Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500473-20251218-25_12_14-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.

25-12-14. AMÉNAGEMENT _ CRÉATION 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_14-DE

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

Vu la délibération en date du 15 décembre 2025 tirant la synthèse de la procédure de participation du public par voie électronique,

Vu le dossier de création de la ZAC établi conformément aux dispositions de l'article R.311-2 du code de l'urbanisme,

Par délibération en date du 15 avril 2024, le Conseil municipal 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 a tiré le bilan de la concertation.

Le projet de création de ZAC multisites a fait l'objet d'une participation du public par voie électronique (PPVE) en vertu de l'article L.123-19 du lundi 29 septembre 2025 (9h00) au mardi 28 octobre 2025. (17h00)

Par délibération en date du 15 décembre 2025, le Conseil Municipal à approuver la synthèse de la participation du public par voie électronique

Conformément à l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme, un dossier de création a été élaboré et comprend :

1. Un **rapport de présentation**
2. **Un plan de situation**
3. **Un plan de délimitation des périmètres de la ZAC multisites**
4. **L'étude d'impact** complétée par le tableau de synthèse des mesures Eviter, Réduire, Compenser 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_14-DE

Le rapport de présentation expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état des sites et de leurs environnements, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans les différents secteur de la ZAC multisites, énonce les raisons pour lesquelles le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain.

Ce rapport est résumé ci-dessous pour une bonne compréhension du projet de création de ZAC multisites soumis à délibération du Conseil Municipal.

- **Objet et justification de l'opération**

La ville de Bruz, avec plus de 19 600 habitants au 1er janvier 2025 est la deuxième commune de Rennes Métropole, la 4ème du département d'Ille-et-Vilaine et la 12ème de la Région Bretagne. Elle connait un dynamisme démographique soutenu (1,6% par an de 2014 à 2020). Ce taux est supérieur à l'ensemble des pôles structurants ou de proximité de la métropole.

Aussi, la ville connait une forte pression foncière depuis plusieurs années marquée par une nette progression de résidences principales (+15% entre 2010 et 2015). Ces dernières années la part de logements collectifs progresse plus vite que la part de logements individuels qui restent toutefois dominants (53,3 %).

Cette pression démographique doit aujourd'hui continuer à trouver des réponses dans un contexte social et environnemental contraint tout en prenant en compte les enjeux urbains contemporains. En ce sens, depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en 2019, les enjeux de préservation de l'environnement, de l'identité communale et d'accueil de population et d'activités économiques se sont maintenus, complétés par un renforcement des objectifs en matière de limitation de la consommation foncière.

Ainsi, le Programme Local de l'Habitat 2023-2028 prévoit l'objectif d'une production de 1350 logements sur le territoire communal, soit une production annuelle moyenne de 225 logements à décliner au sein des futures opérations suivant la répartition suivante :

- 30% de logements locatifs sociaux
- 15% de logement en accession sociale
- 20% de logements à prix encadrés
- 35% de logements libres.

Cette production de logements est également encadrée, dans un contexte de sobriété foncière, par une densité minimum à savoir 41 logements/ha pour les opérations en extension urbaine et 67 logements/ha pour les opérations en renouvellement urbain.

Dans l'objectif d'assurer un développement urbain maîtrisé, tant dans son rythme que dans sa composition et pour prolonger des réflexions quant au renouvellement urbain du site central de la Gare, les élus ont souhaité mettre en œuvre des outils juridiques adaptés.

Une procédure de DUP (Déclaration d'Utilité Publique) réserves foncières a alors été engagée dès avril 2021 sur 3 secteurs de la commune : La Gare, Le Grand Pâtis, et Les Rosiers.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500473-20251218-25_12_14-DE

En complément et afin d'établir une stratégie d'intervention sur les sites mutables de la ville en extension et en renouvellement urbain (au-delà des trois sites intégrés dans la DUP), la ville a engagé un premier travail d'étude urbaine menée de 2021 à 2023. Ces études ont eu pour objectifs de « repenser collectivement » l'aménagement du territoire afin de trouver des solutions pour accueillir de nouveaux habitants tout en garantissant un cadre de vie épanouissant, inclusif et non genré, laissant une place à la biodiversité et à l'agriculture, en anticipant les besoins en équipements et en accompagnant l'économie locale. Ces études ont abouti à la réalisation d'un plan guide du développement de la commune à horizon 2035 structuré autour de 4 grandes orientations :

1- Intégrer des opérations d'habitat à venir :
   - Priorisant le renouvellement urbain et réduisant l'extension urbaine
   - Recherchant un équilibre entre densité bâtie et densité végétale
2- Allier centralités, usages et mobilités du quotidien au travers du développement de la boucle du cœur de Bruz en :
   - Générant des pôles d'échanges qualitatifs et vivants
   - Valorisant les espaces publics existants
   - Fluidifiant les mobilités douces sur le centre-ville
3- Conforter les trames paysagères et écologiques au travers de la notion de « chemins bruzois » en :
   - Valorisant la lisière Ville/Campagne
   - Constituant un maillage de mobilités piétonnes et cycles inter-quartier et inter-communal
   - Reliant quartier résidentiels et lieux de promenade
4- Intégrer, intensifier et diversifier les activités bruzoises sur le modèle du « parc actif » en :
   - Proposant une vitrine de l'engagement écologique
   - Constituant des interfaces dynamiques, lieux d'accroches entre les différents quartiers

Afin de prolonger les réflexions et traduire ces orientations, la ville de Bruz a décidé, en 2024, d'engager des études préalables à la création d'une ZAC multisites sur 7 secteurs de la commune identifiées par le plan guide en renouvellement ou en extension urbaine. (Les Rosiers, la Gare, le Grand Pâtis, la Haye de Pan, la Maison des Associations, la Noë et Mons).

A noter qu'à l'issue des études préalables, le secteur des Rosiers a été exclu du périmètre de la ZAC multisites en raison de la découverte d'importantes zones humides (réservoirs de biodiversité à préserver) couplé à un enjeu de mobilité lié à la situation du secteur en bout du chemin du Rosier.

Les études préalables ont ainsi permis d'arrêter le périmètre global de la ZAC multisites d'une surface globale de 31 hectares environ, joint en annexe à la délibération, et de définir une programmation et des orientations d'aménagement sur les 6 secteurs au regard :

- Des objectifs définis par le PLH 2023-2028
- Des enjeux définis par le plan guide du développement de la commune à horizon 2035
- Des enjeux complémentaires suivants :
   - Partir des réalités des habitants, de leurs besoins et leurs envies ;
   - Proposer un projet urbain inclusif, qui réponde aux besoins de toutes et tous, qu'importent le genre, l'âge, les capacités physique ou économique ;
   - Favoriser la qualité de vie à l'échelle de chaque quartier en travaillant attentivement les cheminements, l'espace public, la présence de la nature, l'intimité et la sécurité ;

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500473-20251218-25_12_14-DE

- Penser soigneusement l'insertion des nouveaux habitats dans l'existant, respecter fortement le « déjà là » pour faire perdurer le caractère architectural de la ville, et faire continuité avec l'histoire patrimoniale de Bruz ;
- Travailler finement les opérations en renouvellement urbain pour concilier la préservation des terres agricoles et naturelles, sans mettre en péril l'équilibre financier du projet ;
- Proposer une offre de logements à la fois maîtrisée, répondant aux objectifs du Programme Local d'Habitat métropolitain, et mixte en programmes diversifiés ;
- Réduire la place de la voiture, source forte d'émissions de gaz à effet de serre, en favorisant des cheminements vélo/piétons et en anticipation de l'arrivée du futur trambus ;
- Amplifier la place de la nature dans les nouveaux quartiers, et construire une commune adaptée aux défis climatiques à venir.
- Permettre le renouvellement urbain prioritaire du site de la Gare.

- **Description de l'état des sites et de leurs environnements**

Les secteurs de la ZAC multisites sont au nombre de 6 et répartis sur l'ensemble du territoire communal. Une description de l'état initial de chaque site et les enjeux relatifs au contexte dans lequel ils s'inscrivent sont présentés dans le dossier de création et résumé ci-après.

➢ Le **site de la Gare** en couture entre le centre-ville historique et le quartier du Vert Buisson ;

Le **site de la Gare** constitue un des points de départ de l'ensemble de la réflexion urbaine globale et est un site central à l'échelle de la commune. Il est situé en interface entre les deux centralités majeures de la commune : le centre-ville historique et le quartier du Vert Buisson avec son animation commerciale. Il est également le secteur de contact entre les emprises du site militaire et la ville.

Les enjeux de **coutures urbaines** sont particulièrement forts sur ce site et ce à différentes échelles :

- Articulation architecturale entre, d'un côté, un tissu de maisons pavillonnaires et ouvrières à l'Est et de l'autre, des ensembles collectifs à l'Ouest ;
- Transition programmative entre deux polarités commerciales, amorcée par l'implantation du cinéma, en entrée du quartier du Vert Buisson ;
- Continuité paysagère, en prolongeant les connexions au grand paysage de la plaine Yann-Fañch Kemener ;
- Interface en termes de mobilité, dans une logique de pôle multimodal au rayonnement extra-communal.

L'histoire de l'occupation et l'utilisation du site est à en prendre en considération pour expliquer les conséquences négatives sur la qualité des sols, en grande partie pollués et nécessitant une intervention forte pour les rendre compatibles avec un futur usage de logement, notamment sur la partie en friche à l'ouest de la voie ferrée. Cette parcelle a en effet été le support d'une entreprise spécialisée dans la fabrication de charpente et de menuiserie. Cependant, des éléments historiques plus positifs sont également à relever comme composantes du patrimoine : des bâtiments anciens en pierres à l'Est sur la rue Robert Martin et l'avenue Jules Tricault et une composition urbaine de maisons ouvrières en bande sur la rue Champion de Cicé, en limite Sud du site, en direction du centre-ville et du parc de la Herverie.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500473-20251218-25_12_14-DE

La fréquentation de la gare de Bruz est en constante augmentation et le secteur devrait être desservi à terme par la ligne T4 du Trambus. L'enjeu est donc également de maîtriser le développement de ce quartier pour favoriser son rayonnement et son utilisation par les habitants et par les voyageurs.

- Les sites de **la Noë** et de **la Maison des Associations** (MDA) intégrés dans le tissu historique du centre-ville ;

Les secteurs en renouvellement urbain de la Noë et de la Maison des Associations sont situés au sein du tissu bâti du centre urbain.

Le **site de la Noë** est composé de plusieurs sous-secteurs :

- A l'Est du rond-point de la Noë, se développe de part et d'autre de la rue de la Noë
- A l'Ouest du rond-point de la Noë,

Le site comprend des parcelles déjà bâties au Nord et au Sud de la rue de la Noë, axe historique de connexion au centre-ville. Il intègre une partie de l'ancien hameau de la Noë, rattaché au manoir du même nom et encore présent sur le site. Ce dernier est relevé au PLUi au titre de patrimoine bâti d'intérêt local.

Le secteur intègre également l'actuelle caserne du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours), amenée à être déplacée prochainement sur un site plus adapté au sein de la ZA de l'Eperon sur la commune de Bruz. Une partie de l'ensemble bâti de la caserne est également inscrite au PLUi au titre du patrimoine bâti et constitue l'ancien hameau de la Noë.

Le boulevard Pasteur et son rond-point se positionnent comme une fracture à atténuer entre ces deux ensembles bâtis. Ils ont vocation à être repensés dans le cadre du réaménagement du boulevard Pasteur (programmé de 2025 à 2028). La parcelle à l'Ouest de la caserne du SDIS, dite « de l'Olivier », est actuellement occupée par des logements résidences à destination d'adultes handicapés.

Le **site de la Maison des Associations** comprend des parcelles peu bâties, formant une dent creuse au cœur du tissu pavillonnaire. Il est occupé partiellement par des constructions légères à usage des associations et de stockage des services techniques, d'un parking d'environ 100 places et de la Maison des associations, équipement communal à destination des associations et des évènement communaux. On y retrouve également des espaces verts majoritairement constitués de pelouses et un terrain de foot. Il est peu visible depuis les axes de circulation principaux de la Ville qui permettent de le desservir : l'avenue Alphonse Legault au Sud, la rue du Champ Niguel à l'Est et l'avenue des Romains à l'Ouest. Cependant, il est longé au Nord par l'un des cheminements piétons majeur du centre-ville : le chemin des Anglais. Ce dernier s'accompagne d'une trame arborée remarquable à préserver. Le bâtiment de la Maison des Associations, situé au Sud du site, est lui-même densément planté d'arbres de hautes tiges inscrits au PLUi comme patrimoine arboré à préserver.

Sur ces deux sites, les enjeux de couture avec le bâti existant, dans le respect du « déjà là », doivent être au cœur des projets de renouvellement :

- Sur le site de la **Noë**, entre pavillons, petits collectifs apparentés à des logements intermédiaires au Sud du site, sur l'allée des Ronceraies et la rue Debussy, et des opérations récentes de collectifs au Nord. Ces nouvelles opérations viennent bouleverser le tissu ancien existant et le secteur de la Noë doit permettre une meilleure articulation dans ce saut d'échelle.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500473-20251218-25_12_14-DE

- Sur le site de la **Maison des associations**, au sein d'un tissu pavillonnaire très structuré présentant des similitudes avec des modèles de cités-jardins. Les abords Ouest, Nord et Nord-Ouest du site présentent également des typologies de petits intermédiaires en R+1/R+2 et de maisons groupées.

➢ Les sites du **Grand Pâtis** et de **la Haye de Pan,** secteurs d'activités en lisière urbaine ayant vocation à se diversifier et à accueillir de l'habitat ;

Le **site du Grand Pâtis,** accessible depuis la rue de Laillé, est situé au Sud de la commune. Il est constitué de parcelles bordées d'arbres de hautes tiges, sa façade Est s'ouvrant sur les champs. Autrefois occupé par une station d'épuration, il supporte aujourd'hui les bâtiments des anciens Services Techniques de la ville, qui seront à démolir dans le cadre du projet. Ces bâtiments accueillent aujourd'hui dans un cadre contractuel temporaire une épicerie solidaire et un atelier d'artiste. Un poste de relevage du réseau d'assainissement de la commune est également toujours présent sur site.

Les usages historiques du secteur ont engendré une forte imperméabilisation du sol, amplifiant les risques d'inondation dont il fait l'objet. Ces risques sont relevés au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI). Bien que les bâtiments à destination de logements privés ne soient pas interdits, ils sont soumis à la règlementation relative aux constructions et usages en zones à risques (implantation, niveau zéro de référence, pourcentage d'impact de la zone inondable…). Aussi, l'incertitude face aux risques climatiques toujours plus impactants, et l'épisode de crue de janvier 2025, devront être des entrants prépondérants dans la conception du quartier à l'avenir.

Le **site de la Haye de Pan** est situé à l'entrée Est de la commune, accessible depuis l'avenue Alphonse Legault. Il est occupé par divers commerces et activités : station de lavage, station essence, station de courses en « drive », enseigne commerciale « Marché aux affaires », casse automobile. Ces activités s'accompagnent d'aménagements routiers qui, dans une logique de valorisation de l'identité d'entrée de ville, devront à l'avenir évoluer vers une place plus affirmée à la nature et aux modes doux. Les commerces existants sont appréciés des utilisateurs et posent une base de réflexion sur la programmation commerciale du site. On trouve également sur le site un château d'eau qui fait aujourd'hui signal en entrée de ville et dont l'usage sera à questionner à l'avenir.

Les activités passées ou actuelles de ces deux sites ont largement impacté les sols dans lesquels on retrouve des traces de pollution.

➢ Le site de **Mons-Rouaudière**, dernière frange d'extension urbaine ;

Le **site de Mons-Rouaudière** est le seul secteur en extension urbaine visé par la ZAC. Il est aujourd'hui en majorité vierge de construction et à usage agricole.

Site situé à l'Ouest de la commune, entre la Vilaine et le quartier de la Rabine. Il est contourné par l'avenue Joseph Jan, la rue de la Rabine, les chemins de Mons et de la Rouaudière. L'impasse de la Rabine et la rue Mathurin Leroy, débouchant sur la rue de la Rabine, se terminent face à ce secteur. L'ensemble du secteur d'étude est constitué de parcelles agricoles aujourd'hui en exploitation. Cependant, les terres ne présentent pas une richesse agricole avérée. Il s'agira alors sur ce secteur de traiter la lisière entre un tissu urbain hétéroclite et le paysage bocager de la commune qui s'étend au Sud-Ouest. Aussi, le secteur étant découpé, notamment par le chemin de Mons, il s'agira de développer une logique commune à cette lisière et de la connecter au fonctionnement urbain global.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500473-20251218-25_12_14-DE

Ces 6 sites de la ZAC se répartissent sur un socle paysager à valoriser composé de 3 grandes typologies de paysages :

- Les lisières agricoles et bocagères, héritage agricole du territoire et support de biodiversité.
- Les vallées humides et coteaux de l'Ille, une trame hydrographique remarquable caractérisée par une écologie et un paysage de grande valeur
- Le chapelet de jardins de proximité agrémenté d'un maillage de venelles

Le projet urbain proposé par la ZAC permettra d'approfondir la relation de la commune avec son grand paysage.

Par ailleurs, l'ensemble du contexte environnemental de la ZAC est détaillé dans l'étude d'impact ci-jointe à la délibération. Les études environnementales menées sur quatre saisons ont permis d'identifier les espaces faunistiques et floristiques présents sur les secteurs, ainsi que les types d'habitats à préserver ou à recréer au sein de la ZAC multisites de Bruz. On retrouve les trames arborées présentes sur les sites de la Maison des Associations et du Grand Pâtis, constitutives de refuges pour la faune et représentatives d'un patrimoine végétal précieux.

Les zones enfrichées de la Gare présentent également des strates buissonnantes favorisant l'habitat des reptiles et de certaines espèces d'oiseaux.

Certains bâtiments, dont leurs toitures, sur le site de la Noë, de la Haye de Pan ou du Grand Pâtis peuvent également servir d'habitat aux chiroptères ou à l'avifaune patrimoniale comme le moineau domestique. Si leur démolition est prévue, il s'agira de retrouver des supports d'habitats similaires dans le nouveau quartier.

D'autre part, le site de Mons présente des zones humides qui seront préservées et à valoriser dans le cadre du projet de ZAC.

- **<u>Programme global prévisionnel des constructions dans la ZAC multisites</u>**

La ZAC multisites sur une surface globale de 31 hectares environ, répartie sur 6 secteurs, a pour vocation essentielle d'accueillir de l'habitat. Le projet global prévoit le développement d'environ 92 000 m² de surface de plancher, essentiellement destinées à du logement. Ainsi, ce sont environ **1700 nouveaux logements amenés à être construits sur la commune.**

Ces surfaces de plancher pourront de façon ponctuelle être affectées à du bureau sur le site de la Gare, et au développement de cellules commerciales, destinées à du commerce de proximité, sur les sites de la Gare et de la Haye de Pan.

- **<u>Raisons pour lesquelles le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu</u>**

La réalisation de la ZAC multisites constitue un enjeu majeur pour la commune et permet de poser le cadre de son développement urbain futur en l'envisageant de façon harmonieuse et cohérente.

Le projet urbain proposé s'inscrit pleinement en compatibilité avec les documents d'urbanisme en vigueur : Il respecte les objectifs fixés par le SCOT, le PLUI et par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Rennes Métropole. Ces documents de planification prévoient une production accrue et soutenue de logements, avec une large place faite à la mixité sociale et à la diversité des formes urbaines, tout en respectant des densités minimales de 41

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500473-20251218-25_12_14-DE

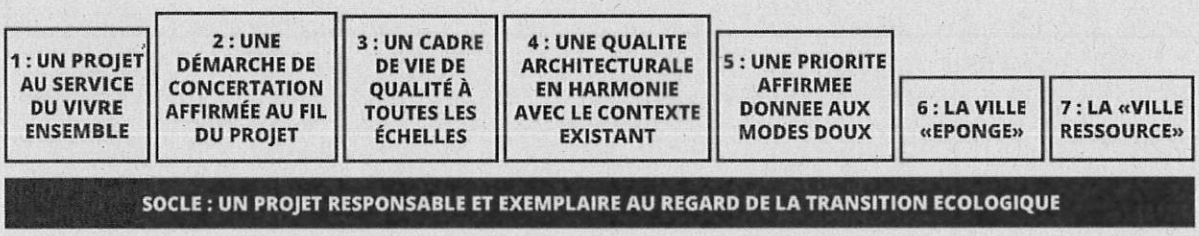
logements à l'hectare en extension urbaine et de 67 logements à l'hectare en renouvellement urbain. La ZAC multisites a vocation à apporter une réponse aux besoins importants de logements, accessibles et abordables, pour les bruzois et les gens souhaitant s'installer sur la commune de Bruz en développant un programme prévisionnel d'environ 1 700 logements.

Le périmètre du projet a été réfléchi et déterminé avec pour objectifs premiers de privilégier le renouvellement urbain, et de limiter au strict nécessaire le développement de la Ville en extension urbaine. Il en résulte une ZAC multisites d'un périmètre global d'environ 31 hectares se déployant sur 6 sites : 5 sont en renouvellement urbain, et un seul en extension urbaine. La surface en extension ayant été réduite à environ 9 hectares sur les 29 hectares initialement portés en études et les 60 hectares fléchés au PLUi actuellement. Le projet s'inscrit donc pleinement dans un principe d'optimisation foncière de l'objectif de « Zéro Artificialisation Nette » fixé par la Loi Climat et Résilience.

Le caractère multisites du projet résulte de complexité de la transformation du quartier de la Gare : secteur majeur en termes d'enjeux urbains du fait de sa localisation charnière entre le centre historique et le Vert Buisson. Un secteur impacté par les activités passées du site qui ont laissé des sols pollués, ayant pour conséquence de rendre son réaménagement plus technique et plus couteux. Ces éléments sont le point de départ d'une réflexion « multisites », qui devient alors un atout global pour proposer un projet urbain maîtrisé et réfléchi à l'échelle de la Ville. Ainsi, l'intégration de chacun des 6 secteurs retenus répond à une logique urbaine propre à sa situation et ses caractéristiques :

- La Gare : reconnecter deux morceaux de ville en renforçant l'identité de la commune
- Le Grand Patis et la Haye de Pan : porter l'identité de la commune sur les sites « périphériques » en renouvellement urbain pour mieux les intégrer à la Ville,
- La Maison des associations et la Noé : permettre une juste densité en complétant le maillage urbain existant,
- Mons-Rouaudière : accepter une proportion de projet en extension permettant de soigner les lisières de la Ville.

La démarche relative à la séquence « éviter, réduire et compenser les impacts », définie par l'Etat et développée dans l'Etude d'Impact Environnementale, a guidé l'ensemble de la réflexion ayant abouti au périmètre final. Elle justifie la bonne insertion du projet global dans son environnement urbain et naturel, et a guidé la définition des grandes orientations du projet de ZAC Multisites de Bruz, qui visent à développer un projet responsable et exemplaire, au regard des enjeux contemporains sociétaux et environnementaux. A noter que l'étude d'impact identifie uniquement des mesures d'évitement et de réduction, aucune mesures compensatoires sont jugées nécessaires à ce stade du dossier.



Le projet urbain, bien que global, doit également considérer les spécificités de chaque site doté de ses propres orientations :

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500473-20251218-25_12_14-DE

- La Gare, un quartier mixte conciliant intensité urbaine, ambition environnementale et pole intermodal,
- Le Grand Pâtis, un quartier entre les arbres, l'eau et les champs,
- La Maison des associations, un projet qui valorise la vie de quartier et préserve la maison des associations,
- La Noë, un esprit village en cœur urbain
- La Haye de Pan, un nouveau quartier habité pour une entrée de ville accueillante et dynamique
- Mons, une nouvelle manière d'habiter en lisière de ville, entre grand paysage et vie de quartier.

Enfin, le projet a fait l'objet d'une concertation préalable pendant toute la durée du projet. La démarche de participation citoyenne via la constitution d'un panel de 30 citoyens volontaires a nourri le projet en participant à définir les grandes orientations du projet urbain et des orientations propres à chaque secteur.

Ainsi, le projet de ZAC Multisites a pour ambition en phase de réalisation de créer des quartiers inclusifs, confortables et durables, en s'appuyant sur une programmation diversifiée, une qualité d'habiter pour tous et une architecture en harmonie avec le contexte existant. Il se structure autour de la compréhension fine du paysage de la commune et de sa réalité habitante. Il affirme une priorité donnée aux mobilités douces, à la nature en ville et à une gestion économe et visible de l'eau. La démarche intègre les enjeux de sobriété énergétique, de circularité des ressources et de résilience climatique. Enfin, il pose en clef de réussite une concertation continue avec les habitants, afin de garantir des espaces publics adaptés aux usages et au quotidien de chacun.

Le projet est donc retenu considérant l'ensemble des éléments résumés ci-dessus et exposés dans le dossier de création.

Ce projet a été soumis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) qui a rendu un avis le 8 août 2025 joint en annexe à la présente délibération. Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée et la prise en compte de l'environnement par le projet. Ainsi, l'avis énonce globalement une bonne prise en compte des enjeux environnementaux, avec des positionnements positifs et pointe la nécessité de poursuivre et préciser les études pour aboutir à des engagements concrets en termes de mesures ERC (chiffrage des mesures, localisation avec précision et mise en place c'un dispositif de suivi dans le temps). Ainsi, l'avis précise que :

- Les principaux enjeux identifiés par la MRAe portent sur la préservation de la biodiversité, des sols et sous-sols, des zones humides et du cycle de l'eau, la gestion des déplacements et des nuisances associées, l'adaptation au changement climatique, ainsi que la qualité paysagère du projet,
- L'étude d'impact propose une analyse de l'ensemble des enjeux, avec une description de l'état initial de l'environnement bien menée, mais la MRAe recommande :
  - de compléter les données, notamment celles relatives à la biodiversité et aux zones humides, d'approfondir les données locales sur l'air, le bruit, les ilots de chaleur,
  - de proposer des mesures de dépollution adaptées aux futurs aménagements avec si besoin restriction d'usages clairs,
  - de préciser la modélisation hydraulique et de définir les modalités de suivi et d'entretien des ouvrages de gestion des eaux pluviales, de vérifier l'adéquation des besoins du projet en matière d'assainissement avec les capacités des ouvrages existants et à venir, et d'estimer à l'avenir les besoins en eau potable pour définir des mesures cohérentes avec les objectifs de préservation de la ressource à long terme,
  - de consolider l'analyse des risques liés aux inondations, d'identifier les zones inconstructibles ou à adapter, et de proposer des mesures de prévention cohérentes avec les futurs niveaux de risques, y compris en intégrant les effets du changement climatique,

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500473-20251218-25_12_14-DE

- d'approfondir les éléments chiffrés en termes de déplacements pour répondre de manière plus ciblée aux fragilités locales et définir des mesures d'accompagnement en cas d'aléas sur les projets structurants,
- d'améliorer la présentation des données par des cartographies croisées des enjeux,
- et de préciser le projet développé sur chaque site, notamment en formalisant des engagements qualitatifs clairs sur les formes urbaines, la végétalisation, la composition des espaces publics et les ambiances souhaitées.

La Ville de Bruz a produit un mémoire en réponse à l'avis MRAe, joint en annexe à la présente délibération, apportant des précisions aux demandes exprimées, et confirmant que, si au stade de la création, l'aménagement repose encore sur des principes généraux et des orientations d'ensemble et l'évaluation des incidences demeure nécessairement globale et indicative. **L'analyse des incidences sera approfondie au stade de la réalisation.** A ce stade d'avancement, le projet disposera d'un niveau de définition suffisant pour identifier concrètement les effets sur l'environnement et mettre en place des mesures adaptées.

Conformément aux articles L.122-1-1 L. 123-19 du code de l'environnement, l'évaluation environnementale comprenant l'étude d'impact a été soumise à la procédure de participation du public par voie électronique.

La synthèse de cette procédure a été établie par la délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2025.

Il est précisé que le dossier de création de la ZAC multisites indique que la part communale de la taxe d'aménagement ne sera pas exigible en raison de l'exonération prévue par les articles L.331-7 et R.331-6 du code de l'urbanisme. En effet, l'aménageur futur prendra à sa charge le coût des équipements publics suivants :

- Les voies et les réseaux publics intérieurs à la zone,
- Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone.

En conséquence, sur la base du bilan de la concertation, de l'étude d'impact, de l'avis de l'autorité environnementale, du dossier de création de ZAC multisites et de la synthèse de la procédure de participation du public par voie électronique,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à 24 voix Pour et 7 voix Contre :

- **Approuve le dossier de création** de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) multisites sur 6 secteurs, la Gare, le Grand Pâtis, la Haye de Pan, la Maison des Associations, la Noë et Mons dont le périmètre figure en annexe à la présente délibération, ayant pour objet l'aménagement et l'équipement des terrains en vue d'accueillir une programmation à dominante d'habitat, établi conformément à l'article R.311-2 du code de l'urbanisme,
- **Approuve le programme global prévisionnel des constructions** qui seront réalisées à l'intérieur de la zone à savoir environ 92 000 m² de surface de plancher, essentiellement destinées à du logement, soit environ 1700 logements
- **Décide que la réalisation de la ZAC multisites devra respecter les mesures destinées à éviter, réduire, compenser** les effets négatifs du projet sur l'environnement et la santé humaine ainsi que les modalités de suivi de ces mesures et des incidences du projet, telles que décrites dans l'étude d'impact et rappelées dans le tableau 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_14-DE

- **Met à la charge des constructeurs** à minima le coût des équipements publics. En conséquence, le périmètre de la ZAC sera exclu du champ d'application de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement.
- **Autorise 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

