

ZAC MAUREPAS-GAYEULLES

**DECLASSEMENT DU DOMAINE
PUBLIC**

SQUARE D'ERLANGEN

NOTICE EXPLICATIVE

MAI 2025

CADRE GENERAL DE LA ZAC

1. Eléments de contexte

Conçu dans les années 60 – 70 par l'architecte Jean-Gérard Carré, Maurepas fait partie de ces quartiers de grand ensemble qui ont permis de faire face à la crise du mal-logement d'après-guerre et d'accueillir rapidement les populations ouvrières et immigrées. Le temps passe et laisse parfois des marques... Vieillesse des logements et des équipements, perte d'attractivité des centres commerciaux, place trop centrale de la voiture... Hier moderne, l'urbanisme de dalle vieillit mal et l'image du quartier se dégrade. Alors, Maurepas se réinvente et se répare. Grâce à un programme d'investissement d'ampleur de la Collectivité, et le concours de l'ANRU et de la Région Bretagne, le projet urbain engagé vise à redonner au quartier toute sa place dans la ville et à améliorer le confort et le cadre de vie de ses habitants.

Il est mis en œuvre dans le cadre de deux opérations d'aménagement distinctes :

- Maurepas Gayeulles (anciennement le Gast), dont la phase opérationnelle a débuté en 2013,
- Maurepas Gros-Chêne, dont la phase opérationnelle a débuté plus récemment à partir de 2019-2020.

D'un point de vue morphologique, les immeubles préexistants autour de l'ancien centre commercial du Gast aujourd'hui détruit étaient marquées par une prédominance du stationnement aérien et des espaces extérieurs de desserte automobile.

L'avenue Rochester apparaissait comme une coupure urbaine forte entre le nord et le sud du quartier, en raison de son dimensionnement (2 x 2 voies) et de sa fréquentation. La requalification de l'avenue de Rochester permet aujourd'hui de rompre avec cette ancienne coupure et il s'agit aujourd'hui de poursuivre cet objectif en offrant une façade urbaine à cette voie (réhabilitation et nouvelles constructions en tenant compte du patrimoine végétal). Le lot 10 participe à cette recomposition.

A l'engagement de l'opération, la population de Maurepas Gayeulles était marquée par un vieillissement important et par une structure familiale en perte de vitesse (dessalement des ménages). Les résidences principales étaient très majoritairement du logement locatif HLM (91% du parc). La densité de population était faible et la population active était principalement composée d'ouvriers et d'employés.

Le secteur des Gayeulles était marqué par des dysfonctionnements sur les espaces publics qui étaient d'une manière générale peu qualitatifs donc peu utilisés et principalement dévolus au stationnement. Une faible hiérarchisation du système viaire (trame de voiries surdimensionnées) et un manque de continuité des liaisons participaient à l'enfermement du quartier.

Le renouvellement urbain de Maurepas Gayeulles est réalisé dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et fait partie intégrante du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Le périmètre de la ZAC se situe au nord du centre-ville (quartier Maurepas-Patton). Il s'appuie au sud sur l'avenue de Rochester et à l'est sur le parc des Gayeulles. L'avenue Patton et la rue du Gast constituent les limites plus larges à l'ouest et au nord.

La rénovation de Maurepas s'articule autour de la nouvelle station de métro, qui positionne le quartier à quelques minutes du centre-ville. Autre atout du quartier, le parc des Gayeulles, d'une centaine d'hectares dans lequel se situent des équipements sportifs et de loisirs ainsi que la proximité de nombreux équipements scolaires.



2. Les enjeux de l'opération

Débuté il y a plus de 10 ans, le réaménagement des Gayeulles est aujourd'hui bien avancé et le changement d'image est perceptible puisque les ouvrages suivants sont d'ores et déjà livrés :

- Nouvelle centralité du quartier comprenant la nouvelle station de métro, un pôle d'échange multimodal, un supermarché et une quinzaine de commerces de proximité ainsi qu'une place accueillant un marché hebdomadaire ;
- Les nouveaux équipements notamment l'Espace Social Commun Simone Iff, la salle culturelle Guy Ropartz, le parc relais des Gayeulles et l'école Toni Morrison ;
- Environ 530 nouveaux logements (hors locatif social) sont livrés et 275 pour lesquels les travaux démarreront dans les 12 prochains mois (sur 1 500 nouveaux logements prévus à terme) ;
- Transformation de l'avenue Rochester en voie urbaine franchissable accompagnée d'un mail permettant la mise en réseaux d'équipements ;
- La promenade Odette du Puigadeau et le square Joséphine Pencalet offrant un cadre de vie qualitatif aux habitants ;
- L'accueil de nouvelles activités économiques sur le quartier (ateliers artisanaux, siège social d'Espaceil, diverses activités tertiaires...).

2.1 UN PROJET QUI S'ARTICULE AUTOUR D'UNE NOUVELLE CENTRALITÉ

La nouvelle centralité de quartier prend appuie sur la nouvelle station de métro et le pôle d'échange multimodal.

Cette espace de connexion des mobilités se situe au cœur du quartier et est prolongé par la place Lucie et Raymond Aubrac qui accueille le marché hebdomadaire et des événements de quartier. Le nouveau linéaire commercial s'étire autour de cette place.

La centralité accueille également différentes fonctions lui offrant une animation sur différentes temporalités. Ainsi, des logements, des activités tertiaires, des activités culturelles et équipements public côtoient les nouveaux commerces.

La diversité sociale est également rendue possible en s'appuyant notamment sur l'existant : maison de retraite, diverses formes d'habitats (individuel et collectif), diverses gammes (locatif intermédiaire/nombreux produits en accession dont BRS), des typologies variées (résidence jeunes, logement familial), etc. ;

Une requalification profonde et qualitative des espaces publics accompagne cette mutation.

2.2 ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANT EN FAVORISANT LA MIXITÉ SOCIALE ET INTERGÉNÉRATIONNELLE

L'un des enjeux de l'opération porte sur la diversification du parc de logements en proposant une offre intermédiaire et une offre en accession à la propriété dans un quartier historiquement social. La constitution de ces nouveaux logements se fait avec un objectif de peuplement (principalement, l'accueil de familles et de ménages aux revenus modestes et intermédiaires).

Ainsi, la programmation des logements est encadrée y compris pour les logements en accession libre. Un minimum de 2/3 des logements est destiné à des propriétaires occupants.

Le projet prévoit la construction d'environ 1500 logements neufs (collectifs, semi collectifs et individuels), comprenant une gamme variée de produit logement.

Environ 350 logements locatifs sociaux ont été démolis par le bailleurs social.

2.3 VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET RENFORCER LA PLACE DU VÉGÉTAL DANS LE QUARTIER

La valorisation du potentiel paysager du quartier passe par le maintien et la restructuration des espaces verts existants en lien avec la résidentialisation de certains secteurs et la création d'un maillage vert (alignement sur rue, écran paysagers autours des constructions, etc.).

D'une manière générale, le projet permet de préserver les ambiances de « quartier vert », tout en améliorant la lisibilité des parcours (requalification des axes, préservation est espaces verts qualitatifs existants, marquage fort des liaisons douces...).

Les qualités majeures du quartier résident notamment dans la présence de vastes espaces verts et de la richesse de son patrimoine végétal :

- Le square Joséphine Péncalet ;
- Le square d'Erlangen ;
- La coulée verte Odette du Puigadeau ;
- L'avenue Rochester requalifiée qui fait le lien entre la coulée verte Patton (accès aux prairies St Martin) et le Parc des Gayeulles.

Tous ces espaces sont requalifiés avec très souvent une triple vocation :

- Gestion des eaux pluviales,
- Espaces de jeux et de détente,
- Un espace de verdure et de fraîcheur qui irrigue le quartier.

La définition des usages futurs de la plupart de ces aménagements est le résultat d'atelier de co-conception ou d'ateliers de travail avec les habitants et usagers du quartier.

2.4 ORGANISER ET STRUCTURER LES MOBILITÉS ET LES DÉPLACEMENTS

La trame réorganisée et hiérarchisée permet d'améliorer sa lisibilité et sa fonctionnalité (accessibilité aux logements, équipements et pôle de quartier). Cela se traduit par :

- La requalification des voies majeures surdimensionnées, le boulevard de Rochester et l'avenue des Gayeulles ;
- La création de nouvelles voies résidentielles : rue du 19 mars 1962, rue de Jinan, rue Martha Desrumaux, rue Marcel Brossier (sur laquelle sera adressé le lot 6A) ;
- La prolongation et le réaménagement des voies existantes pour améliorer les connexions : rue d'Erlangen, rue Henri Dunant, rue Parmentier ;
- Le réaménagement progressif de la rue Guy Ropartz pour lui rendre son urbanité.

2.5 FAVORISER L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES SUR LE QUARTIER

Le projet a pour ambition de créer une mixité des fonctions par l'accueil de nouvelles activités économiques. Cependant, il paraît essentiel de cibler des activités qui puissent véritablement apporter une valeur ajoutée au quartier. Il ne s'agit notamment d'accueillir des activités tertiaires « de proximité », ouvertes sur leur environnement. Par exemple, LADAPT (association pour l'insertion sociale et professionnelle des personnes handicapée) est l'une des premières activités à avoir intégré les nouveaux bâtiments réalisés dans le cadre du projet de Maurepas Gayeulles. Cette structure interagit avec les habitants et les acteurs de Maurepas lors de différents événements sur le quartier, parfois en lien avec la salle Ropartz.

Dans le même esprit, le siège social d'Espaceil installé aux abords de la centralité depuis octobre 2024 accueille également son antenne de quartier, des salles de réunion dont certaines seront mises à disposition des habitants y compris en dehors des temps d'ouverture du siège Espaceil.

Des ateliers artisanaux sont également prévus car le quartier abrite un gisement de créateurs de petites entreprises. Deux ateliers sont d'ores et déjà en service et de nouveaux locaux sont programmés pour 2026.

2.6 RÉORGANISER L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS ET EN SERVICES PUBLICS

Il s'agit notamment de favoriser les échanges entre les 2 parties du quartier situées de part et d'autre de l'avenue de Rochester.

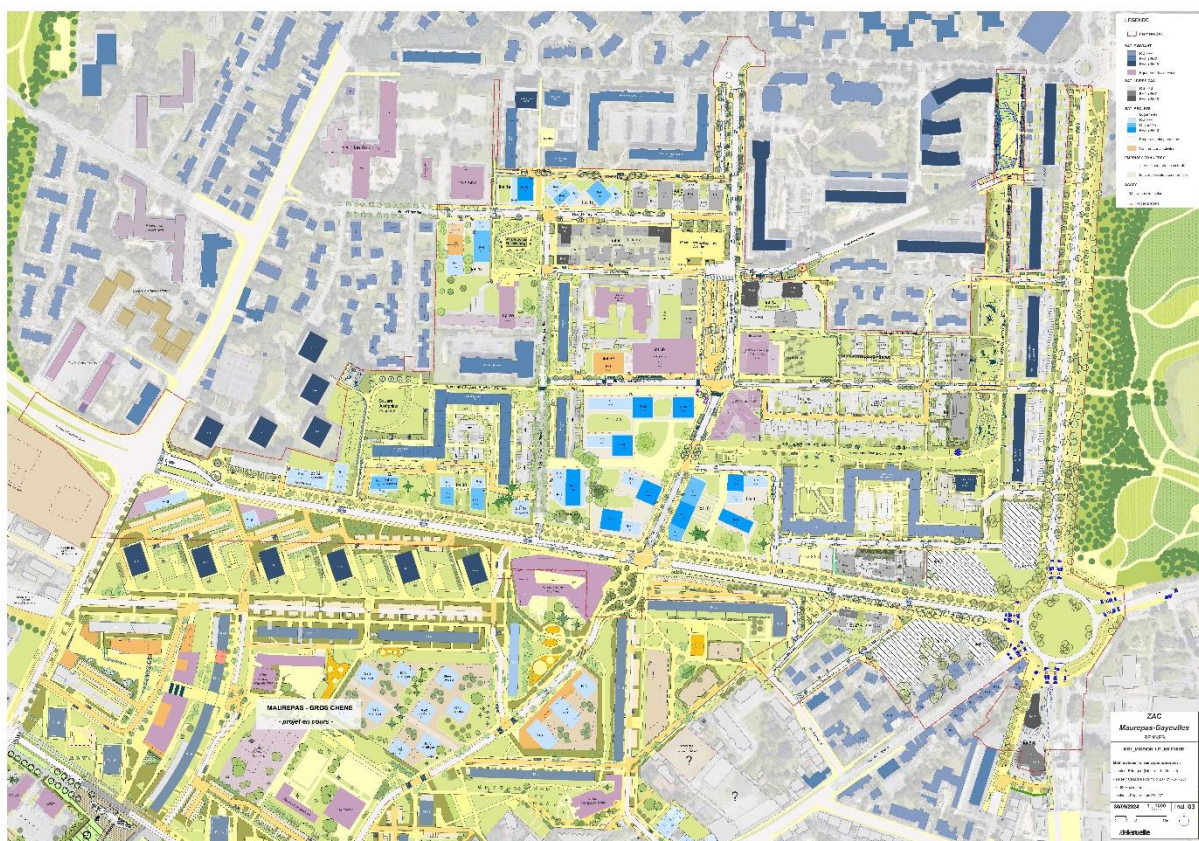
L'opération prévoit la création de 23 000 m² de surface de plancher d'équipements publics, venant compléter l'offre déjà existante. Tous ces équipements sont aujourd'hui livrés :

- Parc relais de 450 places et le pôle d'échange multimodal ;
- Pôle culturel autour de la salle Guy Ropartz avec aménagement d'un espace public permettant d'accueillir des installations temporaires ;
- Espace Social Commun Simone Iff à vocation inter-quartier accueillant le CDAS de Maurepas, Le CCAS, une antenne de la CAF, une antenne de We Ker (fusion de la mission locale et de la MEIF), le centre social de quartier (comprenant également une halte-garderie), le pôle municipal comprenant la mairie de quartier, le service formalités et une antenne des services Enfance - Education et Sports.
Plus de 60 métiers dans les domaines de l'animation et l'accueil des usagers, d'accompagnement aux prestations et de service aux habitants seront regroupés dans cet équipement
L'Espace Social Commun a également vocation à accueillir des locaux de quartiers destinés aux habitants (salle polyvalente pour des événements sur le quartier, des fêtes familiales), des salles d'activités à destination des associations, un hall destiné à accueillir des expositions et diverses animations de quartier, un café citoyen animé par des habitants bénévoles.
- L'école Toni Morrison située à l'angle Ropartz / Rochester accueille 15 classes maternelles et primaires depuis septembre 2023.

Le quartier bénéficie par ailleurs d'une bonne desserte en matière de santé avec la présence d'un cabinet médical, d'une pharmacie, d'un laboratoire et de nombreux professionnels médicaux (dentistes, infirmières ...) et paramédicaux.

De nombreux équipements sont également accessibles à pied en quelques minutes depuis la place Lucie et Raymond Aubrac (Collèges, Lycées, patinoire, Piscine, parc des Gayeulles, ferme pédagogique...). Le projet d'aménagement prévoit tout un maillage de liaisons douces pour faciliter la fréquentation de ces espaces tous situés en grande proximité.

Aujourd'hui plus de 600 emplois sont recensés sur la centralité de quartier.



Plan guide du projet de renouvellement urbain de Maurepas

La ZAC a été confiée à Territoires Public par le biais d'une concession d'aménagement, approuvée par la délibération du conseil municipal n° 360 du 4 juillet 2011.

Afin de remplir les objectifs du projet urbain, il est nécessaire de recomposer le foncier pour définir de nouveaux espaces publics pour la création de rues, d'espaces verts, de places, etc ; et de nouveaux espaces privés constructibles.

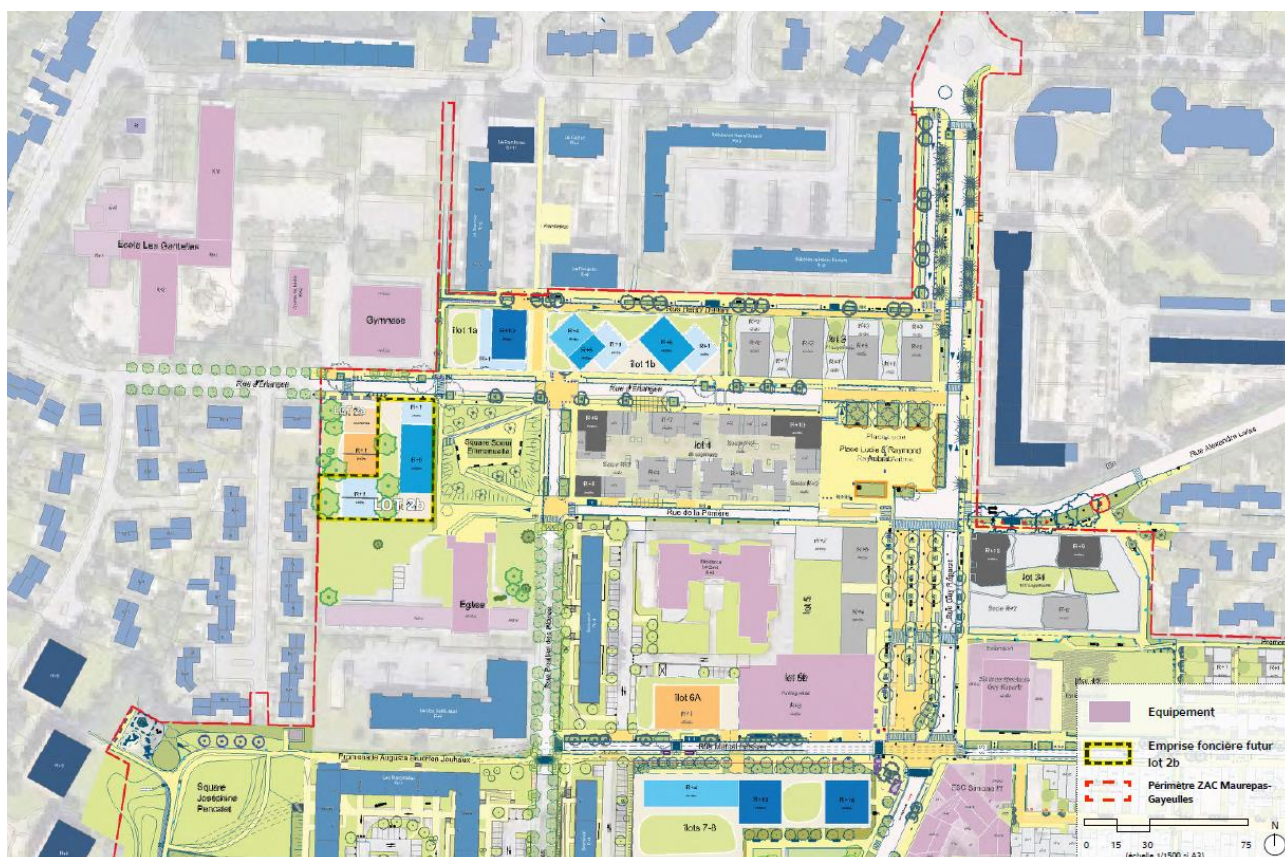
Pour mener à bien cette recomposition, le déclassement de portions du domaine public est nécessaire, préalablement à la conception de nouveaux îlots constructibles.

L'actuel place d'Erlangen sera ainsi réaménagée pour accueillir le nouveau square Sœur Emmanuelle.

Les futurs lots 2a et 2b prendront place sur l'actuel square. Ils permettront de créer environ 41 logements sociaux ainsi que des locaux techniques de la Direction des Jardins et de la Biodiversité.

Ces travaux s'accompagneront du prolongement de la rue d'Erlangen jusqu'à l'école des Gantelles ainsi que de la création d'un parvis devant l'église.

Le futur square sera encadré au nord, à l'est et à l'ouest par de nouveaux programmes immobiliers qui permettront sa mise en valeur et son attractivité.



Secteur Erlangen - Etat projeté

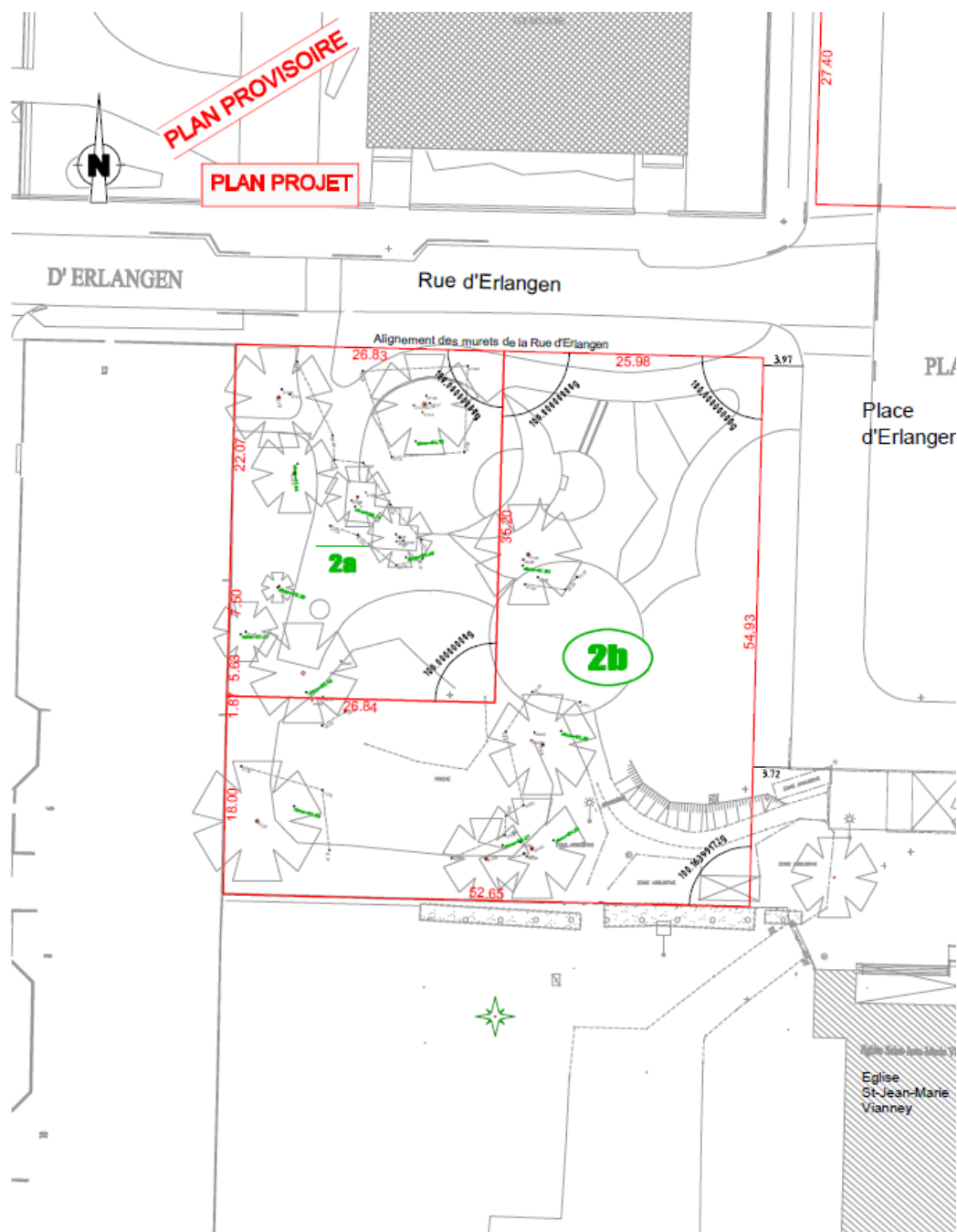
2. Situation de l'emprise à déclasser



©mrw zeppeline bretagne

Photo aérienne du secteur Erlangen - Le square d'Erlangen au premier plan

L'emprise à déclasser représente une surface d'environ 2 903 m² de domaine public et est représentée sur le plan ci-dessous :



Plan de géomètre : les emprises désignée 2a et 2b correspondent à l'emprise à déclasser

Ces emprises se situent en impasse car elles sont bordées de parcelles privées à l'ouest et au sud. De plus, les chaussées et trottoirs au nord et à l'est sont en dehors de l'emprise des futurs lots, ils ne feront donc pas l'objet d'une désaffectation. Par conséquent, la désaffectation de futurs lots 2a et 2b n'empêchera pas la circulation des piétons entre la place d'Erlangen et la rue d'Erlangen.

3. Conclusion

Vu les articles R.141-4 et suivants du Code de la voirie routière, il convient d'organiser une enquête publique de déclassement d'une durée de 15 jours.