



# Plan Local d'Urbanisme



# S O M M A I R E

<b>Préambule</b> .....	<b>3</b>
Les orientations générales de développement de la commune .....	5
<b>1. DEVELOPPER LE BOURG AUTOUR D'UN CENTRE MIEUX IDENTIFIE</b> .....	<b>5</b>
1.1 Restructurer et valoriser le centre bourg historique .....	5
1.2 Organiser l'urbanisation autour du centre .....	6
1.3 Intégrer les déplacements au cœur du dispositif d'urbanisation .....	7
1.4 Un projet paysager.....	8
1.5 Assurer la diversité et l'équilibre des fonctions.....	9
<b>2. RECONQUERIR LE PATRIMOINE COMMUNAL</b> .....	<b>11</b>
2.1 Préserver et enrichir le patrimoine naturel existant .....	11
2.2 Reconquérir la qualité des milieux aquatiques et prévenir le risque d'inondation.....	12
2.3 Pérenniser l'activité agricole .....	13
2.4 Favoriser les loisirs de proximité .....	13
2.5 Identifier le patrimoine bâti d'intérêt local.....	14



## Préambule

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) du 13 décembre 2000 a profondément modifié les anciens plans d'occupation des sols, devenus depuis des plans locaux d'urbanisme. La loi Urbanisme et Habitat du 3 juillet 2003 a ajusté certains dispositifs de la loi SRU concernant plus particulièrement le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Un des principaux changements concerne la rédaction obligatoire d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ce nouveau document a pour objectif la présentation du projet urbain et paysager de la commune qui doit être élaboré dans un souci de développement durable c'est à dire selon un mode de développement qui s'efforce de répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à satisfaire les leurs.

Le PADD définit des orientations d'aménagement et d'urbanisme qui vont se traduire au niveau du règlement, du plan de zonage, et par la mise en œuvre d'actions d'aménagement. Le PADD constitue ainsi un cadre de référence et de cohérence de la politique communale d'aménagement pour les années à venir.

Ce document ne peut se concevoir que dans le cadre d'une mise en perspective des orientations de la loi SRU, notamment telles qu'elles sont déclinées par les articles L. 111-10 et L. 121-1 du code de l'urbanisme :

- principe d'équilibre ;
- réponse aux besoins des habitants (emplois, habitat, équipements, déplacements) ;
- diversité des fonctions urbaines et mixité sociale ;
- préservation des paysages, de l'écosystème
- protection des habitants contre les risques et nuisances.

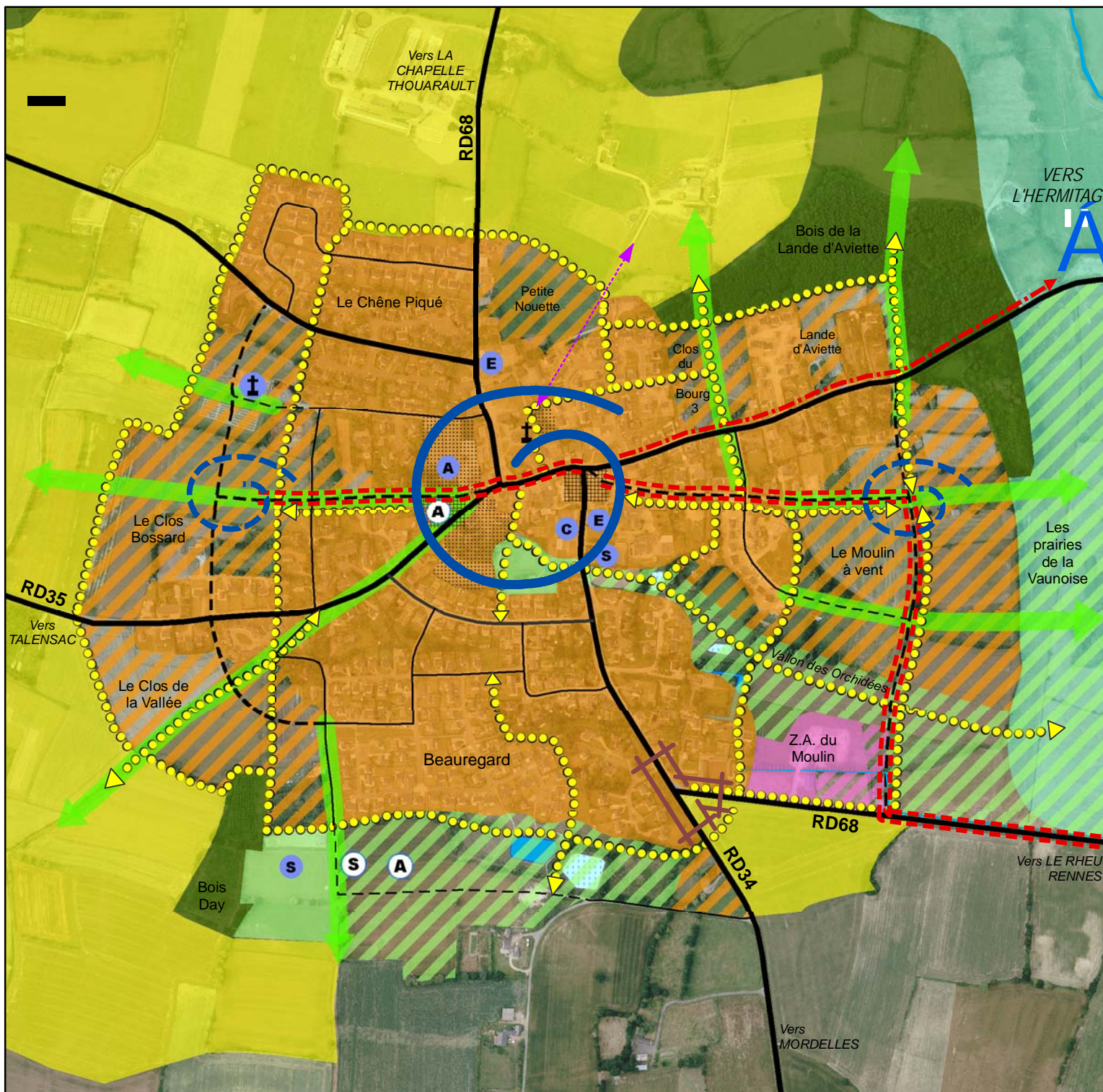
Pour cela, le PADD doit établir des orientations générales qui guideront les actions d'aménagement de la commune dans la décennie à venir.

# Commune de CINTRE

## P.A.D.D.

### ORIENTATIONS GENERALES

#### Partie agglomérée



#### Accueillir

<b>Vocation principale existante</b>	<b>Vocation principale à créer</b>
Habitat	Habitat
Activités	Activités
Espaces verts sportifs ou de loisirs	Espaces verts sportifs ou de loisirs
Polarité	Polarité

#### Equipement existant

Enseignement	Enseignement
Administratif	Administratif
Socio-culturel	Socio-culturel
Sportif	Sportif
Cimetière	

#### Equipement à créer

#### Améliorer

Renouvellement urbain	Entrée de ville
Espace public à créer	Axe de vue à préserver
Ouverture sur la campagne	

#### Se déplacer

Voirie structurante	Axe structurant
Autres voies existantes	Autres voies à créer
Cheminement piéton	Halte ferroviaire
Principe liaison bus	

#### Protéger

Espaces naturels liés aux cours d'eau
Espaces naturels liés aux boisements et bocage
Espaces agro-naturels



DGST- SEU  
Janvier 2007



W:\PLU\35080\_Cintre\080R1\_APPRO\PROJET\080R1\_PADD\Cintre-PADD-AGGLO.mxd

## Les orientations générales de développement de la commune

Les besoins de la commune, dans un contexte d'agglomération particulièrement favorable, ont été clairement identifiés. Ils s'inscrivent dans les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) avec un rythme de production d'environ 40 logements par an.

Au regard de ces besoins, et à l'horizon d'une décennie, c'est donc la réalisation d'environ 400 logements qui doit être rendue possible dans le plan de développement urbain.

Le projet exprimé ci-après, en cohérence avec les enjeux intercommunaux de développement de l'agglomération rennaise, permettra l'accueil de près de 1000 habitants supplémentaires d'ici une dizaine d'années et prévoit à plus long terme, un passage du seuil total de population de la commune à plus de 3000 habitants.

### 1. DEVELOPPER LE BOURG AUTOUR D'UN CENTRE MIEUX IDENTIFIE

Le développement pavillonnaire du bourg a commencé dans les années 70. Aujourd'hui, soucieuse de limiter l'étalement urbain qu'engendre ce type d'extension urbaine sans compter le caractère monofonctionnel et le manque de mixité sociale induit par les lotissements pavillonnaires, la commune souhaite mettre en œuvre une politique de développement maîtrisé reposant sur :

- un centre recomposé et clairement identifié
- des extensions urbaines complétant l'armature existante,
- un maillage cohérent des différents modes de déplacement,
- un paysage urbain ouvert sur la campagne,
- la diversité et l'équilibre des fonctions urbaines.

#### 1.1 Restructurer et valoriser le centre bourg historique

Parallèlement au développement de nouveaux quartiers, le centre bourg sera consolidé dans son rôle d'animation et de centralité pour l'ensemble de la commune. Sa vocation d'accueil des équipements publics, services et commerces doit donc être confortée.

Ce projet complexe et ambitieux sera possible dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. Il s'agit d'organiser et de densifier le centre bourg, faiblement urbanisé aujourd'hui, en s'appuyant sur :

- son identité historique (morphologie et identification du patrimoine bâti d'intérêt local),
- son potentiel de renouvellement urbain pour créer de nouveaux logements, favoriser l'implantation de commerces et services nouveaux en rez-de-chaussée,

- la création d'un mail est/ouest support du passage des transports en commun constituera l'ossature du projet de restructuration du bourg.
- le repositionnement de certains équipements publics (mairie, salle de sports, ...) :  
Face au constat que la mairie, installée dans les locaux d'une ancienne entreprise dans un cœur d'îlot, ne joue pas son rôle d'équipement structurant du bourg, un nouvel emplacement dans le centre, visible et facilement repérable doit être recherché à l'échelle d'un centre bourg d'une commune de plus de 3000 habitants.
- la création de nouveaux espaces publics fédérateurs, lieux d'animation du centre qui font défaut aujourd'hui : l'organisation d'un véritable espace public dans le centre devant les écoles au croisement de la route du Rheu, de l'Hermitage et du mail sur l'actuelle impasse du Cormelet, la création d'un parvis devant la future mairie, ...

## 1.2 Organiser l'urbanisation autour du centre

Pour répondre à la demande communale tout en participant à l'effort collectif identifié dans le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) au sein de l'agglomération rennaise, Cintré a naturellement vocation à poursuivre l'accueil de nouveaux ménages. Cette mission doit s'exercer dans un cadre spatial cohérent et maîtrisé, ce qui exclut les formes de développement spontanées fortement consommatrices d'espace. C'est pourquoi, les sites retenus pour le développement urbain, à court et plus long terme, se localisent en continuité des zones bâties existantes.

- |                |                         |                      |
|----------------|-------------------------|----------------------|
| - au nord est  | : le Clos du Bourg III  | environ 1,6 hectares |
|                | la Lande d'Aviette,     | environ 1,5 hectares |
| - à l'est      | : le Moulin à vent,     | environ 10 hectares  |
| - au nord      | : la Petite Nouette,    | environ 2,6 hectares |
| - à l'ouest    | : le Clos Bossard,      | environ 4,8 hectares |
| - au sud ouest | : le Clos de la vallée, | environ 6,7 hectares |

L'urbanisation représente un total de l'ordre de 26 hectares, soit la moitié de la superficie actuelle du bourg. Elle se fera progressivement et correspond à un schéma de développement de la commune à long terme.

**A court terme**, trois secteurs devraient passer en phase opérationnelle pour répondre aux objectifs exprimés dans le P.L.H. : le Clos du bourg III, le Clos de la vallée et le Moulin à Vent. Soit plus de 17 hectares.

Une étude spécifique pour l'aménagement du Clos de la Vallée est engagée afin de réaliser un quartier composé de formes urbaines et de logements variés répondant aux différents besoins et moyens de la population dans un souci de qualité architecturale et d'aménagement durable.

## 1.3 Intégrer les déplacements au cœur du dispositif d'urbanisation

### ▲ Créer un mail est/ouest structurant support du passage des transports en commun

Souhaitant permettre une bonne desserte des quartiers existants et futurs en transport en commun, le parcours et le positionnement des arrêts de bus de la ligne 54 qui relie actuellement Cintré à Rennes seront donc revus à l'occasion de l'urbanisation des secteurs est et ouest du bourg afin de desservir au mieux et le plus rapidement possible le maximum d'habitants.

Le mail est/ouest sera donc conçu pour être l'axe structurant de la desserte en transport en commun dans le bourg autour duquel pourra s'organiser des formes urbaines compactes.

### ▲ Développer les liaisons douces quotidiennes

L'objectif est de sécuriser les déplacements quotidiens de courte distance dans le bourg. A cette fin, le projet vise à renforcer les nombreux cheminements existants.

Le circuit de proximité sera ainsi complété pour assurer la liaison entre les lotissements proches du bourg, l'espace vert central, le groupe scolaire public et l'école privée et les principaux équipements (mairie, église, commerces). Connecté au mail est/ouest, les rabattements sur les arrêts bus et les échanges vers les chemins existants ou à créer dans les quartiers seront garantis.

La conception des nouveaux quartiers devra faciliter la création de cheminements piétons et cycles convergeant vers les arrêts de bus.

Les ramifications du circuit de proximité dans les quartiers permettront aussi de rejoindre les cheminements dans la campagne directement depuis le bourg.

Au schéma directeur vélo de l'agglomération, deux liaisons utilitaires sont retenues afin de connecter Cintré à la Chapelle Thouarault et Mordelles par une piste cyclable.

### ▲ Développer les liaisons entre les quartiers

Les nouvelles opérations d'urbanisme d'extension de l'urbanisation prévue à l'est et l'ouest du bourg sont l'occasion de compléter le réseau des voies inter-quartiers qui a été peu développé dans les opérations de lotissement des 30 dernières années.

Le projet repose sur la création de deux voies :

- la première rue relie la route de l'Hermitage à celle du Rheu par un carrefour qui marquera l'entrée du bourg au droit de la "Lande d'Aviette".
- la seconde rue permet de rejoindre les routes de Montfort et de Talensac tout en poursuivant au sud jusqu'au complexe sportif qui sera ainsi correctement desservi.



Ces rues de desserte inter-quartiers ont vocation à structurer l'urbanisation : doivent s'organiser le long de ces voies d'une part le bâti, et d'autre part des espaces publics significatifs qui viendront ponctuer leur tracé. Ces rues seront conçues comme des lieux partagés entre les différents modes de déplacements (voitures, transports en commun, piétons, cycles).

## 1.4 Un projet paysager

L'établissement de liaisons fortes entre le bourg et la campagne environnante est au cœur du projet paysager. L'objectif est de rendre les extensions urbaines plus perméables de façon à ce que la campagne investisse l'urbain, lui redonne une identité propre en y incorporant des morceaux de paysage.

### ▲ Créer des ouvertures sur la campagne

La création de nouveaux quartiers doit être l'occasion de valoriser le cadre de vie rural de Cintré. Afin d'éviter de créer des ruptures entre les quartiers et le centre, mais aussi pour ne pas couper le bourg de la campagne environnante, l'objectif du projet urbain consiste à créer des liens, des fenêtres paysagères sur les espaces ruraux, permettant ainsi une imbrication plus forte du bâti et de la campagne.

Contrairement aux quartiers établis, les nouveaux quartiers devront ménager des fenêtres visuelles vers les vallées. En règle générale, la composition paysagère des nouveaux quartiers devra prévoir des perspectives sur le bourg et sur la campagne, aménager les entrées de bourg, et traiter des franges urbaines.

Les cheminements piétons, soit en limite du bourg, soit en entrée/sortie du bourg vers les chemins ruraux participeront à ouvrir le bourg sur la campagne.

### ▲ Créer des espaces verts et de loisirs de plein air

Les espaces verts et de loisirs seront également connectés aux milieux naturels : plus urbains en centre bourg, les espaces verts seront de plus en plus naturels au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre.

Le projet vise à :

- mettre en valeur et prolonger le vallon des orchidées jusqu'à la Vaunoise. Cet espace vert constituera un lien entre les différents quartiers du bourg. Il conservera un caractère naturel en enchaînant prairies, zones humides, jardins maraîchers, parcs... autour du thème de l'eau, dont le parcours pourrait être matérialisé. Son rôle sera aussi lié à la collecte des eaux pluviales des futurs quartiers d'habitat. Son caractère naturel s'affirmera au fur et à mesure qu'il s'éloignera du bourg.
- aménager les prairies humides de la Vaunoise à l'est du bourg en lui conservant son caractère quasi naturel et son rôle de connexion biologique.
- préserver les éléments de nature dans les extensions urbaines (zones humides, haies, fossés, arbres remarquables...),
- profiter de l'urbanisation pour aménager des cours d'eau vivants (ruisseau de la fontaine Ste-Melaine, fossés).

## 1.5 Assurer la diversité et l'équilibre des fonctions

### ▲ Développer la mixité sociale par une offre de logements diversifiés :

Le maintien de l'équilibre socio-démographique implique d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune. Membre de Rennes Métropole, Cintré s'engage dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'agglomération qui fixe des objectifs d'accueil de nouveaux ménages par une production diversifiée de logements.

En terme quantitatif, l'objectif de production fixé dans le PLH pour la commune est de 290 logements sur la période 2005-2012, soit une production correspondant à près de 6% du nombre de résidences principales sur la commune recensées en 1999. Sur ces 290 logements, un quart doit être réalisé en locatif social et un autre quart en autres logements aidés (locatif intermédiaire et accession sociale).

En terme qualitatif, l'accueil d'une population de jeunes adultes suppose de développer des types de logements attractifs : logements locatifs, de petite à moyenne taille, petits terrains financièrement plus abordables. Le vieillissement de la population de Cintré sera aussi pris en considération par la réalisation de logements et de formes d'habitat adaptés aux personnes âgées à proximité des services et de l'animation du centre.

Pour atteindre ces objectifs, la commune contractualise avec Rennes métropole pour les opérations d'urbanisme à venir. Une première opération pilote sur le Clos de la Vallée devrait produire des formes urbaines mixtes et innovantes.

### ▲ Restructurer ou étendre les équipements pour répondre aux besoins de la croissance de population :

Dans la perspective de l'arrivée de nouveaux habitants, le projet communal veille à satisfaire les besoins en équipements publics dans divers domaines. L'opération de renouvellement urbain du centre bourg est l'occasion de réfléchir à la localisation des équipements nouveaux mais aussi l'opportunité de prévoir la localisation des extensions ou le déplacement des équipements existants qui seront à terme sous-dimensionnés.

- Le groupe scolaire sera conforté sur les terrains qu'il occupe actuellement, idéalement placé au cœur de la commune, à proximité du Vallon des Orchidées. Les extensions nécessaires à terme seront donc imaginées sur place.
- Le développement des équipements dédiés à la petite enfance
- Plusieurs équipements culturels sont envisagés dans la perspective du renforcement de l'offre de services de la commune:
  - une salle des fêtes : il convient de trouver un site dans le bourg, facilement accessible mais qui génère le moins de nuisances possible pour les habitations.
  - un local pour les associations,
  - un local jeunes en intégrant la question des éventuelles nuisances inhérentes à ce type d'équipement ainsi que les difficultés de gestion pour les jeunes eux-mêmes.



- un complexe sportif et de loisirs rassemblant à terme les équipements sportifs au sein d'un même pôle facilitant les synergies entre activités (vestiaires, accueil...) qui puisse évoluer à terme en fonction des besoins de la population. Le secteur au sud de la commune semble bien approprié pour recevoir ce pôle (présence des terrains de foot, bonne desserte possible). Une nouvelle salle de sport est envisagée. Elle pourrait constituer une première pierre dans la création du futur pôle.
- le repositionnement de la mairie est un véritable enjeu dans la structuration du centre. Equipement public hautement symbolique, elle devra être plus visible et participer à l'animation du centre bourg.
- l'atelier communal pourrait être délocalisé vers le futur pôle sportif.
- l'arrivée de nouveaux habitants suppose aussi de prévoir l'extension de la station d'épuration.
- une réserve pour l'extension du cimetière est située dans le prolongement nord de l'existant.

#### ▲ Répondre aux besoins en matière d'activités économiques et de services

Le projet ménage une extension possible de la zone d'activités du Moulin afin de permettre l'implantation de petites entreprises sur la commune et donc favoriser la création d'emplois et de services de proximité. La réflexion sera approfondie dans le cadre de l'aménagement du secteur du Moulin à Vent.

Le projet favorise également le maintien et l'implantation de nouveaux commerces et services dans le centre bourg. La vocation commerciale est confortée dans le centre et les règles du PLU permettent de réaliser des commerces en rez-de-chaussée des nouvelles constructions.

## 2. RECONQUERIR LE PATRIMOINE COMMUNAL

Si la commune conserve encore des témoignages de son passé rural, le projet vise à préserver et à recréer des conditions favorables à l'enrayement de la disparition progressive du patrimoine naturel et bâti.

### 2.1 Préserver et enrichir le patrimoine naturel existant

Face aux enjeux écologiques, la préservation des milieux naturels s'impose. La commune souhaite aller plus loin en cherchant à recréer des continuités naturelles entre ces milieux.

#### ▲ Protéger les vallées du Meu et de la Vaunoise

Ces deux vallées constituent deux ensembles naturels majeurs d'importance supra communale dont les rôles hydrologique et écologique sont essentiels pour l'ensemble des communes traversées par ses cours d'eau.

Consciente de cet enjeu qui dépasse le simple besoin communal, la commune s'engage à pérenniser et préserver ces grandes vallées naturelles en y interdisant tout aménagement susceptible de modifier leur fonction de régulation des crues et d'épuration de l'eau. Les aménagements qui y seraient réalisés doivent favoriser une gestion respectueuse de l'environnement.

#### ▲ Assurer le maintien des sites naturels remarquables

En 1990, cinq Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique (M.N.I.E.) ont été recensés sur la commune. Il s'agit de milieux naturels dont l'intérêt écologique est très fort pour le développement de la faune et de la flore. A ce titre leur préservation est essentielle.

L'objectif communal vise donc à assurer le maintien des ensembles naturels remarquables de la commune encore présents.

#### ▲ Reconstituer la trame bocagère pour retrouver la continuité des espaces naturels

Afin de préserver et d'enrichir les milieux naturels existants, il devient primordial de lutter contre le morcellement de ces espaces. Cela suppose de préserver et de renforcer les continuités biologiques existantes entre les zones naturelles à l'échelle du territoire communal et intercommunal.

A cette fin, la commune entend veiller à :

- renforcer les continuités naturelles existantes au sein d'un grand ensemble naturel,
- créer des continuités naturelles pour reconnecter tous les milieux naturels entre eux,
- éviter de nouvelles ruptures (urbaines, routières ou secteurs agricoles ouverts).

En terme de moyens, l'effort de replantation sera porté sur les trois axes majeurs que sont la vallée de la Vaunoise, la vallée du Meu et les connexion entre ces deux vallées. La confortation des haies bocagères le long des chemins communaux participera à maintenir ou recréer des continuités naturelles favorables à la dispersion de la faune et de la flore.

## 2.2 Reconquérir la qualité des milieux aquatiques et prévenir le risque d'inondation

La maîtrise des eaux pluviales au sein de l'urbanisation (favoriser l'infiltration à la source, gérer les eaux pluviales dans les opérations d'urbanisation en allongeant les temps de parcours de l'eau) est également souhaité par la commune.

Lors de nouveaux aménagements la commune participera à l'effort commun d'amélioration de la qualité de l'eau, tel que préconisé par le Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux (SAGE) de la Vilaine, en terme :

- d'amélioration de l'assainissement des eaux usées. La réflexion pour un traitement complémentaire à celui de la station d'épuration sera étudié lors de l'urbanisation des nouveaux quartiers est du bourg.

- de protection des zones d'expansion des crues et des zones humides. Le projet tient compte de la définition des zones inondables identifiées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) du Meu et du Garun approuvé en octobre 2005 par le Préfet mais aussi des zones humides recensées sur la commune. La constructibilité est très limitée voire interdite dans ces secteurs.

## 2.3 Pérenniser l'activité agricole

L'activité agricole encore présente sur la commune doit être maintenue et son développement rendu possible. Ainsi, le PLU réserve des zones à l'agriculture assurant la pérennisation des exploitations existantes et offre la possibilité à de nouvelles exploitations de s'installer.

En contrepartie du choix de développer de nouveaux quartiers dans la continuité du bourg, les espaces agro-naturels et les hameaux sont inconstructibles pour des logements non liés à l'activité agricole.

## 2.4 Favoriser les loisirs de proximité

### ▲ Développer les chemins à partir du bourg vers la campagne

Depuis le bourg, un circuit de chemins sera organisé afin de relier, depuis les quartiers, à la fois les grands espaces de loisirs (prairies de la Vaunoise, terrains de sports), les chemins de randonnées, le bois de la Lande d'Aviette et le bois Day.

Les différents itinéraires de randonnée dans la campagne, dont certaines en jonction avec des chemins sur les communes voisines, seront développés :

- des cheminement au départ du bourg vers la vallée du Meu. Au schéma directeur vélo de l'agglomération, une liaison de loisirs est d'ailleurs retenue afin de connecter le bourg par une piste cyclable aux abords du Meu.
- le long du Meu en connexion intercommunale avec la commune de Mordelles,
- en rive gauche de la Vaunoise entre la confluence avec le ruisseau de l'Ecotais (connexion intercommunale possible avec la commune de La Chapelle-Thouarault) et le sud-est du bourg. La mise en place de ce cheminement pourrait permettre de valoriser l'espace naturel des prairies de la Vaunoise auprès de la population et des visiteurs de la commune.
- entre différents hameaux.

### ▲ Créer des espaces de loisirs de plein air dans le bourg

Le vallon des Orchidées, accessible du centre sera étendu vers dans le cadre de l'aménagement du secteur du Moulin à Vent et rejoindra les prairies humides de la Vaunoise. Ces dernières doivent garder un caractère naturel et conserver son rôle de connexion biologique.

Le bois de la Nouette et le bois Day sont intégrés au bourg et traversés par des cheminements piétons. Les futurs quartiers à leurs abords les rendront plus prégnant et visibles dans le bourg.

## 2.5 Identifier le patrimoine bâti d'intérêt local

Certaines constructions sur la commune, dites "ordinaires", ne manquent pourtant pas d'intérêt. Elles représentent la trace de savoir-faire ancestraux caractéristiques du passé rural de la commune. A ce titre, il apparaît souhaitable de les préserver au titre des éléments identitaires du patrimoine de la commune.

Le recensement de ce patrimoine a donc pour objectif de :

- sensibiliser les propriétaires sur l'intérêt patrimonial de leur bâti,
- conserver les caractéristiques intéressantes de ce bâti lors de leur réhabilitation,
- autoriser le changement de destination des anciennes constructions agricoles (à condition de ne pas gêner l'activité agricole) afin de ne pas voir ces bâtiments tomber en ruine.

Les constructions recensées seront donc conservées grâce à des dispositions réglementaires spécifiques telles que l'interdiction de démolir sans autorisation préalable ou par le biais de recommandations architecturales pour leur entretien et, sous conditions, leur évolution.