



Commune de  
**Cintré**

# Plan Local d'Urbanisme

**Rapport  
de  
présentation**



Révision approuvée par DCM du 27/02/2007

Modification n° 1 approuvée par DCM du 08/12/2014

Décembre 2014





**S O M M A I R E**

<b>PREAMBULE.....</b>	<b>5</b>
<b>1. Contexte juridique .....</b>	<b>5</b>
1.1. Historique du document d'urbanisme .....	5
1.2. La loi "Solidarité et renouvellement urbains" et la loi "Urbanisme et Habitat".....	5
1.3. Les documents supra-communaux.....	6
<b>2. Démarche et enjeux .....</b>	<b>10</b>
<b>3. La procédure du Plan local d'urbanisme .....</b>	<b>10</b>
3.1. La révision et l'approbation du PLU .....	10
3.2. Le contenu du PLU .....	11
3.3. Les effets du PLU .....	11
<b>CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE .....</b>	<b>13</b>
<b>1. Éléments de contexte .....</b>	<b>15</b>
1.1. Situation géographique .....	15
1.2. Situation administrative.....	15
<b>2. Le diagnostic population/habitat.....</b>	<b>15</b>
2.1. Une croissance démographique soutenue depuis 30 ans .....	15
2.2. Evolution du parc de logements depuis 1962 .....	19
2.3. Le contexte des marchés de l'immobilier .....	20
2.4. Les enjeux.....	21
<b>3. Le contexte économique.....</b>	<b>22</b>
3.1. Contexte intercommunal : un nécessaire rééquilibrage géographique.....	22
3.2. Le tissu économique local.....	23
3.3. Une activité agricole bien présente .....	25
3.4. Une commune avec peu d'emplois sur place .....	27
3.5. Commerces : un pôle de proximité essentiel pour le bourg .....	27
3.6. Immobilier d'activité : une zone d'intérêt communautaire .....	28
3.7. Les enjeux économiques .....	28
<b>4. Les équipements : la nécessité d'anticiper la croissance démographique.....</b>	<b>29</b>
4.1. Seuils de référence de Rennes Métropole.....	29
4.2. Les besoins à moyen et long termes .....	29
4.3. Les équipements scolaires : des effectifs en croissance .....	30
4.4. Les enjeux d'équipements .....	30
<b>CHAPITRE 2 : DYNAMIQUES URBAINES.....</b>	<b>31</b>
<b>1. Une tâche urbaine en forte croissance.....</b>	<b>33</b>
1.1. Un centre ancien peu lisible.....	33
1.2. Un développement pavillonnaire important.....	35
1.3. Le développement urbain futur .....	37

<b>2.</b>	<b>Un tissu urbain peu diversifié .....</b>	<b>37</b>
2.1	Un centre ancien avec une architecture de qualité et un fort potentiel pour le renouvellement urbain .....	38
2.2	Un modèle pavillonnaire dominant.....	39
2.3	Des secteurs d'habitat diffus en extension le long des axes.....	47
<b>3.</b>	<b>Une centralité peu lisible .....</b>	<b>47</b>
3.1	Des pôles urbains dispersés .....	47
3.2	Les espaces verts et de loisirs .....	47
<b>4.</b>	<b>Une trame urbaine à recomposer .....</b>	<b>49</b>
4.1	Les tracés anciens .....	49
4.2	L'amorce d'une recomposition .....	49
<b>5.</b>	<b>Les déplacements .....</b>	<b>49</b>
5.1	Les navettes domicile-travail .....	49
5.2	Les axes routiers.....	51
5.3	Le réseau de transport en commun .....	53
5.4	Le stationnement public .....	53
5.5	Les déplacements piétons/cycles .....	53
<b>6.</b>	<b>Les enjeux du développement urbain.....</b>	<b>56</b>
<b>CHAPITRE 4 : PAYSAGE ET PATRIMOINE .....</b>		<b>57</b>
<b>1.</b>	<b>L'identité paysagère.....</b>	<b>59</b>
1.1.	Les composantes géographiques support du paysage .....	59
1.2.	Les structures végétales .....	60
1.3.	Les perceptions du paysage .....	61
<b>2.</b>	<b>Le paysage du bourg .....</b>	<b>62</b>
2.1.	Les limites et les entrées du bourg .....	62
2.2.	Les espaces publics.....	64
2.3	Les espaces verts .....	66
<b>3.</b>	<b>Le patrimoine bâti d'intérêt local .....</b>	<b>67</b>
3.1.	Le patrimoine bâti du bourg .....	67
3.2	Le patrimoine bâti rural .....	68
3.3.	Les sites archéologiques.....	68
<b>CHAPITRE 5: ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>		<b>69</b>
<b>1</b>	<b>Le contexte physique.....</b>	<b>71</b>
1.1	Relief et géologie .....	71
1.2	Contexte hydrologique .....	72
1.3	Le climat.....	75
<b>2</b>	<b>Le patrimoine naturel d'intérêt écologique.....</b>	<b>77</b>
2.1	Deux couloirs naturels majeurs liés aux vallées .....	77
2.2	Évolutions et menaces de rupture des relations biologiques.....	78
2.3	Les boisements, parcs et allées boisées .....	78
2.4	Les haies bocagères, un maillage irrégulier .....	79
2.5	Les zones humides .....	81
2.6	Les enjeux du patrimoine naturel.....	81

## **CHAPITRE 6 : EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES OPTIONS RETENUES DANS LE PLU ..... 83**

<b>1. Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.....</b>	<b>85</b>
1.1. Développer le bourg autour d'un centre mieux identifié.....	85
1.2. Reconquérir le patrimoine communal .....	86
<b>2. La délimitation et le contenu des zones .....</b>	<b>87</b>
2.1. Les zones urbaines .....	87
2.2. Les zones à urbaniser.....	94
2.3. La zone agricole.....	96
2.4. Les zones naturelles .....	97
<b>3. Motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement .....</b>	<b>99</b>
3.1. Motivation des règles limitant l'utilisation ou l'occupation du sol .....	99
3.2. Motivation des différents secteurs et périmètres graphiques limitant l'utilisation du sol.....	101

## **CHAPITRE 7 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR ..... 103**

<b>1. L'activité agricole.....</b>	<b>105</b>
1.1. Les mesures de préservation et de mise en valeur de l'agriculture.....	105
1.2. Les incidences du développement urbain.....	105
<b>2. La maîtrise des eaux pluviales .....</b>	<b>106</b>
<b>3. Les milieux naturels sensibles .....</b>	<b>106</b>
3.1. Les mesures de préservation et de mise en valeur .....	106
3.2. Les incidences du développement urbain.....	107
<b>4. Les haies bocagères et les bois .....</b>	<b>107</b>
<b>5. Les contraintes d'environnement .....</b>	<b>108</b>
5.1. Les risques naturels et technologiques.....	108
5.2. Les nuisances sonores .....	109
5.3. La qualité de l'air et la maîtrise de l'énergie.....	109



# PREAMBULE

## 1. Contexte juridique

### 1.1. Historique du document d'urbanisme

Le premier Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de Cintré a été approuvé par le conseil municipal le 22 novembre 1978. Depuis cette date, il a connu une révision approuvée par le conseil municipal le 14 décembre 1995 et deux modifications approuvées par le conseil municipal les 16 novembre 1999 et 30 août 2005.

À compter du 13 décembre 2000, la loi Solidarité et Renouvellement urbains (loi SRU) a profondément modifié les anciens POS, qui sont devenus des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Par délibération en date du 7 novembre 2003, le Conseil municipal a prescrit une nouvelle révision de son POS en vue de sa transformation en PLU. L'objectif de cette révision est de gérer une nouvelle étape dans le développement urbain communal mais aussi de pouvoir intégrer les nouvelles dispositions et outils mis en place par la nouvelle loi.

### 1.2. La loi "Solidarité et renouvellement urbains" et la loi "Urbanisme et Habitat"

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 dite "loi SRU", relative à la solidarité et au renouvellement urbain, énonce les principes fondamentaux qui s'imposent à tous documents d'urbanisme. Cette loi a été modifiée en juillet 2003 par la "loi Urbanisme et Habitat".

Ces principes sont retranscrits dans le Code de l'urbanisme. En particulier, l'article L.121-1 stipule que les PLU déterminent les conditions permettant d'assurer :

- le principe d'équilibre dans le respect des objectifs de développement durable, entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part ;
- le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat urbain et rural ;
- le principe de respect de l'environnement, en assurant notamment :
  - l'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux,
  - la maîtrise des besoins de déplacements et de circulation automobile,
  - la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains,
  - la réduction des nuisances sonores,
  - la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti,
  - la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et nuisances de toutes natures.

### **1.3. Les documents supra-communaux**

Les articles L.111-1-1 et L.123-1 du code de l'urbanisme précisent les conditions de compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux. Le PLU doit être compatible avec les dispositions :

- du schéma de cohérence territoriale (SCOT),
- du plan de déplacements urbains (PDU),
- et du programme local de l'habitat (PLH).

Lorsque l'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du PLU sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant un délai de trois ans (art. L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Le PLU doit également être compatible avec le plan d'exposition au bruit des aérodromes.

#### **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)**

Le Schéma directeur a été voté par le Conseil de District <sup>1</sup> le 1<sup>er</sup> juillet 1994 et modifié les 21 octobre 1994 et 27 septembre 2004. En application de la loi SRU du 13 décembre 2000, le schéma directeur vaut désormais schéma de cohérence territoriale (SCOT), c'est-à-dire qu'il est soumis au régime juridique des SCOT et demeure applicable jusqu'à sa révision. Le Schéma de Cohérence Territoriale est en cours d'élaboration.

Le Schéma directeur de 1994 fixe les orientations à long terme de la politique d'aménagement de l'espace et détermine la destination générale des sols à long terme et localise :

- les zones à urbaniser et leur capacité,
- les zones à ne pas urbaniser (protection des richesses naturelles, forêts, agriculture, sites paysages),
- les principaux équipements à créer ou à aménager (routes, universités...),
- les pôles d'appui.

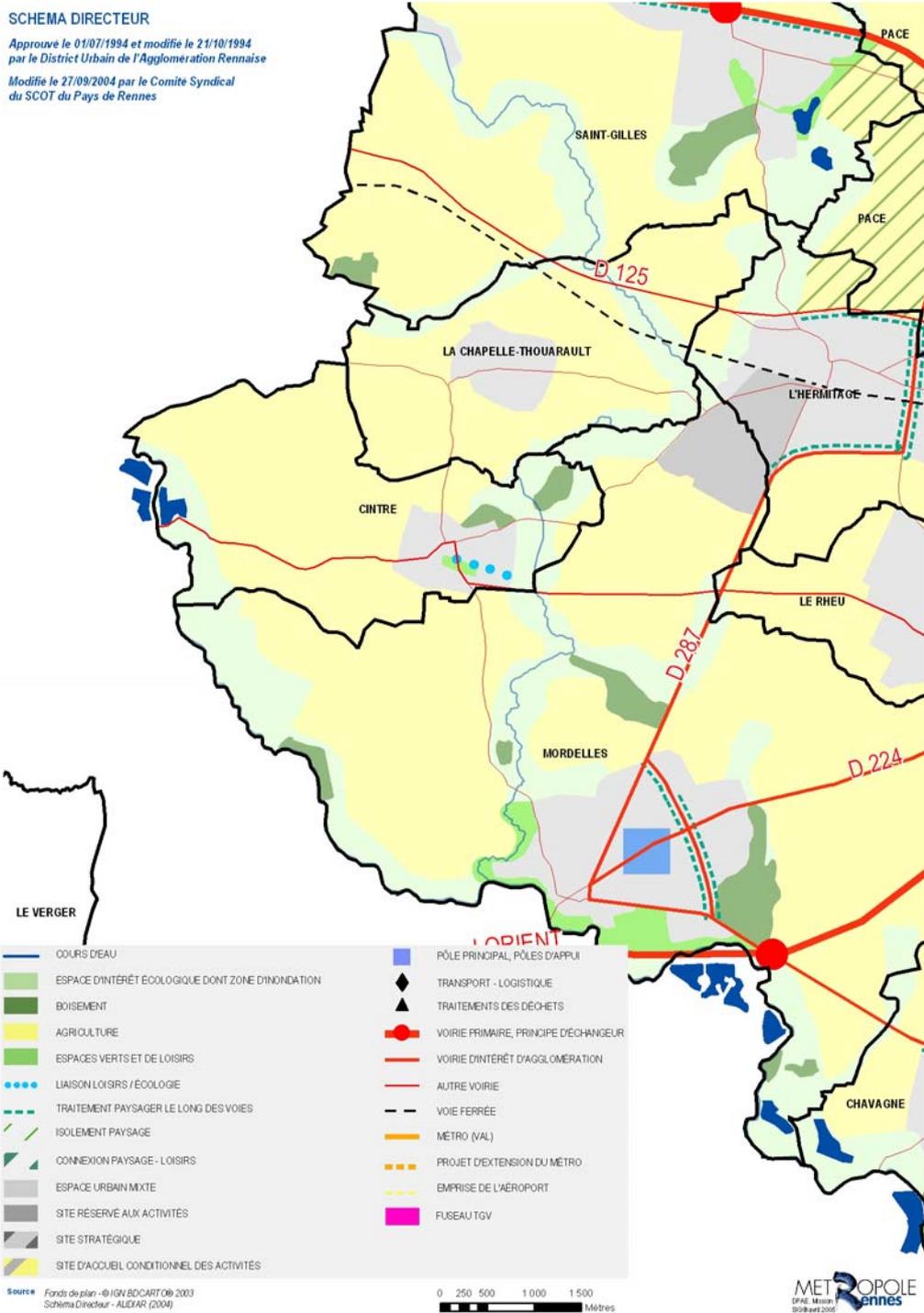
Pour Cintré, les dispositions du Schéma Directeur font apparaître deux espaces d'intérêt écologique le long des vallées de la Vaunoise et du Meu. Les bois du Plessis et de la Lande d'Aviette y sont repérés comme boisement à protéger. L'espace vert et de loisirs présent dans le bourg est censé se prolonger par une liaison loisirs/écologie jusqu'aux prairies humides de la Vaunoise.

Un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) est en cours d'élaboration sur tout le périmètre du pays de Rennes. Le projet a été arrêté le 20 décembre 2006 par le syndicat mixte du SCOT et sera soumis à enquête publique en juin 2007. Son approbation interviendra fin 2007. Il remplacera alors l'actuel Schéma Directeur.

Le présent PLU de Cintré anticipe sur la compatibilité à ce futur document supra-communal.

---

<sup>1</sup> *Le District est devenu Communauté d'agglomération à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000.*



## **Le Programme local de l'habitat (PLH)**

En vertu de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec les dispositions du programme local de l'habitat (PLH). Le projet de développement de Cintré doit donc prendre en compte les orientations définies dans le Programme local de l'habitat de Rennes Métropole approuvé le 15 juin 2006.

Ce dernier fixe des objectifs quantitatifs et qualitatifs ambitieux afin de répondre aux besoins de la croissance et du dynamisme de l'agglomération. Il vise à obtenir une plus grande fluidité du marché de l'immobilier accessible à tous, dans une agglomération qui dépassera vraisemblablement les 400 000 habitants à l'horizon 2010.

Six ambitions prioritaires ont été retenues :

- préserver l'attractivité de la métropole ;
- combattre la hausse des prix et des loyers ;
- accueillir les jeunes actifs dont Rennes Métropole a besoin pour assurer son avenir ;
- maintenir et développer les dispositifs d'accès au logement pour les plus démunis ;
- proposer des solutions adaptées aux personnes âgées ;
- économiser l'espace en évitant l'étalement urbain.

Elles se traduisent concrètement par les orientations suivantes :

### **1- Construire davantage (4 500 logements / an sur l'ensemble de l'agglomération) pour :**

- assurer l'accueil des nouveaux ménages ;
- développer l'offre immobilière et ainsi combattre la hausse des prix.

### **2- Produire une gamme complète de logements :**

- 2 225 logements aidés par an dont 50 % de logements locatifs sociaux et 50 % de logements à loyer intermédiaire et / ou en accession aidée à la propriété ;
- diversification des formes urbaines en les adaptant à la diversité des besoins et des moyens financiers.

### **3- Construire différemment dans les communes afin :**

- d'économiser l'espace ;
- d'offrir des logements de qualité ;
- de créer des quartiers bien aménagés en termes d'espaces publics et d'espaces privés, et adaptés à tous les revenus et toutes les générations ;
- de favoriser le renouvellement urbain dans les centres bourgs.

### **4- Veiller à la mise en place et à l'application d'un référentiel de développement durable dans la production immobilière à venir.**

### **5- Maintenir et adapter les dispositifs d'accès au logement des plus démunis.**

La mise en œuvre de ce P.L.H. s'appuie sur une contractualisation d'objectifs entre Rennes Métropole et chaque commune. Ainsi chaque commune formalise des engagements afin d'assurer le respect des objectifs du P.L.H. à l'échelle de son territoire. Ces engagements sont les suivants :

- assurer une maîtrise foncière active ;
- livrer en moyenne chaque année un certain nombre de logements correspondant à 6 % du nombre de ses résidences principales au 1<sup>er</sup> janvier 2003 ;
- garantir une diversité de l'habitat : au moins 50 % des logements livrés sur la commune devront être des logements aidés, dont la moitié des logements locatifs sociaux ;

- développer la mixité des formes urbaines : 50 % des logements livrés devront être des logements collectifs ou semi-collectifs, et les terrains à bâtir d'une surface supérieure à 350 m<sup>2</sup> ne pourront dépasser 20 % de la programmation totale des logements ;
- assurer la certification Habitat & Environnement de l'ensemble des logements aidés livrés sur son territoire ;
- respecter les politiques communautaires (Charte Intercommunale du Logement, Schéma d'accueil des gens du voyage).

En contrepartie Rennes Métropole, pour aider la commune à atteindre ses objectifs, s'engage de son côté à :

- l'aider à se constituer des réserves foncières ;
- lui octroyer des aides financières pour produire des logements aidés et financer ses équipements publics ;
- lui octroyer des aides techniques et opérationnelles de nature assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'aider à assurer ses objectifs quantitatifs et qualitatifs ;
- réaliser ou cofinancer des études visant à connaître l'impact des orientations du P.L.H. sur l'évolution de la commune et accompagner les opérations à caractère expérimental ;
- lui apporter un soutien à la communication.

Cet engagement réciproque se traduit par la signature d'une convention de contractualisation entre Rennes Métropole et la commune.

### **Le Plan de déplacements urbains (PDU)**

C'est la Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Énergie (LAURE) qui a instauré les Plans de Déplacements Urbains (PDU), dont le caractère prescriptif a été renforcé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Les PDU ont pour objectif d'orienter et d'organiser le développement des déplacements de façon rationnelle.

Le Plan local d'urbanisme doit être compatible avec le PDU.

Le PDU de l'agglomération Rennaise en vigueur a été approuvé le 2 mars 2001.

#### ***Les principes généraux concernant les déplacements sont :***

- favoriser un usage rationnel de tous les modes de transports,
- privilégier l'usage des transports en commun,
- développer l'accessibilité aux personnes handicapées,
- encourager l'usage des modes alternatifs,
- favoriser un usage plus rationnel de l'automobile.

#### ***Les objectifs généraux en matière d'aménagement :***

- favoriser une densification le long des lignes de transport en commun, et particulièrement autour des haltes SNCF existantes ou futures ;
- intégrer dans tout projet d'urbanisation les dessertes en transport en commun ;
- anticiper sur les tracés des lignes pour les extensions futures ;
- dans les communes périphériques, favoriser les densifications les plus fortes à proximité des TC et notamment près des haltes dans les communes desservies par le fer où des pôles d'échanges seront implantés ;
- développer la mixité des zones urbanisées ;
- repenser l'occupation de l'espace public en privilégiant les piétons et les cycles ;
- privilégier l'accessibilité dans les zones d'activité.

Un nouveau Plan de Déplacements Urbains est en cours d'élaboration. Le projet a été arrêté le 21 septembre 2006 en conseil de Rennes Métropole. Il prévoit six axes d'actions :

- développer un urbanisme favorable aux modes alternatifs
- affirmer la multimodalité dans les transports en commun pour plus de performance et de complémentarité
- valoriser les modes de déplacements de proximité
- réduire l'usage des modes de déplacements motorisés individuels
- adapter les infrastructures de déplacements
- informer et sensibiliser

## **2. Démarche et enjeux**

Le PLU, document plus opérationnel, définissant un véritable projet communal, apporte un cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement de la commune. Il lui permet de poursuivre sa structuration et son développement, tout en préservant un cadre de vie et un environnement valorisant.

Les principaux enjeux de la révision sont les suivants :

- engager la mise en œuvre des projets d'urbanisation dans le cadre du développement de l'agglomération et de son programme de l'habitat,
- assurer l'évolution du document d'urbanisme communal pour prendre en compte les spécificités apportées par la loi SRU.

Les principales étapes de la démarche de projet ont notamment été réalisées grâce à :

- un diagnostic thématique et une étude de schéma de développement à long terme de la commune réalisés par l'Agence d'Urbanisme et de Développement Intercommunal de l'Agglomération Rennaise (AUDIAR) ;
- une étude paysagère effectuée par le bureau d'études JP Meignan en 2004 ;
- une étude portant sur le recensement du patrimoine bâti d'intérêt local réalisée par le bureau d'étude Lhiard et Tanguy en 2005.

## **3. La procédure du Plan local d'urbanisme**

La loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 a réformé en profondeur les documents d'urbanisme. La nouvelle réglementation (issue également des décrets d'application du 27 mars 2001) est applicable depuis le 1<sup>er</sup> avril 2001. Par ailleurs la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a modifié certaines dispositions relatives aux procédures de PLU.

### **3.1. La révision et l'approbation du PLU**

Le PLU est révisé à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

À l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet, les services de l'État sont associés à l'élaboration du projet de PLU. Le Conseil Général, le Conseil Régional, les Chambres consulaires, l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains (Rennes Métropole), le Syndicat Mixte chargé du SCOT sont consultés à leur demande.

Le Préfet est chargé de porter à la connaissance du maire les dispositions particulières applicables au territoire communal, notamment les servitudes d'utilité publique ainsi que les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national. Il fournit également les études techniques dont dispose l'État en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement, ainsi que, au cours de la révision, tout élément nouveau utile à l'élaboration du document.

La délibération prescrivant la révision du PLU précise les modalités de la concertation du public. La concertation se déroule pendant toute la phase d'élaboration du projet.

Un débat au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable a lieu lors de la mise en révision du PLU ou au plus tard 2 mois avant l'arrêt du projet.

Le projet arrêté (accompagné des avis des personnes publiques associées) est soumis à enquête publique durant un mois minimum. Le PLU est ensuite approuvé par délibération du conseil municipal et tenu à la disposition du public à la mairie.

### **3.2. Le contenu du PLU**

Il comprend :

- un rapport de présentation,
- le projet d'aménagement et de développement durable,
- des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs,
- le règlement (règlement écrit et règlement graphique),
- des annexes.

### **3.3. Les effets du PLU**

Le plan local d'urbanisme approuvé est exécutoire dès l'accomplissement des formalités de publicité. Il est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan, y compris, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement.



# **CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE**



# 1. Éléments de contexte

## 1.1. Situation géographique

La commune de Cintré dans la Communauté d'agglomération

Source : AUDIAR 2004

Cintré est située dans l'aire urbaine de Rennes, à 20 km de la ville-centre, et fait partie des communes de la 2<sup>ème</sup> couronne. Localisée entre la RN 12 (route de St-Brieuc) et la RN 24 (route de Lorient), elle est accessible par deux axes moins importants, la RD 34 et la RD 35. Cet éloignement des grands axes de communication de l'agglomération explique le développement tardif de Cintré.



La superficie de Cintré est de 824 ha, de forme allongée, limitée par la commune de la Chapelle-Thouarault au nord, au sud et à l'est par Mordelles et à l'ouest par Breteil et Talensac (hors Rennes Métropole et Pays de Rennes). Elle est traversée par deux cours d'eau : Le Meu et La Vaunoise.

La partie agglomérée est située tout au sud du territoire communal en limite de Mordelles. Afin de permettre le développement du bourg, un échange de terrains a été réalisé avec la commune de Mordelles en 2005.

## 1.2. Situation administrative

Cintré fait partie de la Communauté d'agglomération de Rennes. Elle appartient aussi au canton de Mordelles qui comprend six communes : Mordelles, Chavagne, Cintré, l'Hermitage, Le Rheu et Saint-Gilles.

# 2. Le diagnostic population/habitat

## 2.1. Une croissance démographique soutenue depuis 30 ans

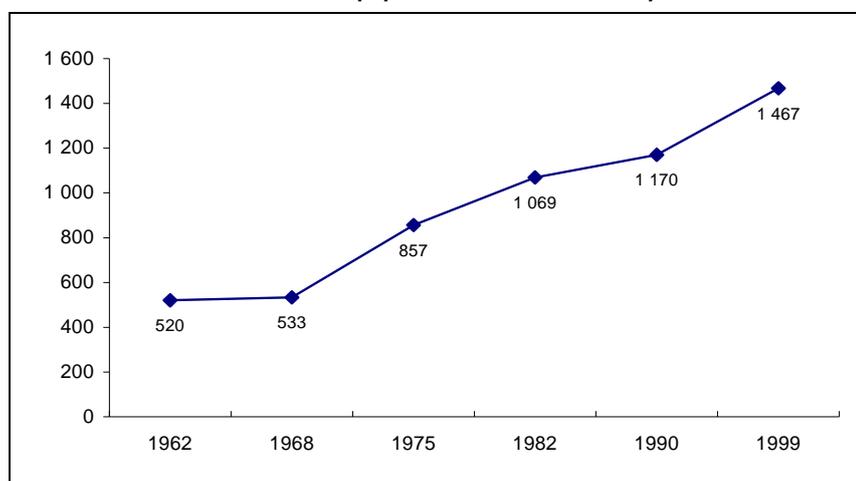
La commune de Cintré compte 1 467 habitants au recensement de 1999, soit près de trois fois plus qu'en 1962.

L'accroissement de population a été continu avec un ralentissement dans les années 80. Depuis 1990, la commune progresse à nouveau : elle a accueilli près de 300 habitants de plus, soit une progression de 25 % en neuf ans.

L'essor de la population est d'abord lié au solde migratoire. Celui-ci a été particulièrement soutenu au cours de la période 1968–1975, où il était cinq fois plus élevé que le solde naturel. Cette période correspond à un important développement pavillonnaire dans le bourg.

Le ralentissement du solde migratoire dans les années 70 puis dans les années 80 explique la relative pause démographique observée ensuite. Mais depuis 1990, le solde migratoire progresse à nouveau, avec, notamment, la création de lotissements suivi d'un regain du solde naturel.

*Évolution de la population sans double compte*



L'augmentation de population continue puisqu'au recensement complémentaire de 2002, le nombre d'habitant est passé à 1778 (+ 20% par rapport à 1999).

## **Une population jeune mais sujette au vieillissement**

Entre 90 et 99, l'indice de jeunesse (part des moins de 20 ans par rapport au plus de 60 ans) de la commune est passé de 3,1 à moins de 2,8. le vieillissement de la population est donc sensible (mais encore limité).

Au recensement de 1999, 30,3 % des habitants de la commune avaient moins de 20 ans. Ce pourcentage est élevé et légèrement supérieur à la moyenne observée dans la périphérie rennaise (28,5 %).

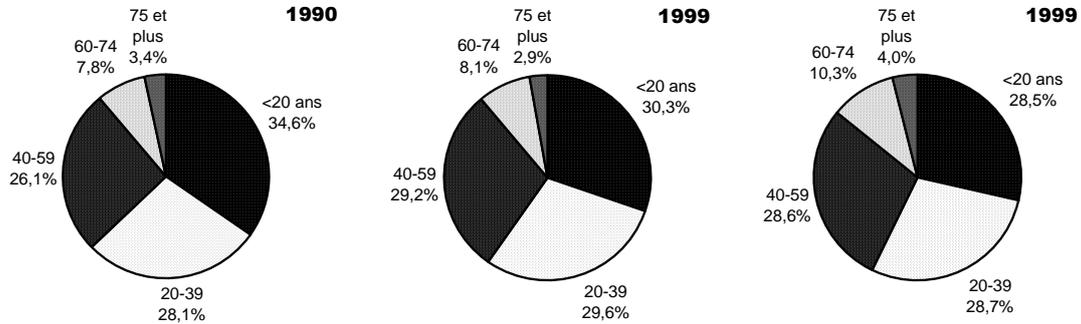
*Répartition par groupe d'âge de la population communale en 1990 et 1999*

Classe d'âge	1990	1999
<b>&lt;20 ans</b>	405	444
<b>20-39</b>	328	434
<b>40-59</b>	305	428
<b>60-74</b>	91	119
<b>75 et plus</b>	40	42
<b>Total</b>	<b>1169</b>	<b>1 467</b>
Age moyen approché	32,9	34,1

En conséquence, la part des plus de 60 ans est un peu plus réduite : 10,9 % contre 14,3 % en moyenne dans la périphérie rennaise. Cependant, depuis le recensement de 1990, la part des jeunes a baissé de 4 points, au profit des adultes d'âge mûr.

## Répartition par groupe d'âge de la population communale

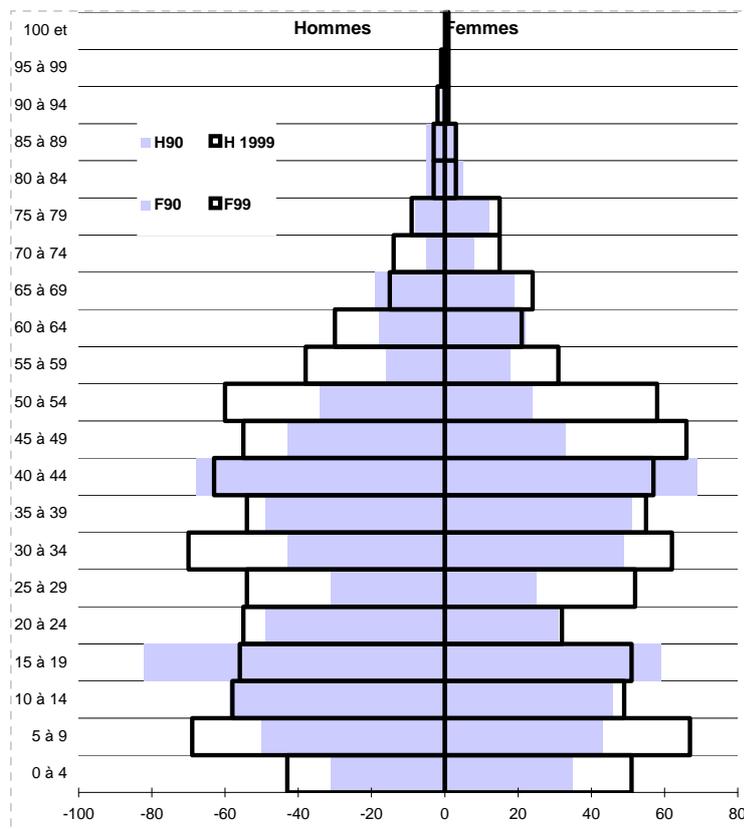
Rennes Métropole



À Cintré, entre 1990 et 1999, les moins de 20 ans perdent 4 points.

Cette évolution, qui n'est pas propre à la commune, se lit dans la pyramide des âges dont toutes les classes quinquennales progressent en nombre, à la notable exception des 10-25 ans. Ainsi, l'âge moyen d'un habitant de la commune passe entre 1990 et 1999 de 32,9 à 34,1 ans.

Pyramide des âges de la population de la commune de 1990 à 1999

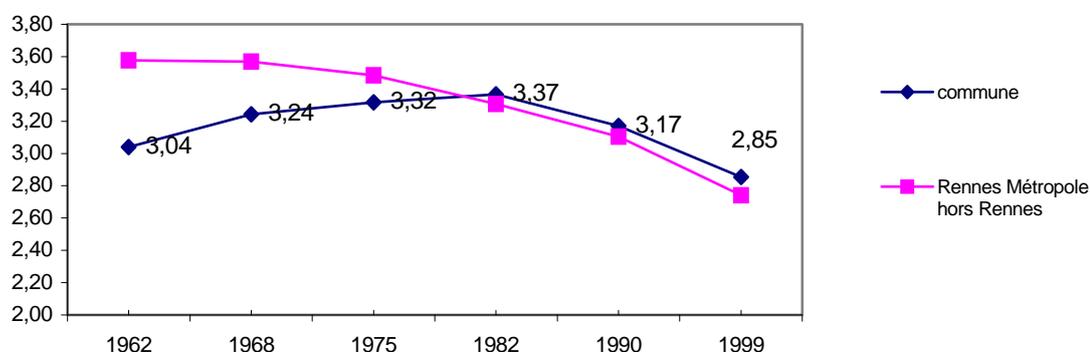


## Une progression forte du nombre de ménages depuis 1990

L'accroissement démographique de la commune s'est accompagné d'une augmentation du nombre de ménages, celle-ci s'accéléralant au cours des années 90. En neuf ans, le nombre de ménages a ainsi augmenté de 39 % alors que la population ne s'accroissait que de 25 %. La réduction de la taille moyenne des ménages de Cintré suit depuis 1982 le même rythme que l'ensemble de la périphérie rennaise, passant en 20 ans de 3,37 personnes en 1982 à 3,17 personnes en 1990 puis 2,85 personnes en 1999.

	1990	1999
<b>1 pers.</b>	52	90
<b>2 pers.</b>	84	142
<b>3 pers.</b>	62	104
<b>4 pers.</b>	108	121
<b>5 pers.</b>	51	48
<b>6 pers. et plus</b>	12	9
<b>Total</b>	<b>369</b>	<b>514</b>
<b>Taille moyenne</b>	3,17	2,85

Taille moyenne des ménages depuis 1962



Depuis 1982, la taille moyenne des ménages baisse au même rythme que la périphérie rennaise.

Cette évolution forte s'est produite malgré l'arrivée de nouveaux ménages dans les logements neufs construits dans la commune au cours de la période. Elle met en évidence la nécessité pour la commune de construire un nombre minimal de logements neufs pour simplement parvenir à maintenir le nombre d'habitants. Ce nombre – le point mort - est estimé pour la période 90-99 à cinq logements par an.

Nombre de ménages selon le nombre de personnes à charge

	1999	2000	2001	2002	2003
0 pers. à charge	245	252	269	273	267
1 pers. à charge	91	104	108	115	107
2 pers. à charge	115	126	139	145	153
3 pers. à charge	44	50	55	57	65
4 pers. à charge	7	8	9	9	9
5 pers. à charge	5	2	3	4	3
<b>Total</b>	<b>507</b>	<b>542</b>	<b>583</b>	<b>603</b>	<b>604</b>

Source : DGI-TH

Depuis 1999, la tendance semble s'inverser. La commune a accueilli près d'une centaine de nouveaux ménages (+19 %), composé essentiellement de familles. Les ménages d'au moins une personne à charge ont augmenté de 28% entre 1999 et 2003 alors que le nombre de ménages sans personne à charge a peu progressé depuis cinq ans (+9%).

## La population active progresse, les retraités aussi

En 1999, on compte 52 % d'actifs à Cintré, alors qu'on n'en comptait que 46 % au recensement de 1990.

En neuf ans, la population active a beaucoup augmenté, à un rythme plus rapide que celui de la population totale, mais le nombre de retraités a également connu une forte progression (+ 31 %). En revanche, le nombre d'élèves et étudiants a chuté de 1990 à 1999 (- 21 %).

*Population selon le type d'activité*

	1990	1999
<b>Elèves ou étudiants</b>	186	147
<b>Retraités</b>	123	162
<b>Autres inactifs</b>	314	385
<b>Actifs occupés</b>	513	734
<b>Chômeurs et militaires du contingent</b>	33	39
<b>TOTAL</b>	<b>1 169</b>	<b>1 467</b>

Parmi les actifs, les cadres ont connu une très forte progression (+162 %). Ils représentent en 1999 12 % des actifs, soit deux fois plus qu'en 1990. En revanche, l'effectif des ouvriers est resté stable. En 1990, ils représentaient le tiers des actifs. En 1999, cette proportion n'est plus que de 23 %. Entre ces deux catégories, les employés et professions intermédiaires sont sensiblement plus présents : ils passent de 46 % à 61 % des actifs.

*Actifs selon la catégorie socioprofessionnelle*

	1990	1999
<b>Agriculteurs exploitants</b>	36	16
<b>Artisans, commerçants</b>	44	20
<b>Cadres</b>	32	84
<b>Professions intermédiaires</b>	120	220
<b>Employés</b>	128	248
<b>Ouvriers</b>	176	180
<b>TOTAL*</b>	<b>536</b>	<b>768</b>

Sont comptabilisés les chômeurs ayant déjà travaillé.

Ils sont renseignés dans la CSP de leur dernier emploi

## 2.2 Evolution du parc de logements depuis 1962

### 18 logements nouveaux par an depuis 1990

*Évolution du parc de logements depuis 1962*

	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants		Total
<b>1962</b>	171	90,96%	9	4,79%	8	4,26%	188
<b>1968</b>	156	87,15%	15	8,38%	8	4,47%	179
<b>1975</b>	255	87,93%	18	6,21%	17	5,86%	290
<b>1982</b>	316	91,59%	19	5,51%	10	2,90%	345
<b>1990</b>	369	94,62%	9	2,31%	12	3,08%	390
<b>1999</b>	514	94,14%	14	2,56%	18	3,30%	546

Au recensement de 1999, la commune comptait 546 logements, dont 514 résidences principales. Ce parc a augmenté de 145 unités entre 90 et 99, soit une quinzaine de logements par an. C'est un parc plutôt récent, le tiers des logements ayant été construit au cours des dix dernières années. Les logements construits dans les années 70 et 80 ont été moins nombreux à Cintré que dans le reste de la périphérie rennaise (26 % contre 36 %).

Depuis 1999, on observe une accélération de la production. 106 logements ont été déclarés terminés à Cintré, soit 20 logements par an. Cela permet d'estimer le parc total à 650 logements au 1<sup>er</sup> janvier 2004. En moyenne depuis 1990, il s'est construit 18 logements par an.

<b>Avant 1915</b>	63
<b>1915/1948</b>	9
<b>1949/1967</b>	19
<b>1968/1974</b>	117
<b>1975/1981</b>	74
<b>1982/1990</b>	61
<b>depuis 1990</b>	171
<b>TOTAL</b>	<b>514</b>

*Age des résidences principales en 1999*

Le parc de logements de la commune en 1999 était composé à 95 % de maisons individuelles et de fermes. On ne comptait en effet qu'une vingtaine de logements collectifs. Depuis cette date, la structure du parc n'a pas évolué, les logements neufs construits ne comportant que peu d'immeubles d'habitat collectif.

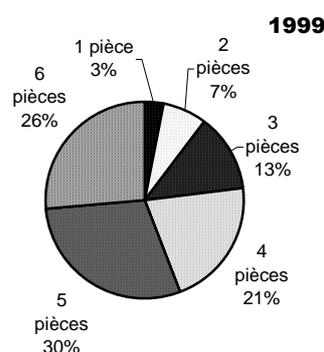
Conséquence logique de la prédominance de l'habitat individuel, les grands logements sont très représentés dans la commune : en 1999, on comptait en effet 56 % de T5-T6, soit 5 points de plus que la moyenne de Rennes Métropole hors Rennes. Cette prédominance des grands logements se fait au détriment des T1-T2 : 10 % seulement contre une moyenne de 16 % dans la périphérie rennaise.

**Type de logements en 1999**

	<b>1999</b>
<b>Individuel ou ferme</b>	487
<b>Collectif</b>	23
<b>Autres Types</b>	4
<b>total</b>	<b>514</b>

**Taille des logements en 1999**

	<b>1999</b>
<b>1 pièce</b>	15
<b>2 pièces</b>	38
<b>3 pièces</b>	65
<b>4 pièces</b>	109
<b>5 pièces</b>	151
<b>6 pièces</b>	136
<b>Total</b>	<b>514</b>



En 1999, 81 % des résidences principales de la commune sont occupées par leur propriétaire. Cette proportion est nettement supérieure à la moyenne de la périphérie rennaise (68 %). Le parc locatif est donc en nombre très réduit. On ne comptait alors que 9 % de logements en locatif privé (19 % en moyenne dans Rennes Métropole hors Rennes) et 6 % en locatif social (contre une moyenne de 9 %).

**Statut d'occupation en 1999**

	<b>1999</b>
<b>Propriétaires</b>	417
<b>Locataires Privés</b>	46
<b>Locataires HLM</b>	29
<b>Autres</b>	22
<b>Total</b>	<b>514</b>

## **Le logement social**

En 2004, le nombre de logements sociaux est estimé à 5% sur la commune.

## **2.3 Le contexte des marchés de l'immobilier**

### **Une offre de terrains à bâtir peu fournie dans l'agglomération**

L'offre de terrains à bâtir dans l'agglomération rennaise est très réduite. Alors que l'on dénombrait il y a dix ans entre 1 500 et 2 000 terrains à bâtir à vendre à chaque salon de l'immobilier, dont la moitié était immédiatement commercialisable, on n'en compte plus que 400 au salon d'octobre 2004, dont seulement 1 sur 5 réellement disponible à la vente.

Dans le secteur Ouest de Rennes Métropole, on ne compte au dernier salon qu'une seule opération de terrains à bâtir, non encore commercialisée.

Rares, les terrains sont également chers : le prix moyen des lots vendus en 2003 dans la périphérie rennaise est de 48 133 € (source PERVAL).

La baisse de l'offre de terrains à bâtir dans l'agglomération rennaise est liée au choix d'un urbanisme plus diversifié. La part de "l'individuel pur" dans les opérations récentes est en effet moins forte, les

opérateurs proposant aussi de nouvelles formes d'habitat, tel l'individuel dense, dont la réalisation ne passe pas nécessairement par la vente au public d'un terrain nu.

Ce glissement de la production d'habitat individuel vers la promotion immobilière est de plus en plus significatif. L'individuel groupé en 2003 dans l'agglomération rennaise fournit 291 logements, soit près de 20 % du total de la construction neuve contre seulement 12 % en 2002.

### **Un marché de la promotion immobilière dont l'offre se renouvelle lentement**

Redéployé au début des années 90 au-delà de la rocade de Rennes, le marché de la promotion immobilière privée a connu en 2000 et 2001 un léger repli. En 2002 et 2003, le marché redémarre dans l'agglomération hors Rennes, avec une progression forte des ventes, mais des offres qui peinent à suivre. Les délais de commercialisation des logements diminuent mais les niveaux des prix sont élevés : le prix moyen du m<sup>2</sup> en collectif atteint en 2003 1 806 € hors stationnement dans la périphérie rennaise.

Cintré a jusqu'alors échappé au marché du collectif. Depuis peu, la tension sur le marché et la volonté communale de diversification du parc ont fait naître quelques projets immobiliers sur le centre-ville.

## **2.4. Les enjeux**

Cintré a connu au cours des 30 dernières années un développement démographique continu, qui a cependant légèrement ralenti au cours des années 80.

Ce ralentissement, lié à une pause de la construction neuve, a entraîné une chute importante du solde migratoire de la commune. Depuis cette date, la taille des ménages a également diminué, suivant la même tendance observée par ailleurs dans les autres communes de la périphérie rennaise.

La reprise de la construction neuve au cours des années 90 n'a pas suffi à enrayer cette tendance liée à la structure individuelle du parc de logements : les résidents, massivement propriétaires, restent stables dans leur logement même après le départ des enfants.

Une plus grande diversité du parc de logements, avec des types de constructions – individuel et collectif – et des statuts d'occupation plus variés – locatif et propriété occupante –, aurait sans doute permis une plus grande mobilité résidentielle des habitants et en conséquence un moindre vieillissement.

La construction de logements est le principal vecteur d'une diversification porteuse de renouvellement démographique, la mobilité dans le parc "existant" restant faible. Celle-ci pourrait toutefois s'accélérer du fait d'un marché immobilier devenu spéculatif et qui incite à la revente, dans la mesure où une offre disponible, dans la commune ou ailleurs, serait suffisamment attractive.

L'accueil de nouveaux ménages est un enjeu majeur pour la commune dont l'équilibre démographique se trouve fragilisé. Mais c'est aussi un enjeu essentiel pour l'agglomération et le Pays de Rennes dont l'attractivité se heurte à la capacité limitée du parc de logements.

La nécessité de produire plus et vite est un des enjeux essentiels du Programme Local de l'Habitat.

Afin de garantir la tenue des objectifs du PLH, il conviendra de s'assurer de la faisabilité opérationnelle des programmes lancés afin de limiter les reports de dossiers qui grèvent de manière très sensible le niveau de l'offre de logements réellement mise sur le marché. À cette fin, le lancement d'un nombre d'opérations supérieur à l'objectif quantitatif annuel est une solution nécessaire pour palier les retards inévitables dans des opérations d'urbanisme de plus en plus complexes. Par ailleurs, pour éviter toute pause dans la construction neuve, préjudiciable au bon fonctionnement des marchés de l'immobilier, la commune veillera à anticiper les opérations d'urbanisme futures, sans attendre l'achèvement des opérations en cours.

## **3. Le contexte économique**

### **3.1. Contexte intercommunal : un nécessaire rééquilibrage géographique**

#### **Économie de l'agglomération : en expansion**

---

L'agglomération de Rennes demeure l'une des métropoles les plus dynamiques de France. Un chiffre donne la mesure de l'ampleur de ce dynamisme économique : 20 000 emplois ont été créés entre 1990 et 1999, sur les 189 000 emplois recensés en 1999. Au niveau de l'aire urbaine, Rennes se classe même au 5<sup>e</sup> rang national pour la progression annuelle de l'emploi.

Néanmoins, de 1962 à nos jours, les gains inter-censitaires indiquent une nette différence, au sein même de Rennes Métropole, entre la diffusion de l'emploi et celle de la population. Sur 40 années d'évolution, quelques constats peuvent être soulignés :

- la forte expansion économique de l'agglomération rennaise a bénéficié pour l'essentiel aux secteurs nord, est et sud-est de l'agglomération. Depuis 1982, on constate que s'amorce, au niveau de Rennes Métropole, une redistribution des activités entre la ville et sa périphérie, mais celle-ci a encore peu bénéficié à l'ouest de l'agglomération. Le secteur ouest<sup>2</sup> concentre en effet à peine 4 % des emplois totaux de Rennes Métropole et 10 % des emplois de Rennes Métropole hors Rennes. Le centre de gravité économique continue d'ailleurs de se déplacer vers l'est et le sud-est ;
- la population s'est répartie, au contraire, de manière plus équilibrée sur l'ensemble de l'agglomération, avec une distribution de peuplement positive de la ville-centre vers les communes périphériques. Le secteur ouest concentre 6,1 % des habitants de Rennes Métropole et 14 % des habitants de Rennes Métropole hors Rennes. Le secteur ouest de Rennes Métropole a ainsi vu sa population croître beaucoup plus rapidement que ses emplois. Les communes de ce secteur ont de fait le statut de communes plutôt résidentielles.

#### **Une tradition industrielle peu marquée**

---

Contrairement au sud et à l'est de l'agglomération où, à partir des années soixante, l'implantation d'un pôle automobile et la création de la zone d'activités du sud-est a engendré un fort développement industriel, l'ouest de l'agglomération a peu bénéficié de cette dynamique. La situation géographique du secteur ouest, à l'écart des grands axes routiers (Rennes-Paris, Rennes-Nantes voire de l'autoroute des Estuaires), implique une moindre attractivité pour le développement des activités industrielles.

Toutefois, les perspectives d'évolution de l'ouest de l'agglomération sont réelles compte tenu :

- de sa position de porte d'entrée de la Bretagne et de son industrie agroalimentaire ;
- de la volonté de rééquilibrage concernant la dynamique économique est/ouest ;
- de l'impact de la taxe professionnelle communautaire qui favorise un développement du territoire plus cohérent.

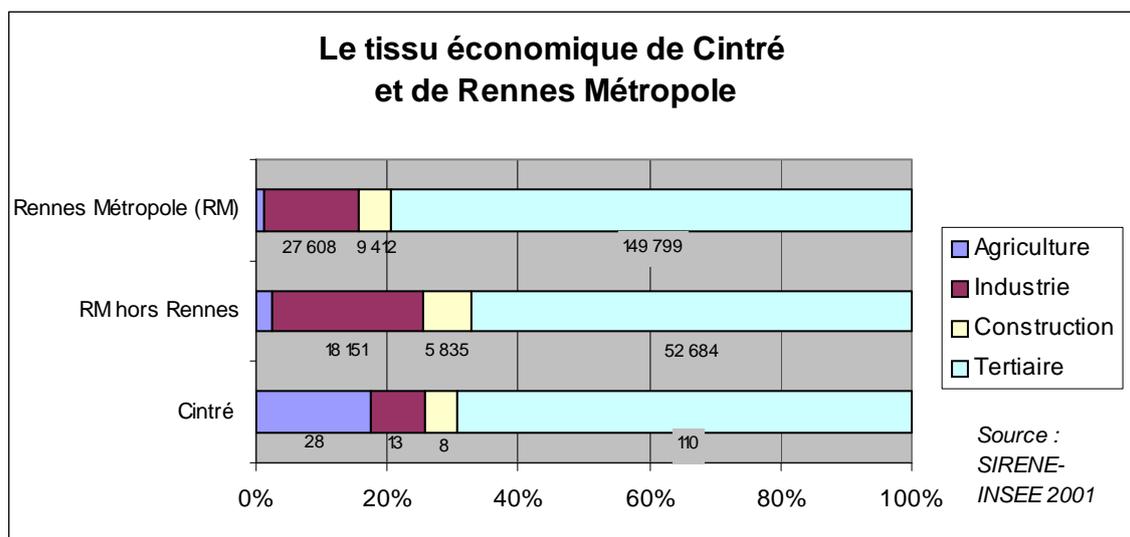
---

<sup>2</sup> Secteur ouest : Chavagne, L'Hermitage, Le Rheu, Mordelles, Cintré, La Chapelle-Thouarault, Le Verger

## 3.2. Le tissu économique local

### Des emplois essentiellement dans les services administratifs et l'agriculture

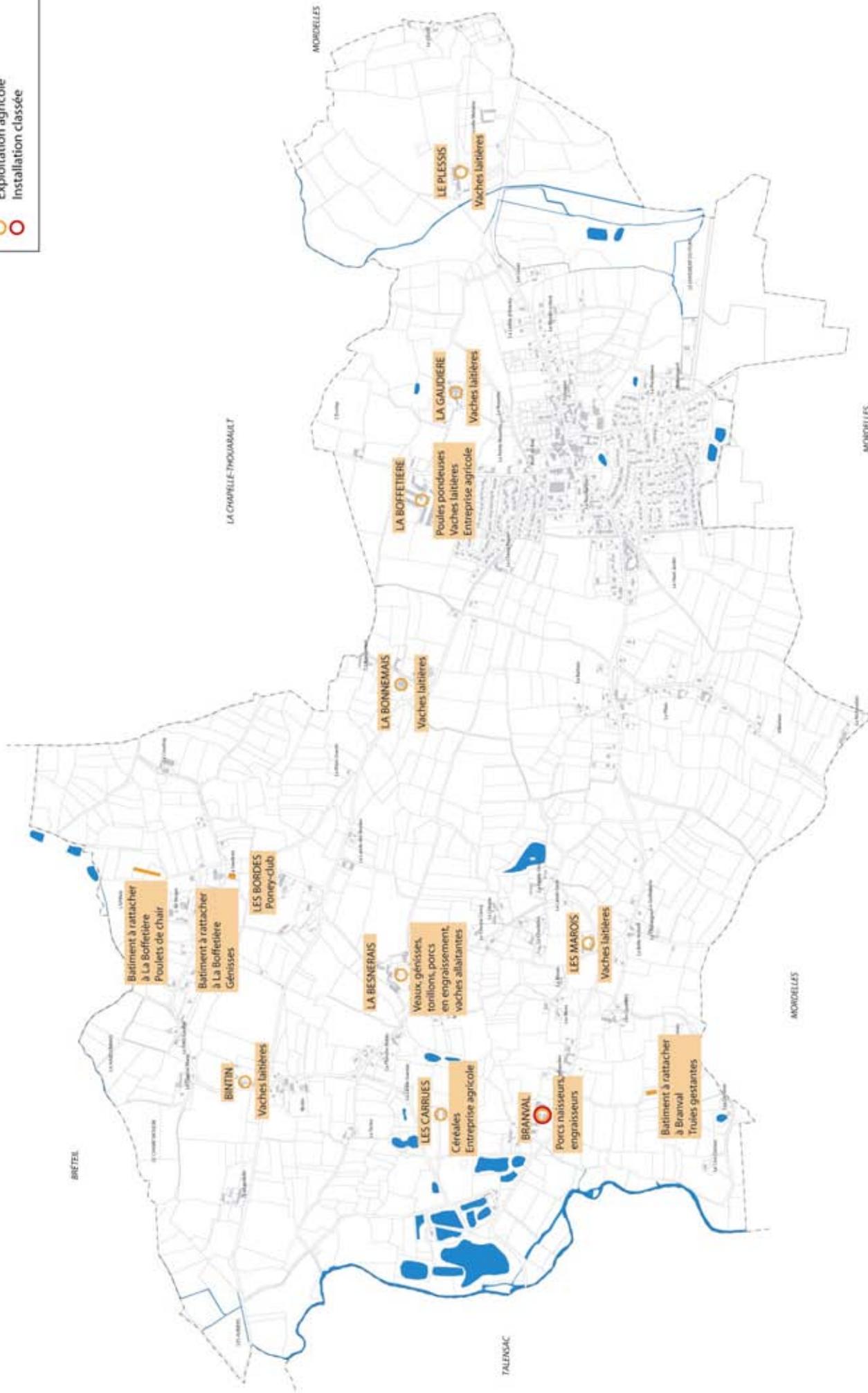
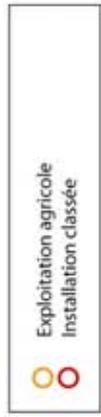
Cintré est d'abord une commune résidentielle. Les activités économiques y sont peu présentes. Sept emplois sur dix se concentrent dans trois secteurs : l'agriculture, l'éducation/action sociale et l'administration.



### Entreprises : peu d'établissements privés

La commune est le premier employeur communal. Suivent de petits établissements spécialisés dans l'artisanat, la petite industrie ou l'agriculture qui emploient peu de salariés.

Noms des établissements	Nomenclature d'activités	Effectifs
<b>COMMUNE DE CINTRE</b>	<b>751A</b>	<b>14</b>
<b>TARDIF DIDIER BERNARD</b>	<b>158C</b>	<b>4</b>
<b>BEAUDUCEL DIDIER</b>	<b>522C</b>	<b>3</b>
<b>SARL DECORS DE L'HABITAT</b>	<b>454J</b>	<b>3</b>
<b>QB SERVICES</b>	<b>522J</b>	<b>3</b>
<b>OGEC DE CINTRE</b>	<b>801Z</b>	<b>3</b>
<b>GRAVE DOMINIQUE JEAN CLAUDE</b>	<b>361G</b>	<b>2</b>
<b>LECHARTIER BERTRAND RAYMOND LOUIS</b>	<b>453A</b>	<b>2</b>
<b>BOISRALE GILBERT EMILE</b>	<b>453C</b>	<b>1</b>
<b>LEVEQUE HIARD JACQUELINE</b>	<b>158D</b>	<b>1</b>
<b>GABORIT JEAN JACQUES</b>	<b>553A</b>	<b>1</b>
<b>DELAHAYE CLAUDE ALBERT EUGENE</b>	<b>517Z</b>	<b>1</b>
<b>BUREL DELAUNAY MARIE-CHRISTINE</b>	<b>553A</b>	<b>1</b>
<b>PARIS ALAIN</b>	<b>851C</b>	<b>1</b>
<b>LATRUFFE-MONTMEYLIAN REBOURS ROSE-LYNE</b>	<b>930D</b>	<b>1</b>
<b>SCM DES DOCTEURS PARIS ET BREMOND</b>	<b>748K</b>	<b>1</b>



### 3.3. Une activité agricole bien présente

#### Une surface agricole stable mais un nombre d'exploitations divisé par 2 en douze ans

En 2000, la surface agricole utile (SAU) communale couvre pratiquement 73 % du territoire, soit 598 hectares. La SAU des exploitations de la commune reste à peu près stable entre les deux derniers recensements de l'agriculture (RGA 2000, voir tableaux ci-après), alors que le nombre de sièges d'exploitations professionnelles diminue de plus de moitié, passant de 23 sièges à 10 (Source : RGA 2000). Les surfaces toujours en herbe régressent de plus de 70 % au profit des surfaces cultivées, et n'occupent plus en 2000 que 13 hectares (Source : RGA 2000).

*Évolution de la SAU communale*

Type de surface	Superficie (ha) <sup>1</sup>		
	1979	1988	2000
SAU des exploitations	712	723	<b>684</b>
Terres labourables	518	619	<b>627</b>
Superficie toujours en herbe	43	46	<b>13</b>

Source : RGA 2000

Dans le même laps de temps, selon le RGA 2000, le nombre d'exploitations sur la commune a été divisé par 2. Au total en 2000, il restait 28 exploitations en activité, dont 10 sièges d'exploitations professionnelles (contre 23 en 1988). Les exploitations de 35 hectares et plus sont en nette augmentation et prédominent (8 exploitations professionnelles sur 10 en 2000). La taille moyenne de ce type d'exploitation est de 69 hectares en 2000.

En 2007, 9 exploitations agricoles (La Bonnemais, La Boffetière, La Besnerais, Bintin, Branval, Les Carrues, La Gaudière, Les Marois et Le Plessix) sont dénombrées (Source : Commune). L'exploitant situé au lieu-dit « Les Marois » exerce une double activité (Source : Commune).

Début 2007, la commune compte trois Groupement Agricole d'Exploitation en Commun<sup>3</sup> (GAEC) aux lieux-dits « Branval », « Bintin » et « La Boffetière » (Source : Commune). La structure juridique de l'exploitation située à « Bintin » deviendra une EARL<sup>4</sup> (Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée) courant 2007 suite à un départ en retraite (Source : Commune). Suivant les données communale, l'exploitation localisée au lieu-dit « La Gaudière » est également une EARL.

Le poney club situé au lieu-dit « Les Bordes », partie nord-ouest du territoire communal, doit rouvrir vers le printemps 2007 (Source : Commune).

*Nombre d'exploitations et taille moyenne*

Type d'exploitation	Exploitations			Superficie agricole utilisée moyenne (ha) <sup>5</sup>		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles <sup>6</sup>	25	23	<b>10</b>	22	24	<b>60</b>
Autres exploitations	25	32	<b>18</b>	6	5	<b>5</b>
<b>Total</b>	50	55	<b>28</b>	14	13	<b>24</b>
Exploitations de plus de 35 ha	?	3	<b>8</b>	?	37	<b>69</b>

Source : RGA 2000

<sup>3</sup> Le Groupement Agricole d'Exploitation en commun (GAEC) est une société civile de personnes permettant à des agriculteurs associés la réalisation d'un travail en commun dans des conditions comparables à celles existantes dans des exploitations à caractère familiale.

<sup>4</sup> L'Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée (EARL) est une forme de société civile à objet agricole. Elle peut être unipersonnelle. La responsabilité est limitée au montant des apports.

<sup>5</sup> Les superficies renseignées ici sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles. Elles ne peuvent être comparées à la superficie totale de la commune.

<sup>6</sup> Exploitation dont le nombre d'UTA est supérieur ou égal à 0,75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 ha équivalent blé.

## Population agricole

### Age des chefs d'exploitation et des co-exploitants

Age	Effectif		
	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	7	10	9
40 à moins de 55 ans	23	18	15
55 ans et plus	20	27	8
<b>Total</b>	50	55	32

Un rajeunissement des chefs d'exploitation et des co-exploitants est toutefois constaté (25 % ont moins de 40 ans et 75 % ont moins de 55 ans). Les informations concernant uniquement les professionnels ne sont pas disponibles.

## Type de production

(Source : RGA 2000, commune)

L'activité agricole est principalement orientée vers la polyculture et l'élevage, notamment laitier.

L'élevage laitier diminue d'un quart, le cheptel passant à 225 animaux en 2000 contre 296 en 1988 (Source : RGA 2000). Cette production avait déjà fortement baissé entre 1979 et 1988 (-54 %) et perd en 20 ans (entre 1979 et 2000) les deux tiers de son cheptel (Source : RGA 2000). Selon les sources communales, cette activité concerne encore 6 exploitations agricoles en 2007 (Le Plessix, La Gaudière, La Boffetière, La Bonnemais, Bintin et Les Marois).

Le nombre total de bovins est resté à peu près stable depuis 1988 (-1 %, 765 animaux), après avoir fortement chuté entre 1979 et 1988 (-32 %), (Source : RGA 2000).

L'évolution constatée au niveau de l'élevage bovin est à mettre en relation avec la chute des superficies toujours en herbe. La part des terres consacrées aux céréales est passée d'1/4 avant 1979 à pratiquement la moitié depuis 1988 (Source : RGA 2000).

Selon le RGA 2000, l'élevage de porcs est à peu près stable entre 1979 et 2000, mais se concentre sur un nombre d'exploitations qui a pratiquement été divisé par 4. En 2000 d'après le dernier RGA, il restait 4 sièges pratiquant cette activité sur la commune (1 367 animaux). En 2007, selon la commune, deux exploitations élèvent des porcs ; une au lieu-dit « La Besnerais » (porcs en engraissement) et une autre au lieu-dit « Branval » (élevage naisseur – engraisseur).

L'élevage de volailles connaît une augmentation considérable de ses effectifs avec près de 46 000 individus en 2000 (multiplié par 5,5 depuis 1988), selon le RGA 2000. Le recensement précédent indiquait seulement une légère augmentation entre 1979 et 1988 (+ 5 %). En 2007, selon les sources communales, l'exploitation agricole située au lieu-dit « La Boffetière » pratique l'élevage de poules pondeuses à « La Boffetière » et l'élevage de poulets de chair au nord du lieu-dit « Le Verger ».

Les agriculteurs des exploitations agricoles « La Boffetière » et « Les Carrues » exercent également une activité d'entrepreneur agricole (Source : Commune).

## Une installation classée agricole soumise à autorisation

Selon les sources communales, l'exploitation agricole classée localisée au lieu-dit "Branval" est soumise à autorisation sur la commune.

## Trois élevages soumis au règlement sanitaire départemental

Source : DDASS 35

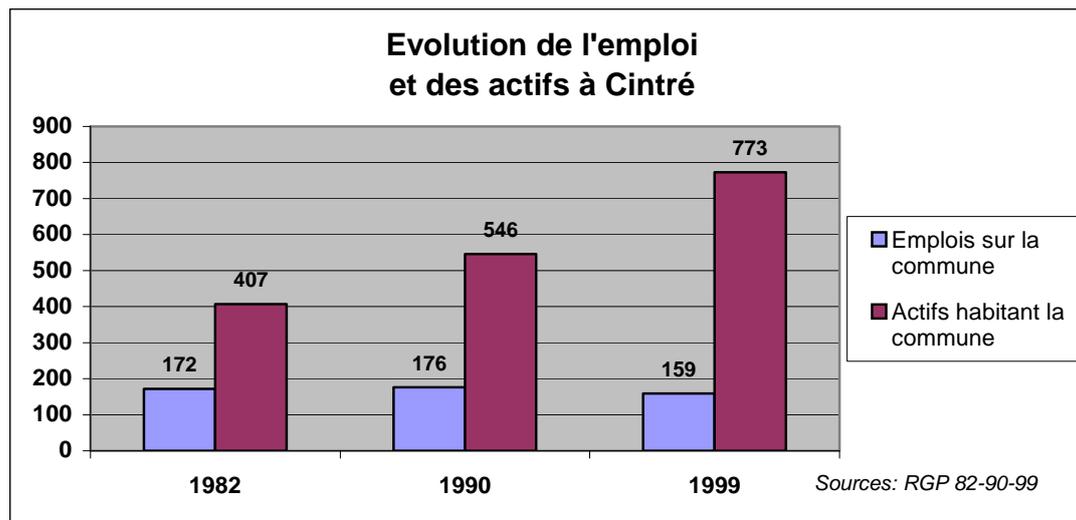
Les élevages soumis au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) sont au nombre de trois sur la commune :

- au lieu-dit "La Besnerais" : porcelets,
- au lieu-dit "La Boffetière" : vaches laitières,
- au lieu-dit "La Lande des Bordes" : pigeons.

La procédure de déclaration des élevages soumis au RSD est effectuée dans le cadre d'une demande de permis de construire, rendue obligatoire depuis 1985. Cette liste n'est donc pas exhaustive puisqu'elle n'est établie que depuis cette date.

### 3.4. Une commune avec peu d'emplois sur place

Le nombre d'emplois évolue peu depuis 20 ans. Il a même légèrement diminué depuis 1982. Cela est dû essentiellement à la baisse du nombre d'agriculteurs. À l'inverse, on observe que le nombre d'actifs qui habitent la commune (et qui n'y travaillent pas pour la majorité) est en constante augmentation. En 20 ans, ces actifs résidant à Cintré sont passés de 407 à 773 personnes, soit un quasi doublement.



### 3.5 Commerces : un pôle de proximité essentiel pour le bourg

L'offre commerciale présente sur le bourg de Cintré apparaît relativement diversifiée par rapport à la taille de la commune. On y recense, en effet :

3 activités de proximité :

- 1 supérette – boucherie – traiteur à l'enseigne PROXI faisant également Point Poste,
- 1 boulangerie-pâtisserie
- 1 salon de coiffure,

et 3 activités de bars-restaurants dont :

- 1 bar-tabac-presse,
- 2 bars-restaurants (Le Centre et le Fer à Cheval)

A ces 6 activités, on peut rajouter une activité de caviste à l'enseigne « l'Art du Vin » située à l'extérieur du bourg au lieu-dit la Pilais qui fonctionne surtout sur les marchés et une activité de sellerie artisanale située au cœur du bourg.

A l'exception de la pharmacie, toutes les activités de proximité sont représentées sur le bourg et Cintré a de plus la particularité d'accueillir dans son centre-bourg, 2 restaurants ouvriers de taille importante.

### 3.6 Immobilier d'activité : une zone d'intérêt communautaire

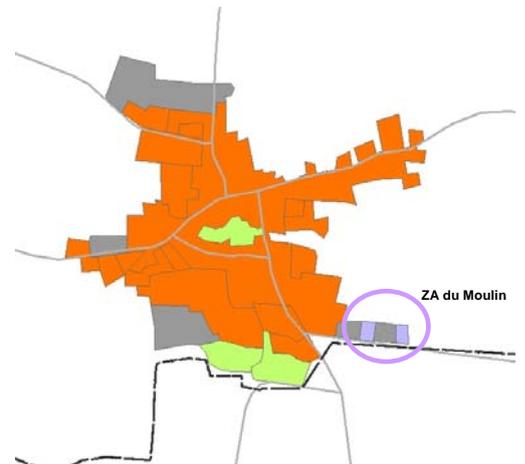
#### L'évolution des sites d'activités sur la commune : peu d'espaces dédiés aux activités

D'après le Mode d'occupation des sols (MOS), on observe que les surfaces d'activités sont très faibles :

- 1982 : aucune surface ;
- 1999 : 0,5 ha sur 53 ha urbanisés (habitat- activités- espaces verts).
- 2004 : 3 ha de foncier d'activités environ sont disponibles à l'entrée est du bourg, le long de la route menant au Rheu.

Cette zone est une zone d'activités d'intérêt communautaire. En cours de commercialisation, elle offre une réserve intéressante pour la commune.

*Espaces  
urbani-  
sés en  
1999*



### 3.7 Les enjeux économiques

En matière d'entreprises, l'enjeu pour la commune est de préserver voire développer son réseau d'artisans. Des réserves foncières sont nécessaires pour faire face à une demande. Ce sont essentiellement des parcelles de petites tailles.

Le maintien de l'activité économique agricole et son potentiel de développement sur le territoire est essentiel. La diversification agricole et l'entretien de l'espace agricole en interface avec le paysage (préservation des fonds de vallée agricole, gestion équilibrée des milieux naturels en zone rurale, replantations bocagères et entretien des haies) sont à concilier et l'évolution des patrimoines bâti agricole.

Pour les commerces, l'enjeu consiste à conforter les services de proximité dans le centre en permettant aux commerces existants de s'étendre et en prévoyant des sites pour de nouvelles unités commerciales.

## 4. Les équipements : la nécessité d'anticiper la croissance démographique

### 4.1 Seuils de référence de Rennes Métropole

Les principales références en termes d'équipements pour les communes de Rennes Métropole selon leur taille démographique sont les suivantes (Cintré compte 1 467 habitants en 1999)

	Moins de 2 000 hab.	De 2 000 à 5 000 hab.
<b>Équipements sportifs : salles multi-sports</b>	Apparition à partir de 1 000 habitants	2 salles multi-sports
<b>Équipements sportifs : salles spécialisées</b>	Pas de salle spécialisée	Salle de sports de combat Salle de tennis de table
<b>Équipements culturels</b>	Bibliothèque	Bibliothèque École de musique ou local de répétition de musique
<b>Équipements socioculturels</b>	Ratio proche de 35 m <sup>2</sup> /100 hab	Ratio proche de 35 m <sup>2</sup> /100 hab
<b>Équipements de santé et d'action sociale</b>	Centre Communal d'Action Sociale (CCAS)	CCAS, CLSH, PAE
<b>Équipements d'enseignement (nombre moyen de classes de l'enseignement du premier degré)</b>	Maternelle : 2,5 Primaire : 3,5	Maternelle : 7 Primaire : 10
<b>Équipements administratifs et divers</b>	Mairie : ratio de 21 m <sup>2</sup> /100 hab	Mairie : ratio de 19 m <sup>2</sup> /100 hab
	Station d'épuration Services techniques municipaux Poste Église	Station d'épuration Services techniques municipaux Poste Église Restaurant municipal

AUDIAR – Équipements publics communaux et intercommunaux - Octobre 2001

### 4.2 Les besoins à moyen et long termes

En 2000, une étude sur les besoins en équipements a été réalisée par l'Audiar<sup>7</sup>. Celle-ci énumère quelques recommandations pour les opérations d'urbanisme futures de la commune étant donné l'approche du seuil de 2 000 habitants.

D'après l'évolution des équipements observée dans les autres communes, des seuils de population (au-delà de 2 000 ou 3 000 habitants) engendrent des besoins nouveaux :

- les équipements sportifs : aux structures de "base" existantes (plateau sportif, courts de tennis), émergent d'autres besoins tels qu'une salle de sports supplémentaire ou des équipements très spécialisés (boulodrome, piste de skate, de roller...);
- les équipements socio-culturels : on observe qu'au-delà du seuil de 2 000 habitants, des équipements de "base" comme la bibliothèque disposant de locaux spécifiques ou des locaux associatifs sont créés. À partir de 3 000 habitants, d'autres besoins se font jour comme un centre culturel ou un centre de loisirs.

<sup>7</sup> Enquête Cintré : Étude des besoins en équipements des habitants et des associations de Cintré, Avril 2000

Au regard de cette étude, les interrogations de la commune aujourd'hui concernent principalement les équipements sportifs qui semblent aujourd'hui insuffisants. La création d'une nouvelle salle de sports étudiée à moyen terme dans l'hypothèse d'une croissance démographique.

La commune envisage par ailleurs la création d'un parcours sportif (CRAPA).

Concernant les équipements culturels et sociaux, la création d'un pôle associatif dans l'emplacement de l'ancienne mairie est à envisager, l'architecture des bâtiments s'y prêtant bien.

À proximité, le déplacement des locaux techniques municipaux est aussi envisagé vu leur position stratégique entre la place de l'école et le futur quartier du Moulin à vent.

En conclusion, la croissance de population peut amener à des besoins nouveaux d'équipements, qui pourront prendre place dans un jeu de « chaises musicales » dans les différents locaux actuels et dans les nouveaux locaux. L'atout de la commune est qu'elle dispose de plusieurs sites, de nombreuses salles pouvant répondre à des besoins passagers.

Une question reste toutefois en suspend, elle concerne la mairie qui occupe une emprise importante, offre des locaux confortables mais qui présentent une architecture de hangar peu valorisante pour un tel équipement. Implantée en arrière d'îlot, elle n'est pas visible dans le centre et ne structure donc pas le centre bourg qui est déjà mal identifié.

### 4.3 Les équipements scolaires : des effectifs en croissance

*Les effectifs scolaires*

	2002/2003	2003/2004	2004/2005	2005/2006
<b>Secteur public</b>				
École maternelle	78	81	88	113
École élémentaire	116	124	126	129
<b>Secteur privé</b>				
École maternelle	40	49	51	55
École élémentaire	33	40	52	55
<b>Effectifs totaux</b>	<b>267</b>	<b>294</b>	<b>317</b>	<b>352</b>

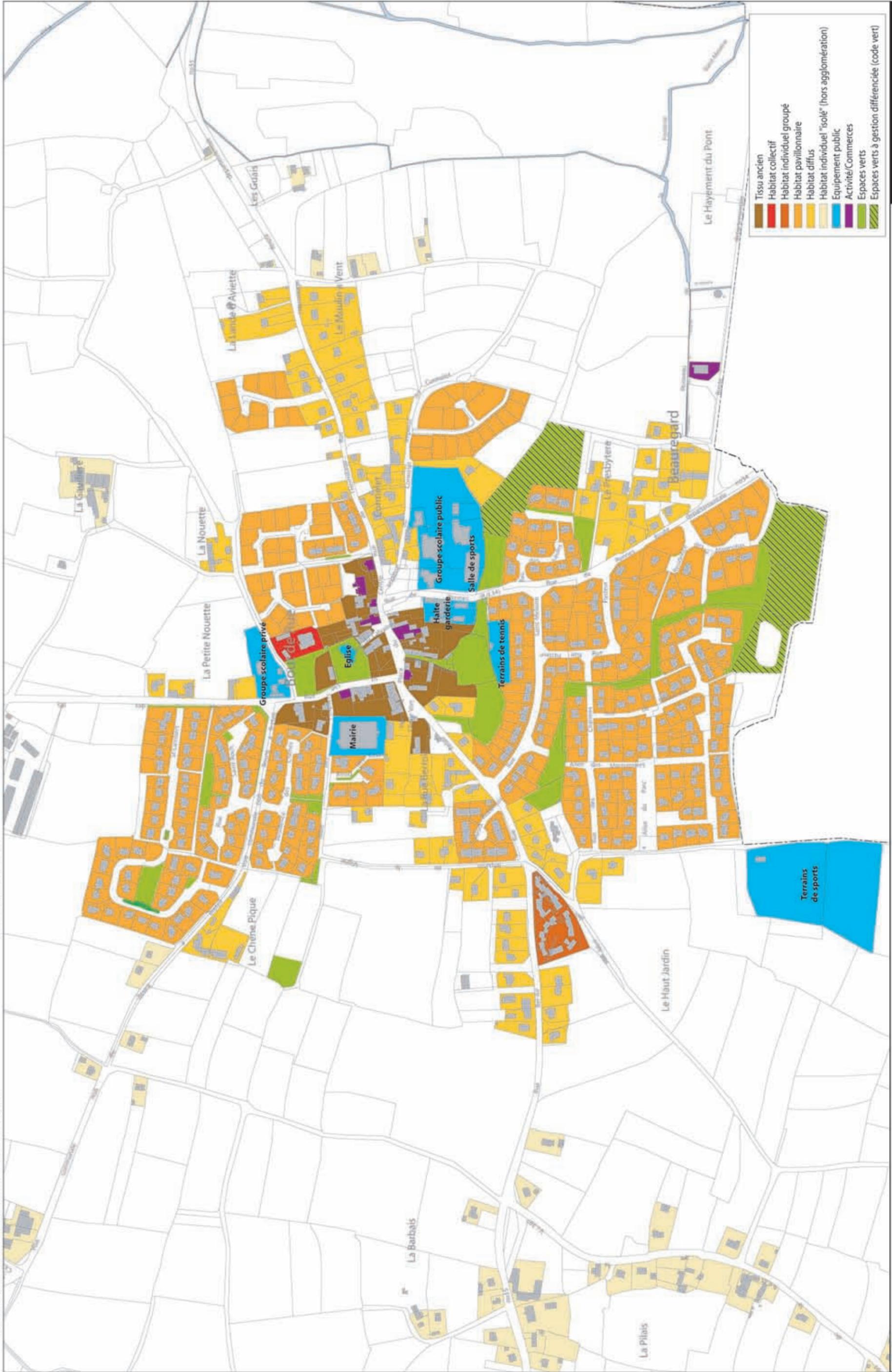
Les effectifs scolaires grimpent depuis 2002 aussi bien à l'école publique que privée (+85 élèves entre 2002 et 2006, soit une augmentation de + 32%)

À l'horizon 2015-2020, les équipements scolaires devront sans doute faire face à une augmentation d'élèves et donc de classes scolaires. Sur la base d'une commune de 3 000 hab., cela concernerait entre 5 à 8 classes supplémentaires. L'école publique peut d'ailleurs faire l'objet d'une extension sans difficultés majeures sur site.

### 4.4 Les enjeux d'équipements

Le projet communal doit adapter l'offre d'équipements "de base" à la croissance démographique attendue de la commune. Le passage du seuil de 3 000 habitants à moyen-long terme impactera directement sur le niveau des équipements.

## **CHAPITRE 2 : DYNAMIQUES URBAINES**



# 1. Une tâche urbaine en forte croissance

Cintré est un prieuré qui appartient à l'abbaye Saint-Melaine de Rennes en 1152. L'Éclésiastie de Cintreyo est cité par le pape Luce III en 1185 pour confirmer cette possession.

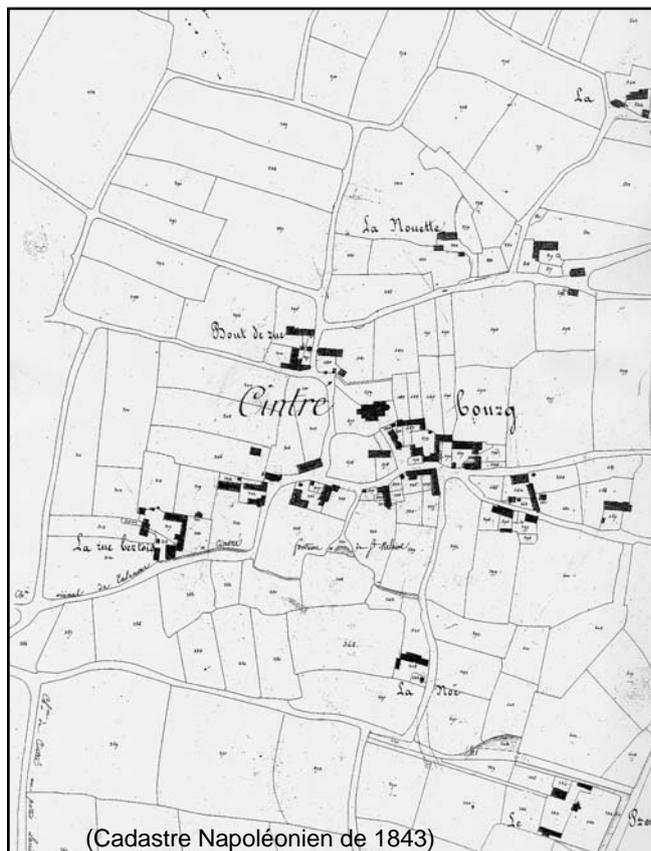
En 1230, l'abbé de Saint-Melaine échange l'église de Cintré et la chapelle Notre-Dame de Mordelles au parc du Pressoir, contre l'église de Melesse que le trésorier de Rennes lui cède. Quelques résidences seigneuriales de la commune sont construites au XIII<sup>ème</sup> siècle ; parmi elles, Le Plessis-Cintré et Bintin qui s'étend en partie sur Talensac. En 1245, Alain de Verrière, un seigneur de la paroisse du Rheu, épouse la fille unique de Philippe, seigneur du Plessis-Cintré ; celui-ci devient seigneur de Cintré.

Les blasons des Huchet de Cintré sont gravés dans la pierre de l'église et peints au niveau du chœur. Le premier des Bintin, Geoffroy, était sénéchal de Rennes en 1275. En 1371, Jean et Geoffroy de Bintin étaient écuyers dans une compagnie commandée par Du Guesclin. En 1379, Thomas et Guillaume de Bintin fondent l'Association pour la défense du duché de Bretagne à laquelle adhère Jehan du Boberil. Le domaine de Bintin acquiert le bois de Talensac par mariage ; les deux seigneuries restent réunies jusqu'en 1589. Les moines de Saint-Melaine quittent Cintré vers 1270 et cèdent le prieuré un siècle plus tard vers 1370, avec le quart des dîmes recueillies sur la commune. Une partie des dîmes avait été donnée à l'abbaye Saint-Melaine par un prêtre appelé Alain Escoblan. L'abbaye conserve peu de choses à Cintré lorsque le prieuré s'éteint en 1411. Les anciens manoirs du Plessis et de Bintin possèdent tous deux un droit de haute justice. Celui de Bintin, muni d'une chapelle, relève du roi. La paroisse de Cintré dépendait jadis de l'ancien évêché de Rennes.

Cintré est à l'époque la commune la moins peuplée du canton et le commerce y reste très peu développé. Le recensement de 1901 indiquait 652 habitants pour 147 maisons et 154 ménages. La population était constituée majoritairement de paysans. On dénombrait 212 emplois directement liés au travail de la terre.

## 1.1 Un centre ancien peu lisible

Le cadastre de 1843 nous montre un bourg très peu structuré, qui est constitué par un agglomérat de fermes éparpillées autour de l'église.



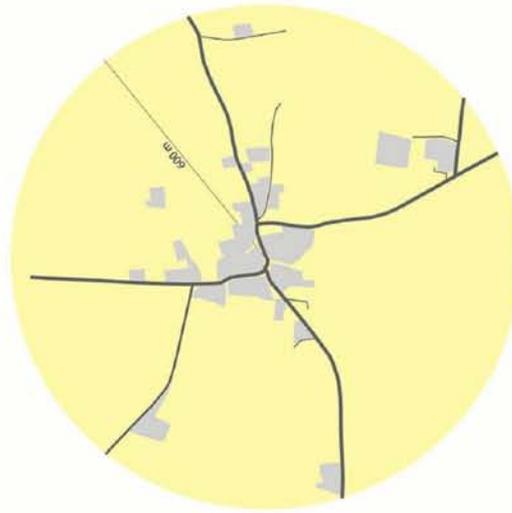
Jusqu'en 1971, la commune a conservé ce caractère rural.

Sur le cadastre napoléonien on note la présence des principales voies structurantes actuelles avec toutefois des différences de tracés parfois importantes :

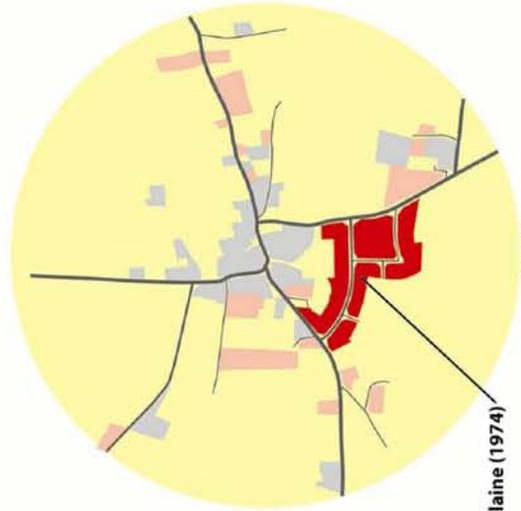
- la route de Talensac dont une partie du tracé a été rectifiée,
- la route de l'Hermitage et l'impasse du Cornelet,
- la route de Mordelles dont le tracé actuel bifurque par rapport à l'ancienne route devant le presbytère.

On observe aussi à travers ce plan, que les tracés du passé resurgissent dans le bourg actuel à travers la trame parcellaire, les chemins piétonniers et le patrimoine préservé dans le centre-bourg.

Le bourg du début du XIX<sup>ème</sup> siècle va peu évoluer jusqu'à la fin de la seconde guerre. À partir des années 50, quelques constructions éparpillées le long des voies vont voir le jour. Cet habitat diffus se poursuivra jusqu'aux années 70.

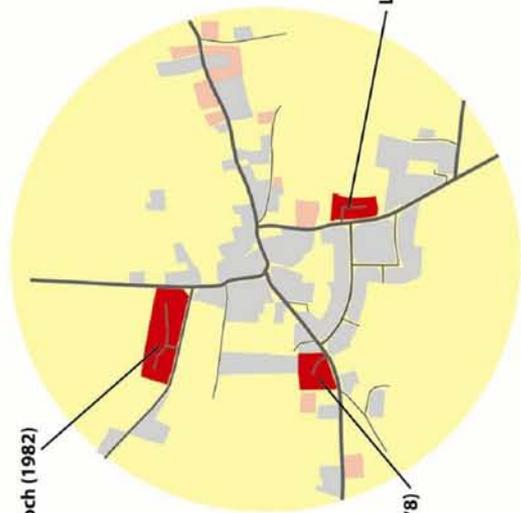


Le bourg au début des années 70



St Melaine (1974)

1978

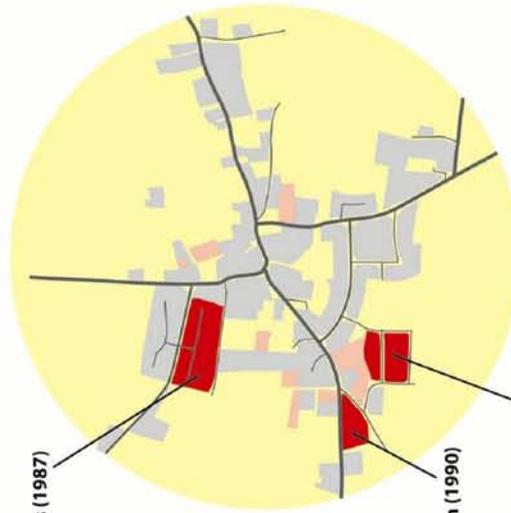


St Roch (1982)

Rue Berthois (1978)

Les Saules (1978)

1985

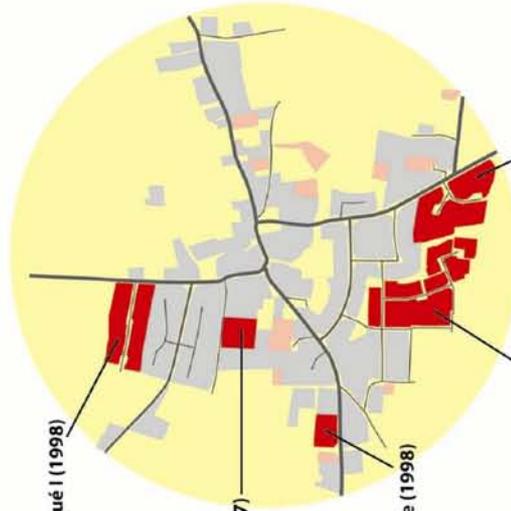


Les Chênes (1987)

Le Haut Jardin (1990)

Le Marronniers (1996)

1995



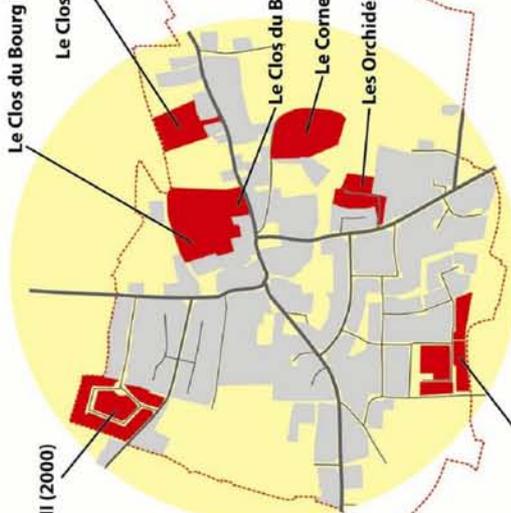
Le Chêne Piqué I (1998)

Les Cédres (1997)

Le Clos Margotte (1998)

Beauregard I et II (1997)

1999



Le Chêne Piqué II (2000)

Le Clos du Bourg I (en cours)

Le Clos du Bourg II (en cours)

Le Clos du Bourg Communal (2002)

Le Cornelet (en cours)

Les Orchidés (2000)

Beauregard III (2000)

2003

### Un développement urbain compact mais déséquilibré

- Lotissement
- Habitat dispersé
- Secteur potentiellement urbanisable au schéma directeur

## 1.2 Un développement pavillonnaire important

À partir des années 70, l'extension urbaine se fait essentiellement sous la forme d'un tissu pavillonnaire. La création de lotissements importants (ex : SAINT-MELAINE en 1974) va progressivement modifier la physionomie du bourg. Le développement de l'habitat pavillonnaire entraîne un développement urbain en « tâche d'huile » important, qui se concentre sur les routes de Talensac et de l'Hermitage.

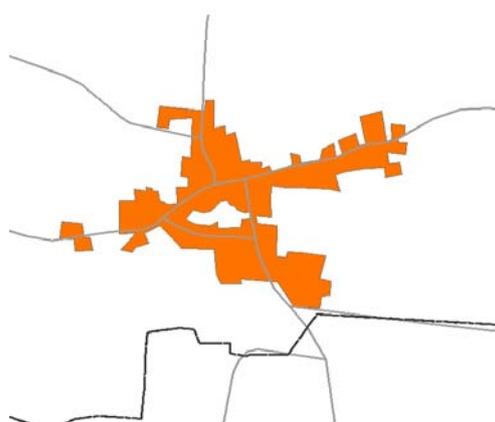
Les lotissements et opérations groupées se succèdent. Ce sont souvent de petites opérations à la frange des zones bâties, comme la rue de Breteil ou la "résidence Rubertois".

L'extension urbaine, relativement bien concentrée autour du bourg, s'est surtout focalisée au sud et vers l'ouest, entraînant un déséquilibre du centre par rapport à la zone d'habitat. On peut observer un rééquilibrage récent avec les lotissements du "Clos du Bourg" et du "Cormelet".

### Évolution de la tache urbaine de Cintré entre 1982 et 1989

**Espaces urbanisés en 1982 :**

**25,1 hectares**



■ Habitat  
■ Activités  
■ Espaces verts

#### Répartition

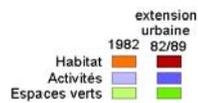
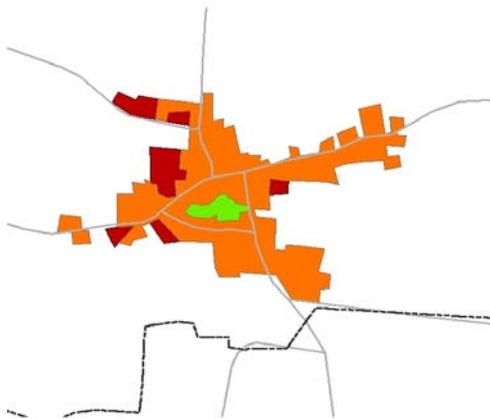
▸ Habitat	25,1 ha (100,0 %)
▸ EVP	0,0 ha (0,0 %)
▸ Dominante résidentielle	25,1 ha (100,0 %)
▸ Activités	0,0 ha (0,0 %)

#### Densité urbaine dans les espaces à dominante résidentielle

▸ Nombre de logements	182
▸ Nombre d'habitants	591
▸ Densité urbaine	7,2 logements/ha

*Un développement urbain en "tâche d'huile" important, concentré sur les routes de Talensac et de l'Hermitage.*

**Extension urbaine entre 82 et 89 : + 5,0 hectares**



› Moyenne de l'extension en 7 ans : + 0,1 ha/an

**Répartition**

› Habitat	+ 3,8 ha
› EVP	+ 1,1 ha
<hr/>	
› Dominante résidentielle	+ 5,0 ha
› Activités	+ 0,0 ha

**Densité urbaine dans les extensions à dominante résidentielle**

› Nombre de logements + 50

› Nombre d'habitants + 117

› Densité urbaine 10,1 logements/ha

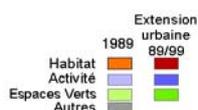
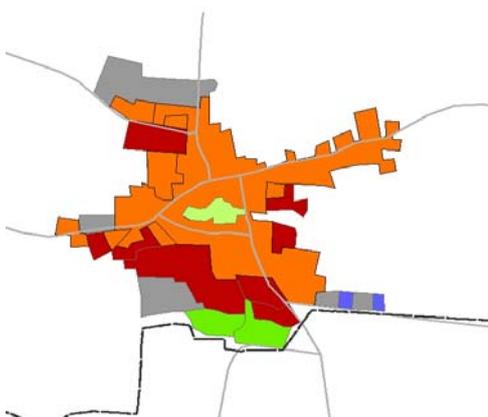
*De petites opérations se développent à la frange des zones bâties.*

*Note :*

- › **Habitat** : Espace à dominante d'habitat incluant les équipements.
- › **EVP** : Espace vert périphérique ; espace naturel aménagé pour les loisirs

**Évolution de la tache urbaine de Cintré entre 1989 et 1999**

**Extension urbaine entre 89 et 99 : + 23,2 hectares**



› Moyenne de l'extension en 10 ans : + 1,5 ha/an

**Répartition**

› Habitat	+ 11,9 ha
› EVP	+ 3,0 ha
<hr/>	
› Dominante résidentielle	+ 14,9 ha
› Activités	+ 0,5 ha

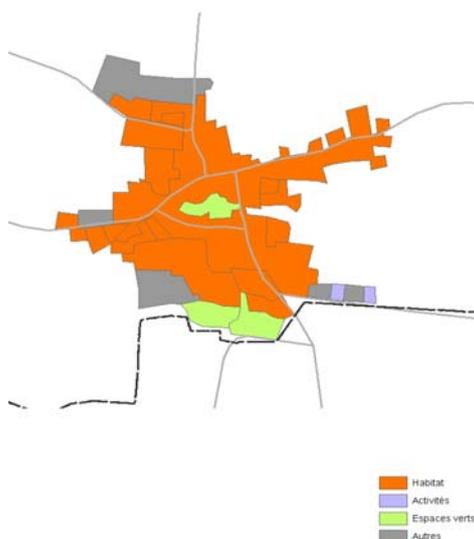
**Densité urbaine dans les extensions à dominante résidentielle**

› Nombre de logements + 133

› Nombre d'habitants + 347

› Densité urbaine 8,9 logements/ha

*Une extension urbaine surtout focalisée au sud et au nord.*

**Espaces urbanisés en 1999 :****53,2 hectares**

Répartition		Densité urbaine dans les espaces à dominante résidentielle
▸ Habitat	40,8 ha (76,6 %)	▸ Nombre de logements 365
▸ EVP	4,2 ha (7,8 %)	
▸ Dominante résidentielle	44,9 ha (89,5 %)	▸ Nombre d'habitants 1 055
▸ Activités	0,5 ha (1,0 %)	
▸ Autres	7,8 ha (14,6 %)	▸ Densité urbaine 8,1 logements/ha

Un doublement de la surface urbanisée en 18 ans (82/99), passant de 25 à 50 ha. Une densité qui en parallèle évolue peu (passant de 7,2 à 8,1 logts/hab en 20 ans).

Note :

▸ **Autres** : Espaces non bâtis mais insérés dans la tache urbaine (champs, friches, terrains en attente d'urbanisation)

Source : "Evolution de la tache urbaine depuis 1982 et réserves urbanisables au Schéma directeur de l'agglomération rennaise" - AUDIAR - 2002

La dynamique urbaine est, depuis peu de temps, contrainte par des limites naturelles ou artificielles. Le bourg est aujourd'hui bloqué dans son extension dans plusieurs directions :

- Au nord-est, le bois de la Lande d'Aviette est intégré au corridor biologique du vallon de La Vaunoise ; il convient donc de le préserver et de valoriser ses lisières.
- À l'est, le vallon de La Vaunoise forme aujourd'hui une barrière naturelle à ne pas dépasser.
- Au sud, l'extension urbaine a atteint les limites de la commune, puisque au-delà du lotissement de "Beauregard" se trouve la commune de Mordelles.

### 1.3 Le développement urbain futur

Les projets d'extension de l'urbanisation pour les années à venir permettront de répondre correctement à la demande future de logements. Ainsi, les lotissements du Clos du Bourg et du Cornelet sont en cours de réalisation, tandis que le projet du clos de la Vallée entre dans sa phase opérationnelle. La future opération d'aménagement à l'est deviendra le projet le plus important de la commune dans les 10 prochaines années.

Le renouvellement urbain dans le centre, apparaît aussi essentiel. Il devra permettre d'une part une recombinaison de la trame bâtie dans certains secteurs du bourg. D'autre part, il doit également permettre une diversification du bâti grâce à des logements collectifs situés au cœur du bourg et bénéficiant de fait de services de proximité.

Autre thème important, la réflexion amorcée sur les équipements et le renforcement des fonctions de centralité du bourg afin que celui-ci continue à être le vecteur d'un lien social entre les habitants.

## 2. Un tissu urbain peu diversifié

Le tissu urbain de Cintré peut se diviser en trois principales typologies urbaines :

- un centre ancien avec une architecture de qualité et un fort potentiel pour le renouvellement urbain ;
- un modèle pavillonnaire dominant ;
- des secteurs d'habitat diffus en extension le long des axes.

## 2.1 Un centre ancien avec une architecture de qualité et un fort potentiel pour le renouvellement urbain

*Texte : Liard et Tanguy Architectes*

L'architecture urbaine de Cintré révèle une déstructuration du tissu urbain. La faible urbanisation du bourg associée au caractère rural de la commune font qu'il n'y existe pas de rue ou de place centrale, éléments centraux du bourg, destinés à accueillir équipements publics et commerces.

Les bâtiments, disparates, s'organisent aléatoirement par rapport aux axes de circulation. Tandis que les bâtiments les plus récents se placent le long de la rue pour former des alignements, les plus anciens sont disposés perpendiculairement à la rue ou s'en écartent. En effet, ces anciennes constructions s'orientaient de préférence vers le sud pour bénéficier au mieux de l'ensoleillement et se protéger du vent du nord.

Pourtant, le bourg possède un charme tout particulier. Quelques anciens alignements de bâtiments viennent créer des perspectives sur les éléments remarquables du bourg (église, lavoir, parc...) mettant ainsi en jeu les réelles prémices d'un futur aménagement urbain.

Ces alignements sont constitués des plus anciennes habitations du bourg auxquelles se sont accolés au fur et à mesure des XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> siècles de nouveaux bâtiments.

L'architecture de terre, caractéristique du bassin rennais, est largement présente dans toute la commune. La majeure partie des bâtiments du bourg sont des bâtiments en terre. Pourtant, leur lecture est peu lisible aujourd'hui à cause des profonds remaniements qu'ils ont subis ; modification des ouvertures, ajouts d'extensions, remplacement des enduits traditionnels à la chaux par des enduits ciment. Toutes ces actions ont eu pour but d'homogénéiser les styles de tous ces bâtiments. Seuls les plus anciens ont conservé leur aspect d'origine et ils le doivent à une absence d'entretien. Ils sont souvent les premières cibles de la démolition alors qu'ils sont les symboles de l'identité de la commune.

L'ensemble des bâtiments de la commune possède tout de même une particularité ; ce sont des maisons modestes dont l'archétype est le modèle du milieu XIX<sup>ème</sup> et début XX<sup>ème</sup> siècle ; un plan rectangulaire avec un étage carré surmonté d'un grenier sous combles. La toiture en croupe à quatre pans est en ardoises. La façade, en terre et enduite à la chaux, est ordonnancée ; les ouvertures des deux niveaux sont alignées et de même dimension. Les encadrements sont en briques.

La porte d'entrée est située au centre et un couloir permet de distribuer de part et d'autre une pièce d'habitation.

La morphologie du bourg est donc fixée par ce modèle dont nous observons quelques déviations dues au remaniement de certains bâtiments. Pourtant le gabarit reste généralement celui-ci dans tout le bourg, créant ainsi une harmonie dans le tissu urbain.



## 2.2 Un modèle pavillonnaire dominant

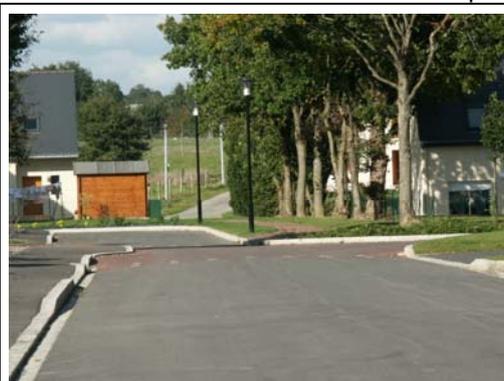
La zone agglomérée de Cintré est formée d'un tissu urbain caractéristique d'un développement pavillonnaire. Quatre grands secteurs pavillonnaires existent :

- le secteur de la rue Saint-Melaine avec une soixantaine de pavillons édifiés à la fin des années 70,
- le secteur de la rue de Breteil avec une centaine de constructions édifiées dans les années 80,
- le lotissement au sud (allée du parc) avec plus d'une centaine de pavillons,
- enfin, les lotissements récents à l'est avec une soixantaine de pavillons.

Ces secteurs sont constitués majoritairement de maisons individuelles (excepté le "Haut-jardin"), parfois groupées par deux, et le plus souvent isolées en milieu de parcelles.

La typologie urbaine de ces zones est celle de construction en retrait, parfois jointives d'une parcelle à l'autre. Les parcelles ont une forme régulière (entre 15 et 20 mètres de façade pour une profondeur de 30 à 40 mètres) et une superficie comprise entre 500 et 800 m<sup>2</sup>. Cette répétition d'un produit quasi standard offre l'image d'un tissu bâti monotone malgré quelques opérations qui se distinguent par leur qualité urbaine (par exemple "Les Magnolias").

D'autre part, cette urbanisation produit de faibles densités ; en 20 ans, la densité n'a pratiquement pas évolué, passant de 10,1 logements/ha entre 1982 et 1989 à 8,9 logements/ha entre 1989 et 1999. Cette faible densité se retrouve sur la quasi-totalité de l'agglomération.



*Le clos du bourg*

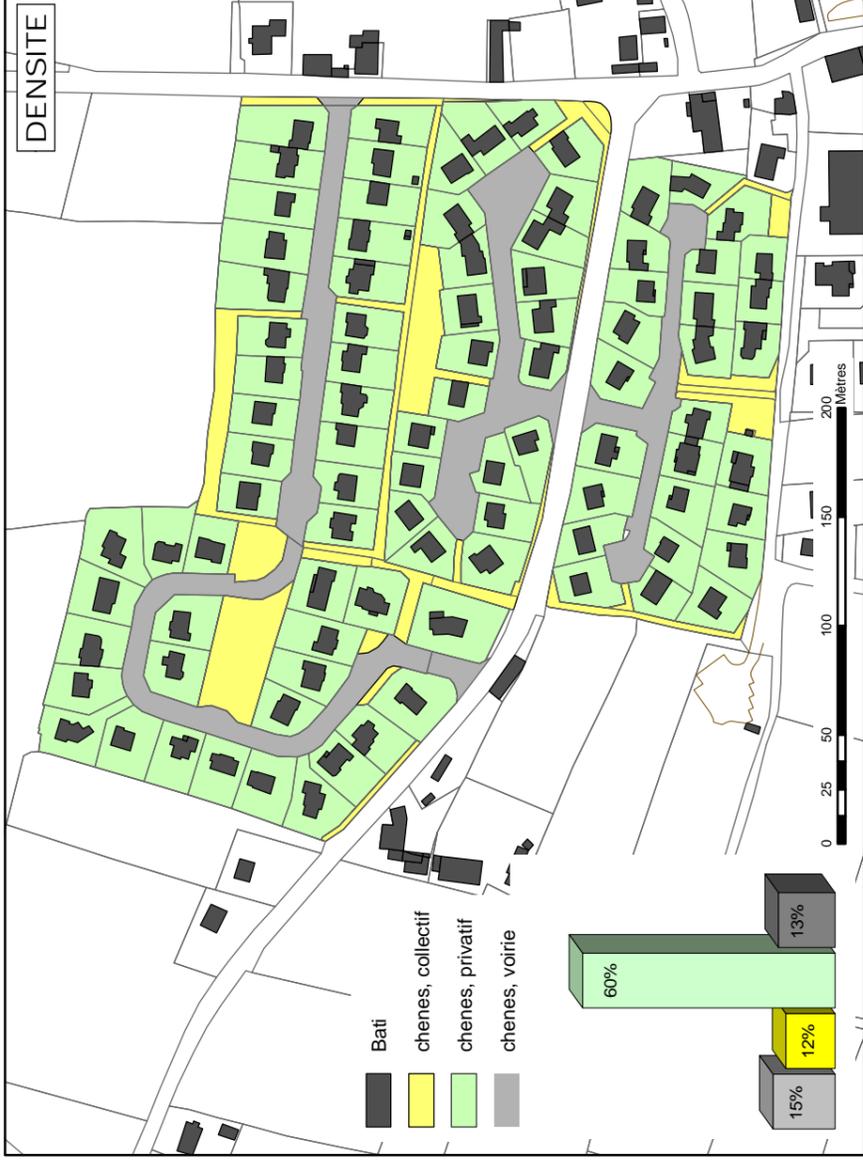
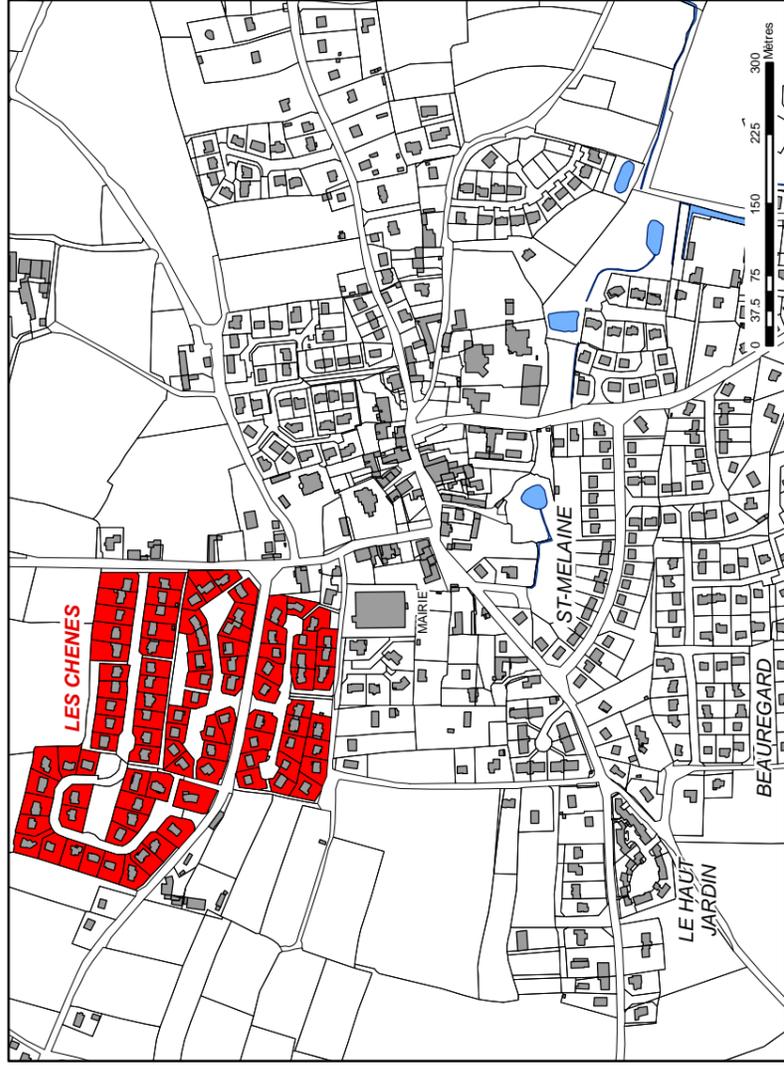


*Le Chêne Piqué*

Insérer carte "densité du bourg"



LOCALISATION DU LOTISSEMENT



Informations générales

Date de réalisation : 1982, 1987, 1998-2000  
????????????

Accès principal :  
Rue des Iffs  
Voie Communale

Voies de desserte :  
Rue Saint-Lambert  
Résidence Saint-Roch  
Résidence des Chênes

Nombre de logement : 92  
92 logements privés

Superficie du lotissement : 7,49 ha

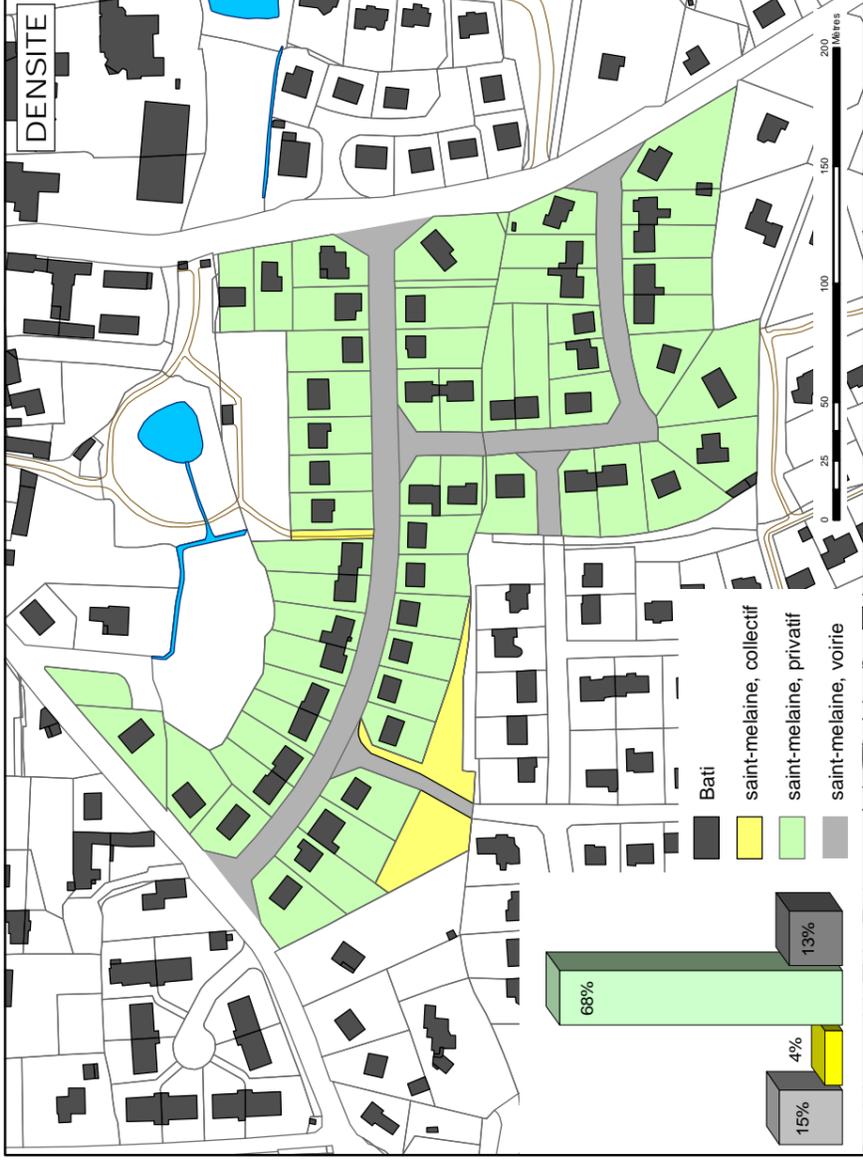
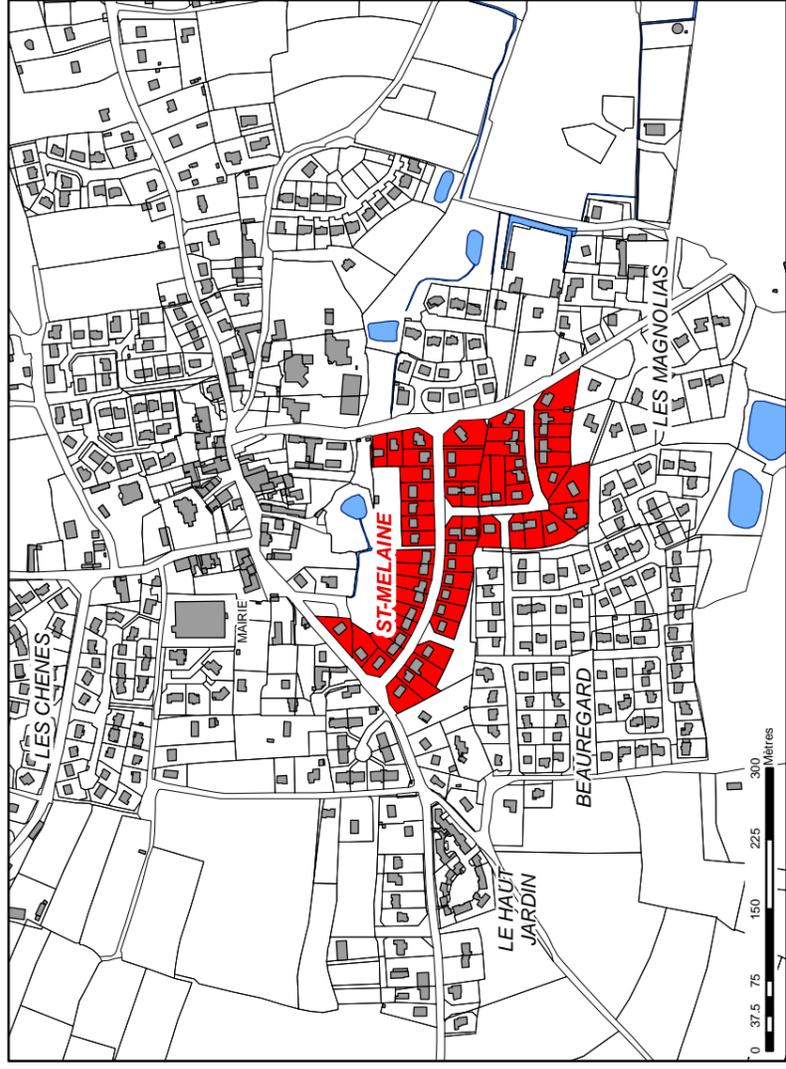
12,3 logements / ha

TYPLOGIE :

56 maisons isolées  
36 maisons en limite parcellaire



LOCALISATION DU LOTISSEMENT



Informations générales

Date de réalisation : 1974

Accès principal :  
Rue de Rennes  
Rue Bel Air

Voies de desserte :  
Rue Saint Mélaine  
Rue Pasteur

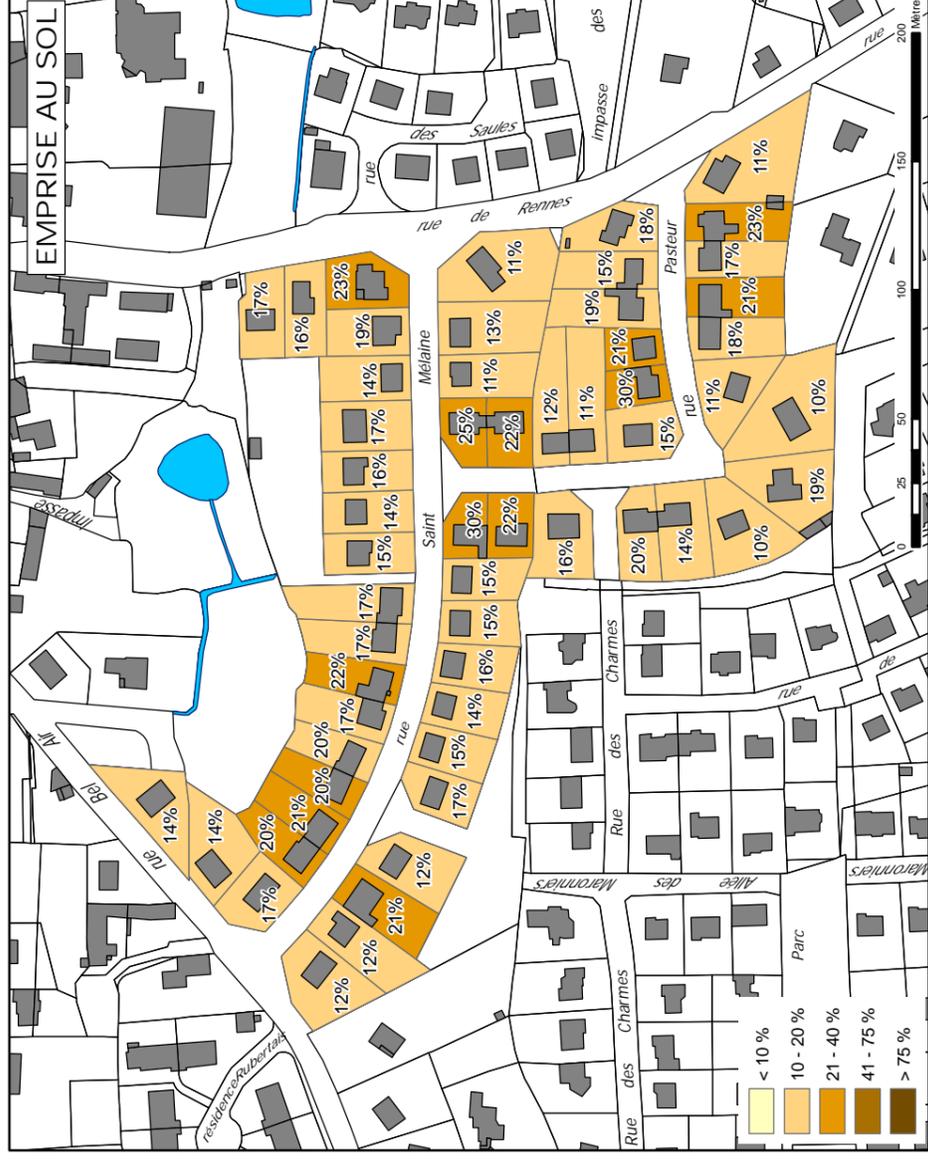
Nombre de logement : 57  
57 logements privés

Superficie du lotissement : 4,59 ha

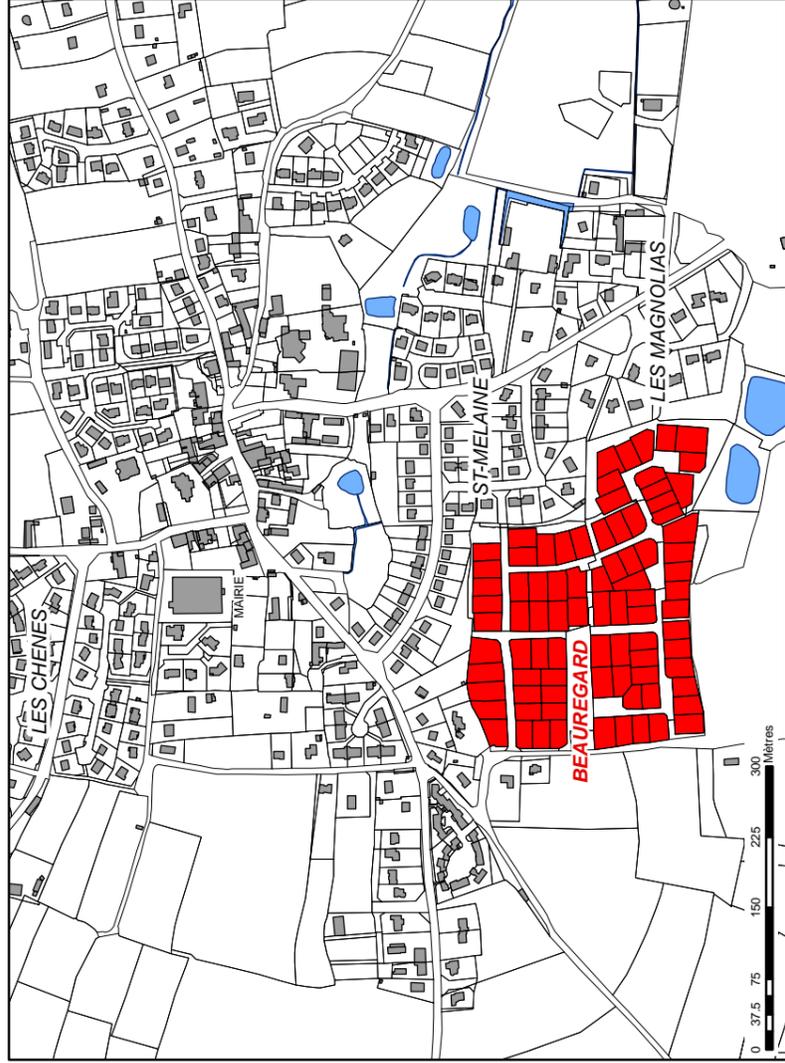
12,4 logements / ha

TYPLOGIE :

33 maisons isolées  
24 maisons en limite parcellaire



LOCALISATION DU LOTISSEMENT



Informations générales

Date de réalisation : 1996-1999

Accès principal :  
Rue Pasteur

Voies de desserte :

- Rue des Charmes
- Rue des Chataigniers
- Allée des Maronniers
- Allée du Parc
- Rue de l'Outre Pré

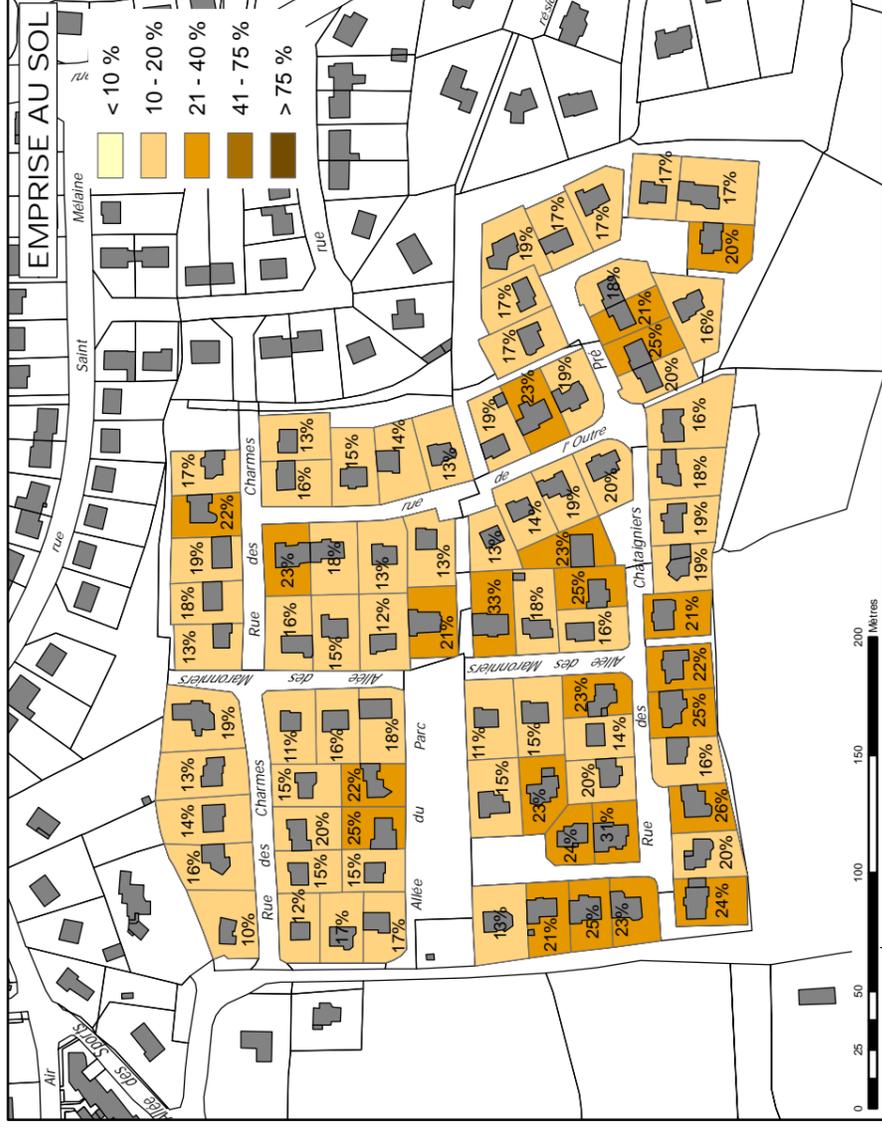
Nombre de logement : 84  
84 logements privés

Superficie du lotissement : 7.04 ha

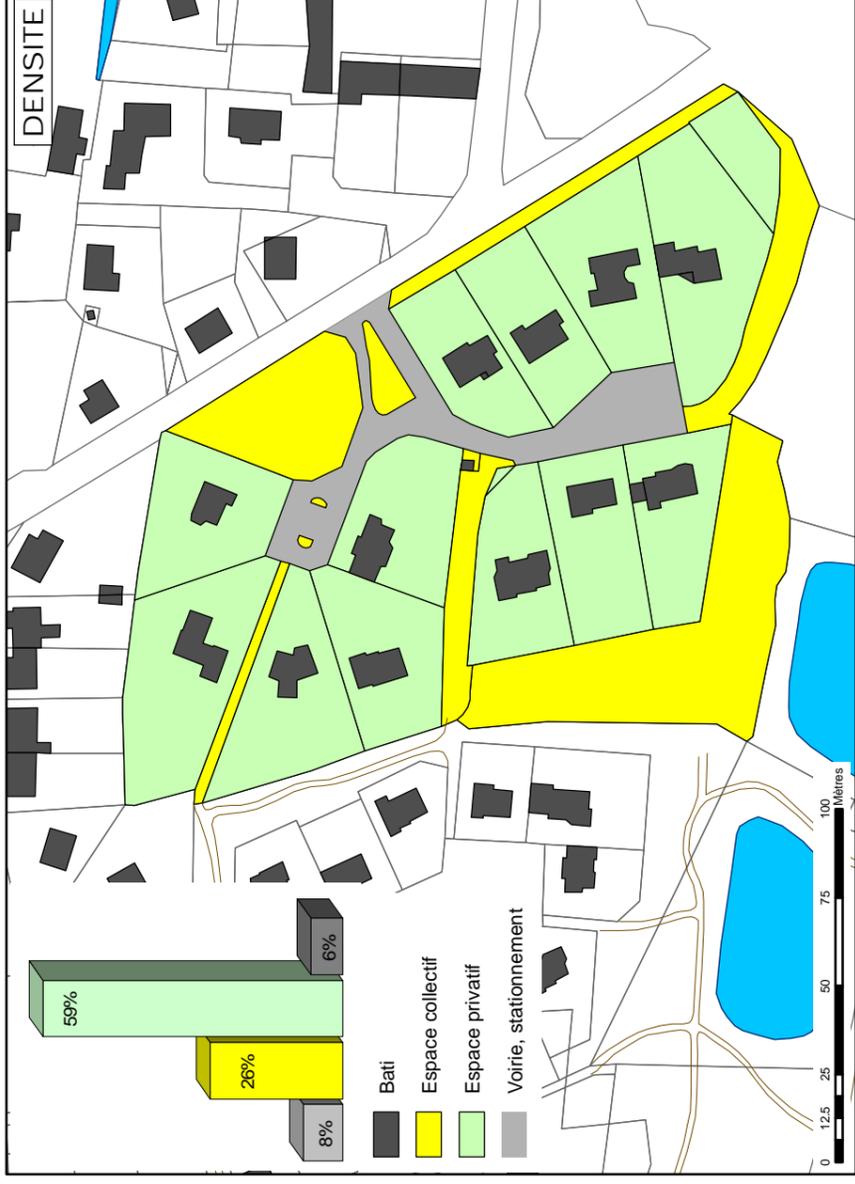
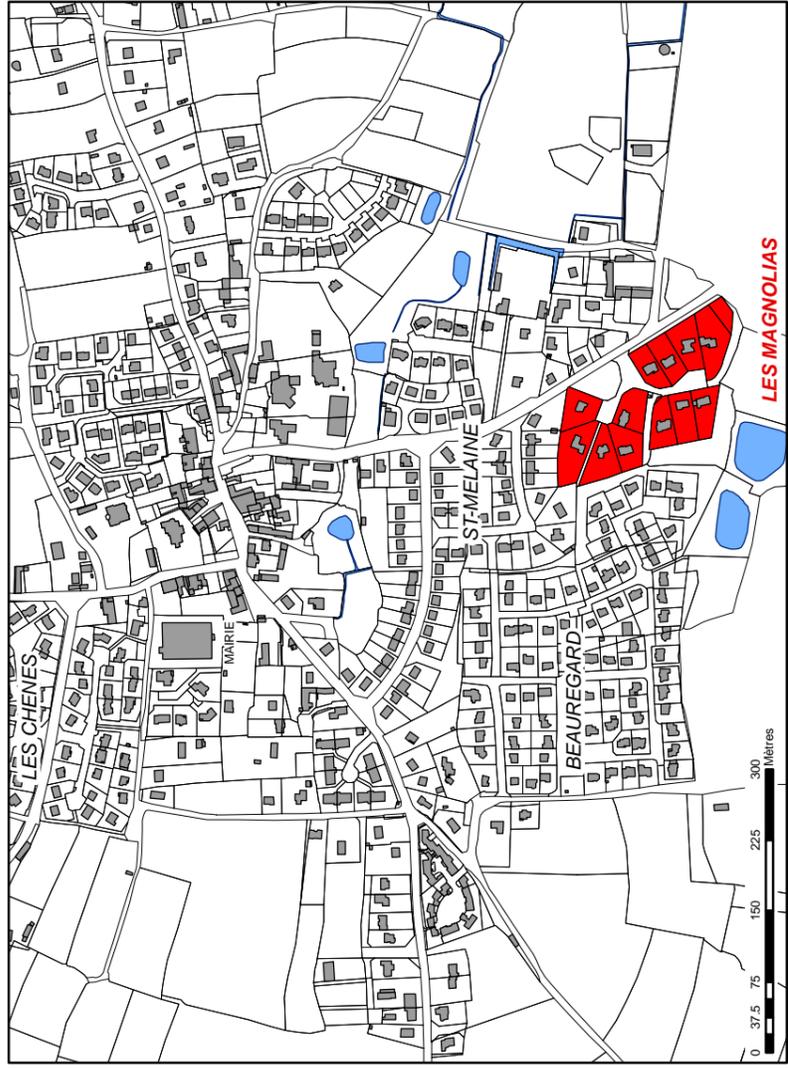
11.9 logements / ha

TYPOLOGIE :

- 41 maisons isolées
- 43 maisons en limite parcellaire



LOCALISATION DU LOTISSEMENT



Informations générales

Date de réalisation : 1995

Accès principal :

Rue de Rennes

Voies de desserte :

Résidence des Magnolias

Nombre de logement : 12

12 logements privés

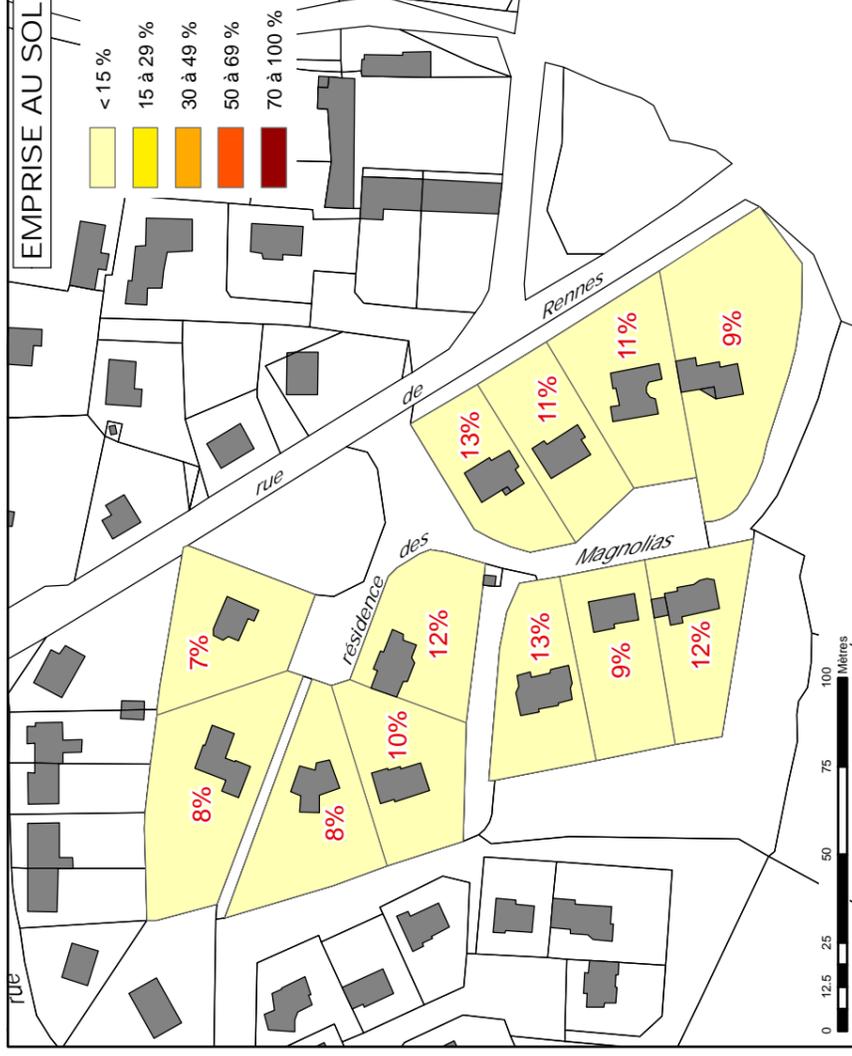
Superficie du lotissement : 2.55 ha

4.7 logements / ha

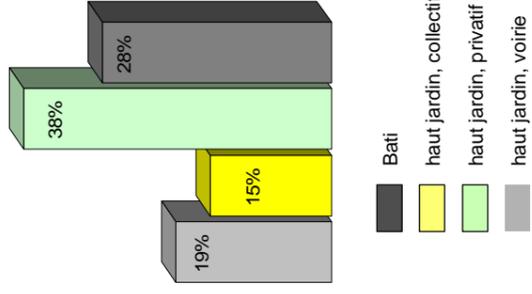
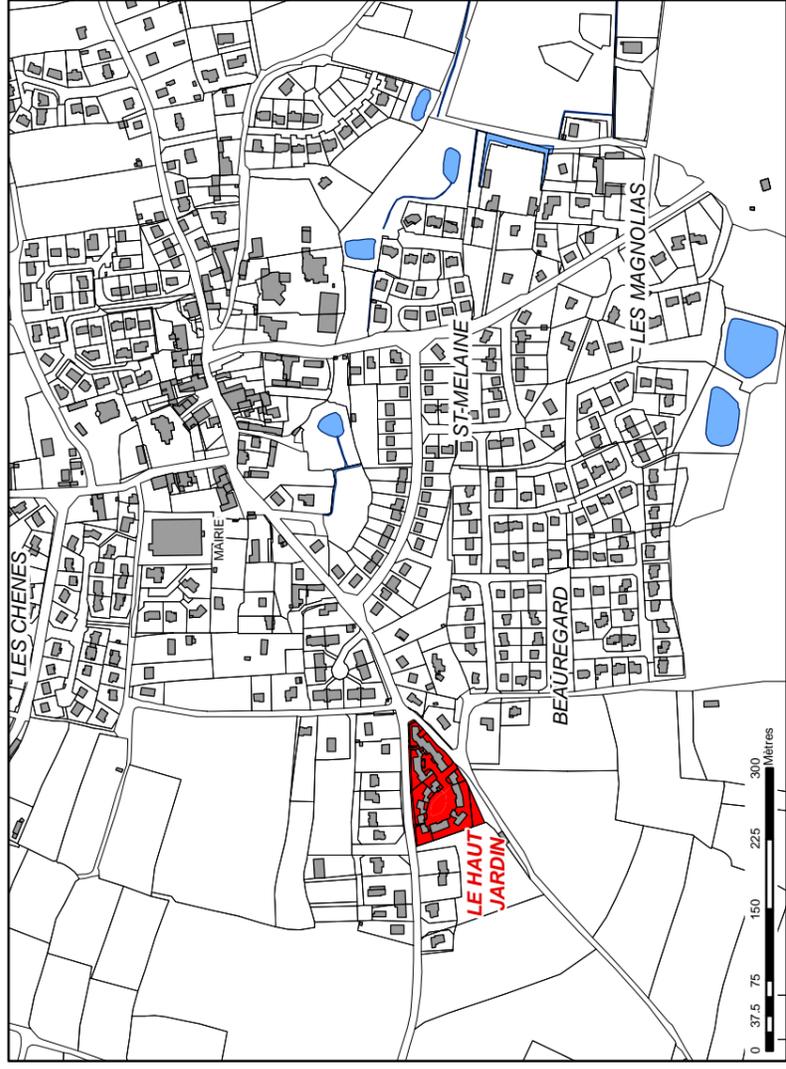
TYPOLOGIE :

9 maisons isolées

3 maisons en limite parcellaire



LOCALISATION DU LOTISSEMENT



Informations générales

Date de réalisation : 1990

Accès principal :  
Allée des Sports

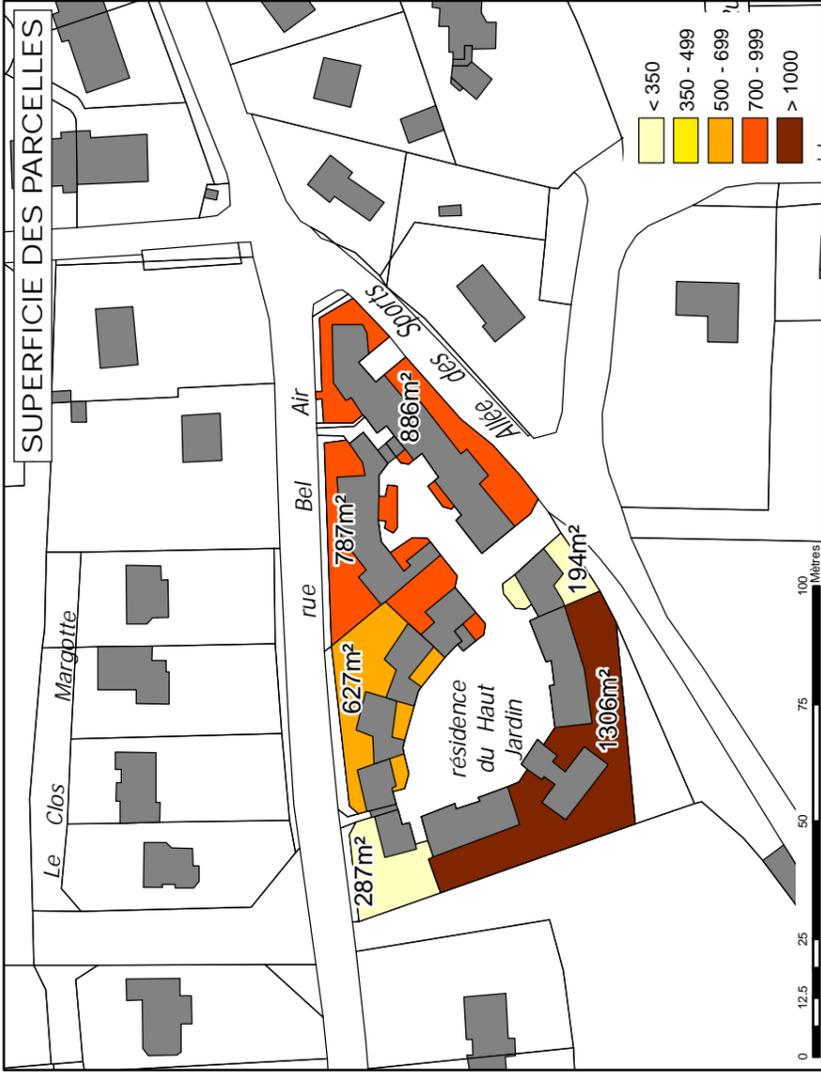
Voies de desserte :  
Résidence du Haut Jardin

Nombre de logement : 20  
20 logements sociaux

Superficie du lotissement : 7.04 ha

32 logements / ha

TYPOLOGIE :  
20 maisons en bande





## **2.3 Des secteurs d'habitat diffus en extension le long des axes**

Ce sont des secteurs occupés par des constructions édifiées en bordure de voies existantes profitant de la présence des réseaux. Ces secteurs se sont développés pour l'essentiel le long des rues de l'Hermitage et de la route de Talensac. Les parcelles sont généralement plus grandes (20 à 30 mètres de façade) pour des profondeurs irrégulières. Ce sont généralement des parcelles d'origine agricole ayant fait l'objet d'un découpage, ce qui explique leur taille importante. Ce type d'urbanisation a généré une extension dite en doigts de gants qui a contribué à l'étirement du bourg d'est en ouest.

## **3. Une centralité peu lisible**

### **3.1 Des pôles urbains dispersés**

Cintré possède deux pôles principaux :

- Un pôle mixte services/commerces dans le centre
- Un pôle d'équipements majeurs avec la présence au cœur du bourg de l'école, de la salle de sport et de la halte –garderie.

Malgré l'implantation de ces équipements publics et de ces commerces, Cintré ne possède pas de centre clairement identifié.

D'une part, l'histoire du village, marquée par un centre-bourg à l'origine peu structuré et qui s'est développé en forme de village-rue, peut expliquer ce manque de lisibilité du centre.

D'autre part, la situation de la mairie, à l'écart des espaces publics majeurs, renforce cette image déficiente. Le bâtiment actuel, situé à l'arrière du front bâti, ne dispose pas de façade sur rue. Son architecture pauvre (ancien hangar) renforce ce déficit d'image. Dernier fait important, l'église est-elle aussi située largement à l'écart ; néanmoins, sa très belle architecture constitue une bonne image pour le centre.

Les espaces attractifs sont donc limités entre la boulangerie et le magasin Proxi. Les espaces publics sont nombreux mais peu connectés entre eux (absence de traitement homogène, lisibilité difficile, omniprésence des parkings, etc.) ce qui constitue une faiblesse indéniable.

### **3.2 Les espaces verts et de loisirs**

De nombreuses zones vertes sont implantées dans le centre-bourg, ce qui offre l'image d'un espace bâti aéré. Ces espaces verts sont des éléments de convivialité forts, contribuant au lien social et à l'identité du bourg.

Entre 1982 et 1999, la commune a créé près de 4,2 hectares d'espaces verts publics, la plupart étant aménagés dans les quartiers au fur et à mesure du développement de l'urbanisation. Deux ensembles se distinguent :

- il s'agit tout d'abord de la ceinture verte au sud qui relie la route de Mordelles au stade et qui sert d'agrément aux habitants du lotissement Beauregard ;
- le second ensemble vient s'insérer dans le cœur du bourg avec une zone humide transformée en petit parc. Cet espace se développe ensuite vers l'est en une succession de prairies bocagères, formant ainsi une coulée verte jusqu'à La Vaunoise toute proche.

Ces deux coulées vertes, qui servent également d'opérations pilotes dans le cadre de l'entretien différencié des espaces verts, sont complétées par des terrains sportifs et un maillage vert dense à travers le bourg.



## 4. Une trame urbaine à recomposer

### 4.1 Les tracés anciens

Dans la commune d'aujourd'hui, les tracés anciens sont encore présents et continuent d'influencer l'urbanisation. La trame urbaine de Cintré est composée d'un réseau de voies d'origine ancienne avec pour ossature des voies radiales qui se rejoignent au cœur du bourg dont un axe majeur structurant (route de l'Hermitage/Talensac) qui a généré une urbanisation importante sous forme de village-rue. Ces voies, autrefois importantes, ont été peu à peu intégrées au tissu bâti et sont ainsi devenues de véritables rues le long desquelles sont installés la plupart des commerces et des équipements.

D'autres tracés subsistent ; il s'agit d'anciens chemins ruraux qui ont été conservés et qui servent aujourd'hui aux cheminements piétons. Ces cheminements permettent une relecture quotidienne des tracés anciens.

### 4.2 L'amorce d'une recomposition

Cette structure viaire forme le réseau principal de la ville. Le réseau de voies interquartiers est peu développé et la trame urbaine s'en trouve incomplète et peu lisible.

Les nouveaux quartiers ont produit peu de voiries structurantes, notamment parce qu'ils sont souvent organisés en impasses successives (mise à part la rue Saint-Méline). De là découle un tissu urbain relativement cloisonné, avec des voiries tertiaires qui privatisent l'espace public mais qui ont l'avantage de sécuriser la circulation dans les quartiers.

Face à cette monotonie de l'urbanisme des années 70, les nouvelles opérations (Le Cornelet ou la future opération d'aménagement à l'est) devront être plus attentives à une nécessaire hiérarchisation de la voie. Par exemple, la future opération d'aménagement à l'est serait l'occasion de créer une liaison entre la rue de l'Hermitage et la RD 68, tout en étoffant l'offre d'arrêt de bus.

## 5. Les déplacements

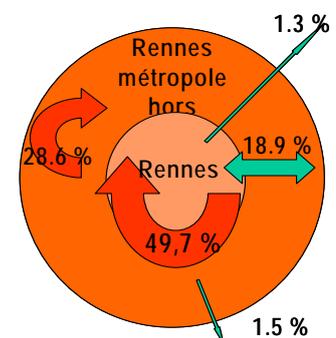
### 5.1 Les navettes domicile-travail

#### Les principales données sur les déplacements urbains et périurbains dans l'agglomération

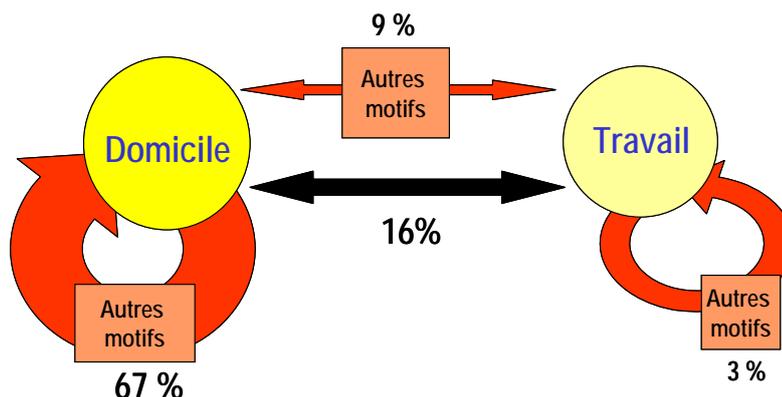
Source : enquête ménage 2000 – Rennes Métropole

1 265 000 déplacements ont lieu par jour dans l'agglomération (58 % en voiture, 10 % en transport en commun, 28 % en marche à pied).

Une grande part des déplacements est centrée sur Rennes ou en certains lieux de l'agglomération (pôles de commerces, de loisirs...).



Structure des déplacements dans l'agglomération dont le domicile est le point d'ancre



### **Les navettes domicile-travail sur la commune de Cintré**

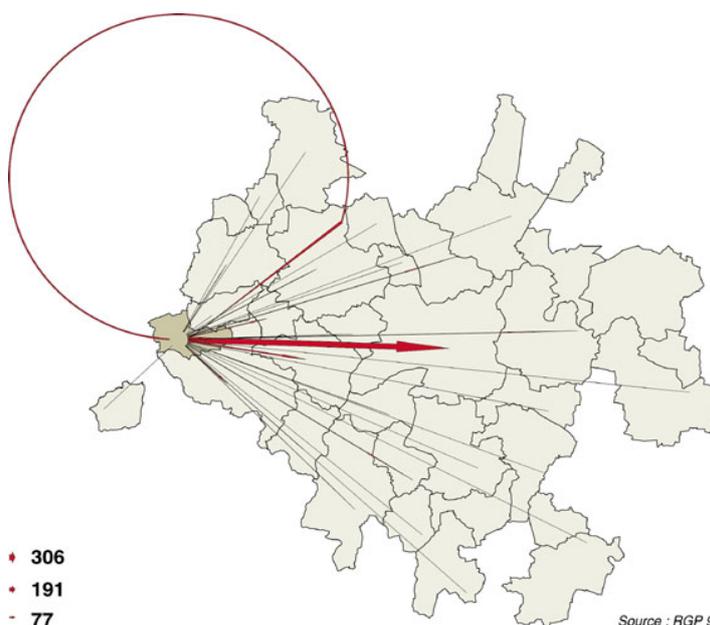
Sur toutes les agglomérations, les déplacements domicile-travail ne cessent de se multiplier et de croître en distance. La tendance est générale et vaut pour toutes les communes péri-urbaines. Les actifs de la commune de Cintré tendent à travailler de plus en plus hors de leur commune de résidence du fait :

- de l'accroissement de la bi-activité des couples (le lieu de résidence tend à se séparer du lieu de travail) ;
- du statut résidentiel de Cintré ;
- de la proximité de pôles d'emploi importants (Rennes, Pacé, Le Rheu).

Le statut résidentiel de la commune allié à un faible taux d'emploi sur la commune explique l'ampleur de l'attraction de la ville de Rennes et des secteurs situés à l'ouest de l'agglomération. La mobilité des actifs s'accroît d'ailleurs au fil des recensements :

- **sorties d'actifs** : 90 % des actifs habitant à Cintré n'exercent pas leur activité sur la commune. Les sorties se font essentiellement vers la ville de Rennes (42 % des sorties) et les secteurs proches : Ouest (20 %), Nord-Ouest (6 %) et Sud (6 %) ;
- **entrées d'actifs** : 54 % des actifs travaillant à Cintré n'y habitent pas. C'est une proportion peu élevée par rapport aux autres communes de Rennes Métropole, et cela pour une raison simple : la commune n'est pas un pôle d'emploi attractif.

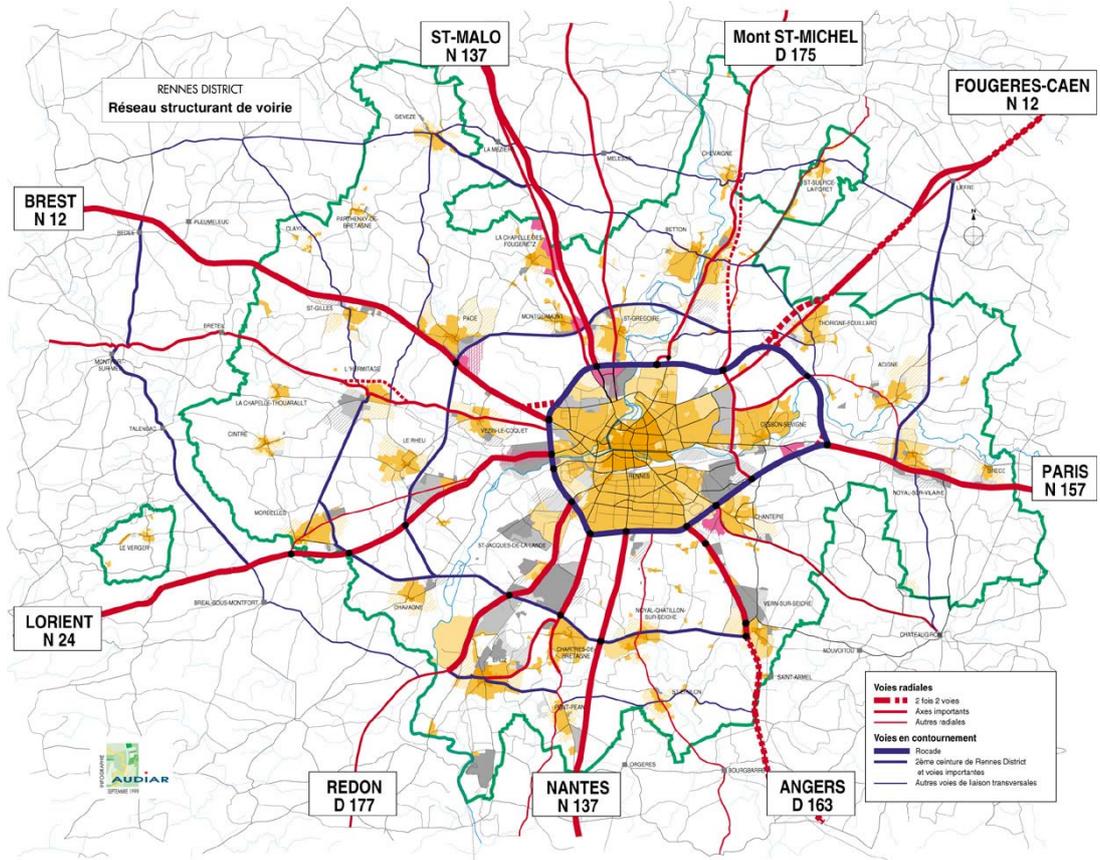
#### *Les migrations quotidiennes dans l'agglomération : les sorties de Cintré*



## 5.2 Les axes routiers

### Le réseau intercommunal

*Un réseau routier développé en « toile d'araignée »*



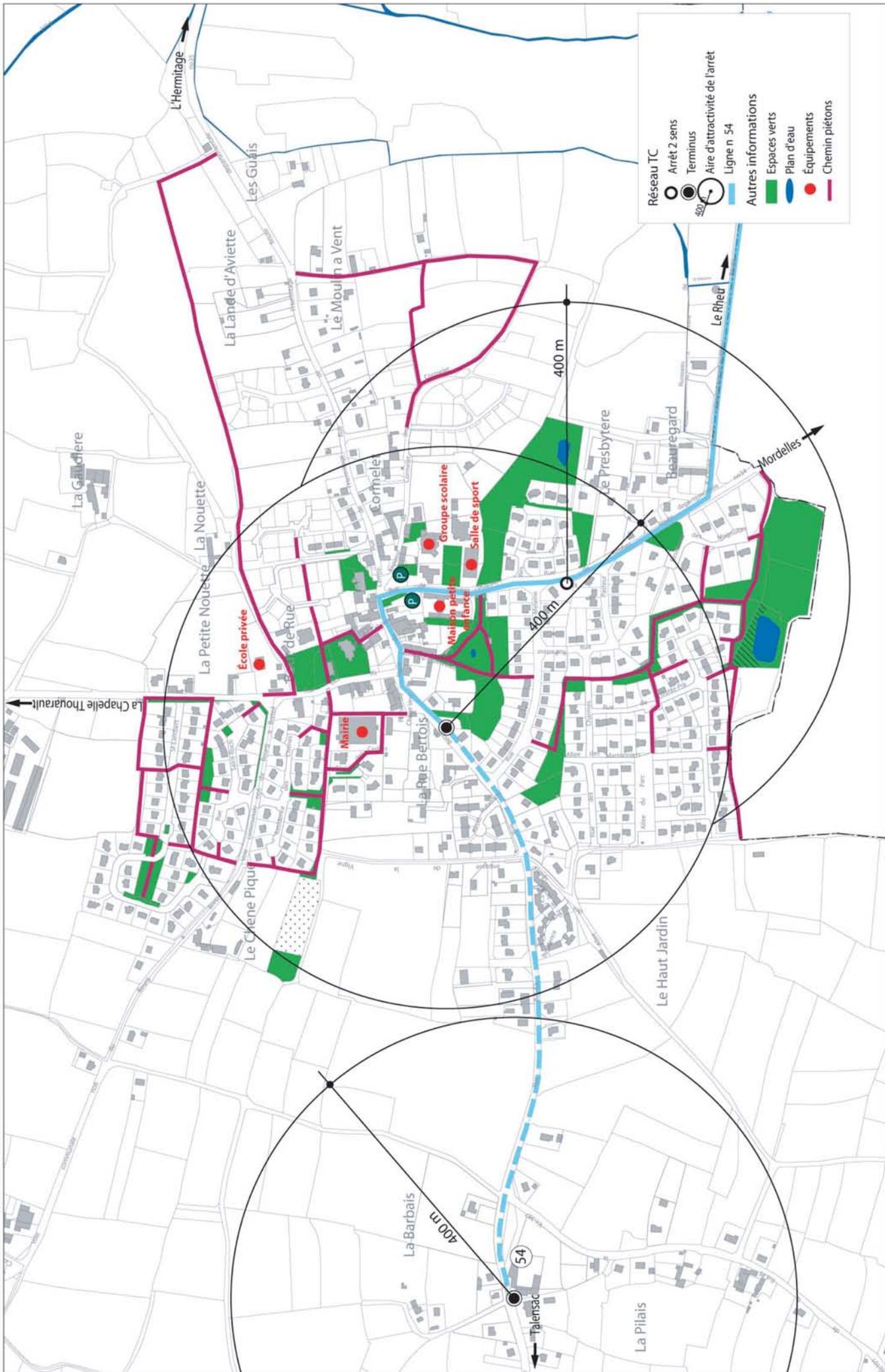
Le secteur ouest est bien irrigué par un réseau de voies rapides primaires (RN 12) et principales (RD 125 et RD 21). On observe des trafics importants sur ces réseaux et notamment sur la route de Saint-Brieuc (RN 12).

### Le réseau de voiries de la zone agglomérée de Cintré

Le territoire communal est depuis longtemps traversé d'est en ouest par un axe structurant (route de l'Hermitage/Talensac) qui a généré une urbanisation importante (village-rue). Le réseau principal est ainsi clairement identifié par son tracé simple et son gabarit.

En revanche, le réseau de voies reste peu développé (très peu de liaisons inter-quartiers), rendant la trame urbaine incomplète et peu lisible.

Les futurs secteurs urbanisables sont accessibles par le réseau primaire, par la route de l'Hermitage pour La Lande d'Aviette et Le Moulin à Vent, par la route de Talensac pour le Clos de la Vallé et le Clos Bossard. Avec l'extension urbaine, il s'agira de créer un réseau de voiries clair et hiérarchisé à l'échelle de l'ensemble des futurs quartiers. À travers ces différentes voies, l'enjeu est d'offrir une structure viaire lisible qui puisse contribuer à l'identité de Cintré.



**Desserte TC et déplacements doux**



## 5.3 Le réseau de transport en commun

### La desserte locale

La commune est desservie par 2 lignes de transport en commun :

- la ligne de bus suburbaine n° 54 qui relie Cintré via Le Rheu à Rennes. Cette ligne emprunte la route de Lorient avec un point dur, la traversée de la zone des Trois Marches. Cette difficulté allonge le temps de parcours et c'est environ 45 minutes qui sont nécessaires pour accéder au centre de Rennes depuis Cintré. Ce temps de parcours est jugé pénalisant pour les usagers par rapport à la voiture.
- la ligne 93 directe entre Cintré et la gare de l'Hermitage.

### Les arrêts de bus et la couverture des zones urbaines

La ligne interurbaine n° 54 vient du Rheu et se termine devant la mairie. Deux arrêts principaux sont situés dans le bourg mais on notera l'absence d'un arrêt au cœur du bourg. La couverture est satisfaisante par rapport aux zones d'habitat. Si l'on considère un rayon d'attractivité de 400 mètres autour des arrêts-bus, on constate que la plupart des zones d'habitat sont bien desservies ; il n'en est pas de même pour les futures zones à urbaniser.

## 5.4 Le stationnement public

Les capacités de stationnement public sont importantes dans le bourg. Le stationnement n'y est ni payant ni réglementé.

Dans le centre bourg, trois parcs de stationnement offrent plus de 120 places publiques auxquelles il faut ajouter 27 places le long des voies face aux commerces.

- Le parking face à l'école compte 66 places ; le taux de remplissage y est faible sauf aux moments des entrées et sorties de l'école, le matin, midi et soir, soit sur des plages horaires très courtes. Le midi, l'occupation y est un peu plus importante car le parking est utilisé pour la clientèle des deux restaurants du bourg.
- Le parking de la mairie peut accueillir une cinquantaine de voitures. Il est aujourd'hui sous utilisé.
- Le parking derrière la supérette Proxi comprend 12 places.

Un futur parc de stationnement de 20 places est en cours de réalisation près de la Grange à côté de l'église pour accompagner la réhabilitation de la Grange en petit espace culturel.

Dans le reste du bourg, l'offre de stationnement public est nombreuse le long des voies dans les lotissements et ne pose pas de difficulté de saturation.

## 5.5 Les déplacements piétons/cycles

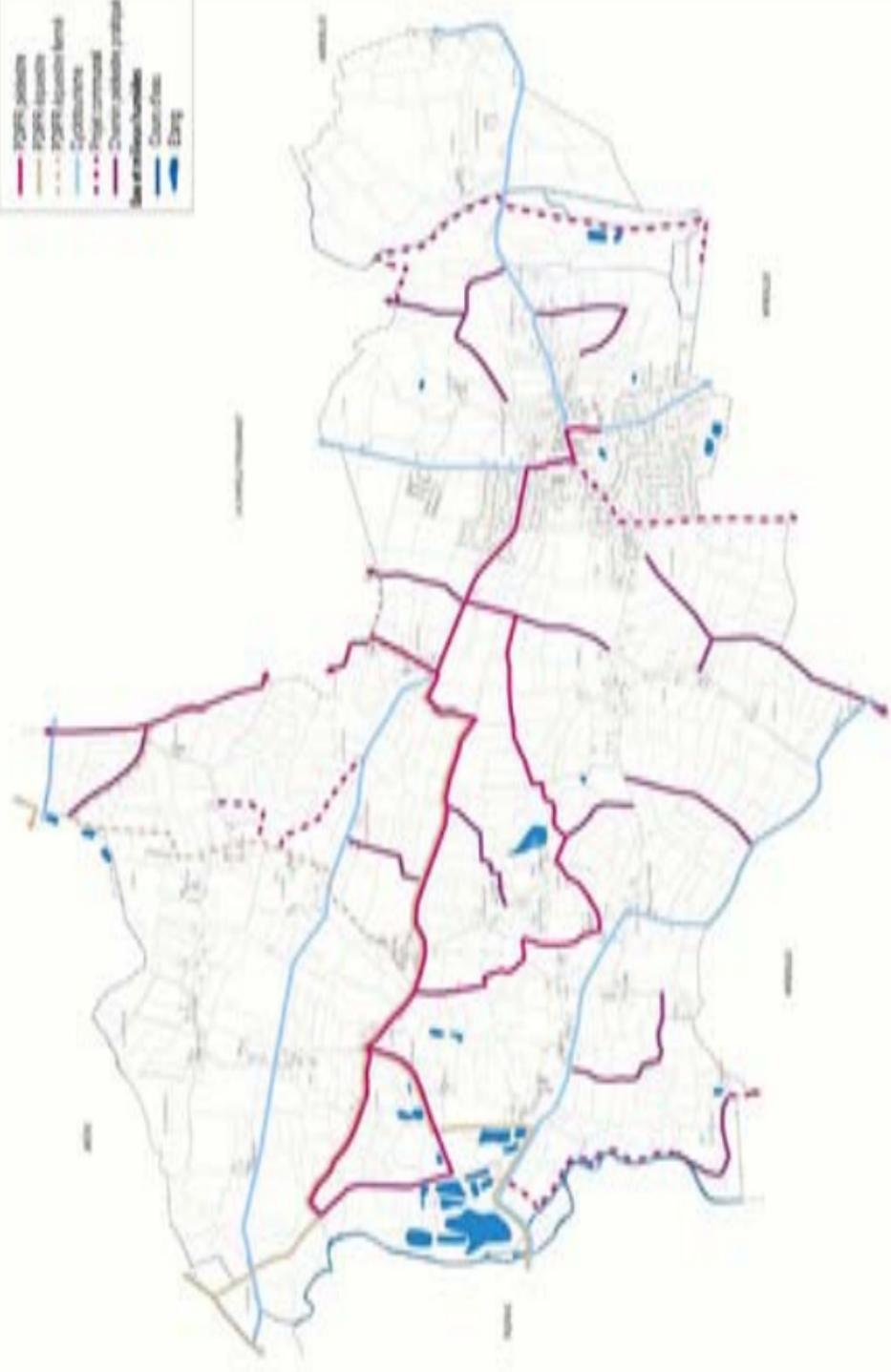
### Les itinéraires piétons/cycles urbains

À l'intérieur des quartiers d'habitation, le réseau de chemins est bien développé avec des continuités piétonnes nord-sud satisfaisantes. Chaque lotissement a un réseau relativement important, avec des largeurs de cheminements permettant d'associer piétons et cyclistes. Ils sont complétés par des espaces verts (notamment dans la partie sud) et ils assurent la relation entre les quartiers et les différents équipements de la commune. Un début de bouclage du centre-bourg est amorcé, qui relie les équipements et qui traverse la coulée verte.

Il n'existe pas de réseau de chemins dans le secteur est (manque de connexion entre l'est et



- F0001000000
- F0001000000
- F0001000000
- F0001000000
- - - F0001000000
- F0001000000
- F0001000000



l'ouest dans la rue de Rennes notamment), seulement des amorces de chemins plus ou moins praticables.

À l'ouest, des chemins praticables préexistent déjà. Il serait souhaitable de structurer davantage le réseau dans les futurs quartiers afin de réaliser le bouclage de la partie agglomérée, l'objectif étant de rejoindre le réseau de chemins du milieu rural.

### **Les chemins existants et les itinéraires de randonnée - promenade**

---

La commune possède encore un important maillage de chemins ruraux, certains praticables, d'autres laissés à l'abandon. Le bocage relativement bien conservé de Cintré avec ses chemins creux, les vallées et les vues sur le plateau de Talensac sont des cadres agréables propices à la randonnée.

Un circuit pédestre est bien identifié sur la commune (carte de l'inventaire des chemins et des itinéraires de Randonnée-Promenade). Il s'agit du circuit de Cintré, à l'ouest du bourg (boucle de petite randonnée PR, 9 kilomètres). Il permet de relier le bourg au Meu par des sentiers agréables. Ce parcours est inscrit au Plan départemental des itinéraires de randonnée-promenade (PDIPR), ce qui lui confère un caractère inaliénable.

Plusieurs autres portions de chemins existent, mais elles ne font pas actuellement l'objet d'itinéraires identifiés.

Deux chemins sont en cours d'aménagement et seront totalement praticables vers 2005/2006 :

- au nord du lieu-dit "La Lande d'Aviette" : ce chemin se greffe au circuit du PDIPR au niveau du lieu-dit "Bout de Rue" et rejoint un cheminement de la commune de La Chapelle-Thouarault,
- du lieu-dit « Le Haut Jardin » au lieu-dit "La Richardais". Ce chemin se poursuit sur la commune de Mordelles.

Une liaison intercommunale existe entre le circuit de Cintré et le circuit de La Bonnemais, sur la commune de la Chapelle-Thouarault.

### **Les itinéraires cyclotouristes et équestres**

---

Plusieurs itinéraires sont identifiés, formant une "étoile" à partir du centre de la commune et permettent de rejoindre les communes limitrophes par le réseau secondaire de petites routes (Mordelles, Talensac, la Chapelle-Thouarault, Breteil).

Un itinéraire équestre est inscrit au PDIPR, en partie sur la commune. Il forme une boucle en relation avec les communes de la Chapelle-Thouarault et de Talensac.

### **Le schéma directeur vélo de Rennes Métropole**

---

Rennes Métropole a élaboré un schéma directeur vélo afin de constituer des liaisons cyclables cohérentes au sein d'un réseau d'agglomération. Les critères d'inscription des liaisons cyclables sont les suivants :

- une distance de liaison cyclable adaptée au type de déplacement à vélo ;
- un caractère intercommunal de la liaison cyclable ;
- une déserte de pôles générateurs attractifs pour le vélo ;
- une faisabilité technique assurée et au coût réaliste.

Trois liaisons sont envisagées sur Cintré :

- 2 liaisons utilitaires : l'une vers le centre ville de Mordelles et l'autre vers le bourg de la Chapelle-Thouarault ;
- 1 liaison de loisir du bourg de Cintré vers le Meu.

## **6. Les enjeux du développement urbain**

En 18 ans (entre 1982 et 1999), le développement pavillonnaire a doublé la superficie du bourg en consommant 28 ha de terrain. L'augmentation de la population dans le même laps de temps n'a été que de 460 habitants dans le bourg.

Aujourd'hui, l'enjeu consiste à accueillir de nouveaux habitants en consommant moins de foncier pour limiter l'étalement urbain. La maîtrise de l'urbanisation en extension du bourg et le renouvellement urbain du centre peuvent être des moyens d'y parvenir.



## **CHAPITRE 4 : PAYSAGE ET PATRIMOINE**



*Le Meu forme un élément du paysage qui dépasse les limites communales*



*Les plans d'eau renforcent la qualité de la vallée du Meu lorsque ceux-ci ne sont pas aménagés de manière urbaine.*



*La vallée de la Vaunoise*

# 1. L'identité paysagère rurale

D'après l'étude paysagère réalisée par le cabinet JP Meignan (septembre 2004).

## 1.1. Les composantes géographiques support du paysage

### Un relief légèrement vallonné marqué par deux vallées

Cintré s'étend sur une superficie de 824 hectares. Elle est implantée sur un relief légèrement vallonné (altitude entre 27 et 60 m) marqué par deux vallées.

- la vallée du Meu large et profonde est implantée à l'ouest du territoire communal. Son profil est dissymétrique, avec une rive droite aux pentes fortes marquées par les contreforts du Plateau de Talensac et une rive gauche aux pentes plus douces.
- La vallée de la Vaunoise de taille plus modeste est implantée en limite est du territoire en bordure du centre bourg.

Une ligne de crête orientée nord-sud (altitude moyenne 50 m), partage le territoire en deux versants. L'un tourné vers le Meu, l'autre versant glissant vers la Vaunoise. C'est sur ce dernier versant que vient s'implanter le centre bourg (altitude 40m). Situé légèrement en contrebas de la ligne de crête, le tissu aggloméré est orienté vers cette ligne du relief, tournant le dos à la Vaunoise toute proche. En effet, la Vaunoise (altitude 27 m) de part sa proximité géographique marque le proche horizon du centre bourg et forme un élément paysager remarquable.

### Le réseau hydrographique : un élément structurant du paysage

Le réseau hydrographique est un élément structurant qui marque fortement les paysages de la commune.

- **La rivière du Meu**

La rivière du Meu, un affluent de la Vilaine, cours d'eau sinueux en pente très douce fait partie des principaux cours d'eau du département. On observe sur certains méandres l'effondrement de berges. Ce phénomène est renforcé par l'absence de végétation sur les secteurs d'érosion.

Certaines cultures viennent également s'implanter en limite de cours d'eau ce qui renforce les risques de pollutions.

Le maintien d'une végétation le long des cours d'eau améliore la qualité environnementale et paysagère de ces zones. Il est donc intéressant de préserver la végétation existante en intégrant sa gestion dans une politique raisonnée.

- **La rivière de la Vaunoise**

La rivière de la Vaunoise qui se développe du nord au sud à l'est du territoire communal est implantée dans une vallée aux pentes douces.

- **Les ruisseaux**

De petits ruisseaux viennent renforcer ce réseau hydrographique :

- le ruisseau des Près Morin au nord-est est un affluent de la Vaunoise ;
- le ruisseau de la Fontaine Saint-Melaine au sud-est est également un affluent de la Vaunoise.
- le ruisseau des Hauts de Cohan au nord-est se jette dans le Meu. Il souligne la limite commune sur une grande partie de son tracé.

- **Les étangs**

Il existe de nombreux étangs situés dans la vallée du Meu, à proximité du cours d'eau. Ces pièces d'eau sont d'anciennes gravières qui renforcent le caractère et la spécificité de cette zone même si certains aménagements dénaturent parfois la qualité du lieu. En effet les plantations de conifères que l'on observe viennent en rupture avec la végétation de milieu humide qui s'y développe.

## 1.2. Les structures végétales

Les structures végétales contribuent à forger l'identité d'un paysage. Elles sont le reflet d'un milieu naturel (sol, climat,...) mais également le fruit de pratiques culturelles et économiques (émondage des haies). Il est possible de distinguer différentes structures végétales sur le territoire de Cintré.

### **Les haies bocagères : encore de beaux secteurs bocagers**

Les haies bocagères participent à l'identité des paysages régionaux. Ce sont des structures construites et gérées par l'homme. Elles répondaient à certaines réalités agricoles et remplissaient certains rôles : limite de propriété, brise vent, bois de chauffage,... L'évolution et la modernisation de l'agriculture tendent à faire disparaître les structures trop étroites. Il est important de trouver un équilibre entre la productivité nécessaire, la qualité et l'identité des paysages de la région.

Le bocage à maille dense est peu présent, il s'agit plutôt d'un bocage discontinu qui domine sur la commune. De larges ouvertures dans le paysage s'étendent de plus en plus. C'est surtout sur les zones de crêtes que la trame bocagère se dégrade le plus et tend à disparaître.

Néanmoins la trame bocagère est encore présente dans certaines parties du territoire et particulièrement dans la vallée du Meu, sur le secteur de la Mare Guérin-La Saudrais-La Lande des Bordes et le secteur de la Guilloterie-la Lande Girot-le Chêne Lierru.

Il est donc important de préserver ces structures, qui valorisent le paysage, d'autant plus qu'elles jouent un grand rôle écologique (réserve pour la faune et la flore) et hydraulique (réduit le phénomène d'érosion, régulation de l'eau).

Les haies rencontrées sont le plus souvent arborescentes. Elles sont constituées de ragosses, majoritairement composées de chênes (*Quercus robur*) et de quelques châtaigniers (*Castanea sativa*).



*La vallée du Meu possède encore de beaux secteurs bocagers.*



*La trame bocagère est parfois réduite à quelques ragosses isolées*

### **Les Boisements : le bois du Plessis et la Lande d'Aviette**

Il existe deux petits bois sur la commune. Le Bois du Plessis d'une superficie de 12 hectares est le plus important, le second est celui de la Lande d'Aviette qui se compose d'une Peupleraie de 6 hectares.



Le bois du Plessis

### **Les vergers : encore quelques plantations**

---

Peu nombreux, les vergers ponctuent les abords des hameaux (Bintin, la Bonnemais, la Meule). Cette présence témoigne d'une activité agricole passée qui tend à disparaître. Ils rappellent les pratiques anciennes (l'Ille-et-Vilaine au début du siècle était le premier producteur national de cidre) et créent de petits évènements dans le paysage (floraison, cueillette,...)

Ils peuvent être réutilisés dans les aménagements des jardins et les abords des sièges d'exploitation. Il peut être intéressant aussi de préserver certaines de ces plantations ou utiliser un vocabulaire végétal faisant référence à cette activité dans l'aménagement des espaces publics ou de bord de route (entrées et limites urbaines).

### **Les haies privées : vers une banalisation de notre campagne**

---

Un grand nombre de haies privées sont constituées de Thuyas et de Lauriers. Ces espèces dénaturent la qualité des paysages ruraux, surtout à l'extérieur des zones urbanisées. Certaines haies utilisées aux abords des étangs dans des zones « naturelles » s'intègrent très mal au paysages.

Il sera préférable à l'avenir de favoriser l'emploi d'arbustes qui correspondent à l'identité des lieux (ex : haie champêtre) en essayant de sensibiliser la population à l'importance apportée aux choix des arbustes utilisés en clôture.

### **Les arbres isolés**

---

Il existe quelques beaux arbres isolés sur la commune. On peut noter en particulier, la présence d'un beau chêne sur le secteur de la Barbaïs et les restes d'une ancienne rachine sur le manoir du Plessis.

Ces éléments créent des éléments de repère dans le paysage.

## **1.3. Les perceptions du paysage**

Ce regard analytique va nous permettre de mettre en évidence la perception de ce territoire et de définir les caractéristiques du paysage.

### **Les unités paysagères**

---

La qualité du paysage est un atout pour la commune de Cintré. Il offre un cadre de vie de qualité pour ses habitants.

Cependant au gré du relief, de la végétation et de l'occupation humaine on perçoit différentes entités.

- **Les vallées du Meu et de la Vaunoise**

Les vallées du Meu et de la Vaunoise forment deux entités paysagères fortes. Ces paysages de vallée composés de prairies humides et d'une trame bocagère plus dense structurent le territoire. Ces entités dépassent les limites communales et correspondent à de grands ensembles paysagers à l'échelle d'un plus vaste territoire.

Ces zones d'un grand intérêt écologique et paysager méritent à ce titre d'être préservées.

- **Le paysage de lignes de crêtes**

Un paysage agricole bocager ouvert se développe sur le reste du territoire. Il prend place sur un relief légèrement vallonné marqué par quelques grandes lignes de crêtes. La plus importante implantée nord-sud, de manière médiane sur le territoire, divise la commune en deux bassins versants : l'un tourné vers la Vaunoise, l'autre vers le Meu. Dans ces secteurs la trame bocagère a tendance à se disloquer.

- **La zone urbaine**

Depuis les années 70, le bourg de Cintré s'est fortement développé. Il occupe aujourd'hui une place importante dans le paysage communal.

## Une évolution à maîtriser

---

### Une pression de l'urbanisation à gérer

On observe sur le territoire communal de petits problèmes d'intégration paysagères engendrés par la pression de l'urbanisation. Ces problèmes sont liés à :

- La position des nouvelles constructions sur des sites sensibles de par leur topographie particulière (ligne de crête, coteau dans un paysage ouvert).
- L'urbanisation linéaire le long des voies qui s'apparente à un phénomène de mitage, comme dans les secteurs entre la Barbais et la Pilais, la belle Arrivée, ou encore du Pâtis Gautier.

L'enjeu est donc de maîtriser le développement de l'urbanisation dans les secteurs de campagne. Le règlement du PLU doit apporter des solutions pour favoriser une bonne intégration des zones urbaines au paysage.

### - Intégrer la zone artisanale

La zone artisanale est implantée au sud-est du bourg dans un secteur très exposé. Il conviendrait de définir de nouvelles limites végétales à cet ensemble afin d'améliorer son intégration. Un soin particulier devra être porté à la gestion des clôtures, des enseignes et des zones de dépôts.



*La zone d'activités se situe sur une zone très exposée*

## 2. Le paysage du bourg

### 2.1. Les limites et les entrées du bourg

Les limites et les entrées du bourg forment l'enveloppe de la partie agglomérée. La qualité de cette enveloppe va influencer la manière dont est perçu le centre bourg.

#### Une ceinture verte autour du bourg

---

Le centre bourg de Cintré se fond dans son paysage. On ne le distingue que très rarement dans sa totalité, à l'image de son clocher qui n'est pas perceptible depuis l'extérieur du bourg. En revanche, l'on distingue très nettement les limites végétales du bourg.

#### - Des limites végétales

En effet de nombreuses haies bocagères cernent l'urbanisation et permettent d'intégrer la silhouette du bourg à son environnement immédiat. Cette végétation forme une véritable ceinture verte qui se développe sur près des 2/3 des limites urbaines, où s'opère une transition douce avec le paysage.



*La limite sud du bourg est très végétalisée*

- **Des limites à redéfinir**

Sur le dernier tiers (Nord, Nord-Ouest) restant les limites sont plus minérales, voir plus brutales avec le paysage. Le tissu pavillonnaire marque une limite franche avec le paysage.

Dans le cadre de nouvelles extensions urbaines (secteur de la Petite Nouette) il serait souhaitable de mettre en place de nouvelles limites végétales par le biais de haies bocagères en limites d'opérations.



*La limite nord de l'urbanisation se déplace peu à peu*

### **Les entrées à recomposer**

- **Entrée nord (RD 68) vers la Chapelle-Thouarault**

Cette entrée est marquée par la présence de bâtiments d'élevage peu intégrés au paysage. Vient ensuite une limite urbaine franche, mais quelque peu brutale, avec le paysage. Elle est constituée par un tissu pavillonnaire. Une belle vue est offerte sur la ferme de la Nouette et la peupleraie de la Lande d'Aviette.

- **Entrée nord (RD 35) vers l'Hermitage**

L'entrée est constituée par différents éléments paysager d'intérêt. Le premier est formé par la ferme manoir du Plessis et de son petit bois qui la surplombe. Vient ensuite le passage de la Vaunoise accentué par un large vallon très ouvert, coïncé entre le petit bois du Plessis et la ceinture verte qui délimite le bourg. Cette limite végétale forme le dernier événement paysager de l'entrée et forme une entité facilement identifiable. On franchi alors un seuil végétal constitué par la peupleraie de la lande d'Aviette, par un petit parc paysager et enfin par un ensemble de haies bocagères. Passé le seuil végétal, un tissu construit hétérogène et fragmenté se développe le long de la voie jusqu'au centre bourg.

C'est sans doute cette section qui se développe jusqu'au centre bourg qu'il convient de réaménager. L'aménagement de cette voie permettrait de recomposer une image plus claire de la rue.

- **Entrée ouest (RD 34 et VC 6) vers Talensac**

A la périphérie du bourg s'est développé tout un tissu fragmenté qui s'égrène le long des voies et qui rend les limites de l'urbanisation assez floues.

- **Entrée sud (RD34) vers Mordelles**

L'arrivée par la route de Mordelles offre un large panorama sur une partie du bourg. Cette vue permet d'observer les limites végétales des zones urbanisées.

- **Entrée est (RD 68) vers le Rheu**

Cette entrée, comme celle de la route de l'Hermitage permet de franchir le vallon de la Vaunoise. Le Moulin du Pont marque le point fort de cette séquence paysagère d'intérêt. Le bâtiment vient se poser dans un paysage très ouvert et ses façades trop claires renforcent ce sentiment d'une mauvaise intégration. Vient ensuite un ensemble de longères qui marque, la véritable entrée dans le bourg.

## 2.2. Les espaces publics

Le centre bourg possède de nombreux espaces publics de taille et de qualité très différentes.

### Les grands espaces publics

#### - Valoriser la place centrale

Cette place marque véritablement le cœur du bourg même si elle n'en n'a pas la fonction (aucun équipement important ne donne sur elle). Cette notion de centralité est sans doute liée à la composition de la place elle-même. En effet c'est la seule place du bourg, dont les limites sont parfaitement encadrées par des façades bâties. Même si ces bâtiments n'ont pas de grandes qualités architecturales, leurs façades relativement homogènes cadrent parfaitement l'espace de la place et lui donnent un ambiance de place de village.



Au sol, c'est l'enrobé qui domine. Il couvre la quasi-totalité des surfaces et confère à la place un aspect très routier. La place du piéton n'est pas très visible et son parcours au travers des voitures est un peu chaotique.

La place se connecte à différents lieux importants du bourg comme, à l'église au nord, à la place de l'école à l'est, à la coulée verte au sud. Il sera important dans le cadre de son réaménagement de porter une attention particulière à l'articulation entre ces différents espaces publics.

Cette place possède de nombreux atouts que l'on peut valoriser dans le cadre d'un aménagement simple, qui respecte, le caractère du lieu et qui prend en compte les différents usages de la place.

#### - La place de l'école

Implantée à deux pas du centre bourg la place forme une grande zone de stationnement qui vient se caler au nord des équipements scolaires. Les contours de la place sont un peu flous et mériteraient d'être retravaillés. Son image de grand parking nu ne valorise pas l'image du bourg.



## **Les autres espaces publics**

---

L'aménagement des rues participe à l'image de la commune et de ses zones urbanisées. Cette image évolue au fil des différentes époques de l'urbanisation du bourg.

- **Les anciennes voies : image très minérale**

Les rues des premiers lotissements privilégient l'usage de la voiture avec des voies très larges et d'importantes zones de stationnement, comme dans la rue Saint-Mélaine. L'aspect des voies est très minéral et nie l'identité rurale de la commune.



*Rue Saint-Mélaine*

- **Les nouvelles voies : une prise en compte du piéton et du paysage**

Les dernières opérations sont plus respectueuses du site. Elles ont intégré d'avantage d'espaces verts et ont su préserver les arbres existants. Le lotissement du Clos du Bourg illustre la prise en compte de ces nouvelles préoccupations.

Des liaisons piétonnes permettent d'établir des relations entre le bourg et les zones urbanisées. L'image de ces lotissements est davantage en rapport avec le patrimoine rural de la communal.



*Le Clos Plaisible*

## 2.3 Les espaces verts

La commune dispose de nombreux espaces verts. De taille variable, ils offrent aux habitants un cadre de vie de qualité. Ces zones vertes implantées dans le centre bourg donnent une image d'un bourg encore rural.

### La zone verte de Beauregard

---

Une zone verte est implantée au sud du bourg et relie la route de Mordelles au stade. C'est une zone d'agrément pour les habitants du lotissement Beauregard et constitue un élément valorisant dans leur cadre de vie. Elle permet également les liaisons piétonnes et abrite des bassins d'orage.



### La coulée verte

---

Le second vient s'insérer dans le cœur du bourg. Il s'agit d'une zone humide transformée en petit parc, où fossés, lavoir et fontaine scandent un hymne à l'eau. Cette entité se développe ensuite vers l'est, en une succession de prairies bocagères et rejoint naturellement, en suivant le fil de l'eau, la Vaunoise toute proche. Actuellement la coulée verte s'arrête à la rue de Rennes.



### Les autres espaces verts

---

Ce sont des espaces de taille réduite, qui résultent le plus souvent de délaissés. Ils ne véhiculent pas une image forte mais contribuent à maintenir un caractère végétal dans le cœur du tissu aggloméré. Leur taille modeste ne leur permet pas de recevoir des pratiques variées.

### 3. Le patrimoine bâti d'intérêt local

Même si aucun monument historique n'est répertorié, la commune dispose d'un patrimoine bâti d'intérêt local tout à fait intéressant. Il s'agit pour l'essentiel d'un patrimoine architectural rural en terre de qualité qui mérite d'être préservé.

Un recensement de ce patrimoine a été réalisé en 2004 et fait l'objet de fiches de description et recommandations architecturales. Ce document est annexé au règlement du PLU.

#### 3.1. Le patrimoine bâti du bourg

##### Quelques exemples du patrimoine architectural

###### **L'église Saint-Melaine (XII-XVI-XVII-XIX<sup>ème</sup> siècles)**

L'église de Cintré, la plus petite du canton, est une ancienne église prieurale dépendante de l'abbaye de Saint-Melaine. Elle a subi depuis le XII<sup>ème</sup> siècle de nombreuses modifications. Seule l'abside date de l'édifice primitif. Reconstituée au XVI<sup>ème</sup> siècle et agrandie de deux bas-côtés en 1641, l'église reflète différentes époques de construction, et la variété des styles roman, gothique et renaissance. Le porche ouest date du XVII<sup>ème</sup> siècle. Le dallage et la toiture ont été restaurés de 1857 à 1859 sous la direction de l'architecte Aristide Tourneux. La charpente visible pouvait avoir un rôle de pigeonier ou de colombier.



###### **Les blasons (XVII<sup>ème</sup>)**

Les différents blasons, gravés ou peints, présents dans l'église sont ceux des Huchet de Cintré, seigneurs du Plessis-Cintré (depuis le début du XVII<sup>ème</sup> siècle jusqu'à la Révolution), seuls seigneurs de la paroisse.

###### **Le retable de la vierge (XVII<sup>ème</sup>)**

Le retable du maître-hôtel est en bois peint et doré. Le personnage sculpté à gauche semble être un seigneur de Cintré. Peut-être le même seigneur dont la sépulture figure à côté de la porte sud, face à l'impassé du calvaire, coté ouest. L'autel qui date du XVII<sup>ème</sup> siècle présente des éléments de l'architecture baroque que l'on retrouve sur les autres autels : colonnes, fronton triangulaires, ornementation de guirlande et acrotère. Le retable de la vierge est classé monument historique.

Le retable du Rosaire (1650) :

Le retable est en pierre tallée, peinte et dorée et le centre du retable est orné d'une huile sur bois représentant la Vierge remettant à Saint-Dominique et Sainte-Catherine de Sienna le rosaire. Ce dernier fut institué par le pape Grégoire XIII à la suite de la victoire navale de la Sainte Ligue sur les Turcs en octobre 1571 à Lépante. Ce retable est classé au titre des monuments historiques.

###### **Le lavoir (début du XX<sup>ème</sup> siècle)**

Ce lavoir reste l'un des rares à être conservé dans son état d'origine. À côté, se dressait autrefois la fontaine Saint-Melaine, disparue et remplacée par un bloc de pierre.



## 3.2 Le patrimoine bâti rural

### Les manoirs

La commune possède encore des constructions de qualité, témoignant d'un riche passé rural. Ce type de bâti se retrouve ponctuellement sur le territoire communal : fermes, grange, maisons de maîtres, manoirs. Ces constructions sont pour la plupart transformées actuellement en usage agricole.

#### *L'ancien manoir du Plessis (XVIII<sup>ème</sup> siècle)*

On y voit encore les vestiges d'une ancienne motte. Il possédait jadis une chapelle privée et un droit de haute justice. Le Plessis signifie le lieu entouré d'une plesse ou haie entrelacée. Cet ancien manoir construit pendant le règne de Louis XVI appartenait aux Huchet de Cintré. Il est le plus ancien de la commune qui ne soit pas détruit ou remanié. L'utilisation du bois pour les œils de bœuf et de tuiles pour la toiture sont des éléments architecturaux qui permettent de démarquer Le Plessis des autres fermes et anciens manoirs.



#### *L'ancien manoir de Bintin*

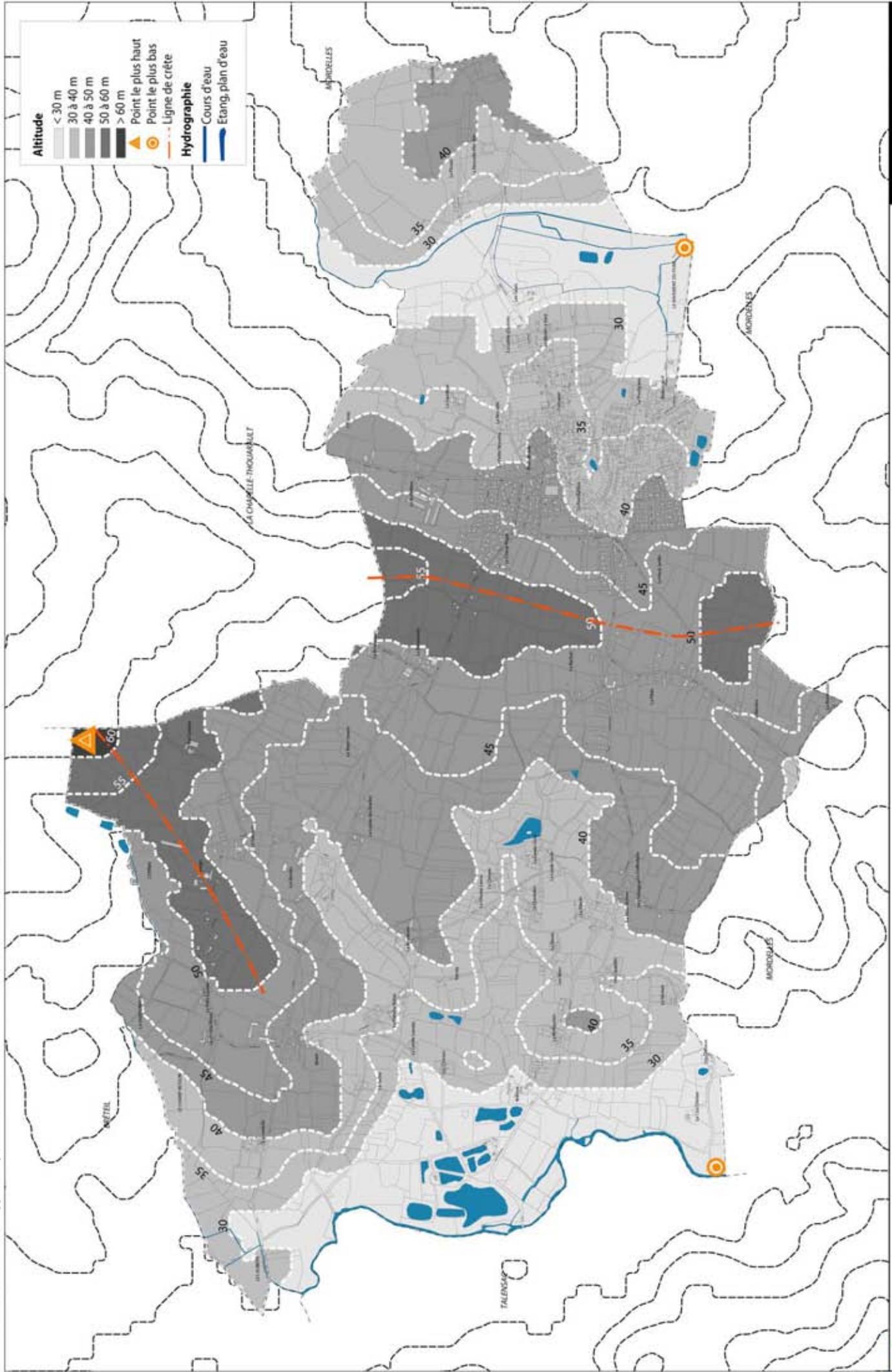
Il possédait jadis une chapelle et un droit de haute justice. Ses fourches patibulaires se dressaient sur la Lande du Clos-Gravé. Il est uni au XV<sup>ème</sup> siècle à la seigneurie du Bois en Talensac.

## 3.3. Les sites archéologiques

Sur la commune, cinq sites archéologiques sont recensés :

- dans le bourg, le parvis de l'église correspondrait à un site gallo-romain
- au nord-ouest du bourg, à la Bonnemais, il s'agit également d'un site gallo-romain,
- à l'ouest de la commune, au lieudit Branval, un enclos d'une époque indéterminée est recensé,
- à l'ouest de la commune, au lieudit La Bréhaudais, un gisement de surface du Haut Moyen-âge
- à l'est du bourg, au Plessis, des objets isolés du néolithique et une motte médiévale.

## **CHAPITRE 5: ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**



# 1 Le contexte physique

## 1.1 Relief et géologie

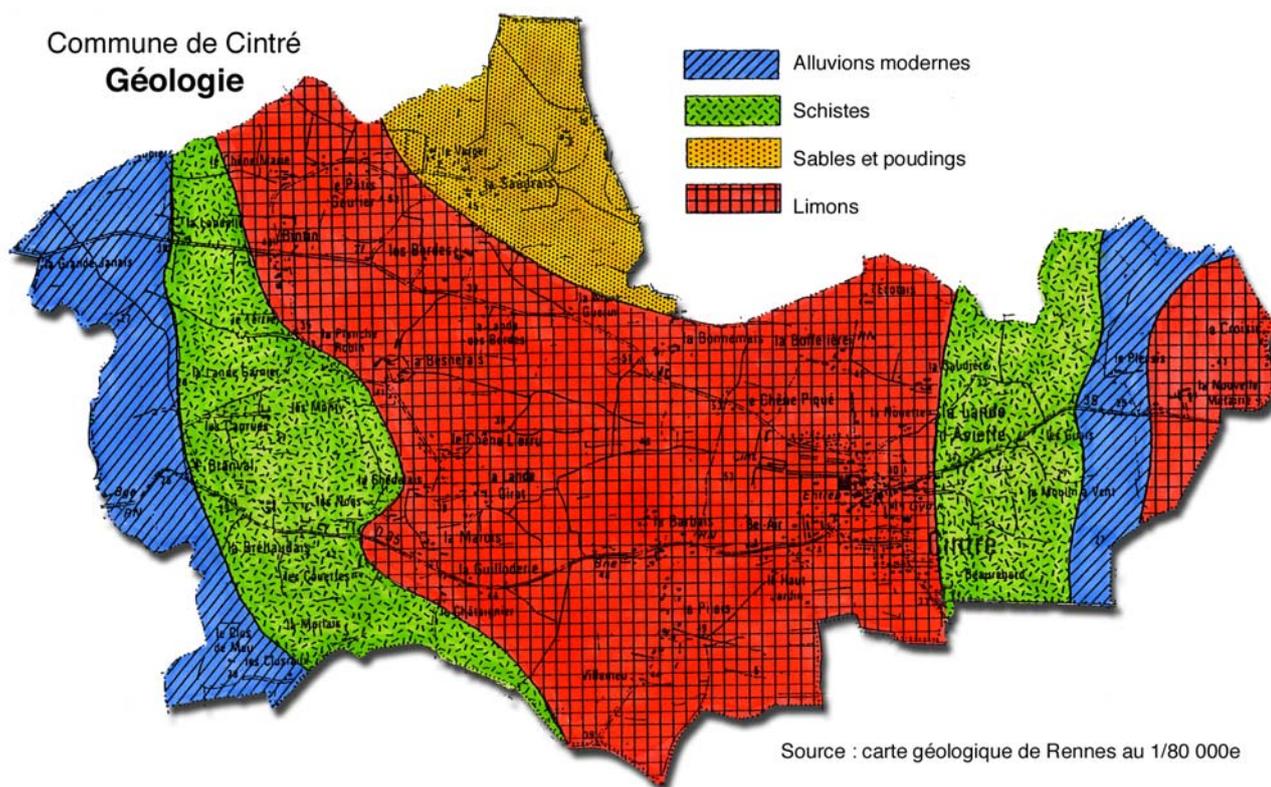
### Un relief marqué par deux vallées

Le relief de la commune est compris entre 27 mètres et 60 mètres. Le point le plus haut se situe au nord du territoire communal, au nord du lieu-dit "Le Coudray". Le point le plus bas se localise au sud-ouest de la commune au niveau de la vallée du Meu, au sud-ouest du lieu-dit "Le Clos De-mee". Le point bas de la vallée de La Vaunoise atteint 29 mètres et se situe à l'est du lieu-dit "Le Hayement du Pont".

Le relief est marqué à l'ouest par la vallée du Meu et à l'est par la vallée de La Vaunoise. Il se présente sous forme d'un plateau ondulé dont la pente générale s'infléchit vers le sud. La ligne de crête d'axe nord-sud se situe juste à l'ouest du bourg.

### La géologie

Les vallées du Meu et de La Vaunoise, recouvertes d'alluvions modernes, se sont creusées dans le schiste briovérien qui affleure en lisière de plateau. Ce plateau est recouvert de limons éoliens quaternaires très fertiles, sauf à l'extrémité nord de la commune où ils cèdent la place aux sables pliocènes.



## 1.2 Contexte hydrologique

### Deux sous-bassins versants

---

La commune est traversée par deux rivières d'importance : Le Meu et La Vaunoise. Le territoire communal appartient au grand bassin versant de La Vilaine (10 900 km<sup>2</sup>).

En limite communale ouest, Le Meu et son bassin versant drainent les deux tiers des eaux de la commune. Le Meu reçoit les eaux du ruisseau de la Guillaumerie, petit affluent situé en limite nord du territoire communal. La Vaunoise se situe à l'est et draine les eaux pluviales urbaines, ainsi que les rejets de la station d'épuration. Connue localement sous le nom de "Rivière du Pont-Harel", elle conflue avec Le Meu plus au sud (sur Mordelles). Ces deux rivières présentent des fluctuations de débits importantes et font à ce titre, l'objet d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI Meu et Garun et PPRI du bassin de la Vilaine, de l'Ille et de l'Illet).

Les deux PPRI concernent le phénomène naturel d'inondation par débordement du lit mineur dans le lit majeur des rivières du Meu, du Garun, de la Vaunoise, de la Vilaine, de l'Ille et de l'Illet.

Ce sont des outils réglementaires qui visent à mieux gérer l'aménagement et l'utilisation des sols dans les zones exposées à ce risque. Il s'agit d'assurer la sécurité des personnes et des biens en tenant compte des événements naturels par une meilleure connaissance des phénomènes. L'objet de ces plans est de délimiter les zones exposées aux risques en tenant compte de leur nature et intensité, d'y interdire tout type de construction, ou, dans le cas où celles-ci pourraient être autorisées, prescrire les conditions dans lesquelles elles doivent être réalisées, utilisées ou exploitées.

Ainsi, il oriente les décisions d'aménagement, réglemente l'adaptation des installations actuelles et l'implantation des nouvelles constructions. A partir de cartographies reprenant les limites de la crue centennale ou de la cote des plus hautes eaux connues quand celle-ci est supérieure, il a pour objet de définir le degré de risque, les enjeux par secteur afin d'édicter des règles d'urbanisme, de construction et de gestion qui s'appliqueront aux constructions existantes ou futures.

La Vaunoise reçoit les eaux de deux petits affluents : le ruisseau de l'Ecotais, en limite communale nord, et le ruisseau de la Fontaine Saint-Melaine, au sud-est du bourg (qui reçoit en partie les eaux du bourg).

### L'eau fluctuante

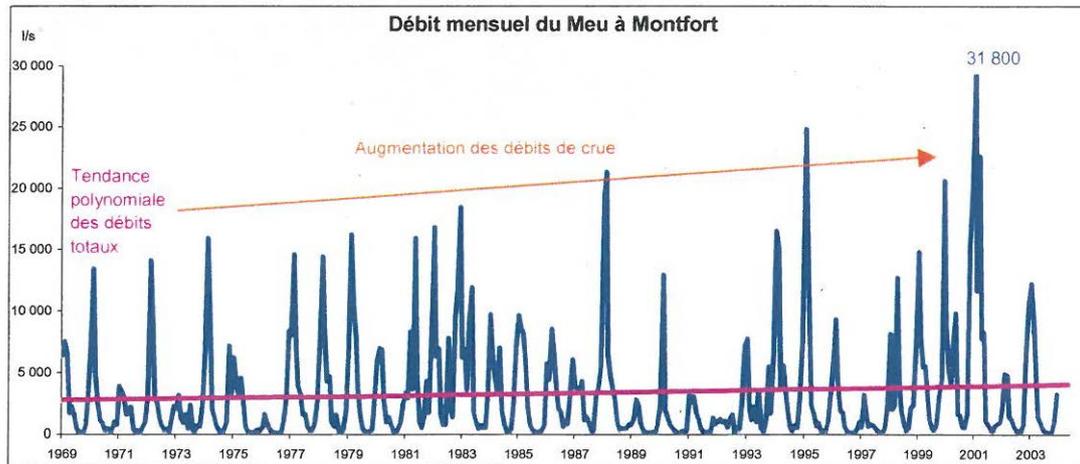
---

Les débits des cours d'eau sont sujets à de grandes fluctuations puisqu'ils sont directement soumis à l'influence des précipitations : peu d'eau en période sèche, des inondations en période pluvieuse. La corrélation entre les pluies et les débits des rivières marque une grande sensibilité du bassin. Cette caractéristique s'accroît avec la diminution du pouvoir tampon des bassins versants liée à la disparition du bocage, l'imperméabilisation urbaine, l'agrandissement des parcelles agricoles et les sols nus en hiver. C'est pourquoi les crues ont tendance à être plus fortes et à provoquer des inondations.

Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne et le Sage Vilaine insistent sur le rôle bénéfique des crues annuelles de faible intensité dans la mesure où elles concourent à l'équilibre des milieux aquatiques et à la reproduction des poissons. Il importe en revanche de se protéger des crues exceptionnelles, en partant du principe que le "risque zéro" n'existe pas. Le meilleur moyen d'atteindre cet objectif est de maintenir l'inconstructibilité des zones submersibles et de veiller à ce qu'aucun obstacle ne perturbe le libre écoulement des eaux. Toujours dans l'optique de diminuer les risques de crues, il est conseillé de réduire l'imperméabilisation des sols sur l'ensemble du bassin versant.

La conservation des espaces "tampon" tout le long des cours d'eau, et notamment des zones humides et des prairies permanentes, est également un moyen efficace pour réduire les risques de dégâts dus aux inondations, mais aussi pour lutter contre les inondations en aval, tout en contribuant à améliorer la qualité de l'eau.

## Les écoulements dans le Meu



Source : DIREN, Banquehydrau, Météo France

Source : DIREN, Banquehydrau, Météo France

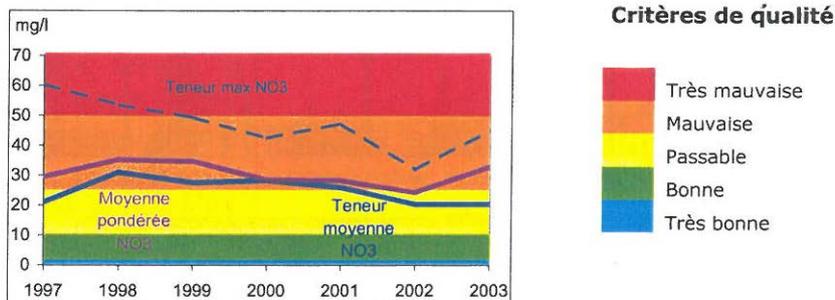
La tendance générale des écoulements des trente dernières années est à l'augmentation.

### Qualité des cours d'eau en lente amélioration sur le bassin versant du Meu

Dans le cadre du programme Bretagne Eau Pure 2000-2006, le syndicat du Meu a élaboré un contrat de bassin versant portant sur quatre ans à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2003, afin de planifier la reconquête de la qualité de l'eau (Source : Lettre n°4 de décembre 2003, du Syndicat intercommunal d'aménagements hydrauliques du Bassin du Meu et du Garun).

La teneur annuelle de nitrates baisse dans le Meu. La moyenne annuelle redescend en deçà de 25mg/l (classe « moyen ») depuis deux ans.

### Évolution annuelle en nitrates : moyenne et maximum et moyenne pondérée par les débits



Source : DIREN, Conseil général et Réseau de référence qualiteau35

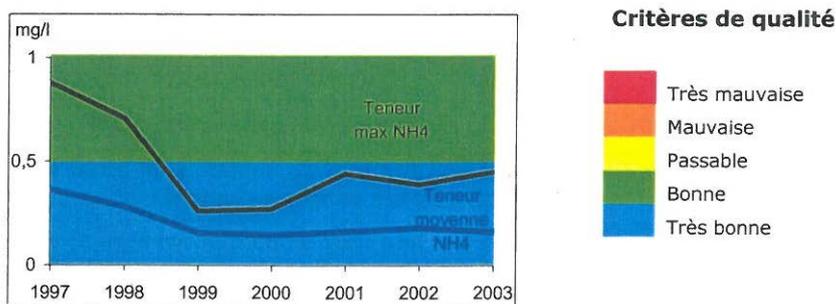
### Des matières organiques toujours présentes

Source : Observatoire de l'eau – Bulletin de décembre 2004

Dans la majorité des cas le paramètre le plus déclassant pour l'altération « matières organiques et oxydables » est le carbone organique dissous (COD). En effet, le Meu stagne en classe « passable » pour le COD. La rivière connaît des teneurs qui dépassent 10 mg et tombe donc dans la classe « mauvaise » en hiver.

Par contre, le Meu est en qualité « très bonne » pour le paramètre NH<sub>4</sub> (ammonium), la teneur moyenne reste stable entre 1999 et 2003.

## Évolution annuelle de l'ammonium : moyenne et maximum dans le Meu à Mordelles

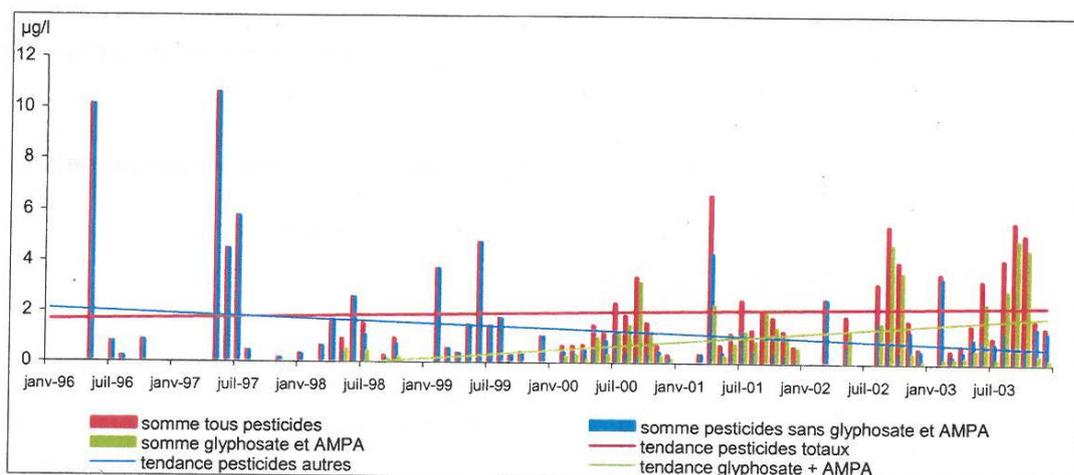


Source : DIREN, Réseau de référence qualiteau35

## Une baisse de la concentration en pesticides sauf pour le glyphosate

Dans l'ensemble, la somme des teneurs des pesticides autres que le glyphosate diminue. La restriction d'usage de l'atrazine a probablement produit un effet bénéfique.

## Somme des teneurs en pesticides dans le Meu



Source : SRPV

Les teneurs en glyphosate et de son métabolite (AMPA) ont augmenté beaucoup plus que ne diminuaient les autres pesticides dans le même temps ; si bien que la teneur totale en pesticides augmente.

## Un nouveau contexte européen sur l'eau et une incertitude sur l'atteinte des objectifs

L'agence de l'eau Loire-Bretagne émet des doutes sérieux quant à la possibilité que le Meu atteigne le bon état écologique d'ici 2015<sup>8</sup> conformément à la Directive Cadre européenne sur l'Eau (DCE). La révision du SDAGE va s'inscrire dans le cadre de cette politique européenne avec une

<sup>8</sup> L'Europe, pour dépasser une vision sectorielle de l'eau (hydraulique ou chimique) entend imposer la référence du milieu aquatique, de l'écosystème au cœur de cette politique. En fixant un objectif de « bon état » au sens global, la directive consacre le rôle central des milieux naturels dans la gestion de l'eau. À ce titre, la notion de « bon état » correspond d'abord à des milieux dont les peuplements vivants sont diversifiés et équilibrés. Le « bon état » correspond aussi à une qualité de milieux aquatiques permettant la plus large panoplie d'usages : eau potable, irrigation, usages économiques, pêche, intérêt naturaliste... En outre, alors que jusqu'ici les objectifs de qualité fixés en France ne concernaient que les cours d'eau, la directive concerne tous les milieux aquatiques : cours d'eau, estuaires, lacs, eaux souterraines, eaux côtières...

logique de résultats : atteindre le bon état des eaux et des milieux aquatiques d'ici 2015 et stopper la dégradation de la ressource. La conclusion de l'évolution de l'état du bassin indique qu'un délai et des moyens supplémentaires seront probablement nécessaires pour atteindre l'objectif de bon état écologique des eaux fixé par la directive européenne. Les facteurs les plus discriminants sont les macropolluants et la morphologie pour le Meu, les nitrates et les pesticides en plus pour les affluents ainsi que l'hydrologie pour la Vaunoise.

**Probabilité de respect des objectifs environnementaux de la directive cadre sur l'eau pour les différentes masses d'eau<sup>9</sup> du bassin versant du Meu**

Cours d'eau	Respect des objectifs en 2015	Doute	Délai / Actions supplémentaires
Le <b>Meu</b> depuis Gaël jusqu'à sa confluence avec le Garun	Nitrates, hydrologie		Macro-polluants, pesticides, morphologie
Le <b>Meu</b> depuis la confluence du Garun jusqu'à sa confluence avec la Vilaine	Nitrates, hydrologie		Macro-polluants, pesticides, morphologie
La <b>Vaunoise</b> depuis Pleumeleuc jusqu'à sa confluence avec le Meu		Macro-polluants, hydrologie	Nitrates, pesticides, morphologie
Le <b>Garun</b> depuis Montauban jusqu'à sa confluence avec le Meu	Pesticides, hydrologie		Macro-polluants, pesticides, morphologie
La <b>Chèze</b> depuis la retenue de St-Thurial jusqu'à sa confluence avec le Meu	Macro-polluants, nitrates, pesticides, morphologie, hydrologie		

Source : Agence de l'eau Loire-Bretagne – version V.1 du programme de mesure

### 1.3 Le climat

La commune de Cintré se situe dans une aire caractérisée par un climat océanique dégradé. Depuis la côte bretonne au fur et à mesure que l'on progresse vers l'intérieur des terres les caractères maritimes se dégradent. Les masses d'air océaniques subissent un appauvrissement en humidité et les perturbations d'ouest sont moins actives. On constate une douceur des saisons moins marquée qu'en Bretagne occidentale, qui se traduit par un régime thermique plus contrasté (amplitude accrue janvier/juillet). Des gelées et brouillards de rayonnement<sup>10</sup> se manifestent en hiver. En été, les orages accompagnés de violentes averses ne sont pas rares. Les vents dominants proviennent de l'ouest. Le bassin rennais se trouve être la zone la plus sèche de Bretagne.

**Tableau récapitulatif des principales données caractéristiques du climat océanique dégradé sur le bassin de Rennes**

Principaux éléments caractérisant un climat	Données chiffrées
<b>Précipitations annuelles (1961 – 1990)</b>	<b>&lt; 700 mm</b>
<b>Températures moyennes annuelles (1961 – 1990)</b>	<b>10 à 12 °C</b>
<b>Durée d'insolation (moyenne annuelle pour la période 1961 – 1990 à Rennes)</b>	<b>1 851 h / an</b>
<b>Nombre de jours avec rafales de vent fort (vents &gt; 60 km/h) au poste météorologique de Rennes St-Jacques (moyenne sur 21 à 30 ans)</b>	<b>34 jours</b>
<b>Nombre de jours avec rafales de vent très fort (vents &gt; 100 km/h) au poste météorologique de Rennes St-Jacques (moyenne sur 21 à 30 ans)</b>	<b>1 jour</b>

Source : Atlas de l'environnement en Bretagne – 1999 (Diren, Conseil régional de Bretagne)

<sup>9</sup> Unité hydrographique (eaux de surface) ou hydrogéologique (eaux souterraines) cohérente, présentant des caractéristiques assez homogènes et pour laquelle on peut définir un même objectif.

<sup>10</sup> Les brouillards de rayonnement caractérisent, en particulier, les matins d'automne, lorsque l'air humide des basses couches éprouve un refroidissement radiatif suffisant pour que soit atteint le point de rosée (point de saturation de l'air).



## **2 Le patrimoine naturel d'intérêt écologique**

La commune renferme encore quelques milieux exploités de manière extensive. Ces milieux agro-naturels sont principalement des zones humides : prairies permanentes, plans d'eau, cours d'eau, zones inondables, mais également bois et haies bocagères. La faune et la flore continuent d'y trouver des terrains d'accueil favorables.

Deux grandes continuités naturelles liées aux vallées de La Vaunoise et du Meu traversent la commune du Nord au Sud.

Au total, cinq Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique (MNIE) sont été recensés sur le territoire communal en 1989. Ce sont des lieux de vie et de circulation de la faune et de la flore. L'inventaire réalisé en 2010 pour actualiser les données a fait apparaître la disposition de trois de ces milieux :

- une partie à orchidées est aujourd'hui fragilisée du fait de sa mise en culture ;
- une prairie inondable en rive gauche de La Vaunoise (4DI) ;
- des prairies humides proches de l'ancien presbytère (5CI).

Deux sont toujours présents :

- l'un présente un intérêt biologique particulièrement marqué au lieu dit « Le Plessis – Le Croisic (2CI) : il s'agit d'un boisement de chênes et bouleaux ;
- des prairies humides et Roselière du Moulin à Vent en rive droite du ruisseau de l'Ecotais (3CI), qui présente un fort intérêt pour la faune (notamment les amphibiens).

### **2.1 Deux couloirs naturels majeurs liés aux vallées**

Deux grandes zones se révèlent être des continuums écologiques avec une bonne perméabilité aux échanges biologiques. Ces dernières peuvent être qualifiées de grand ensemble naturel. Il s'agit des vallées du Meu et de La Vaunoise. Ces secteurs sont favorables à la dispersion de la faune et de la flore et nécessaires au bon fonctionnement des écosystèmes naturels de la commune.

#### **Le grand ensemble naturel de la Vallée du Meu**

La vallée du Meu est une zone perméable aux échanges biologiques important et qui couvre plusieurs communes. En amont, elle traverse les communes de Talensac et Monfort-sur-Meu et en aval, elle se prolonge vers Mordelles et Chavagne, avant de rejoindre la vallée de La Vilaine.

À l'échelle communale, la plaine alluviale est occupée par un bocage irrégulier. La rive opposée est très marquée par les contreforts du plateau de Talensac. Au niveau du lieu-dit "Branval", d'anciennes gravières sont restées en eau dans un secteur boisé (avec une forte présence de résineux). Les parcelles cultivées descendent par endroit jusqu'au Meu (avec localement une absence de boisement rivulaire). Cette structure de paysage est néfaste tant en termes d'accueil et de dispersion de la faune et de la flore sauvage qu'en termes de gestion de la qualité de l'eau.

Un milieu naturel d'intérêt écologique y était recensé (*Cf. annexe MNIE*) : la Prairie de la Lande Garnier (1CI). Ce site se composait d'une prairie à orchidées entourée de bocage et adjacente aux anciennes gravières du secteur boisé de "Branval". Il a été mis en culture, ce qui réduit de manière drastique son intérêt biologique.

## Le grand ensemble naturel de la vallée de La Vaunoise (ou du Pont-Harel)

La vallée de La Vaunoise traverse la commune du nord au sud (depuis La Chapelle-Thouarault et Saint-Gilles en amont et vers Mordelles en aval). À l'échelle de la commune, ce grand ensemble naturel s'étend en une large prairie alluviale cultivée et renferme de nombreux milieux naturels (bois, maillage bocager, boisements rivulaires, prairies humides, mares...).

Un milieu naturel d'intérêt écologique y est recensé (Cf. *annexe MNIE*). Il s'agit du Bois du Plessis – Le Croisic (2C1). Ce site se compose principalement d'un boisement en taillis de type chênaie – charmaie. Une belle colonie d'orchidées est signalée à proximité de la lisière située au nord-ouest du bois.

## 2.2 Évolutions et menaces de rupture des relations biologiques

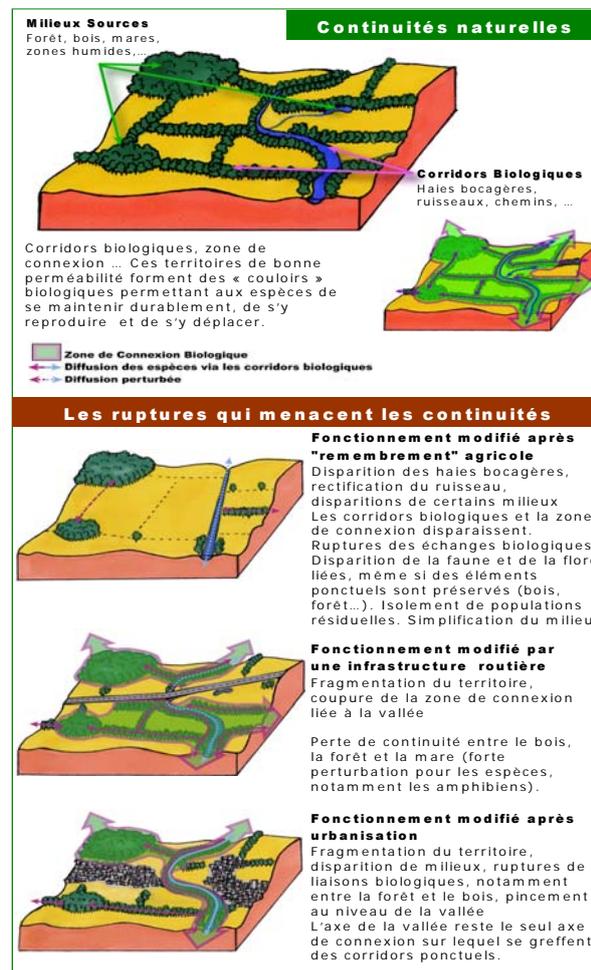
Les aménagements divers, en particulier routier et hydraulique, ont un impact important sur les continuités biologiques. Mal conçus, ils constituent une menace de rupture des liaisons biologiques et de baisse de la biodiversité. Actuellement, le gabarit des routes n'entraîne pas de rupture importante au niveau des continuités naturelles. L'importance de ces continuums est essentielle à prendre en compte pour assurer la pérennité des milieux naturels sur la commune et le bon fonctionnement des écosystèmes. Des mesures compensatoires pourraient être mises en oeuvre à l'occasion de nouveaux travaux d'infrastructures pour assurer la pérennité de ces couloirs naturels.

La dégradation et, plus drastique, la suppression des haies bocagères, dans l'espace rural comme dans les zones d'extension urbaine, le recalibrage et le reprofilage des ruisseaux, peuvent détruire de manière irréversible des corridors biologiques.

Une attention particulière est à porter sur les fonds de vallées. Les larges parcelles de culture ouvertes le long du Meu sont très peu favorables à la dispersion de la faune et de la flore, créant ainsi des secteurs de pincement biologique le long de cet axe naturel. Un renforcement du bocage et la mise en place d'une zone tampon permettraient de conforter cet axe naturel structurant.

### **Des continuités indispensables à la survie de nombreux animaux et plantes**

Ici un réseau bocager dense et préservé, là un ruisseau sinuant entre des prairies humides en fond de vallon..., ces milieux sont à la fois des lieux de vie et de circulation de la nature. Ils constituent des **couloirs ou corridors biologiques**. Plusieurs type de perturbations compromettent ces continuités et conduisent à la rupture ou à la disparition des zones



## **2.3 Les boisements, parcs et allées boisées**

À l'exception du "Bois du Plessis" (MNIE 2 CI), de la peupleraie de "La Lande d'Aviette" et du secteur boisé de "Branval", il n'existe pas d'autres boisements notables sur la commune. Quelques bosquets existent cependant çà et là. La peupleraie, en limite nord du bourg, est plantée sur un terrain très humide et présente un potentiel floristique intéressant. Le manque d'éclaircie dans la plantation ne permet pas le développement spontané de la flore des milieux humides.

Le secteur boisé de "Branval", à l'ouest de la commune, est constitué d'anciennes gravières restées en eau entourées par des bandes arborées. Il convient de signaler qu'une partie des arbres sont des résineux (dont des cyprès) et ne présentent pas les mêmes potentialités biologiques et paysagères que nos essences feuillues locales.

Deux arbres remarquables ont été recensés (au lieu-dit « La Barbais » et au Nord du lieu-dit « Le Plessis »).

## **2.4 Les haies bocagères, un maillage irrégulier**

Le bocage constitue une des principales composantes du paysage arboré et arbustif et est encore présent localement. Cependant, comme ailleurs, une régression du bocage est constatée, tant en quantité (linéaire de haie et talus) qu'en qualité (abattage d'arbres, vieillissement...). De grandes zones ont été remembrées et le maillage s'effiloche peu à peu. Un paysage ouvert domine dans certains secteurs (openfield), là où les terres de labour occupent l'espace (secteur autour de "Bintin", le nord des "Closiaux", le sud de la "Nouvelle Métairie", autour de "La Boffetière"...). Le bocage se maintient principalement dans les vallées, dans les zones d'herbage et d'élevage, tandis qu'il a disparu peu à peu sur les plateaux où les cultures céréalières se sont développées. De nombreux arbres sont vieillissants et la structure de la haie souvent appauvrie (limitée à un alignement d'arbres).

Les haies les plus riches sont celles qui présentent une structure complète, c'est-à-dire celles qui associent une strate arborée, arbustive et une lisière herbacée. Or, il s'avère que de nombreuses haies bocagères de Cintré sont dégradées et incomplètes et ne consistent plus qu'en des alignements d'arbres espacés et vieillissants (labours et traitements jusqu'au pied des arbres).

Le rôle du bocage est pourtant essentiel, il assure les fonctions suivantes :

- rétablir le rôle hydraulique des haies, contribuant à la collecte et la circulation des eaux pluviales. Lorsque les haies sont bien situées, perpendiculairement à la pente, et continues, elles forcent l'eau à s'infiltrer et à s'épurer des engrais solubles et des pesticides. Leur rôle est essentiel en limite des fonds de vallées et le long des ruisseaux.
- Renforcer l'aspect paysager. Les linéaires boisés, le long des chemins ou sur les secteurs visibles du relief, contribuent à la qualité du paysage et du cadre de vie des habitants ruraux et urbains de la commune.
- rétablir les continuités biologiques. Les haies bocagères, lorsqu'elles sont bien structurées (trois strates) servent de refuge et de lieu de dispersion pour la faune et à la flore sauvage au sein d'une matrice particulièrement hostile (espace urbain, agriculture intensive...). Elles peuvent jouer le rôle de corridor biologique entre les grands ensembles naturels.

Des opérations de plantation ont eu lieu et au total, plus de 3,5 kilomètres de haies ont été plantées sur la commune depuis 1975 (3 618 mètres subventionnés par le Conseil Général).

Les enjeux bocagers pour la commune sont donc, d'une part quantitatifs (assurer le maintien du linéaire bocager, voire renforcer le réseau), et d'autre part qualitatifs (structure des haies bocagères et du réseau bocager).

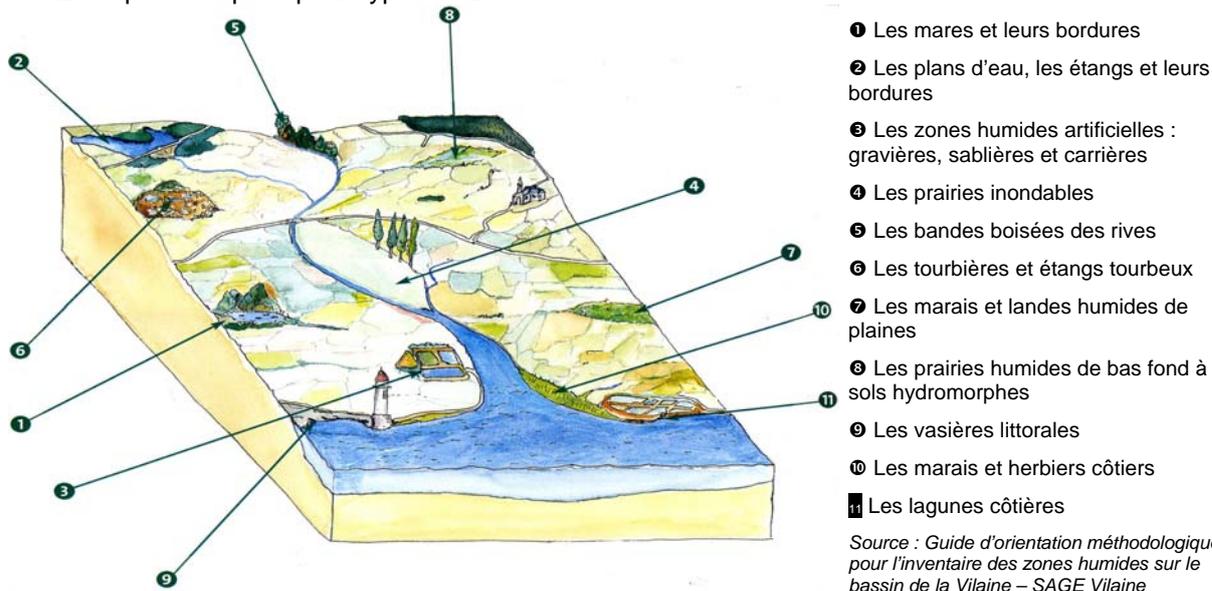


## 2.5 Les zones humides

Plusieurs prairies humides sont localisées sur la commune (voir carte « Système hydrographique et zones humides »). La plupart se trouvent dans les fonds de vallées et de vallons (principalement le long de La Vaunoise). Outre leur flore et leur faune spécifiques, Ces milieux jouent un rôle fondamental sur le cycle de l'eau (contrôle de l'étalement des crues en hiver, restitution en été, rôle de filtre pour les polluants et matières en suspension...).

Toutes ne font pas partie de l'inventaire des Milieux Naturels d'Intérêt Écologique, mais considérées aujourd'hui comme des « infrastructures naturelles d'assainissement », leur préservation est indispensable. Elle est prévue par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

Exemples des principaux types de zones humides :



- ❶ Les mares et leurs bordures
- ❷ Les plans d'eau, les étangs et leurs bordures
- ❸ Les zones humides artificielles : gravières, sablières et carrières
- ❹ Les prairies inondables
- ❺ Les bandes boisées des rives
- ❻ Les tourbières et étangs tourbeux
- ❼ Les marais et landes humides de plaines
- ❽ Les prairies humides de bas fond à sols hydromorphes
- ❾ Les vasières littorales
- ❿ Les marais et herbiers côtiers
- ⓫ Les lagunes côtières

Source : Guide d'orientation méthodologique pour l'inventaire des zones humides sur le bassin de la Vaine – SAGE Vaine

La commune a établi un recensement des zones humides présentes sur la commune en 2006 en application des dispositions du SAGE Vaine. Elles sont protégées au règlement graphique pour assurer leurs préservations. Des fiches détaillées pour chacune d'entre elles sont annexées au présent rapport de présentation.

## 2.6 Les enjeux du patrimoine naturel

Les enjeux consistent à :

- pérenniser l'ensemble des vallées du Meu et de La Vaunoise dont le rôle est essentiel pour l'ensemble du secteur et y interdire tout aménagement (construction, modification du niveau du sol,...) susceptible de modifier son caractère naturel ;
- assurer le maintien des grands ensembles naturels et chercher à les reconnecter entre eux par le biais de corridors biologiques (bocage, chemin creux...) ;
- assurer un usage agricole compatible avec la pérennité des richesses botaniques et faunistiques existantes au niveau de l'ancienne prairie à orchidées ;
- interdire tout aménagement (construction, modification du niveau du sol,...) susceptible de modifier le caractère naturel des sites remarquables ;
- renforcer les haies, principalement celles situées en position de bas-fonds, au sein des continuums naturels ou en bordure de chemins ;
- redonner à ces alignements une structure correcte avec les strates arborées, arbustives et herbacées (espace et largeur suffisante pour permettre une diversité végétale) ;
- préserver une zone tampon entre le cours d'eau et les cultures (bandes enherbées, boisements rivulaires...).



## **CHAPITRE 6 : EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES OPTIONS RETENUES DANS LE PLU**



# **1. Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

Le Projet d'Aménagement et de Développement durable (PADD) répond à deux objectifs prioritaires arrêtés par la commune pour le développement de son territoire :

- développer le bourg autour d'un centre mieux identifié,
- reconquérir le patrimoine communal.

Pour atteindre ces objectifs, des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme ont été définies dans le respect des objectifs de développement durable énoncés aux articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme et en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat et le Plan de Déplacements Urbains. Les raisons pour lesquelles les orientations du PADD ont été retenues décrites ci-dessous pour chaque objectif.

## **1.1. Développer le bourg autour d'un centre mieux identifié**

Pour répondre à cet objectif, le projet consiste à :

- restructurer et valoriser le centre bourg historique,
- organiser l'urbanisation autour du centre,
- intégrer les déplacements au cœur du dispositif d'urbanisation,
- développer un projet paysager,
- assurer la diversité des fonctions urbaines.

Ces différentes orientations répondent à :

- **la recherche d'un équilibre entre développement urbain et protection des espaces agro-naturels et d'une utilisation économe des espaces urbains et périurbains**

Le projet urbain de la commune vise à répondre à l'enjeu d'un développement urbain maîtrisé du territoire communal.

Dans le but de limiter le mitage des espaces agricoles, la commune a préféré stopper l'urbanisation dans les hameaux.

La volonté de lutte contre l'étalement urbain tout en passant à une échelle de développement supérieure demande de privilégier une urbanisation organisée et le renouvellement urbain. Les nouveaux quartiers sont prévus en continuité du bourg afin de rapprocher les nouveaux habitants des services de la commune et donc limiter les déplacements automobiles de courte distance.

Le projet de renouvellement urbain dans le centre bourg participe également à cet objectif d'équilibre entre le développement urbain du territoire et la protection des espaces naturels en exploitant les ressources et le potentiel urbain du centre de façon rationnelle et fonctionnelle.

- **l'accueil d'une population diversifiée et de la mixité sociale**

La commune a choisi de construire davantage de logements pour :

- assurer l'équilibre démographique de la commune qui est fragilisé par le phénomène de vieillissement de la population et de desserrement des ménages ;
- répondre aux besoins importants en logements à l'échelle de l'agglomération tel que précisé dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté le 20 octobre 2005.

A l'objectif quantitatif de production de logements, s'ajoute un objectif qualitatif pour diversifier la mixité de l'habitat, les tailles et formes des logements. Cela permettra à chacun de trouver un logement selon ses besoins et ressources.

- **la maîtrise des besoins en déplacements et de circulation automobile pour les courtes distances**

Pour limiter les déplacements automobiles de courte distance, la commune veut favoriser l'utilisation des modes de transport doux. Les liaisons piétonnes et cyclistes vers les équipements, les arrêts de bus, le centre bourg et les quartiers existants seront privilégiées dans les aménagements.

- **la diversité des fonctions urbaines**

Cette orientation vise d'une part à satisfaire les besoins présents et futurs des habitants en activités commerciales et services de proximité et, d'autre part à favoriser une animation et un dynamisme de la vie communale. Le projet prévoit aussi de satisfaire les besoins de petites activités économiques.

- **la maîtrise des besoins en déplacements et de circulation automobile**

Le projet est conçu pour favoriser les déplacements alternatifs à l'automobile. L'urbanisation sera organisée autour d'un axe support des transports en commun clairement identifié et desservant au mieux tous les quartiers en limitant les temps de parcours dans le bourg. Depuis les quartiers existants et futurs des cheminements piétons convergeront vers les arrêts de bus et relieront les équipements publics.

## **1.2. Reconquérir le patrimoine communal**

Cet objectif vise à mettre en valeur et retrouver les éléments de la commune qui fondent son identité rurale et paysagère.

- **Une orientation en faveur de la sauvegarde du patrimoine bâti d'intérêt local**

Aussi bien dans le tissu urbain que dans le milieu rural, en identifiant le patrimoine bâti, la commune vise à sensibiliser les propriétaires à l'intérêt d'entretenir ou de restaurer leur bien dans un souci de préservation des caractéristiques initiales (éléments architecturaux remarquables, mode constructif en terre, organisation d'un ensemble bâti caractéristique des anciens corps de ferme,...). Ce n'est pas toujours un patrimoine remarquable mais l'ensemble participe à l'identité de la commune.

- **Une orientation en faveur de la protection des espaces naturels et de la préservation de la qualité des écosystèmes, milieux et sites naturels**

La conservation et le renforcement des grandes entités paysagères sont intégrés dans l'organisation spatiale du territoire et participent à la qualité du cadre de vie des habitants.

La préservation du paysage bocager se justifie par son intérêt agronomique, paysager et son caractère plaisant le long des chemins pédestres. Il est pris en compte et intégré dans les projets de développement de la commune.

- **Une orientation en faveur d'un équilibre entre développement urbain et protection des espaces agro-naturels et de la préservation de la qualité des sols**

Le choix de préserver les espaces agro-naturels ainsi que les activités agricoles répond au souhait de maintenir une richesse économique mais aussi paysagère.

Les ensembles naturels de la commune sont reliés les uns aux autres par des liaisons biologiques qui permettent les déplacements privilégiés des espèces animales et végétales et ainsi concourent à la préservation de la diversité biologique.

- **Une orientation en faveur de l'amélioration de la qualité des eaux et de la prévention des risques naturels**

Par la protection des cours d'eau contre l'urbanisation, la commune participe à l'objectif d'amélioration de la qualité des eaux des rivières. Pour prévenir le risque d'inondation, le projet tient compte du Plan de Prévention des Risques d'Inondation et le PLU protège les zones humides qui jouent un rôle fondamental dans la maîtrise des eaux pluviales.

## 2. La délimitation et le contenu des zones

À chaque parcelle du territoire communal est affectée une zone en rapport avec la nature ou la vocation actuelle et future.

Chaque zone de PLU est soumise à un règlement qui définit :

- la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ;
- les conditions de l'occupation du sol ;
- les possibilités quantitatives de l'occupation du sol.

Le règlement de chaque zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...) ;
- des équipements existants ;
- des volontés d'aménagement arrêtées par la collectivité.

Les possibilités quantitatives de construction sont précisées notamment par :

- le coefficient d'emprise au sol qui exprime le rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction ;
- la hauteur maximale des constructions ;
- éventuellement, le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise.

Sur la base de l'article L. 123-1 et des articles R. 123-4 à R. 123-8 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'organise en dix zones différentes :

- 5 zones urbaines : 3 mixtes UA, UD, UE, et 2 affectées UG, UI ;
- 2 zones à urbaniser : 1AU, 2AU ;
- 1 zone agricole : A ;
- 2 zones naturelles : N et NP.

La plupart de ces zones comportent des secteurs. La deuxième lettre majuscule ajoutée vient identifier des grandes typologies de zone (les zones A et N ne comportent qu'une première lettre majuscule).

*Cf. règlement littéral pour le détail du principe de dénomination des zones.*

### 2.1. Les zones urbaines

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Le règlement du PLU de Cintré comporte cinq zones urbaines, trois zones résidentielles mixtes (UA, UD et UE) et deux zones d'affectation spécifique (UG, UI).

#### **Zone UA**

---

##### **Définition**

La zone UA comprend le centre ancien de Cintré. Les fonctions centrales doivent y être confortées, voire étendues, en accueillant, outre l'habitat qui doit non seulement être maintenu mais développé, les activités, commerces, services et équipements qui structurent ce rôle central.

Elle présente des morphologies caractérisées par une implantation des constructions anciennes à l'alignement avec des hauteurs courantes de gabarit R+1+C.

##### **Délimitation**

La zone UA comprend la partie sud de la rue des lfs, la place du Chêne vert jusqu'à une partie de l'impasse du Cormelet.

**Les motifs des règles applicables en zone UA**

Objet	Règle proposée	Objectifs	Articles concernés
<b>Occupation du sol</b>	Sont autorisées les occupations du sol compatibles avec un caractère de centre-ville (habitat, commerces, activités non-nuisantes...).	Favoriser la mixité des fonctions.	1 et 2
<b>Voirie et réseaux divers</b>	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec la possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.	3 et 4
<b>Implantation du bâti</b>	2 bandes de constructibilité. Alignement ou léger retrait par rapport aux voies. Un retrait de 5 m est imposé pour les annexes Limite séparative : si retrait, distance au moins égale à 4 m.	Favoriser une implantation à l'alignement correspondant à la structure historique du centre bourg. Ne pas avoir de constructions annexes en front bâti.	6 et 7
<b>Emprise et densité</b>	Pas de construction en limite séparative de la bande de constructibilité secondaire. Emprise = 100 % dans bande principale et 20% dans bande secondaire. (90% si commerces) COS non réglementé.	Permettre la densification d'un front bâti en accord avec le bâti ancien. Libérer les fonds de terrain. Favoriser l'implantation de commerces	9 et 14
<b>Hauteur du bâti</b>	Limitation de la hauteur des façades : 7 m à l'égout et gabarit R+1+C	Préserver le gabarit traditionnel du bourg ancien	10
<b>Aspect extérieur</b>	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en respectant certains caractères régionaux mais en n'obérant pas les possibilités d'une architecture contemporaine.	11
<b>Stationnement</b>	Pas de norme pour les commerces	Favoriser l'implantation de commerces dans le centre-ville.	12
<b>Espaces verts</b>	Des espaces libres paysagers représentant au minimum <b>20 %</b> de la superficie du terrain. Un arbre par tranche, même incomplète, de 100 m <sup>2</sup> .	Végétalisation des espaces libres.	13

## Zone UD

### Définition et délimitation

Les règles de la zone UD s'appliquent aux secteurs de transition entre le centre et les quartiers pavillonnaires stricts. Plusieurs secteurs sont concernés : au nord de l'église, le long de la rue de l'Hermitage, du Bel Air, et à terme les terrains des futurs quartiers en extension urbaine (classés 1AUD).

### Les motifs des règles applicables en zone UD

Objet	Règle proposée	Objectifs	Articles concernés
<b>Occupation du sol</b>	Sont autorisées, les occupations du sol compatibles avec un caractère de quartier d'habitation (habitat, commerces, activités non-nuisantes...).	Favoriser la mixité des fonctions.	1 et 2
<b>Voirie et réseaux divers</b>	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.	3 et 4
<b>Implantation du bâti</b>	En recul minimal de 2,5 m Limite séparative : si retrait, distance au moins égale à 4 m.	Permettre une implantation assez libre correspondant à la morphologie actuelle.	6 et 7
<b>Emprise et densité</b>	60% de la surface du terrain  COS non réglementé.	Autoriser une certaine densification du bâti dans des sites stratégiques aux abords immédiats du centre-bourg et dans les zones d'extension urbaines afin de limiter l'étalement urbain.	9 et 14
<b>Hauteur du bâti</b>	Limitation d'un gabarit moyen à R+1+C.	Respecter le gabarit traditionnel du bourg.	10
<b>Aspect extérieur</b>	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en respectant certains caractères régionaux mais en n'obérant pas les possibilités d'une architecture contemporaine.	11
<b>Stationnement</b>	Pas de norme pour les commerces et l'artisanat	Favoriser l'implantation de commerces	12
<b>Espaces verts</b>	Des espaces libres paysagers représentant au minimum <b>30 %</b> de la superficie du terrain.  Un arbre par tranche, même incomplète, de 100 m <sup>2</sup> .	Végétalisation des espaces libres.	13

## **Zone UE**

---

### **Définition**

La zone UE correspond aux quartiers d'habitat à forte dominante d'habitat individuel ou semi-collectif, dont le caractère résidentiel est très marqué. Il s'agit d'ensembles homogènes de type pavillonnaire ou maisons de ville, qui n'ont pas vocation à évoluer sensiblement dans leur typologie ou leur destination.

La volonté affichée est celle d'assurer une certaine stabilité de la morphologie, l'évolution nécessairement permise ne devant pas conduire à des bouleversements qui ne sont pas souhaités et qui iraient à l'encontre du projet urbain global.

La morphologie urbaine et le caractère de ces secteurs sont globalement conservés dans le temps : les règles vont donc permettre le maintien du caractère morphologique ou de destination des quartiers, tout en autorisant les extensions nécessaires. Les nouvelles constructions devront s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti environnant, en respectant l'homogénéité de l'architecture et des formes urbaines présentes.

La préservation des caractéristiques de ces quartiers, tant dans leur fonctionnement que dans leur morphologie urbaine, implique des règles d'urbanisme adaptées aux particularités de chacun d'eux.

### **Délimitation**

La zone UE regroupe deux types de secteurs : UE1 et UE2. Ils se distinguent par leur différence morphologique :

- le secteur UE1 correspond aux lotissements assez récents dont l'implantation du bâti et la taille des terrains rend ces secteurs homogènes. Il s'agit du Clos du bourg 1, du Cormelet ainsi qu'aux futurs quartiers du Clos du Bourg 3 et au nord de l'avenue du Bel Air ;
- le secteur UE2 correspond à une morphologie de type pavillonnaire sur grands terrains ou longères divisées en plusieurs logements plus classique. La construction neuve y est possible mais ils ne sont pas destinés à évoluer vers beaucoup plus de densité à court ou moyen terme. Les lotissements de part et d'autres de la route de Bintin et de l'allée des Peupliers ainsi que St-Melaine, Beauregard, les Magnolias et à l'est de la rue de Rennes sont concernés.

**Les motifs des règles applicables en zone UE :**

Objet	Règle proposée	Objectifs	Articles concernés
<b>Occupation du sol</b>	Sont autorisées, les occupations du sol compatibles avec un caractère de quartier d'habitation (habitat, commerces, activités non-nuisantes...).	Favoriser la mixité des fonctions tout en préservant le caractère résidentiel de ces quartiers.	1 et 2
<b>Voirie et réseaux divers</b>	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec la possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.	3 et 4
<b>Implantation du bâti</b>	Voies : - en UE1 : recul minimal = 2 m - en UE2 : retrait minimal de 5 m. 2 bandes de constructibilité. Pas de construction en limite séparative de la bande de constructibilité secondaire.	Respecter les caractéristiques du tissu existant. Libérer les fonds de parcelle	6 et 7
<b>Emprise et densité</b>	Emprise : 60 % en UE1, 40 % en UE2. COS non réglementé.	Respect des caractéristiques morphologiques existantes en permettant les extensions.	9 et 14
<b>Hauteur du bâti</b>	Limitation de la hauteur des façades : 7 m et gabarit R+1+C	Conserver l'homogénéité des volumes.	10
<b>Aspect extérieur</b>	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en respectant certains caractères régionaux mais en n'obérant pas les possibilités d'une architecture contemporaine.	11
<b>Stationnement</b>	2 places / logement.	Assurer des conditions satisfaisantes pour les riverains, en limitant l'utilisation de l'espace public.	12
<b>Espaces verts</b>	Des espaces libres paysagers représentant au minimum <b>20%</b> de la superficie du terrain en UE1 et <b>40%</b> en UE2.  Un arbre par tranche, même incomplète, de 100 m².	Végétalisation des espaces libres.	13

## Zone UG

### Définition

La zone UG regroupe les secteurs dans lesquels sont implantés des équipements collectifs d'intérêt général (équipements scolaires, culturels, administratifs, sportifs, de santé, de loisirs, etc.), lesquels relèvent à la fois d'un parcellaire, d'une composition urbaine et d'une affectation particulière, dans la plupart des cas, en rupture avec la morphologie environnante. Ils concernent souvent de grandes unités foncières.

### Délimitation

Les règles de la zone UG s'appliquent sur les équipements actuels de la rue de Rennes : pôle enfance, groupe scolaire, salle de sports,... ainsi que pour la station d'épuration en limite du bois de la Nouette et le pôle sportif qui a vocation à être étendu au sud en limite communale avec Morvelles.

### Les motifs des règles applicables en zone UG

Objet	Règle proposée	Objectifs	Articles concernés
<b>Occupation du sol</b>	Équipements à usage collectif	Favoriser l'installation d'équipements.	1 et 2
<b>Voirie et réseaux divers</b>	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.	3 et 4
<b>Implantation du bâti</b>	Pas de bande de constructibilité. Voies : alignement ou recul de 1 m minimal. Limite séparative : si retrait, distance au moins égale à 3m.	Souplesse pour l'implantation ou l'extension d'équipement d'intérêt général.	6 et 7
<b>Emprise et densité</b>	Emprise au sol = 80% Pas de règles particulières	Favoriser l'installation d'équipements.	9 et 14
<b>Hauteur du bâti</b>	Limitation de la hauteur maximale à 13 m et 15 m ponctuellement	Permettre la réalisation d'équipements	10
<b>Aspect extérieur</b>	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en respectant certains caractères régionaux mais en n'obérant pas les possibilités d'une architecture contemporaine.	11
<b>Stationnement</b>	Il n'est pas fixé de règles particulières.	La collectivité réalisera les stationnements en fonction des besoins des équipements réalisés.	12
<b>Espaces verts</b>	Aménagement d'espaces libres paysagers Un arbre par tranche, même incomplète, de 100 m <sup>2</sup> .	Végétalisation des espaces libres.	13

## Zone UI

### Définition

La zone UI correspond au lotissement d'activités existant à l'entrée du bourg sur la route du Rheu. Les nuisances que ces activités sont susceptibles d'apporter les rendent incompatibles avec des zones d'habitat.

La zone UI est donc une zone d'activités dite spécifique, c'est-à-dire qu'elle reçoit une affectation principale qui exclue les autres. Seule l'installation d'habitat lié à l'activité est autorisée.

### Les motifs des règles applicables en zone UI

Objet	Règle proposée	Objectifs	Articles concernés
<b>Occupation du sol</b>	Activités exclusivement. Logement autorisé uniquement pour le gardiennage et la direction. Il est obligatoirement intégré à la construction.	Favoriser l'installation d'activités sur la commune.	1 et 2
<b>Voirie et réseaux divers</b>	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.	3 et 4
<b>Implantation du bâti</b>	Voies : recul minimal de 5 m Limite séparative : retrait 5 m minimum	Favoriser le stationnement devant la construction.	6 et 7
<b>Emprise et densité</b>	Emprise au sol = 60% Pas de règles particulières	Favoriser la densité afin d'éviter la consommation d'espace.	9 et 14
<b>Hauteur du bâti</b>	Limitation de la hauteur des constructions à 9 m à l'égout et 12 m maximum.	Respect des hauteurs sur la commune tout en permettant l'activité économique.	10
<b>Aspect extérieur</b>	Harmonie générale et simplicité de la construction et des bâtiments annexes.	Favoriser une architecture de bonne tenue avec possibilité d'une architecture contemporaine.	11
<b>Stationnement</b>	1 place / 60 m <sup>2</sup> de SHON.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.	12
<b>Espaces verts</b>	Végétalisation pour 20 % des espaces.	Végétalisation des espaces libres.	13

## 2.2. Les zones à urbaniser

### Caractère de la zone 1AU

#### Définition

La zone 1AU est une zone naturelle ouverte à l'urbanisation dans les conditions définies par le PADD et le présent règlement ; les constructions y sont autorisées :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Les différents secteurs 1AU couvrent des sites qui ont vocation à accueillir, à court terme, de nouveaux quartiers en extension de l'agglomération, sous forme d'ensemble immobiliers nouveaux comprenant les équipements publics et privés correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant, identique à celui de la zone U correspondante, ou répondant aux conditions particulières prévues par le PADD et le règlement.

La vocation de chaque secteur de la zone 1AU est définie par les lettres et chiffres qui suivent la mention « 1AU ». Lors de l'urbanisation, si les conditions visées ci-dessus sont réalisées, les règles de construction applicables aux différents secteurs délimités au plan sont celles des zones et secteurs urbains (**U**) affectés des mêmes lettres et chiffres (ex : 1AUD = UD, 1AUI = UI, etc.).

#### Délimitation

Le PLU contient plusieurs zones 1AU :

- 1AUD : clos de la vallée, secteur entre le centre et le Clos Bossard et la Lande d'Aviette.
- 1AUG sur le parc des sports et de loisirs au sud du bourg en limite communale avec Mordelles.

#### Les motifs des règles applicables en zone 1AU :

Objet	Règle proposée	Objectifs	Articles concernés
<b>Occupation du sol</b>	Sont autorisées, les occupations du sol de la zone correspondante, sous réserve que les conditions d'aménagement proposées par le PADD soient remplies.	Favoriser un aménagement cohérent de la zone.	1 et 2
<b>Voirie et réseaux divers</b>	Idem zone correspondante.	Idem zone correspondante.	3 et 4
<b>Implantation du bâti</b>	Idem zone correspondante sauf Clos de la Vallée	Idem zone correspondante. Clos de la Vallée : permettre des formes urbaines innovantes	6 et 7
<b>Emprise et densité</b>	Idem zone correspondante sauf Clos de la Vallée.	Idem zone correspondante. Clos de la Vallée : permettre des formes urbaines innovantes	9 et 14
<b>Hauteur du bâti</b>	Idem zone correspondante sauf Clos de la Vallée.	Idem zone correspondante.	10
<b>Aspect extérieur</b>	Idem zone correspondante.	Idem zone correspondante.	11
<b>Stationnement</b>	Idem zone correspondante.	Idem zone correspondante.	12
<b>Espaces verts</b>	Idem zone correspondante sauf Clos de la Vallée.	Idem zone correspondante. Clos de la Vallée : permettre des formes urbaines innovantes	13

## Caractère de la zone 2AU

### Définition

La zone 2AU est une zone naturelle où l'urbanisation est prévue à terme, mais qui ne bénéficie pas d'un équipement existant en périphérie immédiate suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone (en matière de voies publiques, de réseaux d'eau et d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement).

Pour être ouverte à l'urbanisation, la zone 2AU nécessite une procédure d'urbanisme comportant une enquête publique (modification ou révision du PLU). Dans cette attente, les activités agricoles y sont maintenues, le cas échéant, et les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol sont réduites et ne permettent que l'aménagement des constructions existantes. Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropres à l'urbanisation ultérieure sont interdites.

### Délimitation

La zone 2AU couvre deux zones distinctes.

- Le Moulin à Vent : couvre un périmètre en continuité du bourg vers l'est jusqu'aux prairies humides de la Vaunoise.
- La Petite Nouette : la zone 2AU comprend un triangle entre la rue des Lilas et l'arrière des constructions de la rue des Iffs.
- Le Clos Bossard en continuité du bourg à l'ouest.

Ces zones sont actuellement insuffisamment desservies par les réseaux d'eaux pluviales (EP) et d'eaux usées (EU). Leur accès est actuellement insuffisant. Des plans d'aménagement et d'équipement sont donc nécessaires avant toute ouverture à l'urbanisation, d'où un classement en zone 2 AU.

### Les motifs des règles applicables en zone 2AU :

Objet	Règle proposée	Objectifs	Articles concernés
<b>Occupation du sol</b>	Zone non constructible.	Favoriser un aménagement cohérent de la zone.	1 et 2
<b>Voirie et réseaux divers</b>	Les terrains enclavés sont inconstructibles. Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages.	3 4
<b>Implantation du bâti</b>	5 m de l'alignement. Limite séparative : si retrait, distance au moins égale à 5 m	Cohérence avec les zones naturelles et agricoles	6 et 7
<b>Emprise et densité</b>	Non réglementé.	Sans objet.	9 et 14
<b>Hauteur du bâti</b>	7 m à l'égout 12 m au faîtage	Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage	10
<b>Aspect extérieur</b>	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.	Favoriser une architecture de bonne tenue.	11
<b>Stationnement</b>	Non réglementé.	Sans objet.	12
<b>Espaces verts</b>	Protection des haies et bois figurant au règlement graphique	Maintien et protection des haies et boisements existants.	13

## 2.3. La zone agricole

### Caractère de la zone A

#### Définition

La zone A comprend les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où il convient d'assurer aux exploitations agricoles les moyens de poursuivre leurs activités et de se moderniser.

L'occupation du sol y est réservée aux besoins de l'activité agricole. En conséquence, le changement de destination des bâtiments est interdit s'ils ne visent pas une affectation liée à l'activité agricole ou de diversification agricole. L'extension des constructions existantes est autorisée de manière limitée pour l'amélioration du confort sanitaire et de l'habitabilité.

#### Délimitation

La zone A couvre les terres agricoles ainsi que les sièges d'exploitation. Ce sont des secteurs où n'existent pratiquement pas de logements occupés par des non-agriculteurs.

#### Les motifs des règles applicables en zone A

Objet	Règle proposée	Objectifs	Articles concernés
<b>Occupation du sol</b>	Uniquement les constructions liées à l'activité agricole ou son prolongement	Protéger la zone agricole dans les secteurs les moins sensibles sur les plans paysagers et environnementaux.	1 et 2
<b>Voirie et réseaux divers</b>	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux n'est pas toujours assurée. Un dispositif d'assainissement autonome est donc possible.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages.	3 et 4
<b>Implantation du bâti</b>	Retrait de 5 m par rapport à l'alignement. Retrait de 10 m par rapport aux cours d'eau. Limite séparative : limite ou retrait égal au moins à 5 m.	Préserver la visibilité	6 et 7
<b>Emprise et densité</b>	Pas de règles particulières.	Sans objet.	9 et 14
<b>Hauteur du bâti</b>	Limitation de la hauteur des façades : 7m et 12 m maxi.	Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage	10
<b>Aspect extérieur</b>	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.	Favoriser une architecture de bonne tenue.	11
<b>Stationnement</b>	Pas de règles particulières	Sans objet.	12
<b>Espaces verts</b>	Protection des haies et bois figurant au règlement graphique	Maintien et protection des haies et boisements existants.	13

## 2.4. Les zones naturelles

### Caractère de la zone N

#### Définition

La zone N et ses secteurs correspondent à des parties du territoire communal, équipé ou non, à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel « ordinaire », en opposition aux espaces naturels exceptionnels qui doivent bénéficier d'une protection renforcée.

En zone N, les constructions sont globalement interdites, excepté les nouvelles constructions agricoles à proximité des sièges d'exploitation. En revanche, les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une extension mais pas d'un changement de destination.

Néanmoins, la zone N comporte un secteur où des constructions liées aux équipements de loisirs ou sportifs sont autorisés (Ne).

#### Délimitation

Les zones N englobent essentiellement les secteurs naturels caractérisés par des grandes qualités paysagères identifiés par le diagnostic ainsi que les secteurs de mitage des espaces agricoles.

**Secteur Ne** : il s'agit du Vallon du Presbytère dans le centre et d'un secteur au sud du lotissement de Beauregard. Un zonage « Ne » permet la valorisation de son caractère naturel pour la réalisation d'aménagements de loisirs s'intégrant dans l'environnement végétal existant et le caractère humide des lieux.

### Les motifs des règles applicables en zone N

Objet	Règle proposée	Objectifs	Articles concernés
<b>Occupation du sol</b>	Extension limitée des constructions existantes et réhabilitation du patrimoine bâti de caractère. Les constructions liées à un siège d'activité agricole. En Ne, l'aménagement d'équipements sportifs ou de loisirs.	Protéger les espaces naturels et limiter le mitage par les constructions.	1 et 2
<b>Voirie et réseaux divers</b>	La desserte en réseaux n'est pas toujours assurée. Un dispositif d'assainissement autonome est donc possible.	Permettre une bonne défense incendie. Interdire les rejets sauvages.	3 et 4
<b>Implantation du bâti</b>	Retrait : 5 m par rapport à l'alignement et 10 m par rapport aux cours d'eau. Limite séparative : en limite ou retrait, égal au moins à 5 m.	Préserver la lisibilité des voiries. Éviter une densification.	6 et 7
<b>Emprise et densité</b>	Pas de règle particulière	Sans intérêt.	9 et 14
<b>Hauteur du bâti</b>	Limitation de la hauteur des façades à 7 m et 12 m maximum.	Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage.	10
<b>Aspect extérieur</b>	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.	Préserver le caractère du site.	11
<b>Stationnement</b>	Pas de règles particulières.	Sans intérêt	12
<b>Espaces verts</b>	Protection des haies et bois figurants au règlement graphique ou espaces boisés classés	Maintien et protection des haies et boisements existants.	13

## Caractère de la zone NP

### Définition

La zone NP constitue un espace naturel, équipé ou non, qu'il convient de protéger strictement contre toute construction, toute utilisation, modification des sols ou tous travaux contraires à cette protection, en raison de la qualité du paysage, de la présence d'éléments écologiques reconnus et des éléments naturels qui la composent.

Toute construction, extension, tout changement de destination, tout remblai ou déblai y sont interdits.

### Délimitation

Les zones NP couvrent essentiellement les boisements majeurs et les vallées liées aux cours d'eau.

### Les motifs des règles applicables en zone NP

Objet	Règle proposée	Objectifs	Articles concernés
<b>Occupation du sol</b>	Tout est interdit sauf l'aménagement des constructions dans les volumes existants, sans changement de destination et les constructions liées à l'entretien ou l'animation de la zone.	Préserver strictement les milieux naturels et les fonds de vallée.	1 et 2
<b>Voirie et réseaux divers</b>	Sans objet.		3
<b>Implantation du bâti</b>	Retrait : 5 m par rapport à l'alignement. Retrait de 10 m par rapport aux cours d'eau. Limite séparative : limite ou retrait, égal au moins à 5 m.	Préserver la visibilité	6 et 7
<b>Emprise et densité</b>	Pas de règle particulière	Sans intérêt.	9 et 14
<b>Hauteur du bâti</b>	Limitation de la hauteur des façades à 7 m et 12 m maximum.	Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage.	10
<b>Aspect extérieur</b>	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.	Préserver le caractère du site.	11
<b>Stationnement</b>	Pas de règles particulières.	Sans intérêt	12
<b>Espaces verts</b>	Protection des haies et bois figurants au règlement graphique ou espaces boisés classés	Maintien et protection des haies et boisements existants.	13

### 3. Motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement

#### 3.1. Motivation des règles limitant l'utilisation ou l'occupation du sol

Le règlement littéral institue des règles limitant le droit d'occuper ou d'utiliser le sol.

Limitations à l'utilisation du sol instituée par le règlement	Zones ou secteurs concernés	Motifs
<b>Limitations instaurées pour des raisons de sécurité et de limitations de risques</b>		
La sécurité des usagers et des riverains des voies (art.3)	Toutes zones	Limiter les accès privatifs individuels, source de conflits et de risques pour les usagers et les riverains
Le risque inondation Pour toutes les zones inondables du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les limitations sont exposées en annexe 2 "Servitudes d'utilité publiques"	Toutes zones	Préserver le champ d'expansion des crues Ne pas aggraver les conditions d'écoulement et ne pas augmenter le niveau de risque Ne pas accroître la population, protection des biens susceptibles d'être exposés au risque d'inondation.
<b>Limitations instaurées pour des raisons de salubrité et de santé publique</b>		
La protection des eaux et des ouvrages d'assainissement (art.4)  Prescription générale Interdiction de mélange des eaux usées et des eaux pluviales  Eaux usées dans les zones équipées Obligation de raccordement	Toutes zones   Zones bénéficiant d'un système d'assainissement collectif des eaux usées	Répondre aux objectifs de la loi sur l'eau  Respecter les règles de salubrité publique et de protection de l'environnement (le procédé de traitement n'est pas le même)  Respecter les règles de salubrité publique et de protection de l'environnement
Eaux usées dans les zones non équipées Tailles minimum de parcelles  Eaux pluviales Pré-traitement nécessaire des eaux résiduaires industrielles	Zones ne bénéficiant pas d'un système d'assainissement collectif des eaux usées  Zones bénéficiant d'un système d'assainissement collectif des eaux pluviales de type séparatif	Permettre la réalisation d'installations individuelles conformes à la réglementation et adaptées à la nature du sol  Toutes ces dispositions visent à protéger la qualité des eaux de nos rivières d'une part, à limiter les débits lors des évènements pluvieux majeurs d'autre part

<b>Limitations destinées à mieux gérer les conflits d'usage</b>		
Les installations classées entraînant un périmètre de protection en zone résidentielle (art. 2)	Zones UA, UD, UE	Limiter les conflits d'usages en favorisant la compatibilité des occupations
Les logements en zones d'activité et d'équipements (art. 2)	Zones UI et UG	Limiter les conflits d'usages en favorisant la compatibilité des occupations
<b>Limitations destinées à gérer harmonieusement l'évolution des quartiers urbanisés et des quartiers urbanisables</b>		
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques (art. 6)	Toutes zones	Préserver la morphologie des différents quartiers
Implantation par rapport aux limites latérales (art. 7) Bandes de constructibilité différenciée	Toutes zones	Gérer les règles de voisinage en permettant l'ensoleillement des parcelles contiguës
Limitation des hauteurs (art. 10)	Toutes zones	Préserver la morphologie des différents quartiers
<b>Limitations destinées à la protection du patrimoine naturel et bâti, à la protection de l'agriculture</b>		
Patrimoine naturel Interdiction stricte de toute occupation ou utilisation du sol, y compris toute forme de remblai, sur les sites les plus sensibles et dans les fonds de vallée	Zone NP	Protéger les milieux naturels exceptionnels Protéger les fonds de vallée pour leur action dans le cycle de l'eau
Patrimoine bâti (bâti d'intérêt local identifié au règlement graphique au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'urbanisme) Permis de démolir obligatoire pour toute démolition partielle ou totale Pour le bâti rural recensé, recommandations architecturales particulières	Toutes zones	Protéger le patrimoine identitaire de la commune Protéger le caractère originel des bâtiments lors d'éventuelles réhabilitations
Milieu agricole Interdiction de toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles nécessaire à l'exploitation agricole	Zone A	Protéger les meilleurs terres agricoles en limitant le mitage

## **3.2. Motivation des différents secteurs et périmètres graphiques limitant l'utilisation du sol**

Les documents graphiques réglementaires font apparaître des dispositions spécifiques engendrant des limitations à l'occupation ou l'utilisation du sol.

### **Délimitation des espaces boisés classés, au titre de l'article L. 130-1**

Certains terrains boisés et certains alignements boisés sont classés en EBC (en Espaces Boisés classés à conserver, à protéger ou à créer) par le PLU et doivent être protégés et entretenus.

#### **Effets sur l'occupation du sol**

La suppression de l'état boisé y est interdite, ainsi que tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages d'arbres nécessaires pour l'entretien et le renouvellement de la structure boisée sont soumis à l'autorisation préalable du maire.

### **Délimitation des emplacements réservés, au titre de l'article R. 123-11**

Les documents graphiques font apparaître des emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts. Les terrains concernés sont provisoirement soumis à un statut spécial afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'utilisations incompatibles avec leur future utilisation

#### **Effets sur l'occupation du sol**

Toute construction y est interdite. En contrepartie, le propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU, peut :

- conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 423-1 du Code de l'urbanisme.

### **Identification d'espaces inconstructibles**

Deux espaces inconstructibles sont identifiés au PLU :

- à l'angle de la rue des Iffs et de la place du Centre afin de préserver les vues sur l'église ;
- à l'angle de la rue des Iffs et des Peupliers pour assurer la mise en valeur du bâti ancien classé au patrimoine bâti d'intérêt local. C'est donc pour des raisons de mise en valeur du patrimoine du bourg que sont rendus inconstructibles ces jardins.

### **Identification du patrimoine bâti d'intérêt local et du paysage, au titre de l'article L. 123-1 (7°)**

Le PLU identifie et localise le patrimoine bâti à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre historique et culturel et détermine les prescriptions de nature à assurer leur protection. Le PLU identifie également des éléments de paysage, tels que haies et boisements, à protéger au titre de l'article L. 123-1 (7°).

#### **Effets sur l'occupation du sol**

Les éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L. 123-1 (7°) du Code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir avant toute destruction partielle ou totale.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L. 123-1 (7°) et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

## **Délimitation des zones humides**

---

Les zones humides recensées en application du SAGE Vilaine sont figurées au plan.

Par principe, ces zones doivent être protégées pour qu'elles continuent à assurer leur rôle écologique et de régulation de l'eau.

Ainsi, elles sont inconstructibles et leur remblaiement est interdit sauf sous certaines conditions liées à la sécurité, l'entretien et la découverte du milieu.

## **Secteurs soumis au risque inondation**

---

Des secteurs soumis au risque d'inondation sont figurés au plan. L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquels ils sont situés et aux prescriptions particulières définies par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Meu et du Garun approuvé par arrêté préfectoral du 20 octobre 2005 et du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin de la Vilaine et de l'Illet approuvé par arrêté préfectoral du 10 décembre 2007.

Ce règlement figure en annexe 2 du PLU "Servitudes d'utilité publiques".

## **CHAPITRE 7 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR**



Ce chapitre concerne à la fois les incidences de la mise en œuvre du PLU révisé sur l'environnement et les mesures prises pour sa préservation et sa mise en valeur.

Le PLU permet de protéger l'environnement et de prendre en compte les nuisances, notamment en réglementant le droit d'usage des sols selon une vocation définie. Les zones concernées sont les suivantes :

- A : agriculture,
- N : zone à caractère d'espace naturel,
- Ne : aménagements sportifs et de loisirs insérés dans l'espace naturel,
- NP : zone naturelle d'intérêt écologique à protéger strictement.

Le PLU permet d'agir par l'intermédiaire des :

- emplacements réservés pour équipement public, dont les bassins tampons, les espaces verts et les chemins piétons,
- espaces boisés classés à conserver ou à créer (EBC),
- plantations à réaliser,
- haies à préserver,
- zones humides.

Le PLU permet de porter à la connaissance du public des informations relatives à l'environnement telles que :

- les sites d'intérêt écologique,
- les sentiers pédestres existants ou futurs.

## **1. L'activité agricole**

### **1.1. Les mesures de préservation et de mise en valeur de l'agriculture**

Le maintien et le développement de l'agriculture sont pris en compte par la délimitation des zones agricoles :

- zone A : espace à fort potentiel agronomique, biologique et économique réservé uniquement à l'activité agricole. Les alentours des sièges d'exploitation en activité sont situés dans cette zone afin de permettre leur évolution.
- zone N et NP : ce sont également des espaces à usage agricole. Dans la zone N, la présence d'un habitat diffus engendre une contrainte pour la création de nouveaux bâtiments agricoles. Dans la zone NP, la protection de l'environnement naturel nécessite d'interdire les exhaussements et affouillements de sol.

### **1.2. Les incidences du développement urbain**

Les extensions urbaines du bourg entraînent la disparition d'espaces agricoles au profit de constructions à vocation d'habitat. Toutefois, aucun siège d'exploitation n'est concerné.

## **2. La maîtrise des eaux pluviales**

Les annexes sanitaires du dossier de PLU présentent les mesures destinées à parer aux incidences de l'urbanisation sur la qualité des eaux. Elles traitent notamment de l'assainissement des eaux usées et de la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Le développement de l'urbanisation avec l'aménagement des zones à la périphérie de l'agglomération nécessitera la réalisation de nouveaux équipements permettant d'assurer le transit des eaux de ruissellement générées par l'imperméabilisation des surfaces. Il conviendra cependant de limiter les effets vis-à-vis du milieu récepteur en termes de quantité (débits liés au degré d'imperméabilisation) et de qualité (flux de pollution). L'urbanisation des zones ne doit pas induire des flux supérieurs à ceux générés par le milieu initial.

La maîtrise des écoulements en aval des zones à aménager est possible grâce à diverses solutions, classiques ou innovantes, dont :

- l'évacuation des eaux pluviales dans les réseaux existants, lorsqu'ils sont suffisamment dimensionnés ;
- le renforcement des collecteurs ou remise en état des fossés existants ;
- l'adoption de mesures visant à réduire les débits à l'aval de la zone d'urbanisation nouvelle, soit par des procédés compensatoires (système d'infiltration, noues, tranchées ou chaussées drainantes...), soit par la mise en place de bassins de retenue d'eaux pluviales à l'aval des zones urbanisées.

## **3. Les milieux naturels sensibles**

### **3.1. Les mesures de préservation et de mise en valeur**

Compte tenu des enjeux liés à l'existence de milieux naturels d'intérêt écologique et aux zones de connexions biologiques traversant la commune, les orientations du PADD traduisent la volonté de protéger et de mettre en valeur les milieux naturels et le bocage de la commune. Cette protection concerne d'une part les milieux et les écosystèmes et d'autre part les corridors biologiques qui les relient.

Différentes dispositions du PLU traduisent ces orientations.

Les vallées du Meu et de la Vaunoise ainsi que leurs affluents sont protégés par un zonage NP de manière à interdire tout remblai ou creusement du sol qui compromettrait l'intérêt biologique des vallées et leur caractère inondable.

Le long des cours d'eau les constructions doivent respecter un recul minimal de 10 m par rapport à la rive.

### **3.2. Les incidences du développement urbain**

La création de nouvelles zones urbaines et les aménagements de voiries nécessaires à leur desserte ont des conséquences sur les milieux naturels et les liaisons biologiques, notamment :

- en restreignant les zones d'alimentation et les territoires de chasse des espèces animales (terres cultivées) ainsi que les sites de reproduction de certaines espèces ;
- en resserrant ou en coupant les corridors biologiques nécessaires à leurs déplacements.

#### **Aménagements spécifiques**

Les voiries, routes, voies cyclables, chemins piétons qui traversent les corridors bocagers, les vallées et les vallons, devront avoir des caractéristiques compatibles avec le maintien des liaisons biologiques de la petite faune terrestre.

Les voies piétonnes situées en bordure des cours d'eau seront au niveau du terrain naturel afin de ne pas entraver les déplacements de la petite faune, de mettre en valeur les rives et pour ne pas constituer d'obstacle aux crues.

## **4. Les haies bocagères et les bois**

La loi paysage du 8 janvier 1993 a étendu le champ d'application de la procédure de classement en espaces boisés classés (EBC) aux haies, aux plantations d'alignement et aux arbres isolés. Cette protection peut être instituée dans chacune des zones du PLU.

Le classement au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) interdit tout défrichement (suppression de l'état boisé). Les coupes et abattages nécessaires dans le cadre d'une bonne gestion forestière sont subordonnés à l'autorisation du maire et à une replantation dans les 5 ans. Des essences particulières peuvent être imposées.

Les haies ou boisements peuvent également être identifiés et protégés au titre de l'article L123-1-7°.

La commune attache une grande importance aux haies bocagères qui subsistent dans les zones rurales, en raison de son intérêt agronomique, paysager, et son caractère plaisant le long des quelques chemins pédestres. Le PADD indique la volonté de protéger, de valoriser et de renforcer le réseau de haies, en relation avec le réseau de chemins.

Si le PLU permet de donner un cadre juridique pour la protection des haies, il n'est toutefois pas possible de protéger toutes les haies et bandes boisées.

Les haies sont protégées lorsqu'elles correspondent aux cas suivants :

- le long des chemins pédestres existants ou prévus (intérêt paysager et écologique) ;
- en bordure de bas-fonds, le long des cours d'eau et dans les vallées inondables (intérêt au regard de la qualité des eaux, paysager et écologique) ;
- haies assurant une fonction de corridor écologique ;
- haies ayant un fort impact visuel.

## **Traduction dans le PLU**

---

Classement en EBC ou en élément de paysage au titre du L123-1-7° du code de l'urbanisme des haies rurales correspondant aux cas ci-dessus.

## **Traduction hors PLU**

---

Pour protéger et valoriser le cadre de vie arboré des habitants, le classement EBC n'est pas suffisant. Il est souhaitable que cette protection stricte soit complétée ultérieurement par :

- un programme de gestion des boisements ;
- la poursuite de l'effort de restauration et de replantation des haies bocagères associant les agriculteurs, la Commune, les habitants et la Chambre d'Agriculture ;
- une information des propriétaires et exploitants agricoles concernés sur l'entretien des haies anciennes et nouvelles.

# **5. Les contraintes d'environnement**

## **5.1. Les risques naturels et technologiques**

### **Les zones inondables**

---

Il importe d'éviter l'urbanisation et le remblaiement ou les dépôts divers le long des cours d'eau, dans leur lit majeur, c'est-à-dire dans les zones inondables et dans les bas-fonds humides. Le maintien des talus et haies de ceinture des bas-fonds permet de limiter l'érosion et l'envasement des cours d'eau.

Les zones inondables connues sont reportées sur les documents graphiques.

Les constructions y sont interdites. Pour le bâti existant, les possibilités d'extensions sont très limitées et doivent être réalisées hors d'eau et sans obstruction au libre écoulement des eaux, ceci afin de protéger les biens et les personnes.

L'extension des zones urbaines aura des conséquences sur le volume des eaux pluviales ruisselées. Pour éviter d'aggraver le risque d'inondation, des mesures seront prises lors des aménagements.

Les limites des zones inondables du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Meu et du Garun approuvé le 20 octobre 2005 par arrêté préfectoral sont reportées au règlement graphique. Le PPRI est annexé au PLU dans les servitudes d'utilité publique.

## **Les risques technologiques**

---

Aucun risque technologique n'est recensé sur la commune.

## **5.2. Les nuisances sonores**

Aucune infrastructure de transports terrestres n'est classée bruyante par l'arrêté préfectoral du 5 octobre 2001.

## **5.3. La qualité de l'air et la maîtrise de l'énergie**

L'urbanisation prévue par le PLU n'aura pas d'incidence notable sur la pollution atmosphérique. Toutefois, la pollution de l'air étant la conséquence essentielle des déplacements et du chauffage urbain, des mesures particulières sont prises pour réduire l'usage de la voiture individuelle et permettre le recours à des énergies non polluantes et renouvelables. Certaines de ces mesures relèvent du PLU, d'autres des projets d'aménagements spécifiques aux opérations d'aménagement urbain.

Les mesures de préservation de la qualité de l'air sont les suivantes :

- aménagement de chemins piétons-vélos, articulation avec les arrêts de bus et la desserte des équipements et des commerces ;
- aménagement de pistes cyclables et incitation à l'aménagement de locaux pour les vélos ;
- favoriser l'habitat bioclimatique.

