



PRÉFET D'ILLE-ET-VILAINE

Scan Elus  
Territoires  
of. Bailleul  
. 61  
Jonier  
minute ZAC

Préfecture  
Direction des collectivités locales

Rennes, le 6 décembre 2016

Bureau de l'urbanisme

Le Préfet

Affaire suivie par : Maryvonne BRIERE

☎ : 02.99.02.14.04

✉ : maryvonne.briere@ille-et-vilaine.gouv.fr

à



Monsieur le Maire de PONT PEAN

Objet : Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Centre – Fontaine Blanche et Bétuaudais à Pont Péan. - Dossier de création.

Réf : Délibération du conseil municipal du 4 octobre 2016.

P. J. : Fiche de synthèse.

Par délibération du 4 octobre 2016 le conseil municipal de Pont Péan a approuvé le dossier de création de la ZAC "Centre – Fontaine Blanche et Bétuaudais».

Cette ZAC s'étend sur trois secteurs distincts, et vise la production de 475 à 500 logements, en renouvellement urbain, pour les sites du Centre et de la Fontaine Blanche, et en extension urbaine pour la Bétuaudais, dans le respect du Programme Local de l'Habitat et du SCOT .

Cette délibération et le dossier annexé n'appellent pas d'observation particulière au titre du contrôle de légalité.

L'analyse du dossier, par la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM), dont vous trouverez le détail en annexe, a permis de constater la pertinence du projet en termes de localisation dans l'agglomération rennaise, de programmation, de gestion économe de l'espace s'appuyant sur une démarche de renouvellement urbain et de qualité urbaine qu'il est susceptible de développer.

La prise en compte du PLH est concrétisée dans le dossier présenté.

Les objectifs de densité fixés par le SCOT du Pays de Rennes semblent respectés ; toutefois, il sera utile de fournir au dossier de réalisation, une présentation, s'appuyant sur le cahier d'application de la densité dans les opérations d'habitat du SCOT, comportant un détail plus précis des surfaces enlevées du calcul de densité.

Pour le Préfet et par délégation  
Le Secrétaire Général

Denis OLAGNON

Copie à : DDTM – SEHCV et SECTAM



**ZAC "Centre – Fontaine Blanche et Bétuaudais" A PONT PEAN**  
**APPROBATION DU DOSSIER DE CREATION**  
**Délibération du 4 octobre 2016**

Le présent avis est donné par référence :

- aux lois en matières d'aménagement et de développement durable, plus particulièrement à l'article L 110 du code de l'urbanisme, à l'article L 111-1 et 2 du code des transports et à l'article L 122-1 du code de l'environnement ;
- à leur déclinaison territoriale en particulier le ScoT , le PLU et le PLH .

### **Présentation du projet**

Par délibération du 4 octobre 2016, le conseil municipal de la commune de Pont-Péan a approuvé le dossier de création de la ZAC multi-sites Centre/Fontaine Blanche/Bétuaudais. Cette ZAC multi-sites de 19,70 ha qui s'étend sur trois secteurs distincts, vise la production de 475 à 500 logements, en renouvellement urbain pour les sites du Centre et de La Fontaine Blanche et en extension urbaine pour La Bétuaudais, dans le respect du Programme Local de l'Habitat et du SCoT.

Le secteur "Centre", d'une superficie de 3,20 ha, est situé au coeur de l'agglomération. Il s'appuiera sur une démarche de renouvellement urbain nécessitant la démolition, reconstruction ou réhabilitation de bâtiments existants. Il y est prévu la réalisation de 230 logements à dominance collective avec une place publique ainsi que l'introduction d'équipements de services et de locaux commerciaux.

Le secteur "Fontaine Blanche", d'une superficie de 2,15 ha, situé au Nord du centre ville, prévoit la réaffectation d'une dent-creuse au Sud du cimetière. Desservi par la RD 36 en provenance de la RN 137, il assurera la fonction d'entrée de ville à Est de l'agglomération de Pont-Péan. Il y est prévu la réalisation de 70 logements à dominance collective.

Le secteur "Bétuaudais", d'une superficie de 14,35 ha, est situé dans le prolongement Ouest de l'agglomération. Il y est prévu la réalisation de 175 logements à dominance individuelle avec une conception s'orientant vers un éco-quartier et une réserve foncière de 1,1 ha pour un équipement public. Le cas échéant, cette réserve foncière pourra être transformée en îlot d'habitat pouvant accueillir 25 logements supplémentaires.

Malgré les fortes contraintes liées aux sols argileux et aux pollutions résiduelles liées à l'activité industrielle de l'ancienne mine de Pont-Péan, ce projet permet de répondre aux besoins de logements de l'agglomération et propose a priori des solutions d'aménagement intéressantes au regard du cadre législatif actuel (Grenelle, transition énergétique,...).

Au titre du contrôle de légalité du dossier de création et des étapes ultérieures nécessaires à la conduite de l'opération, la DDTM émet un **AVIS FAVORABLE**, au projet présenté. Toutefois, des réserves peuvent être émises en raison de l'évaluation incomplète des risques liés à la nature des sols à urbaniser. Ces réserves, détaillées ci-après au point n° 1, devraient pouvoir être levées au stade du dossier de réalisation par des études complémentaires de sol sur le secteur de la Bétuaudais, garantissant l'absence de risques sanitaires pour les futurs occupants de la ZAC.

Par ailleurs, des précisions devront être apportées lors des étapes ultérieures du dossier aux enjeux 2, 3,4 et 5, détaillés ci-dessous.

#### **1. Les enjeux de prévention des risques et des nuisances**

Concernant les risques, l'étude d'impact relève que les trois sites de la ZAC sont plus ou moins concernés par des risques naturels (liés à la composition des sols), technologiques

résultant de la présence d'une ancienne mine avec des dépôts miniers et des zones potentiellement polluées.

À partir des connaissances actuelles sur la nature des terrains à urbaniser, un schéma d'aménagement excluant d'urbaniser les zones présentant des risques plus ou moins élevés pour la stabilité des constructions et pour la santé des futurs résidents a été établi. Comme l'indique l'étude d'impact, le maître d'ouvrage prévoit que ces hypothèses d'aménagement seront confortées par la réalisation d'études complémentaires permettant de fixer des recommandations pour les dispositions constructives liées au retrait/gonflement des argiles. Ces études devront être jointes au dossier de réalisation de la ZAC.

Toutefois pour ce qui concerne les zones polluées (dépôts miniers,...), il y aura lieu, au vu des résultats des études complémentaires, de prendre l'avis de l'ARS, l'autorité compétente en matière de santé, afin d'évaluer si les risques résiduels sont suffisamment faibles pour être compatibles avec une zone à vocation d'habitat. Si nécessaire, au vu de ces études complémentaires et de l'avis de l'ARS il y aura lieu d'intégrer, via le cahier des charges de cession de terrain, des recommandations sur les risques éventuels pour la santé des futurs résidents afin qu'ils soient communiqués à chaque acquéreur. Dans sa réponse à l'Autorité environnementale, la commune indique que le dossier de réalisation s'appuiera sur des études complémentaires plus précises, afin de mesurer les niveaux de contamination des sols et les risques sanitaires éventuels, dans le but de garantir une sécurité sanitaire pour l'ensemble des intervenants sur le site, futurs occupants et riverains.

Je serai particulièrement attentif à la complétude du dossier sur ce domaine qui renvoie à la prise en compte de la sécurité des biens et des personnes. Il sera utile de préciser les mesures techniques préconisées à mettre en place ainsi que les informations qui seront répercutées dans les cahiers des charges de cession des terrains (CCCT).

## **2. Les enjeux de diminution des besoins de déplacements automobiles et de développement des transports collectifs**

Les trois secteurs de la ZAC sont relativement bien desservis par les lignes de bus 72 et 79 de la STAR. Ces deux lignes, interconnectées au métro rennais au niveau de la station Fréville, offrent une bonne alternative à la voiture pour la liaison avec la métropole rennaise. La bonne localisation des arrêts de bus, comprise dans un rayon maximal de 400 m et de 500 m pour la partie Ouest de La Bétuaudais, devrait pouvoir contribuer à développer la part modale des TC. Cependant, malgré cette offre intéressante, l'utilisation de la voiture reste encore prépondérante pour les déplacements vers l'agglomération rennaise. Selon le recensement Insee de 2011, les trajets en voiture représentent 82,8 % et seulement 9,4 % pour les transports en commun (TC) alors que l'objectif fixé par le PDU est de 17% en 2017.

Pour être cohérent avec le Plan d'Action en faveur de l'Energie Durable (PAED) de la commune de Pont-Péan, l'étude d'impact mériterait d'être renforcée par une analyse et des mesures en faveur du covoiturage de proximité. Dans sa réponse à l'Autorité environnementale, la commune indique qu'une aire de covoiturage est à l'étude à proximité de l'échangeur N137/D36. Cette aire, qui serait donc située sur le trajet de la ligne 79, pourrait ainsi être connectée au réseau de bus. Afin de diversifier l'offre de transport, la réflexion pourrait également porter sur l'implantation d'une aire de covoiturage en zone urbaine.

## **3. Les enjeux d'atténuation et d'adaptation au changement climatique**

Les hypothèses d'aménagements des trois secteurs de la ZAC, prônant une urbanisation économe en énergie (bioclimatisme) en favorisant l'orientation des ouvertures principalement vers le Sud, semblent bien adaptées au captage des apports solaires. Compte-tenu de la durée de réalisation de la ZAC, il paraît en effet judicieux, sans connaître les exigences des futures réglementations thermiques, d'anticiper la réalisation de bâtiments passifs qui pourraient être la règle à l'horizon 2020. Au regard de la densité prévue sur le secteur Centre, il paraît intéressant de poursuivre la réflexion afin d'approfondir la faisabilité d'un réseau de chaleur en évaluant également les possibilités d'extension du réseau au delà du périmètre de la ZAC.

Ainsi, le recours aux énergies renouvelables et les différentes mesures en réflexion indiquées dans l'étude d'impact seront à développer et à préciser dans le dossier de réalisation, afin d'être ensuite intégrées aux cahiers des charges des aménageurs et promoteurs.

#### **4. Les enjeux de protection des ressources naturelles et des continuités écologiques**

Le projet prévoit :

- la préservation des milieux humides, recensés pages 131 et 172 de l'étude d'impact ;
- de ne pas urbaniser les zones pouvant présenter des risques d'inondabilité tel que le secteur de Fontaine Blanche ;
- une gestion des eaux pluviales en privilégiant le mode aérien ;
- Le dépôt d'un dossier dit communément «loi sur l'eau». La superficie totale de l'opération étant comprise entre 1 et 20 hectares, un dossier de type déclaratif devra être réalisé en application de la rubrique 2.1.5.0 du code de l'environnement.

#### **5. Les enjeux urbains et de mixité sociale**

La commune de Pont-Péan est caractérisée comme pôle de proximité, limitrophe avec Bruz (pôle structurant) et Chartres-de-Bretagne (pôle d'appui au coeur de Métropole), avec un potentiel d'extension urbanisable de 50 ha. A ce titre, la densité minimale de cette opération devra être de 25 logements/ha. À noter que dans le cadre de la loi SRU, la commune de Pont-Péan n'a pas respecté ses objectifs triennaux 2011/2013.

Le projet d'urbanisation de la ZAC multi-site de Pont-Péan découle des orientations définies au SCoT du Pays de Rennes, approuvé en 2015, et devra prendre en compte les objectifs de programmation inscrits dans le PLH de Rennes Métropole révisé le 24/02/2016, par la production en moyenne annuelle de 53 logements dont 25% de PLUS/PLAI.

Cette opération immobilière doit être l'occasion pour la commune de Pont-Péan de combler le déficit en logements sociaux. Pour répondre aux objectifs de mixité sociale fixés par le PLH, la ZAC doit comprendre une offre de logement diversifiée et variée, avec également une part de très grands logements pour les familles.

**La prise en compte du PLH est concrétisée dans le dossier présenté. Les objectifs de densité fixés par le SCoT du Pays de Rennes semblent respectés toutefois il sera utile de fournir au dossier de réalisation une présentation, s'appuyant sur le cahier d'application de la densité dans les opérations d'habitat du SCoT, comportant un détail plus précis des surfaces enlevées du calcul de densité.**

