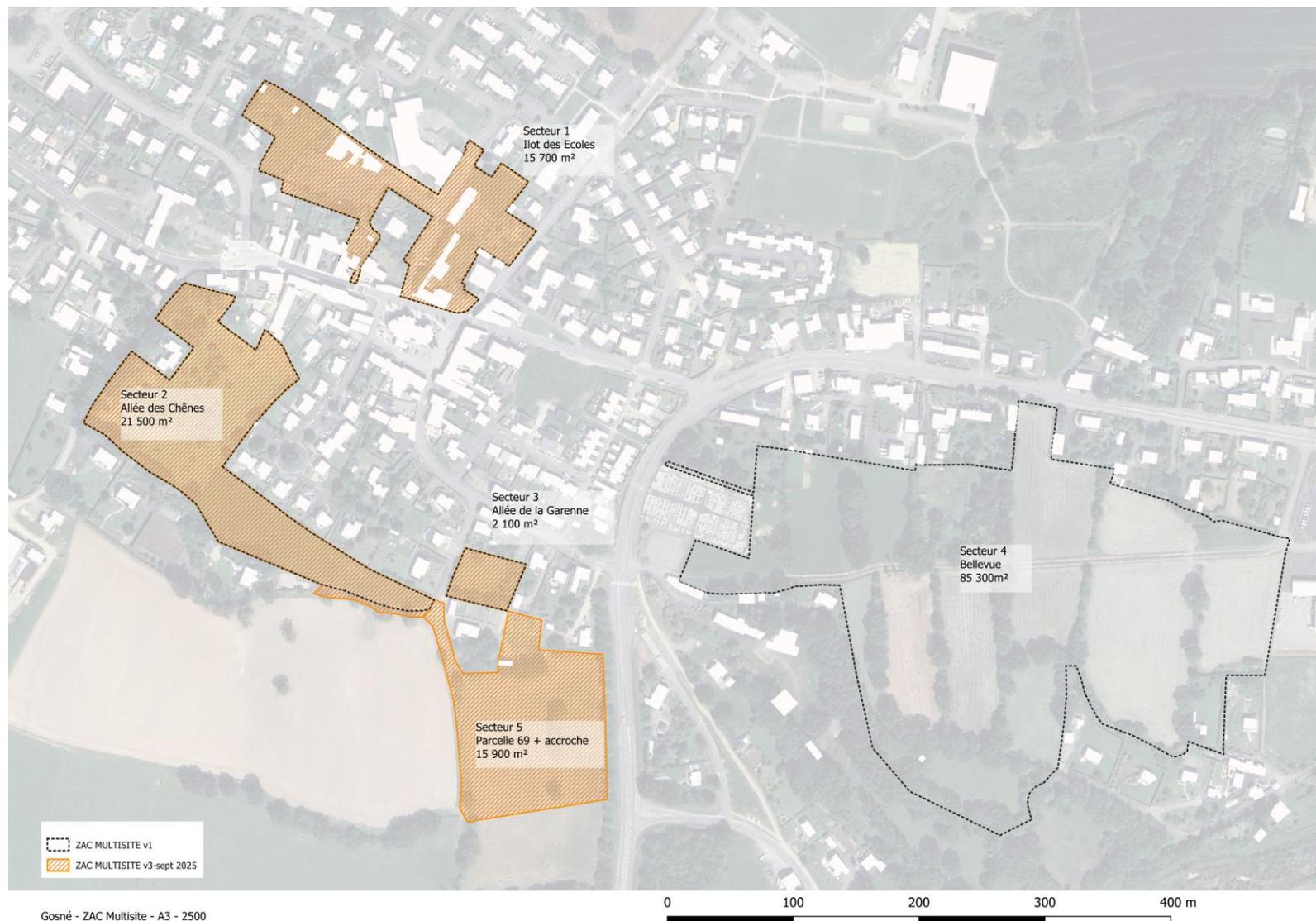
05/07/2024 et 21/11/2024 : Réunions avec LCC, pour étudier la possibilité d'une modification de PLU.

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



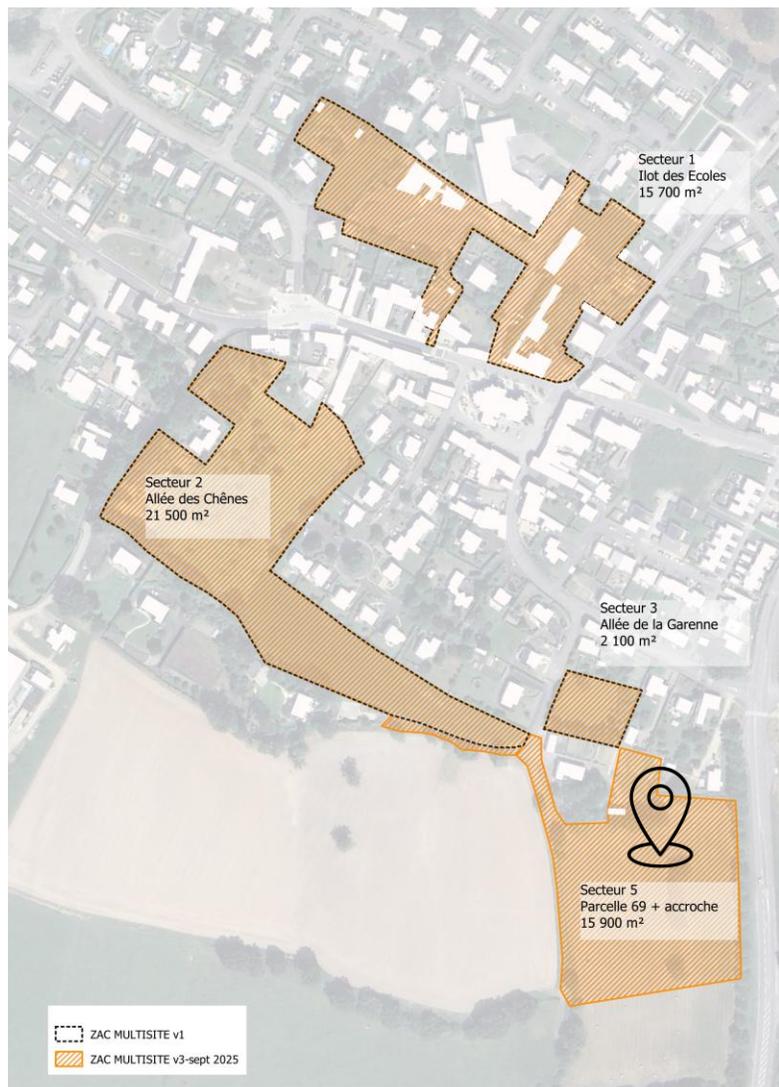


II/ Déambulation sur site

Nouveau secteur : Clos Neuf



○ Le site du Clos Neuf



Le site du Clos Neuf





III/ Co-construction du Clos Neuf

Synthèse du temps participatif



○ Qu'est-ce qu'un invariant ?

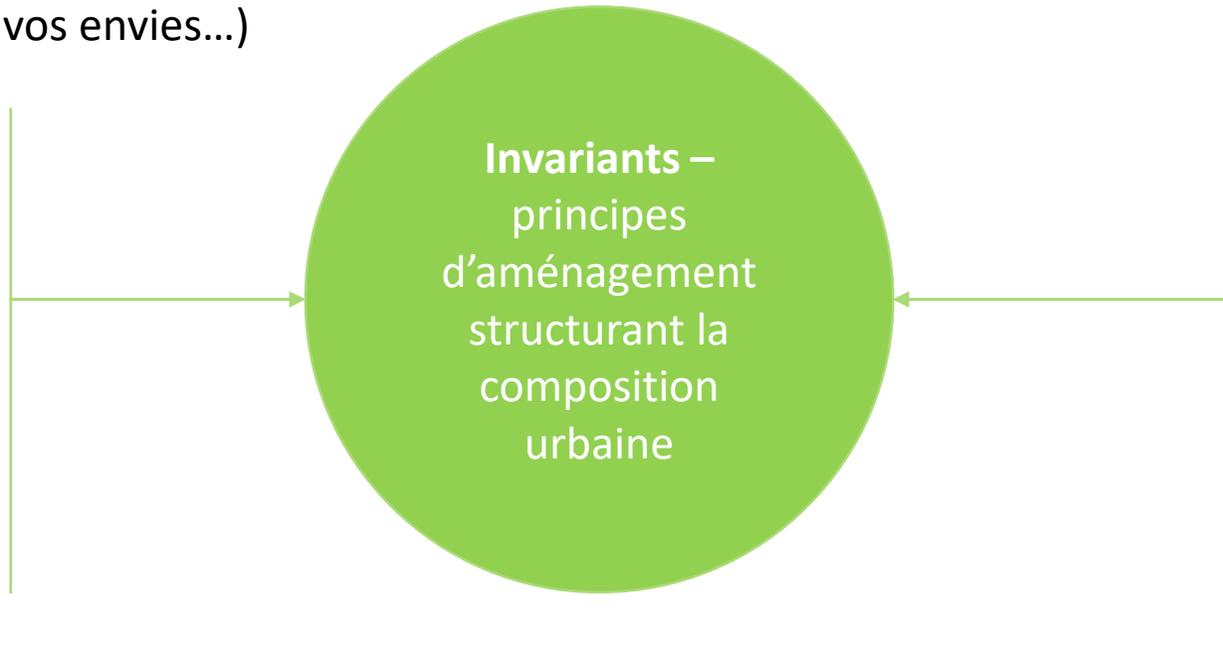
Les enseignements
de la concertation
(vos besoins, vos envies...)

Le cadre réglementaire
(SCOT, PLH, PLU...)

Invariants –
principes
d'aménagement
structurant la
composition
urbaine

Les arbitrages effectués
par les élus de la commune

L'analyse et les prescriptions urbaines
proposées par Univers et ses partenaires



○ Les invariants du secteur

Site 5 Clos neuf

INVARIANT 1 - PRESERVATION 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

Les invariants du secteur

Site 5 Clos neuf

Programmation-secteur 3
Clos Neuf
35 à 40 logts



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



III/ Synthèse de la co- construction du site du Clos Neuf



Table 2



Logement :

- Un collectif en partie basse du secteur
- Des maisons avec un accès par le haut (pas de cheminement central)
- Exposition sud pour l'ensemble des constructions
- Espace peu dense au cœur du secteur
- 3 logements en habitats légers au nord-ouest
- Maisons mitoyennes en continuité de l'entrée de ville le long de la route Départementale



Maintenir le stationnement proche des logements (habitude des plus de 45 ans)



Préserver la verdure : 2 parcs : dont 1 verger partagé pour maintenir la continuité des arbres en entrée de ville



Synthèse :
- 43 logements
- Intégrer des stationnements déportés en entrée de secteur

Table 3



Proposition de constructions mitoyennes, en bande : 2 logements/2 logements en palier pour aller chercher du soleil (1 volume bas et un volume haut) : **objectif maximiser la densité et l'orientation des constructions**



Problématique : comment avoir un accès à la bande ouest d'un point de vue véhicule ?



Être vigilant pour ne pas tomber sur un fonctionnement « de barres » : soigner l'entrée de ville de Gosné



Cœur d'îlot végétalisé



Avoir des allées pour accéder aux bords de la route Départementale (piétons / vélos)



Synthèse :

- 45 logements
- Percées piétonnes pour rejoindre la départementale
- Limiter les maisons mitoyennes à 2 constructions maximum

Merci pour votre participation !

