



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

A - RAPPORT DE PRÉSENTATION

**Modifications envisagées sur le territoire des communes
Cintré**

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

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique

Sommaire

1. Développer un nouveau quartier d'habitat : secteur du Clos Bossard..... 5
2. Préserver les gisements fonciers : rue de L'Hermitage 9
3. Préserver les gisements fonciers : rue de Rennes 11
4. Préserver les gisements fonciers : rue de Bel Air 1 13
5. Préserver les gisements fonciers : rue de Bel Air 2..... 15
6. Soutenir une densification douce et structurée des secteurs pavillonnaires : Clos Perdriel/Margotte 17
7. Soutenir une densification douce et structurée des secteurs pavillonnaires : allée du Chêne Vert 19
8. Permettre l'implantation de nouveaux services et commerces : rue de Bel Air 21
9. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZA du Moulin 24
10. Permettre la réalisation d'un projet de logement en centre-bourg 26
11. Supprimer l'emplacement réservé sur le site du terminus Bus 28



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le document « Exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain » ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

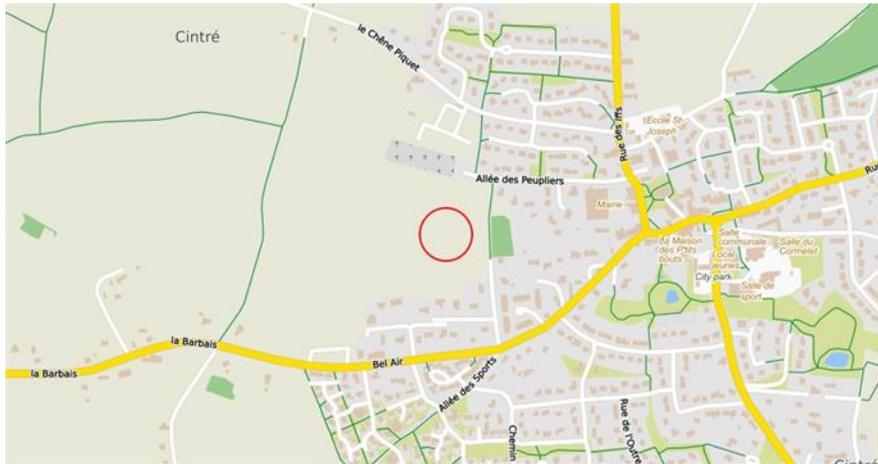
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche « Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture »)
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche « Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole »)
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche « Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole »)
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche « Procéder à des ajustements divers »)

De plus, la commune et les personnes publiques associées peuvent avoir fait des observations sur les modifications concernant la commune. Ces avis sont consultables dans le dossier administratif du présent dossier d'enquête publique.

1. Développer un nouveau quartier d'habitat : secteur du Clos Bossard

Localisation

Le projet se situe à l'ouest de la partie agglomérée, au lieu-dit le Clos Bossard.



Présentation de la modification

Le projet nécessite plusieurs adaptations :

- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "le Clos Bossard"
- Évolution du zonage d'urbanisation future (2AU) en zonage opérationnel (1AUO1)
- Adaptation des plans thématiques (augmentation de la hauteur de R+1+A/C à R+3+A/C ; information du périmètre de l'OAP sur le plan coefficient de végétalisation)
- Création d'un emplacement réservé pour assurer l'accès au Clos Bossard (n°748) dans le prolongement de la rue du Clos Margotte

- Remplacement d'une partie de l'emplacement réservé n°176 par une servitude de localisation de voirie (V26), allée du chêne vert

Justification

Sur près de 4 ha, il est prévu la réalisation de 140 logements environ répondant aux objectifs de densité et de diversité du Programme Local de l'Habitat 2023-2028. Actuellement non viabilisée, il s'agit d'ouvrir la zone à l'urbanisation et de définir une Orientation d'Aménagement et de Programmation présentant le projet et sa composition urbaine.

Une présentation globale des ouvertures à l'urbanisation est disponible dans le document « Exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain » (fiche « Ouvrir à l'urbanisation de certaines zones 2AU »).

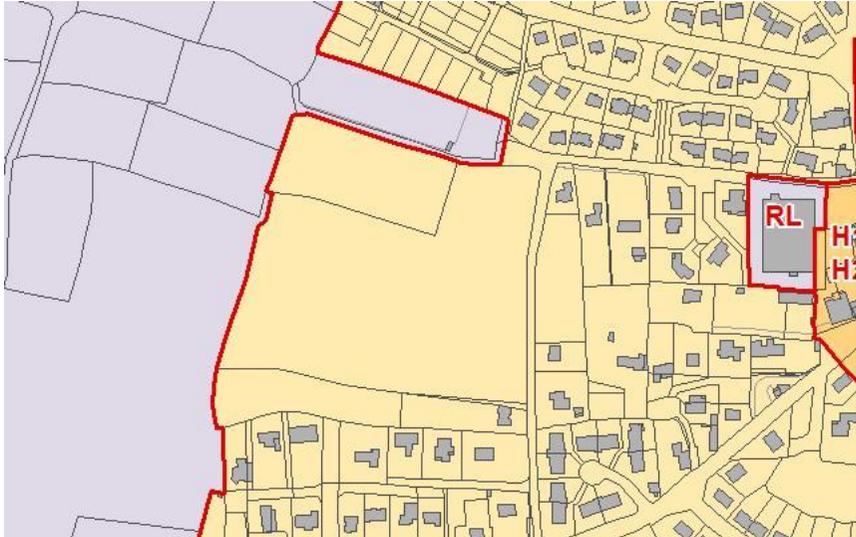
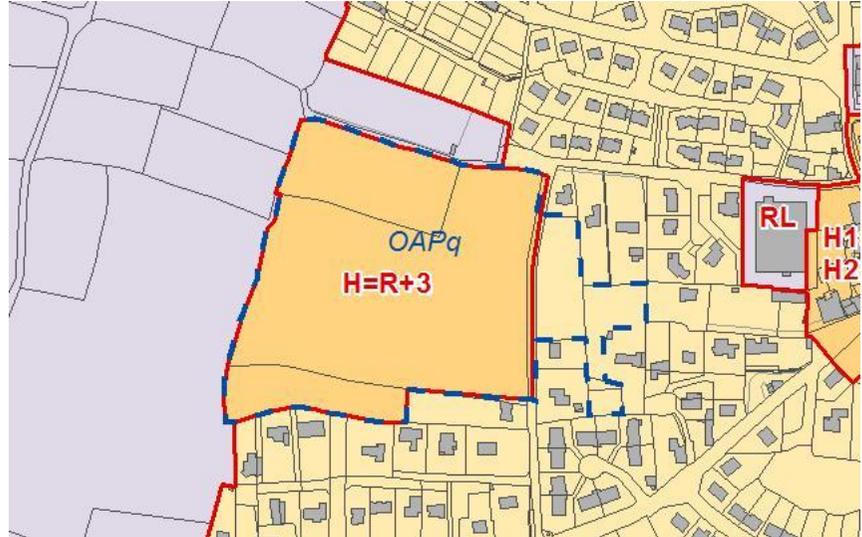
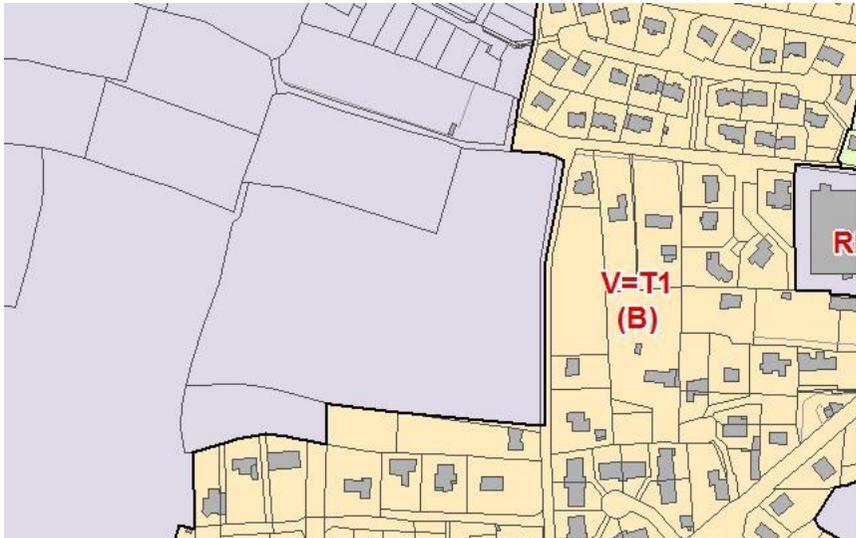
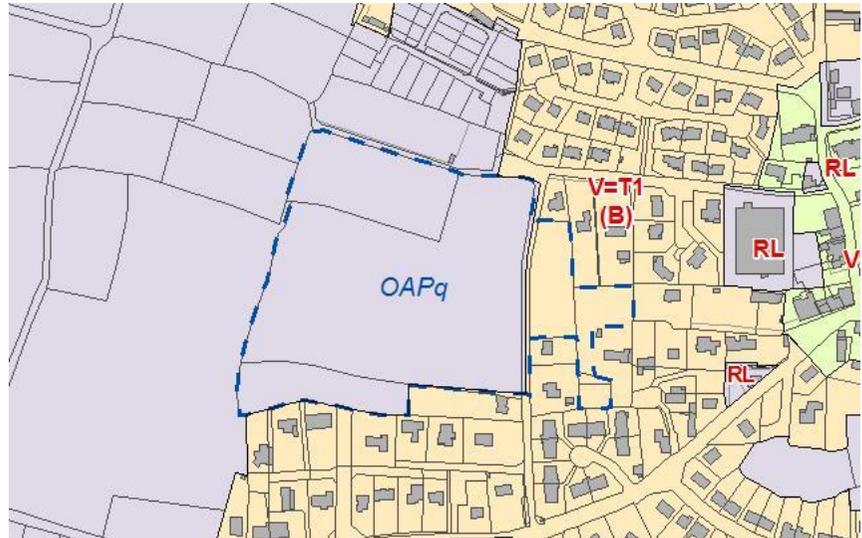
Conséquence sur le PLUi

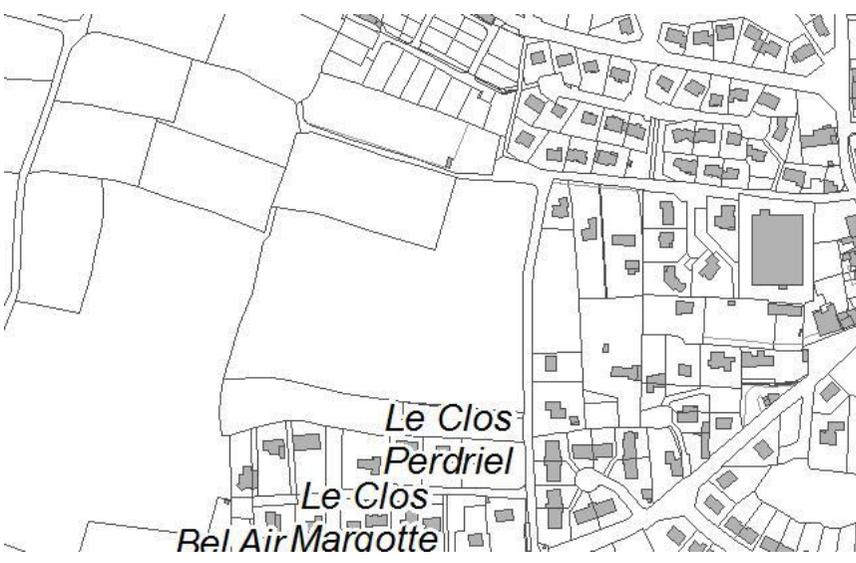
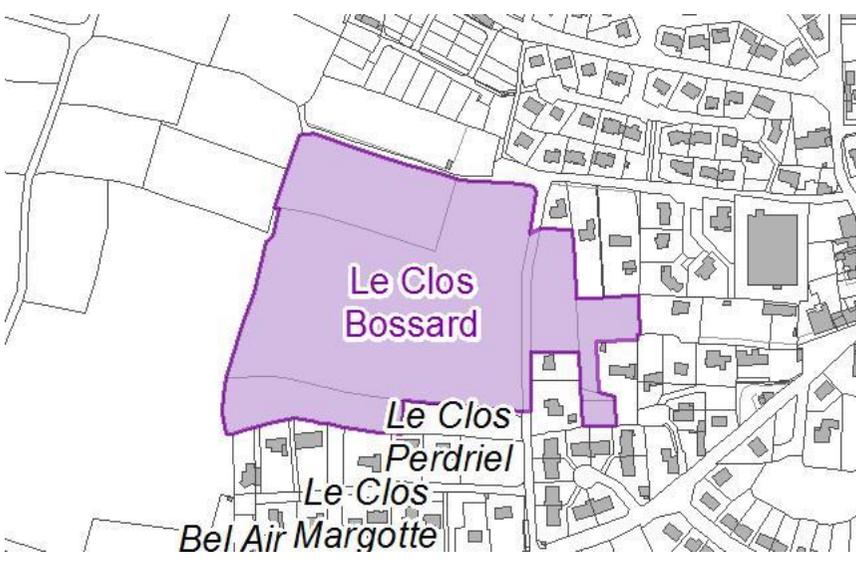
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°095
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°20, 26, 28, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°18
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°18
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°09, 15

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°095		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°20, 26, 28, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°18		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°18		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) des Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°09, 15	 <p>Le Clos Perdriel Le Clos Bel Air Margotte</p>	 <p>Le Clos Bossard Le Clos Perdriel Le Clos Bel Air Margotte</p>

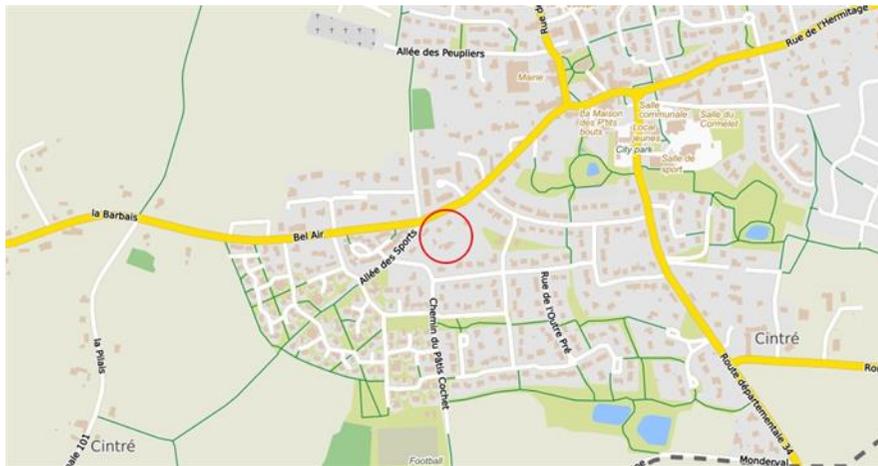
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°095		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°26, 28, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°095		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°26, 28, 45		

5. Préserver les gisements fonciers : rue de Bel Air 2

Localisation

Rue de Bel Air.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur le changement de zonage UE3 en UE2a.

Justification

Ces ilots de la zone urbaine détiennent des capacités de densification progressive (division parcellaire, fond de terrain...) qu'il s'agit de contenir pour préserver des mutations ultérieures.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°095
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°26, 28, 45.

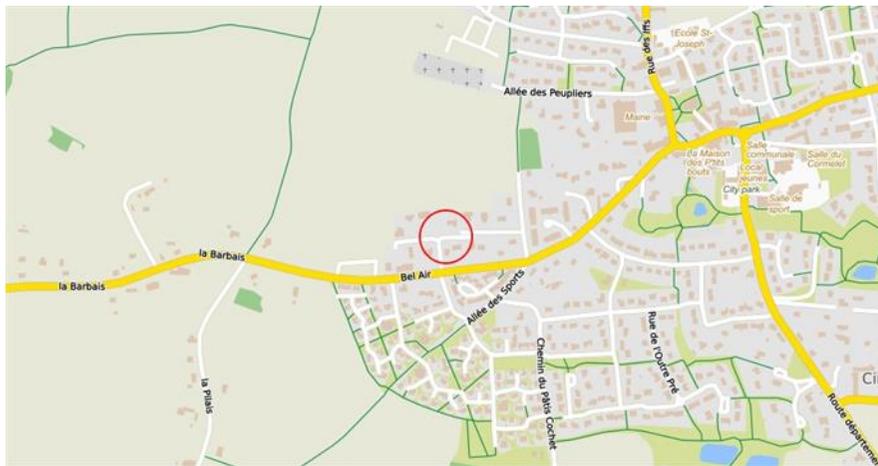
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°095</p>		
<p>D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°26, 28, 45</p>		

6. Soutenir une densification douce et structurée des secteurs pavillonnaires : Clos Perdriel/Margotte

Localisation

Rue de Bel Air.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur le changement de zonage UE3 en UE2b.

Justification

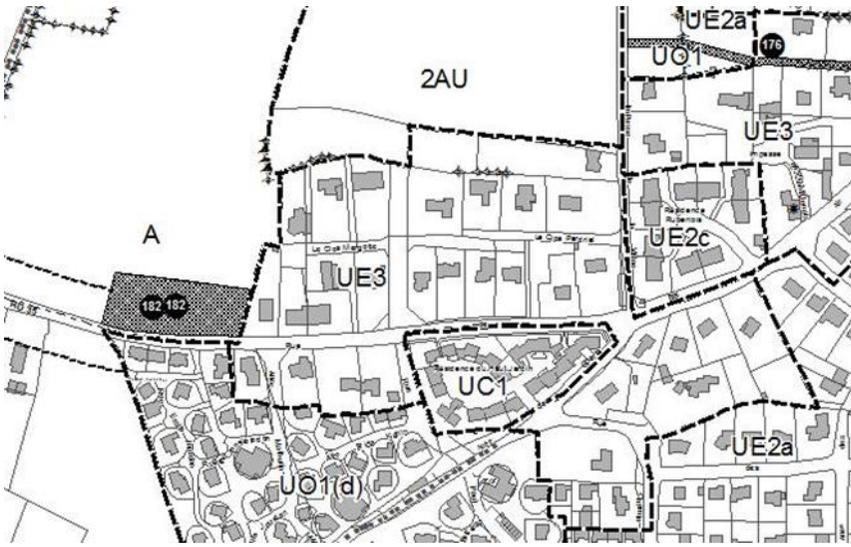
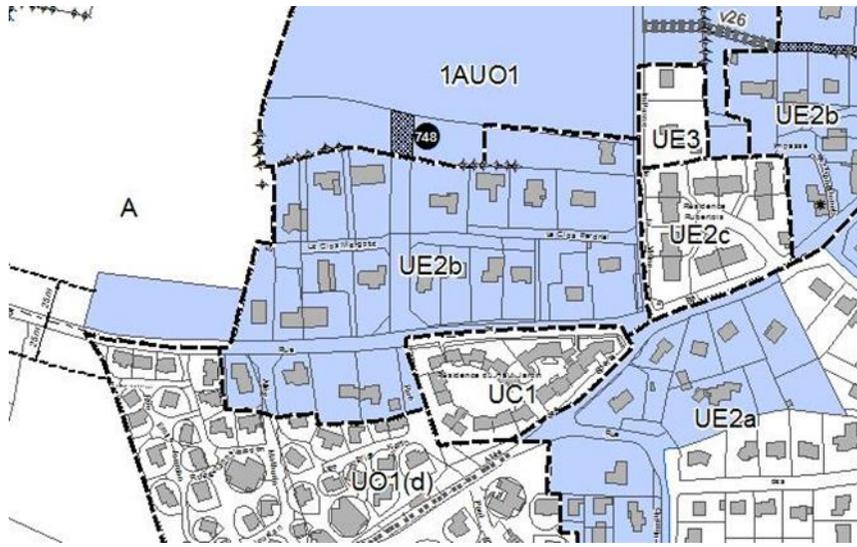
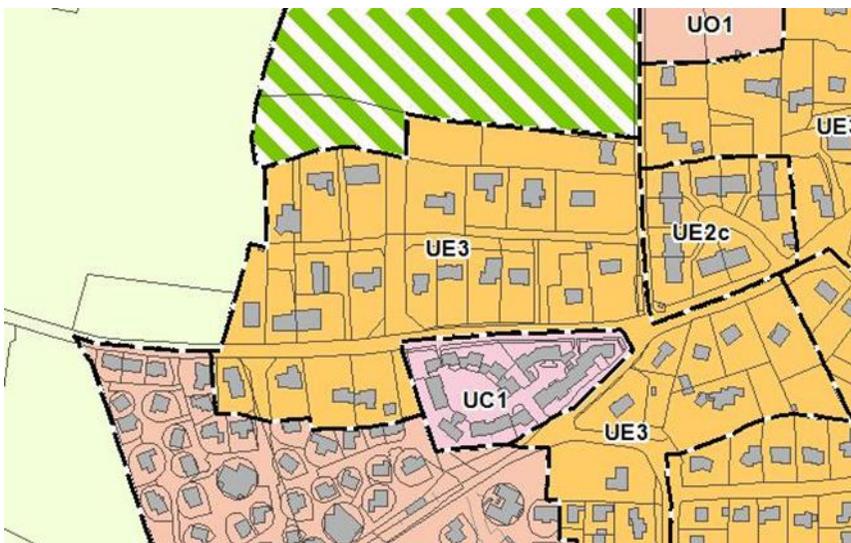
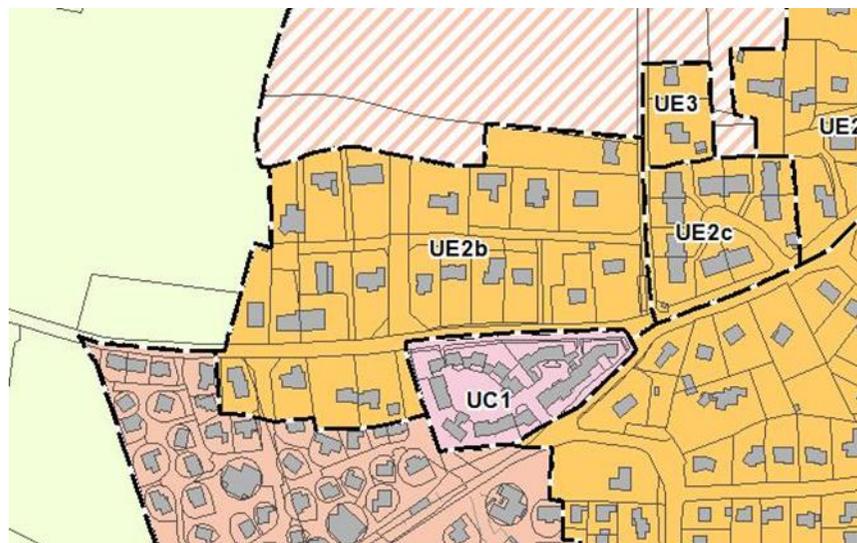
Ces secteurs de la zone urbaine détiennent des capacités de densification progressive (division parcellaire, fond de terrain...) qu'il s'agit de accompagner par un changement de zonage plus favorable aux implantations en limite séparative.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°095
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°26, 28, 45

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°095		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°26, 28, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°095</p>		
<p>D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°26, 28, 45</p>		

8. Permettre l'implantation de nouveaux services et commerces : rue de Bel Air

Localisation

Ces projets sont situés en début de la rue du Bel Air.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur les éléments suivants :

- Changement de zonage UE3 en un zonage opérationnel UO1 et adaptation en conséquence du coefficient de végétalisation de $V = T1 (B)$ à Règlement Littéral (RL),
- Extension de la centralité commerciale qui permet entre autres des souplesses au niveau des normes de stationnement.

Justification

Deux projets nouveaux (salon de coiffure et pharmacie) sont prévus sur l'ex-emprise du terminus, bus relocalisé en entrée est de la commune, requérant des adaptations réglementaires pour permettre leur réalisation. Un travail d'intégration, de cohérence urbaine et architecturale ainsi que de densification sera menée avec les porteurs de projets. L'arrêt de bus sera déplacé à l'angle de la rue du Chêne Vert et la voie d'accès à la mairie.

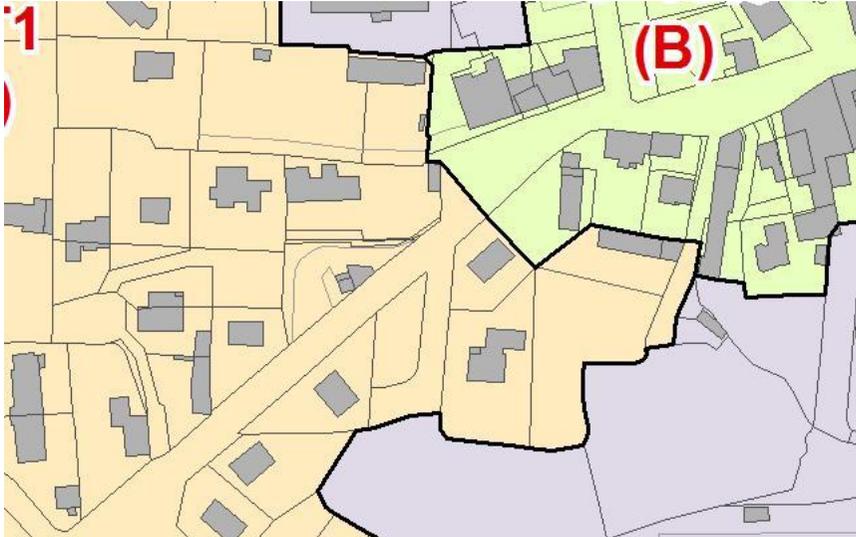
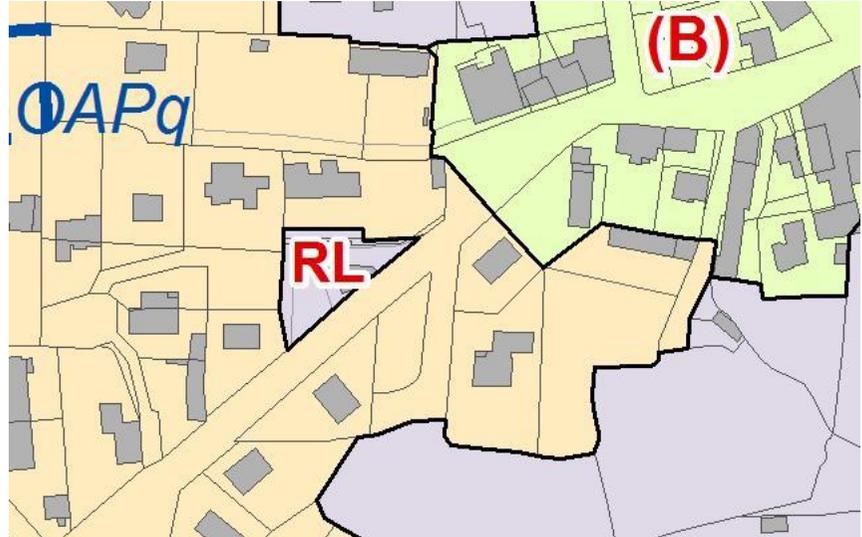
Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°095
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°26, 28, 45
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°18
- D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°18.

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

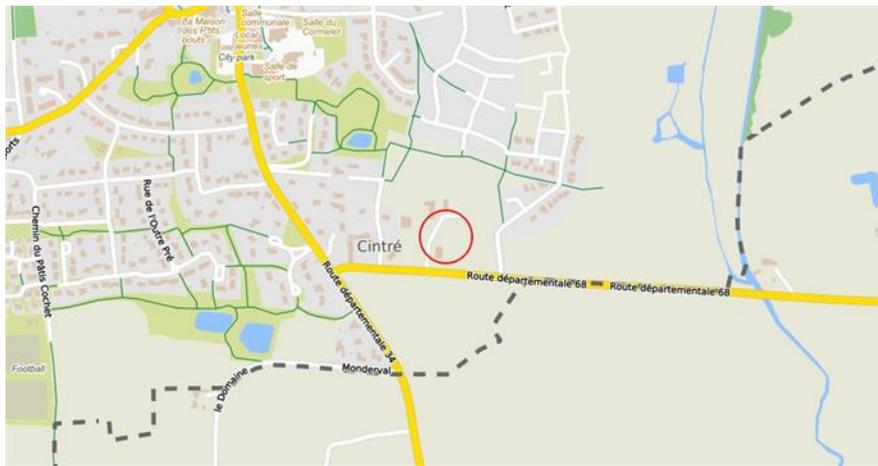
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°095		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°26, 28, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°18		
D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°18		

9. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZA du Moulin

Localisation

La ZA se situe en entrée est de la commune, rue du Puisatier



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur le changement de zonage de UI1d à UI1a.

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, cette zone d'activités est classée entièrement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive (voir fiche thématique « Mettre en application les objectifs du PLAE »).

Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°095
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°26, 28, 45.

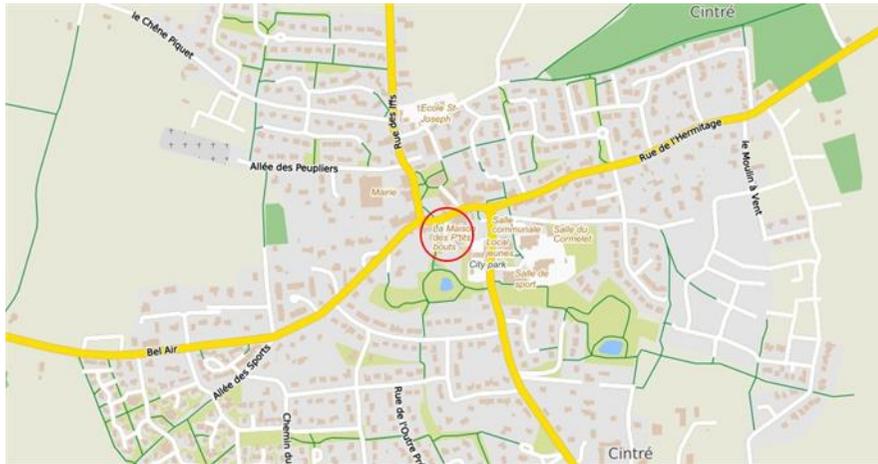
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°095</p>		
<p>D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°26, 28, 45</p>		

10. Permettre la réalisation d'un projet de logement en centre-bourg

Localisation

Permettre la réalisation d'un projet de logement en centre-bourg.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur la suppression de l'emplacement réservé n°177.

Justification

Afin d'assurer la constructibilité d'un projet de logements en renouvellement urbain, près de la place du centre, il s'agit de supprimer l'emplacement réservé n°177 pour cheminement piéton qui n'a plus d'intérêt ; un autre chemin étant possible.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°095
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés.

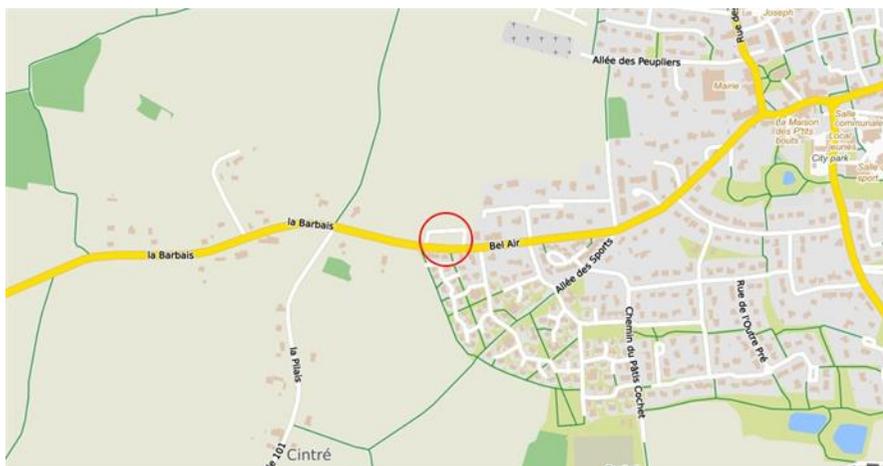
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°095		

11. Supprimer l'emplacement réservé sur le site du terminus Bus

Localisation

Le projet est situé à l'ouest de l'agglomération sur le site de Bel Air.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur la suppression de l'emplacement réservé n°182.

Justification

Le terminus Bus de Bel Air ayant été réalisé, l'emplacement réservé n°182 est supprimé.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°094, 095
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés.

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°094, 095	