

RENNES METROPOLE



Commune de

Pont-Péan

Plan Local d'Urbanisme

**Orientations
d'aménagement
et de
programmation**



Révision approuvée par délibération du Conseil municipal du 30/06/2009

Dernière mise à jour (n°1) par arrêté du Maire du 24/06/2011

Dernière modification (n°2) approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25/02/2014

Dernière révision simplifiée (n°1) approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25/02/2014

Dernière modification (n°3) approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 05/04/2018

Avril 2018

Pont-Péan

Annexe à la délibération n° C18.069
du Conseil de Rennes Métropole
du 05/04/2018
*Transmis en Préfecture d'Ille et Vilaine
le 10/04/2018*

METROPOLE
rennes

DAUH / Service Planification et Etudes Urbaines

SOMMAIRE

1. Secteur du Lizard.....	3
2. Secteurs Betuaudais.....	7
3. Le secteur des oiseaux.....	12
4. Secteur du Mouton Blanc.....	15

1. Secteur du Lizard

➤ Situation et contexte

Afin de répondre à la demande de logements et aux objectifs assignés par le PLH, la commune s'est engagée dans une opération d'aménagement de type ZAC, dans le secteur nord-ouest dit « LUZARD » avec une surface d'environ 28,5 ha dont 10 ha constructibles.

Le projet permettra d'aménager le cœur de ce vaste îlot délimité par :

- la rue de Nantes à l'Est,
- la rue de la Cave Donjean au Sud,
- la rue de la Mine à l'Ouest,
- la RD n°36 au Nord.

Ce nouveau quartier à dominante résidentielle s'inscrira dans la continuité de l'habitat déjà présent et bordera les équipements scolaires et sportifs existants. De plus, il sera relié aux nouveaux pôles de centralité comme les secteurs de la Mine et de la route de Nantes dont la requalification fera l'objet d'opérations de renouvellement urbain.

➤ Objectifs du projet

• Mettre en œuvre un tissu mixte

La ZAC du Lizard, en extension nord, permettra de mettre en œuvre les objectifs de diversité de l'habitat incités par le PLH

• Intégrer le pôle scolaire et sportif dans le tissu urbain

L'intégration du pôle scolaire et sportif par le nouveau quartier résidentiel, participera à l'harmonisation du développement communal en matière :

- de morphologie urbaine : les nouvelles constructions doivent respecter les caractéristiques morphologiques du tissu urbain préexistant ;
- de structure urbaine cohérent : structuration de la partie nord de la commune autour de deux pôles, l'un à vocation culturelle (secteur de la Mine), l'autre à vocation sportive et de loisirs.

• Créer un maillage viaire dense et cohérent

La constitution d'un maillage dense, en adéquation avec les besoins des futurs habitants permettra :

- de desservir les quartiers nord de la commune,
- d'interconnecter les différents quartiers communaux,
- de faciliter l'accès aux services et aux loisirs,
- de garantir un réseau maillé de déplacements doux : piétons, vélos.

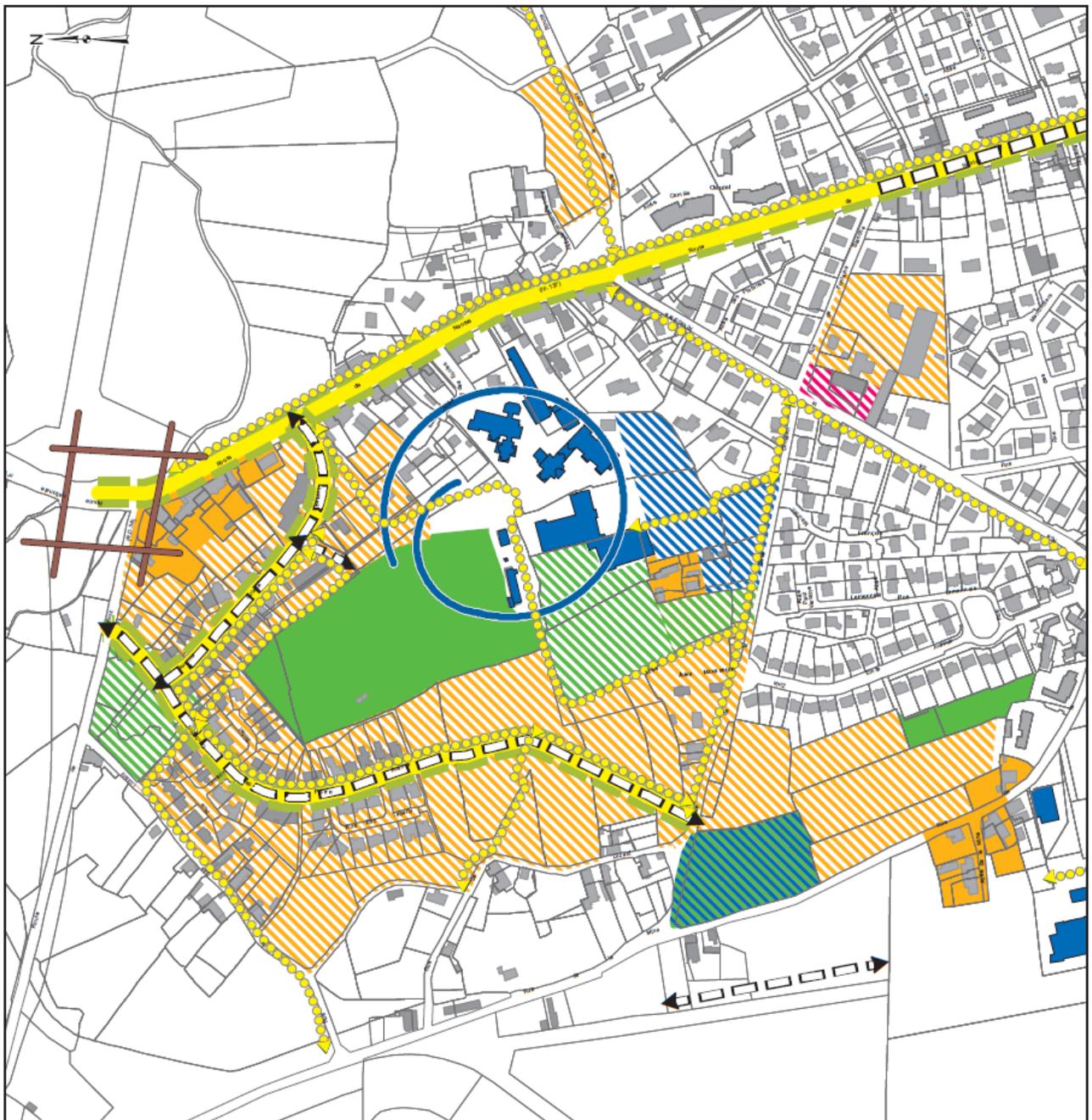
Commune de PONT PEAN

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
Z.A.C. de Luzard

- Éléments de contexte**
- Habitat existant
 - Espaces verts de loisirs ou sportifs
 - Equipement intérêt général
 - Axe structurant
 - Desserte bus existante
 - Cheminement modes doux existants ou à créer
- Principales affectations**
- Habitat à créer ou à conforter
 - Espaces verts de loisirs ou sportifs à créer ou à conforter
 - Equipement d'intérêt général à créer ou à conforter
 - Activités-commerces à créer ou à conforter
 - Espace public à conforter
 - Axe à requalifier
 - Entrée de ville
 - Pôle de centralité

Pont-Péan
METROPOLE
ANNÉES

DAURH/Service Planification et Etudes Urbaines
InmuLocal/SIG/Gestionnaires/Urbanisme/PlanPLU363_PontPéan07_363M03
05_emploi30.ano.Mxd/OA



- **Programme global des constructions à édifier**

Le programme envisagé prévoit :

- la réalisation de logements,
- l'aménagement d'un axe structurant le nouveau quartier résidentiel et d'un réseau de voiries en maillage y compris des cheminements piétons et cycles,
- l'extension possible du groupe scolaire et de l'équipement sportif permettant de répondre à l'accroissement de la demande induite par l'arrivée d'une nouvelle population.

- **Parti d'aménagement et d'urbanisme**

En entrée de ville, le secteur du Lizard a un rôle de vitrine participant à la valorisation de l'image de la commune.

Le projet doit permettre :

- de mettre en œuvre une urbanisation de qualité en entrée Nord de la ville,
- de désenclaver les équipements sportifs et scolaires qui seront véritablement intégrés à la trame urbaine.

Les grands principes d'organisation sont les suivants :

- l'aménagement d'un axe primaire Nord/Sud depuis le lieu –dit « La Mine » jusqu'à la RD n°36 ;
- la réalisation d'une place aux abords des salles de sports accessible depuis la rue de la Cave Donjean, au Sud ;
- la constitution d'un réseau viaire maillé de manière à éviter toute forme d'impasse et à faciliter l'accès;
- la réalisation d'aménagements facilitant l'appropriation du secteur par les piétons et les cyclistes.

- **Conditions d'aménagement et d'équipement**

Des études de sols et de sous-sols ont été conduites sur la commune de Pont-Péan. Plusieurs secteurs d'urbanisation future sont impactés par des aléas miniers et de retrait gonflement des argiles. Il appartient aux aménageurs et constructeurs de prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer la sécurité des biens et des personnes avant d'engager les projets, dans les conditions spécifiées dans le règlement littéral et graphique ainsi que dans les annexes correspondantes.

Travaux de viabilité primaire

- Antenne de desserte au nord et au sud du groupe scolaire et des salles de sport avec placette de retournement.
- Aires de stationnement au nord et au sud du groupe scolaire et du complexe sportif.
- Carrefour route de Nantes (entrée Est de la ZAC).
- Aménagements rue de la Cave Donjean.

Travaux de viabilité secondaire et tertiaire

- Implantation d'un second terrain de football homologué et d'un terrain de tennis.
- Liaison piétonne entre la rue de la cave Donjean et le stade.
- Liaison Mixte piétons/cycles au sud du terrain d'honneur.

2. Secteurs Betuaudais

- **Situation et contexte**

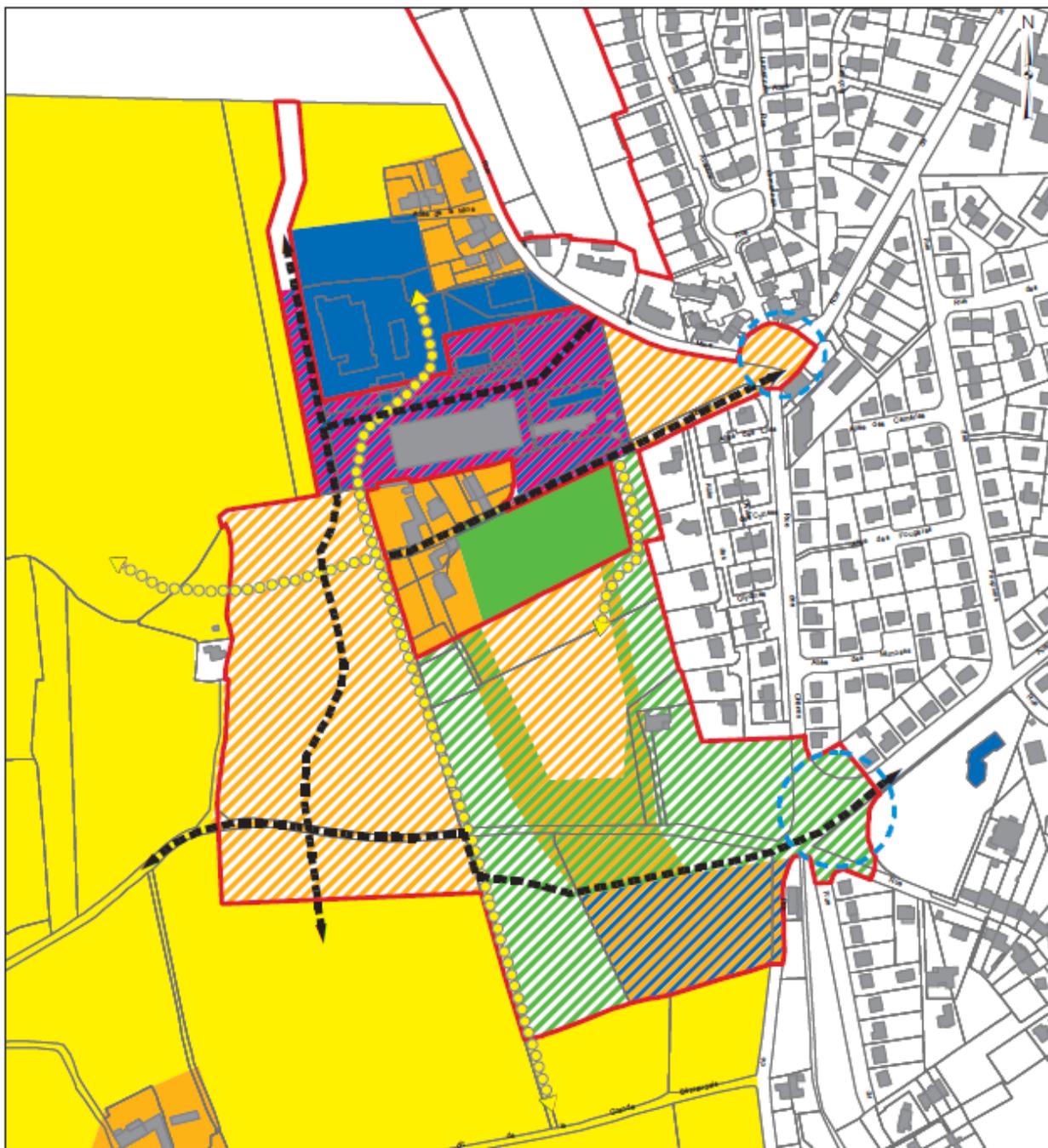
Les secteurs d'extension à l'ouest présentent une occasion essentielle pour la commune à s'engager durablement dans le développement communal, notamment à travers la réalisation d'un éco-quartier.

La création d'un "quartier" nouveau, au caractère environnemental innovant implique le respect de certains principes environnementaux et sociaux afin de maîtriser les impacts des implantations urbaines : économie du foncier, circulations douces, diversité et densité de l'habitat, diversité sociale des occupants, énergies renouvelables, valorisation des déchets, restauration du cycle de l'eau, perméabilité des sols, espaces verts, matériaux respectueux de l'environnement...

Commune de Pont Péan

Orientations d'aménagement

Secteur ouest "Mines-Mairie"



Eléments de contexte

-  Habitat existant
-  Espaces verts de loisirs ou sportifs
-  Espaces agro-naturels
-  Périmètre de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Principales affectations

-  Habitat à créer ou à conforter
-  Espaces verts de loisirs ou sportifs à créer ou à conforter
-  Habitat / équipement à créer ou à conforter
-  Activité / équipement à créer ou à conforter
-  Habitat / espaces verts à créer ou à conforter

Déplacements

-  Principe de voie de desserte
-  Principe de liaison douce

-  Carrefour à traiter



Pont-Péan



- **Objectifs du projet**

Le secteur Bétuaudais présente des enjeux importants pour la commune et doivent être inscrits dans une démarche globale d'aménagement et d'urbanisme.

Le projet permettra l'accueil de nouveaux habitants par la création d'une offre de logements d'ensemble prévue.

Dans un contexte de développement communal, les objectifs visés sont :

- **Optimiser le fonctionnement communal par :**
 - La hiérarchisation du réseau viaire afin de répondre au nouveau contexte,
 - L'amélioration des connexions (inter et intra quartiers) et des accessibilités afin de favoriser les proximités.
- **Garantir un cadre de vie et une qualité paysagère et environnementale à travers:**
 - La création de continuités d'espaces verts et de détente,
 - L'organisation de continuités piétonnes de loisirs,
 - La production de formes urbaines mixtes et innovantes,
 - L'aménagement durable des espaces : matériaux de construction et de revêtements des sols, préservation des espaces verts existants.
- **Programme global des constructions à édifier**

La programmation sera conforme aux objectifs du PLH de Rennes Métropole.

L'opération respectera la règle de densité du Schéma de Cohérente Territorial (SCoT) du Pays de Rennes.

- **Parti d'aménagement et d'urbanisme**

Le projet prévoit l'urbanisation d'un quartier respectueux de l'environnement et dans une perspective de développement durable.

L'aménagement du site respectera un certain nombre de principes et de grandes intentions :

- S'appuyer sur la trame bocagère du et révéler la trame bleue existante.
- Continuer la trame viaire et de chemins "déjà là" pour mettre le quartier en lien avec son environnement
- Développer des voies partagées et un maillage dense de cheminements permettant la connexion du site à la Seiche et aux deux ruisseaux de la Douettée et du Tellé, aux pôles scolaire et sportif (au nord, ZAC du Lizard), et au centre bourg.
- Maintenir le lien bourg / campagne au travers des trames paysagères Est-Ouest.
- Aménager la « traverse du filon », chemin Nord-Sud suivant la ligne de crête, en tant qu'espace fédérateur, en termes de déplacements doux et de paysage (points de vue).
- Valoriser le site patrimonial historique de la Mine.
- Un programme d'équipements publics au cœur du quartier d'habitat. Il est actuellement prévu une réserve foncière 0,9 hectare pouvant accueillir un équipement public à proximité de la mairie.
- Dessiner la « rive de terre » Ouest comme nouvelle interface Ville / Campagne.

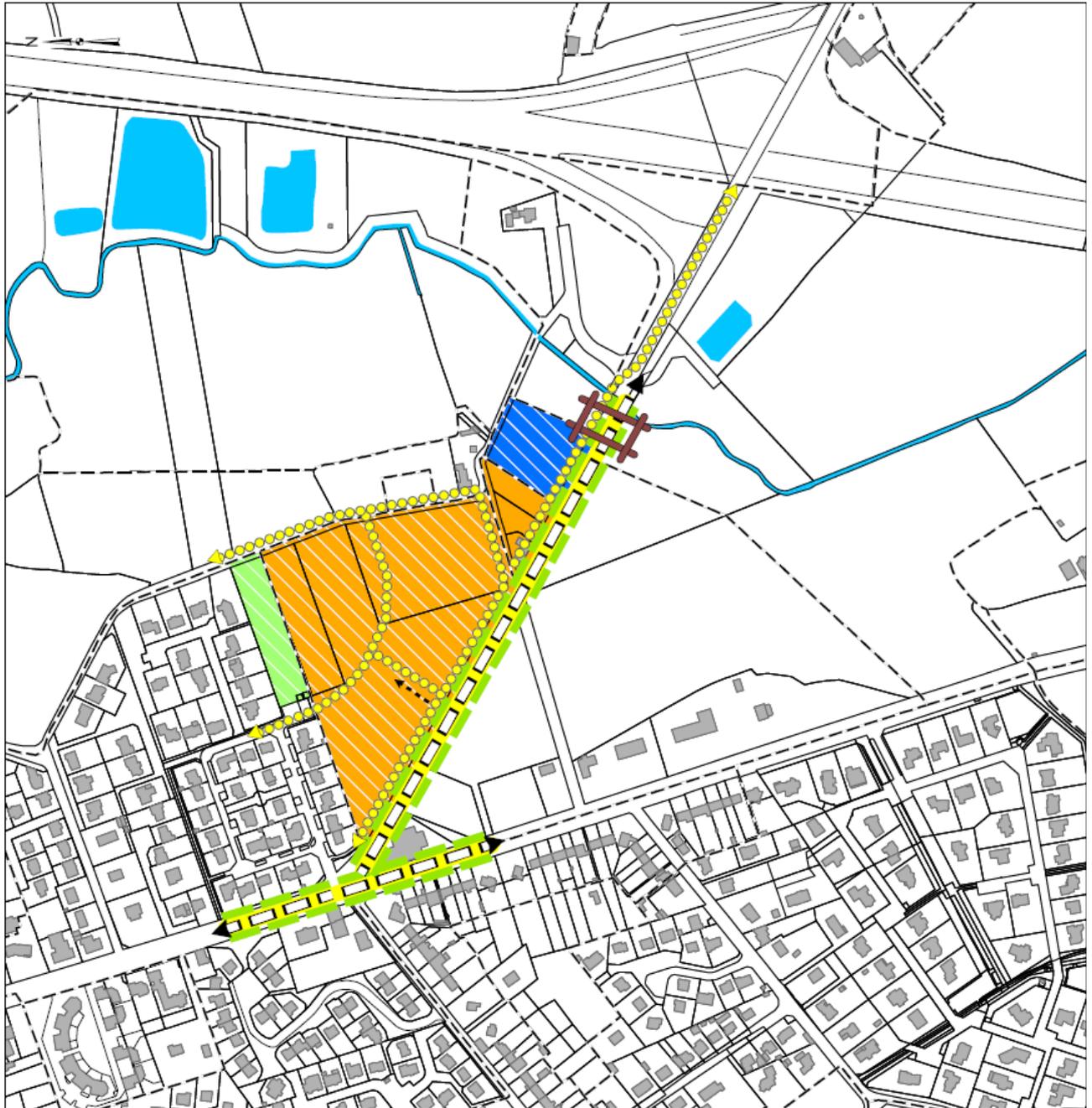
- **Conditions d'aménagement et d'équipement**

Des études de sols et de sous-sols ont été conduites sur la commune de Pont-Péan. Plusieurs secteurs d'urbanisation future sont impactés par des aléas miniers et de retrait gonflement des argiles. Il appartient aux aménageurs et constructeurs de prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer la sécurité des biens et des personnes avant d'engager les projets, dans les conditions spécifiées dans le règlement littéral et graphique ainsi que dans les annexes correspondantes.

Commune de PONT PEAN

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
Secteur "Le Mouton Blanc"

- Eléments de contexte**
-  Habitat existant
 -  Voie de desserte
 -  Axe structurant
 -  Cheminement modes doux existants ou à créer
- Principales affectations**
-  Habitat à créer ou à conforter
 -  Equipement d'intérêt général à créer ou à conforter
 -  Espaces verts de loisirs ou sportifs à créer ou à conforter
 -  Axe à requalifier
 -  Entree de ville



D.G.S.T./S.E.U. Mai 2010

V:\V-Encours\I-Dessin\PLU\33363_PontPéan\3633M1_ajpro_01\0610\PROJET



3. Le secteur des oiseaux

➤ Situation et contexte

Le projet est situé au Sud du bourg de la commune, en bout de chemin de l'allée des Oiseaux. La superficie du terrain est de 0,7 ha environ.

Il est bordé au Nord par un lotissement composé de maisons individuelles, sur sa limite Ouest, de terres agricoles, sur la partie Sud-Est, d'un lotissement composé aussi de maisons individuelles.



➤ Objectifs du projet

La composition urbaine devra respecter un certain nombre de principes :

- L'aménagement portera sur l'ensemble du secteur considéré;
- L'opération respectera les objectifs de sobriété foncière du SCoT et sera conforme aux dispositions du PLH en vigueur de Rennes métropole.

➤ Programme global des constructions à édifier

Le programme prévoit la construction d'environ 11 logements toutes en individuelles.

➤ En matière de déplacements

- Favoriser les liaisons douces – piétons et cycles – de manière à rejoindre facilement le bourg et les équipements publics,
- Limiter l'usage de la voiture :
 - en limitant la desserte de l'opération au strict minimum,
 - en s'autorisant la possibilité de prévoir des zones de stationnement mutualisées aux portes de l'opération,
 - en permettant la dissociation du stationnement des logements,
 - en favorisant la circulation partagée des différents modes de déplacements, au sein de l'opération.

➤ **En matière d'environnement et de paysage**

- **Maintenir ou conforter les haies et/ou éléments paysagers existants** et de qualité, en périphérie d'opérations ou à l'intérieur. L'opération d'ensemble sera conçue en fonction de ces éléments.
- **Ensoleillement des parcelles et des logements** : les parcelles sont dessinées pour s'assurer que chaque construction ne porte pas ombrage les unes aux autres. Cela permet également de s'ouvrir efficacement à des projets architecturaux bioclimatiques.
- **Gestion alternative des eaux pluviales** : celles-ci seront majoritairement traitées en aérien par des noues sur le domaine public, permettant de limiter le débit de fuite vers le réseau général. L'ensemble des études hydrauliques devra confirmer cette option.



Contexte

   Haies à préserver

Principales affectations

 Habitat à créer

Déplacements

 Principe de liaison douce

4. Secteur du Mouton Blanc

➤ Situation et contexte

Le projet est situé en entrée Sud de la commune, le long de la route d'Orgères. La superficie du terrain est de 3 ha environ.

Il est bordé au Nord par un lotissement composé de maisons individuelles, sur sa limite Est, de terres agricoles comportant un corps de ferme, sur la partie Sud, d'un secteur d'activités du Pont Mahaud. La voie communale VC6 conduisant vers Orgères délimite ces deux secteurs.

➤ Objectifs du projet

Le projet répond aux orientations de mixité et de diversité de la commune de Pont-Péan et du PLH de Rennes Métropole. Il répartit ainsi les programmes de logements collectifs, de logements intermédiaires, de maisons en bandes ainsi que de lots libres de constructeurs et permet de loger tous types de population et de tranche d'âge, s'ouvrant ainsi à une bonne mixité sociale.

• Programme global des constructions à édifier

Le programme prévoit la construction d'environ 88 logements dont 50 en habitat collectif et semi-collectif et 38 en habitat individuel libre et groupé.

• Parti d'aménagement et d'urbanisme

L'ensemble foncier présente une forme en éventail dont l'assiette topographique présente un léger dénivelé régulier de Nord vers le Sud offrant l'occasion de développer un projet urbain de qualité :

Ce projet s'appuie sur un parti pris environnemental affirmé :

- **Ensoleillement des parcelles et des logements** : les parcelles sont dessinées pour s'assurer que chaque construction ne porte pas ombrage les unes aux autres. Cela permet également de s'ouvrir efficacement à des projets architecturaux bioclimatiques.
- **Gestion alternative des eaux pluviales** : celles-ci seront majoritairement traitées en aérien par des noues sur le domaine public, permettant de limiter le débit de fuite vers le réseau général. L'ensemble des études hydrauliques devra confirmer cette option. Pour enrichir ce processus, les voiries imperméables sont réduites en nombre et en largeur, permettant de limiter considérablement la superficie globale. Les stationnements seront majoritairement réalisés en matériaux poreux.
- **Biodiversité** : les plantations actuelles sont conservées et renforcées pour permettre de créer des corridors écologiques. Les noues seront plantées d'essences rustiques et locales. Leur choix permettra également de renforcer les abris et l'alimentation de la micro faune locale.

Le plan masse du projet repose sur les axes de composition suivants :

- **Extension en partie Nord-Ouest**, en mitoyenneté du lotissement existant, d'une trame similaire dédiée à des lots libres de constructeurs afin d'assurer une homogénéité de voisinage et continuité de formes urbaines ;
- Implantation d'une trame bocagère renforcée le long de la voie communale permettant d'y faire circuler les eaux pluviales et de renforcer un rideau visuel ;
- **Organisation des parcelles en lanières Nord/Sud** pour permettre d'orienter les futures constructions plein Sud pour en favoriser les apports solaires passifs ;
- **Composition d'un ensemble réduit de voiries internes** permettant d'optimiser le découpage du terrain en parcelles homogènes de taille moyenne de l'ordre de 370m². La confrontation entre ce tracé de voiries et des lanières Nord/Sud précédemment décrites, dessine un ensemble de sous espaces publics qui seront dédiés aux espaces verts et à la gestion alternative des eaux pluviales (noues) ;
- **Implantation des logements collectifs** (R+2+combles ou attiques) en partie haute du terrain sur la limite Nord/Est devant le rideau d'arbres existants. Cet emplacement permet de ne pas projeter d'ombre sur d'éventuelles constructions futures et d'allier densité urbaine et apports solaires passifs dans les logements ;
- **Gestion des déplacements** : nombreuses connexions douces internes et vers les espaces extérieurs, poches de stationnements réparties sur l'ensemble de la parcelle pour éviter les stationnements longitudinaux. La parcelle complète est conçue en un « plateau mixte limité à 30 km/h avec priorité aux piétons ;
- **Connexion des liaisons douces** attenantes à la parcelle vers les espaces extérieurs, permettant de faire en sorte que ce nouveau quartier soit également un espace de continuité urbaine pour les liaisons douces ;
- **Densification de l'aménagement** : en plaçant les collectifs en partie haute de la parcelle et en réalisant des parcelles de taille moyenne de 370m², en réduisant également l'emprise des voiries, une densité de l'ordre des 28 logements à l'hectare peut être atteinte.

• Conditions d'aménagement et d'équipement

Des études de sols et de sous-sols ont été conduites sur la commune de Pont-Péan. Plusieurs secteurs d'urbanisation future sont impactés par des aléas de retrait gonflement des argiles. Il appartient aux aménageurs et constructeurs de prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer la sécurité des biens et des personnes avant d'engager les projets, dans les conditions spécifiées dans le règlement littéral et graphique ainsi que dans les annexes correspondantes.