



**PILIER**

**01**

**BIEN INTÉGRER LES  
OPÉRATIONS D'HABITAT À VENIR**

## La recherche d'un équilibre d'intervention et de planification

Le diagnostic fait état d'un territoire attractif soumis à une pression foncière importante. C'est dans ce contexte que la ville a souhaité prendre un temps de réflexion pour clarifier l'évolution souhaitable de son développement urbain en termes de temporalité et de qualité. Au regard des enjeux à la fois d'accueil de nouveaux habitants mais aussi de préservation des terres naturelles et agricoles, l'équilibre à trouver est un enjeu majeur pour renouveler au maximum la ville sur elle-même.

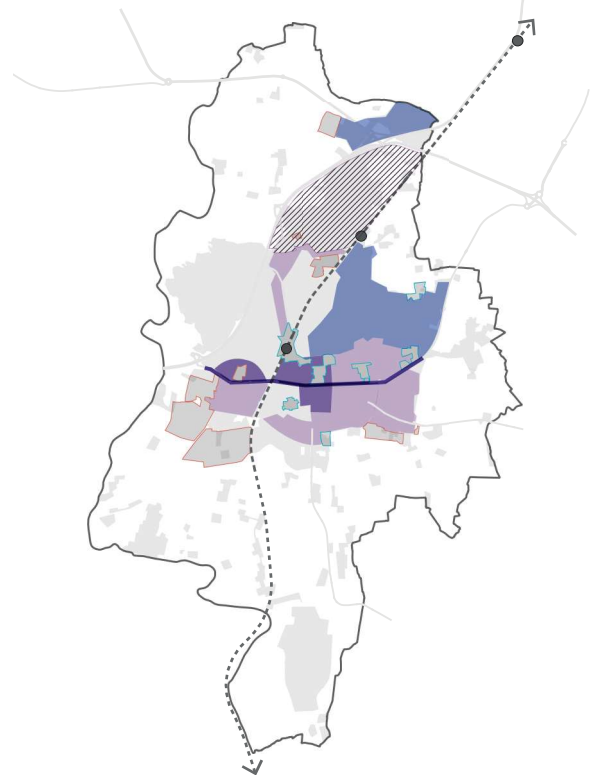
Ce pilier a donc pour objectif :

- de définir une stratégie durable de «densification» à l'échelle de la commune mettant en avant le renouvellement des secteurs stratégiques.
- d'y associer le végétal et la place des espaces verts comme l'un des leviers en faveur de la préservation des terres agricoles mais aussi de confortement et reconstitution de trames écologiques et paysagères
- de questionner l'identité des opérations de logements passées et à venir pour permettre des parcours résidentiels divers et complets adaptés aux modes de vie des habitants et à leurs évolutions.
- d'ancrer les nouveaux quartiers dans des ambitions écologiques et frugales assumées, qui seront visibles notamment par la question des matériaux de projets d'habitat et de leur richesse paysagère.

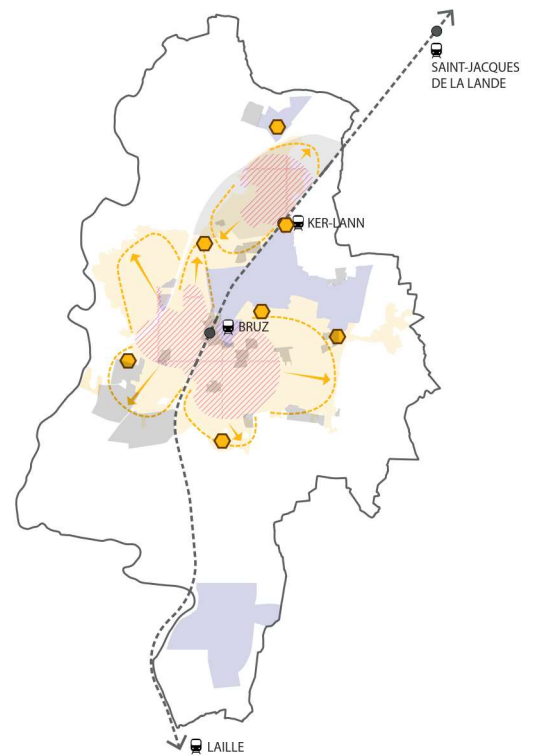
Les orientations proposées dans le cadre de ce plan-guide devront par la suite être précisées, soumises au débat et confrontées à l'avancement des projets à l'échelle métropolitaine de façon à atteindre un équilibre territorial mais aussi financier.



### RAPPEL DES PREMIERS ENJEUX :



#### (5) Définir différents degrés d'action sur le patrimoine bâti



#### (3) Caractériser les «voisinages»

source : document DIAGNOSTIC ET ENJEUX - mars 2022

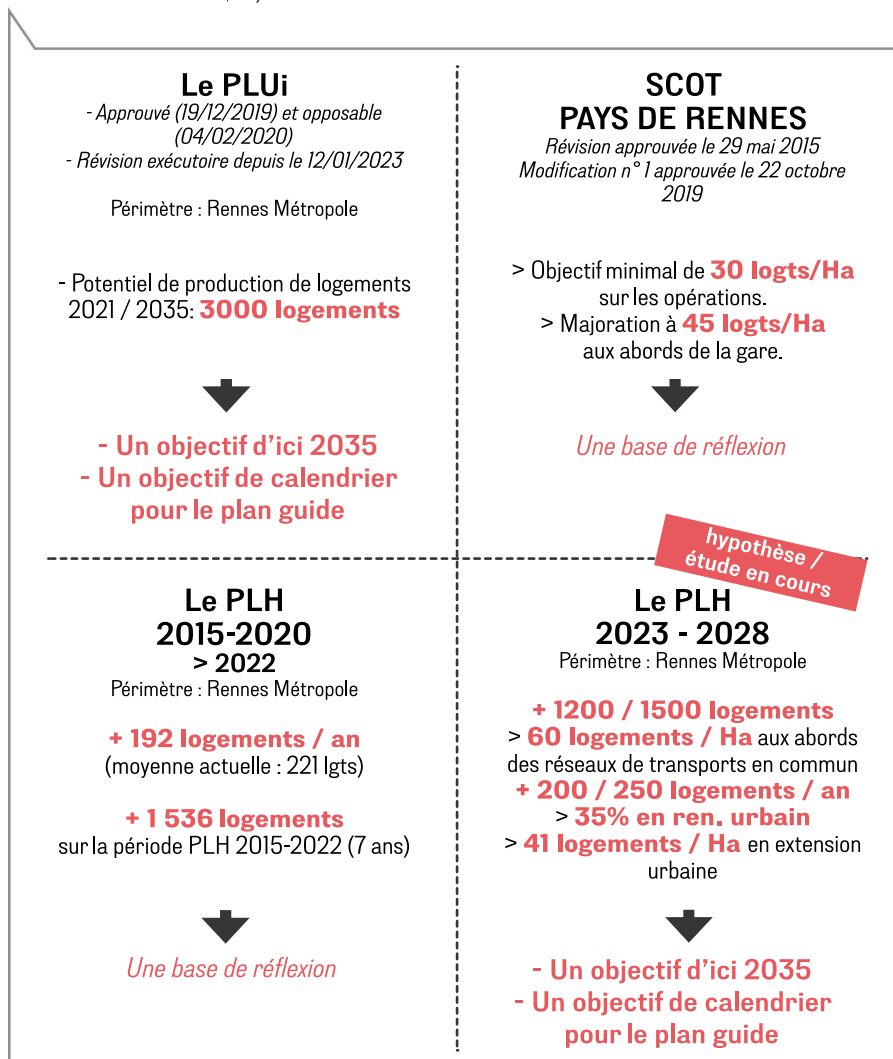
## LES CONSTATS

### > Des orientations supra-communales à prendre en compte en matière de construction et d'accueil de nouveaux habitants

Plusieurs orientations supra-communales sont à prendre en compte dans le cadre de l'évolution du territoire en termes d'accueil d'opérations de logements : le PLUi, le SCOT Pays de Rennes, le PLH (actuel et à venir)

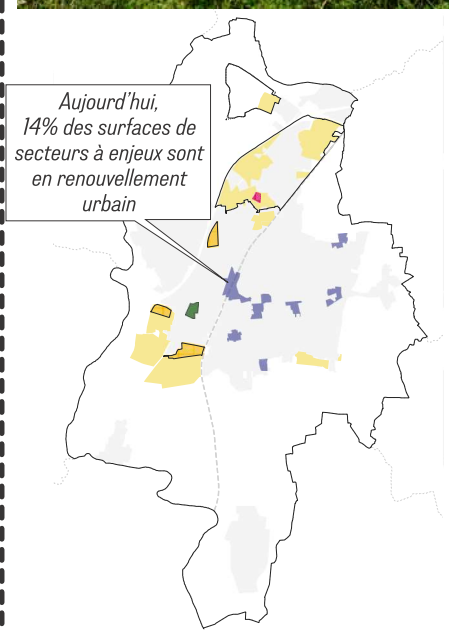
Au regard des objectifs chiffrés de ces documents réglementaires, il s'agit de définir les enjeux propres à la commune :

- Augmenter la densité tout en respectant l'identité des quartiers
- Faire rayonner des opérations emblématiques et stratégiques en termes d'emplacement
- Exiger la qualité des projets (prendre en compte le référentiel Bas carbone de la métropole en cours de réalisation, ...)



### OBJECTIFS «Zéro Artificialisation Nette» (ZAN)

« D'ici 2030, diviser par 2 le rythme d'artificialisation par rapport à la consommation d'espace observée depuis 2010»



## Des réactions fortes et des envies qui s'expriment ...

Bilan du recueil de paroles (PODCASTS) et de la concertation publique (Ateliers et questionnaire en ligne)

« La ville archipel donne l'impression d'une ville à la campagne, c'est ce qui est intéressant. »

PODCAST n°3

« Bruz appartient à une métropole de 43 commune. C'est la plus importante après Rennes. L'idée est de mettre en commun les moyens : transports en commun, déchets, voirie,... Cela signifie aussi participer aux efforts de logement. »

P. Salmon, maire

« À chaque maison vendue, ils font un immeuble. Je trouve pas ça beau du tout »

« Juste pr maintenir la population actuelle, il faudrait construire 100 logements / an »

A. Kermarrec

« Ça perd un peu de son charme, mais je trouve que c'est relativement bien géré »

« Le marché immobilier est tendu, la demande n'est pas satisfaite. »

« De manière générale, pour les appartements, tout le monde y arrive. Pour les maisons, c'est plus compliqué. »

PODCAST n°2

Une grande diversité de créations et d'aspirations ont été évoquées dans le cadre des phases de concertation :

- > Quelle organisation dans l'espace (logements, équipements, commerces et services) en lien avec mobilités douces ?
- > Quels types de densification ? Quels ressentis ?
- > Quel équilibre entre espaces naturels/agricoles et extension urbaine ?

Il en ressort un double enjeu :

- **Faire cohabiter :**

> **une densification bâtie**

**harmonieuse** par rapport à l'histoire de la commune (qualité des matériaux, échelles bâties,...)

> **la nature en ville**, sous différentes formes.

### Habiter Bruz (1)



Mixité et harmonie

- Une diversité des regards sur les constructions
- Souhait partagé de mixité des habitats pour :
  - Agrément visuel
  - Mixité sociale
- Intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans l'existant



### La nature en ville (3)



Dans les parcs et en dehors

Quelques enjeux relevés dans les différentes contributions :

- L'accessibilité des espaces naturels pour des bénéfices au quotidien
- "Plus d'arbres partout dans la ville"
- Le maintien des espaces agricoles

source : document AMO Concertation en accompagnement à l'étude urbaine de la ville de BRUZ à l'horizon 2035 / Comité de pilotage janvier 2023 / OB - Fabienne Kervarec et TANIT - Marion Bourhis

## LES CONSTATS

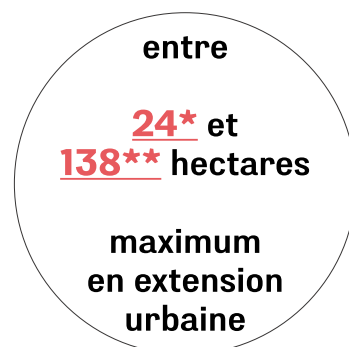
### > Des orientations supra-communales à prendre en compte en matière de construction et d'accueil de nouveaux habitants

#### Vers un équilibre à l'échelle métropolitaine pour la consommation d'espace ?

En reprenant l'ensemble des secteurs de projets identifiés pour la réflexion, une part non négligeable des surfaces concerne des projets portés par la métropole (en orange sur la carte ci-contre). Le projet Ker Lann représente à lui-seul environ 79 hectares. Le projet de tram-bus, par son tracé, mobilisera également des surfaces en extension urbaine nécessaires à sa réalisation.

Ainsi, au regard des premiers éléments perceptibles des réglementations « zéro artificialisation nette », il sera nécessaire de construire une stratégie commune à l'échelle des territoires de la métropole pour définir les surfaces d'extension urbaine envisageables sur chaque commune au regard de leur enjeu d'accueil en termes de logements.

A ce stade, il est perceptible que la commune ne manque pas de surfaces pour la réalisation de futurs projets de construction et d'aménagements en renouvellement urbain. La variable d'ajustement se définira donc dans la quête d'un équilibre financier des opérations portées par les collectivités.



\* hypothèse d'objectif ZAN à partir du rythme d'artificialisation des sols, sans territorialisation sur Rennes Métropole

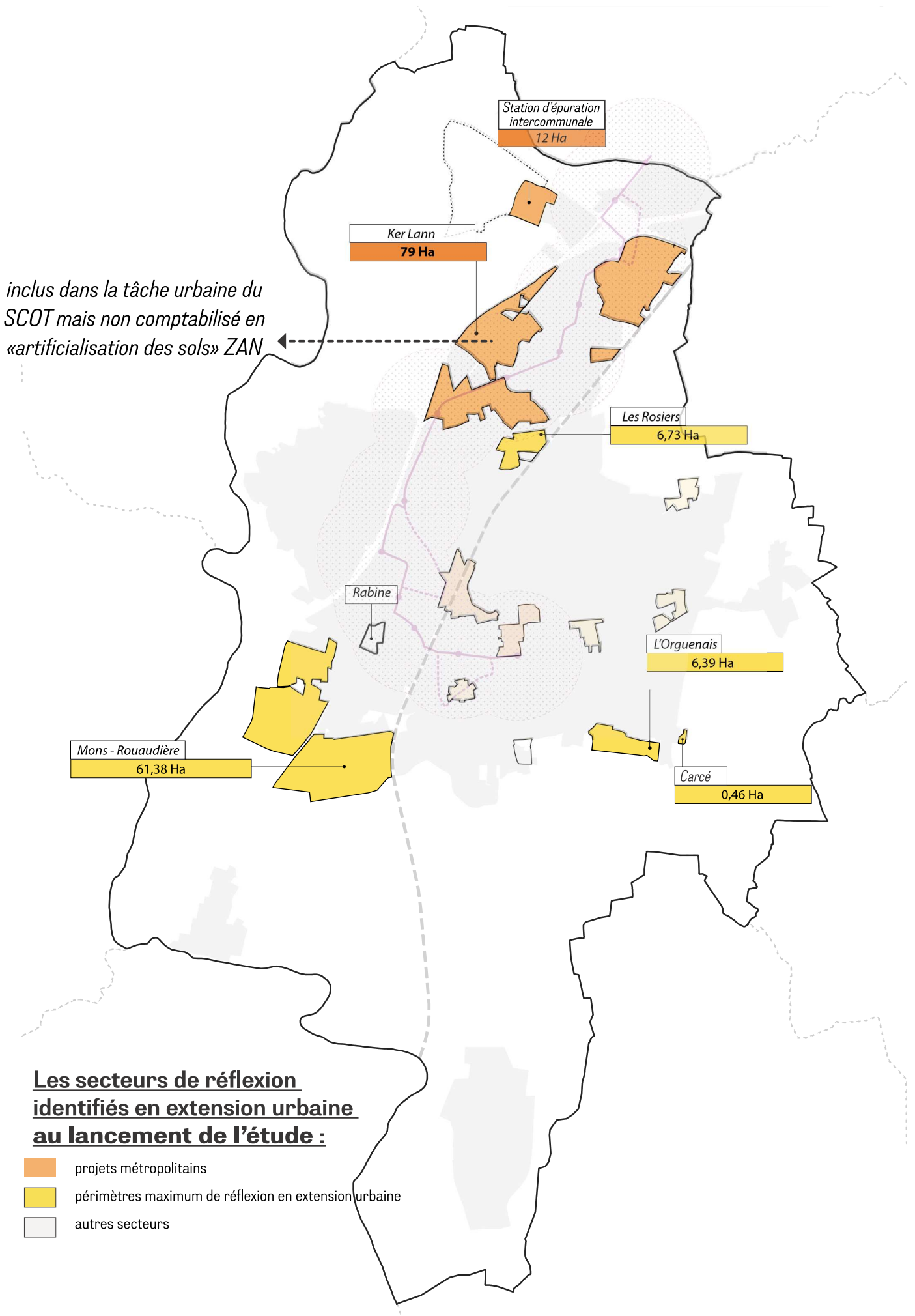
\*\* potentiel maximal de consommation SCOT déduit des emprises déjà consommées



**91 Hectares**  
déjà mobilisés pour les  
projets métropolitains  
- Ker Lann  
- Chêne Day - partiel :  
STEP

+ Aménagement du tram-bus non comptabilisés à ce stade

**Quelle approche sur les autres secteurs en extension urbaine ?**  
> Engager des échanges avec la métropole au regard des enjeux d'aménagement de la commune  
> Réduire la part d'extension urbaine restante au strict nécessaire pour l'équilibre économique des opérations



## ÉTAT 00 (au lancement de l'étude)

### > Des opérations et réflexions en cours à interroger

Aujourd'hui, la synthèse des opérations déjà lancées, en cours d'étude ou en réflexion permettent de relever que la commune présente des « réserves foncières » précieuses mais insuffisantes pour les perspectives ZAN. Les études à venir auront pour objectif d'étudier la répartition de nouveaux logements entre renouvellement urbain et extension urbaine (ces derniers occupant des amplitudes plus conséquentes en surfaces). Certains secteurs complémentaires (Maison des Associations, Noé, La Haye de Pan, chemin de la Massue) pourront également constituer des réserves complémentaires pour atteindre les objectifs réglementaires et environnementaux.

#### > Des objectifs réglementaires à hiérarchiser pour :

- répondre aux objectifs PLH
- poursuivre la dynamique vertueuse engagée, prévoir 35% de logements en renouvellement urbain.
- répondre aux objectifs ZAN en réduisant drastiquement la part d'aménagement en extension urbaine : entre **24\*** et **138\*\*** hectares max.

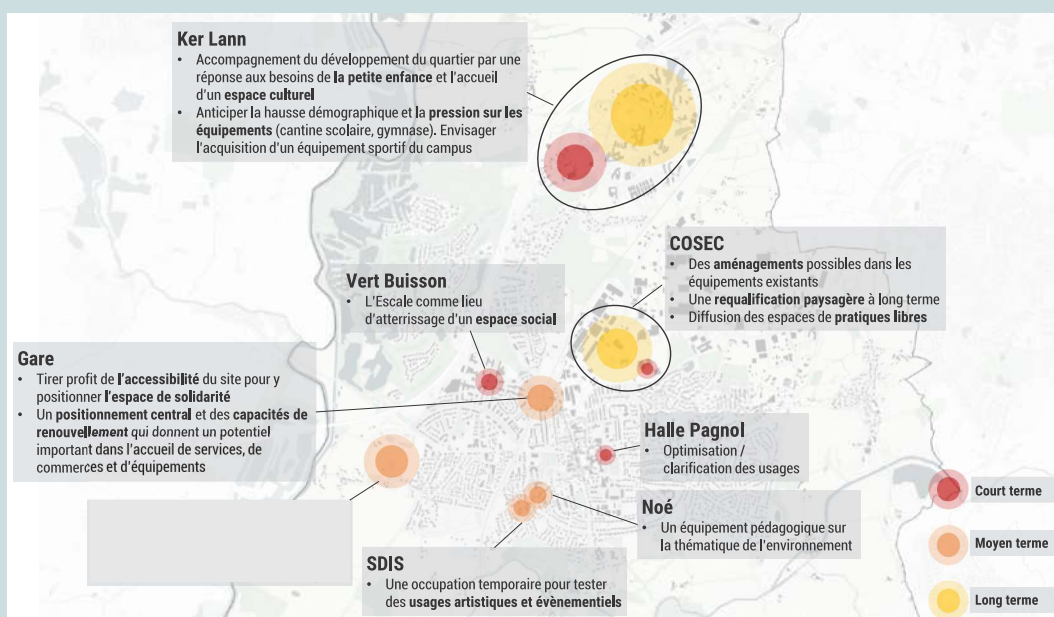
\* hypothèse d'objectif ZAN à partir du rythme d'artificialisation des sols, sans territorialisation sur Rennes Métropole

\*\* potentiel maximal de consommation SCOT déduit des emprises déjà consommées

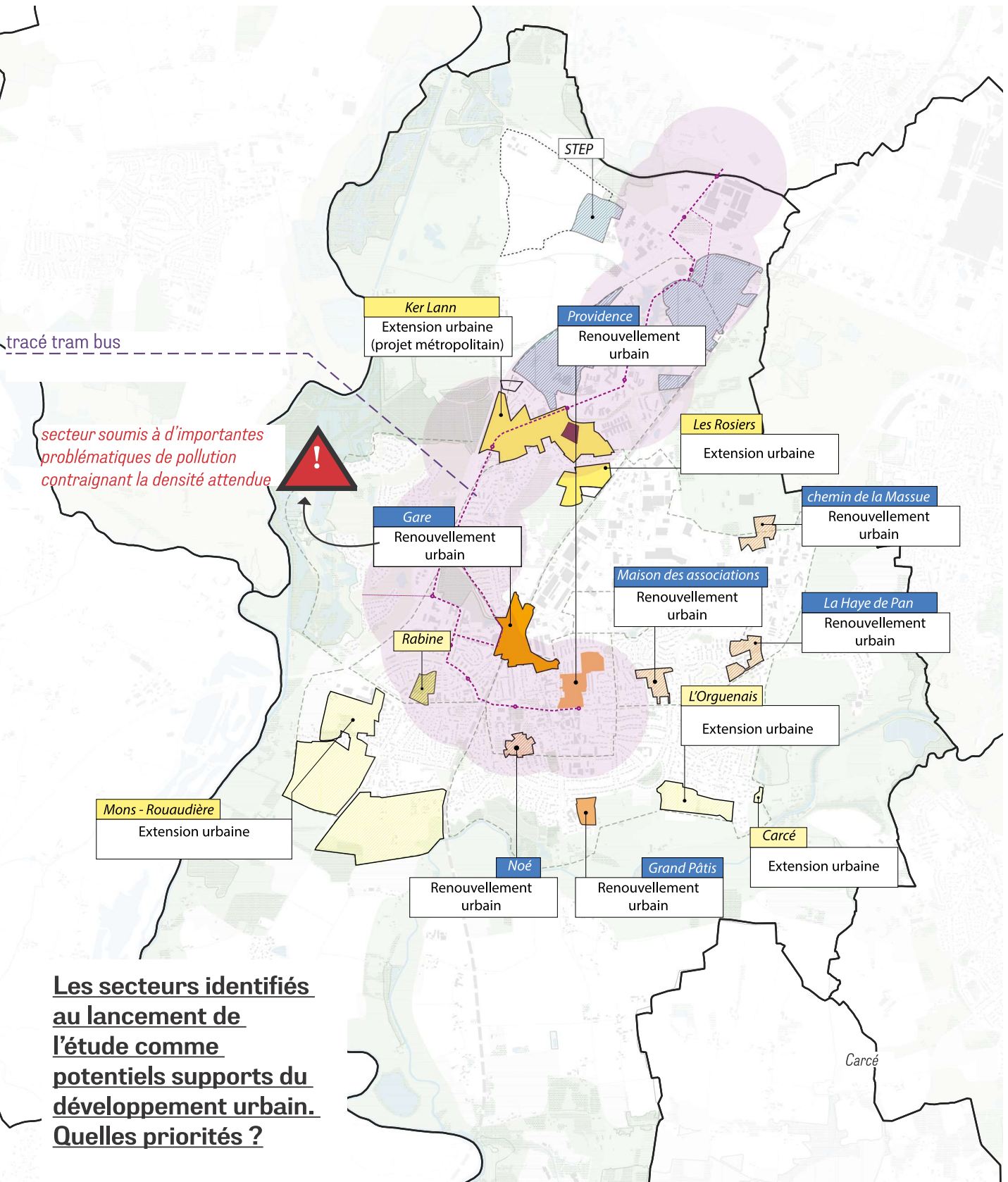
## Croisement étude équipements

Reprise des conclusions de l'étude équipements menée par Alphaville en parallèle de l'élaboration du plan-guide sur les besoins et orientations en termes d'équipements

Des orientations ressortent en termes d'objectifs sur les besoins complémentaires en services et équipements dans le cadre de l'accueil de nouveaux habitants :



source : Etude de programmation des équipements publics / Comité de pilotage décembre 2022 / Alphaville



**Les secteurs identifiés au lancement de l'étude comme potentiels supports du développement urbain. Quelles priorités ?**

- Secteurs en projet (renouvellement urbain)
- Secteurs en projet (extension urbaine)
- Secteurs potentiels maximum (renouvellement urbain)
- Secteurs potentiels maximum (extension urbaine)

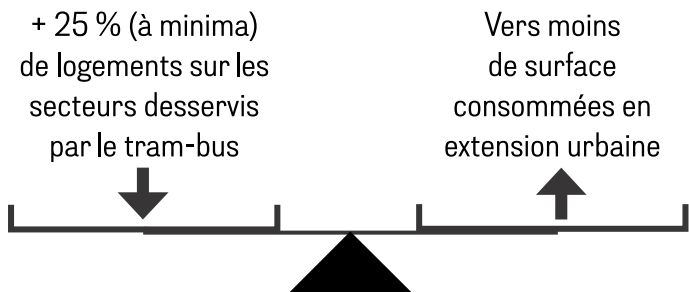
	Part en renouvellement urbain éventuel	Consommation SCOT consentie	Artificialisation objectif ZAN
objectifs	35	138 Ha max	24 Ha max
estimés à l'état 0 de la réflexion	entre 30 et 34 % (objectif non atteint)	124 Ha (hors Ker Lann) (objectif atteint)	124 Ha (objectif non atteint)



## LEVIER 01 : > Prioriser le renouvellement urbain

Pour préserver au maximum l'impact de la construction sur les terres agricoles et naturelles, l'un des premiers leviers consiste à augmenter les densités sur les secteurs d'aménagement desservis par les transports en commun et déjà urbanisés (entre 41 et 60 logements / Ha selon contexte)

- > Déterminer une répartition entre renouvellement urbain et extension urbaine plus vertueuse
- > Limiter la consommation de terres naturelles et agricoles tout en assurant un meilleur équilibre économique



### ↪ MODES D' ACTIONS : Les multiples visages de la « densité »

#### Potentiels existants



Des ensembles homogènes d'habitat



Secteur gare : une friche en attente au cœur des enjeux de la commune



Des rapports parfois bruts entre bâti et espace public

#### Propositions



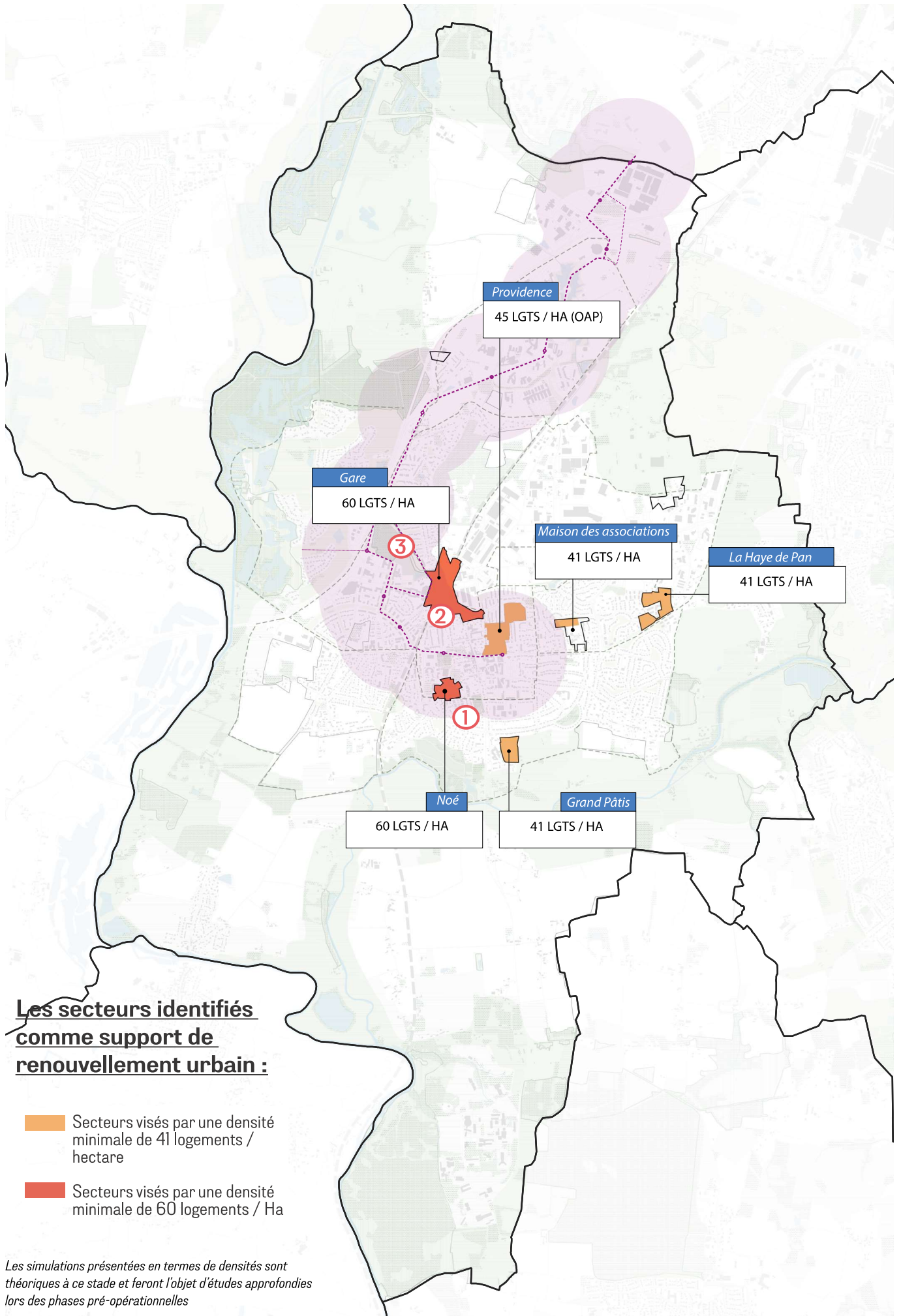
> Proposer des formes urbaines variées et adaptées à leur contexte (en individuel comme en collectif). Jouer sur les épandages pour une densité mieux intégrée.



> Une opération « vitrine » à proposer sur le secteur remarquable et contraint de la gare. Un nouveau maillon dans les mobilités et services / commerces de centre-ville.



> La densité au service d'un cadre de vie plus qualitatif : des rapports enrichis entre logement et espace public : des jardins partagés, des balcons profitant des nouveaux paysages d'opérations,...



## LEVIER 02 : > Réduire et cibler l'extension urbaine

Sur les secteurs d'extension urbaine identifiés précédemment, questionner chaque site de façon indépendante pour :

- réduire au maximum les surfaces planifiées en extension pour approcher les objectifs ZAN
- cibler les secteurs pouvant présenter un réel enjeu collectif d'urbanisation sur le long terme

Cette approche a pour intention de limiter durablement la consommation de terres naturelles et agricoles tout en permettant l'équilibre économique des opérations. Il sera question d'être vigilants à ce que les projets qui pourraient se positionner en extension urbaine permettent d'en clarifier et d'en enrichir la limite. De la même manière, ces sites sont adaptés à exiger des projets d'aménagement ayant vocation à être exemplaires en termes de conception urbaine, paysagère et architecturale.

### ↩ MODES D' ACTIONS :

#### Potentiels existants



1 Organisation en lotissement classique existante



2 Des limites fermées limitant les interactions et les vues



3 Des entrées de ville peu qualitatives

#### Propositions



- > Favoriser des implantations limitant l'emprise au sol pour préserver le maximum de terres perméables.
- > Tester des aménagements urbains limitant l'impact de la voiture



- > Clarifier la limite entre quartier urbanisé et terres agricoles pour constituer des limites plus franches et riches d'usage : promenade, jardins,...



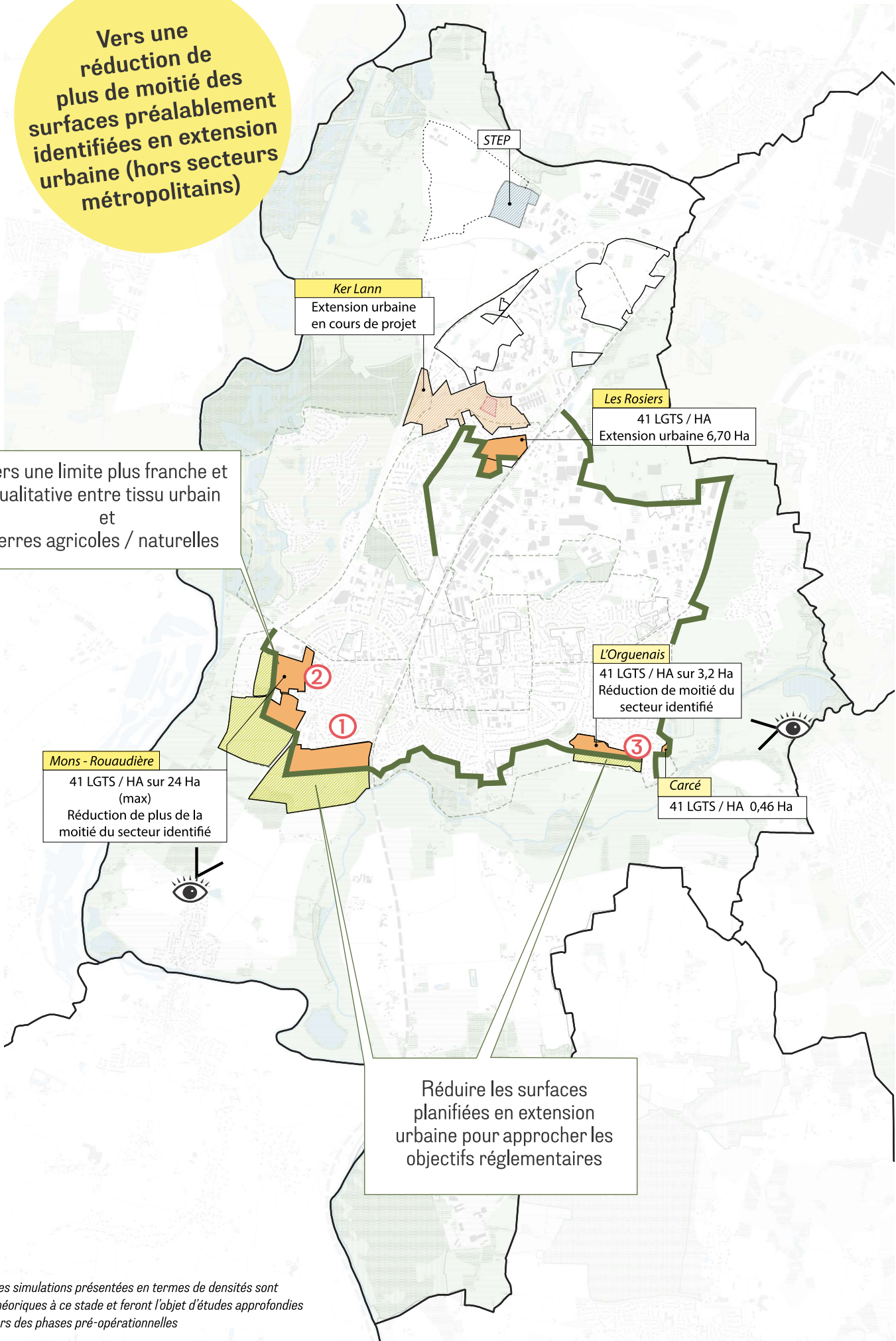
- > Concevoir des quartiers ouverts sur la campagne par une réflexion sur les typologies et orientations des bâtis : requalifier les entrées de ville



Vers une réduction de plus de moitié des surfaces préalablement identifiées en extension urbaine (hors secteurs métropolitains)

Vers une limite plus franche et qualitative entre tissu urbain et terres agricoles / naturelles

Réduire les surfaces planifiées en extension urbaine pour approcher les objectifs réglementaires



Les simulations présentées en termes de densités sont théoriques à ce stade et feront l'objet d'études approfondies lors des phases pré-opérationnelles



## LEVIER 03 : > Vers un équilibre densité bâtie et densité végétale

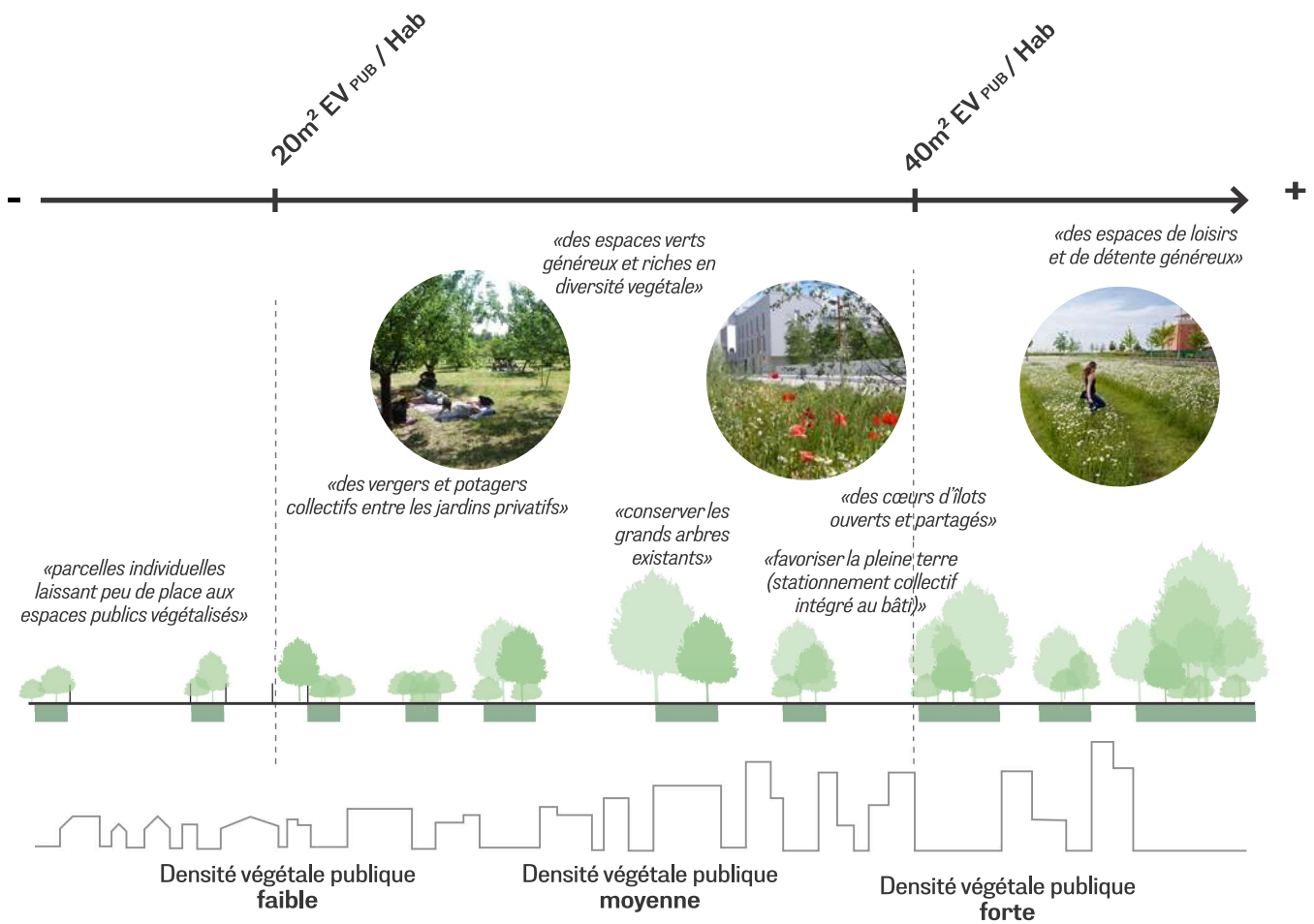
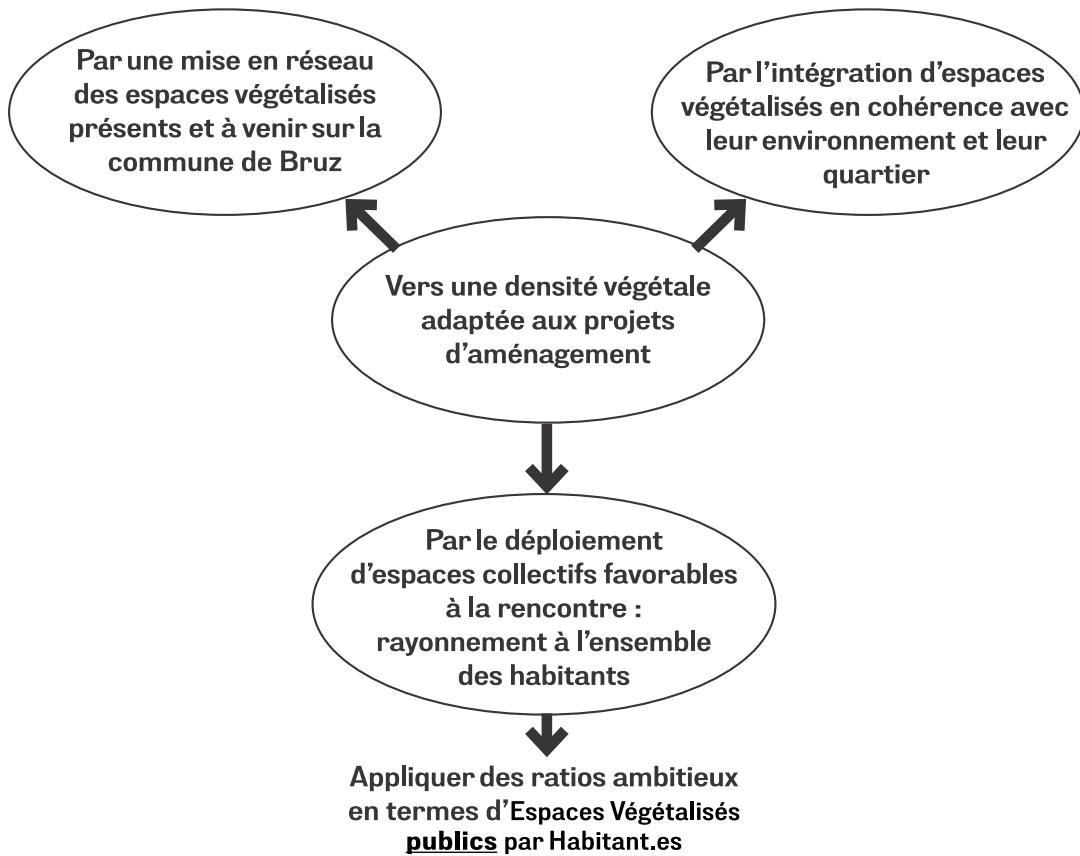
### Accueillir des nouveaux habitants et augmenter la qualité de vie des bruzois

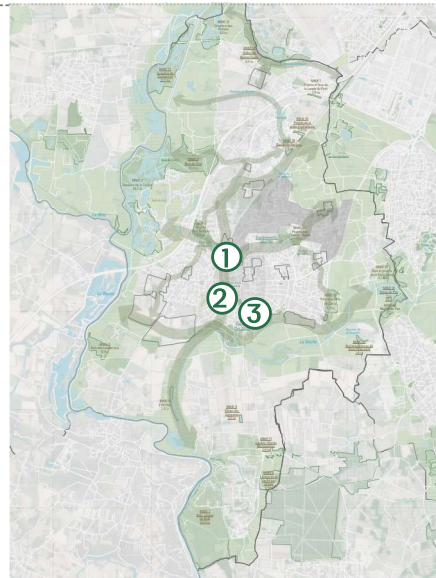
Les constructions de nouveaux logements à Bruz sont l'opportunité de mener une réflexion d'ensemble pour :

- Augmenter la qualité des espaces publics végétalisés existants proches des futurs logements
- Intégrer un ratio d'espace végétalisé public par habitant sur les secteurs de projet
- Compléter et activer le réseau d'espaces verts par l'aménagement des futurs quartiers
- Penser des quartiers bien identifiés et équilibrés en espaces verts grâce à l'aménagement de nouveaux lieux de vie



-  Continuités écologiques à développer
-  Secteurs de projet
- XX** Milieux naturels d'intérêt écologique (SCOT)
- XX** Milieux naturels d'intérêt écologique majeurs (SCOT)
- XX** Espaces verts de loisirs





↳ **MODES D'ACTION** : Augmenter la densité végétale et l'accueil de biodiversité en renouvellement urbain

**Potentiels existants**



Secteur Gare



Secteur Noé



Secteur grand pâtis



**Propositions de «densification végétale»**



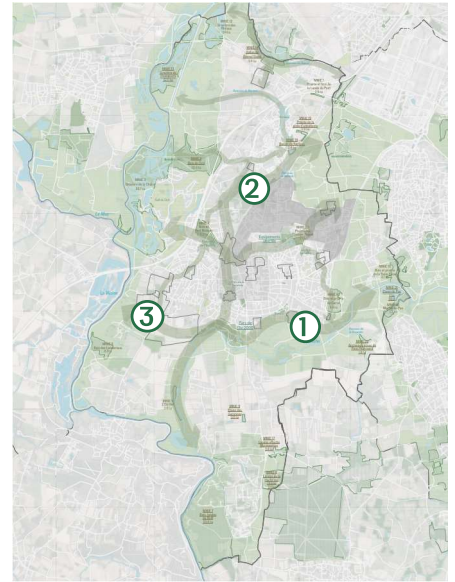
**S'inspirer de la végétation spontanée + dé-pollution**  
 Traiter les terres polluées en les intégrant aux aménagements paysagers et intensifier les espaces de végétation présents (flore des friches)



**Créer des îlots de fraîcheur**  
 Accompagnement végétal des cheminements (+ gestion des eaux pluviales aérienne) pour augmenter le «confort d'été», la marchabilité du secteur et l'accès au centre urbain



**Retrouver des sols vivants**  
 Désimperméabiliser pour retrouver des sols fertiles (jardinage, vergers, éco-paturage...), augmenter la marchabilité et permettre l'accès aux espaces naturels de proximité (ex : accès aux rives de la Seiche)



↪ **MODES D'ACTION** : Augmenter la densité végétale et l'accueil de biodiversité en extension urbaine ?

**Potentiels existants**



Secteur de l'Orguenais



Secteur des Rosiers



Secteur de Mons



**Propositions de «densification végétale»**



**Valoriser les milieux naturels**  
du site et présents à proximité : ruisseau de l'Orguenais (projet de renaturation), proximité des bords de Seiche...



**Créer des milieux humides**  
favorables à l'accueil du vivant, grâce à la gestion des eaux pluviales des futurs quartiers



**Compléter le patrimoine naturel**  
enrichir les trames paysagères structurantes et les palettes végétales (compléter la diversité des strates et des essences par des espèces locales et rustiques)

**Outils potentiels :**

ÉTUDE ENVIRONNEMENTALE ET ÉCOLOGIQUE à mener sur les secteurs de projet pour identifier les atouts des sites et milieux à protéger, voire à intensifier, pour l'accueil du vivant