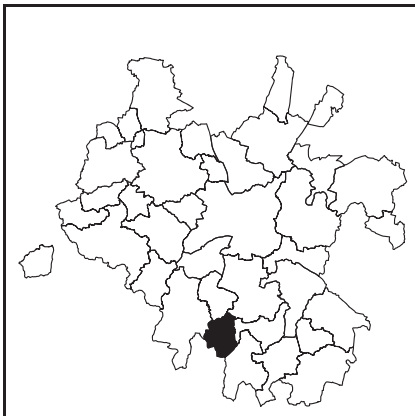
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE RENNES



Commune de

Pont-Péan

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Révision approuvée par DCM du 30 juin 2009

juin 2009

Pont-Péan

MÉTROPOLE Rennes
vivre en intelligence

service des Etudes Urbaines

SOMMAIRE

Préambule 3
Les orientations générales de développement de Pont-Péan 4

1. Développer la fonction d'accueil de Pont-Péan 7
1.1 Assurer l'accueil résidentiel 9
1.2 Accueillir des activités nouvelles et accompagner la mutation des entreprises existantes 11

2. Consolider et relier les pôles de centralités 15
2.1 Inscrire le pôle culturel au cœur d'un projet de développement urbain ambitieux 17
2.2 Renforcer la polarité du site de la mairie 19
2.3 Développer le centre commercial en lien avec la valorisation de la route de Nantes 19
2.4 Relier fortement le pôle scolaire et sportif aux quartiers actuels et futurs 19

3. Mettre en place une politique des déplacements durable et développer un urbanisme favorable aux modes alternatifs 21
3.1 Poursuivre le développement du réseau viaire et assurer un meilleur partage de la voirie 23
3.2 Améliorer la performance des transports collectifs 25
3.3 Œuvrer pour plus de proximité dans la ville 26
3.4 Développer une politique globale de stationnement 26

4. Garantir une qualité paysagère et environnementale 29
4.1 Développer le maillage des espaces publics et paysagers 31
4.2 Préserver et renforcer les continuités naturelles 33
4.3 Valoriser le patrimoine bâti 36

5. Se prémunir des risques et des nuisances 39
5.1 Anticiper les contraintes des sols 41
5.2 Assurer une bonne gestion de l'eau 42

Préambule

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a profondément modifié les anciens plans d'occupation des sols, devenus depuis des Plans Locaux d'Urbanisme. La loi Urbanisme et Habitat (UH) du 3 juillet 2003 a ajusté certains dispositifs de la loi SRU.

La rédaction obligatoire d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a pour objectif la présentation du projet urbain et paysager de la commune qui doit être élaboré dans une perspective de développement durable, c'est à dire selon un mode de développement qui s'efforce de répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à satisfaire les leurs.

Le PADD définit des orientations d'aménagement et d'urbanisme qui vont se traduire au niveau du règlement, du plan de zonage, et par la mise en œuvre d'actions d'aménagement. Le PADD constitue ainsi un cadre de référence et de cohérence de la politique communale d'aménagement pour les années à venir.

L'ensemble du PLU doit mettre en perspective les orientations des lois SRU et UH, notamment telles qu'elles sont déclinées par les articles L. 111-10 et L. 121-1 du code de l'urbanisme :

- principe d'équilibre ;
- réponse aux besoins des habitants (emplois, habitat, équipements, déplacements) ;
- diversité des fonctions urbaines et mixité sociale ;
- préservation des paysages, de l'écosystème
- protection des habitants contre les risques et nuisances.

Les orientations générales de développement de Pont-Péan

Commune jeune, incluse dans un territoire dynamique que constitue le pays de Rennes, Pont Péan se dote d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme) qui remplacera l'actuel POS datant de 1999. En dépit de ses contraintes géophysiques (zones inondables au nord, friche industrielle abandonnée à l'est et sous-sol argileux), Pont Péan, une des plus petites communes de Rennes Métropole par sa superficie, possède des atouts (proximité de Rennes, accès rapide par la RN 137, paysages et patrimoine de qualité) pour poursuivre son développement urbain.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) traduit la volonté de la commune de mettre en œuvre les principes fondamentaux de la loi SRU en s'inscrivant dans une démarche d'aménagement durable.

Le projet communal s'articule ainsi autour des 5 grands axes suivants :

- Permettre l'accueil de nouveaux habitants et assurer les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH). Cet objectif d'accueil, de mixité sociale et générationnelle doit être réalisé en économisant le foncier de façon à stopper l'étalement urbain et préserver ainsi l'espace pour les générations futures. La gestion de l'espace urbain, intégrant les grands objectifs du développement durable, doit favoriser la recherche de nouvelles formes architecturales et la conception d'un habitat respectueux de l'environnement : économie d'énergie, gestion et récupération des eaux pluviales, nouveaux types de matériaux, aménagements paysagers… La création de zones dédiées aux activités économiques aux entrées est de Pont Péan (ZA du Pont Mahaut à court terme, future zone des Landelles à moyen terme) doit promouvoir la création d'emploi sur la commune et permettre aussi la mutation de certains secteurs d'activités (cimenterie, Bellevue) vers l'habitat.

- Consolider et relier les pôles d'équipements : équipements sportifs et scolaires au nord, renforcement du centre commercial et du site de la mairie qui sera à l'articulation entre le bourg d'aujourd'hui et les futurs quartiers, développement d'un pôle culturel sur le site de la Mine qui permettra de réhabiliter l'ensemble du secteur. Ce renforcement des équipements répondra aux besoins de services d'une population plus importante.

- Se déplacer autrement en permettant une utilisation plus importante des transports collectifs, en développant les modes doux (cheminements piétons et pistes cyclables) et en hiérarchisant et sécurisant les voiries. L'élaboration d'un Plan Communal de Déplacements devra viser le partage de la voirie entre les différents usagers en ayant comme objectif la baisse de la circulation et de la vitesse automobile. Il s'agit tout à la fois d'améliorer le cadre de vie et de travail tout en allant vers la réduction des nuisances (pollution de l'air, bruits) et de répondre aux défis énergétiques.

- Garantir des espaces paysagers, un environnement de qualité et valoriser le patrimoine bâti de la commune (site de la Mine, cité ouvrière et bâtiments répertoriés). Pont Péan possède un patrimoine paysager et des sites remarquables qu'il convient de préserver tout en les faisant mieux connaître. Le développement de réseaux pédestres permettra de relier entre eux espaces publics et paysagers.

- Se prémunir des risques (inondations, aléas miniers, sols argileux) en anticipant sur les nuisances possibles et en respectant zones humides et zones inondables. La prévision des risques doit être un souci constant du développement urbain pour éviter d'être confronté à des difficultés plus grandes. La gestion des eaux pluviales, notamment dans les futurs quartiers, devra ralentir le ruissellement par des aménagements en surface et par la récupération des eaux de pluie.

Prévu pour penser le développement de la commune sur les 10 à 15 ans à venir, le PADD a pour ambition de répondre aux besoins des pont-péannais (habitat, emplois, équipements, déplacements) en préservant notre patrimoine commun : eau, écosystème, paysages. L'objectif est également de conforter le tissu social pour permettre à tous de se sentir bien dans la ville de demain et d'être acteurs du Pont Péan à venir.

1. Développer la fonction d'accueil de Pont-Péan

1.1 Assurer l'accueil résidentiel

◢ Un besoin de création de logements

De nouveaux habitants : participer au développement métropolitain

La commune de Pont-Péan s'inscrit dans le développement très dynamique de l'agglomération rennaise et plus globalement dans celui du bassin de vie de Rennes.

L'accueil de population, en cohérence avec les dispositions de la politique logement de l'agglomération, doit contribuer à ce que chaque nouvel habitant trouve un logement à sa convenance, là où il le désire.

Les habitants actuels : un parcours résidentiel interne à Pont-Péan

Le projet de Pont-Péan se fonde en premier lieu sur un souhait d'accompagnement du parcours résidentiel des habitants actuels pour que jeunes, familles monoparentales, couples avec enfants et personnes âgées notamment, trouvent une solution d'habitat adapté à leur besoin et à leur revenu.

Une nécessaire mixité sociale et urbaine

La commune de Pont-Péan souhaite orienter son projet dans le respect du Programme local de l'habitat de Rennes Métropole qui prévoit notamment dans les opérations d'urbanisme :

- une diversité de l'habitat avec au moins 50 % de logements aidés (25 % de locatif social ; et 25 % de logements intermédiaires ou accession aidée),
- une mixité des formes urbaines avec au moins 50 % de logements en collectifs ou en semi-collectifs (le reste en individuels et 20 % maximum du nombre total de logements construits sur lots libres supérieurs à 350 m²).

Les logements seront produits à des coûts variés pour permettre à une large population de se loger. Les formes et les types d'habitat seront diversifiés pour offrir une mixité de produits dans chaque opération.

Sur la période 2005-2012, la commune de Pont-péan s'est engagée à livrer 550 logements répondant à ces critères. Le projet prévoit en outre les besoins nécessaires pour assurer la période qui suivra à un horizon 2020.

Accueil des Gens du voyage : création d'un petit terrain soupape

Le projet communal intègre la nécessité de l'accueil des gens du voyage organisé à l'échelle métropolitaine dans le cadre du programme local de l'habitat. Il est prévu la création d'un petit terrain soupape d'une capacité de 10 à 15 emplacements sur un terrain de 3000 m² à 5 000 m². L'emprise retenue se situe à proximité du secteur de Mouton Blanc. Son aménagement, relativement sommaire afin de ne pas perturber le fonctionnement écologique des abords du Tellé, permettra d'offrir un accueil temporaire, complémentaire à d'autres types de structure d'accueil des gens du voyage sur l'agglomération.

◢ Consolider le bourg grâce au renouvellement urbain

Le « renouvellement urbain » est indispensable pour assurer une croissance harmonieuse. Le développement urbain ne peut désormais plus s'opérer exclusivement sous la forme d'extensions urbaines consommatrices d'espaces. La recomposition de la ville sur elle-même par la mutation et l'évolution du tissu urbain est le moyen de valoriser la ville existante. Il s'agit de porter des investissements sur les sites déjà urbanisés et souvent peu denses.

Plusieurs secteurs à forts enjeux, sur lesquels existent différentes disponibilités ou potentialités foncières intéressantes, ont été identifiés. Il s'agit notamment des abords de la route de Nantes et du secteur de la Mine.

Les abords de la route de Nantes

L'objectif est de transformer la route de Nantes en une véritable avenue résidentielle. L'évolution et la densification du tissu bordier, doivent être encouragées dans le cadre d'un projet global maîtrisé intégrant valorisation de l'espace public et développement commercial dans la poursuite du projet de la ZAC des Genêts.

Le secteur de la Mine

Avec la réalisation de l'espace Beausoleil, la commune a engagé un processus de réappropriation du site de la Mine. Il représente un patrimoine essentiel pour l'identité communale, mais est aujourd'hui menacé.

Afin de poursuivre cette entreprise, il convient d'aménager le site en optimisant les réserves foncières vacantes ou mutables par la réalisation de logements et de nouveaux équipements et services. Ils pourraient être organisés autour du « carreau » de la mine rénovée et proposant un espace public à la mesure du lieu. L'ensemble s'intègre dans une réflexion de projet de nouveau quartier à l'ouest de la commune mêlant astucieusement renouvellement urbain et extension.

◢ Terminer les secteurs d'urbanisation engagés

La période qui vient de s'écouler a vu le développement de deux secteurs, à l'est et au nord, dans le cadre d'opérations d'aménagement. Il s'agit prioritairement d'achever cette étape en affirmant plus clairement la vocation et la spécificité de chaque secteur.

La ZAC « Le Luzard » (au nord)

L'enjeu est double. Il s'agit de :

- Mettre en oeuvre un tissu mixte préfigurant les nouvelles formes urbaines induites par le PLH ;
- Réinsérer le pôle scolaire et sportif dans le tissu urbain.

L'essentiel des logements neufs à venir dans les prochaines années proviendra de la mise en oeuvre de cette ZAC. Environ 330 logements diversifiés y sont prévus.

Site « Le Mouton Blanc » (à l'est)

Différents lotissements successifs ont contribué à étirer l'urbanisation le long de la rue de Nantes sans structurer clairement ce secteur. Ce secteur essentiellement pavillonnaire doit s'appliquer à développer un réseau viaire en relation avec le maillage existant. Il constituera à terme la limite de l'urbanisation en bordure de la zone humide et de l'espace naturel du Tellé.

◢ Concevoir un nouvel éco-quartier à l'Ouest (Mine / Rivaudière/ Cormiers/Bétuaudais)

La façade ouest du bourg constitue la dernière grande réserve foncière de la commune. Son urbanisation représentera l'essentiel de la production de logements future. Ce projet est déterminant. Il permettra d'étoffer la structure du centre-bourg et contribuera à recentrer le site de la Mine au cœur de la zone agglomérée. L'ouverture sur les territoires de l'ouest et les sites de la Seiche est en outre un facteur de qualité paysagère indéniable du projet.

Autour de l'idée d'un « éco-quartier » renouvelant la tradition des cités jardins et intégrant les problématiques énergétiques, un travail fondé sur la mixité typologique et la prédominance des espaces plantés et paysagers est envisagé. Le cœur de ce vaste espace résidentiel serait structuré par une longue prairie publique vers le pôle culturel, organisant une promenade le reliant à la Seiche au nord.

Le projet de développement ne devra donc pas entraver la réalisation de logements s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale.

Ils devront par exemple privilégier la rétention des eaux pluviales à la source afin de limiter le ruissellement. Des solutions permettant l'économie d'eau potable seront également encouragées. Aussi la gestion de manière différenciée et durable des espaces verts sera réalisée dans un souci d'économie.

Le projet urbain pourra se fonder sur une implantation et une orientation des bâtiments permettant d'optimiser les apports solaires passifs. Les bâtiments « compacts » (maisons groupées, semi-collectifs et collectifs) sont aussi à privilégier car moins consommateurs d'énergie. Les systèmes de production d'énergie performants au niveau environnemental, ainsi que les sources d'énergie les moins polluantes seront encouragés.

En outre, une gestion raisonnée des déchets sera étudiée dans le cadre des nouvelles opérations.

La taille de la zone nécessite un véritable projet urbain maîtrisé dans le temps, avec l'enjeu d'intégration urbaine, sociale et environnementale du nouveau quartier.

1.2 Accueillir des activités nouvelles et accompagner la mutation des entreprises existantes

◢ Satisfaire les besoins économiques locaux

Le projet consiste prioritairement à :

- Développer une offre foncière diversifiée pour l'accueil de locaux d'activités à vocation communale ;
- Rendre possible la création de locaux de services et d'activités, compatibles avec l'habitat, dans les futures opérations d'urbanisme.

L'objectif est de conforter les entreprises locales qui peuvent avoir des besoins fonciers liés à des desserrements, des repositionnements ou encore des délocalisations. L'accueil de nouvelles entreprises, en relation avec le développement démographique de Pont-Péan et de son grand territoire, est également recherché. La commune en grandissant sera confrontée à des besoins d'artisanat ou de services à la personne par exemple, qu'il faut pouvoir installer sur place.

Pont Mahaud

La zone d'activité du Pont-Mahaud, située route d'Orgères au sud-est de la commune, permettra d'accueillir notamment des activités artisanales de rayonnement local. Quelques entreprises sont déjà installées depuis le début des années 1990. Le projet prévoit le développement de ce secteur, dans la continuité de l'existant.

Les Landelles

A court et moyen termes, une zone d'activités communale est projetée. Elle se situe à proximité de la RD 36 et de la route de Nantes, au Nord-Est de la commune. Les terrains sont dévolus depuis de nombreuses années au développement économique. Ce secteur constituera une des futures entrée de ville de Pont-Péan dont il s'agira d'assurer un traitement qualitatif.

Site de la Cimenterie

Une société de BTP est implantée sur le site de la Cimenterie, rue de la Fontaine Blanche en plein cœur de Pont-Péan. A terme, cette entreprise pourrait transférer une partie son activité libérant ainsi un foncier constructible d'environ 1 ha. La mutation vers une fonction mixte tertiaire et résidentielle est souhaitée.

Zone artisanale de Bellevue

La zone artisanale de Bellevue est située dans le tissu urbain de Pont-Péan. Les entreprises implantées, continueront à évoluer. Certaines cesseront leur activité, d'autres pourraient se transférées vers des secteurs plus adaptés à de l'artisanat (espace, nuisance…).

Il est alors prévu que ce territoire mute vers une occupation à vocation résidentielle.

◢ Anticiper les besoins de développement économique métropolitain

Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Rennes anticipe le déploiement d'activités le long des axes stratégiques de développement, dont la Route de Nantes.

Un site potentiel d'une surface brute de 50 ha a été repéré à l'est de la voie expresse sur les territoires communaux de Pont-Péan et de Saint-Erblon.

Ce secteur répond en effet aux différents critères de localisation, d'accessibilité, économiques et paysagers définis par le schéma d'aménagement économique de l'agglomération rennaise.

Toutefois sa localisation précise sera appréciée au regard des évolutions métropolitaines (contournement sud-est, besoins réels…) et des études de sites.

◢ Pérenniser les activités agricoles

Il s'agit d'assurer la protection et la pérennité de l'activité agricole qui participe à la production économique de la commune. Cette préoccupation s'appuie sur la nécessaire préservation d'espaces agricoles à l'échelle communale comme à l'échelle de l'agglomération. C'est un axe fort du projet métropolitain. Cela permet en outre de préserver les paysages ruraux de qualité (haies, boisements…) et d'entreprendre des actions diverses de replantation. Il convient donc de :

- Cesser tout développement anarchique de l'urbanisation dans les secteurs agricoles pour limiter le mitage, nuisible à l'élaboration d'une identité et d'un dynamisme agricole ;
- Restreindre la possibilité de changement de destination des bâtiments en campagne.

Le développement de l'agriculture (construction de nouveaux sièges, limitation de logement de tiers à proximité…) sera ainsi réalisé prioritairement hors des espaces agglomérés et des sites naturels ou paysagers sensibles pour garantir au mieux sa pérennité.

2. Consolider et relier les pôles de centralités

Le diagnostic a mis en évidence une double difficulté de la commune, inhérente à sa forme et son histoire :

- Une absence de centralité historique, compensée par un développement «multipolaire» qui a engendré un éparpillement et une concurrence des « pôles » d'équipements et des espaces de centralité ;
- Une intégration et une valorisation urbaines peu qualitatives de ces équipements, malgré la qualité des structures et parfois des édifices (espace Beausoleil, nouveau gymnase).

En outre le diagnostic, s'il relève le bon niveau d'équipement de la commune en particulier dans le domaine scolaire, a fait apparaître des besoins futurs à prendre en compte concernant notamment les agrandissements de la mairie et de la bibliothèque.

La consolidation et la valorisation des pôles d'équipement apparaissent donc comme un des enjeux prioritaires du projet communal. Le but est de conforter une identité communale encore récente.

Il s'agit tout à la fois de renforcer programmatiquement ces sites (programme urbain et parti architectural ambitieux), de les valoriser spatialement en les plaçant au cœur des projets d'aménagement, et d'améliorer leurs relations et leur rôles dans la structure urbaine.

2.1 Inscrire le pôle culturel au cœur d'un projet de développement urbain ambitieux

La création de l'espace Beausoleil a permis de redonner une perspective au site de la Mine. Pourtant cette première pierre n'a pas pour le moment suffit à redynamiser pleinement ce secteur essentiel à l'identité communale. Il est donc nécessaire de poursuivre ce travail de reconquête pour réinscrire le site de la mine au cœur de la ville à travers une triple valorisation : urbaine, patrimoniale et immobilière.

◢ Consolider la fonction de centralité du site de la Mine en renforçant la programmation en équipements

Le projet de médiathèque pourraient se réaliser sur le site prioritaire de la mine, de manière à y regrouper des services et assurer une synergie d'activités.

Cette localisation est cohérente avec :

- Sa vocation de « pôle culturel et administratif »;
- L'existence d'un patrimoine architectural remarquable en attente de programmation, et dont la réhabilitation est urgente ;
- La position stratégique du site de la mine, demain à l'interface entre urbanisation existante et urbanisation future de la frange sud-ouest de la commune.

L'ensemble urbain et architectural constitué par ce projet (avec l'espace Beausoleil, la chapelle, la médiathèque dans le bâtiment réhabilité) sera susceptible de structurer fortement cette nouvelle centralité dont la commune a besoin.

Assurer une fonction résidentielle complémentaire

Outre son histoire et son patrimoine architectural, le site de la Mine dispose de nombreuses réserves foncières et d'une position privilégiée. Cette situation constitue un atout certain pour accompagner le projet d'équipement par un projet de développement résidentiel ambitieux permettant de consolider la nouvelle centralité.

Il s'agit:

- de sortir ce quartier de sa situation de frange, de confins, pour la remettre au cœur d'un quartier, d'un espace habité et vivant ;
- de «tirer» l'urbanisation vers l'ouest et de polariser ce site à l'interface des urbanisations anciennes et futures ;
- de réaliser un projet maîtrisé et coordonné d'équipements, d'espaces publics, et de construction de logements neufs mettant en place des types résidentiels favorisant une certaine densité urbaine. Ce projet implique une maîtrise foncière du site, et la mise en œuvre d'une procédure d'aménagement d'ensemble.

Reconquérir les vastes emprises aujourd'hui dévaluées par un projet d'espace public et paysager

La revalorisation du secteur de la Mine aujourd'hui occupé par de vastes emprises en friche ou sous utilisées, passe par une action ambitieuse en termes d'aménagement d'espace public. Celle-ci est rendue nécessaire par la présence de plusieurs équipements structurants, et peut être rendu possible par un projet immobilier d'ensemble.

Ces aménagements concernent la mise en place graduelle d'un ensemble d'espaces liés aux équipements :

Le « carreau de la Mine »

Vaste parvis réunissant et « adressant » les différents équipements, c'est le cœur même du nouveau quartier et l'espace de cette nouvelle centralité communale édifiée sur les traces de l'ancienne fondation minière. Le carreau de la mine est bordé au sud par une voie adressant les nouvelles constructions qui délimitent la place. Un large mail pourrait organiser des stationnements publics et une promenade se prolongeant à l'ouest vers le « parc de la Mine », les futurs quartiers ouest, puis, au-delà, jusqu'au GR 39 via le chemin existant sur Bruz.

L'espace paysager de la Mine

Le remblai mis en place sur les terrains pollués de l'ancienne mine constitue aujourd'hui un « no man's land » stérile interdisant toute ouverture de la commune vers l'ouest sur la campagne et les sites de la Seiche. Cette grande friche dévalorise fortement les franges ouest de la commune et en premier lieu le secteur du pôle culturel qui y est adossé. Compte tenu du développement urbain à venir sur ces sites, il est essentiel de redonner dès aujourd'hui une perspective à cet espace même en visant le très long terme.

S'il ne semble pas envisageable d'imaginer son urbanisation, l'aménagement paysager serait cohérent avec la localisation du site. Faisant le pendant de l'espace naturel du Téllé à l'ouest, ce nouvel espace, entre ville et campagne, servirait les équipements et les nouveaux quartiers de l'ouest tout en les ouvrant sur les sites de la Seiche.

2.2 Renforcer la polarité du site de la mairie

La perspective d'une extension nécessaire à terme des locaux de la mairie implique une réflexion sur l'aménagement d'ensemble du site. Celui-ci apparaît aujourd'hui excentré. Mais le projet communal qui vise une extension à l'ouest indique que ce site sera demain à l'interface de la partie agglomérée existante (quartier des « maisons de mineurs », quartiers pavillonnaires plus récents) et le futur quartier.

Le renforcement du positionnement central du site semble de plus justifié par sa situation à la croisée de deux voies structurantes, l'avenue du Chemin Vert et la rue du Canal. La constitution d'une véritable polarité de services pourra s'appuyer sur les qualités paysagères du site composé de beaux arbres existants à conserver et d'un espace vert à valoriser. L'aménagement d'un parc public adjacent au bâtiment de services et d'équipements de la mairie permettrait d'offrir une séquence verte, une alternance dans le paysage, une respiration à l'organisation urbaine du secteur.

Cet aménagement d'ensemble constituera un point de repère fort tant entre l'est et l'ouest qu'entre le nord et le sud de l'espace aggloméré de Pont-Péan.

2.3 Développer le centre commercial en lien avec la valorisation de la route de Nantes

Le développement du centre commercial est engagé dans le cadre de la ZAC des Genêts. Il s'agit d'asseoir ce pôle en favorisant son intégration urbaine et lisibilité. Ce projet pourra ainsi s'appuyer à terme :

- sur la nouvelle entrée de ville complémentaire localisée sur la rue de Bellevue qui le repositionnera sur les flux de desserte principaux du bourg,

- plus largement sur un projet global de valorisation et de développement de la route de Nantes comme espace de centralité.

2.4 Relier fortement le pôle scolaire et sportif aux quartiers actuels et futurs

Le pôle scolaire et sportif constitue désormais un ensemble bien équipé et relativement complet. Il reste peu à faire en termes d'équipement sur ce site. L'objectif est la valorisation de cet ensemble qui connaît deux difficultés :

- une situation excentrée au nord du bourg avec peu de relations aux quartiers résidentiels existants et futurs du sud et de l'ouest ;
- un rôle peu structurant dans l'espace urbain, des espaces extérieurs peu qualitatifs, des accès peu lisibles.

La meilleure intégration urbaine de ce pôle repose en grande partie sur le projet de la ZAC du Luzard qui permettra de l'inscrire au cœur d'un nouveau quartier résidentiel.

Cette action doit être complétée par un travail de renforcement et de valorisation des accès. Elle est le garant d'une meilleure liaison aux quartiers, en particulier au sud et à l'ouest, mais aussi d'une meilleure accroche urbaine et d'une revalorisation de l'espace public :

- Création à l'ouest d'une nouvelle entrée et d'une placette publique (parvis) permettant de réorienter l'école vers les quartiers du sud ouest. Cet aménagement est stratégique pour assurer de bonnes articulations urbaines.
- Création d'une allée intérieure longeant les terrains de sport et reliant les accès ouest et est (coté rue de Nantes) ;
- Création d'un maillage de cheminements piétons et cyclables permettant de relier le site scolaire aux différents quartiers et surtout au pôle culturel.

Pôle culturel et pôle scolaire pourraient ainsi former un ensemble cohérent d'espaces et d'équipements reliés par un réseau continu de cheminements piétons et d'espaces verts.

3. Mettre en place une politique des déplacements durable et développer un urbanisme favorable aux modes alternatifs

3.1 Poursuivre le développement du réseau viaire et assurer un meilleur partage de la voirie

La forme particulièrement étirée du bourg, la congestion que risque de produire à terme la multiplication de lotissements en impasse, l'importance des futurs secteurs d'urbanisation et enfin la nécessité de mieux relier les équipements aux différents quartiers, militent pour un projet urbain fondé sur un développement des liaisons urbaines et du maillage viaire à ses différentes échelles.

La mise en valeur des voies passe aussi par l'affirmation de son rôle d'espace public, de desserte et d'adresse des tissus bordiers. Trop souvent les lotissements récents ont tourné le dos aux voies qui pourtant sont les prolongements directs de celles du bourg. En considérant le réseau des départementales, anciennes routes de campagne, comme des voies rapides et nuisantes, en opposant dessertes rapides à la voirie résidentielle, a été a laissé du terrain à la route au sein même du bourg, et il a manqué de qualifier ces voies en tant qu'espace public communal majeur. Les franges ont été stérilisées, abandonnant, multipliant la voirie, les privant d'un statut qualitatif, d'un usage, au profit d'un aménagement « paysager » souvent uniquement décoratif.

Parallèlement les rues anciennes, et particulièrement la rue de Nantes, ont des caractéristiques routières peu compatibles avec la qualité urbaine et résidentielle souhaitable pour l'agglomération.

La rue n'est pas que l'espace fonctionnel de la chaussée ; ce doit être aussi des trottoirs confortables, des plantations, des vues qui ouvrent sur l'horizon.

À toutes ces échelles, il est proposé qu'un soin particulier soit apporté à l'aménagement des voies urbaines. C'est aussi un enjeu de sécurité ; elles pourraient, en certains points stratégiques, faire l'objet d'aménagement afin de faire ralentir la vitesse et formaliser le passage des piétons.

De la grande rue à la sente piétonne, l'ensemble du système des voies peut être le support de projets de valorisation paysagère du bourg.

◢ Adapter la voirie à son usage en hiérarchisant le réseau viaire

La rue a été aménagée comme un espace circulatoire dédié en grande partie à l'automobile plutôt qu'à un espace de vie. Aujourd'hui cela génère des nuisances importantes.

L'objectif principal vise à hiérarchiser le réseau de voirie (avenue, boulevard, voie de quartier). Il s'agit de préciser la destination des espaces publics afin de réduire les nuisances liées à l'automobile par une répartition équilibrée du trafic routier.

◢ Redéfinir l'armature principale

Un développement de l'armature principale de la commune autour de 3 axes est proposé :

L'ancienne route de Nantes revalorisée

Même si elle est désormais « débranchée » des grands flux routiers, la route de Nantes reste un axe essentiel de l'armature urbaine communale. Son déclassement est l'occasion de sa transformation en avenue urbaine à partir d'un travail d'embellissement et de valorisation de l'espace public. Son gabarit permet d'imaginer une rénovation de son profil en travers sur les principes suivants : réduction de la chaussée, trottoirs élargis et plantés, stationnement longitudinaux, piste cyclable (en prolongement des aménagements réalisés à Chartres-de-Bretagne).

En parallèle à ces actions sur l'espace public, un travail sur la valorisation du tissu urbain doit être entrepris sur les franges de l'avenue suivant différentes modalités : densification de certains terrains sous occupés, constitution d'un front bâti construction des délaissés ou de terrains non bâtis, renouvellement urbain sur certains sites stratégiques (aux abords du centre commercial notamment).

Cette action de développement du tissu bordier de l'avenue est essentielle à sa transformation. Le projet délicat à conduire doit être précisément encadré tant sur le plan foncier que sur la coordination générale des opérations et justifierait une procédure qui permette d'assurer maîtrise foncière, aménagement de l'espace public, et projets immobiliers. Cette opération pourrait notamment intégrer le terrain actuellement occupé par l'activité située sur la rue de la Fontaine Blanche, qui constitue la seule emprise foncière mutable importante du secteur.

Une nouvelle liaison Nord-sud à l'Ouest

L'urbanisation de la frange Ouest du bourg et la requalification des sites liés à l'ancienne mine occasionnent un déplacement du centre de gravité de la commune qui implique un renforcement de l'armature urbaine sur ce secteur. La création d'une nouvelle liaison Nord/Sud principale, dédoublant la route de Nantes, permet d'irriguer du nord au sud l'ensemble des sites à urbaniser. Reliant la route de Laillé au sud à la RD 36 au Nord. Cette nouvelle « avenue » repositionne dans la structure urbaine des secteurs stratégiques comme le pôle culturel et passe au milieu du futur secteur d'urbanisation envisagé à l'ouest ce qui devrait permettre de diffuser le trafic et ainsi de limiter les nuisances liées aux déplacements automobiles (congestion, pollution, bruit, insécurité routière).

Des scénarios de tracé de ce nouvel axe structurant de la commune seront à étudier pour la partie nord (section sur Bruz).

Création d'un axe structurant est-ouest

La route de Laillé (RD 277) assure aujourd'hui un rôle circulatoire important alors que le gabarit de la voie et les largeurs entre façades sont réduits. Cet axe pourrait éventuellement être déclassé pour passer du domaine départemental au domaine communal en vu d'assurer un rôle de voie inter-quartier. Une partie du trafic de la route de Laillé pourra alors se reporter sur l'axe Chemin Vert/Bellevue prolongé jusqu'au futur échangeur entre la RD 36 déviée et la RN 137. Ce nouvel axe plus central par rapport au développement communal servira de voie de liaison entre la nouvelle liaison nord/sud, la RD 837 requalifiée en avenue urbaine et les grandes infrastructures (RD 36 et RN 137). Elle permettra également un accès aisé aux commerces.

◢ Une meilleure prise en compte des modes alternatifs

Donner à « l'espace rue » les caractéristiques (vitesse, gabarit, environnement…) qui correspondent à son statut dans la hiérarchisation du réseau.

Ainsi sur les voies inter-quartiers et les voies tertiaires de lotissements les modes de proximités seront privilégiés. C'est la prédominance de l'expression de la vie sociale sur le trafic routier.

Il faut pour cela renforcer la lisibilité de la trame viaire en réalisant des aménagements homogènes sur des linéaires de voie cohérents :

- Mise en place progressive de zones 30 dans les quartiers ;
- Traiter les entrées de ville afin de créer une transition entre les RD et les voies communales ;
- Compacter certains carrefours afin de réduire le sentiment d'insécurité pour les déplacements de proximité ;
- Mettre en place un plan de modération de la vitesse en aménageant certains carrefours clés. Agir sur l'environnement de la voie (plantations, mobilier, bâti…).

Le développement du réseau piéton-vélo pourrait se faire suivant trois corridors orientés Nord-sud : l'ancienne route de Nantes, le corridor ouest (rue des Hirondelles, rue du Canal) et le corridor est (cimetière, chemin des Gaulois). De nombreux chemins existants peuvent être facilement aménagés pour le vélo.

◢ Pour une nouvelle réflexion autour du projet de voie de contournement sud-est de l'agglomération rennaise

Le projet actuel de voie de contournement sud-est de l'agglomération rennaise, prévoit un raccordement sur la voie expresse Rennes-Nantes au niveau de Pont-Péan. Un périmètre de sursis à statuer exigé par l'Etat figure au document d'urbanisme.

La commune de Pont-péan, comme plusieurs autres communes concernées, est opposée à ce projet et milite pour un nouvel examen de la situation pour mieux prendre en compte l'environnement, le développement urbain et économique ainsi que la réalité des besoins en matière de déplacements de l'agglomération.

3.2 Améliorer la performance des transports collectifs

◢ Limiter le différentiel de temps de parcours entre la voiture et le bus

Un des critères important du choix modal est le temps à consacrer pour se déplacer pour un motif donné. Plusieurs actions devraient permettre de limiter le différentiel de temps de parcours entre la voiture et le bus.

- La création envisagée de la ligne 172 express devrait permettre un gain de temps sur le trajet Pont Péan/République par rapport à la ligne 60 actuelle.
- La faisabilité de créer un axe prioritaire pour les transports en commun sur la RD 837 entre la rocade et la RD 34.
- Les arrêts de bus et le réseau de proximité devront être mis en cohérence afin de limiter le temps d'accès au réseau de bus.

◢ Augmentation des fréquences

Actuellement la ligne 60 qui dessert Pont-Péan a une fréquence de 24 bus par jour. En septembre 2010, cette ligne sera remplacée par les lignes 72 et 172 express, les fréquences passeront alors à 45 bus par sens et par jour (38 pour la l72 et 7 pour la l172).

◢ Mettre en cohérence la desserte transport en commun avec le développement communal

Afin d'améliorer la couverture géographique des transports en commun une extension de la ligne vers l'ouest semble envisageable. Par contre, les nouvelles voies qui seront créées à l'horizon des extensions urbaines à l'ouest de la commune devront être calibrées pour permettre le passage des bus.

◢ Amplifier la multimodalité (vélo/TC, voiture/TC) en prévoyant des aménagements propices à ces pratiques (parking...)

Compte tenu du développement important de la commune il faudra prévoir des points de connexions entre le réseau de transport et les autres modes afin d'inciter à la multimodalité : parking relais pour les vélos et les voitures, chemins cyclo-pédestres en connexion direct avec les arrêts de bus...

◢ Rendre les arrêts de bus accessible à tous

La loi de février 2005 impose aux autorités organisatrices des transports de rendre l'ensemble des arrêts accessible à tous d'ici 2015.

3.3 Œuvrer pour plus de proximité dans la ville

◢ Développer un réseau mode doux maillé et lisible

La requalification de la route de Nantes sera l'occasion d'assurer un meilleur partage de la voirie en faveur des modes doux. Il sera difficile d'aménager des bandes ou pistes sur les autres voies communales du fait de leur faible gabarit des voies. Compte tenu de la densité des chemins piétons dans la commune, il semble en effet préférable d'aménager un réseau continu modes doux, constitué de pistes cyclo-pédestres. Il est possible de s'inspirer du modèle Hollandais qui consiste à séparer les flux de circulation selon les différents modes pour réduire les occasions de conflits. Ce maillage viendra en complément du réseau de trottoirs ou de bandes cyclables. Il apparaît en outre nécessaire de mettre en réseau les 3 pôles majeurs d'équipements de la commune en réalisant progressivement 3 corridors piéton/vélo nord sud (réseau principal). Ce réseau mode doux sera constitué de chemin piéton existant à aménager pour permettre l'intégration des vélos. Des créations sont également à envisager et des réserves à repérer pour permettre à terme d'améliorer la perméabilité de certains îlots.

◢ Rendre la ville accessible à tous

Un plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics sera à établir pour répondre aux exigences de la loi de février 2005 qui vise à assurer une continuité dans la chaîne des déplacements afin de rendre la ville accessible à tous (personnes handicapées, mamans avec poussette, personnes âgées).

◢ Aménager un réseau intercommunal cyclable

En complément des réseaux départementaux et régionaux, le Schéma Directeur Vélo de Rennes Métropole précise le réseau cyclable primaire d'agglomération, sélectionné en fonction de son potentiel de fréquentation pour des déplacements réguliers entre communes.

Il est envisagé deux liaisons primaires utilitaires vers Bruz, une liaison primaire vers Chartres-de-Bretagne et une liaison secondaire utilitaire vers Orgères.

En outre, des chemins agricoles qui ceinturent la ville, pourraient devenir des pistes cyclo-pédestres.

3.4 Développer une politique globale de stationnement

L'intérêt d'une approche globale réside dans l'articulation entre offre publique et offre privée, tout mode confondu afin d'éviter l'inflation de places de stationnement et l'usage intempestif de la voiture.

1) En matière de stationnement automobile sur les lieux de résidence, il s'agit de rechercher un équilibre entre les variables suivantes :

- Prévoir suffisamment d'emplacements sur le domaine privé pour que les véhicules des ménages n'occupent pas de manière "déraisonnable" l'espace public.
- Définir un niveau approprié de places sur domaine privé pour ne pas encourager à la motorisation excessive des ménages.

- Demander un niveau de construction de places sur domaine privé qui ne renchérit pas trop le coût de l'habitat (analyser les possibilités de parking en sous-sol en fonction de la nature des sols) et qui n'altère pas la qualité du cadre de vie.
- Les normes de stationnement peuvent éventuellement être modulées en fonction de la qualité de la desserte en transport en commun.

2) Concernant le stationnement public, l'offre sera adaptée en fonction des différents usages des équipements publics, compléments possibles aux besoins privatifs. Un travail d'aménagement de qualité paysagère sera effectué.

3) La mutualisation du stationnement sera par ailleurs encouragée (garages regroupés…) tant au niveau des équipements publics que sur les parties privatives.

4) Des stationnements pour vélos efficaces et utilisables (simple d'usage, facile d'accès, protégés des intempéries) seront également prévus :

- Sur le domaine public par la création complémentaire d'aires de stationnement aux abords des équipements, des commerces et des immeubles collectifs, de certains arrêts de transport en commun.
- Sur domaine privé de manière réglementée des places closes et couvertes de préférence en bord de chaussée.

4. Garantir une qualité paysagère et environnementale

4.1 Développer le maillage des espaces publics et paysagers

◢ Principes généraux

Le développement des liaisons urbaines vise à garantir l'unité de la commune, à assurer la bonne accessibilité à ses équipements, la bonne visibilité et desserte de ses quartiers. Il s'appuie sur un projet de maillage des espaces publics et paysagers.

Ce maillage fondé sur les principes de la « Ville Jardin » issus des expériences des cités jardins de l'entre deux guerres, a pour caractéristiques principales :

- la mise en relation de toutes les échelles de l'espace urbain, de l'avenue à la sente piétonne, du grand parc au petit parvis d'équipement ;
- la mise en relation de l'espace urbain et de l'espace naturel ;
- la définition d'un espace public à forte dominante végétale, où les circulations douces sont prépondérantes.

Ce maillage s'appuie sur trois grands types d'espaces :

1 - La voirie comme support de liaisons douces, de promenades et de continuités végétales

Les rues ne sont pas des « routes », mais des systèmes d'adresses – on y habite – et des espaces publics qui sont à la base du paysage urbain. Les rues, quelles que soient leurs échelles et leurs rôles dans le fonctionnement du bourg doivent être désormais pensées comme les principaux supports de liaisons douces, de promenades et de continuités végétales. La spécialisation des voies (voie piétonne, voie résidentielle, voie principale, etc.) et le développement des rues en impasse sont à proscrire pour, au contraire, renouer avec la tradition de l'espace partagé et de la continuité urbaine. Ceci n'interdit pas la hiérarchie des voies et suppose une juste place pour la voiture qui implique une conception et une certaine générosité des aménagements au profit des piétons et cyclistes, des plantations, des promenades…

2 - Les grands espaces paysagers comme centralités résidentielles : parc, prairie, mail

Dans la « Ville Jardin », chaque quartier possède un espace public qui contribue au maillage végétal et urbain de l'ensemble de la ville tout en constituant le cœur d'une centralilé résidentielle. Il existe dans l'histoire des villes de nombreux exemples de ces espaces résidentiels à forte dominante végétale : mail, prairie, square, parc…

3 - Bords de ville, espaces entre ville et campagne

La situation particulière d'un village devenant petite ville est une opportunité pour renouveler les rapports entre bourg et campagne, au profit d'un projet résidentiel et paysager.

Les projets de développement résidentiel ou d'équipements peuvent tous, à la manière du Parc du Tellé, contribuer à mettre en œuvre de nouveaux espaces publics qui valorisent la limite de ville en donnant « façade », c'est-à-dire en donnant à voir et accès au territoire naturel. Ces nouveaux espaces de bord de ville, qu'ils soient des parcs (cf Parc de la Mine) ou de simples allées piétonnes (chemin des Gaulois), participent à un grand système de valorisation de la limite urbaine : le « tour de bourg ».

Espace paysager de la Mine

L'espace paysager de la Mine pourra être qualifié par un aménagement simple, laissant une végétation naturelle et spontanée se propager, mais toutefois structurée pour lui donner une lisibilité. La recherche d'un sens est indispensable à ce lieu chargée de contraintes et d' histoires.

D'une manière générale, un rappel permanent du lieu et de son histoire (ré)animera son identité singulière.

Un projet d'ensemble cohérent posera la question des limites des territoires communaux de Pont-Péan et de Bruz.

« Parc » du Tellé : en prolongement vers le sud en façade des nouvelles extensions pavillonnaires

Dans la continuité des aménagements déjà réalisés, le « parc » du Tellé pourrait être prolongé au droit de l'urbanisation projetée sur la frange est du bourg (Site du Mouton Blanc).

Le développement de ce grand parc linéaire en limite d'urbanisation et en bord de zone humide permettra tout à la fois de constituer qualitativement la limite de ville, de consolider des milieux naturels de qualité, et de valoriser les secteurs résidentiels proches, en dépit des nuisances de la voie rapide et des incertitudes qui pèsent sur le secteur du fait des projets d'infrastructures. Ce grand espace fortement lié au chemin des Gaulois, s'inscrit dans le réseau des promenades du tour de bourg.

Bassin de la Seiche

Le contexte paysager de la commune est renforcé par la présence forte de la Seiche et la qualité de ses abords, constituant un ensemble rural ou parc agro-naturel. Ce concept de parc agro-naturel définit un vaste « champs urbain » qui constitue avec d'autres autant d'espaces interstitiels qui relient les communes de l'agglomération rennaise entre-elles et fondent un véritable réseau vert de dimension métropolitaine. Ces « champs urbains » ne sont-ils pas les parcs et espaces de loisirs de demain dans la ville-archipel ?

Cet espace est un point de jonction entre le paysage et les activités agricoles et le territoire urbain plus dense de la ville. Pont-Péan est ainsi caractérisée par sa proximité avec ce grand site naturel de la Seiche dont l'objectif peut viser à le faire pénétrer dans les tissus urbains.

Le Champ urbain au regard des recommandations du SCoT doit ainsi se décliner :

- **Espaces agricoles et naturels protégés :** constructions bâtis interdites (sauf liées à l'agriculture) - hors site d'extension résidentielle ;
- **Bocage protégé et renforcé :** trame boisée ;
- **Programme spécifique loisirs agro-touristique à mettre en œuvre ;**
- **Cheminements doux créés :** liaisons cycles ;
- **Usages :** poumon vert pour la population résidente de Pont-Péan, ouverture forte depuis les quartiers Nord.

Parcs urbains

- **Parc sportif et scolaire**, réorganisé autour de la nouvelle allée intérieure
- **« Mail planté »** du quartier ouest en appui sur la voie nouvelle à créer nord-sud, connecté au parc du Midi

Il relie la Seiche, au nord, et les sentiers piétons existants au sud, puis à l'est (chemin des Gaulois). Inscrit dans le maillage viaire et de promenades du bourg, ce grand espace est à la fois un nouvel espace public pour toute la commune et le centre d'un nouveau quartier résidentiel sur lequel pourraient être localisés les immeubles collectifs.

Continuités piétonnes de loisirs

- **« Tour de bourg »** et le réseau des promenades piétonnes

Le tour de bourg est un réseau de promenades piétonnes et cyclables articulé à un ensemble d'espaces publics existants ou futurs. A la manière des promenades urbaines qui ont, dans de nombreuses villes d'Europe au XVIII^{ème} siècle, pris place sur les anciennes fortifications, le « tour de bourg » met en rapport la ville et la campagne, il donne à voir l'une par rapport à l'autre. Il fait l'articulation entre :

- Maillage urbain (voies, allées piétonnes) et maillage rural (chemins creux, allées forestières),
- espaces existants (chemin des Gaulois, parc du Tellé) et espaces projetés (grande prairie du nouveau quartier ouest, allée cavalière de la mine, nouvelle allée de l'école),
- Espaces publics (parc du Tellé, parc de la Mine, terrains de sport) et espaces naturels (zone humide du Tellé, sites de la Seiche, espaces agricoles).

Il est un élément essentiel du projet de la « ville jardin », de la ville à la campagne.

- **GR 39**

Le GR 39 qui passe à proximité du bourg participe d'un maillage de promenades et de randonnées à l'échelle nationale. C'est une opportunité de valorisation pour la commune qui pourrait être intégrée au projet de « tour de bourg » et plus largement au développement et à la valorisation des sites de la Seiche. Dans cette optique, il est proposé de créer deux liaisons mettant en rapport le GR 39 au « tour de bourg » et à la nouvelle centralité du pôle culturel, et permettant de relier profondément le bourg au territoire.

Ce dispositif complète les aménagements existants (parc du Tellé, chemin des Gaulois, parc sportif) et accompagne le maillage paysager des avenues et de la nouvelle voirie résidentielle.

Il peut se mettre en place graduellement au fur et à mesure des opérations d'aménagement, chaque opération ayant à charge de contribuer à la constitution de ce maillage paysager global, soit par de nouveaux espaces publics, soit par le prolongement des liaisons piétonnes.

4.2 Préserver et renforcer les continuités naturelles

Conserver et renforcer les grands ensembles naturels

Conforter et préserver les axes naturels majeurs

La vallée de la Seiche et les vallons constituent des ensembles naturels majeurs dont l'importance se révèle à l'échelle du bassin versant, dépassant souvent les limites communales. C'est le cas pour la vallée de la Seiche, mais aussi pour le vallon du ruisseau du Tellé et le talweg qui le prolonge entre le sud du bourg et le lotissement de Caliorne vers les contreforts boisés. Toutes ces zones refuges ont, outre leur intérêt biologique, une fonction essentielle dans la gestion de l'eau que la municipalité souhaite renforcer. Dans ces bas fonds, les zones humides et le bocage doivent être développés.

Préserver les sites remarquables

Six Milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE) et des zones humides sont recensés sur le territoire de Pont-Péan.

Le projet vise à protéger et mettre en valeur les sites remarquables et les zones humides de la commune pour leur qualité floristique, ornithologique, mais aussi pour leur rôle indispensable dans la gestion de l'eau. L'objectif est d'y interdire tout ce qui peut leur nuire, notamment, les modelés de terre (creusement ou apport) et les constructions. La gestion extensive y est recommandée.

Comme ces sites remarquables et ces zones humides s'enrichissent grâce aux liaisons qu'ils entretiennent avec les autres milieux agro-naturels, tous les grands ensembles naturels seront protégés pour pérenniser la biodiversité.

Consolider le réseau bocager et conforter les zones boisées

Face à l'intérêt écologique que représentent le maillage bocager et les espaces boisés (intérêt faunistique, floristique, limitation de l'érosion des sols, réduction des vents, rétention des eaux et aspect paysager), la commune souhaite :

- Assurer la continuité bocagère entre les secteurs des landes de Tellé et le bois du château d'Orgères ;
- Renforcer les haies structurantes par des continuums naturels et la pénétration de la nature en ville. Il s'agit notamment de maintenir et de compléter les haies :
    - Permettant une continuité biologique entre les landes de Tellé et le bois du château d'Orgères, entre le ruisseau de la Douettée et les secteurs boisés situés au sud-ouest du bourg, et entre les zones boisées de Caliorne et de l'étang de la Chaussée ;
    - Favorisant la circulation des espèces entre les espaces naturels situés en zone urbaine ou d'extension urbaine et les axes naturels comme les vallons des ruisseaux de la Douettée et de Tellé, et la vallée de la Seiche ;
    - Jouant un rôle de ceinture verte en limite de zone urbaine existante et d'extension urbaine, par exemple, au sud-ouest du bourg ;
- Renforcer le bocage entre la vallée de la Seiche et les contreforts boisés ;
- Redonner aux haies une structure correcte avec des strates arborées, arbustives et herbacées (espace et largeur suffisante pour permettre une diversité végétale).

Il conviendra également de maintenir les petits secteurs boisés de Pont-Péan, et éventuellement de les renforcer, d'autant plus qu'ils se localisent à proximité de MNIE, par exemples, autour du lieu-dit « Le Bois Esnault », en limite de la RN 137 et au sud du lieu-dit « La Croix des Landes », de la vallée de la Seiche (au niveau du lieu-dit « La Planche ») et en zone d'extension urbaine (à l'ouest du centre-bourg vers le lieu-dit « Les Clôtures » et au nord du lieu-dit « Les Cormiers »).

◢ Assurer la continuité biologique entre les grands ensembles

Le maintien et la création de liaisons biologiques entre les grands espaces naturels de Pont-Péan et en lien avec les communes voisines permettra d'assurer la circulation des espèces de la faune et de la flore à l'échelle du territoire communal et intercommunal.

Pour cela, la commune souhaite :

- Préserver, voir recréer les continuités biologiques entre les zones naturelles, notamment :
  - en renforçant et en rétablissant la continuité naturelle du ruisseau de la Douettée, corridor biologique actuellement dégradé, afin d'assurer des échanges d'espèces entre les boisements des contreforts de Laillé et de Bruz, et la vallée de la Seiche
  - en intégrant une continuité biologique au sein de l'extension urbaine entre le vallon du ruisseau des Bignons, qui prend naissance au sud de Pont-Péan sur la commune de Laillé, et la vallée de la Seiche
- Consolider les connexions biologiques au sein et entre les grands ensembles naturels, notamment, par la fermeture du maillage bocager et l'aménagement de la structure des haies bocagères et la revalorisation des prairies humides ;
- Atténuer les coupures existantes ou futures (ruptures urbaines, routières ou secteurs agricoles ouverts) en favorisant la mise en place de liaisons biologiques aux travers des aménagements (densification des refuges bocagers ou humides, de part et d'autre de la voie et élargissement des passages faune-flore en cas de travaux d'aménagement).

Des franchissements écologiques sont effectivement à améliorer ou à prévoir au niveau de la RN 137 :

- Au sein de la vallée de la Seiche (Nord-Est du territoire communal) ;
- Entre les éléments naturels situés au niveau des lieux-dits « La Touche Eon » et « Landelles » ;
- Entre les landes de Tellé et le vallon du ruisseau de Tellé ainsi qu'au niveau de la RD 137 :
- Entre le pont du Tellé et le pont de la Seiche (Nord du territoire communal) ;
- Entre l'étang de la chaussée, et les prairies humides, les saulaies et l'étang de Caliorne.

Une attention toute particulière est à prendre en compte pour la mise en place de la déviation de la RD 36 prévue au Nord du bourg. Cette voie passe au niveau des zones inondables de la Seiche et du ruisseau du Tellé. Compte tenu de l'évolution de l'imperméabilisation des bassins versants et du climat, la conception et le dimensionnement de cet ouvrage devra permettre le passage de débits plus importants. La déambulation naturelle des cours d'eau au sein de leurs champs d'expansion, dont les zones humides devra être respectée. Ces mesures permettraient de ralentir les flux, de les épurer sans accentuer les débordements et de favoriser des perméabilités biologiques au travers de la voie.

Des mesures assurant une perméabilité biologique au travers de la voie de contournement sud-est seront à mettre en place. La perméabilité biologique pourra notamment être assurée par la plantation d'un maillage bocager structurant et continu entre les communes de Pont-Péan, Saint-Erblon et Orgères.

◢ Garantir la préservation des ceintures vertes

Secteur d'alternance ville-campagne

Le périmètre du champ urbain est en grande partie situé dans le grand ensemble naturel de la Seiche. Il est également en relation avec les connexions biologiques reliant la vallée de la Seiche aux contreforts boisés. L'aménagement du champ urbain devra favoriser la valorisation des ces connexions biologiques ainsi que de l'axe naturel majeur que constitue la vallée de la Seiche en s'appuyant, par exemple, sur une conception et une gestion écologique du futur espace paysager de la mine.

Lisière paysagère de développement urbain

La commune souhaite préserver le patrimoine végétal, afin de maintenir le caractère champêtre de Pont-Péan. Des préconisations réglementaires seront prises pour chaque opération d'extension urbaine, voire de renouvellement. Le maintien et le développement d'un écrin de verdure est à affirmer clairement, notamment en lisière d'opération.

Trame naturelle existante à conserver et à renforcer

Il s'agira de s'appuyer sur les potentialités du site, notamment de maintenir et de compléter les haies :

- Permettant une continuité biologique entre les landes de Tellé et le bois du château d'Orgères, entre le ruisseau de la Douettée et les secteurs boisés situés au sud-ouest du bourg, et entre les zones boisées de Caliorne et de l'étang de la Chaussée ;
- Favorisant la circulation des espèces entre les espaces naturels situés en zone urbaine ou d'extension urbaine et les axes naturels comme les vallons des ruisseaux de la Douettée et de Tellé, et la vallée de la Seiche ;
- Jouant un rôle de ceinture verte en limite de zone urbaine existante et d'extension urbaine, par exemple, au sud-ouest du bourg.

4.3 Valoriser le patrimoine bâti

◢ Le bâtiment de la Mine : un patrimoine d'exception à sauvegarder et à restaurer

La vocation future de ce bâtiment reste à déterminer au regard des potentialités techniques et des possibilités d'extension. En effet, le projet d'ensemble de consolidation du secteur de la Mine intègre la possibilité de restaurer ce bâtiment de la Mine. Celui-ci constitue un patrimoine, un élément identitaire fort de la commune de Pont-Péan.

Différents scénarios sont envisageables. Une étude de faisabilité intégrant un diagnostic structurel du bâtiment de la mine est dans un premier temps nécessaire.

◢ La « cité ouvrière » : une identité singulière à mettre en valeur

Une étude spécifique sur le patrimoine de logements de la mine a été menée. Y sont exposées le contexte historique, la morphologie initiale, et reportées les principales modifications affectant les bâtiments (percements, extensions, clôtures et fonds de parcelles, matériaux et couleurs, reconstructions, pertes de volumétrie). Une synthèse des préconisations en vue d'un meilleur respect de la typologie initiale a conduit à proposer les principaux éléments de préconisation suivants :

- La plupart des transformations modifiant fortement la typologie a déjà eu lieu, notamment sur les rues de Nantes et de Laillé et sur les parcelles d'angle, présentant des surfaces plus grandes et donc des possibilités d'extension plus importantes que rue du Midi où la trame est plus serrée.

- Les principales conclusions de l'étude préconisent donc de préserver les constructions qui ont gardé leur cachet d'origine. Il s'agit de sauvegarder l'identité de l'ensemble, sans pour autant les pénaliser dans leur potentiel d'amélioration.

Un patrimoine bâti local de qualité à préserver

Pont-Péan a choisi de répertorier le patrimoine bâti d'intérêt local qui participe à son identité. Il identifie les bâtiments, agricoles ou autres, qui présentent un intérêt architectural à l'échelle communale et qu'il apparaît souhaitable de préserver par des dispositions réglementaires spécifiques. Ces dernières garantiront le respect du caractère originel des bâtiments tout en permettant leur entretien et, sous conditions, leur évolution.

L'étude patrimoine a pour vocation d'être un outil de gestion et permet de :

- Repérer les bâtiments qui présentent un intérêt architectural et patrimonial,
- Déterminer les éléments remarquables de ces constructions sur lesquels porter l'attention,
- Apporter des conseils sur leur restauration pour en préserver le caractère et donc aider les élus à la délivrance des autorisations de travaux,

Au-delà de ces aspects pratiques, il peut :

- Être le support à la sensibilisation des propriétaires, des artisans et des maîtres d'œuvre sur ce patrimoine,
- Permettre d'envisager l'évolution et le développement urbain en s'appuyant sur les éléments qui structurent le bourg (bâtiments, trame parcellaire).

5. Se prémunir des risques et des nuisances

5.1 Anticiper les contraintes des sols

Plusieurs études sur la nature particulière des sols et sur l'après activité minière ont été conduites sur le territoire de Pont-Péan. Le projet de la commune en intègre les principales orientations et prescriptions.

◢ Sols instables (retrait-gonflement des sols argileux)

La carte d'aléa retrait-gonflement établie à la suite de l'étude, a pour but de :

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

La mesure la plus sûre pour adapter au mieux les caractéristiques de la construction en fonction des contraintes de la parcelle (géologique, topographique, hydrogéologique, etc.), est la réalisation à la parcelle et/ou au projet d'une étude géotechnique menée par un bureau d'études techniques spécialisé. Celle-ci permet notamment de définir les principes généraux de construction (fondations, terrassements, dispositions générales vis-à-vis des nappes et avoisinants, etc.).

Qu'elle que soit le niveau d'aléa, lorsque la présence d'argiles sensibles au phénomène de retrait-gonflement à faible profondeur sera confirmée, des dispositions constructives adaptées seront définies.

◢ Aléas miniers (pollution/affaissements)

La DRIRE de Bretagne a procédé de 2006 à 2008 à une « étude après-mine » sur la concession minière de Pont-Péan où se situe l'ancienne activité d'extraction polymétallique (Plomb, Zinc, Argent), visant à identifier les aléas induits par l'arrêt de l'exploitation. Seuls deux des quatre aléas induits sont significatifs pour être pris en compte et faire l'objet de dispositions réglementaires particulières. Les deux aléas inondation et émanation de gaz n'ont pas été reperés du fait de leur intensité ou de leur probabilité très faible, voire nulle. En revanche les aléas « mouvement de terrain » et « environnement» ont été retenus puis reportés cartographiquement sur une partie des territoires de Pont-Péan et de Bruz.

<u>Les aléas mouvement de terrain</u>
Deux natures d'aléa « mouvement de terrain » ont été identifiés : « effondrement localisé » et « tassement ». Les travaux ont en effet eu une ampleur significative et étendue en profondeur jusqu'à 600 m.

L'aléa « effondrement localisé » est attendu à l'aplomb des travaux à faible profondeur et en tête d'ouvrage. Le niveau le plus élevé (estimé à « moyen ») est attribué à l'aplomb des travaux situés entre 0 et 50 m de profondeur et dont la présence est attestée par des plans.
Quant à l'aléa « tassement », il est retenu sur les dépôts de surface ainsi qu'à l'aplomb des secteurs exploités à faible profondeur (jusqu'à 50 m de profondeur).
L'objectif de la traduction réglementaire dans le PLU vise à assurer un maximum de sécurité des biens et des personnes.

Ainsi sur l'ensemble des secteurs cartographiés, les projets de construction ou d'extension font l'objet de prescriptions selon 3 niveaux :

- un niveau d'inconstructibilité stricte en raison du potentiel d'aggravation du risque liée à toute construction nouvelle ;

- un niveau d'inconstructibilité par défaut basé sur la présence de risque non négligeable mais dont la réversibilité est potentiellement envisageable dès lors que des études de sols préalables le démontrent ;

- un niveau de simple information du risque considéré comme faible. Le terrain est constructible mais une étude de sols est toutefois recommandée.

L'aléa environnement

Une première phase de collecte d'informations a donné suite à une deuxième portant sur des recherches complémentaires de terrains (mesures in situ des sols, prélèvements d'échantillons de sols et d'eaux pour analyse chimique en laboratoire).

Il apparaît à ce jour qu'une certaine partie seulement du domaine concerné est affectée dans la qualité des sols, des sédiments et des eaux. Il en ressort que l'aléa se situe de faible à fort selon les secteurs. D'une façon générale, les secteurs d'aléa fort contiennent des zones de pollution avérée et actuelle qu'il convient de traiter par l'application de mesures immédiates afin d'en éviter notamment l'accès et l'érosion.

Sur les secteurs limitrophes, une étude complémentaire doit être conduite à la demande des services de la DDASS. En effet, il y a lieu d'être vigilant sur la dispersion possible de polluants métalliques au cours du temps, soit par les vents, soit par d'éventuelles opérations de transferts des résidus miniers depuis la friche vers les zones habitées ou agricoles.

Dans l'attente des résultats de ce complément d'étude, l'ouverture à la construction des zones à urbaniser est suspendue. Le périmètre d'étude figure en annexe du PLU. L'ensemble des dispositions réglementaires relatives à cet aléa environnement sera intégré par voie de modification dans le PLU dès achèvement de l'étude.

5.2 Assurer une bonne gestion de l'eau

Le rétablissement des fonctions hydrologiques est souhaité. Deux finalités sous-tendent cette orientation, en cohérence avec les objectifs et actions du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Vilaine et la Directive cadre européenne sur l'eau (DCE) :

- Se prémunir des risques d'inondation ;
- Reconquérir la qualité des milieux aquatiques.

◢ Se prémunir des risques d'inondation

Afin de se prémunir des risques d'inondation, la commune doit tenir compte de l'hydrologie existante lors de la planification des projets d'urbanisation et compléter le système actuel de recueil des eaux en limitant l'imperméabilisation, et si possible, l'artificialisation.

Asseoir l'urbanisation sur l'hydrographie existante en :

- Préservant les vallons et talwegs (déjà très artificialisés pour certains) pour l'amélioration de la gestion des eaux ;
- Conservant les lits majeurs de tous les cours d'eau.
- Respectant les dispositions du Plan de Prévention du Risque inondation

- Protégeant et renforçant les fonctions hydrologiques et biologiques de l'ensemble des zones humides recensées sur la commune, y compris en rive d'urbanisation. Les zones humides jouent notamment un rôle de rétention important pour les eaux du bassin versant. Toutes transformations pouvant affecter leur fonction sont proscrites : les constructions nouvelles, affouillements, exhaussement ou modelé de sol ainsi que le drainage y sont interdits ;
- Retenant l'eau en amont sur le bassin versant par le maintien d'un réseau bocager continu et complet avec fossé et talus (espaces boisés classés et plantations à conserver et à réaliser).

Compléter le système de recueil des eaux

Le recueil des eaux pourra être amélioré. Il convient de limiter l'artificialisation des milieux, ce qui implique de :

- Réduire à la source les apports d'eaux pluviales en favorisant la perméabilité des aménagements urbains : revêtements poreux, voies réduites, espaces verts, dispersion des ouvrages de rétention, rétention à la parcelle, réutilisation des eaux pluviales dans les bâtiments et les espaces verts…
- Ralentir le ruissellement sur le bassin versant notamment dans les futurs quartiers en redonnant des profils naturels aux cours d'eau et à leurs berges biens prises en compte en milieu urbain ainsi qu'en conservant ou recréant des zones humides de bas-fonds, en favorisant l'assainissement des eaux pluviales en surface et en favorisant les voies perpendiculairement à la pente et la latéralisation de l'écoulement des eaux de voirie vers les bandes enherbées…
- Favoriser la récupération des eaux de pluies, par exemple, pour arroser les jardins et les espaces verts, pour constituer des réserves incendies, pour les toilettes.

◢ Reconquérir la qualité des milieux aquatiques

La reconquête de la qualité de l'eau est possible. Il convient d'agir dans les zones urbaines autant que dans les espaces naturels, afin :

- De disperser les aménagements de rétention pour éviter la remise en suspension des pollutions par le ruissellement ;
- D'équiper les voiries les plus fréquentées par un système d'assainissement des eaux de ruissellement ;
- De protéger l'ensemble du réseau hydrographique et des bas-fonds par une vocation naturelle voire un zonage naturel ;
- De redonner au cours d'eau des formes naturelles pour favoriser leur pouvoir auto épurateur ;
- De protéger l'ensemble des zones humides recensées sur la commune qui constituent des sites privilégiés d'épuration naturelle des eaux de ruissellement du bassin.

Commune de Pont-Péan

P.A.D.D.

Partie agglomérée

N

Vers Chartres de Bretagne

Vers Bruz

BRUZ

Vers Laillé

Vers Orgères

Vers Nantes

La Seiche

Puisseau

Télé

La Luardiere

Les Mariers

La Planche

La Bulotière

Le Louvrel

La Croix

La Fontaine blanche

les Landelles

la Mine

la Petite Bétuaudais

la Haute Rivaudière

la Petite Bétuaudais

la Grande Bétuaudais

Les Cormiers

La Maussonnière

La Gibotiere

La basse Touche Audienne

La Touche Audienne

Le Ruel

La Longrais

La Caliorne

Le Pont Mahaud

Tellé

La Galasière

Gaubert

La Croix des Landes

La Chenaie

La Lande de Tellé

Le Grand parc

La Chaussée

Protéger et mettre en valeur

- Cours et plans d'eau
- Milieux Naturels Intérêt Ecologique
- Espaces naturels boisés
- Boisements significatifs
- Espaces agro-naturels
- Espaces naturels liés au cours d'eau
- Continuité naturelle à renforcer

Accueillir et développer

Vocation principale	existante	à créer
Habitat		
Activités		
Espaces verts de sports et loisirs		

- Espace public majeur existant ou à créer
- Secteur potentiel de renouvellement urbain
- Entrée de ville à valoriser
- Axe à requalifier

Se déplacer autrement

- Desserte bus existante
- Desserte bus à créer
- Cheminement modes doux existant ou à créer
- Voie rapide existante
- Voie principale existante
- Autre voie existante
- Voies nouvelles à créer

Affirmer les polarités

- E Enseignement
- Commerces
- S Equipement sportif
- C Socio-culturel
- A Administration
- Cimetière
- Eglise existante
- C Socio-culturel à créer
- Polarité commerces / services équipements à affirmer

METROPOLE Rennes vivre en intelligence

D.G.S.T.- D.E.P.- S.E.U. 30/06/2009

0 100 200 Mètres

V:\V-Encours\V-Dessin\PLU\35363_PontPean\363R1_approb300609\PROJET\363R1_PADD\363R1_PADD_AGGLO.mxd

Commune de Pont-Péan

P.A.D.D.

Ensemble de la commune

CHARTRES-DE-BRETAGNE

Vers Rennes

Vers Chartres de Bretagne

Vers Bruz

BRUZ

Vers Orgères

SAINT-ERBLON

Vers Laillé

LAILLE

Vers Nantes

ORGERES

Site potentiel de développement économique

La Seiche

Le Tellé

Le Pont Mahaud

La Luardière

Les Tremblais

Les Mariers

La Planche

La Bulotière

Le Louvrel

La Niau

La Croix

La Fontaine blanche

les Landelles

La Touche Eon

La Cours d'Ahaut

Le Domaine

La Galasière

Le Pavillon

Télié

Le Domaine

la Mine

la Petite Bétuaudais

la Haute Rivaudière

la Petite Bétuaudais

Gaubert

la Grande Bétuaudais

Les Cormiers

La Croix des Landes

La Chenaie

La Maussonnière

Le Bois Renaud

Le Pont Mahaud

La Lande de Telié

Les Bois

La Gibotiere

Le Bois des Fossés

La basse Touche Audienne

La Longrais

Le Champ Pierre

La Touche Audienne

Le Ruel

Télié

La Chaussée

La Calorne

Le Bois Esnault

Le Grand parc

La Petite Calorne

Caran

Protéger et mettre en valeur

- Cours et plans d'eau
- Milieux Naturels Intérêt Ecologique
- Espaces naturels liés aux boisements et au bocage
- Espaces agro-naturels
- Boisements significatifs
- Espaces naturels liés au cours d'eau
- Continuité naturelle à renforcer

Accueillir et développer

- Urbanisation
- Urbanisation future
- Espace vert de sports et loisirs à créer
- Site potentiel de développement économique (inscrit au S.C.O.T)

Hiérarchiser la voirie

- Voie rapide existante
- Voie principale existante
- Voie principale future
- Voie existante

35363_PontPean\363R1_approb300609\PROJET\ 363R1_PADD\363R1_PADD_COMMUNE.mxd

0 250 500 Mètres

Echelle: 1:12 000

MÉTROPOLE Rennes vivre en intelligence

D.G.S.T.- S.E.U.- 30/06/ 2009