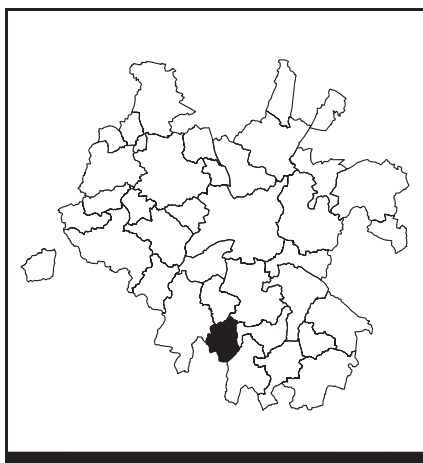


COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE RENNES



Commune de  
**Pont-Péan**

# Plan Local d'Urbanisme

NOTICE  
DE  
PRESENTATION  
N°1



Révision approuvée par DCM du 30 juin 2009,  
modification n°1 approuvée par DCM du 01 juin 2010

juin 2010

**Pont-Péan**  


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

## **SOMMAIRE**

<b>I - Le Plan Local d'Urbanisme : un document de planification urbaine .....</b>	<b>3</b>
L'objet de la modification .....	3
Les documents modifiés ou ajoutés .....	4
<b>II – les évolutions liées à l' « étude après-mine : pollution des sols » .....</b>	<b>5</b>
1- cadre de l'étude .....	5
2- Recommandations.....	6
3- Intégration dans les pièces du PLU.....	6
<b>III – Les adaptations liées au projet d'aménagement du « Mouton Blanc » .....</b>	<b>8</b>
1- Les principales orientations d'aménagement et d'urbanisme .....	8
2- Composition du plan masse .....	8
<b>IV – Les autres modifications réglementaires du document d'urbanisme .....</b>	<b>10</b>
1 - Les modifications du règlement littéral .....	10
1- Définitions et dispositions générales .....	10
2- Dispositions applicables aux différentes zones .....	10
2 - Les autres modifications des documents graphiques .....	11
1- Marge de recul RN 137 .....	11
2- Limite de la zone UD – Secteur Zac des Luzards .....	11
3- Patrimoine d'intérêt local .....	12
4- Le terrain d'accueil des gens du voyage .....	12
5- Création d'un emplacement réservé N°61 .....	12
6- Espace d'intérêt paysager, rue de la Cave Donjean .....	12
<b>V – Les adaptations des annexes .....</b>	<b>13</b>
L'annexe 1 relative aux différents périmètres .....	13
L'annexe 6 relative à l' « étude après-mine : pollution des sols » .....	13
<b>VI – Les incidences sur l'environnement .....</b>	<b>13</b>



## **PONT-PEAN : MODIFICATION N°1**

### **I - Le Plan Local d'Urbanisme : un document de planification urbaine**

La procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols de Pont-Péan a permis de conduire sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU). Approuvé le 30 juin 2009, celui-ci prend en compte le nouveau contenu prévu par les lois "Solidarité et Renouvellement Urbains" du 13 décembre 2000 et "Urbanisme et Habitat" du 2 juillet 2003.

Conformément à ce cadre législatif et aux principes énoncés par chacune de ces lois, le Plan Local d'Urbanisme est un document réglementaire de planification urbaine. Il s'inscrit dans la démarche de projet communal qui définit un cadre de cohérence des différentes interventions urbaines et aide à la compréhension de la ville de Pont-Péan de demain.

Face aux évolutions socio-démographiques et économiques, aux enjeux environnementaux et aux impératifs de développement à moyen et long termes, le Plan Local d'Urbanisme présente une vision prospective et des objectifs clairs formulés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Celui-ci permet de donner une meilleure lisibilité des orientations d'urbanisme et d'aménagement. Les orientations d'aménagement par secteurs en précisent les intentions d'aménagement sur les sites de projet.

Ces documents fixent un cap et laissent ouvertes les possibilités de prendre en compte les besoins qui surviennent, les nouveaux projets qui émergent et les adaptations rendues nécessaires.

#### **L'objet de la modification**

La présente modification porte notamment sur les aspects suivants :

- La prise en compte de la problématique « pollution des sols » conduite dans le cadre de l'étude après-mine par l'Etat et sa traduction réglementaire dans les différentes pièces du PLU (dispositions générales du règlement, cartographie réglementaire, annexe...);
- L'adaptation du PLU au projet développé sur le secteur du Mouton Blanc (évolution du zonage, élaboration d'une orientation d'aménagement...);
- Quelques adaptations ou évolutions de zonage (ZAC des Luzards, terrain des gens du voyage...);
- Simultanément la gestion courante du document est assurée par la prise en compte d'évolutions diverses : précision des règles, reformulation de certains articles, définitions ou dispositions générales...

Ces modifications apportées au document d'urbanisme restent mineures. D'une manière générale, les adaptations contribuent à répondre aux objectifs d'aménagement et de développement urbain que la commune s'est fixée et conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, la modification :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisance.

### **Les documents modifiés ou ajoutés**

La modification implique les évolutions suivantes des documents du PLU de la commune :

➤ **Orientations d'aménagement par secteur**

Une nouvelle orientation d'aménagement par secteurs (schéma et présentation littérale) est intégrée au document. Le document ainsi modifié remplace celui approuvé le 30 juin 2009.

➤ **Règlement littéral**

La présente modification entraînera l'adaptation des dispositions générales et éventuellement l'écriture d'articles de zones urbaines. Le document ainsi modifié remplace celui approuvé le 30 juin 2009.

➤ **Documents graphiques réglementaires**

La présente modification concerne les plans N°1 (ensemble de la commune), N°2 (agglomération) et N°3 (plan des risques) qui se substitueront à ceux du PLU approuvé le 30 juin 2009.

➤ **Annexes**

Annexe 1 relative aux différents périmètres

La planche graphique Annexe 1 modifiée se substituera à celle du PLU approuvé le 30 juin 2009.

Annexe 6 relative à l' « étude après-mine : pollution des sols »

Une nouvelle annexe N°6 est créée et intégrée au PLU.

## **II – les évolutions liées à l' « étude après-mine : pollution des sols »**

### **1- cadre de l'étude**

Dans le cadre de l' « étude Après-mine », un diagnostic environnemental « pollution des sols » a été réalisé à la demande conjointe de la Mairie de Pont-Péan, du Préfet et de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales (DDASS 35). Conformément à une stratégie définie avec les représentants de ces différentes institutions, l'étude a été conduite de la manière suivante :

- une présentation de la zone d'étude,
- un rappel de l'historique de la zone d'étude (évolution des activités de la mine de Pont-Péan au cours du temps),
- une étude documentaire succincte (recueil de données sur l'environnement du site),
- des investigations de reconnaissance de l'état des milieux : réalisation de prélèvements de sols superficiels au droit des zones à aménager, des espaces verts communaux et de six habitations individuelles et prélèvements d'eaux souterraines et de végétaux autoproduits le cas échéant au droit des habitations précitées et d'analyses d'échantillons au laboratoire,
- la réalisation d'un schéma conceptuel permettant de préciser les relations entre les sources de pollution (sols et/ou eaux souterraines), les différents milieux de transfert et leurs caractéristiques et les enjeux à protéger.

➤ **Le rappel du contexte historique a principalement permis de mettre en évidence les éléments suivants :**

1. Exploitation de la mine de Pont-Péan : 18ème siècle – 1904,
2. Inondation de la mine noyant puits et galeries (fin de l'exploitation) : 1904,
3. Traitement des terrils : 1951 – 1957,
4. Confinement de l'ancienne mine et des anciens terrils : 1993 – 1997,
5. Configuration actuelle du site de l'ancienne mine de Pont-Péan : 1997.

➤ **Les recherches documentaires concernant le contexte environnemental du site ont mis en évidence les éléments suivants :**

- la localisation de la commune de Pont-Péan au droit d'une faille minéralisée engendrant les deux profils géologiques suivants au droit de la commune :
  - en partie Ouest : le socle briovérien,
  - en partie Est : des argiles et sables tertiaires surmontant le socle briovérien.
- la présence de deux nappes d'eaux souterraines au droit des profils précités :
  - en partie Ouest : l'aquifère de socle présentant un écoulement vers l'Ouest Nord-Ouest et présent à environ 2 m de profondeur,
  - en partie Est : la nappe des argiles et sables tertiaires s'écoulant vraisemblablement vers le Nord-Ouest et présente également à environ 2 m de profondeur.
- la présence au droit de la commune des éléments suivants :
  - des jardins potagers,
  - plusieurs puits privés captant les eaux souterraines des nappes précitées et potentiellement utilisés pour l'arrosage des jardins potagers.

➤ **Les analyses au laboratoire lors des investigations ont permis de mettre en évidence :**

- Pour le milieu sols superficiels, la présence généralisée de teneurs notables à significatives en Eléments Traces Métalliques (arsenic, plomb, cadmium, chrome, cuivre, nickel, mercure et/ou zinc) au droit de l'ensemble de la zone d'étude (incluant les espaces verts communaux, les zones à aménager et les jardins potagers investigués), à l'exception de deux secteurs en parties Sud-Ouest et Sud-Est à centrale Est présentant des teneurs faibles et inférieures aux valeurs de comparaison considérées,
- Pour les végétaux autoproduits,
  - la présence de teneurs significatives en Eléments Traces Métalliques (plomb et/ou cadmium) uniquement au droit des habitations individuelles situées en zones Z1 et Z2,
  - la présence de teneurs en autres Eléments Traces Métalliques analysés faibles, voire aux seuils de quantification du laboratoire,
- Pour les eaux souterraines,
  - la présence d'une unique teneur notable en plomb au droit de l'habitation individuelle située en zone Z5,
  - la présence de teneurs en les autres Eléments Traces Métalliques analysés faibles et inférieures aux valeurs de comparaison considérées, voire aux seuils de détection analytique.

## **2- Recommandations**

Concernant la prise en compte des teneurs significatives en Eléments Traces Métalliques identifiées dans les sols superficiels de la zone d'étude, il est recommandé, outre l'information des populations, de s'assurer, le cas échéant, de la compatibilité de la qualité des sols avec les usages envisagés.

## **3- Intégration dans les pièces du PLU**

Plusieurs pièces du PLU évoluent en conséquence des conclusions et recommandations :

### **- Règlement littéral**

Alors que dans l'attente des résultats de l'étude, l'ouverture à la construction des zones à urbaniser était suspendue, l'article 7 « prise en compte des risques et nuisances liés aux sols et sous-sols » des dispositions générales précise désormais les informations suivantes :

*Une étude complémentaire a été conduite à la demande des services de la DDASS et du Préfet. Le rapport et le périmètre de l'étude figurent en annexe 6 du dossier de PLU au titre de l'article R 123.13, alinéa 14 du code de l'urbanisme. L'annexe est intitulée : « Etude après-mine : pollution des sols ».*

*En vertu de la compatibilité avec la sécurité publique au sens des articles R. 111-2 et R. 111-3 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente à délivrer les actes d'urbanisme informera tous les demandeurs d'autorisations de construire de l'exposition au risque.*

*Il est rappelé que, s'agissant des secteurs urbains et à urbaniser, la responsabilité de la maîtrise des risques incombe, au regard des dispositions du code civil, au maître d'ouvrage.*

### **- Règlement graphique**

Le plan n°3 relatif aux risques liés à la nature des sols est complété d'une cartographie « étude après-mine : pollution des sols » indiquant le périmètre d'étude.

**- Annexe n°6 : « Etude après-mine : pollution des sols »**

Au titre de l'article R 123.13 alinéa 14 du code de l'urbanisme, cette annexe est créée pour assurer une information complète et une évolution rapide de celle-ci par simple mise à jour. Y sont intégrés, le plan périmétral de l'étude, le rapport du diagnostic environnemental ainsi que diverses informations relatives aux précautions d'usage des sols.



### III – Les adaptations liées au projet d'aménagement du « Mouton Blanc »

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

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

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

#### 1- Les principales orientations d'aménagement et d'urbanisme

L'ensemble foncier présente une forme en éventail dont l'assiette topographique présente un léger dénivelé régulier de Nord vers le Sud. Il est bordé au Nord par un lotissement composé de maisons individuelles R+1, sur sa limite Est, de terres agricoles, sur la partie Sud, du secteur d'activités du Pont Mahaud.

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

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

#### 2- Composition du plan masse

Le plan masse du projet s'appuie sur les axes de composition suivants :

- **Extension en partie Nord-Ouest**, en mitoyenneté du lotissement existant, d'une trame similaire dédiée à des lots libres de constructeurs afin d'assurer une homogénéité de voisinage et continuité de formes urbaines ;
- **Implantation d'une trame bocagère renforcée** le long de la voie communale permettant d'y faire circuler les eaux pluviales et de renforcer un rideau visuel ;
- **Organisation des parcelles en lanières Nord/Sud** pour permettre d'orienter les futures constructions plein Sud pour en favoriser les apports solaires passifs ;
- **Composition d'un ensemble réduit de voiries internes** permettant d'optimiser le découpage du terrain en parcelles homogènes de taille moyenne de l'ordre de 370m<sup>2</sup>. La confrontation entre ce tracé de voiries et des lanières Nord/Sud précédemment décrites, dessine un ensemble de sous espaces publics qui seront dédiés aux espaces verts et à la gestion alternative des eaux pluviales (noues) ;
- **Implantation des logements collectifs** (R+2+combles ou attiques) en partie haute du terrain sur la limite Nord/Est devant le rideau d'arbres existants. Cet emplacement permet de ne pas projeter d'ombre sur d'éventuelles constructions futures et d'allier densité urbaine et apports solaires passifs dans les logements ;

- **Gestion des déplacements** : nombreuses connexions douces internes et vers les espaces extérieurs, poches de stationnements réparties sur l'ensemble de la parcelle pour éviter les stationnements longitudinaux. La parcelle complète est conçue en un « plateau mixte limité à 30 km/h avec priorité aux piétons ;
- **Connexion des liaisons douces** attenantes à la parcelle vers les espaces extérieurs, permettant de faire en sorte que ce nouveau quartier soit également un espace de continuité urbaine pour les liaisons douces ;
- **Densification de l'aménagement** : en plaçant les collectifs en partie haute de la parcelle et en réalisant des parcelles de taille moyenne de 370m<sup>2</sup>, en réduisant également l'emprise des voiries, une densité de l'ordre des 28 logements à l'hectare peut être atteinte.

### Projet du Mouton Blanc : plan masse



## **IV – Les autres modifications réglementaires du document d'urbanisme**

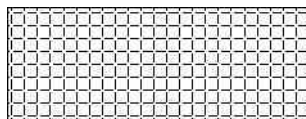
La procédure de modification du PLU est aussi l'occasion de prendre en compte les difficultés réglementaires rencontrées dans l'application du document. Le règlement et les documents graphiques font ainsi l'objet d'adaptations ponctuelles pour rectifier des erreurs constatées depuis l'approbation du PLU, clarifier certaines règles ou en améliorer la formulation.

### **1 - Les modifications du règlement littéral**

#### **1- Définitions et dispositions générales**

##### **- Emprise constructible (ou polygone d'implantation)**

Certains secteurs font l'objet de règles graphiques qui s'expriment par une trame définissant l'espace dans lequel peuvent s'implanter les constructions.



#### **2- Dispositions applicables aux différentes zones**

##### ***2.1 Isolation par l'extérieur***

Un certain nombre de bâtiments existants imposent une isolation par l'extérieur du fait d'une intervention intérieure complexe. L'isolation par l'extérieur assure de plus de meilleures performances thermiques.

L'isolation par l'extérieur est donc rendue possible pour toute réfection, y compris au delà des marges de recul, des emprises constructibles et dans les implantations différentes et au delà des hauteurs maximales autorisées, dans la limite de 0,3 m. Les articles 6, 7, 9 et 10 des zones UA, UD et UE, UG, UI, A, N et NP sont adaptés de manière à intégrer ces dispositions.

##### ***2.2 La zone UD***

Le règlement de la zone UD est adapté, notamment aux articles suivants :

###### **- Articles 6 et 7 : implantations différentes**

Dans les implantations différentes, il est procédé à une adaptation de l'alinéa concernant les secteurs de projet afin de rendre la disposition plus claire dans son application.

###### **- Article 9 : constructions d'annexes**

La construction d'annexes est précisée et distingue désormais 2 rubriques : « garage et abri voiture » et « autre annexe » sans modifier la limite totale d'emprise au sol. Cette précision permet d'accompagner les évolutions de mode de stationnement sur parcelle ou sur parc de stationnement mutualisé.

Par volonté d'harmoniser l'écriture des différentes zones urbaines, ce dispositif est étendu aux zones UA et UE.

**- Article 10 : hauteurs des annexes et cas particuliers**

L'article 10 est réorganisé. Un alinéa 5 est créé pour regrouper tous les cas particuliers. Ainsi la hauteur maximale des constructions annexes à 3.5 m s'impose désormais en bande de constructibilité secondaire comme en bande de constructibilité principale alors qu'elle n'était pas limitée dans cette dernière.

Par volonté d'harmoniser l'écriture des différentes zones urbaines, ce dispositif est étendu aux zones UA et UE.

**- Article 11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

Le paragraphe relatif aux clôtures est réorganisé sous 2 rubriques, soit en limite publique soit en limite privative. De plus, en secteur UDo, des adaptations ont lieu sur les prescriptions des clôtures en limite privative : il est proposé d'autoriser des créations ponctuelles de mur en maçonnerie sur limite latérale sur une longueur maxi de 3 m et une hauteur maxi de 2 m. Sur certains programmes de logements denses en bande, cela permet de répondre aux besoins de préserver des intimités sur les arrières des constructions et de jouer sur des décrochés ou rupture d'implantation.

**- Article 12 : normes de stationnement des « autres logements »**

Pour être compatible avec les orientations générales du PLH et son application sur les opérations d'urbanisme, le projet comprend une diversité des typologies de logements et une mixité des programmes. Or les normes en vigueur sont, pour certaines, difficiles à faire coïncider avec les exigences de constructibilité et d'équilibre financier des programmes aidés.

Il est proposé une réduction du nombre de places de stationnement minimum imposé pour les logements autres que les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Il est exigé au minimum 1,5 places de stationnement par logement (au lieu de deux par logements auparavant).

En secteur UDo, il est proposé que la disposition relative à l'emprise maximale affectée au stationnement ne s'applique pas. Le projet prévoit en effet une offre de stationnement répartie à la fois sur les parcelles et sur des espaces mutualisés pour laquelle le calcul d'une emprise maximale n'est pas compatible.

**- Article 13 : espaces libres – aires de jeux - plantations**

En secteur UDo, il est procédé à une adaptation des obligations en matière de plantations. Les projets développés dans ces secteurs font l'objet d'aménagement d'ensemble qui intègrent des partis paysagers et environnementaux affirmés.

**2.3 Autres modifications ponctuelles**

Il est procédé à diverses précisions de titres, corrections orthographiques ou suppression de mentions inutiles par exemple indiquées "sans objet", ...

**2 - Les autres modifications des documents graphiques****1- Marge de recul RN 137**

L'arrêté du 3 juin 2009 relatif au classement des autres voies à grande circulation indique, par défaut, que le recul sur la RN 137 est porté à 100 m de part et d'autre de son axe. Un trame de marge de recul au titre de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme dite loi Barnier est donc reportée sur les plans de zonage N°1 et 2.

**2- Limite de la zone UD – Secteur Zac des Luzards**

Une adaptation du zonage UDo est effectuée pour caler 2 parcelles non bâties sur le périmètre de la ZAC de Lizard et octroyer ainsi les droits à bâtir dans les dispositions et orientations de l'opération.

### **3- Patrimoine d'intérêt local**

Il est procédé à une adaptation graphique sur le lieu dit « la ferme de la Chaussée » pour rectifier la localisation de la partie patrimoine en trame noire.

### **4- Le terrain d'accueil des gens du voyage**

Le projet communal rappelle la nécessité de l'accueil des gens du voyage organisé à l'échelle métropolitaine dans le cadre du programme local de l'habitat. Il est prévu la création d'un petit terrain souape d'une capacité de 10 à 15 emplacements sur un terrain situé au sud-est de la commune le long de la route d'Orgères, à proximité du secteur de Mouton Blanc. Son aménagement permettra d'offrir un accueil temporaire, complémentaire à d'autres types de structure d'accueil des gens du voyage sur l'agglomération.

Le terrain, déjà identifié pour ce type d'accueil bénéficie d'un classement dédié aux équipements d'intérêt général. Le zonage actuel 2AUG évolue vers un zonage 1AUG rendant possible l'aménagement et la viabilisation du terrain ainsi que la construction de locaux sanitaires et techniques.

### **5- Création d'un emplacement réservé N°61**

Un nouvel emplacement réservé N°61 de 2,50 m de largeur est créé sur une partie de la route d'Orgères depuis le chemin communal jusqu'au ruisseau du Tellé. L'objectif de la commune vise à compléter l'offre de cheminements piéton-vélo afin de mailler ainsi l'ensemble du territoire. Sur ce secteur, le cheminement sera prolongé jusqu'à l'axe de la Route de Nantes dans la continuité de celui réalisé sur le projet d'aménagement du Mouton Blanc

### **6- Espace d'intérêt paysager, rue de la Cave Donjean**

Quelques éléments d'un ensemble boisé sont repérés au titre de l'article L 123.1.7 du code de l'urbanisme. Le positionnement de ces arbres de qualité de part et d'autre d'une allée et en fond de parcelle en limite sud de la ZAC de Lizard, représentent des éléments forts de structuration paysagère.

## V – Les adaptations des annexes

### L'annexe 1 relative aux différents périmètres

Le périmètre défini pour les besoins complémentaires de l'étude après-mine est supprimé de cette annexe pour être reporté sur d'autres pièces du PLU.

Il est intégré à la fois dans le plan N°3 des documents graphiques réglementaires et dans la nouvelle annexe N°6.

### L'annexe 6 relative à l' « étude après-mine : pollution des sols »

Comme le permet l'article R 123.13, alinéa 14, l' « étude après-mine : pollution des sols » est reportée dans cette annexe.

Celle-ci comprend une note de synthèse et diverses cartographies indiquant les teneurs en Eléments Traces Métalliques (ETM) dans les sols.

## VI – Les incidences sur l'environnement

Les modifications apportées au PLU de Pont-Péan s'inscrivent pleinement dans l'économie générale du PADD. Les évolutions ou adaptations concernent des éléments qui apportent une meilleure connaissance de l'environnement urbain, notamment par l'intégration de l'étude pollution des sols.