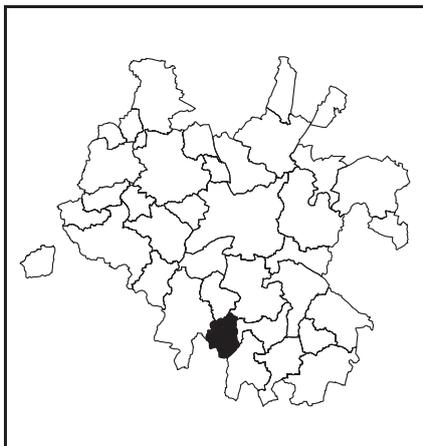


COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE RENNES



Commune de
Pont-Péan

Plan Local d'Urbanisme

Rapport
de
présentation



Révision approuvée par DCM du 30 juin 2009

juin 2009

Pont-Péan


METROPOLE
vivre en intelligence **rennes**
service des Etudes Urbaines

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
1. Le cadre législatif et réglementaire.....	5
2. La procédure du Plan Local d'Urbanisme.....	18
3. Démarche et enjeux.....	19
1^{ERE} PARTIE : LE CONTEXTE COMMUNAL	21
1. La situation territoriale de la commune.....	23
2. L'évolution historique.....	24
2^{EME} PARTIE : DYNAMIQUES SOCIO-ECONOMIQUES	31
1. Une dynamique résidentielle et démographique irrégulière.....	33
2. Le développement économique.....	37
3. Les équipements et services aux habitants.....	51
3^{EME} PARTIE : DYNAMIQUES URBAINES ET PAYSAGÈRES	57
1. Le contexte paysager.....	59
2. La composition urbaine.....	65
3. Les déplacements.....	85
4^{EME} PARTIE : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	99
1. Le contexte physique.....	101
2. Un patrimoine naturel riche et diversifié à préserver.....	107
3. Nuisances et risques.....	114
4. Les enjeux en matière d'environnement.....	121
5^{EME} PARTIE : EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES OPTIONS RETENUES DANS LE PLU	123
1. Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.....	125
2. Les orientations d'aménagement.....	142
3. La délimitation et le contenu des zones.....	144
4. Motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement.....	158
6^{EME} PARTIE : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR	167
1. L'activité agricole.....	169
2. La maîtrise des eaux pluviales.....	170
3. Les milieux naturels sensibles.....	170
4. Les haies bocagères et les bois.....	171
5. Les contraintes d'environnement.....	172

PREAMBULE

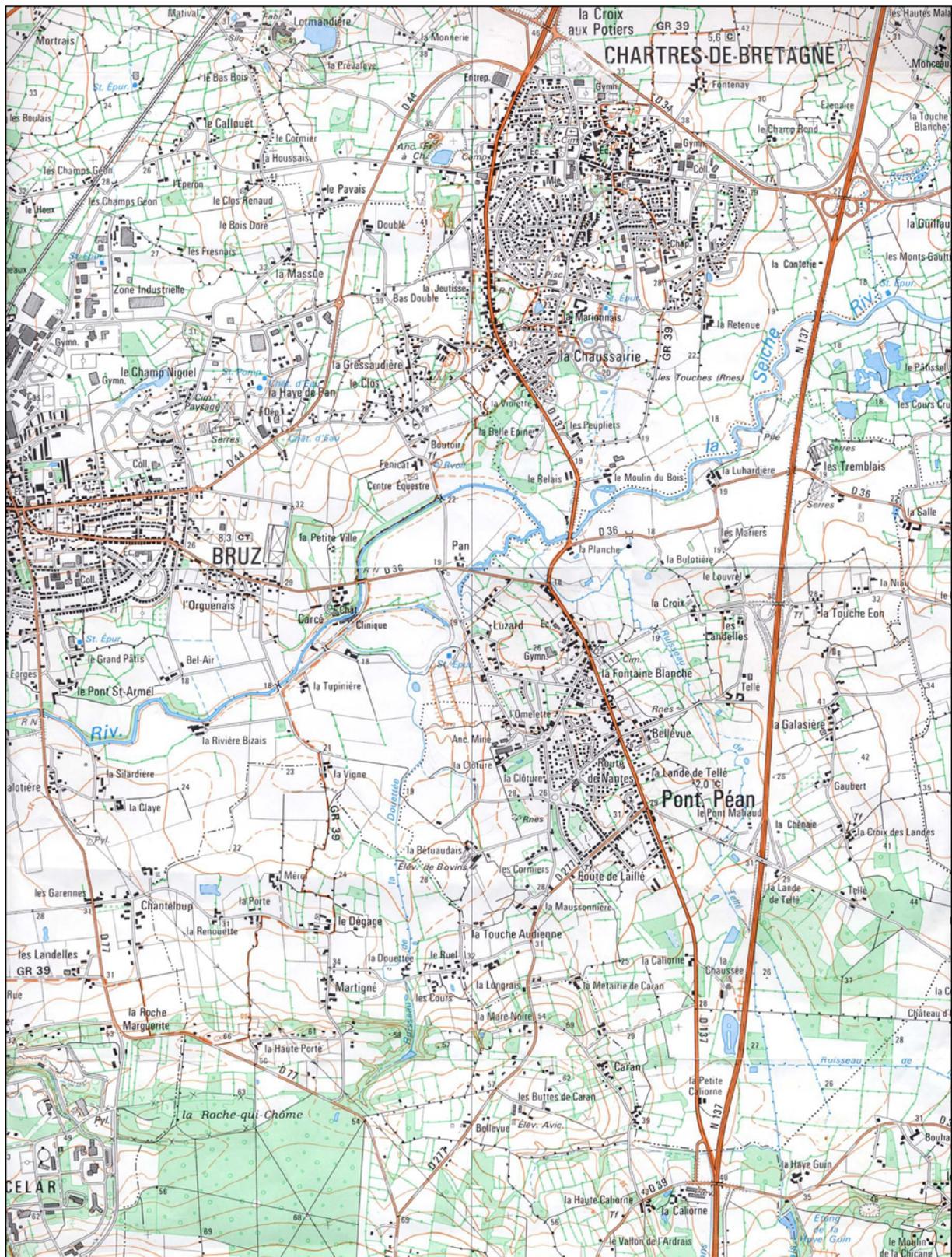
Ce document est une compilation des études préalables et thématiques¹ réalisées dans le cadre de la révision du PLU de Pont-Péan. Ces études ont permis de dégager quelques enjeux essentiels pour l'avenir de la commune :

- Développement urbain à diversifier ;
- Centralités à organiser différemment ;
- Espaces publics et paysagers à développer fortement ;
- Mode de déplacement à repenser en termes de plurimodalité ;
- Site environnemental à préserver de façon rigoureuse ;
- Armature économique à faire évoluer.



Source : Marc Rappillard© – Pays de Rennes - 2004

¹ *Diagnostics "démographie, habitat, équipements" Allegret consultant, diagnostic "urbanisme-paysage" Atelier d'architecture Jam, diagnostic "commerce" Cabinet Cercia, diagnostics "économie" et "environnement" Audiar. Adaptation des études par l'Audiar*



Carte IGN 1/25 000.

1. Le cadre législatif et réglementaire

1.1 Les lois cadres de la révision

La loi « Solidarité et renouvellement urbains »...

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite « loi SRU » est l'aboutissement d'un débat national lancé en 1999 ayant pour thème « *Habiter, se déplacer... vivre la Ville* » qui a fait ressortir la nécessité d'assurer une plus grande cohérence entre les politiques d'urbanisme et les politiques de déplacements **dans une perspective de développement durable**.

L'objectif de la Loi SRU consiste à offrir aux décideurs publics un cadre juridique rénové ainsi que des alternatives permettant d'envisager un développement autre que celui proposé et mis en œuvre ces dernières décennies en fixant des principes de solidarité, de développement durable et de démocratie dans les orientations de la politique urbaine.

La loi comprend trois volets – **urbanisme, habitat et déplacements** – et apporte de manière transversale de profondes réformes :

- réforme des documents d'urbanisme pour permettre d'une part d'adapter la planification à l'échelle des aires urbaines et d'autre part de produire des documents plus « pédagogiques », exprimant clairement les volontés locales d'aménagement, en favorisant la concertation avec les habitants ;
- modernisation de la fiscalité et des modes de financement de l'urbanisme, pour les adapter aux objectifs de rationalisation de l'utilisation du foncier en milieu urbain ;
- adaptation des politiques de déplacements aux objectifs de développement durable (les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les Plans de Déplacements Urbains) ;
- renforcement de la mixité sociale et du droit au logement (minimum de 20 % de logements sociaux dans les communes des agglomérations de plus de 50 000 habitants) ;
- réforme du fonctionnement des copropriétés afin d'éviter la dégradation du parc de logement et renforcement des moyens pour traiter l'habitat privé dégradé.

La rénovation des documents d'urbanisme constitue la pierre angulaire du volet urbanisme de la loi SRU en adaptant les outils juridiques au nouveau contexte urbain.

▪ **Le renouveau des documents d'urbanisme**

La loi SRU a entièrement réécrit les chapitres consacrés au Schéma Directeur et au Plan d'Occupation des Sols (POS) pour leur substituer respectivement le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ; les cartes communales sont considérées comme de véritables documents d'urbanisme.

Les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), disposant de leur propre document d'urbanisme (Plan d'Aménagement de Zone et Règlement d'Aménagement de Zone), pouvaient auparavant déroger aux règles définies par les Plans d'Occupation des Sols. La loi SRU a souhaité lutter contre cet urbanisme « dérogatoire » créant des entités en rupture du tissu urbain limitrophe. Les ZAC ne peuvent plus désormais bénéficier d'un document d'urbanisme propre : les règles d'urbanisme applicables au sein des ZAC sont celles du PLU.

Les dispositions de la loi SRU relatives aux documents d'urbanisme (SCOT, PLU et carte communale) sont entrées en vigueur depuis le 1^{er} avril 2001 (décret d'application n° 2001-260 daté du 27 mars 2001).

▪ **Les principes généraux du droit de l'urbanisme**

Afin de mieux encadrer l'élaboration de ces nouveaux documents d'urbanisme, la loi a redéfini les objectifs généraux des documents d'urbanisme : le code de l'urbanisme énonce les principes fondamentaux en matière de développement durable qui s'imposent à tout document d'urbanisme dans les articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'urbanisme.

▪ Le développement durable et le PLU

De la notion de développement durable...

Le concept de « Développement Durable » a été consacré lors de la Conférence des Nations Unies sur l'environnement et le développement de Rio, en 1992. Ce concept fait appel à trois types de solidarités :

- *dans le temps* – solidarité « inter-générationnelle » – et implique la conservation des ressources et le maintien de la diversité biologique, pour les générations futures ;
- *dans l'espace* – solidarité « internationale » ou « inter-territoriale » – s'agissant notamment des rapports nord-sud ;
- *humaines* – solidarité visant à lutter contre les inégalités sociales.

Il est désormais convenu qu'il serait déraisonnable de poursuivre une croissance qui ne prendrait pas en compte la globalité de ces questions, et notamment le caractère limité des ressources, les pollutions, les nuisances ou les déséquilibres (écologiques bien sûr, mais également économiques et sociaux).

... au développement durable appliqué à l'urbanisme

Les codes rural (article L. 200-1) et de l'environnement (article L. 110-1) précisent que la protection de l'environnement, sa mise en valeur, sa restauration et sa gestion « (...) sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement et de santé des générations présentes, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs (...) ».

En matière d'aménagement, le concept de Développement Durable renvoie aux grands enjeux auxquels sont aujourd'hui confrontées les agglomérations :

- l'étalement urbain, consommant les espaces, notamment naturels ou agricoles, spécialisant les territoires, renforçant les besoins en déplacements ;
- la fracture physique et sociale au sein des secteurs urbains, entre les quartiers dégradés et les quartiers plus prisés (et financièrement inaccessibles) ;
- l'accélération de la dégradation des espaces, la multiplication des conflits d'usages, etc.

Cette notion de développement durable a donc été reprise par les lois d'urbanisme et d'aménagement, et constitue un des enjeux fondamentaux du renouveau de la planification urbaine introduits par la loi SRU. Associée aux deux autres lois-cadres de l'intervention locale (lois Chevènement et Voynet), elle vise à promouvoir un développement plus équilibré des territoires en se fondant sur trois grands principes (regroupés au sein de l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme) :

Les trois principes fondateurs du développement durable appliqué à l'urbanisme

- le principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection des territoires :

Il s'agit de promouvoir un équilibre entre « *renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé, développement de l'espace rural, d'une part, et préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part* ».

Cet équilibre doit permettre de proposer des espaces constructibles pour l'accueil de populations nouvelles (en accord avec les objectifs définis localement dans le Schéma de Cohérence Territoriale et le Programme Local de l'Habitat) tout en préservant les espaces naturels (nécessaires au maintien des équilibres écologiques et de la qualité du cadre de vie).

- le principe de mixité urbaine et sociale :

Il s'agit de favoriser la « *diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural* ».

Le principe de mixité urbaine vient renouveler les principes fonctionnalistes mis en œuvre depuis l'après seconde guerre mondiale. En effet, la généralisation de quartiers mono-fonctionnels juxtaposés les uns aux autres, imposant des flux migratoires importants ne peut plus être un modèle satisfaisant aux regards des objectifs de développement durable.

Le principe de mixité sociale est un complément indispensable au principe de mixité urbaine puisqu'il doit permettre d'enrayer les phénomènes de ghettoïsation et d'exclusion sociale qui se sont banalisés dans certains quartiers.

- le principe de respect de l'environnement d'utilisation économe des espaces :

Il s'agit de « *l'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, de la maîtrise des besoins en déplacements et circulations automobiles, de la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, milieux, sites et paysages, de la réduction des nuisances sonores, de la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et de la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et autres nuisances* ».

L'espace, qu'il soit urbain, périurbain ou rural, doit être considéré comme un bien rare, dont l'utilisation ne doit pas conduire à son gaspillage. L'espace urbanisable doit s'envisager de manière mesurée en extension urbaine et de manière privilégiée dans les secteurs déjà urbanisés (processus de renouvellement urbain).

Le respect de ces principes dans les documents d'urbanisme doit être explicité dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (expression du projet communal), dans le rapport de présentation (synthèse de l'état initial de la commune et justification des options d'aménagement au regard de cet état initial) et le règlement graphique et littéral (qui doit être la traduction du PADD).

Ajustée par la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003

Premier texte de référence en matière d'urbanisme après la loi de répartition de compétences du 7 janvier 1983, la loi Solidarité et Renouvellement Urbains a connu ses premiers ajustements deux ans et demi après sa promulgation.

Sans remettre en cause les principes fondateurs de la loi SRU, la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 procède à des assouplissements ayant pour objectifs de corriger des effets bloquants – notamment liés à la règle de constructibilité limitée en l'absence de SCOT ou à la participation pour voie et réseaux – ou d'éviter le développement de contentieux fondés sur le régime juridique du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU.

En matière de PLU, la loi Urbanisme et Habitat procède à certains ajustements, dont notamment : la modification de certaines règles ainsi que la portée juridique du PADD (le zonage et le règlement doivent être compatibles avec le PADD), la clarification des dispositions applicables aux POS (en situation transitoire avant l'approbation d'un PLU), etc.

Les autres lois fondamentales

Plusieurs lois sont venues compléter le dispositif en vigueur depuis 1983, dont principalement :

Concernant l'environnement :

- la loi sur l'eau du 03 janvier 1992, réglementant les systèmes d'assainissement et les conditions quantitatives et qualitatives dans lesquelles devront s'effectuer les rejets d'eaux usées et pluviales,
- la loi relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement du 13 juillet 1992 imposant l'élaboration de Plans Départementaux d'Élimination des Déchets Ménagers,
- la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, le décret 95-21 du 9 janvier 1995, l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 définissant les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres en 5 catégories,
- la loi sur la protection et la mise en valeur des paysages du 08 janvier 1993,
- la loi pour la préservation de l'environnement dite « Loi Barnier » du 02 février 1995, qui a mis en place des mesures visant un traitement qualitatif des entrées de ville (article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme),
- la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie dite LAURE du 30 décembre 1996, instituant les Plans de Déplacements Urbains (PDU),
- les lois et décrets spécifiques à l'existence de patrimoines archéologiques.
- la loi relative à la prévention des risques naturels et technologiques du 30 juillet 2003

Concernant l'habitat :

- la loi relative à la mise en œuvre du droit au logement, dite loi Besson, du 13 juillet 1991,
- la loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions,
- la loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000,
- la loi dite Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006.

Concernant l'aménagement du territoire et la politique de la ville :

- la loi « aménagement » du 18 juillet 1985,
- la loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991,
- la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire du 4 février 1995,
- la loi relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville du 14 novembre 1996,
- la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire du 25 juin 1999,
- la loi relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale du 12 juillet 1999.

1.2 Les documents supra-communaux

Les articles L. 111-1-1 et L. 123-1 du code de l'urbanisme précisent les conditions de compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux. Le PLU doit être compatible avec les dispositions :

- du schéma de cohérence territoriale (SCOT),
- du plan de déplacements urbains (PDU),
- du programme local de l'habitat (PLH).

Lorsque l'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme, les dispositions du PLU sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant un délai de trois ans (art. L. 123-1).

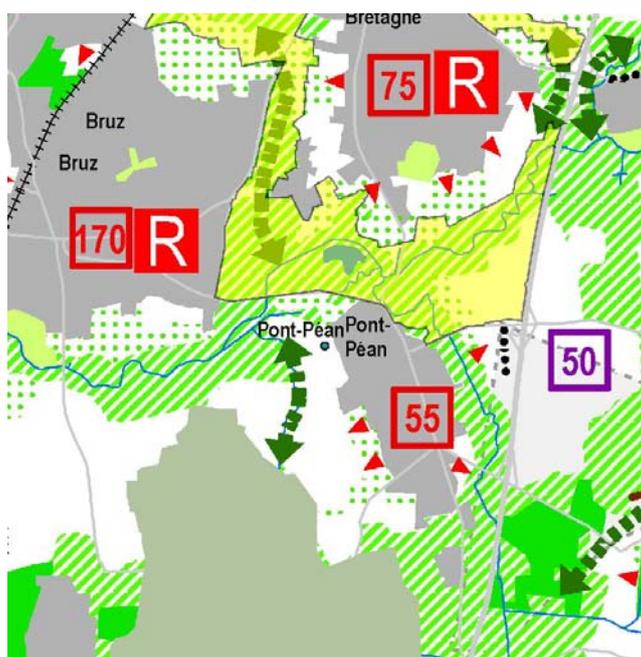
Le PLU doit également être compatible avec le Plan d'Exposition au Bruit des aérodromes, le SDAGE et le SAGE.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

Le Schéma de Cohérence Territoriale a été approuvé par le comité syndical du Pays de Rennes le 18 décembre 2007. Il concerne 67 communes et fixe les orientations à long terme de la politique d'aménagement de l'espace. Il est opposable aux collectivités publiques dans leurs décisions d'aménagement et d'équipement et il constitue un cadre pour l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme qui doivent être compatibles avec ses grandes orientations.

Le SCOT ne détermine pas la destination générale des sols mais dessine les limites à l'urbanisation, qu'elles soient environnementales ou paysagères. Il a pour fondements majeurs :

- **lutter contre l'étalement** urbain, en développant le concept de ville-archipel, sous-tendant un développement équilibré des différents pôles urbains de l'agglomération et définissant une densité minimale pour les opérations futures (ZAC ou opérations développant une SHON supérieure à 5 000 m²),
- **protéger les espaces naturels**, en les identifiant et en indiquant les directions privilégiées pour l'extension urbaine, respectant ces espaces, dans des proportions permettant de garantir une production d'habitat compatible avec les perspectives démographiques identifiées à l'échelle de l'agglomération.



Les prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale concernent dix thématiques complémentaires :

1- Sauvegarde du capital environnemental

La préservation et la confortation de la grande trame écologique (verte et bleue), qui constitue une armature essentielle garantissant les continuités naturelles est un objectif essentiel du futur SCOT. Il se décline en :

- la préservation des **milieux naturels** et des **fonds de vallées**, inconstructibles,
- la préservation des **massifs forestiers** et de leurs franges,
- le renforcement des **fonctionnalités écologiques** des secteurs assurant un rôle de connexion entre les grands milieux naturels (prise en compte du réseau hydrographique, des réseaux de haies, etc.),
- le maintien ou le rétablissement de **perméabilités écologiques** dans le cadre d'infrastructures existantes ou de nouvelles infrastructures,
- la garantie d'une urbanisation **économique en énergie et en eau**.

➔ Ceci implique notamment pour la commune de Pont-Péan, la protection du réseau de la vallée de la Seiche, des boisements (Lande du Tellé...) et la préservation des réseaux de haies.

2- Préservation des espaces et des paysages agro-naturels par la maîtrise des extensions urbaines

La préservation des espaces agro-naturels se traduit, pour ce qui concerne la commune de Pont-Péan par :

- la définition de **limites paysagères** (routes, haies, lignes de crêtes, etc.), infranchissables par l'urbanisation,
- l'identification de **directions privilégiées d'urbanisation** (flèches) qui indiquent les secteurs où les extensions urbaines, en continuité directe de l'urbanisation, sont possibles,
- la détermination d'un **nombre d'hectares urbanisables** au-delà de la tache urbaine, correspondant à la croissance attendue en matière d'habitat, d'équipements et d'activités locales pour une quinzaine d'années,
- **l'interdiction de construire de nouveaux logements dans les zones agro-naturelles**,
- l'affirmation d'objectifs de compacité des extensions urbaines, avec une **densité minimale de 25 logements / hectare** (ou, pour toute opération à caractère mixte, une densité minimale de 1 750 m² SHON / hectare),
- l'affirmation d'objectifs de **diversité urbaine**, avec un minimum de 50% de logements collectifs ou semi-collectifs dans les opérations,
- l'affirmation d'objectifs de **renouvellement urbain**,

➔ Ceci implique notamment pour Pont-Péan la possibilité d'étendre la ville à l'ouest et un peu à l'est selon un potentiel maximal d'urbanisation de 55 hectares, respectant la densité minimale de 25 logements à l'hectare. Par ailleurs, une démarche de repérage de potentiel de renouvellement urbain et de densification du tissu lâche est en cours.

3- Grands paysages, paysage des routes et entrées de ville

La mise en valeur du grand paysage, du paysage des routes et des entrées de ville passe principalement d'une part par la valorisation du cadre paysager et le maintien d'alternances ville-campagne. Cela se traduit dans le SCOT par :

- la préservation d'**ouvertures visuelles** vers la campagne depuis les axes routiers ou de certains massifs boisés,
- la protection d'**espaces de respiration entre villes et bourgs** afin de ménager des discontinuités urbaines, nécessaires à la mise en œuvre de la ville-archipel,
- la limitation d'un développement urbain linéaire le long d'axes routiers majeurs et la maîtrise de la qualité paysagère et/ou bâtie des traversées urbaines.

➔ *Ceci implique une valorisation des aménagements paysagers des différentes RD34 et la requalification des entrées de Pont-Péan.*

4- Préservation des ressources et prévention des risques

La prévention des risques concerne tant les risques naturels que technologiques et la préservation de la santé publique. Cela vise notamment :

- la prise en compte du risque inondation dans l'aménagement de nouvelles infrastructures de transports (limitation des impacts sur les écoulements, etc.),
- la préservation des zones inondables et des champs d'expansion des crues,
- la préservation de la qualité de l'eau, de l'air, etc.

➔ *Ceci implique notamment, pour la commune de Pont-Péan, la prise en compte des zones inondables dont le PPRI et la préservation des zones humides, jouant un rôle essentiel dans la reconquête de la qualité de l'eau.*

5- Optimisation des déplacements en lien à l'urbanisation

L'optimisation des déplacements en lien à l'urbanisation passe principalement par :

- l'optimisation de la **gestion des voiries existantes**,
- l'organisation de **dessertes en transports collectifs performantes**,
- une **structuration de la ville-archipel** permettant de **renforcer la performance des transports collectifs**,
- l'aménagement de l'espace permettant de **favoriser l'usage des modes doux**,
- le développement d'une **politique de stationnement économe en espace et articulée aux transports collectifs et aux modes doux**.

➔ *Ceci implique notamment, pour la commune de Pont-Péan, l'adaptation de la desserte en transports collectifs au nouveau quartier prévu à l'ouest, le développement d'un maillage de modes doux, etc.*

6- Organisation d'une offre de proximité pour tous (logements, services, équipements)

L'organisation d'une offre de proximité pour tous se décline en termes :

- de **production de logements suffisante et diversifiée** (objectif également affirmé dans le PLH de Rennes Métropole),
- de recherche d'une **répartition équilibrée des équipements et des services** (renforcement des équipements dans les tissus urbains existants, mutualisation d'équipements)

➔ *Ceci implique notamment, pour la commune de Pont-Péan, la définition d'espaces urbanisables adaptés à une production de logements diversifiés à l'ouest de la partie agglomérée, ainsi qu'une adaptation à la croissance de la commune des 4 pôles d'équipements repérés.*

7- Offre partagée de loisirs verts, touristique et patrimoniale

La mise en œuvre d'une telle offre vise :

- la préservation des principaux **atouts touristiques** ainsi que des éléments de **patrimoine naturel et urbain** du Pays de Rennes,
- l'identification de **grands sites naturels et touristiques**,
- la préservation durable de sites agricoles sensibles (sous pression d'urbanisation) et le développement de l'offre de loisirs de proximité grâce aux périmètres particuliers de « **Champ Urbain** », au sein desquels sont strictement autorisées les fonctions agricoles et de loisirs

➔ *Ceci implique notamment, pour la commune de Pont-Péan, la protection de l'urbanisation des espaces situés dans le Champ Urbain (en partie nord de la commune le long de la Seiche) et la recherche de développement de modes doux au sein de ce périmètre en liaison avec Bruz, Chartres de Bretagne et Noyal-Chatillon sur Seiche.*

8- Développement d'activités économiques

Le développement d'activités économiques passe principalement par :

- l'accroissement de l'**offre de foncier à destination d'activités**,
- l'anticipation des **processus de renouvellement urbain des principales zones industrielles** du Pays de Rennes.

➔ *Ceci implique notamment l'identification d'un site de 50 ha à vocation d'activités partagé à l'est du territoire de Pont-Péan et sur la commune de Saint-Erblon. Des secteurs d'activités en mutation font en outre l'objet d'une réflexion sur leur devenir.*

9- Développement des grands équipements et grands projets d'infrastructure

Le développement de grands équipements et grands projets d'infrastructure passe principalement par :

- le développement des **fonctions métropolitaines** du Pays de Rennes,
- la prise en compte de **grands projets d'infrastructures nécessaires au renforcement de l'attractivité du Pays** (liaisons ferroviaires, aériennes, routières, transports en commun en site propre),
- la réalisation **d'infrastructures nécessaires au développement du Pays** (enfouissement et traitement des déchets, captages d'eau potable)

➔ *Ceci implique notamment, pour la commune de Pont-Péan, la prise en compte du projet de DVA Sud-Est (prolongement de l'A84) conduit par l'Etat.*

10- Sites stratégiques d'aménagement

Le SCOT a identifié des sites stratégiques d'aménagement, sur lesquels les objectifs de développement de l'agglomération et de préservation d'espaces naturels se mêlent. Leur complexité en fait des sites sensibles, qui nécessiteront la mise en place d'une réflexion partenariale préalable à leur aménagement.

Le Programme local de l'habitat (PLH)

Le code de l'urbanisme prévoit, dans son article L. 123-1, que le PLU doit être compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH). Celui-ci définit les objectifs et les principes de la politique intercommunale de l'habitat. Le projet de développement inscrit dans le PLU de Pont-Péan doit donc prendre en compte les orientations définies dans le PLH de Rennes Métropole.

Le Conseil de Rennes Métropole a adopté définitivement le PLH et la convention-type de contractualisation entre les communes et Rennes Métropole le 15 juin 2006.

Ce dernier fixe des objectifs quantitatifs et qualitatifs ambitieux afin de répondre aux besoins de croissance et de dynamisme de l'agglomération rennaise. Il vise à obtenir une plus grande fluidité du marché de l'immobilier accessible à tous, dans une agglomération qui dépassera les 400 000 habitants à l'horizon 2010.

Six ambitions prioritaires ont été retenues :

- préserver l'attractivité de la métropole,
- combattre la hausse des prix et des loyers,
- accueillir les jeunes actifs dont Rennes Métropole a besoin pour assurer son avenir,
- maintenir et développer les dispositifs d'accès au logement pour les plus démunis,
- proposer des solutions adaptées aux personnes âgées,
- économiser l'espace en évitant l'étalement urbain.

Elles se traduisent concrètement par les orientations suivantes :

- 1- **Construire davantage** (4 500 logements / an sur l'ensemble de l'agglomération) pour :
 - assurer l'accueil des nouveaux ménages,
 - développer l'offre immobilière et ainsi combattre la hausse des prix.
- 2- **Produire une gamme diversifiée de logements** :
 - 2250 logements aidés par an dont 50 % de logements locatifs sociaux et 50 % de logements à loyers intermédiaires et / ou en accession aidée à la propriété,
 - diversification des formes urbaines en les adaptant à la diversité des besoins et des moyens financiers.
- 3- **Construire différemment** afin :
 - d'économiser l'espace,
 - d'offrir des logements de qualité,
 - de créer des quartiers bien aménagés en termes d'espaces publics et d'espaces privés, et adaptés à tous les revenus et à toutes les générations,
 - de favoriser le renouvellement urbain dans les centres bourgs.
- 4- **Mettre et place** et appliquer **un référentiel de développement durable** cadrant la production immobilière à venir

5- **Maintenir et adapter les dispositifs d'accès au logement des plus démunis.**

La mise en œuvre du PLH s'appuie sur la contractualisation d'objectifs basée sur des engagements réciproques entre Rennes Métropole et les communes de l'agglomération.

Chaque commune formalise ainsi ses engagements à respecter pour atteindre les objectifs du PLH à l'échelle de son territoire, qui sont les suivants :

- assurer une veille et une maîtrise foncière actives,
- livrer sur la période 2005-2012 un certain nombre de logements correspondant à 6 % du nombre de son parc de résidences principales au 1^{er} janvier 2003, réparti par périodes biennales et triennales,
- garantir une diversité de l'habitat (mixité sociale) par le biais de la production d'un minimum de logements sociaux et aidés (25 % minimum de logements locatifs sociaux et 25 % minimum de logements en accession aidée ou en locatif intermédiaire par opération de plus de 30 logements, soit 50 % minimum de logements aidés par opération de plus de 30 logements),
- garantir une mixité des formes urbaines par le biais de la production, par opération de plus de 30 logements, d'un minimum de 50% de logements collectifs et semi-collectifs² et d'un maximum de grandes parcelles (les terrains à bâtir d'une surface supérieure à 350 m² ne devront pas dépasser 20% du nombre total de logements de chaque opération concernée par le PLH),
- assurer la certification Habitat & Environnement de l'ensemble des logements aidés,
- respecter les politiques communautaires (Charte Intercommunale du Logement, Schéma d'Accueil des Gens du Voyage).

La contractualisation entre Rennes Métropole et les communes de l'agglomération implique que Rennes Métropole a vocation à accompagner les communes dans la mise en œuvre de ces objectifs en :

- aidant les communes à constituer des réserves foncières,
- octroyant des aides financières pour produire des logements aidés ou financer des équipements publics,
- octroyant des aides techniques et opérationnelles de nature « assistance à maîtrise d'ouvrage » pour l'aider à assurer ses objectifs quantitatifs et qualitatifs,
- réalisant ou co-finançant des études visant à connaître l'impact des orientations du PLH sur l'évolution de la commune ou accompagner des opérations à caractère expérimental,
- apportant un soutien en matière de communication auprès de la population sur les enjeux des nouvelles orientations en matière d'habitat.

Cette contractualisation est formalisée par une convention de contractualisation déclinée pour chaque commune. La commune de Pont-Péan a adopté sa convention de contractualisation le 22 janvier 2007. Il y est notamment indiqué que l'objectif de production de logements est fixé à 527 logements.

² logements superposés avec entrée individuelle.

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU)

C'est la Loi d'Orientation sur les Transports Urbains (LOTI) qui a instauré les Plans de Déplacements Urbains (PDU), dont le caractère prescriptif a été renforcé par les Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Énergie (LAURE) et Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Désormais, le PLU doit être compatible avec le PDU. Les PDU ont pour objectif d'orienter et d'organiser le développement des déplacements de façon rationnelle.

Le PDU de l'agglomération rennaise, approuvé le 2 mars 2001, a été mis en révision, notamment pour être mis en conformité avec la loi SRU du 13 décembre 2000. Il va s'appliquer sur l'ensemble du territoire de Rennes Métropole. Le nouveau PDU a été arrêté le 21 septembre 2006 en Conseil d'agglomération et approuvé le 5 juillet 2007.

Les axes identifiés dans ce projet sont les suivants :

1- développer un urbanisme favorable aux modes alternatifs : Même s'il n'a pas vocation à préciser l'ensemble des actions à entreprendre au niveau de la commune, le PDU définit un cadre général pour une politique harmonieuse et cohérente des déplacements au sein de l'agglomération ; pour atteindre ses objectifs il incite les communes à accompagner cette dynamique dans leurs choix d'aménagement urbain et à mettre en place des actions concrètes. Le PLU doit donc en particulier préciser comment le projet communal s'insère dans le cadre du PDU et comment il décline ses objectifs au niveau local par le biais d'un Plan Communal de Déplacements.

2- développer la multi-modalité dans les transports en commun pour optimiser leur performance et leur complémentarité : la coexistence et le développement de plusieurs réseaux de transports collectifs constituent un atout de taille pour proposer une offre variée et adaptée aux besoins de chacun.

3- valoriser les modes de déplacements de proximité : la marche à pied et la pratique du vélo pour les courtes distances participent à la politique globale de développement durable mise en place à l'échelle de l'agglomération rennaise. Ces « modes doux », non polluants par nature, allient flexibilité et indépendance pour les déplacements en milieu urbain. Il convient donc de faciliter leur développement. Ces modes de déplacements sont intégrés à la politique de déplacements de la commune.

4- réduire l'usage des modes de déplacements motorisés individuels pour favoriser le développement des autres modes de déplacements et améliorer la qualité de l'environnement. Les déplacements motorisés (voiture et deux-roues) ont en effet des impacts négatifs en terme de sécurité, de pollution mais également d'occupation de l'espace public. Les pistes à renforcer sont : la promotion de l'utilisation partagée de la voiture, l'organisation et la gestion des espaces de circulation et de stationnement, la valorisation des modes alternatifs (transports collectifs, modes de proximité, ...).

5- adapter et hiérarchiser les infrastructures routières : le dynamisme de Rennes Métropole nécessite une évolution du réseau routier pour satisfaire la demande croissante de mobilité ; toute initiative publique dans ce domaine doit s'inscrire dans le cadre d'une organisation concertée de la mobilité et d'une dynamique de rationalisation des coûts d'investissement et de fonctionnement, qui trouve notamment une traduction dans un nouveau "partage de la voirie".

6- informer et sensibiliser : faire connaître les solutions de déplacements durables et faire adhérer la population aux choix entrepris, notamment les comportements de mobilité liée au travail est essentiel.

Ces objectifs sont pris en compte dans le projet de développement communal exprimé dans le PLU de Pont-Péan. Pour en faciliter l'intégration, la mise en cohérence des problématiques « déplacements » et « urbanisme » à l'échelle de la commune, a été établi dans le cadre d'un Plan Communal de Déplacements (PCD). Cela vise :

- le **renforcement des « proximités » à l'échelle de la commune** : Favoriser les liens entre les pôles attractifs de la commune et les différents quartiers et les communes limitrophes, par le biais d'un maillage de cheminements autour des pôles générateurs de déplacements ;
- le **rapprochement des transports collectifs et des secteurs stratégiques des communes** : Favoriser les extensions urbaines ou le renouvellement urbain dans les secteurs desservis ou faciles à desservir par les transports collectifs, adapter la densité du bâti et la localisation des équipements à la desserte en transports collectifs, promouvoir la mixité des fonctions, valoriser les pôles d'échanges ;
- **l'optimisation de la performance des différents modes de déplacements** : hiérarchiser le réseau de voirie, lui affecter un rôle dans la chaîne des déplacements, partager l'espace public en mettant en valeur un réseau de proximité et en proposant un plan de circulation compatible avec le développement de divers modes de déplacements.

1.3 Les autres documents à prendre en compte

Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a édicté de nouveaux principes et dispositions, lesquels ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau, dont le SDAGE a pour but d'appliquer les principes énoncés par cette loi.

Ce document, approuvé le 26 juillet 1996, est établi pour la totalité du bassin hydraulique de la Loire et pour le massif armoricain.

Sept objectifs vitaux ont été définis pour le bassin versant Loire-Bretagne :

- gagner la bataille de l'alimentation en eau potable ;
- poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface ;
- retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer ;
- sauvegarder et mettre en valeur les zones humides ;
- préserver et sauvegarder les écosystèmes littoraux ;
- réussir la concertation avec l'agriculture ;
- « Savoir mieux vivre » avec les crues.

Sur les thèmes de l'alimentation en eau potable, l'assainissement et les risques d'inondations, le PLU doit ainsi être établi de manière cohérente avec le SDAGE.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Vilaine (SAGE Vilaine)

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un dispositif juridique issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Vilaine a été approuvé par arrêté préfectoral le 1^{er} avril 2003. Ce document est établi sur l'intégralité du bassin versant de la Vilaine et comprend également des rivières côtières se déversant dans l'estuaire maritime de la Vilaine.

Les six principes généraux du SAGE Vilaine sont les suivants :

- restaurer et protéger la qualité de l'eau potable,
- utiliser au mieux le dispositif réglementaire existant,
- responsabiliser les acteurs de terrain par la subsidiarité des maîtrises d'ouvrage,
- assurer la démocratie locale et l'approbation des projets en ouvrant la concertation autour de chaque échelon de décision,
- amener à la clarté et à la transparence des politiques publiques par la publication des données, des objectifs et des résultats,
- assurer la cohérence des actions en faisant émerger un organisme « chef de file ».

Parmi les 21 actions définies par le SAGE Vilaine, deux sont principalement à prendre en compte dans le cadre du PLU :

- l'identification et la préservation des zones humides,
- l'amélioration de la connaissance du tracé des ruisseaux et des rivières (inventaire cartographique).

Le PLU doit prendre en compte les principales dispositions du SAGE et, notamment, les deux actions mentionnées ci-dessus.

Une étude a été organisée à l'échelle du territoire de compétence du Syndicat de la Seiche. Elle a permis d'identifier un certain nombre de zones humides à préserver. Celles-ci sont reportées au PLU et concernent différents milieux tels que :

- boisements humides,
- bandes boisées de rives,
- prairies humides,
- marais et landes humides de plaines,
- mares et bordures,
- plans d'eau, étangs et leurs bordures,
- bras morts,
- zones humides artificielles.

Le Plan de Prévention des Risques d'inondation du bassin de la Vilaine

Le PPRI du bassin de la Vilaine a été approuvé le 10 décembre 2007. Son règlement est annexé au présent PLU et son périmètre reporté aux documents graphiques réglementaires.

2. La procédure du Plan Local d'Urbanisme

2.1 La révision et l'approbation du PLU

Le PLU est révisé à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Les services de l'État sont associés à l'élaboration du projet de PLU. Cette association peut s'effectuer à l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet.

Le Conseil Général, le Conseil Régional, les Chambres consulaires, l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, le Syndicat Mixte chargé du SCOT sont également associés à la révision. Leur consultation s'effectue à leur demande ou à l'initiative du Maire.

Le Préfet est chargé de porter à la connaissance du maire les dispositions particulières applicables au territoire communal, notamment les servitudes d'utilité publique ainsi que les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national. Il fournit également les études techniques dont dispose l'État en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement (tel qu'un Plan de Prévention du Risque Inondation par exemple), ainsi que, au cours de la révision, tout élément nouveau utile à l'élaboration du document.

La délibération prescrivant la révision du PLU précise les modalités de la concertation du public. La concertation se déroule pendant toute la phase d'élaboration du projet.

Un débat au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) doit être organisé lors de la mise en révision du PLU ou au plus tard 2 mois avant l'arrêt du projet.

Le projet arrêté est soumis pour avis pendant 3 mois aux personnes publiques associées ainsi qu'à celles qui ont demandé à être consultées.

Le projet arrêté, accompagné des avis des personnes publiques associées, est soumis à enquête publique durant un mois minimum.

Le PLU est ensuite approuvé par délibération du conseil municipal et tenu à la disposition du public à la mairie.

2.2 Le contenu du PLU

Le contenu du PLU est fixé par le code de l'urbanisme. Le PLU comprend obligatoirement :

- un rapport de présentation,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- le règlement (graphique et littéral),
- des annexes.

Il peut comporter de manière facultative (obligatoire pour les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation) :

- des Orientations d'Aménagement (OA) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

La loi SRU souhaite mettre en avant la notion de développement urbain durable. Elle oblige les documents d'urbanisme à se fonder sur un diagnostic (établi au regard des prévisions économiques et démographiques dans le rapport de présentation) et des enjeux locaux, pour présenter un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le PLU et son PADD doivent ainsi constituer un cadre de référence aux différentes actions engagées par la collectivité.

Les règles (zonages et règlement) doivent servir un projet de territoire, exprimé dans le PADD sur la base des éléments de diagnostic du rapport de présentation.

2.3 Les effets du PLU

Le PLU approuvé est exécutoire dès l'accomplissement des formalités de publicité. Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1 et avec leurs documents graphiques.

3 . Démarche et enjeux

Le PLU, document plus opérationnel, définissant un véritable projet communal, apporte un cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement de la commune. Il lui permet de poursuivre sa structuration et son développement, tout en préservant un cadre de vie et un environnement valorisant.

Les principaux enjeux de la révision du document d'urbanisme de la commune de Pont-Péan pour préparer son avenir étaient exprimés dans la délibération du Conseil Municipal du 6 septembre 2005.

Le second débat sur les orientations générales du PADD, qui a eu lieu le 23 septembre 2008 en Conseil Municipal, a permis de fixer 5 grands axes de développement en matière d'aménagement et d'urbanisme et ainsi de bâtir le projet suivant :

- L'accueil des habitants et le développement économique,
- Le renforcement des polarités urbaines,
- La prise en compte de modes de déplacements différents,
- Le respect des qualités paysagères et environnementales du territoire,
- La maîtrise des risques et des nuisances.

1^{ERE} PARTIE : LE CONTEXTE COMMUNAL

1. La situation territoriale de la commune

La commune de Pont-Péan dans la Communauté d'agglomération

Source : AUDIAR 2006



La commune de Pont-Péan est officiellement née (arrêté préfectoral en date du 04 juillet 1985, prenant effet le 1^{er} janvier 1986), du détachement d'une portion de territoire de la commune de Saint-Erblon. Pont-Péan était auparavant un hameau industriel de Saint-Erblon, loin du bourg.

Elle compte 3 512 habitants en 2005 (près de 3 700 en 2008) qui se nomment les pont-péannais(es).

Située au sud de Rennes, la commune de Pont-Péan appartient au canton de Bruz et compte parmi les 37 communes de la Communauté d'agglomération de Rennes. Les communes limitrophes sont Chartres-de-Bretagne et Noyal-Châtillon-sur-Seiche au nord, Saint-Erblon à l'est, Orgères et Laillé au sud et Bruz à l'ouest.

Le bourg de Pont-Péan se situe à 12 km de Rennes. Il s'étire de part et d'autre de l'ancienne route de Nantes et bénéficie de la proximité de la RN 137 (Rennes - Nantes), axe routier majeur de l'agglomération rennaise (environ 40 050 véhicules/jour en 2004 au nord de Pont-Péan). Au nord, la Seiche crée une limite naturelle entre les bourgs très proches de Pont-Péan et de Chartres-de-Bretagne.

Pont-Péan s'étend sur une superficie de 876 hectares dont 95 ha urbanisés et 241 ha en surface agricole utilisable (S.A.U.)³. Une vaste zone agricole ponctuée de hameaux s'étend de l'autre côté de la RN 137 face à la zone agglomérée

³ source : Commune

2. L'évolution historique

Source : commune de Pont-Péan

2.1 Un aperçu de l'histoire de la commune

Origine du nom

Pont-Péan dépendait autrefois de l'ancien évêché de Rennes. Le toponyme de Pont-Péan fut pendant longtemps explicité par l'existence d'un pont enjambant la Seiche, pour le franchissement duquel il fallait acquitter une taxe ; Pont-Péan étant donc une émanation de "Pont Payant".

De récentes études de l'association Galène⁴ discréditent cette thèse et tendent à prouver que le nom de la commune tire son origine du nom d'un seigneur, en l'occurrence le Seigneur de Pont-Péan, qui, au cours du IX^{ème} siècle, possédait des terres de part et d'autre de la Seiche.

En 1753, Louis XV nomme le duc d'Aiguillon commandant en chef de la Province de Bretagne. Le réseau routier, alors mal entretenu, ne permet pas le déplacement rapide des troupes vers les côtes, où les Anglais menacent de débarquer. Dans un but stratégique, le duc d'Aiguillon entreprend donc l'amélioration immédiate de ce réseau. Avec son intendant et l'ingénieur en chef des Ponts et Chaussées, il élabore un grand programme de développement des axes de communication. L'une des routes royales passe par le village de Pont-Péan où un nouveau pont est construit sur la Seiche. Il porte les armes du duc et une date, 1762. Au XVIII^{ème} siècle, un pont de pierre remplace le pont de bois.

Histoire de la mine

L'histoire de la commune est marquée par la présence d'une mine de plomb argentifère, la plus importante d'Europe. C'est en 1628 que fut mis à jour le filon de Pont-Péan. L'exploitation minière commença en 1730, d'abord en surface puis en carrières, en extrayant à même le sol le minerai de plomb : la galène. En 1843 on découvrit la blende, minerai de zinc. De fait, très prospère dans la seconde moitié du XVIII^{ème} siècle et au cours du XIX^{ème} siècle, fournissant au pays l'essentiel de sa production de plomb et d'argent (avec la mine de Huelgoat-Poullaouen dans le Finistère), son activité déclina au début du XX^{ème} siècle entraînant une première fermeture en 1904.

Ce déclin s'explique essentiellement par les conditions d'exploitation extrêmement défavorables (importants besoins énergétiques, graves problèmes d'inondation des galeries souterraines...), conjugués à la crise qui frappe l'industrie du plomb dans les années 1882-1896.

Le mauvais état des finances et des équipements techniques rendaient l'exploitation fragile et incapable de faire face à la venue d'eau (4 200 litres à la minute). Toute la mine fut noyée et plus de 1 000 ouvriers furent mis subitement au chômage, ruinant l'économie locale. Une société de Flandre reprit la mine mais se limita à la fabrication d'engrais.



Source : Commune de Pont-Péan

⁴ Association culturelle intercommunale pour la protection et la promotion du site minier et la création d'un musée vivant de la mine de Pont-Péan créée le 14 février 1994.

En 1929, une tentative de relance de l'exploitation fut amorcée. Huit kilomètres de galeries, remplies d'eau, furent pompées pendant un an. Les puits de la république et du midi furent équipés de nouveaux chevalements. Il fut aussi entrepris la construction de la première cité ouvrière du département destinée à héberger 600 mineurs, route de Nantes, rue du Midi et route de Laillé, mais cette reprise d'activité stoppa en 1930. La mine ferma définitivement en 1931.

La toute dernière tentative eut lieu en 1950 en essayant d'exploiter les terrils, encore riches en minerais. Là encore, l'expérience tourna court et s'arrêta en 1955. La mine de plomb argentifère, citée dans l'encyclopédie Diderot et D'Alembert pour ses machines hydrauliques sophistiquées, resta la plus importante entreprise d'Ille-et-Vilaine jusqu'en 1962, date de l'implantation de l'usine Citroën à Chartres-de-Bretagne.

Le petit train de Pont-Péan (1910 - 1937)

À l'époque des extractions dans la mine de Pont-Péan, le filon était établi sur une faille de 20 km de long et épaisse de 300 m, allant de Saint-Jacques à Bout-de-Lande. Vingt et un puits étaient en activité, produisant au mieux 3 500 tonnes de minerai, donnant 65 % de plomb et 500 grammes d'argent par tonne. Ce site était considéré comme l'un des plus producteurs de France en la matière, et alimentait notamment l'usine de Couëron en pays nantais.

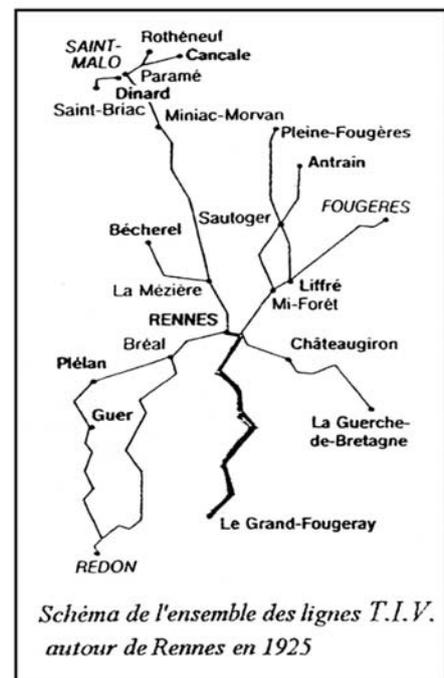
Pour faciliter les extractions et éviter l'inondation de certaines galeries du réseau souterrain, étiré sur 8 km mais regroupé sur 2000 m d'exploitation, il fallut dévier le cours de la rivière la Seiche. À la fin du XIX^{ème} siècle, plus de 1 200 ouvriers travaillaient sur le site, en équipes de 3x8.

C'est peu de temps après l'année 1904, suite à la prise en charge de la concession minière par la Société de Transmission, Transport et Traction de Paris, que le Conseil Général, à la demande de la direction des T.I.V. (la Compagnie du Chemin de Fer départemental d'Ille-et-Vilaine), s'intéressa à la desserte du site de Pont-Péan. Déjà, par décret du 21 avril 1899, le Ministère des Travaux Publics avait déclaré d'utilité publique la relation Rennes-Châteaugiron, puis accordé son ouverture à l'exploitation ferroviaire par tramway à vapeur le 2 septembre suivant. En raison de son succès, la ligne sera poursuivie jusqu'à Piré-sur-Seiche en 1903, puis jusqu'à la Guerche de Bretagne l'année suivante, avec un projet ultérieur et ambitieux : la possibilité de se souder au réseau vicinal mayennais, à défaut au chemin de fer d'intérêt local angevin en gare de Candé.

À l'issue des premières études, deux tracés entre Noyal-sur-Seiche et Orgères opposaient les décideurs :

- le premier rejoignait directement le bourg de Saint-Erblon à travers champs en négligeant de passer par Chartres-de-Bretagne et bien évidemment par Pont-Péan.
- le second, inscrit comme une variante possible, desservait les deux localités ci-dessus oubliées, au prix d'un allongement d'environ 4 à 4,5 Km.

Etant donné que la puissante Compagnie de l'Ouest (laquelle exploitait depuis 1862 la relation Rennes-Redon-Nantes) avait volontairement positionné à Bruz une gare en retrait du site minier alors que l'artère ferrée en question aurait très bien pu s'en approcher davantage, la Commission des Tramways à Vapeur chargea les ingénieurs, soucieux d'étoffer le réseau ferré d'intérêt local d'Ille-et-Vilaine, de créer à la sortie de la ville de Rennes (à hauteur du quartier de Saint-Hélier au PK3), un embranchement également en voie métrique, sur la ligne vicinale des T.I.V. Rennes-La Guerche de Bretagne en service régulier. Suite à la tardive convention du 10 août 1906, estimant que le secteur de Chartres-de-Bretagne (usines de matériaux de construction) jumelé avec celui de Pont-Péan (mines de plomb argentifère) était l'un des plus attractifs du département, le choix définitif et laborieux du tracé, fixé en 1908, se porta sur l'itinéraire déterminé par la variante, bien que sensiblement plus allongé, à la grande satisfaction des populations riveraines.



Les chantiers concernant l'infrastructure furent enfin ouverts à partir de 1909 entre Rennes-Embranchement et le Grand-Fougeray (soixante cinq kilomètres furent aménagés avec l'intention de relier par la suite le terminus provisoire de la ligne, d'une part en direction de Renac pour rejoindre Redon, d'autre part en direction de la ville de Châteaubriant pour desservir au passage un autre site minier, celui de Sion-Les-Mines).

Sur le tracé se trouvait évidemment le hameau de Pont-Péan, simple lieu-dit à l'époque. La mise en service de la ligne en question fut effectuée seulement le 14 novembre 1910. La petite station édifiée en bordure de la route nationale 137, étroite et non goudronnée à cette époque, comprenait un pavillon en bois peint en rouge de Venise, lequel disposait d'un simple abri d'attente sur le devant ainsi que d'un petit bureau pour la buraliste qui assurait seulement le service des trains (billetterie, messagerie, et surveillance des aiguilles ainsi que des manœuvres internes).

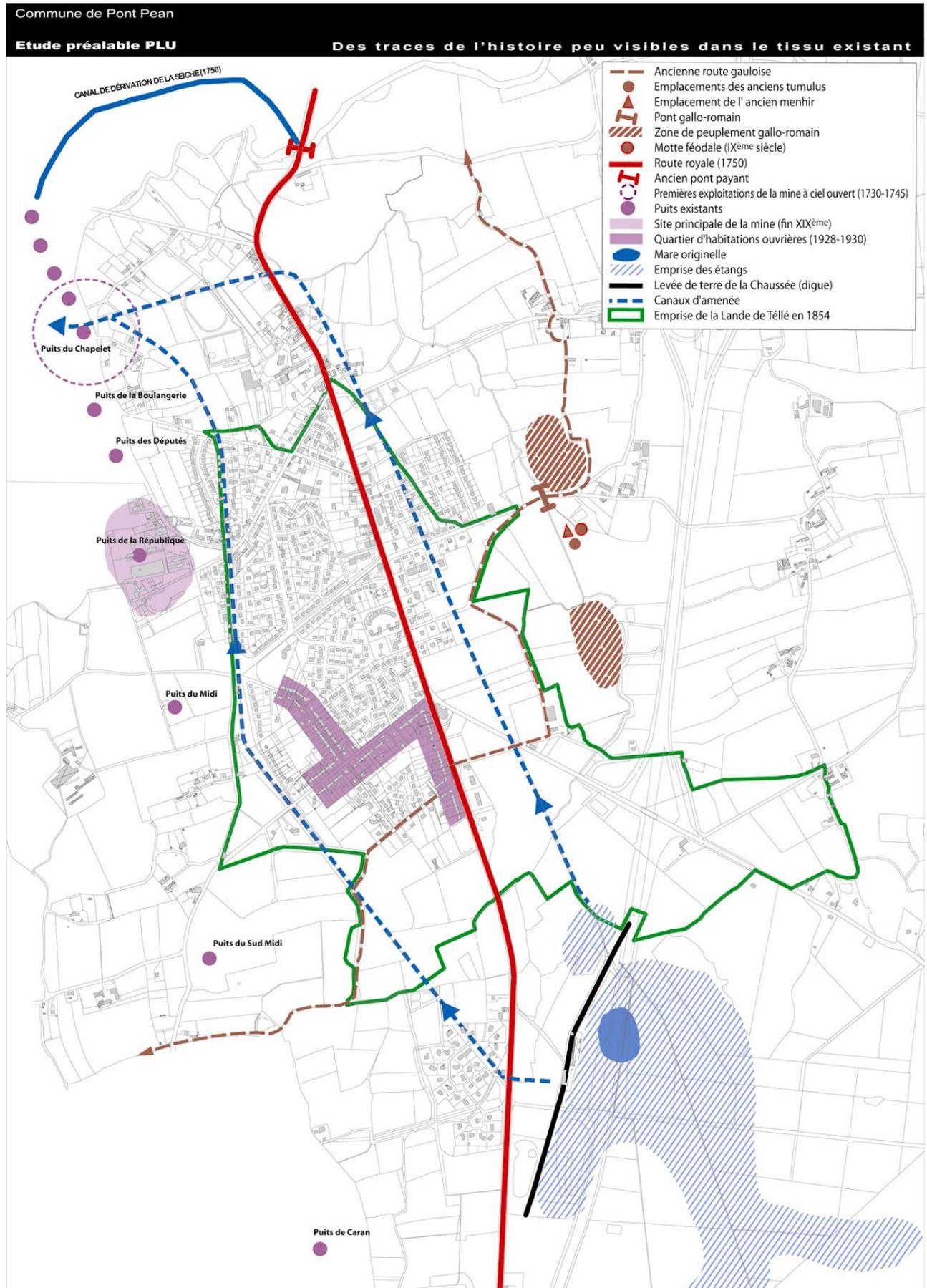
Par derrière le bâtiment était installée la halle à marchandises. Les wagons y accédaient à l'aide d'une voie de chargement. L'approvisionnement du petit train local se faisait par roulage (tombereaux tirés par des chevaux) entre le carreau minier et le quai de chargement. Dans le cadre d'une tentative de relance de l'exploitation et afin d'améliorer et d'accélérer le transport et aussi d'éviter de fastidieux et coûteux transbordements, la direction des T.I.V, en accord avec le concessionnaire de la Mine, envisagea, dès l'année 1911, de faire poser une voie d'embranchement entre la gare et le site d'extraction (puissante laverie en projet).

L'exécution du plan ayant entraîné en longueur en raison des difficultés d'accès (passage à niveau de la nationale notamment), de plusieurs polémiques municipales, des tergiversations de l'entreprise Delambre, ainsi que des menaces d'un conflit avec l'Allemagne au début de l'année 1914, firent que la réalisation de l'antenne industrielle tant convoitée pour doper le trafic fut mise provisoirement en sommeil... et jamais réveillée.

Le petit chemin de fer n'en continua pas moins à transporter à 25 km/heure les quelques voyageurs pont-péannais parmi lesquels on dénombrait la population de la cité ouvrière (construite en 1929) profitant le plus souvent des jours de congé pour se rendre à Rennes éloignée de 19 km par le rail) ou bien dans les autres localités (marchés de Bain-de-Bretagne : 31 km par le rail, entre autres) jalonnant le tortueux parcours ferroviaire.

En 1935, la liquidation de l'industrie minière locale porta un rude coup au tortillard, lequel d'ailleurs ne s'en remit pas, le trafic de la ligne Rennes-Le Grand Fougeray étant par ailleurs le plus déficitaire de tout le réseau des T.I.V. dès son avènement (coefficient d'exploitation 60 % en 1912). Tant et si bien que toute l'activité voyageurs-marchandises périclita rapidement. Le dernier train du soir fit son ultime voyage le 1^{er} avril 1937.

La petite gare de Pont-Péan a été depuis quelques années entièrement rasée, pour faire place à un lotissement moderne. Par contre, l'ancienne plate-forme fut nivelée après le déferrement puis recalibrée pour devenir un chemin carrossable, donc routier, d'ailleurs cisailé par la nouvelle voie rapide Rennes-Nantes, ce qui efface toute trace du passage du tortillard à vapeur.



2.2 Le patrimoine architectural

Pont-Péan est une commune au passé historique très riche, mais dont beaucoup de traces ont disparu et/ou ont été ensevelies par l'urbanisation successive.

- **La lande de Tellé**

Elle a été le siège des premiers peuplements sur la commune. Les premières peuplades préhistoriques y avaient édifiées deux tumulus et un menhir. De cette période, seule demeure la trace d'un tumulus, transformé en motte féodale au cours du IX^{ème} siècle. À l'origine, cette lande couvrait la totalité de l'actuelle emprise de l'agglomération pont-péannaise.

Toujours dans la zone de Tellé, le tracé de l'ancienne route gauloise correspond en majorité à des chemins existants. La présence du petit pont, vestige de l'époque gallo-romaine, en facilite la lecture.

- **L'ancienne route de Nantes**

Constituant l'épine dorsale de la commune, elle est en fait l'ancienne route Royale construite en 1750 par le Duc d'Aiguillon.

Quelques éléments paysagers, témoins du passé minier, sont encore visibles de nos jours.

- **Le canal de dérivation de la Seiche**

Construit en 1750, long d'environ 2 km et rectiligne, il visait essentiellement à éloigner le cours de la Seiche des puits afin de limiter les infiltrations d'eau dans les galeries. Il permettait en outre le transport du minerai au moyen de petites péniches à voile. Ce canal conserve toujours un impact visuel important puisqu'il provoque une rupture dans le cours sinueux de la Seiche.

- **La chaussée de l'étang de Tellé**

Cette levée de terre au lieu-dit "La Chaussée" constitue le dernier lambeau de la chaussée de l'étang de Tellé, dont le fond est aujourd'hui cultivé. Celle-ci provient d'une mare inscrite dans une cuvette, située à 27 mètres d'altitude, que les ingénieurs de la mine ont eu l'idée de transformer en un réservoir dans les années 1755. Une chaussée d'une longueur totale d'environ 1 km et pouvant atteindre une dizaine de mètres de largeur par endroit a donc été érigée formant le grand étang de la chaussée (130 ha).

Un autre étang de petite surface se trouvait en contrebas. Ces deux dépressions récoltaient l'hiver les eaux pluviales, ainsi que les eaux de plusieurs ruisseaux (dont le Tellé), et constituaient de la sorte des réserves disponibles durant la période estivale. De nos jours, une partie de la digue est encore visible alors que les étangs sont devenus des zones humides.

- **Les canaux d'amenée**

Prenant leur origine dans chacun des étangs, ils furent creusés afin de créer une pente suffisante jusqu'aux machines du Puits Chapelet. Le plus long d'entre eux (environ 2 km) est aujourd'hui aisément repérable par :

- un ensemble de fossés rectilignes plantés d'arbres,
- une portion de ce canal à l'ouest de l'agglomération,
- une dernière section, suggérée par le merlon qui traverse la Cave Donjean.

En revanche, l'autre canal est, en l'état actuel, quasiment indécélable dans le paysage.

- **Le site de la mine**

Le site de la mine a connu des périodes de constructions anarchiques, des démolitions et réutilisations des fondations de bâtiments antérieurs ce qui a abouti à une accumulation et un enchevêtrement des installations. De cette complexité, la friche industrielle actuelle conserve les traces dans le sol. Mais seule une petite partie des bâtiments est encore debout. Tel est le cas de quelques constructions des années 1892–1895 :

Les anciens bureaux

Le plus remarquable, celui des anciens bureaux est daté de 1890. C'est un bâtiment de plan rectangulaire à deux étages carrés, construit dans sa partie basse en schiste pourpre et pour les deux tiers supérieurs en brique. Rythmé par six travées de baies en plein cintre, il est flanqué à son angle nord-est d'une tour carrée dans-œuvre qui enserme un escalier en vis. La façade antérieure présente un avant-corps desservi par un escalier droit à une volée double à montées convergentes. Cet escalier repose sur un arc plein cintre qui surplombe une porte flanquée, de part et d'autre, de petites fenêtres jumelées plein cintre. Ce bâtiment administratif a été inscrit en novembre 1985 à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.



Source : Atelier d'architecture JAM

Derrière les bureaux, subsistent d'anciennes halles fortement remaniées, couvertes d'enduit partiel, ainsi que quelques logements de facture modeste et le logis patronal, le château de la Clôture. Ce dernier, assez imposant, à un étage carré et un étage de comble, est enduit et couvert d'un toit en pavillon et à croupe. Les vestiges des puits des Députés (XVIII^{ème} siècle), de la République et du Midi, ainsi que les round-buddles (vestiges des anciennes laveries) sont toujours visibles.

Le lieu-dit "L'Omelette" se caractérise, quant à lui, par sa singularité. De fait, ce quartier s'est construit à la fin du XIX^{ème} siècle au gré des besoins de la mine en mêlant anarchiquement habitat et magasins. On note aujourd'hui ce caractère "désordonné," qui mériterait d'ailleurs d'être conservé si la zone devait un jour être urbanisée davantage.

L'ancien vestiaire des mineurs

Cet édifice (1895) est l'ancien vestiaire des mineurs (salle des Pendus) qui est converti en chapelle en 1908 par l'abbé Gosselin et devient l'église Saint-Melaine en 1948. Il est construit en schiste pourpre, présente un rez-de-chaussée surmonté d'un toit à longs pans en tôle.



Source : Ministère de la culture, base Mémoire

L'ancien hôtel des mines

Aujourd'hui réhabilité en maison, de plan rectangulaire, il compte un étage carré couvert d'un toit à longs pans en ardoise. La façade antérieure porte l'inscription : "Hôtel de la mine, Lelièvre, épicerie/mercerie, accepte les pensionnaires".

De l'autre côté de la route et sur le même modèle architectural, se dressent d'anciens logements d'ouvriers au plan rectangulaire, construits en schiste et en brique.



- **Le quartier d'habitations ouvrières**

C'est un quartier remarquable eu égard à sa spécificité. Il a été construit vers 1928-1930 au sud du bourg dans l'objectif d'y sédentariser les mineurs participant au redémarrage de l'exploitation. Mais, en raison de la cessation d'activité de l'exploitation minière intervenue dès 1931, le projet échoua et les logements furent occupés par d'autres.

Les quelques rues qui traversent l'agglomération pont-péannaise d'ouest en est ont été tracées de manière très rectiligne sur d'anciens chemins réalisés pour l'exploitation de la mine.

2^{EME} PARTIE : DYNAMIQUES SOCIO-ECONOMIQUES

1. Une dynamique résidentielle et démographique irrégulière

Source : Allegret consultant, adaptation AUDIAR

1.1 Une population multipliée par 2,5 en 40 ans sur la période 1962/1999

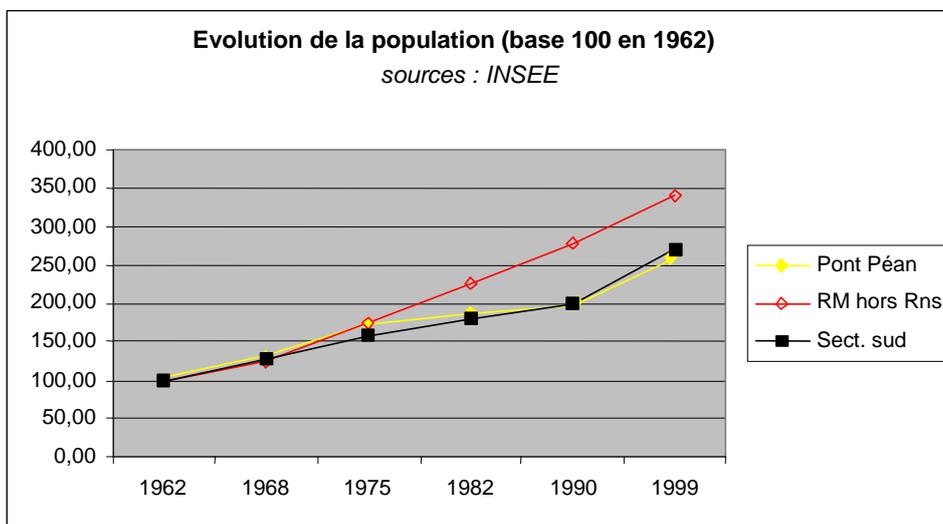
Évolution de la population

Les communes du secteur sud de l'agglomération rennaise ont vu leur population multipliée par 2,7 de 1962 à 1999, soit un développement sensiblement plus lent que l'ensemble de la périphérie rennaise (3,4). Ce décalage est imputable surtout à la période 75/90, où la croissance s'est infléchie après avoir été, de 1962 à 1975, conforme à celle de l'ensemble de l'agglomération (hors Rennes). Le développement s'est fortement accentué dans l'ensemble du secteur entre 1990 et 1999.

Évolution de population 1962/1999 des communes du secteur sud (source : INSEE/RGP)

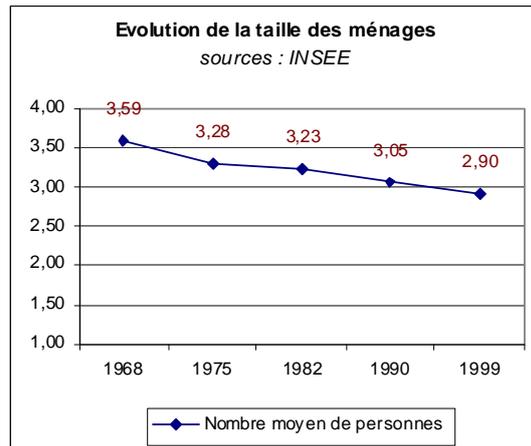
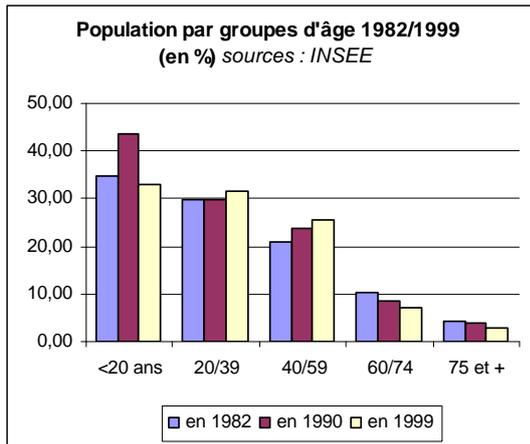
Communes	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Orgères	911	1 064	1 708	2 175	2 537	2 881
Pont-Péan	1 271	1 355	1 287	1 570	2 011	3 213
Saint Erblon	576	681	1 108	1 253	1 708	2 230
Com Sud<5 000 habitants	2 758	3 100	4 103	4 998	6 256	8 324
Bruz	4 213	5 472	7 281	7 856	8 114	13 207
Chartres	1 770	2 076	3 100	4 869	5 543	6 467
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	1 857	2 147	2 954	3 168	4 313	5 635
Saint Jacques	4 637	6 587	6 881	6 324	6 189	7 582
Com Sud>5 000 habitants	12 477	16 282	20 216	22 217	24 159	32 891
Secteur sud	15 235	19 382	24 319	27 215	30 415	41 215
RM hors Rennes	46 548	57 474	81 089	105 504	128 775	158 423

Ce profil de croissance est en grande partie dû à Bruz, qui a connu une augmentation de sa population de 63 % de 1990 à 1999. Mais cette évolution est aussi celle de Pont-Péan, qui a brutalement "décollé" après une croissance relativement lente.



Une population jeune en 1999

En 1968, les ménages Pont-péannais étaient des familles et comptaient en moyenne plus de 3,5 personnes. Le développement assez lent de 1975 à 1990 a induit une diminution progressive de la taille moyenne des ménages. Entre 1990 et 1999, en valeur absolue, le nombre de jeunes augmente fortement (les moins de 20 ans sont ainsi passés de 684 individus à 1 051). Mais leur part dans la population diminue, car les plus âgés, et tout particulièrement les 40/59 ans augmentent eux aussi de façon significative. C'est ce qui explique que cet apport de population n'ait pas réussi à enrayer la diminution de la taille des ménages. Pont-Péan restait toutefois en 1999 une commune jeune, avec près des deux tiers de sa population âgés de moins de 40 ans.

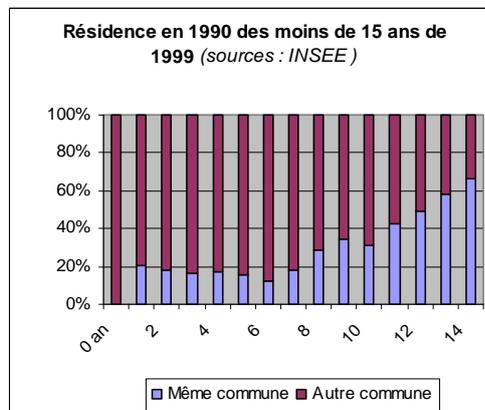
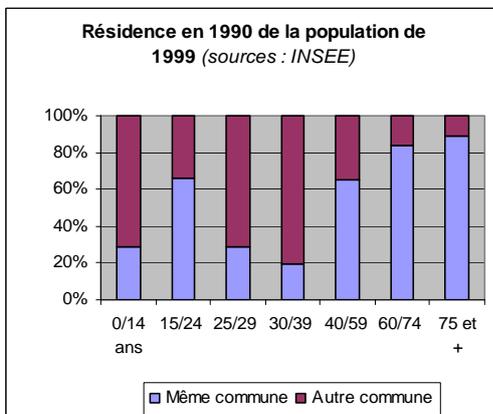


Un renouvellement de la population essentiellement dû aux migrations

Plus de la moitié des habitants recensés en 1999 ne vivaient pas dans la commune en 1990. La majorité des 1 704 nouveaux arrivants (78 %) vivaient déjà dans la région, 70 % dans le département. Pour l'autre moitié vivant déjà à Pont-Péan, 86 % occupait déjà le même logement.

Les migrants sont en majorité des jeunes. Les plus de 40 ans recensés en 1999 vivaient pour plus de 70 % d'entre eux déjà dans la commune 10 ans auparavant. En revanche les 25/39 ans étaient pour près de 80 % des nouveaux arrivants. Quant aux enfants, on constate que si les 10/15 ans étaient pour plus de 60 % présents sur la commune depuis longtemps, les moins de 10 ans, dont la résidence antérieure est pour l'INSEE celle de la personne de référence du ménage, vivaient à près de 80 % d'entre eux dans des ménages nouvellement installés.

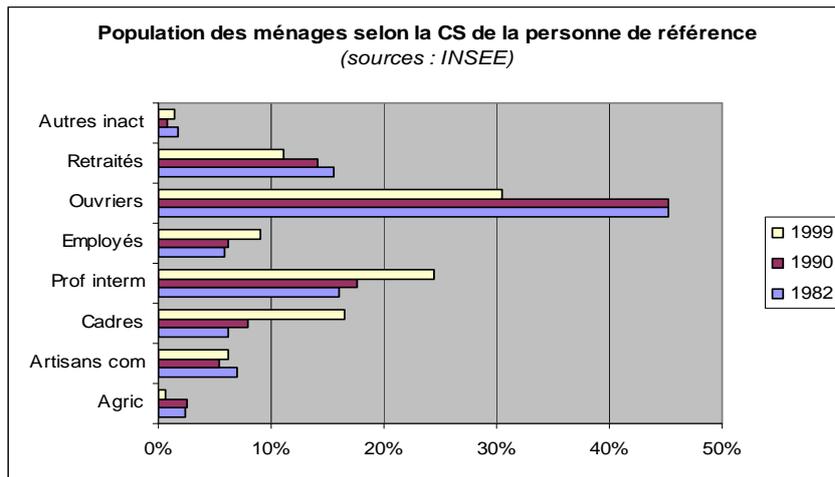
Ce sont donc, à Pont-Péan comme dans l'ensemble de l'agglomération, les migrations qui font la jeunesse de la population. Et celles-ci expliquent aussi pourquoi le ralentissement de la production de logements s'est traduit, très directement, par la diminution de la population enfantine.



Une modification rapide de la composition sociologique de la commune

Le profil sociologique de la commune est depuis vingt ans tiré vers le haut. Les ménages dont la personne de référence est un ouvrier, catégorie socioprofessionnelle dont la décroissance dans la population active est une tendance lourde au niveau national, voient leur part de la population s'effondrer à Pont-Péan : de plus de 40 % en 1982 et encore en 1990, à 30 % en 1999. Les ménages de cadres, professions intermédiaires et employés ont assuré l'essentiel du développement de la population des ménages.

Ceci ne veut pas dire que les ouvriers sont partis (372 en 1990, 465 en 1999) mais ils vieillissent et prennent leur retraite ou ne parviennent pas à s'implanter durablement à Pont-Péan.



Les 1 594 actifs ayant un emploi recensés à Pont-Péan en 1999 travaillaient pour 15 % d'entre eux dans la commune. 34 % travaillaient à Rennes, 15 % à Chartres-de-Bretagne, et 15 % à Bruz, Saint-Jacques de-la-Lande ou Cesson-Sévigné.

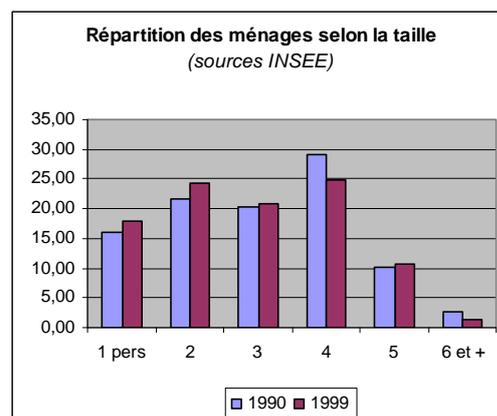
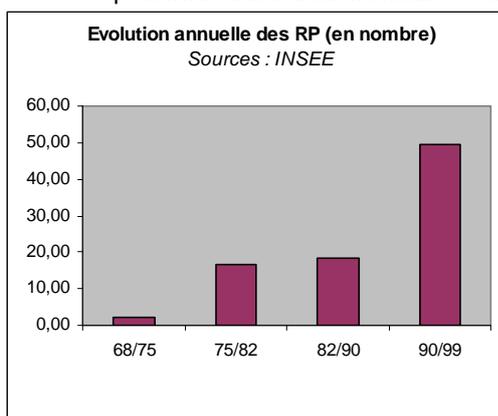
Les 20 % restants occupaient des emplois très dispersés dans une quarantaine de communes, majoritairement situées dans une grande moitié sud de l'aire urbaine rennaise.

1.2 Le parc de logement : une production avec des à-coups

Forte croissance du parc de logements entre 1990 et 1999

Deux phénomènes se sont visiblement cumulés à Pont-Péan, qui s'expliquent par la très forte croissance du parc de logements, après une période plutôt stationnaire (50 logements par an en moyenne de 1990 à 1999, pour moins de 20 par an de 1975 à 1990) :

- la diminution de la taille des ménages anciennement installée s'est poursuivie, ce qui explique la croissance des ménages de 1 et 2 personnes ;
- le renouvellement des familles s'est relativement bien fait : les ménages de 4 personnes et plus sont passés de 275 à 407, soit une croissance significative, même si elle est un peu inférieure à la croissance totale.



Une inflexion sensible depuis 1990

L'INSEE a recensé, début 2005, 1 224 résidences principales, soit 120 de plus qu'en 1999 : la croissance du parc de logements pont-péannais est donc tombée à une moyenne de 20 par an.

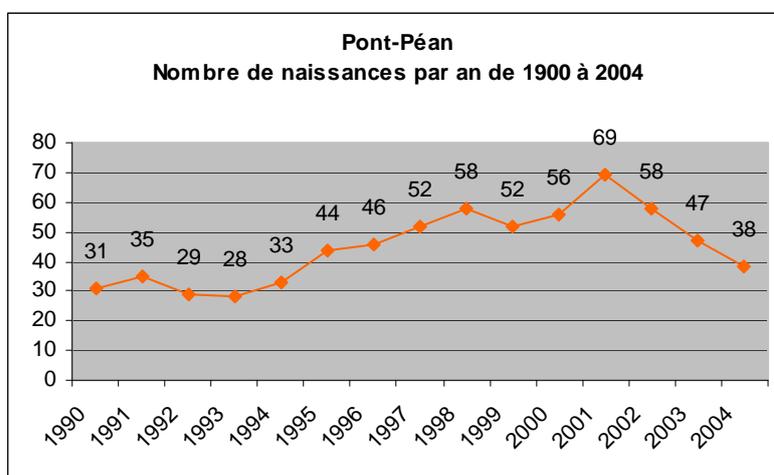
La Direction Régionale de l'Équipement a recensé 202 logements autorisés de 1998 à 2004. 50 sont des collectifs de la Résidence du Parc, non livrés, et 76 sont des individuels autorisés en 1998, dont il est probable qu'ils étaient pour partie déjà livrés et habités au recensement de 1999. Seuls 5 logements ne sont pas des lots de lotissement. 115 des nouveaux logements étaient donc des individuels en lotissement.

1.3 Un impact immédiat sur la dynamique démographique

3 477 habitants ont été recensés à Pont-Péan en 2005 : après une croissance de 60 % en 9 ans, la commune a donc connu une augmentation de 8,2 % en six ans....

Compte tenu de l'impact des mobilités résidentielles, assurées pour l'essentiel par l'offre neuve, il ne faut pas s'étonner de la diminution des naissances et des fermetures de classes constatées depuis quelques années.

L'évolution des naissances est particulièrement significative : la commune est passée d'une trentaine de naissances par an au début des années 90 à une soixantaine de 2000 à 2002, et elle perd depuis 2001 environ 10 naissances chaque année. Les chiffres ci-dessous sont ceux de la commune jusqu'en 1998, ceux de l'INSEE ensuite. Ceux de l'INSEE sont un peu supérieurs de 2000 à 2004 à ceux connus par la commune, car la Ville de Rennes avait remis en vigueur en 2000 un texte auparavant inappliqué et ne transmettait plus les naissances intervenues hors mariage aux communes que si les parents en faisaient explicitement la demande. Ce problème a heureusement été réglé par le décret n°2005-41 du 19 janvier 2005, en vigueur le 1° mars 2005, qui prévoit la notification systématique à la commune de résidence.



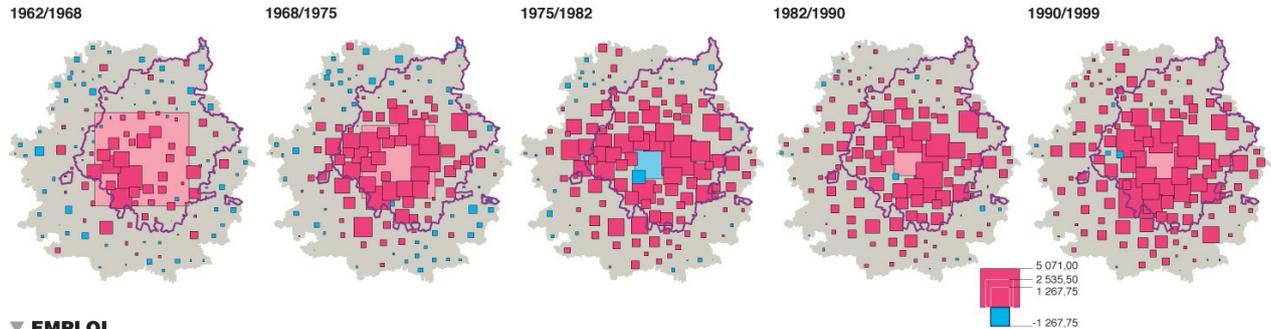
sources : commune/INSEE

2. Le développement économique

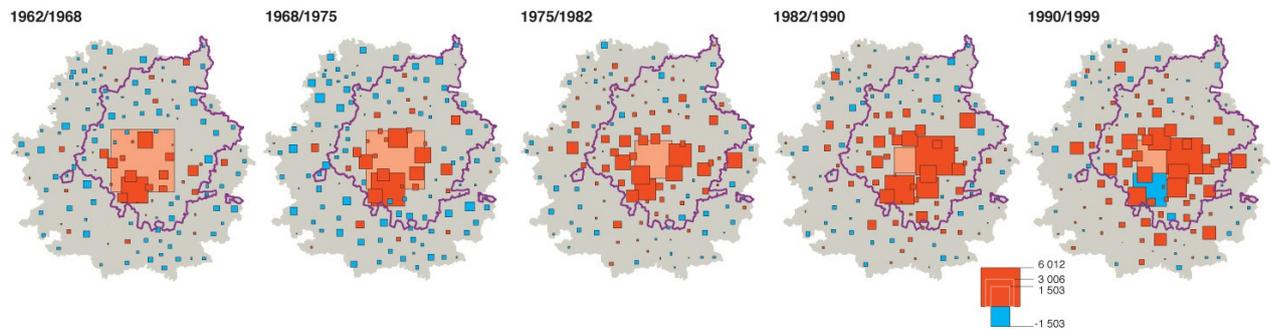
40 ans d'évolution de la population et de l'emploi dans l'aire urbaine rennaise

(gains de population et d'emploi entre les recensements)

▼ POPULATION



▼ EMPLOI



2.1 Le secteur sud : un axe Rennes- Nantes en devenir

Une polarisation des emplois vers le croissant est de l'agglomération

L'agglomération rennaise demeure l'une des métropoles françaises les plus dynamiques. Avec 20 000 emplois créés entre 1990 et 1999 (189 000 emplois au RP 1999), l'aire urbaine de Rennes se classe au 5^{ème} rang national pour la progression annuelle de l'emploi.

De 1962 à nos jours, la répartition géographique de l'emploi et de la population a été la suivante :

- La forte expansion économique de l'agglomération rennaise a bénéficié pour l'essentiel aux secteurs nord, est et sud-est de l'agglomération, surtout depuis 1982. La tertiarisation de l'économie rennaise a en particulier induit une polarisation de l'emploi sur la ville-centre et sa première couronne.
- La population s'est répartie, au contraire, de manière plus équilibrée sur l'ensemble de l'agglomération, avec une distribution de peuplement positive de la ville-centre vers les autres communes périphériques. Les communes situées en seconde couronne, comme Pont-Péan, ont particulièrement bénéficié de la dynamique résidentielle.

De fortes potentialités de développement au sud de Rennes Métropole

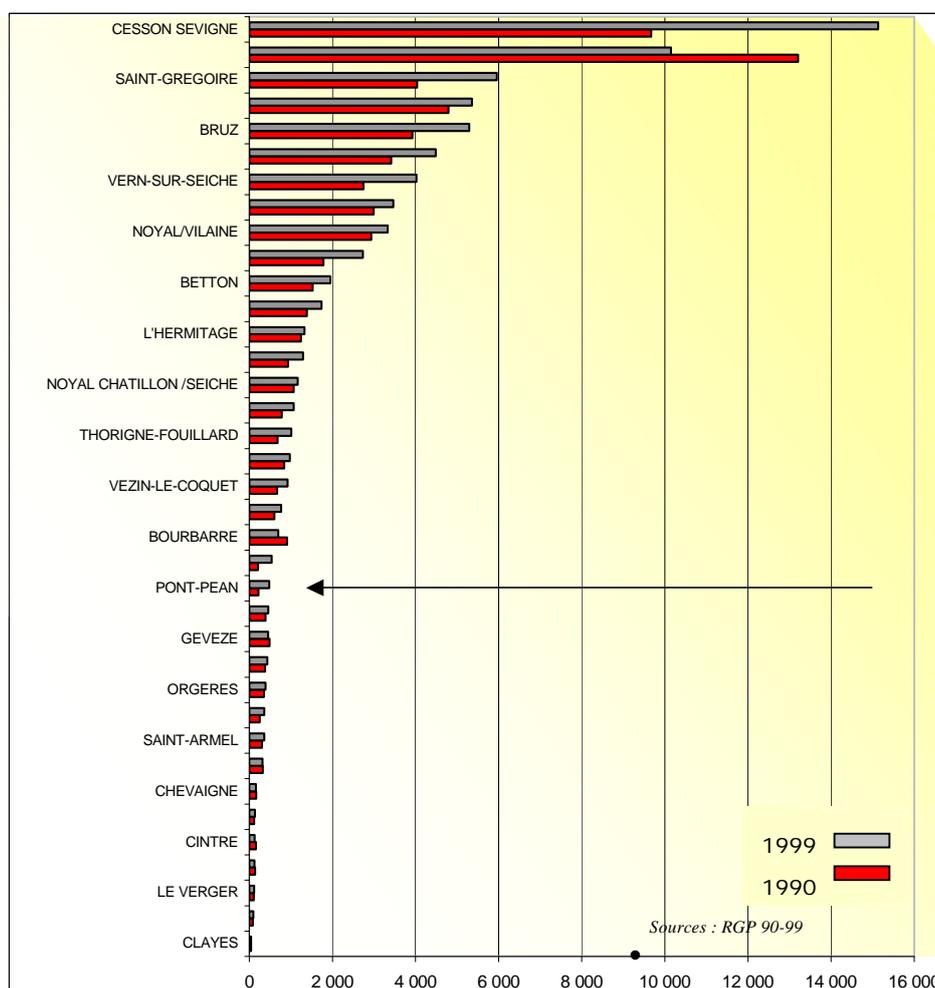
À partir des années soixante, l'implantation d'un pôle automobile et la création de la zone d'activités du sud-est a engendré un fort développement industriel au sud et à l'est de l'agglomération. Aujourd'hui, plusieurs sites en développement économique vont engendrer une croissance de l'emploi sur le secteur :

- la création du parc fournisseur automobile de la Touche-Tizon situé sur la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche et la confirmation, par Citroën, du caractère stratégique de son implantation à Chartres-de-Bretagne avec la fabrication de nouveaux modèles (modèles haut de gamme),
- le développement de la zone d'activités de Ker Lann à Bruz, à proximité de la "Faculté des métiers", qui allie formations professionnelles-universitaires et implantations de PME-PMI à caractère scientifique et tertiaire,
- la présence d'un pôle commercial Alma (sur la commune de Rennes) dont l'attraction s'exerce sur l'ensemble de l'agglomération,
- la création à court terme de la ZAC de la Conterrie, en partie économique, sur Chartres-de-Bretagne.

2.2 Un pôle d'emploi modeste

L'économie de Pont-Péan est basée sur un tissu de très petites entreprises artisanales, commerciales et de services à la population.

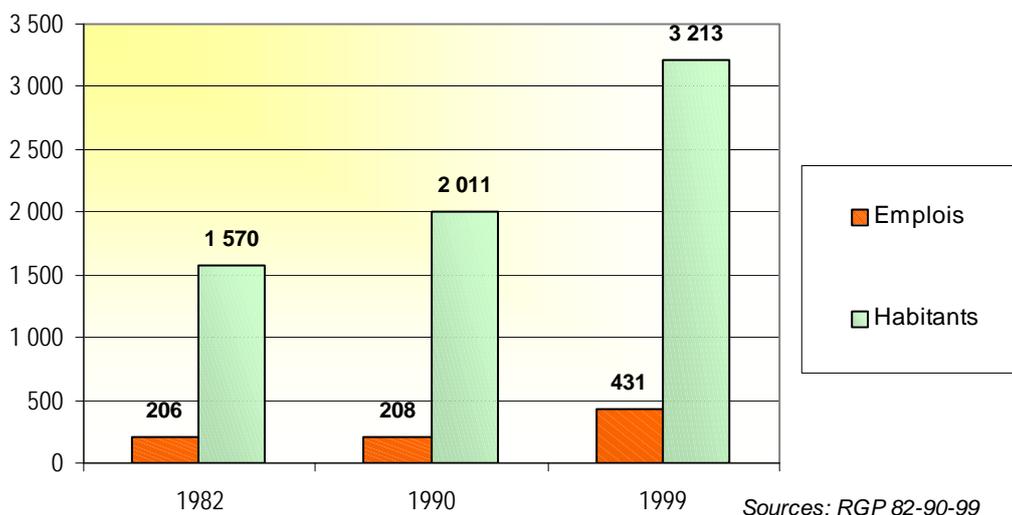
Le nombre d'emplois en 1999 et 1990 sur Rennes Métropole



L'évolution emplois / habitants entre 1982-1999

Sur 20 ans, l'économie résidentielle, autrement dit l'accueil d'une population nouvelle avec les services à la population a sans doute généré une partie importante de l'emploi dans la commune. L'économie productive ou l'implantation d'entreprises reste concentrée sur quelques établissements de taille modeste.

Évolution du nombre d'emplois et d'habitants depuis 1982



2.3 Le tissu économique

Les principales entreprises

La commune a un tissu économique de très petites entreprises composé d'artisans, de commerces et de services.

B.H.R.	Fabrication de béton prêt à l'emploi	30 à 40 salariés
SARL TRANSPORTS CONSTANCE	Transports légers et courses régionaux et nationaux	30 à 40 salariés
COMMUNE DE PONT PEAN	Administration locale	30 à 40 salariés
SOCIETE MOULUREX	Fabrication, vente de cadres, de fournitures pour encadrements	10 à 20 salariés
REMADIS	Commerce	5 à 10 salariés

Source : Sirene – Insee

Des sites d'extension prévus

La **zone "BHR"** : L'entreprise BHR, la plus importante de la commune, actuellement localisée en centre-bourg, souhaite se délocaliser, tout en maintenant son siège à Pont-Péan. L'entreprise familiale de fabrication de béton, implantée par ailleurs à Pacé et Crevin, voit dans le site futur des Landelles, en entrée de bourg, une localisation opportune pour son activité.

La **zone de la Mine** ne constitue plus un site d'activités à proprement parlé. Sa vocation s'orienterait plutôt vers une zone de loisirs (sports, parcours de loisirs...). L'état des terrains remblayés (pollution, niveau de confinement atteint...) ainsi que la nature du sous-sol (zone d'effondrement) explique qu'un périmètre *non aedificandi* soit inscrit au PLU avec des contraintes de constructibilité lourde.

La **zone artisanale de Bellevue**, située en centre-bourg, est enserrée dans l'urbain. L'entreprise BHR, principale occupante de la zone sur un hectare environ, conduit par ailleurs une activité peu compatible avec un environnement résidentiel. Le site ne répond pas au souhait de l'entreprise de s'étendre vu l'absence de foncier disponible et des conflits d'usages potentiels entre l'habitat et un établissement du bâtiment. Une délocalisation est ainsi à l'étude.

Actisud – Le Pont Mahaud: historiquement créée en 1990, le parc d'activités Actisud a été supprimé par délibération du Conseil districale (mars 1997). Une étude sur l'offre foncière de l'agglomération, née du constat d'une sur-offre de foncier d'activité, préconisait en effet la clôture de cette opération. La suppression par l'État de l'échangeur d'Orgères, dans le cadre de la mise aux normes autoroutières de la 4 voies Rennes-Nantes, ainsi que des estimations de coût élevé d'équipement des terrains imputable notamment aux difficultés d'assainissement des terrains concernés sont les principaux motifs ayant présidé à cet abandon. Depuis, une partie du secteur a été urbanisée par la commune : au nord, sur le triangle "Pont Mahau", la commune commercialise quelques hectares de foncier d'activités destinés à des artisans et à une forte demande locale. Au sud, un centre d'addictologie dénommé "clinique Philae Asso synergie 35" a été implanté avec une trentaine de lits.

Les zones d'activités existantes sur la commune de Pont-Péan

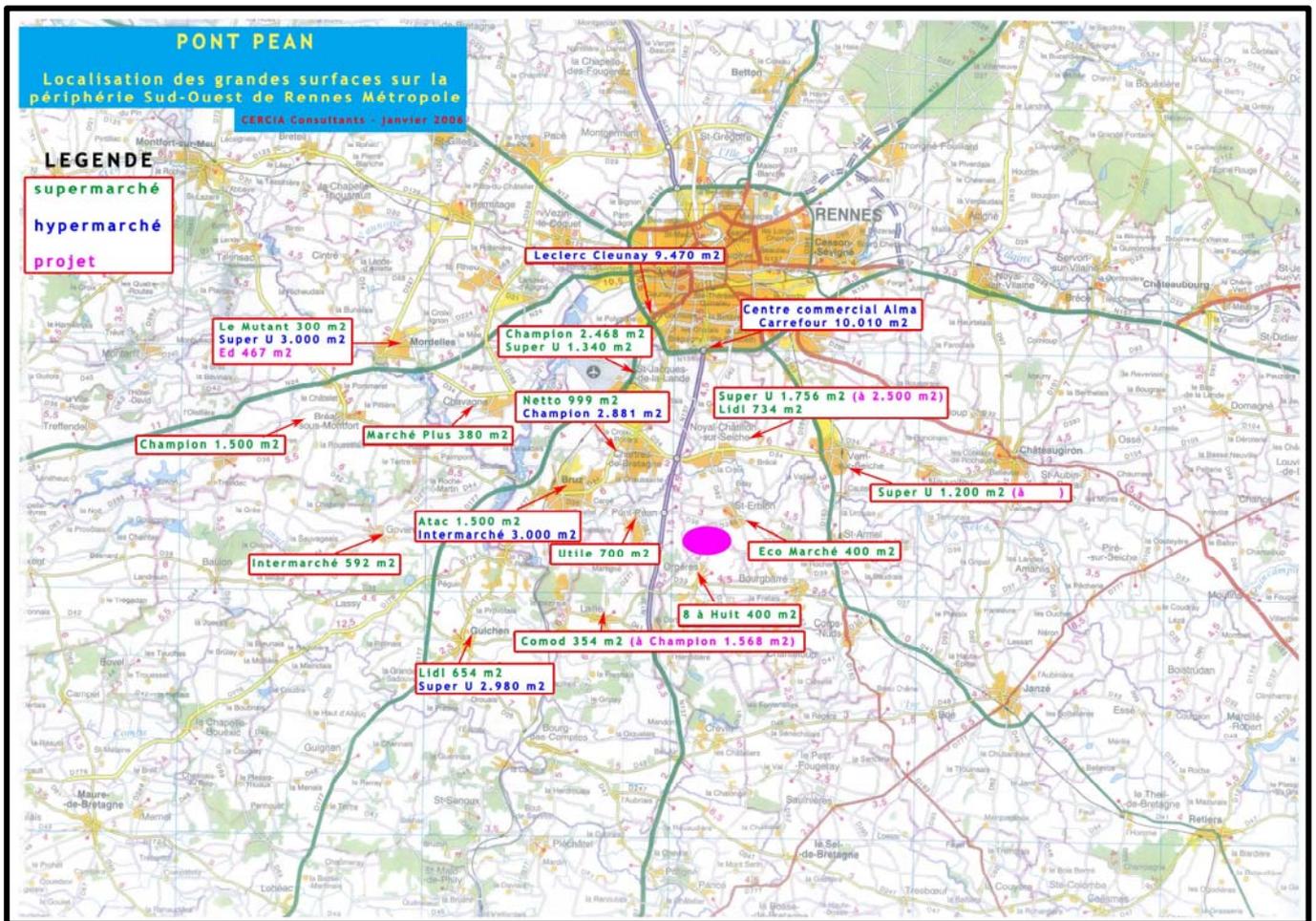


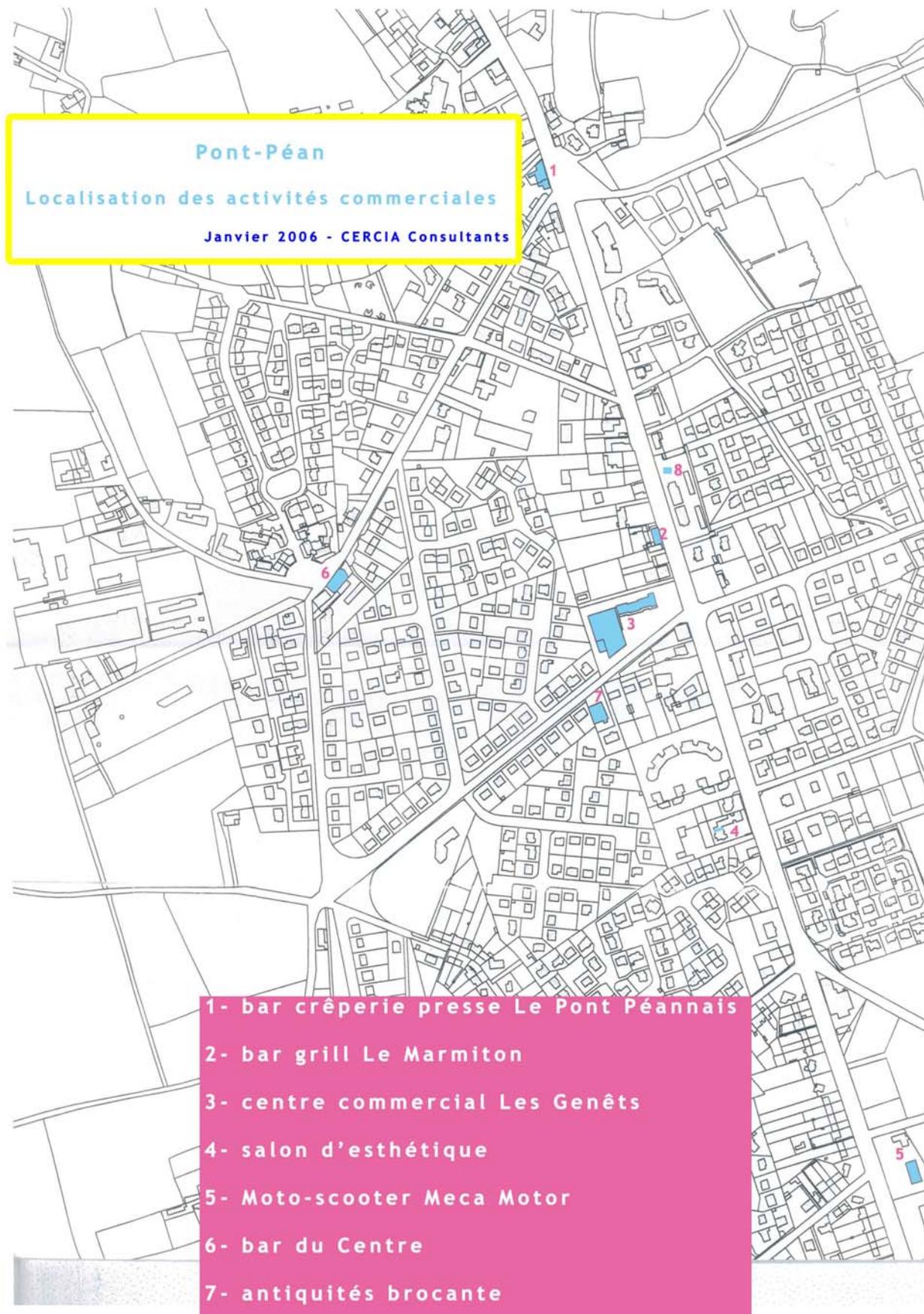
2.4 Le développement commercial

Cabinet Cercia (Adaptation Audiar)

L'offre commerciale du secteur Sud de Rennes Métropole

L'offre commerciale de Pont-Péan constitue une offre de proximité (au niveau communal). Bruz et Chartres disposent d'une offre commerciale plus diversifiée et dense (commerces alimentaires, équipement de la personne, équipement de la maison, loisirs et services : banques, agences immobilières, restaurants, soins esthétiques, loisirs) complétée par la présence de services administratifs (lycées, collèges...). Beaucoup d'actifs de Pont-Péan traversent ces communes pour se rendre à son lieu de travail (34 % des actifs pontpéanais travaillent à Rennes et 15 % à Chartres), et ainsi y faire ses achats.



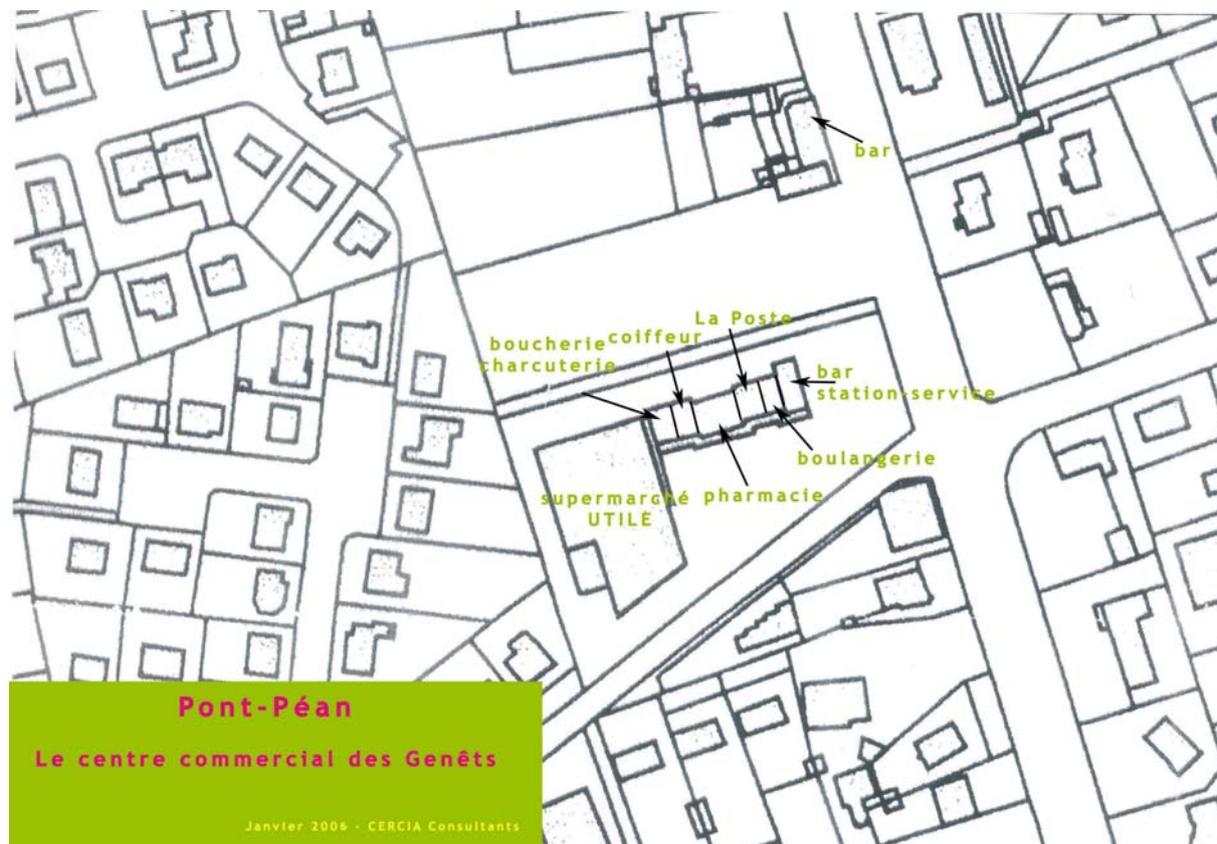


L'offre commerciale sur la commune de Pont-Péan

15 activités commerciales sont présentes sur la commune :

2 bars, 3 bars + activités de restauration et 1 activité de station essence, 1 boulangerie-pâtisserie froide, 1 agence postale, 1 pharmacie, 1 salon de coiffure, 1 boucherie-charcuterie-traiteur, 1 supermarché à l'enseigne UTILE, 1 salon de soins esthétiques, 1 activité de vente de motos-scooters, 1 activité "antiquités-brocante", 1 agence bancaire (local provisoire).

L'offre commerciale est localisée sur la route de Nantes mais dispersée (en dehors du centre commercial des Genêts).



Centre commercial des Genêts

Offre commerciale à Pont-Péan

Potentiel de développement de l'offre

Des potentiels de développement existent en matière de : boulangerie-pâtisserie, boucherie-charcuterie, coiffure-esthétique, tabac-presse-librairie papeterie, permettant un agrandissement éventuel des points de vente en place et le développement d'un fleuriste.

Il n'existe pas de potentialité de développement d'une offre en équipement de la personne ou équipement de la maison. Les secteurs tels le pressing ne permettent pas en l'état la rentabilisation immédiate d'un point de vente mais peuvent faire l'objet de la présence de ces services ou produits au sein des magasins implantés actuellement sur le centre-bourg de Pont-Péan.

- **Les atouts**

- Une croissance démographique soutenue,
- Une offre commerciale en contact direct avec les flux,
- L'évolution du centre commercial Les Genêts (présence d'une véritable locomotive depuis l'agrandissement de UTILE à 700 m²),
- Le projet de restructuration du centre commercial des Genêts et la ZAC du Centre (effet de marquage de la centralité et de redynamisation du centre commercial),
- Des candidats potentiels pour le projet du centre commercial des Genêts,
- La déviation de la RD36.

- **Les faiblesses**

- L'importance des actifs travaillant en dehors de la commune,
- L'absence de signalisation et de marquage de la centralité (à partir du rond-point de la place de la Fontaine Blanche),
- L'éclatement de l'offre le long de la route de Nantes,
- L'éclatement des centres d'intérêt sur la commune (mairie, salle polyvalente, équipements scolaires, cabinet médical),
- La situation de blocage sur le centre commercial des Genêts due au syndic,
- L'avenir de l'agence postale ? Risque d'évasion accrue vers Chartres-de-Bretagne.



2.5 L'agriculture : une activité en très forte régression

Sources : Recensement Général de l'Agriculture 2000 et commune

Pont-Péan est encore une commune rurale mais n'est plus (à proprement parlé) une commune agricole. En 2000, date du dernier recensement général de l'agriculture (RGA), 433 ha sont utilisés pour l'agriculture, soit 49,5 % de la surface communale. En 2006, la surface agricole utile et le nombre d'exploitations professionnelles ont encore diminué.

L'activité agricole en déclin

Les exploitations agricoles sont orientées principalement vers la polyculture et l'élevage de vaches laitières. Les élevages de vaches laitières (- 34 % de bêtes entre 1988 et 2000) et de brebis mères (- 88 % de bêtes entre 1988 et 2000) sont en diminution. Le même constat peut être fait pour les effectifs de volailles (- 78 % de têtes entre 1988 et 2000 pour 81 % d'éleveurs en moins). De plus, l'exploitation située au lieu-dit "Les Tremblais" pratique des cultures maraîchères.

En 2006, il ne reste plus que cinq exploitations agricoles sur le territoire pont-péannais. Trois font de la polyculture et de l'élevage dont deux spécialisées dans les bovins (La Croix des Landes et Gaubert), le troisième dans le porc (La Galasière). L'agriculteur de Tellé n'exploite plus que ses terres à temps partiel. Une partie de celles-ci se situent dans les zones d'extension urbaines. Au Tremblais, travaillent des maraîchers.

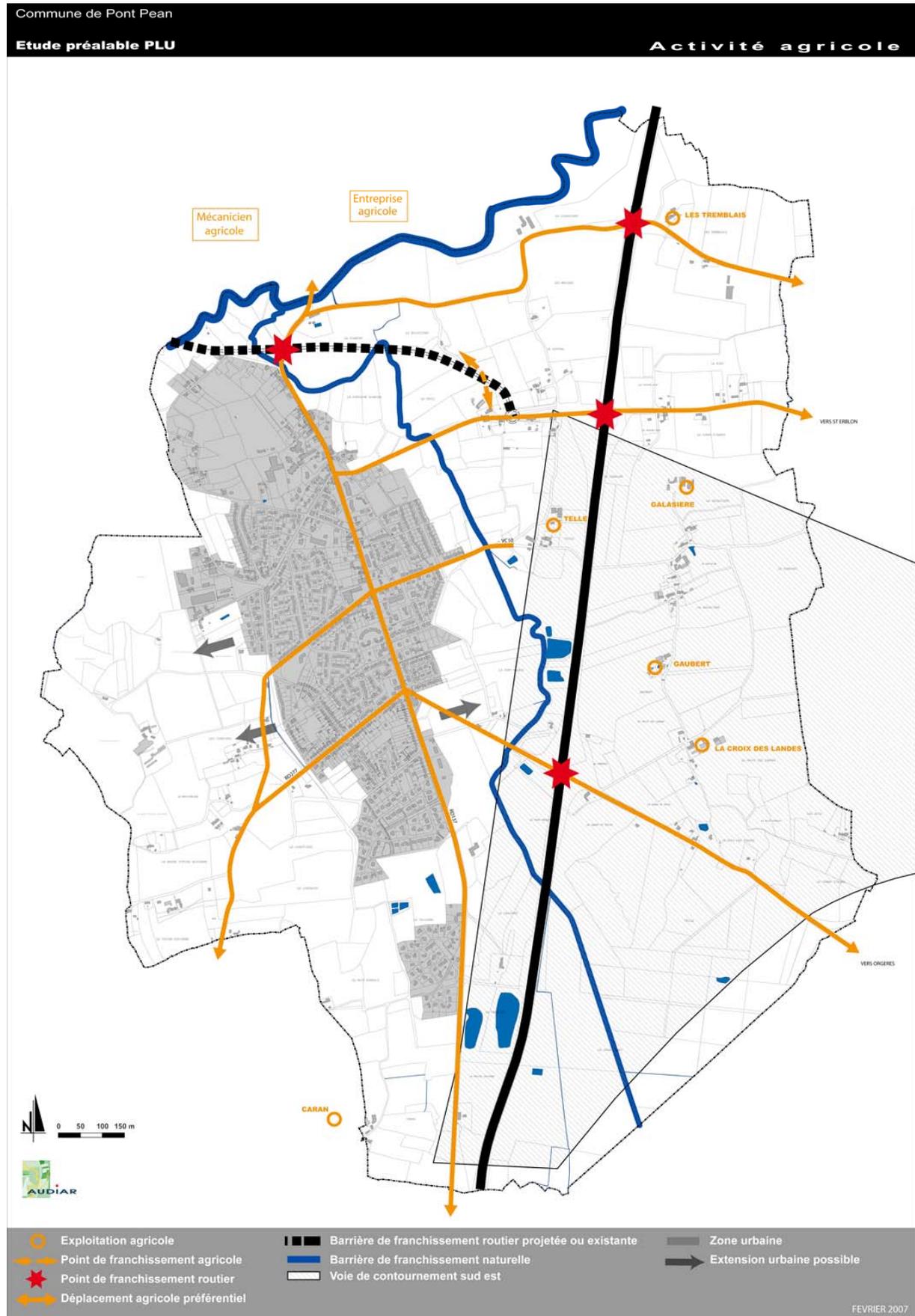
Une exploitation supplémentaire située à Caran mais en lisière de Laillé doit être considérée puisque ses terres sont concernées par les extensions urbaines de l'ouest du bourg de Pont-Péan. Le jeune exploitant élève des bovins.

La carte du contexte agricole, ci-jointe, réalisée d'après les informations transmises par la commune, localise six sièges de bâtiments d'exploitations agricoles dont un sur Laillé.

Localement les principaux freins au développement agricole de la commune sont :

- le fractionnement du territoire : la route de Nantes présentant peu de perméabilité pour les déplacements agricoles (troupeaux, tracteur) ; la Seiche franchissable en un seul point en limite nord (alors que le mécanicien agricole de Chartres-de-Bretagne se trouve au nord du territoire communal de Pont-Péan) ; le bourg avec des difficultés pour traverser la zone agglomérée,
- la faible superficie communale et les extensions du bourg,
- la faible valeur agronomique des sols à l'ouest.

La tendance est à la disparition de l'activité agricole sensu stricto au profit d'activités para agricoles comme l'élevage de chevaux au nord de la commune : La Croix (Société) ; La Luhardière (en relation avec la ferme pédagogique du moulin du Bois de Chartres-de-Bretagne). Toutefois la ferme de la Croix des Landes aurait un repreneur et il y a deux jeunes agriculteurs concernés par le territoire communal. Les retraités agricoles restent généralement dans leur ferme. Si les terres sont soit vendues soit louées après la cessation d'activité, les bâtiments agricoles sont diversement utilisés : locaux artisanaux, stockage, habitation. Ces changements d'affectation pourraient être des contraintes supplémentaires pour les agriculteurs restants.



Une régression très rapide entre 1988 et 2000

• L'âge des exploitants

Age des exploitants	Effectifs	
	1988	2000
Moins de 40 ans	4	C
40 à moins de 55 ans	8	9
55 ans et plus	18	C
Total	30	19

C : Résultat confidentiel non publié, par application de la loi sur le secret statistique-Source : RGA 2000.

En 1988, 13,5 % des exploitants totaux (professionnels et non professionnels) ont moins de 40 ans (catégorie non renseignée en 2000). 60 % ont plus de 55 ans (catégorie non renseignée en 2000.) Les informations concernant uniquement les professionnels ne sont pas disponibles. En 2000, 47 % des chefs d'exploitation et des co-exploitants ont entre 40 et 55 ans.

• Population et main d'œuvre en chute

Population agricole	Effectifs	
	1988	2000
Chefs et coexploitants à temps complet	13	9
Pop. familiale active sur les exp. ⁵	47	20
Population agricole familiale	80	44

Source : RGA 2000.

La population familiale active a fortement diminué en 12 ans. En effet, cette dernière a été divisé par deux environ entre 1988 et 2000.

• Taille moyenne des exploitations : 43 ha

Type d'exploitation	Exploitations		Superficie agricole utilisée moyenne (ha)	
	1988	2000	1988	2000
Exploitations professionnelles ⁷	13	7	31	43
Autres exploitations	17	9	5	4
Total	30	16	16	21
Exploitations de plus de 35 ha	5	5	52	58

Source : RGA 2000.

Le nombre d'exploitations professionnelles a considérablement diminué entre 1988 et 2000. Ce dernier a été divisé par deux en 12 ans. Il ne reste que 7 sièges d'exploitations professionnelles sur la commune. La superficie moyenne exploitée est de 43 ha, soit 39 % de plus qu'en 1988. Le nombre d'agriculteurs exploitant plus de 35 ha est stable. Il en est de même dans cette catégorie en ce qui concerne les superficies moyennes exploitées.

Depuis l'inventaire réalisé dans le cadre du POS de 1999, trois sièges d'exploitation ont disparu :

- "La Grande Bétuaudais" (terres reprises par l'exploitation localisée au lieu-dit "Tellé",
- "La Touche Audienne" (terres reprises par une exploitation située sur la commune de Laillé),
- "La Galasière" (terres reprises par une exploitation localisée sur Laillé).

⁵ La population familiale active comprend toutes les personnes, membres de la famille du chef d'exploitation ou des co-exploitants (y compris ceux-ci), travaillant sur l'exploitation.

⁶ Les superficies renseignées ici sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles. Elles ne peuvent être comparées à la superficie totale de la commune.

⁷ Exploitation dont le nombre d'UTA est supérieur ou égal à 0,75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 ha équivalent blé.

- **Les surfaces agricoles sont en régression et particulièrement les superficies toujours en herbe**

	Exploitations		Superficie (ha) ¹	
	1988	2000	1988	2000
SAU des exploitations	30	16	481	338
Terres labourables	18	9	363	280
Superficie toujours en herbe	24	14	114	56

Source : RGA 2000.

Les surfaces agricoles de la commune ont fortement diminué (- 30 % entre 1988 et 2000) en douze ans. Les surfaces toujours en herbe ont considérablement régressé de moitié entre 1988 et 2000, de même les surfaces cultivées ont diminué (- 23 % dans les douze dernières années).

Le nombre d'exploitations faisant du maïs grain et semence est constant depuis 1988 (5 exploitations), mais les surfaces utilisées pour ce type de production diminuent (- 28,5 % depuis 1988). Par contre, le nombre d'exploitations faisant du maïs fourrage et ensilage régresse (-50 %), ainsi que les superficies utilisées (-57,5 %).

- **Une installation classée agricole soumise à autorisation**

Seul l'élevage de porcs de La Galasière est une installation classée agricole soumise à autorisation. Celui du Tellé a interrompu son activité.

Source : commune.

Un morcellement croissant du territoire agricole

- **Les extensions urbaines sur les terres agricoles et Les fragmentations routières du territoire**

L'urbanisation future envisagée à moyen terme à l'est du lieu-dit "La Grande Bétuauçais" se fera pour partie aux dépens des terres agricoles des exploitants de Tellé et de Caran. Si le premier semble envisager une reconversion, cela semble plus difficile pour le jeune éleveur de Laillé. Il conviendrait d'éviter les extensions urbaines sur ses terres ou au moins à brève échéance afin de lui permettre de se réorganiser sur le territoire de Laillé.

Dans la vallée du Tellé, le resserrement de l'urbanisation sur le ruisseau ne permettra plus l'exploitation agricole des terrains enclavés et accolés contre la route nationale. Une vocation à orientation de loisirs de type équin ou diversification pédagogique pourrait y être éventuellement envisagée.

La déviation de la RD 36 (Bruz-Nantes) va apporter un nouvel obstacle aux déplacements agricoles à moins que les tracés des chemins agricoles soient respectés. Les parcelles cultivées vont être morcelées et affectées par les modifications hydrologiques si la voie est construite en remblais.

Le contournement sud-est affectera trois exploitations à l'est de la 4 voies. Il serait opportun compte tenu de la reprise probable de la ferme de la Croix des Landes de ne pas déstructurer l'exploitation. L'élevage de Gaubert concerne également un jeune agriculteur. La porcherie de la Galasière n'aurait pas, à priori, de successeur mais l'exploitant serait encore à une dizaine d'années de la retraite.

L'identification au SCOT d'un site de 50ha à destination d'activités pour les besoins communautaires à long terme sur Pont-Péan et Saint-Erblon nécessitera un accompagnement foncier des exploitations restantes.

Un devenir agricole fortement menacé

Le contexte local n'est pas favorable à un développement, voire un maintien de l'agriculture traditionnelle. Toutefois, il semble y avoir encore une opportunité pour des activités pouvant s'exercer sur de faibles superficies et très ciblées sur les "marchés de proximité" de l'agglomération : accueil à la ferme, transformation à la ferme, maraîchage, vente directe. Cette voie de développement permettrait en outre de maintenir l'entretien du paysage rural que le morcellement accru et l'abandon pourraient faire évoluer vers la friche.

2.6 Les enjeux en matière d'économie

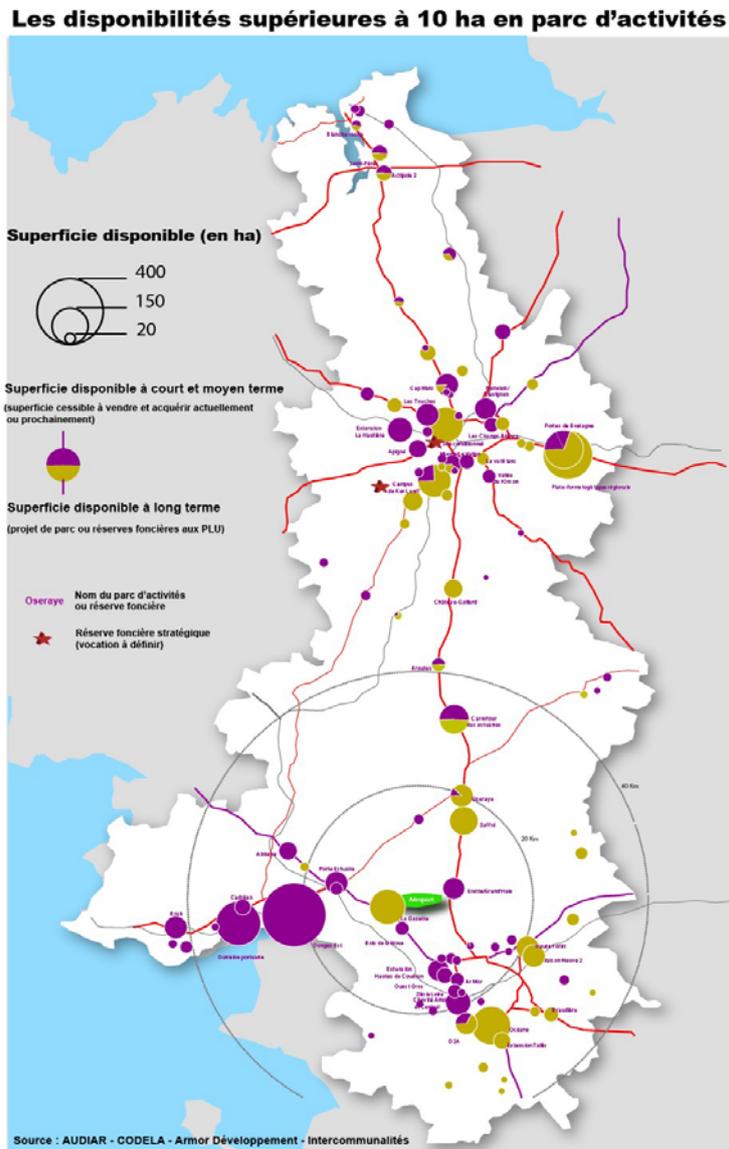
Synthèse des enjeux locaux

Thème	Diagnostic	Enjeux
Foncier d'activités et besoins locaux	<ul style="list-style-type: none"> • Une demande locale (PME-PMI) qui s'exprime en matière de foncier d'activités. • Une demande qui risque de croître en fonction du développement résidentiel de la commune. • Un déficit d'offre de foncier d'activités constaté sur la commune. 	<ul style="list-style-type: none"> • Répondre aux besoins des PME-PMI qui souhaitent s'implanter ou se relocaliser sur la commune (parcelles petites et moyennes). • Veiller à concilier développement économique, qualité paysagère (entrée de bourg) et économie foncière (raréfaction des terrains adaptés).
Foncier d'activités et besoins stratégiques de l'agglomération	<ul style="list-style-type: none"> • Un axe Rennes-Nantes en devenir : déviation sud-est, impact du futur aéroport de Notre-Dame-des-Landes, rapprochement des aires urbaines de Rennes et Nantes... • Un manque d'offre de foncier d'activités sur cet axe stratégique. 	Réflexion ScoT pour l'axe RN 137 : anticiper la dynamique économique des deux métropoles de l'Ouest par l'implantation d'un site d'activités stratégique. La commune de Pont-Péan, à l'est, concentre à cet effet des atouts importants.
Agriculture	<ul style="list-style-type: none"> • Agriculture en régression. • Outre l'étalement urbain, les voies routières condamnent l'activité agricole. • Actuellement 5 sièges d'exploitation professionnelle et la plupart n'ont pas de repreneur. • Diminution des surfaces toujours en herbe (<13 % de la SAU). 	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir l'activité économique agricole jusqu'à son terme en favorisant leur diversification vers une agriculture de proximité urbaine (vente directe, gîtes, accueil à la ferme, pension équine...). • Maintenir les possibilités de déplacements agricoles dans les aménagements routiers et urbains à venir. • Gérer l'évolution du patrimoine bâti en secteur agricole : maîtriser les extensions et les mutations pour ne pas contraindre davantage l'activité. • Entretien l'espace agricole en interface avec le paysage bocager. • Préserver les fonctions hydrologiques et biologiques des fonds de vallée et des milieux naturels.

L'enjeu d'un site d'activités sur l'axe Rennes - Nantes

En matière économique, la RN 137 Rennes-Nantes demeure un axe en devenir. À l'heure actuelle, peu de sites d'activités majeurs sont connectés directement à la 2 x 2 voies hormis, à court terme, la ZAC de la Conterie sur Chartres-de-Bretagne. Le programme prévisionnel prévoit une double vocation du site avec l'accueil d'équipement publics et l'accueil d'activités économiques avec un pôle hôtellerie/restauration/ services et des activités à dominante tertiaire.

Par ailleurs, le contexte "concurrentiel" en matière d'accueil d'activités n'est pas très élevé le long de l'axe. Certes, Bain-de-Bretagne, localisée à 22 km de Pont-Péan, a développé une zone d'activités sur le site communautaire de Château-Gaillard. Mais il s'agit d'un site très mixte (logistique/commerce/PME-PMI) occupant une surface de 60/70 ha et avec une extension possible d'environ 40 ha à l'horizon 2008 sur la commune de Pléchâtel.



Par conséquent, à un horizon de long terme, des arguments forts militent pour la création d'un site économique majeur le long de l'axe Rennes Nantes.

La commune de Pont-Péan, localisée stratégiquement sur cet axe, pourrait être concernée par une zone d'activités stratégique au niveau "communautaire" en raison de :

- la perspective de l'impact de l'aéroport de Notre-Dame-des-Landes en 2012-2015. Des réserves de foncier d'activités importantes sont envisagées sur la Communauté de communes d'Erdre et Gesvres, près de Nantes et à proximité de la future plate-forme aéroportuaire. Sans offre adaptée sur l'agglomération rennaise, cette offre foncière risque de créer un "appel d'air" et pourrait pénaliser une partie de l'attractivité rennaise.
- la nécessité d'offrir sur Rennes Métropole une offre suffisante pour répondre à une déconcentration d'activités logistiques et de transport du noyau urbain rennais vers la périphérie.
- l'anticipation de la réalisation de la déviation sud-est, infrastructure routière majeure qui devrait, à moyen et long terme, structurer le développement futur du sud de l'agglomération.

3. Les équipements et services aux habitants

Source : Allegret consultant.

3.1 Un parc d'équipements très polarisé et de qualité inégale

Un pôle essentiel au nord de la commune

Si l'on ne considère que les équipements bâtis, l'essentiel du parc d'équipements utilisés au quotidien par les habitants se situe au nord de la commune : école, centre de loisirs, équipements sportifs, bibliothèque et salle associative sont situés dans un périmètre de quelques centaines de mètres. Cette concentration présente des avantages notamment pour les enfants scolarisés, qui peuvent circuler d'un équipement à l'autre pendant et autour de leur journée scolaire sans difficultés. Elle permettra aussi une desserte particulièrement efficace pour les habitants de la ZAC de Luzard, mitoyenne du secteur d'équipements. Elle est un peu moins bien située par rapport aux secteurs d'extension future de la commune, qui seraient, a priori, plutôt situés au sud-ouest du territoire communal. Cette polarisation connaît deux exceptions. La principale est le centre culturel Beausoleil, d'intérêt supra communal mais qui héberge aussi des activités communales (accueil jeunes et associations), la deuxième est la mairie.

Principaux équipements publics bâtis de Pont-Péan

Equipement	Principales caractéristiques	Observations
École	Maternelle : 5 classes dont une hébergée dans le bâtiment de l'élémentaire + dortoir, BCD et motricité, 1 136 m ² . Elémentaire : 11 classes, + ateliers, BCD et locaux des enseignants : 2 428 m ² .	2 classes vacantes, et possibilité d'extension complémentaire de l'école élémentaire si nécessaire.
Espace enfance	372 m ² , 3 salles + annexes.	Bâtiment récent et de qualité.
Cantine	2 salles (non cloisonnées) de 89 + 94 m ² + hall, office et salle adultes (520 m ²).	Idem.
Complexe sportif	1 salle multisports ancienne 44 x 22,5 m, 1 salle récente 35,5 x 20,5 m + gradins, 1 salle de gym 20,5 x 10 m + 6 vestiaires, rangement et réunion (3 422 m ²).	
Bibliothèque	1 accueil, 2 salles accessibles au public et un atelier : surface ?	Bibliothèque en rez-de-chaussée. 2 étages peu utilisés (salles associatives et locaux vacants).
Salle Renaissance	Salle polyvalente 128 m ² + annexe 96 m ² .	Salle ancienne
Espace Beausoleil	Salle de spectacles modulable + accueil, rangement et espace traiteur : 1 240 m ² . Cyberespace, espace jeunes et salle asso : environ 320 m ² .	Bâtiment neuf, gestion confiée à la SAPAR.
Mairie	1 salle de conseil, 1 salle de commission + 7 bureaux et accueil : 453 m ² .	Espace restreint nécessitant une extension.
Ateliers	2 implantations : Le Luzard : 200 m ² + 1 bureau, et allée de la Clôture : 340 m ² partagés avec associations.	Projet de regroupement de l'ensemble à la Ferme du Tellé?

Une gamme d'équipements contrastée

Le patrimoine d'équipements de Pont-Péan est d'une qualité très inégale. Deux équipements sont neufs, l'espace Beausoleil et la nouvelle salle de sports. Deux équipements sont anciens et en mauvais état, la bibliothèque et la salle de la Renaissance, et le bâtiment de la bibliothèque a assez d'intérêt pour mériter un vrai projet d'avenir. Les autres équipements disponibles sont d'âges divers (en particulier l'école qui cumule au moins trois époques de construction différentes), mais de qualité apparemment plutôt satisfaisante.

- **L'espace Beausoleil**

L'espace Beausoleil a une triple vocation de diffusion culturelle, de centre de congrès et de service aux associations, qui bénéficient d'une réservation gratuite par an. Après près de 3 ans d'utilisation, l'équipement semble avoir trouvé une petite notoriété locale (33 manifestations socio-économiques en 2004, par exemple), et fournit aux Pont-péannais une salle exceptionnelle pour 3 500 habitants. Plusieurs associations aimeraient en disposer plus souvent mais une ouverture plus large semble assez difficilement compatible avec les impératifs de gestion d'un tel équipement, qui doit prioritairement limiter son déficit d'exploitation. L'enjeu serait de le conforter dans son rôle de centre de congrès tout en maintenant évidemment le rôle de diffusion culturelle compte tenu de la qualité de la salle. L'espace Beausoleil accueille aussi les jeunes une quinzaine d'heures par semaine. Le local est bien fréquenté : l'année 2004 a connu une hausse de 35 % de sa fréquentation.

- **La bibliothèque**

La bibliothèque dispose au rez-de-chaussée de l'ancien hôtel de la Renaissance, d'un peu plus de 150 m², soit moins de la moitié de ce que demanderait la DRAC pour financer un projet de médiathèque neuf dans une commune de cette taille (1 m² pour 10 habitants, 0,7 m² pour la seule fonction bibliothèque). Elle y stocke 13 000 ouvrages, y reçoit 976 abonnés en 13 heures hebdomadaires d'ouverture au public, et est accessible sur demande à divers groupes. L'équipement est bien soutenu par la commune, et dispose d'un budget de renouvellement de ses collections non négligeable, puisqu'il permet l'acquisition de 5 à 700 livres par an. La bibliothèque de Pont-Péan est cependant à l'étroit mais l'avantage de sa localisation près de l'école est perçu avec autant d'intensité. La question de l'avenir de la bibliothèque est donc posée.

3.2 Les services rendus aux habitants : peu de besoins urgents

La petite enfance : plus d'offre que de demande

En 2004, dernière année complète disponible, Pont-Péan comptait 150 enfants de moins de 3 ans⁸, soit seulement 7 enfants de plus que les 143 naissances constatées de 2002 à 2004. Compte tenu du nombre de parents travaillant tous les deux, la CAF établissait le besoin de garde aux environs de 110 enfants.

Le nombre actuel d'enfants de moins de 3 ans est forcément inférieur, compte tenu de la décline régulière des naissances : celles de 2005 ne compensent pas l'entrée à l'école de la "classe 2002".

Face à cette demande, la commune compte 48 assistantes maternelles, agréées très majoritairement pour 3 enfants, soit un total de 128 places d'accueil. L'offre est supérieure à la demande, et malgré l'accueil d'enfants ne résidant pas dans la commune, il y a, à Pont-Péan, des assistantes maternelles qui recherchent des enfants à garder.

Ceci est d'autant plus gênant que les assistantes maternelles se renouvellent relativement bien à Pont-Péan : 60 % ont moins de 45 ans, et 17 % moins de 35 ans, ce qui signifie que de jeunes femmes se sont tournées vers ce métier sans forcément trouver de gardes.

Six crèches ou structures multi-accueil existent dans les communes voisines : à Bruz, Chartres, Laillé, Noyal-Châtillon, Saint-Erblon et Saint-Jacques, ainsi que trois haltes-garderies (à Chartres, Orgères et Saint-Erblon), mais elles semblent accueillir peu d'enfants de Pont-Péan (quelques uns à Orgères).

⁸ Source : synthèse diagnostic halte garderie, CAF septembre 05

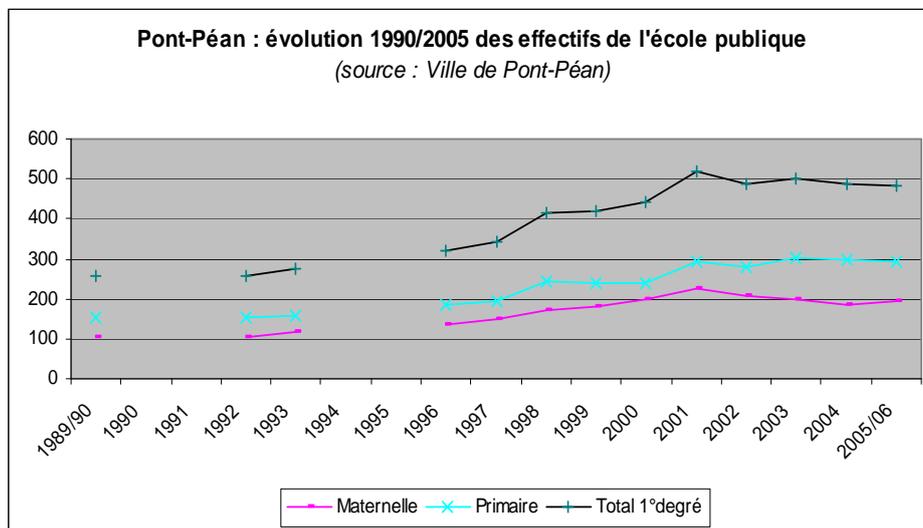
Un pôle scolaire et périscolaire efficace

La structuration progressive du pôle scolaire permet à ses locaux de faire face sans difficultés aux besoins, et d'envisager sans inquiétude une augmentation d'effectifs actuellement en baisse. Seule la capacité du restaurant pourrait éventuellement poser question en cas de reprise de la croissance.

- **Des marges d'accueil à l'école**

Pont-Péan comptait à la rentrée 2005/2006 484 enfants scolarisés à l'école publique, soit 13,9 enfants scolarisés pour 100 habitants. Compte tenu des 43 enfants scolarisés dans les écoles privées environnantes, Pont-Péan comptait 527 enfants scolarisés, soit 15,15 enfants pour 100 habitants.

Ce taux, exceptionnellement important pour l'agglomération, est le résultat du développement récent, mais on observe un "effet retard" par rapport aux livraisons.



Pont-Péan ne comptait, en 1990, que 256 enfants scolarisés à l'école publique, soit 12,7 pour 100 habitants. En 1999, les enfants scolarisés (415) représentaient 12,9 % des habitants, et donc 13,9 % en 2005. Les livraisons importantes ont cessé au début des années 2000, mais la progression des effectifs a continué, ceux-ci oscillant entre 485 et 518 élèves de 2001 à 2005.

Mais la tendance est plutôt à la baisse, malgré les oscillations, et cette baisse risque de se confirmer dans les deux prochaines années : les 59 élèves de 3 ans présents en petite section correspondent aux naissances de 2002, encore nombreuses, mais ne seront pas suivies par des cohortes aussi importantes.

Les effectifs sont actuellement très régulièrement répartis entre les niveaux, qui correspondent en gros à des classes d'âge : 52 à 59 enfants par niveau. Les effectifs importants de CM2 et CM1 qui vont quitter l'école vers le collège risquent de ne pas être remplacés par des classes d'âge aussi nombreuses, et la maternelle risque de diminuer assez nettement, alors que l'élémentaire se maintiendra très probablement à peu près aux mêmes effectifs jusqu'aux premières livraisons de la ZAC de Luzard.

L'école maternelle compte actuellement 6 classes, dont une hébergée dans le bâtiment de l'élémentaire, 2 dortoirs, 1 Bibliothèque Centre de Documentation (BCD) et une grande salle de motricité.

L'école élémentaire compte 11 classes, dont une dans un bâtiment mobile, 2 ateliers, 1 BCD et 2 salles actuellement non affectées.

Il est donc possible d'accueillir deux ouvertures de classes, sans compromettre le confort actuel de l'école. Si d'autres ouvertures s'avéraient nécessaires, une extension en prolongement de la partie nouvelle est possible. Mais le besoin en reste largement à confirmer.

- **Des locaux récents et une organisation rodée pour les services périscolaires**

Le restaurant scolaire

Il accueille environ 253 enfants par jour (moyenne 2004/2005), dont 81 maternelles et 172 élémentaires, avec une fréquentation de jours de pointe plus importante.

L'espace disponible en salle est relativement restreint : les 90 m² de la salle des maternelles permettent d'accueillir confortablement environ 70 enfants, avec 2 services possibles (total : 140). Les 94 m² de la salle des grands environ 75, avec un roulement de 3 élèves, offrent une capacité de plus de 200 élèves.

Le ratio de rationnaires parmi les effectifs étant généralement de l'ordre des 2/3 (un peu moins, en maternelle, un peu plus en élémentaire). On peut estimer que la capacité d'accueil des deux salles correspond à des effectifs d'une école de l'ordre de 500 élèves. En cas d'extension sensible de l'école, la question du restaurant peut donc devoir être reconsidérée.

La cuisine en revanche ne pose pas de problème, étant assurée par la cuisine centrale qui ravitaille également Bourgbarré, Chartres-de-Bretagne, et Saint-Erblon.

L'accueil périscolaire

Il doit faire face à de gros effectifs : en moyenne 127 enfants par jour en 2004, soit une trentaine le matin et une centaine le soir, et évidemment tous les enfants qui déjeunent sur place à midi, soit parfois près de 300 enfants. La diminution des effectifs commence à être perceptible. Le nombre de présence totale de l'année est ainsi passé de 21 600 en 2001 à 22 400 en 2002 mais 18 500 en 2003 et 18 300 en 2004.

Les locaux disponibles sont suffisants, et peuvent même permettre de faire face à une croissance car "les heures de pointe" de midi et du soir sont gérées à l'aide d'ateliers différenciés (travaux manuels, cuisine...), et facilitées par le recours aux équipements sportifs, qui permet de "délocaliser" une trentaine d'enfants du primaire chaque soir et donc d'améliorer la qualité de l'accueil. Les enfants restants sont accueillis au centre de loisirs, qui dispose de deux salles d'une soixantaine de m² pour les petits et les grande section/CP, et d'une salle de 50 m² pour les grands qui ne sont ni à l'étude (à la BCD) ni au complexe sportif.

Le service enfance est donc globalement satisfait des moyens mis au service de l'accueil périscolaire, toujours délicat car il concerne un grand nombre d'enfants soumis à un nombre d'heures d'accueil en structure collective important.

- **Un calibrage très satisfaisant du centre de loisirs**

Le centre de loisirs voit actuellement ses effectifs baisser, ce qui interroge l'équipe sur son attractivité (notamment pour les 9 ans et plus), mais correspond peut-être tout simplement à l'évolution des effectifs scolaires.

La fréquentation moyenne de 2004 a été de 35 enfants par jour, soit une diminution de la fréquentation de 10 % par rapport aux 3 années précédentes.

La fréquentation "de pointe" peut atteindre 80 enfants la première quinzaine de juillet. Les locaux disponibles sont donc suffisants, d'autant plus que le centre peut, pendant les vacances, "déborder" sur les locaux de la maternelle, notamment le dortoir. Ils sont même aptes à supporter sans difficultés une éventuelle augmentation de la fréquentation.

3.3 Les enjeux en matière d'équipements

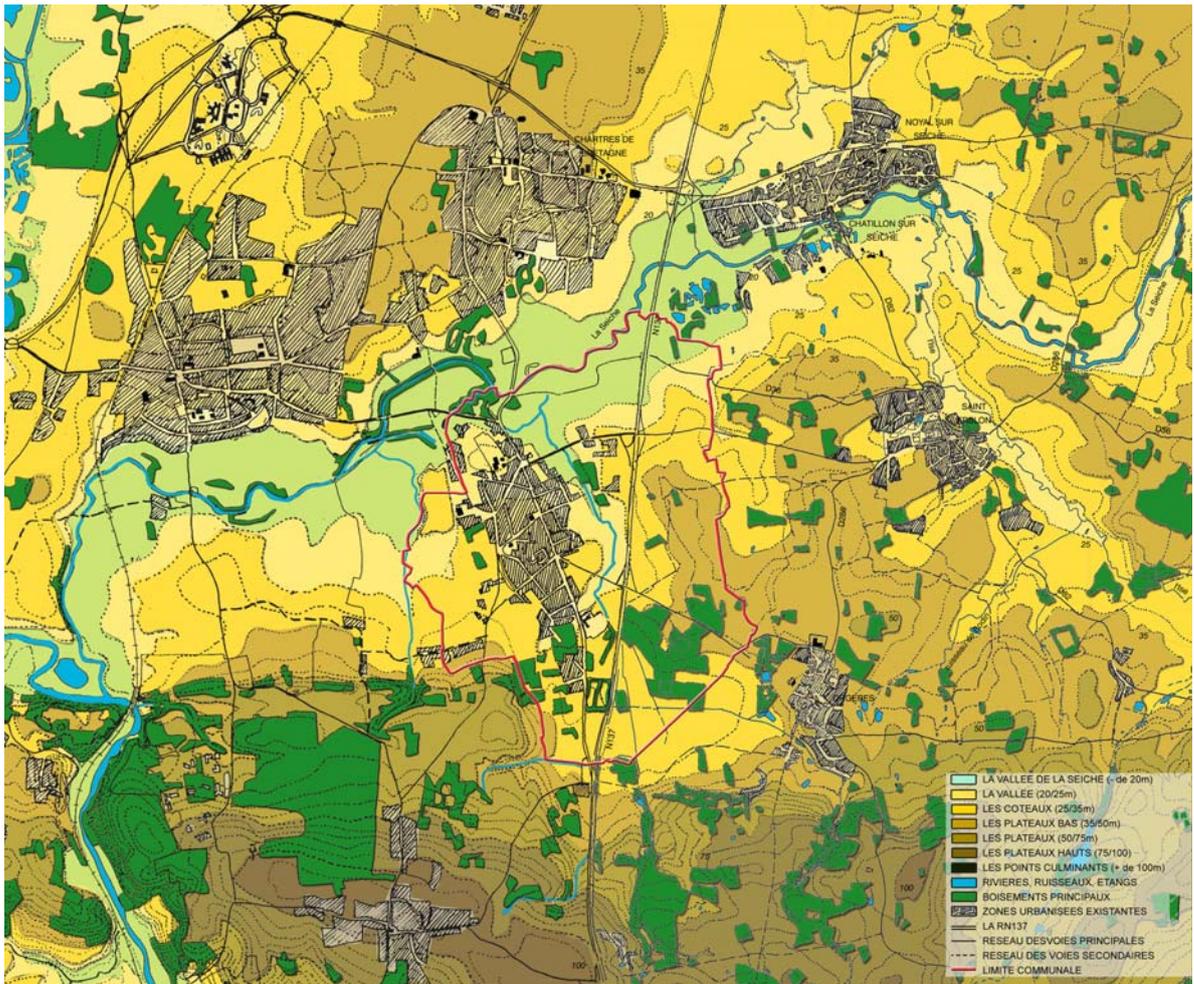
Thème	Diagnostic	Enjeux
Equipements communaux	<ul style="list-style-type: none">• Une commune plutôt bien équipée mais des équipements de qualité inégale.• Des équipements scolaires suffisants.• Un accueil petit enfance actuellement comblé.	<ul style="list-style-type: none">• Optimiser l'espace Beausoleil.• Avenir de la bibliothèque.• Affirmer les polarités.

3^{EME} PARTIE : DYNAMIQUES URBAINES ET PAYSAGÈRES

1. Le contexte paysager

Source : SETUR 1999, adaptation AUDIAR.

1.1 Le territoire



Source : atelier d'architecture et d'urbanisme JAM.

Un territoire sans relief

La commune de Pont-Péan, d'une superficie d'à peine 900 ha, se caractérise avant tout par son relief globalement plat. Le relief remonte légèrement vers l'est et le sud/est, vers la butte de Caran. Cette butte située sur la commune de Laillé, offre l'unique point de vue sur Pont-Péan. Depuis ce point, aucun élément naturel ou bâti ne se détache nettement. Peu perceptibles au premier abord, deux cours d'eau longent ou traversent le territoire de la commune :

- Au nord, cachée derrière sa ripisylve, la rivière de la Seiche constitue la limite naturelle avec Chartres-de-Bretagne,
- Au centre, le ruisseau du Tellé traverse du nord au sud la commune.

Du fait de l'absence de relief, l'espace inondable lié aux deux cours d'eau est ici très vaste. Alors que la zone inondable liée à la Seiche, paysage agricole ouvert, présente peu d'intérêt d'un point de vue paysager, celle liée au Tellé, composée d'entités variées, se révèle de plus grande qualité. L'axe du Tellé constitue donc, du nord au sud, une véritable colonne vertébrale naturelle d'intérêt à conforter et valoriser.

Quelques micro-paysages remarquables

L'axe naturel du ruisseau du Tellé, espace où la trame végétale est plus dense, est composé de micro-paysages variés et de qualité (prairies, champs, boisement...). D'autres espaces, malgré leur modestie, sont également remarquables :

- au sud de la commune, au lieu-dit "le Grand Parc", c'est le paysage de bois, de landes peu pénétrables et de lignes arborées, lié au Château d'Orgères. Ici, les parcelles agricoles s'apparentent à des clairières au milieu des bois. On retrouve cette ambiance boisée aux abords du "Parc résidentiel du Bois Esnault";
- au nord, c'est l'espace lié au bras mort de la Seiche qui, en raison de son comblement progressif, est à peine perceptible.

Deux grands axes routiers, coupures physiques dans le territoire

Deux grands axes routiers nord/sud scindent en trois parties le territoire communal. Ces deux voies sont largement perçues comme des coupures physiques importantes. La RN 137 (axe Rennes/Nantes) a isolé une grande partie de l'espace agricole à l'est du reste de la commune. La RD 137 (l'ancienne route de Nantes) sépare les quartiers est de Pont-Péan et tout l'axe du Tellé du noyau aggloméré.

Une perception limitée de Pont-Péan depuis les voies principales

Deux axes principaux permettent l'accès à Pont-Péan :

- la RN 137 et ses deux échangeurs actuels : sur la route de Saint-Erblon et sur la route d'Orgères,
- la RD 137 depuis Chartres-de-Bretagne.

La perception de Pont-Péan depuis la RD 137, axe traversant principal, est confuse et n'est pas du tout valorisante. Depuis la RN 137, cette perception est limitée.

L'entrée dans Pont-Péan peut aussi s'effectuer par deux axes secondaires : la RD 36 depuis Bruz et la RD 277 depuis Laillé. Quelle que soit la route empruntée, le passage campagne/bourg s'effectue de façon rapide mais sans heurt. Ces routes ont les dimensions et l'ambiance de routes de campagne. On ne perçoit l'agglomération que lorsqu'on y pénètre vraiment, rien ne la laissant pressentir.

1.2 Les entités paysagères

Les paysages agricoles

- **Les paysages agricoles ouverts**

Au nord, le paysage lié à la Seiche est réduit à son cours d'eau et à sa ripisylve quasi continue.

À l'est de la commune, au-delà de la RN 137 et jusqu'aux abords immédiats de la Seiche et du Tellé, c'est un paysage de grande culture agricole, ouvert et déstructuré.

Ce paysage s'ouvre à l'ouest sur l'horizon boisé du coteau de Laillé. En premier plan, de l'autre côté de la 4 voies, le maillage bocager plus dense à proximité du Tellé masque l'agglomération. On repère au loin les châteaux d'eau de Bruz, son église, les antennes du CÉLAR et, en partie, l'agglomération de Chartres-de-Bretagne. Rien n'est repérable de Pont-Péan. Seul un bâtiment agricole sur le siège de l'exploitation du Tellé attire le regard.



Le méandre de la Seiche au nord de Pont-Péan

Source : Atelier d'architecture JAM

Dans ce paysage agricole, les hameaux se situent le long des axes viaires et notamment le long du chemin de la Galasière, petite route de charme. Au lieu-dit "Le Pavillon", un bâtiment possède une jolie tourelle.

Au sud/ouest, de part et d'autre de la route de Laillé (RD 277) et jusqu'au site de la mine, c'est un paysage agricole ouvert visible depuis la butte de Caran au sud. Ce paysage s'ouvre à l'ouest sur le coteau boisé de Laillé et au loin, sur l'agglomération de Bruz. Sont repérables, les antennes du CÉLAR, l'église et les châteaux d'eau de Bruz.

À l'est, l'agglomération de Pont-Péan est masquée par des écrans végétaux, haie arborée de qualité, arbres le long du Canal d'amenée de la rue du Midi, le bois du puits du Midi et le parc du château de la Clôture. On ne repère rien de l'agglomération.

En limite nord de l'agglomération, à l'arrière des hameaux du Bas Lizard, cernant les équipements sportifs, jusqu'à la route de Bruz (RD 36), de grandes parcelles cultivées constituent une enclave agricole dans un espace bâti. C'est un paysage ouvert dégagé où domine les bâtiments et les poteaux électriques du complexe sportif.

À l'ouest, le parc d'une propriété rue de Lizard constitue une limite boisée de qualité. De beaux pins sylvestres sont d'ailleurs repérables depuis la rue de Lizard.

Depuis la route de Bruz, entrée nord-ouest de Pont-Péan, la perception de cet espace est limitée par des masses végétales.

- **Les paysages agricoles fermés**

En limite est de l'agglomération, c'est un paysage fermé lié au ruisseau du Tellé, même si celui-ci ne constitue qu'un lien peu identifiable, sa ripisylve quasi continue sur toute la longueur ayant d'avantage l'apparence d'une haie bocagère de qualité. C'est un paysage plat, composé de prairies, de champs et de friches par endroits, cernés de haies plus ou moins denses limitant toute ouverture visuelle. La perception des lotissements de Pont-Péan est limitée par les écrans végétaux successifs.

Trois sous-entités paysagères se distinguent :

- au nord de la rue de Bellevue (VC 10) : paysage de petites parcelles entourées de haies ; à l'est du Tellé, une friche est répertoriée pour sa valeur écologique (6 PP) ;
- entre la rue de Bellevue et la route d'Orgères (VC 6) : paysage plus ouvert de parcelles cultivées de taille moyenne et, à proximité du Tellé, un terrain de bicross ;
- au sud de la route d'Orgères, une mosaïque de parcelles cultivées, de prairies et de friches dans une trame bocagère dense. Élément de l'histoire de la mine, la chaussée n'est plus aujourd'hui qu'un merlon envahi de végétaux.

L'ancien chemin des Gaulois traverse du nord au sud ce paysage et emprunte le pont du Tellé. Souligné sur une faible portion par des haies d'arbres, son intérêt réside davantage dans la continuité piétonne qu'il offre. À proximité de la route d'Orgères, il emprunte une superbe rachine.

Au nord-ouest de l'agglomération, entre la rue de la Cave Donjean et le Quartier de l'Omelette, c'est un petit espace de prairies tout en longueur séparées par de belles haies.

À l'ouest de l'agglomération, entre le parc du château de la Clôture et la route de Laillé, c'est un paysage de belles parcelles agricoles géométriques encadrées par des voies bordées de très beaux arbres. C'est un bel endroit. Au centre, le hameau "Les Cormiers" possède une belle ambiance arborée.

Le bois du Puits du Midi constitue une butte boisée de pins sylvestres repérable de loin. En friche, ce lieu est interdit au public. Le chemin d'exploitation qui longe ce bois et rejoint le quartier de la clôture, constitue une limite ouest intéressante à ce paysage.

Au sud-ouest, une petite enclave agricole entre l'agglomération et le paysage agricole ouvert est traversée par des chemins piétonniers limités par de beaux arbres.



Les paysages urbains

- **Une lecture confuse liée au manque de repères urbains**

L'agglomération de Pont-Péan est composée pour l'essentiel d'îlots pavillonnaires denses et juxtaposés. Construits selon la même logique, voie/trottoir en impasse, il est difficile de les distinguer. La difficulté de se repérer à Pont-Péan est également liée à l'absence d'un centre.

- **L'absence d'un urbanisme végétal**

Le végétal à Pont-Péan se résume aux haies de chênes de grande envergure qui bordent certaines rues. Ces haies participent à l'identité de la ville. Parc et Jardins se résument à de petits espaces verts, souvent enclavés dans le tissu pavillonnaire. Le Parc du Midi ressemble davantage à un square. L'espace arboré à proximité de la mairie n'a pas la vocation d'un véritable jardin. Les espaces verts ne structurent pas la ville et il n'existe pas de connexions entre eux.

- **Un patrimoine culturel et bâti pas encore assez valorisé**

Un peu à l'écart de l'agglomération, le quartier de la mine constitue le cœur historique de Pont-Péan. Désaffecté pour partie, il ne s'inscrit pas véritablement dans la ville. Pourtant, sa forte identité et sa valeur architecturale et culturelle doivent inciter à redonner toute sa dimension à ce pôle dans la ville.

- **La RD 137, colonne vertébrale de Pont-Péan**

Construite à l'ouest de la RD 137, Pont-Péan n'a que très récemment développé ses nouveaux quartiers à l'est, vers le Tellé. Axe principal structurant de l'agglomération, non valorisé, (disparité du bâti de part et d'autre de la voie, bâtiments d'activités de qualité médiocre...) cette voie est, comme évoqué plus haut, davantage perçue comme une large coupure de 20 m difficile à franchir. Elle a pourtant la vocation de boulevard urbain, vocation qu'il s'agira d'affirmer lors d'un aménagement futur.

Les paysages naturels

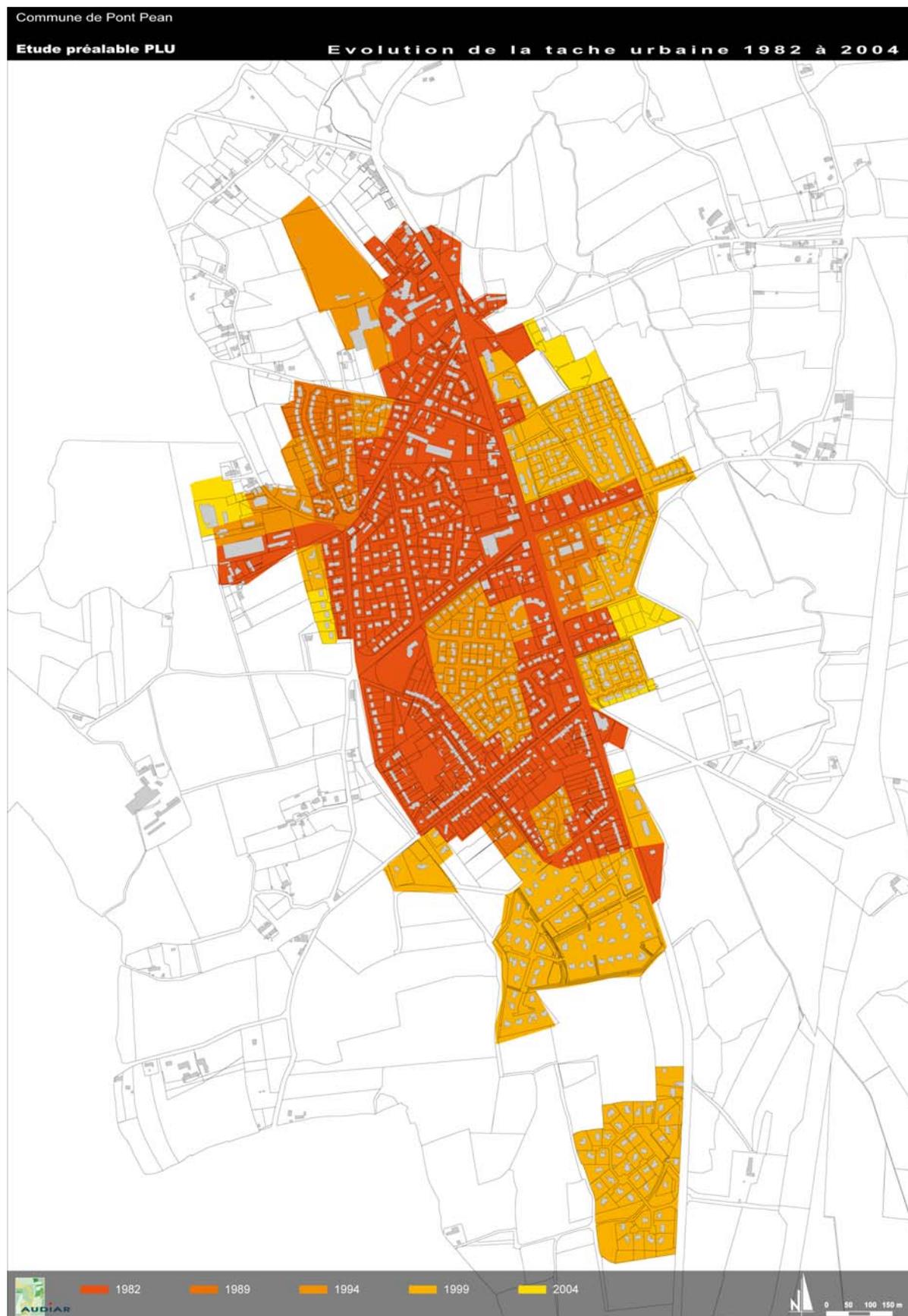
Au nord, de part et d'autre de la RD 36, c'est un paysage confiné de boisements, peupleraies, friches et haies bocagères lié au bras mort de la Seiche. Celui-ci, se comblant progressivement, est à peine perceptible.

Il y a un point noir en entrée d'agglomération, un hangar désaffecté en bord de route. Au sud de l'agglomération, cernant le parc résidentiel du Bois Esnault, c'est un paysage de bois, de jeunes plantations de conifères, de friches et de landes. Un beau chemin piéton bordé d'arbres relie le parc résidentiel à l'agglomération. Au sud-est de la RN 137, au lieu dit "Le Grand Parc", c'est un paysage de bois, de landes peu pénétrables et de lignes arborées, lié au château d'Orgères. Les parcelles agricoles sont comme des clairières au milieu des bois. Le réseau géométrique de chemins s'efface.

1.3 Les enjeux en matière de paysage

Thème	Diagnostic	Enjeux
Paysage	<ul style="list-style-type: none"> • Un isolement paysager garanti par la richesse et la variété des milieux naturels. • Une commune encerclée par les "horizons négatifs" de ses contraintes (sites pollués, remblais, zone inondable). • La Seiche inaccessible. • Au nord et à l'est, un territoire cloisonné par les infrastructures, des espaces enclavés et sans devenir. • A l'ouest, un horizon bouché par le remblais de la mine. 	<ul style="list-style-type: none"> • Des éléments structurants du rapport entre ville et campagne, à développer : "tour de bourg" (chemins piétons) et parcs en lisière d'urbanisation. • Un paysage urbain singulier à valoriser.

2. La composition urbaine



2.1 Les principales étapes de l'urbanisation

• Avant 1960

La commune de Pont-Péan a connu un développement urbain lié à la mine et son activité. Jusqu'en 1986, Pont-Péan fut un "quartier" de Saint-Erblon, et plus précisément son quartier ouvrier.

Sans compter les contraintes liées à l'activité de la mine (canaux d'évacuation d'eau, galeries souterraines), la commune a dû faire face à de fortes contraintes naturelles : paysage de lande, forte présence de l'eau (Seiche, Tellé, Douettée) couplée à une faible topographie (zone inondable étendue).

Pont-Péan s'est ainsi développée suivant un modèle atypique, en s'adaptant aux désagréments du site et en tirant profit de sa situation et notamment de la présence d'un axe de circulation important, l'ancienne RN 137.

Le développement de Pont-Péan est relativement récent puisqu'il coïncide avec l'implantation des bâtiments de la mine, au XVIIe et XVIIIe siècles, qui occupent une vaste emprise dans le secteur nord-ouest du territoire communal. Jusqu'au milieu du XIXe siècle, l'urbanisation de Pont-Péan se limite au site de la mine au nord-ouest et à la présence de plusieurs fermes dans le secteur de "La Lande de Tellé", zone naturelle de lande hostile au développement d'habitations en raison de la présence de terrains difficilement exploitables et de nombreux canaux d'eau reliés à l'exploitation de la mine. On note toutefois la présence d'un groupement d'habitations au nord de cette lande, à proximité du pont de la Seiche, en bordure de la route de Nantes.



• Période 1960-1970

Au début des années 1960, le village de Pont-Péan possède donc un tissu urbain peu dense et très dispersé :

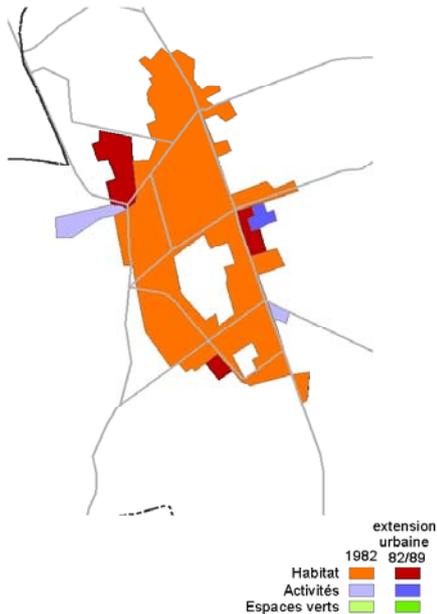
- développement du quartier d'habitations ouvrières au sud-est de la mine. Ce quartier linéaire s'étend le long d'axes existants (route de Nantes, route de Lailé) et de part et d'autre de voies nouvelles (rue du Midi, rue du Canal). C'est un quartier très typé, constitué de maisons en bande, construites sur des parcelles lanierées qui comptait environ 1 000 habitants en 1960) ;
- extension des lieux-dits Pont-Péan, La Fontaine-Blanche, dans le prolongement du regroupement d'habitations évoqué ci-dessus ; constructions de plusieurs maisons aux lieux-dits "Luzard" et "Bas Luzard" en limite de la commune de Bruz ;
- étirement de l'urbanisation le long de la RN 137, entre le secteur groupé au nord de l'agglomération et le quartier ouvrier au sud.

Au cours de cette décennie, deux petites opérations de lotissement viennent compléter la trame urbaine :

- les lotissements "Cambert" (rue de Bellevue) et "Huneau" sont érigés à l'est de la RN 137, alors que la quasi-totalité de l'urbanisation de l'époque s'est effectuée à l'ouest de cette voie de communication ;
- le lotissement "Richard" est, quant à lui, construit le long de la rue de la Rivaudière, entre la RN 137 et la mine. Ce lotissement constitue, avec le quartier ouvrier, le deuxième axe perpendiculaire à l'ouest de la RN 137.

Extension urbaine entre 82 et 89 :

+ 6,3 hectares



▸ Moyenne de l'extension en 7 ans : + 0,9 ha/an

Répartition

▸ Habitat	+ 5,5 ha
▸ EVP	+ 0,0 ha
<hr/>	
▸ Dominante résidentielle	+ 5,5 ha
▸ Activités	+ 0,8 ha

Densité urbaine dans les extensions à dominante résidentielle

- Nombre de logements + 169
- Nombre d'habitants + 511
- Densité urbaine 30,9 logements/ha

Opérations ponctuelles d'urbanisation sous forme de lotissements

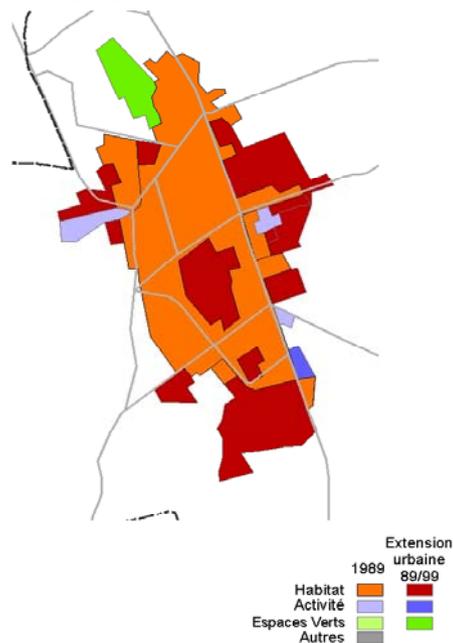
Note :

- **Habitat** : Espace à dominante d'habitat incluant les équipements.
- **EVP** : Espace vert périphérique ; espace naturel aménagé pour les loisirs

Source : Audiar

Extension urbaine entre 89 et 99 :

+ 41,7 hectares



▸ Moyenne de l'extension en 10 ans : + 5,1 ha/an

Répartition

▸ Habitat	+ 36,3 ha
▸ EVP	+ 4,6 ha
<hr/>	
▸ Dominante résidentielle	+ 40,8 ha
▸ Activités	+ 0,8 ha

Densité urbaine dans les extensions à dominante résidentielle

- Nombre de logements + 373
- Nombre d'habitants + 1 033
- Densité urbaine 9,1 logements/ha

Une croissance urbaine soutenue avec deux logiques d'urbanisation : un comblement des poches vides dans le tissu existant et une logique d'extension urbaine avec le développement du lotissement "le domaine du Tellé" à l'est de l'agglomération

- **Période 1970-1990**

Au début des années 70, l'urbanisation de Pont-Péan s'organise autour d'un vaste espace "vert", délimité par des lotissements, la RN 137 de l'époque, le quartier d'habitations ouvrières, le site de la mine.

De 1977 à 1986, une opération d'urbanisme appelée "Résidence du Chemin Vert" (140 lots individuels) s'inscrit dans cet espace, complétée par la suite par des opérations ponctuelles, comme le lotissement de "la Rivaudière", la résidence "La Fontaine" ou encore le lotissement "Village Vert".

Après cette période de croissance urbaine soutenue, l'urbanisation à Pont-Péan connaît une pause de 1986 à 1991. On enregistre toutefois de petites opérations de lotissement mêlant habitat individuel et petits collectifs, situées pour l'essentiel entre la rue de la Mine et la rue de la Cave Donjean, au nord-ouest de la commune : on citera à cet effet les exemples de la résidence de la "Cave Donjean", la résidence "Saint-Exupéry", le lotissement de "L'Orme" et le lotissement des "Peupliers".

- **Période 1990 à aujourd'hui**

Depuis 1991, le développement urbain s'est poursuivi selon deux orientations. La première est une logique de "densification", c'est-à-dire de construction des zones libres enclavées dans le tissu urbain existant (domaine du "Midi", résidence des "Oiseaux", lotissement "Plein Soleil"), tandis que la seconde correspond à une logique d'extension urbaine, notamment par le développement d'une opération de lotissement individuel très étendue : le domaine du Tellé à l'est de l'ancienne route de Nantes, l'actuelle RD 137. Cette opération a contribué à un rééquilibrage spatial de l'agglomération pont-péannaise autour de la RD 137, véritable axe structurant du bourg. Des lotissements ont ensuite été réalisés en extrême limite sud du bourg, "La Renardière" et "Bel Air".

Deux projets importants sont actuellement en cours (phase opérationnelle) :

- La ZAC du Lizard qui concerne le développement du nord du bourg et engage, pour une large part, l'intégration urbaine du pôle scolaire,
- La ZAC des Genêts qui concerne le développement du site commercial existant, comprenant commerces et collectifs, et qui constitue l'opportunité de consolider une réelle centralité commerciale et urbaine le long de la route de Nantes.



- HABITAT ANCIEN (maisons de bourgs, longères, maisons de mineurs)
- HABITAT DIFFUS OU ISOLE D'ORIGINE RURALE
- FERMES
- HABITAT COLLECTIF
- MAISONS OUVRIERES JUMEELES
- HABITAT PAVILLONNAIRE ADRESSE SUR VOIRIE DE MAILLAGE
- HABITAT PAVILLONNAIRE SUR VOIRIE EN CUL DE SAC
- TISSU D'ACTIVITE

LES TISSUS URBAINS

1/7500°

CONTRAT D'OBJECTIF	
COMMUNE DE PONT PEAN	Février 2006
JAM Atelier d'Architecture et d'Urbanisme - Allégre Consultant	

2.2 La morphologie urbaine du bourg

Plus que tout, le tissu urbain du bourg illustre bien la spécificité de Pont-Péan et son histoire urbaine atypique.

Le bourg s'est urbanisé en étapes caractéristiques :

- Les constructions du village-rue d'origine,
- L'habitat ancien d'origine rurale ou ouvrière (fermes, longères, maisons de mineurs) souvent englobé par l'urbanisation,
- L'urbanisation pavillonnaire de la première génération qui s'est développée le long des voies reliant le secteur de la mine à la route de Nantes,
- Les lotissements récents bâtis sur le modèle monotype pavillonnaire de la maison familiale,
- Enfin l'habitat collectif lié à l'urbanisation de parcelles vacantes en frange d'urbanisation, ou désormais en substitution de parcelles pavillonnaires.

Morphologie du tissu urbain à Pont-Péan

Source : Atelier d'architecture JAM et Audiar



Les maisons de mineurs en brique



Uniformité de l'habitat pavillonnaire



Longère parallèle à la rue

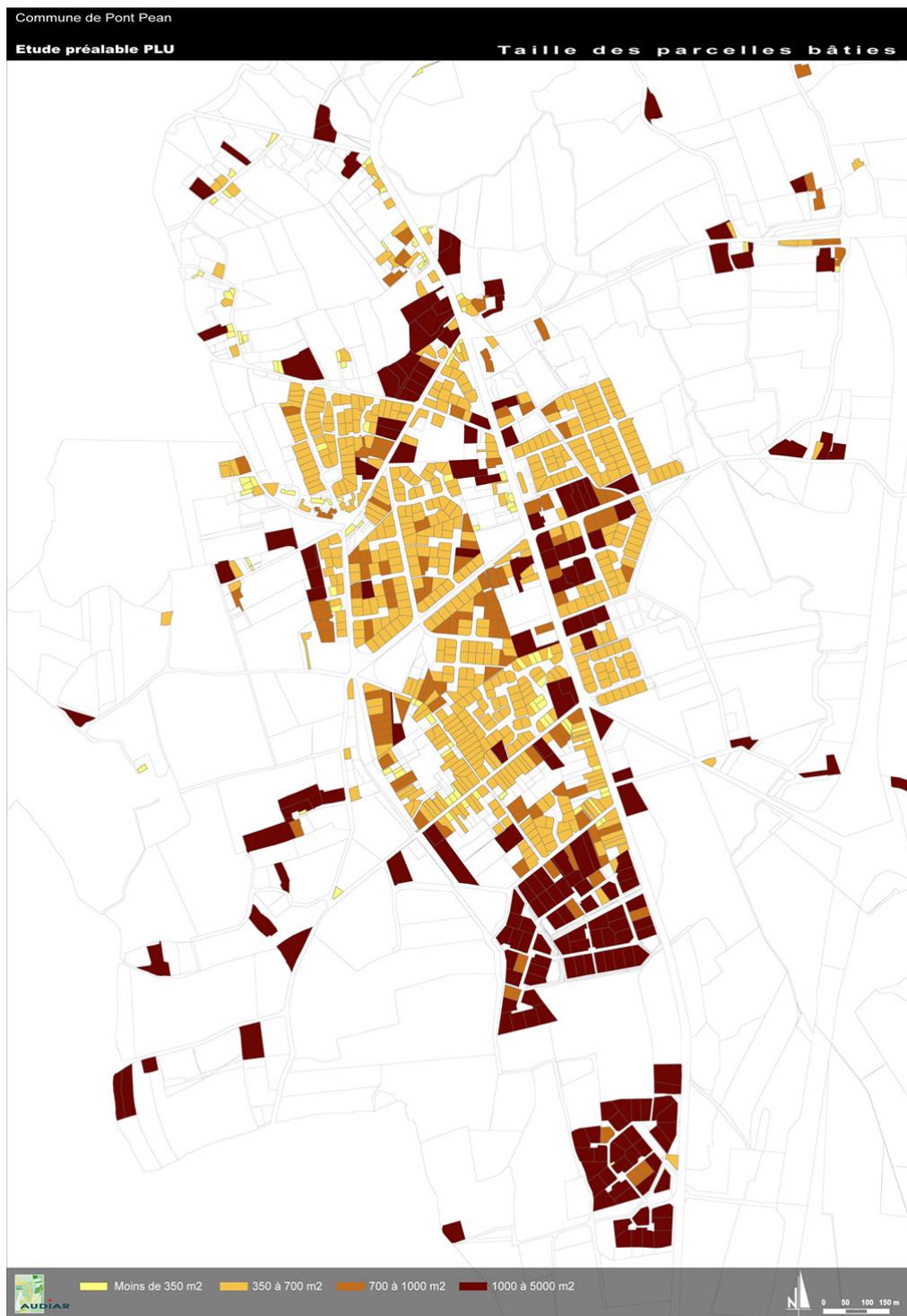


Habitat collectif récent : Le Patio des chênes

Cette histoire urbaine explique des caractéristiques très particulières à la commune :

- Une absence de tissu de centre-bourg, à l'exception des quelques maisons mitoyennes de la route de Nantes,
- Une forte présence des typologies liées à l'habitat traditionnel d'origine rurale, très imbriquées désormais dans le tissu courant,

- La présence de types résidentiels singuliers liés à l'histoire industrielle de la commune : les "maisons de mineurs", qu'elles soient d'origine traditionnelle (maisons de brique), ou qu'elles soient plus contemporaines (lotissement de maisons mitoyennes),
- Une urbanisation essentiellement assurée par les lotissements pavillonnaires, dont les premières étapes ont permis de constituer de véritables alignements urbains garantes de l'urbanité des voies structurantes du bourg (rues de la Rivaudière, du Chemin Vert, des peupliers),
- Un processus de densification par l'habitat collectif bien amorcé en particulier aux abords de la route de Nantes, mais une définition typologique des immeubles encore hésitante et une mauvaise intégration au tissu du bourg (cf. discontinuité des alignements, problèmes d'adresses, impact des aires de stationnement et des accès véhicules...).

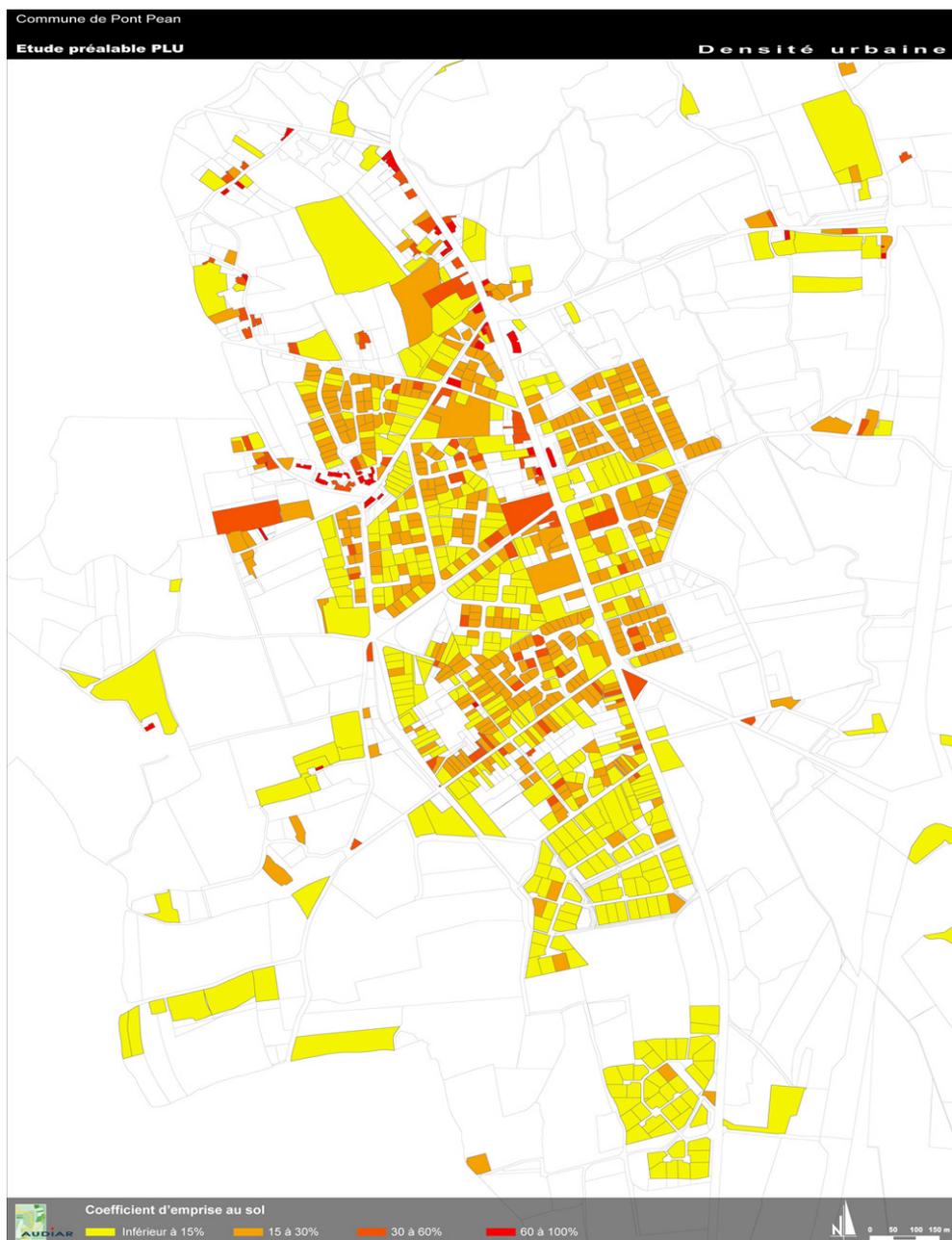


À ces différentes étapes de la croissance répondent des configurations urbaines très caractérisées du tissu urbain, qui à Pont-Péan constituent des paysages urbains fortement associés aux rues :

- La rue du Midi et les maisons de mineurs,
- La rue du Lizard ou de la mine et l'habitat rural dispersé,
- La route de Nantes et la mixité typologique (maisons de bourg mitoyennes, habitat d'origine rurale, pavillons et petits collectifs),
- Les rues de la Rivaudière ou du Chemin vert et les alignements de maisons.

La combinaison de ces différents "paysages", l'imbrication de grands espaces non bâtis (zone inconstructible, secteurs boisés, intérieurs d'îlots jardinés...) et du tissu urbain, constituent le paysage singulier du bourg. Celui-ci fonctionne non pas comme un ensemble hiérarchisé classique, du noyau ancien plus dense à la périphérie plus ouverte, mais comme une étendue homogène dans laquelle prennent place des ensembles bâtis cohérents.

Le projet de développement urbain de Pont-Péan doit se fonder sur la ré-interprétation des qualités spécifiques de son tissu urbain et de ses types résidentiels singuliers.



2.3 Une structure multipolaire

Ce chapitre ne traite pas de l'analyse de l'offre en matière d'équipement, qui a été développé dans la partie "Dynamiques socio-économiques" mais du fonctionnement et du rôle des équipements dans la structuration urbaine.

La "quête" de la centralité est une problématique particulière à Pont-Péan qu'expliquent pour une large part les conditions historiques singulières de sa formation. Fondamentalement marqué par la tension entre un village-rue dénué de fonctions institutionnelles historiques et l'attraction de la mine située en retrait, le bourg s'est développé dans cet intervalle, autour d'un centre absent, en permanence rejeté à sa périphérie.

Cette absence de centre a conduit au développement d'une structure multipolaire, constituée à partir de quatre pôles dédiés aux différentes fonctions institutionnelles : le pôle scolaire et sportif, le pôle commercial, le pôle culturel et le pôle administratif.

Le pôle scolaire

Le pôle scolaire constitue un ensemble immobilier important et de bonne qualité regroupant :

- des équipements scolaires ou parascolaires (écoles maternelle et primaire, Espace enfance, centre de loisir),
- des équipements sportifs (deux salles de sport, terrains de sport, vestiaires),
- une bibliothèque située à proximité, dans un bâtiment ancien.

Ces ensembles ont connu différentes campagnes d'extension et constituent aujourd'hui un site très consolidé tant sur le plan de l'implantation qu'en termes de capacité d'accueil, mais peu valorisé sur le plan de l'environnement urbain. Malgré la bonne, voire excellente, qualité des constructions (*cf. nouvelle salle de sport*), le site actuel présente des faiblesses importantes :

- **Une situation enclavée et une faible visibilité depuis l'espace public**

Entièrement contenu dans un cœur d'îlot, entourées de fond de parcelles, les écoles ne présentent aucune façade "institutionnelle" et sont peu visibles, peu structurantes et peu valorisantes de l'espace urbain.

- **Une mauvaise qualité d'accès et d'adresse**

Situées très en retrait de la rue, leurs accès sont très confinés et confidentiels. L'accès est sur la route de Nantes. Il est étroit et situé entre deux ensembles bâtis mitoyens. Il ne suffit pas à adresser fortement un pôle d'équipement de cette nature. L'accès sud se trouve sur la rue de la Rivaudière. C'est un parking peu valorisant, souvent vide et situé sur un endroit peu stratégique en termes de structure urbaine. Les nouveaux accès prévus au nord dans le cadre de la ZAC du Lizard amélioreront la situation sans pour autant la modifier fondamentalement puisqu'ils ne s'adresseront qu'au nouveau quartier nord.

- **Des espaces extérieurs peu qualitatifs et peu structurants de l'espace public**

Parkings en enrobé, ouverts sur l'espace public, bâtiments flottants sur des pelouses sans statuts, cours closes par des grillages, le traitement des espaces extérieurs est globalement peu qualifiant et ne permet pas de donner un sentiment de centralité en cohérence avec l'importance de ce site.



Source : Commune



Source : Atelier d'architecture JAM

- **Une situation excentrée**

À ce rôle déjà peu structurant en termes d'espace public, s'ajoute une position très excentrée au nord du bourg, qui fait problème dans le contexte d'un développement urbain qui s'étire constamment vers le sud. Ce phénomène ira en s'aggravant dans le cadre des urbanisations futures qui se développeront principalement au sud-ouest du bourg. Dans ces conditions, une réflexion sur une meilleure intégration de l'école dans le bourg s'impose autour de deux axes :

- Améliorer l'accessibilité en renforçant les liaisons urbaines, notamment en termes de circulations douces et piétonnes ;
- Restructurer le fonctionnement des entrées en particulier en améliorant l'accès par rapport aux quartiers situés au sud et à l'ouest (un nouvel accès ouest dans le cadre de la ZAC du Lizard ?)

Sur le plan de la programmation, on peut considérer que le calibrage actuel des structures doit permettre d'absorber la croissance de la décennie à venir.

Deux questions se poseront néanmoins sans doute à terme :

- Le devenir et la localisation de la bibliothèque, qui fonctionne très bien à proximité de l'école, mais qui pourrait être renforcée et éventuellement relocalisée afin de renforcer un autre site ;
- La création d'un nouveau terrain de sport qui posera la question du renforcement du site actuel, désormais exigu, ou de la création d'un 2^{ème} site sportif à proximité.



Source : Commune

Le pôle culturel : l'Espace Beausoleil

La création du pôle culturel relève d'une volonté politique de mise en valeur du site de la mine et de son patrimoine, qui entérine le caractère fondamentalement multipolaire du bourg, et le rôle structurant de la mine dans son histoire.

Avec la création de l'Espace Beausoleil, la commune s'est doté d'un outil culturel ambitieux à rayonnement intercommunal, à même de fonder une nouvelle centralité à l'échelle du bourg. Après les investissements importants réalisés dans le cadre du mandat précédent pour réaliser cet équipement, la consolidation de ce site constitue désormais un enjeu important et une priorité.

Celui-ci souffre en effet actuellement de différents handicaps qui ne lui permettent pas de jouer pleinement son rôle structurant d'espace de centralité :



Source : Commune

- **Une situation de frange**

Le site d'exploitation de la mine ayant historiquement limité le développement urbain, le pôle culturel est aujourd'hui logiquement un site de frange, durablement situé en limite de l'urbanisation. Ce phénomène d'une centralité excentrée, systématiquement renvoyée à la périphérie constitue un paradoxe inhérent à Pont-péan qui implique de donner à ces espaces de frange une valeur positive, un rôle et une perspective qu'ils n'ont pas aujourd'hui.

- **La zone de remblais, un espace de confins et un environnement dévalorisé**

Situé aux confins de la commune et adossé à la zone de remblais, l'espace Beausoleil souffre aujourd'hui du double handicap d'une situation enclavée et d'un environnement dévalorisé, peu propices à son rayonnement urbain.

L'impact physique et symbolique du remblais sur les terrains pollués de la mine interdit en particulier à cet équipement de profiter de sa situation en limite de ville et d'établir un rapport avec la campagne.

Redonner un sens et une valeur à la situation urbaine du pôle culturel impliquera de fonder une stratégie d'aménagement sur ce vaste espace de 2,5 ha, afin de lui donner une perspective



Source : Atelier d'architecture JAM

même à long terme. Au-delà du centre culturel, cette question engage le devenir de toute la façade ouest de la commune.

Les pôles d'équipements de Pont-Péan et sites d'extension pressentis

- 1- Pôle scolaire
- 2- Pôle culturel
- 3- Pôle commercial
- 4- Pôle administratif



- **Une faible visibilité et des espaces peu valorisés**

Malgré le soin indéniable apporté à l'architecture et aux espaces d'accompagnement de l'équipement, celui-ci reste "branché" sur son parking et peine à établir un rapport avec le bourg.

Son éloignement, sa faible visibilité, en particulier au niveau de son hall situé en contrebas du remblais de l'ancienne entrée de la mine, la distance, l'absence de statut et le caractère inachevé des espaces situés devant, le devenir encore incertain des différents édifices du site, contribuent à rendre son accroche urbaine difficile.

La valorisation des investissements déjà consentis nécessite désormais une nouvelle étape fondée sur un projet d'aménagement ambitieux de l'ensemble du site dont l'enjeu est de remettre le pôle culturel au cœur de la composition urbaine et du développement communal, et dont les objectifs pourraient être les suivants :

- Un projet d'embellissement et de valorisation des espaces publics : création d'un parvis ou d'une place,
- renforcement du maillage viaire, valorisation paysagère du secteur y compris du remblais,
- Un projet de développement du tissu urbain : densification du site (mutation de l'activité), valorisation, immobilière du tissu existant,
- Un projet de valorisation du patrimoine architectural,
- Un projet de consolidation de la vocation du site par de nouveaux équipements (par exemple une médiathèque ou une mairie).

Le pôle commercial : le centre commercial des Genêts

Situé à la croisée de l'avenue du Chêne Vert et de la route de Nantes et clairement adressé à celle-ci par son parking, le centre commercial des Genêts présente l'intérêt d'une localisation parfaitement cohérente.



Source : Atelier d'architecture JAM

Celle-ci sera confortée dans le cadre d'une nouvelle entrée de ville par la rue de Bellevue qui donnera à cette croisée une vraie valeur distributive d'entrée dans le bourg et donc un caractère réellement central.

Cette qualité d'implantation ne doit pas en revanche masquer le fait que l'équipement commercial actuel relève plus d'une conception de "commerce de route" que de centre ville.

La pauvreté de la conception architecturale, la sous densité du site (bâtiment à rez-de-chaussée sans logements), le traitement purement fonctionnel des espaces extérieurs et du parking bien éloigné de la notion de "place" publique, la présence d'une station service imposant un retrait important de la façade commerciale en front d'avenue, concourent à définir un environnement urbain peu qualitatif.

Cet environnement est très éloigné de l'idée que l'on peut se faire d'une centralité urbaine de centre-bourg qui devrait être la vocation et l'enjeu principal de ce site stratégique.

Outre la consolidation de l'activité commerciale, La ZAC des Genêts en cours d'étude devrait également avoir pour objectifs de renforcer cette idée de centralité urbaine. Le développement d'une centralité urbaine sur la route de Nantes est un enjeu de fond pour la commune.

Le pôle administratif : la mairie

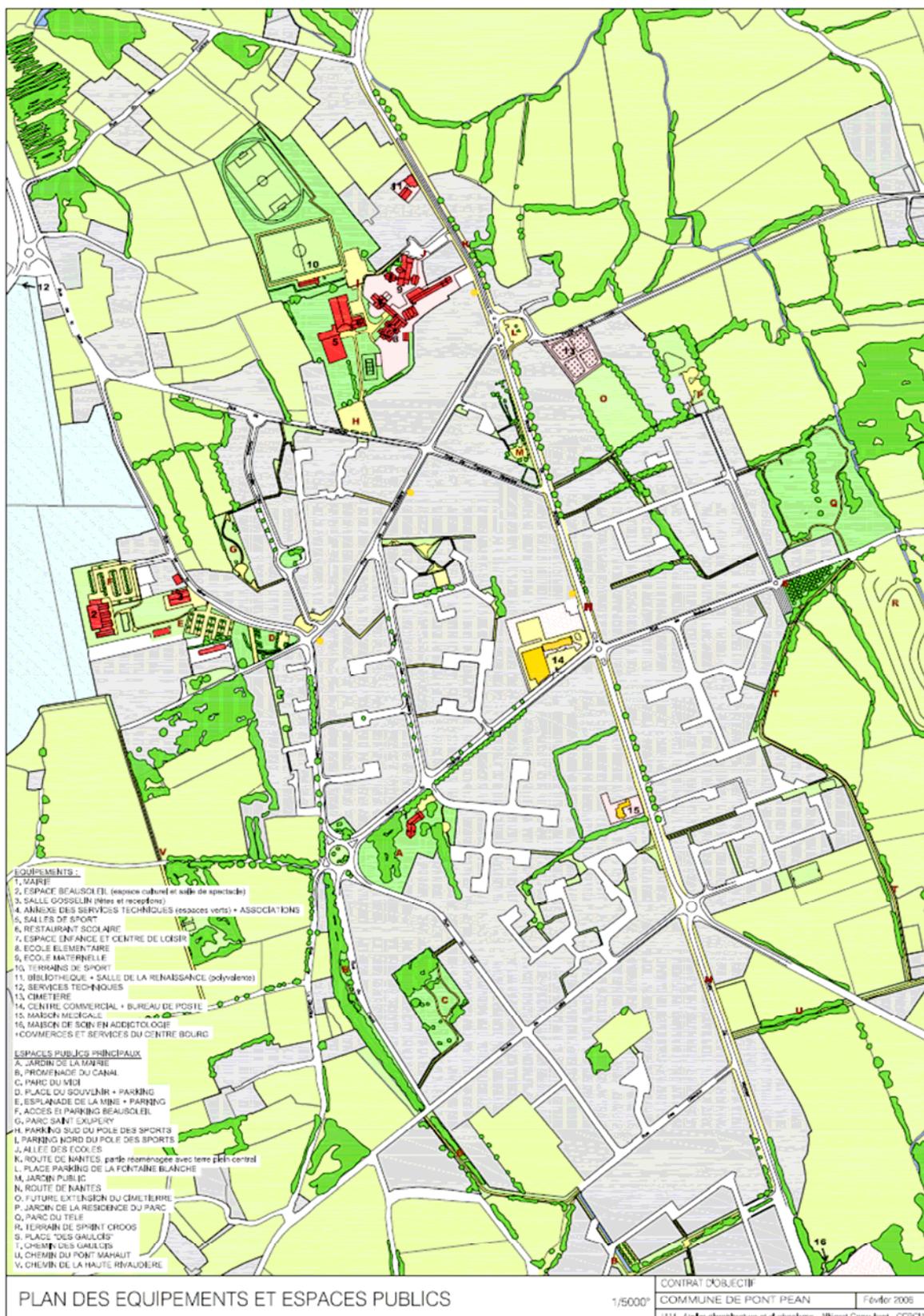
Le secteur de la mairie est sans doute le moins stratégique des quatre polarités du bourg, même si, paradoxalement, son environnement est le plus agréable.

Située sur l'avenue du Chêne Vert au cœur d'un secteur résidentiel, un peu à l'écart bien que dans une position relativement centrale géographiquement, la mairie est une sorte de "pavillon" dans un parc boisé. Si ce jardin et ses beaux arbres offrent une respiration agréable pour le quartier, il est difficile de considérer à de jour ce site comme une réelle centralité, d'autant que, comme les autres équipements du bourg, la mairie, isolée dans ce grand vide, peine à constituer un espace urbain très lâche.

Mais la perspective d'une extension nécessaire à terme des locaux de la mairie peut permettre de reconsidérer son rôle urbain. Cela implique une réflexion sur l'aménagement d'ensemble du site. Celui-ci apparaît aujourd'hui excentré. Toutefois, 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.

Il apparaît néanmoins indispensable que cet aménagement d'ensemble constitue 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.



2.4 Les espaces publics

Le bourg de Pont-Péan est caractérisé par l'absence de centralité constituée, conjuguée à une relative médiocrité de ses espaces publics. En l'absence d'espace public "traditionnel" de centre-bourg (place de l'église, place de la mairie, rue commerçante...), le centre présente un ensemble d'espaces assez hétérogènes renvoyant à différentes catégories : les voies et les cheminements piétons, les parkings publics, les espaces liés aux équipements, les jardins publics liés en grande partie aux lotissements.

Les rues

Les rues constituent la majeure partie de l'espace public communal, et en particulier la maille qui s'est mise en place dans le cadre des premières urbanisations à l'ouest de la route de Nantes.

Même si leur aménagement est dans l'ensemble peu qualitatif et peu mis en valeur en termes de paysage et de partage de l'espace (circulations douces), l'organisation de voies primaires et secondaires est un atout important du bourg et reste un potentiel à valoriser en termes d'embellissement.

- **La route de Nantes**

La route de Nantes est le seul grand vecteur d'unité et de continuité à l'échelle de l'ensemble du bourg. À l'exception de sa partie nord réaménagée et de quelques alignements de platanes sur son trottoir ouest, son aspect est relativement dégradé. Pour autant, la disparition à terme de sa fonction de route de transit et la largeur de son emprise (environ 18 m) sont une opportunité majeure pour repenser cet espace comme une grande avenue résidentielle à partir d'un projet global de requalification, d'embellissement et de valorisation immobilière. Ce projet est une des pièces centrales du projet communal.



Source : Atelier d'architecture JAM

- **Les "voies paysagères"**

Certaines voies comme la rue du Chemin Vert, la rue des Chênes, et surtout la rue du Canal, liées en général à d'anciens alignements bocagers, constituent des armatures paysagères puissantes dont le rôle dans le paysage urbain est déterminant.

La rue du Canal et son profil dissymétrique associant voie de desserte, allée piétonne, canal et plantations est en particulier l'archétype d'une "voie-promenade" qui démontre que les rues peuvent être pensées autrement que du strict point de vue de la circulation automobile. Elle constitue un modèle possible pour la conception de voies résidentielles dans le cadre d'un projet de ville-jardin particulièrement adapté au contexte pont-péannais.



Source : Atelier d'architecture JAM

La succession des rues du Canal/des Chênes/Emile Zola constitue un ensemble paysager continu, dont le rôle pourrait être renforcé, notamment en termes de circulations piétonnes et douces, dans la perspective d'une meilleure accessibilité au pôle scolaire depuis le sud-ouest. Dans cette hypothèse, une réflexion pourrait être menée sur une nouvelle entrée ouest pour le pôle scolaire et une évolution du tracé de la rue de la ZAC du Lizard de manière à la faire déboucher sur la rue Emile Zola.

- **Les "voies-horizon"**

Les premières urbanisations du bourg se sont faites à partir d'une série de voies tracés "au cordeau" : rue de la cave Donjean, rue de la Riveaudière, rue de Laillé, rue du Midi, rue des Peupliers, rue des Oiseaux, rue de Bellevue (à l'est).

La qualité particulière de ces voies, liée à leur bordure résidentielle (supports d'adresses résidentielles), à leur rectitude et à leur ouverture visuelle sur les horizons de la campagne environnante, qualifie le paysage urbain de la commune.

Les espaces publics



Source : Atelier d'architecture JAM.

Même si, aujourd'hui, la plupart de ces voies sont peu mises en valeur en particulier en termes de plantations et de revêtements de sols, la cohérence fonctionnelle et spatiale de ce maillage qui fait partie du patrimoine communal doit être préservée et valorisée.

Une Charte et un plan de programme d'aménagement systématique de ces rues (plantations, éclairage, trottoirs et stationnement) pourraient être mis en place et échelonnés dans le temps de manière à revaloriser globalement le centre-bourg.

- **La rue de la Mine**

La rue de la Mine joue un rôle singulier dans l'histoire et dans le paysage du bourg de Pont-Péan. Espace de confins le long duquel s'égrènent, dispersées au milieu des prairies et des "landes", les belles constructions témoins de l'histoire minière, elle incarne la singularité du bourg.

La très forte contiguïté entre la campagne imbriquée dans la ville (les prairies inconstructibles), le patrimoine architectural et les friches de l'ancienne mine, font de cette voie un paysage ambigu chargé de poésie.



Source : Atelier d'architecture JAM

- **Les voies de lotissement**

Elles composent un paysage homogène marqué par la dissociation entre espace piéton et desserte automobile et où la place faite au végétal reste finalement très faible. Elles n'ont engendré aucun espace public majeur. Ainsi le changement d'échelle récent du bourg n'a pas été accompagné par un renouvellement significatif de l'espace public ancien ni par la mise en valeur des rues.

Les parkings

Il est significatif qu'en l'absence de "place" au sens traditionnel du terme, les seuls espaces publics un peu larges et stratégiquement orientés soient des parkings, par ailleurs sommairement aménagés (à l'exception du parking du centre culturel réalisé avec soin).

Ceci traduit certes le rôle prééminent de la voiture dans les usages urbains, mais aussi la vacance de la centralité et l'absence d'espace de représentation symbolique qui en découle.

S'il n'est pas question de contester l'utilité des parkings, en particulier aux abords des équipements, il y a lieu de s'interroger sur leur aménagement d'une part, sur leur caractère exclusif en tant qu'espace de représentation des équipements et sur leur difficulté à permettre la valorisation de l'espace urbain.

Dans la perspective de la nouvelle entrée de ville rue de Bellevue, il y a également lieu de s'interroger sur le maintien du parking aménagé sur la route de Nantes au débouché de la route de la Croix, dont l'utilité n'est plus évidente.

Les espaces liés aux équipements

Si, en termes de superficie, les espaces liés aux équipements sont les espaces "publics" les plus importants, la notion d' "espaces libres" serait plus appropriée tant leur vacuité est grande et en décalage avec la qualité des équipements eux-mêmes.



Des espaces verts résidentiels en cœur d'îlot souvent enclavés et sans statut



Le parc du Tellé

Ces espaces sont à la fois :

- aménagés de manière peu qualitative : simple pelouse sans statut, nappe d'enrobé (parking, allées), clôtures grillagées, peu de plantations,
- assez mal orientés par rapport aux voies et aux espaces publics : situation très en retrait des voies publiques, manque de visibilité, accessibilité,
- fortement enclavés : situation en cœur d'îlots, entourés par des fonds de parcelles, absence de façade urbaine valorisante.

Globalement et sans remettre en cause la qualité des structures et des édifices, les équipements ne jouent pas le rôle qu'ils devraient dans la composition urbaine, ni en termes d'animation, ni en termes de structuration et d'embellissement de l'espace urbain.

Les parcs et jardins

Les espaces de parcs ou de jardins se divisent en deux catégories :

- **Les aménagements paysagers de proximité**

La réalisation des différents lotissements s'est accompagnée de nombreux espaces souvent petits et sans usage : délaissés, franges végétales, espaces verts résiduels, allées piétonnes sur les fonds de parcelles... Pour l'essentiel les jardins produits dans ce cadre sont enclavés en cœur d'îlots, sans usage et sans utilité pour la collectivité. Ils n'ont en général été conçus que du strict point de vue de l'opération et de son interiorisation, jamais du point de vue de la ville et de l'intérêt collectif.

Il faut éviter l'écueil d'aménagements conçus uniquement en termes soit fonctionnels, soit de "traitement paysager", sans objectif précis sur l'espace public autre que décoratif, et sans plus-value pour la valorisation urbaine.

- **Les parcs**

Deux exceptions pondèrent la remarque précédente : le jardin de la mairie qui est un bel ensemble boisé bordant la rue du Chêne vert, et surtout le parc du Tellé qui constitue le principal acquis communal récent en matière d'espace public.

Ce parc est un bon exemple d'espace public articulant espace résidentiel et campagne et permettant de qualifier positivement la limite de ville. Son développement sur la façade Est de la commune permettant de valoriser les sites inondables doit être poursuivi en rapport à la promenade des Gaulois.

On peut regretter toutefois son caractère encore peu structurant sur le plan de l'espace urbain, puisqu'il reste adossé sur des fonds de parcelles, et ne permet pas d'orienter le nouveau quartier résidentiel auquel il s'adresse.

De la même manière, le jardin réalisé en limite de la zone inondable dans le cadre de l'opération de "la résidence du parc", n'a pas été mis à profit pour organiser un développement résidentiel ambitieux (50 logements collectifs): bordé par une série de box, il est une nouvelle fois rejeté à "l'arrière" alors que l'occasion était belle de constituer une vraie façade résidentielle en limite de ville et en continuité avec le parc du Tellé.

Le développement de la commune suppose un projet à long terme sur l'aménagement et l'embellissement des espaces publics existants et sur la création d'espaces publics nouveaux à l'occasion des urbanisations. Chaque urbanisation nouvelle doit apporter un espace public utile à la commune. Malgré un bilan plutôt négatif sur la structure actuelle des espaces publics communaux, il existe un certain nombre de points forts dont on peut s'inspirer, à valoriser ou à prolonger :

- le parc du Tellé,
- la route de Nantes,
- la rue du canal,
- l'axe nord-sud rues du canal/des Chênes/E.Zola,
- les promenades piétonnes du "tour de bourg" : chemin des Gaulois, chemin du Canal.

2.5 Les enjeux en matière d'urbanisme

Thème	Diagnostic	Enjeux
Centre-bourg	<ul style="list-style-type: none"> • Un bourg ancien réduit. • Un patrimoine d'exception lié à la Mine. 	<ul style="list-style-type: none"> • Valoriser le patrimoine.
Formes urbaines	<ul style="list-style-type: none"> • Un tissu pavillonnaire banalisé dominant. 	<ul style="list-style-type: none"> • Accès au logement pour tous (poursuite de diversification).
Extensions urbaines	<ul style="list-style-type: none"> • Une consommation importante d'espace (2,8 ha par an entre 1982 et 1999). • Des contraintes à l'extension (zones à risques, Route de Nantes). 	<ul style="list-style-type: none"> • Économie foncière. • Développement hors secteurs à risque.
Pôles et centralités	<ul style="list-style-type: none"> • développement d'une structure multipolaire, constituée à partir de quatre pôles dédiés aux différentes fonctions institutionnelles : le pôle scolaire et sportif, le pôle commercial, le pôle culturel et le pôle administratif. 	<ul style="list-style-type: none"> • Créer des centralités au sein du bourg.
Espaces verts	<ul style="list-style-type: none"> • Les espaces verts de proximité sont très confinés et isolés, traités en pelouse. • Maintien de quelques anciennes haies dans les nouveaux quartiers. 	<ul style="list-style-type: none"> • Conservation et étoffement des trames bocagères et des milieux diversifiés au sein des aménagements. • Relier les espaces verts entre eux. • Gestion différenciée des espaces verts pour éviter les risques de pollution.

3. Les déplacements

Source : Atelier d'architecture JAM et Plan de déplacement communal (Rennes Métropole).

3.1 La mobilité : l'importance de la polarisation rennaise

Motorisation des ménages

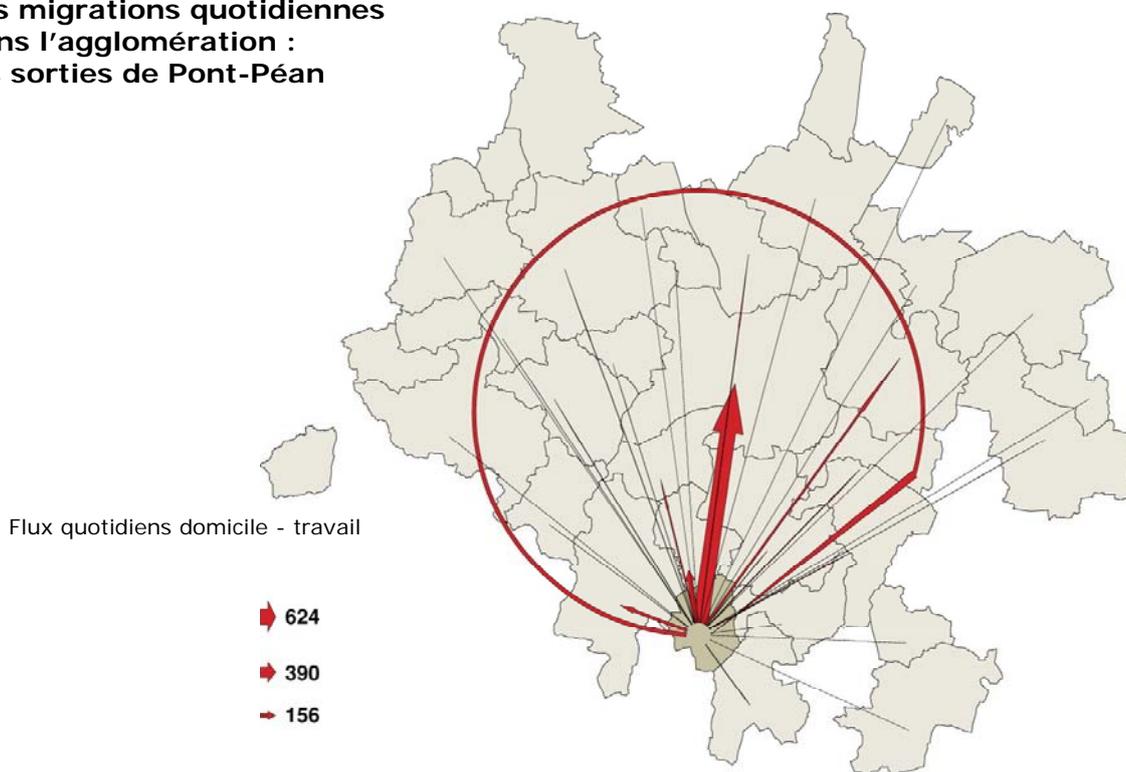
Les ménages de Pont-Péan ont une motorisation supérieure aux communes proches. Cette "sur-motorisation est liée, a priori, au type d'habitat pavillonnaire majoritaire et aux emplois des actifs situés essentiellement à l'extérieur de la commune.

Sur toutes les agglomérations, les déplacements domicile-travail ne cessent de se multiplier et de croître en distance. La tendance est générale et vaut pour toutes les communes périurbaines. Les actifs de Pont-Péan, comme ceux de toute commune périurbaine tendent à travailler de plus en plus hors de leur commune de résidence du fait de l'accroissement de la bi-activité des couples (le lieu de résidence tend à se séparer du lieu de travail) ; d'un statut résidentiel de Pont-Péan et de la proximité de pôles d'emploi importants (Rennes, La Janais, Bruz).

La localisation de la commune, située à proximité d'importants pôles d'emploi, explique l'ampleur de l'attraction de la ville de Rennes, des secteurs sud et sud-est. La mobilité des actifs s'accroît d'ailleurs au fil des recensements :

- sorties d'actifs : 90 % des actifs résidant à Pont-Péan n'exercent pas leur activité sur la commune. Les sorties se font essentiellement vers la ville de Rennes (40 % des sorties) et le secteur sud (25 %) ;
- entrées d'actifs : 63 % des actifs travaillant à Pont-Péan n'y habitent pas.

Les migrations quotidiennes dans l'agglomération : les sorties de Pont-Péan

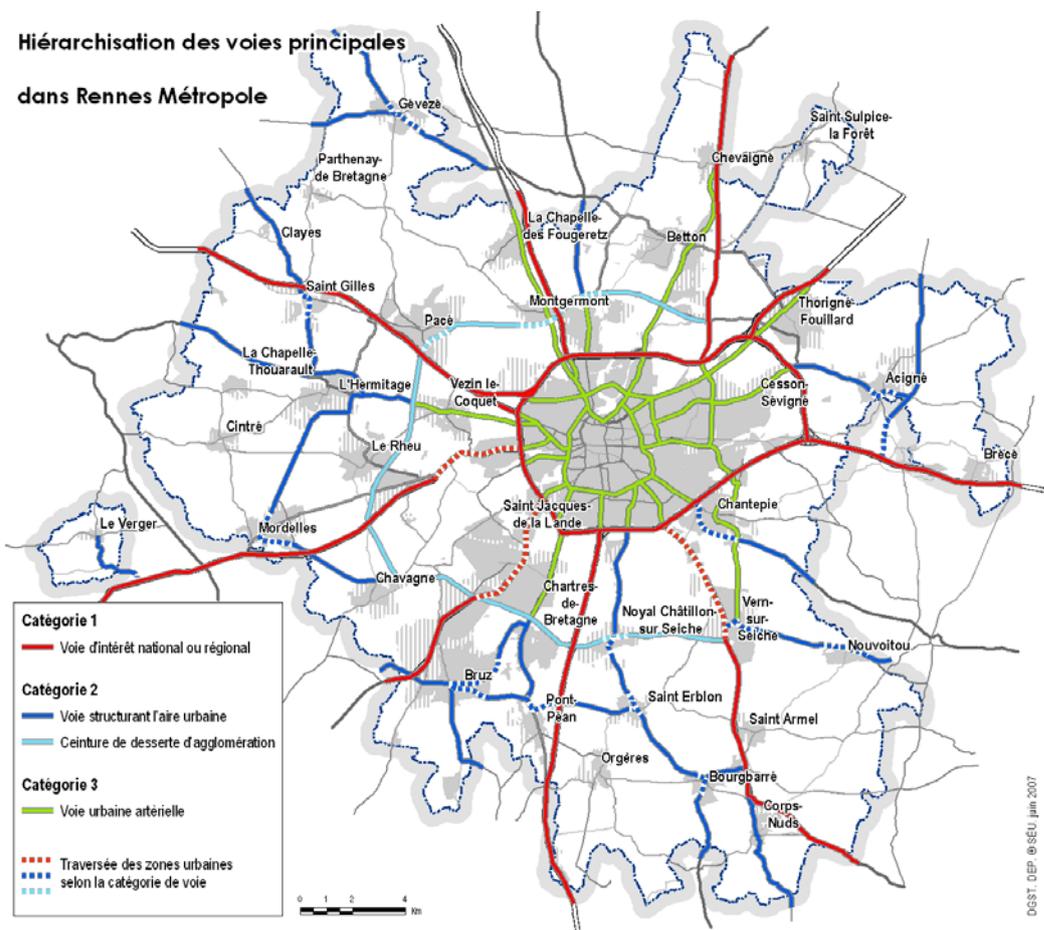


Source RGP 99

3.2 Le réseau d'agglomération

Hiérarchisation des voies principales

dans Rennes Métropole



Source : Rennes Métropole - PDU - 2007

Axes principaux communaux

Le territoire communal pont-péannais est traversé du nord au sud par la RN 137 (la route de Nantes qui constitue une limite très présente à l'est du bourg) et par trois routes départementales :

- La RD 36 assurant un rôle de contournement du sud de Rennes,
- Les RD 277 et 837 qui assurent quant à elles une desserte locale.

Trafics journaliers

Les trafics qui s'écoulent sur les RD 277 et 837 sont assez faibles avec respectivement 1 349 et 1 116 véhicules/jour en 2005.

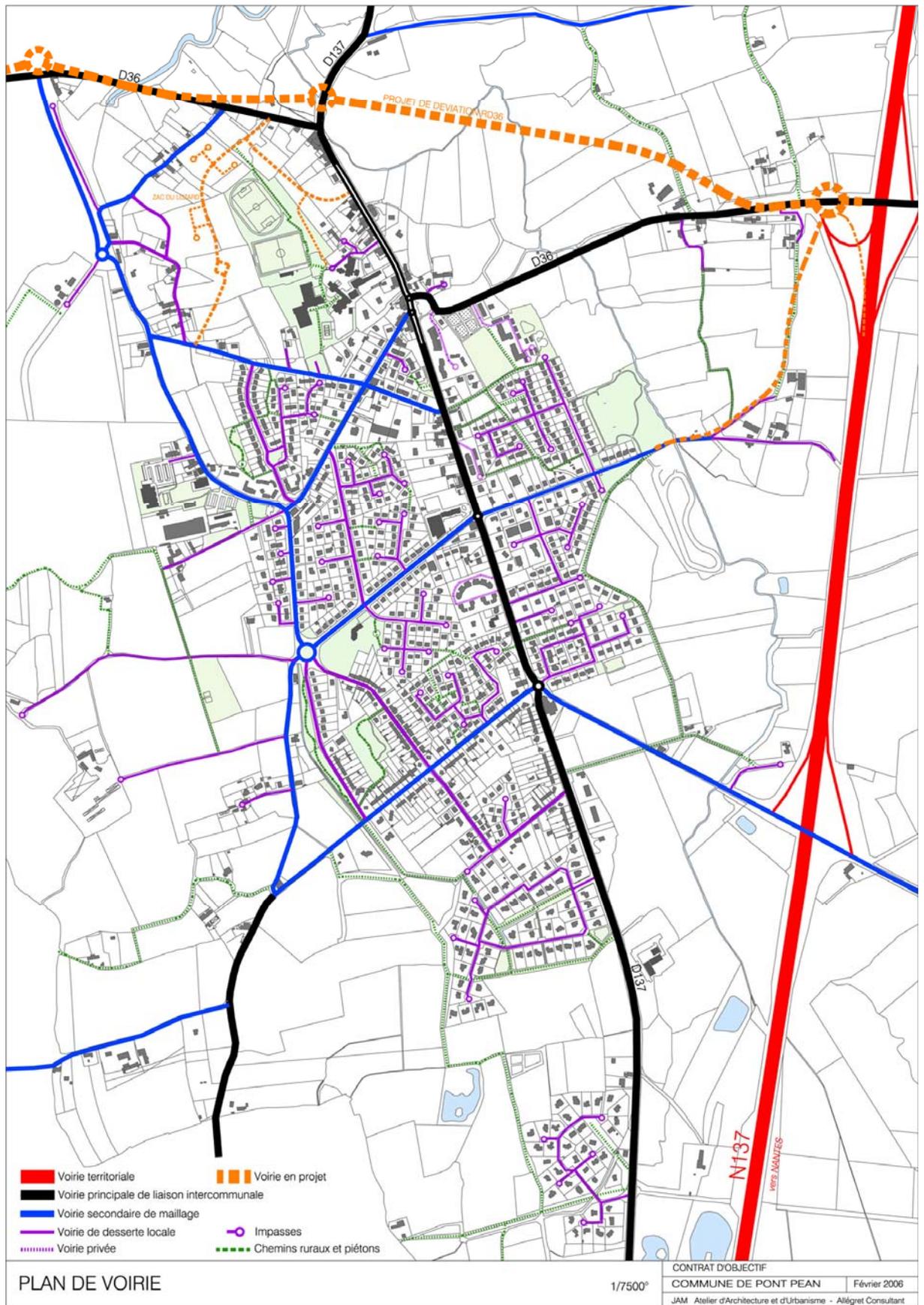
En revanche, le trafic sur la RD 36 a augmenté de presque 16 % sur la période 2000/2004. Cette hausse suit la tendance observée sur la 2^{ème} ceinture. L'évolution est plus marquée entre 2004 et 2005 (+17 %).

Evolution des trafics moyens journaliers (2000 à 2005)

Voirie	2000	2001	2002	2003	2004	2005
RD 36	3 109	3 374	3 531	3 589	3 600	4 203
RD 277	1 192	1 301	1 315	1 331	1 349	1 393
RD837	1 294	1 044	1 055	1 067	1 081	1 116

Sites accidentogènes

17 accidents ont été dénombrés sur la période 2000/2004, faisant 3 tués, 17 blessés graves et 13 blessés légers. Cinq zones d'accumulation d'accidents sont identifiées.



Structure de la voirie à l'intérieur du bourg

La particularité de Pont-Péan se lit clairement dans son plan de voirie qui illustre deux caractéristiques importantes de son histoire :

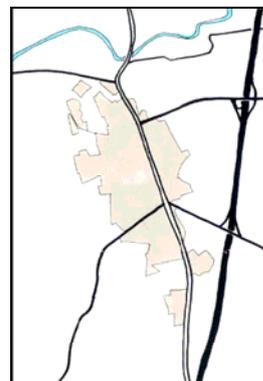
- Une forme de village-rue avec l'absence d'un cœur « historique »,
- Le développement de la mine en retrait de la grande route historique.

• Le village-rue

L'ossature principale du bourg, c'est d'abord une route, l'axe historique Rennes-Nantes, puis un pont autour duquel se sont polarisées les premières constructions, puis des voies transversales (RD) reliant les communes alentours à cet axe historique (Bruz, Saint-Erblon, Laillé).

Si ce dernier s'est progressivement urbanisé sous forme d'un village-rue, il est à noter deux phénomènes :

- Aucune des voies transversales, qui restent pour l'essentiel des "routes", n'a été un support d'urbanisation significatif, à l'exception de la route de Laillé,
- Aucune fonction centrale ne prend place sur l'axe historique, à l'exception de la supérette.

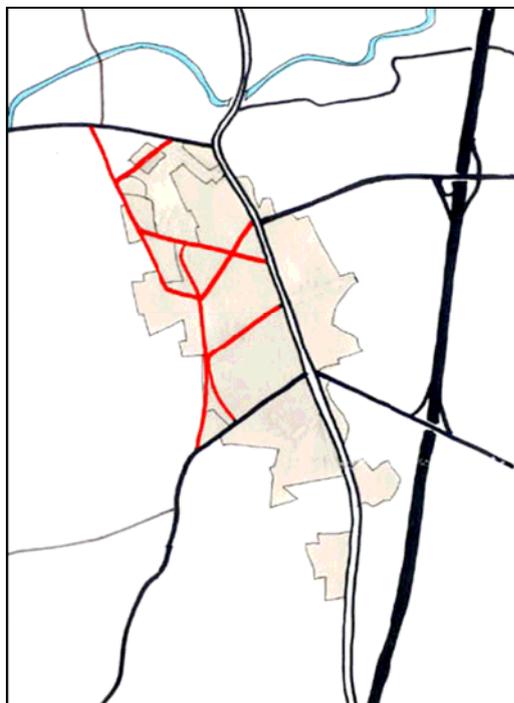


La maille primaire

• La mine et le développement du maillage secondaire

La situation de la mine par rapport au "village-rue" a entraîné le développement d'un maillage secondaire de voies est-ouest transversales à la route de Nantes. Dédoublant celle-ci à l'ouest du bourg, une seconde voie nord sud reliant la D 36 à la D 277 (rues de la Mine-des Chênes) a permis d'assurer la desserte du site de la mine et constitue aujourd'hui la limite de l'urbanisation.

La maille secondaire



L'ensemble de ce réseau déjà ancien a permis le développement cohérent de l'urbanisation entre le village-rue et la mine, et constitue l'armature principale de la composition urbaine.

Certaines de ces voies s'appuyant sur des bocages anciens ou des anciennes infrastructures de la mine (canal) constituent des vecteurs paysagers puissants, en particulier la rue du canal. C'est un atout qui doit être valorisé, développé et poursuivi sur le plan de la circulation, de l'espace public et du développement urbain dans le cadre du projet communal.

À l'est de la route de Nantes en revanche, les extensions urbaines successives n'ont pas permis de renforcer l'armature viaire produisant des quartiers relativement enclavés adossés à la route de la Nantes.

Le déséquilibre entre le secteur est de la commune, qui reste simplement "branché" sur la route de Nantes et le secteur ouest qui a connu un développement mieux structuré et plus transversal, est donc important. Il ira en

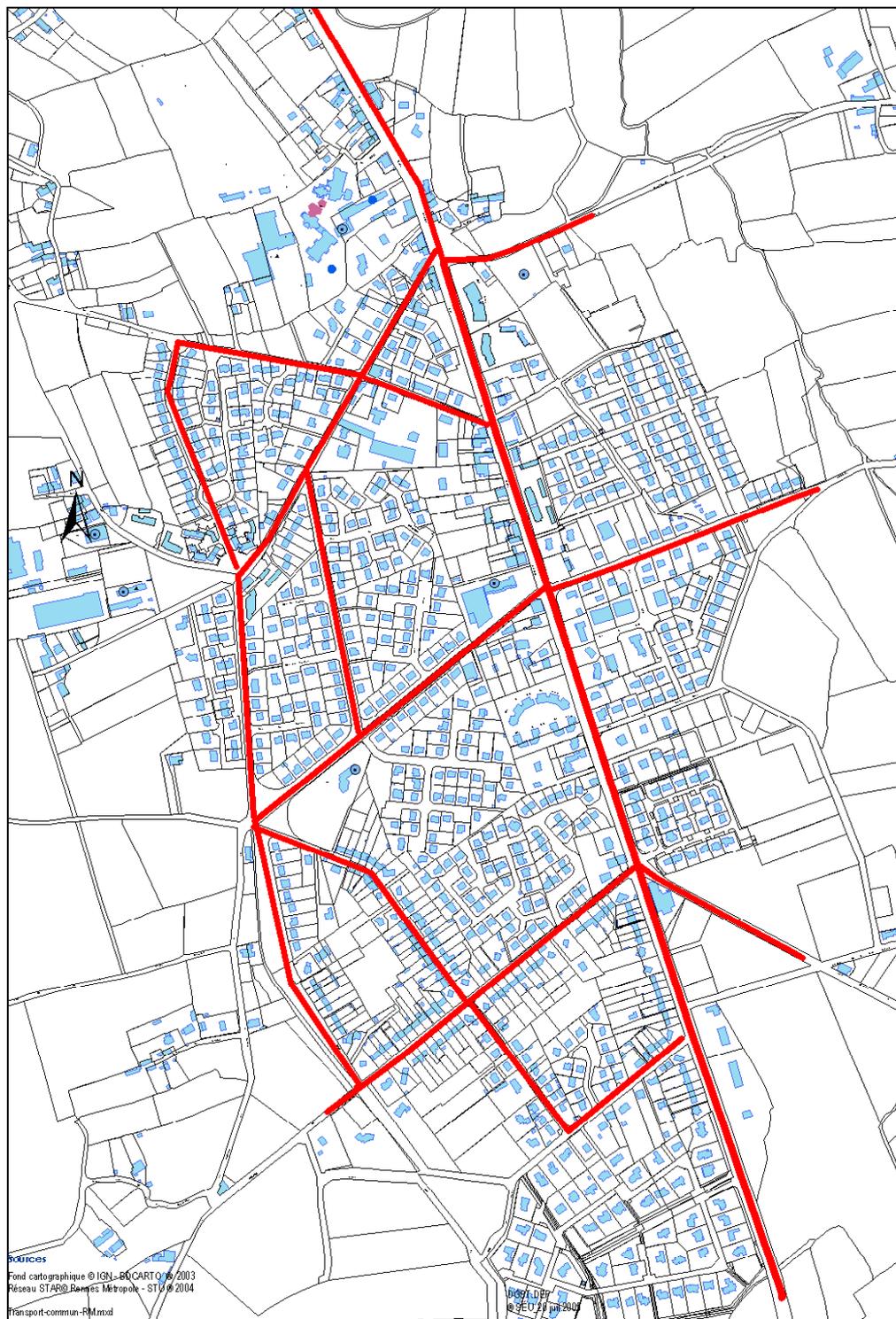
s'accroissant avec le développement de l'urbanisation à l'ouest.

Certaines voies ont une fonction qui est discutable et évolutive. C'est le cas de la rue de Laillé. Il s'agit d'un axe principal de circulation de la commune assurant aussi une fonction de transit.

Gabarit des voies structurantes

Le gabarit des voies est assez homogène sur la commune. En effet, la plupart des voies oscillent entre 6 et 7 mètres. seule l'ex RN 137 atteint une largeur de 8 mètres. On peut noter la mise en sens unique des rues des Oiseaux et du Midi compte tenu de leur faible gabarit.

Les voies structurantes de Pont-Péan

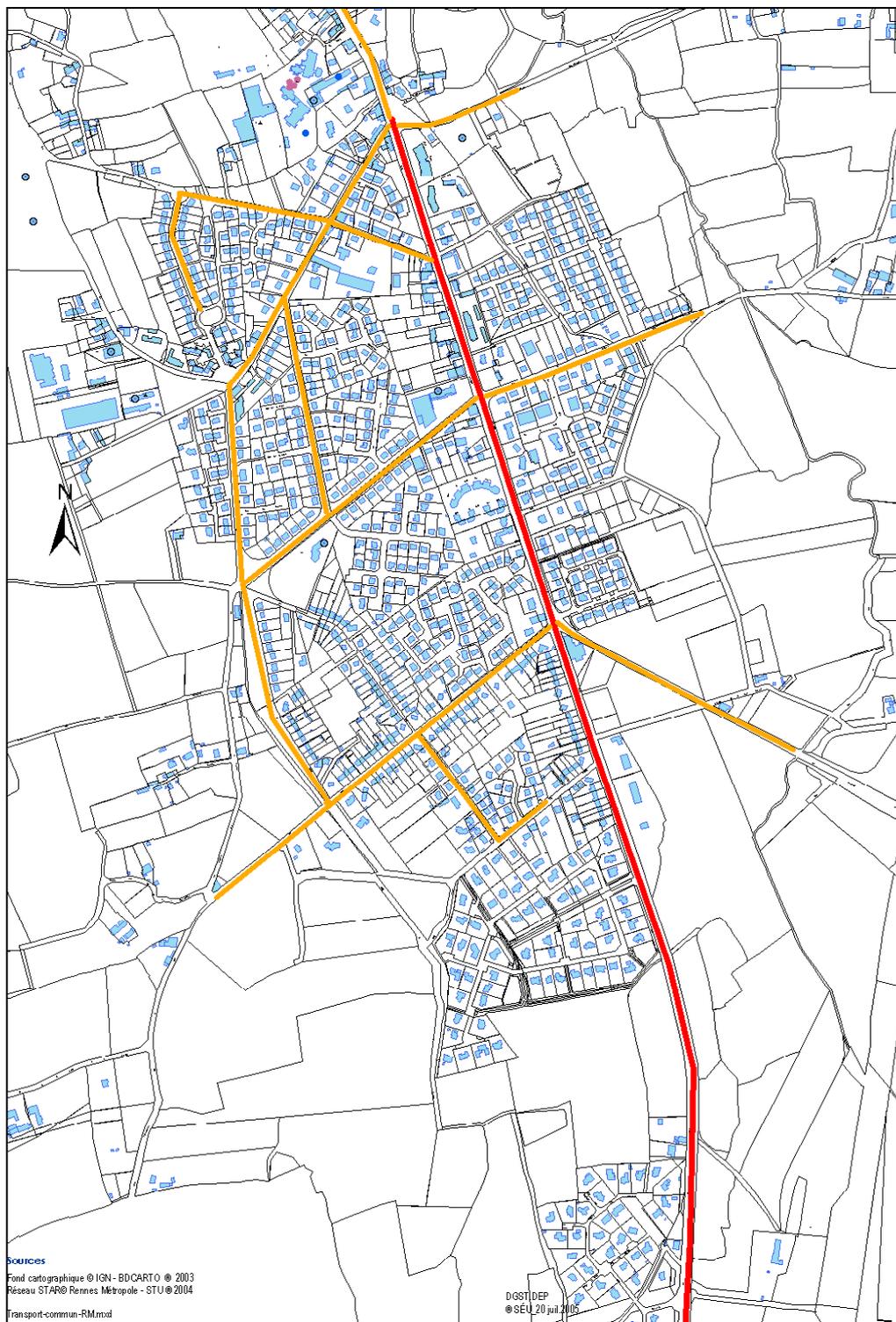


Source : Rennes Métropole.

Vitesse limitée dans le bourg

La vitesse autorisée sur l'ensemble des voies de l'agglomération est de 50 km/h. Il n'y a pas de zone 30 explicite sur la commune.

La vitesse autorisée sur les routes de Pont-Péan



Source : Rennes Métropole.

- **La voirie résidentielle**

À l'ouest, les différents lotissements successifs se sont structurés chacun autour d'une voie principale de desserte, en général orientée nord-sud (rue E.Zola, rue des peupliers, rue du midi), qui a permis de développer et de renforcer le maillage général. Chaque quartier communique ainsi simplement avec les autres et avec le reste de la ville.

À l'est, chaque lotissement a développé une voirie exclusivement en impasse sans chercher à poursuivre et développer le maillage mis en place précédemment, malgré des accroches évidentes qui n'ont pas trouvé de prolongement. Le seul vecteur de continuité sur cette partie du territoire est ainsi le chemin des Gaulois qui précédait tout le reste.



La maille résidentielle

Ce débat entre voirie de maillage et voirie en impasse date des années 70 et correspond à la généralisation du développement pavillonnaire des décennies passées. Le développement systématique de la voirie en impasse est un modèle fondé sur la revendication naturelle à la "tranquillité" résidentielle. Elle ne peut cependant plus légitimer les discontinuités importantes qu'elle induit, ni l'égoïsme dont elle procède puisque les nuisances dont elle se protège (trafic, bruit) sont forcément déplacées sur d'autres espaces, en particulier les voies anciennes, elles aussi habitées. Lotissements "mono orientés", boucles et impasses, conduisent à l'introversion, à la privatisation et sont un obstacle à la continuité et au partage de l'espace urbain.

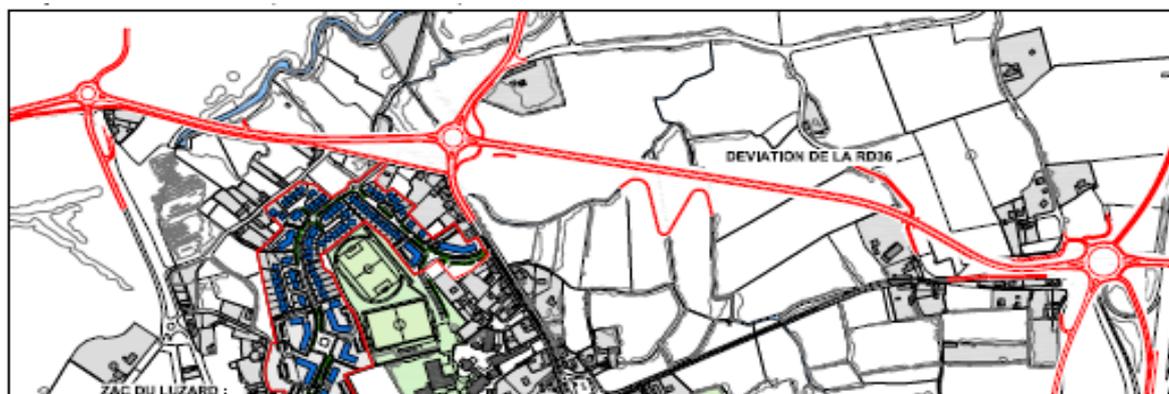
Absorber une croissance urbaine aussi importante que celle que connaissent les bourgs de la périphérie rennaise implique désormais de rompre avec ce modèle qui conduit fatalement à la congestion de la composition urbaine. Chaque opération d'aménagement doit désormais s'inscrire dans une vision d'ensemble et contribuer au développement de la structure urbaine en termes de voirie et d'espace public.

- **Le stationnement**

Les parkings de stationnement sont aménagés au nord de la commune : 160 places pour le complexe sportif, la halte-garderie, les écoles ; 50 places pour le cimetière ; 200 places pour la salle multi-fonction, 100 places pour les commerces (supérette, pharmacie, boulangerie)

La place dédiée au stationnement semble parfois surdimensionnée par rapport aux besoins et au fonctionnement.

Le projet de déviation de la RD 36 et l'évolution du fonctionnement de la voirie primaire



Le projet de déviation de la RD 36 étudié par le Conseil Général aura quatre conséquences importantes dans le fonctionnement de la voirie primaire du bourg :

- La suppression du trafic de transit lié au fonctionnement en "chicane" de la RD36 via la route de Nantes. Avec la suppression du transit, l'ensemble de la voirie communale n'est plus désormais concernée que par des flux de desserte locale, ce qui est certes un avantage en termes de réduction des nuisances, mais qui peut être pénalisant, par exemple, en termes de dynamisme commercial qui requiert une captation des flux de transit.
- La création d'une nouvelle entrée de ville sur la rue de Bellevue. Le déplacement de l'entrée de ville a l'avantage de renforcer la polarité commerciale en la positionnant au cœur du dispositif et des flux d'entrée de ville. Cela ne signifie pas pour autant un réel renforcement de la centralité urbaine qui nécessitera une action ambitieuse en termes d'aménagement urbain (densification, espace public, etc.). Le nouveau rôle conféré aux rues de Bellevue et du Chemin vert en termes de circulation et d'urbanisme, impliquera une réflexion sur leur devenir et sur leur aménagement.
- Le déclassement des anciens tracés. Le nouveau tracé de la déviation de la RD36 et sa conception très routière aura pour double conséquence : d'une part, le déclassement des anciens tracés (rue du bas Lizard, rue de la croix) qui seront raccordés au réseau local à chacune de leurs extrémités ; d'autre part, la segmentation de grands secteurs agricoles, en particulier la zone inondable à l'est de la Route de Nantes, qui va se retrouver coupée en deux et sur le devenir duquel de nombreuses interrogations demeurent en termes d'occupation (gestion, vocation de cette zone à terme ?) et de paysage (impact des ouvrages routiers notamment en termes de nivellement).
- Aménagements routiers et coupure territoriale : le projet actuel relève d'une conception des aménagements et des ouvrages à caractères très routiers et peu urbains (giratoire, accotements, nivellements), difficilement franchissables pour les piétons et peu valorisants en termes de façade urbaine. En particulier, il est à craindre que cette nouvelle voie constitue une nouvelle coupure très forte entre le bourg et la Seiche. Il semble indispensable que la conception des aménagements de cette voie soit resituée à l'intérieur d'une réflexion sur le traitement des limites de ville en termes d'usage (cheminements, franchissement, traitement des carrefours), de paysage et d'espace public, et sur les relations au "parc de la Seiche" et aux communes voisines situées au nord (Bruz, Chartres).

Des déplacements agricoles "contrariés"

Les déplacements de matériels agricoles sont relativement fréquents sur le territoire communal. Néanmoins, il ne s'agit pas d'un enjeu central pour les élus locaux.

Les axes les plus fréquentés semblent être :

- la RD 137 (axe routier du centre ville). Cette voie mène au nord à Chartres-de-Bretagne où habitent des agriculteurs venant exploiter des terres sur Pont-Péan. De plus, sur Chartres-de-Bretagne, en limite de commune avec Pont-Péan, se localisent un mécanicien agricole et une entreprise agricole qui induisent des déplacements de matériels agricoles. La RD 137 mène au sud vers la commune de Laillé où se situent des agriculteurs exploitants des terres sur Pont-Péan (vers "La Touche Audienne" et "La Galasière").
- la route d'Orgères,
- la route de Saint-Erblon (RD 36),
- la D 277,
- la voie communale n° 10 en direction du lieu-dit "Tellé".

Dans ce contexte, il est souhaitable que les futures infrastructures routières soient réalisées de manière à ne pas porter atteinte aux déplacements de matériel agricole.

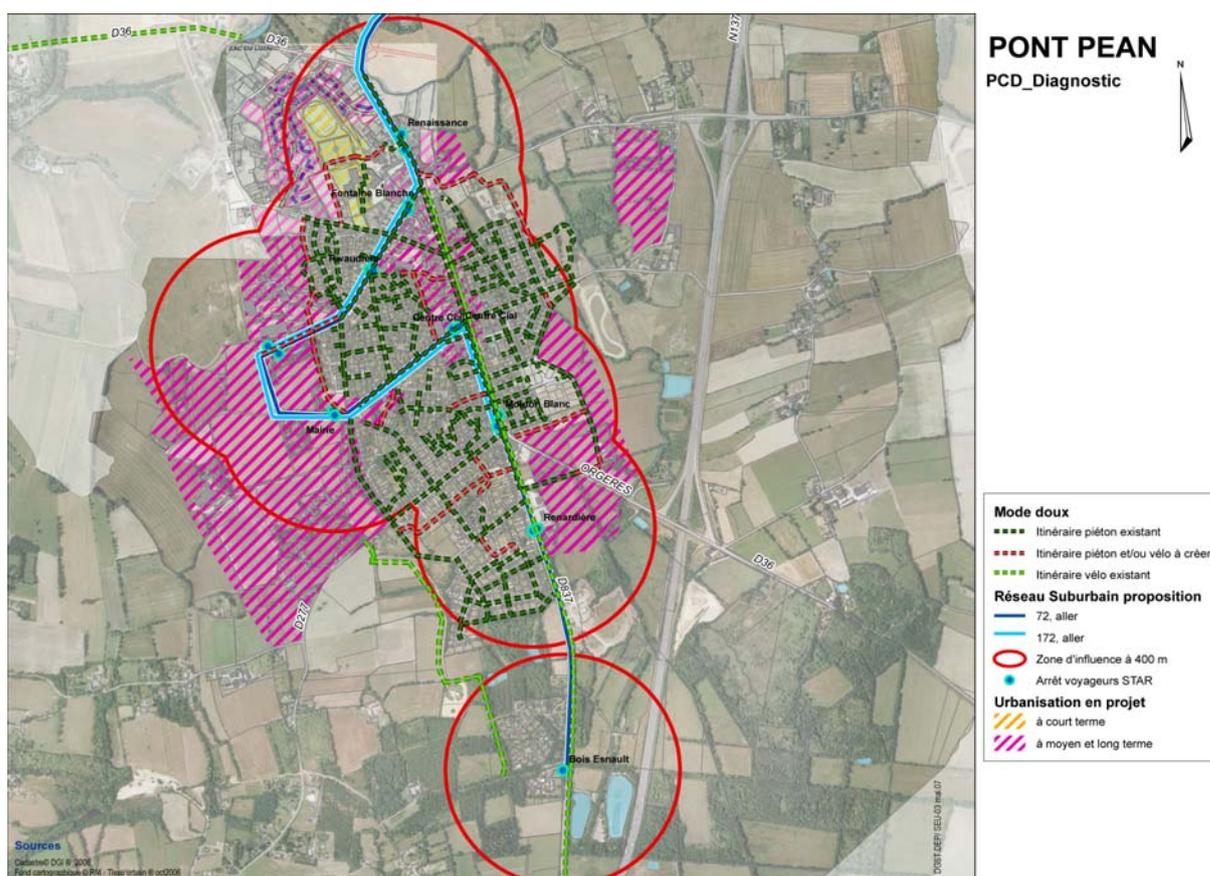
3.3 Les transports en commun

La desserte

La commune de Pont-Péan est desservie par les lignes 60 et 72/60. La ligne 60 assure 11 allers/retours et sa fréquence est de 20 minutes en moyenne aux heures de pointe. Elle passe dans les quartiers ouest de Chartres-de-Bretagne, et des échanges peuvent se faire avec la ligne 91 sur cette zone, à destination de Bruz ou de Noyal-Châtillon-sur-Seiche, la ligne 91 étant une ligne intercommunale. Le temps de parcours moyen pour relier le terminus "Bois Esnault" à la station Val "Henri Fréville" est de 25 à 30 minutes. En heures creuses, la ligne 60 est couplée à la ligne 72 venant de Chartres-de-Bretagne, et permet une amplitude plus large et une desserte de la commune jusqu'à 20h20. Cette ligne effectue 12 rotations par jour. L'itinéraire est rallongé d'environ 10 minutes du fait du passage par le centre de Chartres-de-Bretagne.

La fréquentation

La part des montées à Pont-Péan sur le total de la ligne 60 est de 64 % et de 10,5 % sur la ligne 72/60. La ligne 60 est utilisée dans la commune de Pont-Péan par près de 70 % pour le motif formation (collège et lycée sur l'itinéraire), 23 % pour le motif travail et 7 % pour les autres motifs (achats, loisirs....) L'itinéraire de la ligne a été modifié en septembre 2004 et permet une desserte plus simple et plus centrale dans la commune.



(Source : Rennes Métropole)

3.4 Les cheminements piétons et vélos

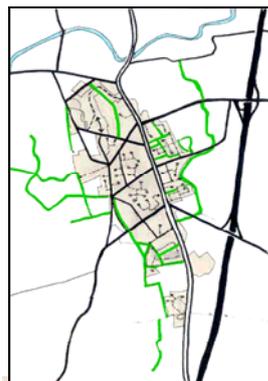
Les sentiers piétons forment une maille discontinue qui enrichit et complète le maillage des voies carrossables. Ils sont de deux types, soit à usage quotidien, soit à usage de promenade et loisirs.

Cheminements à usage quotidien

Seul un quart des boucles de déplacements quotidiens intègre le motif travail (Enquête ménage 1999). Les motifs loisirs, accès aux équipements, achats, études deviennent prépondérants or, pour ces motifs, la marche à pied ou l'usage du vélo sont le plus courant.

Liées à l'agrément des secteurs résidentiels et vecteurs tout à la fois de leur valorisation et de leur isolement, les allées piétonnes permettent d'y compenser la déficience des dessertes locales. Il est significatif qu'elles soient surabondantes dans les lotissements récents, et malheureusement souvent de peu d'utilité. Néanmoins, coté est, un certain nombre de chemins piétons liés à d'anciennes structures bocagères assurent un bon rabattement des quartiers pavillonnaires sur la route de Nantes, compensant ainsi la faiblesse des relations viaires.

Mais actuellement, le manque de trottoirs et de pistes cyclables sur la route de Nantes n'incite pas à se rendre à pied ou à vélo aux différents équipements situés au nord de la commune. Un retraitement de la voie en vue d'établir un partage plus équitable entre les différents modes est sans doute à envisager. Les voies en impasse sont souvent inconfortables et dangereuses pour les piétons et cyclistes.



La maille piétonne

La valorisation et le développement de cette maille piétonne dans le cadre du projet communal est un enjeu important qui renvoie à différents objectifs :

- Assurer une bonne desserte des équipements, en particulier scolaires, y compris au niveau intercommunal (collèges et lycées à Bruz et Chartres) ;
- Incrire le système des promenades "urbaines" dans un maillage territorial plus large permettant de relier la commune au territoire et aux grands espaces naturels ou de loisirs (GR 39, promenade de la Seiche et liaison des parcs),
- Relier espaces urbains et espaces naturels en développant une maille paysagère associant voirie urbaine, liaisons douces, et chemins ruraux.

Cheminements à usage de promenade et loisirs

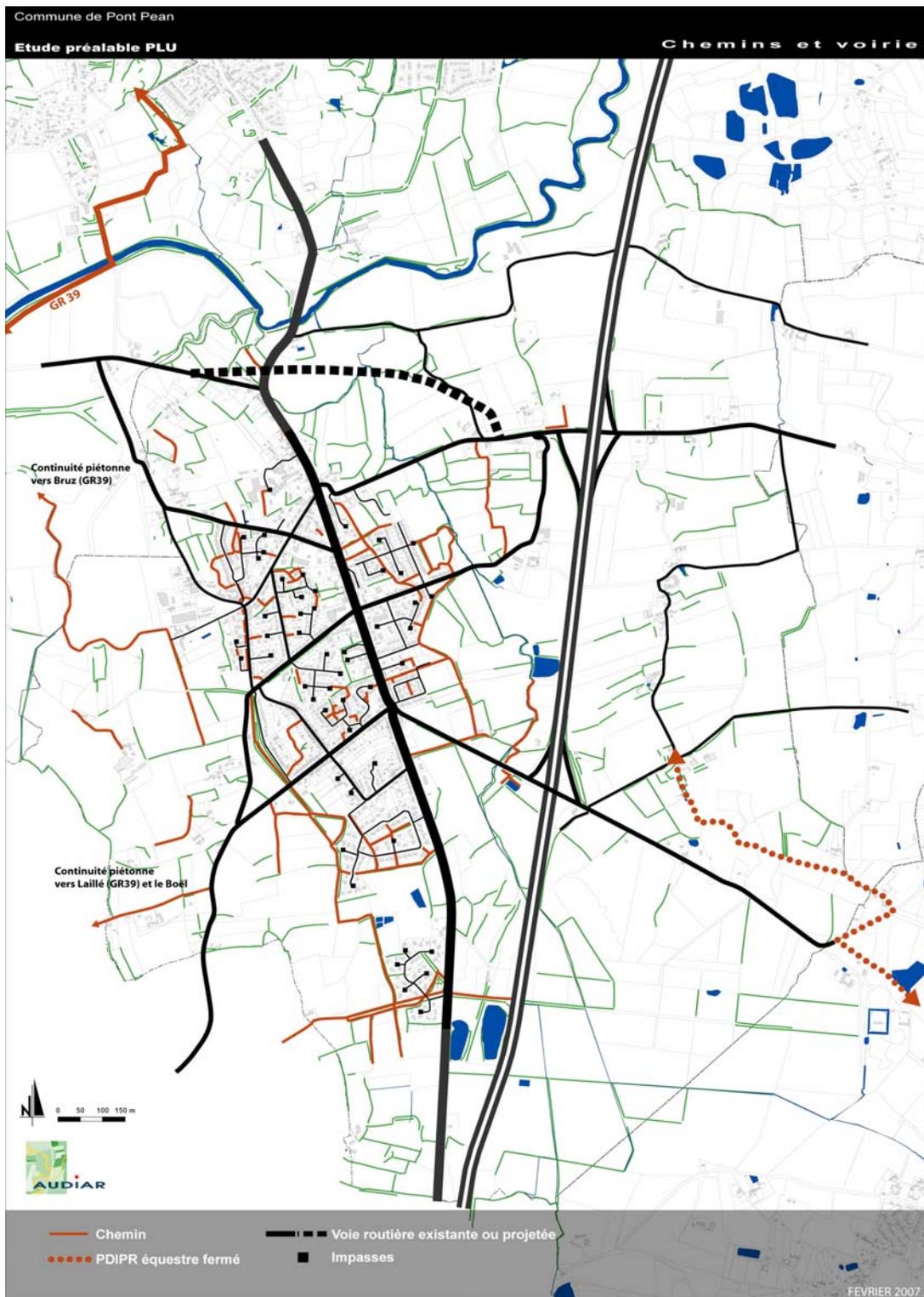
Ce sont souvent d'anciens chemins ruraux (chemins creux), qui mettent en rapport secteurs urbanisés et territoire naturel. Deux grands systèmes de promenade se complètent constituant un dispositif pratiquement continu autour du bourg, sorte de "tour de bourg" mettant en rapport espace résidentiel et espace naturel : le chemin des Gaulois à l'est, le chemin lié à l'ancien canal de la mine à l'ouest. Un cheminement circulaire de loisirs autour de la partie agglomérée se dessine donc progressivement. Sur le reste de la commune, un circuit pédestre est à imaginer en lien avec le réseau de chemins existants ou projetés des communes avoisinantes. Le tracé de ce réseau doit également pouvoir s'appuyer sur les cours d'eau et sur les haies existantes ou sur les projets de plantations d'arbres.

Lors de la mise en place des nouvelles zones urbaines, il faudra prévoir des continuités piétonnes interquartier afin de construire un réseau de voies piétonnes cohérent. Actuellement, ce réseau est important dans les lotissements et le tracé est parfois complexe. De plus, peu de chemins sont reliés aux pôles de centralité. A la lecture de la carte « Chemins et voirie », on constate que le tracé des itinéraires de promenade est difficilement identifiable sur le territoire communal, sauf à l'ouest du bourg.

Le réseau de cheminement piéton de Pont-Péan présente peu de liaisons intercommunales. Au nord de la commune, il est possible de rejoindre le GR 39 localisé sur Bruz. Au sud de Pont-Péan, vers le lieu-dit « La Longrais », un itinéraire de promenade permet également de rejoindre le GR 39 sur la commune de Laillé. Une connexion serait également possible depuis le lieu-dit « La Croix des Landes » vers la commune d'Orgères via le Plan Départemental d'Itinéraire de Promenade et de Randonnée (PDIPR) équestre actuellement fermé.

Il existe très peu de pistes cyclables sur le territoire communal. En effet, seule la partie nord de la RD 137 a été aménagée pour le déplacement des vélos.

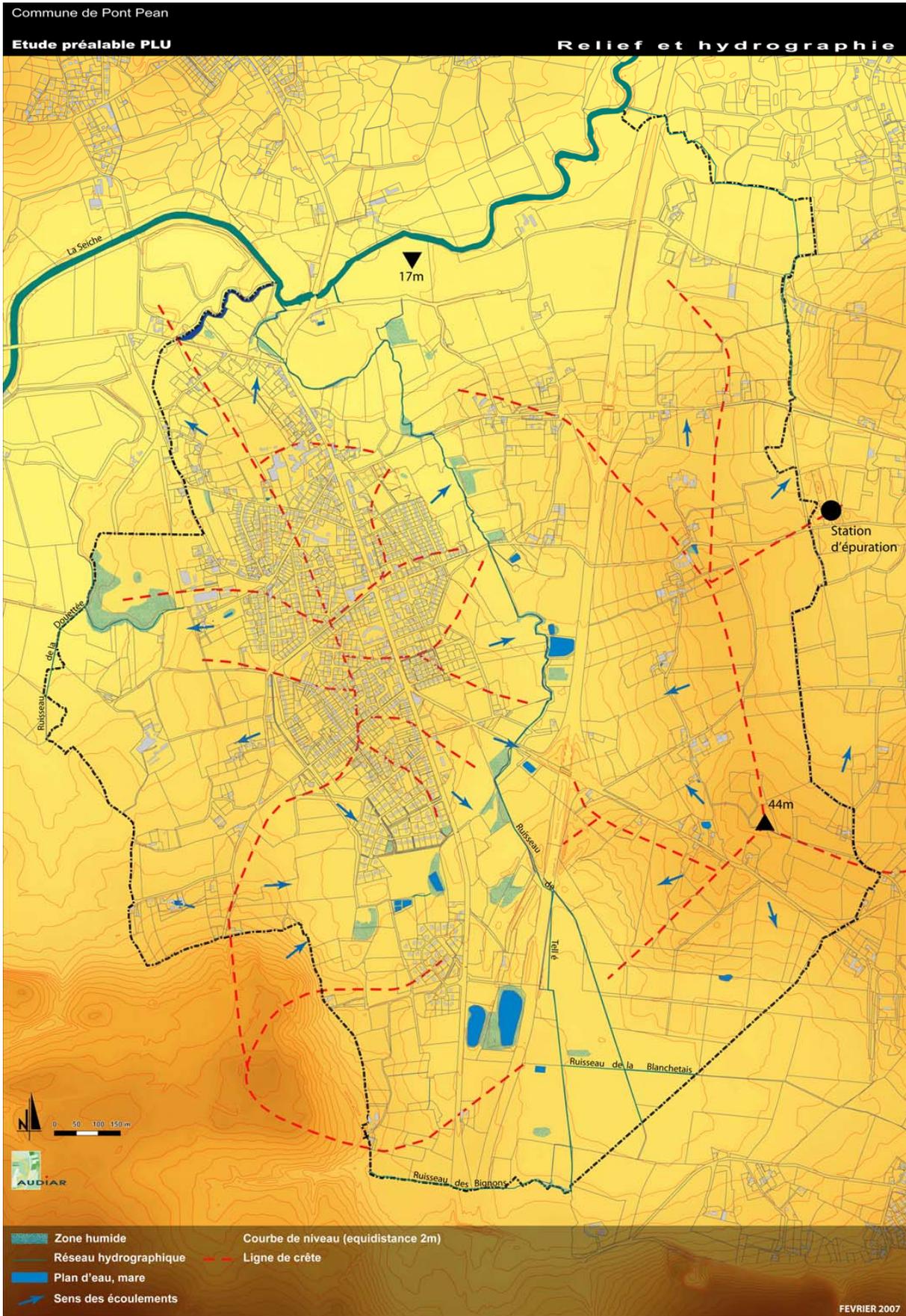
Il existe un fort potentiel de développement de chemin piéton-vélo ou encore appelé piste cyclo-pédestre.



3.5 Les enjeux en matière de déplacements

Thème	Diagnostic	Enjeux
Réseau de voirie	<ul style="list-style-type: none"> • Réseau de voirie larges, rectiligne, génératrices de vitesses excessives. • Aucune zone 30 n'a été aménagée sur le territoire communal. • Faible maillage du réseau viaire qui conduit à une concentration des nuisances liées au trafic l'automobile sur certains axes. • Réduire le nombre d'accidents notamment sur le RD 36. 	<ul style="list-style-type: none"> • Modérer la vitesse sur certains axes afin de diminuer les risques d'accident. • Éviter les conflits d'usage potentiels entre le transit automobile sur la RD 36 et la vie locale (accès aux équipements). • Définir clairement l'usage de chaque voirie et les aménager en conséquence. • Impact du projet de voie de contournement sud-est sur le développement communal.
Transports collectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Bonne adéquation actuelle entre la desserte bus et l'urbanisation actuelle et prévue à court terme (ZAC des Luzards et des Genêts). 	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer la vitesse commerciale des bus afin de réduire le différentiel de temps de parcours avec la voiture. • Etudier des scénarii de desserte de la commune pour avoir une bonne adéquation entre l'urbanisation à moyen terme et la desserte TC. • Mettre en cohérence le réseau piéton et les arrêts bus.
Déplacement quotidien	<ul style="list-style-type: none"> • De nombreux chemins piétons dans le bourg et à l'extérieur, cependant : <ul style="list-style-type: none"> - il manque des traversées vers certains îlots, notamment les pôles, - les itinéraires sont difficilement identifiables, - il n'existe pas de cheminement faisant le lien entre l'est et l'ouest de la RN 137. • Nombreux îlots imperméables et équipements implantés surtout au nord qui n'incitent pas aux déplacements modes doux. • Réseau cyclable très peu développé (piste cyclable sur une section nord de la RD 137). 	<ul style="list-style-type: none"> • Raccorder les futures zones urbaines au réseau de chemins existants en rabattant au plus cours vers les équipements, les services et les lignes de bus. • Améliorer la prise en compte des modes sur les deux axes structurants orientés nord/sud afin de minimiser le recours à la voiture pour accéder aux équipements situés au nord. • Rendre certains îlots perméables aux modes doux. • Etudier le développement d'un réseau cyclable interne à la commune et mettre en place des connexions vers d'autres communes de l'agglomération notamment vers Chartres-de-Bretagne (collège), Bruz (lycée).
Itinéraires de promenade	<ul style="list-style-type: none"> • Itinéraires de promenade peu visibles sauf à l'ouest du bourg, peu de liaisons intercommunales. • GR 39 en limite ouest de la commune. • Certains chemins sont peu mis en valeur. • Atouts de la commune pour développer les itinéraires de promenade : le patrimoine minier et naturel (zones humides, vallées, bocage, points de vue). 	<ul style="list-style-type: none"> • Développer des connexions douces intercommunales. • Plantation des talus de chemins, mise en place d'aménagement légers tels que des bancs, des aires de pique-nique afin de mettre en valeur les itinéraires de promenade. • Mettre en avant le patrimoine de Pont-Péan.

4^{EME} PARTIE :
ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



1. Le contexte physique

Pont-Péan est une commune rurale marquée par la mine (détournement de la Seiche, canaux, remblais, architecture) et l'agriculture (433 ha sur 876 ha). Le paysage est en pente douce vers le nord. La vallée de la Seiche est balisée au sud-ouest par les buttes de Caran et au sud-est par les coteaux d'Orgères. L'hydrographie prégnante est liée au sol peu perméable ; la large plaine alluviale constituée des vallées de la Seiche se prolonge au sud par les vallons du Tellé et de la Douettée. La commune est scindée en deux par la RN 137 qui crée une rupture entre le bourg et l'est du territoire communal.

1.1 Un climat océanique dégradé

La commune de Pont-Péan se situe dans une aire caractérisée par un climat océanique dégradé. Cette zone fait la transition avec le climat pluvieux (océanique) de Bretagne Centrale, le climat plus doux de la vallée de la Loire et le climat plus continental (contrasté) de la Mayenne.

Depuis la côte bretonne, au fur et à mesure que l'on progresse vers l'intérieur des terres les caractères maritimes se dégradent. Les masses d'air océaniques subissent un appauvrissement en humidité et les perturbations d'ouest sont moins actives. On constate une douceur des saisons moins marquée qu'en Bretagne occidentale, qui se traduit par un régime thermique plus contrasté (amplitude accrue janvier/juillet). Des gelées et brouillards de rayonnement⁹ se manifestent en hiver. En été, les orages accompagnés de violentes averses ne sont pas rares. Les vents dominants proviennent de l'ouest.

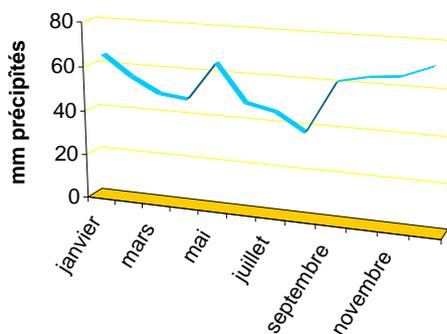
Principales données caractéristiques du climat océanique dégradé sur le bassin de Rennes

Principaux éléments caractérisant un climat	Données chiffrées
Précipitations annuelles (1961 – 1990)	< 700 mm
Températures moyennes annuelles (1961 – 1990)	10 à 12 °C
Durée d'insolation (moyenne annuelle pour la période 1961 – 1990 à Rennes)	1 851 h / an
Nombre de jours avec rafales de vent fort (vents > 60 km/h) au poste météorologique de Rennes St-Jacques (moyenne sur 21 à 30 ans)	34 jours
Nombre de jours avec rafales de vent très fort (vents > 100 km/h) au poste météorologique de Rennes St-Jacques (moyenne sur 21 à 30 ans)	1 jour

Source : Atlas de l'environnement en Bretagne – 1999 (Diren, Conseil régional de Bretagne).

Le bassin rennais se trouve être la zone la plus sèche de Bretagne.

Courbe des moyennes mensuelles, sur une période de trente ans, des précipitations (1971-2000) à la station météorologique de Rennes / St-Jacques



⁹ Les brouillards de rayonnement caractérisent, en particulier, les matins d'automne, lorsque l'air humide des basses couches éprouve un refroidissement radiatif suffisant pour que soit atteint le point de rosée (point de saturation de l'air).

1.2 Relief, sol et sous-sol

Un relief peu accentué

La commune de Pont-Péan se caractérise par un relief peu marqué. Son altitude varie de 17,5 m (point bas) en bordure de la Seiche à 44 m (point haut) à l'est près du lieu-dit "Le Tellé". La pente, faible, est généralement orientée vers la rivière qui constitue le milieu récepteur.

Le territoire comprend au nord une large plaine alluviale qui se prolonge au sud par le bas-fond que constitue le lit majeur du Tellé. La pente des terrains se relève au sud-ouest jusqu'aux buttes de Caran situées sur la commune voisine.

À l'est du bourg, sur le site de l'ancienne mine en cours de réaménagement, un important remblai marque le paysage. D'autres dépôts liés à cette activité sont visibles sur le territoire communal et forment de petites buttes.

Un contexte géologique compliqué

Le contexte géologique de Pont-Péan est relativement complexe. Il convient en premier lieu de noter une opposition entre, au sud, les schistes de Pont-Péan, rouges et durs, qui constituent des éléments saillants du relief et culminent aux buttes de Caran et, au nord, les schistes briovériens plus anciens, lesquels sont en partie recouverts de limons présentant localement des altérations argileuses imperméables. On trouve par ailleurs d'anciennes terrasses argilo-caillouteuses dans les vallées du Tellé et de la Seiche. Une grande partie du territoire communal présente en outre des dépôts alluviaux peu perméables (notamment dans les vallées du Tellé, de la Seiche). Enfin, l'existence de la faille de Pont-Péan et des minerais de plomb, fer et zinc argentifères, a permis une exploitation minière qui a, par endroits, modifié la nature et la structure du sous-sol et provoqué dans certains secteurs des affaissements ou des effondrements.

Cette complexité géologique se traduit concrètement sur le terrain par une grande diversité des milieux naturels.

1.3 Hydrologie

Un réseau hydrographique bien développé

Le territoire de la commune de Pont-Péan se localise sur le grand bassin versant de la Vilaine (10 900 km²). Le territoire communal appartient au bassin hydrographique de la Seiche, qui est un des principaux affluents de la Vilaine. Cette rivière s'écoule en limite nord de la commune.

La vaste plaine alluviale de la Seiche constitue une importante zone d'inondation au nord et au nord-est du bourg. Au XVIII^e siècle, son lit fut détourné pour éloigner le cours d'eau de la mine et limiter ainsi les infiltrations d'eau dans les galeries. Le bras mort de la Seiche subsiste encore aujourd'hui au nord du bourg. D'autres travaux d'aménage et d'évacuation d'eau furent entrepris à la même époque.



Deux ruisseaux se jettent dans la Seiche, après avoir drainé le territoire communal :

- la Douettée, qui longe à l'ouest le remblais de la mine ;
- le Tellé, à l'est du bourg, dont le lit n'est pas très large (1 à 1,5 m) mais encaissé, et dont les berges sont abruptes.

Le Tellé a un débit faible généralement mais, lors des évènements pluvieux, son bassin versant, relativement vaste, draine beaucoup d'eau et son écoulement est très vite saturé. D'autant que l'engorgement du Tellé est concomitant à celui de la Seiche, ce qui contribue à exacerber les phénomènes de crues.



Le lit majeur du Tellé, inondable, a été réduit en rive droite par des remblais qui modifient l'écoulement des eaux. Les zones humides du bassin versant participent à la régulation de l'écoulement des eaux grâce à leur rôle d'écrêteur de crue (c'est-à-dire à leur pouvoir de rétention).

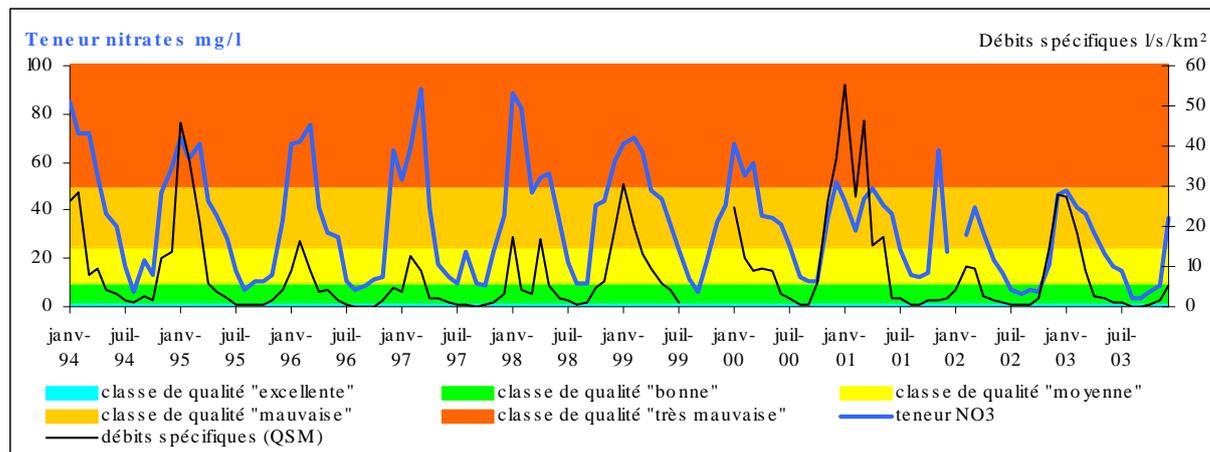
On trouve aussi quelques plans d'eau dans le lit majeur du ruisseau de Tellé parmi lesquels :

- l'étang de la Chaussée, le plus grand en superficie ;
- l'étang de la Caliorne et un autre, situé plus en aval, qui tous deux se comblent par un phénomène d'eutrophisation ;
- les bassins tampons du nouveau quartier Est.

Une qualité des milieux aquatiques moyenne

• Une légère amélioration des eaux de la Seiche à poursuivre

La qualité des eaux de la Seiche s'est légèrement améliorée mais la rivière est encore très touchée par les nitrates et les produits phytosanitaires. La teneur en nitrates reste élevée mais les pics diminuent en intensité. La corrélation est forte entre les crues et les élévations de concentration en nitrates. La quantité de phosphore et de carbone est passable. Les pesticides sont encore élevés mais en voie de stabilisation.



Source : observatoire de l'eau.

Les ruisseaux sont très artificialisés (la faune et la flore aquatiques en sont perturbées) et le pouvoir auto épurateur est réduit.

- **Un nouveau contexte européen sur l'eau et une incertitude sur l'atteinte des objectifs**

L'agence de l'eau Loire-Bretagne émet des doutes sérieux quant à la possibilité que la Seiche atteigne le bon état écologique d'ici 2015¹⁰ conformément à la Directive Cadre européenne sur l'Eau (DCE)¹¹. La révision du SDAGE va s'inscrire dans le cadre de cette politique européenne avec une logique de résultats : atteindre le bon état des eaux et des milieux aquatiques d'ici 2015 et stopper la dégradation de la ressource.

Des zones humides en régression

Source : Bureau d'étude X. HARDY AEROPOLE, inventaire des zones humides et des cours d'eau décembre 2006.

Dans le cadre du SAGE Vilaine, un inventaire exhaustif des zones humides et des cours d'eau a été réalisé sur la commune (Etude HARDY). Le document est annexé au PLU. Selon l'intérêt de chaque milieu humide décrit, le document d'urbanisme aura à se prononcer sur l'opportunité de sa protection. En effet, si la plupart des zones humides sont favorables à une meilleure gestion de l'eau et à la biodiversité, d'autres le sont beaucoup moins voire néfastes. Comme par exemple, les plans d'eau aux berges abruptes et aux eaux chauffées au soleil,ensemencés d'espèces exotiques qui font concurrence à la faune et à la flore sauvages et polluent les cours d'eau lors des rejets.

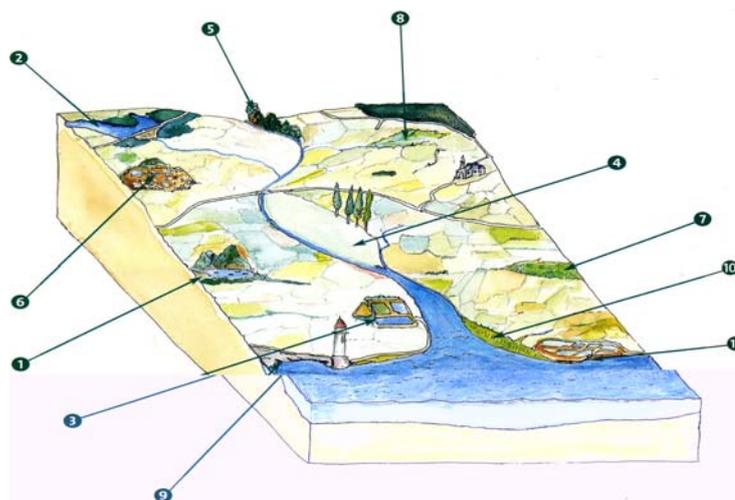
Lorsque l'on compare le recensement des zones humides établi dans le précédent POS et les résultats de l'étude HARDY, on constate une diminution de celles-ci. Selon les résultats de l'étude HARDY, la proportion des zones humides (19 ha) par rapport à la superficie de la commune (876 ha) est extrêmement faible. Elles représentent 2,16 % du territoire communal.

Les zones humides de Pont-Péan sont assez diversifiées. Il s'agit des plans d'eau, étangs et leurs bordures, et des prairies humides. Les prairies humides (7,7 ha) représentent 41 % des zones humides. La plupart des prairies humides se trouvent dans les fonds de vallons des ruisseaux de la Douettée et de Tellé. Les plans d'eau, étangs et leurs bordures constituent 36 % des zones humides. De plus, quatorze mares sont dénombrées (7 % des zones humides). Sont également recensés sur le territoire communal des boisements rivulaires (9 % des zones humides), des boisements humides (3 % des zones humides) et le bras mort de la Seiche (3 % des zones humides).

Outre leur flore et leur faune spécifiques, ces milieux jouent un rôle fondamental dans le cycle de l'eau (contrôle de l'étalement des crues en hiver, restitution lente en été, rôle de filtre pour les polluants et matières en suspension...). Si toutes ne font pas partie de l'inventaire des Milieux naturels d'intérêt écologique, elles n'en sont pas moins indispensables car considérées comme des « infrastructures naturelles d'assainissement ». Leur préservation est prévue dans le SAGE Vilaine (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux introduit par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992).

¹⁰ L'Europe, pour dépasser une vision sectorielle de l'eau (hydraulique ou chimique) entend imposer la référence du milieu aquatique, de l'écosystème au cœur de cette politique. En fixant un objectif de « bon état » au sens global, la directive consacre le rôle central des milieux naturels dans la gestion de l'eau. À ce titre, la notion de « bon état » correspond d'abord à des milieux dont les peuplements vivants sont diversifiés et équilibrés. Le « bon état » correspond aussi à une qualité de milieux aquatiques permettant la plus large panoplie d'usages : eau potable, irrigation, usages économiques, pêche, intérêt naturaliste... En outre, alors que jusqu'ici les objectifs de qualité fixés en France ne concernaient que les cours d'eau, la directive concerne tous les milieux aquatiques : cours d'eau, estuaires, lacs, eaux souterraines, eaux côtières...

¹¹ Avec les normes actuelles.



- ❶ Les mares et leurs bordures
- ❷ Les plans d'eau, les étangs et leurs bordures
- ❸ Les zones humides artificielles : gravières, sablières et carrières
- ❹ Les prairies inondables
- ❺ Les bandes boisées des rives
- ❻ Les tourbières et étangs tourbeux
- ❼ Les marais et landes humides de plaines
- ❽ Les prairies humides de bas fond à sols hydromorphes
- ❾ Les vasières littorales
- ❿ Les marais et herbiers côtiers
- ⓫ Les lagunes côtières

Seules les zones humides susceptibles d'être présentes sont citées.

Source : Guide d'orientation méthodologique pour l'inventaire des zones humides sur le bassin de la Vilaine – SAGE Vilaine

Trame du tableau récapitulatif des types de zones humides présents à Pont-Péan

N° du type de zone humide	Type de zone humide	Localisation sur la commune de Pont-Péan
1	Mares et leurs bordures	<ul style="list-style-type: none"> - au nord de la commune, à proximité du bras mort de la Seiche (fiche zone humide n° 3). - au centre du territoire communal : <ul style="list-style-type: none"> * au nord et au sud du lieu-dit « Le Pont Mahaud » (fiches zone humide n° 33 et n° 15), * à l'ouest du lieu-dit « Tellé » (fiches zone humide n° 32 et n° 34) * à l'est du lieu-dit « La Lande de Tellé » (fiche zone humide n°37). - à l'ouest de la commune, au niveau du lieu-dit « La Clôture » (fiche zone humide n° 12). - à l'est de la commune, au niveau du lieu-dit « Le Pavillon » (fiche zone humide n° 31). - au sud du territoire communal : <ul style="list-style-type: none"> * au nord du lieu-dit « La Calicorne » (fiches zone humide n° 18 et n° 19), * à l'est et au niveau du lieu-dit « La Petite Calicorne » (fiches zone humide n° 23 et n° 24), * au niveau du lieu-dit « Le Grand Parc » (fiche zone humide n° 25), * à l'ouest du lieu-dit « Le Bois des Fosses » (fiche zone humide n° 36).
2	Plans d'eau, étangs et leurs bordures	<ul style="list-style-type: none"> - au centre du territoire communal : <ul style="list-style-type: none"> * au niveau du lieu-dit « Tellé » (fiche zone humide n° 7), * à l'est et au nord-est du lieu-dit « Le Pont Mahaud » (fiches zone humide n°8 et n°38). - au sud du territoire communal : <ul style="list-style-type: none"> * au nord du lieu-dit « La Calicorne » (fiches zone humide n° 20, n° 21 et n°28), * au niveau du lieu-dit « La Chaussée » (fiche zone humide n° 22).
4	Prairies inondables	<ul style="list-style-type: none"> - au nord de la commune : <ul style="list-style-type: none"> * au nord et au sud du lieu-dit « La Bulotière » (fiches zone humide n° 1 et n° 2), * au sud du lieu-dit « La Croix » (fiche zone humide n° 6), * au sud du lieu-dit « La Fontaine Blanche » (fiche zone humide n° 35). - au nord-ouest de la commune : <ul style="list-style-type: none"> * au nord du lieu-dit « La Petite Bétuaudais » (fiche zone humide n° 9), * en bordure du ruisseau de la Douetté (fiche zone humide n° 10), * le long du cours d'eau se jetant dans le ruisseau de la Douetté (fiche zone humide n° 11). - au centre du territoire communal ; en bordure du ruisseau de Tellé, au sud du lieu-dit « Le Pont Mahaud ». - au sud de la commune : <ul style="list-style-type: none"> * au niveau du lieu-dit « La Chaussée » (fiche zone humide n° 17), * au nord du lieu-dit « Le Grand Parc » (fiche zone humide n° 26), * au nord du lieu-dit « La Chaussée » (fiche zone humide n° 30).

N° du type de zone humide	Type de zone humide	Localisation sur la commune de Pont-Péan
5	Bandes boisées des rives (ripisylves, forêts alluviales)	<ul style="list-style-type: none"> - au nord de la commune : <ul style="list-style-type: none"> * à l'ouest (n°42 et n°43) et au sud (n°44) du lieu-dit « La Planche » en bordure du Tellé, * à l'ouest du lieu-dit « La Croix » (n°39) en bordure du Tellé. - au centre de la commune : <ul style="list-style-type: none"> * au nord du lieu-dit « Pont Mahaud » en bordure du Tellé (fiche zone humide n°45), * en bordure du Tellé, au sud-ouest du lieu-dit « La Lande de Tellé ». - au sud de la commune : <ul style="list-style-type: none"> * au nord-est du lieu-dit « Le Grand Parc » (fiche zone humide n°27), * en rive gauche du ruisseau des Bignons (fiches zone humide n°40 et n°41). <p>Les bandes boisées des rives ne font pas l'objet d'une fiche par site répertorié. Elles sont numérotées de 39 à 45 et reportées sur la carte « Zones Humides » de l'étude HARDY.</p>
8	Prairies humides de bas fond à sols hydromorphes	- au nord-ouest du territoire communal, au nord du lieu-dit « Luzard » (fiche zone humide n°14).
Autres	Bras mort	Bras mort de la Seiche situé en limite nord-ouest du territoire communal.

2. Un patrimoine naturel riche et diversifié à préserver

2.1 De nombreux sites naturels d'intérêt écologique

Six sites d'intérêt écologique (MNIE) ont été recensés sur le territoire communal lors de l'inventaire de l'agglomération rennaise effectué en 1986¹² par l'AUDIAR et le bureau d'études Ouest Aménagement.

¹² De fait, à la demande de Rennes Métropole, un inventaire des Milleux Naturels d'Intérêt Écologique (MNIE) de l'agglomération rennaise a été réalisé, notamment dans l'optique d'inciter les différents maîtres d'ouvrages publics et privés à une meilleure prise en compte de ce patrimoine dans leurs projets d'aménagement.

Les MNIE recensés sur la commune de Pont-Péan sont au nombre de 6. Chaque site a fait l'objet d'un inventaire floristique et / ou avifaunistique (oiseaux) et d'une estimation de sa valeur écologique. Les fiches d'inventaires ont été versées en annexe du présent document.

Les numéros (1PP et suivants) renvoient aux fiches descriptives et à la carte des milieux agro-naturels ci-contre (PP étant, dans ces fiches, l'abréviation de Pont-Péan).

Un site naturel exceptionnel mais menacé : les Bois et les landes de Tellé (2PP)

Situé au sud-est du bourg, il constitue le milieu le plus intéressant. Ce site de 51 ha, (classé ZNIEFF de type 1), très diversifié en raison de la grande variabilité des caractéristiques de la nature et de l'humidité des sols, est d'intérêt prioritaire au niveau de l'agglomération rennaise. Le bois se partage pour l'essentiel entre une chênaie et quelques taillis plus humides de bouleaux, saules ou peupliers. Les landes, dont c'est ici la station biologique la plus importante de l'agglomération de Rennes en termes de surface, recèlent la plupart des espèces caractéristiques de ce type de milieu lorsque l'humidité est moyenne à forte. Avec plusieurs espèces remarquables, peu fréquentes, voire rares dans l'agglomération rennaise, le site présente un intérêt botanique de premier plan. Il est également intéressant sur le plan ornithologique avec une diversité spécifique importante et la présence d'espèces rares (fauvette grisette, pipit des arbres, tourterelle des bois) et très rares (rossignol philomèle), inféodées à la lande.

Le maintien d'une activité agricole extensive est préconisé dans ce secteur.

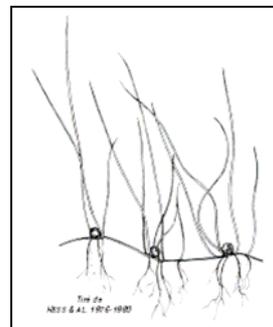
Néanmoins, des menaces importantes pèsent sur ce site : fragmentation, isolement et destruction.

Le boisement et les parcelles adjacentes à la lande sont déjà mités par quelques habitations. Une partie de la lande a été remblayée et morcelée par la RN 137. On constate aussi une quasi absence de gestion : en effet, la lande haute tend à envahir le milieu, au détriment de la diversité biologique bien qu'elle soit traversée de laies herbeuses (grâce au passage régulier de faucheuses). Enfin, la menace vient aussi du contournement sud-est.

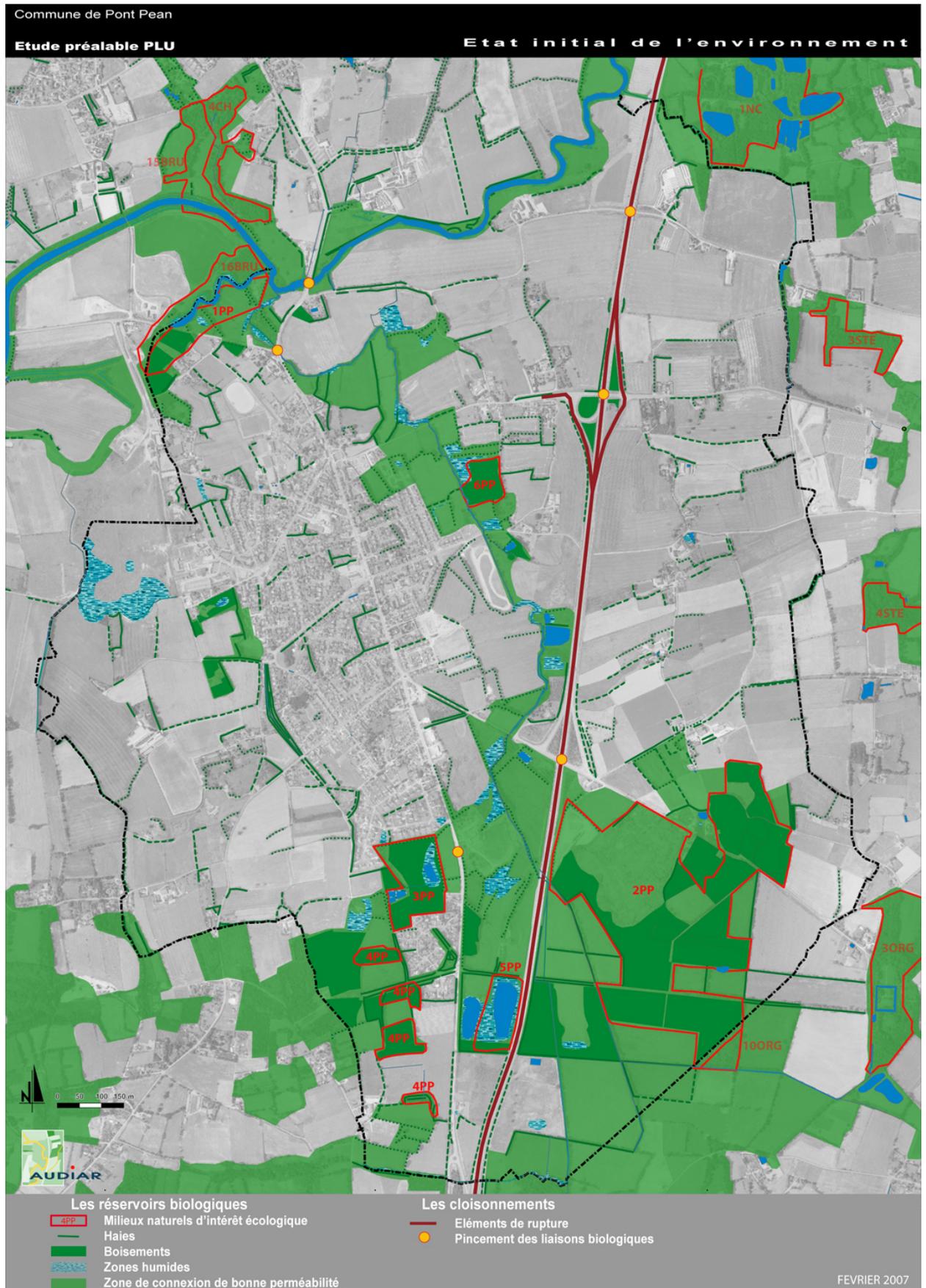
Un site naturel remarquable à l'échelle de l'agglomération rennaise : l'étang de la Chaussée (5PP)

C'est un site remarquable à l'échelle de l'agglomération de Rennes. Ses rives embroussaillées ou semi-ouvertes, aménagées en pente douce, favorisent la diversification des espèces. Il s'y développe une plante rare, menacée au niveau national, la pilulaire, s'apparentant à une fougère aquatique.

Un entretien minimal des rives est conseillé afin de limiter le développement excessif des saules (facteur préjudiciable aux espèces herbacées palustres), et ainsi favoriser la flore herbacée caractéristique d'une zone humide.



La Pilulaire



Cinq autres sites naturels intéressants dont 4 MNIE

- **L'ancien bras mort de la Seiche ou zone humide de Pan (1PP/16BRU)**

C'est une zone humide, d'étendue importante, située au nord du bourg et diversifiée au niveau botanique. Elle est fréquentée par le martin-pêcheur qui toutefois ne semble pas y nicher. Parmi les oiseaux nicheurs qui y ont été recensés, une espèce – en l'occurrence le rossignol philomèle – est rare à l'échelle de l'agglomération et trois sont intéressantes (il s'agit de la bouscarle de Cetti, du serin cini et du bruant des roseaux).

- **Les prairies humides, les saulaies et l'étang de Caliorne (3PP)**

Situées directement au sud du bourg, à la flore très hétérogène, elles constituent une zone favorable au refuge et à l'alimentation de la faune. D'un point de vue écologique, on peut associer à cet ensemble les parcelles humides situées au nord du lieu-dit la Chaussée.

- **Quatre chênaies (4PP)**

Au sud du bourg et de l'étang de Caliorne, quatre bois feuillus se succèdent. Il s'agit de chênaies, au sous-bois généralement embroussaillé, mais comptant néanmoins de nombreuses espèces végétales sylvatiques¹³. Les parcelles environnantes ont été plantées le plus souvent en résineux. À terme, l'ensemble devrait constituer une importante masse boisée.

- **Les prairies humides des Landelles (6PP)**

Situées à l'est du bourg en rive droite dans la zone inondable du ruisseau du Tellé, elles forment un milieu naturel écologiquement intéressant qu'il conviendrait de pérenniser. Par ailleurs, l'ensemble du secteur conserve un maillage bocager encore important. Un entretien agricole extensif est à encourager dans ce secteur pour maintenir la diversité et l'intérêt du site.

- **Le site d'Actisud**

Il mérite également d'être mentionné, car il présente une diversité de milieux naturels particulièrement intéressante, bien que partiellement urbanisé. De fait, ce "paysage-mosaïque" associe, sur fond de bocage, des zones humides (plans d'eau, prairies humides et marécageuses, ruisseau du Tellé, fossés de drainage...), des terres de culture ou de pâture, des boisements (peupleraies et îlots boisés...) et des secteurs de lande.

Des inventaires figurant dans l'étude d'impact du projet de zone d'activités réalisée en 1990 mettent en relief la richesse de ce secteur, notamment au plan faunistique : une soixantaine d'espèces d'oiseaux y ont en effet été inventoriées ainsi qu'une vingtaine d'espèces de reptiles et de batraciens (dont 19 sont protégées par la réglementation en vigueur), chiffres témoignant de la valeur écologique du site.

Évolution des milieux naturels et perspectives d'avenir

Le ruisseau et les landes du Tellé peuvent être menacés par des projets de remblais. À plus court terme, c'est surtout l'envahissement par la lande haute qui constitue un risque, car il engendre une très nette diminution de la diversité biologique. Le maintien de layons herbeux par le passage régulier de faucheuses permettrait de limiter ce phénomène d'enfrichement (c'est-à-dire de fermeture du paysage). De même, l'existence d'ornières dues au passage des engins agricoles a des retombées positives en termes de biodiversité.

Une zone de dépôt de bois et de gravats jouxte l'ancien bras mort de la Seiche ; ce qui constitue une menace potentielle de remblaiement de la zone humide.

L'étang de Caliorne risque de se combler naturellement et le développement des saulaies sur ses rives porte préjudice aux espèces herbacées présentes. Les espèces palustres (espèces de marais) des rives de l'étang de la Chaussée souffrent également de la présence excessive de saules, source d'ombrage important. L'entretien de ce site est nécessaire.

¹³ Autrement dit, les espèces strictement forestières.

En l'absence d'entretien et selon leur degré d'humidité, les prairies humides de Caliorne ainsi que celles situées au nord du lieu-dit la Chaussée (ancienne ZAC Actisud) évoluent lentement soit vers un fourré à ajoncs, soit vers un bosquet de saules. Ces formations végétales tendent à étouffer le milieu : ce phénomène conduit à la disparition des espèces animales et végétales ayant, d'un point de vue patrimonial, une valeur écologique intéressante. Cependant, notons ici que la gestion agricole extensive des prairies humides des Landelles favorise l'apparition d'une mosaïque de formations végétales, ce qui optimise la diversité floristique et faunistique.

2.2 Boisements et haies bocagères

Le bocage : une disparité est / ouest

Les grandes trames bocagères sont essentiellement situées de part et d'autre de l'axe du Tellé.

Les haies les plus riches sont celles qui présentent une structure complète, c'est-à-dire celles qui associent une strate arborée, arbustive et une lisière herbacée.

Au nord, entre les routes de Saint-Erblon et d'Orgères, les haies et les boisements bordant le ruisseau établissent un cloisonnement entre l'est et l'ouest du secteur.

Deux entités paysagères se distinguent donc :

- à l'est, un paysage bocager compartimenté au nord de la VC 10 et un paysage plus ouvert au sud ;
- à l'ouest, un paysage agricole ouvert, où l'absence de haies est nette.

Au sud, les haies sont nombreuses sur le site d'Actisud, mais leur qualité est inégale :

- les belles haies forment un axe nord-sud le long du Tellé et sur une large butte de terre (chênes pédonculés dominants avec, ça et là, des merisiers, des châtaigniers, des bouleaux,...) ;
- les haies arbustives sont fréquentes. Elles résultent soit d'une dégradation de haies bocagères, soit de la colonisation arbustive de talus non entretenus (saules).

En lisière ouest d'urbanisation, on trouve également une ambiance bocagère avec des alignements qui s'épaississent en petits boisements, puis, vers l'ouest, l'espace agricole s'ouvre davantage.

Par contre, au nord-ouest, au voisinage de Bruz, ainsi qu'à l'est de la RN 137, la trame bocagère a disparu pour laisser place à un paysage d'openfields, autrement dit de champs ouverts. Les haies y sont en effet très peu nombreuses.

Les boisements

Sur le territoire de la commune de Pont-Péan se trouve un site exceptionnel composé de bois et de landes répertorié dans l'inventaire des milieux naturels remarquables (2PP). D'autres boisements font partie de certains MNIE, comme les chênaies localisés au sud du bourg (4PP) et le site d'Actisud.

D'autres boisements ponctuels viennent marquer le paysage, notamment :

- au nord du territoire communal, au niveau du lieu-dit « La Planche »,
- à l'ouest de la commune vers le lieu-dit « Les Clôtures » et au nord du lieu-dit « Les Cormiers »,
- au sud du territoire communal :
 - * à proximité du MNIE 4PP, autour du lieu-dit « Le Bois Esnault »,
 - * en limite de la RN 137 et au sud du lieu-dit « La Croix des Landes », à proximité du MNIE 2 PP.

Tous ces boisements constituent des lieux d'accueil pour la flore et la faune et des repères visuels intéressants à l'échelle de la commune.

2.3 Deux corridors écologiques majeurs

Les milieux naturels sont reliés les uns aux autres par les continuités naturelles que sont les vallées et les cours d'eau, ainsi que les secteurs de bocage préservés. Ces milieux présentent autant d'intérêt que les milieux qu'ils rejoignent. Ils facilitent les échanges d'espèces entre les espaces.

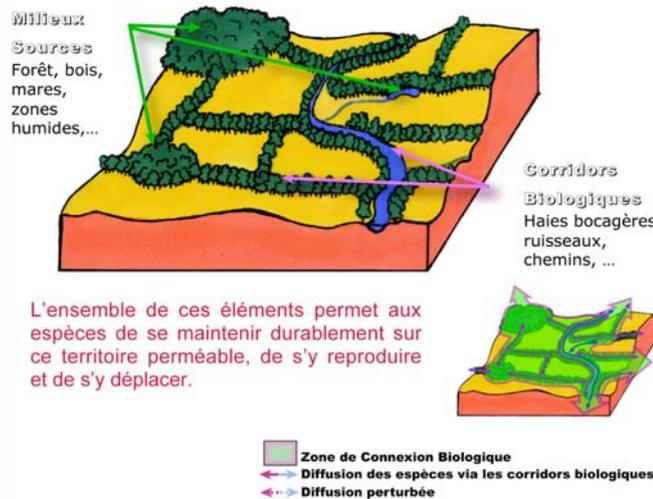
Schéma des concepts et principes de l'écologie du paysage

Des continuités biologiques indispensables à la survie de nombreux animaux et plantes

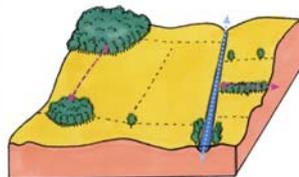
Ici un réseau bocager dense et préservé, là un ruisseau sinuant entre des prairies humides en fond de vallon... Ces milieux, à la fois des lieux de vie et de circulation de la nature, constituent des couloirs biologiques, appelés zones de connexion biologique.

Plusieurs types de perturbations compromettent ces continuités et conduisent à la rupture ou à la disparition des zones de connexion biologique et des corridors. Ainsi, même si les milieux naturels sont pris en compte et protégés, leur avenir et leur richesse faunistique et floristique sont affaiblis voire compromis. Sur le territoire, l'ensemble des phénomènes de rupture se produit et leurs actions conjointes sont néfastes à l'avenir des milieux naturels.

La rupture des liaisons biologiques touche essentiellement les petits animaux qui ont besoin de milieux différents dans l'année et dont la distance de migration est faible. Ainsi, le crapaud qui a besoin d'un point d'eau lors de sa période de reproduction et de milieux boisés le reste du temps, sera condamné à disparaître si l'un de ses habitats ou le lien entre eux disparaît. Si cette espèce périclité, la colonisation par de nouveaux individus ne sera possible que s'il existe d'autres crapauds à moins de trois kilomètres (distance maximale de migration). Voilà comment on peut expliquer la très forte régression des batraciens sur notre territoire. C'est la même chose pour bien d'autres espèces (petits mammifères, reptiles, nombreux insectes utiles...).

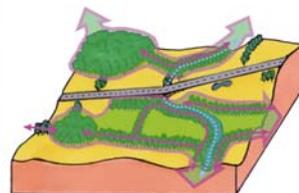


Les ruptures qui menacent les continuités



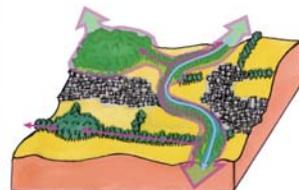
Fonctionnement modifié après "remembrement" agricole

Disparition des haies bocagères, rectification du ruisseau, disparition de certains milieux. Les corridors biologiques et la zone de connexion disparaissent. Ruptures des échanges biologiques. Disparition de la faune et de la flore liée, même si des éléments ponctuels sont préservés (bois, forêt...). Isolement de populations résiduelles. Simplification du milieu.



Fonctionnement modifié par une infrastructure routière

Fragmentation du territoire, coupure de la zone de connexion liée à la vallée. Perte de continuité entre le bois, la forêt et la mare (forte perturbation pour les espèces, notamment les amphibiens).



Fonctionnement modifié après urbanisation

Fragmentation du territoire, disparition de milieux, ruptures de liaisons biologiques, notamment entre la forêt et le bois, pincement au niveau de la vallée. L'axe de la vallée reste le seul axe de connexion sur lequel se greffent des corridors ponctuels.

Les principaux corridors écologiques de la commune sont :

La Seiche

La vallée de la Seiche constitue une continuité naturelle d'importance supra-communale. Elle subit des pincements par endroits. Sur le territoire de la commune de Pont-Péan, la végétation rivulaire est assez bien développée. Bien que les nouvelles modalités d'attribution des aides découlant de la Politique agricole commune (PAC) généralisent les bandes enherbées le long des cours d'eau, on constate que la végétation bordant le cours de la Seiche souffre par endroits de l'exploitation agricole jusqu'en bordure des berges. Ces lieux mériteraient d'être entretenus de manière plus extensive afin de permettre la réapparition de végétation naturelle qui, de plus, protégerait les cours d'eau.

Le Tellé

Le vallon du Tellé connecte les landes du Tellé à la vallée de la Seiche, via les prairies humides des Landelles. Il importe donc de protéger et de valoriser cette continuité naturelle. De plus, il conviendrait de conforter les échanges biologiques entre le vallon du Tellé et le secteur d'Actisud, au sud-est, mosaïque de milieux dont la diversité et la qualité méritent d'être préservées.

Les secteurs boisés

La commune de Pont-Péan abrite le site exceptionnel « Bois et landes de Tellé » (2PP), ainsi que quelques petits boisements. L'équilibre écologique du secteur des bois et des landes de Tellé menace d'être rompu, puisque le tracé du projet de la voie de contournement sud-est passe sur ce milieu naturel.

Les boisements constituent des secteurs sources et refuge pour le maintien de la biodiversité locale. Ils doivent donc être préservés voire confortés. Les continuités naturelles doivent permettre d'assurer leur mise en relation, via le bocage ou les fonds de vallons notamment.

Le corridor du ruisseau de la Douettée dégradé

Le continuum du ruisseau de la Douettée, situé en limite ouest du territoire communal, est dégradé. L'enjeu est de renforcer cette continuité naturelle afin que des échanges d'espèces puissent s'établir entre les boisements des communes de Laillé et de Bruz, et la vallée de la Seiche.

Des zones peu ou pas perméables

D'autres secteurs de la commune sont moins propices aux échanges naturels. Il s'agit principalement de secteurs agricoles ouverts situés à l'ouest et au nord-est du territoire communal. L'enjeu est donc de recréer des continuités boisées (bocage ou bande boisée) qui assurent la mise en relation des espaces naturels de la commune.

Les zones urbaines de la commune constituent également des secteurs infranchissables pour une majorité des espèces de nos campagnes. Il s'agit sur la commune de la partie agglomérée du bourg. L'enjeu est donc de préserver le fonctionnement naturel des continuités à proximité de l'urbain, mais aussi d'assurer la pénétration de la nature en ville, notamment vers les espaces verts de la commune.

3. Nuisances et risques

La commune de Pont-Péan est concernée par plusieurs risques majeurs naturels et technologiques recensés par la préfecture d'Ille-et-Vilaine (inondations, transport de matières dangereuses...).

3.1 Les risques naturels

Le risque inondation

- **Deux secteurs susceptibles de subir des inondations**

Une inondation est une submersion plus ou moins rapide d'une zone avec des hauteurs variables¹⁴. Sur la commune, deux secteurs sont susceptibles de subir des inondations :

- les terrains riverains de la Seiche, situés au nord de la commune,
- les terrains riverains du ruisseau de Tellé, localisés au centre de la commune suivant un axe nord-sud.

Certaines habitations situées au nord ou en bordure de la route de Nantes sont aussi exposées à des risques de crues.

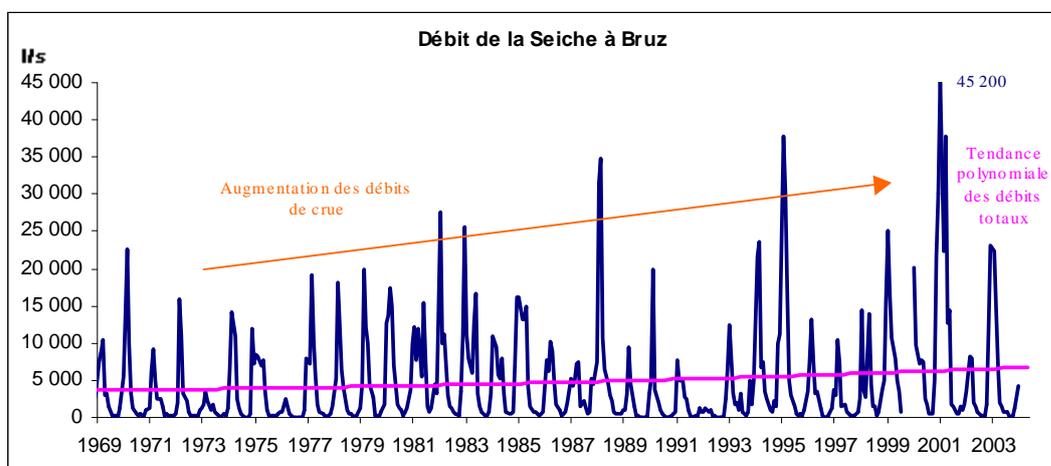
La délimitation des zones inondables, telles qu'elles figurent sur la carte des nuisances correspond à l'association de :

- la limite de la modélisation de la crue centennale sur la Seiche (*source : SOGREAH – 2002*),
- la limite de la zone inondable au POS sur le ruisseau de Tellé.

Les inondations qui affectent la commune de Pont-Péan sont caractérisées par des crues de type fluvial de la Seiche à montée lente et du ruisseau du Tellé à montée plus rapide.

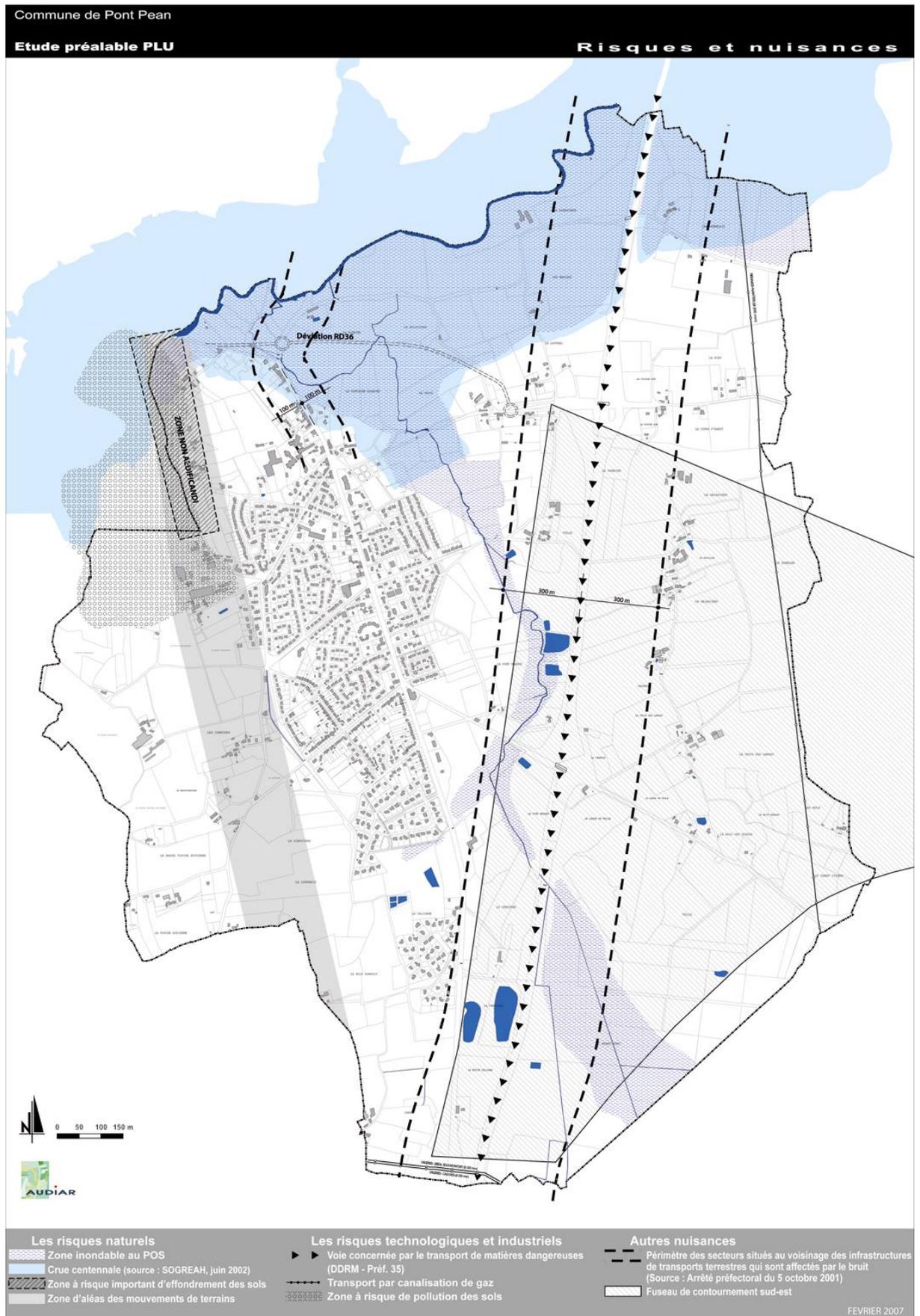
- **Fluctuation des débits en croissance**

Les débits des cours d'eau sont sujets à de grandes fluctuations puisqu'ils sont directement soumis à l'influence des précipitations : peu d'eau en période sèche, des inondations en période pluvieuse. D'ailleurs, le nom de la rivière Seiche n'est pas un hasard. La corrélation entre les pluies et les débits des rivières marque une grande sensibilité du bassin. Cette caractéristique s'accroît avec la diminution du pouvoir tampon des bassins versants liée à la disparition du bocage, l'imperméabilisation urbaine, l'agrandissement des parcelles agricoles et les sols nus en hiver. C'est pourquoi les crues ont tendance à être plus fortes et à provoquer des inondations. Toutefois, les étiages sont moins sévères grâce aux rejets des stations d'épuration qui soutiennent le débit en été.



¹⁴ Définition issue du dossier départemental sur le risque majeur de 1996 – Préfecture d'Ille-et-Vilaine.

Source : Observatoire de l'eau.



Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne et le Sage Vilaine insistent sur le rôle bénéfique des crues annuelles de faible intensité dans la mesure où elles concourent à l'équilibre des milieux aquatiques et à la reproduction des poissons. Il importe en revanche de se protéger des crues exceptionnelles, en partant du principe que le "risque zéro" n'existe pas. Le meilleur moyen d'atteindre cet objectif est de maintenir l'inconstructibilité des zones submersibles et de veiller à ce qu'aucun obstacle ne perturbe le libre écoulement des eaux. Toujours dans l'optique de diminuer les risques de crues, il est conseillé de réduire l'imperméabilisation des sols sur l'ensemble du bassin versant.

La conservation des espaces "tampon" tout le long des cours d'eau, et notamment des zones humides et des prairies permanentes, est également un moyen efficace pour réduire les risques de dégâts dus aux inondations, mais aussi pour lutter contre les inondations en aval, tout en concourant à améliorer la qualité de l'eau.

• Des hauteurs d'eau croissantes

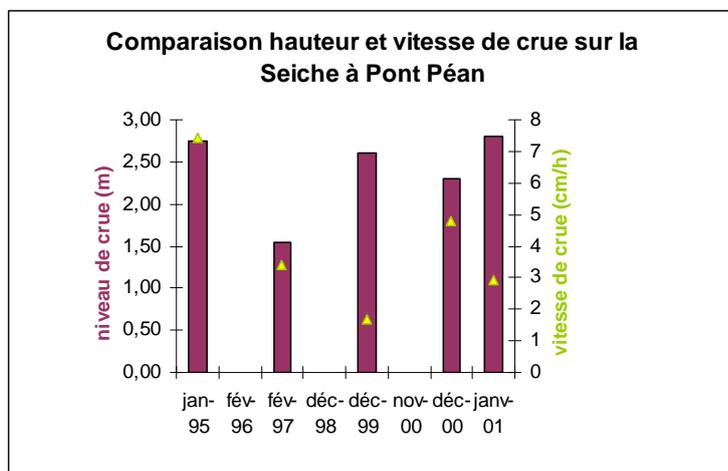
Depuis 1968, les débits moyens ont tendance à progresser dans la Seiche ainsi que les débits de crues. La crue de 1995 a concerné la partie est de la commune. Quelques habitations situées route de Nantes ont été inondées, ainsi qu'un bar et une ferme route de la Salle. En 2001, un pic a été atteint à Bruz jusqu'alors inconnu.

Crue de la Seiche : Niveau des eaux

Hauteur en mètre	Février 1957	Octobre 1966	Janvier 1995	Décembre 1999	Novembre 2000	Décembre 2000	Janvier 2001
Seiche à Amanlis	2,13		1,57		1,26	1,31	
Seiche à Pont-Péan	2,15	2,62	2,75	2,60		2,30	
Seiche à Bruz Carcé			3,35			3,05	3,58

Source : Observatoire de l'eau.

• Une tendance à des montées de crues plus rapides



Source : Observatoire de l'eau.

En janvier 1995 le niveau de la Seiche est monté avec une moyenne de 10 cm par heure.

• Instauration de mesures de prévention

D'ores et déjà la mise en place de mesures préventives s'impose :

- maîtriser l'aménagement (préserver les champs d'expansion de crue, préserver les zones humides, retenir les eaux pluviales le plus tôt possible sur le bassin tant en milieu urbain que rural en favorisant la perméabilisation, l'infiltration, allongement du parcours de l'eau : techniques alternatives d'assainissement des eaux pluviales en surface ; réseau complet de bocage avec haies, talus et fossés ; morphologie plus naturelle des cours d'eau...),
- entretenir les cours d'eau (suppression des embâcles qui peuvent se trouver dans le lit de ces cours d'eau, entretien des berges...),

- surveiller la montée des eaux en cas de fortes pluies,
- informer préventivement la population sur les risques encourus et les mesures de sauvegarde pour s'en protéger.

Le PLU prend en compte le risque inondation.

Risques de mouvements de terrain

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol. Il est fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques. Il est dû à des processus lents de dissolution ou d'érosion favorisés par l'action de l'eau et de l'homme (mines, carrières, extraction de matériaux)¹⁵.

Une partie du carreau de la mine est grevée de contraintes mécaniques fortes liées aux aménagements du sous-sol (présence de cavités souterraines abandonnées : mine de plomb, zinc et argent). Ces risques de mouvements de terrain concernent quelques habitations dans les quartiers de la mine et du Lizard. Une zone *non ædificandi* s'étend notamment du Lizard à Pan.

Une zone d'aléa de mouvements de terrain, plus importante, figure également au document. En effet, la commune est concernée par des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

7 arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris de 1988 à 2005

Année	Nature de l'évènement	Date	Date de l'arrêté ministériel
2005	Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Juillet à septembre 2003	22 novembre 2005
2001	Inondations et coulées de boue	22 au 27 mars 2001	6 juillet 2001
2001	Inondations et coulées de boue	5 au 7 janvier 2001	21 février 2001
1999	Inondations et coulées de boue	26 décembre 1999	29 décembre 1999
1998	Mouvement de terrain consécutif à la sécheresse	Janvier 1995 à octobre 1997	12 juin 1998
1995	Inondations et coulées de boue	17 au 31 janvier 1995	6 février 1995
1988	Inondations et coulées de boue	18 mai 1988	7 octobre 1988

Source : Dossier départemental risques majeurs.

Face à cette situation, plusieurs études ont été conduites pour mieux identifier la nature des risques sur le territoire de Pont-Péan :

■ Phénomène de retrait gonflement des sols argileux (Pont-Péan/Chartres-de-Bretagne)

Plusieurs éléments bâtis de la commune de Pont-Péan ont en effet été victimes de désordres (fissure, distorsion durant des épisodes de sécheresse ces 20 dernières années. Aussi une étude de sols a-t-elle été engagée pour mieux comprendre le risque et préconiser des dispositions constructives adaptées.

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles se caractérise par des variations de volume sous l'effet de l'évolution de teneur en eau. Les variations de volume entraînent des mouvements différentiels de sol. Ainsi lors des périodes de sécheresse, le manque d'eau entraîne un tassement irrégulier du sol en surface (retrait) ; à l'inverse, un apport d'eau dans ces terrains produit un phénomène de gonflement.

¹⁵ Définition issue du dossier communal synthétique sur le risque majeur.

La lenteur et la faible amplitude relative du phénomène le rendent sans danger pour l'homme. Les désordres observables sont éventuellement des fentes de dessiccation à large échelle sur les sols nus en période de sécheresse et des fissurations sur le bâti. En effet l'apparition de mouvements différentiels du sol peut avoir des conséquences importantes sur les bâtiments :

- fissuration des structures,
- distorsion des portes et fenêtres,
- décollement des bâtiments annexes,
- dislocation des dallages et cloisons,
- rupture de canalisations enterrées,
- etc.

La carte d'aléa retrait-gonflement qui a été établie 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.

Pour information : Les surcoûts relatifs à mise en œuvre des dispositions constructives particulières ont des répercussions sur les typologies d'habitat, puisqu'ils sont d'autant plus élevés que les bâtiments sont petits et/ou de faibles hauteurs. Comme le mentionne l'étude, ces surcoûts sont de l'ordre de 15 à 25 % pour des logements individuels et de l'ordre de 10 à 20 % pour des collectifs. De plus, il est signalé que "de par leur structure les bâtiments collectifs sont le plus souvent moins vulnérables que des logements individuels". La commune veillera à ce que les constructions réalisées dans ces secteurs à risques prennent en compte les orientations en matière de typologie d'habitat et les dispositions constructives spécifiques.

Cette étude sur les risques liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles est annexée au présent rapport de présentation. Les recommandations d'études spécifiques sont rappelées dans les dispositions générales du règlement littéral.

■ Etude : Les arbres et les sols argileux

Des arbres situés à proximité d'un bâtiment sont susceptibles, dans certaines conditions, en particulier sur certains types de sols argileux, de contribuer à des dommages aux fondations par assèchement du sol en profondeur. Plusieurs maisons sur Pont-Péan ont été victimes de dégâts (fissurations et autres dislocations...) dont la présence d'arbres à proximité laisse supposer qu'ils ont aggravé les dégâts provoqués par le phénomène de retrait-gonflement des argiles. Ce risque mineur et non systématique appelle certaines recommandations constructives et des mesures préventives, notamment lorsque de grands arbres (hauteur > 10 m et diamètre de houppier > 8 m) se situent dans un périmètre de 20 mètres du bâti.

D'une manière générale, ces préconisations ont pour objectif d'assurer la survie de l'arbre et de limiter les risques de chute de branche ou pire de chablis (arbre entier)

■ Etude après mine (mouvements de terrain/pollution)

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 repérés 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.

Cette étude « après-mine » est annexée au présent rapport de présentation. Les dispositions réglementaires et autres recommandations d'études spécifiques sont rappelées dans les dispositions générales du règlement littéral.

3.2 Les risques technologiques et industriels

Transports de matières dangereuses¹⁶

Sur la commune de Pont-Péan, le transport de matières dangereuses, correspondant essentiellement à un flux de transit, s'effectue par :

- la voie routière A 84 (ex RN 137),
- les canalisations de gaz. Il existe une servitude le long des canalisations de transport de gaz (canalisation Nantes–Rennes, tronçon Nozay–Rennes) en limite est de la commune.

Il semble important de noter que ces axes traversent une zone urbanisée où sont situés des établissements recevant du public, des industries et des maisons d'habitation.

Aux conséquences habituelles des accidents de transports, peuvent venir se surajouter les effets du produit transporté. Dans ce cas, l'accident de transport de matières dangereuses combine un effet primaire, immédiatement ressenti (incendie, explosion, déversement) et des effets secondaires (propagation aérienne de vapeurs toxiques, pollutions des eaux ou des sols).

Friche industrielle

La friche industrielle de la mine est aujourd'hui recensée à l'inventaire national des sites pollués. Les analyses effectuées de 1984 à 1990 montrent en effet de très fortes teneurs en plomb, zinc et cadmium dans les parties superficielles et moyennes du sol, réparties de manière irrégulière.

Afin de neutraliser ces pollutions, des remblais à matrice argileuse ont été déposés sur l'ensemble de la friche, avec un point haut de 4,50 mètres situé au centre-est afin de permettre l'écoulement gravitaire des eaux de surface jusqu'au ruisseau de la Douettée. Les puits ont par ailleurs été bétonnés.

Compte tenu du fort degré de pollution affectant ce secteur, lotissements et potagers y ont été interdits. Diverses prescriptions réglementaires visant à empêcher la dispersion des eaux polluées ont été édictées dans le règlement.

3.3 Les nuisances sonores

Les nuisances liées aux grandes infrastructures routières

Les sources de bruit proviennent essentiellement du trafic automobile, notamment le long de la A 84. Bien que les nuisances phoniques soient atténuées avec l'éloignement de la 4 voies, le niveau sonore reste important sur la limite est du bourg. Du fait de la position de la RN 137 en surplomb et de son implantation dans un paysage très ouvert, les nuisances du trafic se propagent loin à l'ouest comme à l'est.

Le tableau ci-dessous indique la largeur de la zone, de part et d'autre du tronçon de la voie routière concernée, où les établissements de santé et de soins, les établissements d'enseignement, les logements et les bureaux devront respecter des normes d'isolement.

¹⁶ Une matière dangereuse est une substance qui, par ses propriétés physiques ou chimiques, ou bien par la nature des réactions qu'elle est susceptible de mettre en oeuvre, peut présenter un danger grave pour l'homme, les biens ou l'environnement. Elle peut être inflammable, toxique, explosive, corrosive ou radioactive.

Les tronçons d'autoroutes et de routes nationales classés sur la commune de Pont-Péan*Source : Annexe 2.1 à l'arrêté préfectoral du 5 octobre 2001*

Nom du tronçon	Débutant	Finissant	Catégorie	Largeur du secteur affecté par le bruit
A 84 (Ex N 137)	Fin de limitation de vitesse	Inter D 777 (Bain-de-Bretagne)	1	300 m
RD 837	Entrée de Pont-Péan (RD 36 Est)	Entrée de Chartres-de-Bretagne RD 44	3	100 m

Le tracé du fuseau de la voie de contournement sud-est passe au sud-est du territoire communal. Compte tenu de la topographie du secteur, l'impact de cette future voie de contournement sur la frange est du bourg risque par exemple d'amplifier les bruits dus au transports, la pollution et l'émission de poussières.

Les cartes de bruit : une évolution prochaine du cadre légal

Selon la directive européenne 2002/49, les grandes agglomérations de plus de 100 000 habitants sont chargées d'établir leurs cartes de bruit. Les agglomérations concernées sont pratiquement les mêmes que celles visées par les bilans de la qualité de l'air. La directive 2002/49/CE sur l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement vise une évaluation harmonisée de l'exposition au bruit dans l'environnement, au moyen de cartes de bruit stratégiques. Autres finalités de ce texte : prévenir et réduire les bruits excessifs au moyen de plans d'action ; protéger les zones calmes ; faire en sorte que l'information et la participation du public soient au cœur du processus.

Au niveau local, les cartes de bruit conformes à la directive constituent une véritable opportunité de connaître l'ambiance sonore des administrés, afin de préserver la qualité des endroits remarquables ou de prévoir les solutions adaptées aux éventuels problèmes. Le dispositif mis en place permet également d'aller au-delà des exigences réglementaires, à moindre coût, en prenant en compte les particularités locales et les diagnostics spécifiques.

Le décret d'application de l'article L.572 du code de l'environnement, prévu très prochainement, précisera les agglomérations concernées. Pont-Péan pourrait faire partie des communes concernées.

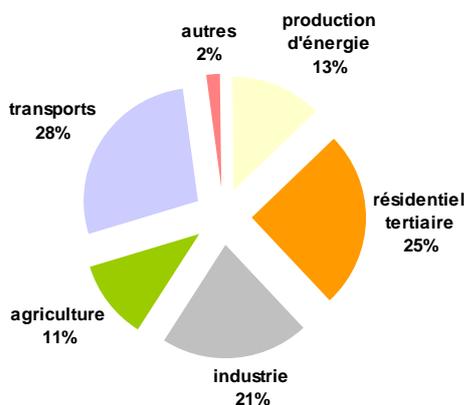
L'agglomération rennaise est en cours d'étude pour la réalisation de la cartographie du bruit sur l'ensemble de son territoire. Les premiers éléments devraient être rendu public mi-2008.

3.4 La qualité de l'air et la maîtrise de l'énergie

En l'absence de mesure de qualité de l'air sur le territoire communal, aucun problème particulier n'est identifié sur la commune. Comme dans la plupart des communes de l'agglomération rennaise, la pollution de l'air reste faible, malgré quelques pics. Elle est principalement la conséquence des déplacements et du chauffage urbain.

Les données relatives à la situation énergétique de la commune (sources d'énergie, consommations) ne sont pas connues. Les énergies renouvelables, en particulier solaires ne sont pas suffisamment développées dans les communes de l'agglomération rennaise.

Les émissions de CO2 par secteur en France



4. Les enjeux en matière d'environnement

Thème	Diagnostic	Enjeux
Hydrologie	<ul style="list-style-type: none"> Cours d'eau altérés et qualité de l'eau moyenne. Lits artificialisés. 	<ul style="list-style-type: none"> Redonner aux cours d'eau des formes naturelles pour favoriser leur pouvoir auto-épurateur naturel. Améliorer l'assainissement. Gérer les eaux de surface.
Grandes continuités naturelles d'intérêt supra-communale	<ul style="list-style-type: none"> Nombreux pincements dans la vallée de la Seiche et le vallon du Tellé. Absence de continuité dans le vallon du ruisseau de la Douettée, au niveau des landes de Tellé et dans la zone bocagère située à l'est de la commune. 	<ul style="list-style-type: none"> Assurer le maintien et le renforcement des grands ensembles naturels : grande vallée et affluents. Conforter les espaces bocagers. Eviter la fermeture des milieux, l'intensification agricole et le morcellement qui nuisent aux fonctionnements écologiques (urbanisation à éloigner du vallon du Tellé, RD 36, RN 137, contournement sud-est).
Milieux naturels	<ul style="list-style-type: none"> 6 MNIE. Landes de Tellé exceptionnelles déjà morcelées par la route de Nantes et menacées par le contournement sud-est. 	<ul style="list-style-type: none"> Eloigner le tracé du contournement sud-est du site des landes de Tellé. Protéger ces milieux d'exception. Favoriser leur reconnexion entre eux par le biais de corridors biologiques. Assurer le maintien et le renforcement des grands ensembles naturels.

Thème	Diagnostic	Enjeux
Bocage	<ul style="list-style-type: none"> Structures vieillissantes : sujets non remplacés, porosité. 	<ul style="list-style-type: none"> Mettre en oeuvre une politique globale de replantation en donnant des axes de développement préférentiel et en donnant une structure correcte aux haies.
Risques naturels	<ul style="list-style-type: none"> Inondations de plus en plus conséquentes. Risques liés au phénomène du retrait-gonflement des argiles Risques liés à l'ancienne activité minière 	<ul style="list-style-type: none"> Ne pas augmenter les risques d'inondation : <ul style="list-style-type: none"> - Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux : enjambement conséquent du RD 36 par rapport au ruisseau du Tellé. - Préserver les champs d'expansion de crue en rendant les zones inondables inconstructibles. - Préserver les zones humides. - Retenir l'eau en amont sur le bassin : infiltration, perméabilisation de l'urbanisation, allongement du parcours de l'eau, bocage, ... Etude géotechnique approfondie et modélisation du risque nécessaire avant urbanisation.
Risques technologiques et industriels	<ul style="list-style-type: none"> Risque lié au transport de matières dangereuses. Risque de pollution des sols au niveau de la friche industrielle de la mine : confinement du secteur par remblais jusqu'au ruisseau de la Douettée. 	<ul style="list-style-type: none"> Ne pas augmenter les risques liés au transport de matières dangereuses en bordure de l'A 84. Evaluation de l'efficacité des dépollutions effectuées. Evaluation de l'impact du remblais sur la réduction du lit majeur à réaliser.
Nuisances sonores	<ul style="list-style-type: none"> Des nuisances sonores liées aux infrastructures de transport. 	<ul style="list-style-type: none"> Limiter l'exposition aux nuisances phoniques dans les zones affectées par le bruit.

5^{EME} PARTIE :
EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES OPTIONS
RETENUES DANS LE PLU

1. Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le Projet d'Aménagement et de Développement durable (PADD) répond à cinq orientations générales prioritaires arrêtés par la commune pour assurer un développement harmonieux de son territoire :

- Développer la fonction d'accueil de Pont-Péan,
- Consolider et relier les pôles de centralité,
- Mettre en place une politique des déplacements durable et développer un urbanisme favorable aux modes alternatifs
- Garantir une qualité paysagère et environnementale
- Se prémunir des risques et des nuisances

Ces orientations générales d'aménagement et d'urbanisme ont été définies dans le respect des objectifs de développement durable énoncés aux articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme et en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole adopté le 20 juin 2006, le Plan de Déplacements Urbains de Rennes Métropole approuvé le 5 juillet 2007 et le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes approuvé le 18 décembre 2007. Les raisons pour lesquelles les orientations du PADD ont été retenues décrites ci-dessous pour chaque objectif.

AXE 1 : Développer la fonction d'accueil

1. Assurer l'accueil résidentiel

Le projet de la commune de Pont-Péan repose sur une double volonté d'accueil et d'accompagnement des habitants. C'est un enjeu de solidarité qui répond à la fois à la problématique communale et au contexte de l'agglomération rennaise.

Un besoin de création de logements

- **De nouveaux habitants : participer au développement métropolitain**

Compte tenu du développement très dynamique de l'agglomération rennaise, la commune s'engage à contribuer aux orientations du Programme Local de l'Habitat selon un volume de près de 550 logements à livrer sur la période d'application 2005-2012.

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

D'importantes mutations socio-démographiques ont en effet été repérées, notamment le phénomène de décohabitation des ménages et le vieillissement de la population. Il s'agit de permettre le 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 oriente son projet dans le respect du Programme local de l'habitat de Rennes Métropole.

En outre, la commune de Pont-Péan souhaite également répondre aux besoins d'habitat spécifique pour des populations particulières ou sensibles comme les gens du voyage. Cela participe à la solidarité organisée à l'échelle de l'agglomération mais de façon adaptée au contexte de la commune.

Des secteurs bien identifiés

- **Terminer les secteurs d'urbanisation engagés : ZAC « Le Luzard » (au nord) et site « Le Mouton Blanc » (à l'est)**

Il s'agit prioritairement d'achever cette étape en affirmant plus clairement la vocation et la spécificité de chaque secteur.

- **Concevoir un nouvel éco-quartier à l'Ouest (Rivaudière/Cormiers/Bétuudais)**

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.

- **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.

2. Accueillir des activités nouvelles et accompagner la mutation des entreprises existantes

Satisfaire les besoins économiques locaux

L'objectif est de conforter les entreprises locales qui peuvent avoir des besoins fonciers liés à des desserments, 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 notamment d'accueillir 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 entrées 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 transférer 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 expresso 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 :

- o 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 ;
- o 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.

AXE 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).

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.

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.

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 édifée 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 Télié 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. 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.

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.

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 :

- o une situation excentrée au nord du bourg avec peu de relations aux quartiers résidentiels existants et futurs du sud et de l'ouest ;
- o 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 Lizard 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 :

- o 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.
- o Création d'une allée intérieure longeant les terrains de sport et reliant les accès ouest et est (coté rue de Nantes) ;
- o 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.

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

La commune de Pont-Péan a mis en place un Plan Communal de Déplacement, lequel poursuit ses intentions et réflexions relatives à l'organisation et à la gestion des déplacements sur son territoire. Les orientations générales du projet de Plan de Déplacements Urbains de Rennes Métropole sont ainsi localement appliquées et mises en œuvre.

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.

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

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.

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).

- **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).

- **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 vue 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.

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 express 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.

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.

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 172 et 7 pour la 172).

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.

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...

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

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 ceignent la ville, pourraient devenir des pistes cyclo-pédestres.

4. Développer une politique globale de stationnement

Il s'agit de développer une approche globale de stationnement afin de mieux réguler et articuler les offres publiques et privées de stationnement tout mode de déplacement confondu, ceci dans le but d'éviter l'inflation de places et l'usage intempestif de la voiture. Un meilleur équilibre est recherché entre la réglementation liée à l'habitat et aux activités, et l'offre de parc de stationnement public.

AXE 4 : Garantir une qualité paysagère et environnementale

La qualification urbaine et paysagère des différents espaces de la commune, notamment en partie agglomérée, est indispensable pour "mieux vivre ensemble".

1. Offrir des espaces publics conviviaux et identitaires ; qualifier les axes structurants et les entrées de bourg

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 :

- o 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 ;
- o la mise en relation de l'espace urbain et de l'espace naturel ;
- o la définition d'un espace public à forte dominante végétale, où les circulations douces sont prépondérantes.

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.

Ce grand espace constitue un Champ urbain au regard des recommandations du ScoT.

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.
- ▶ **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.

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 :

- o Assurer la continuité bocagère entre les secteurs des landes de Tellé et le bois du château d'Orgères ;
- o 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 ;
- o Renforcer le bocage entre la vallée de la Seiche et les contreforts boisés ;
- o 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 :

- o 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
- o 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 ;
- o 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).

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 parc 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.

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 reporter les principales modifications affectant les bâtiments (perçements, extensions, clôtures et fonds de parcelles, matériaux et couleurs, reconstructions, pertes de volumétrie).

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.

AXE 5 : Se prémunir des risques et des nuisances

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.

Les 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.

Les aléas miniers

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 repérés 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.

Les aléas mouvement de terrain

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.

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

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,
- Compléter le système de recueil des eaux

La commune est désormais couverte par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin de la Vilaine approuvé par arrêté préfectoral le 10 décembre 2007, sur le secteur de la vallée de la Seiche. Dans ce secteur, le règlement du PPRi s'impose à toutes nouvelles constructions ou aménagement. La commune souhaite que la vallée de la Seiche et ses espaces attenants conserve leur vocation agricole et de loisirs.

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

2. Les orientations d'aménagement

L'article L. 123-1 du code de l'urbanisme permet aux communes de préciser leurs projets sur certains secteurs par le biais d'orientations d'aménagement, opposables aux tiers, qui prévoient les actions et les opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour :

- mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine,
- lutter contre l'insalubrité,
- permettre le renouvellement urbain,
- et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques de voies et espaces publics.

Le projet contient 2 orientations d'aménagement présentées dans le document spécifique du PLU intitulé « orientations d'aménagement ».

2.1 Le secteur de « Le Lizard » (au nord)

La ZAC du Lizard, en cours de réalisation, permet de mettre en œuvre les objectifs de quantité et de diversité de l'habitat compris dans le PLH. 330 logements sont prévus sur un site opérationnel de 11 ha.

Objectifs du projet

Le secteur de Lizard occupe une place stratégique dans la mesure où elle se trouve en entrée de ville et constitue à ce titre une vitrine pour l'image de la commune. Le projet permettra à terme non seulement de mettre en valeur cette entrée Nord de la ville, mais aussi de désenclaver les équipements sportifs qui seront véritablement intégrés à la trame urbaine.

Outre la réponse aux besoins en logements diversifiés, plusieurs objectifs d'organisation urbaine sont visés :

Intégrer le pôle scolaire et sportif dans le tissu urbain

L'intégration du pôle scolaire et sportif par le nouveau quartier résidentiel, participe à l'harmonisation du développement communal notamment en matière de morphologie urbaine : les nouvelles constructions doivent respecter les caractéristiques morphologiques du tissu urbain préexistant.

De plus, le projet vise à structurer la partie nord de la commune autour de deux pôles, l'un à vocation culturelle (secteur de la Mine) et l'autre à vocation sportive et de loisirs, et le tout organisé dans une cohérence urbaine et fonctionnelle.

Créer un maillage viaire dense et cohérent

Ce maillage doit permettre à desservir décemment le nouveau quartier d'habitat en adéquation avec les besoins de ses occupants.

De plus, ce nouveau « morceau de ville » doit être connecté aux autres pôles de centralité comme : le secteur culturel de la Mine, la Mairie, le centre commercial sur la route de Nantes, afin de garantir une continuité urbaine.

Ce maillage doit également favoriser les déplacements doux : piétons, vélos.

2.2 Un éco-quartier à l'Ouest (Mine / Rivaudière / Cormiers / Bétuaudais)

Ce projet d'extension-renouvellement, qui s'étend sur 40ha environ à l'ouest de la partie agglomérée, représente un enjeu urbain déterminant pour l'avenir de la commune. Il s'agira notamment de :

- requalifier, d'une part, les sites de la mine et de la mairie en créant des pôles de centralité ;
- créer, d'autre part, un véritable éco- quartier en respectant les principes de développement durable.

L'opération prendra le relais de la ZAC du Lizard dans la production de logement.

Objectifs du projet

Le renouvellement urbain du site de la mine, la requalification de la mairie, ainsi que l'extension ouest, se situeront dans une démarche globale d'aménagement. L'étude qui va être lancée devra un parti préciser les objectifs par un parti d'urbanisme qualitatif.

Le projet permettra d'une part, d'affirmer l'identité communale par le renforcement des pôles de centralité (mine et mairie) et, d'autre part, 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 :

- Affirmer l'identité de la commune,
- Optimiser le fonctionnement communal,
- Garantir un cadre de vie et une qualité paysagère et environnementale à travers.

Le concept d'éco-quartier 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...

3. La délimitation et le contenu des zones

À chaque parcelle du territoire communal est affectée une zone en rapport avec la nature ou la vocation actuelle et future.

Chaque zone de PLU est soumise à un règlement qui définit :

- la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ;
- les conditions de l'occupation du sol ;
- les possibilités quantitatives de l'occupation du sol.

Le règlement de chaque zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...) ;
- des équipements existants ;
- des volontés d'aménagement arrêtées par la collectivité.

Les possibilités quantitatives de construction sont précisées notamment par :

- le coefficient d'emprise au sol qui exprime le rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction ;
- la hauteur maximale des constructions ;

Sur la base de l'article L. 123-1 et des articles R. 123-4 à R. 123-8 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'organise en dix zones différentes :

- 5 zones urbaines : 3 mixtes UA, UD, UE, et 2 spécifiques UG et UI ;
- 2 zones à urbaniser : 1AU, 2AU ;
- 1 zone agricole : A ;
- 2 zones naturelles : N et NP.

La plupart de ces zones comportent des sous-secteurs. La deuxième lettre majuscule ajoutée vient identifier des grandes typologies de zone ou renvoyer à des plans de détail.

Cf. règlement littéral pour le détail du principe de dénomination des zones.

3.1. Les zones urbaines

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Le règlement du PLU de Pont-Péan comporte cinq zones urbaines, trois zones résidentielles mixtes (UA, UD et UE) et deux zones d'affectation spécifique (UG, UI).

Zone UA

Définition et délimitation

La zone UA couvre le pôle central de Pont-Péan, c'est à dire le centre commercial et ses abords et une partie de l'axe de la route de Nantes. Les fonctions centrales doivent y être confortées, voire étendues, en accueillant, outre l'habitat qui doit non seulement être maintenu mais développé, les activités, commerces, services et équipements qui structurent ce rôle de polarité.

Elle présente des morphologies très hétérogènes par quelques implantations à l'alignement mais aussi par des reculs plus ou moins importants. La taille des parcelles est très diverse et la densité globalement faible.

Toutefois l'objectif est bien de constituer, par l'organisation du bâti et la mixité des fonctions, un vrai centre identifié comme tel à Pont-Péan. Les hauteurs de construction pourront atteindre R+2+A maxi.

Les motifs des règles applicables en zone UA

Objet	Règle proposée	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Sont autorisées les occupations du sol compatibles avec un caractère de centre-ville (habitat, commerces, activités non-nuisantes...).	Favoriser la mixité des fonctions.	1 et 2
	Secteur plan de détail sur ZAC des Genêts	Règles graphiques	
	Secteur de constructibilité limitée (L123-2-a)	Engager une étude de renouvellement urbain	
Voirie et réseaux divers	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec la possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.	3 et 4
Implantation du bâti	Alignement par rapport aux voies ou recul ≤ 3 m	Permettre un front bâti correspondant à une structure de centre-ville	6 et 7
Emprise au sol et densité	CES UA = 80 % sur totalité de la parcelle (90% si commerces) COS non réglementé.	Permettre la densification du bâti. Favoriser l'implantation de commerces.	9 et 14
Hauteur du bâti	Bande de constructibilité principale (BCP) = 16.5 m Dans la BCP Hauteur des façades : 10 m / R+2+A Hauteur maximale : 14 m Dans la BCS Hauteur façade = 3,5m / Hauteur maximale = 7 m	Affirmer le centre urbain en s'inscrivant dans les gabarits existants du centre ville. Construction plus élevée sur la rue et faible hauteur en arrière pour libérer les cœurs d'îlot.	10
Aspect extérieur	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Règles spéciales d'architecture et d'aspect (L123-1-7 ou MH)	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales	11
Stationnement	1,5 places par logements (sauf logement social : 1 place/lgt) si nbre > 20 places, 50% au moins en sous-sol ou couvert emprise maxi 20% hors circulation	Réflexion globale du stationnement : articuler offre privée et offre publique Limiter le stationnement en surface Favoriser l'usage des modes doux	12

Objet	Règle proposée	Objectifs	Articles concernés
	1 place close et couverte en Rdc pour les vélos Seuil : 100m ² pour les commerces, bureaux et activités	Favoriser l'implantation de commerces dans le centre-bourg.	
Espaces libres	superficie minimum espaces libres paysagers : 10% Plantation des aires de stationnement.	Végétalisation minimum des espaces libres pour permettre la densification en centre-ville	13

Zone UD

Définition et délimitation

Les règles de la zone UD s'appliquent aux secteurs dont la vocation est essentiellement destinée à une mixité individuel-collectif et/ou aux secteurs de transition ou de mutation probable. Il s'agit des secteurs situés à proximité de la zone centrale, le long de la route de Nantes et sur le secteur opérationnel de la ZAC de Lizard.

La zone UD offre des possibilités de morphologies caractérisées par une implantation des constructions assez libre sur la parcelle et des hauteurs de construction pouvant atteindre R+2+A maxi.

Les motifs des règles applicables en zone UD

Objet	Règle proposée	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Sont autorisées, les occupations du sol compatibles avec un caractère de quartier d'habitation (habitat, commerces, activités non-nuisantes...) Secteur opérationnel sur le Lizard (UDo)	Favoriser la mixité des fonctions et une relative densité Permettre de nouvelles formes urbaines et un accompagnement des évolutions du projet	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.	3 et 4
Implantation du bâti	<u>Retrait par rapport aux voies</u> ≥ 3 m <u>Retrait par rapport aux limites séparatives</u> en limite ou retrait mini de 3 m	Permettre des implantations et des formes urbaines diversifiées dans la continuité de ce qui est déjà réalisé.	6 et 7
Emprise densité	et CES = 60% de la surface du terrain COS non réglementé.	Autoriser la densification. Favoriser l'implantation de commerces.	9 et 14
Hauteur du bâti	du Hauteur des façades : 10 m / R+2+A	Respecter les morphologies urbaines actuelles tout en	10

Objet	Règle proposée	Objectifs	Articles concernés
	Hauteur maximale : 14 m Dans la BCS Hauteur façade = 3.5 m / R+C Hauteur maximale = 7 m	permettant la diversification des formes urbaines.	
Aspect extérieur	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Règles spéciales d'architecture et d'aspect (L123-1-7 ou MH)	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales	11
Stationnement	2 places par logements si nbre > 20 places, 50% au moins en sous-sol ou couvert emprise maxi 20% hors circulation seuil : 80m ² pour les commerces, bureaux et activités 1 place close et couverte en Rdc pour les vélos	Réflexion globale du stationnement : articuler offre privée et offre publique Limiter le stationnement en surface Favoriser l'implantation de commerces et services Favoriser l'usage des modes doux de déplacements	12
Espaces libres	Des espaces libres paysagers représentant au minimum 20 % de la superficie du terrain. Plantation des aires de stationnement.	Végétalisation des espaces libres.	13

Zone UE

Définition et délimitation

La zone UE correspond aux quartiers d'habitat à forte dominante d'habitat individuel dont le caractère résidentiel est très marqué. Il s'agit d'ensembles homogènes de type pavillonnaire ou maisons de ville (cité ouvrière), qui n'ont pas vocation à évoluer sensiblement dans leur typologie ou leur destination.

La morphologie urbaine et le caractère de ces secteurs sont globalement stables dans le temps : les règles vont donc permettre le maintien du caractère morphologique ou de destination des quartiers, tout en autorisant les extensions nécessaires, voire une densification par de nouvelles constructions. Celles-ci devront s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti environnant, en respectant l'homogénéité de l'architecture et des formes urbaines présentes.

La zone UE couvre la plupart des secteurs de lotissements pavillonnaires : la Fontaine Blanche, les Peupliers, le Chemin Vert, Les Gaulois, Domaine d'Armorique, Renardière, Bel Air, Caliorne...

Un sous-secteur UEd couvre la cité ouvrière (environ 110 logements) qui représente un ensemble homogène et patrimonial singulier. Sa composition urbaine (alignement rigoureux, typologie, architecture, parcelle en lanière...) est à respecter. Le plan de détail défini ainsi les emprises constructibles et les gabarits des extensions de l'habitation principale. Des prescriptions sur la qualité des aspects extérieurs (façades, clôtures, toitures...) sont précisées, complétées de recommandations sur la nature des enduits, les couleurs et la végétalisation.

Les motifs des règles applicables en zone UE :

Objet	Règle proposée	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Sont autorisées, les occupations du sol compatibles avec un caractère de quartier d'habitation (habitat, commerces, activités non-nuisantes...).	Favoriser la mixité des fonctions tout en préservant le caractère résidentiel de ces quartiers.	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec la possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.	3 et 4
Implantation du bâti	recul minimal = 5m/voies ouvertes à la circulation automobile et 1m/autres voies. 2 bandes de constructibilité (principale fluctuante de 15m ; secondaire au-delà).	Respecter les caractéristiques morphologiques du tissu existant. Autoriser la densification par redécoupage parcellaire sans compromettre organisation et intimité	6 et 7
Emprise densité	et UE : 50 % . UEd : voir plan de détail COS non réglementé.	Permettre les extensions Respecter la composition d'ensemble tout en offrant des possibilités d'évolution : règles graphiques	9 et 14
Hauteur du bâti	Limitation de la hauteur des façades : 7m à l'égout, plan incliné à 45° et hauteur maxi dans gabarit R+1+C ou A Gabarits spécifiques et différenciés en UEd	Permettre l'extension en hauteur des constructions tout en conservant l'homogénéité des volumes Respecter la composition d'ensemble tout en offrant des possibilités d'évolution	10
Aspect extérieur	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Règles spéciales d'architecture et d'aspect (L123-1-7 ou MH) + prescriptions spécifiques en UEd	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales	11

Objet	Règle proposée	Objectifs	Articles concernés
Stationnement	2 places / logement. emprise maxi 20% hors circulation 1 place close et couverte pour les vélos	Assurer des conditions satisfaisantes pour les riverains, en limitant l'utilisation de l'espace public.	12
Espaces libres	Des espaces libres paysagers représentant au minimum 30% de la superficie du terrain.	Végétalisation des espaces libres.	13

Zone UG

Définition et délimitation

La zone UG regroupe les secteurs dans lesquels sont implantés des services publics ou équipements collectifs d'intérêt général (équipements scolaires, culturels, administratifs, sportifs, de santé, de loisirs, etc.), lesquels relèvent à la fois d'un parcellaire, d'une composition urbaine et d'une affectation particulière, dans la plupart des cas, en rupture avec la morphologie environnante. Ils concernent souvent de grandes unités foncières.

Les règles de la zone UG s'appliquent sur les équipements actuels, groupes scolaires équipements socio-culturels et sportifs au nord, la mairie au centre, l'espace Beausoleil et le carreau de la mine à l'ouest, un centre médico-social au sud.

Les motifs des règles applicables en zone UG

Objet	Règle proposée	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Équipements à usage collectif	Favoriser l'installation d'équipements collectif	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.	3 et 4
Implantation du bâti	Pas de bande de constructibilité. Alignement ou retrait minimal d'1 m. <u>Limite séparative</u> : sur limite ou retrait minimal 3 m.	Souplesse pour l'implantation ou l'extension d'équipement d'intérêt général.	6 et 7
Emprise densité	Emprise au sol = 80%	Favoriser l'implantation ou l'extension d'équipements	9 et 14
Hauteur bâti	Limitation de la hauteur maximale à 15 m maxi	Favoriser l'implantation ou l'extension d'équipements	10
Aspect extérieur	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une	11

Objet	Règle proposée	Objectifs	Articles concernés
	Règles spéciales d'architecture et d'aspect (L123-1-7 ou MH)	architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales	
Stationnement	Concernant les automobiles, pas de règles particulières pour les équipements d'intérêt général	Les stationnements satisferont les besoins des équipements réalisés.	12
	Pour les vélos : 1 place close couverte en RdC par unité de 40 personnes accueillies	Favoriser l'usage des modes doux de déplacements	
Espaces libres	Pas de règles particulières	Végétalisation des espaces libres.	13

Zone UI

Définition et délimitation

La zone UI est donc une zone d'activités dite spécifique, c'est-à-dire qu'elle reçoit une affectation principale qui exclue les autres. Les nuisances que ces activités sont susceptibles d'apporter les rendent incompatibles avec des zones d'habitat. Seul l'habitat indispensable à l'activités y est autorisé.

Elle couvre notamment plusieurs zones d'activités existantes en partie agglomérée et un secteur en cours de projet à proximité de l'échangeur.

Les motifs des règles applicables en zone UI

Objet	Règle proposée	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Activités exclusivement. Logement autorisé uniquement pour le gardiennage et la direction. Il est obligatoirement intégré à la construction.	Favoriser l'installation d'activités sur la commune.	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.	3 et 4
Implantation du bâti	Voies : recul minimal de 5 m Limite séparative : retrait 3 m minimum	Favoriser le stationnement devant la construction.	6 et 7
Emprise et densité	Emprise au sol = 60% maxi de la surface du terrain Pas de règles particulières	Favoriser la densité afin d'éviter la consommation d'espace.	9 et 14
Hauteur du bâti	Limitation de la hauteur maxi des constructions 12 m Mat et pylône, silo... non réglementés	Respect des hauteurs sur la commune tout en permettant l'activité économique.	10

Objet	Règle proposée	Objectifs	Articles concernés
Aspect extérieur	Harmonie générale et simplicité de la construction et des bâtiments annexes. Règles spéciales d'architecture et d'aspect (L123-1-7 ou MH)	Favoriser une architecture de bonne tenue avec possibilité d'une architecture contemporaine et/ou bioclimatique Préserver le patrimoine bâti .	11
Stationnement	Services, bureaux : 1 place / 40 m ² de SHON. Activités : 1 place / 80 m ² de SHON.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.	12
Espaces libres	Des espaces libres paysagers représentant au minimum 20%	Végétalisation des espaces libres.	13

3.2. Les zones à urbaniser

Caractère de la zone 1AU

Définition et délimitation

La zone 1AU est une zone naturelle ouverte à l'urbanisation dans les conditions définies par le PADD, les orientations d'aménagement par secteurs et le présent règlement ; les constructions y sont autorisées :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone,

Les différents secteurs 1AU couvrent des sites qui ont vocation à accueillir, à court terme, de nouveaux quartiers en extension de l'agglomération, sous forme d'ensemble immobiliers nouveaux comprenant les équipements publics et privés correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant, identique à celui de la zone U correspondante, ou répondant aux conditions particulières prévues par le PADD, les orientations d'aménagement par secteurs et le règlement.

La vocation de chaque secteur de la zone 1AU est définie par les lettres et chiffres qui suivent la mention « 1AU ». Lors de l'urbanisation, si les conditions visées ci-dessus sont réalisées, les règles de construction applicables aux différents secteurs délimités au plan sont celles des zones et secteurs urbains (**U**) affectés des même lettres et chiffres (ex : 1AUD = UD, 1AUI = UI, etc.).

Plusieurs secteurs sont couverts par ce zonage, notamment en frange de la partie agglomérée, dans la continuité urbaine.

Les motifs des règles applicables en zone 1AU

Objet	Règle proposée	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Sont autorisées, les occupations du sol de la zone correspondante, sous réserve que les conditions d'aménagement proposées par le PADD et le cas échéant par les orientations d'aménagement soient remplies.	Favoriser un aménagement cohérent de la zone.	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Idem zone correspondante.	Idem zone correspondante.	3 et 4
Implantation du bâti	Idem zone correspondante.	Idem zone correspondante.	6 et 7
Emprise et densité	Idem zone correspondante.	Idem zone correspondante.	9 et 14
Hauteur du bâti	Idem zone correspondante.	Idem zone correspondante.	10
Aspect extérieur	Idem zone correspondante.	Idem zone correspondante.	11
Stationnement	Idem zone correspondante.	Idem zone correspondante.	12
Espaces libres	Idem zone correspondante.	Idem zone correspondante.	13

Caractère de la zone 2AU

Définition et délimitation

La zone 2AU est une zone naturelle où l'urbanisation est prévue à terme, mais qui ne bénéficie pas d'un équipement existant en périphérie immédiate suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone (en matière de voies publiques, de réseaux d'eau et d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement).

Pour être ouverte à l'urbanisation, la zone 2AU nécessite une procédure d'urbanisme comportant une enquête publique (modification ou révision du PLU). Dans cette attente, les activités agricoles y sont maintenues, le cas échéant, et les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol sont réduites et ne permettent que l'aménagement des constructions existantes. Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropres à l'urbanisation ultérieure sont interdites.

La zone 2AU couvre plusieurs zones distinctes.

- Le principal secteur de développement prévu à l'ouest dans la continuité du tissu urbain existant. La superficie représente environ 40 ha.
- Un secteur à l'est de 4 ha dédié à l'habitat,
- un terrain de près de 8 ha au nord-est en bordure de la voie express pour développer les activités à caractère communal,

Ces zones sont actuellement insuffisamment desservies par les réseaux d'eaux pluviales (EP) et d'eaux usées (EU). Leur accès est actuellement insuffisant. Des plans d'aménagement et d'équipement sont donc nécessaires avant toute ouverture à l'urbanisation, d'où un classement en zone 2 AU.

Les motifs des règles applicables en zone 2AU :

Objet	Règle proposée	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Zone non ouverte aux constructions nouvelles Possibilités limitées d'évolution du bâti existant	Favoriser un aménagement cohérent de la zone.	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Les terrains enclavés sont inconstructibles. Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages.	3 4
Implantation du bâti	Recul minimal = 5m/voies ouvertes à la circulation automobile et 3m/autres voies Limite séparative : alignement ou retrait au moins égale à 5 m	Cohérence avec les zones naturelles et agricoles	6 et 7
Emprise et densité	Non réglementé.	Sans objet.	9 et 14
Hauteur du bâti	Limitation de la hauteur des façades : 4,5 m à l'égout, plan incliné à 45° et hauteur maxi de R+1+C Pas de limites pour les constructions d'intérêt général	Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage	10
Aspect extérieur	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Règles spéciales d'architecture et d'aspect (L123-1-7 ou MH)	Favoriser une architecture de bonne tenue. Préserver le patrimoine bâti	11
Stationnement	Non réglementé.	Sans objet.	12
Espaces libres	Non réglementé	Sans objet	13

3.3 . La zone agricole

Caractère de la zone A

Définition et délimitation

La zone A comprend les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où il convient d'assurer aux exploitations agricoles les moyens de poursuivre leurs activités et de se moderniser.

L'occupation du sol et les constructions nouvelles sont réservées aux besoins de l'activité agricole. Les changements de destination des bâtiments, y compris le patrimoine d'intérêt local au titre du L123-1-7, est limité aux affectations liées à l'activité agricole et à sa diversification. L'extension des constructions existantes est autorisée de manière limitée pour l'amélioration du confort sanitaire et de l'habitabilité.

La zone A couvre les terres agricoles ainsi que les sièges d'exploitation. Ce sont des secteurs où n'existent pratiquement pas de logements occupés par des non-agriculteurs. Les terres agricoles et les sièges d'exploitation se situent surtout à l'est de la commune, de l'autre côté de la voie express.

Les motifs des règles applicables en zone A

Objet	Règle proposée	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Uniquement les constructions liées à l'activité agricole ou son prolongement	Protéger la zone agricole dans les secteurs les moins sensibles sur les plans paysagers et environnementaux.	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux n'est pas toujours assurée. Un dispositif d'assainissement autonome est donc possible.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages.	3 et 4
Implantation du bâti	Recul minimal = 5m/voies ouvertes à la circulation automobile et 3m/autres voies Retrait de 10 m par rapport aux cours d'eau. Limite séparative : alignement ou retrait au moins égale à 10 m	Préserver la visibilité	6 et 7
Emprise et densité	Pas de règles particulières.	Sans objet.	9 et 14
Hauteur du bâti	Limitation de la hauteur des façades : 4,5 m à l'égout, plan incliné à 45° et hauteur maxi de R+1+C. (Pas de règles pour les constructions agricoles ou d'intérêt général).	Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage	10

Objet	Règle proposée	Objectifs	Articles concernés
Aspect extérieur	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Règles spéciales d'architecture et d'aspect (L123-1-7 ou MH)	Favoriser une architecture de bonne tenue. Préserver le patrimoine bâti	11
Stationnement	Pas de règles particulières	Sans objet.	12
Espaces libres	Protection des haies et bois figurant au règlement graphique Plantation autour des nouvelles constructions agricoles	Maintien et protection des haies et boisements existants.	13

3.4. Les zones naturelles

Caractère de la zone N

Définition et délimitation

La zone N et ses secteurs correspondent à des parties du territoire communal, équipé ou non, à préserver en raison de leur caractère d'espace naturel « ordinaire ».

En zone N, les constructions sont globalement interdites, excepté les nouvelles constructions agricoles à proximité des sièges d'exploitation. En revanche, les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une extension mesurée mais pas d'un changement de destination sauf s'il s'agit d'élément repéré au titre du patrimoine d'intérêt local (L123-1-7).

Les zones N englobent essentiellement les secteurs naturels caractérisés par des grandes qualités paysagères identifiés par le diagnostic ainsi que les secteurs de mitage des espaces agricoles. Ces secteurs sont essentiellement situés le long ou aux abords de la Seiche et du Tellé, et couvre une bonne partie de la lande du Tellé.

Les motifs des règles applicables en zone N

Objet	Règle proposée	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Extension limitée des constructions existantes et réhabilitation du patrimoine bâti de caractère avec possible changement de destination. Possibilité de construction nouvelle et d'extension si liées à l'activité agricole et à son prolongement.	Protéger les espaces naturels et limiter le mitage par les constructions.	1 et 2
Voirie et réseaux divers	La desserte en réseaux n'est pas toujours assurée. Un dispositif d'assainissement autonome est donc possible.	Permettre une bonne défense incendie. Interdire les rejets sauvages.	3 et 4
Implantation du bâti	Recul minimal = 5m/voies ouvertes à la circulation automobile et 3m/autres voies Limite séparative : en limite ou retrait, égal au moins à 5 m.	Préserver la lisibilité des voiries. Éviter une densification.	6 et 7
Emprise et densité	Pas de règle particulière	Sans intérêt.	9 et 14
Hauteur du bâti	Limitation de la hauteur des façades : 7m à l'égout, plan incliné à 45° et hauteur maxi de 12m. Pas de limites pour les constructions agricoles ou d'intérêt général.	Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage.	10
Aspect extérieur	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Règles spéciales d'architecture et d'aspect (L123-1-7 ou MH)	Préserver le caractère du site. Préserver le patrimoine bâti	11
Stationnement	Pas de règles particulières.	Sans objet	12
Espaces libres	Protection des haies et bois figurants au règlement graphique ou espaces boisés classés Plantation autour des nouvelles constructions agricoles	Maintien et protection des haies et boisements existants.	13

Caractère de la zone NP

Définition et délimitation

La zone NP constitue un espace naturel, équipé ou non, qu'il convient de protéger strictement contre toute construction, toute utilisation, modification des sols ou tous travaux contraires à cette protection, en raison de la qualité du paysage, de la présence d'éléments écologiques reconnus et des éléments naturels qui la composent.

Toute construction, extension, tout changement de destination, tout remblai ou déblai y sont interdits.

Les zones NP couvrent essentiellement les boisements majeurs (lande du Tellé) et autres MNIE ainsi que les vallées de la Seiche et le ruisseau du Tellé.

Les motifs des règles applicables en zone NP

Objet	Règle proposée	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Tout est interdit sauf l'aménagement des constructions dans les volumes existants, sans changement de destination et les constructions liées à l'entretien ou l'animation de la zone.	Préserver strictement les milieux naturels et les fonds de vallée.	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Sans objet.		3
Implantation du bâti	Retrait : 5 m par rapport à la voie et 3 m autres, 10 m par rapport aux cours d'eau. Limite séparative : limite ou retrait, égal au moins à 5 m.	Préserver la visibilité	6 et 7
Emprise et densité	Pas de règle particulière	Sans intérêt.	9 et 14
Hauteur du bâti	Limitation de la hauteur des façades : 7m à l'égout, plan incliné à 45° et hauteur maxi de R+1+C. Pas de règles pour les constructions agricoles ou d'intérêt général.	Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage.	10
Aspect extérieur	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Règles spéciales d'architecture et d'aspect (L123-1-7 ou MH)	Préserver le caractère du site. Préserver le patrimoine bâti	11
Stationnement	Pas de règles particulières.	Sans intérêt	12
Espaces libres	Protection des haies et bois figurants au règlement graphique ou espaces boisés classés Plantations autour des installations techniques	Maintien et protection des haies et boisements existants.	13

4. Motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement

4.1. Motivation des règles limitant l'utilisation ou l'occupation du sol

Le règlement littéral institue des règles limitant le droit d'occuper ou d'utiliser le sol.

Limitations à l'utilisation du sol instituée par le règlement	Zones ou secteurs concernés	Motifs
Limitations instaurées pour des raisons de sécurité et de limitations de risques		
La sécurité des usagers et des riverains des voies (art.3)	Toutes zones	Limitier les accès privatifs individuels, source de conflits et de risques pour les usagers et les riverains
Le risque inondation Pour toutes les zones inondables et celles couvertes par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les limitations sont exposées dans les dispositions générales ou en annexe 2 "Servitudes d'utilité publiques"	Toutes zones	Préserver le champ d'expansion des crues Ne pas aggraver les conditions d'écoulement et ne pas augmenter le niveau de risque Ne pas accroître la population, protection des biens susceptibles d'être exposés au risque d'inondation.
Limitations instaurées pour des raisons de salubrité et de santé publique		
La protection des eaux et des ouvrages d'assainissement (art.4)		
Prescription générale		Répondre aux objectifs de la loi sur l'eau
Interdiction de mélange des eaux usées et des eaux pluviales	Toutes zones	Respecter les règles de salubrité publique et de protection de l'environnement (le procédé de traitement n'est pas le même)
Eaux usées dans les zones équipées	Zones bénéficiant d'un système d'assainissement collectif des eaux usées	Respecter les règles de salubrité publique et de protection de l'environnement
Obligation de raccordement		

Eaux usées dans les zones non équipées Tailles minimum de parcelles	Zones ne bénéficiant pas d'un système d'assainissement collectif des eaux usées	Permettre la réalisation d'installations individuelles conformes à la réglementation et adaptées à la nature du sol
Eaux pluviales Pré-traitement nécessaire des eaux résiduaires industrielles	Zones bénéficiant d'un système d'assainissement collectif des eaux pluviales de type séparatif	Toutes ces dispositions visent à protéger la qualité des eaux de nos rivières d'une part, à limiter les débits lors des évènements pluvieux majeurs d'autre part
Limitations destinées à mieux gérer les conflits d'usage		
Les installations classées entraînant un périmètre de protection en zone résidentielle (art. 2)	Zones UA, UD, UE	Limiter les conflits d'usages en favorisant la compatibilité des occupations
Les logements en zones d'activité et d'équipements (art. 2)	Zones UI et UG	Limiter les conflits d'usages en favorisant la compatibilité des occupations
Limitations destinées à gérer harmonieusement l'évolution des quartiers urbanisés et des quartiers urbanisables		
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques (art. 6)	Toutes zones	Préserver la morphologie des différents quartiers
Implantation par rapport aux limites latérales (art. 7) Bandes de constructibilité différenciée	Toutes zones	Gérer les règles de voisinage en permettant l'ensoleillement des parcelles contiguës
Limitation des hauteurs (art. 10) Bandes de constructibilité différenciée	Toutes zones	Préserver la morphologie des différents quartiers
Limitations destinées à la protection du patrimoine naturel et bâti, à la protection de l'agriculture		
Patrimoine naturel Interdiction stricte de toute occupation ou utilisation du sol, y compris toute forme de remblai, sur les sites les plus sensibles et dans les fonds de vallée	Zone NP	Protéger les milieux naturels exceptionnels Protéger les fonds de vallée pour leur action dans le cycle de l'eau

<p>Patrimoine bâti (bâti d'intérêt local identifié au règlement graphique au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'urbanisme)</p> <p>Permis de démolir obligatoire pour toute démolition partielle ou totale</p> <p>Pour le bâti rural recensé, recommandations architecturales particulières</p>	Toutes zones	<p>Protéger le patrimoine identitaire de la commune</p> <p>Protéger le caractère originel des bâtiments lors d'éventuelles réhabilitations</p>
<p>Milieu agricole</p> <p>Interdiction de toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole</p>	Zone A	Protéger les meilleures terres agricoles en limitant le mitage

4.2. Motivation des différents secteurs et périmètres graphiques limitant l'utilisation du sol

Les documents graphiques réglementaires font apparaître des dispositions spécifiques engendrant des limitations à l'occupation ou l'utilisation du sol.

Délimitation des emplacements réservés, au titre de l'article R. 123-11

Les documents graphiques font apparaître des emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts. Les terrains concernés sont provisoirement soumis à un statut spécial afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'utilisations incompatibles avec leur future utilisation

Effets sur l'occupation du sol

Toute construction y est interdite. En contrepartie, le propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU, peut :

- conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 423-1 du Code de l'urbanisme.

Localisation des équipements publics (voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts, au titre de l'article L. 123-2 c)

Cette servitude permet d'inscrire le principe de localisation d'une voie, d'une installation d'intérêt général, d'un ouvrage public ou d'un espace vert, sans avoir à en définir précisément le tracé ou l'emprise exacte contrairement aux emplacements réservés.

Elle concerne également le cheminement piétonnier à réaliser, à différencier de ceux à conserver (article L.123.1.6. du Code de l'Urbanisme).

Effets sur l'occupation du sol :

Les aménagements, travaux, ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cette servitude ne doivent pas compromettre l'aménagement de l'équipement considéré.

L'indication d'une servitude pour réalisation de voie peut servir de base aux implantations des constructions telles que définies à l'article 6 (implantation par rapport aux voies) du règlement.

La servitude est levée après réalisation de l'équipement projeté. Les propriétaires du terrain concerné par ce dispositif bénéficient d'un droit de délaissement.

Délimitation de périmètres de constructibilité limitée, au titre de l'article L. 123-2 a)

Les documents graphiques font apparaître des servitudes spécifiques consistant à limiter l'évolution du bâti dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement cohérent sur quelques secteurs amener à muter, l'un autour du centre commercial, l'autre sur une activité existante en coeur d'agglomération.

Effets sur l'occupation du sol :

Les constructions ou extensions doivent respecter une emprise au sol maximale inférieure ou égale à 30 m² de la surface du terrain. Pendant la durée d'application de la servitude, il n'est autorisé qu'une seule construction ou installation nouvelle par terrain.

Cette servitude est valable pour une durée maximum de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU. Elle prend fin à l'issue de ce délai ou lors de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par cette servitude.

Identification du patrimoine bâti d'intérêt local et du paysage, au titre de l'article L. 123-1 (7°)

Le PLU identifie et localise le patrimoine bâti à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre historique et culturel et détermine les prescriptions de nature à assurer leur protection. Le PLU identifie également des éléments de paysage, tels que haies et boisements, à protéger au titre de l'article L. 123-1 (7°).

Effets sur l'occupation du sol :

Les éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L. 123-1 (7°) du Code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir avant toute destruction partielle ou totale.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L. 123-1 (7°) et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Délimitation des espaces boisés classés, au titre de l'article L. 130-1

Certains terrains boisés et certains alignements boisés sont classés en EBC (en Espaces Boisés classés à conserver, à protéger ou à créer) par le PLU et doivent être protégés et entretenus.

Effets sur l'occupation du sol

La suppression de l'état boisé y est interdite, ainsi que tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages d'arbres nécessaires pour l'entretien et le renouvellement de la structure boisée sont soumis à l'autorisation préalable du maire.

Délimitation des zones humides

Les zones humides recensées en application du SAGE Vilaine sont figurées au plan.

Par principe, ces zones doivent être protégées pour qu'elles continuent à assurer leur rôle écologique et de régulation de l'eau.

Effets sur l'occupation du sol

Ainsi, elles sont inconstructibles et leur remblaiement est interdit sauf sous certaines conditions liées à la sécurité, l'entretien et la découverte du milieu.

Secteurs soumis au risque inondation

Des secteurs soumis au risque d'inondation sont figurés au plan.

Effets sur l'occupation du sol

L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquels ils sont situés et aux prescriptions particulières définies par les dispositions générales du règlement pour Le Tellé ou par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation qui figure en annexe 2 du PLU "Servitudes d'utilité publiques.

Secteurs soumis au risque retrait-gonflement des argiles

Des secteurs soumis au phénomène de retrait gonflement des sols argileux comporte des risques qu'il s'agit de prévenir.

Effets sur l'occupation du sol

La cartographie des aléas a notamment pour objectif d'informer les constructeurs et maîtres d'ouvrages et de définir des recommandations en fonction du niveau d'aléa.

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.

Secteurs soumis au risque « après-mine »

Les aléas miniers

Les aléas mouvement de terrain

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. La « conditionnalité » se fait sur les terrains et non sur les demandes d'autorisations induites. Ainsi, l'autorité compétente à délivrer les actes d'urbanisme peut donc exiger, en vertu de la compatibilité avec la sécurité publique au sens de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme, toute étude nécessaire lui permettant de lever ou non l'inconstructibilité. Les annexes sont toutefois autorisées.
- 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.

4.3. Les évolutions du règlement et du zonage dans le cadre de la révision et leurs justifications

Les évolutions du règlement (graphique et littéral) entre le POS approuvé en 1999 et le présent PLU peuvent se présenter ainsi :

Evolutions dans l'organisation des zones urbaines :

- le POS prévoyait :
 - . une zone UC englobant le centre principal de Pont-Péan,
 - . une vaste zone UE, décomposée en plusieurs secteurs, qui englobait à la fois les quartiers pavillonnaires « classiques » (lotissements), les secteurs pavillonnaires très peu denses et les secteurs de développements urbains visant à mixer les formes urbaines
- le PLU organise ces zones urbaines non plus en deux zones mais en trois, à savoir :
 - . une zone UA très centrale concentrant un secteur accueillant de l'habitat collectif, des commerces privilégiant des implantations à l'alignement,
 - . une zone UD comportant les secteurs de projet et/ou de renouvellement urbain déjà réalisés et à venir,
 - . une zone UE englobant les secteurs pavillonnaires.

Cette organisation permet de tenir compte à la fois de la morphologie urbaine existante et des choix urbains portés par la municipalité (projet urbain).

Evolutions dans l'organisation des zones spécifiques : une nouvelle zone UG a été créée sur les secteurs d'équipement. La zone UI (auparavant UA) spécifique dédiée aux activités n'a que très peu évolué dans son organisation et son contenu.

Evolutions dans l'organisation de la zone agricole : la zone agricole a évolué de manière à prendre en compte les nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme, à savoir la réservation stricte des la zone agricole à des fins d'activité agricole ; cela implique l'exclusion des poches d'habitat disséminées dans la zone agricole (reportées en zone N) et le classement en zone A des espaces dédiés à l'activité agricole et précédemment classés en NDb.

Evolutions dans l'organisation des zones naturelles : les zones naturelles du présent PLU ont fait évoluer les anciennes zones du POS, à savoir la distinction d'une zone de protection stricte (NP, ancienne zone NDa) et d'une zone de protection « banale » (N, ancienne zone NDb).

Les emprises de la zone NP ont évolué par rapport à la zone Nda : elles ont été augmentées afin de prendre en compte la vallée de la Seiche, le ruisseau du Tellé et la majorité des Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique (MNIE), dont les landes du Tellé, par ailleurs classées en ZNIEFF.

Les emprises de la zone N ont évoluées par rapport celles de l'ancienne zone NDb du fait de l'intégration des poches de bâti non agricole disséminées en zone A.

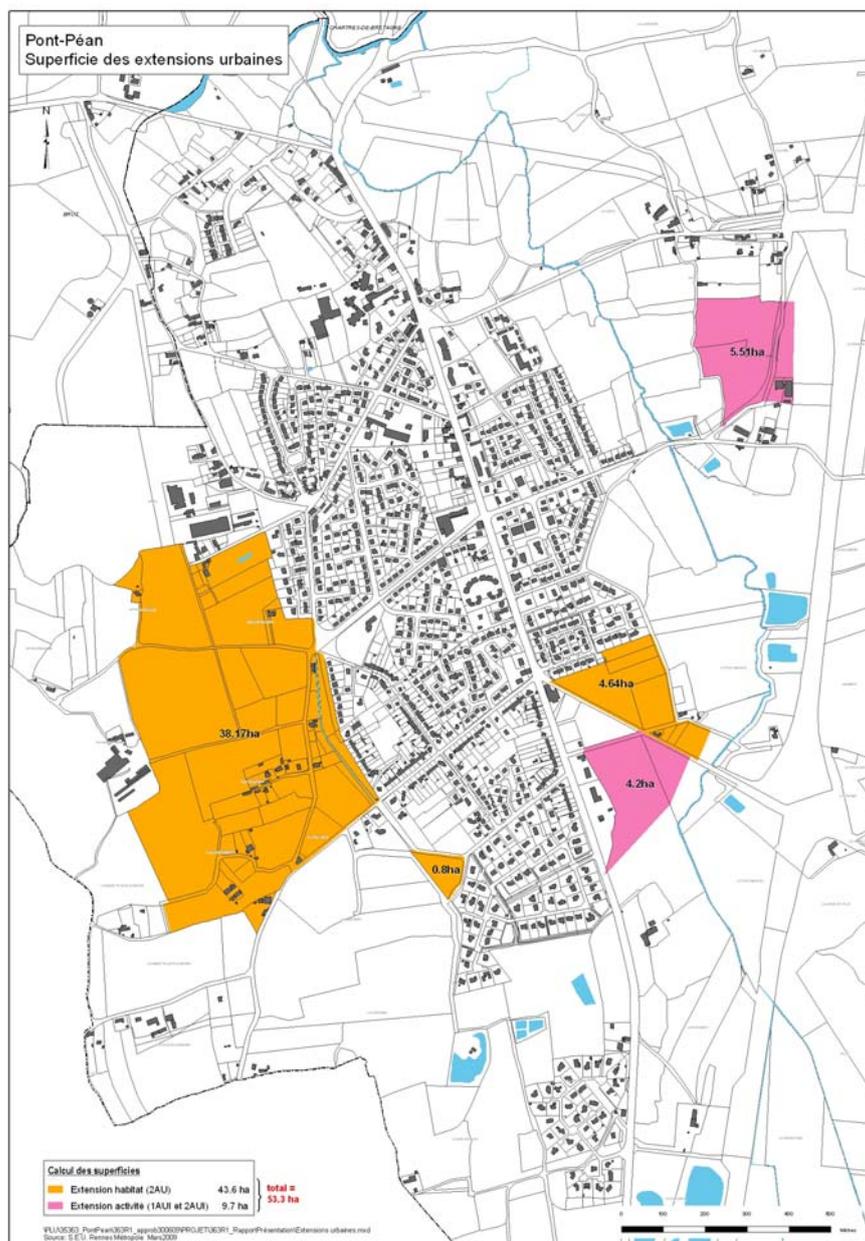
Evolutions dans l'organisation des zones à urbaniser :

Certaines zones NA du POS ayant été urbanisées, sont devenues des zones U au présent PLU. La zone NA du POS sur le secteur ouest est maintenue et même étendue dans le projet communal actuel.

Les zones AU du PLU sont essentiellement identifiées :

- sur l'extension ouest de la commune (environ 39 ha),
- à l'est pour de l'activité et de l'habitat (environ 9 ha),
- au nord-est pour une zone d'activités (environ 5,5 ha).

Les zones d'extension urbaine définie par rapport à la tâche urbaine du SCOT couvrent environ 53,5 ha.



6^{EME} PARTIE :
INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR
L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE
PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

Ce chapitre concerne à la fois les incidences de la mise en œuvre du PLU révisé sur l'environnement et les mesures prises pour sa préservation et sa mise en valeur.

Le PLU permet de protéger l'environnement et de prendre en compte les nuisances, notamment en réglementant le droit d'usage des sols selon une vocation définie. Les zones concernées sont les suivantes :

- A : agriculture,
- N : zone à caractère d'espace naturel,
- NP : zone naturelle d'intérêt écologique à protéger strictement.

Le PLU permet d'agir par l'intermédiaire des :

- emplacements réservés pour équipement public, dont les bassins tampons, les espaces verts et les chemins piétons,
- espaces boisés classés à conserver ou à créer (EBC),
- plantations à réaliser,
- haies à préserver,
- zones humides.

Le PLU permet de porter à la connaissance du public des informations relatives à l'environnement telles que :

- les sites d'intérêt écologique (Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique – MNIE), les zones humides, les risques d'inondation (PPRI).
- les sentiers pédestres existants ou futurs.

1. L'activité agricole

1.1. Les mesures de préservation et de mise en valeur de l'agriculture

Le maintien et le développement de l'agriculture sont pris en compte par la délimitation des zones agricoles :

- zone A : espace à fort potentiel agronomique, biologique et économique réservé uniquement à l'activité agricole. Les alentours des sièges d'exploitation en activité sont situés dans cette zone afin de permettre leur évolution.
- zone N et NP : ce sont également des espaces à usage agricole. Dans la zone N, la présence d'un habitat diffus engendre une contrainte pour la création de nouveaux bâtiments agricoles. Dans la zone NP, la protection de l'environnement naturel nécessite d'interdire les exhaussements et affouillements de sol.

1.2. Les incidences du développement urbain

Les extensions urbaines à l'ouest et à l'est de la partie agglomérée bourg entraînent la disparition d'espaces agricoles au profit de constructions à vocation d'habitat. Aucun siège d'exploitation n'est concerné.

2. La maîtrise des eaux pluviales

Les annexes sanitaires du dossier de PLU présentent les mesures destinées à parer aux incidences de l'urbanisation sur la qualité des eaux. Elles traitent notamment de l'assainissement des eaux usées et de la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Le développement de l'urbanisation avec l'aménagement des zones à la périphérie de l'agglomération nécessitera la réalisation de nouveaux équipements permettant d'assurer le transit des eaux de ruissellement générées par l'imperméabilisation des surfaces. Il conviendra cependant de limiter les effets vis-à-vis du milieu récepteur en termes de quantité (débits liés au degré d'imperméabilisation) et de qualité (flux de pollution). L'urbanisation des zones ne doit pas induire des flux supérieurs à ceux générés par le milieu initial.

La maîtrise des écoulements en aval des zones à aménager est possible grâce à diverses solutions, classiques ou innovantes, dont :

- l'évacuation des eaux pluviales dans les réseaux existants, lorsqu'ils sont suffisamment dimensionnés ;
- le renforcement des collecteurs ou remise en état des fossés existants ;
- l'adoption de mesures visant à réduire les débits à l'aval de la zone d'urbanisation nouvelle, soit par des procédés compensatoires (système d'infiltration, noues, tranchées ou chaussées drainantes...), soit par la mise en place de bassins de retenue d'eaux pluviales à l'aval des zones urbanisées.
-

3. Les milieux naturels sensibles

3.1. Les mesures de préservation et de mise en valeur

Compte tenu des enjeux liés à l'existence de milieux naturels d'intérêt écologique et aux zones de connexions biologiques traversant la commune, les orientations du PADD traduisent la volonté de protéger et de mettre en valeur les milieux naturels et le bocage de la commune. Cette protection concerne d'une part les milieux et les écosystèmes et d'autre part les corridors biologiques qui les relient.

Différentes dispositions du PLU traduisent ces orientations.

La vallée de la Seiche ainsi que ses affluents dont le ruisseau du Tellé sont protégés par un zonage NP de manière à interdire tout remblai ou creusement du sol qui compromettrait l'intérêt biologique des vallées et leur caractère inondable.

Le long des cours d'eau les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 à 10 m par rapport à la rive selon la zone

3.2. Les incidences du développement urbain

La création de nouvelles zones urbaines et les aménagements de voiries nécessaires à leur desserte ont des conséquences sur les milieux naturels et les liaisons biologiques, notamment :

- en restreignant les zones d'alimentation et les territoires de chasse des espèces animales (terres cultivées) ainsi que les sites de reproduction de certaines espèces ;
- en resserrant ou en coupant les corridors biologiques nécessaires à leurs déplacements.

Aménagements spécifiques

Les voiries, routes, voies cyclables, chemins piétons qui traversent les corridors bocagers, les vallées et les vallons, devront avoir des caractéristiques compatibles avec le maintien des liaisons biologiques de la petite faune terrestre.

Les voies piétonnes situées en bordure des cours d'eau seront au niveau du terrain naturel afin de ne pas entraver les déplacements de la petite faune, de mettre en valeur les rives et pour ne pas constituer d'obstacle aux crues.

4. Les haies bocagères et les bois

La loi paysage du 8 janvier 1993 a étendu le champ d'application de la procédure de classement en espaces boisés classés (EBC) aux haies, aux plantations d'alignement et aux arbres isolés. Cette protection peut être instituée dans chacune des zones du PLU.

Le classement au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) interdit tout défrichement (suppression de l'état boisé). Les coupes et abattages nécessaires dans le cadre d'une bonne gestion forestière sont subordonnés à l'autorisation du maire et à une replantation dans les 5 ans. Des essences particulières peuvent être imposées.

Les haies ou boisements peuvent également être identifiés et protégés au titre de l'article L123-1-7°.

La commune attache une grande importance aux haies bocagères qui subsistent dans les zones rurales, en raison de leur intérêt agronomique, paysager, et du caractère plaisant le long des quelques chemins pédestres. Le PADD indique la volonté de protéger, de valoriser et de renforcer le réseau de haies, en relation avec le réseau de chemins.

Si le PLU permet de donner un cadre juridique pour la protection des haies, il n'est toutefois pas possible de protéger toutes les haies et bandes boisées.

Les haies sont protégées lorsqu'elles correspondent aux cas suivants :

- le long des chemins pédestres existants ou prévus (intérêt paysager et écologique) ;
- en bordure de bas-fonds, le long des cours d'eau et dans les vallées inondables (intérêt au regard de la qualité des eaux, paysager et écologique) ;
- haies assurant une fonction de corridor écologique ;
- haies ayant un fort impact visuel.

Traduction dans le PLU

Classement en EBC ou en élément de paysage au titre du L123-1-7° du code de l'urbanisme des haies rurales correspondant aux cas ci-dessus.

Traduction hors PLU

Pour protéger et valoriser le cadre de vie arboré des habitants, le classement EBC n'est pas suffisant. Il est souhaitable que cette protection stricte soit complétée par :

- un programme de gestion des boisements ;
- la poursuite de l'effort de restauration et de replantation des haies bocagères associant les agriculteurs, la Commune, les habitants et la Chambre d'Agriculture ;
- une information des propriétaires et exploitants agricoles concernés sur l'entretien des haies anciennes et nouvelles.

5. Les contraintes d'environnement

5.1. Les risques naturels

Les zones inondables

Il importe d'éviter l'urbanisation et le remblaiement ou les dépôts divers le long des cours d'eau, dans leur lit majeur, c'est-à-dire dans les zones inondables et dans les bas-fonds humides. Le maintien des talus et haies de ceinture des bas-fonds permet de limiter l'érosion et l'envasement des cours d'eau.

Les zones inondables connues sont reportées sur les documents graphiques.

Les constructions y sont interdites. Pour le bâti existant, les possibilités d'extensions sont très limitées et doivent être réalisées hors d'eau et sans obstruction au libre écoulement des eaux, ceci afin de protéger les biens et les personnes.

L'extension des zones urbaines aura des conséquences sur le volume des eaux pluviales ruisselées. Pour éviter d'aggraver le risque d'inondation, des mesures seront prises lors des aménagements.

Les limites des zones inondables du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) sont reportées au règlement graphique et annexées dans les servitudes d'utilité publique. Les limites des zones inondables du ruisseau du Tellé sont reportées au règlement graphique avec des dispositions qui figurent dans le règlement littéral.

Les secteurs soumis au risque retrait-gonflement des argiles

Plusieurs éléments bâtis de la commune de Pont-Péan ont été victimes de désordres (fissure, distorsion durant des épisodes de sécheresse ces 20 dernières années. Aussi une étude de sols a t-elle été engagée pour mieux comprendre le risque et préconiser des dispositions constructives adaptées.

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles se caractérise par des variations de volume sous l'effet de l'évolution de teneur en eau. Les variations de volume entraînent des mouvements différentiels de sol. Ainsi lors des périodes de sécheresse, le manque d'eau entraîne un tassement irrégulier du sol en surface (retrait) ; à l'inverse, un apport d'eau dans ces terrains produit un phénomène de gonflement.

La lenteur et la faible amplitude relative du phénomène le rendent sans danger pour l'homme. Les désordres observables sont éventuellement des fentes de dessiccation à large échelle sur les sols nus en période de sécheresse et des fissurations sur le bâti. En effet l'apparition de mouvements différentiels du sol peut avoir des conséquences importantes sur les bâtiments.

La carte d'aléa retrait-gonflement qui a été établie 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 l'aléa, lorsque la présence d'argiles sensibles au phénomène de retrait-gonflement à faible profondeur sera confirmée, des dispositions constructives adaptées seront définies.

Les arbres et les sols argileux

Des arbres situés à proximité d'un bâtiment sont susceptibles, dans certaines conditions, en particulier sur certains types de sols argileux, de contribuer à des dommages aux fondations par assèchement du sol en profondeur. Plusieurs maisons sur Pont-Péan ont été victimes de dégâts (fissurations et autres dislocations...) dont la présence d'arbres à proximité laisse supposer qu'ils ont aggravé les dégâts provoqués par le phénomène de retrait-gonflement des argiles. Ce risque mineur et non systématique appelle certaines recommandations constructives et des mesures préventives, notamment lorsque des grands arbres (hauteur > 10 m et diamètre de houppier > 8 m) se situent dans un périmètre de 20 mètres du bâti.

Lorsqu'il s'agit de projet :

- éviter toute construction à moins de 10 m,
- sinon envisager l'aménagement de « stop-racines ».

Lorsqu'il s'agit de bâti existant situé ente 0 et 20m, des mesures préventives peuvent être prises :

- renforcer la fondation selon les normes en vigueur en cas de risque lié au retrait gonflement des argiles
- mettre en place une taille cyclique des branches tous les 5 à 10 ans afin de limiter le volume aérien, et par conséquent racinaire,
- surveiller l'apparition de fissures : au besoin, tenter une réduction drastique et l'assortir d'une mise sous surveillance rapprochée dans les années de réaction post-traumatique et le cas échéant procéder à l'abattage.

D'une manière générale, ces préconisations ont pour objectif d'assurer la survie de l'arbre et de limiter les risques de chute de branche ou pire de chablis (arbre entier).

Les secteurs soumis au risque « après-mine »

Les aléas mouvement de terrain

Deux natures d'aléa « mouvement de terrain » ont été identifiées : « 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.

Les risques technologiques

Aucun risque technologique n'est recensé sur la commune.

5.2. Les nuisances sonores

L'arrêté préfectoral du 5 octobre 2001 définit un classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Sur Pont-Péan, il s'agit la N137 (voie expresse Rennes-Nantes) classée en 1^{ère} catégorie, et de la D837 (entrée nord, liaison Pont-péan / Chartres de Bretagne). Les voies concernées sont reportées en annexe 1 du PLU. Les projets devront respecter les normes d'isolement acoustiques.

5.3. La qualité de l'air et la maîtrise de l'énergie

L'urbanisation prévue par le PLU n'aura pas d'incidence notable sur la pollution atmosphérique. Toutefois, la pollution de l'air étant la conséquence essentielle des déplacements et du chauffage urbain, des mesures particulières sont prises pour réduire l'usage de la voiture individuelle et permettre le recours à des énergies non polluantes et renouvelables. Certaines de ces mesures relèvent du PLU, d'autres des projets d'aménagements spécifiques aux opérations d'aménagement urbain.

Les mesures de préservation de la qualité de l'air sont les suivantes :

- aménagement de chemins piétons-vélos, articulation avec les arrêts de bus et la desserte des équipements et des commerces ;
- aménagement de pistes cyclables et incitation à l'aménagement de locaux pour les vélos ;
- habitat bioclimatique, développement des énergies renouvelables...

