



Réunion publique de restitution de l'étude urbaine

Synthèse des échanges - 28/03/2023

La réunion de restitution de l'étude urbaine s'est déroulée à la Halle Pagnol le 28/03/2023 à partir de 18h30 devant environ 110 habitants. Après une introduction par l'équipe municipale, le Plan Guide a été présenté par Marine Vignot et Agathe Vincent, durant une heure environ. Les élus ont conclu la présentation en exposant quelques grandes orientations et perspectives à court et moyen terme. L'exposé a été suivi d'un temps d'échanges de trois-quarts d'heure en plénière ; les discussions se sont poursuivies autour d'un apéritif convivial. Les participants ont également pu parcourir l'exposition à l'entrée concernant les principaux enseignements de la concertation avec les habitants.

Cette synthèse reprend l'essentiel des points abordés durant les échanges.

Plusieurs participants ont souligné la richesse et la qualité du travail réalisé dans le cadre de cette étude urbaine, de même que l'intérêt des orientations présentées. Ils ont également soulevé des questions diverses, regroupées de manière thématique dans la suite de ce document. Les réponses aux questions ont été apportées par l'équipe municipale.

Stratégie globale d'aménagement urbain et ZAC

Q1 : Concernant le volet financier, un travail a-t-il été réalisé pour évaluer les budgets nécessaires aux différentes orientations proposées dans le plan guide ?

C'est encore un peu tôt pour rentrer dans le détail des budgets. Toutefois, le souhait est bien de trouver un équilibre financier dans les opérations engagées et c'est dans cet esprit que la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) multisites est pensée : cela permettra d'avoir un équilibre. Sur le secteur de la gare notamment, les coûts peuvent être importants en raison des enjeux liés à la pollution, et d'autres opérations moins lourdes. La municipalité ne pourrait se lancer seule sur un tel projet. D'où l'intérêt de la ZAC qui associe des opérateurs privés qui puissent contribuer au financement.

Q2 : Pourquoi accueillir 200 logements par an ? Pourquoi pas 50 ? Est-ce la métropole qui nous gouverne ?

Non, ce n'est pas la métropole qui nous gouverne. Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de Rennes Métropole prévoit 5000 logements supplémentaires par an. 70% des gens qui cherchent des logements sont des métropolitains : notamment des enfants devenus jeunes adultes et quittant le domicile familial, ou bien des besoins de nouveaux logements en raison de séparations.

Même avec 5000 logements supplémentaires par an à l'échelle de la métropole, on risque de ne pas pouvoir accueillir tout le monde. A Bruz, l'objectif est de 225 logements par an, ce qui n'est pas si important. On pourrait aller jusqu'à 400 logements sur le plan strictement foncier, mais on ne le fait pas car il faudrait aussi que les équipements publics suivent. On sollicite d'ailleurs également l'aide des promoteurs pour développer ces équipements publics. Enfin, la métropole permet aussi de mettre en commun d'importants services comme les déchets, le transport, etc.

Q3 : Quels sont les projets en termes de renouvellement urbain ?

Les moyens juridiques existent (DUP / Déclaration d'Utilité Publique ; ZAC), mais le coût financier des rachats est très important. On peut envisager la collaboration des promoteurs avec la ville, ainsi que le concours de l'EPF (Établissement Public Foncier) dans cette perspective.

Q4 : Concernant le périmètre des secteurs d'extension urbaine identifiés, on voit le travail que vous avez déjà engagé pour les réduire. Néanmoins, est-ce qu'il peut y avoir encore une évolution à la baisse des surfaces avant dépôt du dossier ? ou bien avec la concertation ?

Il s'agit de prendre en compte la loi Climat et Résilience et l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et de travailler à l'échelle de la métropole, en concertation entre les différentes communes pour fixer le nombre d'hectares. Chaque commune fait des efforts. Les surfaces peuvent encore diminuer effectivement.

Q5 : Le quartier de Pont Réan n'est-il pas prévu dans la ZAC multisite ?

Non, effectivement, le quartier de Pont Réan n'est pas prévu en extension urbaine : ce n'est pas un secteur d'aménagement, ce serait plutôt un secteur de réaménagement. Il y a déjà de quoi faire sur les autres secteurs.

Q6 : Dans la ZAC multisite, vous avez défini le site de La Noé, avec des tracés précis. Est-ce qu'il y a un diagnostic fait avant de définir le périmètre ?

Il s'agit de secteurs d'attente dans le PLUi, ensuite l'aménagement se fait aussi en fonction des opportunités. Le périmètre peut évoluer, mais à un moment il faut tracer, définir des choix.

Q7 : Quand le dossier de création de la ZAC doit-il démarrer ?

L'échéance pour la définition du périmètre et du programme associé est fixée à fin 2025. Mais cela démarre dès 2023 avec les études préalables et la concertation sur les secteurs identifiés.

Les mobilités, la circulation

Q8 : Les mobilités ont été évoquées, mais pas la circulation automobile or les difficultés de circulation sont réelles, en particulier aux heures de pointe. C'est une source d'inquiétude. Pourquoi n'avez-vous rien présenté sur cette question ?

Il n'est bien sûr pas question de rayer de la carte la circulation automobile. Néanmoins, face à la nécessité d'augmenter le nombre d'habitants au km², il est avant tout prévu de densifier aux endroits où il y aura le plus de transports en commun. Nous prenons à la fois en compte l'arrivée du Trambus ainsi que la circulation des bus à l'intérieur de notre ville. Cela constitue en partie la réponse aux problèmes de circulation. Pour autant, la circulation en voiture est

également intégrée dans les orientations, nous sommes conscients des difficultés actuellement rencontrées

Q9 : Concernant les projets en lien avec le vélo, est-ce que vous pourriez développer ce qui va être engagé par la ville ?

Le travail est déjà mené avec le comité piétons-vélo pour identifier les endroits les plus problématiques sur le plan de la sécurité. C'est un point important pour développer l'usage du vélo. Des projets ont déjà été engagés sur la commune comme la voie séparée avenue Alphonse Legault.

Il y a aussi des projets intercommunaux avec le réseau express vélo, pour développer un axe fort permettant de rejoindre Rennes par Saint-Jacques.

Et la fête du vélo le 6 mai prochain !

Q10 : Il y a des problèmes de circulation dans le quartier des Coudrais, il est de plus en plus difficile de circuler rue de Chatillon car les gens vont très vite, il y a de plus en plus de passages : est-ce qu'il y a quelque chose de prévu ?

Les questions de sécurité sont regardées de très près. Cela rejoint la question des transports en commun, notamment par le réseau STAR.

Plus globalement, ces questions de sécurité sont à envisager dans le cadre du plan de circulation en lien avec les habitants. L'action publique peut ensuite nécessiter de trancher au regard d'intérêts et d'avis parfois contradictoires.

L'habitat, les logements

Q11 : Concernant les nouveaux logements envisagés, vous avez mentionné environ 225 nouveaux logements par an. De quel type d'habitat s'agira-t-il : d'appartements ? de maisons ?

Le Programme Local de l'Habitat prévoit une variété de produits, combinant du nouveau comme de l'ancien. Les nouveaux aménagements se traduiront par un habitat plus dense, avec plus de collectifs. On peut aussi envisager des maisons individuelles, mais pensées autrement. Il s'agira de rechercher un équilibre avec les espaces verts, de mener une réflexion sur le rapport entre espaces et densité.

Q12 : Concernant le patrimoine ancien : les bâtiments en schiste rouge, près de la gare, etc... Il en reste peu au regard des événements connus à Bruz. Il est donc important de le conserver. Ce patrimoine ancien est-il pris en compte ?

Oui, il est pris en compte. A Bruz, le patrimoine a été très impacté par le bombardement en 1944 ; il est primordial aujourd'hui de prendre en compte le patrimoine ancien qui reste. A titre d'exemple, le bâtiment de la gendarmerie (qui appartient à l'état) sera rénové par la CDC (caisse des dépôts et consignation) mais pas abattu.

Q13 : L'étude urbaine apparaît focalisée sur les dents creuses. Quid des logements vieillissants et des passoires thermiques ?

Ce n'est pas la vocation du Plan guide à l'échelle de la commune. Cela relève d'une action des particuliers ou d'une action de l'État ; la métropole peut éventuellement accompagner. De plus, la préemption coûte chère. La commune ne peut financièrement pas préempter l'ensemble des logements vieillissants et des passoires thermiques pour les rénover ou en faire de nouveaux à la place.

Q14 : Vous avez mentionné le fait qu'il faut densifier et qu'il y aura plus de collectifs. Est-ce que vous envisagez aussi de l'habitat participatif ?

Il s'agit d'intégrer les différentes formes, incluant l'habitat intergénérationnel, ossature bois... L'habitat participatif est une des possibilités, que nous avons bien en tête. Il s'agit d'opérations de long terme. Nous recevons des promoteurs intéressés par ce type de projet.

Information supplémentaire mentionnée concernant la programmation en logements :
Une réunion publique sera organisée par Rennes Métropole sur le logement à Kerlann : le 25 mai à l'Escale à 18h.

Nature, faune, flore

Q15 : Des aménagements sont-ils prévus sur les bords de Seiche et de Vilaine ?

Les bords de Vilaine sont déjà bien aménagés. Porté par Rennes Métropole, le projet d'aménagement de la vallée de la Vilaine suit son cours. Sur la Seiche, un travail a démarré mais cela s'inscrit dans le long terme, en lien avec le PLUi, en recourant à de l'acquisition foncière. L'aménagement, cela s'envisage comme un marathon, au fil de l'eau.

Q16 : Le plan guide mentionne la création de couloirs écologiques et fait référence à la flore. Comment la faune est-elle prise en compte, est-ce qu'il ne peut pas y avoir un écueil avec la faune ? (Exemple des nuisances sonores liées aux batraciens - au vert buisson).

Les réflexions menées sur la trame écologique (et les enjeux de restauration) considèrent à la fois la faune et la flore. Le plan guide présente les grandes orientations. Les réflexions sur les couloirs et la continuité sont abordées dans la globalité ; ensuite, il s'agira aussi d'être attentif aux écueils possibles dans la traduction opérationnelle lorsque des opérations sont engagées.

Q17 : Concernant les actions de végétalisation en ville, comment cela va se traduire : combien d'arbres ?

Les programmes de végétalisation ont été renforcés, par exemple place du Vert Buisson. Des arbres ont été plantés. Le budget s'élève à 40000 euros par an. La végétation est diversifiée et comprend par exemple des plantes mellifères.

Questions diverses

Q18 : Concernant l'axe ferroviaire, la présentation n'a pas fait apparaître de projet pour "vaincre la coupure" que crée cet axe : est-ce étudié ?

Il s'agit d'opérations très coûteuses et difficiles, aujourd'hui ce n'est pas prévu. La commune n'a pas la totale maîtrise, cela implique également des échanges avec la SNCF. Une telle opération sera peut-être menée dans les années futures, mais pas pour le moment. Il y a néanmoins un passage qui a été créé sous les voies, ce qui est un début.

Q19 : Quelle est la nature et l'origine de la pollution dans le secteur de la gare ?

Il s'agit d'une pollution aux métaux et aux hydrocarbures, avec plusieurs origines en lien avec les activités de la scierie, l'armée et la SNCF.

Un autre point complexe est lié à la présence de la nappe phréatique très proche du niveau du sol. On ne peut pas faire de sous-sol.

Q 20 : Concernant l'école, on a entendu parler d'un projet de déplacement de l'école de la Providence : où est-ce que cela en est ?

Il s'agit du projet de l'OGEC de recentrer à la fois le Lycée, le collège et l'école, sur le fond de leur parcelle. L'OGEC souhaite donc vendre une partie de la parcelle. C'est en discussion, toujours en projet.