BRUZ DEMAIN

Dessinons ensemble le projet urbain !

# BILAN DU PANEL CITOYEN CONCERNANT LA CRÉATION D'UNE ZAC MULTISITES À BRUZ

MARS 2025



© Conception graphique et animation : SCOPIC

TERRITOIRES PUBLICS

BRUZ

BRUZ DEMAIN
Dessinons ensemble le projet urbain !

# SOMMAIRE


## PARTIE 1

**Une concertation pour nourrir le dossier de création d'une ZAC multisites à Bruz** 4

## PARTIE 2

**Un panel de 30 bruzois·es volontaires** 6

- Un panel pour assurer une concertation fertile 6
- Des critères de sélection pour une diversité de points de vue 7
- Un groupe diversifié et motivé ! 7
- La mission du panel : élaborer des préconisations argumentées 8
- Des engagements politiques vis-à-vis du panel 8

## PARTIE 3

**Une démarche animée de septembre 2024 à fevrier 2025** 9

- Des temps de mobilisation et de discussion dans le quartier et dans la ville 9
- Un temps de lancement grand-public pour initier la démarche 11
- Quatre ateliers avec le panel 11
- Un temps public de restitution 12

## PARTIE 4

**Les contributions du panel citoyen** 13

- Préambule : porter un regard citoyen sur le projet urbain bruzois 13
- Les grandes orientations du panel pour la réussite et la cohérence de la ZAC 15
- Préconisations du panel sur les orientations 17
- Les boussoles pour aménager les 7 secteurs à l'étude 19
  - Grand Pâtis 20
  - La Noë 22
  - Maison des Associations 24
  - La Gare 27
  - La Haye de Pan 30
  - Les Rosiers 32
  - Mons 34

# PARTIE 1

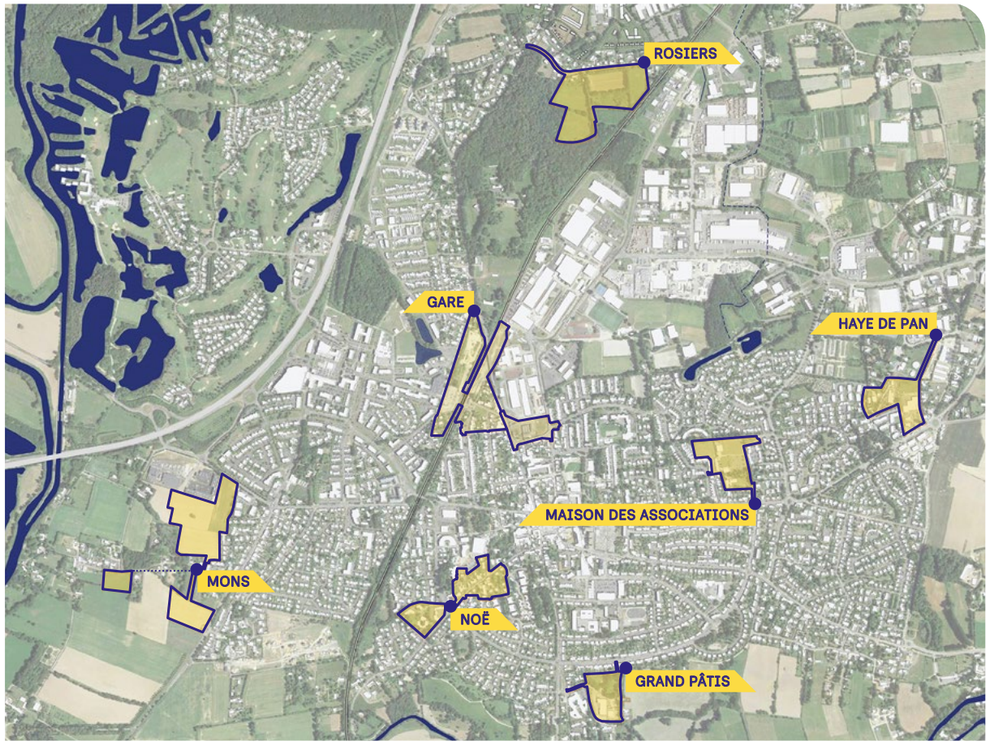
## Une concertation pour nourrir le dossier de création d'une ZAC multisites à Bruz

Depuis le début de son mandat, la nouvelle équipe municipale a entamé un travail de réflexion sur le projet urbain de Bruz. En 2021, la collectivité a mené une étude urbaine pour diagnostiquer son territoire, identifier les enjeux auxquels les futurs aménagements devront répondre.

Accompagné par l'aménageur public Territoires et un cabinet spécialisé, l'aboutissement de cette étude concertée avec les Bruzois·es est un Plan Guide où sont détaillées 4 grandes orientations pour aménager Bruz demain :

1. **Favoriser des « trames » paysagères pour préserver et mettre en valeur la biodiversité sur la commune**
2. **Allier santé et mobilité du quotidien, en créant des boucles vélo et piétons dans tous les quartiers**
3. **Reconnecter les différentes centralités de Bruz via une offre de transports et d'aménagements en faveur des mobilités actives**
4. **Intégrer finement les opérations de logements à venir pour conserver la qualité d'habiter sur la commune**

Dans ce cadre, l'étude urbaine a aussi permis d'identifier 7 secteurs potentiels à aménager demain conformément aux orientations du Plan Guide :




*Projet de périmètre de ZAC sur les 7 secteurs*



Pour ouvrir cette nouvelle page du développement urbain de Bruz, les élu·es ont pris la décision de créer une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC). Cette ZAC fait l'objet d'un dossier de création dont les éléments techniques sont réfléchis par la commune, Territoires Publics, l'Atelier Iris Chervet, cabinet d'architecture, d'urbanisme et de paysage.

### La Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) : qu'est-ce que c'est ?

La ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) est une opération d'urbanisme qui permet à la Ville de définir et de garder la main sur les futurs projets de construction. Cet outil juridique assure une cohérence globale au projet, tout en favorisant l'intérêt général.

Bien entendu, une ZAC multisites ne se réalise pas en un claquement de doigt ! Elle se déroule en plusieurs étapes et sur plusieurs années :

**D'ICI FIN 2025**

**LE DOSSIER DE CRÉATION**

- Une définition du périmètre
- Des grandes orientations d'aménagement sur chaque secteur (nombre de logements, espaces publics...)

**PLUS TARD...**

**LE DOSSIER DE RÉALISATION**

- Un projet affiné
- Un engagement financier
- Des autorisations administratives

**LA MISE EN OEUVRE DU PROJET**

- Le temps des travaux et des constructions

En complément de cette expertise technique, l'équipe municipale a aussi pris la décision d'associer les Bruzois·es pour enrichir les réflexions en amont de la création de la ZAC et penser les conditions de réussite des futurs aménagements du point de vue des habitant·es.



*Le panel autour d'une maquette - © SCOPIC*

PARTIE 2

# Un panel de 30 Bruzois·es volontaires

## ▸ Un panel pour assurer une concertation fertile

Dès 2021, pour mener l'étude urbaine, les Bruzois·es ont été associé·es aux réflexions sur le projet urbain de la commune grâce à plusieurs modalités de participation : podcasts, ateliers contributifs et balades, fresque participative, questionnaire en ligne, réunions publiques.

Pour cette nouvelle concertation, la constitution d'un panel de 30 citoyen·nes a été décidé. Ce format, pour discuter des évolutions des sites, a été retenu car :

- **Il permet d'assurer la représentativité de la diversité des points de vue.** En ce sens, les membres du panel ont été retenu·es sur plusieurs critères, assurant la représentation de profils et de parcours variés. Cette diversité favorise l'expression de points de vue multiples et la prise en compte des besoins et des aspirations de différents groupes, favorisant la construction de préconisations d'intérêt général.
- **Il permet la délibération de façon argumentée.** En organisant des ateliers thématiques et en fournissant des informations préliminaires par les parties prenantes telles que la maîtrise d'œuvre, Territoires Publics et les services de la collectivité, chaque participant·e dispose d'une base de connaissances pour débattre de manière éclairée. Cette démarche encourage des échanges plus approfondis et argumentés.
- **Il facilite l'appropriation et participe à la légitimation des futures décisions.** En impliquant activement les citoyen·nes dans le processus décisionnel, notamment en leur permettant de développer une vision d'ensemble et de débattre en petits groupes et en plénière, le format du panel favorise l'appropriation des enjeux et des décisions qui en découlent. Cette légitimation accrue contribue à renforcer la confiance entre les parties prenantes du projet urbain et les citoyen·nes, tout en rendant les décisions plus durables dans le temps.

Ce format nécessite de tenir le lien entre les membres du panel tout au long de la démarche. Sur les 30 membres sélectionné·es pour en faire partie, 1 seule personne s'est désistée. 1 personne n'a finalement participé qu'à un seul atelier. En moyenne, chaque atelier a rassemblé 25 personnes, et les absences ont systématiquement été justifiées (imprévu de garde ou professionnel, soucis de santé).

Territoires Publics, la Ville de Bruz et l'équipe d'animation de SCOPIC soulignent la motivation du panel dans sa participation, et remercient chaleureusement ses membres pour leur engagement sur plusieurs mois.



*Les membres du panel*
*© SCOPIC*



## ▸ Des critères de sélection pour une diversité de points de vue

Entre les mois de septembre et octobre 2024, SCOPIC a assuré le recrutement d'un panel citoyen. L'objectif : recruter 30 personnes aux profils variés, afin d'assurer la diversité des points de vue au sein du groupe.

Pour constituer le panel, plusieurs critères ont été proposés et validés par l'équipe politique et technique :

- La diversité des genres, avec au minimum un respect de la parité femme/homme ;
- La répartition géographique pour assurer une représentation de l'ensemble des quartiers de la commune ;
- La répartition des tranches d'âges et la répartition des catégories socio-professionnelles : en souhaitant que chaque tranche et chaque catégorie soient représentées dans des proportions proches de la réalité bruzoise tout en réhaussant légèrement la présence de profils sociologiquement peu représentés pour assurer la diversité des points de vue.

La description complète des critères, leurs justifications et leur application pour constituer le panel ont fait l'objet d'une note de recrutement complète disponible sur le site Je participe.

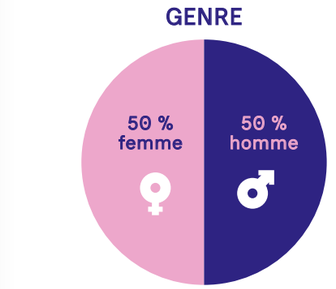
## ▸ Un groupe diversifié et motivé !

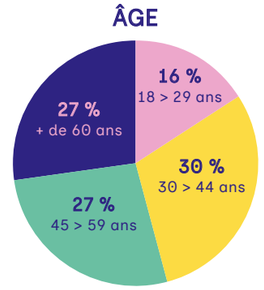
Après clôture des candidatures, 60 personnes étaient volontaires pour participer au panel. Les candidatures étaient globalement diverses.
Quelques profils étaient néanmoins sur ou sous représentés parmi les candidats :

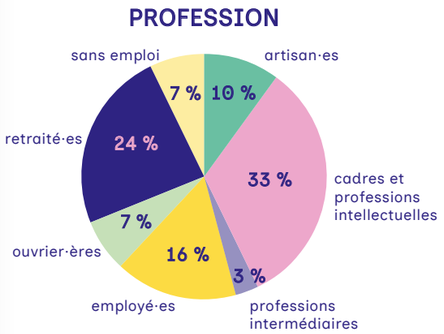
- nombre élevé d'hommes (38 candidats sur 60 candidatures) ;
- nombre élevé de cadres (25 candidatures sur 60) ;
- nombre élevé de 45-59 ans (26 candidatures sur 60) ;
- absence ou faible représentation de représentant·es des CSP « agriculteur·trice », « ouvrier·ères » et « sans activités ».

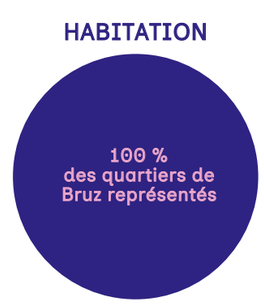
Les critères posés n'ont donc pas pu être strictement respectés pour composer le panel, mais ils le sont majoritairement pour créer un groupe divers, qui a permis aux points de vue de se croiser et aux échanges d'être riches lors des 4 ateliers.

Parmi les 30 personnes qui ont été retenues :






## ▸ La mission du panel : élaborer des préconisations argumentées

Pour mener cette mission, les élu·es ont soumis un cadre de travail au panel en lui posant plusieurs questions :

- **Quelles formes pourraient prendre les futurs logements sur ces 7 secteurs ?**
- **Comment favoriser la mixité et le lien social sur ces secteurs ?**
- **Quelle place donner à la nature et aux mobilités douces ?**
- **À quelles conditions l'accessibilité des nouveaux quartiers sera-t-elle réussie ?**
- **De nouveaux espaces publics (places, aire de jeux …) devraient-ils voir le jour ?**

Ces réflexions se sont appuyées sur l'existant sans revenir sur ce qui a déjà fait l'objet d'une décision de la part de l'aménageur et de la Ville de Bruz. Pour pouvoir échanger et délibérer avec des points de repères collectifs, les membres du panel ont bénéficié d'une montée en compétence collective sur les enjeux du projet urbain de la Ville de Bruz : dynamique démographique, politique publique du logement, prise en compte du changement climatique, préservation de la biodiversité, etc.

## ▸ Des engagements politiques vis-à-vis du panel

Les productions issues des ateliers sont rassemblées dans ce livrable, le bilan de la concertation, présentant des préconisations argumentées sur les conditions de réussites globales pour un projet de ZAC cohérent, puis pour chacun des secteurs à l'étude.

Ces préconisations vont enrichir les études urbaines et paysagères menées par l'agence d'architecte et urbaniste Iris Chervet, et éclairer les décisions qui seront prises par la Ville de Bruz et l'aménageur Territoires Publics pour finaliser le dossier de création de la ZAC.

La Ville de Bruz s'est engagée à informer les membres du panel et le grand public de façon argumentée sur la manière dont les propositions auront été prise en compte, et celles qui ne l'auront pas été. Un temps public sera organisé d'ici l'automne 2025 pour présenter le contenu du dossier final de création de la ZAC et assurer ce retour en toute transparence auprès des Bruzois·es.



# PARTIE 3

## Une démarche animée de septembre 2024 à février 2025

**10 septembre**
**LANCEMENT**
Évènement public

**FERMETURE DES INSCRIPTIONS**
Candidatures au panel
**12 octobre**

**16 novembre**
**TEMPS 1**
Balade urbaine à la découverte des 7 secteurs

**TEMPS 2**
Atelier « Des enjeux sur chaque secteur »
**12 décembre**

**16 janvier**
**TEMPS 3**
Atelier « Approfondir les esquisses de l'urbaniste-paysagiste »

**TEMPS 4**
Atelier « Une vision cohérente pour la ZAC »
**6 février**

**mars 2025**
**RESTITUTION**
Évènement public



## ▸ Des temps de mobilisation et de discussion dans la ville

Du 10 septembre au 12 octobre 2024, l'équipe de SCOPIC est allée à la rencontre des Bruzois·es en organisant des temps sur l'espace public. Au travers de stand, les animateur·ices présentaient la démarche de concertation et recueillaient de premières perceptions sur les 7 secteurs identifiés pour la future ZAC en échangeant autour de la question « ***Pour vous, Bruz aujourd'hui, c'est… ? Et demain, quelle vision pour la ville ?*** ».

**vendredi 27 septembre 2024**
MARCHÉ DE BRUZ

**mercredi 02 octobre 2024**
MÉDIATHÈQUE / GRAND LOGIS



**mercredi 02 octobre 2024**
PLACE DU VERT BUISSON

« Bruz, c'est une ville familiale où se sent bien globalement. On s'y est installée récemment et les gens sont sympathiques On s'y sent bien, on apprécie les petits chemins et leur verdure pour traverser la ville. Après ça manque encore d'infrastructures pour le vélo. On se déplace en vélo cargo avec les enfants, et parfois on est encore trop au contact des voitures »

Une nouvelle Bruzoise

« Ça fait un certain temps que j'habite à Bruz, et c'est vrai que j'ai de plus en plus le sentiment d'une ville dortoir. Les petits commerces de proximité ferment rapidement, et les rues sont souvent vides. Le dimanche, c'est frappant ! On a besoin de retrouver de la vie, avec des animations sur l'espace public, des commerces qui participent à la vie de quartier »

Un Bruzois de longue date



« On a quand même eu beaucoup de constructions ces dernières années, et bon... je ne peux pas dire que je sois très fan de ce qui est sorti. C'est trop haut et je ne trouve pas que ce soit très esthétique. Je comprends bien le besoin de densifier pour protéger l'environnement, mais moi j'ai peur que l'on mette les gens dans des cages à lapin »

Un Bruzois rencontré sur le marché

« Avec les enfants on va souvent au parc de l'an 2000, c'est très agréable pour jouer. On a la chance d'habiter à côté, c'est facile. C'est sûr qu'il faut aussi penser la ville pour les enfants et les jeunes, et j'ai le sentiment qu'à Bruz on n'a pas beaucoup d'espaces avec des jeux pour eux, ou qui leur permettent de se retrouver facilement »

Une Bruzoise rencontré au Vert Buisson





*L'équipe de SCOPIC a la rencontre des Bruzois·es - © SCOPIC*



## ▸ Un temps de lancement grand-public pour initier la démarche

Ce temps de lancement a eu lieu le mardi 10 septembre 2024 en soirée à la Maison des Associations de Bruz. 140 personnes étaient présentes, dont les 2/3 étaient des Bruzois·es habitant la ville depuis plus de 20 ans (vote à main levée).

Lors de ce temps réunion publique, l'objectif était de :

- Faire un point d'étape sur le projet urbain de la ville de Bruz, présenter ses ambitions et enjeux ;
- Présenter l'équipe de concertation embarquée dans cette nouvelle étape du projet urbain ;
- Donner à voir comment les habitant·es pourrons prendre part à la démarche participative ;
- Donner la parole aux habitant·es et recueillir leurs attentes et questionnements lors d'un temps contributif.

La soirée a démarré par un mot introductif de l'équipe municipale et une présentation de Territoires Publics et SCOPIC pour présenter l'historique, les perspectives du projet urbain ainsi que la démarche de concertation. Les participant·es ont pu ensuite déambuler librement autour de grands panneaux présentant les intentions du projet de la future ZAC, échanger avec les élu·es et les équipes techniques en petits groupes et faire part de leur intention de candidater au panel.





*Soirée de lancement de la démarche - © SCOPIC*

## ▸ Quatre ateliers avec le panel

Chaque séance du panel a été conçue de manière à donner une vision globale de la future ZAC et autant que possible un aperçu de chacun des secteurs à l'étude auprès de tous·tes les membres.

Les ateliers ont aussi été imaginés comme un processus favorisant la progression de la réflexion collective, notamment en proposant à plusieurs reprises des interventions d'expert·es pour contextualiser les réflexions et les échanges dans le cadre des politiques publiques, des études techniques en cours.

**Le calendrier des rencontres se voulait cohérent avec celui des études urbaines, afin que l'expertise d'usage et citoyenne portée par le panel soit utile au projet.**

**Tout au long de la démarche, le panel a témoigné de sa satisfaction sur le contenu et l'animation des ateliers, mais a pointé à plusieurs reprises la difficulté à appréhender les enjeux des 7 secteurs.**

La temporalité du projet urbain a aussi pu être source de frustration, le travail du panel se situant en amont de la création de la ZAC, et donc encore plus en amont de la concrétisation des aménagements. Le panel souligne néanmoins que son travail et ses préconisations vont contribuer à la définition du cadre général des futurs aménagements.

**Le processus de travail du panel était le suivant :**

| SAM. 16 NOV. 2024 matin | JEU. 12 DÉC. 2024 soirée | JEU. 16 JAN. 2025 soirée | JEU. 6 FÉV. 2025 soirée |
|---|---|---|---|
| **ATELIER 1** Découverte des 7 secteurs | **ATELIER 2** Réactions aux réflexions techniques et politiques | **ATELIER 3** Espaces publics | **ATELIER 4** Cohérence du projet urbain |

### ATELIER 1

**Samedi 16 novembre 2024 matin**
***Découverte des 7 secteurs***

Ce premier temps a permis **au panel de découvrir les 7 secteurs à l'étude et qui pourrait faire partie de la ZAC**. Au travers d'une balade commenté par Territoires Publics, les services techniques de la Ville de Bruz et les architectes-urbanistes de l'Atelier Iris Chervet, chacun des secteurs faisaient l'objet d'une halte qui était l'occasion de **présenter ses caractéristiques** (surface, situation géographique, état des lieux environnemental) **et ses enjeux d'urbanisation.**
Cet atelier était l'occasion pour le panel de construire un socle de connaissance collectif sur les 7 secteurs et de commencer à identifier des enjeux généraux et sectoriels qui devront être traités dans le projet de ZAC du point de vue citoyen.

### ATELIER 2

**Jeudi 12 décembre 2024 en soirée**
***Réactions aux réflexions techniques et politiques***

Cette rencontre a débuté par une intervention conjointe de SCOPIC et Territoires Publics pour **rappeler le cadre des politiques publiques métropolitaines** (climat, démographie, vieillissement, logement), complétée de celle du cabinet IAO SENN spécifiquement sur **les enjeux environnementaux aux échelles de la ZAC et des 7 secteurs.**
Le panel a ensuite pu **réagir aux réflexions politiques et techniques** des aménagements envisagés pour chacun des secteurs au travers de maquettes produites par l'agence Iris Chervet : *les partis-pris proposés par la maîtrise d'œuvre et la collectivité concordent-ils avec les enjeux identifiés par le panel lors de la balade urbaine ? Quels éléments de ces propositions suscitent l'intérêt du panel ? Y a-t-il des points d'attention ? Des aspects qui seraient non traités ?*

### ATELIER 3

**Jeudi 16 janvier 2025 en soirée**
***Espaces publics***

Ce 3e atelier a permis **d'approfondir les contributions du panel aux ateliers précédents**, notamment sur le secteur des Rosiers qui avait suscité beaucoup de réactions au temps précédent sur les enjeux de densité de l'habitat et de mobilités.
L'atelier était aussi dédié à **l'exploration des conditions de réussites des aménagements des espaces publics sur plusieurs secteurs** en se projetant sur les ambiances et usages souhaités par les usager·es pour chacun des espaces, tout en prenant en compte les enjeux écologiques (espaces vecteurs de biodiversité, rafraichissants, etc.) et économiques (vie de quartier, lien social).

### ATELIER 4

**Jeudi 06 février en soirée**
***Cohérence du projet urbain***

Ce dernier atelier a permis au groupe de **converger collectivement pour définir les conditions de réussite de la cohérence globale de la future ZAC** : *comment assurer l'accessibilité des nouveaux secteurs entre eux et avec l'existant en favorisant les déplacements actifs ? A quelles conditions la densification de l'habitat sera-t-elle réussie pour limiter l'étalement urbain tout en s'intégrant harmonieusement au « déjà là » et ainsi assurer une qualité de vie pour toutes et tous ? Comment favoriser le lien social et intergénérationnel à l'échelle de la ville et des quartiers ?*
Toujours en collectif, **le panel a aussi identifié pour chacun des secteurs des « boussoles » pour guider leurs futurs aménagement**s. Elles doivent constituer autant de caps pour éclairer les décisions de la collectivité, de l'aménageur et des maîtrises d'œuvre à l'échelle de chaque secteur tout au long de leur réalisation.

## ▸ Un temps public de restitution

Le jeudi 20 mars en soirée, dans la Halle Pagnol au centre-ville de Bruz, le temps de restitution de la démarche de concertation permettra de restituer les contributions de la concertation, de remercier le panel et de donner de la perspective sur les dernières étapes jusqu'à la création de la ZAC.
Ce temps, animé avec toute l'équipe-projet en présence des élu·es référent·es est ouvert à tous·tes.



# PARTIE 4

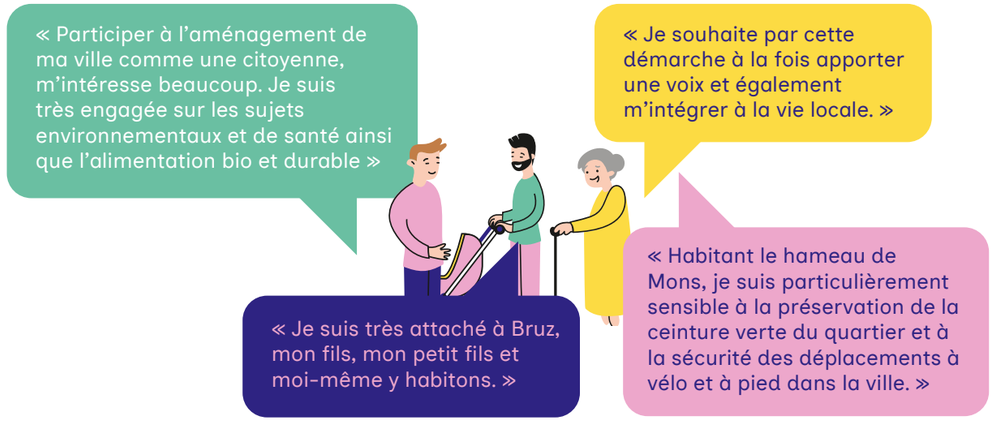
## Les contributions du panel citoyen

### ▸ Préambule : porter un regard citoyen sur le projet urbain bruzois

Les 30 membres du panel, retenus après application de critères de sélection pour assurer la diversité des points de vue, ont choisi de se porter volontaire de façon motivée pour en faire partie.

Ces motivations étaient diverses, qu'ils s'agissent d'un attachement à la ville pour des personnes qui y vivent de longue date ou qui y habitent depuis récemment de manière enthousiaste et concernée. Elles pouvaient aussi tenir à une expertise sur les enjeux urbains et environnementaux, dans un souci d'en faire profiter le collectif.

S'agissant de porter un regard en tant que citoyen et usager sur le projet de ZAC, la construction de préconisations d'intérêt général se situait donc à la croisée de toutes ces motivations personnelles.






*Atelier autour des maquettes - © Territoires Publics*

**Au fur et à mesure du processus de travail, les membres du panel ont convergé vers des valeurs qui étaient au cœur de leurs échanges et débats sur les enjeux du projet urbain bruzois :**

### L'anticipation, pour un projet urbain résilient

Les enjeux climatiques ont été définis et traités comme une donnée de départ du travail du panel, tant pour réduire les émissions de gaz à effet de serre de la commune que pour s'adapter aux conséquences des changements climatiques.

Marqué par les inondations de janvier 2025 à Bruz, les membres du panel en ont longuement échangé pour affirmer l'importance d'inscrire cet enjeu, vulnérabilité importante du territoire, dans les grandes orientations transversales.

Le panel insiste sur la nécessité de ne pas sous-estimer les conséquences futures du changement climatique et l'intensification de certains phénomènes climatiques dans la conception des futurs quartiers de la commune. À la suite d'un échange collectif, le panel ne remet pas en cause le périmètre des secteurs, à la condition que la réalisation du projet urbain soit passé au peigne fin de l'adaptation, impliquant en particulier de penser de nouveaux modes de constructions. Il en va de la viabilité du projet urbain dans le temps. La prise en compte des risques climatiques conditionne les 4 orientations du panel pour le projet urbain, présentées ci-après.

### L'inclusion, pour un projet urbain au service du lien social et intergénérationnel

Bruz a l'image d'une ville « à taille humaine » où viennent s'installer des familles avec enfants, qui s'y installent parfois sur plusieurs générations. Au cours de son travail, le panel a constaté que le projet urbain semble peu s'adresser aux plus jeunes à ce stade, et qu'il devra faire face au défi du vieillissement de la population dans les années à venir.

Les membres du panel estiment en ce sens que le projet urbain doit s'adresser à toutes et tous, des plus jeunes aux plus âgé·es, qu'ils s'agissent de trouver un logement adapté à ses besoins (selon son âge, sa situation familiale, son état de santé), de pouvoir se déplacer en bonne entente en fonction de son mode de transport, de profiter des espaces publics. L'inclusion devra être une préoccupation centrale à toutes les étapes de réalisation de la future ZAC.

### L'harmonie, pour un projet urbain au service de la qualité de vie

Parmi les membres du panel, les plus ancien·nes Bruzois·es ont vu et témoigné des transformations de la commune sur la décennie.

Si l'enjeu de densification de l'habitat a été entendu, dans une logique de préservation des terres naturelles et agricoles, le panel s'est exprimé à de nombreuses reprises sur la nécessité de travailler harmonieusement l'insertion des nouveaux bâtiments sur chaque secteur où des habitations sont déjà présentes. Les transitions entre le neuf et l'ancien devront être « naturelles » pour préserver les identités de quartiers.



*Le panel visite le secteur de la gare - © SCOPIC*



## ▸ Les grandes orientations du panel pour la réussite et la cohérence de la ZAC

Lors des différents ateliers, le panel a partagé des éléments importants à appuyer pour que la future ZAC trouve un équilibre entre densité et préservation du caractère agréable de la vie à Bruz aujourd'hui, qui ne compromet pas la qualité de vie.

Avec leur regard d'habitant·es et d'usager·ères, les membres ont identifié ensemble des grands défis transversaux aux 7 sites de la ZAC. Ils sont synthétisés dans 4 grandes « orientations » qui traduisent l'ambition citoyenne à intégrer dans le dossier de création de la ZAC.

### SOIGNER L'HARMONIE DES AMÉNAGEMENTS POUR UN HABITAT QUALITATIF



***Les bâtiments, dans leur forme, hauteur et insertion architecturale, devront être intimement corrélés à la qualité de vie des Bruzois·es et leur bien-être au quotidien. Pour cela, il sera nécessaire de :***

- Trouver un **équilibre entre la densité de logements proposée et la préservation d'un cadre de vie agréable** à Bruz, pour assurer que tout le monde s'y retrouve : formes et architecture des bâtiments soignées, transitions fluides entre les différents bâtiments et secteurs, vues sur les paysages et expositions sud. La transition des hauteurs devra être particulièrement travaillée à l'échelle de chaque secteur, pour assurer l'harmonie de la ZAC multisites.
- Soigner la **qualité architecturale des nouveaux bâtiments et penser leur cohérence avec l'existant**, pour s'insérer autant que possible dans le « déjà là » mais aussi pour prendre en compte les enjeux de réchauffement climatique dans l'habitat. C'est aussi conserver au maximum le bâti déjà sur place et privilégier sa rénovation, et notamment le patrimoine ancien (vieille maison de la gare, ferme ancienne vers la Noë, etc.)
- **Penser des quartiers d'habitat sécurisés**, qui permette à tous les publics de se sentir bien chez eux et de profiter de leur quartier sereinement (éclairage, voirie etc.).
- **Penser des logements pour toutes les générations**, et si possible dans une logique intergénérationnelle.

### TRAVAILLER FINEMENT L'ACCESSIBILITÉ DES SECTEURS ET DÉVELOPPER L'INTERMODALITÉ



***L'accessibilité demandera de soigner les mobilités sur toute la ZAC, et son lien avec les autres quartiers existants de la commune. Pour cela il sera nécessaire de :***

- **Déployer largement l'intermodalité et ses infrastructures** (transports en communs type navettes, infrastructures pour vélos/2roues, piétons) sur toute la commune et vers les villes alentours, pour **garantir une accessibilité efficace et écologique aux futurs secteurs** et ainsi s'inscrire dans une logique de réduction de la voiture pour les déplacements du quotidien.
- **Privilégier des cheminements arborés entre bâtiments**, et entre secteurs nouveaux et existants, pour se déplacer à pied en sécurité et conserver un caractère préservé et agréable.
- **Penser des nouvelles voies d'accès automobiles apaisées, qui ne compromettent pas la fluidité de la circulation**, la qualité de vie et la qualité des déplacements piétons/cycles

## DÉVELOPPER DES ESPACES PUBLICS VECTEURS DE RENCONTRES & DE PARTAGES



***La qualité de vie dépendra fortement de la qualité des espaces proposés sur ces nouveaux secteurs. Pour cela, il sera nécessaire de :***

- **Construire des espaces publics à l'échelle des quartiers**, qui compensent la densité et proposent de nouveaux lieux de partage dans les lieux de vie, au plus près des gens.
- **Penser des espaces publics qui incarnent les transitions écologiques** par leur prise en compte de l'augmentation des températures, les enjeux d'inondation (désimperméabilisation) mais aussi par les matériaux utilisés, les infrastructures de mobilité et les ressources mises en partage pour limiter le gaspillage (ateliers bricolage etc.).
- **Accorder une attention particulière aux populations vieillissantes et publics fragiles ainsi qu'aux enfants** dans les futurs aménagements et notamment leur sécurité, de jour comme de nuit, afin de faire de Bruz une ville réellement intergénérationnelle.
- **Donner une place importante au végétal dans les futures propositions d'espaces publics et de cheminements**, et notamment des jardins collectifs qui permettront de mieux absorber la densité.

## DÉVELOPPER UNE OFFRE DE COMMERCE ET DE SERVICE EN HYPERPROXIMITÉ



***Au-delà de la qualité des aménagements, l'offre de services devra aussi être anticipée et réfléchie au service du lien social, intergénérationnel et de la vie de proximité. Pour cela, il sera nécessaire de :***

- **Penser les commerces de proximité, les services et les équipements publics comme centraux aux autres ambitions** : c'est eux qui permettront de vitaliser les quartiers, réduire les déplacements automobiles et favoriser le vivre ensemble.
- **Penser une implantation cohérente des commerces en fonction de leur activité** : une banque ou un cabinet médical n'a pas la même fonction de lien social qu'un café !
- **Intégrer une nouvelle réflexion sur les besoins en « petits » équipements et services publics**, à l'aune de la création de ces nouveaux quartiers de vie : crèches, bibliothèques de quartier, maisons médicales etc. Il est important de dimensionner ces besoins du quotidien au nombre de nouveaux habitant·es qui arriveront progressivement sur Bruz.



# ▸ Préconisations du panel sur les orientations

**Pour assurer le portage et la réussite de ces orientations** tout au long de la réalisation de la ZAC, le panel s'est interrogé sur la possibilité de **les inscrire dans les cahiers des charges d'attribution des lots aux différentes équipes de maîtrise d'ouvrage/d'œuvre**, voire de les intégrer sous forme de critères pour la notation des offres.

Au-delà du caractère prescriptif que pourrait prendre les orientations, le panel a aussi formulé plusieurs préconisations pour assurer leur réussite :

## DIALOGUE

**La participation des habitant·es aux réflexions semblent faire partie de l'ADN du projet urbain bruzois**, leur association ayant été sollicitée dès les premières études avant d'envisager la création d'une ZAC. **Le panel suggère que la concertation sous l'impulsion de la collectivité se poursuive sur les prochaines étapes du projet**, notamment lorsque les réflexions se feront plus précises sur chaque secteur.

De façon plus précise, le panel étant attaché à ce que les secteurs et globalement Bruz soient un lieu de vie et de rencontres, ces membres proposent qu'**une réflexion we et usagère soit proposée autour des futurs commerces et services à implanter**, afin d'assurer leur pertinence et la qualité du lien social qu'ils peuvent générer. En effet, si des intentions ont pu être partagées dans les ateliers quant à l'implantation de futurs services et équipements, leur qualification plus précise reste à définir et la prise en compte des besoins du point de vue des usager·ères acutel·les et à venir semble pertinente.

## EXPÉRIMENTATION

Les échanges autour des aménagements des secteurs potentiels de la ZAC ont amené les membres du panel à échanger autour de leurs modes de vie et des manières d'habiter. Les secteurs en extension urbaine en particulier, car tout y est à inventer, étaient l'objet de ces discussions.

**Plusieurs membres du panel ont exprimé en ce sens le souhait que certains usages ou certaines orientations de programmation puissent faire l'objet d'expérimentation pour les confirmer, les ajuster dans leur pérennisation ou les infirmer**. Cela pourrait aller jusqu'à assumer la création d'un programme exemplaire en matière de durabilité, type éco-quartier, afin de tester de nouvelles manières d'habiter, de vivre la commune de Bruz et d'observer les comportements pour en tirer des enseignements.

## ANIMATION TERRITORIALE

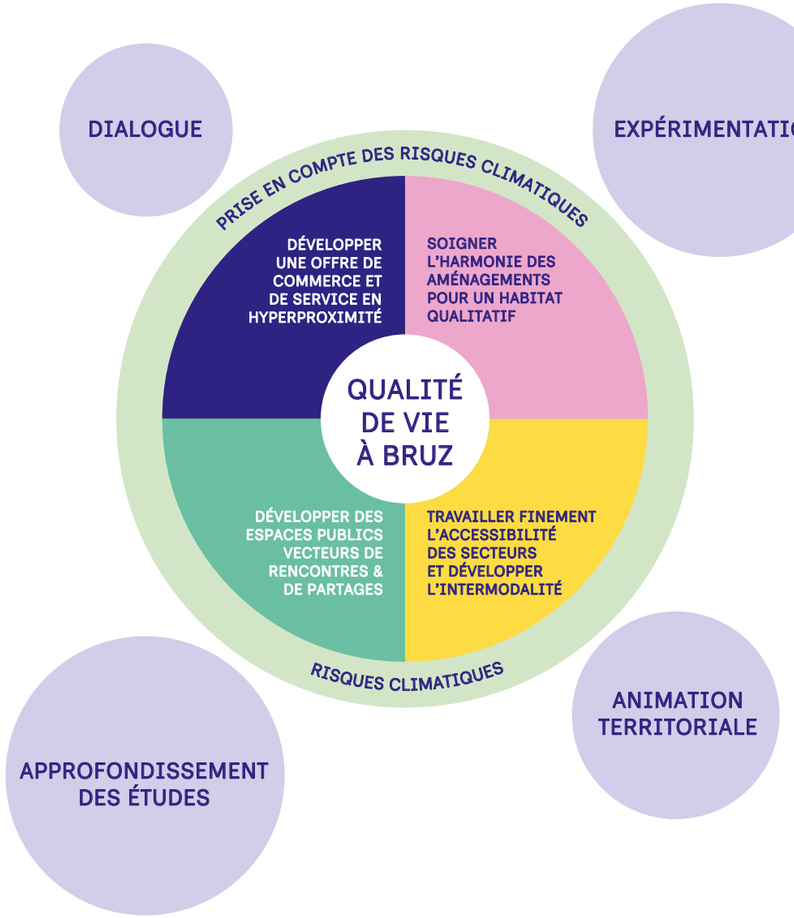
**Si la qualité des espaces publics est soulignée parmi les orientations du panel pour la future ZAC, l'intensité de leur utilisation est aussi une aspiration des panélistes.** Cette demande s'inscrit dans une volonté de ne pas faire de Bruz une ville dortoir.

En ce sens, **le panel suggère que les nouveaux espaces publics, les aménagements et les équipements soient conditionnés par une programmation travaillée et proposée par la collectivité.** Par exemple, pour que la nouvelle place au niveau de la gare soit conviviale, la collectivité devra se donner les moyens de l'animer. Il en va de même pour les commerces et les services qui seront proposés. **La collectivité est appelée à soutenir leur développement et à inciter les professionnels à venir sur la commune.**

## APPROFONDISSEMENT DES ÉTUDES

Le travail du panel constitue l'une des expertises mobilisées pour alimenter les réflexions autour du futur projet de ZAC. En parallèle de la mobilisation citoyenne, l'expertise de cabinets d'ingénierie participe aussi à éclairer les décisions techniques et politiques.

Au fur et à mesure de l'avancement du projet urbain, **le panel préconise que les études techniques se poursuivent pour affiner les données. En particulier, les participant·es insistent sur les études concernant les enjeux de mobilités** : sur plusieurs secteurs, les panélistes ont eu le sentiment que les intentions d'aménagement pouvaient provoquer des problématiques de circulation.






## ▸ Les boussoles pour aménager les 7 secteurs à l'étude

Si le panel s'est prononcé sur les conditions de la cohérence de la ZAC multisites dans son ensemble, les différents ateliers de travail l'ont aussi amené à découvrir les intentions d'aménagement des 7 secteurs envisagés. Le 2e atelier, en particulier, était l'occasion pour le panel de réagir aux scénarios imaginés par les équipes techniques et les élu·es.

Pour chaque secteur, **le panel a pu s'exprimer et formuler des préconisations tant sur le périmètre des zones à aménager que sur les intentions d'aménagement** (typologie d'habitat, approche paysagère, espace public, voirie, etc.).

**Ces préconisations prennent la forme de 3 « boussoles » à l'échelle de chaque secteur.** Chacune d'entre-elles constitue les sujets et enjeux importants à traiter dans leur aménagement au fur et à mesure que le projet urbain va se concrétiser.






*Le panel pendant les ateliers - © SCOPIC*

LE GRAND PATIS

## La reconversion du site des anciens services techniques de la Ville

### Les enjeux de l'équipe-projet

- Démolition du bâtiment existant dans une logique de réemploi, déplacement du poste de refoulement des eaux usées et recherche d'un aménagement limitant l'export de terres polluées pour limiter l'impact économique sur le projet
- Désenclaver le site, en permettant l'accès pour les voitures. Créer des chemins pour les piétons, les vélos... et les relier aux chemins existants vers les différents parcs, espaces verts et espaces naturels à proximité
- Développer un quartier qui s'adapte face au changement climatique : préserver le végétal et gérer le risque inondation par la désimperméabilisation du site et des constructions adaptées

### Les intentions de l'équipe-projet

- **Surface : environ 2 hectares**
- **85 à 120 logements collectifs, de hauteurs et de formes variées selon leurs emplacements, des espaces publics majoritairement perméables**

*Projet de périmètre de ZAC*



*Projet de Schéma d'aménagement*






***Les 3 boussoles proposées par le panel***

### 1 CONSERVER ET VALORISER LE VÉGÉTAL DÉJÀ LÀ

Si ce site est déjà artificialisé, donnant une occasion d'y assumer une certaine densité, **le panel tient à préserver au maximum la biodiversité présente**. Elle devrait constituer un repère pour la construction du futur quartier, notamment dans la partie Nord du site. Cela implique de penser finement la disposition des logements afin que les futur·es habitant·es puissent profiter de cette verdure dans leur environnement quotidien.

À ce titre, **le positionnement du parking a fait débat au sein du groupe** : certain·es proposent de positionner le parking central plus proche du Nord du secteur, alors que d'autres proposent que cette zone sans voitures, végétalisée, soit préservée et pensée comme un espace vert qualitatif pour le secteur.

### 2 CONSTRUIRE UN QUARTIER RÉSILIENT FACE AU RISQUE D'INONDATIONS

Le changement climatique s'intensifiant, la question d'un quartier résilient face aux risques va se poser fortement sur ce site. **Le risque inondation sur le Grand Pâtis est réel et interroge le panel sur la viabilité d'un quartier de vie sur ce secteur et de la densité projetée à ce stade.**

**Le principe de logements sur pilotis est apparu essentiel au groupe**. Au-delà, tout le quartier devra intégrer l'adaptation aux évènements climatiques à l'avenir. **La désimperméabilisation des sols devrait être poussée autant que possible** pour améliorer la résilience du secteur face aux risques d'inondation et **l'intégration de l'eau pourrait faire partie intégrante des aménagements de l'espace public.**

### 3 DONNER AU SECTEUR UNE VOCATION ÉTHIQUE, ARTISTIQUE ET SOLIDAIRE

Le panel s'interroge sur l'offre qui pourrait être faite en commerces et services sur ce secteur demain. **Elle pourrait tirer parti de l'existant, notamment des activités artistiques et solidaires déjà présentes, pour donner à ce secteur une vocation éthique et solidaire**, comme incarnation concrète de l'évolution des modes de vie à Bruz.

Si ce parti-pris est poussé, l'aménagement du secteur et notamment l'usage de l'espace public pourraient être pensé conjointement à cette offre.

LA NOË

## Une entrée du centre-ville requalifiée

### Les enjeux de l'équipe-projet

- Conserver le patrimoine existant : Manoir de la Noé et Bâtiment du SDIS, et travailler sur l'opportunité de nouveaux équipements
- Valoriser la proximité du quartier avec le centre-ville, construire des logements adaptés au vieillissement de la population
- Prolonger les chemins piétons et les pistes cyclables pour favoriser les accès aux espaces verts et aux autres quartiers
- S'appuyer sur le passage du tram-bus à proximité
- Adapter la densité au quartier existant

*Projet de périmètre de ZAC*



### Les intentions de l'équipe-projet

- **Surface : environ 3 hectares**
- **260 à 290 logements collectifs, de hauteurs et de formes variées selon leurs emplacements**

*Projet de Schéma d'aménagement*




Réseau de parcs et espaces de respiration de quartier et coutures paysagères structurants

Trame de modes doux structurante

Trame routière principale

Rue végétalisée

Axes de desserte

Espaces constructibles en couture urbaine



***Les 3 boussoles proposées par le panel***

### 1 CONSERVER UN « ESPRIT VILLAGE » EN VILLE

Le panel s'est montré très attaché à ce secteur en lien direct avec le centre-ville historique de Bruz, dont les franges accueillent déjà de nouveaux bâtiments. **Les transitions urbaines et architecturales devront être particulièrement soignées entre l'existant et le neuf.**

**Le travail paysager, la qualité des matériaux et de l'architecture sont attendus** compte-tenu des hauteurs et de la densité de logements proposée, que plusieurs membres de notre groupe interrogent pour faire perdurer ce sentiment de village à l'orée du centre-ville de Bruz.

### 2 RÉVÉLER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BRUZOIS

Le panel estime que ce secteur inclu plusieurs bâtiments qui constituent le patrimoine de Bruz : le Manoir de la Noë, le centre de secours, le bâtiment occupé par l'association l'Arche de l'Ollivier. S'ils sont bien conservés, **le groupe interroge leurs futurs usages**.

Le centre de secours, le bâtiment occupé par l'association l'Arche de l'Ollivier pourraient-ils accueillir de nouveaux services, publics ou privés, susceptibles d'apporter du dynamisme à la vie de quartier ? Des commerces de proximité ? Avec quels équilibres vis-à-vis de l'offre du centre-ville ? **Le panel souhaite que ces questions soient investies dans les prochaines étapes du projet urbain.**

### 3 ASSURER L'ACCESSIBILITÉ ET LA FLUIDITÉ DES DÉPLACEMENTS

Le secteur pourrait accueillir entre 260 à 290 nouveaux logements. **Compte-tenu des 2 boussoles précédentes, le panel trouve ce chiffre élevé**. Il suscite de la vigilance.

**L'accessibilité, la fluidité et la sécurité des déplacements ne semble pas permise**, notamment vers et sur la rue de la Noë pour les automobilistes. Le groupe souhaite que ce sujet soit approfondi dans les prochaines étapes du projet urbain.

## LA MAISON DES ASSOCIATIONS

### Valoriser le site, en confortant la MDA et en intégrant une offre de logements

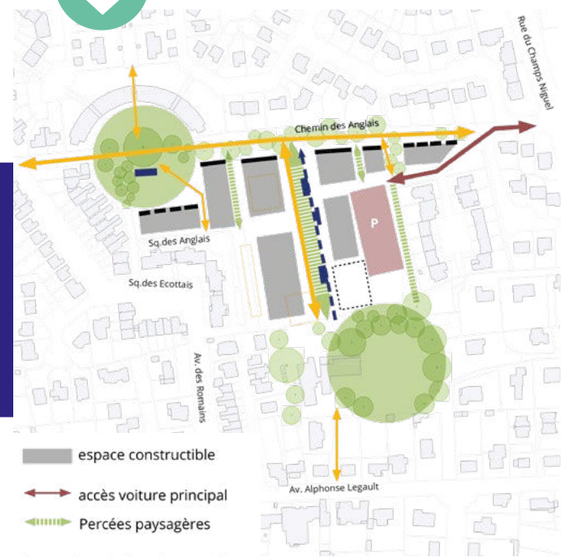
*Projet de périmètre de ZAC*



### Les enjeux de l'équipe-projet

- Maintien de la Maison des Associations (MDA) et d'un parking public (reconfiguré)
- Suppression des locaux annexes existants - Conserver une possibilité d'extension d'environ 600 à 700 m² (en remplacement des locaux annexes et optimisation)
- Densification en moitié Nord du site par la construction de logements en continuité avec les lotissements existants
- Conservation et valorisation du patrimoine arboré du site, le long du chemin des Anglais et à proximité de la MDA
- Privilégier les accès motorisés par la rue du Champ Niguel, et se connecter au réseau de chemins existants

*Projet de Schéma d'aménagement*




### Les intentions de l'équipe-projet

- **Surface : environ 3 hectares**
- **100 à 115 logements collectifs, de hauteurs et de formes variées selon leurs emplacements, et individuels en frange nord**



***Les 3 boussoles proposées par le panel***

### 1 ASSURER UNE ACCESSIBILITÉ COHÉRENTE ET DES SOLUTIONS DE STATIONNEMENTS VIABLES

Avec l'arrivée des nouveaux logements sur site, la quantité de flux de voitures notamment, en plus de ceux des usagers de la Maison des Associations, sera importante. Si cet équipement est bien conservé à cet endroit, **le panel s'inquiète de la saturation des accès actuels**. L'accès par l'avenue des Romains depuis l'avenue Alphonse Legault, en particulier, suscite une grande vigilance.

Les aménagements et le plan de circulation sur ce secteur devront être finement travaillés pour permettre à chacun et chacune, quel que soit son mode de déplacement, de s'y rendre en toute sécurité. **Le stationnement, avec la conservation et le repositionnement du parking, devra aussi être réfléchi pour éviter les conflits d'usage** entre les habitant·es actuel·les et à venir, ainsi que les usagers de la Maison des Associations.

### 2 VÉGÉTALISER POUR CONSERVER SON CARACTÈRE « PRÉSERVÉ », « CALME » ET « SECRET »

Le panel apprécie tout particulièrement la tranquillité de ce secteur, caractérisé par une présence déjà forte du végétal et son accès par le chemin des Anglais. **La mise en valeur des cheminements piétons existants et à venir est souhaité, tout comme les aménagements paysagers pour renforcer notre sentiment de lien à la nature**. La mise en valeur de la gestion des eaux pluviales participerait au renforcement du paysage de ce secteur.

**Cette attention s'applique aussi au futur parking** : il pourrait être rendu perméable pour limiter son emprise au sol, favoriser le ruissellement de l'eau, et s'intégrer à l'ambiance très végétale souhaitée pour ce secteur.

### 3 CRÉER DES ESPACES PUBLICS AU SERVICE D'USAGES INTERGÉNÉRATIONNELS

La Maison des Associations accueille de nombreuses activités, qui amènent petits et grands à se croiser. Il est probable que les logements à venir s'adresseront à un public familial et senior compte-tenu de la proximité avec le centre-ville. **Le panel aspire à ce que les espaces publics de ce secteur invitent à la pause, au repos notamment pour les plus âgés, aux jeux et aux rassemblements pour toutes et tous.**

En ce sens, **le groupe attends que la place des plus jeunes, enfants et adolescents, soit renforcée au travers du mobilier et des aménagements** : aire de jeux, espaces sportifs extérieurs, petits aménagements ludiques sont revenus régulièrement dans les échanges.

## Quelques inspirations pour les espaces publics de la Maison des Associations

Lors de son 3e atelier de travail, le panel s'est exprimé sur la qualité des espaces publics pour ce secteur, en particulier sur les cheminements piétons qui caractérisent le site et les espaces verts autour de la Maison des Associations.

**Il ressort des expressions du panel les souhaits :**

- de cheminements arborés, non minéral, avec un soin particulier à apporter à leurs entrées et leurs sorties pour bien les identifier ;
- d'équipements ou de mobiliers sportifs, un parcours santé, des cabanes dans les arbres qui se fondent dans le paysage. Le panel propose par exemple l'installation d'un boulodrome qu'il considère comme un équipement au service du lien intergénérationnel ;
- d'une transition agréable pour se rendre vers le parking, qui facilite son intégration dans un secteur où le végétal dominerait. Le panel suggère en ce sens que le parking soit désimperméabilisé.

**Sur ce secteur, l'une des intentions est aussi de proposer que les rez-de-chaussée des futurs logements soient actifs en accueillant une activité. Le panel a évoqué plusieurs pistes :**

- des salles de mise en partage d'outils (bricolage, vélo) ;
- un studio de musique en lien avec la Maison des Associations ;
- une Maison d'Assistance Maternelle.







*inspirations choisies par le panel pour la Maison des Associations*

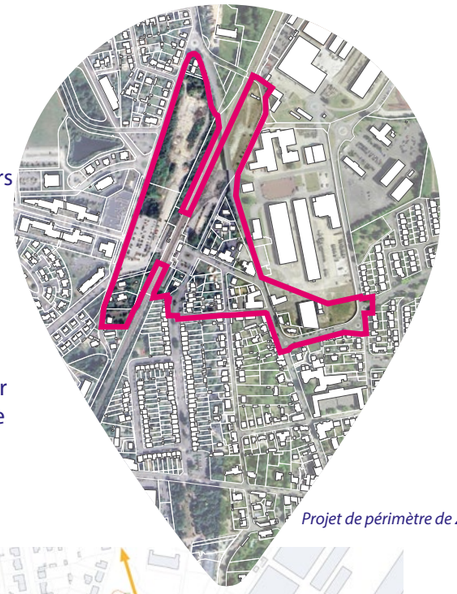


LA GARE

## Le secteur de la gare : un aménagement prioritaire pour la ville

### Les enjeux de l'équipe-projet

- **Le quartier gare comme trait d'union**
  - Créer un pôle de transports en commun qualitatif et mieux organiser l'accès aux transports
  - Atténuer la coupure de la voie ferrée, relier le Vert Buisson et le centre-ville
  - Proposer des espaces publics de qualité pour tous les usagers
  - Proposer une architecture audacieuse identifiant fortement la centralité du site
  - Proposer une densité importante pour un quartier très urbain, en s'autorisant ponctuellement à monter la hauteur pour créer un îlot emblématique
- **Associer logements, commerces, bureaux et services dans ce nouveau pôle central**
- **Créer un « double parvis » de chaque côté de la voie ferrée, aux usages variés**
- **Créer un pôle combinant plusieurs modes de déplacement sur ce secteur à la croisée des mobilités : fréquentation de la Gare en constante augmentation, passage du futur Trambus, flux piétons, vélos, et gestion du stationnement…**
  - En faire un espace où les différentes mobilités se croisent et interagissent avec fluidité
  - Répondre au besoin en stationnement public par un stationnement en silo (parking en hauteur sur plusieurs étages)
  - Favoriser les déplacements à pied et à vélo à travers la ville en facilitant les accès et en permettant le stationnement vélo sécurisé en nombre suffisant
- **Environnement et enjeu climatique**
  - Des sols pollués par l'historique du site : proposer un aménagement limitant l'export de terres polluées pour limiter l'impact économique sur le projet, s'assurer que la programmation est compatible avec l'état des sols
  - Végétaliser le site
  - Inscrire le site dans son environnement global en favorisant les corridors écologiques à l'échelle de la Ville



*Projet de périmètre de ZAC*

### Les intentions de l'équipe-projet

- **Surface :** environ **8 hectares**
- **Estimation : 600** à **660** logements collectifs, de hauteurs et de formes variées selon leurs emplacements
- **Surface de bureaux :** environ **4 000 m²** à **4 500 m²**
- **3** à **4 commerces de proximité**
- **Un double parvis de Gare**
- **Du stationnement public en parking silo** (parking en hauteur sur plusieurs étages)




*Projet de Schéma d'aménagement*

***Les 3 boussoles proposées par le panel***

## 1 GARANTIR L'INTERMODALITÉ ET FACILITER L'ACCÈS DE TOUS LES MODES DE TRANSPORTS

Avec l'évolution des mobilités liés aux enjeux de transition écologique, la Gare accueillera demain encore plus d'usagers du train qui s'y rendront en voiture, en bus, à vélo et à pied. **Les aménagements pour y accéder devront permettre à chacun et chacune de s'y rendre facilement, en évitant les conflits d'usage.**

**Le panel questionne en ce sens la juste place de la voiture** : le stationnement devrait être suffisant pour les habitant·es actuel·les et à venir, tout en veillant à offrir des solutions alternatives efficaces à la voiture pour les usager·ères du train et des services déjà présents (cinéma notamment).

## 2 CONSTRUIRE UNE CENTRALITÉ VIVANTE

À terme, **le quartier de la Gare doit permettre aux 2 centres de notre commune de se « rejoindre »**. Avec l'intensification de l'utilisation du train, le développement de la pratique du vélo et l'arrivée du futur tram bus, **les aménagements de la gare devraient être qualitatifs et permettre d'en faire un lieu « vivant », « accueillant », qui incarnent aussi le fait que Bruz est la 4e ville de notre département en nombre d'habitant·es.**

Le secteur va accueillir une diversité d'usagers amenés à se croiser et à le fréquenter, notamment avec la construction de nouveaux logements et de nouveaux locaux de bureaux. **L'offre de services publics et privés devrait permettre à tous·tes les usager·ères de fréquenter cette place pour ne pas seulement y passer** : petits commerces, bars avec terrasse sont attendus.

## 3 AMÉNAGER UNE PLACE AGRÉABLE ET CONVIVIALE

En lien avec le point précédent, le panel souhaite que le double parvis constitue un espace public agréable pour toutes et tous. Tout un chacun devrait pouvoir s'y arrêter, seul ou à plusieurs, avec du mobilier adapté en conséquence.

Compte-tenu du changement climatique, **une forte présence du végétal, de l'eau et de l'ombre est aussi attendue**. Des manifestations culturelles pourraient y être accueillies, contribuant à animer le quotidien des Bruzois·es.

Le panel souhaite également suggérer 2 idées qui sont apparues dans les échanges au cours des ateliers :

1. **Le déplacement de la Maison des Associations**, car les activités qu'elle accueille amènent petits et grands à la fréquenter. S'agissant de faire de la Gare une centralité vivante, l'insertion d'un tel équipement public y participerait grandement ;
2. **La création d'une passerelle piétonne au-dessus de la voie ferrée**, toujours dans la logique de créer une centralité vivante. Aujourd'hui, le passage souterrain qui permet de se rendre d'un côté à l'autre de la Gare est peu apprécié et alimente un sentiment d'insécurité. Dans la perspective d'une hausse des flux, le dimensionnement du souterrain est aussi questionné.



## Quelques inspirations pour les espaces publics de la Gare

Lors de son 3e atelier de travail, le panel s'est exprimé sur la qualité des espaces publics pour ce secteur, en particulier sur la proposition de double-parvis présentée par l'équipe-projet devenu place dans l'imaginaire des panélistes.

**Pour faire de cette place un lieu où l'on a envie de rester ainsi qu'une vitrine de l'attractivité de Bruz, il ressort des expressions du panel les souhaits :**

- d'une place végétalisée au maximum, qui propose de l'ombre lors des fortes chaleurs
- d'une place sécurisée pour les enfants et éclairée le soir, qui implique que le passage d'un côté à l'autre de la gare soit amélioré
- d'une place esthétique : avec une fresque, une passerelle végétalisée ?
- d'une place conviviale et dynamique au quotidien, à toutes les heures de la journée en accueillant des événements en extérieur ou abrités si le mobilier urbain le permettait.

Toutes ces pistes ont été proposées pour répondre aux besoins des futur·es usager·ères de la Gare, qu'il s'agisse de familles avec leurs enfants, des travailleur·ses qui emprunteront le train ou le tram-bus, ou encore les usag·ère du cinéma.

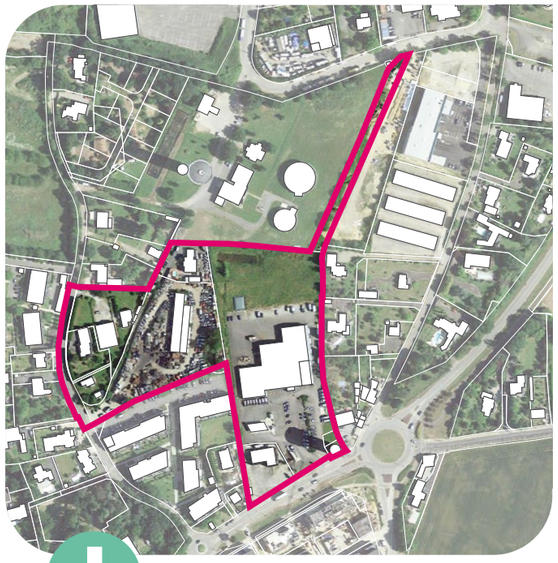


*inspirations choisies par le panel pour la place de la Gare*

## LA HAYE DE PAN

### Requalifier l'entrée Est de Bruz et favoriser la vie de quartier

*Projet de périmètre de ZAC*



### Les enjeux de l'équipe-projet

- Créer une vie de quartier par la création d'un parvis, un espace de rencontres
- Améliorer l'entrée de Ville, la rendre plus agréable par divers aménagements (plantations, places...)
- Donner une cohérence au secteur : réfléchir dans sa globalité malgré la diversité des activités

*Projet de Schéma d'aménagement*

### Les intentions de l'équipe-projet

- **Surface : environ 3 hectares**
- **230 à 250 logements collectifs, de hauteurs et de formes variées selon leurs emplacements, et 2 à 3 commerces de proximité**
- **Maintien des commerces en activité ou déplacement si emplacement pertinent**




- Intensité vie de quartier
- espace constructible reconstituant des coeurs d'îlot
- Trame viaire structurante
- connexions paysagères
- Entrée de ville apaisée
- Espace de parcs s'inscrivant dans le réseau de parc du centre ville
- Gestion des eaux pluviales intégrées aux continuités paysagères
- Trame de modes doux structurante
- Rez de chaussée activée par des commerces de proximité
- Symbole d'entrée de ville



***Les 3 boussoles proposées par le panel***

### 1 PROPOSER UNE ENTRÉE DE VILLE ACCUEILLANTE & DYNAMIQUE

La Haye de Pan se situe aux bordures de Bruz et positionne ce secteur comme une porte d'entrée sur notre commune. Aujourd'hui, le panel estime qu'elle donne une impression peu accueillante de la ville. **Demain, elle pourrait contribuer à l'image d'une commune agréable et dynamique** en soignant aussi bien les aménagements et l'esthétique des bâtiments qui seront proposés, que l'offre en commerces.

Le panel considère que **certains commerces déjà présents sont importants à conserver** tandis que de nouvelles offres, si elles sont bien intégrées au futur projet d'habitat sur le secteur, pourraient permettre de dynamiser la vie de quartier (maison de santé etc.). **Une attention particulière à la place des stationnements** pour les commerces devra être portée sur le secteur.

Au-delà du périmètre identifié pour la ZAC, et toujours pour contribuer à améliorer la qualité de l'entrée de ville, le groupe suggère d'embellir le château d'eau pour en faire un point de repère en entrée de Bruz.

### 2 RENFORCER LA QUALITÉ DE VIE EN AUGMENTER LA PRÉSENCE DU VÉGÉTAL

Par son identité majoritairement commerciale, le secteur est très minéral, ce qui renforce son caractère peu accueillant. **La végétalisation de ce site est considérée comme cruciale par le panel pour y renforcer la qualité de vie**, aussi bien pour éviter l'effet « ilot de chaleur urbain » que pour proposer des espaces plus propices aux jeux en extérieur, aux rencontres, etc.

Sur ce dernier point, **le groupe identifie le besoin de penser demain des jeux à destination des enfants** pour proposer un quartier agréable et convivial.

### 3 DÉSENCLAVER LE SITE EN FAVORISANT LES MOBILITÉS

Ce secteur est aujourd'hui difficile d'accès par d'autres modes que la voiture. Dans une logique de transition vers des mobilités piétonnes et cyclables, **le panel identifie de façon primordiale le besoin de repenser l'accessibilité en transports en commun sur site.**

**Un nouvel arrêt de bus**, des infrastructures pensées pour les vélos et piétons font partie des solutions débattues par le panel.

## LES ROSIERS

### S'insérer dans les clairières, se connecter à l'existant

### Les enjeux de l'équipe-projet

- Intégrer un quartier dense de logements en plein cœur de clairières en tenant compte des enjeux environnementaux du site
- Travailler des espaces publics permettant les rencontres et les échanges
- Préserver et tirer parti de la qualité paysagère, de la biodiversité et de la présence de zones humides sur le site
- Travailler à l'accessibilité du site et à l'aménagement adéquat du chemin du Rosier
- Développer les modes doux au sein du site, et le relier au Nord à Ker Lann vers le futur Trambus et la Gare de Ker Lann, et au sud vers le centre et la Gare de Bruz

*Projet de périmètre de ZAC*



*Projet de Schéma d'aménagement*




### Les intentions de l'équipe-projet

- **Surface : environ 6 hectares**
- **280 à 300 logements collectifs, de hauteurs et de formes variées selon leurs emplacements**






***Les 3 boussoles proposées par le panel***

### 1 RENDRE LA DENSITÉ DÉSIRABLE

**Le panel a eu de nombreux débats autour de la densité proposée sur ce secteur.** Si certains d'entre nous souhaitent que le nombre de logement soit revu à la baisse, quitte à augmenter la densité sur d'autres secteurs, **la majorité s'accorde tout de même à pousser pour un travail particulièrement soigné en matière d'espaces publics sur ce périmètre** pour rendre la densité plus acceptable sur ce site.

Le groupe a longuement échanger sur la possibilité de créer une place centrale accueillante sur ce secteur, à la manière d'une place de village, des jardins partagés, voire de prévoir des aménagements à destination d'animaux (poulailler, éco-centre). **Il s'agit pour le panel d'offrir des extérieurs agréables et animés pour toutes et tous, habitant·es comme riverain·es.**

### 2 SOIGNER LES HAUTEURS, L'ORIENTATION ET L'ESTHETIQUE DES LOGEMENTS

Pour compenser l'importante densité du secteur, **le panel insiste pour que les hauteurs soient retravaillées en fonction de l'emplacement des logements** (R+2 maximum à l'avant au R+4 maximum à l'arrière de la parcelle) **et dans l'idée de ne pas dépasser la hauteur des arbres**. Les panélistes ont souligné la grande qualité naturelle et paysagère des Rosiers, **ce qui invite à penser l'orientation des logements vers les paysages** et ainsi proposer un véritable habitat de qualité.

**Le défi posé par l'urbanisation des Rosiers invite à être particulièrement audacieux en matière d'ambition écologique**, aussi bien dans les choix de construction et de matériaux durables que dans la mise en valeur et préservation de la biodiversité du site (zones humides notamment).

### 3 PRÉVENIR L'INTENSIFICATION DES FLUX DE VOITURES ET SOIGNER L'ACCÈSSIBILITE

Pour le panel, le site semble aujourd'hui déjà mis en difficulté par des flux automobiles importants voire saturés en direction de Ker Lann et Rennes. **La réussite des aménagements à cet endroit nécessite de prévoir des modalités d'accès efficaces au quartier en devenir**, et au-delà vers Ker Lann, afin de ne pas renforcer des problématiques déjà existantes.

**Le groupe estime important de pousser en parallèle les curseurs favorisant la pratique du vélo sur secteur**, en proposant des infrastructures de qualité. **Ce travail sur les accès devra se faire en complémentarité d'une intensification de l'offre de commerces de proximité**, afin d'éviter l'usage de voitures pour les petits déplacements du quotidien.

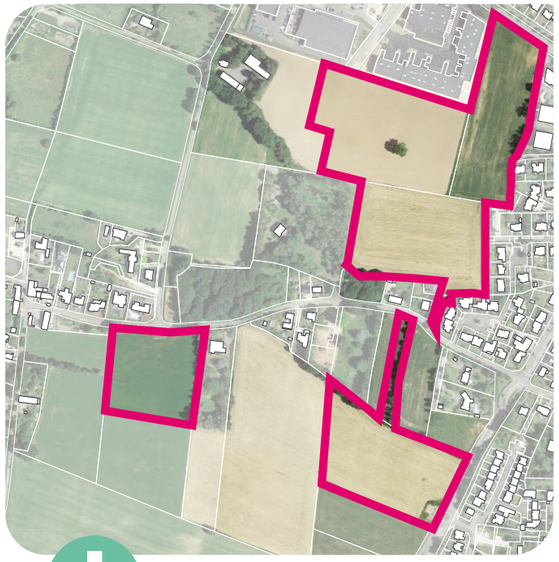
MONS

## Dernier projet d'extension avec un périmètre qui reste à définir

### Les enjeux de l'équipe-projet

- Limiter le périmètre au strict nécessaire pour atteindre l'équilibre économique du projet global :
  - Limiter les voies d'accès en se connectant à la zone d'activité existante à Mons-Rouaudière
  - Privilégier les terrains appartenant à la Ville
  - Limiter la surface à un périmètre total de 7 à 8 ha
- « Finir correctement la Ville » : valoriser la lisière Ville-Campagne en travaillant la hauteur des bâtiments et leur orientation
- Tirer parti du caractère rural du site, de la préservation de la végétation et des zones humides pour donner une identité au quartier
- Connecter en mode doux (déplacements non motorisés) les secteurs développés entre eux, et vers les écoles et équipements publics
- Réfléchir à la place de la voiture : mutualiser le stationnement entre plusieurs bâtiments

*Projet de périmètre de ZAC*



*Projet de Schéma d'aménagement*




### Les intentions de l'équipe-projet

- **Surface : environ 7 à 8 hectares**
- **335 à 365 logements individuels et collectifs, de hauteurs et de formes variées selon leurs emplacements**



***Les 3 boussoles proposées par le panel***

### 1 DISTRIBUER HARMONIEUSEMENT LES HAUTEURS

Le panel a souligné le caractère naturel très fort de ce secteur, à la lisière de la ville. **La présence forte de la végétalisation (arbres, haies, zones humides), de la rivière en contre-bas, devrait être conservée et mis en valeur dans les futurs aménagements.**

Si le secteur accueille aujourd'hui quelques logements, il a vocation demain à devenir un quartier à part entière de Bruz. Le groupe aspire à ce qu'il soit conçu dans un esprit de hameau. **Les hauteurs, la qualité architecturale et des matériaux employés des futurs bâtiments devraient répondre à un besoin de transition harmonieuse entre ville et campagne, tout en tenant compte des habitations existantes.**

### 2 OSER L'EXPÉRIMENTATION ET CREUSER DE NOUVELLES MANIÈRES D'HABITER

S'agissant d'un projet en extension urbaine, avec un caractère naturel et calme extrêmement fort, **le panel suggère de réfléchir à la singularité de ce nouveau quartier.**

**Son aménagement constitue une opportunité de réfléchir aux modes de vie de demain** pour répondre aux enjeux de lien social entre les personnes, entre les générations, et de changement climatique. Peut-il s'agir d'un quartier où la place de la voiture est minimale ? D'un quartier où sont explorées des nouvelles formes d'habitat, comme l'habitat intermédiaire ou l'habitat participatif ? **Le groupe est en attente de pouvoir poursuivre ces réflexions** en ce sens dans les prochaines étapes du projet urbain.

### 3 LIMITER L'ARTIFICIALISATION POUR LIMITER L'IMPACT DU RISQUE D'INONDATIONS

Plusieurs membres du panel habitaient à proximité de ce secteur. Avec leur expertise d'usage et après avoir collectivement vécu les inondations de janvier 2025, **le dénivelé important au sein du périmètre identifié suscite l'inquiétude du panel**, même si la zone n'est pas répertoriée comme inondable. Néanmoins, par fortes pluies, l'artificialisation du secteur en pente va favoriser le ruissellement de l'eau, et donc potentiellement avoir un impact sur la hausse du niveau de la Vilaine.

**Compte-tenu de ses échanges, reflétés au sein des 3 boussoles, le panel estime que la zone D du secteur (en bas à gauche sur l'image « Projet de périmètre ») devrait être retirée du périmètre de projet.**

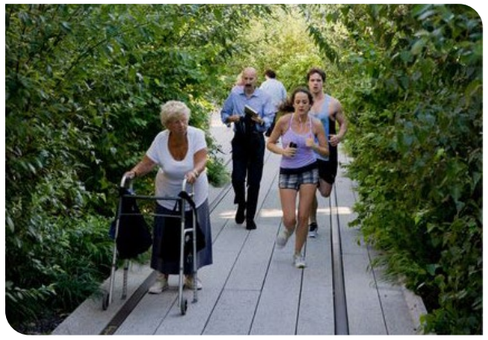
## Quelques inspirations pour les espaces publics de Mons

Lors de son 3e atelier de travail, le panel était invité à rêver pour imaginer les espaces publics de ce secteur en extension urbain, où tout est à construire.

**Inviter à ouvrir les possibles, les membres du panel se sont exprimés sur les possibilités :**

- de s'y déplacer majoritairement à pieds ou à vélo, sur des chemins ou des cheminements en bois qui desserviraient les différentes habitations et espaces publics ;
- d'y aménager et entretenir des jardins partagés, avec à la fois des espaces « vergers » et des espaces laissés « sauvages ». L'emplacement idéal de ces jardins devrait être en périphérie du secteur afin de créer une « zone de rencontres » avec les habitations existantes et ainsi créer une transition qualitative ;
- d'y trouver des jeux à destination des plus jeunes : citystade, terrain de foot, tyrolienne, etc.
- d'imaginer une promenade depuis le nouveau quartier jusque la Vilaine.





*Inspirations choisies par le panel pour Mons*



# NOTES

# NOTES



BRUZ DEMAIN
Dessinons ensemble le projet urbain !

BRUZ DEMAIN

Dessinons ensemble
le projet urbain !

