



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

C - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

C-2 Échelle communale

Bruz

Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019
Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique

La localisation de cette orientation d'aménagement et de programmation est visible sur les plans thématiques D-2-2-7 "Périmètres des orientations d'aménagement et de programmation" du règlement graphique.

Sommaire

Partie 1 Le projet urbain communal 4

1. Accueillir en organisant et intensifiant le développement urbain..... 9
2. Valoriser le cadre paysager et l'identité locale 11
3. Fédérer et structurer le territoire 12

Partie 2 Les OAP de quartier 15

1. OAP "ZAC Ker Lann" 16
2. OAP "Secteur Gare" 22
3. OAP "Les Rosiers" 27
4. OAP "Les Coudrais" 31
5. OAP "Avenue Charles de Gaulle" 34
6. OAP "Le Grand Pâtis" 37
7. OAP "Avenue Legault - Providence" 40
8. OAP "Portes de Ker Lann" 43
9. OAP "Chêne Day" 47
10. OAP "Maison des Associations" 50
11. OAP "La Noë" 53
12. OAP "Haye de Pan" 56

Préambule

Le présent cahier des orientations d'aménagement et de programmation présente des orientations à deux échelles :

- Le projet urbain communal qui traduit la déclinaison du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) à l'échelle du territoire de chaque commune ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation à l'échelle de certains secteurs, quartiers ou îlots dans la commune.

Ces orientations renvoient aux orientations d'aménagement et de programmation d'échelle métropolitaine ou intercommunale qui sont définies dans la partie intitulée "Projet Patrimonial, paysager et Trame Verte et Bleue et les axes de développement de la Ville Archipel" et "Santé, climat, énergie".

Les projets d'aménagement et de construction doivent donc respecter les options fondamentales de ces orientations, sans être tenus de reprendre à l'identique leur contenu (rapport de compatibilité).

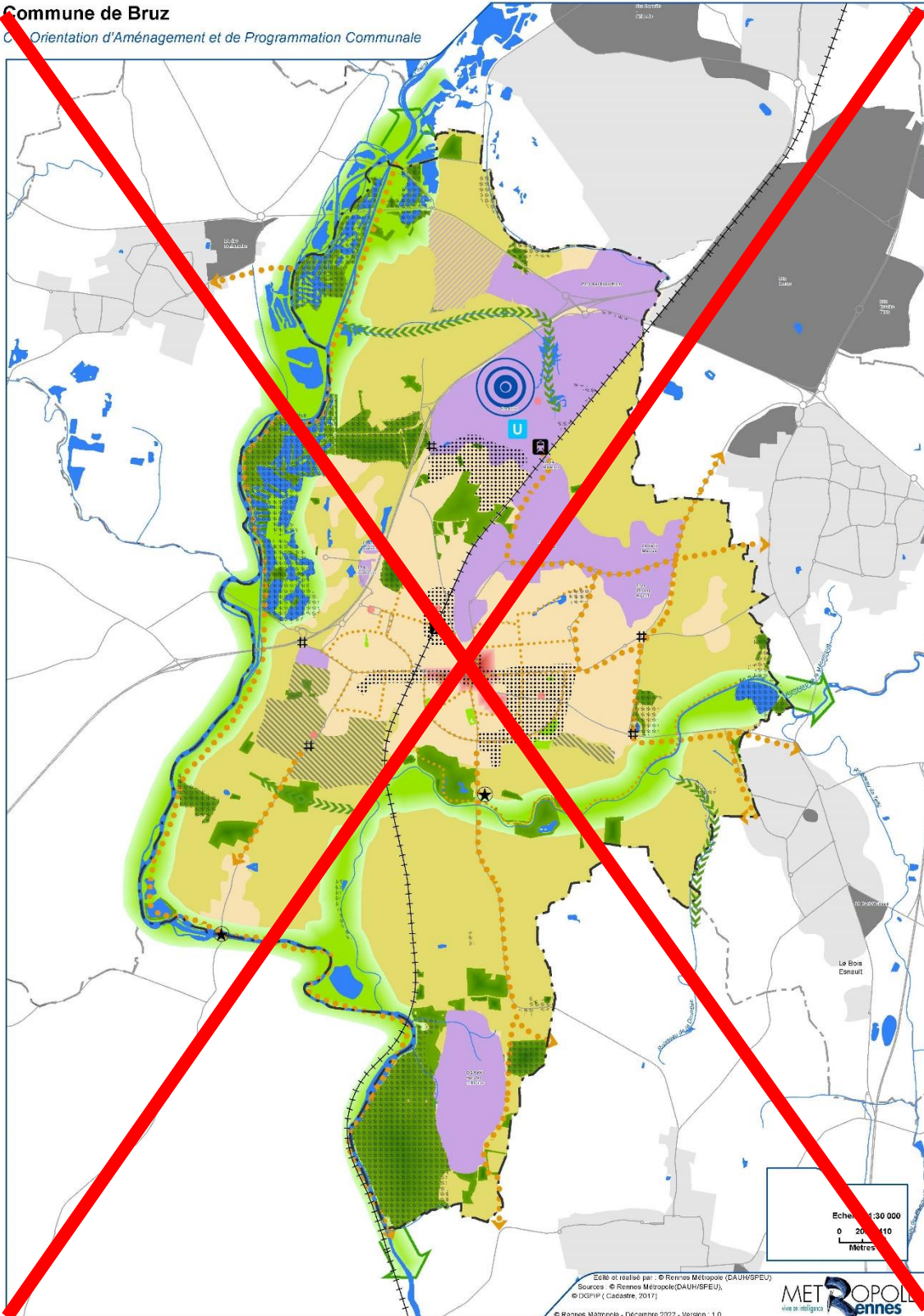


Partie 1

Le projet urbain communal

Commune de Bruz

Orientations d'Aménagement et de Programmation Communale



Accueillir en organisant le développement urbain

- Centralité principale
- Centralité de quartier existante ou future
- Secteur urbain existant
- Secteur à dominante économique
- Secteur de renouvellement urbain à enjeux
- Secteur d'extension urbaine à dominante activités
- Secteur d'extension urbaine à dominante habitat
- Pôle tertiaire

Améliorer le cadre de vie et valoriser le patrimoine bâti et paysager

- Monument historique
- Entrée de ville
- Espace naturel et écologique, parc urbain
- Principe de continuité écologique à renforcer
- Massif boisé
- Espace agro-naturel
- Milieu naturel sensible (MNIE)
- Plan d'eau
- Cours d'eau

Structurer et fédérer le territoire par les équipements et les mobilités

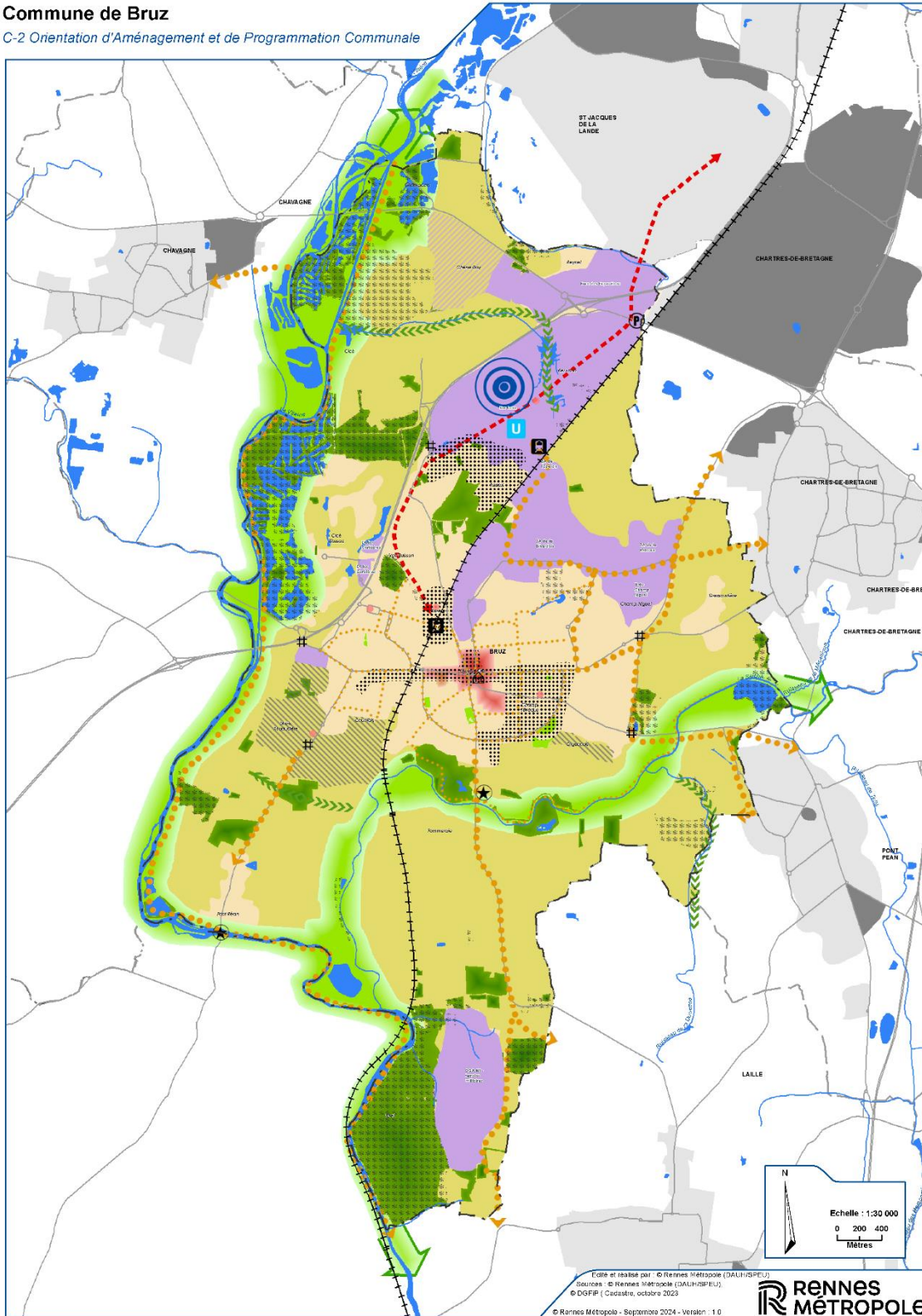
- Équipement universitaire
- Desserte en transport en commun
- Appareil structurant de type "mode actif"
- Cheminement doux communal

Éléments de contexte

- Limite communale
- Tâche urbaine (TU) des communes voisines
- Zone d'activité sur les communes voisines
- Réseau viaire principal
- Réseau ferroviaire
- Gare
- Mairie

Commune de Bruz

C-2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Communale



Accueillir en organisant le développement urbain

- Centralité principale
- Centralité de quartier existante ou future
- Secteur urbain existant
- Secteur à dominante économique
- Secteur de renouvellement urbain à enjeux
- Secteur d'extension urbaine à dominante activités
- Secteur d'extension urbaine à dominante habitat
- Pôle tertiaire

Améliorer le cadre de vie, valoriser le patrimoine bâti et paysager

- Monument historique
- Entrée de ville
- Espace naturel et écologique, parc urbain
- Principe de continuité écologique à renforcer
- Massif boisé
- Espace agro-naturel
- Milieu naturel sensible (MNIE)
- Plan d'eau
- Cours d'eau

Structurer et fédérer le territoire par les équipements et les mobilités

- Projet Trambus
- Desserte en transport en commun
- Axe structurant de type "mode actif"
- Cheminement doux communal
- Parking relais
- Equipement universitaire

Éléments de contexte

- Limite communale
- Tâche urbaine (TU) des communes voisines
- Zone d'activité sur les communes voisines
- Réseau viaire principal
- Réseau ferroviaire
- Gare
- Mairie

Introduction

Bruz se situe à une dizaine de kilomètres au sud-ouest de Rennes. D'origine rurale, la commune s'est considérablement développée et sa population a doublé depuis les années 1990. Pôle structurant de bassin de vie identifié au Schéma de Cohérence Territoriale, Bruz accueille un certain nombre d'équipements et de services, ce qui lui confère un véritable statut de relai urbain au sein de la ville-archipel. Son espace agricole s'est peu à peu morcelé du fait de la croissance urbaine de la commune et des communes limitrophes. Le territoire communal bénéficie en outre de la présence de :

- la Vallée de la Vilaine, ouvrant des perspectives touristiques et de loisirs,
- et du site de Ker Lann de rayonnement métropolitain.

L'objectif pour les prochaines années sera donc de renforcer l'unité du territoire communal en sauvegardant ce qui fait son identité et sa qualité de vie tout en garantissant la fonction d'accueil et intensifiant son tissu urbain.

1. Accueillir en organisant et intensifiant le développement urbain

La sauvegarde du bien commun que constituent les espaces naturels et agricoles ne signifie pas une absence d'évolution du territoire, mais une intégration de ses composantes dans l'accompagnement des mutations du territoire communal.

Accueillir la population

Afin d'accompagner les mutations et d'organiser l'accueil des populations existantes et nouvelles, il est prévu de proposer une offre de logements correspondant aux objectifs métropolitains, permettant d'offrir des possibilités de parcours résidentiels diversifiés, adaptés aux habitants, et, confortant ainsi le rôle de pôle structurant qu'est Bruz. La production de logements intègrera donc une diversification des formes urbaines (individuels, intermédiaires et collectifs) et des produits (locatif social, accession aidée, libre). La production de ces logements pourra en outre être l'occasion d'une optimisation énergétique du tissu bâti (nouvelles normes pour les nouveaux logements, rénovation énergétique du bâti existant).

Afin d'accompagner le Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur et de mettre en œuvre les objectifs de diversité des logements, des dispositions en faveur de la mixité sociale sont portées aux documents réglementaires (plan thématique mixité et/ou plan de zonage). Sont fixées des règles visant une production de logements aidés et régulés en fonction de la taille des projets.

Le PLH en vigueur définit des objectifs en matière de densité minimale (nombre de logements par hectare) en

extension urbaine (35 logements / ha) et en renouvellement urbain (41 logements / ha) applicables aux opérations d'aménagement et en secteur diffus.

Par ailleurs, en vue de répondre à l'objectif de réalisation d'un habitat favorable au vieillissement défini au PLH en vigueur, la commune prévoit une production significative de logements adaptés, dans les secteurs favorables au vieillissement, situés en zone urbaine pour privilégier leurs implantations à proximité des services et commodités du quotidien.

Dans le cadre de la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage, la commune est dotée d'un espace d'accueil des gens du voyage situé au Nord de la commune, aux abords du Reynel.

Mobiliser les gisements fonciers

Ces objectifs de production de logements, croisés avec ceux de sobriété foncière, de mixité fonctionnelle et d'animation urbaine, se traduisent par la mise en œuvre de plusieurs secteurs opérationnels au sein des tissus déjà urbanisés (Cf. OAP de quartier), dont :

- la poursuite de la recomposition du centre-ville et l'affirmation de l'accroche entre le centre historique et le récent quartier du Vert-Buisson, notamment avec l'aménagement du secteur Gare (Cf. OAP "Secteur Gare" de quartier, ~~environ 500 à 550 logements~~, accompagnés d'équipements et de services),
- l'affirmation des liens entre les espaces urbains existants et Ker Lann, avec le renforcement de l'offre de logements dans et aux abords de la zone d'activités et d'équipements métropolitains, notamment au travers du développement du secteur des rosiers (~~environ 650 logements~~),
- la requalification de l'ancien centre des services techniques de la commune, le Grand Pâtis (~~environ 90 logements~~),
- l'intensification de l'offre de logements en centre-ville, à proximité des commerces, services et équipements, notamment aux abords de la Mairie et des axes historiques (Jan et Legault), dans le respect de la composition urbaine (~~potentiel à termes d'environ 450 logements~~).

Organiser et maîtriser les extensions urbaines

En outre, en complément de l'intensification des tissus urbains constitués évoquée ci-dessus, des extensions urbaines sont prévues afin de pouvoir mettre en œuvre la politique d'accueil souhaitée. Elles permettront de mieux équilibrer les usages urbains en rapprochant les fonctions résidentielles et productives et ainsi l'offre emplois / logements. Ces secteurs d'extension sont :

- **Mons Rouaudière**, qui deviendra un secteur ~~majeur~~ de développement pour la commune, dans le prolongement du tissu urbain existant,

développant une mixité des usages (habitat – équipements, commerces et services – environnement en accroche avec la Vallée de la Vilaine),

- L'Orguenais, dans la continuité du tissu urbain, achèvera le développement urbain sud de la commune de Bruz.

Faire vivre le territoire au travers des centralités urbaines et des équipements d'envergure

En accompagnement de cet objectif d'amélioration de l'offre de logements, le projet communal développe un objectif de renforcement de l'activité économique et d'animation des espaces urbains, qui accueilleront les équipements, services et commerces nécessaires aux habitants.

L'animation du centre-ville est ou sera assurée par des équipements publics ou privés d'envergure :

- Le projet de cinéma qui va créer une offre de loisirs nouvelle à proximité de la Gare et complètera l'offre actuelle proposée au sud de la place du Dr Joly (Grand Logis),
- la médiathèque (Grand Logis) située en proximité immédiate de la nouvelle place Pagnol contribuera un espace d'animation en centre-ville,
- l'équipement "Simone Veil", implanté dans l'ancienne résidence des Buryères, qui constitue un véritable pôle social d'envergure communal,
- la maison des associations au nord de l'avenue Legault.

En outre, le projet bruzois identifie six centralités urbaines :

- le centre-ville, en tant que centralité principale qui concentre les principaux équipements et polarise les achats courants des Bruzois. Toutefois, le centre-ville doit renforcer son attractivité et son rayonnement sur l'ensemble de la commune par la confortation des commerces et services de proximité, une offre concentrée d'équipements et une densification du bâti,
- quatre centralités de quartiers, dont : le secteur Gare qui permettra d'affirmer l'accroche entre centre historique et quartier du Vert-Buisson, la centralité du Vert-Buisson aux abords du supermarché implanté au centre du quartier, la centralité de Ker Lann qui permettra de renforcer les aménités urbaines sur ce quartier ou le renforcement de la part de l'habitat est prévue et la centralité Charles de Gaulle permettant de maintenir les commerces existants,
- une centralité future, qui sera à concevoir et organiser en lien avec le projet d'aménagement du futur quartier Mons-Rouaudière.

Du fait de son rôle de "pôle structurant" au sein de l'armature urbaine de la Ville Archipel, Bruz a vocation à

accueillir des commerces d'envergure métropolitaine permettant de renforcer son rôle commercial.

Consolider et développer le tissu économique bruzois

Le projet communal de la ville de Bruz, vise à fortifier sa position d'un des premiers pôles économiques de la métropole. Il s'agit notamment d'accompagner la croissance démographique attendue, en renforçant l'offre d'activités économiques et développant l'emploi, conformément aux orientations du Schéma d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, au plus près des zones d'habitat existantes et futures. La commune dispose de nombreux atouts notamment :

- en poursuivant l'aménagement de Ker Lann, afin d'y développer l'offre d'activités, mais également d'enseignement et de formation, ainsi qu'en introduisant une part de logements (*cf. supra et OAP de quartier "Ker Lann"*),
- ~~- en développant, à moyen-long terme la zone d'activités sur le secteur Chêne Day, permettant d'accueillir des activités de rayonnement métropolitain mais également local,~~
- en renforçant à court-moyen terme les zones d'activités des Portes de Ker Lann, du Reynel et de la Haie Gautrais,
- en mobilisant et optimisant le foncier économique existant des zones d'activités anciennes (l'Eperon, la Bihardais et la Massue),
- en consolidant l'activité agricole à travers les outils de protection du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,
- en valorisant le potentiel touristique et de loisirs de la commune en lien avec la vallée de la Vilaine ou la mise en valeur d'ensembles patrimoniaux (secteurs de la Pommeraie, de Cicé, Fenicat, Carcé, etc.).

Le campus de Ker Lann (*OAP de quartier "Ker Lann"*) renforcera son attractivité en améliorant ses connexions avec Rennes et les trois autres sites d'enseignement supérieur et de recherche de l'agglomération (Villejean, Beaulieu, centre), son accroche avec le centre-ville de Bruz et le quartier du Vert-Buisson. La diversification des fonctions (logements en franges sud du quartier et pôle de services en cœur de campus) contribuera à l'animation régulière du campus.

Enfin, le territoire bruzois, qui accueille pour partie le Parc des Expositions, affirme la place de cet équipement qui contribue au développement de la métropole. Le Parc des Expositions et ses abords représentent en effet un secteur d'enjeux à l'échelle métropolitaine : le projet qui y sera implanté devra être de nature à développer ou à accompagner le rayonnement métropolitain.

2. Valoriser le cadre paysager et l'identité locale

Les évolutions urbaines passées et à venir participent au développement du territoire communal et sont en ce sens souhaitables et nécessaires. Leur acceptabilité, autant d'un point de vue social qu'environnemental, suppose toutefois de s'appuyer sur ce qui fait sens sur le territoire et participe à son identité et à la qualité de son cadre de vie. Le projet communal de Bruz, s'inscrivant dans la dynamique métropolitaine de développement, s'attache ainsi à préserver et valoriser la trame verte et bleue, les espaces agro-naturels et le patrimoine local et métropolitain.

Révéler la trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire bruzois

Les vallées de la Vilaine à l'ouest et de la Seiche dans la partie sud de la commune sont des marqueurs forts de l'identité et du territoire communal, tant d'un point de vue écologique que patrimonial. Les confluences - de ces deux vallées et de la Vilaine et du Meu en limites de Chavagne et Goven - constituent des ensembles d'intérêts paysager, écologique et touristique majeurs.

Ces vallées sont bordées d'un tissu de Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique (MNIE), de Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et de Grands Ensembles Naturels (GEN) que le projet communal prévoit de préserver et valoriser.

Les vallons du Reynel (en limite communale nord avec Saint-Jacques-de-la-Lande), du Mortrais (entre Ker Lann et la Vilaine) et de la Douettée (à l'ouest, vers Pont-Péan) complètent ce chevelu hydrographique. Les zones humides, qui ponctuent le territoire communal, jouent un rôle dans la gestion des événements pluvieux et dans la préservation de la ressource en eau (quantité et qualité).

Le bocage est quant à lui assez distendu : encore présent sous forme de petite poches entre les développements urbains au nord (secteurs Chêne Day et Lormandières), il est devenu relictuel dans la partie sud de la commune et reste surtout présent aux abords de la Vilaine (proximité des Loges).

La trame verte urbaine est quant à elle assez ténue et se retrouve principalement en accompagnement des parcs ou de la voie ferrée.

La mise en œuvre du projet communal vise donc :

- à protéger les fonds de vallées et les milieux humides et favoriser leur rôle de corridors écologiques.
- à renforcer la trame verte et bleue communale et urbaine (tant sur les espaces publics que privés) comme moyen de préservation de la biodiversité et de la qualité des eaux, facteur d'amélioration du cadre de vie (bien-être, santé) et atout pour l'adaptation au changement climatique.

Préserver et renforcer les espaces agro-naturels bruzois

Au-delà des fonds de vallées, l'ensemble des espaces agro-naturels bruzois représente une véritable richesse à préserver, notamment du fait de leurs fonctions productives, écologiques, paysagères, récréatives et identitaires.

Dans cette optique, le développement bruzois à l'horizon 2035 se fonde sur une approche durable, alliant sobriété foncière et intensification des tissus urbains constitués. Le projet communal s'inscrit ainsi dans des limites claires, définissant les futures interfaces avec les espaces agro-naturels :

- à l'ouest la Vilaine, avec le secteur de Cicé Blossac qui constitue une accroche vers l'entité touristique que représente la vallée de la Vilaine,
- au nord par la route de Redon et la deuxième ceinture (RD 34) pour le secteur de Ker Lann (lequel vient en accroche aux secteurs d'équipements et économiques du Parc des Expositions et de La Janais) et par le secteur agricole de Callouet pour les zones d'activités de l'Eperon et de la Massue,
- à l'est par la route faisant la limite avec la commune de Chartres-de-Bretagne (RD 44) et les abords de la Seiche (Fenicat, la Petite Ville),
- au sud par les abords de la vallée de la Seiche.

Ainsi, les espaces agricoles du Chêne Day (hors secteur d'extension à vocation d'activités), du Callouet et du Sud de la commune seront préservés. De plus, dans les anciennes carrières, l'aménagement de parcs photovoltaïques d'envergure pourra être interdit afin de privilégier le retour à l'activité agricole.

La consommation de foncier agricole, naturel ou forestier maximale envisagée à l'horizon 2035 sera d'environ 75 / 80 ha pour la mise en œuvre du projet communal, et de 50 ha à termes pour la zone d'activités structurante métropolitaine du Chêne Day (secteur nord).

Prendre en compte le patrimoine bâti et les qualités architecturales et paysagères du territoire communal

La protection et la valorisation du patrimoine architectural (Cf. OAP métropolitaine "Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue / Les axes de développement de la ville archipel") de Bruz est un objectif fort, avec en particulier la prise en compte du bâti en terre (caractéristique du Pays de Rennes), des manoirs ou châteaux qui ponctuent le territoire communal, mais aussi à travers l'évolution des lotissements "Bardet" que l'on retrouve dans le tissu urbain, ou du patrimoine fluvial, représentatif de l'histoire locale.

L'exploitation des ressources naturelles (sables) a créé un paysage particulier aux abords de la Vilaine, constitué d'étangs aux formes particulières (traduisant les

différentes techniques d'exploitation des sédiments) et de boisements. Ces espaces forment un ensemble patrimonial identitaire que le projet "Vallée de Vilaine" (Cf. OAP métropolitaine "Les secteurs d'enjeux intercommunaux – Vallée de Vilaine") vise à ouvrir au grand public, en y développant une dimension touristique, tout en préservant le site et sa sensibilité environnementale.

Dans les espaces urbains, certains principes de composition caractéristiques des quartiers bruzois, qui génèrent une certaine qualité du cadre de vie, seront intégrés aux évolutions du tissu bâti :

- ordonnancement du bâti autour d'espaces publics majeurs,
- organisation du bâti permettant le maintien d'un cadre de vie de qualité (végétation, modes actifs alternatifs à la voiture, etc.).

Il s'agit donc dans la mesure du possible de faire de ces principes des fils conducteurs pour accompagner l'évolution future des tissus urbains.

Prendre en compte les risques et nuisances dans les projets urbains

La prise en compte des risques et des nuisances doit être un point essentiel dans tous les projets urbains bruzois et permettra de valoriser le cadre de vie de chaque habitant.

Se protéger du bruit

Le projet de la commune vise à assurer la réduction des nuisances et des risques, notamment dans l'aménagement urbain futur en réduisant les vitesses des véhicules automobiles mais aussi en respectant les marges de recul qui imposent un retrait par rapport à la voie publique impliquant l'interdiction de construire dans l'espace concerné.

Protéger la qualité de l'air

Le projet de la commune vise à assurer la préservation de la qualité de l'air en favorisant les modes alternatifs de transports (Transports en Commun – TC, vélos, pédestres).

Protéger la qualité de l'eau

La commune souhaite poursuivre la protection des zones inondables et des zones humides de fond de vallée (vallée la Vilaine...), véritables infrastructures naturelles de maîtrise des eaux pluviales, conserver leur caractère (sols hydromorphes, faune et flore originale) et protéger les haies et boisements de ceinture de fond de vallée. L'objectif est d'assurer la préservation de la qualité de l'eau et la prévention des risques naturels prévisibles. Le projet de la commune vise également à limiter l'imperméabilisation du sol et le ruissellement, ainsi qu'à retenir les flux de pollution à la source. Il entend maintenir des bandes enherbées de part et d'autres des cours d'eau et rendre inconstructibles les zones d'expansion des crues.

Prévenir les risques liés à la **qualité nature des sols**

Plusieurs problématiques de sols sont présentes sur le territoire bruzois (mouvements de terrains : sols argileux, effondrements et affaissements des sols, pollutions minières, radon). Ces risques font l'objet de dispositions dans l'OAP Santé Climat Énergie et dans le règlement afin d'encadrer les projets urbains et les constructions, pour assurer la sécurité des biens et des personnes.

La carte d'aléa retrait-gonflement établie à la suite de l'étude après-mine puis actualisée en 2023 par une étude complémentaire menée par le BRGM a pour but de :

- servir de base à des actions préventives dans la commune sur les secteurs de développement de l'urbanisation ou de renouvellement urbain,
- attirer l'attention des constructeurs et maîtres d'ouvrages sur ce risque de retrait-gonflement des argiles dans certains secteurs et sur la nécessité de respecter certaines règles constructives préventives en fonction du degré d'aléa notamment en aléa fort et moyen.

3. Fédérer et structurer le territoire

La commune de Bruz est relativement proche du cœur de métropole mais se situe dans un secteur fortement urbanisé et à ce titre générateur et receveur de nombreux déplacements. La présence d'infrastructures de transit importantes (route de Redon, deuxième ceinture) est un atout pour le territoire mais également un facteur de concentration des flux et donc de perturbations potentielles.

Assurer une bonne connexion de Bruz à la métropole

Le territoire bruzois accueille des composantes urbaines variées : secteurs résidentiels et économiques, pôles de loisirs / tourisme (vallée de Vilaine) dont la juxtaposition intensifie les usages et les déplacements.

Le secteur Gare est l'illustration d'un territoire aux dimensions urbaines multiples. L'aménagement de cette zone permettra d'affirmer un véritable pôle multimodal en cœur de ville. Celui-ci comprendra notamment un parking-relai de plusieurs centaines de places, lequel sera accompagné d'une politique de gestion du stationnement. Ce secteur est un projet majeur pour la commune de Bruz et influencera positivement le développement communal bruzois.

Le projet communal intègre Bruz dans l'axe de déplacement métropolitain sud-ouest (débouché de la 2^{ème} ligne de métro **et desserte Trambus à venir**), en prenant en compte la forte dynamique démographique de la commune, et en valorisant la gare (centre-ville) et la halte ferrée (Ker Lann).

Requalifier les espaces publics

Les principes qui ont guidé le réaménagement du centre-ville ont été les suivants :

- créer une cohérence urbaine et paysagère et une fluidité de fonctionnement,
- révéler l'âme de Bruz par un aménagement emblématique des places centrales,
- faire vivre un écosystème à l'échelle du territoire et une ville nature,
- aménager des espaces publics confortables pour tous.

Le nouveau plan de circulation a pour objectifs de réduire les vitesses et le trafic en centre-ville et de développer les modes de déplacement actifs (piétons, vélos) en :

- proposant une nouvelle hiérarchisation des voies visant à un apaisement du centre-ville (place du Dr Joly et ses abords) et un renforcement du rôle des axes structurants périphériques (boulevard Pasteur, rue Emile Gernigon, etc.) et des liaisons inter-quartiers (Coubertin – Beau Vallet, rue Champion de Cicé, etc.)
- améliorant et optimisant les accès aux différents groupes scolaires.

La hiérarchisation des voies a permis de les profiler différemment afin de mieux faire appliquer l'objectif de réduction des vitesses en distinguant :

- des voies à 50 km/h (voies périphériques, Emile Gernigon, boulevard Pasteur),
- des voies à 20 km/h (espaces de rencontre aux abords de la place du Dr Joly),
- des voies à 30 km/h (voies du centre-ville hors celles limitées à 20 km/h).

La création d'une voie entre la rue de Coubertin et la rue des Romains, au nord du centre-ville, permet de proposer un nouveau maillage viaire et de créer une alternative à la circulation de transit est-ouest par l'avenue Legault, et ainsi de pacifier le centre-ville.

La part des modes actifs est également renforcée par la création d'une aire piétonne au centre de la place du Dr Joly et l'aménagement de circulations piétonnes élargies sur toute sa périphérie.

Affirmer la trame verte urbaine

La Vilaine et la Seiche, deux continuités écologiques majeures à l'échelle de la métropole, encadrent la ville de Bruz à l'ouest et au sud. Elles constituent des accroches fortes au territoire et assurent des perméabilités dans et hors la ville. Le projet communal a donc valorisé ces éléments constitutifs du paysage et de l'écologie métropolitains.

L'affirmation d'une trame verte urbaine fait partie intégrante du projet communal. Cette végétalisation s'organise de manière à :

- matérialiser des continuités entre trame verte communale et trame verte urbaine, matérialisant les corridors écologiques majeurs et les prolongeant en milieu urbain,
- mettre en œuvre une palette végétale reprenant les espèces endémiques locales, et capables de s'adapter en milieu urbain,

- valoriser le cadre de vie et le rendre plus durable, notamment face aux épisodes caniculaires qui se renforceront en lien avec le changement climatique : la palette végétale associant essences herbacées, arbustives et arborées favorisant le rafraîchissement de la ville.

La présence de cette végétation et la part ainsi laissée aux espaces désimperméabilisés permettent également une meilleure gestion des eaux pluviales (les nappes phréatiques du sous-sol de Bruz étant affleurantes).

Renforcer la cohérence urbanisme / transports et déplacements

Le projet communal intègre également un objectif d'adaptation de la desserte en transports collectifs au contexte urbain en recherchant une desserte efficace des quartiers existants et une bonne desserte des quartiers futurs, et notamment l'amélioration du lien entre Ker Lann et le centre-ville et, à terme, la desserte du quartier Mons-Rouaudière.

En accompagnement du renforcement de la desserte en transports collectifs (**notamment grâce au futur Trambus**), le projet communal prévoit, dans la continuité de la politique de limitation des vitesses déjà mise en œuvre, le réaménagement des espaces publics du centre-ville, permettant d'apaiser les circulations, de renforcer la place donnée aux mobilités actives au sein du pôle urbain.

Une attention particulière sera également portée aux entrées de ville afin d'améliorer leur traitement (usages, aspects) et de leurs donner un caractère plus urbain :

- Croix Madame : accès à Ker Lann accueillant des fonctions métropolitaines, mais également de l'habitat,
- Avenue Jan : accès à Vert-Buisson mais également, à termes, au quartier Mons-Rouaudière,
- Rue de la Rabine : accès au secteur des Coudrais et, à termes, au quartier Mons-Rouaudière,
- Secteur de la Haye de Pan : accès à une zone d'habitat en cours de structuration et aux zones d'activités situées au nord du tissu urbain,
- Avenue Général de Gaulle : accès aux quartiers sud (notamment Champ l'Evêque) et, à termes, accroche avec l'extension urbaine au sud de l'Orguenais.

Ouvrir Bruz sur la vallée de la Vilaine et les communes voisines

Fédérer le territoire c'est aussi le rapprocher de son environnement. À ce titre, l'objectif est de favoriser le lien entre les quartiers bruzois et les espaces naturels récréatifs que représente la Vallée de la Vilaine (Cf. OAP métropolitaines "Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue / Les axes de développement de la ville archipel" et "Les secteurs d'enjeux intercommunaux – Vallée de Vilaine") et celle de la Seiche. Cela se traduira par le

renforcement des itinéraires modes actifs allant vers ces sites.

Le projet communal prévoit également de renforcer les liaisons modes actifs intercommunales vers Pont-Réan (en cours), Saint-Jacques-de-la-Lande, Pont-Péan.

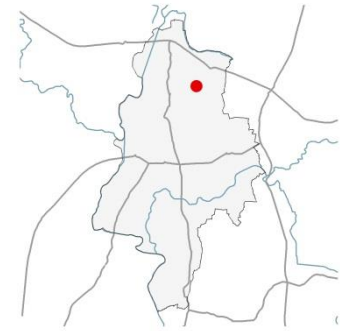
Plusieurs études sont en cours notamment pour développer les liaisons douces entre les communes de Bruz et de Laillé.

Partie 2

Les OAP de quartier

1. OAP "ZAC Ker Lann"

Extension urbaine : Poursuivre l'aménagement de la ZAC de Ker Lann.



Enjeux / objectifs

Créée en 1991 à l'initiative du Département d'Ille-et-Vilaine, la ZAC de Ker Lann est destinée à l'accueil d'établissements de formation, publics et privés, et à l'implantation d'entreprises, en lien avec le technopôle Rennes Atalante.

Suite à une période de gouvernance partagée entre le Département et Rennes Métropole de 2008 à 2013, la ZAC a été classée d'intérêt communautaire en 2013 et est identifiée comme pôle d'excellence économique en cours de développement dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes.

En vue de donner un nouvel élan au site, un nouveau Plan Directeur d'Aménagement a été **établi validé** en 2014. Celui-ci donne les grandes orientations d'aménagement et de programmation de la ZAC pour les secteurs restant à viabiliser. Ces secteurs sont au nombre de 3 (dans l'ordre d'aménagement), le secteur Central, aménagé, devant être affirmé :

- **Secteurs Ouest** : Poursuite du développement de Ker-Lann afin de pouvoir toujours répondre à la demande de foncier d'entreprises et établissements de formation.
- **Secteur Sud** : Ouvrir la programmation en direction du logement familial tout en n'excluant pas la mixité fonctionnelle (services, activités) sur l'ensemble des terrains aujourd'hui nus de ce secteur de la ZAC. Un équipement scolaire sera en outre aménagé sur ce secteur.
- **Secteur Nord** : ~~Maintien d'une programmation Développement d'une programmation mixte~~ de ce secteur en direction d'activités et d'établissements de ~~formation telles que prévues par les dossiers de ZAC en vigueur, avec deux réflexions complémentaires : améliorer l'accessibilité et les connexions douces de ce secteur ; rendre possible la réalisation de projets innovants en direction des énergies renouvelables, et recherche d'une mixité verticale entre espaces de production (ateliers, laboratoires, etc.) et des espaces de bureau. telles que prévues par les dossiers de ZAC en vigueur, avec deux réflexions complémentaires : L'aménagement de ce secteur~~

Description du site

Localisation et délimitation : Le site de projet se situe au Nord de la commune de Bruz. L'opération est délimitée au Nord par la RD 34, à l'Ouest par la RD 177, à l'Est par la voie ferrée reliant Rennes à Bruz et au Sud par une zone d'habitat pavillonnaire longeant le Chemin du Rosier.

Superficie

Le périmètre de la ZAC couvre environ 166 hectares.

Occupation / usage actuels

Le site de projet est initialement constitué de parcelles agricoles et de quelques habitations isolées.

Suite à la création de la ZAC en 1991, l'opération accueille progressivement des équipements, des centres de formation, des locaux d'activités et des logements au fil de l'avancement de l'opération.

En 2018, près des 2/3 de la ZAC sont aménagés, accueillant ainsi dix-sept établissements de formation publics et privés et ~~une soixantaine~~ **environ soixante-dix** d'entreprises.

permettra d'améliorer l'accessibilité et les connexions douces de ce secteur ; rendre possible la réalisation de projets innovants en direction des énergies renouvelables

- **Secteur Central** : Renforcement de la centralité et la mixité programmatique de ce secteur programmatique de ce secteur en permettant l'installation de nouveaux services et commerces au centre de la ZAC, poursuite du développement du logement résidentiel en direction des étudiants / du public alternant en corrélation du développement des activités de formation à l'échelle du campus de Ker Lann. en permettant l'installation de nouveaux services et commerces au centre de la ZAC.

Vocation et programmation

Vocation : À terme, l'opération prévoit la construction de logements, d'équipements, de locaux d'activités et de services.

Mixité fonctionnelle : Le programme de constructions de la ZAC développe en totalité environ 434 471 000 m² de surface de plancher, lequel doit permettre le développement de programmation de logements étudiants, résidentiels et familiaux, d'activité de formation, d'activités tertiaires ou technico-tertiaires et d'équipements et de services.

Mixité sociale : Les programmations de logements sont réparties dans le respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole en vigueur. Elles s'inscrivent dans le cadre du dispositif de contractualisation du PLH.

Densité minimale attendue par le SCoT : 4130 logements à l'hectare et 60 logts / ha à terme aux abords du futur Trambus

Dans le cas d'une urbanisation nouvelle mixte comportant une part de locaux d'activités (bureaux...), la surface de plancher totale de ces derniers devra être convertie en équivalent/logement sur la base du ratio suivant :

Surface de plancher d'un équivalent / logement = Surface de plancher totale affectée aux logements / Nombre total de logements.

A défaut d'éléments permettant de mettre en œuvre ce calcul, la surface de plancher d'un équivalent logement est fixée à 70 m². Les équivalents-logements obtenus s'ajoutent au nombre de logements prévus dans l'urbanisation nouvelle. La densité de cette urbanisation nouvelle mixte, ainsi calculée, respecte les objectifs de densité fixés.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Secteur Ouest :

Le périmètre du secteur Ouest est délimité par la RD 177 au Nord-Ouest, la rue Blaise Pascal à l'Est et l'avenue Robert Schumann au Sud. Il s'étend de part et d'autre de la rue Louis Blériot jusqu'à l'avenue de Ker-Lann au nord à laquelle il sera raccordé.

Le secteur accueillera majoritairement des activités technico-tertiaires (bureaux et ateliers) et de formation. Les bâtiments destinés aux activités tertiaires et technico tertiaires s'implanteront de préférence en façade le long de la RD 177. Il s'agira de bâtiments allant du R+1 au R+4.

Secteur Sud :

Le périmètre du secteur Sud est délimité par l'avenue Robert Schuman et la rue des Frères Montgolfier au Nord, la RD 77 à l'Ouest, le Chemin du Rosier au Sud et la Faculté des Métiers à l'Est.

~~Ce secteur offre une programmation mixte entre du logement familial, de l'activité économique (plutôt de service et tertiaire) et de l'activité de formation : la localisation des programmes d'activités est plutôt orientée sur les axes Schuman et Montgolfier. Le logement vient en second rideau au sein même du secteur. Cependant la mixité sera encouragée au sein même des constructions entre de l'activité de service en rez-de-chaussée et du logement aux étages. Ce secteur accueillera également un équipement scolaire permettant de répondre aux besoins de la population.~~

~~Ce secteur offre une programmation mixte entre du logement familial, de l'activité économique (plutôt de service et tertiaire) et de l'activité de formation : la localisation des programmes d'activités est plutôt orientée sur les axes Schuman et Montgolfier. La programmation de ce secteur sera à dominante habitat (logement familial). L'activité économique se développera en pied d'immeuble et en façade de l'avenue Schuman. L'activité de formation pourra continuer à se développer au long de l'axe Montgolfier. Le logement vient en second rideau au sein même du secteur. Cependant la mixité sera également encouragée au sein même des constructions entre de l'activité de service en rez-de-chaussée et du logement aux étages. Ce secteur accueillera également un équipement scolaire permettant de répondre aux besoins de la population.~~

Le gabarit moyen des constructions sera décroissant à l'approche des tissus pavillonnaires existants et en lisière de la ZAC. Ainsi les constructions le long de Schuman et de l'axe structurant du secteur Sud, auront un gabarit de R+1 à R+4+2A/C.

Secteur Nord :

Le périmètre du secteur Nord est délimité par la RD 34 au Nord, la voie ferroviaire à l'Est, les terrains de sports au Sud et l'avenue Ker Lann et ses étendues d'eau à l'Ouest.

Les bâtiments implantés le long de la RD 34 et à proximité de l'entrée principale accueilleront prioritairement des activités **tertiaires**. Ces bâtiments disposeront de deux, trois ou quatre étages. Néanmoins, dans l'objectif de proposer une architecture remarquable le long de la RD 34, quelques bâtiments pourront ponctuellement dépasser ces hauteurs. Afin de limiter l'impact de ces constructions sur la RD 34, les bâtiments s'aligneront à la marge de recul de 50 m par rapport à cette voirie. De même, ces constructions et aménagements seront insérées dans des "chambres" bocagères : la plantation de haies bocagères séparatives entre chaque programme ou projet à venir sur les îlots en façade sera préconisée (en limite séparative ou en accompagnement des surfaces de parking).

Ensuite à l'intérieur du secteur, des bâtiments plutôt à destination des activités technico-tertiaires **au sein de programmes immobiliers mixtes** ou des établissements de formation viendront compléter le dispositif. Leurs typologies seront davantage variées.

2/ Traitement des lisières

Secteur Ouest :

Le projet vise à mettre en scène la vitrine du site sur la RD 177.

Les espaces situés dans les marges de recul non aedificandi par rapport à la RD 177 seront valorisés en y permettant l'aménagement d'une partie du stationnement et / ou la réalisation des ouvrages de gestion pluviale.

Un boisement compensatoire de feuillus est prévu en façade de la RD 177 sur une surface de 0,55 ha. Il participe à l'aménagement paysager de la façade bâtie.

Secteur Sud :

Le projet vise à favoriser l'accroche de Ker Lann avec les tissus bâtis existants (Les Rosiers). Les hauteurs de bâtis seront traitées de manière à favoriser assurer la transition avec les tissus déjà constitués (cf. § "Formes urbaines").

Secteur Nord :

Concernant la façade sur la RD 34, la topographie relativement plane du secteur offre des vues et perspectives plus importantes depuis la route. Le projet urbain vise à instaurer la marge de recul non aedificandi à 50 m du futur axe de la RD 34. Cela sera accompagné de haies bocagères à constituer perpendiculairement à la RD 34 au sein des îlots privés afin de créer des "chambres" bocagères permettant la mise en scène paysagère de cette façade.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

Secteur Ouest :

Les eaux pluviales seront stockées et régulées dans des ouvrages de rétention d'eaux pluviales.

Il est prévu des alignements d'arbres le long des voies publiques et des haies bocagères le long de la voie de desserte interne et en accompagnement des espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales sur un linéaire global de plus de 2 km. Les haies bocagères sont constituées principalement par des arbres de hauts jets, le chêne, et des arbustes buissonnants, la charmille.

Secteur Sud :

Un autre axe fort du projet urbain vise à composer l'urbanisation du secteur en corrélation avec la trame et les "chambres" bocagères **existantes, réduisant l'impact sur les zones humides**. Ce travail de composition impose d'intégrer des marges de recul suffisantes entre ces haies et les futures constructions en termes d'ombres portées mais aussi de pérennité du patrimoine arboré.

Enfin le projet vise à aménager des espaces de "respiration" au sein du secteur dans la continuité des trames vertes, écologiques et piétonnes. Le bassin d'orage actuellement situé à la pointe de l'avenue Schuman et de la rue Louis Blériot va notamment être déplacé et recréé sur le terrain situé à l'ouest du giratoire de Croix-Madame.

Le parti pris d'aménagement consiste à proposer des gabarits de voies offrant une grande place à la gestion des eaux pluviales qui se fera par le biais de noues, fossés et bassins paysagers pour conforter les principes déjà existants sur le terrain tout en étant vigilant sur l'espace libre de circulation pour les gabarits de secours et d'ordures ménagères à l'intérieur de la ZAC.

Secteur Nord :

Le secteur Nord, comme le reste de la ZAC de Ker-Lann, dispose d'un capital végétal de qualité. À cet effet, le futur découpage parcellaire s'appuie sur la trame bocagère et des fossés. Les structures bocagères seront conservées autant que possible au sein du projet, **afin notamment de réduire les impacts sur les zones humides**. Le long des axes routiers, les haies seront préservées et complétées par de nouveaux alignements d'arbres en limite public/privé et de fossés. Ces massifs arborés, talus végétalisés et haies permettront de limiter les impacts sur le paysage des voies de circulation.

Qualité des constructions : Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie"

Risques et nuisances :

Le projet d'aménagement est concerné par des risques et nuisances (Air-bruit, lignes Haute Tension, mouvement de terrain). Des dispositions sont précisées dans l'OAP Santé, climat, énergie et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

Servitudes : Pas d'orientation particulière.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Trois voies existantes permettent l'accès au site : au Nord par l'avenue de Ker Lann, au Sud par l'avenue Robert Schuman, à l'Est par la rue Pierre Charrot. Par ailleurs, deux accès seront créés : au Sud par le Chemin des Rosiers, au Nord par la RD 34 via la réalisation d'un rond-point.

Voies structurantes : Les déplacements s'articulent autour des axes suivants : avenue de Ker Lann, avenue Robert Schuman, contour Antoine de Saint-Exupéry et rue Louis Blériot.

Desserte en transports collectifs : **La ligne de bus n°57 Lesa lignes de bus n°57 C7 et C7 express permettent de relier la ZAC Ker Lann au centre-ville de Rennes et Bruz.** On compte 5 arrêts de bus au sein de l'opération, essentiellement localisés sur l'avenue Robert Schuman, le contour Antoine de Saint-Exupéry et l'Avenue Ker Lann. Le site accueille également une halte ferroviaire reliant Ker Lann à la gare de Rennes et la gare de Bruz via un TER. **A terme, le trambus desservira l'ensemble de la ZAC de Ker Lann du nord au sud.**

Desserte pour les modes actifs :

Pour améliorer l'accessibilité du **secteur Ouest**, la rue Louis Blériot est reconnectée à ses deux extrémités : au nord avec l'avenue de Ker-Lann, au sud avec l'avenue Schuman via la rue Siméon Poisson.

Pour améliorer celle du **secteur Nord**, la rue Maryse Bastié est prolongée et se connecte au futur giratoire sur la RD 34.

Le **secteur Sud** bénéficie d'un maillage plus dense, désenclavant les quartiers résidentiels qui sont voués à se développer. **La rue Le chemin La rue** du Rosier est ainsi connectée à la rue des Frères Montgolfier via le prolongement de la rue Clément Ader.

Enfin, l'ensemble de la ZAC bénéficie d'une meilleure liaison avec le centre de Bruz grâce à la création du franchissement de la ligne SNCF, rue Pierre Charrot, qui a été mis en service en 2013.

La présence des haies bocagères constitue le point de départ du maillage du réseau des circulations douces. Les chemins creux sont restaurés. De nouvelles allées complètent le dispositif pour améliorer l'accessibilité aux transports en commun et au cœur du campus, tout en facilitant les échanges entre les établissements.

Le réseau des circulations modes actifs (piétons, cycles) sera raccordé au maillage vélo métropolitain par l'intermédiaire de quatre liaisons :

- Accès au centre de Bruz par le franchissement situé au-dessus de la ligne SNCF,
- Accès au centre de Bruz et au quartier du Vert Buisson par une nouvelle allée longeant le bois des Ormeaux,
- Réalisation, au-dessus de la RD 177 (accès Vallée de Vilaine, Portes de Ker Lann et Chêne Day), de franchissement et adaptation de l'existant (RD 77) afin de favoriser les déplacements piétons / cycles en privilégiant des distances adaptées (notamment pour la zone d'activités et de restauration des Portes de Ker Lann),

- Aménagement d'une voie verte à l'ouest de la RD 177 permettant de relier Ker Lann à la Vallée de Vilaine, à la zone d'activités des Portes de Ker Lann et à la future zone de Chêne Day.

Stationnement : Un stationnement longitudinal le long des voies secondaires et en poches est organisé rationnellement de façon à satisfaire les besoins des habitants et des activités. Sur le **secteur Nord**, le stationnement privatif devra s'inscrire dans la topographie du site. Du fait de ces pentes, en particulier pour les bâtiments situés sur les coteaux nord, le stationnement pourra s'effectuer en infrastructure. Sur le **secteur Ouest**, l'inscription du stationnement sera favorisée dans la marge de recul non-aedificandi le long de la RD 177.

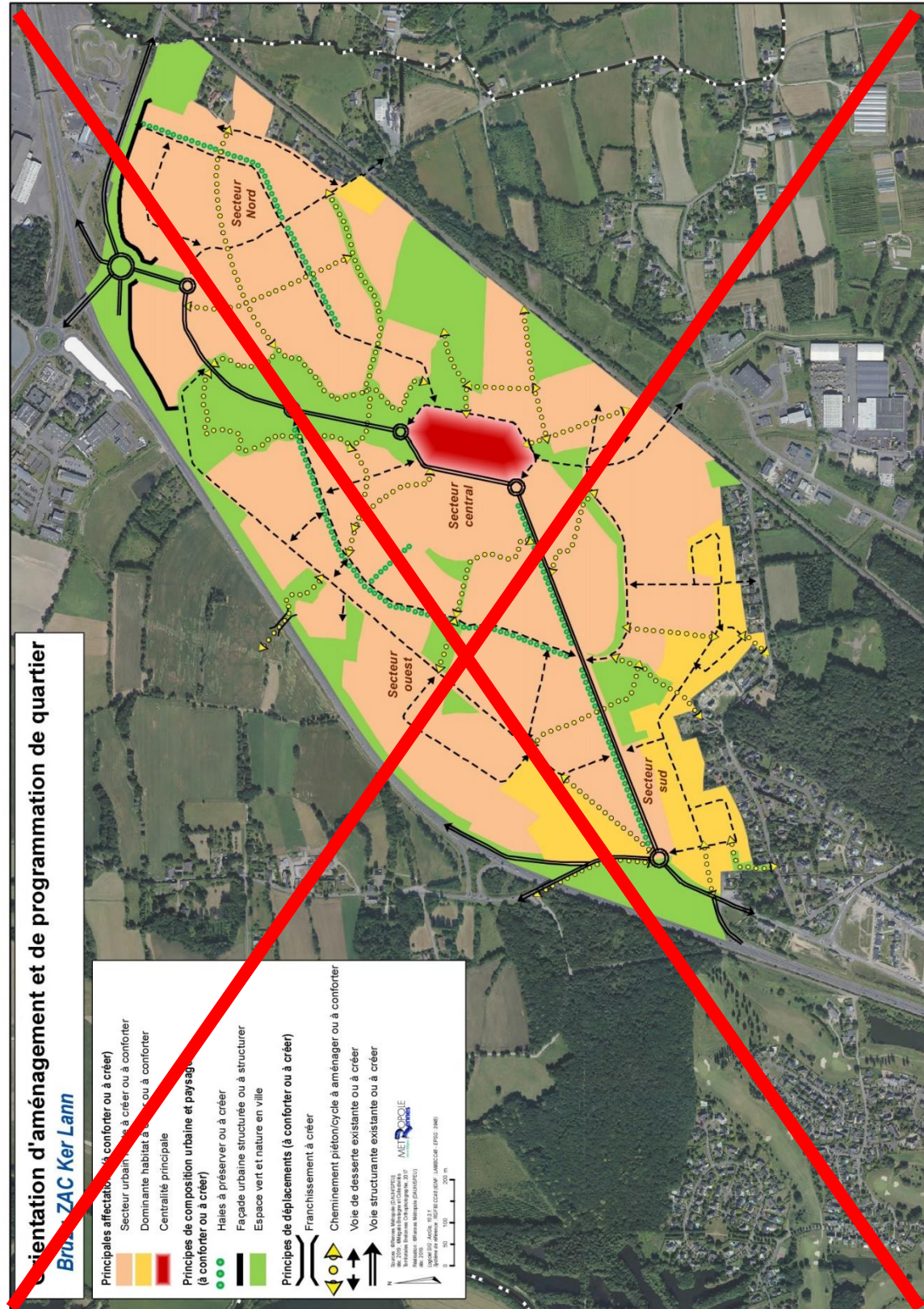
Condition de réalisation

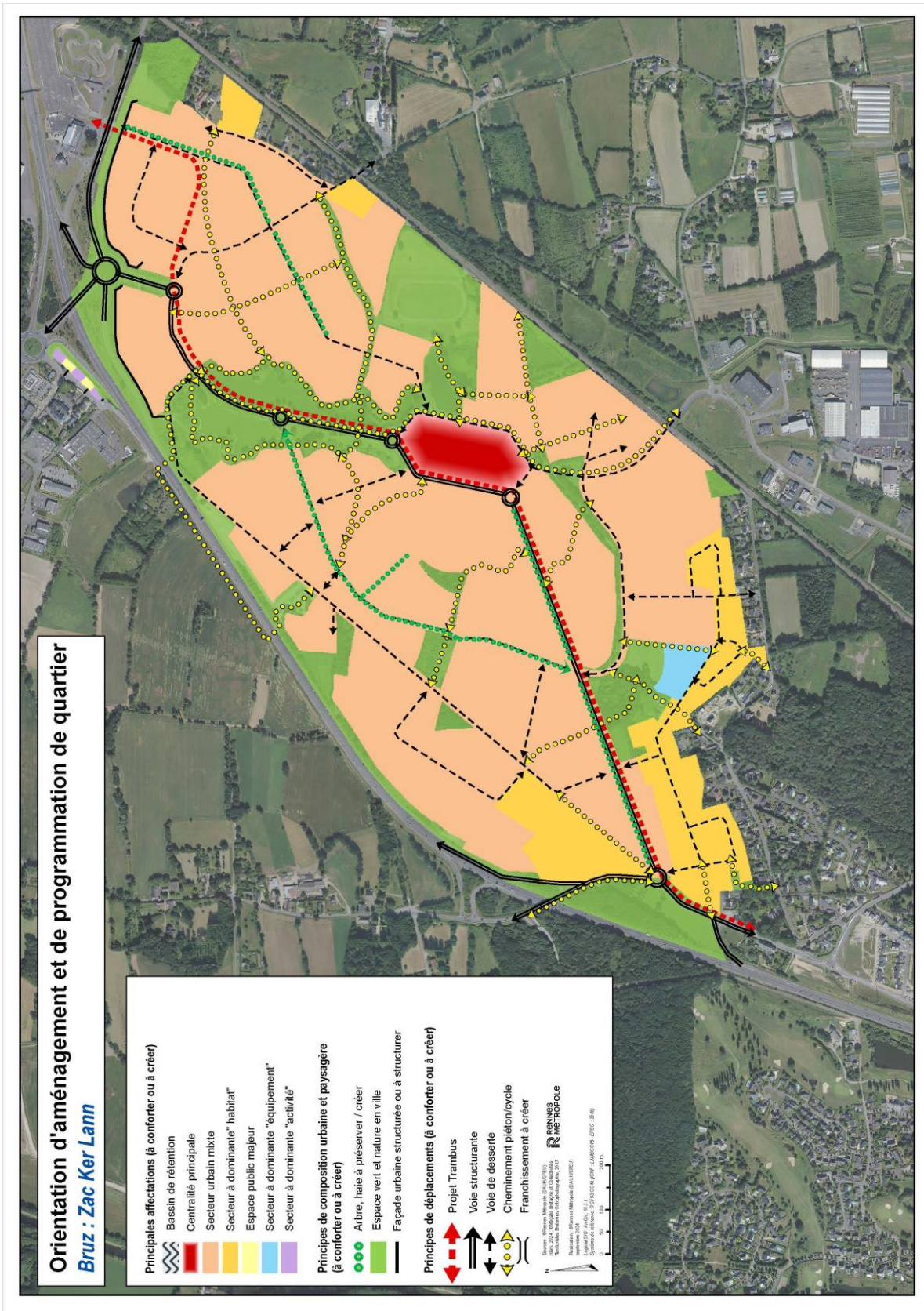
Aménagement dans le cadre d'une opération d'ensemble.

En ZAC, lorsqu'une construction est édifiée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de réalisation des équipements

Pas d'orientation particulière.





2. OAP "Secteur Gare"

Renouvellement urbain : Restructurer le secteur de la gare et poursuivre l'aménagement de la ZAC du Vert-Buisson.



Enjeux / objectifs

La ZAC du Vert Buisson, créée en 1997 et située à l'Ouest du secteur, a totalement remodelé ce quartier qui accueille de l'habitat dense, des services, des commerces et des équipements publics ou d'intérêt général. L'aménagement du secteur Gare se fera en continuité de la ZAC du Vert Buisson (~~extension de son périmètre~~).

La commune de Bruz a souhaité engager une réflexion sur la restructuration du secteur de la Gare SNCF, situé à proximité du centre-ville, afin de renforcer l'attractivité de ce dernier, d'améliorer la perception et l'accès à la gare et d'affirmer le lien entre le ~~nouveau~~ quartier du Vert Buisson et le centre-ville.

Le réaménagement de ce secteur doit permettre :

- de créer une centralité autour de l'équipement structurant qu'est la gare SNCF et d'améliorer la multimodalité par une meilleure organisation des différents modes de transports avec la création d'un Pôle d'Échange Multimodal (PEM). Il s'agira de créer un espace de qualité sur l'emprise actuelle de la gare,
- de requalifier les espaces longeant la voie ferrée pour les intégrer dans la ville et limiter les effets de coupures physiques de la voie SNCF. Le réaménagement des nombreux délaissés le long de la voie ferrée doit permettre d'aboutir à la création d'un espace urbain plus cohérent. La création du PEM permettra une valorisation des abords de la voie ferrée,
~~— de favoriser le renouvellement urbain en anticipant les potentielles mutations,~~
- d'intégrer la partie Sud du 2ème RMAT et de favoriser le développement d'une urbanité de qualité sur ce site ~~en préservant la biodiversité potentiellement présente sur le site et en l'intégrant dans ce secteur de renouvellement urbain, (en préservant la biodiversité potentiellement présente sur le site et en l'intégrant dans ce secteur de renouvellement urbain),~~
- de mobiliser le potentiel de renouvellement urbain ~~sur les secteurs rue de la Cité, rue Champion de Cicé, avenue J. Tricault ou encore rue du Capitaine Malhon sur les secteurs rue de la Cité,~~

Description du site

Localisation et délimitation : Le site de projet se situe entre le centre historique et le nouveau quartier du Vert Buisson. Il est délimité par :

- la rue Emile Gernigon à l'Ouest et au Nord,
- l'avenue Jules Tricault, rue de la Cité et la rue Albert Camus au Sud,
- la rue du 8 mai 1944 à l'Est.

Superficie

Le périmètre du secteur Gare couvre environ 9 hectares.

Occupation / usage actuels

Dans la continuité ~~de la ZAC~~ du quartier du Vert Buisson, le site couvre des secteurs déjà urbanisés, pour partie en friches (terrains à l'Ouest de la Gare), des délaissés SNCF et une partie de terrains militaires (Sud site RMAT).

~~rue Champion de Cicé, avenue J. Tricault, ou encore rue du Capitaine Malhon et également l'amorce sud de la rue Gernigon,~~

- de répondre aux besoins en matière de production de logements neufs, de contribuer aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) et de proposer des mixités fonctionnelles et d'usages sur ce secteur charnière entre le centre-ville ancien et le ~~nouveau~~ quartier du Vert Buisson.

Vocation et programmation

Vocation : À terme, l'opération prévoit la construction de logements, d'équipements, de commerces et de locaux de services et bureaux. ~~Le projet permettra d'accueillir environ 500 à 550 logements.~~

Mixité fonctionnelle : Le programme de constructions de la ZAC développera des surfaces de plancher dédiées au logement, aux activités tertiaires, aux commerces et aux services.

Mixité sociale : Les programmations de logements sont réparties dans le respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole en vigueur. Elles s'inscrivent dans le cadre du dispositif de contractualisation du PLH.

Densité minimale attendue par le SCOT : 45 67 logements à l'hectare.

Dans le cas d'une urbanisation nouvelle mixte comportant une part de locaux d'activités (bureaux...), la surface de plancher totale de ces derniers devra être convertie en équivalent/logement sur la base du ratio suivant :

Surface de plancher d'un équivalent/logement = Surface de plancher totale affectée aux logements / Nombre total de logements.

A défaut d'éléments permettant de mettre en œuvre ce calcul, la surface de plancher d'un équivalent logement est fixée à 70 m². Les équivalents-logements obtenus s'ajoutent au nombre de logements prévus dans l'urbanisation nouvelle. La densité de cette urbanisation nouvelle mixte, ainsi calculée, respectera les objectifs de densité fixés.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Polarité autour de la gare

Il est prévu l'aménagement d'une polarité autour de la gare et du futur PEM. Des constructions de part et d'autre de la voie ferrée mettront en tension l'espace public et permettront de satisfaire les principaux besoins des voyageurs du quotidien, des habitants et usagers du quartier. Un bâtiment d'envergure donnera tout son sens à ce point central et identitaire. Des parvis seront déployés de part et d'autre et seront des lieux d'échanges et de passage, proposant un espace animé propice aux rencontres. Afin de s'inscrire dans cet objectif d'intensité urbaine, la marge d'inconstructibilité au droit de la voie

ferrée est ramenée à 2 mètres. Des normes d'isolation phonique devront être respectées dans le fuseau de bruit de la voie ferrée.

Trois îlots sont identifiés à dominante habitat à créer ou à conforter : la partie Nord Ouest, le secteur Sud et le secteur Sud Est. Ils s'appuieront sur la trame viaire et végétale et la densification des fronts de rue structurera le quartier. Les îlots de logements seront constitués principalement de collectifs ~~(de R+2 à R+4 et ponctuellement des bâtiments plus hauts, notamment en partie centrale)~~ dont les hauteurs pourront être décroissantes vers le Sud afin de faire couture avec les constructions existantes.

~~Un programme mixte de logements et bureaux prendra place sur la partie Nord-Est du secteur.~~

2/ Traitement des lisières

~~Un espace vert planté accompagnera la liaison douce Est et marquera la transition avec le site militaire RMAT. Les accroches urbaines aux abords de ce nouveau quartier permettront d'assurer la transition avec les formes urbaines des quartiers voisins.~~

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

~~L'îlot de logements Ouest sera accompagné de pénétrantes paysagères créant le lien avec la frange verte longeant la voie ferrée. Ce corridor végétal à l'Ouest de la voie ferrée sera également le support d'ouvrages de rétention des eaux pluviales.~~

~~Le quartier sera structuré par une trame verte orientée nord-sud et est-ouest.~~

Qualité des constructions : Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie"

Risques et nuisances : Le projet d'aménagement est concerné par des risques et nuisances (air-bruit). Des dispositions sont précisées dans l'OAP Santé, climat, énergie et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

Notamment, à noter qu'en raison de la proximité avec la voie ferrée, le site est partiellement identifié comme un secteur affecté par le bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres. Les normes de constructibilité relatives à l'acoustique devront être respectées.

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : La requalification des voiries existantes permettra l'accès au site de projet.

Voies structurantes : Un traitement urbain qualitatif du carrefour Nord (Rue Gernigon) permettra d'identifier cette entrée de la ville. L'axe structurant Ouest viendra rejoindre l'Avenue de Wrzesnia et le traitement urbain de cet axe

sera à l'image de l'avenue de Cézembre pour faciliter la cohésion avec le Vert Buisson. À l'est, un traitement urbain type giratoire permettra d'assurer la connexion des rues 8 mai 1944, Courbertin et Camus.

Le prolongement courbe de la rue Champion de Cicé reliera cet îlot avec la rue Tricault en direction du centre-ville.

Desserte en transports collectifs : Le centre-ville de Bruz est desservi par les lignes de bus n°57, 59, 91. Par ailleurs, le projet s'articulant autour du futur PEM, le secteur sera desservi par le bus, le **trambus** et le train.

Desserte pour les modes actifs : Un axe doux depuis le carrefour rue du 8 mai 1944 vers la centralité gare se continuant vers le centre du Vert Buisson construira le véritable trait d'union Est Ouest, reliant le centre ancien et ce nouveau quartier.

La reconfiguration des espaces publics facilitera les déplacements piétons/cycles au sein de cette opération de requalification urbaine.

Stationnement : Le PEM apportera des réponses quant aux besoins de stationnement des usagers bruzois mais également hors commune pour accéder aux transports collectifs.

Condition de réalisation

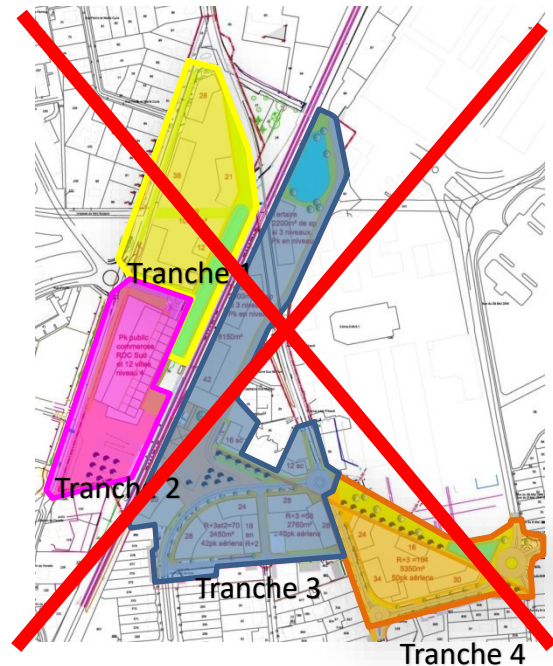
~~Aménagement L'aménagement du secteur Gare dans le cadre se fera dans le cadre d'une opération sur l'ensemble de ce secteur.~~

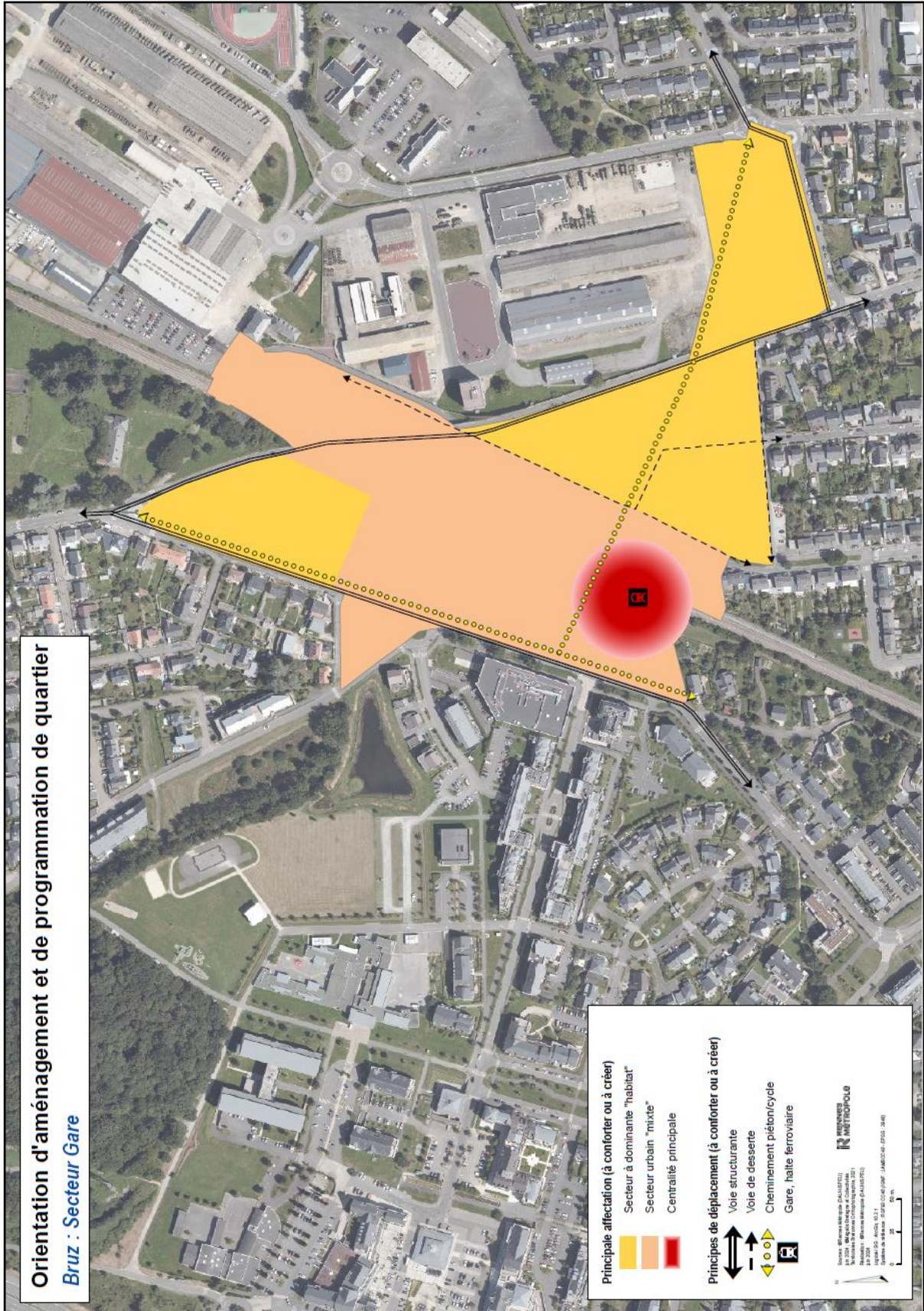
Échéancier prévisionnel ~~d'ouverture à l'urbanisation de réalisation des équipements~~

~~L'opération sera réalisée en 4 phases à titre indicatif :~~

- ~~— 1 : À l'ouest des voies ferrées, partie Nord.~~
- ~~— 2 : À l'ouest des voies ferrées, partie Sud.~~
- ~~— 3 : À l'est des voies ferrées, partie du nord au sud.~~
- ~~— 4 : partie est (sud des terrains militaires).~~

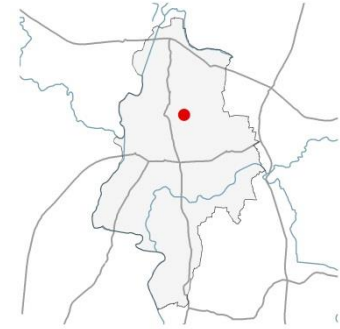
~~L'ouverture à l'urbanisation se fera selon un calendrier prévisionnel de réalisation à compter de 2025 jusqu'à horizon 2035.~~





3. OAP "Les Rosiers"

Extension urbaine : Renforcer la continuité urbaine entre Bruz centre et Ker Lann.



Enjeux / objectifs

L'aménagement de ce secteur permettra de créer une continuité urbaine avec la ZAC de Ker Lann. Les enjeux et objectifs de ce site visent à :

- Répondre à la forte demande de logements sur le territoire de la Métropole rennaise en général et sur la commune de Bruz en particulier, en réalisant un nouveau quartier d'habitat. Cela contribuera à l'accueil d'une population nouvelle et diversifiée en proposant différents produits de logements (libre, locatif, locatif social, accession aidée, etc.) et différentes typologies de logements (collectif, semi-collectif ou intermédiaire, individuel, etc.).
- Poursuivre le maillage de la trame verte urbaine et du réseau de cheminements engagés sur les précédentes opérations d'aménagement (ZAC de Ker Lann) en s'appuyant sur les haies bocagères, arbres d'intérêt et chemins ruraux existants.
- Assurer, à terme, une continuité du tissu urbain entre la ZAC de Ker Lann au Nord et le centre-ville au Sud de la commune et une transition douce avec les espaces naturels et agricoles voisins.

Description du site

Localisation et délimitation : Le secteur des rosiers se situe au nord du centre-ville historique de Bruz, entre :

- le chemin des Rosiers au Nord,
- la voie de chemin de fer à l'Est,
- et des terrains militaires au Sud et à l'Ouest.

Il est identifié au Schéma de Cohérence Territoriale comme site potentiel d'extension urbaine.

Superficie

Ce secteur se déploie sur un périmètre d'environ 6,6 ha.

Occupation / usage actuels

Le site est initialement constitué de parcelles agro-naturelles.

Vocation et programmation

Vocation : Le secteur est à dominante résidentielle. ~~Compte tenu de la présence de secteurs non opérationnels, le site des Rosiers a une capacité d'accueil minimale de 200 nouveaux logements.~~

Mixité fonctionnelle : Sans objet.

Mixité sociale : Les programmations de logements sont réparties dans le respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole en vigueur. Elles s'inscrivent dans le cadre du dispositif de contractualisation du PLH.

Densité minimale attendue par le SCoT : 30 41 logements à l'hectare

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Le programme devra développer des formes urbaines variées (collectifs, semi-collectifs, individuel groupé ou dense) et économes en foncier. Les nouvelles constructions devront également concourir, tant dans leur organisation que dans leur volumétrie, à l'accroche avec l'urbanisation existante.

2/ Traitement des lisières

Les aménagements paysagers et végétalisés seront à réalisés en limite Est le long de la voie ferrée. Ces aménagements devront réduire les nuisances sonores en provenance de la voie ferrée et permettre une protection visuelle.

La limite sud-ouest du secteur sera également préservée de toute construction de manière à prendre en compte les zones humides ~~et leurs compensations recensées sur ce secteur.~~

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

- Préserver les haies arborées structurantes identifiées sur le document graphique.
- Préserver l'ensoleillement des habitations existantes situées au Nord de l'opération en implantant les futures constructions de l'opération à un retrait minimal de 10 m par rapport à l'alignement du chemin du Rosier (marge de recul). Cet espace de recul sera également le support de la mise en valeur et de la protection du linéaire paysager (protection au titre du PLUi).
- Prévoir des aménagements de régulation et de rétention des eaux pluviales au sein de l'opération. ~~Le bassin de rétention des eaux pluviales n°1 (identifié sur le schéma de l'OAP) sera à réaliser à l'Ouest du site. Dans le cas où un ouvrage complémentaire serait nécessaire pour la régulation et la rétention des eaux pluviales, ce dernier devra être localisé à l'emplacement n°2 indiqué sur le schéma ci-après.~~
- Aménager des espaces verts de qualité et aire de jeux propres à créer une centralité à l'échelle de l'opération. Ces espaces pourront le cas échéant concourir aux mesures de régulation des eaux pluviales.

Qualité des constructions : Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie"

L'aménagement du secteur devra privilégier une orientation des constructions préservant le confort d'été et des expositions favorables sur le plan énergétique ainsi qu'une certaine compacité (mitoyenneté des constructions individuelles par exemple). Un îlot passif sera aménagé.

Risques et nuisances : Des dispositions sont précisées dans l'OAP "Santé, climat, énergie" et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : ~~Le projet devra traiter les accès en cohérence avec les constructions envisagées.~~ Deux accès (entrées et/ ou sorties) devront être prévus par le chemin des Rosiers, ~~ainsi qu'une amorce de voie en rive Sud de l'opération, permettant, à terme, la connexion avec une opération éventuelle sur le secteur sud.~~ Traiter le chemin du Rosier depuis le croisement avec la VC 101 afin de l'adapter et de sécuriser les déplacements et les flux (véhicules et doux). Assurer la connexion sécurisée et adaptée à l'augmentation du trafic entre ces 2 voies.

Voies structurantes : Pas d'orientation particulière.

Desserte en transports collectifs : Les transports collectifs passent à l'ouest du site (secteur Croix Madame).

Desserte pour les modes actifs : Développer l'accessibilité en modes actifs vers la halte ferroviaire de Ker Lann et faciliter l'accès en modes actifs vers le centre-ville.

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

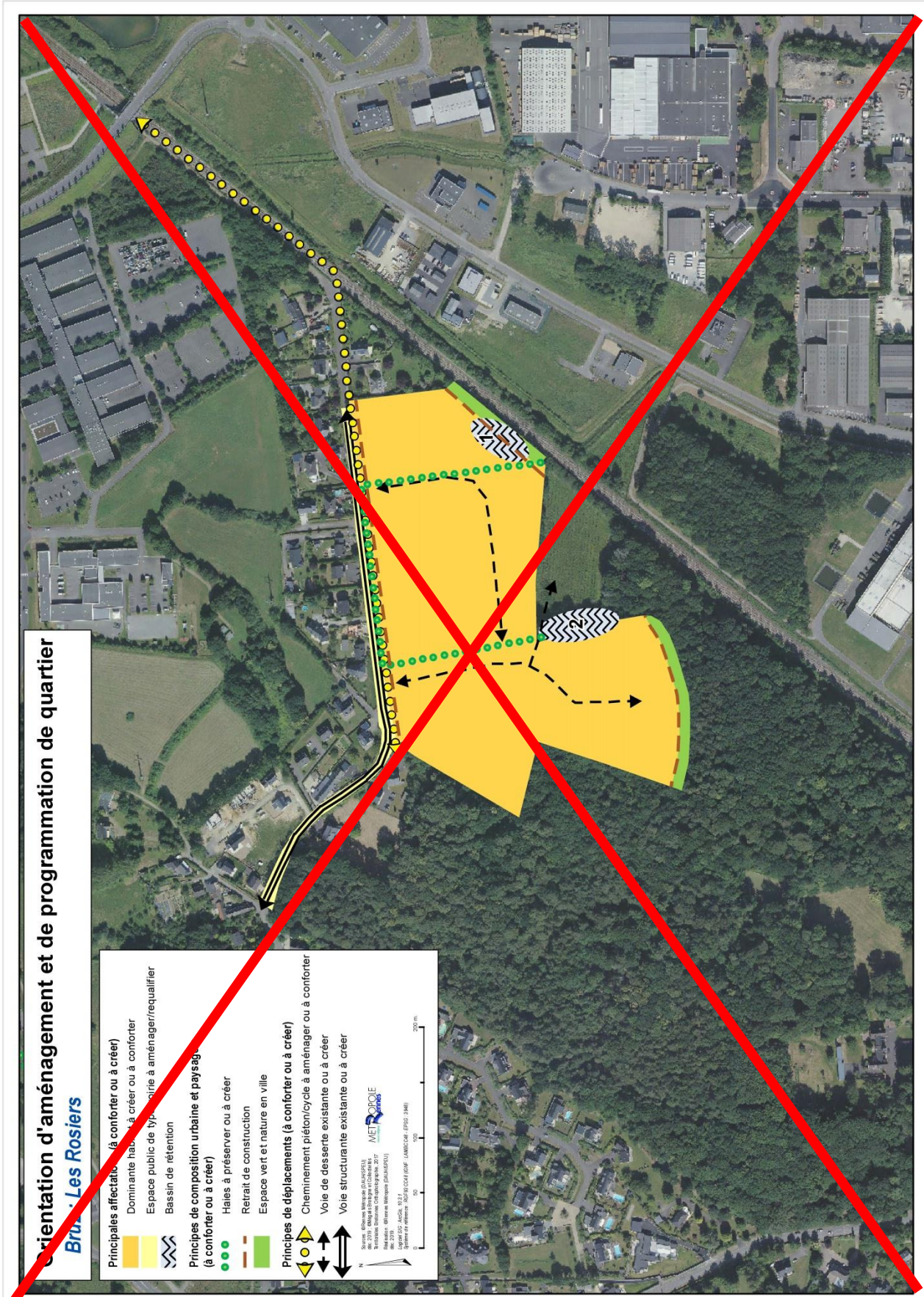
Condition de réalisation

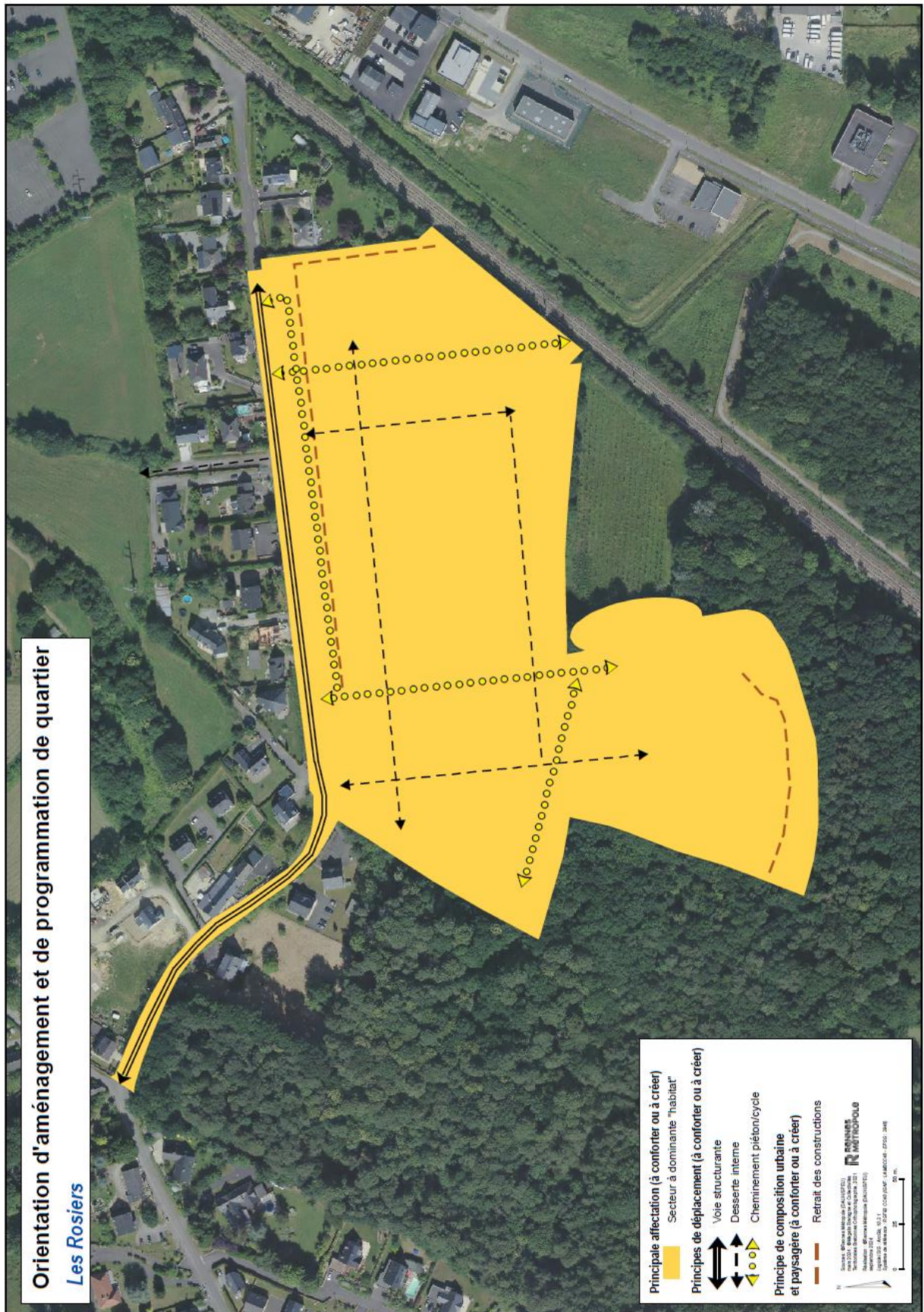
~~L'urbanisation s'effectuera en une seule opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur, sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation du reste du secteur. L'aménagement du secteur Les Rosiers sera intégré se fera dans le cadre d'une opération sur l'ensemble de ce secteur.~~

Échéancier prévisionnel ~~d'ouverture à l'urbanisation~~ de réalisation des équipements

~~Pas d'orientation particulière.~~

L'ouverture à l'urbanisation se fera selon un calendrier prévisionnel de réalisation à compter de 2025 jusqu'à horizon 2035.





4. OAP "Les Coudrais"

OAP supprimée

~~Extension urbaine : Poursuivre l'aménagement de la frange Sud-Ouest de la commune~~



Vocation et programmation

~~**Vocation :** Le projet prévoit la construction de logements.~~

~~**Mixité fonctionnelle :** Pas d'orientation particulière.~~

~~**Mixité sociale :** Les programmations de logements sont réparties dans le respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole en vigueur. Elles s'inscrivent dans le cadre du dispositif de contractualisation du PLH.~~

~~**Densité minimale attendue par le SCoT :** 30 logements à l'hectare.~~

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

~~Le futur quartier des Coudrais a vocation à accueillir principalement des développements résidentiels.~~

~~En limite avec l'urbanisation existante (Nord, Ouest et Nord-Ouest), les constructions devront respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux voies et les hauteurs seront limitées afin de préserver l'ensoleillement et l'intimité des constructions existantes. Le futur règlement du lotissement fixera alors cette hauteur en adéquation avec de l'habitat individuel.~~

~~Les petits collectifs seront placés en partie centrale de l'opération, éloignés de l'entrée de l'opération et des franges nord et ouest, afin de ménager les transitions avec les quartiers existants.~~

2/ Traitement des lisières

~~L'environnement et la géographie du site constitueront des composantes fondamentales de l'aménagement des Coudrais.~~

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

~~Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental~~

~~La frange arborée au Sud-Est devra être maintenue et renforcée.~~

Description du site

~~**Localisation et délimitation :** Le site de projet se situe au Sud-Ouest de la commune, dans la continuité de développements urbains anciens et pavillonnaires. Il est délimité par :~~

- ~~— le quartier existant de Louvrais au Nord,~~
- ~~— le quartier existant formé par la rue des Coudrais à l'Ouest,~~
- ~~— un espace agro naturel en bordure de la voie ferrée à l'Est,~~
- ~~— le chemin de Châtillon au Sud.~~

Superficie

~~Environ 6 hectares.~~

Occupation / usage actuels

~~Le site de projet est initialement constitué de parcelles agro-naturelles.~~

Enjeux / objectifs

~~Le quartier permettra de répondre aux besoins en termes d'accueil résidentiel. La position en entrée de ville de ce futur quartier est un enjeu majeur de ce projet d'extension.~~

L'opération devra préserver le verger au Nord ou l'intégrer dans l'opération d'aménagement.

La gestion des eaux pluviales pourra s'appuyer sur le bassin de temporisation existant à l'Est. L'espace résiduel de ce secteur devra être aménagé en espace récréatif, créant un espace commun entre la nouvelle opération et le lotissement existant. Cet espace récréatif devra conserver son caractère d'aire naturelle.

Qualité des constructions : Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie".

Un îlot passif sera aménagé au sein du projet.

Risques et nuisances : Le projet d'aménagement est concerné par des risques et nuisances (Air bruit). Des dispositions sont précisées dans l'OAP Santé, climat, énergie et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

Notamment le site est identifié comme partiellement affecté par la nuisance sonore de par sa proximité de la voie ferrée.

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : L'accès à la zone, depuis la RD 177 devra être traité et dimensionné de façon à permettre l'augmentation du trafic lié à l'urbanisation mais aussi de façon à identifier l'entrée de ville.

L'accès à l'opération depuis le chemin rural n°18 devra être traité afin d'être adapté et de sécuriser les déplacements et les flux liés (flux en mode doux et flux véhicules).

L'accès principal de l'opération se fera uniquement par la partie Sud-Ouest.

Il conviendra de prévoir en rive Sud du projet une amorce de voie permettant, à termes, la connexion avec une opération éventuelle sur le secteur sud.

Voies structurantes : Pas d'orientation particulière.

Desserte en transports collectifs : Pas d'orientation particulière.

Desserte pour les modes actifs : Les modes doux seront développés de manière à pouvoir assurer des liaisons vers les vallées de la Vilaine et de la Seiche depuis les secteurs d'habitat.

La connexion avec le lotissement "Résidence de Louvrais" devra s'appuyer sur les amorces de voies existantes au sein du lotissement. Les connexions seront préférentiellement piétonnes, elles pourront néanmoins être prévues pour des usages véhicules restreints (pompiers, réputation ou sens unique).

La connexion piétonne sur l'ensemble du quartier (permettant de relier la voie communale N° 7 et le lotissement "Résidence des Louvrais") devra être préservée.

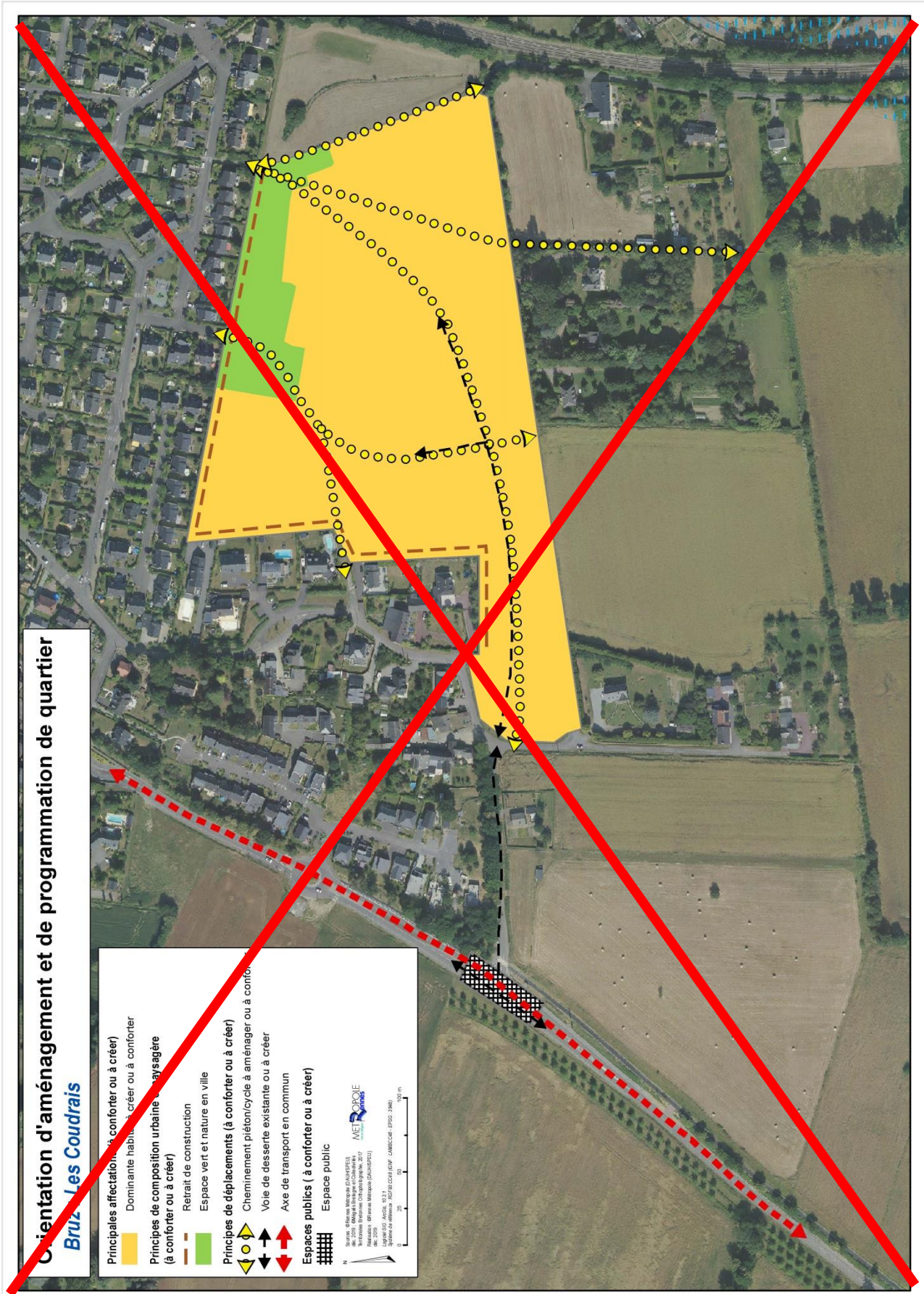
Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

Aménagement dans le cadre d'une seule opération d'ensemble

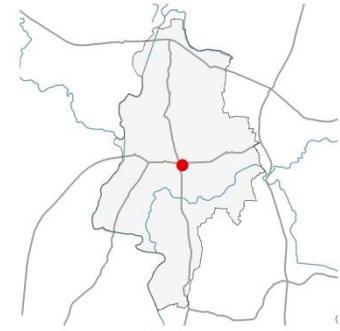
Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.



5. OAP "Avenue Charles de Gaulle"

Renouvellement urbain : Restructurer le centre-ville de la commune. Ce projet s'inscrit dans un réaménagement global de ce secteur de centre-ville. Une première opération a été réalisée au Sud. Ce projet doit s'inscrire dans la continuité urbaine, architecturale et paysagère.



Vocation et programmation

Vocation : Le projet prévoit la construction de 30 logements locatifs sociaux environ dont la vocation principale est une résidence pour personnes âgées. Cette résidence pourra être complétée par des logements locatifs sociaux non ciblés.

Mixité fonctionnelle : Le bâtiment permettra l'implantation de commerces et locaux d'activités en rez-de-chaussée, sur la partie ouest du bâtiment, et ouvrant sur l'Avenue de Gaulle.

Mixité sociale : Les logements seront des logements locatifs sociaux. Cette programmation s'inscrit dans une programmation d'ensemble du 1 avenue De Gaulle.

Densité minimale attendue par le SCoT : 30 logements à l'hectare.

Description du site

Localisation et délimitation : Le site de projet se situe en plein centre-ville. Il est délimité par la mairie au Nord, l'avenue Charles de Gaulles à l'Ouest et au Sud, le bâtiment construit le long de la Place Marcel Pagnol à l'Est.

Superficie

Environ 1 100 m².

Occupation / usage actuels

Le site de projet est initialement constitué de parcelles accueillant bâti et jardin.

Enjeux / objectifs

Les enjeux et objectifs concernant ce site sont :

- répondre à l'enjeu de vieillissement de la population,
- restructurer le centre en aménageant l'espace public et en créant de nouveaux logements et services,
- favoriser la mixité fonctionnelle dans le centre-ville.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

La nouvelle construction s'implantera dans le polygone déterminé par le schéma de l'OAP et le plan de détail (fixant l'implantation du bâti, le gabarit maximum autorisé en terme de hauteur et la programmation).

Le bâtiment respectera un gabarit R+4 partiel.

2/ Traitement des lisières

Ce projet s'implante dans un espace urbain central et stratégique. Il devra à cet effet s'insérer dans l'espace public qualitatif de la place du Dr Joly et respecter les caractéristiques urbaines et paysagères de la construction plus au sud et issue du même projet d'ensemble. Le traitement des abords de la construction devra respecter et compléter les aménagements publics réalisés sur la Place du Dr Joly.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental : Pas d'orientation particulière.

Qualité des constructions : Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie"

La qualité architecturale du bâti devra reprendre les axes forts des constructions réalisées au Sud, à savoir, façades rythmées par l'alternance de creux et de pleins pour alléger l'aspect visuel du bâtiment, utilisation de matériaux et de couleurs en façade dans des proportions identiques, traitement des toitures dans des volumes similaires.

Risques et nuisances : Des dispositions sont précisées dans l'OAP "Santé, climat, énergie" et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Pas d'orientation particulière.

Voies structurantes : Pas d'orientation particulière.

Desserte en transports collectifs : Le centre-ville de Bruz est desservi par les lignes de bus n°57, 59, 91.

Desserte pour les modes actifs : Pas d'orientation particulière.

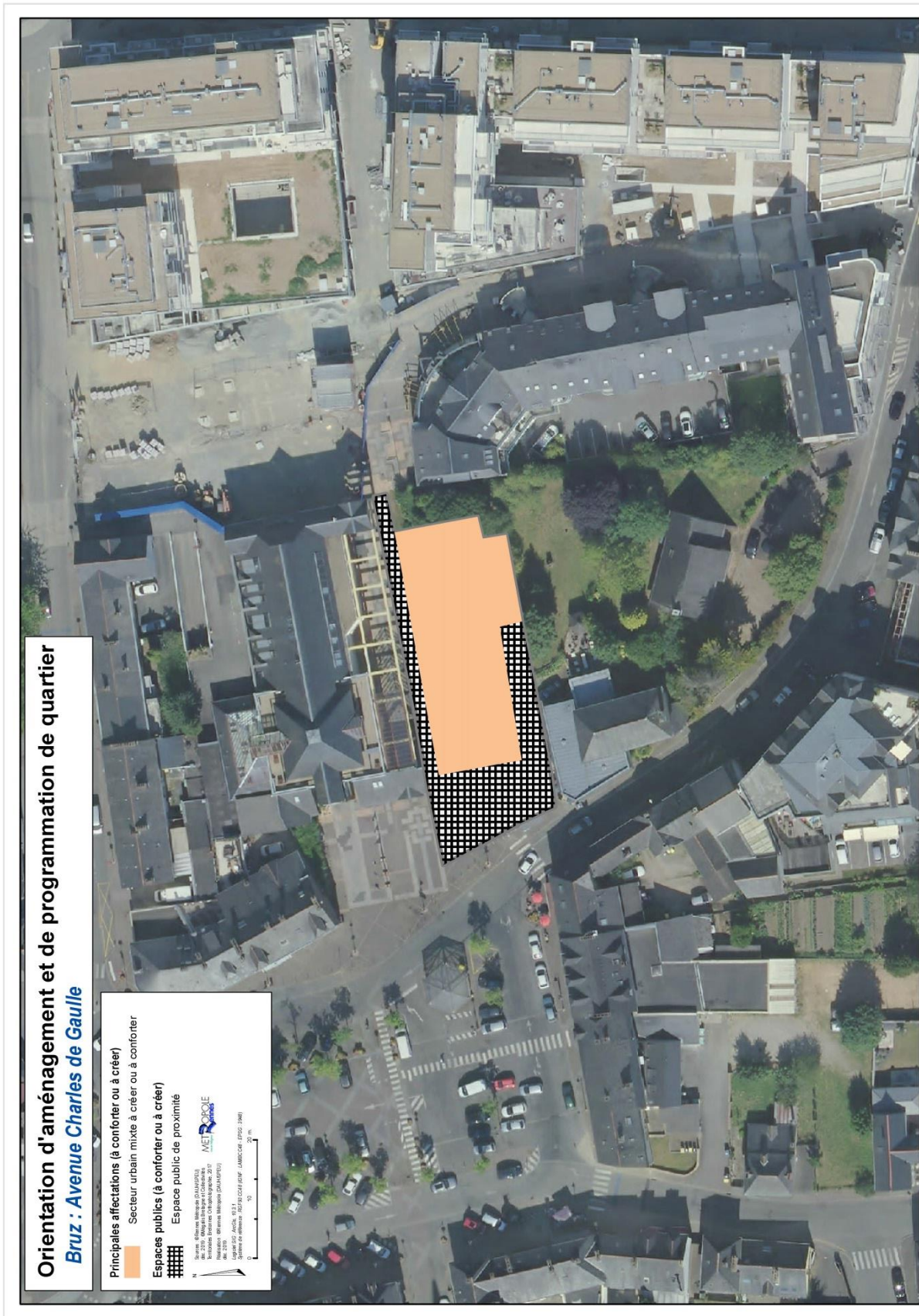
Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

Aménagement dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Échéancier prévisionnel ~~d'ouverture à l'urbanisation~~ de réalisation des équipements

Pas d'orientation particulière.



6. OAP "Le Grand Pâtis"

Renouvellement urbain : Situé en entrée Sud de la ville, ce secteur, libéré par les services techniques de la Ville, accueillera un nouveau quartier résidentiel.



Enjeux / objectifs

Les enjeux et objectifs concernant ce site sont :

- répondre à la forte demande de logements par la réalisation d'un nouveau quartier d'habitat. Cela contribuera à l'accueil d'une population nouvelle et diversifiée en proposant différents produits de logements (libre, locatif, locatif social, accession aidée, etc.) et différentes typologies de logements (collectif, semi-collectif ou intermédiaire, individuel, etc.),
- engager une opération d'optimisation foncière pour répondre aux besoins en logement par la reconversion du site (Services Techniques). Il s'agira d'accueillir un secteur urbain de développement périphérique, relativement dense, zone mixte de transition entre centre-ville et logements individuels,
- la qualité paysagère du site doit être prise en compte et participer à l'urbanisation de cet espace de transition ; de même, la connexion de ce nouveau projet avec le grand paysage devra être prise en considération,
- des études préalables détermineront les contraintes et atouts en termes de qualité des sols et de faisabilité technique (réseaux-voirie) et d'accès au site. Les bâtiments actuels des Services Techniques après désaffectation devront être démolis.

Les réponses et prises en compte de ces contraintes techniques d'accès, de dimensionnement et d'adaptation des réseaux et de la voie, de démolition des bâtiments existants, de l'état et du traitement adapté des sols sont posés comme conditions de l'aménagement de ce secteur.

Description du site

Localisation et délimitation : le Grand Pâtis se situe au sud de la partie agglomérée de Bruz. Accessible depuis la route de Laillé, et la voie d'accès au centre René Cassin, il est délimité par :

- au Nord la zone pavillonnaire bordant le Boulevard Louis Pasteur,
- à l'Ouest par le Centre René Cassin (Centre Hospitalier Guillaume Régnier),
- au Sud et à l'Est par une zone agricole.

Le pourtour du secteur (est, sud et ouest) se caractérise par une frange arborée de qualité bordant une voie rurale desservant quelques habitations en partie sud.

Superficie

Ce secteur se déploie sur un périmètre d'environ 2 ha.

Occupation / usage actuels

Le site est actuellement partiellement occupé par les services techniques de la ville, dont la relocalisation va permettre de libérer du foncier et d'engager une opération de renouvellement urbain.

Vocation et programmation

Vocation : Le secteur sera à dominante résidentielle **et aura une capacité d'accueil d'environ 90 logements.**

Mixité fonctionnelle : Pas d'orientation particulière.

Mixité sociale : Les programmations de logements sont réparties dans le respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole en vigueur. Elles

s'inscrivent dans le cadre du dispositif de contractualisation du PLH.

Densité minimale attendue par le SCoT :
~~30-67~~ logements à l'hectare.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Le programme devra développer des formes urbaines variées (collectifs, semi-collectifs, individuel groupé ou dense) et économes en foncier.

2/ Traitement des lisières

Les nouvelles constructions devront également concourir, tant dans leur organisation que dans leur volumétrie, à l'accroche avec l'urbanisation existante et le grand paysage. La qualité paysagère du site en frange devra être respectées et mise en valeur.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental :

- les haies arborées structurantes identifiées sur le règlement graphique devront être préservées.
- la composition du quartier devra permettre l'inscription des constructions dans une démarche de haute qualité environnementale et d'adaptation aux changements climatiques. A cet effet, seront prévus un ou plusieurs îlots répondant aux objectifs de l'OAP énergie – climat du présent PLUi.
- le projet devra prévoir des aménagements permettant la temporisation de l'écoulement des eaux pluviales afin de limiter l'ouvrage technique de collecte et de régulation des eaux pluviales, conformément aux dispositions réglementaires de la loi sur l'eau,
- des espaces communs de qualité devront être prévus afin de faciliter la vie sociale au sein de ce nouveau quartier. Ces espaces pourront le cas échéant concourir aux mesures de régulation des eaux pluviales.

Qualité des constructions : Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie"

L'aménagement du secteur devra privilégier une orientation des constructions préservant le confort d'été et des expositions favorables sur le plan énergétique ainsi qu'une certaine compacité (mitoyenneté des constructions individuelles par exemple). Un ou plusieurs îlots devront répondre aux objectifs du PCAET de Rennes Métropole (îlot logements passifs).

Risques et nuisances : Le projet d'aménagement est concerné par des risques et nuisances (zones inondables). Des dispositions sont précisées dans l'OAP

Santé, climat, énergie et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

Notamment, le secteur du Grand Pâtis est concerné à la marge par le risque inondations, dans ses franges ouest et sud. Les emprises concernées se trouvent sur des secteurs boisés (haies).

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Prévoir l'accès par la voie existante (voie d'accès au Centre René Cassin et actuels Services Techniques de la ville), au nord du site de projet. Cette voie d'accès devra être dimensionnée pour répondre à l'augmentation des flux véhiculaires et piétons du fait de la recomposition de ce secteur.

Voies structurantes : Pas d'orientation particulière.

Desserte en transports collectifs : Pas d'orientation particulière.

Desserte pour les modes actifs : Outre l'accessibilité en mode actifs à ce nouveau quartier, des perméabilités au sein de l'opération devront permettre de se connecter avec les cheminements doux existants ou à créer vers le Nord Est et permettant de rejoindre le Parc de l'An 2000.

Stationnement : Il devra être géré au sein de l'opération et adapté aux nombres de logements créés.

Condition de réalisation

~~Pas d'orientation particulière.~~

L'aménagement du secteur Grand Pâtis se fera dans le cadre d'une opération sur l'ensemble de ce secteur.

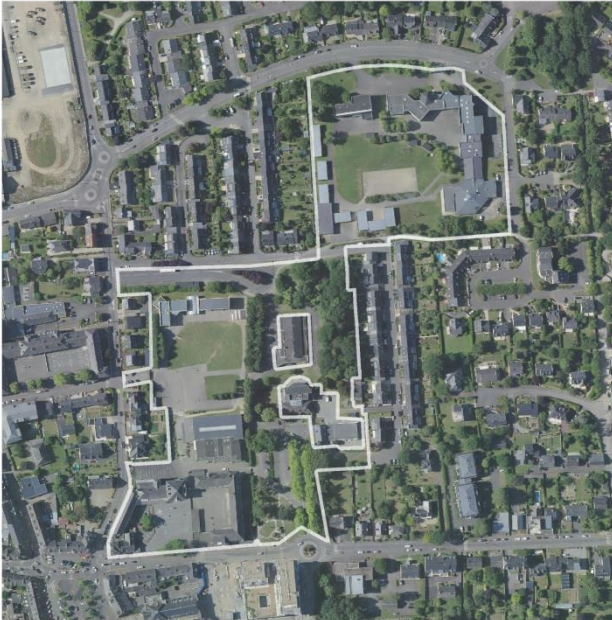
Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de réalisation des équipements

~~Pas d'orientation particulière.~~

L'ouverture à l'urbanisation se fera selon un calendrier prévisionnel de réalisation à compter de 2025 jusqu'à horizon 2035.

7. OAP "Avenue Legault - Providence"

Renouvellement urbain : Restructurer le centre-ville de la commune.



Enjeux / objectifs

Les enjeux et objectifs concernant ce site tendent à :

- répondre à l'enjeu de vieillissement de la population en proposant des logements en centre-ville, à proximité des équipements, services et commerces,
- répondre à la demande en logements, contribuant ainsi à l'accueil d'une population nouvelle et diversifiée en proposant différents types de logements,
- favoriser la mixité fonctionnelle dans le centre-ville,
- optimiser le foncier dans un secteur bien desservi par les commerces, services, équipements et transports,
- restructurer le centre en aménageant l'espace public et en créant de nouveaux logements, commerces et services.

Description du site

Localisation et délimitation : Le site de projet se situe en plein centre-ville, au Nord-Est de la place du Dr Joly. Il est délimité par l'avenue Alphonse Legault au Sud, la rue Pierre de Coubertin au Nord, la rue du 8 mai 1944 à l'Ouest et la rue des Peupliers à l'Est.

Superficie

Ce secteur se déploie sur un périmètre d'environ 65 800 m².

Occupation / usage actuels

Le site de projet est initialement constitué de parcelles bâties avec une vocation d'équipements pour la plupart scolaire.

Vocation et programmation

Vocation : le projet a une vocation mixte. Il prévoit la construction d'une résidence seniors pour partie en réhabilitation et la création de logements collectifs et intermédiaires. Le programme de logements résidence seniors s'appuiera notamment sur le bâtiment existant et repéré « la Providence », lequel sera conservé et réhabilité pour les besoins de ce programme. Le programme logements devra quant à lui intégrer la réalisation d'un « ilot passif » L'école privée de la Providence et le collège Saint-Joseph seront déplacés et regroupés avec le lycée du même nom. La Maison de la petite enfance et l'Espace Vau Gaillard seront maintenus en place.

Mixité fonctionnelle : Les bâtiments donnant sur l'avenue Alphonse Legault permettront l'implantation de commerces en rez-de-chaussée. Des logements accompagneront les rez-de-chaussée animés.

Mixité sociale : Les programmations de logements (maximum 250) sont réparties dans le respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole en vigueur. Elles s'inscrivent dans le cadre du dispositif de contractualisation du PLH. Une résidence

séniors de 115 logements maximum est également prévue. L'équipement sportif sera maintenu ou reconstruit sur le site.

Densité minimale attendue par le SCoT : 45 logements à l'hectare.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Les nouvelles constructions s'implanteront dans le polygone déterminé par le schéma de l'OAP. Sur l'avenue Legault les bâtiments seront en retrait de la rue d'une distance de 5 m minimum par rapport à la limite parcellaire.

Les bâtiments respecteront les gabarits suivants :

- OP1 : R+2+attique (hauteur maximale),
- OP2 : R+4 (hauteur maximale),
- OP3 : R+3+attique ou R+4 (hauteur maximale),
- OP4 : R+2 à R+4 d'ouest en est,
- OP5 (résidence séniors) : conservation du bâtiment existant (PBIL) et travail d'accroche à celui-ci. La hauteur des constructions sera limitée à la hauteur maximale de la construction existante (PBIL).

2/ Traitement des lisières

Un soin particulier sera apporté aux espaces verts le long des voies et autour de l'espace Vau Gaillard.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental : Un mail vert, inscrit dans la continuité de la promenade Pagnol existante sera créé au centre de l'opération.

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental : Un mail vert, inscrit dans la continuité de la promenade Pagnol existante sera créé au centre de l'opération.

Qualité des constructions : Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie"

Sur l'avenue Alphonse Legault, le soubassement des nouvelles constructions en front de rue sera en pierre de pays (schiste rouge), reprise de l'écriture architecturale du mur actuel qui sera démolé.

Patrimoine : Le bâtiment patrimonial existant « La Providence » sera conservé.

Risques et nuisances :

Le projet d'aménagement est concerné par des risques et nuisances (Air-bruit). Des dispositions sont précisées dans l'OAP Santé, climat, énergie et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : L'accès véhicules se fera par le giratoire sud-est de l'Avenue Alphonse Legault. Il n'y aura pas de sortie véhicule sur la rue du 8 mai 1944 à proximité de la résidence séniors.

Voies structurantes : Deux voies internes permettent la desserte du quartier, l'une Est-Ouest et l'autre Nord-Sud. Elles se raccordent au giratoire de l'avenue Alphonse Legault.

Desserte en transports collectifs : Le centre-ville de Bruz est desservi par les lignes de bus n°57, 59, 91. La desserte bus liée à l'équipement scolaire se fera par le nord ; une station de bus sera aménagée à cet effet. Une desserte trambus vers le centre-ville de Bruz est à l'étude.

Desserte pour les modes actifs : Un réseau de liaisons douces permettra la desserte interne du quartier avec notamment un mail central dans la continuité de la promenade Pagnol au Sud. Une liaison dans la continuité de la rue Després vers l'espace Vau Gaillard sera à créer.

Stationnement : Pour les logements, le stationnement pourra se faire en aérien et en souterrain. Pour la résidence séniors, au regard des usages attendus, la norme de stationnement pourra être de l'ordre 1 place pour 2 logements.

Condition de réalisation

L'aménagement sera réalisé par phases (OP). Les différentes phases devront s'inscrire dans la réflexion globale et ne pas compromettre la poursuite de l'opération dans les objectifs définis. Le programme de logements et la résidence séniors feront l'objet d'une opération d'ensemble.

Échéancier prévisionnel ~~d'ouverture à l'urbanisation~~ de réalisation des équipements

Pas d'orientation particulière.



8. OAP "Portes de Ker Lann"

Renouvellement urbain : Affirmer l'entrée métropolitaine.



- l'optimisation du foncier dans un secteur contraint (proximité de voies routières à trafic important),
- la diversification de l'offre de services aux usagers du secteur,
- la conservation des percées visuelles permettant d'entrevoir l'ensemble de la zone.

Description du site

Le projet d'aménagement est situé sur une parcelle située en bordure de la RD 177 au sein du parc d'activités des Portes de Ker Lann. Le site d'étude est desservi par :

- la Rue Charles Coudé directement connecté par un giratoire à la RD 34 ;
- la rue Charles Coudé dessert l'ensemble du parc d'activités en se terminant en impasse ;
- la bretelle d'accès à la RD 177 depuis la RD 34 jouxte directement le site d'étude.

Superficie

À ce jour, la parcelle concernée par le projet présente une surface d'environ 2 531 m².

Occupation / usage actuels

Le site de projet borde la RD 177 (route de Redon). Une trame bocagère est existante sur le site et sera préservée.

Enjeux / objectifs

Les enjeux identifiés pour ce site concernent :

- la requalification de l'entrée de ville de Bruz et le traitement de la façade le long de la RD 177, de façon à créer une vitrine pour le parc d'activité,

Vocation et programmation

Vocation : Le projet d'aménagement et de construction représentera environ 3 200 m² de surface de plancher pour des restaurants (restaurants de gammes différentes), hôtellerie et activités de bureaux.

Mixité fonctionnelle : La localisation à proximité d'axes de flux importants (route de Redon et deuxième ceinture) conduit à privilégier une occupation dédiée à des activités / services et non à des fonctions résidentielles.

Mixité sociale : Pas d'orientation particulière.

Densité minimale attendue par le SCoT : Pas d'orientation particulière.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

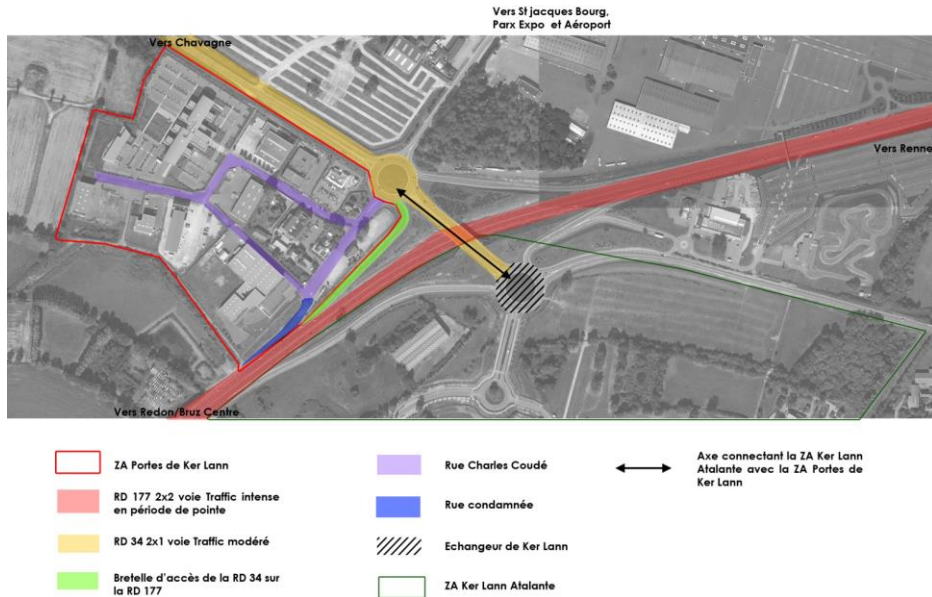
Le projet est composé d'un socle qui intègre l'ensemble des stationnements et de trois séquences d'émergences de volumes affectés à des activités de restauration au rez-de-dalle et de bureaux à l'étage.

Le socle de stationnement permet de récupérer la pente du terrain. Se tenant sur un seul niveau, il est totalement enfoui dans le sol au nord et en ressort petit à petit jusqu'à apparaître complètement au sud. Ces principes d'aménagement sont précisés au sein du plan de détail correspondant au secteur.

2/ Traitement des lisières

Depuis la RD 177, le socle n'est quasiment pas visible, il se confond avec le terrain existant.

Les émergences clairement visibles depuis l'axe routier apparaissent comme un véritable signal d'activité.



3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental : Le long de la RD 177, un

L'aménagement de haie paysagère constituée de 2/3 de persistants et 1/3 de caduques permettra de créer une zone tampon entre l'axe routier et zone artisanale afin de limiter les nuisances sonores et visuelles.

Les parois du socle de stationnement seront végétalisées de façon à masquer les véhicules et imprégner la base du projet dans le paysage existant.

La végétation s'infiltrera entre les émergences du projet pour créer des espaces verts au-dessus du socle de stationnement.

Le traitement paysager permettra de créer un véritable lien entre le site existant et le projet architectural.

Qualité des constructions : Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie"

Implantation des constructions : Les bâtiments pourront s'implanter à l'intérieur des polygones indiqués sur le plan de composition afin de créer une réelle structure urbaine.

Hauteur des constructions : Pour les constructions soumises aux dispositions de la Loi Barnier, la hauteur maximale est de 14 m au point le plus haut.

Patrimoine : Aucun bâtiment patrimonial n'est présent

Risques et nuisances : Le projet d'aménagement est concerné par des risques et nuisances (Air-bruit, mouvement de terrain). Des dispositions sont précisées dans l'OAP Santé, climat, énergie et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

Servitudes : Voir annexes

Accès automobile au secteur : Le site est desservi par la rue Charles Coudé, directement connecté par un giratoire à la RD 34 (deuxième ceinture).

4/ Mobilités

La rue Charles Coudé dessert l'ensemble du parc d'activité en se terminant en impasse. La bretelle d'accès à la RD 177 (route de Redon) depuis la RD 34 jouxte directement le site de projet.

Le site est en bordure de la RD 177 à l'est, par des champs agricoles à l'Ouest, par la RD 34 au Nord et par des champs agricoles et des haies bocagères au Sud. L'échangeur Ker Lann, la RD 34 et la RD 177 ont été aménagés de manière à sécuriser le carrefour.

Ainsi les flux de transit et de desserte de la ZA Portes de Ker Lann sont indépendants.

L'aménagement du projet a été élaboré de manière à sécuriser et fluidifier le trafic au sein du parc d'activités.

Voies structurantes : Bordé par la bretelle d'accès à la RD 177, le site ne nécessite pas de voies internes.

Desserte en transports collectifs : Le site des Portes de Ker Lann est bordé par les lignes de bus n°57, 157 et 63.

Desserte pour les modes actifs : A termes, une liaison modes actifs avec Ker Lann sera rendue possible grâce à l'aménagement d'un franchissement de la RD 177 (cf. OAP "KerLann").

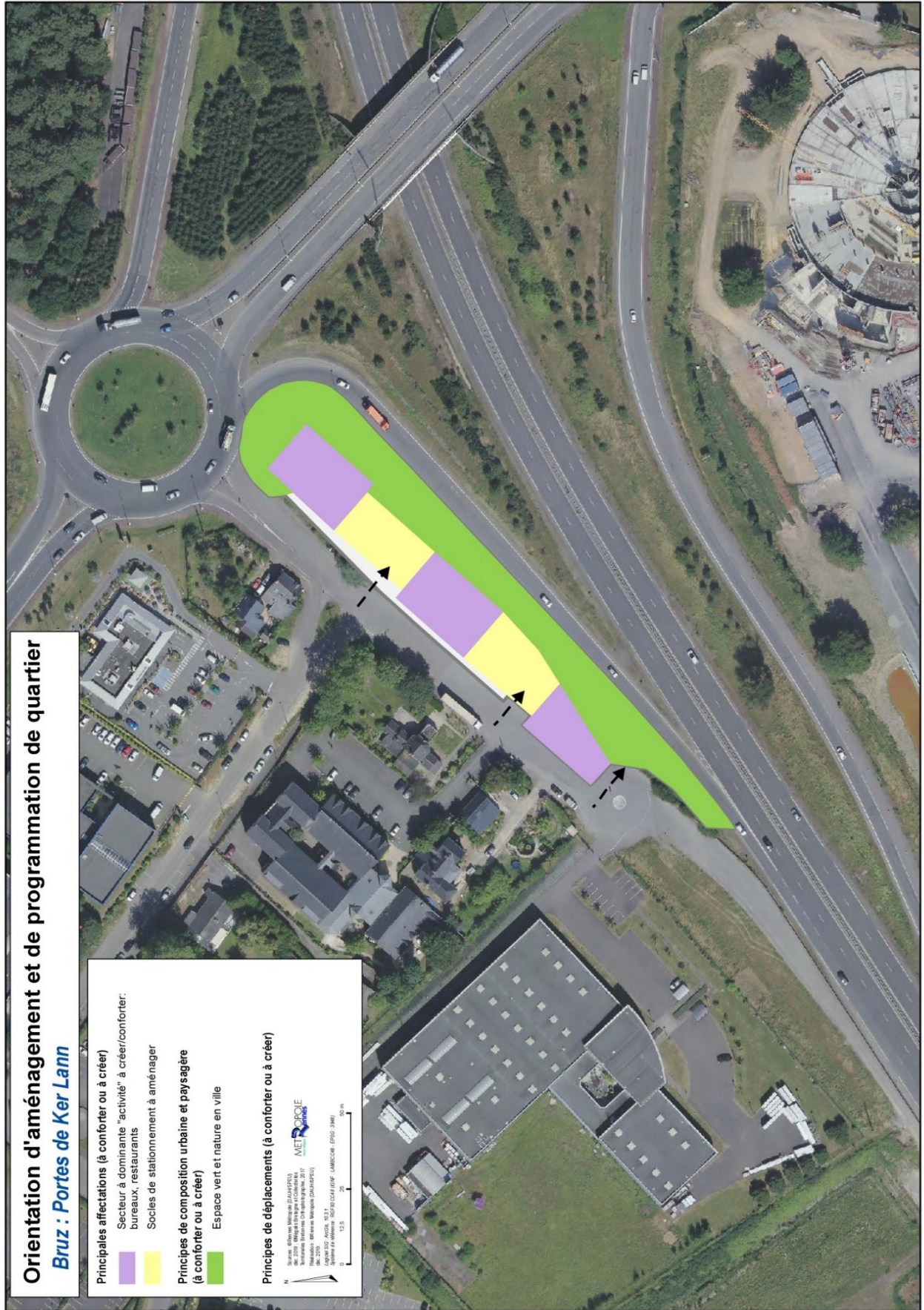
Stationnement : L'ensemble des besoins en stationnement de l'opération sera géré dans le volume du bâtiment, au sein du socle.

Condition de réalisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel ~~d'ouverture à~~ l'urbanisation de réalisation des équipements

Pas d'orientation particulière.



9. OAP "Chêne Day"

Extension urbaine : Accompagner le développement communal et intercommunal en permettant l'implantation d'équipement.



La solution retenue est la création d'une nouvelle station d'épuration en remplacement des stations de Saint-Jacques aéroport, Chavagne, Bruz et Le Rheu.

Vocation et programmation

Vocation : L'objectif est donc de réaliser une installation très performante en termes de développement durable, en élaborant un projet ambitieux et innovant qui produit de l'énergie renouvelable et valorise de manière durable les ressources. Elle sera dimensionnée à 50 000 équivalents-habitants (EH) avec une réserve pour une extension future. Il s'agit de construire une installation qui valorise de manière durable les ressources disponibles (eau, énergie, matière, etc...) Cette opération est inscrite dans le plan climat air énergie territorial de la métropole (PCAET). Il est également prévu de produire un second compost constitué uniquement de végétaux.

Mixité fonctionnelle : Pas d'orientation particulière.

Mixité sociale : Pas d'orientation particulière.

Densité minimale attendue par le SCoT : Pas d'orientation particulière.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Le projet intègre sur 7,5 ha différentes surfaces :

- pour le traitement des eaux usées (capacité estimée de 50 000 EH),
- pour une extension future permettant de répondre sur site aux besoins programmés du secteur, évitant l'aménagement d'un nouveau site à l'horizon 2043,
- pour le compostage des boues et/ou des déchets verts.

L'organisation du site répondra aux impératifs environnementaux qui encadrent ce type d'équipements.

Description du site

Le projet de station d'épuration est situé au sud de la 2^{ème} ceinture (RD 34), dans la continuité des Portes de Ker Lann. Le site d'étude est desservi par la Rue Charles Coudé directement connectée par un giratoire à la RD 34.

Superficie

À ce jour, le foncier concerné par le projet présente une surface d'environ 7,5 ha, limitant la consommation foncière aux besoins de l'équipement.

Occupation / usage actuels

Le site d'étude du projet est une zone agricole, bordée par une trame bocagère.

Enjeux / objectifs

Les enjeux identifiés dans le cadre du schéma directeur d'assainissement de Rennes Métropole concernent :

- L'accompagnement du développement de la métropole et le traitement des eaux usées,
- La protection du milieu aquatique,
- L'évacuation durable des boues,
- La contribution au développement durable grâce à un équipement innovant.

Différents scénarios ont été étudiés sur les aspects techniques, économiques et environnementaux.

Sur le secteur de Bruz, plusieurs scénarios ont été testés avec diverses options d'extension des STEP existantes, de leur regroupement avec le transfert des effluents.

2/ Traitement des lisières

Les abords du site sont bordés par une trame bocagère qui sera préservée afin de gérer les interfaces avec les milieux limitrophes (naturels ou urbanisés), de limiter les nuisances et de favoriser les continuités écologiques.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental : Les haies bocagères présentes seront le plus possible préservées. Les suppressions d'arbres nécessaires à la création des accès devront être compensées. Le site accueillera des installations permettant de développer des techniques innovantes en matière environnementale (méthanisation permettant le développement d'énergie renouvelable et compostage).

La présence de zones humides a été identifiée selon la méthodologie présentée dans l'évaluation de la modification du PLUi. Il convient dans le cadre du projet d'aménagement dans préciser les contours afin d'appliquer la séquence Éviter/Réduire/Compenser.

Au-delà du relevé faune/flore réalisé dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi, la présence d'espèces remarquables ou protégées sera vérifiée dans le cadre des études pré-opérationnelles.

Le projet intégrera l'objectif de préserver ou conforter la perméabilité écologique du secteur.

Qualité des constructions : Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie"

Implantation des constructions : Les bâtiments s'implanteront de manière à répondre aux exigences techniques du site, tout en privilégiant la préservation des vues et les continuités écologiques.

Hauteur des constructions : La hauteur maximale des constructions sera de 16 m. Pour certains édifices techniques, une hauteur maximale de 18 m pourra être autorisée.

Patrimoine : Aucun bâtiment patrimonial n'est présent.

Risques et nuisances : Le projet d'aménagement est concerné par des risques et nuisances (Air-bruit, mouvement de terrain). Des dispositions sont précisées dans l'OAP Santé, climat, énergie et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

Servitudes : Voir annexes.

Accès automobile au secteur : Le site est desservi par la rue Charles Coudé, directement connecté par un giratoire à la RD 34 (deuxième ceinture).

4/ Mobilités

La rue Charles Coudé dessert l'ensemble du parc d'activité en se terminant en impasse. Son prolongement permettra d'accéder au site du projet.

Voies structurantes : Accessible depuis la rue Charles Coudé, le site ne nécessite pas de voies de desserte.

Desserte en transports collectifs : Le site des Portes de Ker Lann est bordé par les lignes de bus n°57, 157 et 63.

Desserte pour les modes actifs : A termes, une liaison modes actifs avec Ker Lann sera rendue possible grâce à l'aménagement d'un franchissement de la RD 177 (cf. OAP "KerLann").

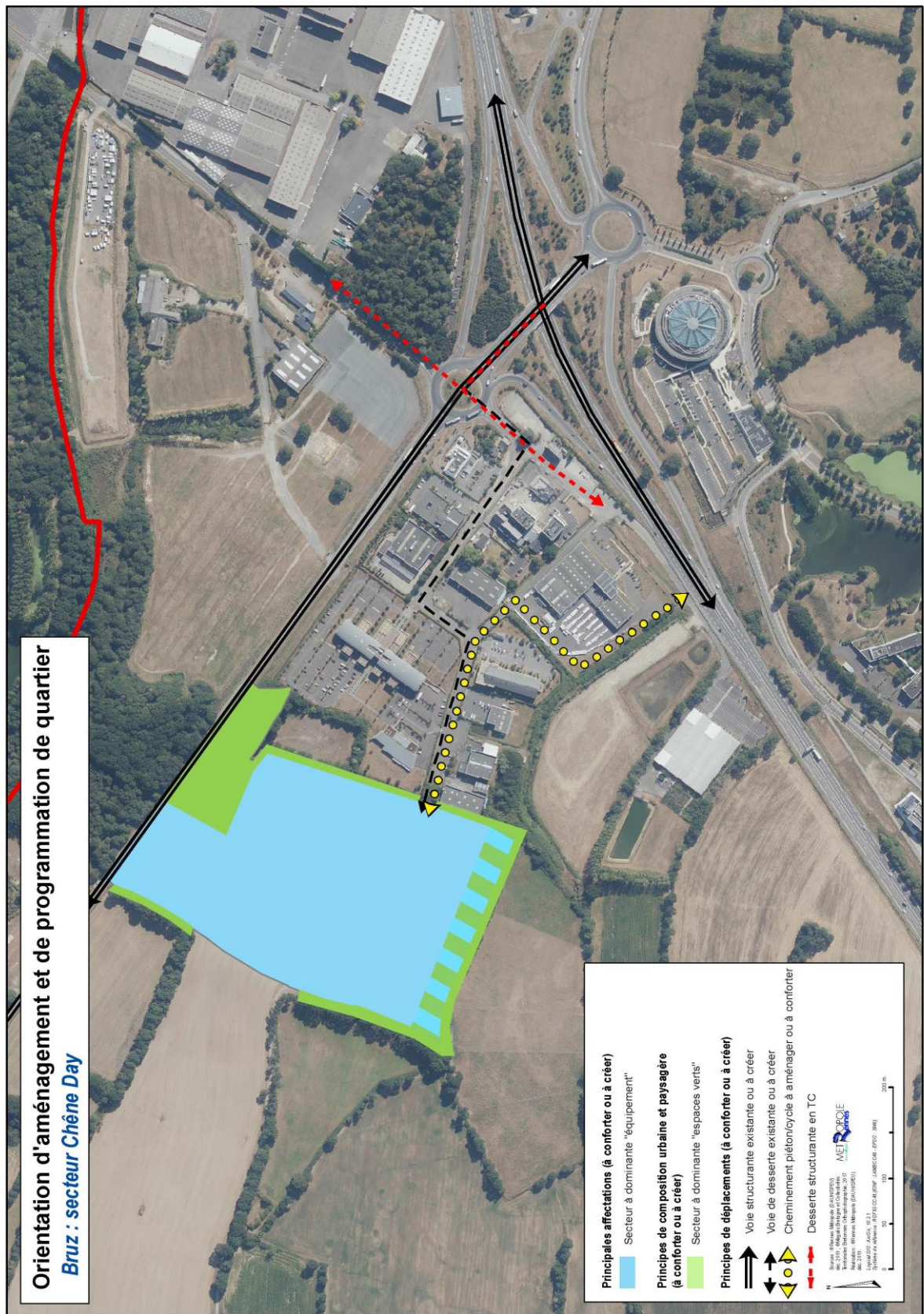
Stationnement : L'ensemble des besoins en stationnement de l'opération sera géré sur la parcelle d'étude.

Condition de réalisation

Pas d'orientation particulière.

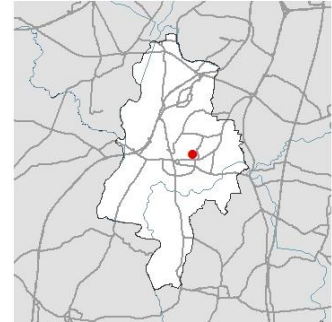
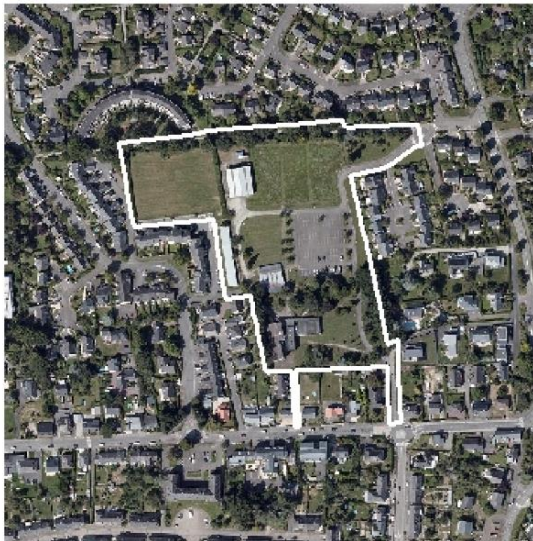
Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation—de réalisation des équipements

Ouverture à l'urbanisation selon un calendrier prévisionnel de réalisation à compter de 2023 jusqu'à horizon 2026.



10. OAP "Maison des Associations"

Renouvellement urbain : Renforcer le potentiel d'accueil d'habitants en centre-ville, à proximité des services et équipements.



Description du site

Le site de la Maison des Associations se situe entre l'avenue Alphonse Legault (au sud), l'avenue des Romains (à l'ouest), la rue du Champ Niguel (à l'est) et le chemin des Anglais (au nord).

Superficie

Le foncier concerné par le projet présente une surface d'environ 3 ha.

Occupation / usage actuels

Le site d'étude est actuellement occupé par des équipements publics : maison des associations, des locaux des services techniques, un terrain de foot, des espaces verts, un espace de stationnement (plus de 100 places).

Enjeux / objectifs

Les enjeux identifiés dans le cadre de l'étude urbaine menée par la commune de Bruz sont multiples :

- Optimiser et conforter les activités associatives,
- Améliorer les dessertes du site et rationaliser les fonctions de desserte / stationnement,
- Développer de l'habitat au nord du site, en accroche avec les quartiers avoisinants,
- Conforter l'espace vert de quartier,
- Ouvrir ces espaces vers le cheminement au nord tout en maintenant l'intimité par la gestion des eaux pluviales en point bas.

Vocation et programmation

Vocation : le projet a une vocation mixte. Il prévoit le maintien et confortement des équipements associatifs existants ("square des associations"), l'aménagement de dessertes (accès et stationnement) adaptés à l'usage du site, le maintien d'espaces verts et la réalisation de logements.

Mixité fonctionnelle : le site cumulera les espaces associatifs au sud et les espaces résidentiels au nord, en lien avec les quartiers d'habitat existants.

Mixité sociale : Les programmations de logements sont réparties dans le respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole en vigueur. Elles s'inscrivent dans le cadre du dispositif de contractualisation du PLH.

Densité minimale : 67 logements à l'hectare minimum.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Le projet intègre sur 3 ha différentes surfaces :

- des espaces dédiés aux équipements et accès / stationnement dans la partie sud du site,
- des espaces résidentiels au nord.

2/ Traitement des lisières

Les abords du site sont bordés par une trame bocagère au nord et à l'est qui sera préservée afin de gérer les interfaces avec les milieux limitrophes (résidentiels) et de favoriser les continuités écologiques.

Cette trame bocagère permettra de gérer l'intimité entre les nouveaux logements et les logements existants aux abords.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental : Un mail vert, inscrit dans l'épaisseur du chemin des Anglais existant, sera aménagé au nord de l'opération.

L'espace central, dédié au stationnement, constituant une vaste surface imperméabilisée, sera réduit et désimperméabilisé.

Qualité des constructions : Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie".

Une attention sera particulièrement portée à l'apport solaire passif pour les nouveaux logements, ainsi qu'à la possibilité de se protéger du soleil en été, afin d'assurer le confort de l'habitabilité des logements.

Patrimoine : Aucun bâtiment patrimonial n'est présent.

Risques et nuisances : Le projet d'aménagement n'est pas concerné par des risques et nuisances (Air-bruit, mouvement de terrain).

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Le site est desservi par la rue Alphonse Legault au sud et à l'est, laquelle constitue une artère majeure à l'échelle du centre-ville.

Voies structurantes : Deux voies de desserte interne (nord-sud et est ouest) permettront de desservir les différents secteurs de l'opération.

Desserte en transports collectifs : Le site de la Maison des associations est proche d'arrêt d'un certain nombre de lignes de bus, dont certaines Chronostar.

Desserte pour les modes actifs : L'accès au site en mode actifs est déjà intégré et sera renforcé, notamment au nord, en lien avec le chemin des Anglais.

Stationnement : L'ensemble des besoins en stationnement de l'opération sera géré sur le site de la maison des associations.

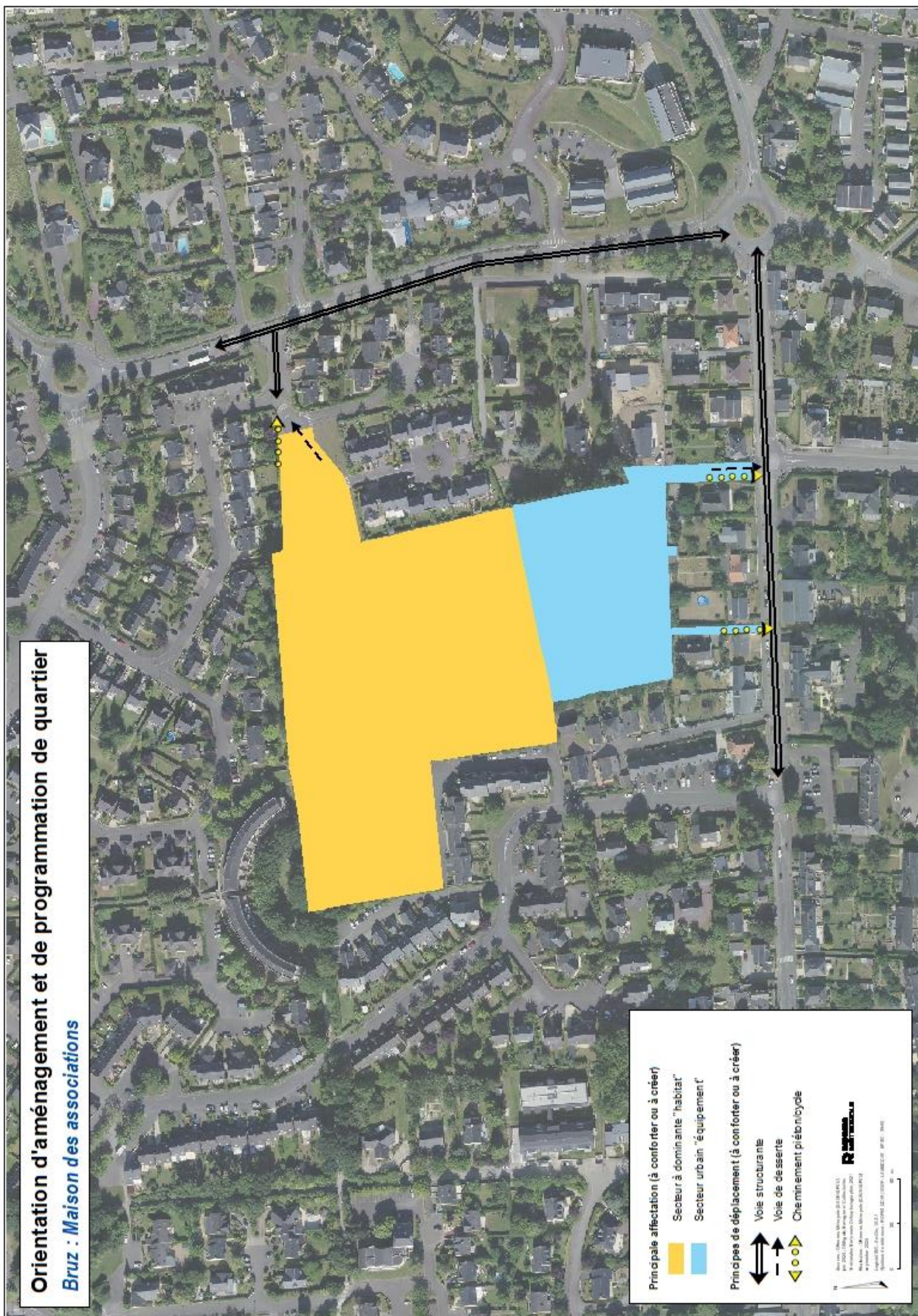
Condition de réalisation

L'aménagement du secteur Maison des Associations pourra se réaliser en une ou plusieurs opérations, dans le respect des principes de composition urbaine définis à l'OAP

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

L'ouverture à l'urbanisation se fera selon un calendrier prévisionnel de réalisation à compter de 2025 jusqu'à horizon 2035.

Orientation d'aménagement et de programmation de quartier
Bruz : Maison des associations



Principale affectation (à conforter ou à créer)

- Secteur à dominante "habitat"
- Secteur urbain "équipement"

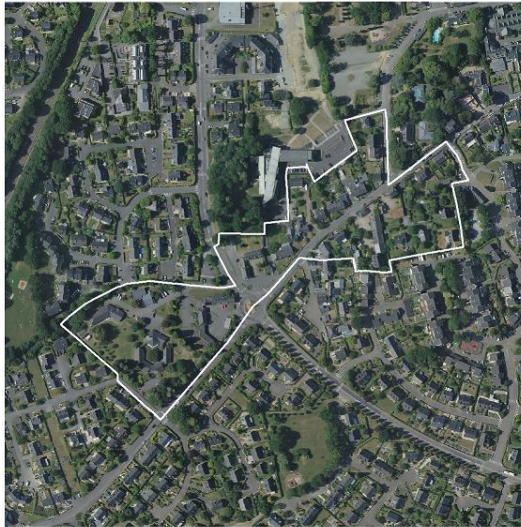
Principales de déplacement (à conforter ou à créer)

- Voie structurante
- Voie de desserte
- Cheminement piéton/bicyclette

Plan de zonage d'usage et de programmation de quartier
 Bruz - Maison des associations
 Révisé le 15/09/2023
 Échelle : 1:1000
 N
 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

11. OAP "La Noë"

Renouvellement urbain : Renforcer le potentiel d'accueil d'habitants en centre-ville, à proximité des services et équipements.



Description du site

Le site de la Noë se situe au cœur du centre-ville entre la place du Dr Joly et de part et d'autre du boulevard Pasteur. Il s'agit d'un tissu de faubourg historique qui a commencé à se composer dès le milieu du XIX^{ème} siècle.

Superficie

Le foncier concerné par le projet présente une surface d'environ 4 ha.

Occupation / usage actuels

Le site d'étude est actuellement composé de maisons individuelles et d'équipements. Des édifices patrimoniaux sont toujours présents aux abords du croisement avec le boulevard Pasteur

Enjeux / objectifs

Les enjeux identifiés dans le cadre de l'étude urbaine menée par la commune de Bruz sont multiples :

- Valoriser le patrimoine bâti en y implantant des équipements, services, etc.,
- Valoriser le patrimoine végétal (réseau de parcs La Herverie, Pasteur et espace arboré de l'Olivier, etc.),
- Développer de l'habitat en accroche avec le centre-ville, de part et d'autre de la rue de la Noë,
- Reconfigurer l'entrée de ville à l'accroche rue de la Noë / boulevard Pasteur,
- Créer des porosités nord-sud de part et d'autres de la rue de La Noë.

Vocation et programmation

Vocation : le projet a une vocation mixte. Il envisage la mise en valeur du patrimoine bâti historique au carrefour de la Noë / Pasteur. Le projet permettra de développer principalement de l'habitat, accompagné, selon les libérations de foncier, de services / équipements.

Mixité fonctionnelle : le projet permettra de développer principalement de l'habitat, accompagné, selon les libérations de foncier, de services / équipements.

Mixité sociale : Les programmations de logements sont réparties dans le respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole en vigueur. Elles s'inscrivent dans le cadre du dispositif de contractualisation du PLH.

Densité minimale : 67 logements à l'hectare minimum.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Le projet prévoit une dominante d'habitat de part et d'autre de la rue de la Noë, au nord du boulevard Pasteur.

2/ Traitement des lisières

Un traitement paysager sera privilégié en lisière des espaces de projet avec les quartiers constitués avoisinants, afin de ménager la transition avec les quartiers existants. Les hauteurs maîtrisées concourent également à la bonne insertion du projet avec les quartiers constitués.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental : La trame paysagère existante sera intégrée au projet afin de constituer un réseau de parcs (Herverie, Pasteur, L'Olivier, Gaudrine, Parc de l'An 2000).

Qualité des constructions : Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie".

Une attention sera particulièrement portée à l'apport solaire passif pour les nouveaux logements, ainsi qu'à la possibilité de se protéger du soleil en été, afin d'assurer le confort de l'habitabilité des logements.

Patrimoine : Le Manoir de la Noë sera conservé dans le cadre du projet.

Risques et nuisances : Le projet d'aménagement n'est pas concerné par des risques et nuisances (Air-bruit, mouvement de terrain).

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : L'accès automobile au secteur peut se faire depuis l'ouest (traversée de la voie ferrée depuis Vert-Buisson), le sud de la commune, via le boulevard Pasteur et le nord via la place du Docteur Joly.

Voies structurantes : Le site est traversé par la rue de la Noë, qui mène à la place du Docteur Joly. Il est traversé par le boulevard Pasteur, artère majeure à l'échelle du centre-ville.

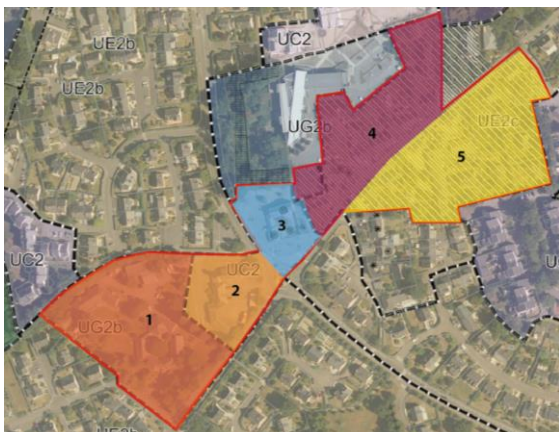
Desserte en transports collectifs : Le secteur de La Noë est proche d'arrêt d'un certain nombre de lignes de bus, donc certaines "chronostar".

Desserte pour les modes actifs : L'accès au site en mode actifs est déjà intégré et sera renforcé afin de favoriser les modes actifs à l'échelle du centre-ville.

Stationnement : Les besoins en stationnement seront intégrés aux projets qui se développeront dans le secteur.

Condition de réalisation

L'aménagement du secteur de la Noë se fera dans le cadre d'une réflexion menée sur l'ensemble de ce secteur, avec la possibilité pour chaque sous-secteur (cf. schéma ci-après) d'être aménagé indépendamment les uns des autres.



Les conditions de réalisation au sein de chaque sous-secteur sont les suivantes :

Sous-secteur 1- L'aménagement du sous-secteur devra se réaliser en une seule opération d'ensemble

Sous-secteur 2- L'aménagement du sous-secteur devra se réaliser en une seule opération d'ensemble

Sous-secteur 3- L'aménagement du sous-secteur devra se réaliser en une seule opération d'ensemble

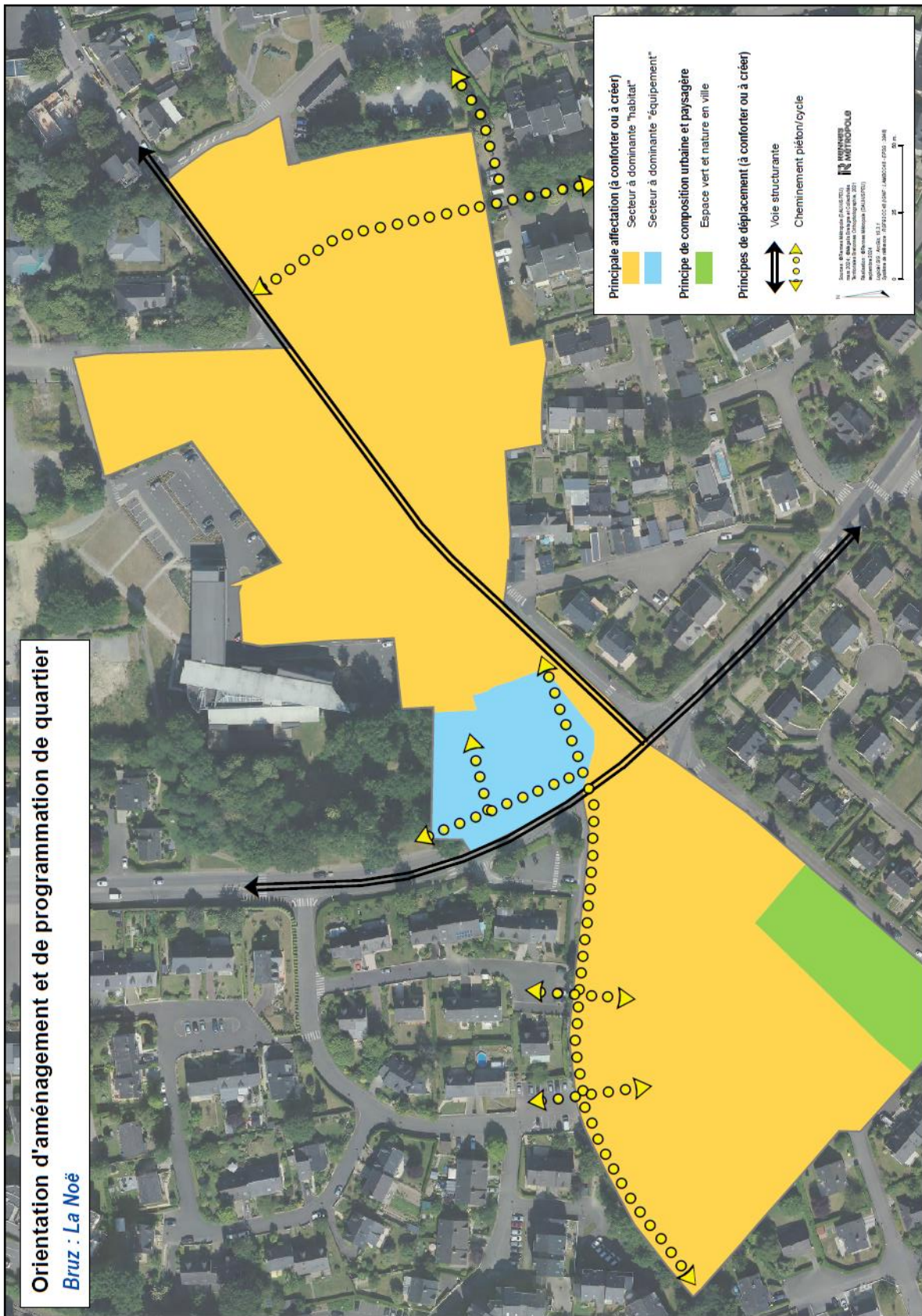
Sous-secteur 4- L'aménagement du sous-secteur devra se réaliser en une seule opération d'ensemble

Sous-secteur 5- SOIT L'aménagement du sous-secteur pourra se réaliser en une opération d'ensemble, dans le respect des principes de composition urbaine définis à l'OAP

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

L'ouverture à l'urbanisation se fera selon un calendrier prévisionnel de réalisation à compter de 2025 jusqu'à horizon 2035.

Orientation d'aménagement et de programmation de quartier
Bruz : La Noé



12. OAP "Haye de Pan"

Renouvellement urbain : Renforcer le potentiel d'accueil d'habitants en centre-ville, à proximité des services et équipements.



Description du site

Le site de la Haye de Pan se situe en entrée de ville est de la commune de Bruz, au débouché de la RD 44.

Superficie

Le foncier concerné par le projet présente une surface d'environ 4,5 ha.

Occupation / usage actuels

Le site d'étude est actuellement occupé par des activités commerciales et artisanales / industrielles, dont certaines ayant généré une pollution de sol à traiter dans le cadre du projet.

Enjeux / objectifs

Les enjeux identifiés dans le cadre de l'étude urbaine menée par la commune de Bruz sont multiples :

- Qualifier l'entrée de ville est,
- Améliorer les dessertes du site, notamment pour les modes actifs,
- Développer de l'habitat, accompagné de rez-de-chaussée animés,
- Préserver le capital paysagé présent au sud-ouest du site (propriété privée) et l'ouvrir sur le quartier (cheminements, équipement public à terme).

Vocation et programmation

Vocation : le projet a une vocation mixte. Il prévoit l'aménagement de logements, accompagnés de rez-de-chaussée animés et nécessaires à la vie de quartier, l'aménagement de dessertes (accès et stationnement) adaptés à l'usage du site et le maintien d'espaces paysagés.

Mixité fonctionnelle : le site accueillera des espaces résidentiels, accompagné d'activités répondant aux besoins courants de ses habitants, notamment au sud de l'opération.

Mixité sociale : Les programmations de logements sont réparties dans le respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole en vigueur. Elles s'inscrivent dans le cadre du dispositif de contractualisation du PLH.

Densité minimale : 67 logements à l'hectare minimum.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Le projet prévoit l'aménagement de bâtiments résidentiels

2/ Traitement des lisières

Le projet prévoit la valorisation de la trame verte existante (parcelle boisée préservée au sud-est de la rue de la Haye de Pan), permettant de conserver un espace de respiration entre les quartiers constitués et le nouveau quartier de la Haye de Pan.

En outre, la frange Est du projet intègre un traitement paysagé permettant de marquer une rupture entre les secteurs pavillonnaires à l'est et le nouveau quartier.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental : la rive sud du projet accueillera un alignement d'arbres dans le prolongement de celui existant au sud du lotissement du Champ Fleuri. Le secteur 3 conservera sa dominante espaces verts et accueillera, à terme, un espace de respiration au sein du quartier (espace vert, cheminements, etc.).

Un axe vert est-ouest accompagnera les nouvelles constructions et accueillera des cours plantées et/ou jardins partagés.

Au centre, des espaces de respiration plantés assureront la transition entre les logements existants au sud de la rue de la Haye de Pan et les nouvelles constructions.

Qualité des constructions : Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie".

Une attention sera particulièrement portée à l'apport solaire passif pour les nouveaux logements, ainsi qu'à la possibilité de se protéger du soleil en été, afin d'assurer le confort de l'habitabilité des logements.

Patrimoine : Des éléments de patrimoine sont recensés au sud-ouest du secteur.

Risques et nuisances : Le projet d'aménagement n'est pas concerné par des risques et nuisances (Air-bruit, mouvement de terrain).

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Le site est desservi par le rond-point de la Haye de Pan à l'est et la rue Alphonse Legault au sud.

Voies structurantes : Une voie de desserte interne (nord-sud) à l'est du site desservira les différents secteurs de l'opération.

Desserte en transports collectifs : Le site de la Haye de Pan est proche d'arrêt d'un certain nombre de lignes de bus, dont certaines Chronostar.

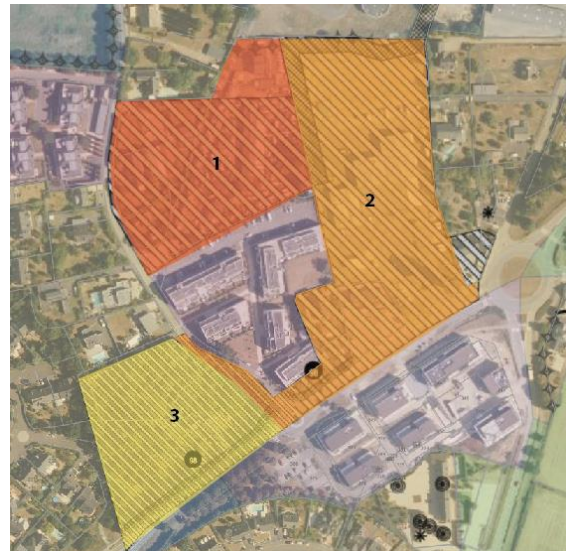
Desserte pour les modes actifs : L'opération sera irriguée par des chemins dédiés aux modes actifs : depuis la rue de la Haye de Pan et depuis la rue Legault vers le nord du site, ainsi qu'à l'est du site en accompagnement de la voie de desserte interne et au nord du site, d'est en ouest, aux abords des jardins partagés.

La rive sud de l'opération sera également le support à une desserte modes actifs permettant de relier le centre-ville en rive nord de la rue Legault, ainsi que le lotissement du Champ Fleuri à travers la parcelle boisée située au sud-ouest de l'opération.

Stationnement : L'ensemble des besoins en stationnement de l'opération sera géré au sein des différents programmes.

Condition de réalisation

L'aménagement du secteur Haye de Pan se fera dans le cadre d'une réflexion menée sur l'ensemble de ce secteur, avec la possibilité pour chaque sous-secteur (cf. schéma ci-après) d'être aménagé indépendamment les uns des autres.



Les conditions de réalisation au sein de chaque sous-secteur sont les suivantes :

Sous-secteur 1- L'aménagement du sous-secteur devra se réaliser en une seule opération d'ensemble

Sous-secteur 2- L'aménagement du sous-secteur devra se réaliser en une seule opération d'ensemble

Sous-secteur 3- L'aménagement du sous-secteur devra se réaliser en une seule opération d'ensemble

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

L'ouverture à l'urbanisation se fera selon un calendrier prévisionnel de réalisation à compter de 2025 jusqu'à horizon 2035.

Périmètre :

