



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

C - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

C-2 Échelle communale

Cintré

Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique

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

Sommaire

Partie 1 Le projet urbain communal	5
1. Protéger l'environnement naturel et agricole, préserver le patrimoine.....	10
2. Poursuivre le développement urbain résidentiel et économique	12
3. Structurer le territoire communal et intercommunal par les équipements et les mobilités	14
Partie 2 Les OAP de quartier	17
1. OAP "ZAC du Moulin à Vent"	18
2. OAP "Pôle sportif et de loisirs"	22
3. OAP "Clos Bossard"	25

Préambule

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

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

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

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



Partie 1

Le projet urbain communal

Accueillir en organisant le développement urbain

 Centralité principale	 Secteur de renouvellement urbain à enjeux
 Secteur urbain existant	 Secteur d'extension urbaine à dominante habitat
 Secteur d'activités	 Extension urbaine à plus long terme

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

 Entrée de ville	 Massif boisé
 Principe de continuité écologique à renforcer	 Espace agricole naturel
 Espace naturel et écologique, parc urbain	 Point d'eau
	 Cours d'eau

Structurer et fédérer le territoire par les équipements et les mobilités

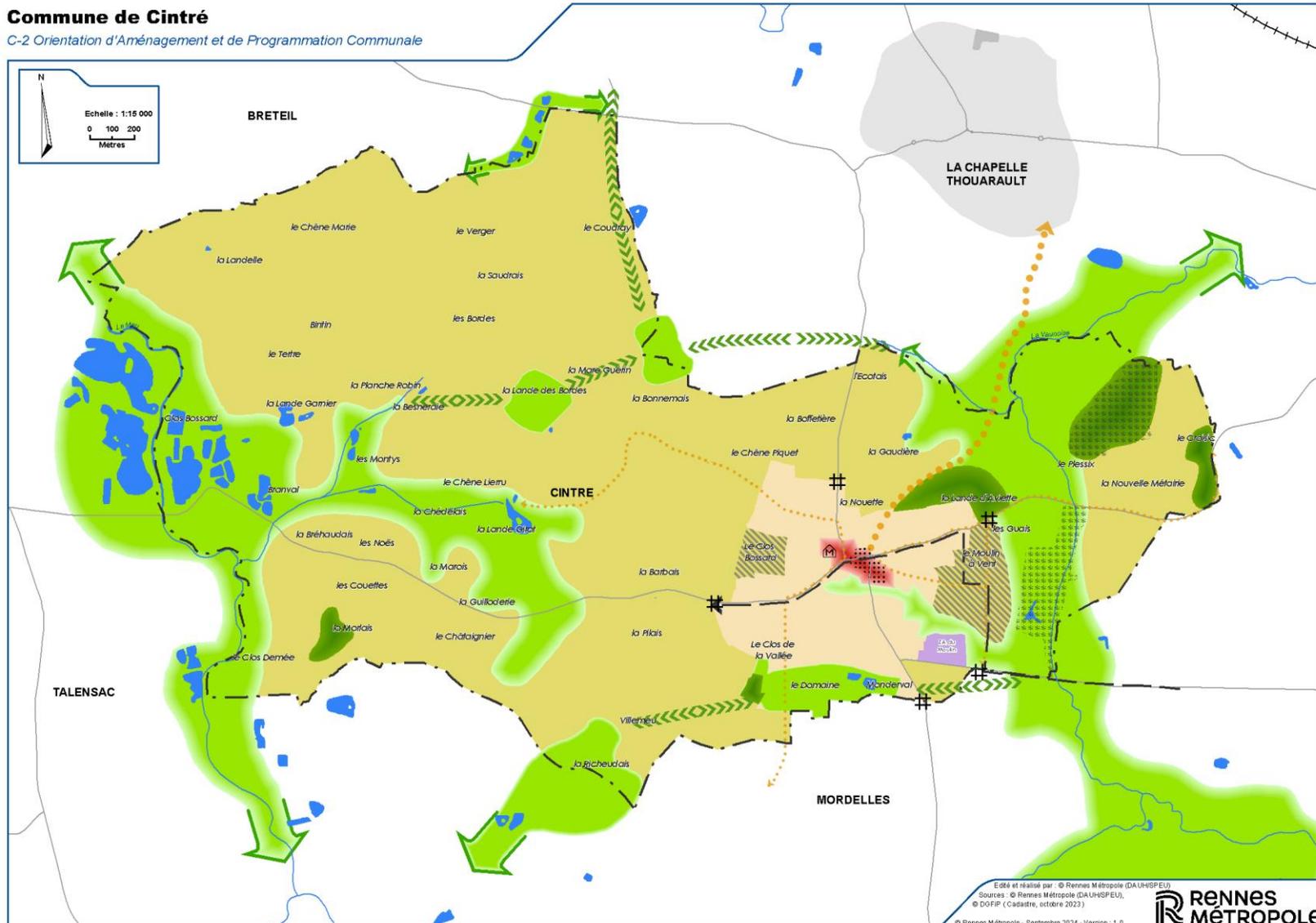
 Axe structurant de type "mode actif"
 Cheminement doux communal
 Desserte en transport en commun

Éléments de contexte

 Limite communale
 Tâche urbaine (TU) des communes voisines
 Zone d'activité sur les communes voisines
 Réseau viaire principal
 Mairie

Commune de Cintré

C-2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Communale



Accueillir en organisant le développement urbain

	Centralité principale		Secteur de renouvellement urbain à enjeux
	Secteur urbain existant		Secteur d'extension urbaine à dominante habitat
	Secteur d'activités		Extension urbaine à plus long terme

Structurer et fédérer le territoire par les équipements et les mobilités

	Axe structurant de type "mode actif"
	Cheminement doux communal
	Desserte en transport en commun

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

	Entrée de ville		Espace agro-naturel
	Principe de continuité écologique à renforcer		Milieu naturel sensible (MNIE)
	Espace naturel et écologique, parc urbain		Plan d'eau
	Massif boisé		Cours d'eau

Éléments de contexte

	Limite communale		Réseau viaire principal
	Tâche urbaine (TU) des communes voisines		Mairie
	Zone d'activité sur les communes voisines		

Introduction

Cintré est située dans l'aire urbaine de Rennes, à 20 km de la ville-centre, et fait partie des communes de la 2ème 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 assez tardif de Cintré.

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), elle représente une superficie de 832 ha. La commune est implantée sur un relief légèrement vallonné, 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.

Une ligne de crête orientée nord-sud 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. Situé légèrement en contrebas, le tissu aggloméré est orienté vers cette ligne du relief, tournant le dos à la Vaunoise toute proche. Par sa proximité géographique la Vaunoise marque le proche horizon du centre bourg et forme un élément paysager remarquable.

La commune de Cintré est pôle de proximité au sein de l'armature urbaine défini par le SCOT.

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

Protéger les vallées du Meu et de la Vaunoise, renforcer la trame verte et bleue

Les vallées du Meu et de la Vaunoise forment deux entités écologiques et paysagères fortes du territoire Cintréen. Elles constituent des ensembles naturels majeurs d'importance supra communale dont les rôles hydrologique et écologique sont essentiels.

Composées de prairies humides et d'une trame bocagère plus dense qui structurent le territoire, ces entités font l'objet d'une protection et d'une valorisation. Des continuités naturelles entre ces milieux sont recherchées. Elles ont aussi une fonction de régulation des crues et d'épuration de l'eau.

Conserver et renforcer les grands ensembles naturels et les sites remarquables

Deux Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique (M.N.I.E.) ont été recensés sur la commune. Il s'agit de milieux naturels bordant la Vaunoise dont l'intérêt écologique est fort. Leur protection est essentielle :

- Plessis-Le Croisic : 10 ha environ de boisements en taillis et embroussailllements favorables au développement de la faune,
- Moulin à Vent : 10 ha environ de riches mosaïques d'habitats humides composées de prairies humides, mares et roselières. La flore y est riche et la faune très présente notamment des amphibiens dont une espèce de triton, rare en Bretagne. Cet espace à proximité du bourg constitue un atout pour la découverte de la nature et des parcours de loisirs.

Assurer une bonne gestion de l'eau, se prémunir des risques d'inondation

Le réseau hydrographique est un élément structurant qui marque fortement les paysages de Cintré :

- La rivière du Meu à l'ouest du territoire est un affluent de la Vilaine. Il s'agit d'un cours d'eau sinueux en pente très douce qui fait partie des principaux cours d'eau du département. Le maintien d'une végétation aux abords est nécessaire pour en améliorer la qualité environnementale et paysagère. Il est donc important de préserver la végétation existante en intégrant sa gestion dans une politique raisonnée.
- La rivière de la Vaunoise, se développe du nord au sud à l'est du territoire communal, est implantée dans une vallée aux pentes douces.
- De petits ruisseaux viennent renforcer ce réseau hydrographique : le ruisseau des Prés Morin au nord-est et le ruisseau de la Fontaine Saint-Melaine qui sont des affluents de la Vaunoise ; le ruisseau des Hauts de Cohan au nord-est qui se jette dans le Meu. Il souligne la limite commune sur une grande partie de son tracé.
- Il existe aussi 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.

Les fonds de vallée de la Vaunoise et du Meu, couverts par le Plan de Prévention du Risque Inondations du Meu-Garun, ainsi que les zones humides constituent la trame bleue communale inscrite dans le fonctionnement hydrologique naturel plus large du bassin rennais. La reconquête de la qualité de l'eau s'articule sur des dispositions réglementaires de protection mais aussi sur des modes de gestion et d'aménagements tant en zone rurale qu'urbaine.

Consolider / reconstituer le réseau bocager, conforter les zones boisées

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

Le projet vise ainsi à :

- renforcer les continuités écologiques existantes et les connexions entre les vallées de la Vaunoise et du Meu au sud comme au nord du territoire,
- créer une liaison naturelle plus marquée vers le ruisseau des Hauts Cohan,
- s'appuyer sur les entités naturelles secondaires pour organiser ces connexions (la lande Giroit, la lande des Bordes, la mare Guérin...),
- conserver la maille bocagère encore bien présente et procéder à des replantations notamment le long des chemins communaux,
- éviter toute rupture (urbaine, routière, ou agricole) nuisibles au maintien d'une flore diversifiée et aux déplacements de la faune.

Mettre en valeur le paysage et les patrimoines, soutenir l'agriculture

Créer des ouvertures sur la campagne, préserver les alternances paysagères, conforter la place de la nature dans le bourg

L'établissement de liaisons fortes entre le bourg et la campagne environnante est au cœur du projet paysager. L'objectif est de rendre les extensions urbaines plus perméables, plus ouvertes sur la campagne et l'environnement.

La création des nouveaux quartiers (Le Clos de la Vallée à l'ouest et le Moulin à Vent à l'est) a été ou est l'occasion de valoriser le cadre de vie rural de Cintré. Afin d'éviter de créer des ruptures entre les quartiers et le centre, mais aussi pour ne pas couper le bourg de son environnement rural et agricole, l'objectif consiste à créer des liens, des fenêtres paysagères permettant ainsi une imbrication plus forte du bâti et de la campagne.

La composition paysagère des nouveaux quartiers prévoit ainsi des perspectives, des aménagements des entrées de bourg et le traitement des franges urbaines.

Les cheminements piétons, soit en limite du bourg, soit en entrée/sortie du bourg vers les chemins ruraux participent à cette ouverture du bourg sur la campagne.

Le vallon des Orchidées, en plein cœur de bourg, est étendu progressivement vers l'est de la partie agglomérée dans le cadre de l'aménagement du secteur du Moulin à Vent pour rejoindre les prairies humides de la Vaunoise. Il conserve un caractère naturel en enchaînant prairies, zones humides, jardins maraîchers, parcs... autour du thème de l'eau, dont le parcours pourrait être plus affirmé.

La trame verte urbaine s'appuie aussi sur le bois de la Nouette (au nord) et le bois près du terrain de sports (au sud) qui assurent des liaisons naturelles et ou de loisirs entre bourg et campagne.

Favoriser la découverte de Cintré, des vallées et des territoires voisins

Plusieurs itinéraires pédestres et cyclistes participent à la découverte de la commune, au travers d'un réseau qui se maille progressivement depuis le bourg vers la Chapelle-Thouarault, Mordelles et l'Hermitage pour les plus structurantes.

Divers autres parcours de randonnée permettent aussi la déambulation dans les campagnes et la découverte des vallées en particulier celle du Meu vers les étangs du Guern et de Talensac.

Valoriser le patrimoine bâti, développer une architecture contemporaine, préserver l'identité communale

La commune de Cintré dispose d'un riche patrimoine bâti : l'église en cœur de bourg dont l'abside date du 12^{ème} siècle, de nombreuses croix marquant l'espace rural, quelques manoirs issus d'anciennes seigneuries, des métairies et fermes en campagne comme dans le centre-bourg, ainsi que des maisons de caractère dont certaines en terre.

Un inventaire exhaustif sur le territoire urbain et rural de ce patrimoine bâti d'intérêt local a été réalisé. Il s'accompagne d'un dispositif de préservation. Les projets de renouvellement urbain comme les évolutions bâties en partie rurale veilleront à valoriser ce patrimoine tout en lui permettant de répondre au besoin de confort d'aujourd'hui.

L'identité de la commune repose ainsi sur un respect des éléments du patrimoine qui ont fait l'histoire de Cintré mais aussi sur la volonté d'inscrire le développement urbain sur des formes urbaines et des architectures contemporaines.

Favoriser les dynamiques agricoles, préserver les terres d'exploitation

L'agriculture tient une place importante sur la commune. 6 exploitations sont présentes couvrant 90% de la surface du territoire Cintréen. Fruit d'une volonté ancienne de soutenir les dynamiques agricoles, la commune poursuit un développement urbain contenu et dense, pour l'essentiel en partie Est sur la ZAC du Moulin à Vent et en renouvellement urbain. Cela limite la consommation de terres agricoles et assure une visibilité à la profession à un horizon lointain.

Dans le même objectif, les espaces agro-naturels et les hameaux sont inconstructibles pour des logements ou activités non liés à l'agriculture.

En outre, les exploitations agricoles bénéficient de dispositions favorables à leur pérennité par des possibilités de construction pour leur développement et leur mise aux normes.

2. Poursuivre le développement urbain résidentiel et économique

Accompagner les besoins en habitat, assurer un cadre de vie de qualité

Contribuer aux besoins d'accueil communaux et métropolitains, poursuivre la diversification de l'offre de logements

Le parc de logements de la commune tend peu à peu à se diversifier en offrant un habitat individuel et collectif, à la fois en locatif et en accession pour répondre à la pluralité des situations des ménages et aux différents parcours résidentiels. Le maintien de l'équilibre sociodémographique implique ainsi d'accueillir de nouveaux habitants (jeunes ménages par exemple) mais aussi de proposer aux actuels cintréens des solutions de logements adaptées à leur besoin (en particulier les personnes vieillissantes). Les équipements, services, offres de loisirs et commerces de proximité contribuent également à cet objectif.

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole, Cintré s'est engagée à accueillir des populations existantes et nouvelles. Le projet urbain de Cintré est conçu pour assurer une offre suffisante et diversifiée à l'horizon 2035.

Le PLH en vigueur définit des objectifs de densité minimale (nombre de logements par hectare) en extension urbaine (30 logements/ha) et en renouvellement urbain (30 logements /ha) applicables aux opérations d'aménagement et en secteur diffus.

En vue de répondre à l'objectif de réalisation d'un habitat favorable au vieillissement défini au PLH en vigueur, la commune prévoit une production significative de logements

adaptés, dans les secteurs favorables au vieillissement, situés en zone urbaine, pour privilégier leurs implantations à proximité des services et commodités du quotidien.

Une réflexion sera engagée pour définir des modalités d'accueil des gens du voyage.

Achever le quartier du Clos de la Vallée, poursuivre le développement de la ZAC du Moulin à Vent, renouveler le centre-bourg

Le développement urbain repose sur plusieurs projets majeurs :

Le lotissement du Clos de la Vallée, en voie d'achèvement, a permis la réalisation de 158 logements. Cette opération innovante et dense a développé des formes urbaines et des architectures nouvelles. De nombreuses familles s'y sont installées redonnant à Cintré une dynamique démographique.

- La ZAC du Moulin à Vent est entrée dans une phase active de livraison. Le programme prévoit environ 360 logements mixtes et diversifiés sur 15 ha opérationnels, assurant l'essentiel des besoins en habitat d'ici 10 ans environ.
- D'autres secteurs dans la partie agglomérée existante pourront aussi évoluer grâce à des dispositions favorisant le renouvellement urbain. Un potentiel d'une cinquantaine de logements a été estimé.
- A plus long terme en fonction des besoins, l'urbanisation pourra se développer à l'ouest sur le secteur du Clos Bossard.

Ces différents projets d'extension urbaine dense ou de renouvellement urbain, par leur localisation, composition et programmation, participent à l'effort indispensable de modération de la consommation foncière agricole et naturelle, respectant ainsi les orientations du Scot qui vise à concilier sobriété et attractivité.

Redynamiser le centre-bourg, le rendre attractif

Nécessaire au fonctionnement et à l'animation de la commune dans son ensemble, le centre bourg va progressivement se restructurer et se requalifier. Cet ambitieux projet va s'articuler autour de plusieurs étapes et modes d'intervention : réaménagement des espaces publics, liaisons avec les nouveaux quartiers, offres nouvelles d'habitat, confortation des services, équipements et commerces....

Requalifier les espaces publics, restructurer la place centrale du bourg

Le centre-bourg de Cintré souffre d'une présence trop marquée des fonctions routières au détriment d'espaces publics apaisés et de convivialité.

L'important projet de restructuration de la place centrale du bourg au croisement des rues de Rennes et de l'Hermitage va insuffler une nouvelle dynamique afin de redonner une

identité, une composition et une cohérence au cœur de bourg en y favorisant les fonctions sociales, les commerces, les déplacements doux, les espaces verts.

La restructuration va s'organiser ainsi :

- Aménagement du stationnement uniquement dans la partie sud de la place, de part et d'autre de la rue de Rennes, par un parking paysager côté cantine et école publique et d'un autre à l'ouest de la rue de Rennes. Ce dernier sera traité avec un revêtement plus qualitatif de manière à recevoir des manifestations ponctuelles (manèges, fêtes...).
- Composition de placettes de convivialité aux vocations multiples, traitées de façon très qualitative :
 - La placette du commerce au nord, végétalisée avec des bancs, une petite aire de jeux. Il est envisagé un prolongement bâti en rive est venant cadrer la place par un programme immobilier à définir, avec une liaison vers le parking à l'arrière sous le porche.
 - La placette du Cormelet, entre la rue de l'Hermitage et le parking, traitée en surface minérale pour servir à des manifestations multiples : fête de la musique, marché...
- Celle proche de la salle paroissiale, dont le léger dénivelé permettrait l'aménagement d'un petit amphithéâtre de verdure, autour du cèdre préservé pouvant accueillir d'autres animations et du stationnement en tant que de besoin.
- Reprise du tracé des rues de Rennes et de l'Hermitage permettant les girations des bus tant dans le plan de circulation actuel que futur.
- Les espaces piétonniers seront privilégiés et les traversées piétonnes des rues sécurisées. Il est envisagé que l'accès à l'école publique se fasse depuis la place du Centre (aménagement d'un préau, pose d'appuis vélos).

La rue du Centre sera également retraitée dans la continuité de la place centrale par la sécurisation des piétons par l'aménagement de larges trottoirs, la composition d'une terrasse pour accompagner les fonctions de restauration et la requalification des abords de l'impasse du Calvaire.

Le projet prévoit également la création d'un mail est/ouest support de fonctions piétons-vélos pour assurer les liaisons douces avec le quartier en cours de développement du Moulin à vent.

Développer le caractère résidentiel du centre-bourg, conforter les synergies habitat, services et commerces

Les réaménagements d'espaces publics du centre-bourg vont s'accompagner de nouveaux programmes de logements nécessaires pour revitaliser son caractère résidentiel, bénéficiant aussi de la proximité des services et commerces. Un certain nombre de parcelles fait l'objet de réflexion et d'études notamment autour des espaces publics centraux (abords de la mairie et du pôle commercial, impasse du Cormelet...). Plusieurs biens ont été acquis par la collectivité de manière à engager un processus cohérent et maîtrisé de renouvellement urbain. Il s'agira aussi de préserver le caractère patrimonial de certains éléments bâtis en vue de respecter l'identité de la commune.

La requalification des espaces publics et la réalisation de nouveaux logements devraient permettre la confortation des commerces existants voire la création de nouveaux.

Un périmètre de centralité (issu des prescriptions du Scot) a été défini dans le centre-bourg de manière à mieux organiser l'offre commerciale et éviter sa disparité. La synergie avec l'habitat, les services et équipements est essentiel pour la vitalité commerciale.

Soutenir les activités économiques, développer l'emploi de proximité

Poursuivre le développement de la zone d'activités du Moulin

La ZA du Moulin, en entrée de ville est sur la route du Rheu, a la vocation d'accueillir des activités artisanales et de proximité. Plusieurs entreprises y sont installées. Parmi les quelques parcelles disponibles, des projets sont en cours de réalisation. Le fonctionnement de la ZA sera amélioré par la réalisation de la nouvelle voie d'accès et de desserte du quartier d'habitat du Moulin à Vent.

Développer les emplois sur la commune

La commune vise à favoriser toutes les initiatives d'installation d'entreprises et de création d'emplois. Le développement de la ZA du Moulin y contribue, le projet de restructuration du centre-bourg également. Des dispositifs réglementaires adaptés pour favoriser l'implantation commerciale en rez-de-chaussée des bâtiments est mis en place. Mais il s'agit aussi de soutenir les activités économiques liées à l'agriculture encore bien présente sur le territoire Cintréen. La création de sièges d'exploitation, l'extension et la mise aux normes des bâtiments existants, la diversification (gîtes à la ferme, chambre d'hôtes, vente directe...) sont autant de potentialités de confortation ou de développement de l'emploi.

3. Structurer le territoire communal et intercommunal par les équipements et les mobilités

Assurer une offre de services et d'équipements adaptée et diversifiée

Renforcer progressivement l'offre de services et d'équipements

Cintré dispose d'une offre d'équipements et de services globalement adaptée aux besoins de la population communale. Toutefois pour assurer l'accompagnement démographique à l'horizon 2035, plusieurs réflexions sont en cours. Pour l'essentiel situés dans le centre ou à proximité, il est indispensable d'organiser leur évolution, leur accès pour répondre à de nouveaux usages et de nouvelles pratiques.

- Le groupe scolaire sera conforté sur les terrains qu'il occupe actuellement, idéalement placé au cœur de la commune, à proximité du Vallon des Orchidées. Les extensions nécessaires à terme seront donc imaginées sur place.
- La confortation du pôle jeunesse est prévu dans le centre-bourg afin de préserver la proximité entre les autres activités (centre de loisirs, garderie, local jeune, écoles ...) afin de limiter les temps de trajet et de sécuriser le parcours des enfants.
- Le complexe sportif et de loisirs situé au sud de l'agglomération est bien approprié pour se renforcer. Il dispose d'une bonne desserte. Une nouvelle salle de sport pourrait y être envisagée.
- La mairie sera confortée dans sa localisation actuelle. Des travaux récents d'isolation et de reprise de façades ont été menés. Néanmoins, une meilleure visibilité de cet équipement symbolique majeur devra être réfléchi. L'atelier communal adossé à la partie administrative conserve pour le moment des capacités suffisantes.
- une réserve pour l'extension du cimetière est située dans le prolongement nord de l'existant. Elle sera mobilisée en fonction des besoins à venir.
- Les besoins à terme en matière d'assainissement des eaux usées font l'objet d'une étude afin de dimensionner le format de l'extension de la station d'épuration.

Contribution à la mutualisation des équipements à l'échelle intercommunale

Cintré bénéficie également d'une offre importante d'équipements à l'échelle intercommunale. Des services et équipements sportifs, culturels et sociaux sont en effet mutualisés et partagés à l'échelle du secteur ouest comme le Centre Intercommunale d'Action Sociale, l'Office des sports des Communes de l'ouest rennais (stade d'Athlétisme à

Le Rheu). Un pôle tennis a été réalisé non loin sur l'Hermitage dans cette perspective de mutualisation. Un projet de piscine intercommunale sur Pacé est en cours de réflexion.

D'autres équipements comme les collèges et lycées, les salles de spectacle contribuent également à mailler le territoire, à organiser des échanges intercommunaux et des solidarités locales.

Les enjeux de bonne gestion et d'entretien des équipements existants, d'optimisation des coûts des nouveaux et de complémentarité des pratiques sont au cœur des réflexions que la commune soutient dans son projet.

Promouvoir une politique de mobilité globale et cohérente

Organiser les déplacements, apaiser les circulations, assurer la sécurité

L'organisation du réseau viaire fait l'objet d'une réflexion visant à sa hiérarchisation afin de favoriser les modes de déplacements pertinents aux différentes échelles de la commune. Ainsi, au gré des projets des nouveaux quartiers et du réaménagement du centre-bourg, les voies seront organisées en :

- voies structurantes sur les axes routiers de Le Rheu, Mordelles, L'Hermitage, la Chapelle-Thouarault et Talensac en dehors de l'agglomération. Un travail de requalification des entrées de ville s'effectue pour marquer les changements de statut vers les voies structurantes internes et à affirmer l'arrivée en centre urbain ;
- voies structurantes internes sur les rues de Rennes, de l'Hermitage, de Bel Air et des lfs assurant le maillage inter-quartiers. Ces voies évolueront peu à peu vers des voies "mieux partagées" ;
- voies de dessertes, de gabarit moindre, à vocation de partage.

Toute l'agglomération est signalée en zone 30. Des aménagements sont cependant à conduire ou à étudier pour assurer apaiser les circulations et la sécurité de tous.

Les stationnements voiture sur espaces public et privé sont réfléchis de manière concomitante pour optimiser l'offre, sans oublier le stationnement vélo.

Conforter les réseaux piéton-vélo inter et intra communaux

Le projet de Cintré vise à affirmer les réseaux de chemins piétons-cycles comme mode de déplacements quotidiens de courte et moyenne distance en rendant plus lisibles les itinéraires, en développant les continuités, le traitement des espaces et cheminements intra et intercommunaux.

Cintré dispose d'un axe principal en cœur de bourg le long du Vallon des Orchidées qui assure une irrigation de bon nombre d'équipement et des différents quartiers en modes doux.

Ce circuit de proximité se complète progressivement par la réalisation des nouveaux quartiers d'habitat. Un axe centre-bourg-Moulin à Vent sera effectué en appui sur le chemin du Cormelet.

A l'instar du quartier du Clos de la Vallée, la conception du nouveau quartier du moulin à Vent prévoit aussi de faciliter les convergences vers les arrêts de bus.

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

Concernant les liaisons intercommunales, la commune est reliée à la Chapelle-Thouarault et à Mordelles. D'autres liaisons notamment vers L'Hermitage et le Rheu pourraient être étudiées à terme.

Poursuivre l'optimisation, l'offre de transports bus à l'échelle communale et intercommunale

La commune de Cintré bénéficie d'une offre de transport bus importante par une ligne régulière et une ligne expresse via le Rheu pour accéder à la ville de Rennes. Des réflexions sont en cours pour optimiser ce tracé qui parcourt le parc d'activité ouest, support d'un trafic soutenu.

Au niveau communal, le tracé de la ligne va évoluer de manière à desservir le cœur du nouveau quartier du Moulin à Vent selon un axe nord-sud. Des aménagements sur les entrées de bourg, routes de Le Rheu et de l'Hermitage, sont prévus. La desserte du centre-bourg sera assuré par plusieurs arrêts : place du centre à l'occasion de sa restructuration, du chêne vert et à l'ouest de l'agglomération pour desservir le quartier récent du Clos de la Vallée avec l'aménagement d'un parc de stationnement-relais.

Conforter les abords de la halte ferroviaire de l'Hermitage

La halte ferroviaire de L'Hermitage constitue un atout fort pour la commune située à 4 km environ. A terme, le projet d'aménagement urbain aux abords de la halte pour rendre les accès et le stationnement plus aisés devrait contribuer à améliorer encore la desserte en transports en commun des Cintréens.





Partie 2

Les OAP de quartier

1. OAP "ZAC du Moulin à Vent"

Extension urbaine : Poursuivre l'aménagement de la ZAC Moulin à vent



Au Nord de la rue de l'Hermitage, le bois de la Lande Aviette assure une présence végétale forte « gommant » la topographie du site.

Superficie

La surface du projet faisant l'objet de l'OAP occupe une superficie d'environ 23 hectares. En revanche, le périmètre administratif de la ZAC s'étend sur une surface plus large d'environ 53 hectares.

Occupation / usage actuels

Initialement constitué de parcelles agricoles et de quelques habitations isolées, le site de projet accueille progressivement des logements au fil de l'avancement de l'opération.

Enjeux / objectifs

Pour assurer le développement de la commune en participant à celui de l'agglomération, le projet de ZAC détermine les objectifs suivants :

- Créer un nouveau quartier s'inscrivant dans la morphologie du bourg et son histoire ;
- Offrir des produits logements et des formes d'habitat diversifiés ;
- Assurer les transitions entre les lotissements récents (Le Cormelet, Le clos du Bourg) et les tissus anciens du centre bourg ;

Description du site

Localisation et délimitation : Le projet se situe à la limite Est du centre-bourg de Cintré. Le lieu-dit du Moulin à Vent est marqué par la présence d'une ligne de rupture de pente à l'emplacement du chemin existant Nord / Sud. À l'Ouest du chemin, le plateau est occupé par le centre bourg élargi. À l'Est du chemin, la topographie présente une pente et un paysage ouvert vers la vallée de la Vaunoise.

- Constituer une trame viaire cohérente dans un souci de maillage à l'échelle du bourg ;
- Poursuivre le maillage des cheminements piétons qui relient les quartiers entre eux et au centre bourg ;
- Préserver des ouvertures paysagères vers le paysage naturel environnant ;
- Poursuivre l'aménagement de la coulée vert afin de relier le centre bourg aux prairies humides de la Vaunoise.
- Intégrer l'aménagement des sites humides.

Vocation et programmation

Vocation : Le projet prévoit la construction d'environ 370 logements.

Mixité fonctionnelle : Sans objet.

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

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

Composition urbaine

Ce nouveau quartier en continuité du centre bourg y sera relié directement par l'extension du vallon des Orchidées support de cheminements piétons-cycles et par la prolongation de la rue du Cormelet.

L'aménagement du site s'inscrit dans une démarche de développement durable visant à une utilisation rationnelle et économe de l'espace et proposant des solutions en vue de limiter les consommations d'énergie.

1/ Formes urbaines

Le programme de logements offre une diversité des programmes :

- les logements "intermédiaires",
- les opérations groupées de maisons individuelles (avec jardin ou patio),
- les lots libres de constructeurs.

Ce bâti s'organise autour d'espaces publics diversifiés (places, squares, allées, cours, jardins...), participant à la création « d'unités de vie » de nombre variable de logements qui favoriseront les relations de voisinage.

Sur la voie principale et les voies secondaires, les volumes bâtis pourront permettre de dessiner un gabarit de rue. Dans la mesure du possible, les logements viennent marquer un alignement sur rue (accroche de la façade entre 0 et 5 m maximum de recul). Si cette disposition n'est pas favorable aux conditions d'ensoleillement ou au maintien d'arbres, les garages et annexes peuvent jouer ce rôle.

L'accompagnement de la continuité verte publique Nord / Sud est également primordial. L'implantation des constructions en limite d'espace public permet de structurer cet espace ouvert en lui donnant des limites bien définies.

2/ Traitement des lisières

À l'Est du site, le projet se situe en lisière d'un espace naturel. Le projet est influencé par les limites du PPRI, dont le paysage sera à préserver, conforter et renforcer où les usages devront mixer des prairies, des pâturages, des espaces récréatifs et des lieux de promenades pour les habitants de la commune.

À l'Ouest du site, le projet est contigu au tissu urbain de la commune. Le bâti récent sera accompagné d'un paysage existant préservé et liaisonné visuellement et physiquement avec le grand paysage de la Vaunoise et avec le centre bourg par l'extension du Vallon des Orchidées.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

L'environnement naturel du site constitue le socle du projet de nouveau quartier. Le site présente déjà de forts potentiels écologiques qu'il s'agira de préserver au cours du projet.

Les aménagements des espaces extérieurs chercheront donc à préserver au maximum les végétaux existants sur le site. Les haies, les fossés, les taillis et les groupements d'arbres s'intégreront au dessin futur des espaces naturels.

Les plantations créées devront s'inspirer du contexte bocager du site, pour les aménagements paysagers des parcelles privées comme des espaces publics.

Les haies qui bordent les chemins sont maintenues de manière à préserver la structure et l'identité bocagère du site. Afin de prolonger cette ambiance « buissonnière », des haies vives sont plantées en accompagnement des clôtures le long des voies.

L'axe vert Nord / Sud est épaissi et devient le support des pratiques quotidiennes, à l'échelle du nouveau quartier mais également à l'échelle du centre-bourg élargi (espaces ludiques intergénérationnels, vergers, jardins partagés, etc.).

La gestion aérienne des eaux de ruissellement (fossés / noues) est mise en scène au niveau des espaces publics, principalement le long des voies de desserte, en limite des prairies de la Vaunoise et dans la coulée verte Nord /Sud.

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

D'une manière générale, l'implantation en mitoyenneté est encouragée car une façade commune diminue les déperditions thermiques et offre ainsi une économie d'énergie.

L'orientation des maisons est à privilégier dans le sens Nord / Sud de manière à bénéficier d'un apport solaire passif (le captage thermique des rayons du soleil (gratuits) permet de diminuer la facture énergétique).

Dans le cas de parcelles orientées Nord / Sud (quel que soit la position de la voie de desserte), on privilégiera une implantation des constructions sur la partie Nord, en prêtant cependant attention à respecter un alignement des façades Sud, afin d'éviter les masques solaires (ombres portées).

Dans le cas de parcelles orientées Est /Ouest, une implantation des constructions en quinconce, qui garantit une bonne exposition au Sud pour chaque logement pourra être privilégiée.

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

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Le projet prévoit la création d'un accès au Nord (depuis la RD35) et un accès au Sud (depuis la RD68).

Voies structurantes : Le secteur du Moulin à Vent s'organise autour d'une voie primaire Nord Sud qui, de la RD 68 au Sud à la rue de l'Hermitage au Nord, « serpente » dans le quartier.

Desserte en transports collectifs : Le quartier sera desservi par la ligne 54 dont le nouveau tracé est prévu au sein de ce nouveau quartier. L'arrêt de bus est proposé sur la

frange ouest, en connexion avec l'impasse du Cornelet et la rue Jules Soufflet, sur une section en site propre, entre nouveau et ancien quartier. Un abri vélo est implanté à proximité de l'arrêt de bus afin de favoriser l'usage du transport en commun.

Desserte pour les modes actifs : Le réseau de voies secondaires est partagé et regroupe l'ensemble des modes de déplacements sur un même espace : piétons, cycles et automobiles. Ces voies ont une largeur réduite à 5 mètres et permettent le croisement de deux voitures ou d'une voiture et d'un camion de réputation (certaines de ces voies sont en sens unique, d'autres à double sens de circulation). Cette réduction de l'empreinte visuelle participe au ralentissement des circulations automobiles, au profit des piétons.

En plus des voies partagées et du trottoir accompagnant la voie primaire, des liaisons douces en site propre viennent compléter le réseau piéton et cycle. Autour de l'axe vert Nord / Sud se tissent des chemins Est / Ouest, reliant la vallée de la Vaunoise au bourg de Cintré.

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

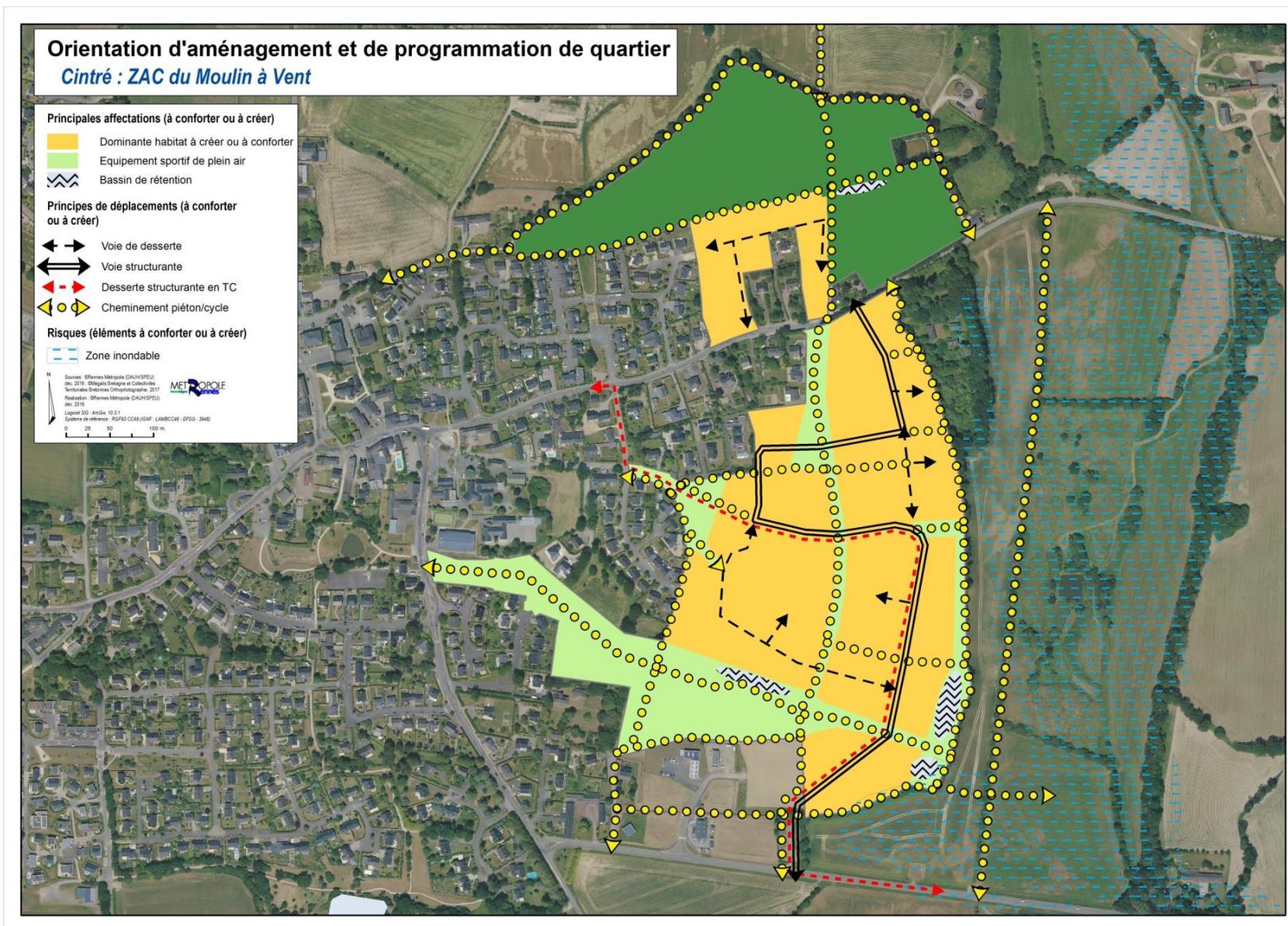
Aménagement dans le cadre d'une opération d'ensemble (ZAC).

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Les équipements de réseaux et voiries nécessaires à l'opération se réalisent depuis 2017.



2. OAP "Pôle sportif et de loisirs"

Extension urbaine : Poursuivre l'aménagement de la frange Sud de la commune



Description du site

Localisation et délimitation : L'extension du parc sportif et de loisirs est située en limite sud du bourg. Le site de projet est délimité par le chemin du Patis Cochet à l'Ouest, l'urbanisation existante au Nord (formée par la rue des Châtaigniers) et la limite communale de Mordelles au Sud et à l'Est.

Superficie

Le site de projet couvre une surface globale d'environ 3 hectares.
Le foncier opérationnel qui accueillera le futur équipement couvre une surface d'environ 1 hectare.

Occupation / usage actuels

Initialement le site de projet est essentiellement composé de parcelles agricoles. Le site accueille également un parc paysager et de deux plans d'eau qui seront conservés dans le projet.

Enjeux / objectifs

Dans un souci de prévision à long terme, le projet prévoit l'extension du parc sportif en continuité des terrains de foot actuels vers l'est entre le lotissement de Beauregard et la limite communale avec Mordelles.
Ce secteur pourrait accueillir de nouveaux équipements sportifs et équipements publics.

Vocation et programmation

Vocation : Ce secteur à vocation à accueillir des équipements publics (équipements sportifs, de loisirs, services techniques,...) dans la partie sud. Dans la partie la plus au nord-est, la vocation d'espace vert et de loisirs est confortée.

Mixité fonctionnelle : Pas d'orientation particulière.

Mixité sociale : Pas d'orientation particulière.

Densité minimale attendue par le SCoT : Pas d'orientation particulière.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Les hauteurs des constructions pourront être plus importantes que les bâtiments du quartier environnant pour répondre aux besoins des équipements réalisés.

2/ Traitement des lisières

Pas d'orientation particulière.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

Prise en compte de la trame verte existante par la conservation des haies et chemin piétons sur la partie Nord du site.

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

Risques et nuisances : Des dispositions sont précisées dans l'OAP Santé, climat, énergie et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Deux accès seront à créer, un depuis le chemin du Patis Cochet un autre depuis la route Monderval.

Voies structurantes : Une voie reliera les deux accès selon un axe Est / Ouest.

Desserte en transports collectifs : La ligne de bus n°54 relie Cintré au centre-ville de Rennes. L'arrêt de bus "Chêne Vert" se situe à 600 mètres du site de projet.

Desserte pour les modes actifs : Un chemin piéton est préservé au Nord du site. Il permet de relier le Bois Day au nouveau quartier le Clos de la Vallée.

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

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

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Les équipements de réseaux et voiries nécessaires se réaliseront selon les besoins.

Orientation d'aménagement et de programmation de quartier

Cintré : Pôle sportif et de loisirs

Principales affectations (à conforter ou à créer)

- Secteur à dominante équipement
- Espaces vert de loisirs et/ou sportifs

Principes de composition urbaine et paysagère (à conforter ou à créer)

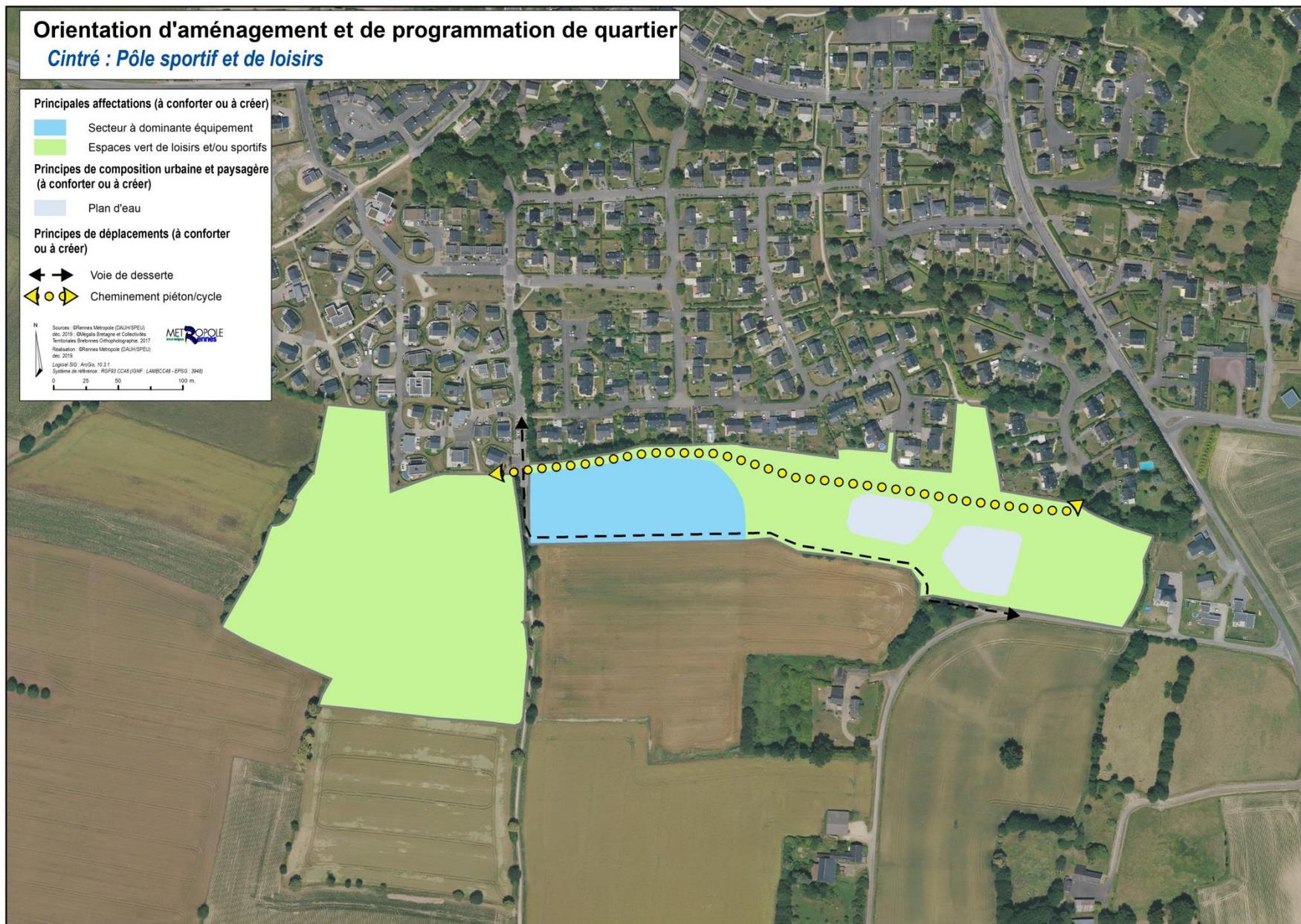
- Plan d'eau

Principes de déplacements (à conforter ou à créer)

- Voie de desserte
- Cheminement piéton/cycle

Sources : ©Rennes Métropole (DALH/SPÉU)
déc. 2019 ; ©Ateliers Paysages et Collectivités
Territoriales (Bretelles Orthophotographies, 2017)
Réalisation : ©Rennes Métropole (DALH/SPÉU)
déc. 2019.
Logiciel SIG : ArcGIS, 10.3.1
Système de référence : RGF93 CCAR / IGNF - Lambert93 - EPSG : 31461

0 25 50 100 m



3. OAP "Clos Bossard"

Extension urbaine



Description du site

Localisation et délimitation : le projet se situe à l'Ouest du centre-bourg de Cintré. Il est délimité au Nord par le cimetière et l'Allée des Peupliers, à l'Ouest le terrain est bordé par des terres agricoles. Les limites Sud et Est du site sont constituées de zones urbanisées qui à l'Est peuvent prétendre à être densifiées.

Au niveau de l'espace végétal situé à l'Est, un cheminement piéton en guise de prolongation de l'Impasse de la Vigne traverse le terrain sur un axe Nord-Sud pour rejoindre l'Allée des Peupliers.



Superficie

La surface du projet faisant l'objet de l'OAP occupe une superficie d'environ 4,5 ha.

Occupation / usage actuels

Actuellement constitué de parcelles à usage agricole, le périmètre de l'OAP présente également quelques fonds de jardins pouvant permettre une densification.

Enjeux / objectifs

- Créer un nouvel ensemble urbain s'inscrivant dans la continuité de l'urbanisation existante au niveau des formes urbaines et de la composition du projet.
- Proposer une diversité et une mixité des logements
- Construire un projet d'ensemble qui s'inscrit dans le paysage existant, intégrer et préserver au maximum les haies arborées dans la conception du projet d'aménagement.
- Gérer le développement des secteurs C1, C2 et C3 dans le cadre d'une réflexion d'ensemble.

Vocation et programmation

Vocation : Le projet prévoit la construction d'environ 130 logements minimum.

Mixité fonctionnelle : Sans objet.

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

Densité minimale attendue : 30 logements à l'hectare.

Composition urbaine

L'aménagement de ce site devant répondre à une certaine densité de logements, il permettra de réduire au maximum la consommation d'espace, tout en proposant une diversité de logements et garantissant une qualité de cadre de vie.

1/ Formes urbaines

Le programme de logements offre une diversité des programmes :

- Lots libres individuels
- Lots libres groupés
- Logements collectifs et « intermédiaires »

2/ Traitement des lisières

Le site étant en lisières de terres agricoles, la composition du projet devra prévoir des percées pour permettre une ouverture sur le paysage.

Une attention particulière devra être portée sur le traitement du vis-à-vis avec les constructions existantes.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

Conservation au maximum des haies et chemins piétons existants pour garantir les continuités écologiques.

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

Le découpage des lots et les futures constructions devront tenir compte dans la mesure du possible de l'ensoleillement et des apports solaires passifs.

Risques et nuisances : Des dispositions sont précisées dans l'OAP Santé, climat, énergie et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : privilégier un ou plusieurs accès au Sud pour permettre la desserte du site.

Secteur C2 : 1 seul accès sera réalisé en lien avec le secteur C1.

Voies structurantes : un accès principal au Sud depuis Le Champs Margotte et une voie structurante d'Est en Ouest, puis desserte de l'ensemble de l'opération depuis ces deux voies principales.

Desserte en transports collectifs : Le terminus de la ligne de bus se situe à proximité sur la route de Talensac.

Desserte pour les modes actifs : Des espaces pour piétons et cycles devront être intégrés aux voies (en site propre ou en voies partagées).

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

Les secteurs C1, C2 et C3 doivent s'intégrer dans l'organisation viaire et la composition urbaine d'ensemble et respecter les orientations et schémas définis.

Les secteurs C1 et C2 se réaliseront chacun dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Les équipements de réseaux et voiries nécessaires au secteur C1 (Clos Bossard) se réaliseront, selon un calendrier prévisionnel, à compter de 2026/2027.

Orientation d'aménagement et de programmation de quartier
Cintré : Le Clos Bossard

