Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

C - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

C-2 Échelle communale

Pont-Péan

Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019
Modification n°2 approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/06/2025

RENNES MÉTROPOLE

La localisation de cette orientation d'aménagement et de programmation est visible sur les plans thématiques D-2-2-7 "Périmètres des orientations d'aménagement et de programmation" du règlement graphique.

Sommaire

Partie 1 Le projet urbain communal 4

1. Accueillir en organisant le développement urbain, améliorer le cadre de vie.....7
2. Protéger l'environnement naturel et agricole, préserver le patrimoine 8
3. Fédérer et structurer le territoire par les équipements et les mobilités.....10

Partie 2 Les OAP de quartier 12

1. OAP "Centre" 13
2. OAP "Fontaine Blanche".....16
3. OAP "La Betuaudais" 19
4. OAP "Triangle".....23

Préambule

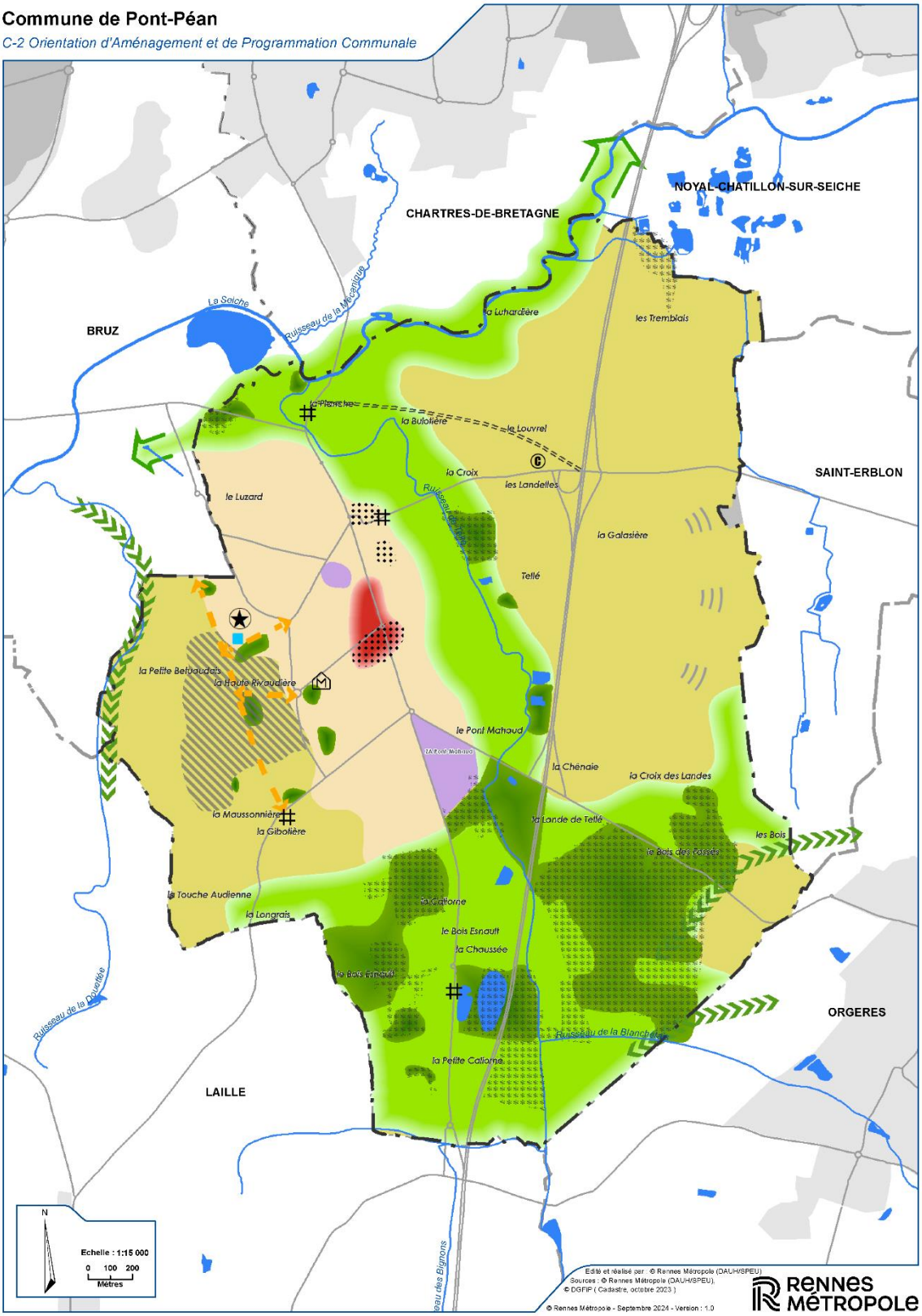
Le présent cahier des orientations d'aménagement et de programmation présente des orientations à deux échelles :

- Le projet urbain communal qui traduit la déclinaison du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) à l'échelle du territoire de chaque commune ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation à l'échelle de certains secteurs, quartiers ou îlots dans la commune.

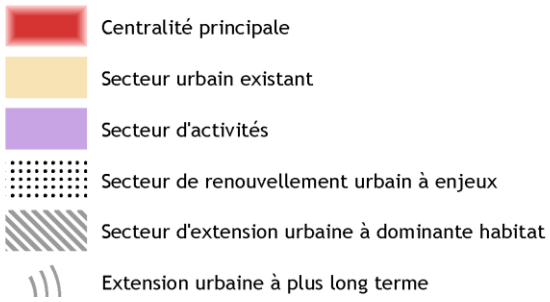
Ces orientations renvoient aux orientations d'aménagement et de programmation d'échelle métropolitaine ou intercommunale qui sont définies dans la partie intitulée " Projet Patrimonial, paysager et Trame Verte et Bleue et les axes de développement de la Ville Archipel" et "Santé, climat, énergie".

Les projets d'aménagement et de construction doivent donc respecter les options fondamentales de ces orientations, sans être tenus de reprendre à l'identique leur contenu (rapport de compatibilité).

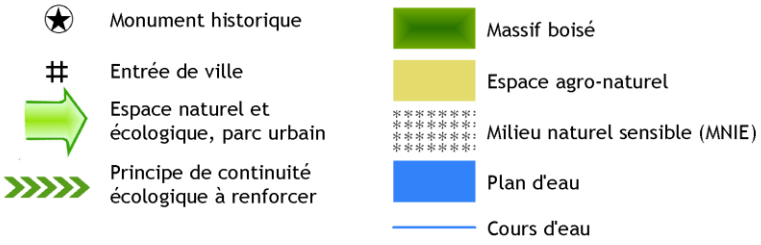
Partie 1
Le projet urbain communal


Commune de Pont-Péan
C-2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Communale
CHARTRES-DE-BRETAGNE
NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE
BRUZ
SAINT-ERBLON
ORGERES
LAILLE
La Seiche
Ruisseau de la Mégrigue
la Luharderie
les Tremblais
la Planche
la Bulotière
le Louvrel
la Croix
les Landelles
le Luzard
la Galasière
Tellé
la Petite Betraudais
la Haute Rivaudière
le Pont Mahaud
la Chênaie
la Croix des Landes
la Maussonnière
la Gibolière
la Lande de Tellé
les Bois
le Bois des Forêts
la Touche Audienne
la Longrais
la Callonne
le Bois Esnault
la Chaussée
le Bois Esnault
Ruisseau de la Quellée
Ruisseau de la Blanche Lande
la Petite Callonne
N
Echelle : 1:15 000
0 100 200
Mètres
Edité et réalisé par : © Rennes Métropole (DAUH/SPEU)
Sources : © Rennes Métropole (DAUH/SPEU),
© DGFIP (Cadastre, octobre 2023)
© Rennes Métropole - Septembre 2024 - Version : 1.0
RENNES MÉTROPOLE

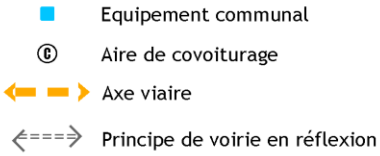
Accueillir en organisant le développement urbain



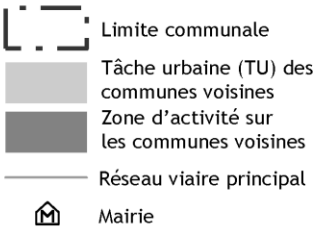
Améliorer le cadre de vie, valoriser le patrimoine bâti et paysager



Structurer le territoire par les équipements et les mobilités



Eléments de contexte



Introduction

Pont-Péan, jeune commune au sud de la Métropole issue d'une scission, s'inscrit dans un territoire dynamique. En particulier, l'accès rapide à la RN 137 lui confère une grande attractivité. Son positionnement stratégique à moins de 15 Km de Rennes nécessite une réflexion globale d'aménagement, notamment concernant son d'urbanisation future. Elle accueille, à ce jour, une population d'environ 4 200 habitants et connait une croissance régulière pour répondre à une demande continue en logements.

L'objectif pour les prochaines années sera donc la poursuite de l'accueil et pour ce faire, il conviendra d'intensifier et diversifier les typologies de logements tout en maîtrisant son développement, en préservant son identité communale et sa qualité de vie. C'est également l'occasion de conforter le tissu social pour permettre à tous de bien vivre la ville de demain et d'être acteurs du Pont-Péan à venir.

1. Accueillir en organisant le développement urbain, améliorer le cadre de vie

La demande de logements ne se démentant pas, aussi pour permettre un développement harmonieux de la commune sur les plans sociologique, urbanistique et environnemental, la commune de Pont-Péan s'engage sur la période 2020-2035 à :

Offrir une mixité de logement pour assurer les parcours résidentiels

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

Dans le droit fil des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH), la commune souhaite pouvoir offrir un choix résidentiel qui corresponde aux besoins et aspirations de ses habitants à toutes les périodes de leur vie. L'apport de nouveaux logements sera étudié dans le respect de l'environnement, en économisant le foncier, en veillant à la qualité des matériaux de construction, en travaillant de nouvelles formes architecturales diverses et variées, en prêtant grande attention aux espaces publics, tout en gardant le souci de mixité sociale par la garantie de prix d'acquisition et/ou de loyers abordables pour tous.

Afin d'accompagner le PLH en vigueur et de mettre en œuvre les objectifs de diversité des logements, des dispositions en faveur de la mixité sociale sont portées aux documents réglementaires (plan thématique mixité et/ou plan de zonage). Sont fixées des règles visant une production de logements aidés et régulés en fonction de la taille des projets.

En vue de répondre à l'objectif de réalisation d'un habitat favorable au vieillissement défini au PLH en vigueur, la commune prévoit une production significative de logements adaptés, dans les secteurs favorables au vieillissement, situés en zone urbaine pour privilégier leurs implantations à proximité des services et commodités du quotidien.

Afin de répondre aux enjeux de la sobriété foncière et atteindre l'objectif du zéro artificialisation nette, le PLH en vigueur défini ainsi des objectifs en matière de densité (nombre de logements par hectare) en extension urbaine (35 logements/ha) et en renouvellement urbain (41 logements/ha) applicables aux opérations d'aménagement et en secteur diffus.

Consolider le bourg grâce à l'intensification et au renouvellement urbain

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. Déjà bien engagé sur ce sujet, le projet communal tendra donc à poursuivre cette action. Deux secteurs à forts enjeux, sur lesquels existent différentes disponibilités ou potentialités foncières intéressantes, ont été identifiés. La capacité opérationnelle de ces programmes représente environ un potentiel d'environ 300 logements répartis sur : (cf. OAP de secteurs de projet).

- Le secteur Centre,
- Le secteur de la Fontaine Blanche.

Le secteur de la Mine fera aussi l'objet d'une attention particulière. La poursuite de la réappropriation de ce secteur sera menée afin de faire de ce site identitaire et emblématique un lieu de convergence pour l'ensemble des Pontpéannais. Les réflexions sur ce secteur permettront l'articulation de la réalisation de nouveaux équipements, d'espaces publics majeurs et de logements. L'ensemble s'intégrera dans une réflexion plus large de projet de nouveau quartier à l'ouest de la commune mêlant renouvellement urbain et extension urbaine.

Concevoir un nouvel "Eco-quartier" (cf. OAP de secteur : Betuaudais)

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 et se développera en plusieurs phases. La première sur le site de la "Bétuaudais" représentera environ 175 à 200 logements. La deuxième partie, au sud, sur le site des "Cormiers" pourra accueillir une capacité théorique d'environ 300 logements supplémentaires.

L'ensemble de ce projet 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 Douettée est en outre un facteur de qualité paysagère indéniable du projet.

Autour de l'idée d'un "éco-quartier" renouvelant le modèle 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 devra promouvoir la réalisation de logements s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale. Au plan hydraulique ceux-ci devront privilégier des systèmes de rétention des eaux pluviales pour prendre en considération les spécificités hydrologiques de la commune. Des solutions permettant l'économie d'eau potable seront également encouragées. En outre, la gestion de manière différenciée et durable des espaces verts sera réalisée dans un souci d'économie. Le projet urbain organisera les implantations et orientations des bâtiments afin 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 encouragées. 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.

Renforcer l'attractivité du cœur de bourg en créant une centralité affirmée

La récente création de la commune met en évidence l'absence d'une réelle centralité historique. Cette situation a entrainé un développement "multipolaire" et un éparpillement des "pôles" d'équipements et des espaces de centralité. Le confortement du centre commercial déjà engagé dans le cadre de la ZAC des Genêts et le renouvellement urbain le long de la route de Nantes viendra donc asseoir et affirmer davantage encore la place de cette polarité commerciale en favorisant son intégration urbaine et sa lisibilité, couplée avec un aménagement urbain plus dense. Il s'agit donc de l'objectif du renouvellement urbain prévu près du centre commercial (ZAC Centre). Le but sera de conforter une identité communale encore récente en l'inscrivant dans une dynamique obtenue par la mise en réseaux de l'ensemble des polarités (pôle Mairie, pôle culturel de la Mine, pôles sportif et scolaire) via des liaisons inter-quartiers et des aménagements de connexions douces.

Conforter l'activité économique existante et accueillir des besoins de développement à l'échelle Métropolitaine

La zone d'activités du Pont Mahaud, située au sud-est de la commune gardera sa vocation d'accueil d'entreprises de proximité. Quelques parcelles sont encore disponibles pour permettre l'implantation d'entreprises artisanales ou semi industrielles.

Le site de la Cimenterie conservera également sa vocation. À terme, l'entreprise pourrait être transférée sur un site plus adéquat et de ce fait libérer du foncier en centre bourg. Cette mutation permettrait un aménagement du site plus en lien avec son environnement et la construction de logements.

2. Protéger l'environnement naturel et agricole, préserver le patrimoine

Le projet communal s'appuie sur la trame verte et bleue, véritable colonne vertébrale qu'il convient de préserver et renforcer sur certains sites. Ce patrimoine naturel forge l'identité, la qualité de vie et la singularité communale. Il conviendra de le mettre en valeur et de le prendre en compte dans les projets futurs. Pour atteindre ces objectifs il faudra donc :

Prendre en compte, préserver et renforcer les milieux naturels présents sur le territoire

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 "champ urbain" qui constitue avec d'autres autant d'espaces interstitiels qui relient les communes de la Métropole entre-elles et fondent un véritable réseau vert. 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 caractérisé par sa proximité avec ce grand site naturel de la Seiche dont l'objectif peut viser à le faire pénétrer dans les tissus urbains. Le périmètre du champ urbain est en grande partie situé dans le Grand Ensemble Naturel de la Seiche, véritable corridor écologique relais entre la Seiche au nord et les boisements d'Orgères du sud (boisements de Caliorne, Landes du Téllé…).

La poursuite de l'aménagement du champ urbain devra favoriser la valorisation de ces connexions biologiques ainsi que de l'axe naturel majeur que constitue la vallée de la Seiche en s'appuyant, par exemple, sur une conception

et une gestion écologique du futur espace paysager de la mine, site empreint d'une histoire identitaire.

Le projet communal tendra donc à protéger et valoriser ces fonds de vallées et, dans certains cas, à recréer les conditions leur permettant de jouer pleinement leur rôle de corridor écologique.

Assurer et renforcer les continuités naturelles

Les milieux naturels ne peuvent pas fonctionner indépendamment les uns des autres. Ils sont reliés par des continuités naturelles que sont les vallées et les cours d'eau et présentent autant d'intérêt que les milieux qu'ils rejoignent. Ils facilitent les échanges d'espèces entre les espaces et il convient donc de les préserver et de les conforter le plus possible. Une attention particulière sera portée à la vallée de la Seiche, aux vallons du Téllé et de la Douetté et aux secteurs boisés au sud de la commune notamment les landes du Téllé et celui de Caliorne et du bois Esnault.

Le projet vise aussi à protéger les milieux sources (MNIE) et zones humides qui jouent un rôle essentiel au sein de la trame verte et bleue. Ceux-ci permettent d'assurer la connexion avec le reste du réseau écologique (marais, étangs : la Chaussé). Ils 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. En complément, le renforcement du maillage bocager et des espaces boisés sera également une priorité du projet.

Favoriser les échanges naturels par la création de continuités écologiques

Les secteurs agricoles ouverts, principalement sur les plateaux, sont quant à eux beaucoup moins favorables aux échanges et constituent pour de nombreuses espèces des zones infranchissables. Ces grandes parcelles de cultures dépourvues de bocage constituent des discontinuités et l'enjeu est donc de récréer des continuités boisées (bocage ou bande boisée) qui assurent la mise en relation des espaces naturels de la commune et des vallons.

Les zones urbaines de la commune constituent également des secteurs infranchissables pour une majorité des espèces de nos campagnes. La conception du secteur de la Brétaudais a été particulièrement attentive à cette question en intégrant des réflexions sur une limitation de l'imperméabilisation, une gestion différenciée des espaces verts et une préservation des trames bocagères existantes et des boisements…

La commune souhaite préserver le patrimoine végétal, pour maintenir le caractère champêtre du territoire, participant au cadre de vie des Pontpéannais. Pour ce faire, un travail sur les lisières paysagères de développement urbain sera poursuivi dans les opérations d'aménagement au niveau du secteur des Bétuaudais/Cormiers afin d'affirmer le maintien et le développement d'un écrin de verdure. En complément, un travail sur les liaisons douces devra se poursuivre pour faciliter ces échanges. À ce titre, la mise en place d'un système de ramification verte renforcera la perception de la nature en ville.

Un travail sur les liaisons douces a été mené et devra se poursuivre pour faciliter ces échanges. Pour ce faire, la mise en place d'un système de ramification verte renforcera la perception de la nature en ville.

Développer le maillage des espaces publics et paysagers

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

Valoriser le patrimoine bâti ancien et harmoniser l'architecture des nouvelles opérations avec le contexte local

- **Le bâtiment de la Mine** : ce site emblématique constitue un patrimoine majeur et identitaire pour la commune. Le projet visera à le valoriser et le préserver tout en renforçant sa vocation de pôle culturel et associatif. La revalorisation d'ensemble de ce secteur intègrera la possibilité de restaurer le bâtiment administratif notamment et de requalifier ses alentours, le positionnant au cœur d'une nouvelle polarité urbaine.
- **La cité ouvrière** : des études ont été menées sur ce secteur et ont conduit à instaurer des mesures de prescriptions et recommandations afin de préserver ses spécificités. Il conviendra donc dans le projet communal de poursuivre cet engagement de protection sur ce périmètre, permettant ainsi de sauvegarder l'identité de l'ensemble sans pour autant pénaliser les évolutions de ce tissu urbain propre à Pont Péan.

Le projet communal exprime ainsi la volonté de préserver le patrimoine bâti, qu'il soit localisé dans le centre-bourg ou dans les hameaux, en prenant en compte les caractéristiques qui en font l'intérêt. Il définit également des possibilités d'évolution du patrimoine bâti, dans le respect du caractère originel des bâtiments. Par ailleurs,

les projets d'aménagement, et en particulier les opérations de renouvellement qui conduiront à faire évoluer le tissu urbain en centre-bourg, seront étudiés en tenant compte des caractéristiques morphologiques du patrimoine existant.

Se prémunir des risques et des nuisances

La commune de Pont-Péan est concernée par plusieurs types de risques (inondations, aléas miniers, sols argileux) et le projet devra donc anticiper et se prémunir de ces différents risques. 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, puis actualisée en 2023 par une étude complémentaire menée par le BRGM 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, notamment en aléa fort et moyen.

Des études géotechniques à la parcelle devront donc être faites afin d'adapter des dispositions constructives en fonction de la nature des sols. (voir OAP Santé, Climat, Énergie).

Les aléas miniers (affaissements et pollution) : La DRIRE de Bretagne a procédé 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 et concerne une partie urbaine de la commune située au nord ainsi que ses extensions à l'ouest.

Les aléas mouvements de terrains :

- 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 PLUi vise à assurer et poursuivre un maximum de sécurité des biens et des personnes.

L'aléa environnement *:* après diverses études de sols, 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. Pour ce faire, des mesures règlementaires spécifiques seront traduites dans le PLUi.

3. Fédérer et structurer le territoire par les équipements et les mobilités

Pour que la vie soit agréable dans la commune, il est nécessaire d'avoir un paysage urbain de qualité, que ce soit avec les constructions nouvelles ou avec le bâti ancien que nous devons préserver. Les espaces publics sont tout aussi importants, qu'ils soient des entrées de bourg, des lieux de rencontre dans les quartiers ou en centre bourg. Les équipements au service de la population devront être renforcés et développés pour répondre aux attentes de la population et participer au dynamisme du territoire.

Consolider la fonction de centralité du site de la Mine et ses abords

La particularité et la configuration de la commune de Pont-Péan met en évidence plusieurs polarités que le projet communal viendra renforcer. Le projet du "pôle culturel et associatif" situé sur le site de la Mine participe à cette synergie d'activités. Il viendra regrouper différents services (médiathèque, salles associatives, espace petite enfance…). Sa localisation à l'interface des tissus urbains existants et urbanisation future de la frange sud-ouest de la commune vient compléter l'espace Beausoleil et les autres polarités de la commune. En outre, la revalorisation du secteur de la Mine aujourd'hui occupé par de vastes emprises en friche ou sous utilisées, devra être menée. Des réflexions d'aménagement seront engagées afin de valoriser ces espaces connexes. Elles pourront permettre de réfléchir sur l'éventualité d'un projet environnemental en faveur de la production d'énergie renouvelable par exemple.

À l'échelle communale, l'ensemble de ces projets participeront au renforcement des équipements existants et des espaces publics et répondront aux besoins de services d'une population plus importante.

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

La forme particulièrement étirée du bourg, la congestion que risque de produire à terme la présence de nombreux lotissements en impasse, le développement de 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.

Se déplacer autrement conduit à favoriser une utilisation plus importante des transports collectifs, à développer les modes doux (cheminements piétons et pistes cyclables) et à hiérarchiser et sécuriser les voiries. Le projet vise à partager la voirie entre les différents usagers en ayant comme objectif la baisse de la circulation et de la vitesse automobile. Il s'agit tout à la fois d'améliorer le cadre de vie et de travail tout en allant vers la réduction des nuisances (pollution de l'air, bruits) et de répondre aux défis énergétiques.

Les connexions et le maillage inter quartiers déjà engagés se poursuivront donc et participeront à cet objectif en cohérence avec le développement urbain.

Créer une liaison nord sud à l'ouest : Le projet d'extension urbaine de la frange ouest du bourg et de requalification du secteur de la Mine induisant un rééquilibrage des polarités, il implique la création d'une nouvelle liaison nord/sud principale. Ce nouvel axe, dédoublant la route de Nantes, permettra ainsi 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 administratif" et passe au milieu du futur secteur d'urbanisation envisagé à l'ouest, ce qui devrait permettre d'équilibrer le trafic et de limiter les nuisances liées aux déplacements automobiles.

À plus long terme, l'extension du quartier de la Bétuaudais vers le sud en direction du lieu-dit "les Cormiers" posera la question de la requalification de la route de Laillé (RD 277).

Traiter les entrées de ville : Les entrées de ville donnent la première image de la commune. Pont-Péan en compte plusieurs puisqu'il s'agit de marquer et valoriser. Dans le cadre du travail engagé sur le renouvellement urbain et plus précisément sur le secteur nord de "Fontaine Blanche" un réaménagement de celle-ci sera donc proposé pour apaiser les flux de circulation depuis la RD 36.

Cet axe constitue une des entrées principales pour la commune avec un trafic important permettant de relier la RN 137 à la commune de Bruz.

Dans cet objectif, la perspective d'une déviation de la RD 36 plus au nord, accompagnée d'un traitement d'une nouvelle entrée fera l'objet d'un examen plus approfondi, en termes de faisabilité technique et d'impacts environnementaux.

Au sud, sur la RD 837 à la hauteur du "bois Esnault", un aménagement est envisagé pour marquer l'entrée de ville par un séquençage progressif et qui participera également à la sécurisation de cet axe.

Assurer une offre de mobilité performante et complémentaire

Mettre en cohérence la desserte transport en commun avec le développement communal
Le circuit desserte par les transports collectifs est à ce jour satisfaisant. Cependant, au vu du développement communal des secteurs de la Bétaudais et à plus long terme celui des Cormiers, la déserte par les transports collectifs devra s'adapter. Pour ce faire, une extension de la ligne vers l'ouest semble envisageable, accompagnée d'une réflexion sur le calibrage de certaines voies afin de permettre le passage des bus.

Amplifier la multimodalité en prévoyant des aménagements propices à ces pratiques
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 directe avec les arrêts de bus… En complément des actions déjà entreprises sur le territoire et répondre à cet objectif, une réflexion sur une aire de covoiturage est envisagée à proximité de la RN 137.

Continuer à développer le réseau de modes actifs à l'échelle communale
Les développements urbains de la commune ont permis de développer un maillage de cheminements doux relativement conséquent. La volonté affirmée pour accompagner le développement urbain futur est de poursuivre cette logique par l'optimisation et la mise en relation de ces cheminements. Ce réseau permettra, à terme, de constituer une alternative à la voirie traditionnelle pour les trajets de proximité (accès aux équipements, à la centralité) ou multimodaux (rabattement vers les arrêts de bus).

La commune est bien dotée en matière de cheminements piétons inter quartiers. Il conviendra donc de poursuivre la démarche engagée d'un aménagement d'un réseau continu modes actifs, constitué de pistes cyclo pédestre.

Des créations sont également à envisager et des réserves à repérer pour permettre à terme d'améliorer la perméabilité de certains îlots.

Poursuivre l'aménagement du réseau intercommunal cyclable
Déjà engagé dans cette réflexion via le schéma directeur vélo, il conviendra de continuer cette démarche et notamment d'envisager la liaison vers la commune d'Orgères.

Partie 2
Les OAP de quartier

1. OAP "Centre"

Renouvellement urbain : Poursuivre la densification du centre-bourg.





Description du site

Localisation et délimitation : le site est délimité par l'allée du Patio des Chênes au sud, la rue de Téllé à l'est et au sud, la de Bellevue et l'avenue du Chemin Vert au nord et l'allée des Genêts à l'ouest.

Superficie

Environ 3,2 hectares.

Occupation / usage actuels

Situé en plein centre-bourg, le site de projet accueille principalement de l'habitat individuel et quelques locaux d'activités.

Enjeux / objectifs

Ainsi l'aménagement du secteur centre devra permettre d'intégrer un certain nombre d'enjeux :

- Identifier le centre-ville de Pont-Péan,
- Requalifier l'axe Bellevue-Chemin vert qui constitue une connexion inter-quartier notamment vers la Bétuaudais,
- Renforcer l'activité commerciale,
- Intégrer un habitat adapté aux personnes âgées et aux personnes en manque d'autonomie,
- Introduire des services intergénérationnels,
- Travailler sur la forme bâtie et l'espace public du futur centre,
- Mailler les futures zones d'extension,
- Assurer des continuités des formes urbaines au Sud du secteur,
- Retrouver des continuités piétonnes.

Vocation et programmation

Vocation : Le projet prévoit essentiellement la construction d'environ 230 logements, ainsi que quelques commerces et services.

Mixité fonctionnelle : Une partie des logements collectifs situés le long de l'ancienne route de Nantes et le long du chemin vert aura aussi une vocation commerciale et d'équipement (exemple : crèche, …).

Mixité sociale : Les programmations de logements sont réparties dans le respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole en vigueur. Elles s'inscrivent dans le cadre du dispositif de contractualisation du PLH.

Densité minimale attendue par le SCoT : 25 logements à l'hectare.

Dans le cas d'une urbanisation nouvelle mixte comportant une part de locaux d'activités (bureaux…), la surface de plancher totale de ces derniers devra être convertie en équivalent/logement sur la base du ratio suivant : Surface de plancher d'un équivalent/logement = Surface de plancher totale affectée aux logements / Nombre total de logements à défaut d'éléments permettant de mettre en œuvre ce calcul, la surface de plancher d'un équivalent logement est fixée à 70 m². Les équivalents-logements obtenus s'ajoutent au nombre de logements prévus dans l'urbanisation nouvelle. La densité de cette urbanisation nouvelle mixte, ainsi calculée, respecte les objectifs de densité fixés.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Au cœur de l'agglomération, le secteur Centre présente une offre en commerces qu'il faut conforter pour retrouver une réelle attractivité commerciale en hiérarchisant d'une part les espaces voitures et piétons ainsi qu'en dessinant une place publique par un ordonnancement de bâti fort.

Retrouver un centre-ville connecté aux différents quartiers existants et en devenir est primordial.

L'ancienne route de Nantes reste aujourd'hui à requalifier, à la fois dans ses dimensions et ses usages. L'axe Bellevue/Chemin Vert liaison vers le nouveau secteur de la Mine est à privilégier.

Un centre-ville est reconnaissable le plus souvent par une place commerciale, lieu d'échange et de services qui rassemble, mais aussi par un cadre bâti reprenant un épannelage hiérarchisé comme façade urbaine.

Le projet prévoit la construction d'environ 230 logements via la réalisation de collectifs (R+5 ; R+3 ; R+2 +A et R+2) et de logements individuels groupés.

Les collectifs s'implanteront le long de l'avenue du Chemin Vert, de la route de Nantes et de la rue de Bellevue.

2/ Traitement des lisières

Pas d'orientation particulière.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental :

Pas d'orientation particulière.

Qualité des constructions :

Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie".

Risques et nuisances :

Le projet d'aménagement est concerné par des risques et nuisances (pollution des sols, mouvement de terrain). Des dispositions sont précisées dans l'OAP Santé, climat, énergie et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

- L'avenue du Chemin Vert est longée par une ligne HTA souterraine.

Servitudes : Voir annexes. Un bâtiment situé à l'angle de l'avenue du Chemin Vert et de la rue de Bellevue est identifié comme patrimoine bâti d'intérêt local soumis à recommandations. Le site de projet fait également l'objet d'une servitude de protection radioélectrique contre les obstacles (PT2).

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : L'essentiel des accès se feront par les voies existantes : avenue du Chemin Vert, rue de Bellevue, rue de Téllé et route de Nantes. Néanmoins, création d'un accès depuis l'avenue du Chemin Vert permettant de desservir l'est du site.

Voies structurantes : Les voiries existantes (avenue du Chemin Vert, route de Nantes, et rue de Bellevue) seront confortées dans leur rôle structurant par l'aménagement de l'espace public.

Desserte en transports collectifs : Les lignes de bus n°72 et 79 permettent de relier le site de projet à la station de métro "Henri-Fréville" à Rennes.

Desserte pour les modes actifs : Pas d'orientation particulière.

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

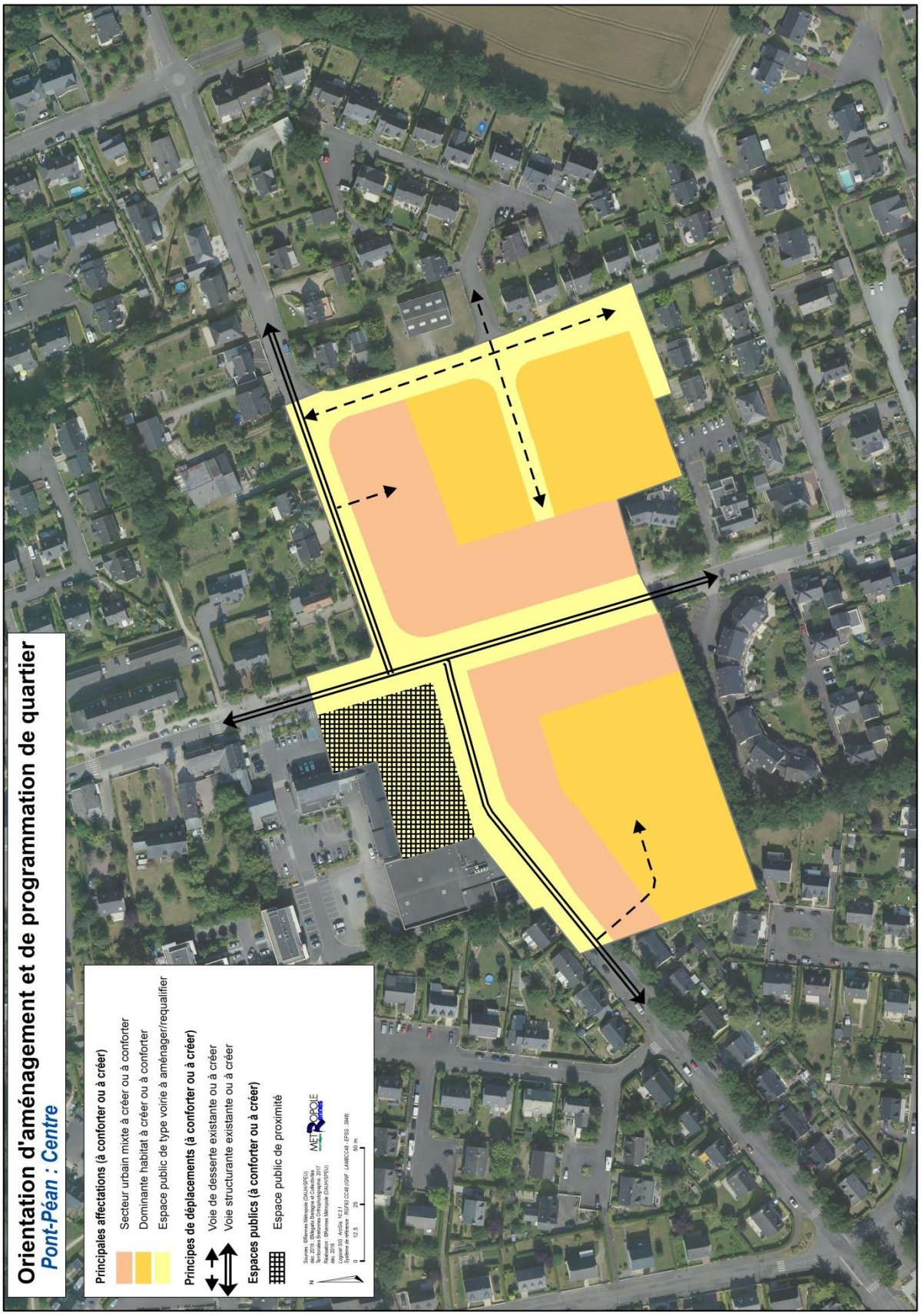
Aménagement dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Sans objet.


Orientation d'aménagement et de programmation de quartier
Pont-Péan : Centre
Principales affectations (à conforter ou à créer)
Secteur urbain mixte à créer ou à conforter
Dominante habitat à créer ou à conforter
Espace public de type voirie à aménager/requalifier
Principes de déplacements (à conforter ou à créer)
Voie de desserte existante ou à créer
Voie structurante existante ou à créer
Espaces publics (à conforter ou à créer)
Espace public de proximité

2. OAP "Fontaine Blanche"

Extension urbaine et densification : Poursuivre l'aménagement de la frange nord et densifier le cœur de bourg.





Description du site

Localisation et délimitation : Cette zone est localisée au nord du centre, à proximité du cimetière, et est traversée par la RD 36 qui assure une jonction avec la RN 137 (Rennes-Nantes). Elle marque donc une des entrées de ville. Aujourd'hui, cet accès traverse une 1ère zone naturelle marquée par une trame bocagère et une prairie humide. Seul le mur du cimetière dessine la rue comme première façade urbaine.

L'accès en "baïonnette" jusqu'à l'ancienne route de Nantes, voie principale de Pont-Péan, gomme toute lisibilité d'entrée de ville. Ce secteur présente des contraintes environnementales marquées par des zones humides, une zone inondable et du bocage qui conditionnent l'urbanisation à venir et qui ont été intégrées aux mesures d'évitement.

Superficie

Environ 2,1 hectares.

Occupation / usage actuels

Le site est initialement occupé par des espaces agro-naturels.

Enjeux / objectifs

- Répondre au besoin de création de nouveaux logements,
- Densifier un quartier,
- Restructurer le centre en aménageant l'espace public et en créant de nouveaux logements.

Vocation et programmation

Vocation : Le projet prévoit la construction d'environ 70 logements. Une emprise foncière sera réservée pour la potentielle extension sud du cimetière.

Mixité fonctionnelle : Pas d'orientation particulière.

Mixité sociale : Les programmations de logements sont réparties dans le respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Rennes Métropole en vigueur. Elles s'inscrivent dans le cadre du dispositif de contractualisation du PLH.

Densité minimale attendue par le SCoT : 25 logements à l'hectare.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Sur ce secteur, le projet urbain propose de structurer et de qualifier l'entrée de ville en dessinant une façade urbaine face au cimetière et via une hiérarchisation et une fluidité des cheminements. L'entrée de ville est une vitrine pour Pont-Péan : sa composition urbaine doit retrouver un équilibre entre les pleins et les vides, le construit et le végétal. Cet espace retrouve des usages et des besoins qu'il faut accompagner comme le parvis du cimetière, le parking relais, les liaisons douces et inter-quartiers.

En termes d'aménagement, le projet s'appuie sur les principes suivants :

- Identifier une entrée de ville,
- Offrir un parvis à l'entrée du cimetière,
- Accompagner et construire l'entrée de ville par un nouveau cadre bâti et un paysage existant et projeté,
- Densifier l'habitat par des continuités des formes urbaines au Sud du secteur,
- Conserver la zone d'extension future du cimetière répertoriée au PLU au Sud du cimetière existant.

Le projet prévoit la construction d'environ 70 logements via la réalisation de collectifs (R+2+A et R+2) et de maisons de ville.

2/ Traitement des lisières

Pas d'orientation particulière.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental
Respecter le paysage et les lignes bocagères ainsi que les contraintes environnementales et naturelles. Les deux zones humides inscrites au règlement graphique sont également représentées dans l'OAP graphique. Elles seront toutes les deux évitées pour être complètement préservées dans le cadre du futur projet de logement. De même pour la zone inondable au Nord.

Il conviendra de réaliser des inventaires complémentaires afin de s'assurer de la présence éventuelle d'autres zones humides sur le site.

Qualité des constructions : Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie".

Risques et nuisances :
Le projet d'aménagement est concerné par des risques et nuisances (Air-bruit, mouvement de terrain, zones inondables). Des dispositions sont précisées dans l'OAP Santé, climat, énergie et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.
L'est du périmètre de l'OAP de quartier est concerné par une zone de risque d'aléa d'inondation couvert par un PPRI. Le secteur concerné est dédié à de l'espace vert et l'impact de la zone d'aléa est donc très faible.

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Création de deux accès depuis la route de la Croix. Création d'un accès depuis l'allée Camille Claudel.

Voies structurantes : Réaménagement de la route de la Croix au sein d'un espace public.

Desserte en transports collectifs : Les lignes de bus n°72 et 79 permettent de relier le site de projet à la station de métro "Henri Fréville" à Rennes.

Desserte pour les modes actifs :
Retrouver des continuités piétonnes interconnectées avec les liaisons existantes.
Réaménager et requalifier la portion de Route Départementale en entrée de ville ainsi que sa connexion avec l'ancienne route de Nantes pour lui donner un caractère plus urbain et apaiser la circulation routière.

Stationnement : Retrouver des espaces de parking paysagers pour le cimetière et pour les commerces situés de l'autre côté de la rue de Nantes.

Condition de réalisation

Aménagement dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

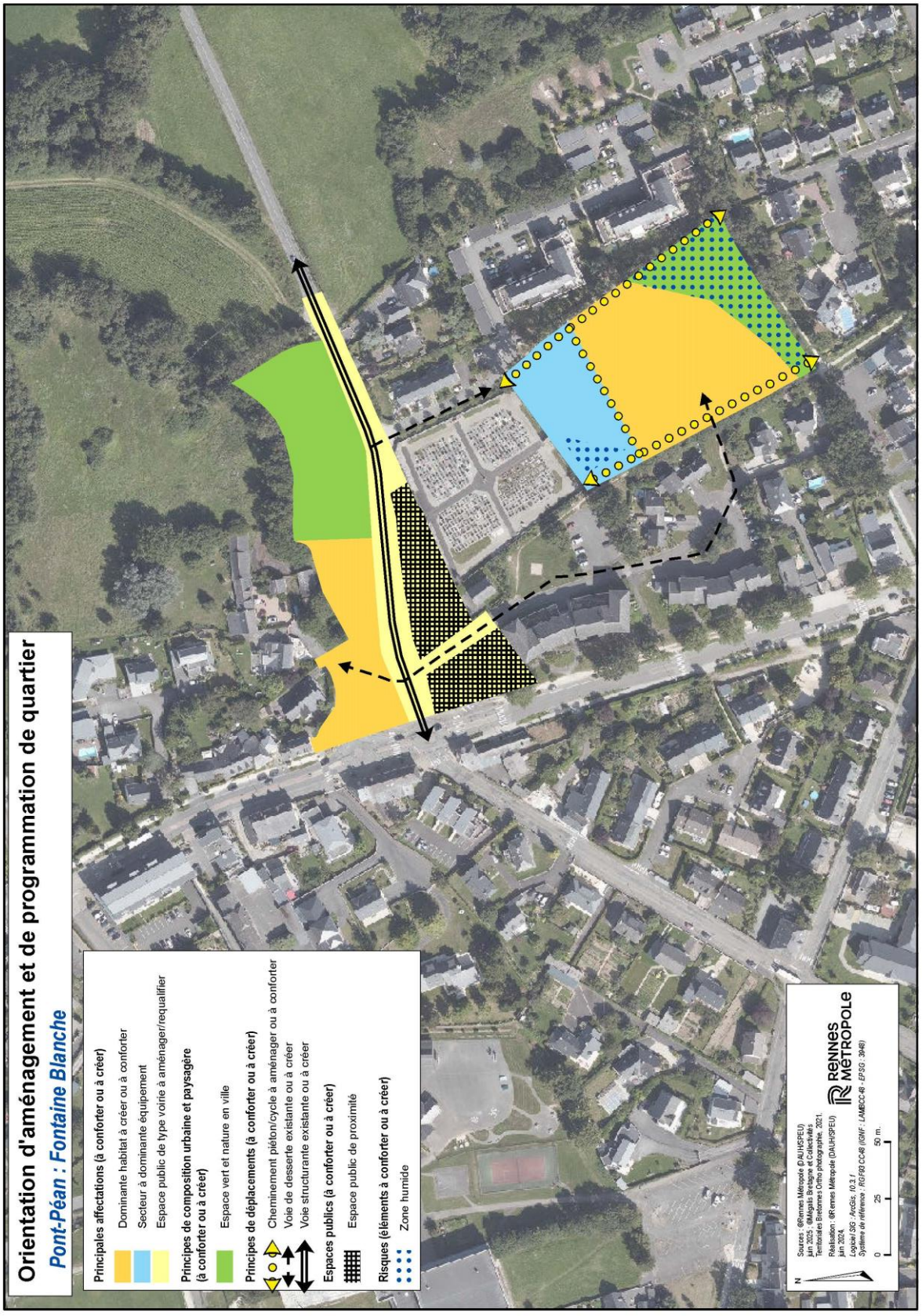
Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Les équipements de réseaux et voiries nécessaires au projet se réaliseront à partir de 2025.

Rennes Métropole élabore actuellement un schéma directeur des réseaux eaux usées du système d'assainissement de Saint-Erblon afin de vérifier si des adaptations sont à prévoir sur le réseau de collecte des eaux usées en cohérence avec les besoins d'évolution des capacités des ouvrages. Cette étude s'achèvera fin 2026.

Sans attendre les conclusions de cette étude, Rennes Métropole travaille en parallèle sur un plan d'actions spécifiques au secteur du Bas Luzard afin de supprimer les déversements des postes de refoulement "Mine", "Luzard" et du déversoir du Bas Luzard.


Orientation d'aménagement et de programmation de quartier
Pont-Péan : Fontaine Blanche
Principales affectations (à conforter ou à créer)
Dominante habitat à créer ou à conforter
Secteur à dominante équipement
Espace public de type voirie à aménager/requalifier
Principes de composition urbaine et paysagère (à conforter ou à créer)
Espace vert et nature en ville
Principes de déplacements (à conforter ou à créer)
Cheminement piéton/cycle à aménager ou à conforter
Voie de desserte existante ou à créer
Voie structurante existante ou à créer
Espaces publics (à conforter ou à créer)
Espace public de proximité
Risques (éléments à conforter ou à créer)
Zone humide
Sources : ©Rennes Métropole (DAUH/SPEU) Juin 2025 ; ©Magalis Bretagne et Collectivités Territoriales Bretonnes Ortho photographie, 2021.
Réalisation : ©Rennes Métropole (DAUH/SPEU) Juin 2024.
Logiciel SIG : ArcGis, 10.3.1
Système de référence : RGF93 CC48 (IGNF : LAMBCC48 - EPSG : 3948)
0 25 50 m.
N
RENNES MÉTROPOLE

3. OAP "La Betuaudais"

Extension urbaine : Poursuivre l'aménagement de la frange ouest de la commune.





Description du site

Localisation et délimitation : Le site de projet se situe à l'ouest de la commune. Il est délimité par l'allée de la Clôture et la rue de la Mine au nord, l'urbanisation formé par la rue des Chênes à l'est et une partie du chemin de la route de la Petite Betuaudais à l'ouest. Le projet s'ouvre sur la campagne environnante au sud et à l'ouest.

On distingue deux sous-secteurs :

- Le sous-secteur le plus étendu et situé au nord, correspondant au périmètre de la ZAC multisite Betuaudais.
- Le sous-secteur plus au sud est concerné par la zone de la Gibotière et correspond à des anciens terrains communaux.

Superficie

Environ 15,2 hectares.

Occupation / usage actuels

Le site de projet est initialement occupé par des espaces agro-naturels et quelques locaux d'activités.

Enjeux / objectifs

- Répondre au besoin de création de nouveaux logements et équipements,
- Renforcer l'entrée de ville,
- Valoriser le cadre urbain et paysager,
- Préserver les ressources naturelles et la biodiversité,
- Anticiper les différents risques sur la commune.

Vocation et programmation

Vocation : Le projet prévoit la construction d'environ 175 à 200 logements et d'équipements (non déterminés à ce jour).

Mixité fonctionnelle : Pas d'orientation particulière.

Mixité sociale : Les programmations de logements sont réparties dans le respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole en vigueur. Elles s'inscrivent dans le cadre du dispositif de contractualisation du PLH.

Densité minimale attendue par le SCoT : 25 logements à l'hectare.

Dans le cas d'une urbanisation nouvelle mixte comportant une part de locaux d'activités (bureaux…), la surface de plancher totale de ces derniers devra être convertie en équivalent/logement sur la base du ratio suivant : Surface de plancher d'un équivalent/logement = Surface de plancher totale affectée aux logements / Nombre total de logements. à défaut d'éléments permettant de mettre en œuvre ce calcul, la surface de plancher d'un équivalent logement est fixée à 70m^2. Les équivalents-logements obtenus s'ajoutent au nombre de logements prévus dans l'urbanisation nouvelle. La densité de cette urbanisation nouvelle mixte, ainsi calculée, respecte les objectifs de densité fixés.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

La future urbanisation viendra se poser sur une trame verte et bleu prépondérante à l'échelle du site accentuant l'esprit de l'urbanisation à la "campagne". Il nécessitera de s'appuyer sur la trame bocagère du site voire l'amplifier /

révéler la trame bleue existante (trame des haies, bosquets et bois / réseau de fossés, zones humides, bassins et noues).

Le secteur de la Mine, situé au nord de la zone, est réservé majoritairement à de l'équipement public qui n'est pas définie à ce jour à l'exception de la pointe nord-est où il est envisagé un bâtiment collectif pour structurer l'espace et favoriser la densité. Ce site patrimonial de la Mine sera valorisé au sein du projet tout comme d'autres éléments liés à l'histoire du site pour développer à travers le nouveau quartier un "parc mémo-ludique" (la friche du puits du Midi).

La "traverse du filon", chemin nord-sud suivant la ligne de crête, sera aménagé en tant qu'espace fédérateur, en termes de déplacements doux et de paysage (points de vue, plantations…).

Une bande longitudinale a aussi été intégrée au périmètre au nord-ouest de la zone. Celle-ci reste, pour le moment, une réserve foncière non aménagée (zone de confinement). Il est envisagé que cet emplacement accueille une future voirie reliant la ZAC aux voiries existantes présentent au Nord (passage sur la commune de Bruz).

Une réserve foncière de plus de 1 hectare est prévue pour des équipements publics à proximité de la mairie (école ou autre). Ce secteur pourrait aussi évoluer, en fonction des besoins, en zone d'habitat totale ou partielle. Une étude sur les équipements publics est en cours de réalisation et déterminera les futurs besoins de la commune.

2/ Traitement des lisières

Maintenir le lien bourg / campagne au travers de grandes fenêtres paysagères.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Au-delà du relevé faune/flore réalisé dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi, la présence d'espèces remarquables ou protégées sera vérifiée dans le cadre des études pré-opérationnelles.

Le projet intégrera l'objectif de préserver ou conforter la perméabilité écologique du secteur

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

L'eau et son parcours ainsi que le patrimoine végétal seront des éléments de composition des espaces verts avec notamment une ossature bocagère confortée et valorisée ainsi que des ouvrages liés à la gestion des eaux pluviales aériens qui assureront une transition entre les futures urbanisations et les milieux ruraux.

Qualité des constructions : Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie".

Risques et nuisances :

- Le projet d'aménagement est concerné par des risques et nuisances (pollution des sols, mouvement de terrain). Des dispositions sont précisées dans l'OAP Santé, climat, énergie et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes
- La carte des aléas indique des mouvements de terrain sur le site de projet. Une partie du site est inconstructible par défaut (étude géotechnique nécessaire pouvant lever l'inconstructibilité) au titre Art.R111.2 du C.U.

Une ligne HTA aérienne traverse le site de projet selon un axe nord/sud.

Servitudes : Voir annexes.
Une partie du secteur est identifié comme site archéologique. Le site fait l'objet d'une servitude de protection des monuments historiques (AC1).

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Création d'un accès depuis la rue de la Mine. Création de trois accès depuis la route de la Petite Betuaudais.

Pour le sous-secteur Gibotière, création d'un accès depuis la rue de la Gibotière dans le prolongement de la rue de la Grande Betuaudais.

Voies structurantes : La création d'une voie traversant permettra de traverser l'ensemble du site reliant la route de la petite Betuaudais à la rue de la Mine selon un axe nord/sud. La requalification de la route de la Petite Betuaudais permettra de desservir le site selon un axe est/ouest.

Desserte en transports collectifs : Les lignes de bus n°72 et 79 permettent de relier le site de projet à la station de métro "Henri-Fréville" à Rennes.

Desserte pour les modes actifs : Les tronçons de voiries existantes concernés par le périmètre seront requalifiés afin de créer des voiries apaisées pour tous les usages. Concernant les liaisons douces, le projet s'est attaché à prolonger les cheminements existants déjà denses et à recréer un maillage complémentaire permettant de garantir des cheminements le plus directs possibles vers la Seiche, les deux ruisseaux de la Douettée et du Tellé, les pôles scolaire et sportif (au nord, ZAC du Luzard), et le centre-ville.

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

Aménagement dans le cadre d'une seule opération d'ensemble (ZAC), pour le secteur Betuaudais.

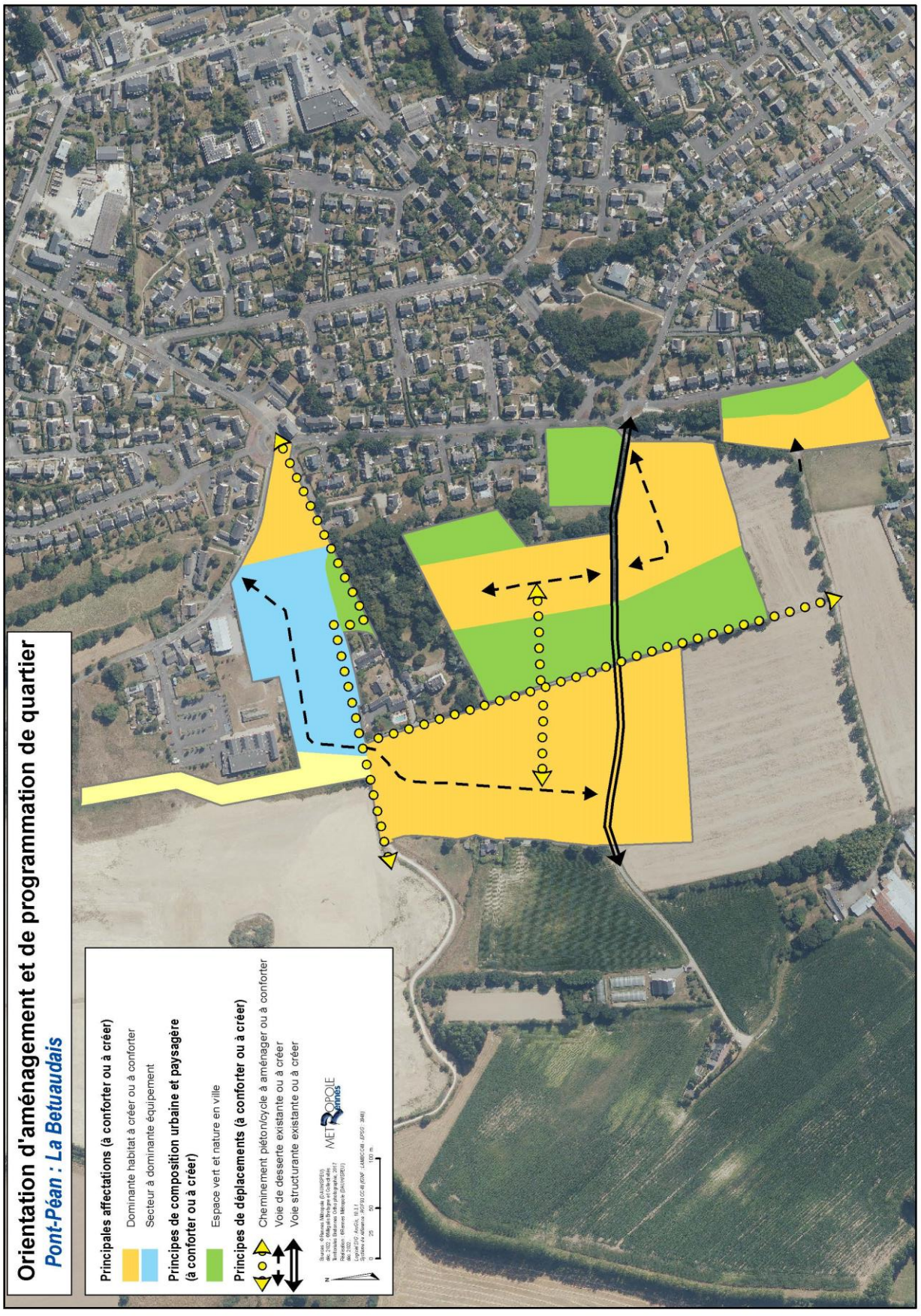
Pas d'orientation particulière pour le secteur Gibotière.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Ouverture à l'urbanisation du secteur Gibotière selon un calendrier prévisionnel de réalisation à compter de 2023 jusqu'à horizon 2028.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Les équipements de réseaux et voiries nécessaires au projet se réaliseront à partir de 2025.


Orientation d'aménagement et de programmation de quartier
Pont-Péan : La Betuaudais
Principales affectations (à conforter ou à créer)
Dominante habitat à créer ou à conforter
Secteur à dominante équipement
Principes de composition urbaine et paysagère (à conforter ou à créer)
Espace vert et nature en ville
Principes de déplacements (à conforter ou à créer)
Cheminement piéton/cycle à aménager ou à conforter
Voie de desserte existante ou à créer
Voie structurante existante ou à créer
N
0
25
50
100 m

4. OAP "Triangle"

Extension urbaine : Poursuivre l'aménagement de la frange sud-ouest de la commune.





Description du site

Localisation et délimitation : Le site de projet se situe au sud-ouest de la commune. Il est délimité par les terrains le long de la rue d'Alembert au nord-ouest et l'urbanisation formé par la rue des Hirondelles. Le projet s'ouvre sur la campagne environnante au sud et à l'ouest.

Superficie

Environ 0.7 hectare.

Occupation / usage actuels

Le site de projet est initialement occupé par des espaces agro-naturels (verger au centre et bocages en pourtour).

Enjeux / objectifs

- Répondre au besoin de création de nouveaux logements.

Vocation et programmation

Vocation : Le projet prévoit la construction d'environ 10 logements.

Mixité fonctionnelle : Pas d'orientation particulière.

Mixité sociale : Les programmations de logements sont réparties dans le respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole en vigueur. Elles s'inscrivent dans le cadre du dispositif de contractualisation du PLH.

Densité minimale attendue par le SCoT : 25 logements à l'hectare.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Logement individuel de type pavillonnaire

2/ Traitement des lisières

Pas d'orientation particulière.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental : Pas d'orientation particulière.

Qualité des constructions : Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie".

Risques et nuisances : Le projet d'aménagement est concerné par des risques et nuisances (mouvement de terrain). Des dispositions sont précisées dans l'OAP Santé, climat, énergie et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

Servitudes : Voir annexes. Le site de projet fait l'objet d'une servitude de protection radioélectrique contre les obstacles (PT2).

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Pas d'orientation particulière.

Voies structurantes : Pas d'orientation particulière.

Desserte en transports collectifs : Pas d'orientation particulière.

Desserte pour les modes actifs : Pas d'orientation particulière.

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

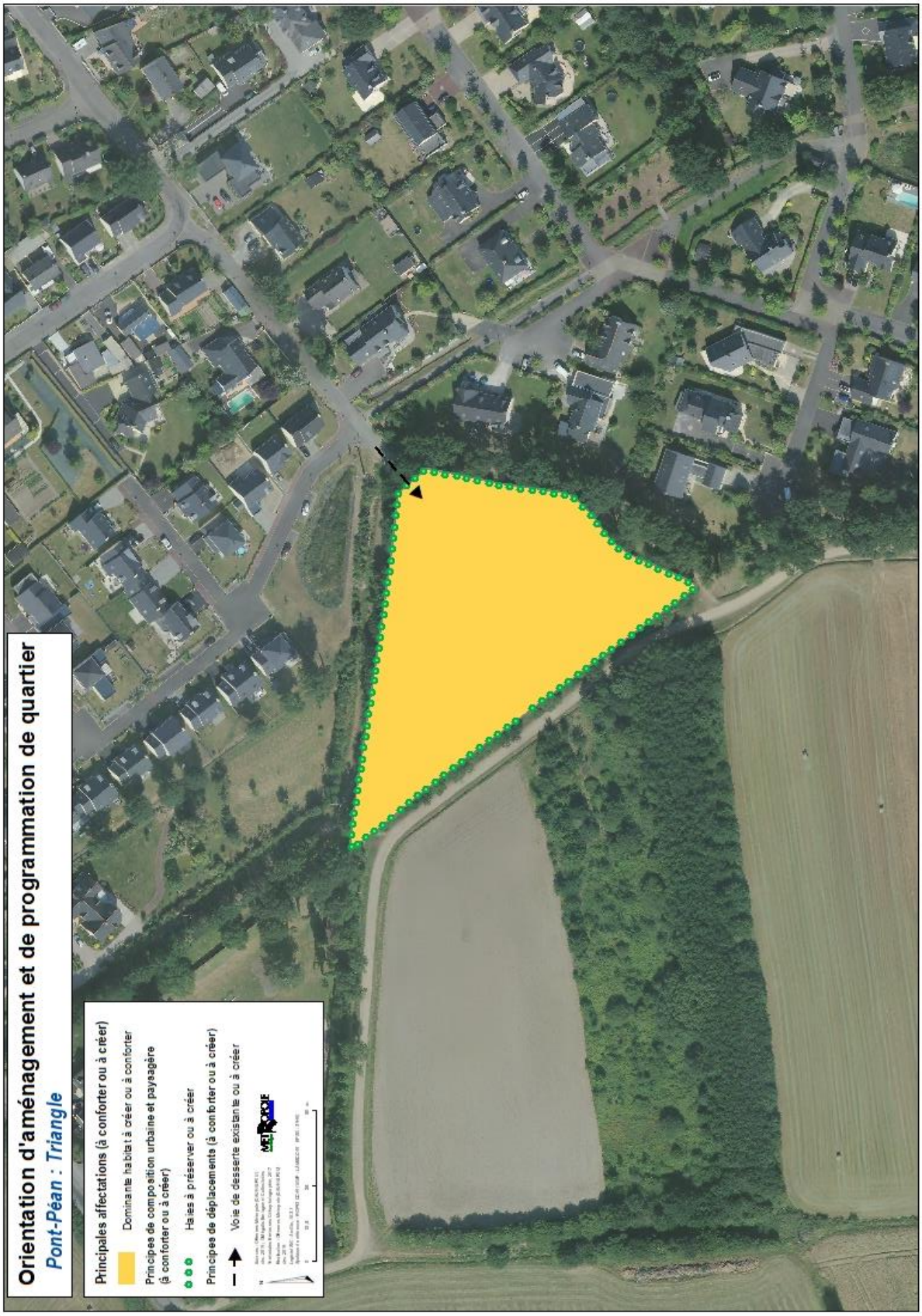
Aménagement dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Les équipements de réseaux et voiries nécessaires au projet se sont réalisé à partir de 2020.


Orientation d'aménagement et de programmation de quartier
Pont-Péan : Triangle
Principales affectations (à conforter ou à créer)
Dominante habitat à créer ou à conforter
Principes de composition urbaine et paysagère (à conforter ou à créer)
Haies à préserver ou à créer
Principes de déplacements (à conforter ou à créer)
Voie de desserte existante ou à créer