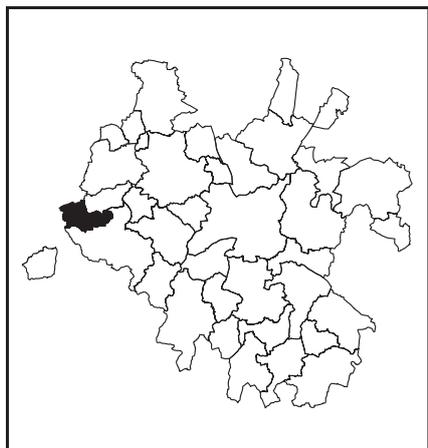


# COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE RENNES



Commune de  
**Cintré**

# Plan Local d'Urbanisme

**Additif n°1  
au rapport  
de  
présentation**



Révision approuvée par DCM du 27 février 2007

Révision simplifiée n°1 approuvée par DCM du 30 septembre 2008

septembre 2008

## ***SOMMAIRE***

- 1- Eléments de contexte
- 2- Objet de la révision simplifiée
  - Présentation du projet envisagé
  - Justification du parti d'aménagement retenu
- 3- Evolutions apportées au P.L.U.
- 4- Evaluation des incidences du projet sur l'environnement



La dernière révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cintré, approuvée le 27 février 2007, a permis de transformer le Plan d'Occupation des Sols (POS) en PLU et a introduit le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) qui exprime le projet communal en matière d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir.

## 1-Eléments de contexte

La croissance démographique et urbaine et les tensions du marché de l'habitat ont conduit Rennes Métropole à s'interroger sur les formes actuelles des opérations d'habitat en périphérie afin d'évoluer vers davantage de diversité urbaine, sociale et intergénérationnelle.

Ainsi en partenariat avec la commune, une étude de définition a été lancée à Cintré afin d'expérimenter le principe d'opérations plus compactes.

Cette démarche expérimentale a été menée dans le souci de réfléchir à de nouvelles formes d'habitat alliant densité et développement durable qui puisse s'inscrire dans le caractère rural de la commune de Cintré.

## 2-Objet de la révision simplifiée

### a. Présentation du projet envisagé

Sur le secteur du "Clos de la Vallée", la commune de Cintré souhaite rendre possible la réalisation d'une opération de logements sur la totalité des terrains classés en zone à urbaniser 1AUD "Clos de la Vallée" et en intégrant l'extrême partie nord d'un boisement dans le PLU en vigueur.

Ce projet d'extension urbaine, déjà prévu au PLU en vigueur, est conçu en alternative au lotissement classique. Il propose des formes urbaines compactes juxtaposant des parcelles circulaires dans un continuum végétal. L'opération qui s'appuiera sur la structure paysagère existante, respectera les objectifs du Programme Local de l'Habitat et une densité de 25 logements à l'hectare tel que le préconise le SCOT.

### b. Justification de l'intérêt général

Cette opération et d'intérêt général :

- d'une part parce qu'elle permet à la commune de Cintré de répondre aux objectifs quantitatifs et qualitatifs du Programme Local de l'Habitat 2005-2012 ;
- d'autre part parce qu'elle sera un exemple d'opération intégrant de nouvelles formes d'habitat alliant densité et développement durable sans nier le caractère rural d'une commune de moins de 5000 habitants.

## 3-Evolutions apportées au PLU

Le P.L.U. actuel a prévu une zone à urbaniser 1AUD pour le secteur du "Clos de la Vallée" mais elle ne permet pas la mise en œuvre complète de ce projet du fait de l'intégration de l'extrême partie nord d'un boisement classé au PLU au titre d'élément de paysage (article L123-1-7° du code de l'urbanisme).

La révision simplifiée vise donc à permettre l'adaptation du zonage à ce projet :

### 1 – Adapter l'orientation d'aménagement du "Clos de la vallée" et du pôle sportif et de loisirs:

- introduire l'obligation de réalisation d'un cheminement piéton en limite d'opération et non plus à l'intérieur de l'opération,
- réduire le bois dans sa partie nord au profit d'une affectation dominante d'habitat.

### 2 – Adapter le règlement graphique :

- supprimer la protection "Elément de paysage (L123-1-7°)" sur la partie nord du bois au sud de la zone 1AUD "Clos de la Vallée"
- classé cette partie nord du bois en zone 1AUD au lieu de 1AUG actuellement
- supprimer les emplacements réservés pour cheminements piétons n°56 dans le bois et 57 de la rue des Sports vers le bois. Leur emplacement n'étant pas défini précisément aujourd'hui, ils sont indiqués dans l'orientation d'aménagement.

### 3 – Adapter le règlement littéral :

Le règlement de la zone 1AUD est modifié uniquement pour le secteur du "Clos de la Vallée" sur les articles suivants :

- article 6 et 7 : les règles d'implantation sont assouplies pour assurer le maximum de diversité architecturale et optimiser la construction sur des parcelles dont la superficie sera inférieure à 150 m<sup>2</sup>.
- article 11 : il est proposé de ne pas fixer de règle particulière sur ce secteur. Des règles particulières relatives à l'aspect extérieur des constructions pourront être définies dans le permis d'aménager.
- article 12 : la présente révision simplifiée rend possible la réalisation de la deuxième place de stationnement le long des voies et espaces publics.

## 4-Evaluation des incidences du projet sur l'environnement

La présente révision simplifiée s'inscrit totalement dans le cadre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui avait déjà prévu l'urbanisation de ce secteur.

L'atteinte à l'environnement est très faible puisqu'il s'agit de réduire environ 1000 m<sup>2</sup> de boisement constitué de résineux pour l'essentiel.

Le chapitre 7 du rapport de présentation « Incidences des orientations du plan sur l'environnement et mesures de préservation et de mise en valeur » n'est pas modifié, bien que la révision simplifiée porte sur la réduction d'une petite partie des éléments de protection du paysage.