



Annexe délibération n° 2024-001

Accusé de réception en préfecture
044-214401291-20240201-2024-001-DE
Révisi... Révision : 05/02/2024
Date de réception préfecture : 05/02/2024



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Débattu en Conseil municipal du 1er février 2024

PROJET
janvier 2024

Pont-Château



— PRIGENT & ASSOCIÉS, AGENCE DE RENNES —

106A, rue Eugène Pottier - 35000 Rennes | Tél : 02 99 79 28 19
rennes@prigent-associes.fr | www.prigent-associes.fr



URBANISME - GEOMETRE-EXPERT - IMMOBILIER

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a pour fonction exclusive de présenter le projet communal d'ici 2032. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair en Conseil Municipal.

Le P.A.D.D du Plan Local d'Urbanisme de Pont-Château s'articule autour de 3 grands axes :

I - CONFORTER PONT-CHÂTEAU COMME COEUR DE BASSIN DE VIE

II - PRENDRE SOIN DU VIVANT

III - RELIER, IRRIGUER ET PARTAGER

Axe 1 : Conforter Pont-Château comme coeur de bassin de vie

Historiquement bourg commercial et industriel au service de son environnement agricole, Pont-Château connaît aujourd'hui une nouvelle attraction résidentielle, portée par le dynamisme global de l'Ouest, entre littoral atlantique, bassin industriel nazairien et métropole nantaise

1.1 POURSUIVRE L'ACCUEIL DE POPULATION

- Accueillir de nouveaux ménages pour assurer le renouvellement de l'urbanisation et pour optimiser les services existants à la population
- Poursuivre le scénario de croissance démographique de +1,2% en moyenne chaque année jusque 2034, et prévoir les capacités d'accueillir les 13035 habitants attendus pour **2034**.
- Prévoir la création d'environ **1185 logements d'ici 2034 en optimisant les constructions existantes**. Environ 115 logements neufs seront construits par an. Maîtriser la création de logements en fonction des équipements et services disponibles sur la commune.
- Tenir l'objectif de **réduction de 40% de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers d'ici 2031**, par rapport à la décennie précédente (2011-2021), soit **33 hectares maximum** en 2031.
- Répondre aux besoins en logement en privilégiant les espaces libres en densification. Limiter la **consommation d'espace à vocation d'habitat à 17,2 ha à horizon 2034**, en soutenant une consommation moyenne de **1,72 par an**.
- Limiter la **consommation d'espace à vocation économique à 12,5 ha à horizon 2034**, soit **1,25 ha en moyenne chaque année**.
- Pour toute nouvelle opération, viser une **densité moyenne de 30 logements/ha**, en conservant la qualité urbaine et paysagère des sites.
- Optimiser le potentiel foncier de l'**agglomération** et des **3 bourgs** (Saint-Guillaume, Saint-Roch, Le Calvaire) et répartir l'accueil de population de manière équilibrée sur le territoire
- Diversifier l'offre de logements afin d'offrir un **parcours résidentiel aux habitants**
- Prévoir du logement locatif et de l'accession à la propriété afin de proposer une **offre accessible à tous** en permettant le retour des jeunes actifs sur le territoire
- Proposer des **formes urbaines alternatives** à la maison individuelle
- Concevoir les nouvelles opérations sous forme d'**opération d'aménagement d'ensemble**.
- Favoriser une **urbanisation future compacte**, adaptée à la capacité des réseaux

1.2 REVALORISER L'ORGANISATION URBAINE

- Proscrire l'étalement urbain et organiser les nouveaux logements seulement au sein de l'**agglomération** et des **3 bourgs**
- Conforter les **nouvelles limites à l'agglomération** et celles des 3 bourgs
- Mettre en valeur les différentes centralités des bourgs, en aménageant les espaces publics pour **retrouver des communs de bourgs vivants** et fédérateurs (Saint-Guillaume, Saint-Roch, le Calvaire)
- Mettre en valeur des équipements existants, les services et les commerces à disposition de la population communale
- Révéler les cœurs d'îlots et **améliorer la perméabilité** au sein du tissu urbain
- Etablir des **projets urbains pour chaque bourg** (mobilité, valorisation du bocage et du patrimoine local, lieux de convivialité)
- **Poursuivre les aménagements du centre-ville** : aménagement urbain et paysager de l'Allée du Brivet
- Encourager les **opérations de renouvellement urbain** sur la commune (secteur de Quéral)
- Garantir l'**insertion paysagère des futures opérations d'habitat**, notamment en entrées de ville, en s'appuyant sur la Trame Verte et Bleue existante

1.3. AFFIRMER UNE AMBITION DE QUALITÉ ET DE DIVERSITÉ DE L'OFFRE D'HABITAT

- Ré-habiter, ré-investir le bâti ancien, permettre le **changement de destination** des anciens bâtiments agricoles
- **Diversifier l'offre de construction neuve**, pour l'accueil de familles et le retour des plus anciens
- Anticiper, maîtriser, **optimiser les opportunités foncières et immobilières**, en particulier dans le centre-ville et les bourgs



Axe 1 : Conforter Pont-Château comme coeur de bassin de vie

1.4. SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

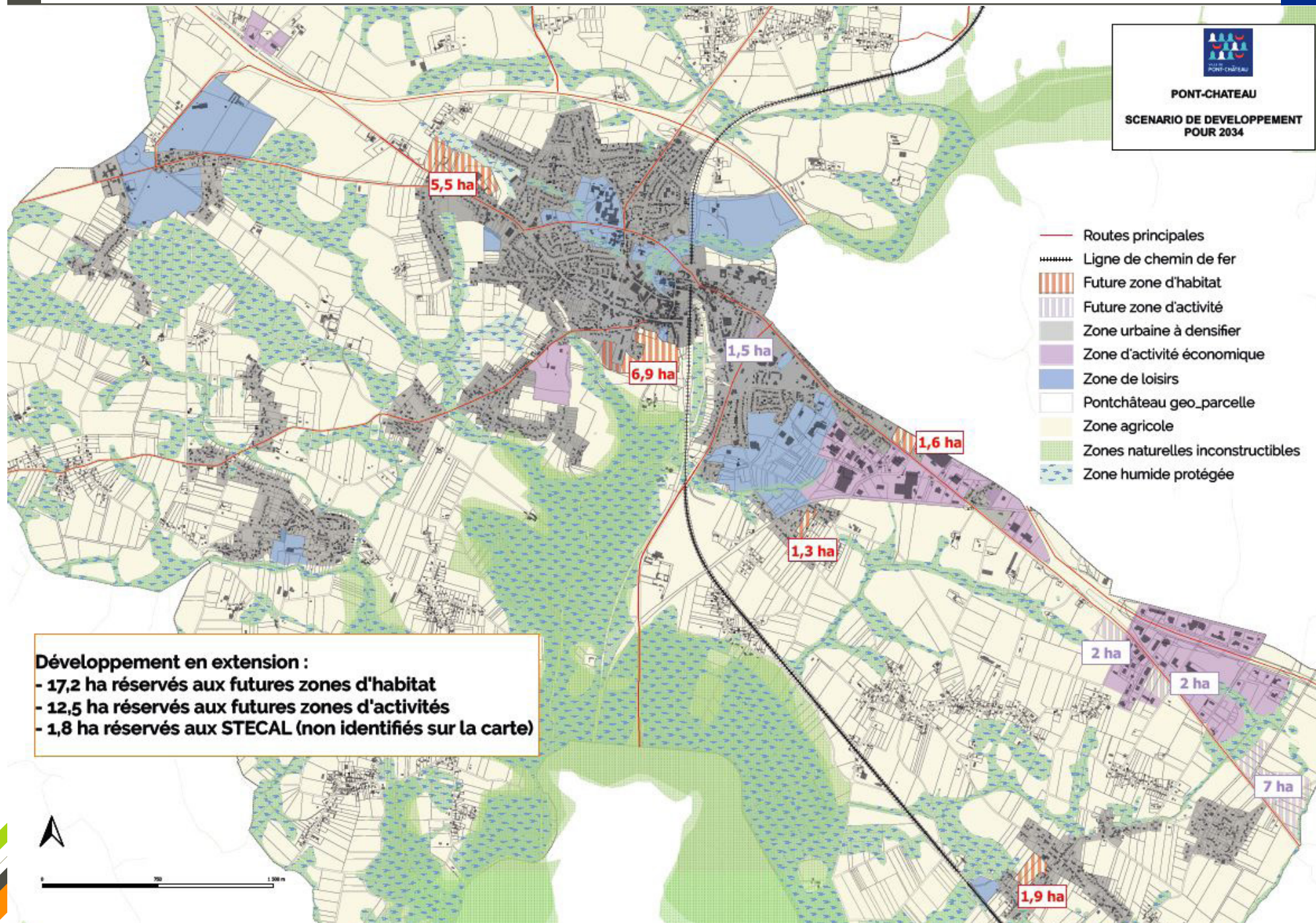
- Maintenir les emplois existants et **favoriser la création d'emplois**
- **Redynamiser les commerces de proximité** favorisant le circuit court et encourager les nouvelles installations pour améliorer l'économie locale
- Préserver les pas-de-portes commerciaux
- **Lutter contre la vacance commerciale** (Rue Maurice Sanbron)
- Maintenir les marchés et mener une réflexion sur les **Halles de marché**
- **Permettre les activités artisanales** compatibles avec la présence de l'habitat au sein de la zone agglomérée
- **Diversifier l'offre de services aux entreprises et aux actifs**, en lien avec l'intercommunalité et les grands employeurs métropolitains, mise en place de tiers-lieu de télé-travail, accompagner le développement du très haut débit
- **Optimiser le foncier des zones d'activités existantes**
- **Soutenir l'émergence d'une nouvelle offre touristique** : tourisme éco-responsable, restauration, évènementiel...
- Développer l'offre en hébergement pour valoriser des constructions et sites patrimoniaux
- Permettre exceptionnellement le développement d'activités autres qu'agricoles en campagne
- Faciliter la **diversification des activités sur la zone du Calvaire**

1.5. VALORISER LE CADRE DE VIE LOCAL

- Accompagner le développement urbain en **adaptant l'ensemble des équipements aux besoins de la population** (évolution des infrastructures scolaires, assainissement, tri des déchets).
- Intégrer les nouveaux équipements au tissu bâti local (notamment les équipements sportifs, Coët Roz)
- Développer le **niveau d'équipements** au service de la population (santé, sport...)
- **Conforter le tissu associatif dynamique**, garant de la vie locale
- Poursuivre les activités culturelles qui animent le territoire
- souhait de **déplacement du centre du tir**
- Assurer le maintien du cadre de vie en évitant de nouvelles nuisances (sonores, olfactives)



Axe 1 : Conforter Pont-Château comme coeur de bassin de vie



Petite ville à la campagne, le long du Brivet entre Brière, Sillon de Bretagne et plateau bocager, Pont-Château s'est développée autour de l'alliance entre fonctions urbaines et rurales.

2.1 MAINTENIR UN CONTEXTE RURAL AGRÉABLE ET UNE CAMPAGNE VIVANTE

- **Définir des limites à l'étalement urbain**
- Permettre des **formes urbaines cohérentes avec l'identité rurale du territoire** tout en laissant la place à l'innovation architecturale et l'adaptation aux nouveaux procédés de construction.
- **Requalifier les paysages** : les franges urbaines, les entrées de villes, les continuités vertes à travers le bâti, les points de vue sur les grands paysages (Sillon de Bretagne)
- **Pérenniser l'espace agricole** et valoriser les activités nourricières
- Permettre l'installation de nouveaux agriculteurs
- Admettre la **diversification des activités agricoles** pour valoriser le monde rural (gîtes et accueil à la ferme, vente direct)
- Soutenir les **Secteurs de Taille et de Capacité d'accueil limitées (STECAL)** dans lesquels s'exercent des activités exceptionnelles en zone agricole, dans une limite de **1,8 ha au total**.
- **Reconquérir la Trame verte et bleue** et protéger les linéaires bocagers existants



2.2 AFFIRMER LA NATURE COMME CONSTITUTIVE DE LA QUALITÉ DE VIE ; REDÉCOUVRIR LES RICHESSES DU PATRIMOINE LOCAL

- Reconquérir la qualité des eaux, de l'air, des sols, concevoir **une gestion raisonnée des eaux pluviales** dans les futures opérations d'aménagement
- **Intégrer la biodiversité** dans les milieux habités
- **Favoriser les parcours** (parcours de biodiversité du Brivet), les rencontres, les haltes, la contemplation de la nature
- Encourager **les pratiques économiques et de loisirs respectueuses du patrimoine local** : haies bocagères, agriculture, pêche, gestion des bas côtés de voirie...

2.3 FAVORISER LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT DE LA BIODIVERSITÉ

- **Préserver les grands espaces naturels** du territoire, notamment les réservoirs de biodiversité (site Natura 2000 «Grande Brière, Marais de Donges et du Brivet», zones humides Ramsar)
- Maintenir et renforcer les **corridors écologiques**, en protégeant notamment les zones humides qui représentent un intérêt écologique et biologique du point de vue de la préservation des espèces rares de la faune et de la flore
- **Protéger le réseau hydrographique** qui constitue la trame bleue
- Conforter le **maillage bocager** qui constitue la trame verte

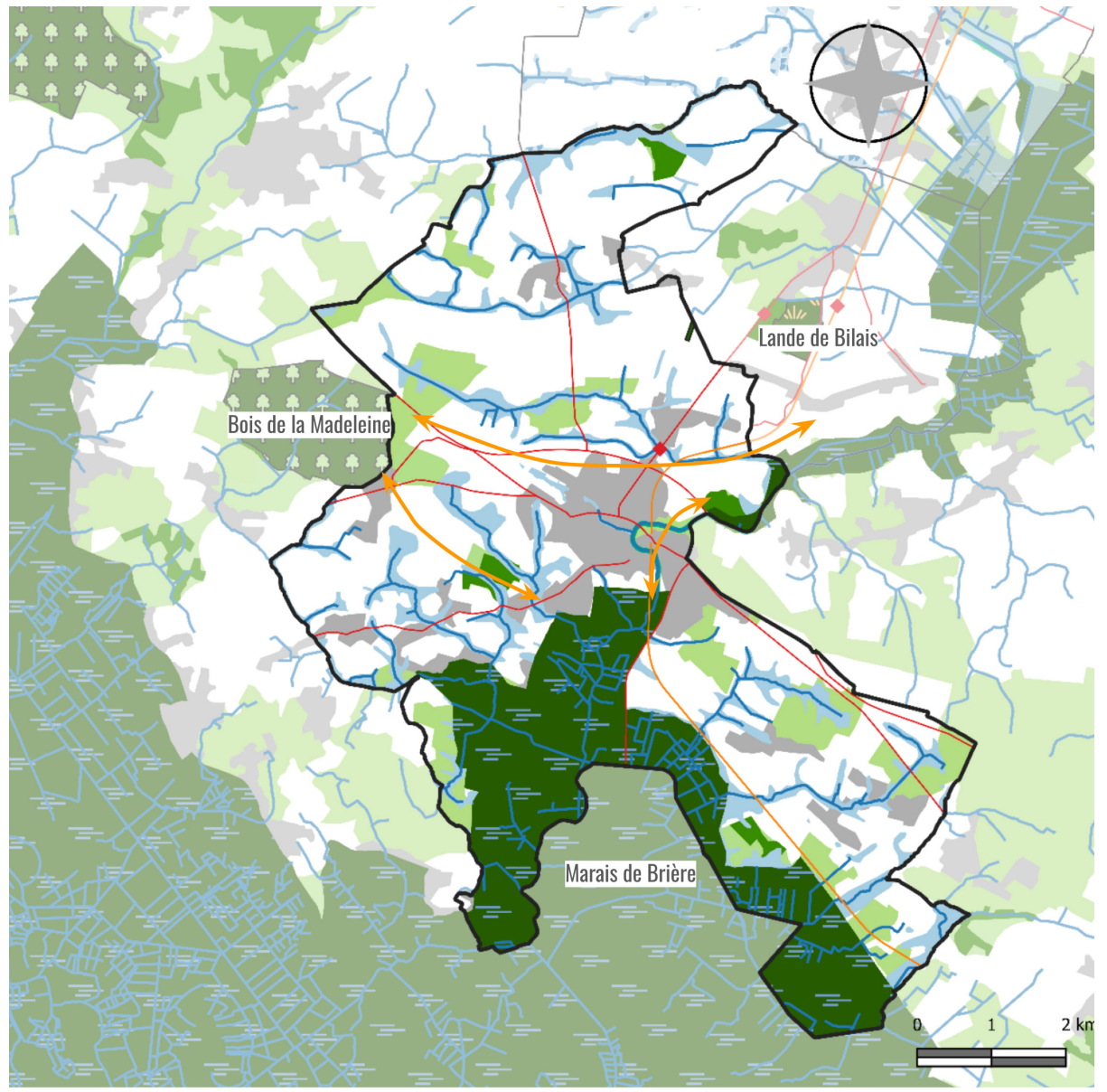


2.4 PERMETTRE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DU TERRITOIRE ET UNE BONNE GESTION DES RESSOURCES

- Encourager les comportements responsables et solidaires en matière de **transition énergétique**
- Permettre la **réhabilitation thermique des logements existants**, pour lutter contre la précarité thermique.
- Encadrer le **développement des dispositifs de captation solaire**, qu'il s'agisse d'équipements publics, d'activités économiques et agricoles ou de projets résidentiels privés
- Limiter l'imperméabilisation des sols et privilégier une **gestion à la source des eaux pluviales** afin de maîtriser localement le ruissellement
- Permettre le développement de la méthanisation et de valorisation de la filière bois dans le cadre de l'auto-consommation



- ### Réservoirs de biodiversité
- Réservoirs de biodiversité d'importance reconnue (statut ZNIEFF, ZICO, Natura 2000...)
 - Réservoirs de biodiversité : boisements
- Landes Marais Forêts
- ### Trame bleue
- Zones humides à protéger
 - Cours d'eau à protéger
- ### Continuités écologiques
- Zones de perméabilité (prairies permanentes, continuités entre les boisements...)
 - ⇄ Continuités écologiques à préserver
 - ↪ Continuités écologiques à renforcer
- ### Zones de rupture de continuités
- Espaces urbanisés, perméabilité à renforcer
 - Routes
 - Voie ferrés
 - ◆ Zones de collision d'espèce recensées



Pont-Château est née d'un site géographique particulier, un passage à travers et le long du Sillon de Bretagne. De plus en plus connectée, mais aussi découpée par les infrastructures routières, ferroviaires, énergétiques, la commune peut faire des mobilités durables un levier de développement et de cohésion sur l'ensemble de son territoire

3.1 SE RÉAPPROPRIER LES ESPACES COMMUNS

- Se réapproprier **les entrées de ville**, les traversées urbaines
- **Hiérarchiser le maillage viaire urbain**
- **Sécuriser, apaiser et partager les espaces publics** des centralités
- **Réajuster la place de la voiture**, organiser les points de stationnement et envisager les mutualisations
- Envisager l'aménagement d'une zone de rencontre en coeur de ville
- Améliorer la signalétique



3.2 CONNECTER LES RÉSEAUX

- Soutenir le développement de l'**offre ferroviaire**
- Favoriser la **multimodalité**
- Poursuivre la **valorisation du site de la gare** et son accessibilité, aménager des parkings à vélo
- Poursuivre l'**amélioration du réseau viaire**, départemental et communal
- Anticiper la question des circuits agricoles dans les futures opérations
- Poursuivre l'aménagement des aires de co-voiturage
- **Relier l'agglomération, les bourgs, hameaux et écarts** aux centralités les plus proches par des cheminements piétons et cyclables apaisés

