



RÉUNION PUBLIQUE

28 | 03

2023



• *bise* architecture et urbanisme *mandataire* Marine Vignot EI • ZEPPELIN Paysage • TANIT Consulting Sociologie et concertation • 2LM Ingénierie VRD et génie civil •
• TANIT Consulting Sociologie et concertation • OB44/F.Kervarec Sociologie et concertation •

RAPPELS

Vers un plan guide du développement urbain de la ville à l'horizon 2035

Qui
?

Une initiative communale accompagnée par Territoires publics et un groupement de maîtrise d'œuvre

Quoi
?

Une étude urbaine pour identifier Bruz et son cadre de vie puis proposer une stratégie pour faire face aux grands enjeux contemporains d'aménagement des territoires et notamment l'accueil de nouveaux logements

Comment
?

Un travail en 2 phases :
Phase 1 : Diagnostic du territoire communal
Phase 2 : Elaboration d'un Plan Guide : document guide / boîte à outils

OÙ EN SOMMES-NOUS ?

Phase 1 : DIAGNOSTIC ET ENJEUX

- > Etat des lieux à l'échelle de la commune
 - > Thématique : urbain / paysage / évolution socio-démographique / équipements
- > Qualifier les enjeux pour la Ville de Bruz aujourd'hui



Enregistrement
et réalisation de
5 podcasts

PHASE 2 : ÉLABORATION DU PLAN-GUIDE

- Un travail prospectif pour définir :
 - > Les lieux d'urbanisation possibles et souhaitables d'ici 2035
 - > Le vivre - ensemble et prévoir les besoins des habitants d'aujourd'hui et à venir

- Un travail participatif avec des temps forts avant l'été et à la rentrée pour élaborer un projet partagé par le plus grand nombre

4 mai 2022,
Réunion
publique

- > Partager l'avancement de notre travail et de nos réflexions
 - > Présenter le déroulé sur l'année
 - > Échanger avec vous

Aujourd'hui,
Réunion
publique

- > Partager le cap retenu et validé par les élus

OÙ EN SOMMES-NOUS ?

Phase 1 : DIAGNOSTIC ET ENJEUX

- > Etat des lieux à l'échelle de la commune
 - > Thématique : urbain / paysage / évolution socio-démographique / équipements
- > Qualifier les enjeux pour la Ville de Bruz aujourd'hui



Enregistrement
et réalisation de
5 podcasts

4 mai 2022,
Réunion
publique

- > **Partager l'avancement de notre travail et de nos réflexions**
 - > **Présenter le déroulé sur l'année**
 - > **Échanger avec vous**

PHASE 2 : ÉLABORATION DU PLAN-GUIDE

- Un travail prospectif pour définir :
 - > Les lieux d'urbanisation possibles et souhaitables d'ici 2035
 - > Le vivre - ensemble et prévoir les besoins des habitants d'aujourd'hui et à venir
- Un travail participatif avec des temps forts avant l'été et à la rentrée pour élaborer un projet partagé par le plus grand nombre

Aujourd'hui,
Réunion
publique

- > **Partager le cap retenu et validé par les élus**

OÙ EN SOMMES-NOUS ?

Phase 1 : DIAGNOSTIC ET ENJEUX

- > Etat des lieux à l'échelle de la commune
 - > Thématique : urbain / paysage / évolution socio-démographique / équipements
- > Qualifier les enjeux pour la Ville de Bruz aujourd'hui



Enregistrement
et réalisation de
5 podcasts

4 mai 2022,
Réunion
publique

- > Partager l'avancement de notre travail et de nos réflexions
 - > Présenter le déroulé sur l'année
 - > Échanger avec vous

PHASE 2 : ÉLABORATION DU PLAN-GUIDE

- Un travail prospectif pour définir :
 - > Les lieux d'urbanisation possibles et souhaitables d'ici 2035
 - > Le vivre - ensemble et prévoir les besoins des habitants d'aujourd'hui et à venir

- Un travail participatif avec des temps forts avant l'été et à la rentrée pour élaborer un projet partagé par le plus grand nombre

Aujourd'hui,
Réunion
publique

- > Partager le cap retenu et validé par les élus

OÙ EN SOMMES-NOUS ?

Phase 1 : DIAGNOSTIC ET ENJEUX

- > Etat des lieux à l'échelle de la commune
 - > Thématique : urbain / paysage / évolution socio-démographique / équipements
- > Qualifier les enjeux pour la Ville de Bruz aujourd'hui



Enregistrement
et réalisation de
5 podcasts

4 mai 2022,
Réunion
publique

- > Partager l'avancement de notre travail et de nos réflexions
 - > Présenter le déroulé sur l'année
 - > Échanger avec vous

PHASE 2 : ÉLABORATION DU PLAN-GUIDE

- Un travail prospectif pour définir :
 - > Les lieux d'urbanisation possibles et souhaitables d'ici 2035
 - > Le vivre - ensemble et prévoir les besoins des habitants d'aujourd'hui et à venir
- Un travail participatif avec des temps forts avant l'été et à la rentrée pour élaborer un projet partagé par le plus grand nombre

Aujourd'hui,
Réunion
publique

- > Partager le cap retenu et validé par les élus

PRÉSENTATION DU PLAN GUIDE

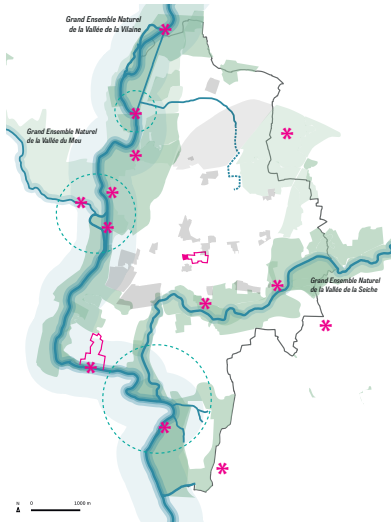
— *MÉTHODOLOGIE*

- 1.** LA STRUCTURE NATURELLE, PAYSAGÈRE ET AGRICOLE
- 2.** LES CHEMINS : SANTÉ ET MOBILITÉS
- 3.** LA BOUCLE DU CŒUR DE BRUZ
- 4.** LES NOUVELLES OPÉRATIONS URBAINES

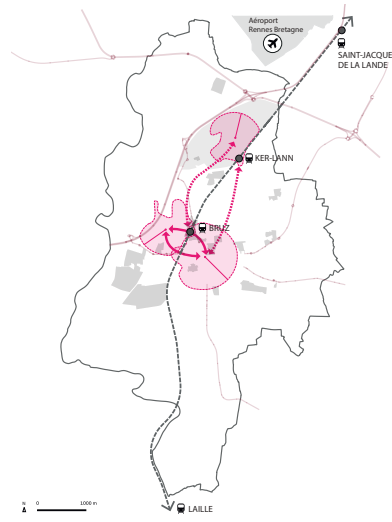


MÉTHODOLOGIE

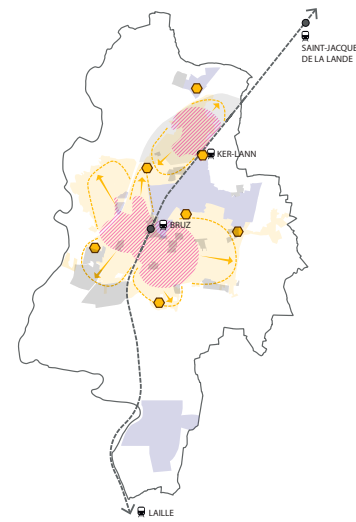
À PARTIR DES ENJEUX VALIDÉS (DIAGNOSTIC) ...



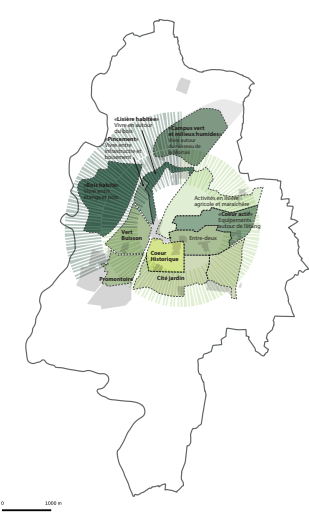
1 - S'appuyer sur les marqueurs d'identité paysagers, urbains et architecturaux



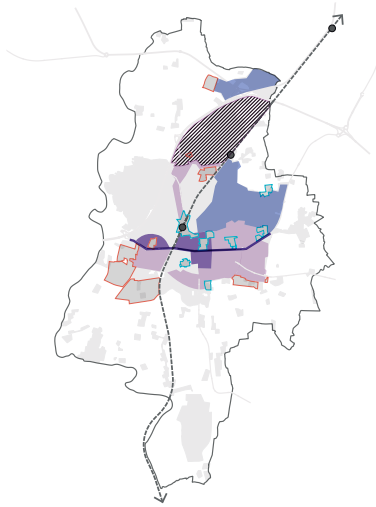
2 - Connecter les centralités



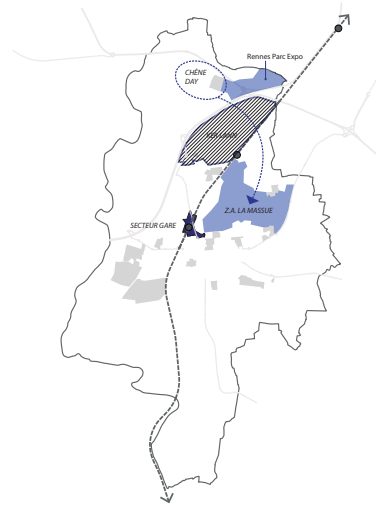
3 - Caractériser les «voisinages»



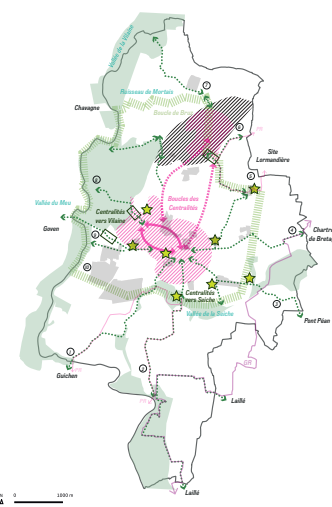
4 - Valoriser la «mosaïque paysagère» de Bruz



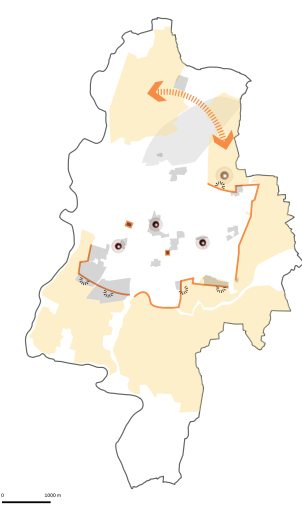
5 - Définir différents degrés d'action sur le patrimoine bâti



6 - Favoriser la ville productive



7 - Ouvrir la ville sur son grand paysage



8 - Préserver et innover en matière d'aménagement / agriculture

L'ÉTAT 0 : LE CONTEXTE DE L'ÉTUDE

Des exigences réglementaires

- Le PLUi, Le SCOT,...
- Préservation de la trame verte et bleue (naturelle) de la commune
- Le PLH donnant les objectifs en termes de construction de logements
- Protection de la pratique agricole
- Schéma d'Aménagement Economique

L'ÉTAT 0 : LE CONTEXTE DE L'ÉTUDE

Des exigences réglementaires

- Le PLUi, Le SCOT,...
- Préservation de la trame verte et bleue (naturelle) de la commune
- Le PLH donnant les objectifs en termes de construction de logements
- Protection de la pratique agricole
- Schéma d'Aménagement Economique



Des projets et travaux déjà planifiés

- Projet d'aménagement de Ker Lann
- Construction d'une nouvelle école
- Mise en place d'un tram-bus
- Déploiement du schéma directeur vélo
- Aménagements Vallée de la Vilaine
- Projet de station d'épuration

...

L'ÉTAT 0 : LE CONTEXTE DE L'ÉTUDE

Des exigences réglementaires

- Le PLUi, Le SCOT,...
- Préservation de la trame verte et bleue (naturelle) de la commune
- Le PLH donnant les objectifs en termes de construction de logements
- Protection de la pratique agricole
- Schéma d'Aménagement Economique



Des projets et travaux déjà planifiés

- Projet d'aménagement de Ker Lann
- Construction d'une nouvelle école
- Mise en place d'un tram-bus
- Déploiement du schéma directeur vélo
- Aménagements Vallée de la Vilaine
- Projet de station d'épuration

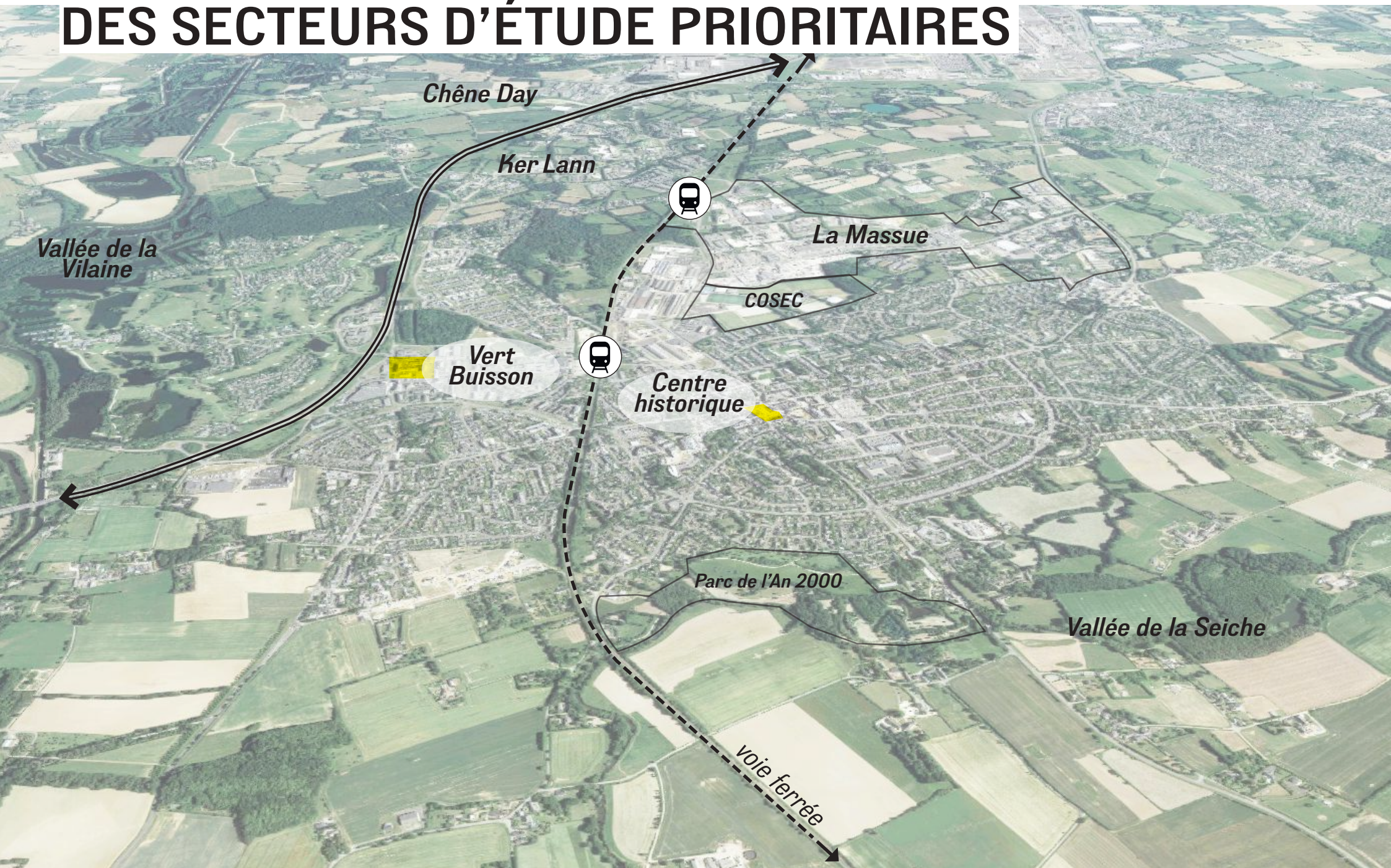
...



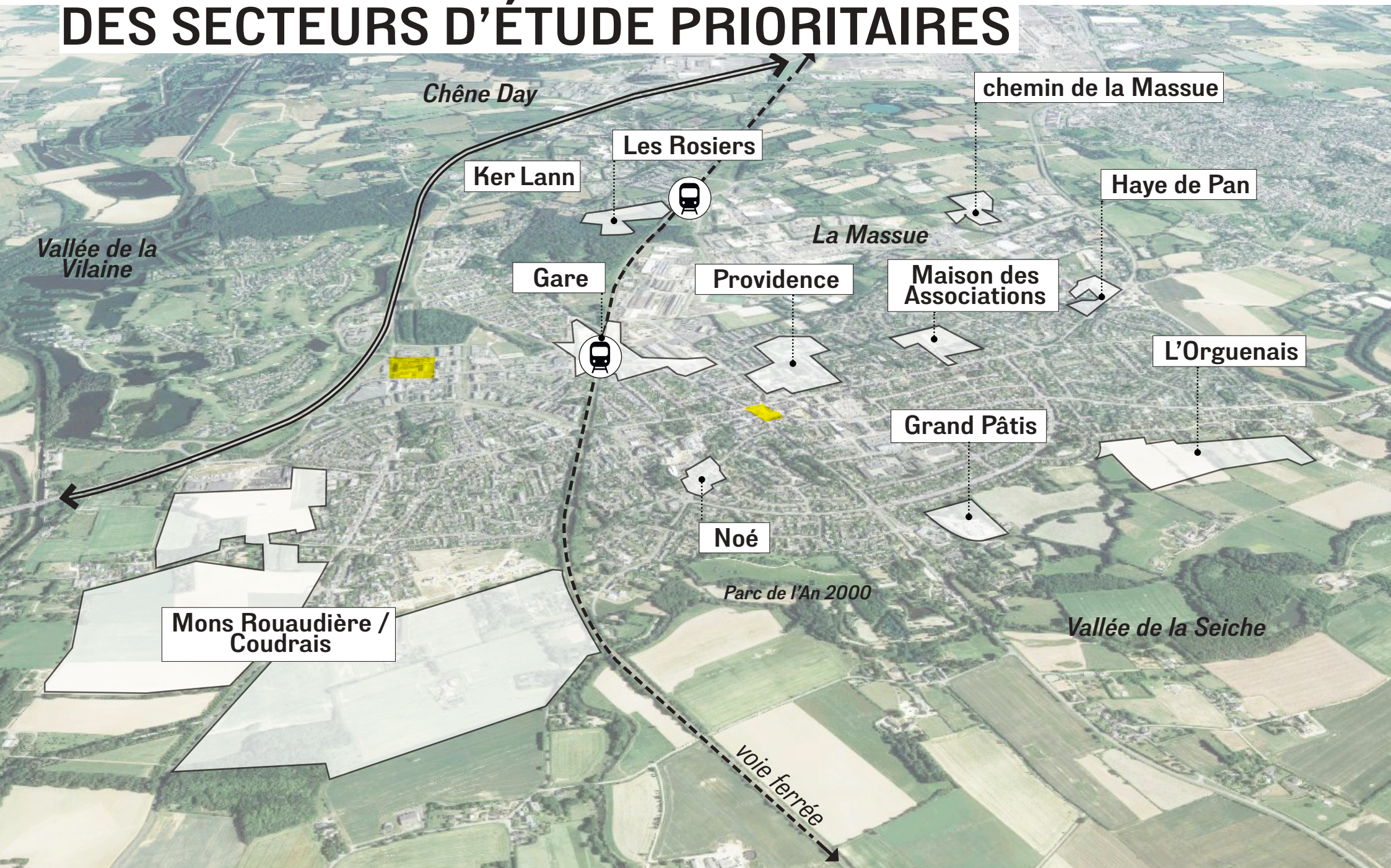
Des réflexions initiées sur plusieurs secteurs

- Divers projets sur les secteurs nécessitant une réflexion d'ensemble
- Valorisation de circuits de randonnées
- Comité piéton - vélos
- Réflexion sur le devenir de la zone d'activité de la Massue

DES SECTEURS D'ÉTUDE PRIORITAIRES



DES SECTEURS D'ÉTUDE PRIORITAIRES



DES OBJECTIFS MAJEURS À ANTICIPER



**Valoriser
la sobriété
foncière**



*projet de loi
Climat et résilience*

**Objectif «Zéro
Artificialisation
Nette»**

Diviser par 2 le rythme
d'artificialisation des
terres naturelles,
agricoles et forestières
d'ici 2030

UNE CONCERTATION POUR ENRICHIR L'ÉTUDE



*Réunion publique
4 mai 2022*

5 podcasts

*fresque participative
(sur place et en ligne)*



*Consultation
à distance*



*Ateliers de
concertation
+
Balades
urbaines*



ORIENTATION N°1
DES TRAMES ÉCOLOGIQUES,
AGRICOLES ET PAYSAGÈRES
STRUCTURANTES

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



« Nous avons le sentiment d'être à la campagne si proche de Rennes »

paroles d'habitant, podcast n°3



« Dans les réunions de quartiers, nous avons constaté qu'il manque un espace intergénérationnel . »

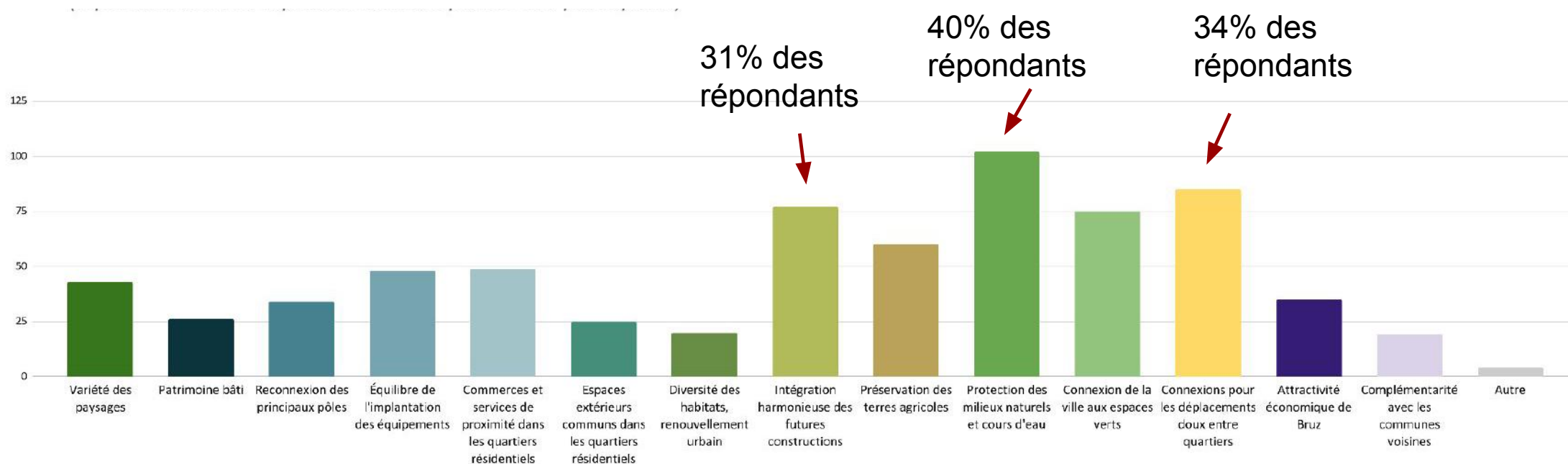
paroles d'élue, podcast n°5



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



La place de la nature, au coeur des préoccupations à l'horizon 2035

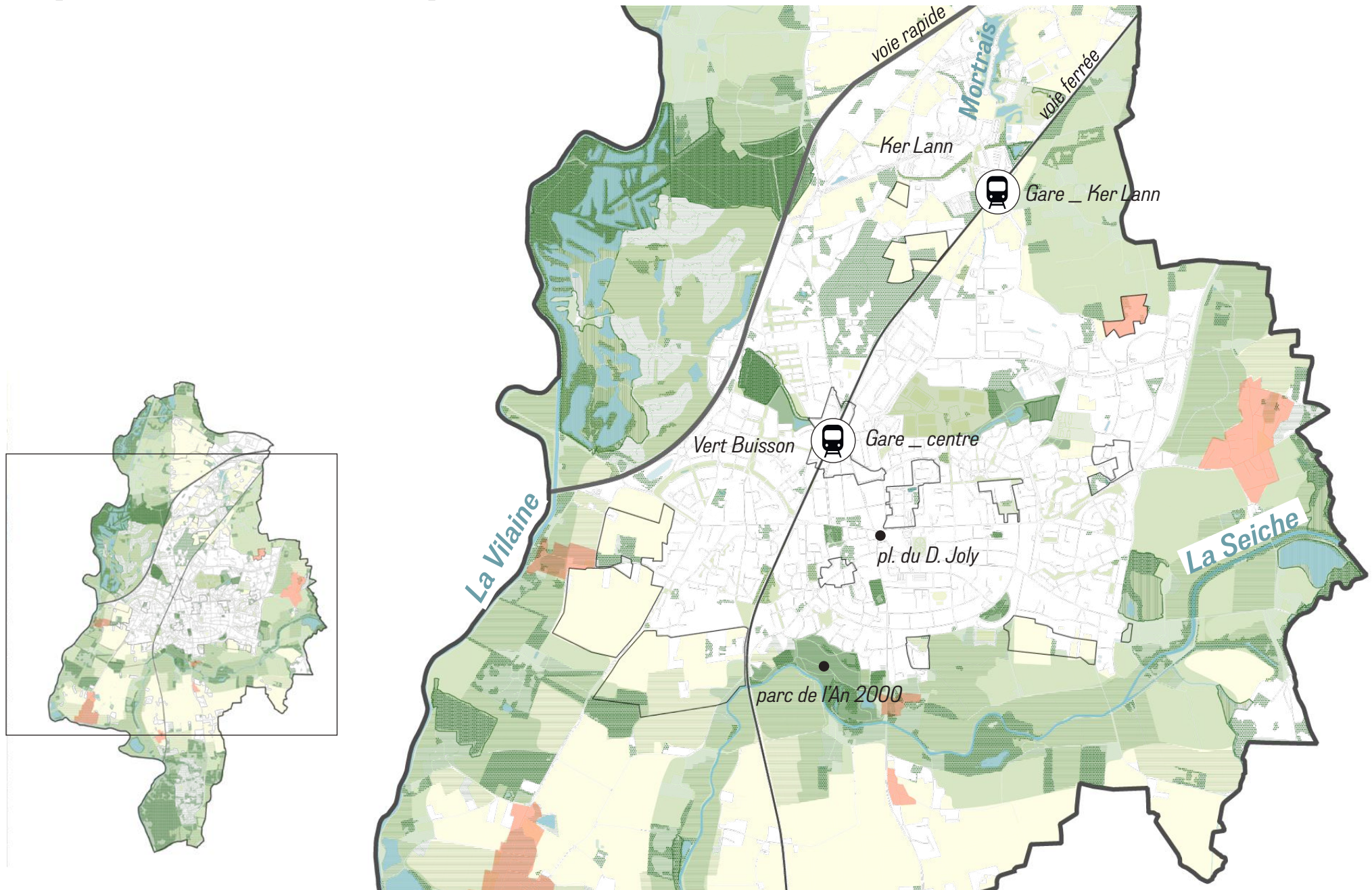


73% des répondants citent au moins 1 item parmi : protection des milieux, connexion de la ville aux espaces verts, variété des paysages et préservation des terres agricoles.

À partir du riche patrimoine naturel de la commune ...

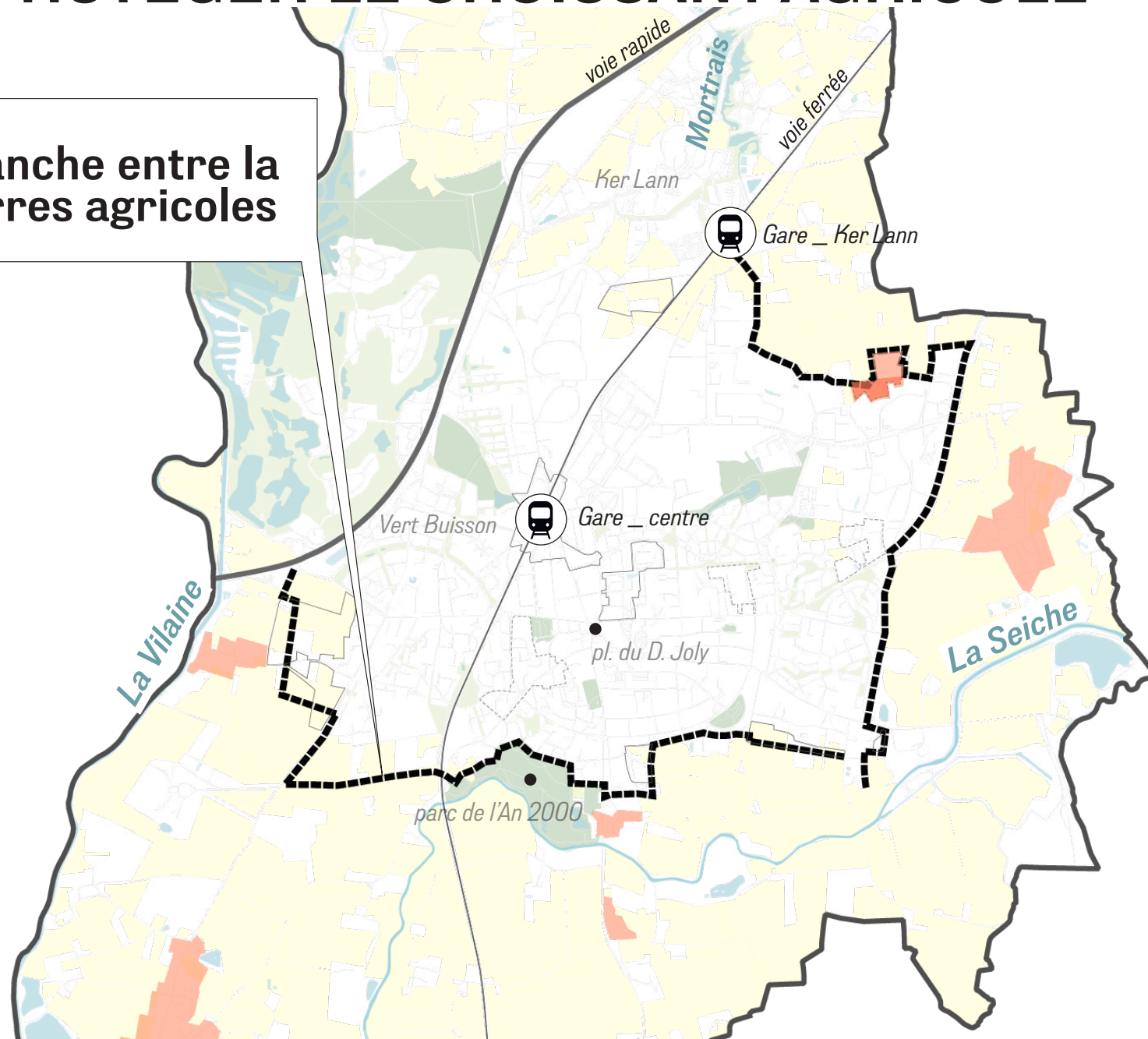
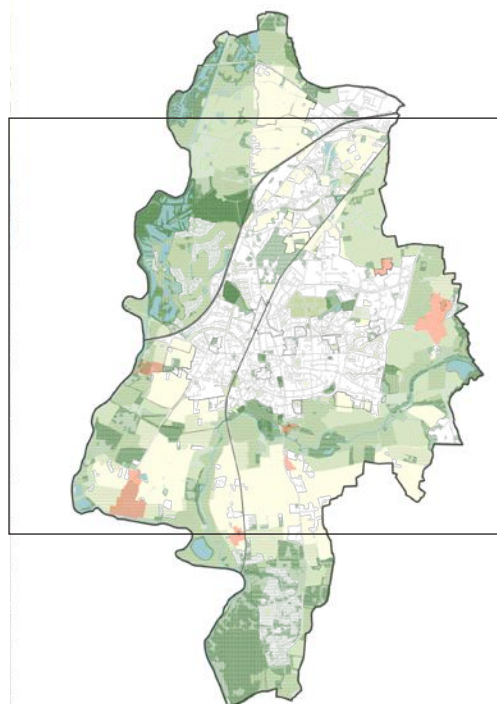


À partir du riche patrimoine naturel de la commune ...



ACTION N°1 : PROTÉGER LE CROISSANT AGRICOLE

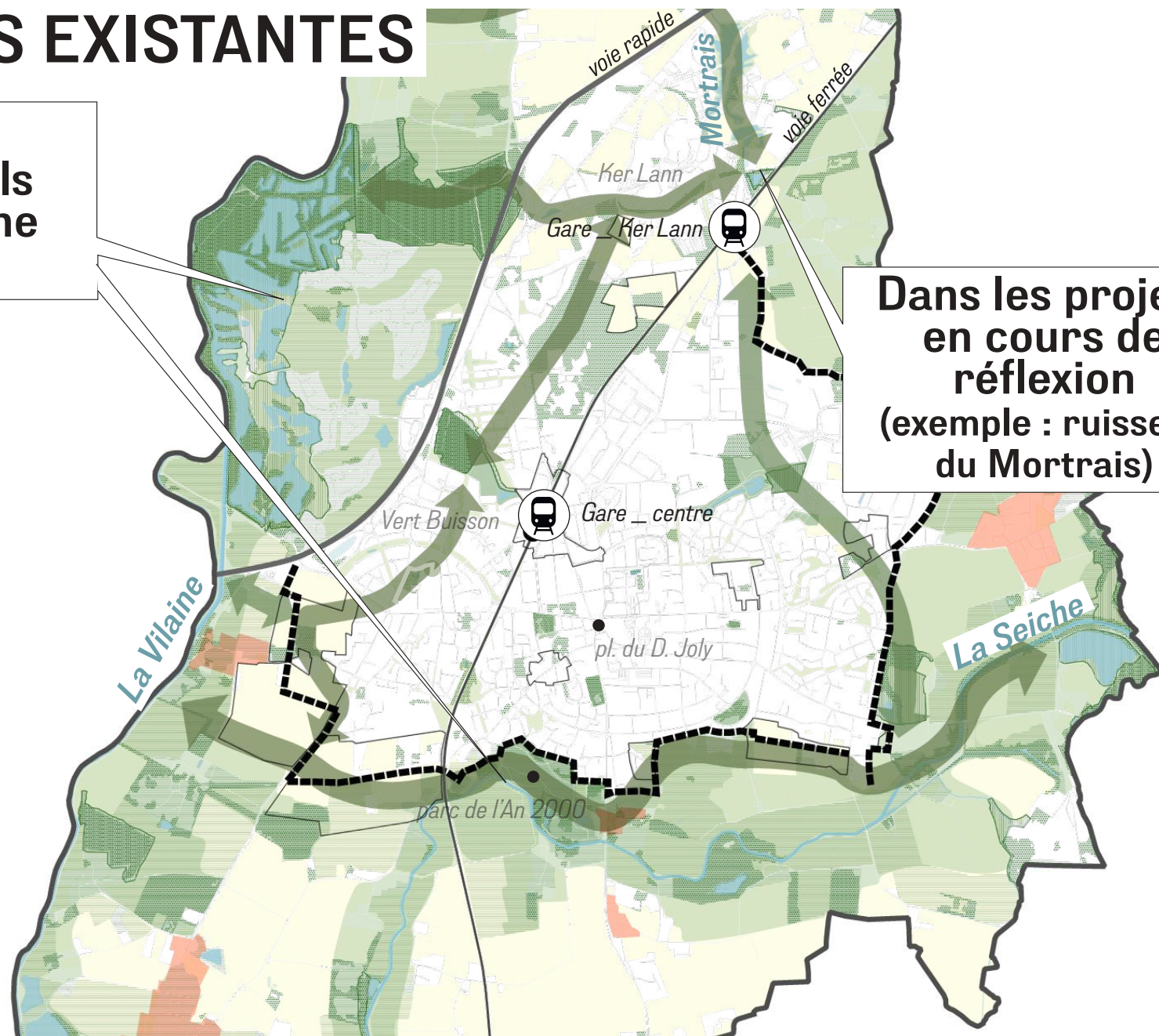
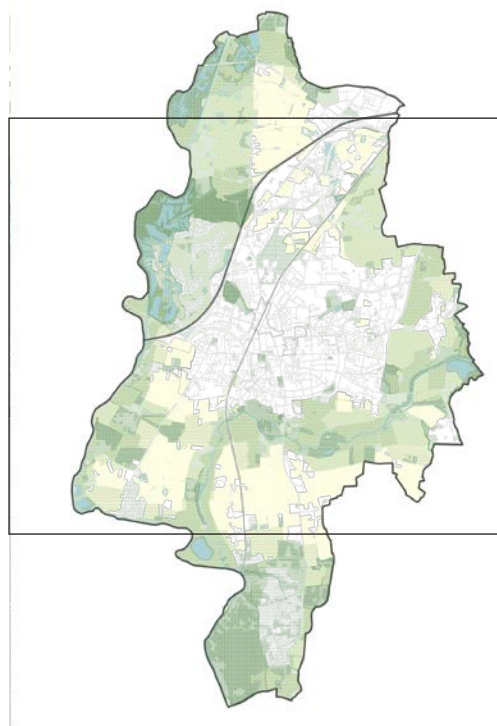
Une limite franche entre la ville et les terres agricoles



ACTION N°2 : VALORISER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES EXISTANTES

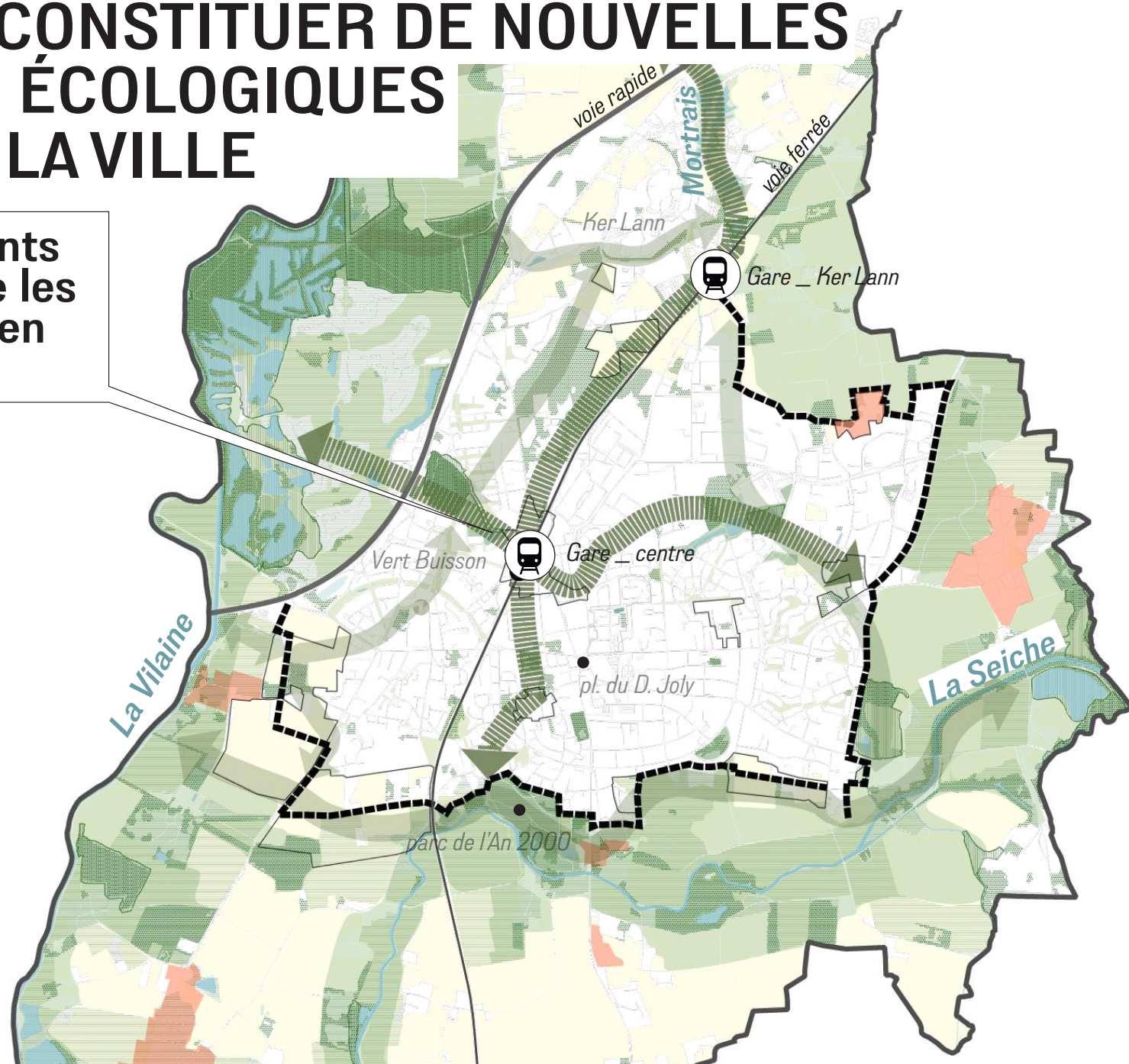
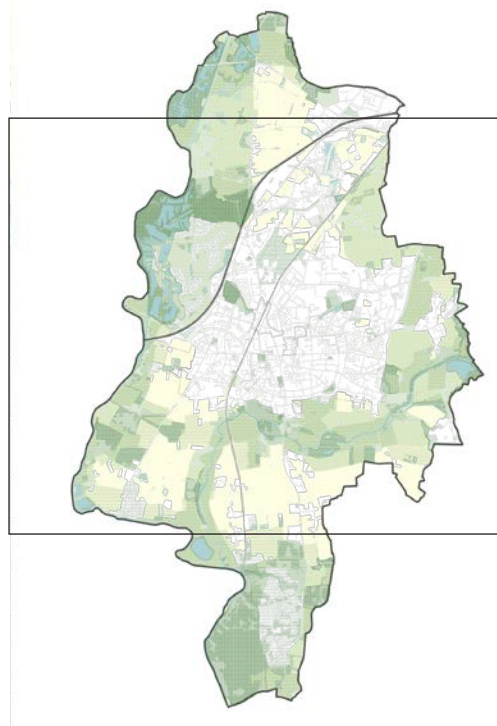
Les grands ensembles naturels (vallées de la Vilaine et de la Seiche)

Dans les projets en cours de réflexion (exemple : ruisseau du Mortrais)



ACTION N°3 : CONSTITUER DE NOUVELLES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES TRAVERSANT LA VILLE

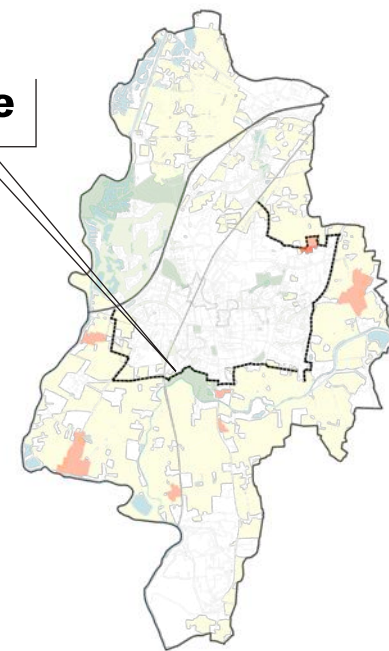
Des aménagements pour lutter contre les îlots de chaleur en centre urbain



Comment ?

***En restaurant les
« haies bocagères »***

Le croissant agricole



Exemple : vers Mons Rouaudière

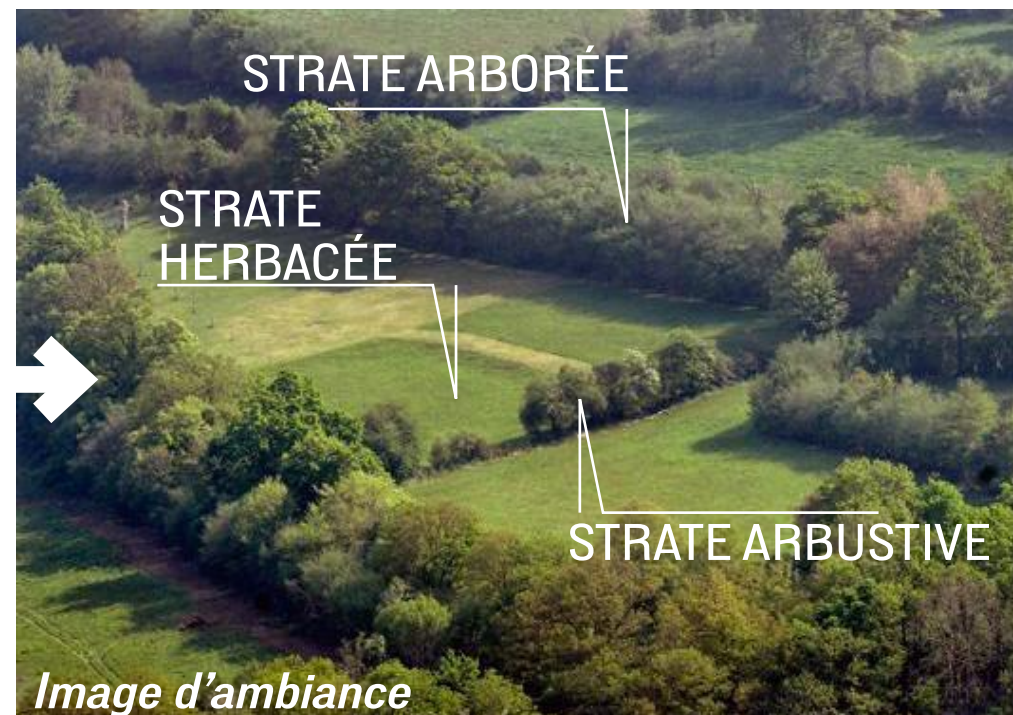
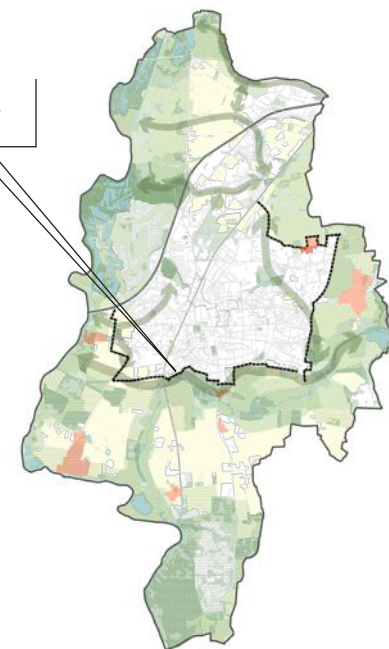


Image d'ambiance

Comment ?

En protégeant les milieux naturels existants

Les continuités existantes



Exemple : vers le bois de Carcé

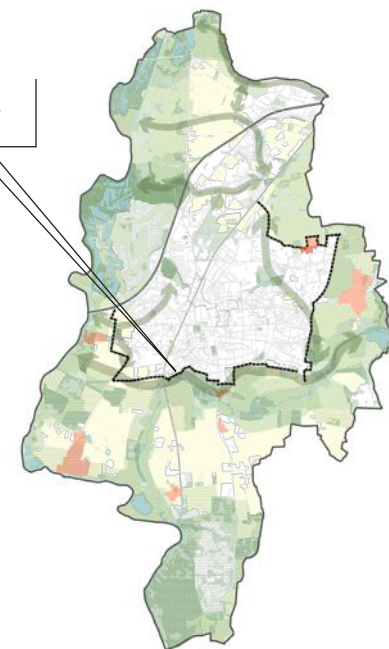


Image d'ambiance

Comment ?

*En donnant à voir et à
comprendre les paysages*

Les continuités existantes



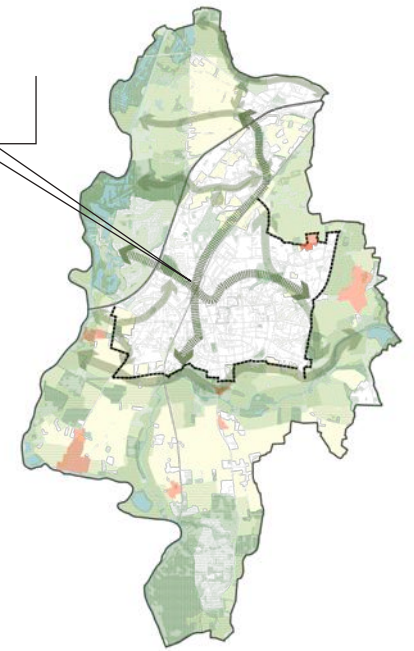
Exemple : vers la Z.A La Massue, le ruisseau du Mortrais



Image d'ambiance



Les nouvelles continuités



Comment ?

*En augmentant
la diversité végétale des
espaces publics*

Exemple : vers Vert Buisson



Image d'ambiance

EXEMPLE : EN COEUR DE VILLE



EXEMPLE : EN COEUR DE VILLE

*Vers + de qualité
environnementale
pour les lieux
structurants*



EXEMPLE : EN COEUR DE VILLE



EXEMPLE : EN COEUR DE VILLE



TENDRE VERS ... des entrées requalifiées



TENDRE VERS ... des traversées piétonnes



EXEMPLE : EN COEUR DE VILLE

Le secteur gare : vers de nouveaux espaces arborés et plantés





ORIENTATION N°2

ALLIER SANTÉ ET MOBILITÉS DU QUOTIDIEN

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



*« Il manque une diversité
en termes d'aires de
jeux »*

paroles d'habitant, podcast n°5



*« J'aime bien la piste cyclable qui
traverse la campagne. Près de
l'aéroport, c'est plus dangereux. »*

parole d'habitant _ PODCAST n°4



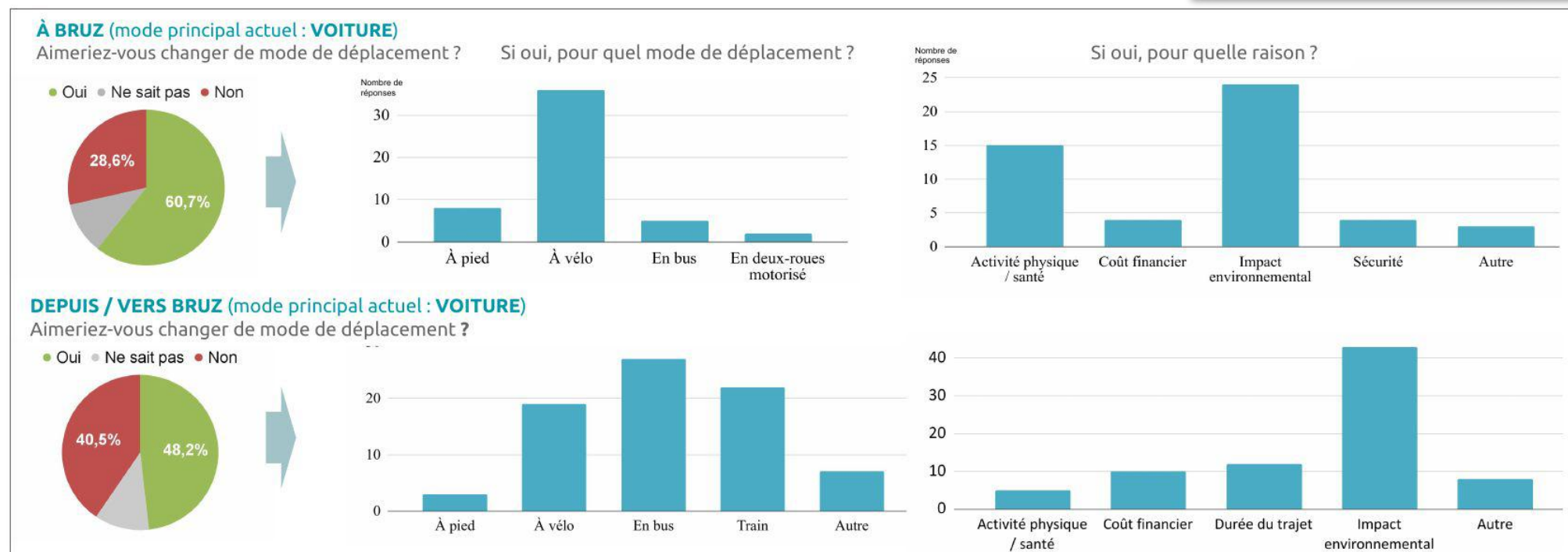
Des réactions fortes et des envies qui s'expriment ...



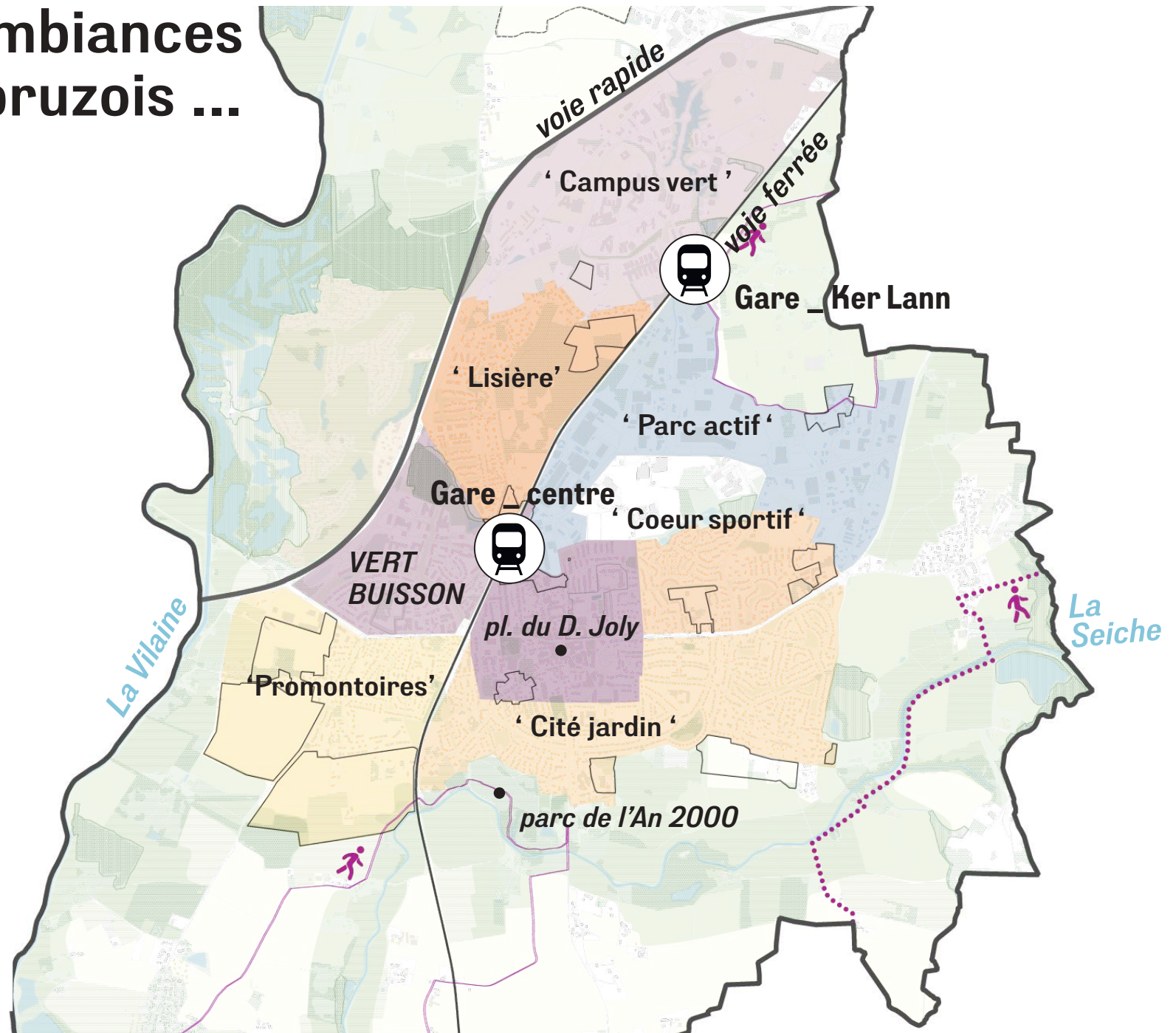
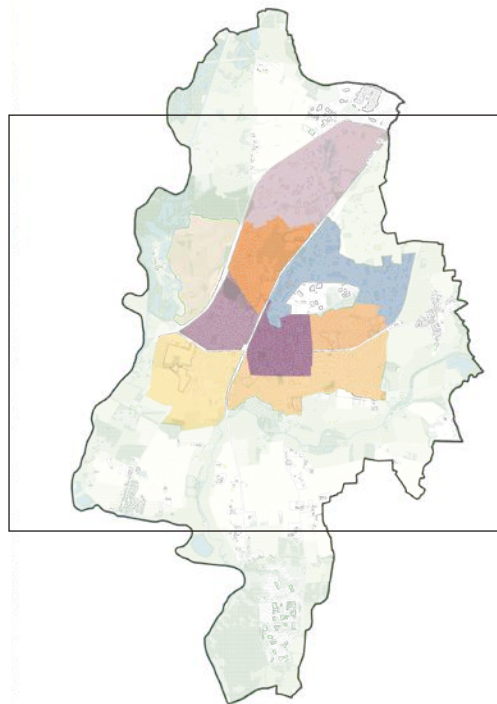
De la voiture au vélo : des changements de pratiques en réflexion

Donner plus de place aux vélos, piétons et fauteuils roulants.
Pour plus de sécurité, moins de CO2 et des habitants en meilleure santé

- Diminuer le coût environnemental
- Améliorer sa santé

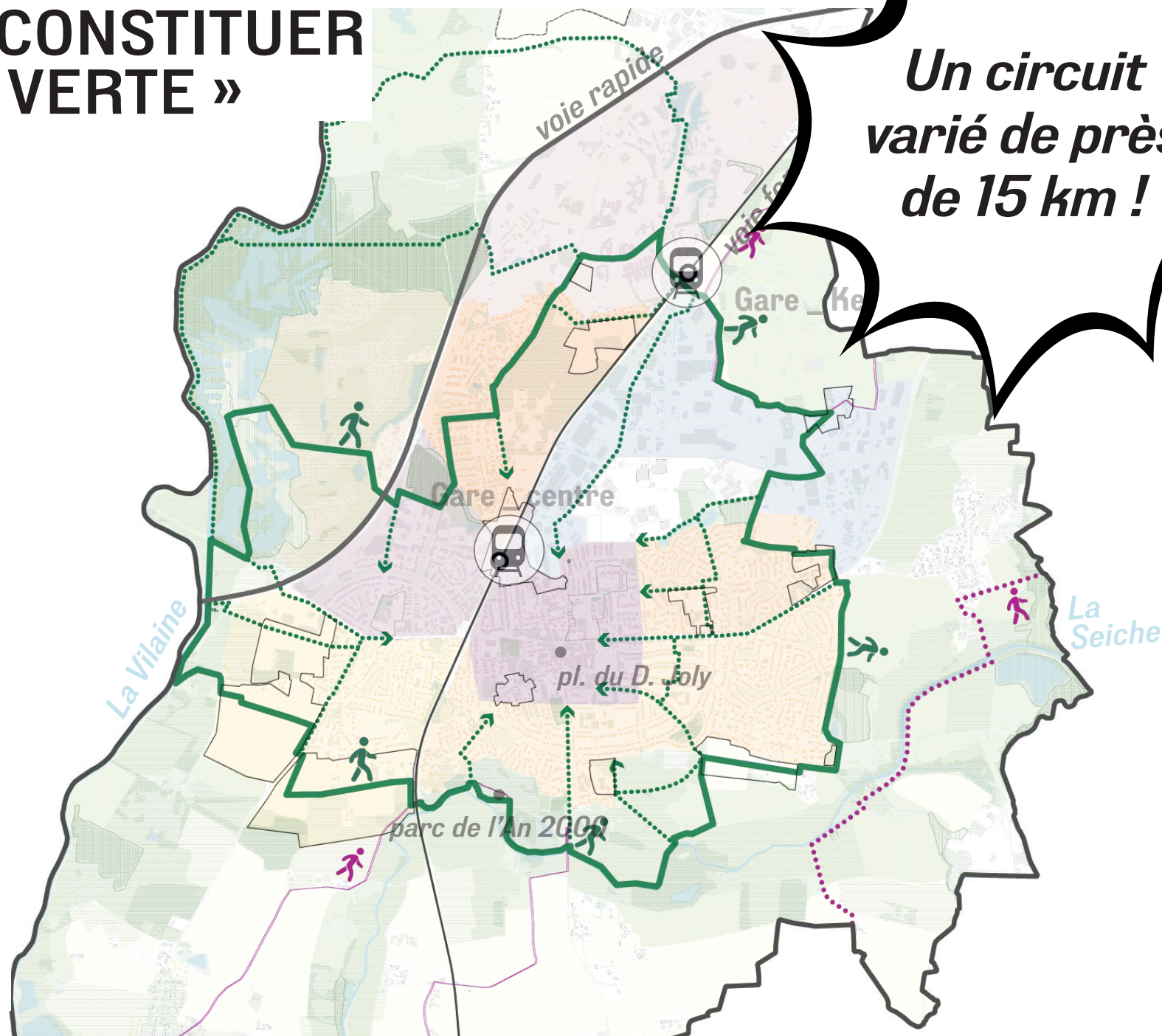
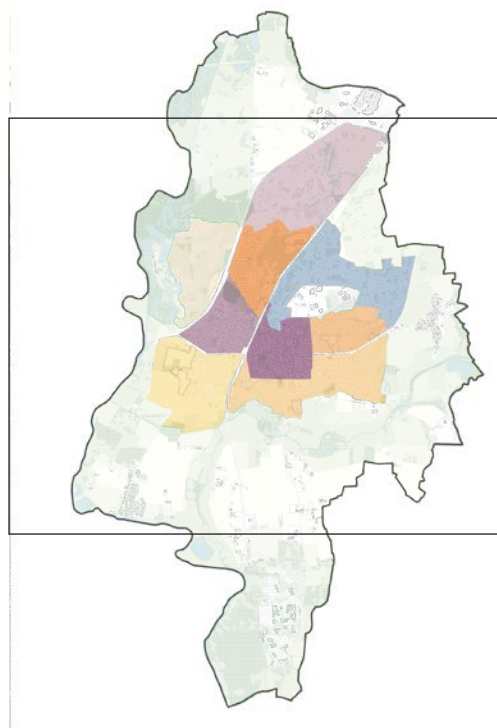


À partir des ambiances de quartiers bruzois ...



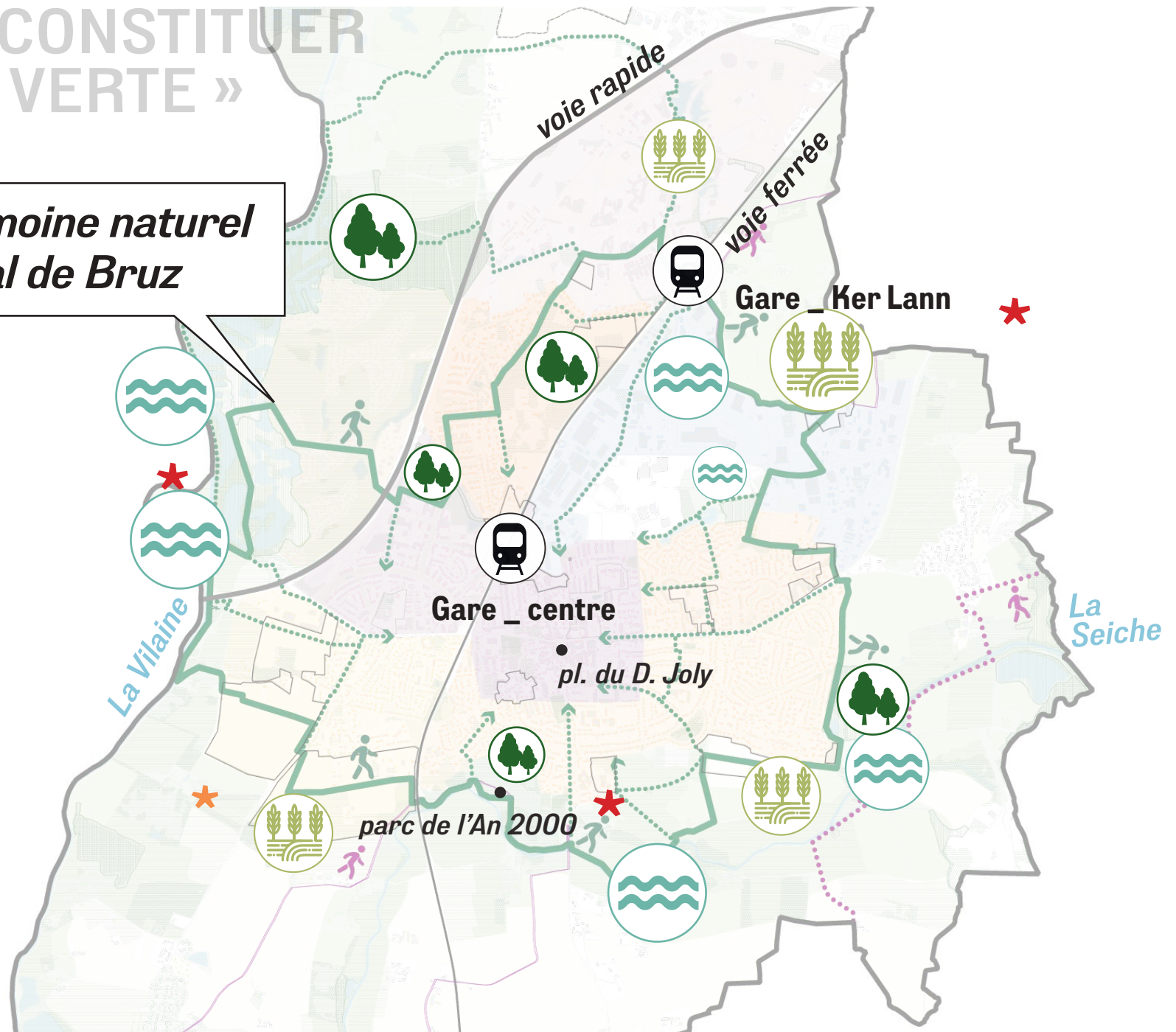
ACTION N°1 : CONSTITUER « LA BOUCLE VERTE »

*Un circuit
varié de près
de 15 km !*



ACTION N°1 : CONSTITUER « LA BOUCLE VERTE »

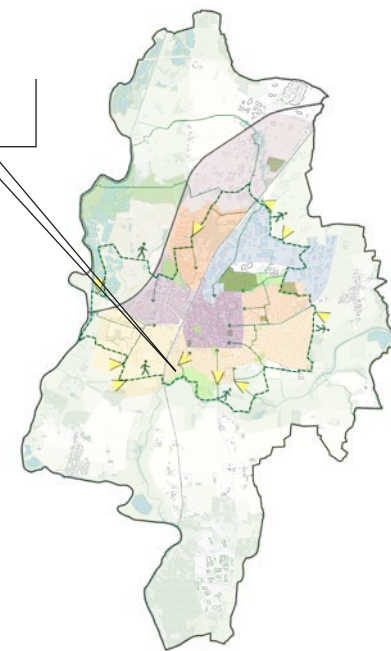
*Découvrir le patrimoine naturel
et architectural de Bruz*



Comment ?

**En «activant» les
séquences paysagères
et végétales variées**

La boucle des 15 km



Exemple : la Seiche

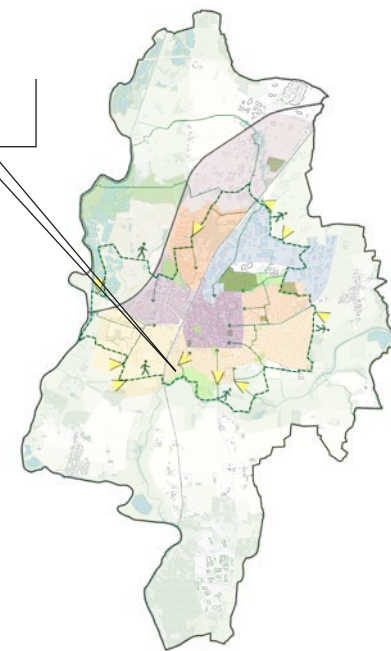


Image d'ambiance

Comment ?

*En «activant» les
séquences paysagères
et végétales variées*

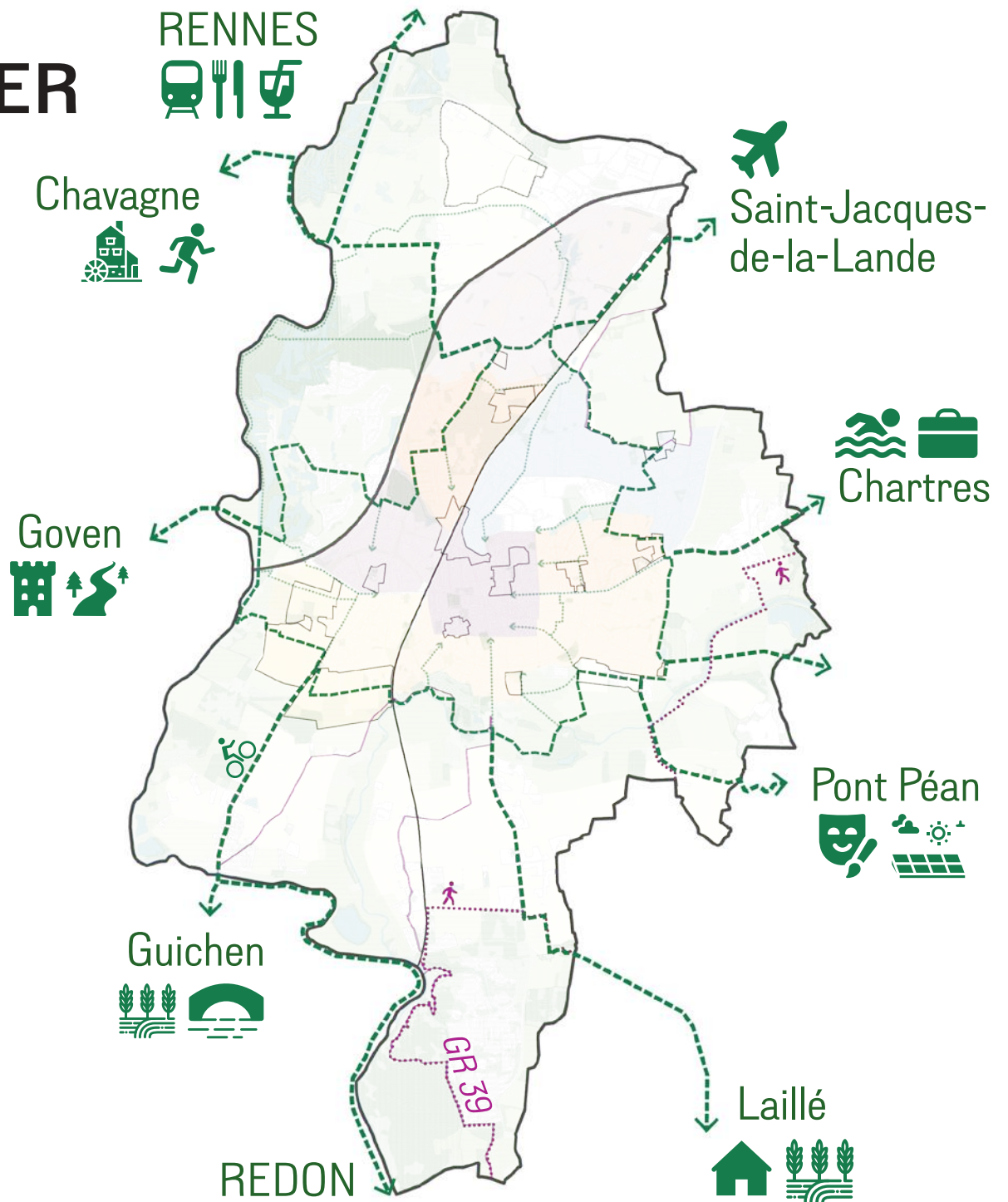
La boucle des 15 km



Exemple : terre agricole Mons



ACTION N°2 : AMÉNAGER LES CHEMINS INTERCOMMUNAUUX

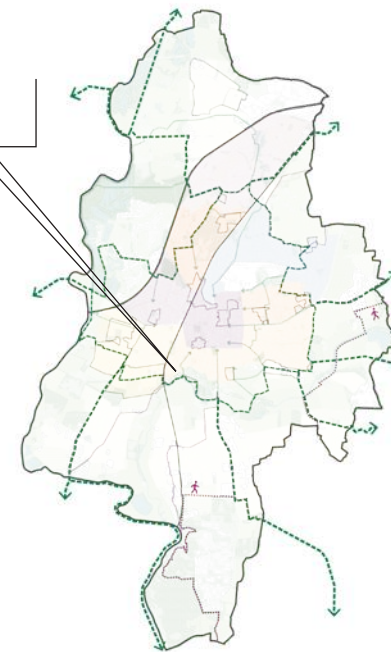


*Poursuivre la
sécurisation des
chemins*

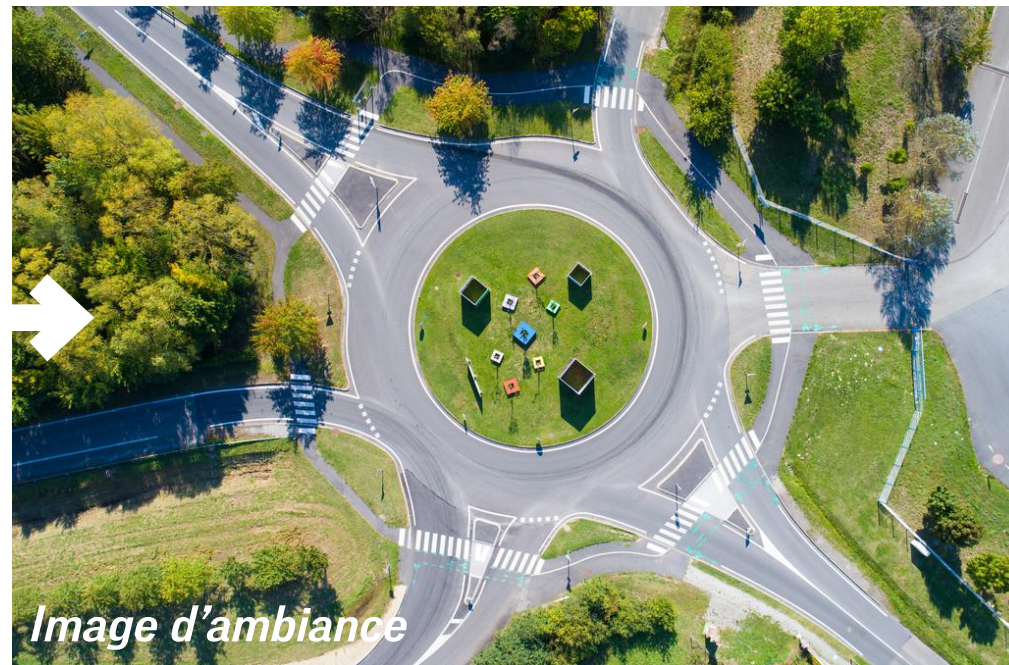
Comment ?

*En sécurisant
notamment les nœuds
de déplacement*

**Les chemins
intercommunaux**



Exemple : rond-pt de l'Eperon doré



ACTION N°3 : FAVORISER LA SANTÉ DES HABITANTS PAR LES LIEUX DE PROXIMITÉ



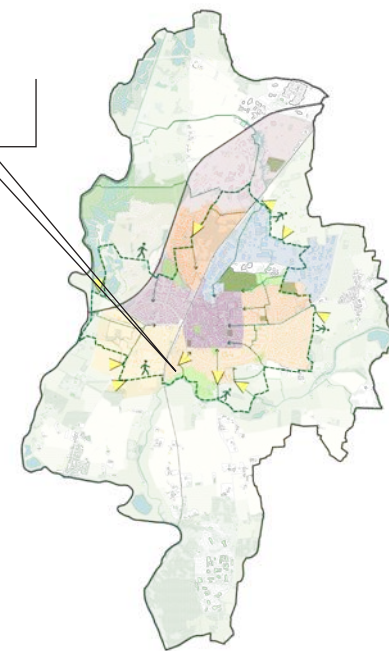
*Rendre
visibles les lieux de
rencontre existants
(lien social, exercice
sportif, jeu, jardinage,
associatif,
alimentation,...)*



Comment ?

*En les enrichissant
de nouveaux usages
complémentaires*

La boucle des 15 km



Exemple : bord de Vilaine

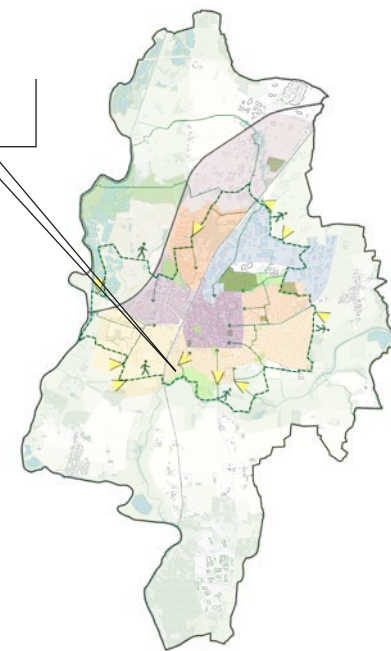


Image d'ambiance

Comment ?

*En proposant de nouveaux
jardins partagés au sein
des quartiers*

La boucle des 15 km

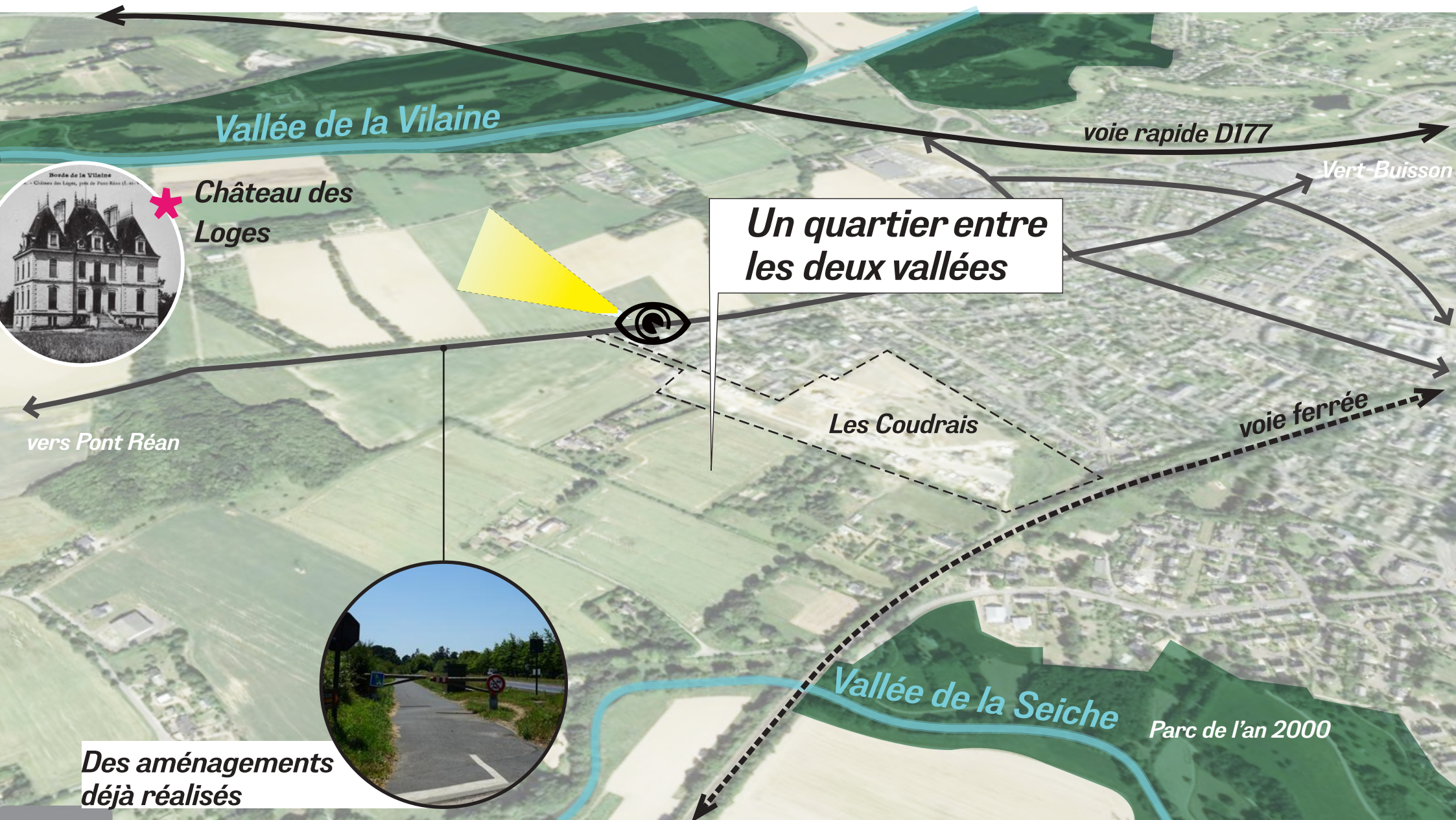


Exemple : jardins familiaux Vau Gaillard

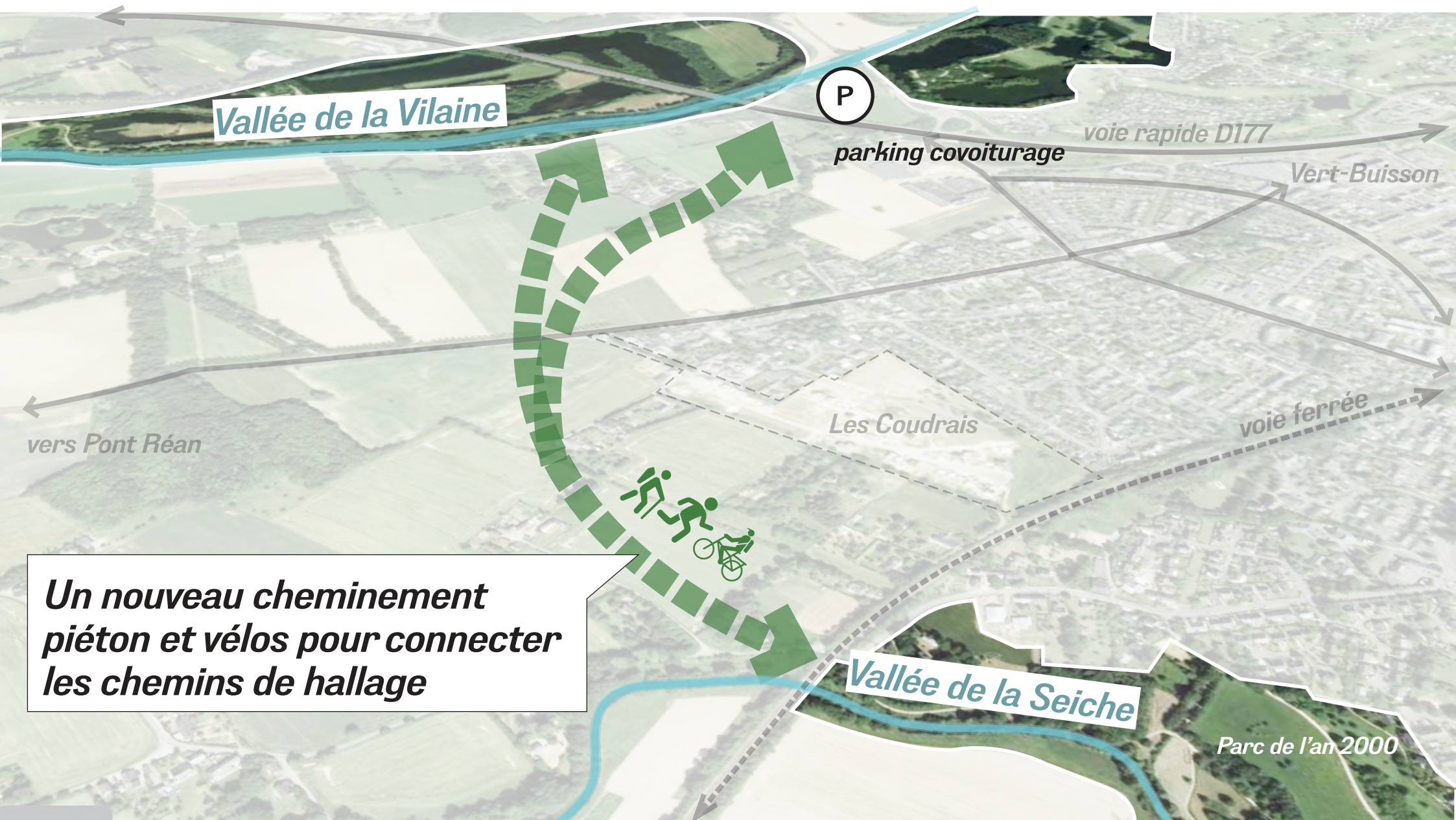


Image d'ambiance

EXEMPLE : ENTRE VILAINE ET SEICHE



EXEMPLE : ENTRE VILAINE ET SEICHE



EXEMPLE : ENTRE VILAINE ET SEICHE

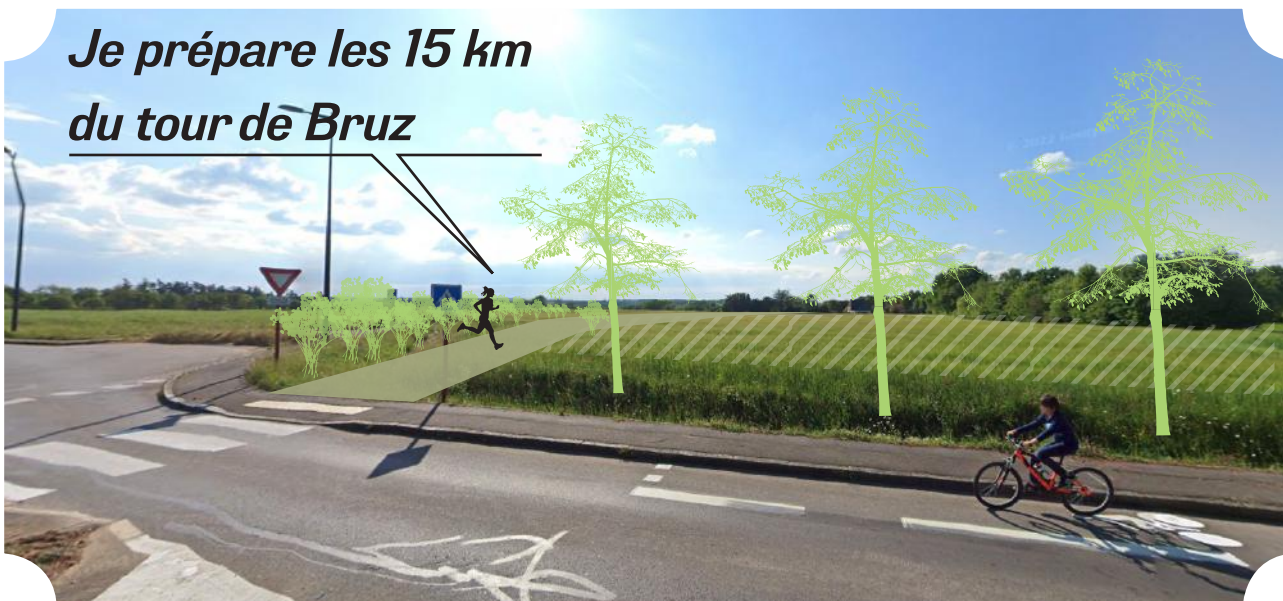
vers la Seiche !

*Je rejoins le parc de l'an 2000,
après avoir longé la Vilaine*



*Compléter les maillons
manquants selon les
opportunités qui se
présenteront*

*Je prépare les 15 km
du tour de Bruz*



vers la Vilaine !

EXEMPLE : ENTRE VILAINE ET SEICHE



EXEMPLE : ENTRE VILAINE ET SEICHE

Tester de nouveaux fonctionnements : fermer la circulation du tunnel aux véhicules le dimanche ?



vers Pont Réan

ORIENTATION N°3

LA BOUCLE DU COEUR DE BRUZ



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



« J'aimerais bien que les enfants aillent à pied sur les chemins. »

parole d'habitant _ PODCAST n°4



« Il y a beaucoup de problèmes de circulation. Le matin, on met 20 minutes pour faire moins d'un kilomètre. »

parole d'habitant _ PODCAST n°4



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



Se déplacer à, depuis, vers Bruz (4) : la sécurisation des cheminements doux

Un enjeu d'aménagement

- à l'échelle des voies elles-mêmes
- au niveau stratégique dans l'organisation de la ville : accessibilité, place de la voiture...
- Une anticipation nécessaire, mais parfois difficile

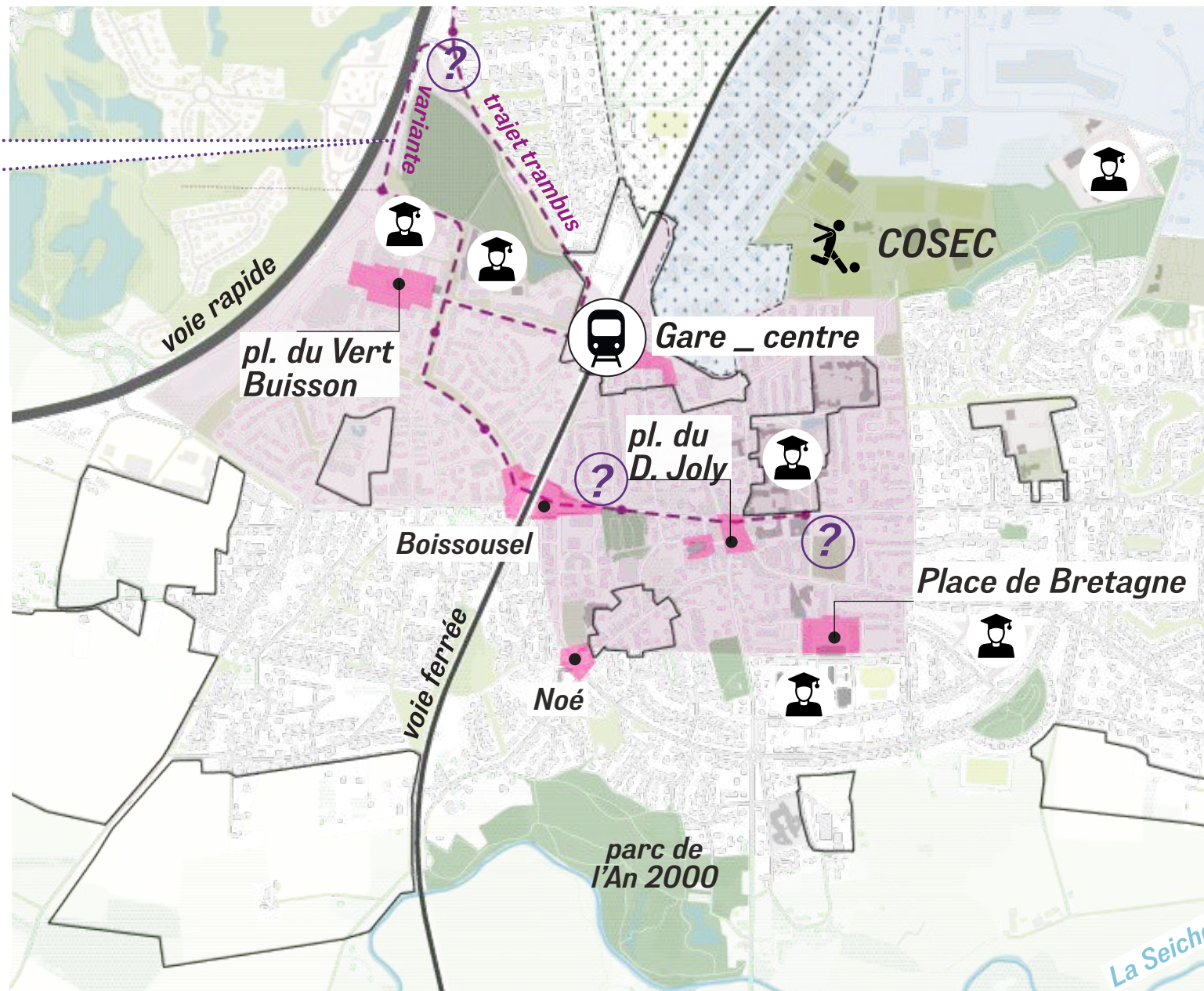
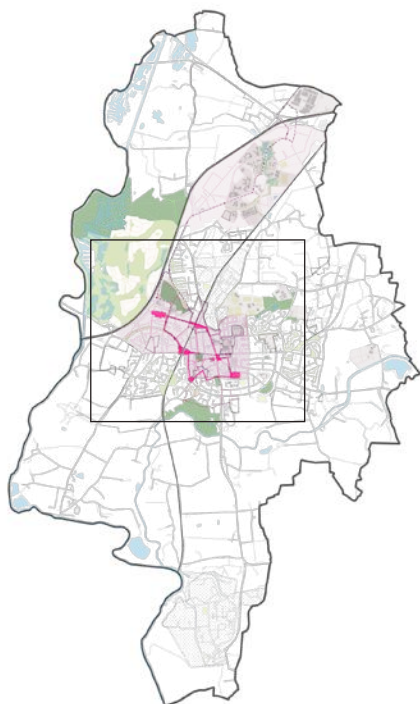


“Moins de voitures et plus de pistes cyclables pour plus de sécurité”



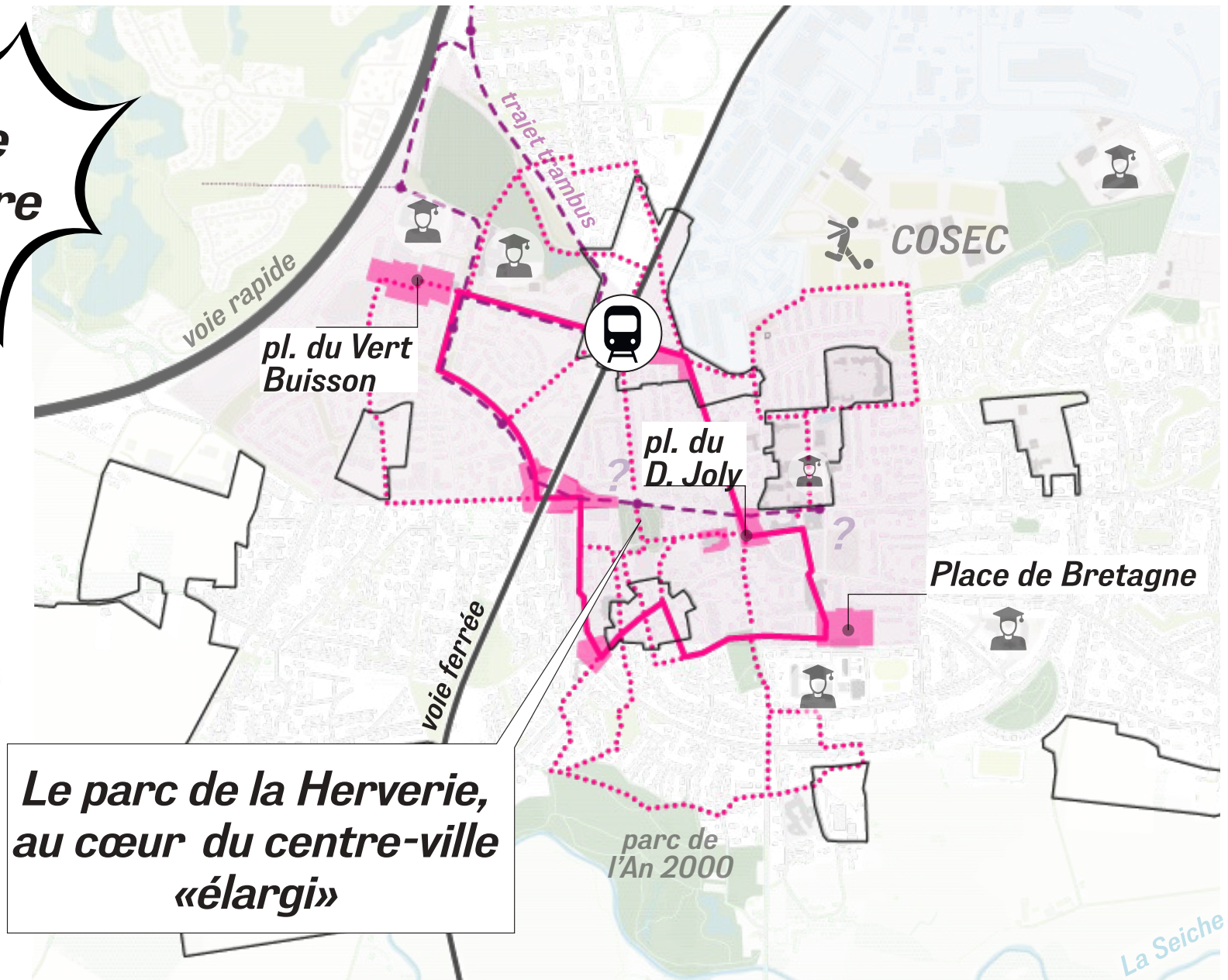
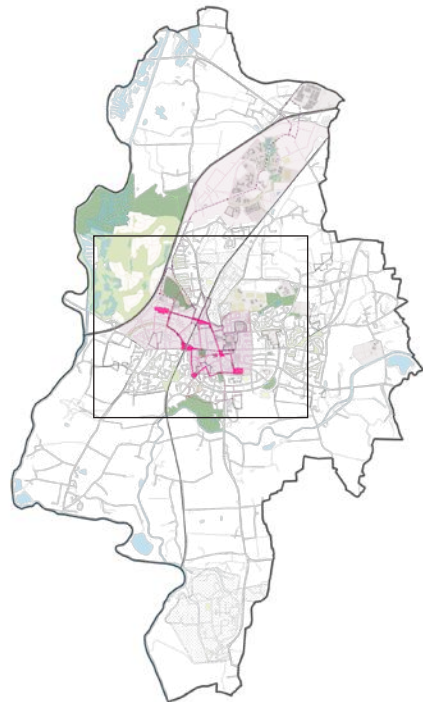
A partir des lieux de destination actuels et futurs

? terminus et tracé trambus à définir



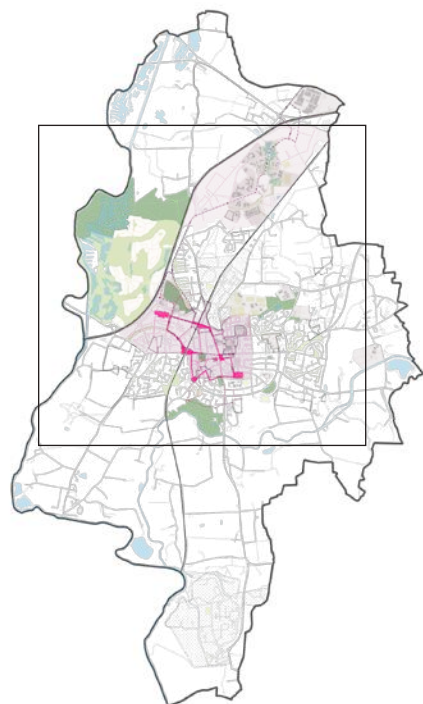
ACTION N°1 : UNE BOUCLE POUR LIER LES CENTRES

*1 km de
périmètre*



*Le parc de la Herverie,
au cœur du centre-ville
«élargi»*

ACTION N°2 : DES LIEUX DE TRANSPORTS VIVANTS



Covoiturage Louvière
🚗 ↔ 🚲 🚶

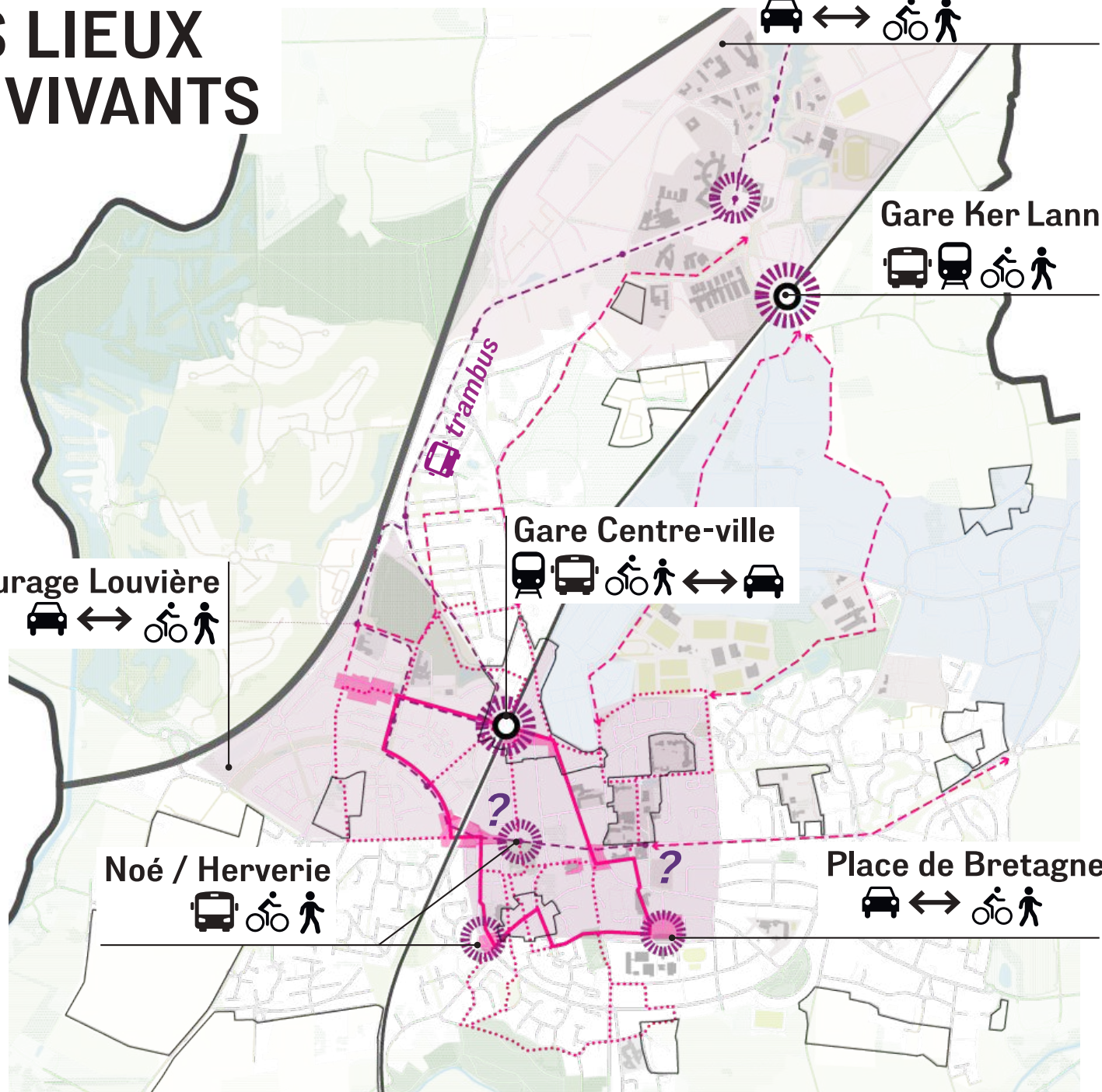
Noé / Herverie
🚗 🚲 🚶

Gare Centre-ville
🚆 🚌 🚲 🚶 ↔ 🚗

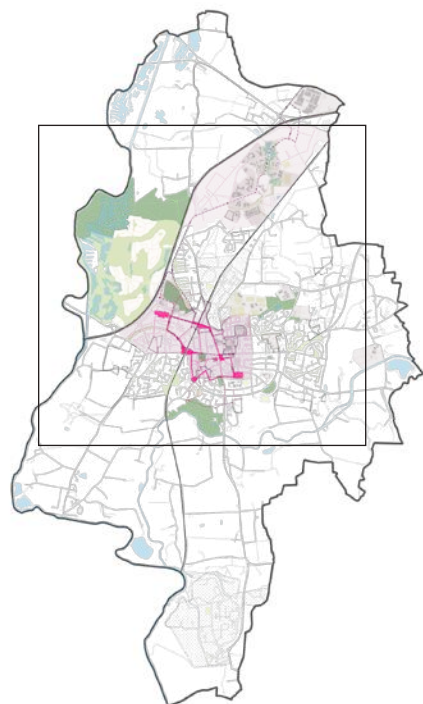
Covoiturage Ker Lann
🚗 ↔ 🚲 🚶

Gare Ker Lann
🚆 🚌 🚲 🚶

Place de Bretagne
🚗 ↔ 🚲 🚶



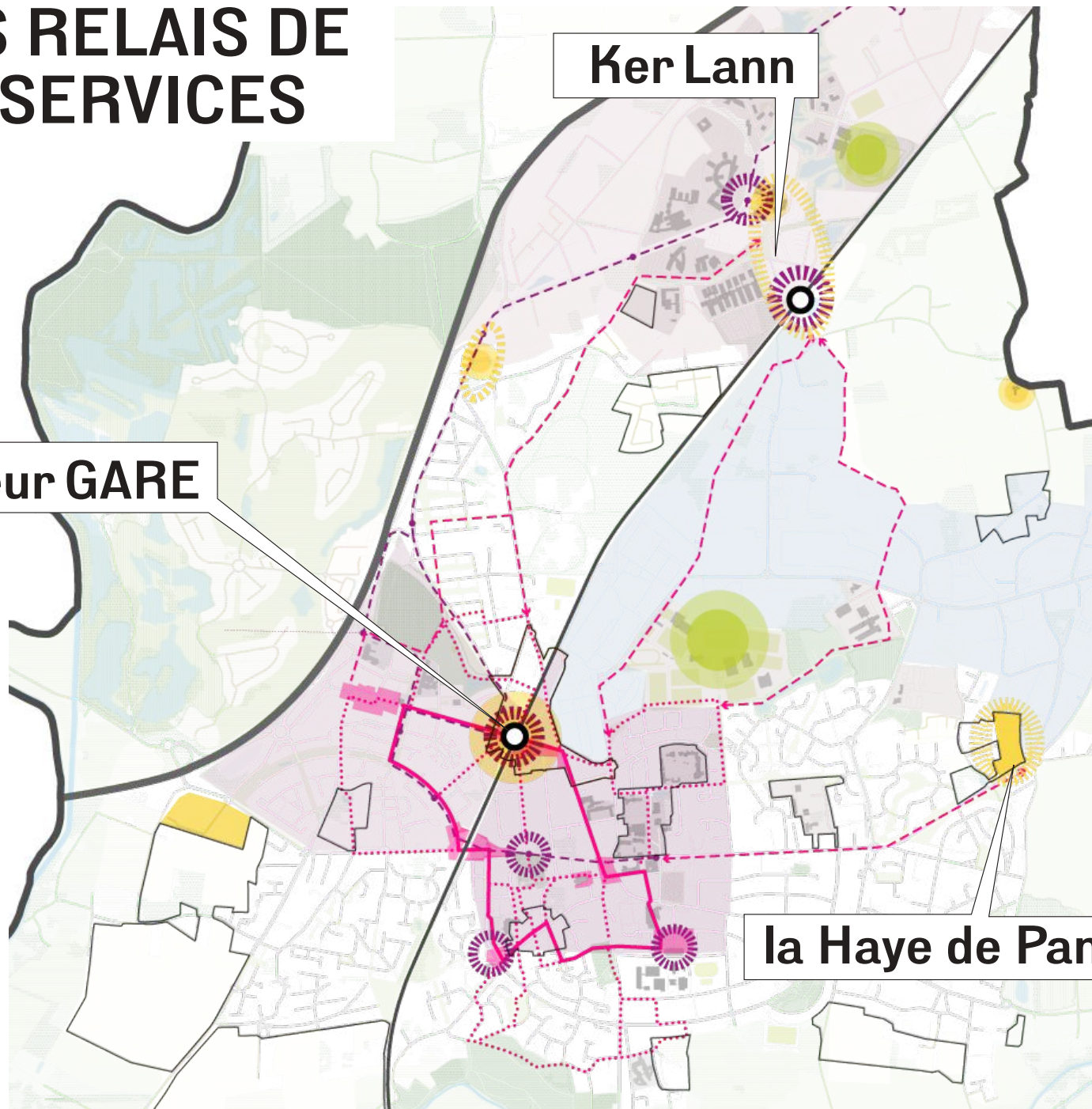
ACTION N°3 : DES RELAIS DE COMMERCE ET SERVICES



Secteur GARE

Ker Lann

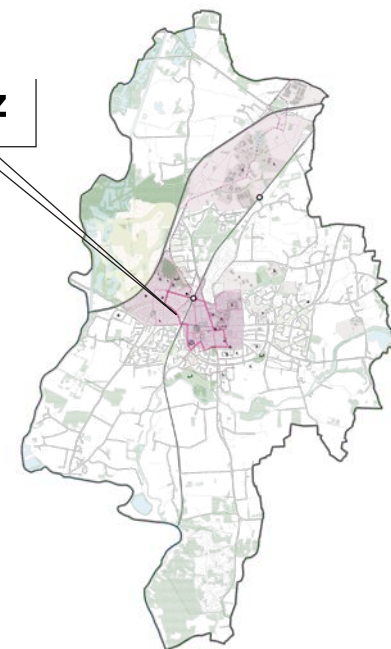
la Haye de Pan



Comment ?

En priorisant les programmes de travaux d'aménagement

La boucle du coeur de Bruz



Exemple : av. Jules Tricault

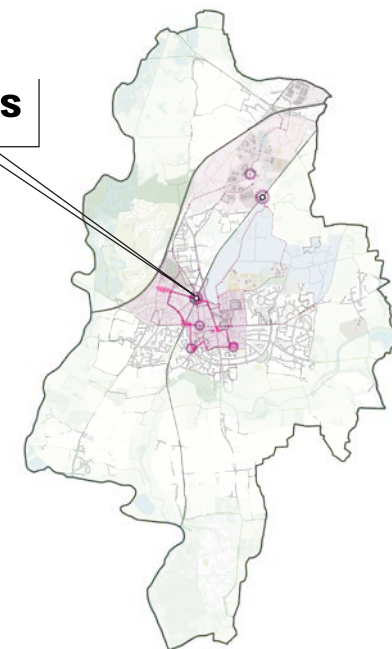


Image d'ambiance

Comment ?

Les lieux de transports en communs

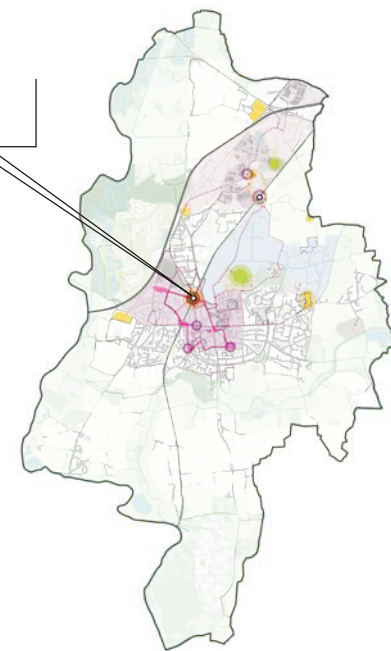
*Des lieux de transports
mieux indiqués et plus
visibles*



Comment ?

*Adapter les implantations
commerciales à l'évolution
de la ville*

Les «relais» commerciaux



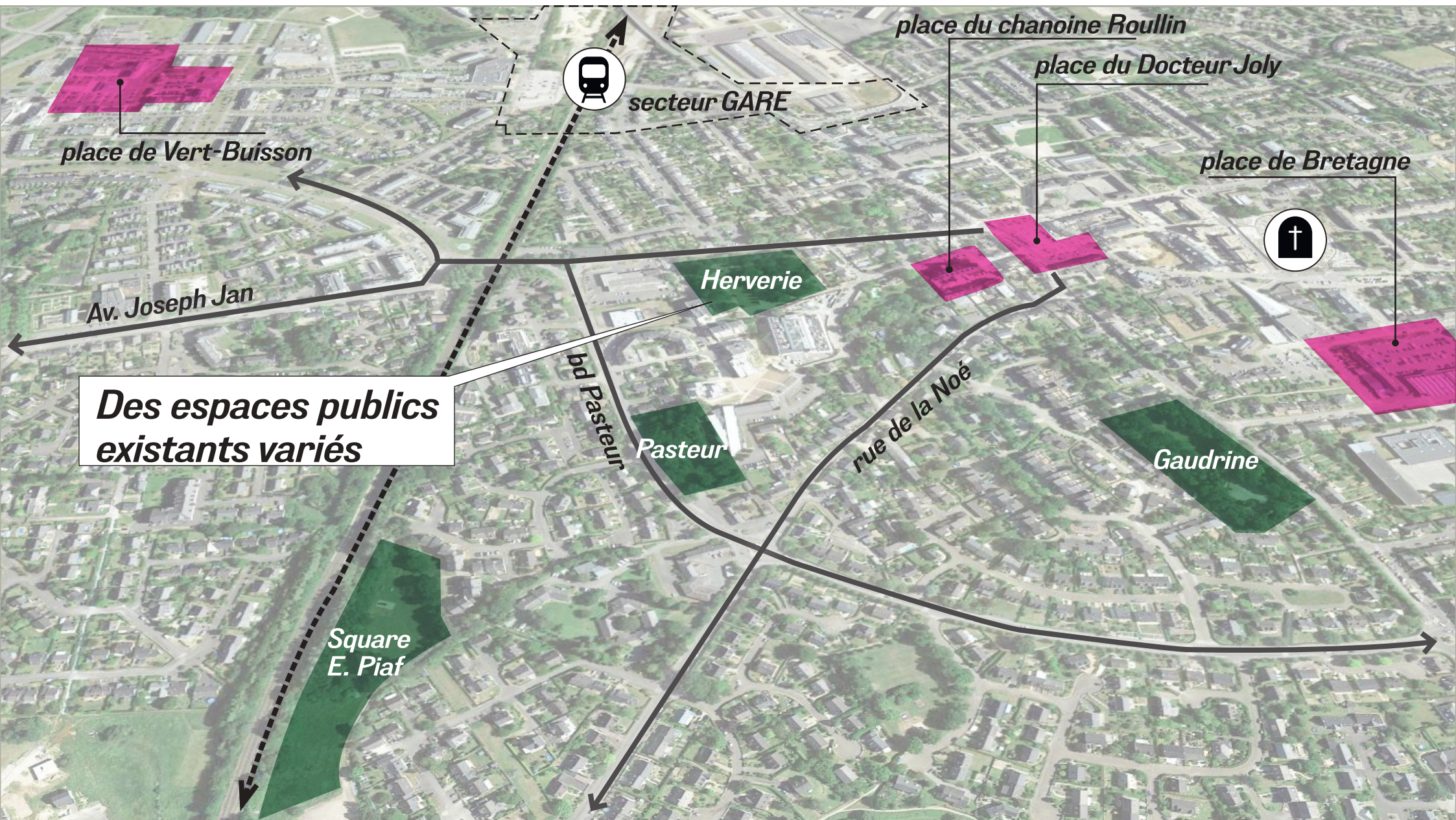
Exemple : Hays de Pan



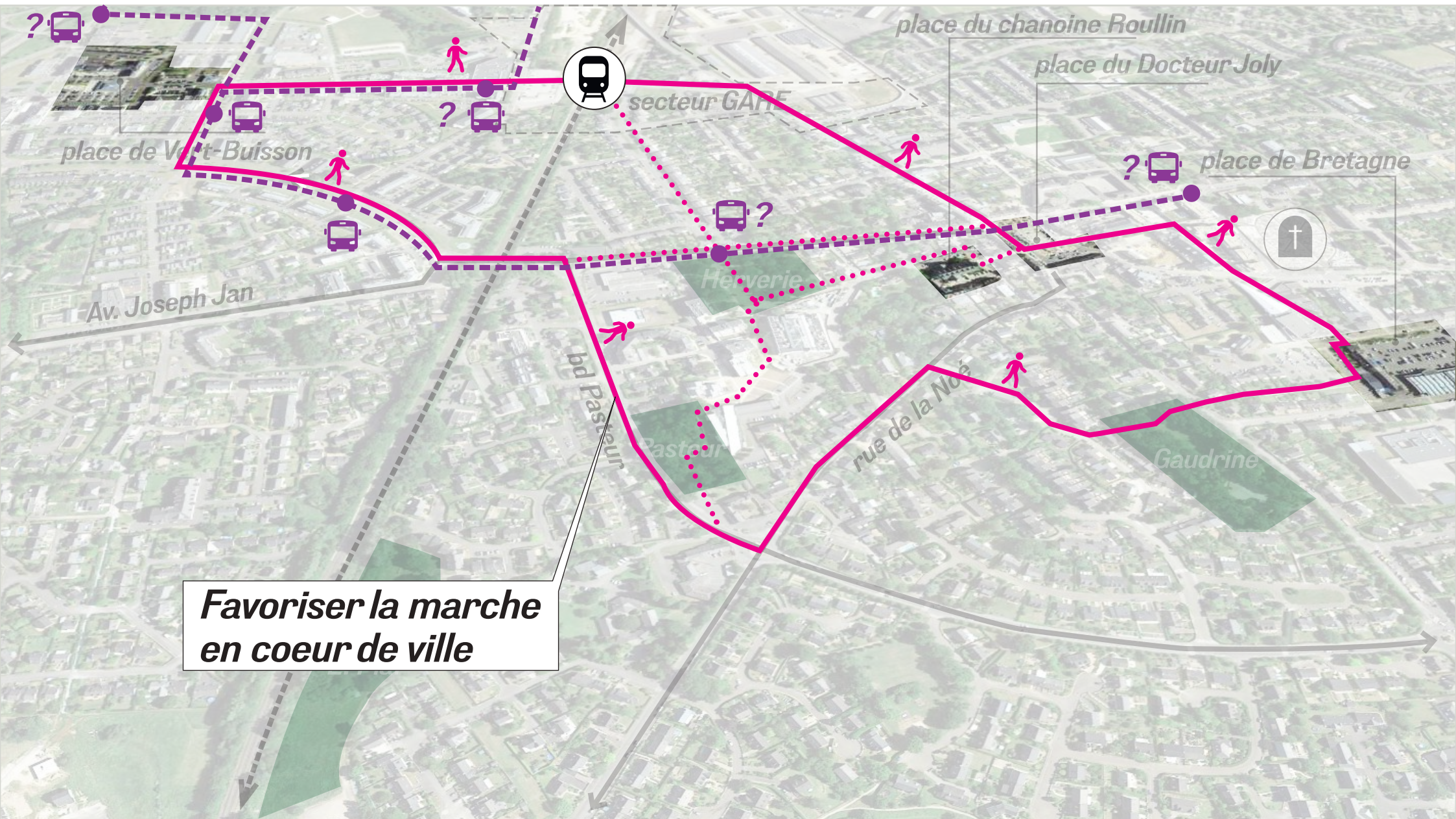
Images d'ambiance



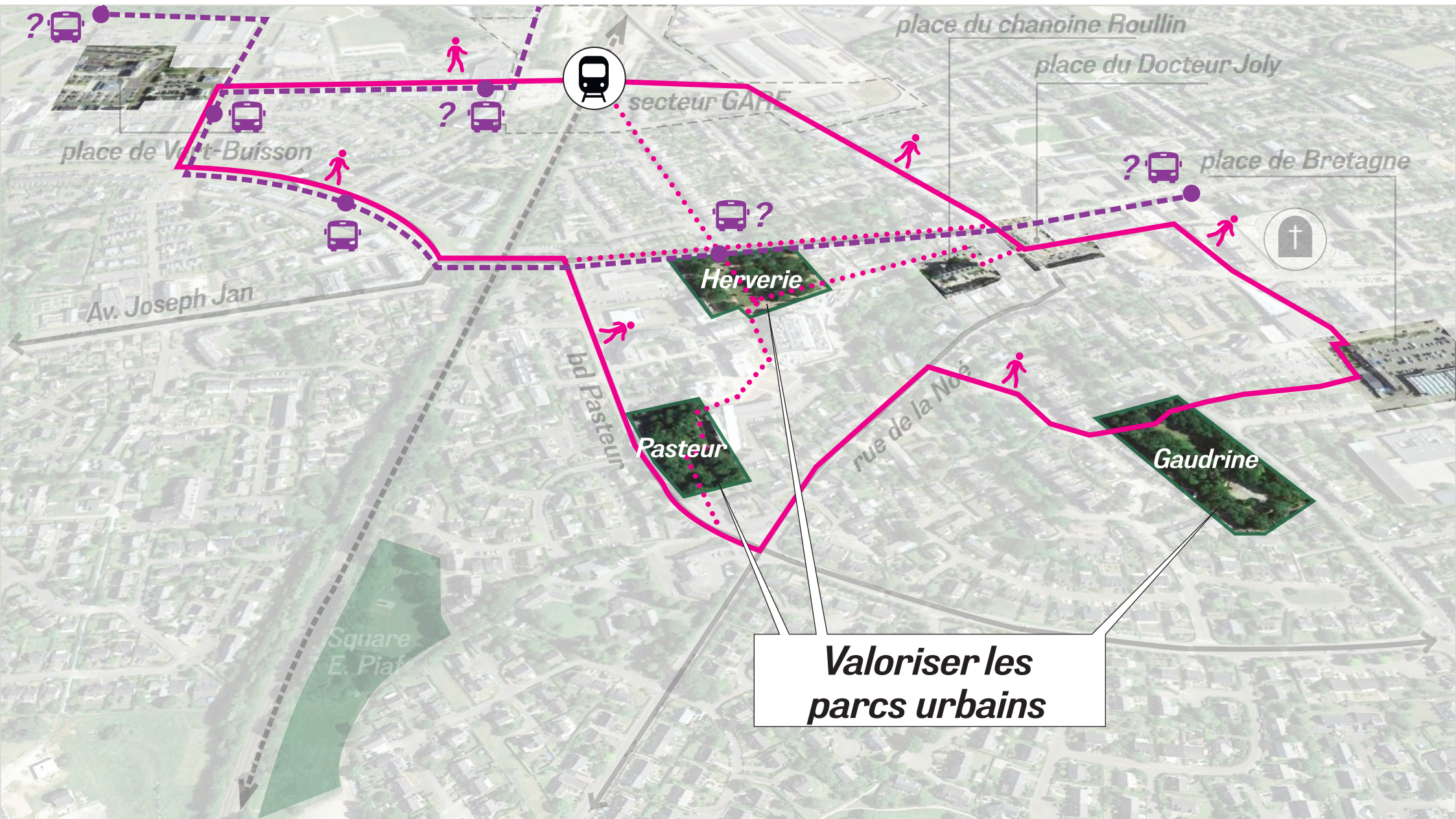
EXEMPLE : LES ESPACES PUBLICS DU CENTRE-VILLE



EXEMPLE : LES ESPACES PUBLICS DU CENTRE-VILLE



EXEMPLE : LES ESPACES PUBLICS DU CENTRE-VILLE



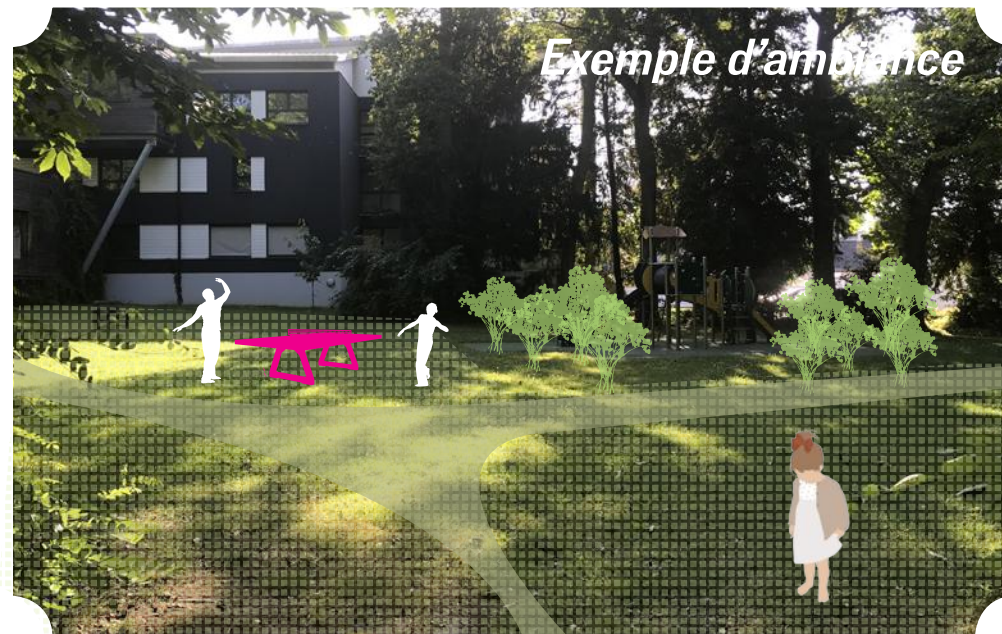
EXEMPLE : LES ESPACES PUBLICS DU CENTRE-VILLE

Vers des parcs plus ouverts sur leur environnement pour tous

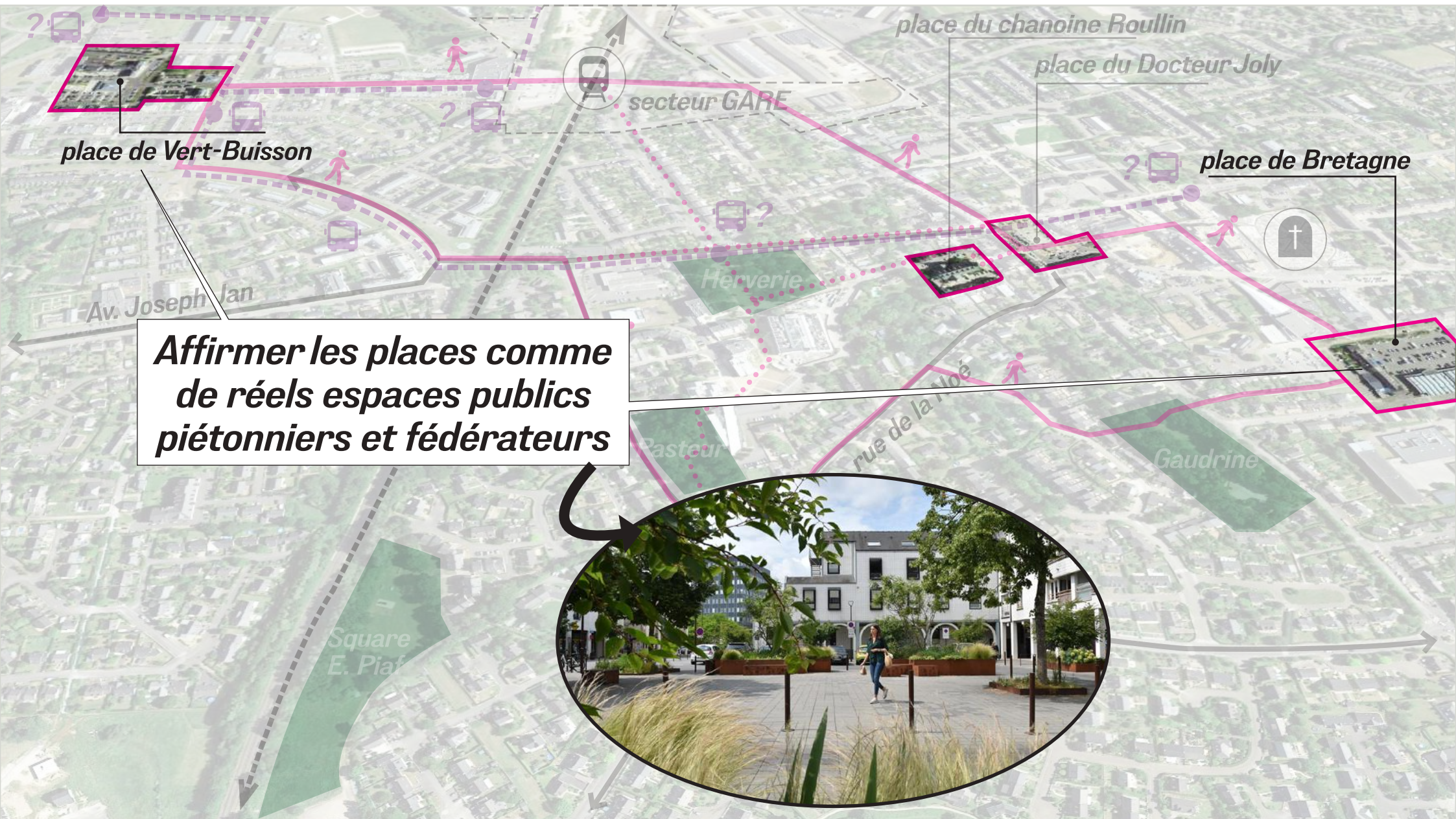
La Herverie



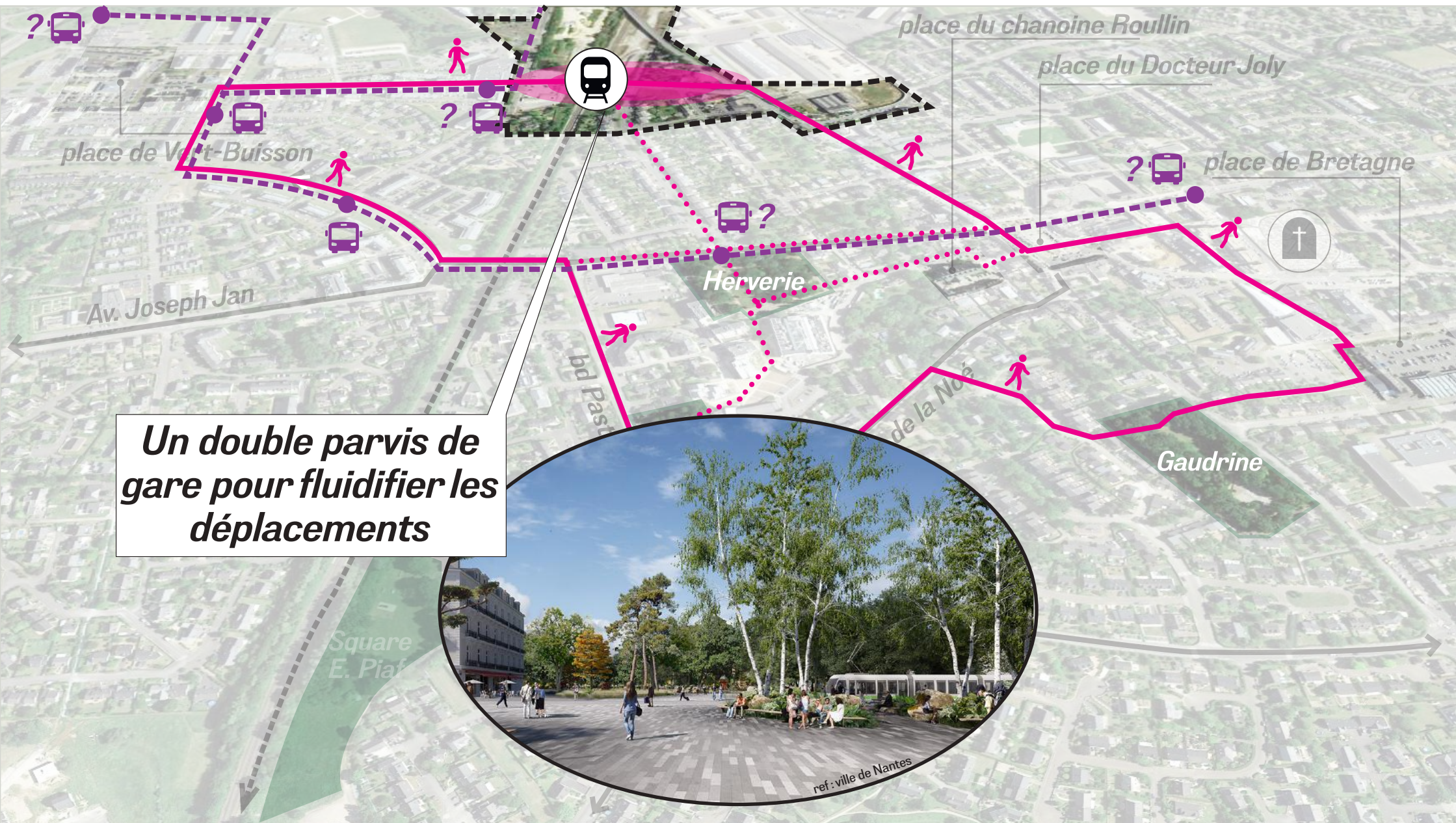
Pasteur



EXEMPLE : LES ESPACES PUBLICS DU CENTRE-VILLE



EXEMPLE : LES ESPACES PUBLICS DU CENTRE-VILLE



ORIENTATION N°4

BIEN INTÉGRER LES OPÉRATIONS D'HABITAT À VENIR



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

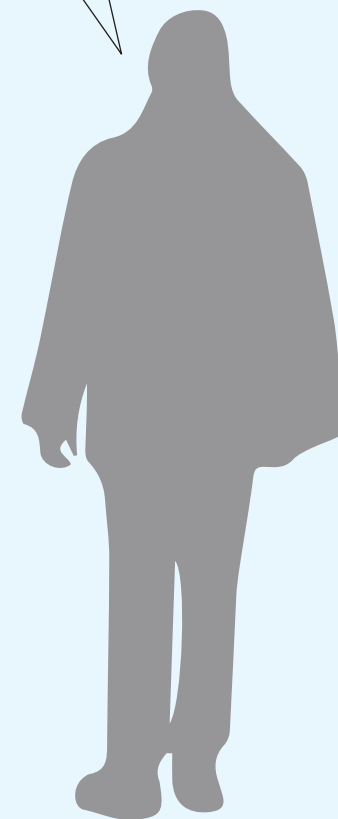


« À chaque maison vendue, ils font un immeuble. Je trouve pas ça beau du tout »



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

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

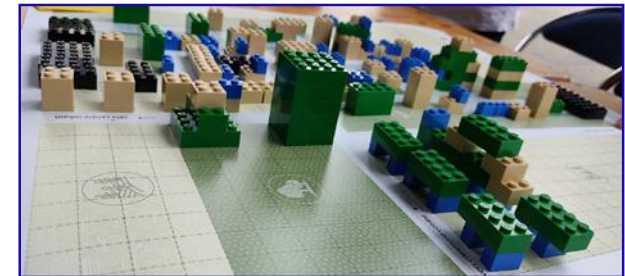


Des réactions fortes et des envies qui s'expriment ...

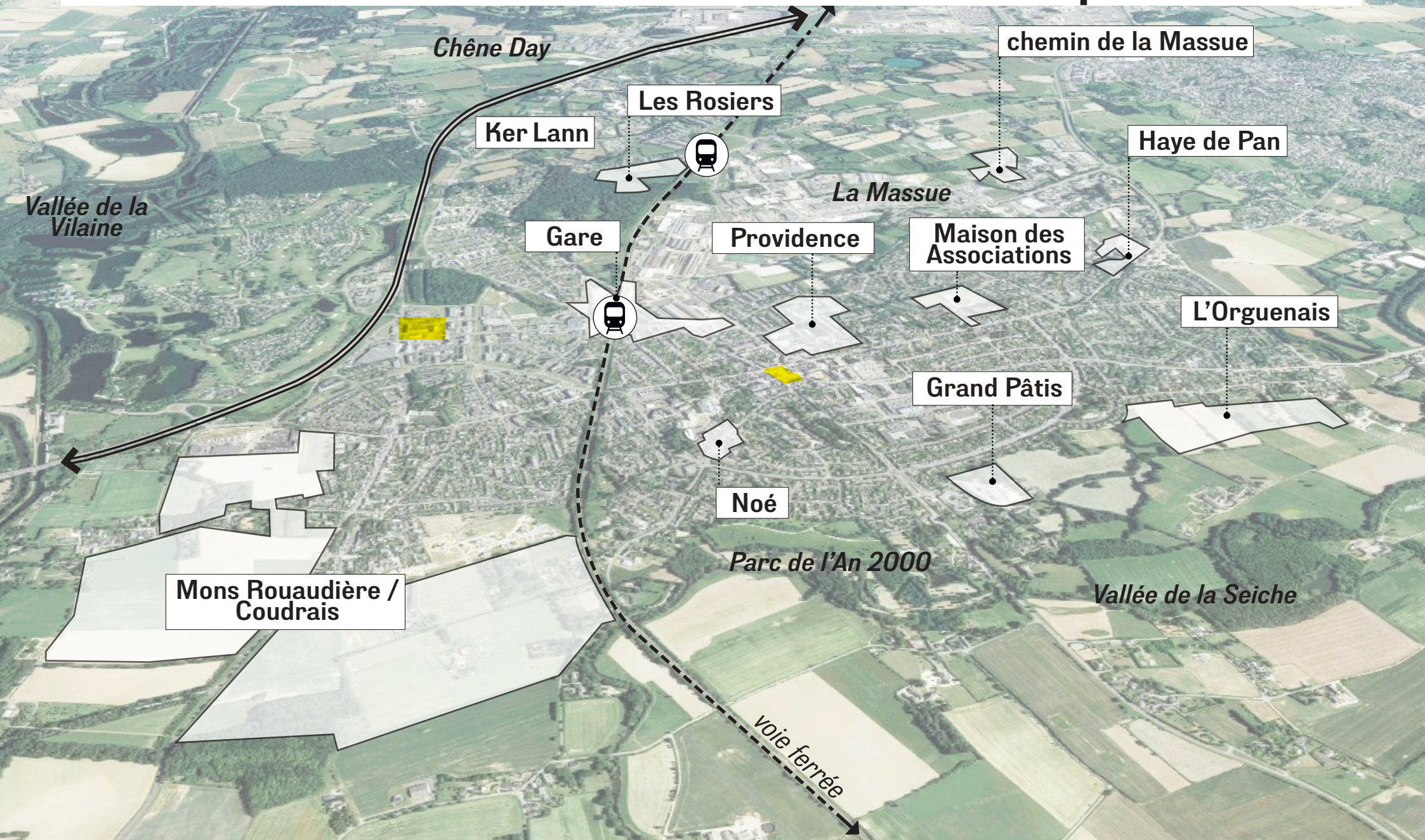


Mixité et harmonie

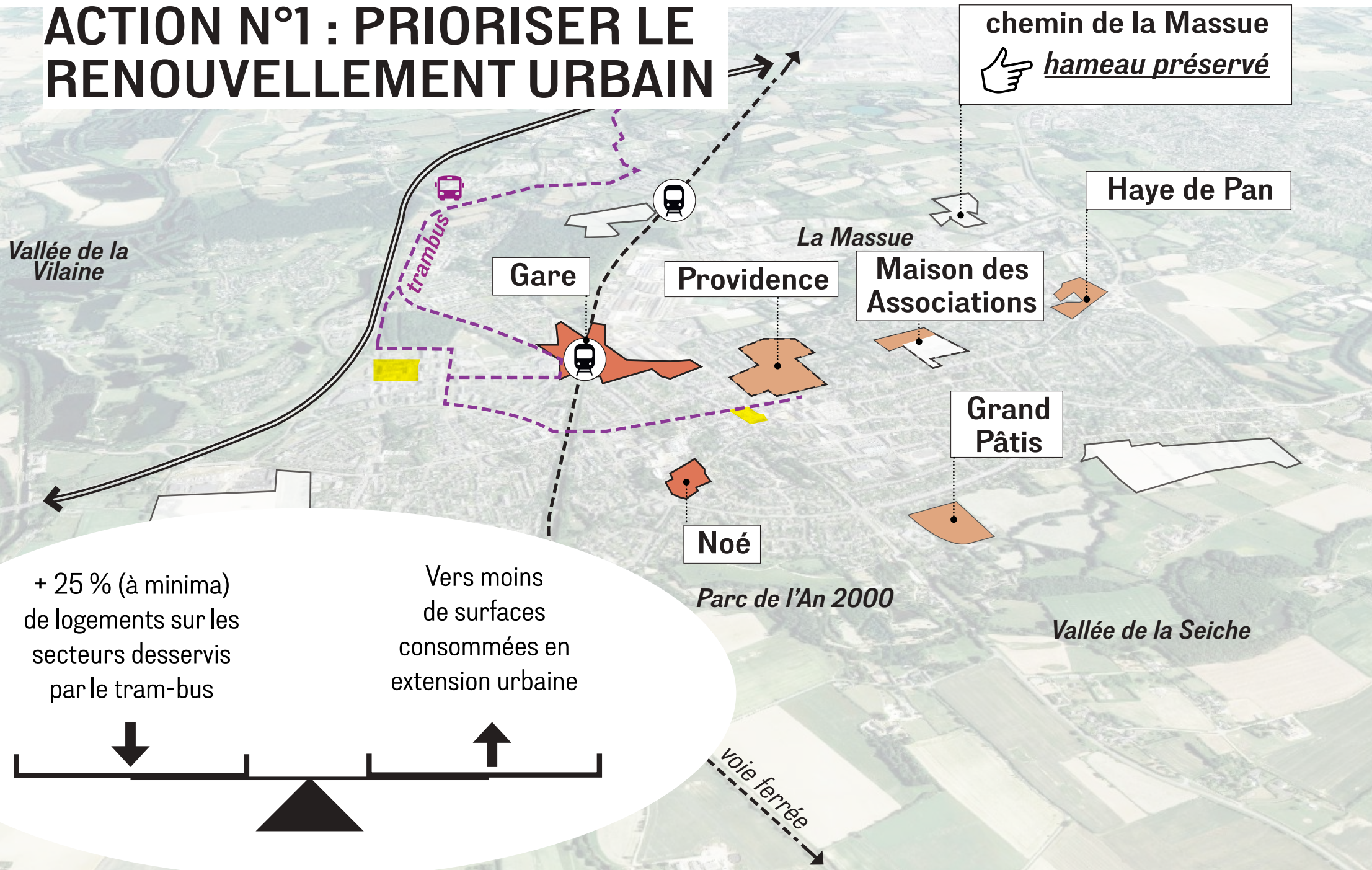
- Une diversité des regards sur les constructions
- Souhait partagé de mixité des habitats pour :
 - Agrément visuel
 - Mixité sociale
- Intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans l'existant



Une volonté de sobriété dans les nouvelles opérations



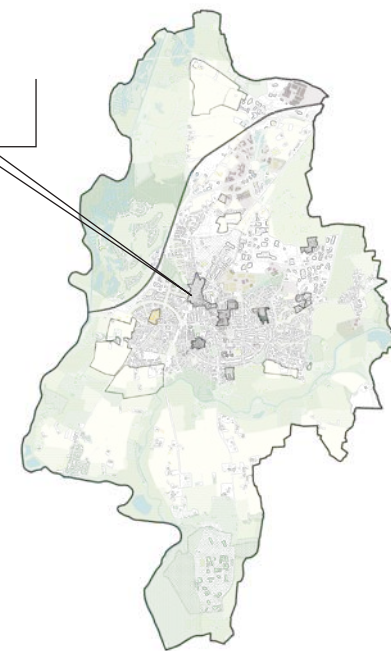
ACTION N°1 : PRIORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN



Comment ?

Par une attention minutieuse à l'insertion des opérations dans leur contexte

Les secteurs de renouvellement urbain



Exemple : des ruptures d'échelles importantes



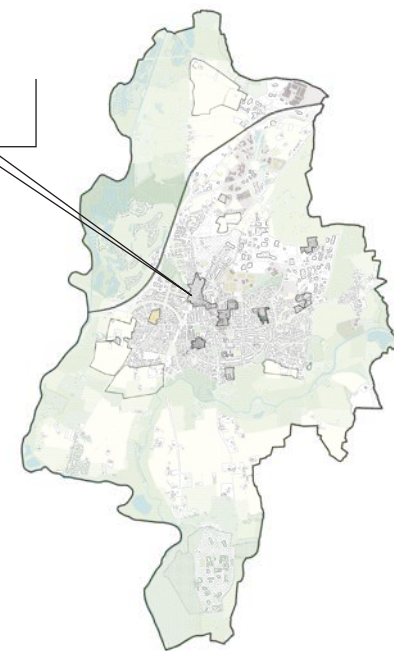
Images d'ambiance



Comment ?

*Une opération «vitrine»
sur le secteur gare*

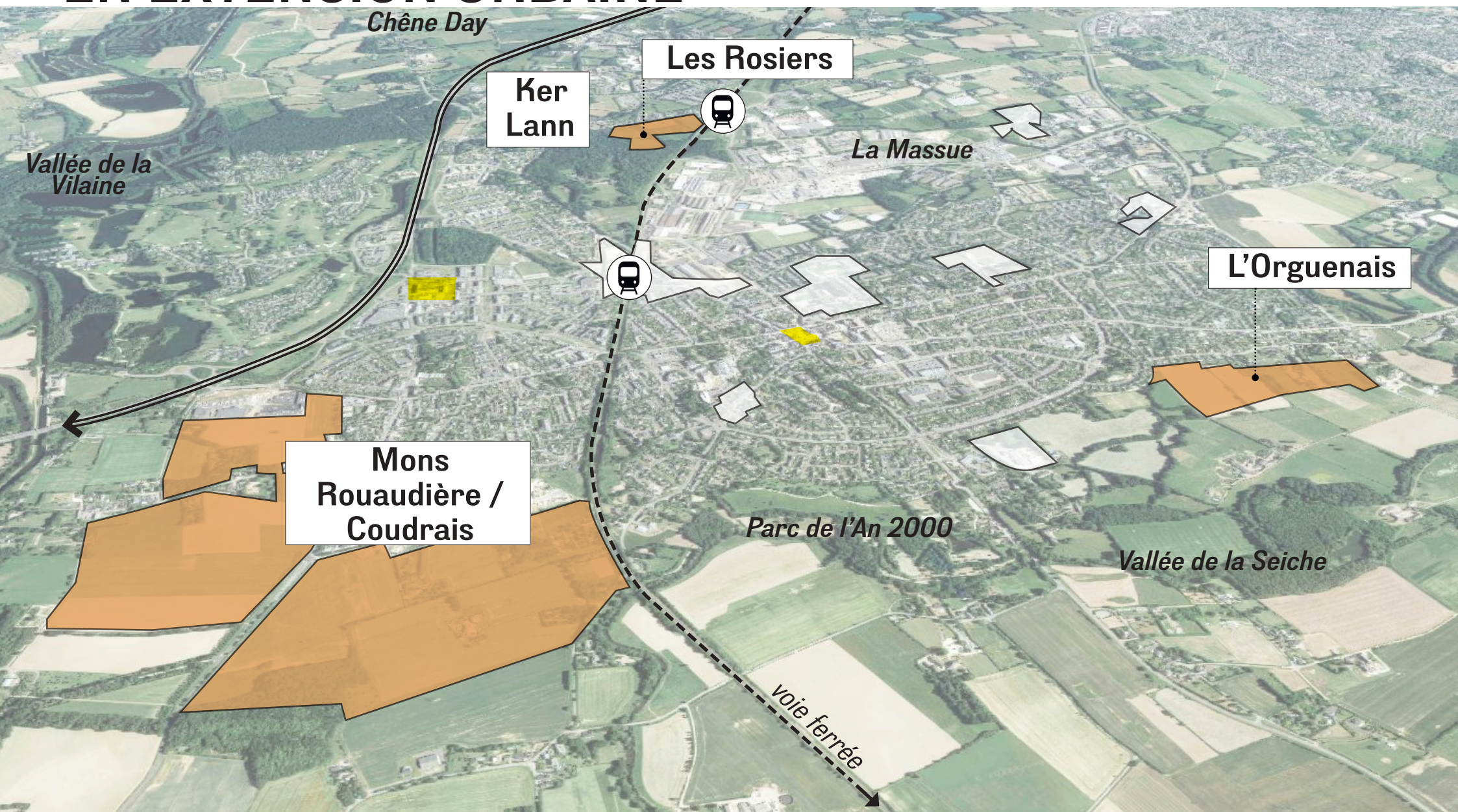
**Les secteurs de
renouvellement urbain**



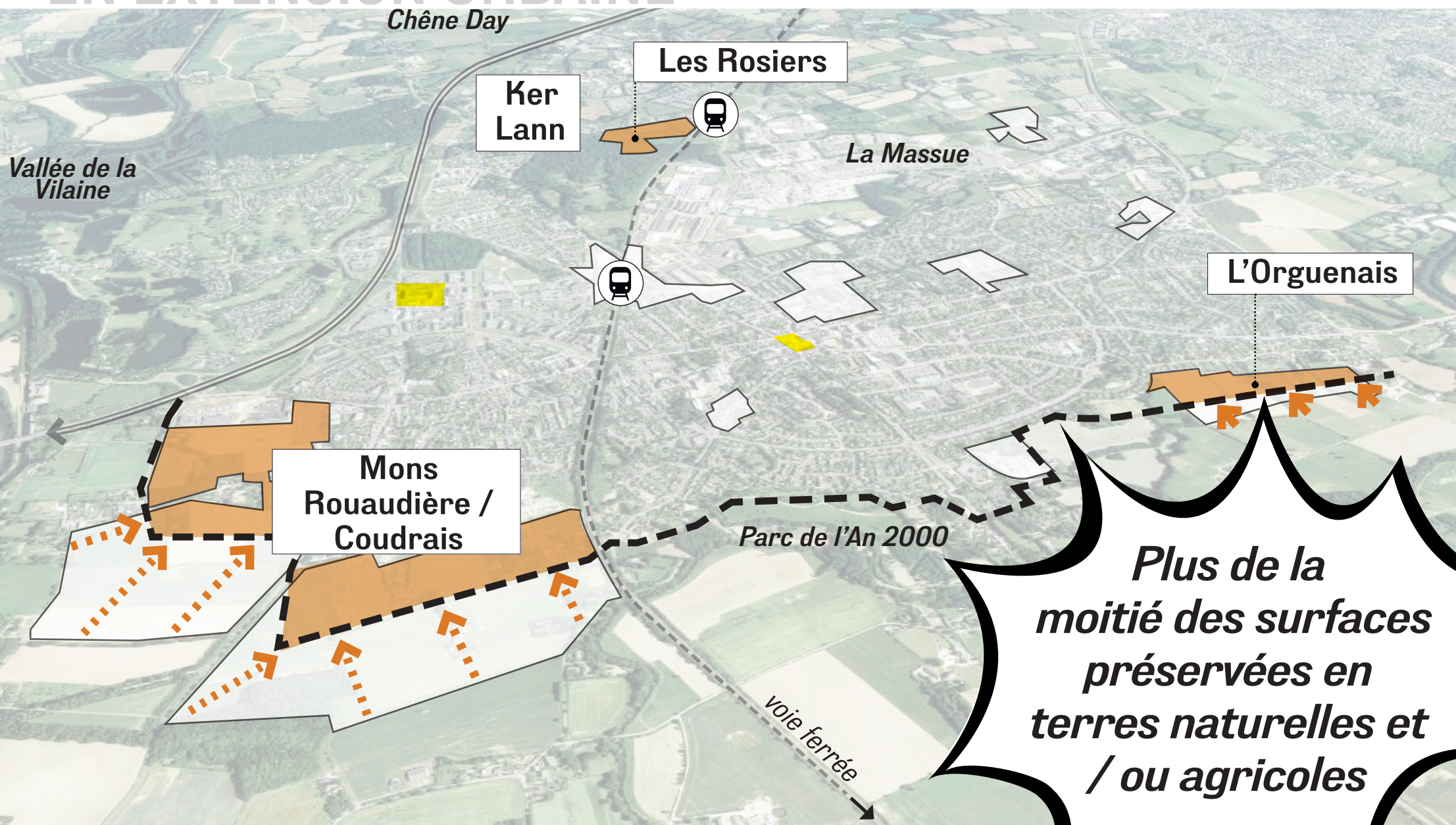
Exemple : le secteur gare, une friche en cœur de ville



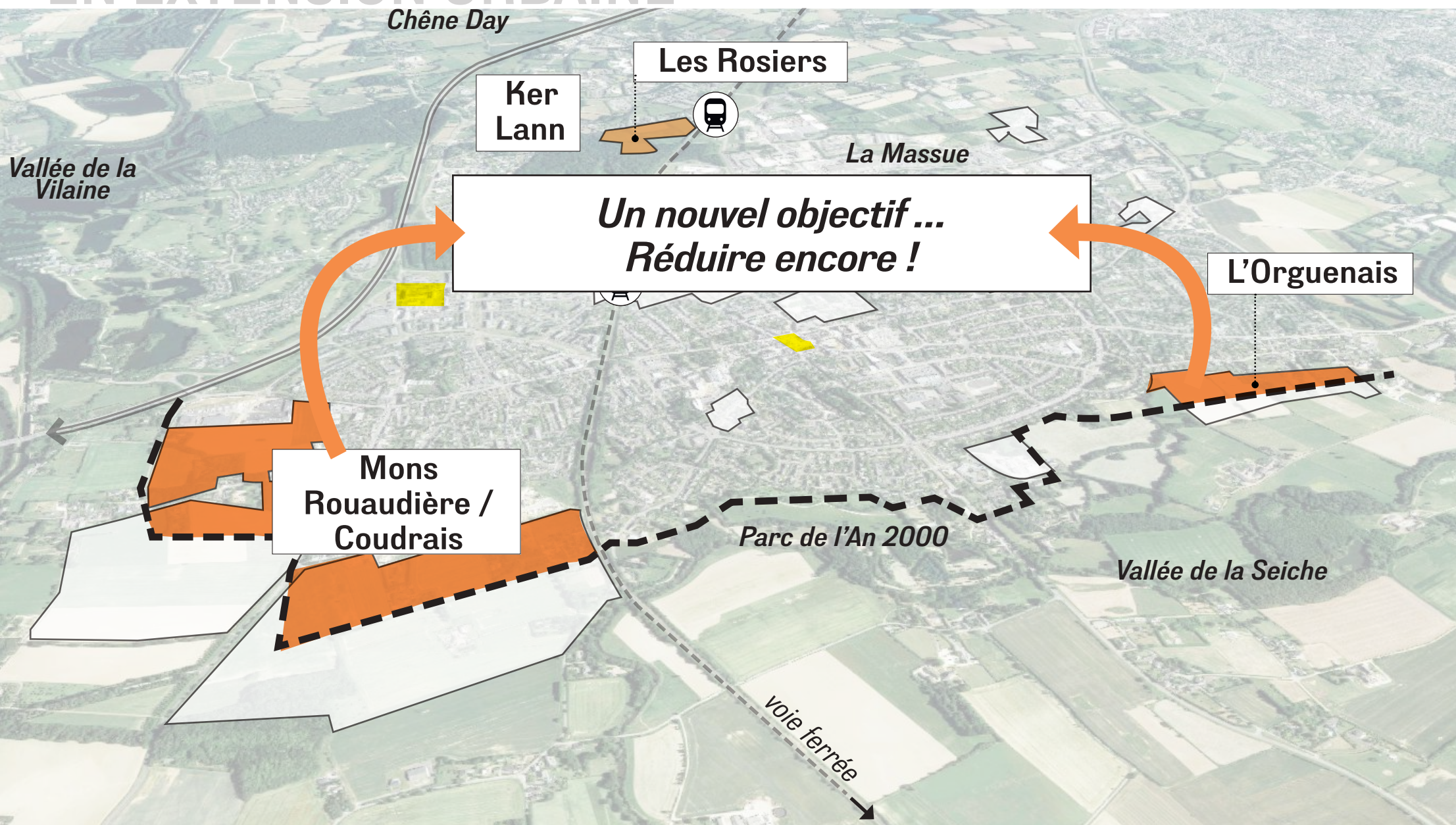
ACTION N°2 : RÉDUIRE ET CIBLER LES OPÉRATIONS EN EXTENSION URBAINE



ACTION N°2 : RÉDUIRE ET CIBLER LES OPÉRATIONS EN EXTENSION URBAINE



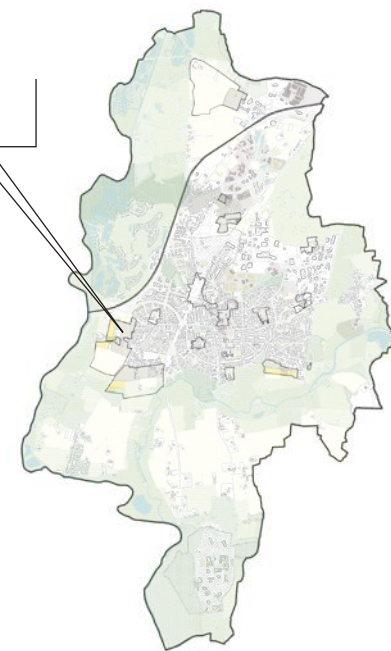
ACTION N°2 : RÉDUIRE ET CIBLER LES OPÉRATIONS EN EXTENSION URBAINE



Comment ?

*Des quartiers impactant
moins les sols*

**Les secteurs
d'extension urbaine**



Exemple : lotissement récent



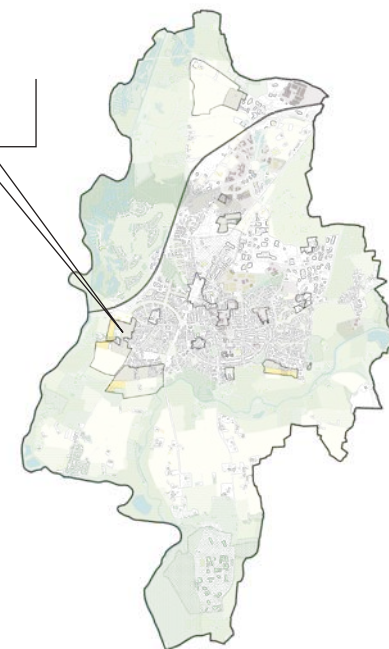
Images d'ambiance



Comment ?

*Des entrées de ville plus
ouvertes sur le paysage*

**Les secteurs
d'extension urbaine**



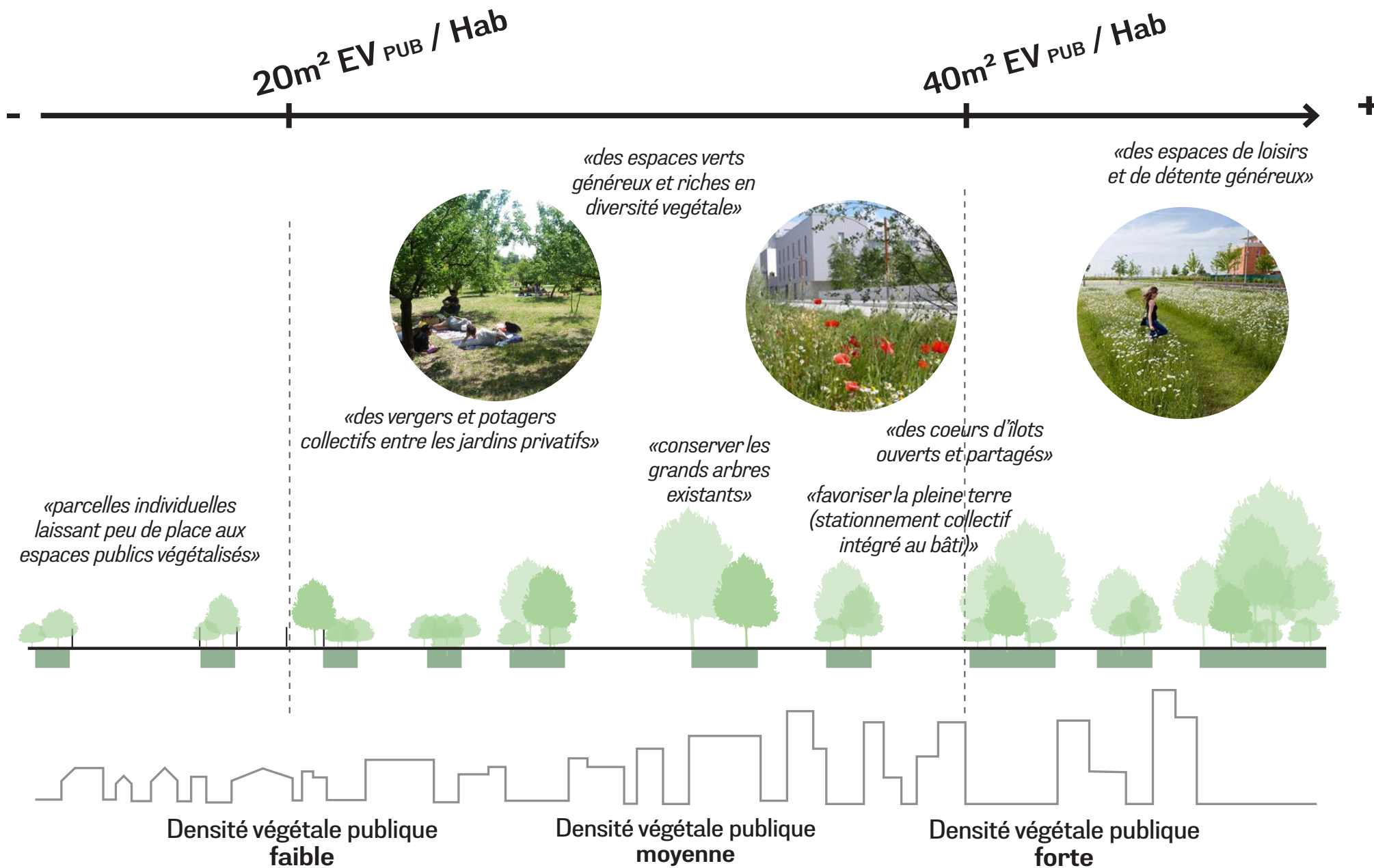
Exemple : lotissement récent



Images d'ambiance



ACTION N°3 : VERS PLUS DE DENSITÉ VÉGÉTALE



Comment ?

En créant des îlots de fraîcheur en ville

Un exemple de rue d'habitation



Comment ?

*Par une gestion
responsable et qualitative
des eaux pluviales*

Exemple : les Rosiers



Images d'ambiance



ET LA SUITE ?

DES OPÉRATIONS ENGAGÉES QUI ASSURENT LA PRODUCTION DE LOGEMENTS JUSQU'EN 2028

Livraison de logements d'ici 2028

Exemple d'opérations à venir

-> 72% des objectifs du PLH 2023-2028 déjà programmés

↑ Environ 200 logements
Secteur Sud de Ker Lann ↑

70 logements
Les Ormeaux

27 logements
12 avenue Joseph Jan

19 logements
38 avenue Legault

15 logements
7 avenue des Romains

67 logements
2 rue de la Rabine

31 logements
16 avenue de Gaulle

89 logements
Domaine du Verger

77 logements
1 et 3 rue des Planches

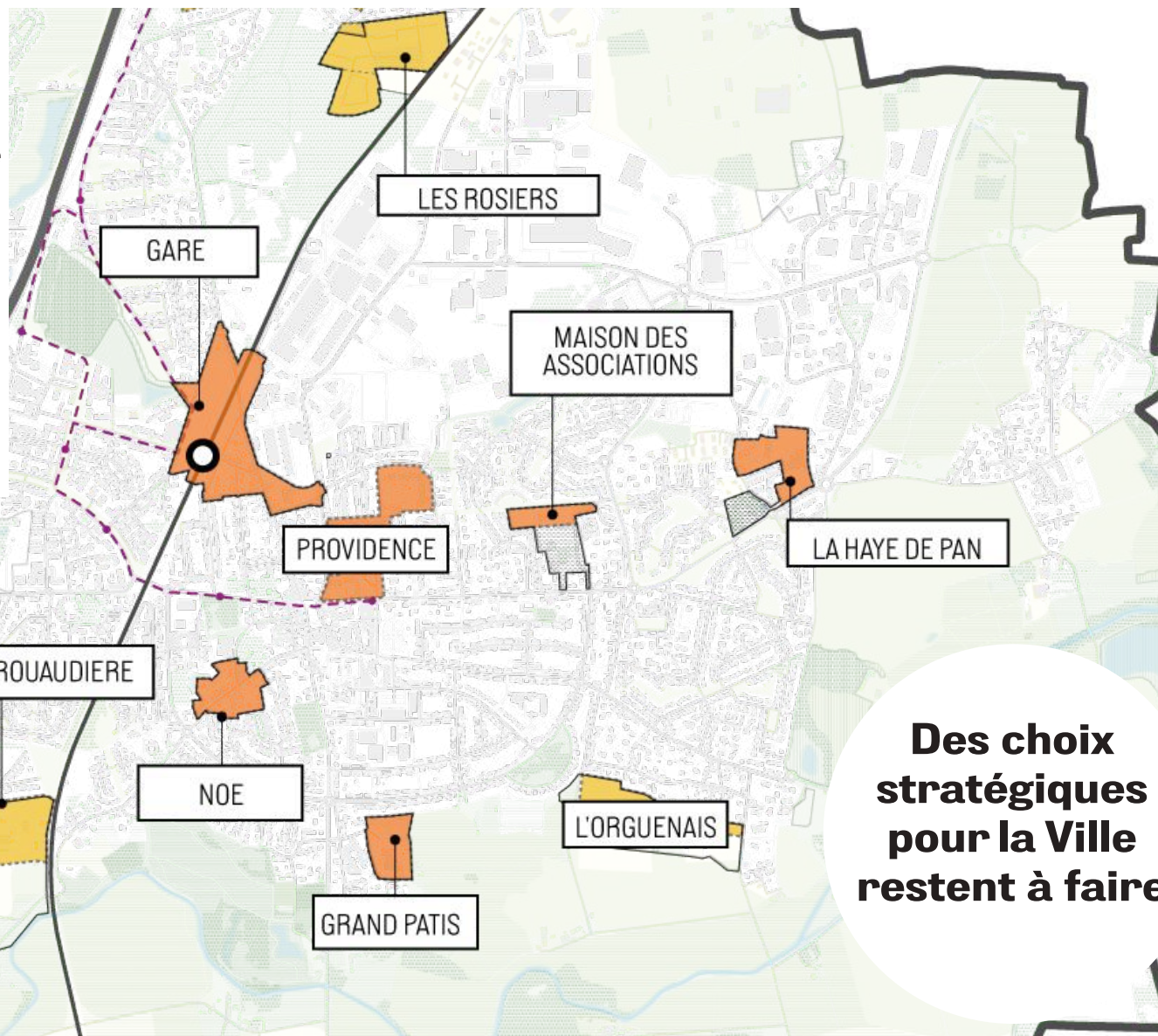
UN GISEMENT FONCIER PERMETTANT D'ASSURER LA LIVRAISON DE LOGEMENTS JUSQU'EN 2035

Nombre théorique de nouveaux logements sur les secteurs identifiés :

un rythme de livraison potentiel de nouveaux logements de l'ordre de **400 logts/an**



Un gisement au-delà des besoins de la commune sur la période 2029-2035



Des choix stratégiques pour la Ville restent à faire

UNE ZAC MULTISITE POUR MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT À VENIR DE LA COMMUNE

Ainsi, La Ville engage des études préalables de ZAC pour déterminer les secteurs qui feront l'objet du futur développement de la commune, avec pour objectifs :

Réduire encore les surfaces identifiées en extension urbaine au strict nécessaire...

Réaliser prioritairement l'aménagement du secteur Gare

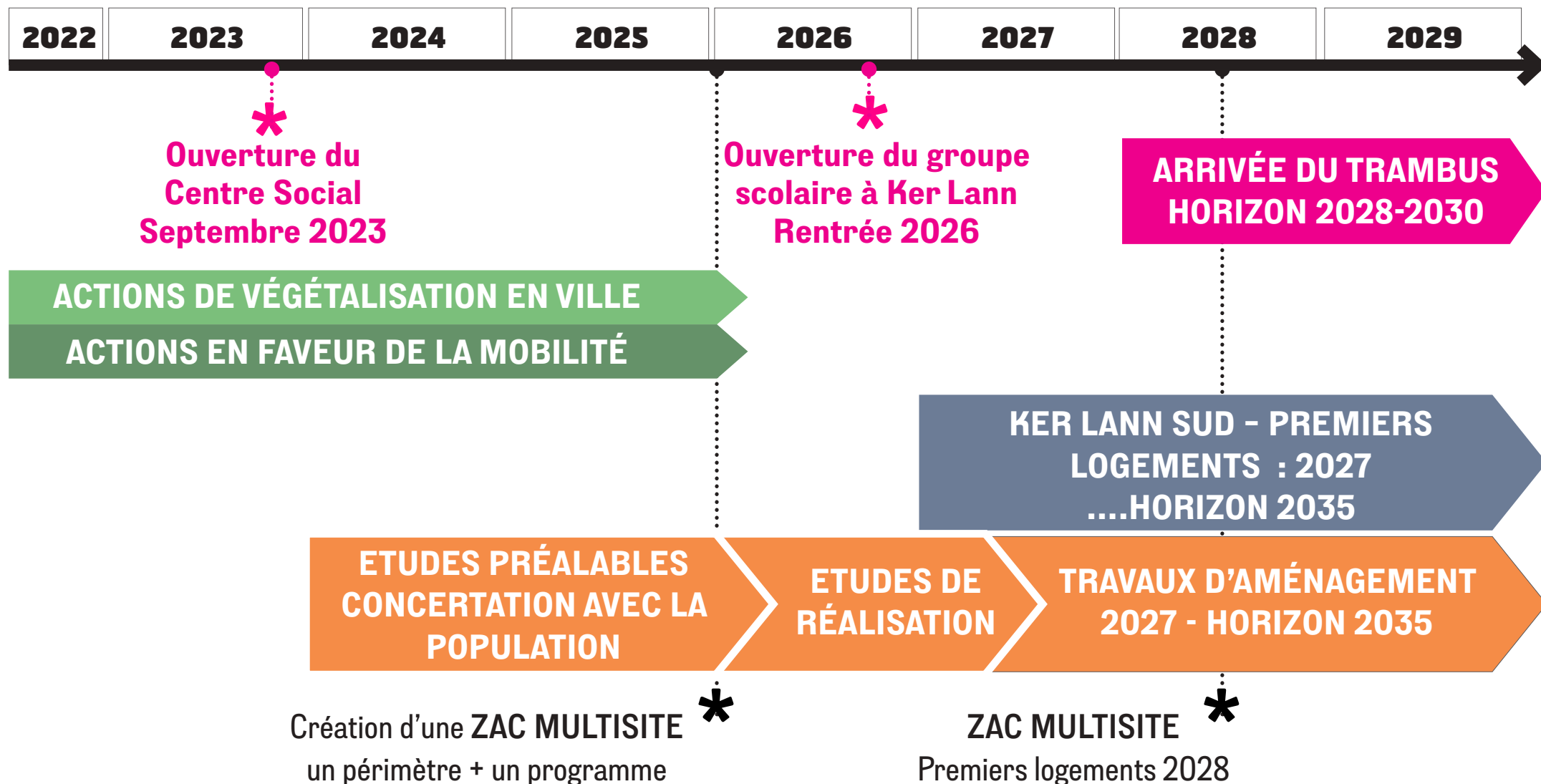
Prioriser le renouvellement urbain et équilibrer les différentes polarités de la ville

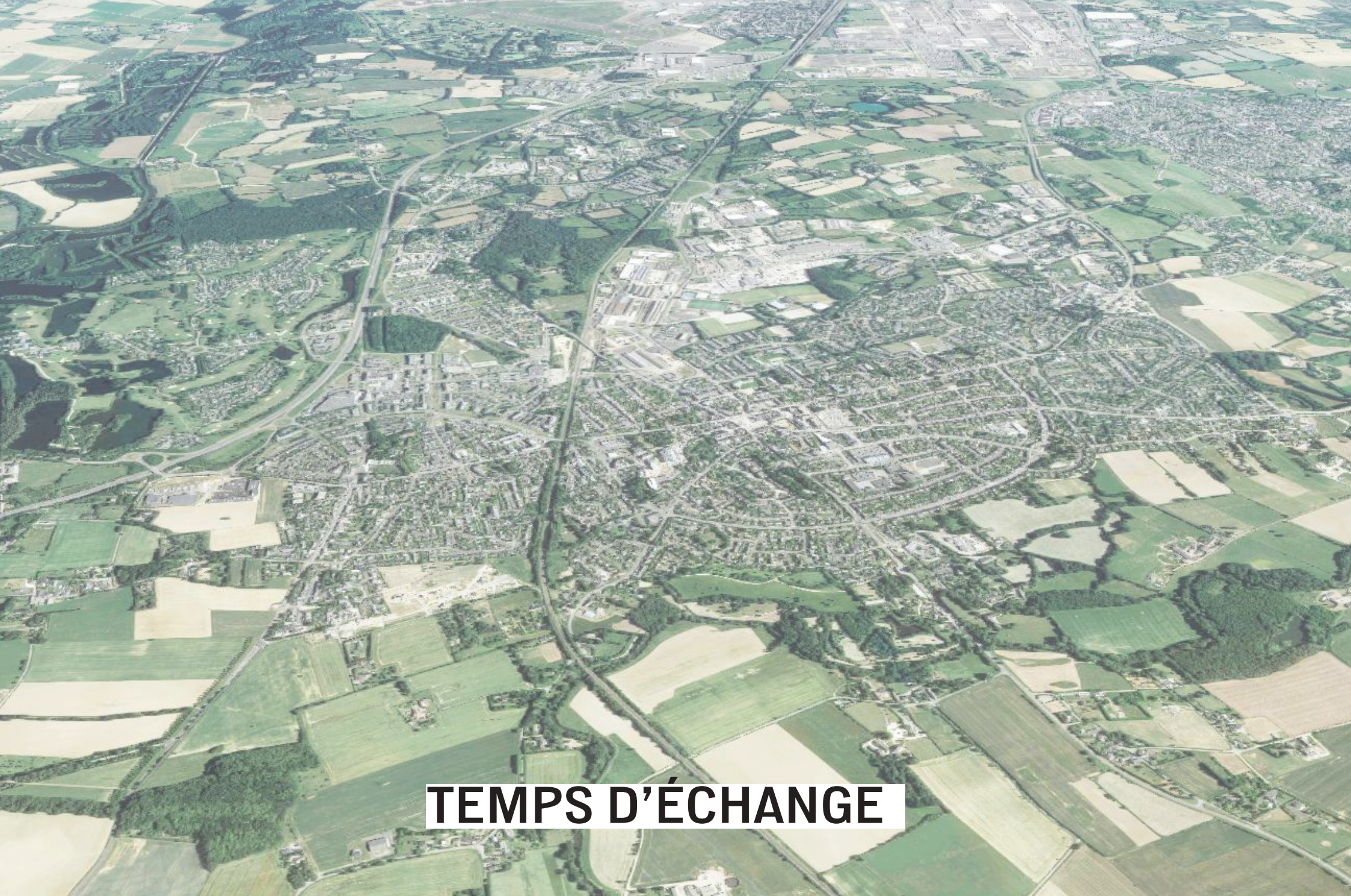
Profiter de ces aménagements pour mettre en œuvre le Plan Guide et les actions identifiées:

- Améliorer la végétalisation de la ville,
- Adapter la ville au changement climatique,
- Favoriser les déplacements doux sécurisés,
- Développer des espaces accueillants multiusages et multigénérationnels,

....

ANTICIPER LE LONG TERME ET AGIR DÈS AUJOURD'HUI





TEMPS D'ÉCHANGE



**EQUIPE DE
MAÎTRISE D'OEUVRE :**

bise
architecture et urbanisme

Marine Vignot EI
32 rue Colonel Desgrées du Lou
44100 Nantes T. 06 33 51 99 83
contact@bise-au.fr

Collectif ZEPPELIN
Paysage

59 Rue Saint-Denis,
72300 Sablé-sur-Sarthe
T +33 6 11 99 62 76
af.zepelin@gmail.com
<https://zeppelincollectif.com>

TANIT Consulting
Sociologie et concertation

3 rue du Pressoir
35250 SAINT-AUBIN-D'AUBIGNE
T. 06 83 46 22 23
contact@tanit.consulting

2LM
Ingénierie VRD

18, rue du Pâtis
44690 LA HAYE-FOUASSIERE
Tel: 02 40 54 82 50
www.be-2lm.fr

EQUIPE AMO CONCERTATION :

OB44 / Fabienne Kervarec
Sociologie et concertation

2 avenue Petit Breton
44100 NANTES
T. 06 06 40 37 13
www.kervarec.eu

TANIT Consulting
Sociologie et concertation

3 rue du Pressoir
35250 SAINT-AUBIN-D'AUBIGNE
T. 06 83 46 22 23
contact@tanit.consulting