

BRUZ

MISSION D'ÉTUDES URBAINES



PLAN-GUIDE

avril 2023

ÉQUIPE

- **bise** architecture et urbanisme *mandataire* Marine Vignot • **ZEPPELIN** Paysage •
- **TANIT Consulting** Sociologie et concertation • **2LM** Ingénierie VRD et génie civil •

MAÎTRISE D'OUVRAGE



• Commune de BRUZ •

2 place du Docteur Joly
35170 BRUZ



• Territoires publics •

*Mandataire agissant au nom et pour le compte du
pouvoir adjudicateur*

1 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz
CS 507226 - 35207 RENNES CEDEX 2



*un fil rouge sur l'ensemble
des thématiques*



Pilier 1 :
**Densités bâties
et végétales : une
logique d'habitabilité**



Pilier 2 :
**Centralités
et mobilités : La
boucle du cœur de
Bruz**



Pilier 3 :
**Trames paysagères
et écologiques : les
chemins bruzois**



Pilier 4 :
**Les activités
bruzoises :
le parc actif**

*Du recueil de la
parole habitante
au plan-guide ...*

SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| PRÉAMBULE | 5 |
| LE PLAN-GUIDE | 6 |
| | |
| PILIER 1 : BIEN INTÉGRER LES OPÉRATIONS D'HABITAT À VENIR | 8 |
| LES CONSTATS | 10 |
| ÉTAT 0 | 14 |
| LEVIER 1 : PRIORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN | 16 |
| LEVIER 2 : RÉDUIRE ET CIBLER L'EXTENSION URBAINE | 18 |
| LEVIER 3 : VERS UN ÉQUILIBRE DENSITÉ BÂTIE / DENSITÉ VÉGÉTALE | 20 |
| | |
| PILIER 2 : CENTRALITÉS ET MOBILITÉS : LA BOUCLE DU COEUR DE BRUZ | 24 |
| LES CONSTATS | 26 |
| ÉTAT 0 | 28 |
| LEVIER 1 : GÉNÉRER DES PÔLES D'ÉCHANGE QUALITATIFS ET VIVANTS | 30 |
| LEVIER 2 : VALORISER LES ESPACES PUBLICS EXISTANTS | 32 |
| LEVIER 3 : FLUIDIFIER LES MOBILITÉS DOUCES SUR LE CENTRE-VILLE : VERS LA BOUCLE DU COEUR DE BRUZ | 34 |
| SYNTHÈSE | 36 |
| | |
| PILIER 3 : TRAMES PAYSAGÈRES ET ÉCOLOGIQUES : LES CHEMINS BRUZOIS 38 | |
| LES CONSTATS | 40 |
| ÉTAT 0 | 44 |
| LEVIER 1 : PRÉSERVER / RÉTABLIR LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES | 46 |
| LEVIER 2 : VALORISER LA LISIÈRE VILLE / CAMPAGNE | 50 |
| LEVIER 3 : CONSTITUER UN MAILLAGE DE MOBILITÉS PIÉTONNES ET CYCLES INTER- QUARTIER ET INTER-COMMUNAL | 52 |
| ZOOM : SÉQUENCES VÉGÉTALES ET NATURELLES | 54 |
| ZOOM : RELIER QUARTIERS RÉSIDENTIELS ET LIEUX DE PROMENADE | 56 |
| | |
| PILIER 4 : LES ACTIVITÉS BRUZOISES : LE PARC ACTIF | 60 |
| LES CONSTATS | 62 |
| ÉTAT 0 | 66 |
| LEVIER 1 : INTENSIFIER / DIVERSIFIER LES FONCTIONS | 68 |
| LEVIER 2 : VERS UNE VITRINE DE L'ENGAGEMENT ÉCOLOGIQUE | 70 |
| LEVIER 3 : CONSTITUER DES INTERFACES DYNAMIQUES | 74 |
| ZOOM THÉMATIQUE : VERS UNE VITRINE DE L'ENGAGEMENT ENVIRONNEMENTAL | 76 |
| | |
| CONCLUSION | 79 |



Réunion publique : présentation du diagnostic réalisé dans le cadre de l'étude urbaine _ 4 mai 2022



Fresque participative réalisée dans le cadre de la journée de concertation publique _ 4 mai 2022

PRÉAMBULE



Bruz
+ 1,8% d'habitants par an !

Un arrêt sur image, au bénéfice de la qualité du cadre de vie des bruzois

A 20 minutes de Rennes et au cœur des transports de la métropole (2 arrêts de train, lignes de bus, projet de tram-bus...), Bruz bénéficie aujourd'hui du dynamisme de la métropole rennaise et d'une histoire rurale encore bien présente. 2^{ème} des 43 communes de Rennes Métropole, et intégrée aux 69 communes du Pays de Rennes, Bruz est un maillon essentiel dans le développement des projets métropolitains.

L'identité paysagère de la commune est marquée par la confluence de la Vilaine et de la Seiche, ainsi que par la présence des terres agricoles encore majoritaires sur le territoire communal (plus de la moitié des surfaces occupées). Ces éléments géographiques majeurs offrent à Bruz des paysages variés, enrichis par sa topographie, dont le bourg surplombe légèrement le reste de son territoire.

Bien que desservant le territoire, la route de Redon (D177) et la voie ferrée marquent deux grandes ruptures et scindent la ville en trois ensembles distincts, accentués par la présence des parcelles militaires aux emprises importantes dans la ville. Malgré plusieurs points de passage par ponts ou souterrain, plusieurs quartiers (La Giraudais, Ker Lann, Launay, La Rabine) fonctionnent en vase clos.

La ville, étendue, bénéficie donc de plusieurs points d'entrée : par la route ou par le train. Mais d'autres entrées seront à prendre en compte : le GR 39 traverse la commune sur sa partie Est et une voie cyclable dédiée longe la Vilaine à l'Ouest.

Malgré ce patrimoine naturel, la prégnance rurale de la ville et de belles dynamiques de développement touristique, un premier regard sur les photographies aériennes historiques témoigne à la fois du traumatisme urbain vécu par la ville lors de la 2^{ème} guerre mondiale et d'une perte de repères générée par l'urbanisation exponentielle de la ville. Nos visites nous ont permis de constater que ce mouvement de régénération / densification bat encore son plein et génère des interrogations.
Où s'arrête le cœur de ville ? Comment rejoindre les espaces de nature ? Quelles possibilités pour se déplacer à pied sur la ville ? Comment valoriser l'activité sans générer, à long terme, des friches commerciales et/ou industrielles ?

La commune fait aujourd'hui face aux grands enjeux contemporains d'aménagement des territoires, ce qui questionne notamment l'évolution de son identité. L'étude présentée dans ce livrable, lancée par la ville, accompagnée par Territoires publics et réalisée par le groupement de bureaux d'étude va permettre d'effectuer un « arrêt sur image », de donner un temps de réflexion pour le devenir de la commune.

L'objectif a été de pouvoir initier la marche à suivre pour les années à venir, tout en participant activement aux objectifs définis à grande échelle en termes d'accueil de logements et de préservation des trames écologiques, paysagères ainsi que des terres agricoles.

La réalisation du plan-guide, portée par le comité de pilotage et le groupement de maîtrise d'œuvre retenu a permis de clarifier les objectifs à porter en termes d'évolution urbaine :

- la (re) définition de l'identité partagée de Bruz en termes de cadre de vie. Ce travail a fait l'objet de phases de concertation avec les habitants et les acteurs du territoire.
- la quête d'un équilibre entre renouvellement urbain et extension raisonnée pour préserver les espaces naturels et agricoles.
- l'émergence de débats et discussion ayant pour but d'aboutir à une proposition cohérente d'évolution urbaine sans pour autant la figer. Ce travail itératif permet également de faire lien avec les projets connexes à l'échelle du territoire (mobilité, économie, démarches de concertation,...)

Le plan guide issu de cette étude a vocation à guider l'action des différents acteurs de l'aménagement du territoire pour les années à venir.

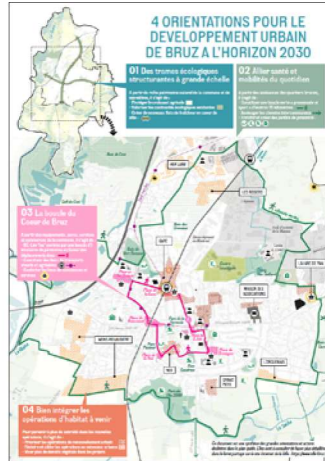
Les documents constitutifs du plan-guide :



^ Diagnostic et enjeux (mars 2022)



^ Plan-Guide / Document de restitution (janvier 2023)



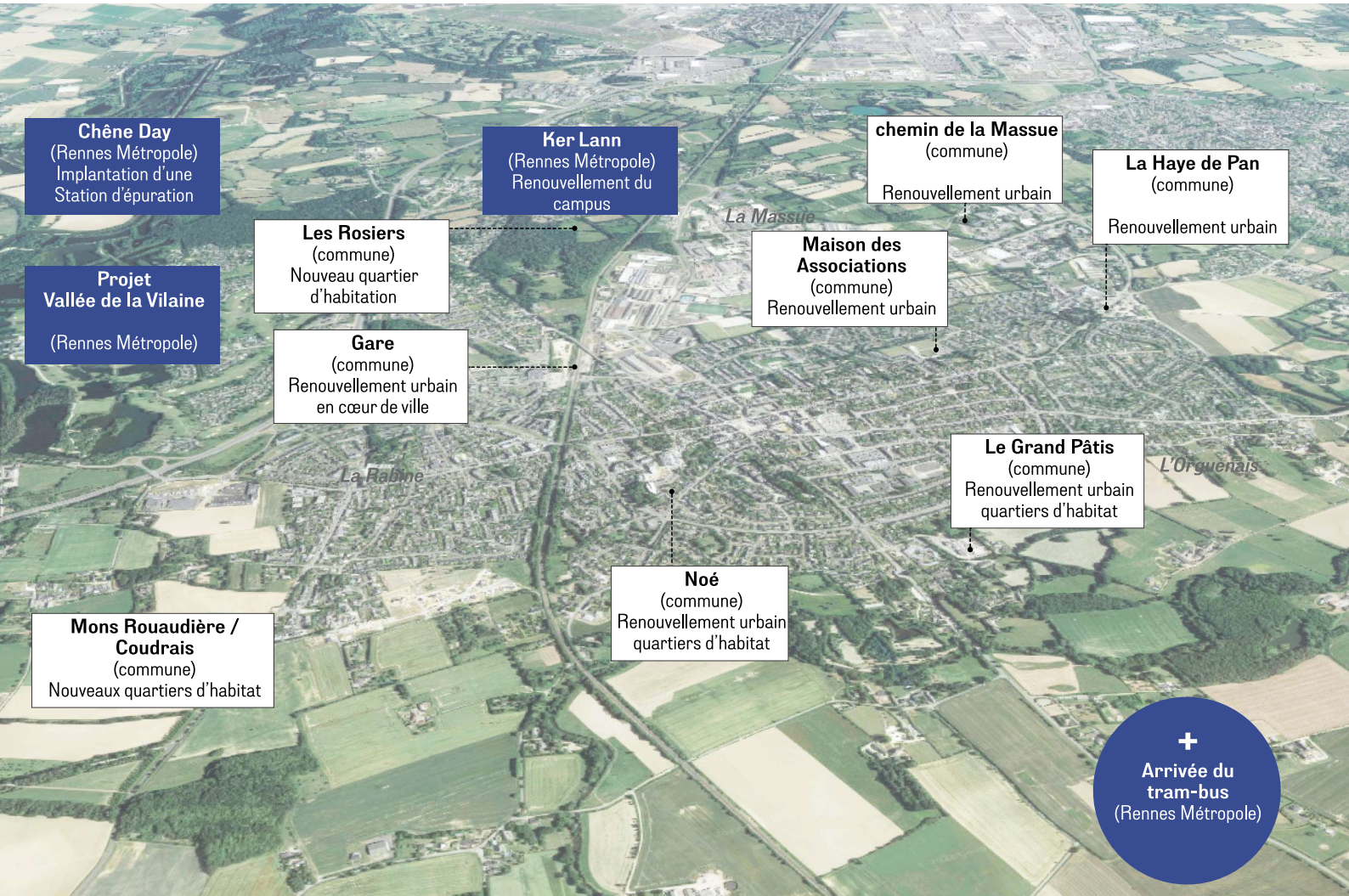
^ Plan-Guide / Format A0 (avril 2023)



^ Plan-Guide / Annexes techniques (janvier 2023) *non communicables*

Les secteurs de réflexion :

- projets métropolitains
- les 8 secteurs à enjeux



LE PLAN-GUIDE

- **L'élaboration du plan-guide fait suite à une phase de diagnostic présentée le 4 mai 2022 en réunion publique. Elle intègre plusieurs études simultanées nourrissant les propositions synthétisées dans le présent document :**

- un travail de concertation préalable lors duquel des podcasts ont été réalisés et mis à disposition du public. Il présente les avis des différents usagers de la ville de Bruz sur 5 thématiques :

Épisode 1 : Bruz et son histoire

Épisode 2 : Loger et se loger à Bruz

Épisode 3 : Une ville à la campagne

Épisode 4 : Se déplacer à, depuis et vers Bruz

Épisode 5 : Il y a tout à Bruz, mais...

- une étude spécifique sur les équipements de la commune menée par Alphaville, ayant pour but de réaliser un diagnostic de l'état actuel des équipements et de définir les besoins éventuels en lien avec l'accueil de nouveaux habitants.

- un suivi de l'étude par des étapes de concertation qui ont permis d'enrichir le plan-guide par les avis et informations recueillies. Il a notamment été question de :

- > discuter autour des enjeux d'aménagement par le biais d'un jeu «de briques et demain»
- > débattre de différentes options d'aménagements lors de «balades urbaines»
- > présenter les étapes d'avancement de l'étude urbaine lors de la réunion publique et par le biais d'une exposition
- > recueillir les avis et aspirations des habitants et usagers par le biais d'un questionnaire (papier et en ligne).

- **Le plan guide se base sur plusieurs échelles de réflexion :**

- une vision prospective à l'échelle de la commune

- une vision rapprochée sur les secteurs de projet

Chacun de ses secteurs, identifiés préalablement sur le territoire communal, participent aux objectifs d'aménagement à grande échelle en termes de mobilités, de développement des espaces verts, de trames écologiques et paysagères, ... Ils ont fait l'objet d'études de capacité pour évaluer leur apport potentiel au développement futur de la commune.

- **Le plan-guide se formalise sous la forme de trois documents :**

- le présent livrable dans lequel les 4 piliers sont déclinés sous la forme de chapitres.

Il reprend, décrit et illustre les actions d'aménagement débattues et validées en comité de pilotage.

- une carte en format AO à l'échelle de la commune synthétisant les orientations d'aménagement

- des annexes techniques, à destination des services de la ville (non communicables).

- **Le plan-guide a pour objectif de constituer un cap, une boîte à outils, dans les projets d'aménagement à venir. Il se décline donc sur plusieurs temporalités :**

- l'état 0 : référençant l'état en cours des réflexions

- les piliers : déclinant les grandes intentions du plan guide et les évolutions possibles sous forme de plans schématiques sur le long terme (2035 et au-delà)