Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500473-20251218-25_12_13-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT d'ILLE & VILAINE

ARRONDISSEMENT
de RENNES

CANTON
de BRUZ

COMMUNE
de BRUZ

EXTRAIT du REGISTRE des DÉLIBÉRATIONS du CONSEIL MUNICIPAL - N°25-12-15

L'an deux mille vingt-cinq, le lundi quinze décembre, le Conseil municipal de la Commune de BRUZ s'est réuni salle du Conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Philippe SALMON, Maire, en session ordinaire, après avoir été convoqué le neuf décembre deux mille vingt-cinq, conformément à l'article L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

PRESENTS	Philippe SALMON, Marie-Cécile PINARD, Gwenaël HERVE, Gaëlle PIERRE, Bertrand LEROY, Gwénaëlle SECHER, Alain KERMARREC, Marie-Pierre DURAND, Bernard RAVAUX, Marion CHEVALIER, Jean-Baptiste CHEVE, Bruno DELAUNAY, Gérard JOLY, Sylvie MARCHAIS, Isabelle ORY, Jean BOUTIN, François SALES, Corine ORHANT, Jean-Michel LAFOND, Hervé LE CAM, Gilles GAUTIER, Vincent SAULNIER, Sylvie LERUSSARD, Jean-Patrick DESGUERETS, Jean-René HOUSSIN, Patrick ROULLE et Françoise LOTTON
ABSENTS EXCUSES	Ronan MICHEL (pouvoir à Gérard JOLY), Aurélie GAUCHER (pouvoir à Jean BOUTIN), Marylène LETORT (pouvoir à Hervé LE CAM), Olivier ATHANASE (pouvoir à Patrick ROULLE)
ABSENTS	Nicolas KLUTCHNIKOFF, Magalie PETEL

Madame Marion CHEVALIER est désignée conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales et prend place au Bureau en qualité de Secrétaire.

25-12-13. AMÉNAGEMENT _ SYNTHÈSE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE_ ZAC MULTISITES SECTEURS GARE, GRAND PATIS, HAYE DE PAN, MAISON DES ASSOCIATIONS, NOË ET MONS

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.122-1, L.122-1-1, L. 123-19, L. 123-19-1 et R. 123-46-1,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 103-2 et suivants, L. 311-1 et suivants, L.331-7, R. 311-1 et suivants et R.331-6,

Vu le schéma de cohérence territoriale du Pays de Rennes approuvé le 18 décembre 2007,

Vu le plan local d'urbanisme intercommunale de Rennes Métropole approuvé le 19/12/2019 et modifié le 19/06/2025,

Vu la délibération n°24-04-7 en date du 15 avril 2024 définissant les objectifs et les modalités de la concertation,

Vu la délibération n°25-09-7 en date du 22 septembre 2025 tirant le bilan de la concertation,

Vu l'étude d'impact de juin 2025,

Vu l'avis de l'autorité environnementale en date du 8 août 2025,

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500473-20251218-25_12_13-DE

Vu l'arrêté n°URBA-2025-287 en date du 8 septembre 2025 organisant la procédure de participation du public par voie électronique,

Par délibération du Conseil municipal en date du 15 avril 2024, la Ville de Bruz a décidé d'engager une concertation sur les études préalables à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) multisites sur 7 secteurs de la commune (les Rosiers, la Gare, le Grand Pâtis, la Haye de Pan, la Maison des Associations, la Noë et Mons).

Dans le cadre de ces études, et conformément aux dispositions des articles L. 103-2 et L. 103-4 du code de l'urbanisme, une concertation s'est tenue pendant toute la durée de l'élaboration du projet, associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées sur la base des objectifs suivants :

- Proposer un aménagement d'ensemble cohérent à l'échelle de la Ville en termes de production de logements diversifiés, de mobilités et d'accès aux équipements publics en mettant en œuvre les grandes orientations du Plan-Guide ;
- Répondre aux besoins d'accueil des nouveaux habitants sur la Ville et participer aux objectifs de production de logements du programme local de l'habitat (PLH) de la métropole rennaise ;
- Réaménager les espaces publics en améliorant les liens inter quartiers ;
- Créer de nouveaux quartiers agréables à vivre, fonctionnels et répondant aux enjeux de transition écologique et énergétique ;
- Redynamiser et densifier les secteurs en renouvellement urbain en intégrant les projets dans le tissu urbain existant ;
- Réduire les surfaces identifiées en extension urbaine.

Par délibération en date du 22 septembre 2025, le Conseil municipal de Bruz a tiré le bilan de la concertation.

Le projet de création de ZAC multisites étant exempté d'enquête publique en vertu des articles L. 123-2 du code de l'environnement, celui-ci a fait l'objet d'une participation du public par voie électronique (PPVE) en vertu de l'article L.123-19.

Conformément à l'article R.123-8 du code de l'environnement, le dossier soumis à PPVE comportait les élements suivants :

- L'étude d'impact et son résumé non technique ainsi que les annexes des études techniques
- L'avis de l'autorité environnementale ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage
- La mention de textes régissant l'enquête et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative, ainsi que les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête
- Le bilan de la concertation préalable
- La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet
- En outre, le dossier de création de la ZAC multisites a été joint au dossier mis en ligne

Cette procédure vise à **informer le public des caractéristiques du projet et des conditions de son intégration dans son environnement et à permettre au plus grand nombre de personnes d'exprimer leurs observations.**

La participation du public s'est déroulée du 29 septembre 2025 à 9h au 28 octobre 2025 à 17h, soit pendant 30 jours consécutifs, via la plateforme https://jeparticipe.ville-bruz.fr/, où l'ensemble du dossier était consultable. Cette procédure étant dématérialisée, les observations et propositions ont été faites directement via cette plateforme, les remarques reçues en dehors de ces dates ou par d'autres moyens ne pouvant pas être prises en compte.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500473-20251218-25_12_13-DE

Les observations et propositions recueillies au cours de la procédure de participation électronique du public doivent désormais faire l'objet d'une synthèse et d'une réponse du maître d'ouvrage. Ces éléments seront consultables sur le site internet https://jeparticipe.ville-bruz.fr/, pendant trois mois minimum à la suite de la délibération du conseil municipal.

Le site mis en place pour la participation du public par voie électronique a connu un total de 1 418 visiteurs uniques, soit une moyenne de 47 visites par jour.

129 contributions ont été reçues auxquelles se sont vues additionnés les signataires d'une pétition figurant à la contribution n°2-64. La majorité des contributions portent sur plusieurs thématiques ; c'est donc l'équivalent de 508 observations qui ont été classées, avec une répartition variée selon les thématiques suivantes :

- Participation et consultation publique
- Biodiversité et continuités écologiques
- Sols, sous-sol et pollution
- Cycle de l'eau : Préservation des zones humides, Gestion des eaux pluviales, Maitrise du risque inondation, Gestion des eaux usées, Gestion de la ressource en eau potable Sécurité et circulation
- Gestion des déplacements, Prévention des nuisances sonores et Préservation de la qualité de l'air
- Adaptation au changement climatique et maîtrise des consommations énergétiques
- Qualité paysagère et cadre de vie

4 contributions (2-5, 2-89 ; 2-119 ; 2-120) ne présentent pas de développement sinon une mention défavorable au projet et n'ont donc pas pu être classé dans les thématiques.

2 contributions (2-1 ; 2-50) ne contiennent aucun contenu et ne sont pas prises en compte dans cette synthèse.

Plusieurs contributions traitent de sujets de périmètres de ZAC, de calendrier et questionnent le bien-fondé du projet. Elles sont classées dans "autres" et n'appellent donc pas de réponses dans le présent document.

THEMATIQUES	Nbre d'observations	%
Participation et Consultation publique	101	**20%**
Biodiversité et continuités écologiques	44	**9%**
Sols, sous-sols et pollution	10	**1%**
Cycle de l'eau	46	**9%**
Gestion des déplacements, préservation des nuisances sonores et Préservation de la qualité de l'air	128	**25%**
Adaptation au changement climatique	12	**3%**
Qualité paysagère et cadre de vie	164	**32%**
Autres	3	**1%**
TOTAL	508	**100%**

La présente délibération expose de manière synthétique le contenu des thématiques et la réponse du maître d'ouvrage. Le maître d'ouvrage étant ici la Ville de Bruz. Il convient de se rapporter à l'annexe à la présente délibération afin de prendre connaissance de l'exhaustivité du document.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500473-20251218-25_12_13-DE

- **Participation et consultation publique**

101 observations, soit 20%, comportent une référence à la thématique Participation et Consultation Publique.

Plusieurs contributions critiquent l'insuffisance de dialogue sur le projet, l'insuffisance des éléments mis à disposition du public et expriment le souhait de pouvoir participer à l'avenir à la construction du projet pour le rendre plus acceptable.

Le maître d'ouvrage rappelle qu'une phase de concertation s'est déroulée entre juin 2024 et août 2025 avec 2 réunions publiques, une exposition de panneaux, l'ouverture d'un registre papier et numérique pour recueillir les avis et remarques des bruzois, et la constitution d'un panel de 30 habitants qui s'est réuni à 4 reprises. Afin de recueillir une diversité de point de vue, le panel a été sélectionné selon des critères de diversité des genres (parité), d'équilibre des tranches d'âges, de catégories socioprofessionnelles, et de répartition géographique sur la commune de Bruz. Cette phase a fait l'objet d'un bilan qui a été approuvé en conseil municipal du 25 septembre 2025.

Il rappelle également qu'il a inscrit au sein des objectifs du projet de ZAC la nécessité d'« associer les citoyens sur le temps long, de façon régulière et ponctuelle et selon des formats adaptés aux enjeux du moment ». Le dossier de création constitue une première étape qui valide les périmètres et les orientations générales du projet urbain. Les études de réalisation devront affiner de nombreuses thématiques pour aboutir à un avant-projet des espaces publics, un programme des équipements publics, et des prescriptions à l'attention des acquéreurs sur l'ensemble de la ZAC multisites.

Ainsi, les phases ultérieures d'études seront propices à l'ouverture d'un travail collectif avec les habitants à la fois à l'échelle du projet urbain pour garantir sa cohérence, et à l'échelle de chaque secteur pour tenir compte de ses spécificités et notamment pour définir un projet offrant une qualité de vie pour les futurs habitants tout en maintenant celle des riverains déjà présents.

Les observations confirment l'importance cruciale de la participation et de la consultation publique dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC multisites à l'avenir.

- **Biodiversité et continuités écologiques**

44 observations, soit 9%, comportent une référence à la thématique Biodiversité et continuités écologiques.

Elles portent majoritairement sur l'impact du projet sur la biodiversité sur le secteur de Mons (68%), puis de la Maisons des Associations (18%) et dans une moindre mesure sur le Grand Pâtis (11%). Une observation porte sur le secteur de la Gare. Les observations expriment quasi-unanimement des critiques de l'impact de l'urbanisation sur « la biodiversité », « l'écosystème », « la faune et la flore » avec diverses expressions.

Le maître d'ouvrage rappelle qu'une étude approfondie de l'environnement a été menée sur les secteurs pressentis pour intégrer la future ZAC, dont un inventaire faune et flore sur 4 saisons entre mars 2024 et mars 2025. (Cf p294 à 329 de l'Etude d'Impact environnementale, et annexe 1 dans son intégralité).

Les enjeux de biodiversité et d'espèces protégés ont été cartographiés et ont été une des données d'entrée du projet pour Eviter au maximum les impacts du projet, les Réduire ou les Compenser.

Comme indiqué en page 329 de l'Etude d'Impact, la nécessité de mise en œuvre des mesures compensatoires identifiées à ce stade d'avancement de la ZAC devra être réévaluée au stade des études de réalisation, une fois

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500473-20251218-25_12_13-DE

le projet et ses incidences précisées. Le maître d'ouvrage s'y est par ailleurs engagé dans le mémoire en réponse à la MRAe en page 14.

Enfin, le maître d'ouvrage rappelle que le Dossier de Création de ZAC définit comme socle intangible la prise en compte des enjeux environnementaux et des risques climatiques pour l'ensemble des partis d'aménagement qui cadrent le futur de la ZAC, et exprime en objectif de « permettre le développement de grandes trames écologiques (bleue, verte, noire et brune) et valoriser les continuités entre espaces privés et publics ». Le projet s'appuie sur les invariants définis pour chaque site, conçus pour maximiser les trames écologiques.

Sur le site de Mons, les enjeux en termes de biodiversité ont été repérés sur des haies arborées, des arbres à cavité susceptibles d'accueillir des chiroptères et aux zones humides existantes. Les terrains agricoles ne sont pas identifiés comme des supports majeurs de biodiversité.

Le projet (pages 52-53 du dossier de création) prévoit dans ses orientations de travailler la transition avec les espaces agricoles et bocagers par des continuités écologiques, l'intégration d'espaces cultivés de type vergers et jardins partagés, et d'améliorer les zones humides existantes dans l'objectif de soutenir et développer la biodiversité sur le secteur.

La contribution 2-49 mentionne le chemin CDDP5 (chemin au sud de la parcelle CD 64 menant à la voirie communale 104). Le maître d'ouvrage précise que ce chemin existant a vocation à accueillir des cheminements doux. Il s'engage à respecter les mesures Eviter Réduire Compenser (ERC) de l'étude d'impact (notamment par la conservation des arbres, la protection des racines en évitant les terrassements à proximité, la mise en défense des arbres si passage d'engins à proximité, la prise en compte des périodes d'intervention si élagage).

Sur le site de la Maison des associations, les enjeux en termes de biodiversité ont été repérés sur les haies arborées en périmètre de site, et sur le parc arboré à proximité de l'équipement. Les terrains actuellement occupés par des pelouses ne représentent pas un réservoir de biodiversité.

Le projet (pages 45-46 du dossier de création) prévoit dans ses orientations de végétaliser le secteur pour préserver le calme et la qualité du site dans le but de soutenir et développer la biodiversité.

Sur le site du Grand Patis, des enjeux forts en termes de biodiversité ont été identifiés sur les haies arborées présentent sur le site. Le projet prévoit de les préserver au maximum, sous réserve que l'état sanitaire des arbres ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes.

Les prairies dites mésiques, c'est-à-dire offrant un apport modéré ou équilibré d'humidité présentent quant à elles des enjeux modérés.

Sur le secteur de la Gare, une contribution demande à préserver le tissu végétal des parcelles chemin du Paradis. Le maître d'ouvrage s'engage à affiner le sujet dans le cadre des études du dossier de réalisation en s'inscrivant dans la démarche Eviter-Réduire-Compenser.

- **Sols, sous-sols et pollution**

10 observations, soit 1%, comportent une référence à la thématique Sols, sous-sols et pollution.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500473-20251218-25_12_13-DE

6 contributions portent sur le **secteur de Mons** sur des enjeux de préservation des terres agricoles et sur l'impact de l'artificialisation des terres. Une contribution souligne l'aspect positif de la très forte réduction de zones urbanisables sur le secteur.

Le maître d'ouvrage rappelle qu'environ 61 hectares sont aujourd'hui en 2AU au PLUi sur le secteur de Mons, et que l'un des objectifs initiaux du projet était de réduire l'extension urbaine au maximum. Aujourd'hui le futur périmètre de ZAC comprend environ 8,43 ha en extension urbaine sur le secteur de Mons et le maître d'ouvrage estime que l'objectif est atteint de façon satisfaisante et ambitieuse.



Il est par ailleurs rappelé que le secteur des Rosiers, qui était également à l'étude, sera à l'avenir préservé.

3 contributions portent sur le **secteur de la Maison des Associations**, en raison de l'artificialisation des sols, une des contributions allant jusqu'à considérer le site comme de l'extension urbaine. Le maître d'ouvrage rappelle qu'au sens réglementaire de l'artificialisation des sols, ce site n'est pas considéré comme une extension urbaine, et son aménagement permet d'éviter de reporter cette urbanisation nécessaire sur des terres agricoles.

Enfin, 1 contribution porte sur le **secteur de la Gare** avec des questionnements sur :

- Les conséquences de la pollution des sols sur le site de la Gare pour la sécurité des résidents aux abords lors des travaux d'excavation sols pollués ;
- L'information qui sera donnée aux résidents ;
- L'impact sur les choix des futurs aménagements : réduction des espaces verts, compatibilité avec des potagers, des aires de jeux…

Le maître d'ouvrage a engagé des études pour qualifier la pollution des sols sur les différents sites, ces rapports sont consultables en annexe 7 de l'étude d'impact et des résumés ont été présentés au sein de l'étude d'impact pages 151 à 164. Le secteur de la Gare a fait l'objet de multiples études et est à présent bien documenté. Les sols sont effectivement pollués de façon impactante compte tenu du passé industriel du site. Le maître d'ouvrage s'engage à rendre le site compatible avec les usages futurs d'un quartier d'habitat, enjeu majeur du projet de ZAC, tant pour des questions sanitaires pour les résidents des abords et les futurs habitants, que sur le plan économique.

Lors des études d'avant-projet qui seront menées en phase de réalisation, les concepteurs seront accompagnés de bureaux d'études spécialisés dans la pollution des sols. Le projet d'aménagement fera l'objet d'un Plan de

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500473-20251218-25_12_13-DE

gestion des terres excavées, avec pour objectif de limiter autant que possible l'exportation de terres excavées pour des questions environnementales et économiques, de sécuriser les résidents des abords du site et de déterminer quels usages futurs des terres à nu seront compatibles avec l'état des terrains à terme.

En amont et pendant les phases travaux, le maître d'ouvrage s'engage à transmettre des informations régulières aux riverains, selon des modalités qui seront à définir selon le stade d'avancement (réunions publiques, lettres d'informations…).

- **Cycle de l'eau**

46 observations, soit 9%, comportent une référence à la thématique liée au Cycle de l'eau.

Les observations sur ce sujet portent essentiellement sur les secteurs de Mons et du Grand Patis (respectivement 21 et 14, soit 46% et 30% des observations), avec une crainte de l'aggravation du ruissellement et du risque inondations pour le premier, et une critique de la construction en zone inondable pour le second avec de nombreuses références aux inondations de janvier 2025.

10 contributions, soit 22% portent sur le secteur de la Maison des Associations, sur les questions de ruissellement et d'inondations, secteurs qui ne présente pas les mêmes enjeux au regard cette problématique. Enfin, une observation interroge la capacité des réseaux et de la station d'épuration à traiter les effluents des futurs secteurs aménagés.

Le maître d'ouvrage rappelle que, globalement, le projet de ZAC a intégré le sujet de la gestion de l'eau comme l'un de ses partis d'aménagement avec d'ores et déjà de premiers engagements techniques : « La Ville éponge : l'eau support de la résilience urbaine » développé en page 41 du rapport de présentation du Dossier de Création de ZAC.

C'est une des raisons pour lesquelles le maître d'ouvrage a renoncé à intégrer le secteur des Rosiers au projet d'aménagement, comme le souligne positivement une des contributions.

Comme indiqué dans le mémoire en réponse à la MRAe, la gestion des eaux pluviales sera approfondie en phase de réalisation, une fois les plans d'aménagement définis au stade avant-projet. À ce stade, il sera possible d'affiner la modélisation hydraulique à l'échelle de chaque secteur, préciser les modalités de suivi et d'entretien des dispositifs de gestions des eaux pluviales.

Le secteur de Mons intégré au périmètre de ZAC multisites n'est pas réglementairement situé en zone inondable dans le Plan de Prévention du Risque Inondation en vigueur ni en zone inondable dans les cartes d'aléa issus du Porter à Connaissance de février 2024, il n'est donc pas concerné par le risque inondation par débordement de nappe (cf. p177 de l'Etude d'Impact). Le projet ne prévoit donc pas de construire sur des zones inondables.

Les contributions pointent par ailleurs le risque de ruissellement qui pourrait accentuer les inondations dans les secteurs proches du secteur et de la Vilaine. Les études hydrauliques évoquées ci-dessus, auront pour objet de mettre en œuvre les principes précités de gestion des eaux pluviales inscrits au dossier de création et d'éviter le ruissellement des eaux issues des secteurs de projet. Les eaux seront retenues sur le secteur et le débit de fuite maitrisé, le projet respectera la réglementation imposant de ne pas aggraver la situation sur les milieux recevant les eaux pluviales et cherchera à l'améliorer.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500473-20251218-25_12_13-DE

Le secteur est en revanche bien le support de zones humides (cf. Etude d'Impact p24 ; 93-96 ; 272 ; 307-308). Le maître d'ouvrage s'engage à les conserver. L'amélioration de leur fonctionnement hydraulique sera un objectif dans le projet.

Une contribution concerne directement des fossés situés sur le périmètre du secteur ; le maître d'ouvrage précise que le projet étudiera en phase réalisation leur fonction hydraulique et les préservera si cela s'avère pertinent.

Le secteur du Grand Pâtis est concerné par un enjeu lié aux inondations par débordement de cours d'eau (cf. p177 de l'Etude d'Impact), identifié au sein du Plan de Prévention du Risque Inondation. Le PPRI, en vigueur à ce jour, comporte une cartographie des aléas et un règlement qui limite la constructibilité pour prévenir le risque inondation. Aussi, ce PPRI est en cours de révision par les services de l'Etat. Le projet sera réalisé en conformité avec ces documents réglementaires.

A la suite des inondations de janvier 2025 qui ont impacté le site et auxquelles les observations font référence, la décision d'intégrer ou non le périmètre du Grand Pâtis au périmètre de ZAC a été posée, par les techniciens, le panel d'habitants et les élus.

A ce jour, il a été considéré qu'il était pertinent de poursuivre les études sur le secteur en phase de réalisation. Les hypothèses prises dans les études préalables de ZAC peuvent évoluer à l'avenir. Le secteur du Grand Pâtis, qui appartient aujourd'hui à la commune est fortement imperméabilisé, du fait de ses anciens usages, qui ont par ailleurs laissé des traces de pollution dans le sol. Les études de réalisation permettront de travailler les conditions de désimperméabilisation du site, de gestion des eaux pluviales, de dépollution, et de stratégies d'aménagement (mutualisation implantation du bâti, usages des rez-de-chaussée) qui permettraient de développer un quartier d'habitat soutenable et adapté au risque inondation. Aussi, le projet d'aménagement respectera les futures dispositions du PPRI dont l'approbation est envisagée en 2027/2028. Si les conditions de sécurité pour les riverains et pour les futurs résidents du site n'étaient pas réunies, le maître d'ouvrage se réserve la possibilité de faire évoluer significativement le projet d'aménagement.

Les observations relatives au **secteur de la Maison des Associations** expriment une crainte quant à l'impact du projet sur les risques de ruissellement et d'inondations en raison de l'artificialisation des sols. Le maître d'ouvrage rappelle que le secteur n'est le support d'aucune zone humide et ne se situe pas en zone inondable au PPRI.

Par ailleurs, comme expliqué précédemment pour le secteur de Mons, la mise en œuvre du projet par l'application des règles de gestion des eaux pluviales applicables au projet (PLUI et objectifs du projet) permettra d'éviter le ruissellement des eaux issus des secteurs de projet : les eaux seront retenues sur le secteur et le débit de fuite maitrisé, et le projet respectera la réglementation imposant de ne pas aggraver la situation sur les milieux recevant les eaux pluviales et cherchera à l'améliorer.

La gestion des eaux usées, questionnée par une contribution, a également fait l'objet d'une interrogation de l'avis MRAe, à laquelle le maître d'ouvrage a répondu dans son mémoire en réponse en page 24. Globalement, pour prendre la décision de créer la ZAC, il a été vérifié lors des études préalables que les capacités futures de gestion des eaux usées seront compatibles avec la réalisation de la ZAC.

Une nouvelle station d'épuration sera réalisée par Rennes Métropole à l'ouest de la zone d'activité des Portes de Ker Lann et devrait être mise en service en 2028 (cf. p.180 à 182 de l'Etude d'Impact). La prise en charge du développement urbain de Bruz a bien été intégré à ses capacités, et le projet de ZAC est compatible avec le calendrier de mise en service de la nouvelle station d'épuration intercommunale.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500473-20251218-25_12_13-DE

Concernant la montée en charge des réseaux observés lors des épisodes de crues, Rennes Métropole dispose d'un plan d'investissement pour mettre aux normes ses équipements existants. Ainsi, des travaux de maintenance et de réfection ont été réalisés sur le poste de relèvement des eaux usées du Grand Pâtis en 2024, et le projet de ZAC impliquera le déplacement et potentiellement le remplacement du poste existant.

- **Gestion des déplacements, Prévention des nuisances sonores et Préservation de la qualité de l'air**

128 observations, soit 25%, comportent une référence à la thématique Gestion des déplacements, Prévention des nuisances sonores et Préservation de la qualité de l'air.

Les observations portent majoritairement sur le secteur de Mons (58%), avec des craintes de l'impact du projet sur la circulation routière et son impact en termes de nuisances sonores et de pollution, ainsi que sur quelques points précis sur les accroches du périmètre à l'existant.

Le secteur de la Maisons des Associations est également concerné (21% des observations) par des craintes similaires, auxquelles s'ajoutent des interrogations sur la sécurité des piétons et cycles, sur la place donnée au modes doux dans le projet, sur le type d'aménagement qui seront réalisés, et des réactions sur une perte de stationnement public nécessaires au fonctionnement de la Maison des Associations. Une contribution interroge les hypothèses prises dans l'étude mobilité.

Les mêmes questionnements localisés sur la Noë sont évoqués dans une contribution.

Sur le secteur de la Gare, est interrogé plus particulièrement la gestion du stationnement public et privé à terme, et la prise en compte des besoins du site militaire qui jouxte le périmètre.

Plus généralement, deux contributions questionnent l'impact du projet d'ensemble sur la circulation dans Bruz et le lien avec l'arrivée du Trambus.

Globalement, à ce stade d'avancement du projet, des hypothèses ont été étudiées lors des études préalables. L'ensemble des secteurs de la ZAC sont situés auprès de voies suffisamment dimensionnées auxquels ils sont connectés. De nouvelles études de mobilité plus précises seront engagées au stade réalisation, à partir de 2026, pour limiter les impacts des déplacements des futurs habitants et préciser les choix d'aménagement des espaces publics les plus pertinents au stade avant-projet.

Les données d'entrées seront mises à jour avec notamment les choix qui auront été faits sur le tracé du Trambus, ou d'éventuelles décisions concernant la desserte ferroviaire. La mobilité est un sujet qui s'appréhende sur un périmètre élargi.

Concernant le stationnement, les règles qui seront applicables aux secteurs ne sont pas connues et seront déterminées dans l'objectif de traiter au mieux ce sujet, les solutions ne pouvant être les mêmes sur chaque secteur.

Une contribution pointe la spécificité du secteur Gare ; le maître d'ouvrage confirme que ce secteur nécessitera, du fait de son caractère de pôle multimodal et des enjeux de déplacements qui s'y cristallise, la construction d'un parking en silo (un stationnement en bâtiment en étage) dont les modalités opérationnelles restent à préciser.

Le maître d'ouvrage souhaite préciser que le projet ne prévoit pas de supprimer le parking de la Maison des associations, le projet prévoyant de « restituer la capacité de stationnement de l'équipement public, et d'améliorer sa qualité environnementale en la rendant perméable ». Pour aller plus loin dans le projet, il sera

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500473-20251218-25_12_13-DE

nécessaire de mieux connaitre les usages et le taux d'occupation du parking pour affiner la connaissance du site, et être attentif à l'accessibilité du site à terme.

- **Adaptation au changement climatique et maîtrise des consommations énergétiques**

Cette thématique est abordée expressément par 12 observations, dont 8 sont relatives au secteur de la Maison des associations. Les observations expriment une demande d'exemplarité du projet, et une crainte de l'aggravation de l'effet d'ilot de chaleur du fait de l'artificialisation des sols et en cas de suppression d'arbres, qui devront alors être remplacés. Une observation demande que le projet se fasse exclusivement sur du renouvellement urbain.

Le maître d'ouvrage souligne que la question de l'adaptation au changement climatique est au cœur du projet développé dans le dossier de création de ZAC comme l'atteste les orientations d'aménagement développées. Il confirme que la végétalisation des secteurs est reconnue comme un enjeu fort, de même que la gestion de la ressource en eau à l'avenir, l'implantation du bâti et le choix des matériaux d'aménagement, pour développer des espaces urbains ne favorisant pas les ilots de chaleur. Le fait de travailler majoritairement en renouvellement urbain est également un positionnement fort pour préserver autant que possible les espaces naturels et agricoles qui remplissent des fonctions nécessaires. Cependant il n'est pas soutenable économiquement aujourd'hui de développer exclusivement que des projets en renouvellement urbain.

- **Qualité paysagère et cadre de vie**

164 observations, soit 33%, comportent une référence à la thématique Qualité paysagère et cadre de vie. C'est la thématique avec le plus d'occurrence, et la seule à concerner tous les secteurs.

Ces observations portent majoritairement sur le secteur de Mons (70%) et de la Maison des Associations (22% - 36 observations). Les autres secteurs sont également concernés par des contributions et quelques contributions portent sur le projet dans sa globalité, pour des réflexions en lien avec la corrélation des services et infrastructures dans la ville.

Globalement, quels que soient les secteurs, une majorité des observations expriment des craintes ou des réserves en raison de l'impact du développement des secteurs pour le cadre de vie, sur la tranquillité, la vie sociale des résidents actuels. Plusieurs d'entre elles se positionnent comme force de proposition pour l'implantation ou les hauteurs à développer sur le site pour préserver et améliorer la qualité paysagère du projet.

Sur un plan général, plusieurs contributions interrogent la cohérence du développement démographique de la ville avec son niveau d'équipement : écoles, crèches, transports, services de santé, voirie… Le maître d'ouvrage confirme que les éléments de programmation pour la ZAC multisites ont été établis en prenant en compte des éléments prospectifs, que ce soit via des études menées dans le cadre des études préalables de ZAC, via des points d'étapes comme les prospectives scolaires demandées par l'Etat, ou les échanges dans le cadre de l'établissement des Plans Pluriannuels d'Investissement de la commune et de la métropole.

Une contribution interroge l'impact de l'abandon du secteur des Rosiers sur le fonctionnement du futur groupe scolaire en construction à Ker Lann. La réalisation du secteur des Rosiers n'était pas la condition unique du choix d'implantation sur Ker Lann, ce choix relève de différents critères : l'accessibilité du site (voies existantes, transports en commun, desserte future par le Trambus et le Réseau Express Vélo (REV), la proximité avec les

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500473-20251218-25_12_13-DE

projets de construction notamment sur la ZAC de Ker Lann prévoyant la construction de 600 logements, la répartition géographique équilibrée des différents établissements, l'environnement végétalisé et le cadre naturel privilégié.

Des contributions craignent pour le fonctionnement de la Maison des Associations en termes de stationnement et de surface de locaux. Le maître d'ouvrage précise que le projet urbain a pour objectif de maintenir et soutenir le fonctionnement de cet équipement majeur de la commune.

Les contributions relatives aux usages d'espaces publics pour soutenir la vie sociale et collective, essentiellement sur le secteur de la Maison des Associations avec la notion d'usages intergénérationnels, d'événements en plein air, de jardins partagés…, sont en adéquation avec la volonté du maître d'ouvrage de travailler un cadre de vie à toutes les échelles du projet. En parallèle, quelques contributions expriment des craintes en termes de risque d'insécurité du fait de la densité prévue sur les secteurs. Le maître d'ouvrage considère qu'un des enjeux des villes de demain est d'intensifier les usages en évitant les espaces publics monofonctionnels : le projet urbain a identifié le site de la Maison des Associations, ainsi que la future place de la Gare, comme des leviers de la notion de vivre ensemble, et sera vigilant à l'aménagement des espaces publics pour garantir la sécurité des usagers.

Quelques contributions questionnent le projet en termes de volumes de logements sociaux, et d'accessibilité financière des futurs logements. Le maitre d'ouvrage rappelle que le projet de ZAC a pour vocation première de répondre au besoin de logements sur la commune, et que la programmation sera répartie selon les objectifs énoncés dans le Programme Local de l'Habitat, que ce soit en termes de volumes de logements, de répartition de financement de logements, et de prix de sortie pour les futurs résidents.

Une contribution questionne sur **le secteur de la Gare** la prise en compte des impératifs et des contraintes qui pourraient résulter de la proximité avec le site militaire du 41ème régiment d'infanterie. La cession de terrains ou le maintien dans l'emprise actuelle du site de l'Armée n'est pas un facteur qui remettrait en cause le projet d'aménagement au globale sur la Gare. Les études de réalisation viendront à nouveau questionner les enjeux de juxtaposition et d'interaction entre le secteur de projet et le site de l'Armée. A noter que le projet a été présenté au ministère de la Défense qui n'a pas émis de contre-indication au développement d'un projet en limite du site militaire.

Plusieurs contributions sur les secteurs de Mons, Maison des Associations, Noë, Haye de Pan, certaines même avec des références en pièce-jointe, expriment des demandes ou des propositions précises en termes de densité, hauteur et d'implantation du bâti, ou sur le plan paysager avec des demandes de recul paysager ou d'implantation de jardins partagés. Ces contributions ont pour objet de garantir une continuité de qualité de vie aux résidents actuels. Une contribution évoque également l'ilot emblématique et le parking silo prévu sur le site de la Gare.

L'importance de ces contributions témoigne de la nécessité de travailler le projet urbain en harmonie avec le contexte urbain et paysager existant, et les échanges ouverts entre contributeurs montrent que les sujets urbains engendrent des positions variées. Le maître d'ouvrage précise que le projet a vocation à être travaillé à un stade avant-projet en phase réalisation à partir de 2026, et que la notion de densité, de hauteur, d'implantation des espaces publics et des bâtiments sera alors support d'échanges avec les bruzois. Le maître d'ouvrage s'engage à réaliser de nouveaux temps de concertation notamment par secteur lors de cette phase de réalisation.

Les réponses du maître d'ouvrage figurent dans le document annexé à la présente délibération.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500473-20251218-25_12_13-DE

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **Approuve** la synthèse de la procédure de participation du public par voie électronique comprenant une mise à disposition de l'étude d'impact de la ZAC multisites de Bruz ;
- **Autorise** Monsieur le Maire ou un adjoint à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Délibération certifiée exécutoire

Philippe SALMON, Maire de BRUZ

Délibération publiée le : 18/12/2025

Délibération transmise le : 18/12/2025

