



PAYSAGE
URBANISME



Commune :

BALAZÉ (35)

Etude :

Plan Local d'Urbanisme

Pièce :

1-Rapport de présentation

Objet :

APPROBATION du Plan Local d'Urbanisme de Balazé

Vu pour être annexé à la délibération
n°,
en date du2020 approuvant le
Plan Local d'Urbanisme de la commune de Balazé.

Le Maire

Table des matières

Préambule.....	3
Résumé non technique.....	4
Première partie : Diagnostic - L'état initial de l'environnement.....	4
1-L'analyse de l'état initial de l'environnement.....	10
1.1- Situation de la commune.....	10
1.1.1-La situation administrative de Balazé	11
Le SCoT du Pays de Vitré	12
1.1.2- Les déplacements et les réseaux viaires	14
1.2- Le contexte physique.....	22
1.2.1- Le climat	22
1.2.2- Le relief et le contexte géologique.....	27
1.2.3- L'hydrographie	29
1.3- Les risques, les contraintes et nuisances.....	31
1.4- Le contexte biologique et écologique	36
1.4.1- La trame verte et bleue : généralités	36
1.4.2-Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Bretagne	37
1.4.3- Les zones sources de biodiversité	39
1.5- Les caractéristiques identitaires de la commune de Balazé.....	44
1.4.1- L'analyse paysagère :.....	44
1.4.2- La morphologie et le contexte urbain	53
1.6- Le cadre de vie des habitants	57
2-Le diagnostic économique et démographique	60
2.1- Les caractéristiques démographiques et le logement	60
2.1.1- Une augmentation régulière de la population et une densité en augmentation.....	60
2.1.2- L'évolution du parc de logements.....	62
2.1.3- Perspectives d'évolution démographique et de production de logements	67
2.2- L'emploi et l'activité économique.....	69
2.2.1- La population active	69
2.2.3- Les zones d'activités économiques :	71
3-L'analyse des formes urbaines et de la consommation d'espaces	78
3.1- Le développement urbain	78
3.3- La consommation de l'espace.....	80
3.2.1- Le bilan de l'application du P.L.U.	80
3.2.1- Le bilan de la consommation de l'espace sur 10 ans.	81
3.3- Les capacités de densification du tissu bâti :	82
4- Explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables	
PADD :.....	87
5- Explication et justification des choix retenus.....	94
5.1- La cohérences des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :	95
5.2- La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables.....	99
5.3- Complémentarité des dispositions OAP – Règlement	102
5.4- La délimitation des zones en application de l'article L.151-9 du code de l'urbanisme :	104

5.5- L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41.....	106
6- Analyse des superficies	107
6.1 – Tableau des superficies	107
6.2- Exposé des dispositions du PLU qui favorisent la densification des espaces urbain et à urbaniser et la limitation de la consommation de l'espace :	109
6.3 – Le projet en quelques chiffres	110
7- Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement, des effets et incidences attendus de la mise en œuvre du PLU sur celui-ci.....	111
7.1- Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement :	111
7.2- Incidences attendus de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.....	112
Sur les espaces agricoles :	112
Incidences prévisibles sur l'environnement	115
7.3- Incidences prévisibles sur la santé humaine :	117
8- Les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU	118
9- Compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux applicables.....	120
9.1- Compatibilité avec le SCoT du Pays de Vitré :	120
9.2- Compatibilité avec le SRCE	122
9.3- Compatibilité avec le SRCAE et le PCAET	123
9.4- Compatibilité avec le SDAGE et les SAGE.....	125
9.5- Compatibilité avec le PLH.....	126

Préambule

La loi Solidarité et Renouvellement urbains du 13 décembre 2000 a modifié en profondeur les documents d'urbanisme dans leur forme et dans leur fond. Elle a imposé aux élus et aux différents partenaires, une nouvelle démarche de travail. Cette loi a été complétée le 12 juillet 2010 par la loi d'engagement national pour l'environnement ou « Grenelle II », qui a modifié plusieurs aspects du P.L.U. : la prise en compte de la trame verte et bleue, la définition d'orientation d'aménagement et de programmation... Ainsi que par les lois LAAF¹ du 13 octobre 2014, ALUR² du 24 mars 2015 et NOTRe³ du 7 août 2015.

Dans un premier temps, un diagnostic préalable est élaboré (phase d'études) qui consiste à dresser une sorte d'état des lieux relativement exhaustif sur la commune. Ce travail d'analyse doit intégrer également une dimension prospective du territoire (mettre en avant les tendances fortes, décrypter les signes de changements, le cas échéant, les risques pour le territoire considéré...). Ce diagnostic territorial s'inscrit dans une démarche de projet et doit préfigurer le projet de développement de la commune.

Fort de cette analyse préalable, la commission d'urbanisme communale en association avec les différents partenaires (services de l'Etat et personnes publiques associées à l'élaboration du document d'urbanisme) élabore un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.).

Il s'agit du projet d'aménagement et de développement durable du territoire communal qui engage la commune pour les quelques années à venir (8 à 10 années en général).

La concertation locale (prévue par la loi) a pris la forme suivante : les documents validés au fur et à mesure de l'état d'avancement de la procédure ont été mis à la disposition du public, aux jours et horaires d'ouvertures habituels de la mairie et deux réunions publiques ont été organisées 25 janvier 2017 et le 12 septembre 2017. Aussi une information régulière a été assurée par voie de publication sur le site internet et le bulletin municipal de la commune. L'organisation de cette concertation a permis d'afficher la politique communale auprès des habitants et en retour de pouvoir prendre en compte les remarques et observations pertinentes émises par la population.

Ainsi, un P.L.U. comprend les pièces suivantes :

- Un rapport de présentation,
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Un règlement (plan de zonage et règlement littéral),
- Des annexes.

Le présent document est le rapport de présentation qui se compose de trois parties :

- L'état initial de l'environnement et un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services ;
- L'évolution des formes urbaines et une analyse de la consommation de l'espace ;
- L'explication des choix retenus pour établir le Projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

¹ LAAF – loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

² ALUR – Accès aux Logements et un Urbanisme Renové.

³ NOTRe – Nouvelle Organisation Territoriale de la République.

Résumé non technique

Conformément à l'article L.151-3 du code de l'urbanisme, le résumé non technique, destiné à un large public, présente en quelques pages le contenu du rapport de présentation du PLU de Balazé.

Première partie : Diagnostic - L'état initial de l'environnement

Balazé est située dans le quart Centre-Est du département d'Ille-et-Vilaine, en continuité Nord de l'agglomération de Vitré. Elle est traversée par la RD178, axe structurant à l'échelle du département d'Ille-et-Vilaine, reliant Fougères à Vitré.

La commune est comprise dans la Communauté d'Agglomération de Vitré Communauté et dans le périmètre du SCoT⁴ du Pays de Vitré, composé de 62 communes regroupées en deux intercommunalités. Le SCoT du Pays de Vitré, a été approuvé le 15/02/2018.

1- Environnement :

A – Environnement physique :

Le territoire de la commune de Balazé (3666 ha) est un territoire ouvert permettant de bénéficier de perspective paysagère lointaine. Sa topographie est relativement vallonnée avec des reliefs plus hauts au Nord-Est (168 m d'altitude). Plusieurs cours d'eau animent ses paysages en creusant de petites vallées (74 m d'altitude). Les cours d'eau majeurs sont : La Vilaine, qui marque la limite Sud-Est du territoire communal, La Pérouse qui traverse le territoire et longe la limite Ouest de l'agglomération, le Rabault, qui traverse l'agglomération d'Est en Ouest et la Cartache, qui longe la voie ferrée.

B – Le climat :

Le climat est tempéré. Les précipitations sont importantes. Chaque année, les précipitations sont en moyenne de 727 mm. Les précipitations record, 79 mm en moyenne, sont enregistrées en Novembre. Balazé affiche une température annuelle moyenne de 11,2 °C. La région est soumise à des vents modérés à forts provenant d'ouest – sud-ouest. Les événements les plus notables sont les tempêtes de 1987 et 1999.

Ces données sont à intégrer dans la réflexion de la conception des logements pour : se protéger des vents dominants d'Ouest et orienter les logements vers le Sud pour un ensoleillement optimal.

C- Le patrimoine bâti :

Le patrimoine bâti ancien, dont l'élément majeur est le château du Châtelet, est autrement essentiellement constitué de bâtiments agricoles, de manoirs et de petits patrimoines de type fours à pain et puits. La commune s'est développée historiquement autour de l'église, et à partir des années 1960 sous forme d'opérations groupées (lotissements), implantées en continuité du cœur de bourg. Balazé est concernée par un élément classé au titre des Monuments Historique, non implanté sur son territoire. Le périmètre de 500 mètres de rayon est pris depuis les constructions de la Mare aux Hupins, situé sur la commune de Vitré. Pour mémoire, chaque demande d'autorisation (déclaration préalable ou permis de construire) compris dans le périmètre des 500 mètres est soumise à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

D- Le patrimoine naturel protégé :

Au-delà des prescriptions et diverses recommandations des documents supra-communaux, la commune de Balazé n'est pas dotée de patrimoine naturel protégé. La commune bénéficie d'une trame bocagère assez lâche

⁴ SCoT = schéma de cohérence territoriale

et un inventaire des zones humides a été mené par le syndicat de bassin versant de la Vilaine et intégré au présent PLU. Balazé n'est pas concernée par la présence d'un site NATURA 2000. En revanche, la commune est concernée par deux captage d'eau potable, l'un situé en limite Nord-Est du territoire communal (la Guérinière) et l'autre en limite Sud-Est (Pont Billon).

E- Le paysage :

L'analyse paysagère effectuée a permis d'identifier les enjeux suivants :

- la nécessité de préserver et de renforcer le rôle du végétal et du patrimoine naturel de Balazé, notamment pour la préservation de ses caractéristiques identitaires,
- de travailler les limites entre l'espace rural et les franges urbaines, en particulier en limite Nord de l'agglomération,
- de veiller au maintien de la trame verte au sein de l'agglomération ainsi qu'au maintien de son caractère identitaire, notamment lors de la réalisation des opérations d'aménagement à venir.

E- Les risques :

Balazé est soumise aux risques sismiques (comme toute la Bretagne), au risque de retrait et gonflement d'argile, au risque d'inondations, mais elle n'est pas concernée par un Plan de Prévention pour les risques Naturels d'inondation (PPRni), malgré sa situation dans le bassin versant de la Vilaine Amont. Elle est aussi soumise aux risques technologiques liés aux risques de pollution attachés aux installations agricoles d'envergure (au nombre de 4 en 2018) et aux risques de transport de matières dangereuse (RD178).

F- Les réseaux et équipements :

Les eaux usées : Le réseau de collecte du bourg de Balazé dessert l'ensemble des zones bâties du bourg et ses extensions proches. Il est exclusivement de type séparatif. L'étude de zonage d'assainissement collectif a fait l'objet d'une mise à jour concomitamment à la révision du PLU.

Les eaux pluviales : La commune est dotée d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales, ayant fait l'objet d'une mise à jour concomitamment à la révision du PLU.

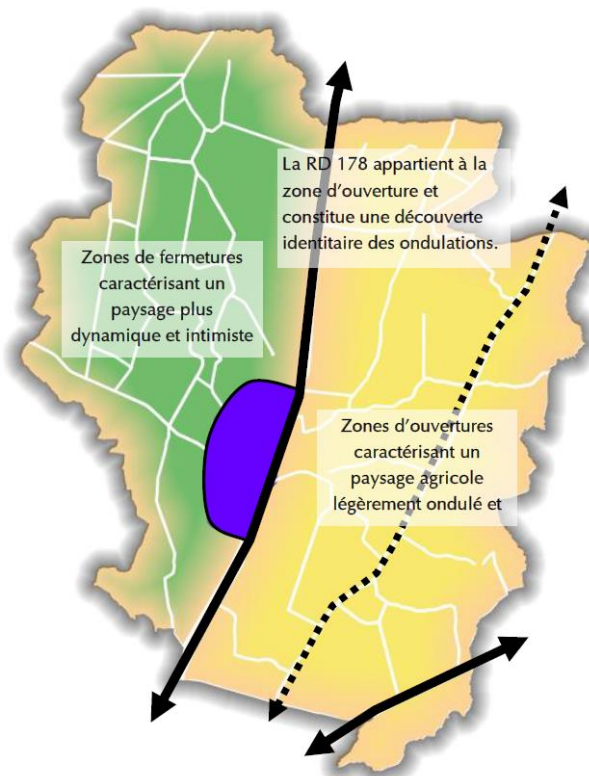
L'adduction d'eau potable : l'alimentation est assurée par le syndicat mixte de production de la Vallière (SYMEVAL).

La gestion des déchets : est assurée par le SMICTOM du Pays de Vitré. Le détail figure aux annexes sanitaires du dossier.

G- L'occupation de l'espace :

Le réseau viaire : la voie majeure est la RD178 (en noir sur la carte) et permet de relier Fougères à Vitré, voire plus largement Caen à Angers. Les autres voies départementales sont des voies de desserte locale. Le réseau de voies communales et de chemins est plutôt bien structuré. A l'échelle de l'agglomération de Balazé, il en est de même, ainsi que pour les liaisons piétonnes. Les aires de stationnement sont bien réparties et l'offre de stationnement est suffisante.

La commune, malgré sa proximité avec Vitré qui propose une offre de bus de ville, est desservi que par le réseau de transport en commun départemental Illeloo.



Le développement de l'urbanisation : s'est opéré historiquement autour de l'église de Balazé et au croisement des voies structurantes, puis, à partir des années 1960, sous la forme d'opération d'ensemble. Quelques constructions ont été réalisées individuellement sous la forme de pavillons implantés sur de grandes parcelles de 1500m² et plus. L'implantation des constructions a respecté une marge de recul inconstructible définie en application du règlement de voirie départementale d'Ille-et-Vilaine, qui s'avère être contre-productive en terme de résultat. En effet, lors du respect de ce règlement, le caractère urbain des secteurs concernés est de ce fait, peu marqué. Dans le cadre de la mise en œuvre de ce nouveau PLU, la densification de ces parcelles est encouragée. Ainsi le règlement de voirie départemental ne sera pas reporté au plan de zonage du PLU.

En matière d'activités économiques artisanales : la commune est dotée en continuité nord de l'agglomération d'une zone d'activités artisanales. La commune propose de nouveaux espaces à la construction au bénéfice du développement économique local.

L'occupation du sol de l'espace rural : L'occupation du sol correspond à un paysage nettement agricole, et accessoirement les prairies, les cultures et le bocage sont présents. La mise en œuvre du projet a pour objectif de privilégier le maintien de l'activité économique agricole. Ainsi les espaces agricoles représentent près de 78% du territoire communal.

2- Le diagnostic socio-démographique :

A – Les caractéristiques démographiques et le logement :

La population de Balazé est en constante progression, avec un ralentissement observé depuis 2016, d'après les estimations communales. Ainsi, la commune de Balazé a connu une croissance de 1,4% par an entre 2006 et 2011 et un premier ralentissement de cette croissance entre 2011 et 2016 avec une croissance de 0.4%/an.

Parallèlement, la structure de la population montre un vieillissement à venir lié à une augmentation de la population des 45 à 74 ans, et une baisse de l'effectif des moins de 14 ans.

Pourtant, la taille des ménages reste stable avec, depuis 2011, 2,6 personnes (SCoT = 2,6 envisagé pour les 10 ans à venir). Passée de 3 personnes par ménage en 1999 à 2.6 en 2016, on peut pourtant envisager une baisse légère à l'avenir de 2,5 à 2,4 personnes par ménage.

La production de logements a toujours été positive. La commune ayant connu une baisse d'offre de foncier, elle affichait un taux de logements vacants de 6,08% en 2016. Aujourd'hui elle ne compte plus de logements vacants en cœur de bourg et peu en campagne.

B- L'activité économique :

La population active : son évolution suit la tendance de la population totale, avec une dynamique moindre puisque sur la période 2011 – 2016, la croissance moyenne annuelle s'élevait à 0,1%. Balazé, par sa proximité avec Vitré, dépend de ce pôle d'emplois. Ainsi, l'indicateur de concentration d'emploi s'élève à 30,7 (part d'emplois pour 100 actifs).

L'activité artisanale : Balazé est dotée d'une zone d'activité artisanale en limite Nord de l'agglomération. Cette ZA communale est devenue de compétence intercommunale (Vitré Communauté). La commune envisage de poursuivre le développement de cette zone d'activités. Après échange avec Vitré communauté, il est proposé la délimitation d'une partie à urbaniser à court terme, et d'une partie à urbaniser à plus long terme, qui sera mobilisée en fonction des besoins et demandes d'installation. La commune souhaite, en proposant ces terrains aux artisans locaux, préserver les espaces agricoles des changements de destination liés aux activités économiques autres qu'agricoles.

Une activité artisanale (charpente) a été identifiée en Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) dans le but de permettre son maintien sur site, d'autant que l'entreprise familiale est en cours d'installation de son successeur.

L'activité agricole : elle est dynamique sur le territoire. Les infrastructures des exploitations sont récentes et d'envergures.

L'activité commerciale : la commune a mené une démarche de préservation de sa boulangerie qui s'avère bien fonctionner à ce jour. Elle ne souhaite pas utiliser les outils proposés par le PLU pour préserver son offre commerciale locale.

C – Equipements et services :

Une offre d'équipements de qualité au regard de la proximité de la ville de Vitré et de l'envergure de la commune. Toutefois, il s'avère nécessaire d'anticiper les besoins en matière de stationnement, d'extension du cimetière, de proposition d'une salle des fêtes et d'extension des équipements sportifs.

Un cadre de vie agréable, à préserver, avec une offre de services de santé et de commerces de proximité, regroupés au centre de l'agglomération. Le réseau de liaison douce en site propre est bien développé et doit se poursuivre pour favoriser les liaisons entre le cœur de bourg et les quartiers pavillonnaires.

3- Le projet communal :

La présentation du projet communal se décompose en plusieurs parties :

- Les orientations générales du PLU, correspondant au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de la commune et précisant les objectifs de modération de la consommation de l'espace dans le cadre de la mise en œuvre du projet d'aménagement ;
- La déclinaison de ce projet aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et au règlement (règlement littéral et plan de zonage) ;
- L'évaluation des incidences de la mise en œuvre du projet de PLU de Balazé.

A- Le PADD répond aux objectifs communaux suivants :

1. **Prise en compte de l'environnement et du paysage :** Utiliser le terroir comme un outil de développement et de promotion ; Faire de l'agriculture un axe fort du PADD ; Organiser le territoire selon l'armature paysagère ; Prendre en compte la trame verte et bleue.
2. **L'habitat :** Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain (renouvellement, densité...) et affirmer et valoriser l'identité communale de Balazé.

3. **Logements / mixité / équipements / services / activités** : Adapter et diversifier l'offre de logements – parcours résidentiel ; Assurer une offre d'équipements, de services complémentaires et diversifiée ; Conforter et développer le secteur d'activités économiques de la Haute Bouëxière.
4. **Transports, mobilité et déplacements** : Favoriser les modes de transports alternatifs à la voiture ; Maîtriser les déplacements, favoriser une circulation apaisée et limiter les conflits d'usages
5. Valoriser les entrées d'agglomération,
6. Maîtriser l'énergie et le développement des communications numériques.

Afin de répondre à l'accueil de population envisagé (croissance de +1,00% par an), 112 logements seront à produire sur la commune d'ici 2030, avec la production de logements par changement de destination 25, soit la nécessité de prévoir la production de 90 logements neufs environ au sein de l'agglomération.

La commune, après un ralentissement de son développement urbain lié à un défaut d'offre de surface constructible (rétention foncière importante), souhaite réamorcer une croissance de sa population et en particulier de jeunes ménages, afin de conserver la qualité de son offre d'équipement. En effet, l'école a fait l'objet d'une fermeture de classe à la rentrée 2018 et la baisse d'effectif au sein de l'école se poursuit.

Enfin le projet de développement de la commune a été défini dans le respect des principes énoncés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme et dans le respect des objectifs affichés aux documents supra-communaux suivants : SRCE, SRCAE, le SCoT du Pays de Vitré, le PLH de Vitré Communauté, le SDAGE et le SAGE Vilaine, le PCAET, entre autres.

B- la mise en œuvre du projet :

Le projet de PLU est traduit dans les documents graphiques, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le document graphique dispose de 4 grands types de zones dont les surfaces sont ainsi réparties :

Sigle	Zone et type d'occupation envisagée	Part de la surface communale
U	Urbaine, occupation mixte du sol (habitat et activités)	1,73%
AU	A urbaniser, occupation mixte du sol (habitat et activités)	0,34%
A	Agricole – espace dédié à l'activité agricole et possibilité d'extension des logements existants à la date d'approbation du PLU, occupés par des tiers. De plus un STECAL délimite une zone constructible en espace rural, dédiée uniquement à l'activité économique existante.	78,16%
N	Naturelle – zone de préservation du patrimoine naturel et possibilité d'extension des logements existants à la date d'approbation du PLU, occupés par des tiers à l'activité agricole.	19,78%

C- L'évaluation environnementale du projet :

1- Incidences prévisibles sur l'environnement

Sur les espaces agricoles : le projet d'aménagement de la commune a pour objectif de préserver ses espaces agricoles. Les zones ouvertes à l'urbanisation sont aujourd'hui exploitées mais elles étaient déjà identifiées au PLU initial en espace constructible à court ou long terme. Les exploitants ont donc pu anticiper le devenir de ces espaces. De plus, les surfaces proposées à urbaniser au PLU initial s'élevaient à 30 ha, au PLU révisé, la surface totale s'élève à 12,37 ha (habitations – activités artisanales – équipements).

L'autre risque envisagé en matière d'impact sur les espaces agricoles est attaché aux changements de destination des constructions en zone rurale : en fonction des découpages parcellaires qui seront effectués, les parcelles qui deviendront jardins pourraient empiéter plus que nécessaire sur l'espace agricole. Il est à noter qu'au cours des 10 années passées, 11 constructions ont fait l'objet de changement de destination pour la création de logements. Cette forme de production de logements n'a pas eu d'impact sur l'activité agricole et en aura sans doute peu à l'avenir.

Sur les espaces naturels protégés : La commune est concernée par deux périmètres de captage d'eau potable ayant fait l'objet d'arrêtés Préfectoraux et nécessitant une vigilance particulière. Ils sont situés en limite Nord-Est et Sud-Est du territoire communal et à bonne distance de l'agglomération. La mise en œuvre du projet de Balazé ne devrait pas avoir d'impact sur les espaces naturels protégés.

Sur les espaces naturels non protégés : la commune a fait l'objet d'un inventaire des zones humides, des cours d'eau et de sa trame bocagère, réalisé par le syndicat de Bassin Versant de la Vilaine Amont. Les éléments du patrimoine naturel communal, non protégé, devraient donc être préservés dans le cadre de la mise en œuvre du projet d'aménagement de Balazé.

Le paysage : les enjeux en la matière sont attachés à l'agglomération et aux constructions pour certaines, marquantes dans le paysage. Des prescriptions sont proposées dans le cadre du PADD et sont retranscrites au règlement du PLU. Les orientations d'aménagement et de programmation définie prévoient d'ailleurs la réalisation de plantations nouvelles pour compléter la trame verte sur le pourtour de l'agglomération et participer à l'intégration paysagère de l'agglomération.

2- Incidences prévisibles sur la santé humaine :

Le cadre de vie : Déjà à ce jour, la commune de Balazé a mené de nombreux projets d'aménagement visant à améliorer la qualité du cadre de vie de ses habitants : plateaux sportifs, aménagement de traversée de bourg, lotissements dotés presque systématiquement de liaisons piétonnes en site propre, projets de renouvellement urbain intégrant la production de logements sociaux ...

Le projet de révision générale du PLU s'inscrit dans la continuité de ces objectifs d'amélioration du cadre de vie, avec le souhait de travailler en partenariat avec les collectivités supra-communales en matière d'offre d'équipements, d'emplois et de développement économique. Elle s'oriente d'ailleurs en direction du pôle local d'équipements, de commerces et de services que constitue la ville de Vitré.

Le développement économique : Le développement économique local est de compétence communautaire. La commune est dotée d'une zone d'activité artisanale, où historiquement étaient implantées l'activité et le logement attaché à l'activité. Le règlement n'autorise plus cette forme d'occupation des sols et n'admet que l'activité et les locaux de gardiennage d'une emprise au sol maximale de 30m². Balazé envisage l'accueil des artisans locaux et souhaite permettre le développement de sa zone. Ce projet a donné lieu à des échanges entre la commune de Balazé et Vitré Communauté. Cette dernière propose à la commune une enveloppe de 3,5 ha.

Balazé a aussi pour objectif d'assurer le maintien de l'activité économique existante : permettre le développement de l'activité artisanale existante en espace rural et de l'activité agricole.

Ces projets de développement économique ne présentant pas de sources de pollution importante à ce jour, n'auront pas d'incidences sur la santé des habitants de Balazé.

La qualité des projets d'aménagement à venir : Les objectifs de la RT2020 sont d'ores et déjà intégrés au projet de révision générale du PLU de Balazé. Ainsi, les orientations d'aménagement et de programmation auront pour objectif majeur d'assurer une orientation favorable et une implantation qui limite l'impact paysager des constructions (adaptation à la topographie, masque solaire, ...). Par ailleurs, pour répondre aux densités de constructions attendues, des schémas proposant des tracés de voirie seront proposés pour une utilisation optimale de l'espace.

La problématique de la gestion des eaux pluviales est aussi intégrée à la réflexion afin que dès la conception des projets de construction des particuliers, il soit envisagé la réalisation d'équipements de régulation, d'absorption et d'utilisation des eaux pluviales.

1-L'analyse de l'état initial de l'environnement

1.1- Situation de la commune

Quelques données de cadrage de la situation de Balazé :

Administration	
Pays	 France
Région	Bretagne
Département	Ille-et-Vilaine
Arrondissement	Fougères-Vitré
Canton	Vitré
Intercommunalité	Vitré Communauté
Code postal	35500
Code commune	35015
Démographie	
Gentilé	Balazéen
Population municipale	2 249 hab. (2016 ▲ en augmentation de 2 % par rapport à 2011)
Densité	61 hab./km ²
Géographie	
Coordonnées	 48° 10' 08" nord, 1° 11' 30" ouest
Altitude	Min. 70 m Max. 169 m
Superficie	36,66 km ²

Sources : Wikipédia



Localisation départementale



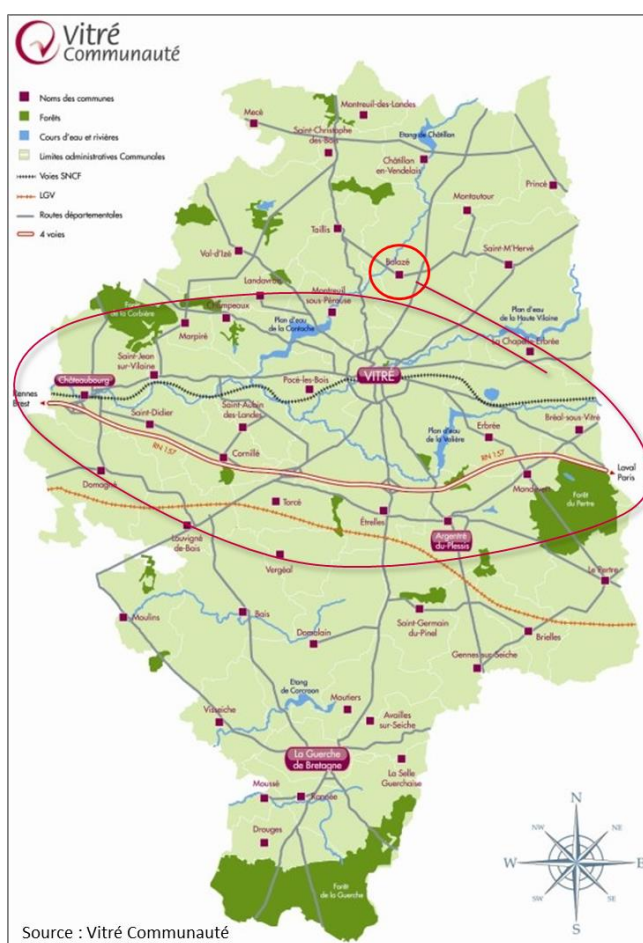
Balazé est située au centre Est du département d'Ille-et-Vilaine, en continuité Nord de l'agglomération Vitré.

1.1.1-La situation administrative de Balazé

La commune est comprise dans la Communauté d'Agglomération de Vitré Communauté, regroupant 46 communes sur 880 km² et une population de 77 800 habitants (INSEE 2013).

Argentré-du-Plessis	Bais	Balazé
Availles-sur-Seiche	Brielles	Champeaux
Bréal-sous-Vitré	Châteaubourg	Châtillon-en-Vendelais
La Chapelle-Erbrée	Domagné	Domalain
Cornillé	Erbrée	Étrelles
Drouges	La Guerche-de-Bretagne	Landavran
Gennes-sur-Seiche	Marpigné	Mecé
Louvigné-de-Bais	Montautour	Montreuil-des-Landes
Mondevert	Moulins	Moussé
Montreuil-sous-Pérouse	Le Pertre	Pocé-les-Bois
Moutiers	Rannée	Saint-Aubin-des-Landes
Princé	Saint-Didier	Saint-Germain-du-Pinel
Saint-Christophe-des-Bois	Saint-M'Hervé	La Selle-Guerchaise
Saint-Jean-sur-Vilaine	Torcé	Val-d'Izé
Taillis	Visseiche	Vitré
Vergéal		

→ Balazé, située en limite Nord de Vitré, bénéficie de l'attractivité liée à « l'aire économique dynamique » de ce territoire, orienté est-ouest et englobant les voies structurantes constituées de la RN157 et des voies ferrées.



Vitré Communauté a en charge les compétences suivantes :

Compétences obligatoires :

- Le développement économique : notamment l'aide à l'implantation d'entreprises, l'aménagement des zones d'activités, la construction de bâtiments industriels ;
- L'aménagement de l'espace : l'acquisition foncière, la répartition des pôles d'emplois ;
- L'équilibre social de l'habitat et politique de la ville : les transports, l'animation jeunesse.

Vitré Communauté intervient aussi pour :

- La voirie sur les zones d'activités et les aires de co-voiturage communautaires
- La protection et la mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie : plantation du bocage, valorisation de la randonnée.
- Le centre technique communautaire : équipe qui peut intervenir sur les communes pour des services d'entretien d'espaces verts, désherbage.
- Les équipements culturels et sportifs : piscines, écoles de musique et de dessin, base nautique
- La politique touristique.
- La prise en charge de la participation financière des communes au service Départemental Incendie et Secours.

Vitré Communauté a défini son projet de territoire pour la période 2015-2020, et précise ses grands objectifs suivants :

- 1- Accompagner les actions de vitalisation des centres bourgs et cœurs historiques,
- 2- Contribuer à l'élévation et à l'adaptation du niveau de formation professionnelle aux besoins des entreprises et des salariés.
- 3- Mettre en œuvre une politique de promotion du territoire renforçant son attractivité et son identité.
- 4- Favoriser l'innovation numérique et l'accès au haut débit sur le territoire.
- 5- Améliorer l'offre de soins sur le territoire et développer une politique de promotion du Sport Santé, de prévention et d'anticipation des effets du vieillissement.
- 6- S'engager dans la transition énergétique du territoire.
- 7- Conforter l'activité agricole et préserver l'environnement.
- 8- Favoriser l'esprit d'entreprendre et l'engagement des jeunes.



➔ Le projet de territoire n'est pas un document à respecter au titre du code de l'urbanisme, il a toutefois pour but de coordonner le développement du territoire de l'agglomération, d'où l'intérêt pour les communes de l'intégrer à leur réflexion.

Le SCoT du Pays de Vitré

Voici un extrait du code de l'urbanisme – Article L.131-4 :

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article [L. 141-1](#) ;
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
- 3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article [L. 1214-1 du code des transports](#) ;
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article [L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation](#) ;
- 5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article [L. 112-4](#). »

Balazé est comprise dans le périmètre du SCoT⁵ du Pays de Vitré, composé de 62 communes regroupées en deux intercommunalités. Le SCoT du Pays de Vitré, révisé au cours de l'étude, a été approuvé le 15 février 2018.



Source : SCoT du Pays de Vitré

Le document d'orientation et d'objectifs du SCoT affiche les objectifs suivants :

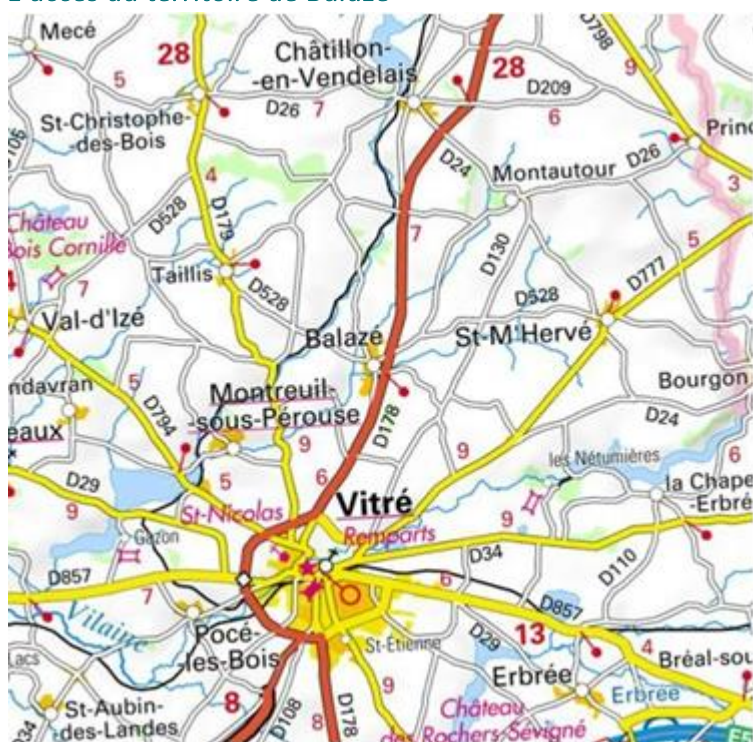
⁵ SCoT = schéma de cohérence territoriale

Thématiques	Objectifs	Transcription sur Balazé
1-Maintenir et accueillir la population sur l'ensemble du territoire	Répartir l'accueil des nouvelles populations de façon équilibrée Faciliter le parcours résidentiel sur le Pays de Vitré Prendre en compte les risques et les nuisances	Un taux de croissance démographique moyen de 1,25% à l'échelle du SCoT du Pays de Vitré. Une mixité sociale et générationnelle à assurer en encourageant la production de logements aidés (tous types d'aides confondus, locatif et accession). Maîtriser les risques naturels et limiter le risque inondation – Prendre en compte les risques technologiques et les nuisances.
2-Pour une gestion optimale de l'espace	Limitier l'étalement urbain et renforcer les centralités du Pays de Vitré Limitier la consommation foncière	Identifier les gisements fonciers existants en agglomération et favoriser un développement urbain cohérent. Une densité moyenne de 15 log./ha. Les STECAL sont admis pour des habitations ou des activités.
3- Affirmer et renforcer la position économique du Pays de Vitré	Confirmer la position stratégique du Pays de Vitré aux portes de la Bretagne Conserver un territoire rural dynamique qui s'appuie sur un réseau de centralités connectées Préserver l'outil agricole en tant que composante économique majeure du territoire	Admettre la mixité d'usage des sols, lorsque les activités sont compatibles avec la proximité d'habitations. Préserver les espaces agricoles.
4- Garantir une mobilité durable sur un territoire accessible et connecté	Conserver une bonne accessibilité sur l'ensemble du territoire Développer et diversifier les mobilités alternatives Prendre en compte l'avènement du numérique	Favoriser les modes de déplacement doux.
5-Assurer une offre d'équipement et de services adaptée et diversifiée	Conserver une offre de services aux populations de qualité.	Favoriser la mutualisation et l'optimisation des équipements
6-Organiser un appareil commercial adéquat	Conforter les sites commerciaux existants par densification, réorganisation ou extension. Organiser une armature commerciale adaptée.	Elles sont identifiées au SCoT comme pôle de proximité, soit la nécessité de conserver l'offre de commerce de proximité en complémentarité avec la structure commerciale du pôle le plus proche = Vitré
7-Préserver le cadre de vie et valoriser les ressources du territoire	Valoriser les paysages et le patrimoine du Pays de vitré. Garantir une gestion durable des ressources du territoire Préserver et valoriser les composantes de la trame verte et bleue	Préserver les équilibres et conserver la ruralité du territoire. Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager. Renforcer la qualité paysagère des zones urbaines et des opérations d'aménagement. Gérer de façon quantitative et qualitative la ressource en eau : Identifier les éléments du bocage, les zones humides, réaliser, le cas

		échéant, un schéma directeur de gestion des eaux pluviales.
8-Œuvrer pour la transition énergétique	Œuvrer pour la transition énergétique	Favoriser les initiatives locales de production d'énergies renouvelables.

1.1.2- Les déplacements et les réseaux viaires

L'accès au territoire de Balazé



Sources : Via Michelin

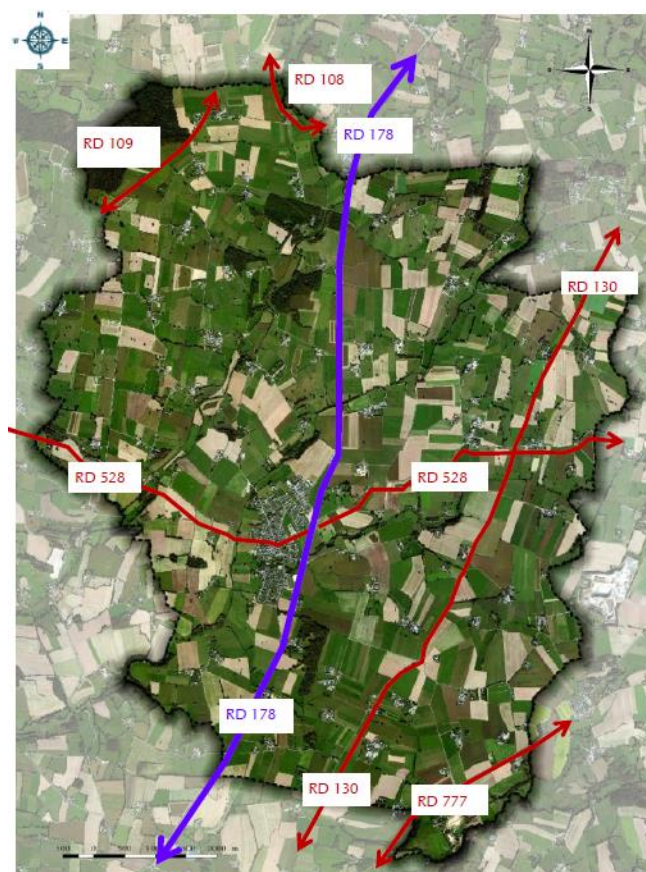
Située en continuité Nord de l'agglomération de Vitré, Balazé est desservie RD178, axe Fougères – Vitré supportant plus de 8261 véhicules/jour en limite Sud d'agglomération. Cette voie n'est plus classée à grande circulation mais est identifiée de classe 3 en matière de nuisances sonores.

Toutefois, le développement urbain s'est préalablement opéré en respectant la marge de recul de 75 mètres comptés de part et d'autre de l'axe de la voie, qui avait été définie en application de la loi Barnier.

Cela a généré des reliquats d'espace entre le bourg et la voie.

Cet axe ne traverse pas le bourg, il le longe en limite Est. Ainsi des zones habitées sont comprises dans le périmètre de 100 mètres soumis aux nuisances sonores.

Deux routes départementales RD777 et RD130, sont orientées Nord-Sud, en ayant pour point de départ Vitré. Ainsi seule la RD528 assure la desserte Est-Ouest du territoire communal.



Sources IGN - Geoportail

Un réseau de voies et de chemins bien structuré :

Ce réseau est également complété par des voies communales qui desservent les différents hameaux et fermes de la commune. On retrouve également des chemins d'exploitation desservant les exploitations et les parcelles agricoles.

En revanche, le territoire compte de nombreux hameaux et corps de ferme, desservis par des chemins qui leur sont propres. Il n'y a pas ou peu de continuités assurées par des chemins.



La desserte principale du centre bourg s'effectue par quatre accès qui se greffent directement sur la RD 178. Parmi ces accès, on peut noter la RD 528 (rue de l'Abbé Brohan), ainsi que les voies principales de desserte que constituent les voies communales : rue de la Charronnerie, rue des Lilas, rue Saint Martin. L'ensemble de ce réseau principal de dessertes convergent vers le cœur du bourg et permet d'assurer des dessertes interquartiers.

➔ Une étude de revitalisation urbaine a été menée en 2016.

Cette étude intégrait la problématique des déplacements à l'échelle de l'agglomération.

Ainsi, le projet d'aménagement intègre les objectifs définis en matière de développement des connexions viaires et du réseau de liaison piétonne.

Quelques opérations résidentielles présentent des espaces correspondant à des amorces de voies pouvant constituer une opportunité foncière pour :

- Assurer le prolongement de la trame viaire soit routière soit piétonnière.
- Formaliser et compléter le réseau secondaire

Certaines parcelles limitrophes des secteurs urbanisés, par leur positionnement, représentent également un enjeu pour proposer de compléter le réseau viaire.

Ces « espaces ouverts » situés à l'intérieur du tissu urbain ou en proximité immédiate représentent des opportunités pour compléter le réseau en facilitant la desserte des quartiers existants et en assurant le prolongement de la trame viaire.

PISTES DE REFLEXIONS:

- Dans les secteurs de renouvellement urbain ou pour les futurs secteurs à urbaniser : il s'agira de trouver un gradient dans la conception du réseau des voies de dessertes pour affirmer la hiérarchie des voies. Il s'agira d'adapter le profil à la fonction et au statut des voies de desserte (gabarit, inscription des cheminements piétonniers, mobilier urbain...) afin d'assurer la lisibilité du réseau, tout en assurant sa fonctionnalité.
- Réfléchir au développement de nouvelles voies de desserte pour irriguer le tissu urbain existant (mise en place d'emplacement réservé, utilisation des amorces...)
- Anticiper l'évolution de la trame viaire afin de permettre d'assurer un schéma de desserte cohérent tout en instituant des connexion inter-quartiers évidentes
- Continuer de mettre en œuvre des voies de bouclage pour assurer la mise en œuvre d'un réseau secondaire adapter aux besoins et aux usages.
- Compléter le réseau viaire pour mettre en œuvre une évolution urbaine en appui sur les dessertes existantes (et leur mutation éventuelle) ou/et à créer, afin d'assurer un développement équilibré et harmonieux de l'agglomération.

Le réseau de chemins à l'échelle de l'agglomération :



Les voies primaires et certaines voies tertiaires possèdent le plus souvent des trottoirs ou des chemin piétons en site propre.

Les voies mixtes permettent aisément aux piétons de circuler (partage de la voie). Elles sont présentes dans le centre traditionnel et sur certain secteur d'habitat résidentiel, notamment les plus récents.

Le réseau de liaisons douces (chemins piétonniers en site propre) sont très présents. Certains sont aménagés d'autres correspondent à des chemins « verts » engazonnés. Ils sont localisés principalement sur la frange Nord de l'agglomération.

Les opérations successives de lotissement ont également intégrées les déplacements piétonniers permettant ainsi de regagner le centre bourg et d'établir des relations inter quartiers.

Un certain nombre **d'amorces** existent en terminaison des voies tertiaires et constitue une opportunité pour compléter le réseau.

➔ **Les chemins piétonniers (en jaune sur la carte ci-contre) permettent d'assurer essentiellement une fonction de liaisons inter- quartiers et favorisent les connexions vers les secteurs d'équipements principaux. Des continuités seront à assurer (en blanc sur la carte ci-contre).**



Voie primaire



Voie mixte



Liaison douce



Amorce

La présence du Rabault se remarque depuis la rue Saint Martin, par l'importance des plantations au niveau de l'étang et du CRAPA. Il est drainé par un maillage important de cheminement offrant une bonne porosité sur les quartiers limitrophes. Les multiples connexions piétonnes entre les secteurs résidentiels et le CRAPA, permettent de considérer le parc aménagé sur la partie Ouest de vallée du Rabault comme un lien entre les quartiers adjacents. La liaison douce Nord Sud est assurée par les trottoirs situés de part et d'autre du Pont qui assure le franchissement du cours d'eau.

Le secteur du Stade : Le parvis de la salle des sports, évacué de ses véhicules, offre une bonne sécurité pour les flux des piétons et cycles. Un dépose minute draine le parvis. L'organisation des stationnements se situe au Sud dans une poche le long de la rue Saint Martin et au Nord aux pieds des tennis servant aussi aux pêcheurs et aux clients du restaurant.

→ PISTES D'EREFLEXIONS

En vue d'assurer un développement équilibré et harmonieux du bourg, il s'agira de compléter le maillage pour conforter les relations interquartier (notamment entre le nord et le sud de l'agglomération au passage du Rabault) .

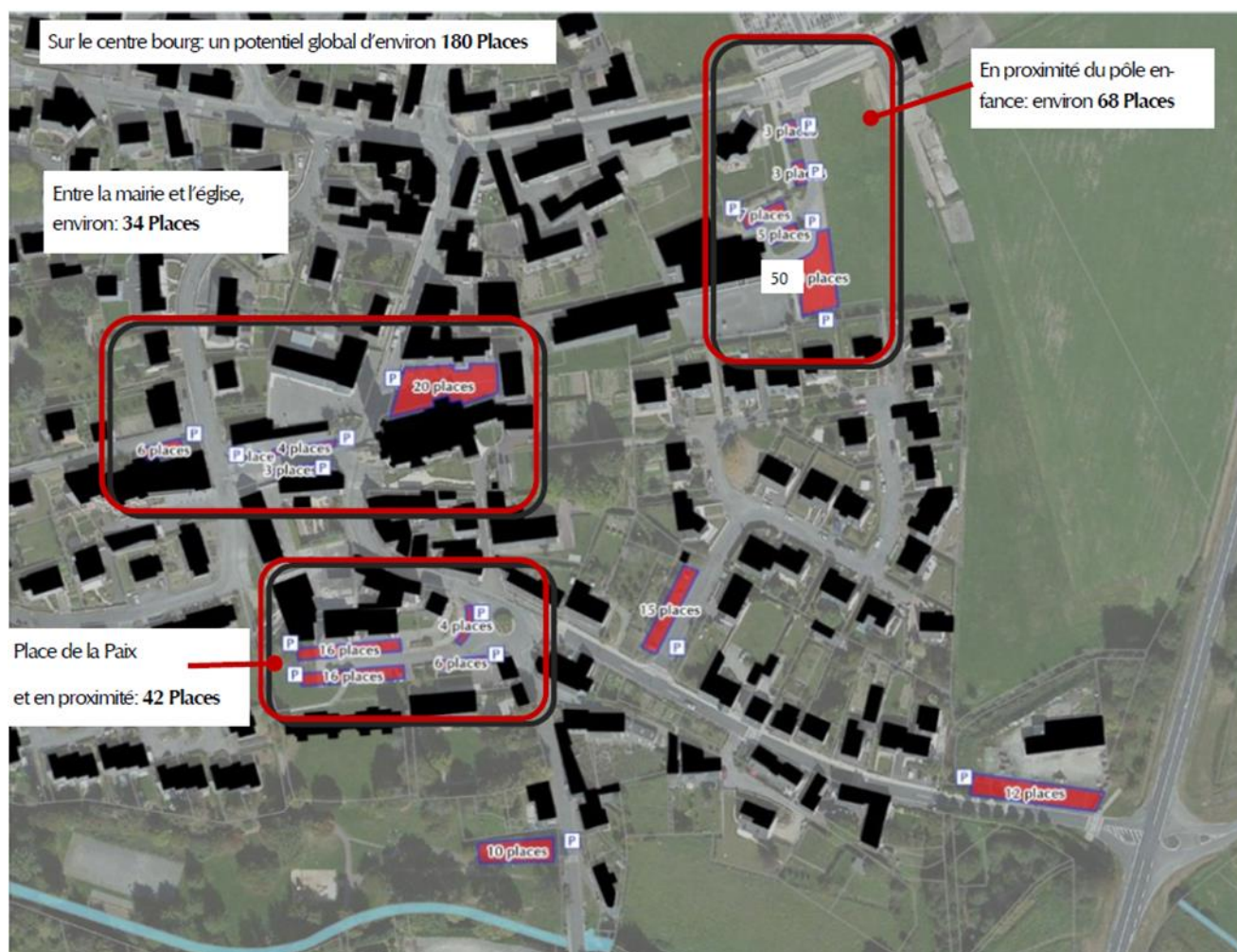
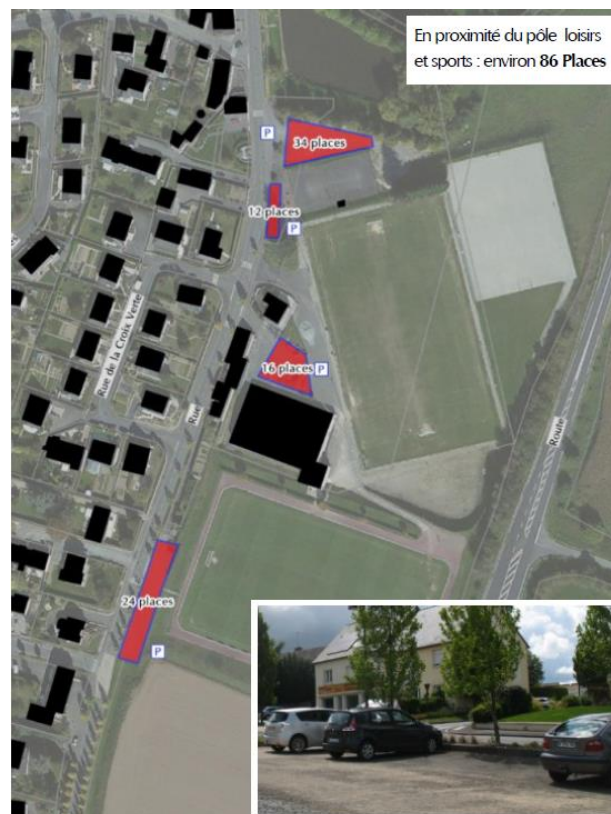
Prolonger le lien entre le secteur sportif et le parc/CRAPA

Proposer de nouvelles connexions piétonnes dans un objectif d'irrigation et de maillage avec le centre bourg, les secteurs d'habitats résidentiels existants et projetés. Il s'agira notamment de poursuivre les liaisons douces déjà mises en œuvre



La répartition spatiale des aires de stationnement :

Les espaces de stationnement sont présents le long des voies principales et sous la forme d'espaces aménagés. Certains sont situés en proximité immédiate des commerces et services, mais ne sont pas suffisants pour répondre aux besoins des commerces / services / équipements. D'autres espaces de stationnements sont internes aux opérations de lotissements. Les principaux espaces de stationnements mutualisés sont positionnés au cœur du centre bourg et en proximité du pôle de loisirs et sports. En proximité des commerces (pharmacie rue Jeanne d'Arc), le stationnement est peu présent s'effectue longitudinalement sur rue. En marge du centre bourg, il existe un espace de stationnement d'une capacité d'environ 25 places le long de la rue Jeanne d'Arc entre l'entrée du lotissement de la Bouëxière et celui des Hortensias. L'étude de revitalisation envisage de recentraliser les commerces existants au niveau du projet de renouvellement de l'îlot rue de la Paix, la dynamique commerciale sera renforcée et les espaces de stationnement mutualisés seront optimisés en cœur de bourg.



Les modes de déplacements proposés :

Les objectifs du SCoT du Pays de Vitré sont les suivants, en la matière :

Il est envisagé, à l'échelle supra-communale, un renforcement des liaisons en matière de transport, notamment depuis la RD178.

Le bourg de Balazé est desservi par le réseau de transport en commun Illenoo, via la ligne Vitré – Fougères, du lundi au vendredi. Cela permet aux Balazéens de rejoindre la Gare de Vitré pour se rendre à Rennes (liaison ferroviaire).

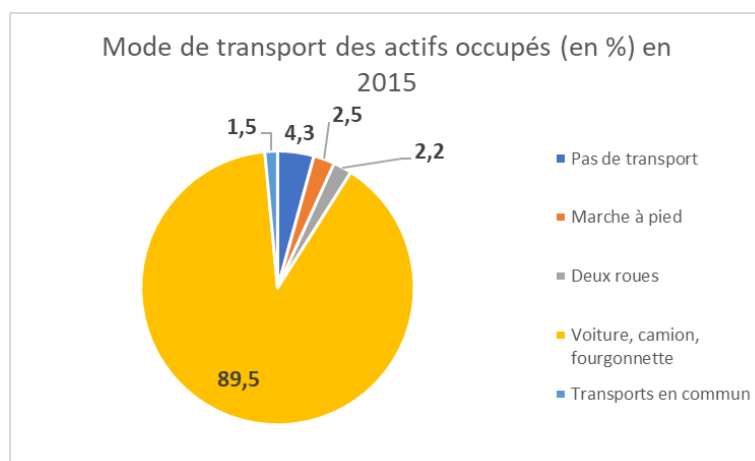
Les habitants de Balazé bénéficient aussi du service de co-voiturage mis en place par Vitré Communauté « Éhop ».

Le transport scolaire est assuré pour les collégiens et les lycéens vers Vitré et pour l'école primaire de Balazé.

Balazé est également desservi par le service de transport de taxi mis en place pour les communes de Vitré Communauté qui fonctionne sur réservation et à tarif unique. Service destiné aux personnes de 65 ans et +, personnes inscrites à Pole emploi, bénéficiaires CMU et RSA bénéficiaires de l'AAH, de l'APA.



Sources : Illenoo



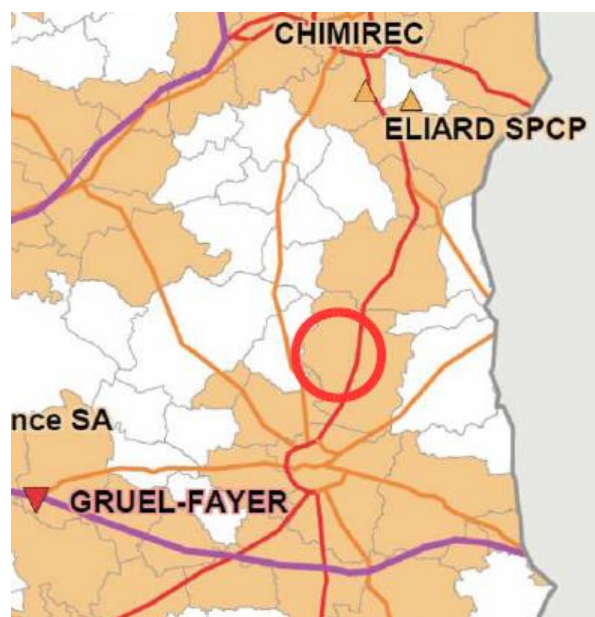
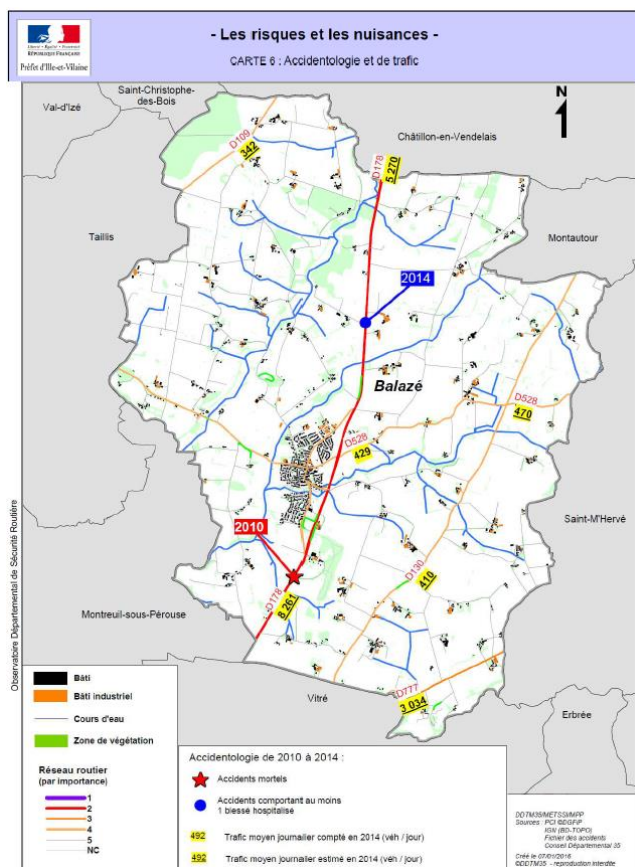
➔ L'offre de transport en commun, dans son fonctionnement et son organisation (desserte et horaires) ne peut satisfaire les actifs, d'où le recours presque systématique à la voiture.

Toutefois, une réflexion est en cours sur le développement du réseau de pistes cyclables/vélo-route, notamment entre le bourg de Balazé et Vitré. Ainsi, les Balazéens modifieront peut-être leurs pratiques en matière de déplacement.

Les risques liés aux infrastructures routières :

La commune n'est pas concernée par des axes classés à Grande Circulation (d'après le décret n°2010-578 du 31 mai 2010).

En revanche, elle est concernée par le risque lié aux nuisances sonores, sur la RD 178. D'ailleurs de nombreux poids-lourds empruntent cette voie. Elle est classée en catégorie 3. La RD178 est aussi recensée au titre du risque lié au transport de matières dangereuses, sur son nouveau tracé. Il est à déplorer un accident mortel en 2010.



- site SEVESO concerné par un PPRT (7)
- autre site SEVESO (8)
- commune concerné par le risque TMD (194)
- commune non concerné par le risque TMD (158)

Thème : Risques, sécurité et nuisances
Sources : Préfecture (01/10/2010)
Créée le : 15/10/2012 - DDTM/2MC2
© DDTM - Ille et Vilaine - reproduction interdite

1.2- Le contexte physique

1.2.1- Le climat

Le changement climatique devrait se traduire par des augmentations de température comprises entre + 2 et + 5°C à l'horizon 2100.

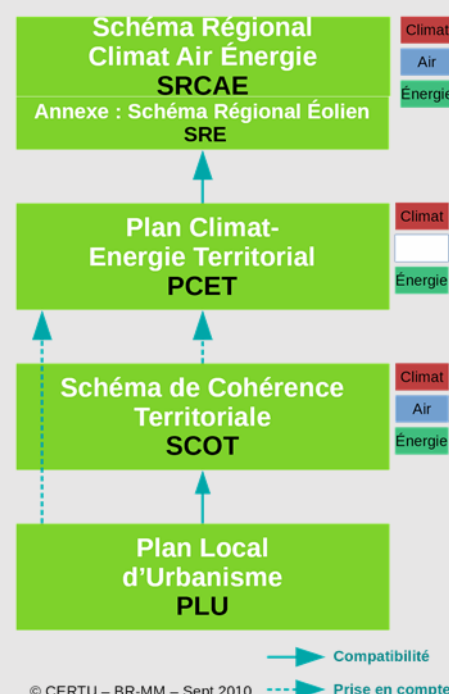
Le **Schéma Régional Climat Air Énergies (SRCAE)** a été vu pour être annexé à l'Arrêté Préfectoral du 4 novembre 2013, pour la période 2013-2018.

Le **schéma régional éolien breton (SRE)**, annexe du SRCAE, a été arrêté par le préfet de région le 28 septembre 2012, puis annulé par un jugement du Tribunal Administratif de Rennes du 23 octobre 2015. Toutefois, et en application de l'article L.553-1 du code de l'environnement :

- L'instauration d'un SRE n'est pas une condition préalable à l'octroi d'une autorisation,
- L'annulation du SRE de Bretagne est sans effet sur les procédures d'autorisation de construire et d'exploiter des parcs éoliens déjà accordés ou à venir.

Leur déclinaison locale, le **Plan Climat-Énergie Territorial (PCET)** du Vitré Communauté, a été approuvé par le conseil communautaire le 24 mai 2013

Le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** dispose également d'objectifs pour articuler la stratégie Climat-Énergie et contribuer à la mise en œuvre du PCET.



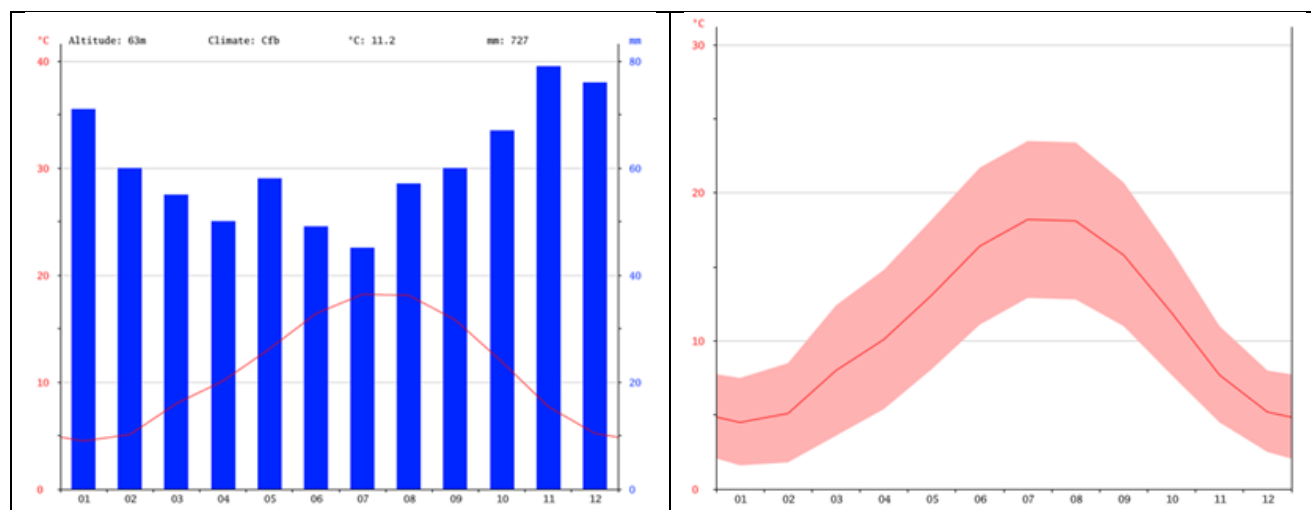
Le climat est tempéré.

Les précipitations sont importantes. Chaque année, les précipitations sont en moyenne de 727 mm. Même lors des mois les plus secs, les averses persistent. Des précipitations moyennes de 45 mm font du mois de Juillet le mois le plus sec. Les précipitations record, 79 mm en moyenne, sont enregistrées en Novembre.

Balazé affiche une température annuelle moyenne de 11,2 °C. Au mois de Juillet, le plus chaud de l'année, la température moyenne est de 18,2 °C. Le mois le plus froid de l'année est celui de Janvier avec une température moyenne de 4,5 °C.

La région est soumise à des vents modérés à forts provenant d'ouest – sud-ouest.

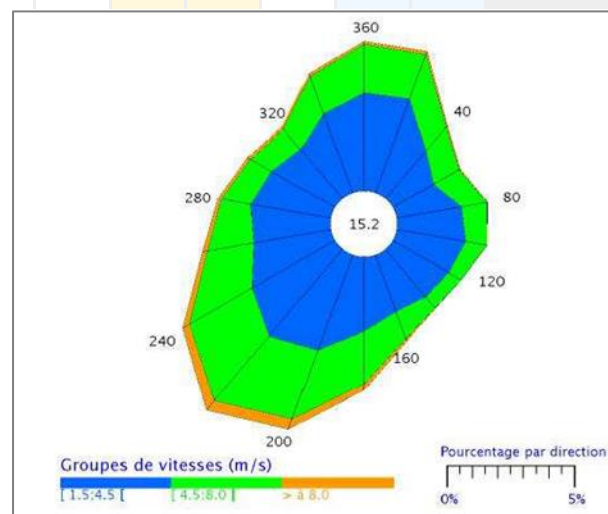
Les événements les plus notables sont les tempêtes de 1987 et 1999 ayant pu entraîner inondations, coulées de boues et mouvements de terrains.



Climat de Balazé (climate-data.org ; Vents : Meteo France)

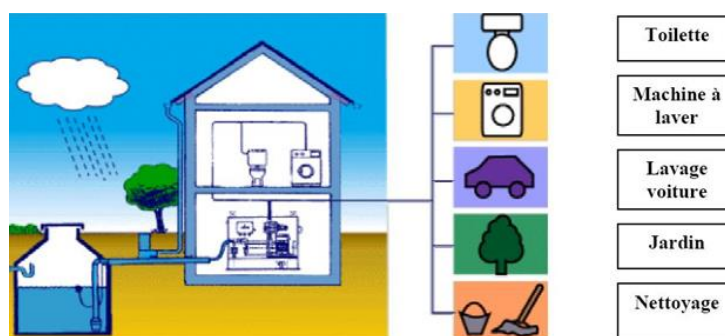
	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
Température moyenne (°C)	4,5	5,1	8	10,1	13,1	16,4	18,2	18,1	15,8	11,9	7,7	5,2
Température minimale moyenne (°C)	1,6	1,8	3,6	5,4	8,1	11,1	12,9	12,8	11	7,7	4,5	2,5
Température maximale (°C)	7,5	8,5	12,4	14,8	18,2	21,7	23,5	23,4	20,7	16,1	11	8
Précipitations (mm)	71	60	55	50	58	49	45	57	60	67	79	76

→ Les effets inconfortables du vent peuvent être atténués lors de la réflexion sur l'implantation des constructions. D'ailleurs, l'implantation des constructions anciennes (organisation des ensembles bâtis en U), avait pour but de limiter la gêne occasionnée par le vent.



→ Au regard des précipitations locales, il conviendrait d'intégrer à la réflexion la problématique de la collecte et de la valorisation de l'eau de pluie. **La récupération d'eau de pluie permet de faire des économies et de préserver cette ressource.**

Pour information, les modalités d'utilisation de l'eau de pluies sont explicitées dans l'arrêté du 21 août 2008 : Il définit que « l'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages domestiques extérieurs au bâtiment... A l'intérieur d'un bâtiment, l'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles, autres qu'en amiante-ciment ou en plomb, peut être utilisée



uniquement pour l'évacuation des excréta et le lavage des sols. L'utilisation d'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles est autorisée, à titre expérimental, pour le lavage du linge, sous réserve de mise en œuvre de dispositifs de traitement de l'eau adaptés. » Les règlements sanitaires départementaux imposent de distribuer de l'eau potable à tous les points d'eau de la maison. L'eau de pluie filtrée à 10 microns est propre mais ne répond pas aux critères de potabilité reconnue par l'administration sanitaire.

Pour le moment, en France l'utilisation de l'eau de pluie est tolérée quand un particulier la met en place pour lui-même mais il n'est pas autorisé à l'installer dans des logements mis en location ou des locaux accueillant du public. Cependant, les choses évoluent peu à peu sur des projets expérimentaux et des projets Haute Qualité Environnementale par exemple.

Le réchauffement climatique de ces dernières années et ses conséquences

S'il reste encore beaucoup d'incertitudes sur l'ampleur du changement climatique en Bretagne, l'évolution récente de la température et du niveau de la mer dans la région le rendent d'ores et déjà tangible.

Les phénomènes d'inondation, de vagues de froid, de tempête et de sécheresse, devraient tendre à augmenter dans les années à venir et s'accompagner de diverses conséquences :

- **Augmentation des niveaux marins et donc submersion marine sur le littoral**
- **Fragilités d'approvisionnement en électricité en cas de forte chaleur ou en cas de tempête**
- **Difficultés pour l'activité agricole avec la réduction des précipitations et l'augmentation des sécheresses qui génèrent des impacts sur l'environnement des animaux, sur la disponibilité et le prix des aliments destinés aux animaux, et enfin occasionnent des conflits d'usages renforcés autour de la ressource en eau entre usage agricole, usages domestiques et industriels et besoin des milieux naturels.**
- **Augmentation de la fréquence des événements climatiques extrêmes (tempêtes, inondations, sécheresses).**
- **Modifications de la faune avec l'apparition en Bretagne d'insectes que l'on trouvait initialement dans le sud de la France (chenille processionnaire, frelon asiatique, grande sauterelle verte, grillon d'Italie, criquet tricolore) et de la flore avec l'arrivée de nouvelles plantes qui peuvent occasionner des allergies.**

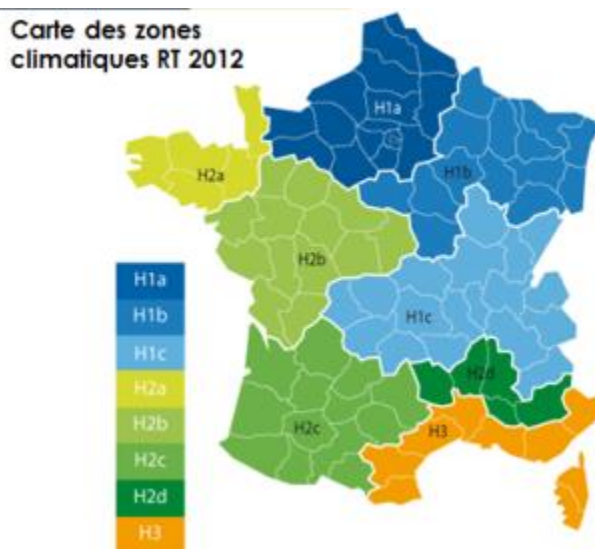
Le climat et les constructions

La prise en compte du climat peut influencer le choix d'implantation et la « forme » des constructions dans le but d'améliorer le confort de vie des habitants.

Quoi qu'il en soit, concernant le respect des normes relatives à la consommation d'énergie des constructions, le département de l'Ille-et-Vilaine est référencé en zone climatique H2a pour l'application de la réglementation thermique.

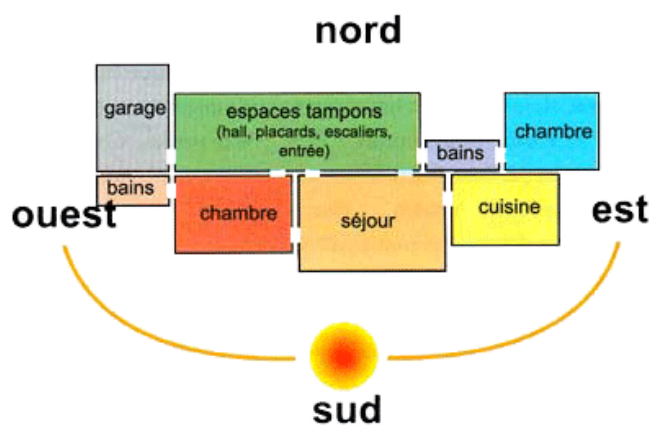
Les objectifs de la RT 2012 sont de réduire les besoins de chauffage (diviser par 2 à 3) et éclairage (réduire de 30%) des bâtiments.

Pour cela la réglementation veut favoriser l'utilisation d'équipements performants thermiquement (chauffe-eau thermodynamique, triple vitrage, ventilation double flux...) et des énergies renouvelables (capteurs solaires).



De plus, sans aller jusqu'à imposer la réalisation de construction à énergie positive aujourd'hui, une réflexion sur la conception de la construction permet de respecter les principes de construction bioclimatique.

Pour cela, on tient compte : de l'orientation de la construction, des vents dominants, de la forme du terrain (topographie) et des plantations existantes ou à réaliser.



source Ademe

➔ De plus, le présent PLU est établi pour une « durée de vie » de 10 ans, il est important d'anticiper dès à présent la RT2020 à venir, où les bâtiments neufs devront produire plus d'énergie qu'ils n'en consomment.

Pour cela la réglementation veut favoriser l'utilisation d'équipements performants thermiquement (chauffe-eau thermodynamique, triple vitrage, ventilation double flux...) et des énergies renouvelables (capteurs solaires...).

La qualité de l'air : le schéma régional Climat-Air-Energie

Sur la base d'un diagnostic régional en matière de production et de consommation d'énergie, d'émission de gaz à effet de serre, de qualité de l'air et de vulnérabilité aux changements climatiques, le SRCAE :

- Identifie les principaux **enjeux** et **potentialités** par domaine (bâtiment, transports, énergies renouvelables, agriculture,),
- Fixe des **objectifs** à moyen et long terme s'inscrivant dans une **stratégie de développement durable**
- Et définit pour les atteindre les **orientations** méritant d'être retenues.

ORIENTATION 16 : AMENAGEMENT ET URBANISME

L'orientation demande « d'intégrer les thématiques climat-air-énergie dans les documents d'urbanisme et de planification ».

ORIENTATIONS 21 A 28 : LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

« Péninsule géographique, la Bretagne offre des gisements d'énergies renouvelables supplémentaires, notamment dans les domaines éolien offshore ancré ou flottant et hydrolien. Le développement des énergies renouvelables a été important au cours des dix dernières années. L'intégration de systèmes de production d'énergie renouvelable dans les bâtiments ou à des fins de production électrique offre des opportunités de développement économique considérables dont pourra bénéficier l'économie régionale.

Péninsule électrique, la Bretagne doit relever le défi de la sécurisation de l'approvisionnement d'un territoire attractif. Cette faiblesse d'aujourd'hui est une opportunité pour demain puisqu'elle permet de tracer les contours d'un modèle énergétique régional bas carbone.

Le potentiel régional d'énergies renouvelables est stratégique pour la transition énergétique. »

O21 Mobiliser le potentiel éolien, O24 Accompagner le développement de la production électrique photovoltaïque

ORIENTATION 29 : LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

« Le changement climatique coûtera plus cher sans politiques d'adaptation. L'angle retenu dans cette première version du SRCAE, et qui consiste à décliner au niveau régional le Plan national d'adaptation au changement climatique (PNACC), est à considérer dans sa version évolutive. Il s'agit dans un premier temps de privilégier la connaissance et les mesures dites « sans regrets » (présentant une utilité allant

au-delà du champ climatique). Cela ne signifie pas que la stratégie régionale s'arrête là. Elle évoluera en fonction de l'évolution des connaissances et à mesure que les incertitudes se réduisent. Il convient de signaler également le besoin d'appropriation par tous les Bretons, les territoires et les représentants économiques de ces sujets. La problématique de l'adaptation au changement climatique sera d'autant mieux appréhendée qu'elle est liée à une bonne connaissance des enjeux locaux. »

Le plan climat – énergie territorial du Vitré Communauté (PCET) :

Lancé en 2012, le PCET est une démarche d'animation pour construire une stratégie territoriale en matière d'énergie et de climat qui :

- Fixe « les objectifs stratégiques et opérationnels de la collectivité afin d'atténuer et lutter contre le réchauffement climatique et de s'y adapter » (L229-26 du Code de l'Environnement (CE))
- Définit un programme d'actions visant à :
 - Améliorer l'efficacité énergétique
 - Augmenter la production d'énergie renouvelable
 - Réduire l'impact des activités en terme d'émissions de gaz à effet de serre

Et comporte un volet consacré à la politique de sensibilisation et de mobilisation de l'ensemble des personnes intéressées à la réalisation du plan. (Article R229-51, CE)

- Doit être compatible avec le SRCAE.

Le plan climat est un programme d'actions dont l'objectif est :

- D'atteindre une production de 23% d'énergie renouvelable en 2020 par rapport à 2005, soit une production de 414 GWh,
- Réduire de 13% les émissions de gaz à effet de serre du territoire en 2020 par rapport à 2005.

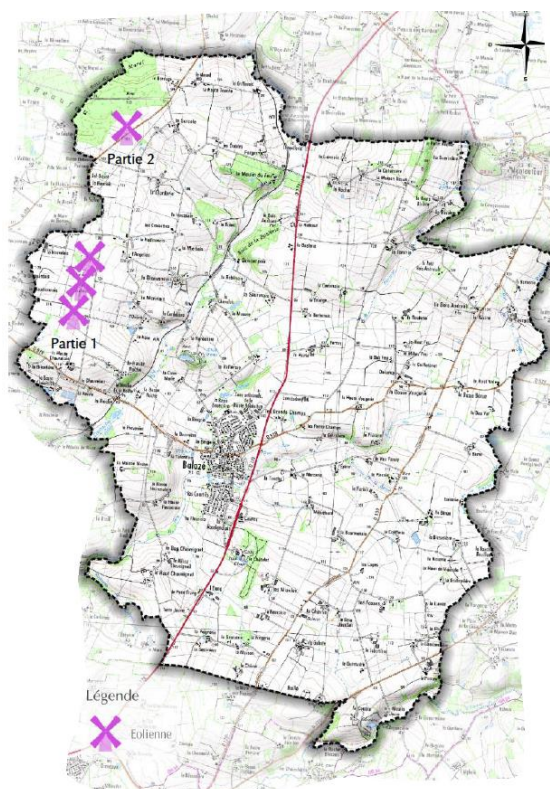
Synthèse concernant le climat et la transition énergétique

La commune de Balazé est soumise à un climat de type tempéré à savoir doux et humide. Sa situation l'expose aux vents d'Ouest qui peuvent engendrer une augmentation de la pluviométrie en véhiculant les précipitations autour des éléments de reliefs présents. La période estivale peut faire l'objet d'un déficit hydrologique variant fortement d'une année sur l'autre. Généralement, les températures et les précipitations se répartissent toutefois de manière relativement homogène tout au long de l'année, grâce au climat tempéré.

Le réchauffement climatique est également en marche sur le territoire et constitue aujourd'hui une préoccupation locale. Le plan local d'urbanisme ne peut plus ignorer les enjeux liés au climat. Il doit être déterminant sur l'évolution de la capacité d'adaptation du territoire et contribuer localement à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

A l'échelle départementale, plusieurs cartes ont été établies concernant des projets d'implantation de production d'énergie renouvelable : Parcs photovoltaïques, Parcs éoliens, Zones de développement éolien à privilégier, ...

D'ailleurs Balazé est dotée à ce jour d'un parc éolien composé de quatre éoliennes mises en service en avril 2010 pour ce qui est des trois éoliennes implantées en limite Ouest du territoire communal et en janvier 2013 pour l'éolienne située en limite Nord-Ouest. La puissance nominale cumulée de ces quatre éoliennes s'élève à 8 300 kW. La commune ne souhaite pas aller plus loin dans l'implantation d'éoliennes.



➔ **Balazé ne figure sur aucun de ces plans. Pour autant, cela n'empêche pas la mise en œuvre de projets de production d'énergie renouvelable : usine de méthanisation, mise en place de filière bois, valorisation des toitures d'envergures comme celles des bâtiments agricoles pour le photovoltaïque...**

1.2.2- Le relief et le contexte géologique

Un socle granitique altéré

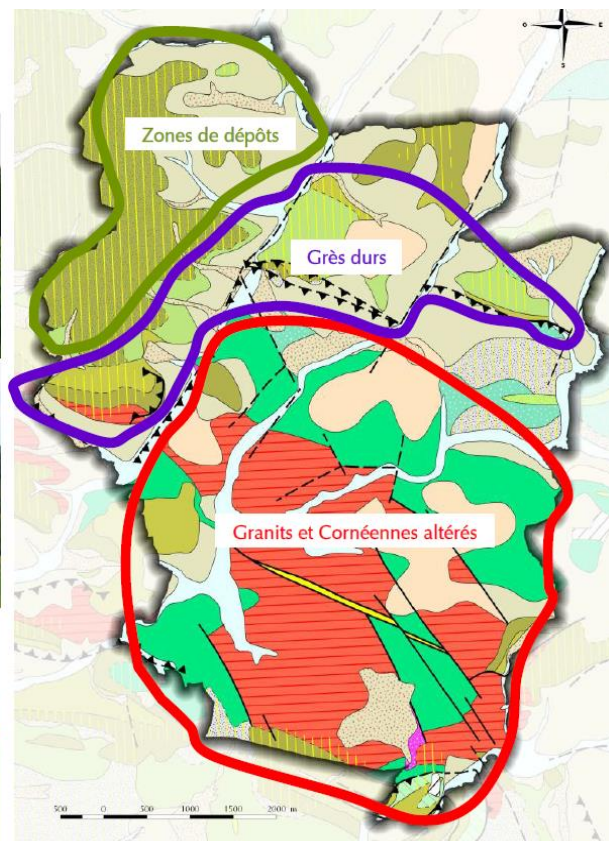
Le Sud du territoire communal repose majoritairement sur un socle granitique (Granodiorites à cordiérite des Hurlières et de Balazé, cf. périmètre rouge ci-contre). Ce socle est isolé des autres formations dominées principalement par des altérites et des grès. Il vient s'insérer entre la vallée de la Vilaine sur sa partie Sud et la vallée de la Cantache sur sa partie Nord. Ce granit développe sur sa périphérie une auréole de Cornéennes arénisées voir argilisées.

Un socle de grès dur

Des formations de grès sont présentes au niveau de la vallée de la Cantache ainsi qu'au Nord-est de la commune à proximité de Montautour. Ces roches sont plus résistantes à l'érosion et plus dures que les granits observés au Sud. Ces formations de grès laissent présager des contrastes topographiques plus importants qu'au Sud du territoire de Balazé.

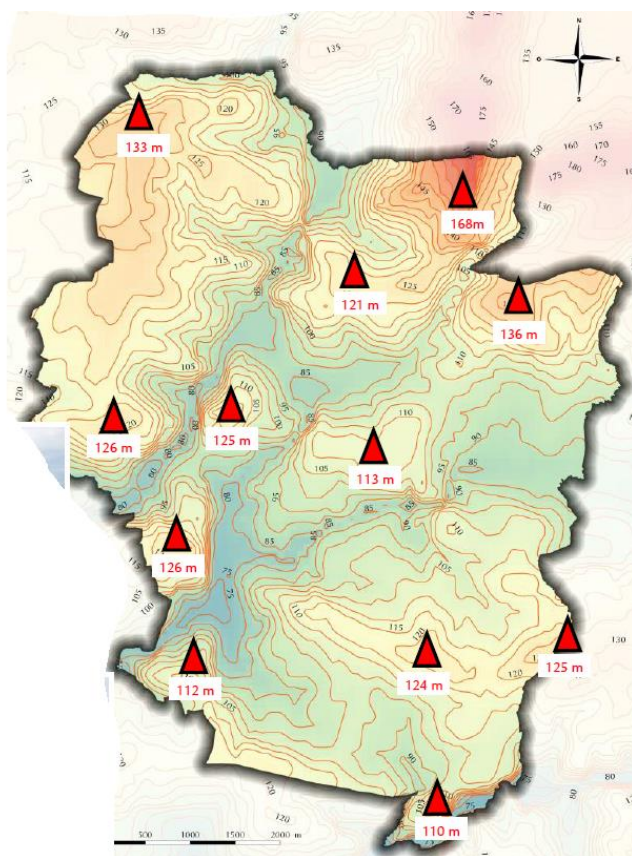
Des zones de dépôts

Ces formations d'origine colluviale (dépôt lié à la gravité) et alluviales (dépôt lié à l'eau) sont issues du processus d'altération des roches sous-jacente et/ou adjacente. Ces zones de dépôts sont répertoriées principalement au Nord-ouest de Balazé.



Finalement, un territoire contrasté :

Le territoire de Balazé est le témoin d'une histoire géologique intense, chahutée et complexe comme en témoignent ses nombreuses failles et plis qui viennent le séquencer en plus des différentes couches qui le composent. Cette histoire à rebondissements multiples laisse entrevoir une topographie non-linéaire, empreinte de ce passé tumultueux.



La topographie :

Une impression générale de paysage vallonné. Le territoire de Balazé se place en transition entre les reliefs escarpés au Nord-est (débutant à Montautour) et les reliefs plus doux au Sud-ouest qui accompagnent le bassin de la Vilaine. Il accueille de multiples talwegs qui finissent pour la plupart au sein de la Vilaine.

En sillonnant les proximités de la commune de Balazé, on découvre un relief irrégulièrement ondulé par de nombreuses buttes aux sommets arrondis et aux pentes relativement douces. Il s'agit d'un paysage dynamique. Le bocage particulièrement distendu sur les hauteurs accentue cette caractéristique visuelle en offrant au regard une ligne d'horizon multiple et ronde.

De nombreuses buttes aux vues lointaines

Les nombreux points hauts découverts de leur trame bocagère génèrent d'abondantes perceptions lointaines. Ces dernières nous permettent d'observer le paysage général. Parmi ces perceptions, on aperçoit le bourg de Balazé sous des angles multiples mais aussi les buttes et villages voisins : Montautour, butte des Regrétis.

Les perceptions lointaines aident au repérage spatial et pallient les changements fréquents d'orientation. Ces vues lointaines contrastent avec les parties basses qui offrent une ligne d'horizon très courte et une couverture boisée plus marquée.

Des rythmes importants liés à l'abondance du chevelu hydrographique. Le nombre élevé de points hauts locaux engendre une dynamique de talweg importante et qui donnera pour bon nombre d'entre eux naissance à des cours d'eau.

En approfondissant les caractéristiques topographiques communales, on découvre plusieurs ensembles de vallées plus ou moins marqués. Ces ensembles participent activement à la formation des paysages communaux et à leur enrichissement. Ils cloisonnent successivement et irrégulièrement l'espace. Les lignes de crêtes et les talwegs changent constamment de directions. Ces particularités renforcent la dynamique générale du relief mais rend difficile le repérage spatial pour l'observateur.

1.2.3- L'hydrographie

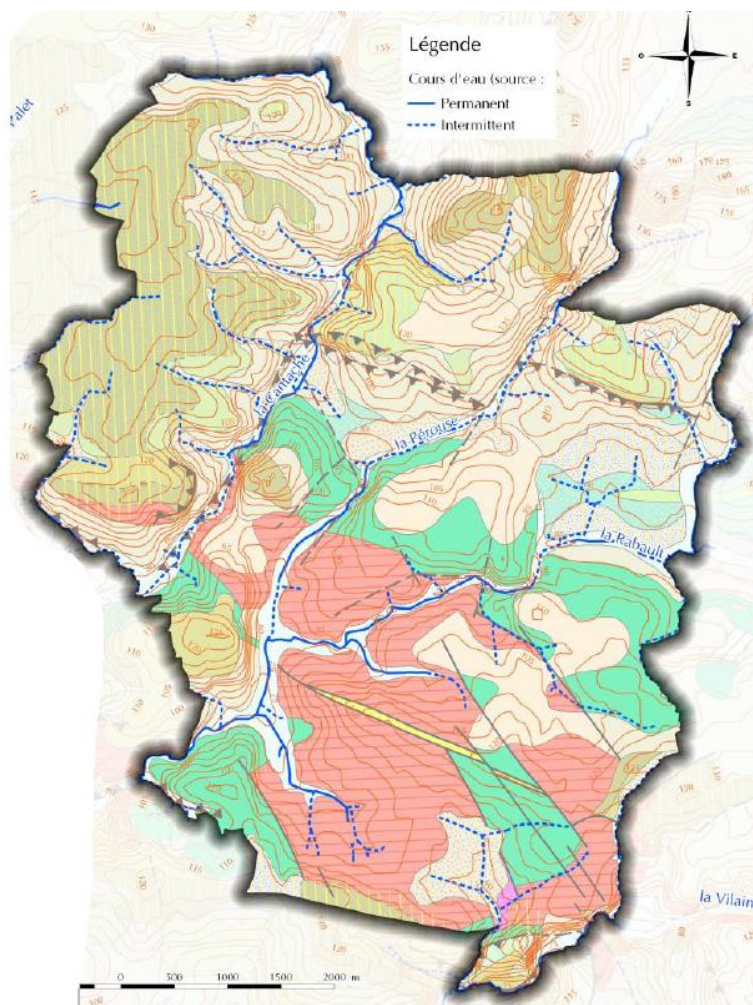
La Cantache, La Pérouse, Le Rabault sont des rivières déterminantes dans l'appartenance du territoire aux divers bassins hydrographiques.

La commune est ainsi comprise dans son ensemble dans le bassin versant de la Vilaine. A une échelle géographique supérieure, la commune fait partie de l'ensemble des bassins hydrographiques dénommé Loire-Bretagne et fait également partie à une échelle inférieure du Syndicat Intercommunal du Bassin Versant de la Vilaine Amont (SIBVVA).

Le SIBVVA

Créé en 2007 le Syndicat Intercommunal du Bassin Versant de la Vilaine Amont (SIBVVA) est né de la redistribution des compétences du Syndicat Mixte de Production de la Valière (SYMEVAL). Tandis que le premier s'est vu attribuer la compétence de la préservation de la qualité de l'eau brute et des milieux aquatiques, le SYMEVAL a conservé sa compétence de production d'eau potable.

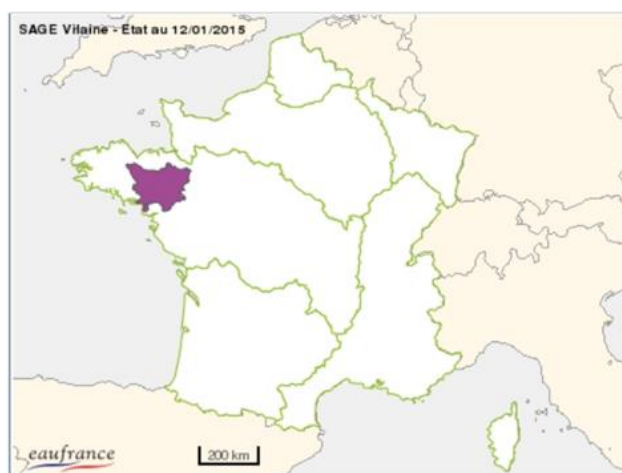
Le SIBVVA est composé de 48 communes adhérentes. Chacune désigne parmi ses élus un délégué titulaire et son suppléant. Parmi ces membres, 4 ont été élus pour former le bureau (le président et 3 vice-président(e)s). Le bureau se réunit approximativement une fois par mois pour discuter des actions du syndicat, du budget, de la validation des prestataires retenus pour les travaux (bocager, restauration des cours d'eau...). Le comité syndical est réuni quant à lui à peu près 4 fois par an pour discuter des actions du syndicat et fixer les objectifs à court terme pour les mener à bien, donner l'accord pour lancer les marchés, lancer les procédures de recrutements...



La gestion de l'eau : SDAGE et SAGE

La commune est située sur le territoire du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) « Loire-Bretagne », dont le dernier document a été approuvé le 18 novembre 2015, pour la période 2016-2021.

Localement le document est décliné en Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) : la commune appartient au territoire du SAGE « Vilaine », actuellement en deuxième mise-en-œuvre après révision d'élaboration. L'arrêté préfectoral portant création de la Commission Locale de l'Eau (CLE) a été signé le 6 mars 1997, et le dernier renouvellement le 8 octobre 2014.



SDAGE et SAGE (eaufrance.fr, Gest'Eau)

La structure porteuse est l'Institution d'Aménagement de la Vilaine, située à La Roche Bernard (56).

Les enjeux identifiés sont :

- Qualité de la ressource
- A.E.P.
- Dépollution
- Inondations
- Milieu estuarien
- Zones humides

Et les règles du SAGE :

1. Protéger les zones humides * de la destruction
2. Interdire l'accès direct du bétail au cours d'eau
3. Interdire le carénage sur la grève et les cales de mise à l'eau non équipées
4. Interdire les rejets directs dans les milieux aquatiques des effluents souillés des chantiers navals et des ports
5. Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage
6. Mettre en conformité les prélèvements existants
7. Création de nouveaux plans d'eau de loisirs

➔ Les orientations du projet de PLU devront être compatibles avec les objectifs de ces documents.

Les usages de l'eau

L'eau potable :

Le Syndicat des Eaux des Monts de Vilaine est issu de la fusion des Syndicats de Montautour et des Hauts de Vilaine depuis le 1er janvier 2016.

Le service d'eau potable du SIE des Monts de Vilaine regroupe neuf communes : BALAZE, BREAL-SOUS-VITRÉ, CHATILLON-EN-VENDELAIS, ERBREE, LA CHAPELLE-ERBREE, MONDEVERT, MONTAUTOUR, PRINCE et SAINT M'HERVE.

La population desservie est de 10 400 habitants.

Le service est exploité en affermage. Le délégataire est la société SAUR en vertu d'un contrat ayant pris effet le 1er janvier 2018, pour une durée de 12 ans.

SAUR a la responsabilité du fonctionnement des ouvrages, de leur entretien et de la permanence du service.

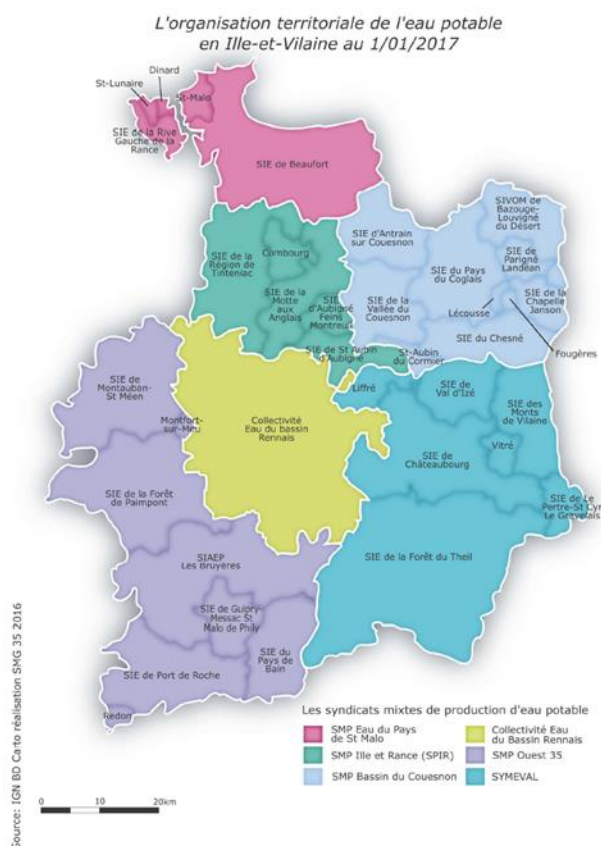
Le syndicat garde la maîtrise des investissements et la propriété de ses ouvrages.

L'eau est distribuée à 4 425 abonnés.

Les besoins en eau : Le syndicat produit une partie de ses besoins en eau à partir de ressources propres :

- Forage de la Baronnerie à Princé
- Puits des Aulnais à Princé
- Puits de Méjanot à Princé
- Puits de la Guérinière à Balazé.

Les captages ont fourni 179 718 m3 d'eau après traitement.



Le syndicat importe également de l'eau depuis des ressources extérieures :

- la Gravelle a fourni 355 m³
- SYMEVAL a fourni 410 477 m³

Soit un total de 410 832 m³ importés en 2017.

Eau potable - 2010	
Conformité microbiologique de l'eau au robinet	100 %
Conformité physico-chimique de l'eau au robinet	100 %
Connaissance et gestion patrimoniale des réseaux d'eau potable	87 points
Rendement du réseau de distribution	Entre 76,28 % et 98,10 %
Pertes en réseau	Entre 1,16 m ³ /km/j et 3,55 m ³ /km/j
Renouvellement des réseaux d'eau potable	0 %

services.eaufrance.fr

D'après l'Agence Régionale de Santé, la commune est concernée par deux **périmètre de captage pour la protection de prise d'eau :**

Pont Billon, au Sud-Est du territoire communal et le captage de la Guérinière en limite Nord-Est du territoire communal.

L'assainissement :

Eaux usées :

La commune dispose d'un système d'assainissement collectif, d'une capacité de 1500 eq/hab., géré en affermage (entreprise SUEZ) pour les missions de collecte, transport et traitement des eaux usées. Le point de rejet des eaux traitées s'effectuent sur le ruisseau de Landemoux (affluent de la Pérouse).

Les usagers non raccordés au système collectif relèvent du SPANC de la CA Vitré Communauté (pour plus de détails, consulter les annexes du PLU).

Eaux pluviales :

La commune dispose d'un zonage des eaux pluviales qui fait l'objet d'une mise à jour concomitamment à la révision du Plan local d'urbanisme.

1.3- Les risques, les contraintes et nuisances

Le "risque" est la rencontre d'un phénomène aléatoire ou "aléa" et d'un enjeu. On appelle aléa la possibilité d'apparition d'un phénomène ou événement. Les enjeux, ce sont les personnes, les biens, susceptibles d'être affectés par les conséquences de cet événement ou de ce phénomène. Ces conséquences se mesurent en terme de vulnérabilité.

Un risque majeur se caractérise par une probabilité extrêmement faible et des conséquences extrêmement graves car :

**Il met en jeu un grand nombre de personnes,
Il occasionne des dommages importants,
Il dépasse les capacités de réaction de la société.**

Les différents types de risques majeurs auxquels la population peut être exposée, sont regroupés en quatre grandes familles :

- **Les risques naturels résultent de l'incidence d'un phénomène naturel, non provoqué par l'action de l'homme, sur les personnes pouvant subir un préjudice et sur les biens et activités pouvant subir des dommages » : inondation, mouvement de terrain, séisme, tempête, feux de forêts...**
- **Les risques technologiques : d'origine anthropique, ils regroupent les risques industriels, nucléaire, rupture de barrage, de transports de matières dangereuses, etc.**
- **Le risque minier**

▪ **Les risques majeurs particuliers : le risque de rupture de digue, le risque Radon**

Afin d'assurer l'information de la population sur ces risques, l'Etat a produit un Dossier Départemental sur les Risques Majeurs (DDRM) de l'Ille-et-Vilaine, consultable sur le site Internet de la préfecture. Ce DDRM a été approuvé en juin 2015.

La commune de Balazé est concernée par les risques suivants :

Le risque sismique :

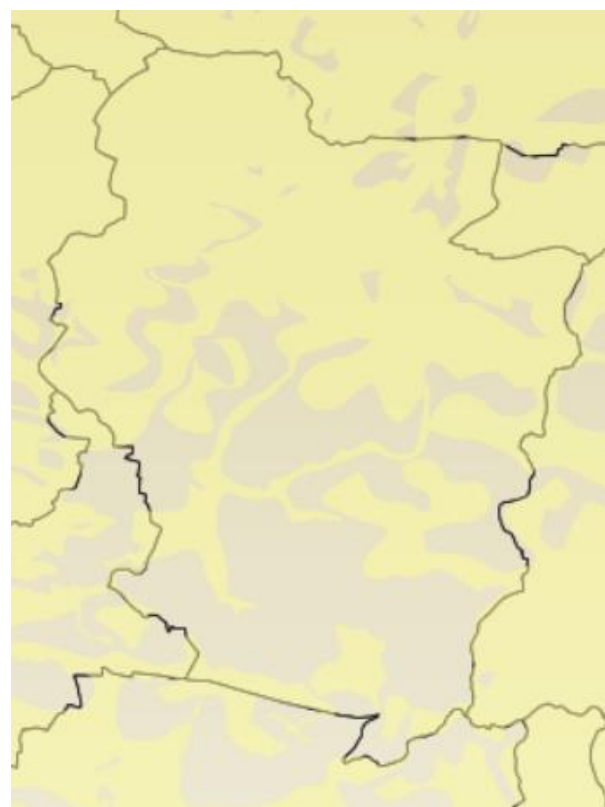
Le code de l'urbanisme impose la prise en compte des risques sismiques dans les documents d'urbanisme. Comme sur l'ensemble des communes du département, **Balazé est classée en zone de sismicité faible (zone 2).**

Extrait du DDRM « Dans les zones de sismicité 2,3, 4 et 5 des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite « à risque normal », énumérés à l'article R 563-3 du code de l'environnement. »

Le risque de retrait-gonflement des argiles :

Suivant l'Atlas du BRGM, Balazé est soumise à un aléa faible à nul pour le risque de retrait-gonflement des argiles en particulier sur la moitié Nord du territoire communal.

(Sources InfoTerre - © BRGM).



Aléa faible
A priori nul

Le risque inondations :

Balazé n'est pas comprise dans un Plan de Prévention pour les Risques Naturels Inondation (PPRnI), elle est tout de même située en limite du PPRI Vilaine Amont. Balazé est tout de même

Sources : www.georisques.gouv.fr

identifiée dans l'Atlas des zones inondables en vulnérabilité faible.

Elle est concernée, par des zones inondables liées aux cours d'eau ainsi qu'au risque de remontée de nappes phréatiques. D'ailleurs, trois arrêtés de catastrophes naturelles ont été pris en 1999, 1994 et en 1987.

▼ **Enveloppes Approchées des Inondations Potentielles cours d'eau et submersion marine de plus d'un hectare**

 Enveloppes Approchées des Inondations Potentielles cours d'eau et submersion marine de plus d'un hectare (Source : MTES/DGPR)

▼ **Entités hydrogéologiques imperméables à l'affleurement**

 Entités hydrogéologiques imperméables à l'affleurement (source : BDLISA V2/BRGM)

▼ **Zones sensibles aux remontées de nappes**

 Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe

 Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave



Le risque Radon

On entend par risque radon, le risque de contamination au radon. Ce gaz radioactif d'origine naturelle représente plus du tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants. Il est présent partout à la surface de la planète à des concentrations variables selon les régions.

Dans plusieurs parties du territoire national, le radon accumulé dans certains logements ou autres locaux peut constituer une source significative d'exposition de la population aux rayonnements ionisants. La principale conséquence d'une trop forte inhalation de radon pour l'être humain est le risque de cancer du poumon. En effet, une fois inhalé, le radon se désintègre, émet des particules (alpha) et engendre des descendants solides eux-mêmes radioactifs (polonium 218, plomb 214, bismuth 214, ...), le tout pouvant induire le développement d'un cancer

Le risque "radon" doit être pris en compte dans le Schéma de Cohérence territoriale (SCOT) et le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le code de l'urbanisme impose la prise en compte des risques dans les documents d'urbanisme. Ainsi les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) permettent de refuser ou

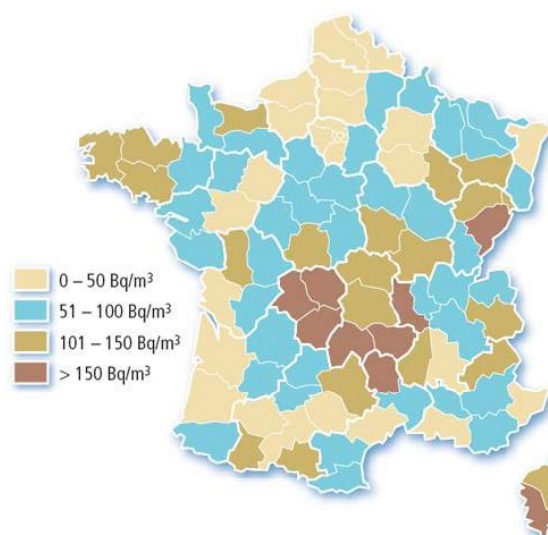
Illustration de la propagation du radon dans une habitation



Source : sosmillevaches

d'accepter, sous certaines conditions, un permis de construire dans des zones soumises au risque radon. A la demande de l'Autorité de Sûreté Nucléaire, l'IRSN a réalisé une cartographie qui permet de connaître le potentiel radon des communes.

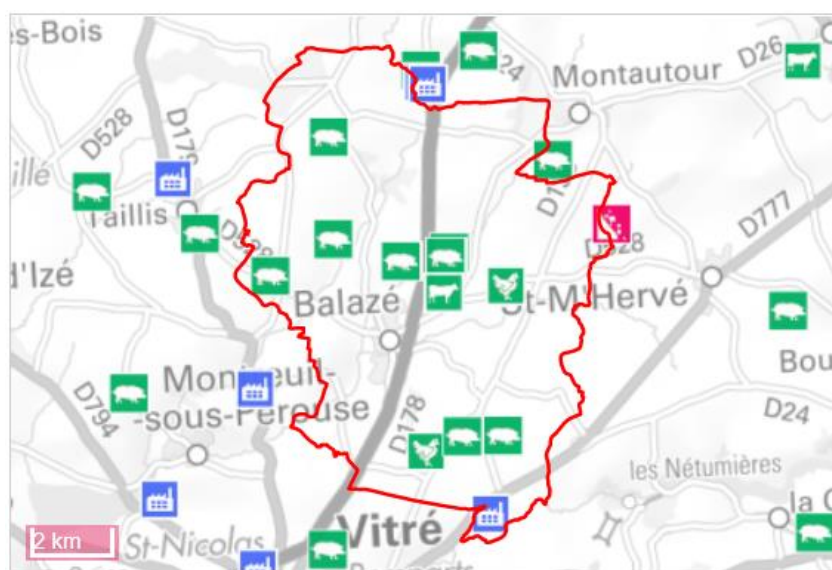
Balazé est classé parmi les communes à potentiel radon de catégorie 3. Ce sont celles localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles et dont une grande majorité de bâtiments présente des concentrations en radon faibles. Le risque est faible mais des actions préventives contre le risque d'exposition au radon, peuvent être menées notamment des campagnes d'information et de sensibilisation du public, mais aussi des campagnes de mesures de la concentration en radon dans les bâtiments.



Moyenne par département des concentrations en radon dans l'air des habitations (en Bq/m³)

Les risques technologiques :

Suivant le site Georisques, il n'est recensé aucun Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).



Source: BRGM

Pour plus de détail



A Balazé, les risques technologiques sont attachés aux installations agricoles d'envergure et à un établissement de gestion de déchets inertes implanté en limite Sud du territoire communal :

Nom Installation	Regime d'autorisation
DEHE TP Environnement (ISDI)	E - Enregistrement
DELAHAYE CHRISTIAN	E - Enregistrement
EARL BAUDUCEL	E - Enregistrement
EARL DE LA BASSE CHEVRIE	E - Enregistrement
EARL DE LA HEURAIRIE	E - Enregistrement
EARL GALLAIS	E - Enregistrement
Eole Balaze 2 SARL	A - Soumis à Autorisation
Eole Balazé SARL	A - Soumis à Autorisation
GAEC DE LA HAIRIE	E - Enregistrement
GAEC DE LA MOTTE	E - Enregistrement
GAEC DE L'ANTEZIERE	E - Enregistrement
MEZERETTE JOSEPH	E - Enregistrement
PORAS SOLANGE	E - Enregistrement
SCEA LE COUDRAY	E - Enregistrement
SCEA PORCINE DU PERRY	E - Enregistrement
Travaux Publics de Bretagne (ISDI)	E - Enregistrement

Les sites et sols pollués

Aucun site BASOL (Sites et sols pollués, ou potentiellement pollués, appelant une action des pouvoirs publics) n'est répertorié sur le territoire communal. Deux sites BASIAS sont inventoriés au sein de l'agglomération, dont un ancien garage (pour ses activités passées de distribution de carburant). Il existe probablement d'autres sites qui ne sont pas inclus dans l'inventaire.

→ **La mise en œuvre du Plan local d'urbanisme doit avoir pour objectif de préserver les biens et les personnes de ces risques qui globalement présentent peu de conséquence pour la commune Balazé.**

Gestion des déchets

La collecte des déchets ménagers (tri sélectif et déchets non recyclables) et leur traitement (valorisation énergétique des ordures ménagères par incinération, tri et conditionnement des déchets recyclables, broyage des déchets verts en déchèteries) sont assurés par le SMICTOM sud-est 35 (Syndicat Mixte Intercommunal pour la Collecte et le Traitement des Ordures Ménagères).

Le SMICTOM sud-est 35 dispose pour le traitement des déchets :

Un centre de valorisation énergétique des déchets ménagers et assimilés (CVED) à Vitré.

Un centre de tri des déchets ménagers recyclables à Vitré.

Un réseau de 12 déchèteries.

Une décharge de classe II (fermée et réhabilitée en 2000) située sur Cornillé.

Durant l'année 2015, plus de 66 000 tonnes de déchets tous flux confondus ont été collectés sur le périmètre du SMICTOM sud-est 35, soit 1,44 % en moins par rapport à 2014.

Sur Balazé, la collecte a lieu le jeudi. Balazé ne dispose pas de déchetterie directement sur le territoire communal, mais a accès aux déchetteries les plus proches : Châtillon-en-Vendelais, Vitré et Val d'Izé.

La question des déchets n'est pas gérée directement par les documents d'urbanisme. Cependant elle représente une nuisance forte que l'état initial de l'environnement d'un PLU doit intégrer. Le document d'urbanisme communal se situe dans une logique de prise en compte des installations en terme de localisation

et de nuisances. Les principaux enjeux pour le PLU de Balazé sont de permettre un développement du tri sélectif et sa collecte dans les secteurs d'urbanisation future comme dans le tissu existant.

1.4- Le contexte biologique et écologique

1.4.1- La trame verte et bleue : généralités

a) La notion de trame verte et bleue

La notion de trame verte et bleue a été instaurée dans le cadre du 1er Grenelle de l'Environnement comme l'outil de préservation de biodiversité. Son instauration fait suite au constat récurrent d'une perte de la biodiversité liée à la fragmentation des habitats. Elle constitue le moyen d'identifier, de préserver et éventuellement de développer certaines composantes « naturelles » d'un territoire donné.

A l'échelle nationale, elle se traduit par des grandes orientations pour la préservation et la restauration des continuités écologiques émises par le Comité opérationnel « Trame Verte et Bleue » du Grenelle.

A l'échelle inférieure, des Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique (SRCE) doivent être mis en place.

Le travail réalisé dans le cadre du PLU de Balazé constitue donc la retranscription locale de ces grandes directives.

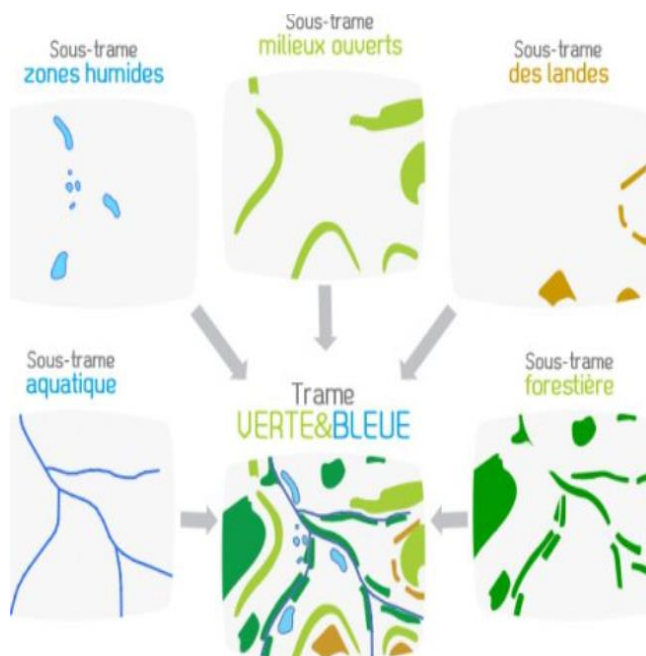
a) La composition de la trame verte et bleue

De manière générale, la trame verte et bleue s'articule autour de trois grandes notions :

Les sources de biodiversité, constituées des espaces naturels patrimoniaux connus ou méconnus du territoire (zones Natura 2000, ZNIEFF, arrêtés de Biotopes, grands massifs forestiers, grands plans d'eau, vallons humides...)

Les connexions écologiques, permettant la liaison entre les zones sources de biodiversité. Elles assurent ainsi la perméabilité biologique d'un territoire, c'est-à-dire sa capacité à permettre le déplacement d'un grand nombre d'espèces de la faune et de la flore. Leur rôle dans le maintien de la biodiversité est donc tout aussi important que les zones sources de biodiversité.

Les obstacles à la continuité écologique, limitant les déplacements des espèces et fragmentant l'espace. Ces éléments peuvent être des axes routiers, des obstacles aquatiques sur les cours d'eau...



Sources : www.trameverteetbleuenormandie.fr

L'objectif majeur est d'arriver à l'identification des grandes composantes du territoire qui permettent le maintien de la biodiversité.

1.4.2-Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Bretagne

Le SRCE Bretagne a été adopté le 2 novembre 2015. Il est élaboré conjointement par l'Etat et la Région dans une démarche participative, et soumis à enquête publique.

a) Qu'est-ce que le SRCE ?

« À l'échelle régionale, la mise en œuvre de la trame verte et bleue se concrétise par l'élaboration du schéma régional de cohérence écologique (SRCE), copiloté par l'État et la Région.

Le SRCE n'est pas une « couche » supplémentaire dans la réglementation existante. Il ne crée pas (et ne peut pas créer) de nouvelles réglementations. Il s'agit d'un outil d'alerte et de cadrage pour aider les acteurs impliqués dans la mise en œuvre de la trame verte et bleue à l'échelle locale, notamment les collectivités.

Le SRCE de Bretagne vise tout particulièrement à initier une appropriation la plus large possible de cette nouvelle notion qu'est la trame verte et bleue et à assurer la cohérence avec les dispositifs existants. »

« [Les] deux cartes de la trame verte et bleue régionale établies au 1:100 000 [...] sont [celles] qui servent de référence pour la prise en compte du SRCE. » Source : SRCE Bretagne

➔ **Le SRCE doit être traduit à l'échelle locale par une analyse détaillée des composantes de la trame verte et bleue, dans le cadre du PLU.**

b) Le SRCE dans l'élaboration du PLU

« [L'article L371-3 du] code de l'environnement précise que :

« [L]es documents de planification et les projets de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements prennent en compte les schémas régionaux de cohérence écologique. »

Cette notion de « prise en compte » implique une obligation de compatibilité du document ou du projet avec le SRCE, sous réserve de dérogations possibles pour des motifs déterminés.

« Au sein de la région, les territoires jouent un rôle majeur dans la mise en œuvre de la trame verte et bleue, puisque c'est à leurs niveaux que se réalisent principalement les actions opérationnelles de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Par ailleurs, l'intégration de la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme des territoires intercommunaux (SCoT, PLUi) et communaux (PLU, cartes communales) constitue une obligation réglementaire émanant du code de l'urbanisme. » Source : SRCE Bretagne

➔ **Les éléments identifiés dans le cadre du SRCE doivent faire l'objet d'une précision et d'une prise en compte dans les éléments constitutifs du PLU, sous réserve de cohérence écologique locale.**

c) Les grands traits de la biodiversité en Bretagne

« La Bretagne est caractérisée par une occupation humaine très ancienne et répartie sur tout le territoire, en lien avec son mode d'habitat dispersé. Ainsi, la biodiversité qui s'observe et se mesure aujourd'hui résulte des activités humaines qui se sont succédé sur le territoire, et continue d'évoluer avec elles.

En parcourant quelques kilomètres, il est possible de traverser plusieurs milieux très différents, de passer rapidement d'une ambiance à l'autre. A contrario, en comparaison avec d'autres régions métropolitaines, il n'existe pas en Bretagne de grandes entités « naturelles » d'un seul tenant. Cette caractéristique de milieux en mosaïque forge l'identité du territoire et conditionne le fonctionnement des écosystèmes.

La diversité des milieux s'observe entre le littoral et l'intérieur des terres, entre l'Armor et l'Argoat, en fonction de l'influence maritime. Elle s'observe aussi au sein de la frange littorale où se succèdent falaises et côtes rocheuses découpées, dunes, plages sableuses ou de galets, estrans vaseux, estuaires...

Une autre spécificité de la Bretagne réside dans son réseau de cours d'eau extrêmement dense, au cours plus rapide à l'ouest qu'à l'est. Ce réseau structure la répartition des milieux le long des bassins versants. Les cours d'eau et les zones humides associées sont intimement liés au réseau bocager, cette « forêt linéaire » qui peut localement donner l'impression d'un couvert très boisé même en l'absence de grand massif forestier.

Le patrimoine naturel remarquable de la Bretagne se définit par un intérêt écologique qui dépasse l'envergure régionale. La Bretagne est ainsi connue, au niveau national et au-delà, pour ses habitats à végétation spécifique du bord de mer, ses oiseaux et mammifères marins, ses estrans, ses milieux intérieurs de landes ou encore ses cours d'eau à poissons migrateurs.

Ce patrimoine remarquable se situe aussi bien dans l'intérieur des terres que sur le littoral ou encore en mer. Il bénéficie de plusieurs mesures de protection et de gestion, de façon plus marquée sur le littoral où se concentrent la plupart des dispositifs : arrêtés de protection de biotope, sites classés, réserves naturelles nationales et régionales...

Plus de cinquante ans d'activités naturalistes en Bretagne ont permis d'explorer des pans entiers de la biodiversité. Des atlas régionaux couvrent différents groupes d'espèces. Des dynamiques en cours sont en train de renouveler ou de compléter ce panel : mammifères, amphibiens et reptiles...

Cependant, les territoires sont inégalement prospectés. Si certains sites comme les réserves font l'objet d'une très forte pression d'observation, d'autres secteurs sont très peu décrits pour leur biodiversité. Cette hétérogénéité s'observe aussi pour les différents groupes d'espèces. On manque par exemple beaucoup de connaissances sur la flore non vasculaire (mousses, champignons, lichens) ou sur les invertébrés continentaux. Au-delà de la présence et de la localisation des espèces et des habitats, les manques de connaissances concernent également le fonctionnement de la biodiversité, comme la caractérisation de la qualité écologique des milieux. »

d) La Trame Verte et Bleue (TVB) du SRCE Bretagne et ses objectifs

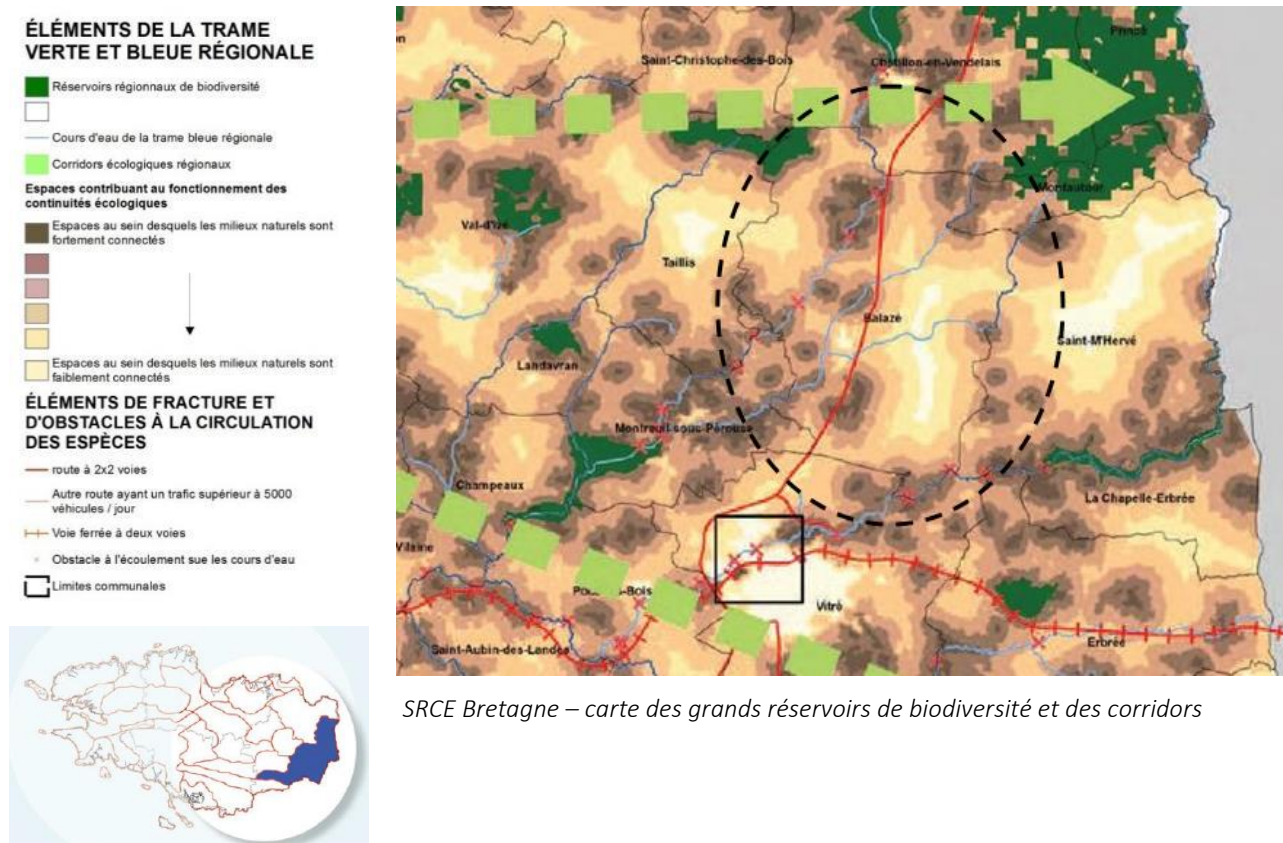
Le SRCE identifie les continuités écologiques (réservoirs et corridors) à l'échelle régionale et les cartographies à l'échelle du 1/100 000ème.

Il apporte ainsi à l'ensemble des documents de planification d'échelle infra (SCoT, PLU, PLUi, carte communale) un cadre cohérent et homogène pour prendre en compte et définir la Trame verte et bleue à une échelle plus fine.

Sur la carte du SRCE représentant les réservoirs régionaux de biodiversité et les corridors écologiques, la commune de Balazé se situe au sud-est du grand réservoir de biodiversité nommé « massifs forestiers et bocage des marches de Bretagne ».

A l'extrême est du département d'Ille-et-Vilaine, le massif forestier du Pertre est un réservoir régional de biodiversité isolé par rapport aux réservoirs régionaux de biodiversité s'appuyant sur les massifs forestiers de Rennes, de Liffré et de Chevré.

Dans ce contexte, une connexion entre ces deux ensembles revêt une importance particulière à l'échelle régionale, connexion reposant essentiellement sur des éléments des sous-trames « forêts » et « bocages ». C'est pourquoi le SRCE identifie un Corridor Ecologique Régional (CER) linéaire à l'intérieur des terres d'orientation est-ouest, qui passe au nord de Balazé. Il s'agit du CER n°23 « Connexion Forêt du Pertre/Massifs forestiers des marches de Bretagne ». Ce corridor est associé à une faible connexion des milieux naturels.



Sur la carte du SRCE représentant les grands ensembles de perméabilité, la commune de Balazé se situe au sein sur le GEP n°27 « Les Marches de Bretagne, de Fougères à Teillac ».

1.4.3- Les zones sources de biodiversité

a) Les Zones Sources de Biodiversité patrimoniales (ZSBp)

Les « Zones Sources de Biodiversité Patrimoniales » sont les espaces naturels protégés (Natura 2000, Arrêté de protection Biotope ...) et/ou ayant fait l'objet d'inventaires naturalistes (ZNIEFF, ZICO ...).

Natura 2000

Le réseau Natura 2000 s'inscrit au cœur de la politique de conservation de la nature de l'Union européenne et est un élément clé de l'objectif visant à enrayer l'érosion de la biodiversité. La réglementation européenne repose essentiellement sur le Réseau Natura 2000 qui regroupe la Directive Oiseaux (du 2 avril 1979) et la Directive Habitats-Faune-Flore (du 21 mai 1992), transposées en droit français. Leur but est de préserver, maintenir ou rétablir, dans un état de conservation favorable, des habitats naturels et des espèces de faune et de flore sauvages d'intérêt communautaire.

➔Aucun site Natura 2000 n'est présent sur la commune. Le site Natura 2000 le plus proche est le Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Oué, forêt de Haute Sève - FR5300025, situé à environ 20 km à l'Ouest de Balazé



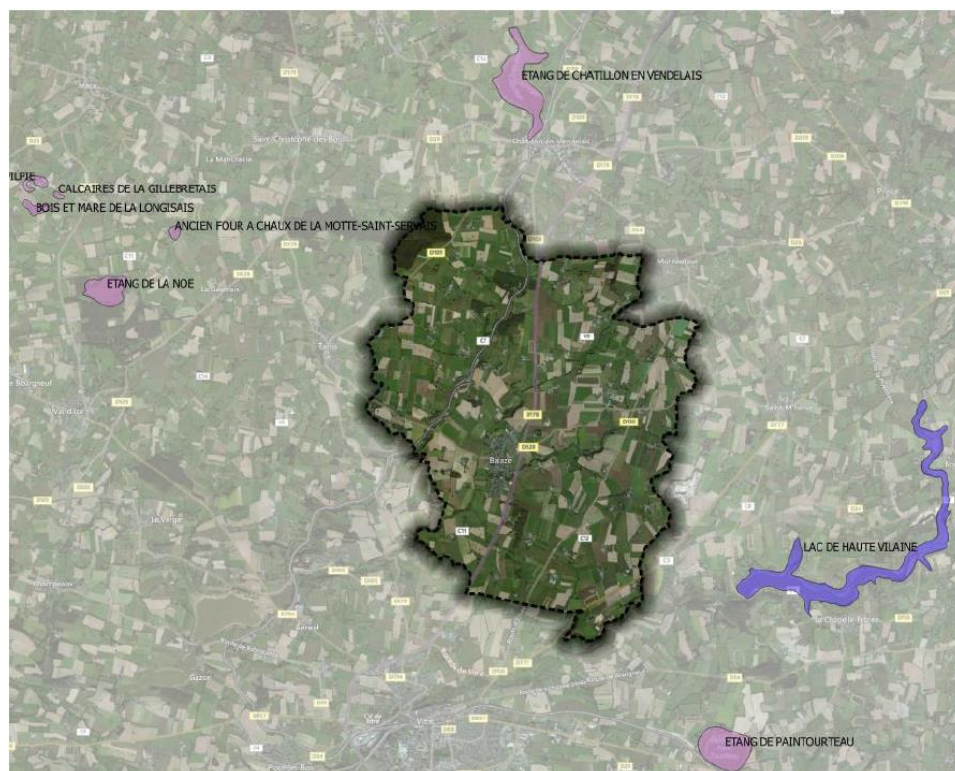
ZNIEFF

L'inventaire des ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) est un inventaire national établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère en charge de l'Environnement. Il est mis en œuvre dans chaque région par les Directions Régionales de l'Environnement. On distingue deux types de ZNIEFF :

Les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, sont définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ; -

Les ZNIEFF de type II sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

L'inventaire ZNIEFF est un outil de connaissance. Les zones d'inventaires n'introduisent pas un régime de protection réglementaire particulier. Néanmoins, les ZNIEFF ont le caractère d'un inventaire scientifique et la loi de 1976 sur la protection de la nature impose aux P.L.U. de respecter les préoccupations d'environnement et interdit aux aménagements projetés de « détruire, altérer ou dégrader le milieu particulier » ainsi que les espèces animales ou végétales protégées (figurant sur une liste fixée par décret en Conseil d'Etat). Pour apprécier la présence d'espèces protégées et identifier les milieux particuliers en question, les ZNIEFF, élément d'expertise, inspire la jurisprudence administrative. Elles identifient les territoires dont l'intérêt écologique est reconnu. Il s'agit de sites dont la localisation et la justification sont officiellement portées à la connaissance du public, afin qu'il en soit tenu compte dans tout projet pouvant porter atteinte aux milieux et aux espèces qu'ils abritent. Les Zones Naturelles d'Intérêt écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont des inventaires scientifiques. Bien qu'ils n'aient aucune portée juridique, ils signalent la présence de milieux naturels et d'une biodiversité remarquables.



→ Le territoire de Balazé n'est pas concerné par des sites naturels inventoriés. Les ZNIEFF de type les plus proche sont l'étang de la Noé (code 530006014), l'Ancien Four à Chaux de la Motte Saint Servais (code 530009060), l'Etang de Chatillon en Vendelais (code 530005977) et l'Etang de Paintourteau (code 530008157) - polygone rose sur la carte ci-contre.

Autres zones de protection ou d'inventaires

La commune de Balazé n'est concernée par aucune autre zone de protection ou d'inventaire du patrimoine naturel.

Synthèse concernant les ZSB patrimoniales

Sur la commune de Balazé, la préservation du patrimoine naturel n'est assurée par aucun outil de protection (Natura 2000, ZNIEFF, ENS, ...).

b) Les Zones Sources de Biodiversité locales (ZSBL), composantes de la perméabilité écologique

Méthodologie

En plus des « Zones Sources de Biodiversité patrimoniales » (ZSBp : Natura 2000, ZNIEFF) qui agissent à une échelle large, le territoire dispose de « Zones Sources de Biodiversité locales » (ZSBL) susceptibles de jouer un rôle pour la biodiversité à une échelle plus réduite.

Pour compléter les données existantes, des compléments par analyse cartographique ont été réalisés, dans le but de déterminer toutes les entités locales. Les bases de données cartographiques disponibles ont été regroupées et ont été amendées d'un travail d'analyse de photographies aériennes, de façon à identifier :

Les cours d'eau et leurs abords, qui constituent des habitats et des vecteurs de perméabilité écologique.

Les zones humides, qui abritent des cortèges d'espèces spécifiques aux milieux aquatiques (avifaune, mammifères, entomofaune, faune piscicole, amphibiens, flore hygrophile ou amphibie...)

Les boisements, non répertoriés dans les espaces naturels patrimoniaux. De tailles variables, ils présentent un intérêt non négligeable pour la biodiversité, en abritant ou en permettant les déplacements de nombreuses espèces.

Les zones de bocage dense, également habitats et vecteurs de la perméabilité écologique d'un territoire.

Les cours d'eau et plans d'eau

La commune compte près de **70 km de cours d'eau** sur son territoire, dont le cours d'eau de la Pérouse qui longe la limite Ouest de l'agglomération. Cet état de préservation, plutôt favorable aux déplacements et à la survie de nombreuses espèces faunistiques et floristiques, doit donc être maintenu voire développé dans le cadre du PLU.

Les zones humides

La loi sur l'eau de 1992 définit les zones humides comme « des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». Le terme « zone humide » recouvre donc des milieux très divers : les tourbières, les marais, les étangs, les prairies humides...Ce sont donc des milieux constituant une transition entre la terre et l'eau. Les zones humides sont caractérisées selon des critères de végétation (référentiel européen CORINE Biotope) et d'hydromorphie des sols (caractérisation pédologique GEPPA).

On estime que les deux tiers des zones humides ont disparu en France au cours des 50 dernières années. Il est donc urgent d'enrayer la dégradation de ces milieux afin de conserver leurs différentes fonctions.

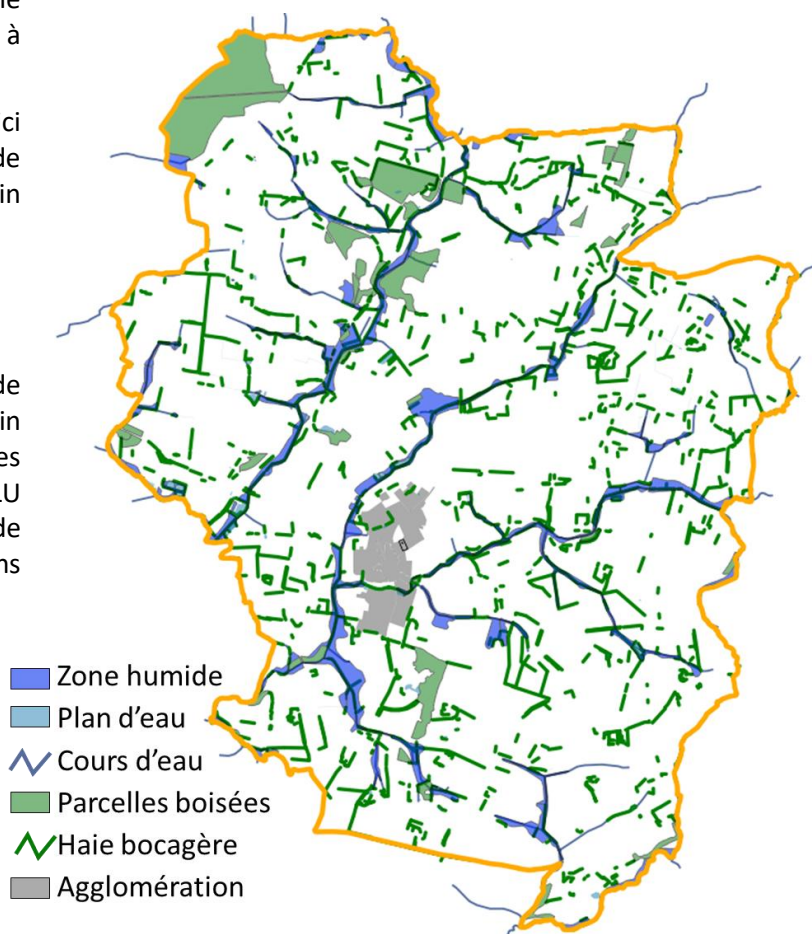
Pour être compatible avec Le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE, le PLU doit identifier les zones humides par un inventaire et les préserver. Cette protection doit être effective et traduite dans le règlement littéral et graphique du document d'urbanisme afin d'adopter des prescriptions permettant d'empêcher toute forme d'occupation des sols susceptible d'entraîner leur destruction ou de nature à compromettre leurs fonctionnalités.

Les zones humides présentées ici proviennent d'un premier inventaire de terrain, effectué par le syndicat de bassin versant.

Les boisements et le bocage

Les haies bocagères proviennent de l'inventaire réalisé par le syndicat de bassin versant. Les parcelles boisées sont issues des espaces boisés classés identifiés au PLU initial et vérifié par suite d'une visite de terrain et au croisement d'informations avec la photographie aérienne.

Le territoire communal se caractérise par un maillage bocager moyen. On recense le principal boisement, au Nord-Ouest du territoire communal.



Synthèse : Les ZSB locales

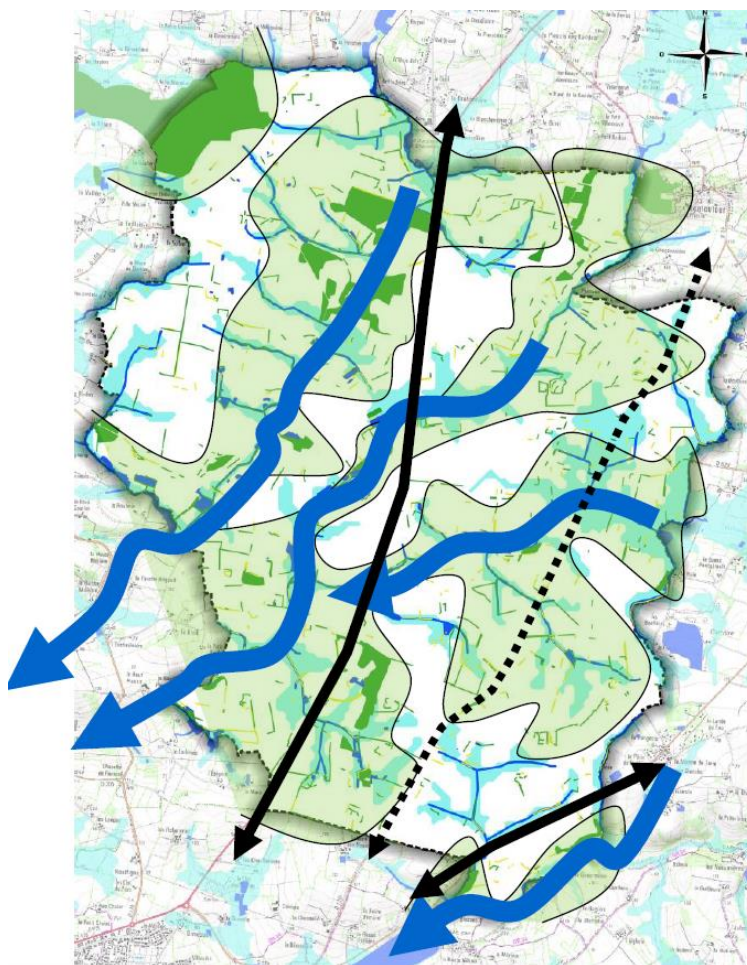
Les « Zones Sources de Biodiversité locales » (ZSBI) présentes sur la commune et à prendre en compte sont représentées sur la carte ci-après. Il s'agit essentiellement des secteurs qui se caractérisent par une végétation importante (bosquets et boisements), associés à des espaces humides (plans d'eau, cours d'eau).

A Balazé les ZSB locales sont les boisements existants existant et les cours d'eau accompagnés de ripisylve.

La fracture majeure de continuité écologique est attachée à la RD178 (axe Vitré-Fougères).

L'agglomération, traversée par les cours d'eau et par des liaisons piétonnes en site propre est dotée de continuité écologique.

Les aménagements à venir devront intégrer cette problématique et poursuivre les efforts engagés par la commune en la matière.



Zones Sources de Biodiversité locales (ZSBI) sur la commune de Balazé et éléments de rupture

Pistes de Réflexions : Les enjeux sur le territoire de Balazé sont :

Le maintien et l'amélioration des continuités écologiques :

- Maintenir ou augmenter le linéaire de haies à l'hectare sans figer le bocage (ne pas interdire toute intervention sur les haies) : Cartographier de façon précise les haies du territoire pour appliquer aux plus importantes d'entre elles une protection « souple » (loi dite « Paysage ») : l'objectif est ici de favoriser la continuité écologique terrestre entre les boisements communaux et de plus grandes entités telles que les cours d'eau.
- Conserver et améliorer la qualité de l'eau par la préservation de la morphologie des cours d'eau et la fonctionnalité des zones humides : Préserver les cours d'eau et les zones humides attenantes par un zonage approprié.

Un travail à faire sur les discontinuités écologiques

- Identifier précisément les discontinuités des cours d'eau
- Identifier les corridors écologiques les plus fonctionnels pour certaines espèces patrimoniales menacées et améliorer la perméabilité écologique des éventuelles discontinuités présentes sur ces corridors : Poursuivre la recherche d'information de façon ciblée et précise sur les discontinuités écologiques et mener une réflexion dans le cadre du PLU sur les plus problématiques.

1.5- Les caractéristiques identitaires de la commune de Balazé

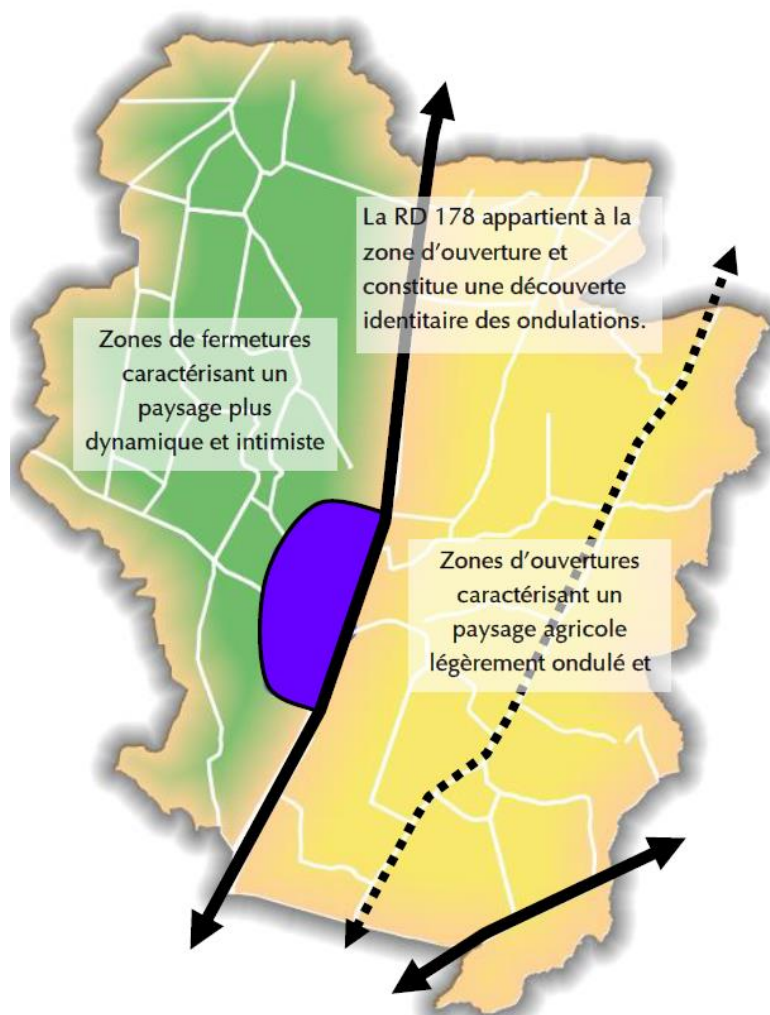
1.4.1- L'analyse paysagère :

« Le paysage est la partie de territoire apparaissant dans le champ visuel »

La loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages (du 8/01/1993) a pour objet de réaffirmer la nécessité de rechercher un équilibre entre urbanisation et protection de l'environnement.

L'objectif est d'inviter les collectivités locales à identifier les différentes composantes du paysage (naturel, rural, urbain), à les hiérarchiser et à en protéger efficacement les éléments majeurs.

Les voies de communication



Si le paysage est l'agencement des traits, des lignes et des textures d'une portion de territoire, la perception d'un paysage dépend avant tout de l'observateur. Cela implique donc un point de vue ! C'est tout d'abord la vue qui guide l'individu. C'est un réflexe naturel, un automatisme. Sans observateur, il n'y a pas de paysage !

La cartographie ci-contre met en évidence les déplacements routiers qui constituent le support majoritaire des déplacements. En fonction des composantes telles que la topographie, la couverture végétale et l'hydrographie, les dynamiques visuelles qui régissent la découverte du territoire de Balazé mettent en évidence quatre secteurs ayant leur propre dynamique :

- La RD 178, une voirie emblématique

La première approche est liée à l'axe Vitré Fougères. La RD 178 draine au quotidien un grand nombre de véhicules et permet d'offrir aux spectateurs de larges panoramas sur le territoire agricole en raison de la traversée successive des points hauts. Cette logique de découverte forge en grande partie « l'image » du territoire balazéen en lui conférant une apparence de grand plateau ondulé. Une identité basée sur de nombreux points hauts qui s'ouvrent

sur une campagne très agricole et peu bocagère.

La RD 777 a ces mêmes logiques de découvertes basées sur des ondulations nombreuses et des points hauts agricoles et ouverts.

- La frange Est, un territoire d'ondulations douces et ouvertes

La RD 178 s'accroche aux dynamiques visuelles qui régissent la frange Ouest du territoire. C'est donc avec les mêmes logiques visuelles que l'on découvre la frange Ouest : des grandes ondulations, amples et peu pourvues

de végétation. Les perceptions lointaines sont nombreuses et caractérisent le paysage agricole. La RD 130 reliant Montautour à Vitré constitue une traversée identitaire de cette frange du territoire.

- La frange Ouest, un territoire plus intime et dynamique

La dépression relative à la Cantache produit un paysage au relief plus prononcé et dynamique. Il en découle une découverte plus rythmée où les vues sont plus courtes. Le réseaux de voiries est globalement plus sinueux.

- Le bourg, une agglomération adossée à la RD178

Le bourg forme un ensemble aggloméré compact et adossé à la route départementale. Il se positionne également en transition entre la frange Ouest- (fermée) et la frange Est (Ouvverte).

Les paysages perçus :

L'axe de la RD178 :

Rectiligne, la RD 178 vient scinder le territoire de Balazé en 2 parties approximativement égales selon un axe Nord/Sud. Cette RD ne s'appuie sur aucun éléments topographiques du territoire, elle traverse simplement les ondulations amples de celui-ci. La faible densité végétale sur les bords de la chaussée offre une vision dégagée sur ces plateaux qui accentue leur ondulation.

Cette route permet de découvrir le territoire de Balazé en 4 temps. Ainsi, en pénétrant la commune Balazé par le Nord et par cette RD 178, nous avons successivement :

- 1-La tête de bassin versant de la Cantache
- 2-La traversée de la vallée de la Pérouse
- 3-La tête de la vallée du Rabault avec la découverte du bourg de Balazé ;
- 4-La traversée d'un affluent de la Pérouse.

La RD 178 permet ainsi de découvrir une grande partie de la commune par panoramas successifs qui apparaissent brutalement à chaque sommet d'ondulation.

- La tête de bassin versant de la Cantache ;



- La traversée de la vallée de la Pérouse ;



- La tête de la vallée du Rabault avec la découverte du bourg de Balazé ;



- La traversée d'un affluent de la Pérouse



Les paysages ondulés amples :

L'agriculture s'est principalement développée sur les hauteurs et sur les versants doux et ronds des ondulations. Cette prédilection pour cette situation topographique reflète d'une part la facilité d'exploitation des terres et d'autre part la géologie du substratum propice au développement des cultures.

La mutation des pratiques agraires et l'intensification de l'agriculture ont entraîné un renforcement de l'identité agricole et ont contribué à l'ouverture de ces paysages. Sur les photos ci-contre, on observe aisément la mosaïque agricole qui se déploie et couvre majoritairement le territoire communal. Les parcelles de cultures dominent la mosaïque agricole et nous apparaissent vastes, et géométriques. Leurs limites ne correspondent pas forcément à des éléments physiques tels que les haies bocagères. L'orientation du parcellaire ne permet pas une lecture claire de la topographie.



Les paysages ondulés dynamiques :

A partir d'une image aérienne, ces paysages ont, apriori, une physionomie très similaire aux « paysages ondulés amples » décrit précédemment. On y retrouve une occupation agricole dominante avec le même type d'assolement que précédemment. Cependant, la densité de talweg est plus élevée et forme des vallons plus étroits avec des pentes plus fortes. Les séquences de découvertes sont plus courtes mais plus dynamiques. On retrouve ainsi un découpage plus confidentiel avec des points de vue plus fermés. Ces séquences plus intimistes sont appuyées par une végétation plus dense (arbres isolés avec un large houppier, boisements).



Les unités paysagères

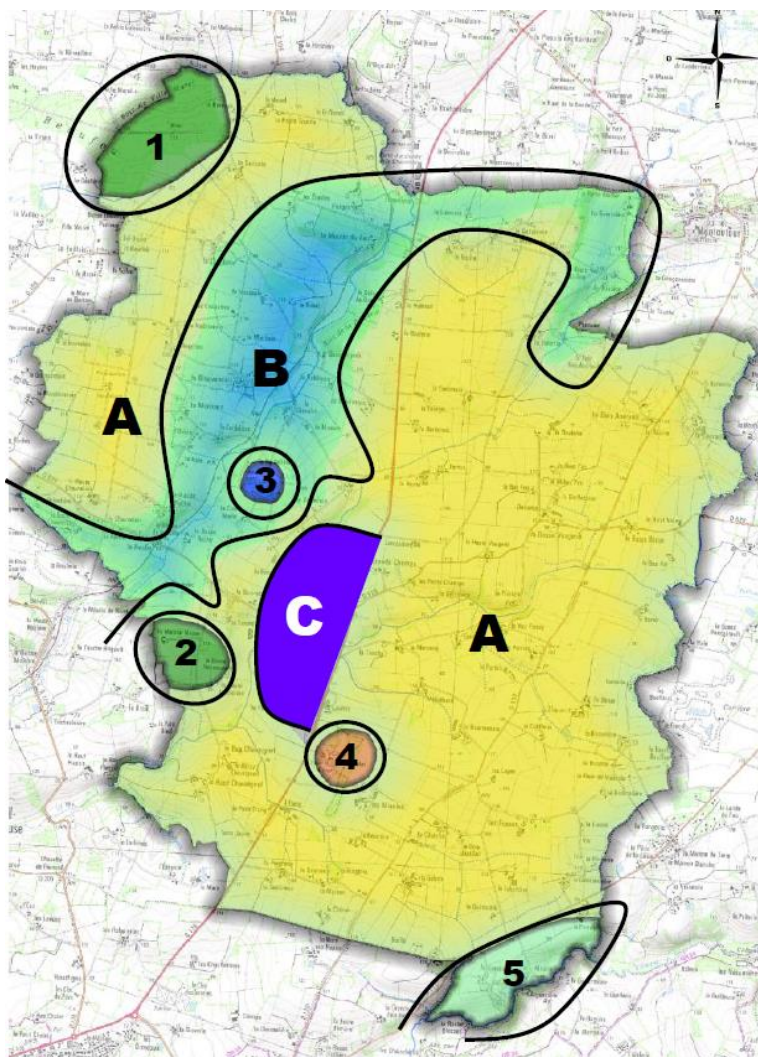
L'appréciation d'une unité paysagère dépend de l'échelle du territoire étudié. Ainsi, selon la superficie du territoire concerné, les approches méthodologiques de lecture restent similaires mais sont de plus en plus détaillées.

En fonction des composantes telles que la topographie, la couverture végétale et bâtie, l'hydrographie, des écosystèmes qui les composent et des dynamiques visuelles qui les régissent, les paysages communaux se divisent en 3 grandes unités paysagères :

- A - Les paysages d'ondulations agricoles
- B - La dépression de la Cantache associée aux prémices de la Pérouse
- C - Le Bourg

En détaillant l'ensemble des composantes du territoire communal, d'autres ensembles paysagers clairement définis, autonomes et homogènes apparaissent. Ces ensembles peuvent être définis comme des unités paysagères à part entière. Il s'agit des sites suivants :

- 1 - Le bois de Beaufeu
- 2 - La butte de Chênerond
- 3 - La carrière de Gagné
- 4 - Le Châtelet
- 5 - Les abords de la Vilaine



A - Les paysages d'ondulations agricoles

Ces paysages regroupent une gamme importante de secteurs dans lesquels les vallonnements, les cultures et les quelques boisements, créent des organisations spatiales spécifiques. Il n'y a pas de "clichés" clairement reconnus. Une découverte approfondie révèle un grand nombre de scènes pittoresques composant avec le relief doux mais affirmé. C'est avant tout la perception du relief vallonné lié au relatif dégagement des sols agricoles qui instaure les sensations de paysage. On circule au sein de ce mouvement général, dans les fonds, sur les hauteurs et sur les flancs. Les scènes de paysage s'écrivent par les lignes de crêtes des reliefs et par les structures végétales qui regroupent la mosaïque agricole et les figures du bocage.

La campagne est habillée de nombreuses cultures et prairies changeantes au fil des saisons et qui s'intercalent entre l'observateur



et l'horizon. De temps en temps, on y trouve de vastes amplitudes de relief qui permettent à l'observateur de contempler un paysage lointain et dégagé. Les silhouettes des arbres viennent donner de la vigueur au paysage, chênes et châtaigniers se détachent dans les champs ou le long d'une haie. A l'ambiance de sols vallonnés et cultivés, s'associe un bâti plutôt clairsemé.

B - La dépression de la Cantache associée aux prémices de la Pérouse

Cette unité condense à plusieurs titres le paysage. Elle réunit en un même lieu les composants fondamentaux du territoire naturel que sont le relief, l'eau et les diverses formes de végétation. La lecture paysagère d'une vallée ne fait pas appel aux mêmes schémas que ceux qui s'appliquent aux autres types de paysages, les clichés sont plus nombreux, plus variés.

Il n'y a pas de perception de l'ensemble des vallées. Les routes et chemins n'en autorisent pas une lecture continue. Seule, l'approche ponctuelle, lors des franchissements, en autorise une perception par petits sites. Ces franchissements font apparaître presque systématiquement ces espaces comme des "entre-deux" qui instaurent de fait un espace de transition entre les secteurs avoisinants.

Les dimensions de la rivière et de la vallée sont parfois en décalage. Les rivières de faible envergures, marquent le fil d'eau des fonds de vallées ouverts et de fortes amplitudes. Néanmoins, la présence de prairies humides et de formations végétales singulières en contrebas accentuent les effets de relief. Parfois, quelques fractions de vallées au contraire s'effacent en traversant les espaces plus ouverts.



C - Le Bourg

Adossé à la RD178 et implanté à la confluence du Rabault et de la Pérouse, le Bourg de Balazé est visible depuis de nombreux secteurs notamment via son clocher saillant.

L'habitat ancien est construit le long de la Rue St Martin et des carrefours de cette voie avec le RD 528. Le centre bourg ancien est très réduit, il regroupe l'église, le presbytère, quelques bâtiments publics et quelques demeures. L'habitat ancien date essentiellement du XIX et du XX siècle, celui-ci est très réduit, et constitué de maisons avec des murs en moellons de schistes et de grès, l'encadrement des ouvertures est en granit.

Le centre ancien présente quelques bâtiments intéressants, on peut signaler l'église, la chapelle, le presbytère et une demeure.



Chaque unité paysagère possède des caractéristiques particulières qui la distinguent des grands types paysagers évoqués précédemment.

1- Le bois de Beaufeu

Malgré une faible visibilité depuis l'ensemble territoire communal, le bois de Beaufeu représente la formation boisée la plus importante de Balazé. Cette formation vient fermer le Nord/Ouest de la commune au droit du second secteur éolien. Elle vient créer un écran avec la commune limitrophe de Saint Christophe des Bois (et Taillis dans une faible mesure).



1 - Le bois de Beaufeu

2- La butte de Chênerond

Contrairement à la formation boisée précédente, la butte est très petite du fait de son emprise mais reste un point de repère majeur sur la commune : au gré des vallons, cette butte reste souvent visible et guide la découverte de Balazé.



2 - La butte

3- La carrière de Gagné

Formé d'une ancienne carrière et d'un château d'eau. Cette unité est également un point de repère singulier du territoire et est perceptible depuis de nombreux lieux sur la commune et en dehors de celle-ci. Elle vient souligner la ligne de



3 - Le château d'eau

partage des eaux entre la Cantache et la Pérouse.

4- Le Châtelet

Tout comme le château d'eau, le château (et son boisement) est un point d'appel majeur lorsque l'on traverse la commune selon un axe Nord/Sud (via la RD 178 notamment). Cette unité a la particularité d'offrir un double visage selon l'angle de découverte et de traverser de Balazé (boisé d'un côté et ouvert de l'autre laissant entrevoir sa magnifique façade).



5- Les abords de la Vilaine

Cette unité se développe sur un versant alimentant le Vilaine. Fermée, la découverte de ce lieu n'est autorisée qu'à partir d'un point de vue proche. Cependant, on devine le haut du versant avec notamment les monticules de dépôts liés à la décharge.



La perception du bourg dans le paysage

Un positionnement sur les versants de la Pérouse et du Rabault

Sur le plan topographique, le déploiement du bourg s'est effectué à la fois sur le versant de la Pérouse et celui du Rabault. Les altitudes varient de 112 m au Nord-Est du bourg à 78 m au Centre/ Ouest (à proximité de la confluence des 2 cours d'eau). Les dynamiques des pentes sont différentes d'un versant à l'autre : 2,5 % en moyenne pour le versant au Nord du Rabault contre 4,5 % pour le versant au Sud.

La vallée du Rabault vient séquencer la découverte du bourg sur sa partie Sud. Cette séquence crée ainsi une coulée verte, plus ou moins étroite selon l'avancée de l'urbanisation, qui suit le cours d'eau du Rabault avant de s'ouvrir sur des espaces agricoles.

Un développement entre la vallée de la Pérouse et la RD 178

L'extension urbaine de Balazé s'est effectuée entre la vallée de la Pérouse sur son flanc Ouest et la RD 178 sur son flanc Est, ce qui lui



confère cette forme caractéristique de demi-lune.

Un maillage bocager épars

Le maillage bocager en périphérie du bourg a progressivement disparu (au Nord/Est et Est notamment). Cependant, on retrouve un linéaire plus soutenu sur les ripisylves de la Pérouse et du Rabault ainsi que sur les franges urbaines Sud et Ouest.

Des espaces boisés sur les hauteurs et les bas-fonds

On retrouve ces séquences boisées principalement sur les buttes et parfois sur les zones de bas-fonds. L'ensemble de ces complexes bocages/boisements ainsi que les ondulations topographiques séquent les dynamiques de découvertes du bourg de Balazé

Les entrées de ville

La découverte par l'Est

Les paysages relatifs au bourg dépendent peu de la lecture des composantes internes à l'agglomération. Ils résultent en grande partie du regard porté sur l'environnement général. Dès lors, les unités paysagères visibles au niveau du territoire communal, interviennent dans la formation du paysage vécu.

Le Nord-Est : une frange urbaine homogène sur un plateau agricole ouvert

Depuis la RD 178 au Nord du bourg, la perception de la frange urbaine est nette et accentuée par un plateau agricole très ouvert. On retrouve ainsi une lecture des paysages agricoles ondulés ouverts.

Le Sud : une ambiance de vallée intimiste et séquencée

La découverte de cette frange urbaine est séquencée par des écrans de végétation plus fournis ainsi qu'une cassure topographique liée au fond de vallée du Rabault. Seule le clocher est clairement identifiable et constitue un point de repère dans la localisation du bourg.





La découverte par l'Ouest

Une découverte axée autour de la RD 528 et de la vallée de la Pérouse. Depuis l'Ouest du bourg, l'entrée se fait principalement par la RD 528. On retrouve des caractères intimistes de fond de vallée liés au cours d'eau de la Pérouse et de sa ripisylve. La perception de la frange urbaine n'est jamais pleine et entière (comme on pouvait les percevoir précédemment depuis le Nord sur la RD 178).

Avant l'entrée dans le bourg, on retrouve une ambiance plus bocagère où la frange urbaine est dissimulée derrière de multiples écrans de végétation.



Une accroche partielle avec le reliquat bocager

Le bourg s'est partiellement développé sur l'ancien bocage. Cette particularité se retrouve notamment sur la partie Nord/Ouest du bourg. L'urbanisation est venue s'appuyer sur les reliquats de bocage créant ainsi des ambiances plus « vertes », intimistes avec des points d'appels sur la vallée de la Pérouse.



PISTES DE REFLEXIONS :

Une commune au paysage ouvert en espace rural, une trame bocagère ayant disparu sur certain secteur, à reconstituer ?

Des installations d'activités économiques, agricoles, artisanales et industrielles marquant le paysage : des choix de teinte et un accompagnement paysager (plantations) pourraient limiter cet impact.

Un espace tampon à ménager entre la limite de l'agglomération et l'espace rural, pour assurer l'intégration paysagère des constructions : reconstitution d'une haie bocagères, notamment sur les franges Nord et Ouest ?

Un développement urbain intégrant la trame bocagère existante et assurant des continuités vertes avec la trame bleue : une démarche à poursuivre ?

Des habitations, en agglomération, respectueuse des typologies de construction traditionnelle. Les constructions présentent une harmonie d'ensemble → Une démarche à poursuivre.

1.4.2- La morphologie et le contexte urbain

■ Le patrimoine inscrit au classé Monument Historique :

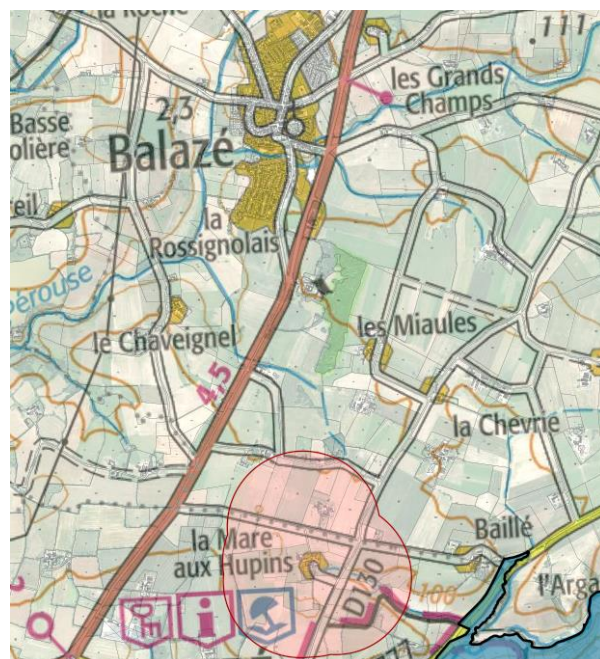
Balazé est concernée par la servitude des immeubles des monuments historiques (n°846425.774169), de type rayon de 500 mètres, datant du 5 juin 1992 et qui concerne la protection du Château de la Mare-aux-Hupins, sur la commune de Vitré.

Balazé est aussi longée, sur ces limites communales Sud-Est, par le site patrimonial remarquable de Vitré (AVAP). L'AVAP est identifiée en bleue sur la carte ci-contre.

■ Les zones de présomption de prescriptions archéologiques :

La commune de Balazé est concernée par des zones de présomption de prescription archéologique : elle compte 11 sites.

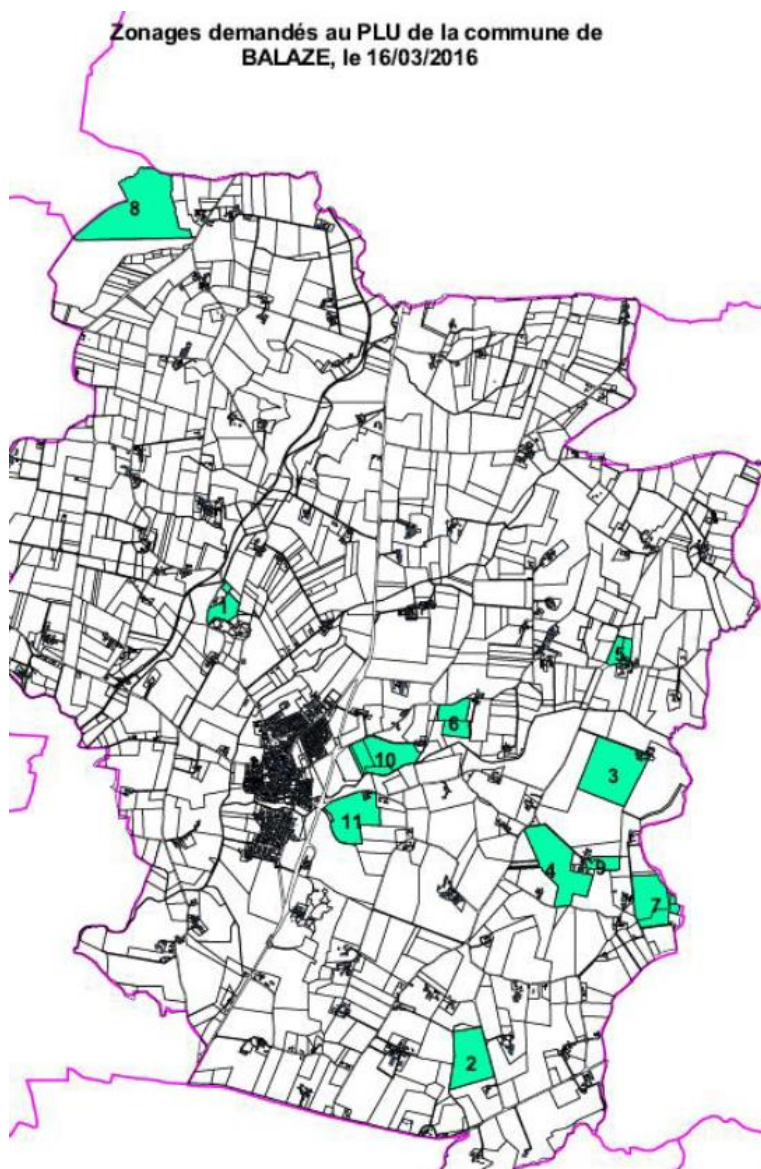
Pour la grande majorité, ce serait des vestiges datant de la période du Moyen Age.



Dans ces zones, selon l'arrêté Prefectoral n°ZPPA-2016-0131, toutes les demandes et déclarations listées ci-dessous doivent être transmises au préfet de la région Bretagne (Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, service régional de l'archéologie, 6 rue du Chapitre CS 24405, 35044 RENNES cedex) afin qu'elles soient instruites au titre de l'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine, sans seuil de superficie ou de profondeur :

- Permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme ;
- Permis d'aménager en application de l'article L. 421-2 du code de l'urbanisme ;
- Permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme ;

- Décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme ;
- Opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine et R.421-23 du code de l'urbanisme ;
- Aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- Travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine ;
- Travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement ;
- Travaux d'arrachage ou de destruction de souches ;
- Travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation.



N° de Zone	Nature de la zone	Parcelles	
1	1	2015 : YB.177	1499 / 35 015 0001 / BALAZE / LA HARDELIERE / LA HARDELIERE / groupe de menhirs /
2	1	2015 : ZS.83	7056 / 35 015 0003 / BALAZE / LA GUERIVIERE / LA GUERIVIERE / exploitation
3	1	2015 : ZN.4	9076 / 35 015 0005 / BALAZE / LA BARRE / LA BARRE / exploitation agricole / Age du fer
4	1	2015 : ZO.64	9077 / 35 015 0006 / BALAZE / LA BERUE / LA BERUE / exploitation agricole / Age du fer
5	1	2015 : E.100;ZE.26;ZE.27	10332 / 35 015 0009 / BALAZE / BUTTE DU CHATEAU / LA BASSE BERRUE NORD / motte castrale / Moyen-âge
6	1	2015 : ZM.78;ZM.8	10885 / 35 015 0010 / BALAZE / LA HAUTE VOUGERIE / LA HAUTE VOUGERIE /
7	1	2015 : ZO.45a49;ZO.51	10886 / 35 015 0011 / BALAZE / LA TOUCHE BOUILLON / LA TOUCHE BOUILLON / exploitation agricole / Age du fer 10887 / 35 015 0012 / BALAZE / LA BASSETIERE / LA BASSETIERE / enclosfunéraire ? /
8	2	2015 : OA.1	13828 / 35 015 0013 / BALAZE / LA GRANDE LANDE / LE BORDAGE / enceinte / Moyen-
9	1	2015 : ZO.8	5006 / 35 015 0014 / BALAZE / LA BERUE SUD / LA BERUE SUD / motte castrale /Moyen-
10	1	2015 : ZL.266;ZL.36;ZL.38;	15452 / 35 015 0015 / BALAZE // LA GELIOTIERE / exploitation agricole / chemin / Age du fer
11	1	2015 : ZL.179	15543 / 35 015 0016 / BALAZE / LA TOUCHE 1 / LA TOUCHE 1 / Age du fer - allo-romain / enclos (système d'), fossé 15544 / 35 015 0017 / BALAZE / LA TOUCHE 2 / LA TOUCHE 2 / exploitation agricole /

Le patrimoine bâti non protégé, identitaire :



Que ce soit en zone rurale ou au sein de l'agglomération, la commune compte de nombreuses constructions anciennes de qualité et très variées :

- L'élément majeur est le château du Châtelet,
- Le Manoir du Bois Jourdan,
- d'anciens corps de ferme, composés d'ensembles de bâtiments importants,
- Des maisons bourgeoises.



Globalement, les rénovations des constructions ont été réalisées dans le respect des proportions et de l'ordonnancement de la construction initiale.

Toutefois, pour assurer la préservation du patrimoine, il pourrait être judicieux de proposer des prescriptions architecturales relatives :

- Au respect des proportions des ouvertures du bâtiment initial,
- Aux matériaux utilisés (éviter le bois vernis, les bardages plastifiés recouvrant les bâtiments en pierre ou en terre et le recours au teinte claire : blancs cassés...)
- Au respect des teintes observées sur chaque lieu-dit : en effet, la teinte de la terre est variable d'un secteur à l'autre de la commune.
- Au respect des volumétries existantes pour les extensions.

➔ Il conviendrait à minima :

- D'identifier le patrimoine bâti pour sa qualité (L.151-19 du code de l'urbanisme)





- De définir des prescriptions des règles relatives à l'aspect extérieur de ces constructions dans le cadre de réhabilitation (L.151-18), dans le but d'assurer la préservation du caractère de ces constructions.



La Sercole



La Masure



Le Bois Andrault

Aussi, des éléments du « petit patrimoine » (four à pain, calvaires, puits, murs de clôtures...), et de constructions majeurs pourraient faire l'objet d'une protection dans le cadre de la mise en œuvre du P.L.U.

Pour assurer la pérennité de certaines constructions, il sera nécessaire de permettre leur changement de destination. Préalablement, ces constructions, autres que des logements à ce jour doivent être identifiées au plan de zonage au titre du L.151-11 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, les demandes de changement de destination des constructions sont soumises à **l'avis conforme** de la Commission départementale de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en zone Agricole délimitée au plan de zonage du P.L.U. et de la CDNPS en zone Naturelle.

➔ **Ainsi, une identification au plan de zonage du P.L.U. d'une construction ne signifie pas que la demande de changement de destination aboutira à une réponse favorable.**

1.6- Le cadre de vie des habitants

La répartition spatiale des fonctions : une multipolarité

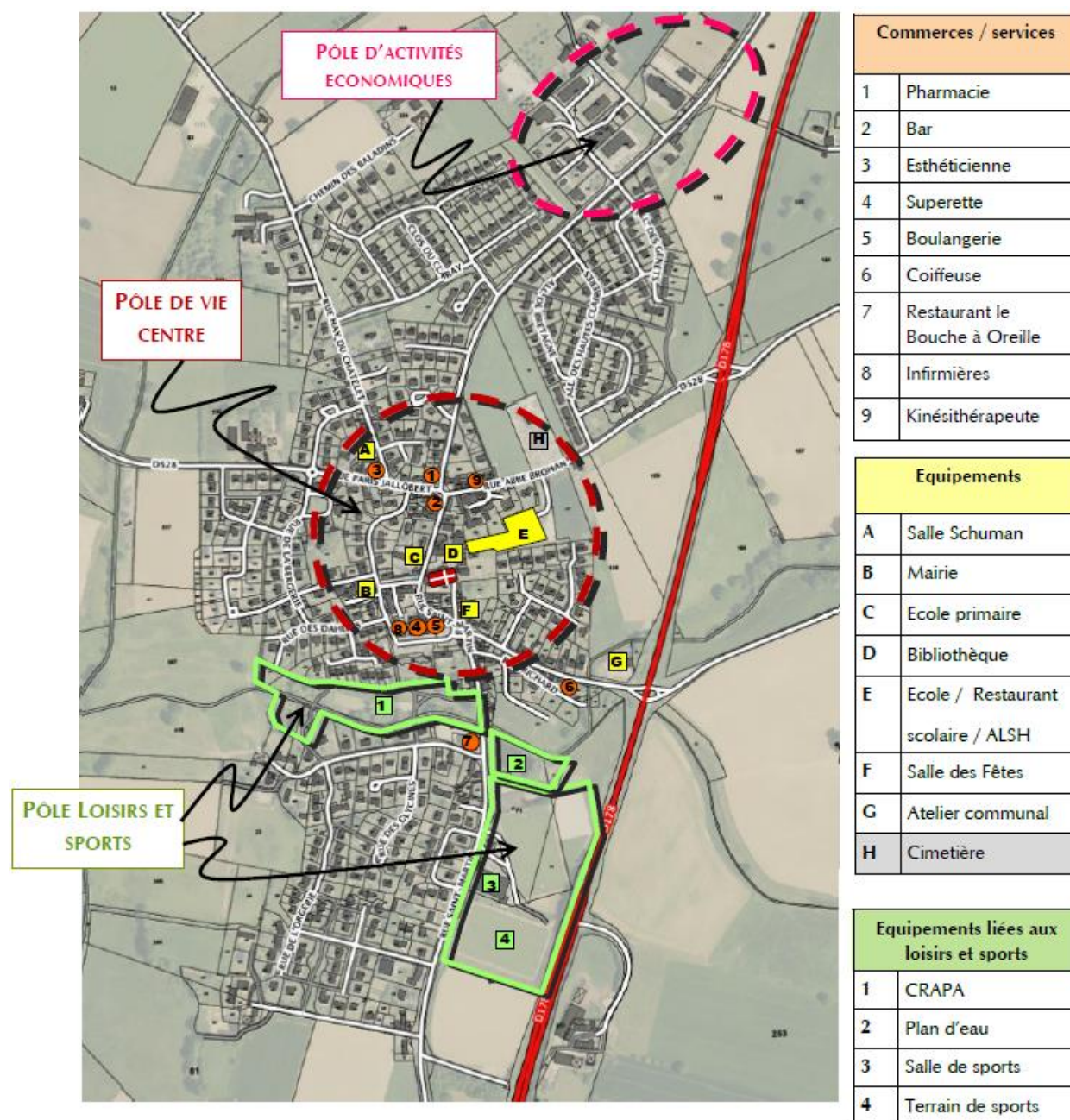


Illustration – Source Atelier du Marais 2017

Il existe sur l'agglomération, trois pôles de vie identifiés :

Le pôle d'activités économiques est localisé au nord de l'agglomération en proximité immédiate de la RD 178, il est facilement accessible.

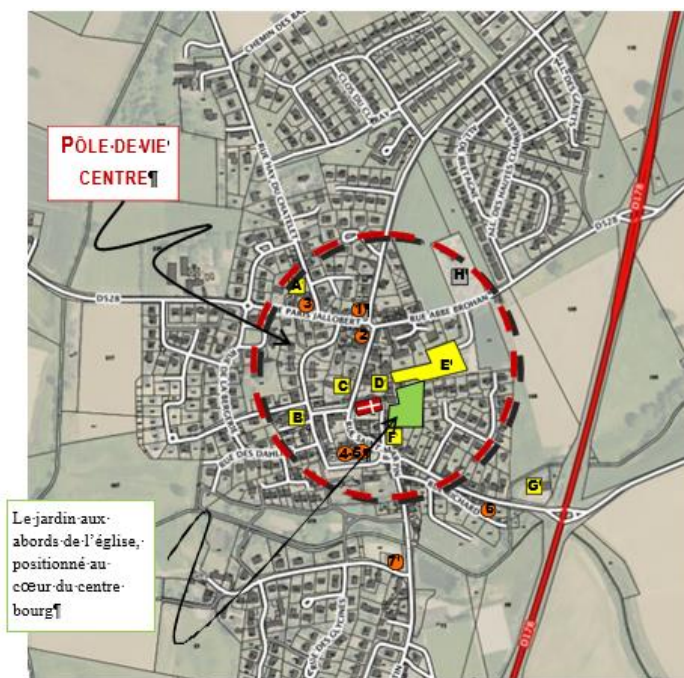
Le pôle de vie centre regroupe l'ensemble des équipements, services et commerces :

Les commerces, équipements ou services sont essentiellement localisés en centre bourg. Ils gravitent essentiellement autour du noyau originel, mais peu s'inscrivent à l'intérieur de bâtiments identitaires de l'architecture locale.

Il n'existe pas d'équipement dans le tissu de l'habitat résidentiel, hormis les terrains d'espaces verts internes aux lotissements. On peut toutefois noter que la salle Schuman et le restaurant scolaire se positionne à l'interface entre le tissu traditionnel et les secteurs résidentiels maîtrisés sous la forme de lotissement. Quelques commerces/ services sont également positionnés à l'interface le long des voies principales d'accès.

Le pôle sports et loisirs s'inscrit comme un pôle de vie complémentaire du pôle de vie centre. Il se compose de deux entités majeures. Sur la frange Sud Ouest du centre traditionnel, le parc /CRAPA assure le lien entre les secteurs résidentiels situés de part et d'autre de la vallée du Rabault et participe à sa mise en valeur. Ce pôle est complété par le complexe sportif (salle et terrains de sports) qui s'inscrit entre les secteurs résidentiels et la RD 178. Le plan d'eau constitue un équipement à mettre en valeur pour assurer le lien entre le CRAPA et le complexe sportif

Le pôle de vie centre : rétablir une proximité dans l'offre de commerciale pour renforcer l'attractivité et la dynamique du cœur de bourg :



Les commerces et services se localisent dans la partie centrale du bourg, toutefois, ils restent implantés de manière éparse sur chacune des voies d'accès au centre bourg. La superette et la boulangerie demeurent au cœur du bourg traditionnel.

Certaines problématiques liées au stationnement (insuffisant ou non mutualisé) ou bien liées à la circulation des piétons (PMR) ne permettent de faciliter les déplacements (piétonniers et routiers).

L'offre de commerces et de services en centre bourg est alors essentielle. La concentration de commerces et services dans un centre bourg d'identité visuelle et architecturale forte et remarquable est un facteur d'attrait à l'installation d'une nouvelle population. Le projet de revitalisation s'inscrit dans cette démarche et envisage notamment un programme mixte par le renouvellement urbain sur l'îlot de la Paix. L'aménagement de la place de la Paix représente un enjeu majeur concernant le renouvellement urbain et la restructuration de l'espace public majeur.



Les équipements sont nombreux (notamment ceux liés à l'enfance, petite enfance et culture), toutefois certains méritent une attention particulière car ils ne permettent plus de répondre aux besoins des habitants. Pour certains leur positionnement dans le tissu traditionnel ne permet pas d'en faciliter l'accès (notamment PMR salle des fêtes / salle Robert Schuman) pour d'autre la capacité d'accueil réduite (salle Robert Schuman) ou bien des travaux de restructuration interne sont nécessaires. Les espaces de stationnements existent mais ne sont pas forcément situés à proximité immédiate des équipements (salle des fêtes, stationnement mutualisé à environ 100m).

L'espace de jardin situé en cœur de bourg présente un atout pour valoriser l'identité communale et mettre en valeur les équipements situés en proximité. Cet espace public représente une opportunité pour assurer le lien entre le centre traditionnel, les équipements situés en proximité et les secteurs d'habitat résidentiel

PISTES DE REFLEXIONS :

- Le PLU, en appui sur l'étude de revitalisation du centre bourg, prendre en compte les projets de restructuration ou/et extension pour les équipements en place.
- Il peut également être envisagé l'accueil d'équipements complémentaires, auquel cas le document d'urbanisme devra adapter sa réglementation et prévoir les emprises nécessaires à l'évolution des

équipements. Le PLU veillera également à assurer des liaisons douces (piétons/vélo) de façon à favoriser les échanges entre les différents pôles de vie et les quartiers d'habitations

Le pôle de loisirs et de sports :

La vallée du Rabault vient séquencer la découverte du bourg sur sa partie Sud qui se développe ainsi en rive gauche et droite de cette vallée. Cette séquence crée ainsi une coulée verte, plus ou moins étroite selon l'avancée de l'urbanisation, qui suit le cours d'eau du Rabault avant de s'ouvrir des espaces agricoles.



A l'ouest de la rue Saint-Martin, les berges du Rabault s'élargissent sur une prairie centrale qui présentent une aire de jeux et un CRAPA (1). On peut noter sur la frange Est, la présence de l'étang, toutefois, les berges du Rabault ne présentent pas sur ce secteur de promenade ou d'aménagement particulier (2).

La préservation de cette séquence paysagère majeure en lisière du bourg, le renforcement de son caractère boisé, et l'aménagement d'une promenade piétonne permettant de desservir la partie est de la commune jusqu'à la rue Abbé Brohan (liaison à assurer avec l'extrémité Ouest du bourg) permettrait de conforter l'un des attraits principaux du bourg et de participer

ainsi à son développement.

Le complexe sportif (3) est composé d'une salle des sports (récemment rénovée), de 3 terrains de football et d'un terrain de tennis, le complexe sportif se localise entre deux axes structurants, la rue Saint Martin et la RD 178. Des besoins en terme d'équipements nouveaux et complémentaires sont à envisager.

LES PISTES DE REFLEXIONS pour l'évolution du pôle loisirs et sports:

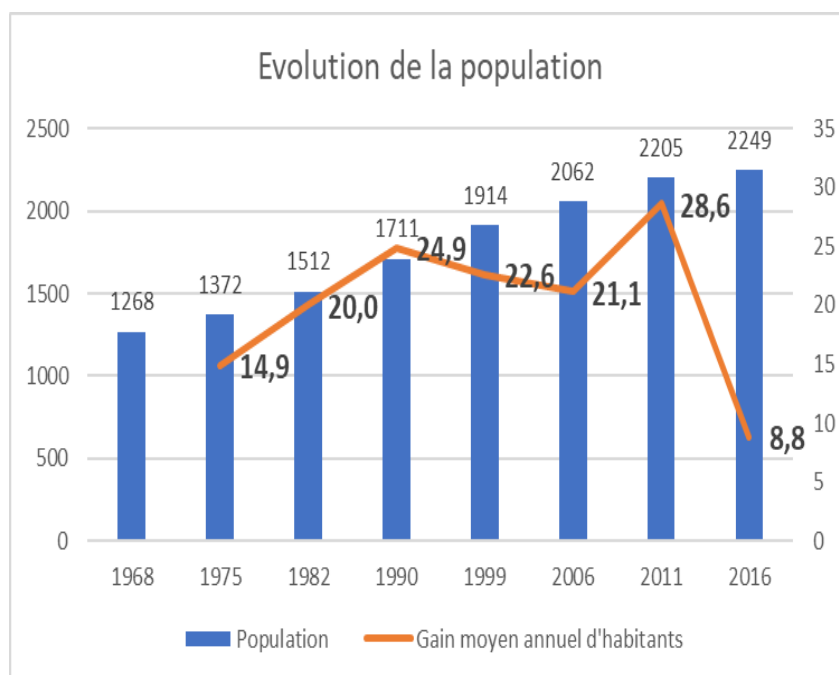
- Le périmètre du zonage au PLU devra anticiper la possibilité d'accueillir des équipements complémentaires à vocation de loisirs, sports, et de stationnement
- Affirmer le parc du Rabault et le poursuivre selon l'armature naturelle en place.
- Valoriser le cadre naturel de la frange Est de la vallée du Rabault afin d'affirmer le parc et le poursuivre selon l'armature naturelle
- Travailler une recomposition paysagère et urbaine permettant d'obtenir une meilleure jonction entre le parc et les secteurs urbanisés
- Prolonger le lien entre le secteur sportif et le parc

2-Le diagnostic économique et démographique

2.1- Les caractéristiques démographiques et le logement

2.1.1- Une augmentation régulière de la population et une densité en augmentation.

L'ensemble des données chiffrées traitées sont issues du site <https://www.insee.fr>



La commune de Balazé connaît une croissance de sa population depuis 1962. Auparavant, elle avait connu une longue période de baisse de 1886 où elle comptabilisait 1864 habitants.

Aujourd'hui, après une période de forte croissance notamment entre 2006 et 2011, où elle accueillait en moyenne 29 habitants par an, elle accueille en moyenne 8 à 9 nouveaux habitants.

➔ Une évolution toujours positive mais qui se ralentie.

Une évolution de la population liée au solde migratoire :

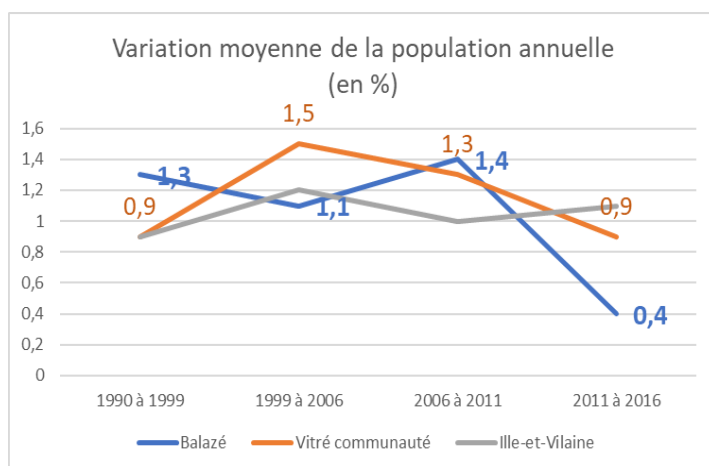
En %	1999-2006	2006-2011	2011-2016
Solde naturel	1,1	1,2	1,2
Solde migratoire	-0,1	0,1	-0,8

C'est le solde naturel qui influence le plus fortement l'évolution de la population de Balazé. Si le solde naturel reste positif sur l'ensemble de la période d'étude, avec une dynamique régulière, en revanche, le solde migratoire est négatif en moyenne sur la période d'étude.

Les départs d'habitants de Balazé s'accroissent à partir de 2011. Mais cela est sans doute attaché au fait que la commune n'avait plus de terrain viabilisé à proposer à la vente. Le renouvellement de la population était donc limité.

Solde naturel = différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

Solde des entrées-sorties = différence entre le nombre de personnes entrées sur un territoire donné et le nombre de personnes qui en sont sorties, au cours de la période considérée. Il est obtenu par différence entre la variation totale de la population au cours de la période considérée et le solde naturel.



A l'échelle locale, les évolutions sont évidemment plus marquées. Elles ne suivent pas les moyennes observées à l'échelle intercommunale et départementale.

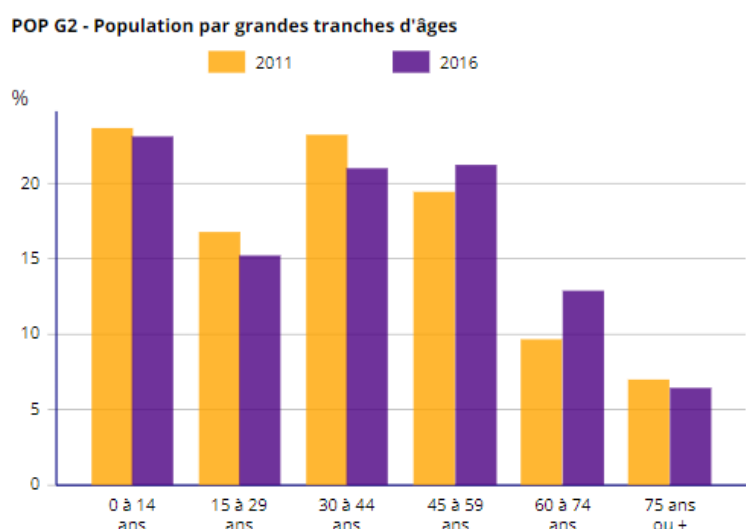
Pour mémoire, le SCoT du Pays de Vitré prévoit, à horizon 2035, une croissance moyenne démographique de l'ordre de 1,25%/an.

Cet objectif est une moyenne définie pour l'ensemble du territoire, à adapter à chaque dynamique démographique communale.

Il n'est pas envisageable de proposer un projet où la baisse de croissance de la population s'accroît à l'avenir. Il est nécessaire de rappeler que ce ralentissement important est lié au manque d'offre de foncier constructible sur la période 2011-2016. De plus, Balazé a connu des croissances de population de l'ordre de 1,6%/an sur la période 1982-1990 et de 1,4%/an sur les périodes de 1975-1982 et 2006 – 2011.

➔ Ainsi, pour rattraper le « retard » de la période 2011-2016, il paraît opportun de proposer une croissance démographique ambitieuse pour les 10 années à venir, approchant l'objectif du PLH sur 6 ans de +1,00%/an.

Un vieillissement de la population annoncé :



La baisse du dynamisme de la croissance de la population s'observe sur les jeunes ménages, avec une baisse d'effectifs des moins de 14 ans ainsi que de la tranche d'âge des 30-44 ans.

De plus, on observe l'amorce d'un vieillissement de la population avec l'augmentation des tranches d'âges 45-59 ans et 60-74 ans.

Mais la population reste globalement jeune, avec un indice de jeunesse⁶ de 66,7 en 2016. Cet indice est aussi actuellement en augmentation sur le territoire de Vitré communauté : 76,9.

La structure des ménages

Le nombre moyen d'occupant par résidence principale est en baisse, mais en 2013 reste équivalent à la moyenne intercommunale (2,5) et supérieur à la moyenne départementale (2,2).

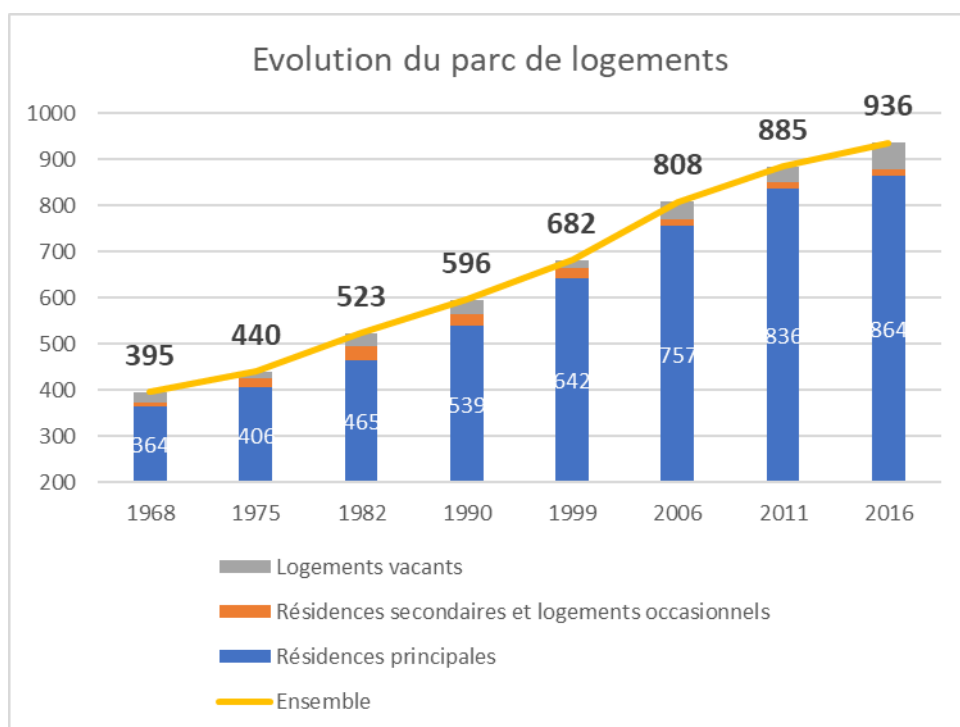
Balazé	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2016
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,5	3,4	3,2	3,2	2,7	2,7	2,6

➔ Il ressort de l'étude réalisée dans le cadre de la révision du SCoT du Pays de Vitré, que la taille des ménages sera de l'ordre de 2,6 personnes pour les Pôles de proximité. En 2016, Balazé présentait déjà des ménages composés en moyenne de 2,6 personnes. D'après les observations locales sur les évolutions d'occupation des logements de Balazé, la tendance à la baisse du nombre moyen de personnes par ménage semble se poursuivre.

⁶ Nombre de personnes de plus de 60 ans pour 100 personnes âgées de moins de 20 ans.

2.1.2- L'évolution du parc de logements

Une production de logements régulière :

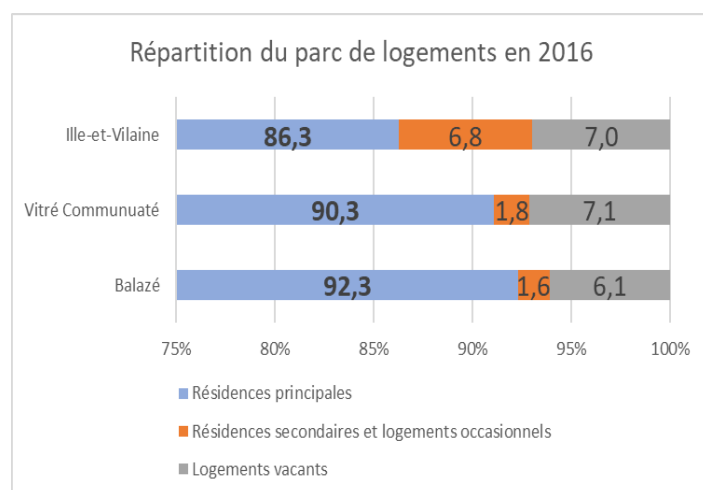


A l'image de la dynamique démographique, la commune de Balazé connaît une croissance de son parc de logements, avec un fort ralentissement de la production de logement à partir de 2011.

Ainsi, alors que Balazé accueille en moyenne 9 habitants par an, 10 logements sont produits. Cela met en évidence la tendance à la baisse du nombre de personnes par logement et la nécessité de prévoir, à l'avenir, la production de logements qui n'auront pas d'effet démographique.

Gain annuel	1999-2006	2006-2011	2011-2016
Habitants	21	29	9
Logements (ensemble)	18	15	10
Proportion habitants/log.	1,2	1,9	0,9

Sources : Insee 2016.



La répartition du parc de logements de Balazé diffère de la moyenne départementale. En revanche, elle est proche de la moyenne de Vitré communauté, avec un fort caractère résidentiel et une certaine dynamique du territoire puisque le taux de logements vacants de Balazé est de 6% et un point plus faible que le taux de Vitré Communauté.

➔ **Les logements vacants, qui semblent, depuis 2016, rencontrer un nouvel attrait : la commune ne compte plus, en 2019, de logements vacants en cœur de bourg. Toutefois, pour assurer le bon fonctionnement du marché de l'immobilier localement, il est nécessaire de prévoir le maintien d'un taux compris entre 5 et 7%.**

Le profil des occupants des résidences principales : une stabilité pour les couples avec enfants

Population des ménages	2012	2007	Evol. nb habitants	Evol. nb ménages
Ensemble	852	764	+160	+88
Ménages d'une personne	168	136	+32	+32
Ménages avec famille(s)	684	624	+136	+60
Dont la famille principale est :				
- un couple sans enfant	308	248	+136	+60
- un couple avec enfant(s)	344	344	-32	0
- une famille monoparentale	32	32	+32	0

La commune attire le plus souvent des ménages qui ont généralement une famille. Entre 2007 et 2012, le nombre de familles avec enfant(s) est resté stable (366).

Bien que les ménages avec familles restent majoritaires (avec 684 personnes en 2012) , on constate que la part des autres types de ménages augmente et notamment la représentation des ménages composés d'une personne qui atteint 168 unités en 2012 contre 136 en 2007.

La part plus importante de ménage composé d'une seule personne, est également à mettre en corrélation avec le phénomène de décohabitation (veuvage, divorce, famille monoparentale).

➔ La composition des ménages est étroitement liée au parcours résidentiel : en effet, le type d'habitat majoritairement développé sur la commune est l'habitat individuel, généralement destiné aux ménages qui possèdent ou qui constitueront une famille. L'installation de ces ménages est probablement renforcée par la résidentialisation de la commune. Il s'agira de prendre en compte dans l'offre de logement, l'augmentation du nombre de ménages d'une personne ou de couple sans enfants ainsi que le phénomène de décohabitation.

L'ancienneté d'emménagement et le statut d'occupation : une bonne répartition

Rappel du SCoT du Pays de Vitré :

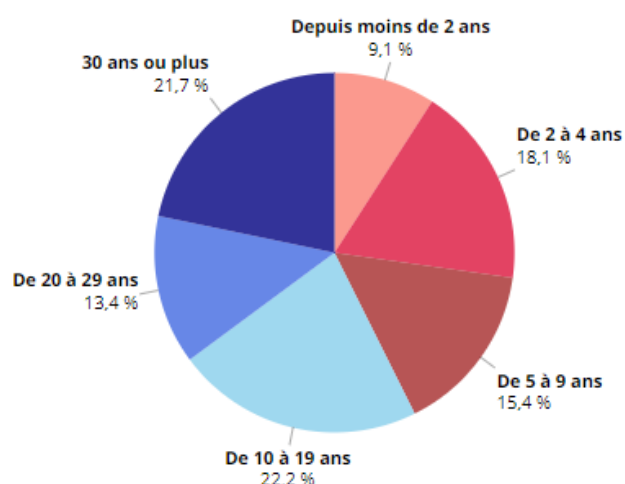
Thématique	Objectif	Transcription sur Balazé
1-Maintenir et accueillir la population sur l'ensemble du territoire	Répartir l'accueil de nouvelles populations de façon équilibrée Faciliter le parcours résidentiel sur le Pays de Vitré Prendre en compte les risques et les nuisances	Un taux de croissance démographique de 1,25%. Une mixité sociale et générationnelle à assurer en encourageant la production de logements aidés (tous types d'aides confondus, locatif et accession). Maîtriser les risques naturels et limiter le risque inondation – Prendre en compte les risques technologiques et les nuisances.

Ancienneté d'emménagement des ménages en 2016
(sources :www.insee.fr)

Les données relatives à l'ancienneté d'emménagement indiquaient que la commune comprenait presque autant de nouveaux arrivants (- de 10 ans) que d'anciens résidents (+ de 10ans) en 2012.

En effet, 48.9% des habitants se sont installés il y a moins de 10 ans dont 11,5% depuis moins de 2 ans.

Mais depuis 2012, le renouvellement de la population s'est ralenti : 42.6% des ménages se sont installés il y a moins de 10 ans.



57,3% des habitants résident sur la commune depuis plus de 10 ans. En 2012, le renouvellement des ménages était plus régulier puisque 51,2% des ménages résidaient à Balazé depuis plus de 10 ans. **Le ralentissement de la rotation des ménages et la faible part des habitants de Balazé depuis moins de deux ans mettent en évidence la nécessité pour Balazé de proposer des terrains à bâtir.**

L'occupation des résidences principales : une augmentation du nombre de pièces :

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par	
				logement	personne
Ensemble	864	100	2 239	4,9	1,9
Depuis moins de 2 ans	79	9,1	161	4	1,9
De 2 à 4 ans	156	18,1	438	4,5	1,6
De 5 à 9 ans	133	15,4	388	4,9	1,7
10 ans ou plus	496	57,4	1 253	5,2	2,1

Les ménages ayant emménagés depuis moins de deux ans occupent un logement de taille plus réduite que les ménages installés il y a 5 ans et plus.

On lit une problématique de parcours résidentiels assez figées, avec de la mobilité plus importante dans les logements de petites tailles que dans les logements dotés de 5 pièces et plus.

Il est aussi intéressant de constater que les ménages composés de 2 personnes occupent soit des logements de plus petite taille (sans doute de jeunes ménages avec de jeunes enfants), soit de grands logements. On retrouve ici la problématique de Balazé, relative à son manque d'offre de foncier, ne lui permettant plus de proposer des terrains pour la réalisation de pavillon (attente des personnes souhaitant s'installer durablement sur le secteur).

➔ **La diminution de la taille des ménages et l'augmentation de la taille des logements reflètent les mutations sociales et démographiques de la société française : phénomène de décohabitation, augmentation des familles monoparentales et des ménages d'une personne, couples sans enfant, vieillissement de la population. Il s'agira de concilier une gestion efficace de la consommation foncière tout en proposant des logements adaptés au profil des ménages.**

L'évolution du statut d'occupation : une progression de la part des propriétaires :

	2016				2011	
	Nombre en 2016	2016 (en %)	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	864	100	2 239	17,1	836	100
Propriétaire	626	72,4	1 691	20,7	600	71,7
Locataire	232	26,9	536	7,4	233	27,8
dont d'un logement HLM loué vide	79	9,1	162	8,1	65	7,7
Logé gratuitement	6	0,7	12	10	4	0,5

Le secteur locatif facilite le parcours résidentiel et répond à la diversité du profil des ménages.

L'accession à la propriété privée dans la commune demeure un projet de vie pour les ménages comme l'indique la prédominance de propriétaires ainsi que l'augmentation de la proportion de propriétaires

sur la période 1999-2012 (67 % en 1999, 70, 6 % en 2007 et 71,7 en 2012). Cette tendance a peu évoluée entre jusqu'en 2016.

La part des propriétaires augmente de 5 points entre 1999 et 2012 (liée à la progression des ménages âgés de plus de 45 ans) et d'un point entre 2011 et 2016.

En 1999, on compte 430 ménages propriétaires, 540 en 2007, 611 en 2012 et 626 en 2016.

➔ **La possibilité d'évoluer dans le parcours résidentiel en devenant propriétaire constitue un des facteurs principaux d'attractivité de la commune.**

Un parc locatif communal non négligeable associé au parc HLM

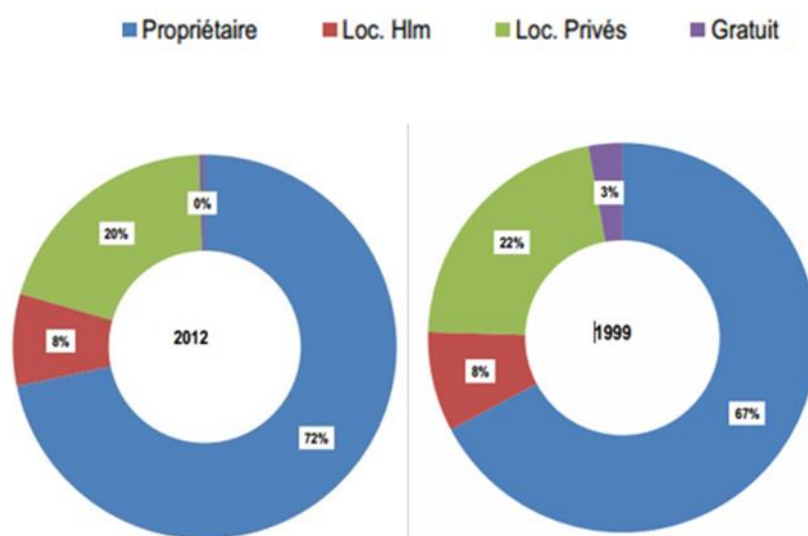


Tableau de synthèse des données INSEE –
source étude de revitalisation

La part des locataires diminue en pourcentage de 2 points, malgré une quarantaine de logements locatifs supplémentaires depuis 1999

C'est principalement le parc locatif privé qui a progressé : 139 en 1999, 144 en 2007 et 171 en 2012, alors que le parc HLM gagnait 13 logements (respectivement 53, 71 et 66 logements) tout en perdant 5 logements depuis 2007.

- Le parc locatif social comporte près de 80 logements ; la commune dispose d'une quinzaine de logements sociaux,
- Pratiquement pas de vacance, ni de difficulté particulière de gestion locative,
- Mais une partie du parc est considérée comme relativement énergivore, avec des installations électriques vétustes.

De plus, la commune observe, comme sur l'ensemble du territoire de Vitré Communauté, un désengagement des bailleurs sociaux qui procèdent à la vente de leur bien. Il sera donc nécessaire, au cours de l'application du PLU, que la commune veille au maintien de son taux de logement locatif social de 8%. Cela nécessitera que soient réalisées des opérations nouvelles, à l'image du projet en cours sur l'îlot Saint Martin (opération de renouvellement urbain par une démolition – reconstruction).

En 2013, 67 personnes n'habitaient pas Balazé deux années auparavant.

Le renouvellement de la population est moyennement dynamique et se ralentit ces dernières années puisque sur la période précédente (installation entre 2008 et 2011), 102 nouveaux habitants s'étaient installés à Balazé. Toutefois, ce sont des familles qui s'installent ces deux dernières années puisque le nombre de personnes par ménage s'élève à 2,4 (il était de 1,7 sur les périodes 2- 4 ans et 5 – 9 ans).

Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) :

Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles,

populations spécifiques. Plus concrètement, ce programme répond à l'ensemble des besoins en logement tout en favorisant la mixité sociale. Il assure une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements sur l'ensemble de la Communauté d'agglomération.

Vitré Communauté a adopté son PLH le 4 novembre 2016 pour la période 2016 / 2022 :

Le Programme Local de l'Habitat retient quatre grandes orientations :

- Améliorer énergiquement le parc existant occupé et réinvestir le parc vacant
- Favoriser l'équilibre territorial et organiser le développement de la production neuve,
- Assurer la solidarité territoriale, l'accueil des nouveaux arrivants et compléter l'offre à destination de tous les publics
- Poursuivre l'accompagnement et l'animation de la politique locale de l'habitat.

Le PLH prévoit sur cette période une croissance de la population de +1.35% par an en moyenne à l'échelle de Vitré Communauté.

Pour ce qui est du secteur de Balazé, la commune est incluse dans le secteur Nord Est, qui regroupe les communes de Châtillon-en-Vendelais, Princé, Montautour, Saint-M'Hervé, la Chapelle-Erbrée, Erbrée Bréal-sous-Vitré et Mondevert ; où les objectifs de production de logements sont les suivants :

répartition des 650 logements						
	Vitré	Ouest	Est	sud	nord-est	nord-ouest
Total	151	170	107	74	64	83
ville-centre	151	0	0	0	0	0
pôle d'équilibre	0	93	38	24	0	0
total pôle-relais	0	45	40	18	27	20
moy. pôle-relais	0	23	13	18	14	20
total communes rurales	0	32	30	32	37	64
moy. communes rur.	0	16	6	4	5	6

Ainsi, par interprétation de ces données, en moyenne, la commune de Balazé pourrait produire 14 à 16 logements par an, au cours de l'application du PLH.

2.1.3- Perspectives d'évolution démographique et de production de logements

➔ LES SCENARIOS PROSPECTIFS : trois hypothèses ont été étudiées

1- Un scénario tendanciel ? (scénario qui s'inscrit dans la continuité du *Taux Variation Annuel Moyen entre 1999 et 2012 + 1,23 %)

➔ La tendance de l'évolution communale entre 1999-2012, avec + 1,23 % de TVAM* s'inscrit depuis 10 ans dans une variation de population proche de celle du SCOT (+1.25%)

Population en référence 2012 (2245)

➔ Soit une population projetée en 2022 de **2537** habitants et **2696** en 2027-2028, soit une estimation d'environ + 485 habitants pour les 12 prochaines années (dont + 292 pour la durée du PLH) .

2- Un scénario qui conforte et affirme le PROFIL communal ? (scénario qui confirme le *Taux Variation Annuel Moyen entre 2007 et 2012

➔ Le profil communal, avec + 1,5 % de TVAM* s'inscrit depuis 5 ans (sur la base 2007 –2012) dans une variation de population légèrement plus haute que le SCOT (+1.25%) et le PLH (+1.35%)

Population en référence 2012 (2245)

➔ Soit une population projetée en 2022 de **2605** habitants et **2807** en 2027-2028, soit une estimation d'environ + 603 habitants pour les 12 prochaines années (dont + 360 pour la durée du PLH) .

3- Un scénario qui affirme les objectifs du PLH ? (scénario qui projette une moyenne du *Taux Variation Annuel Moyen + 1,35 %)

➔ Le PLH prévoit une variation de population plus ambitieuse que le profil communal présenté ses dix dernières années avec +1.35% pour la période de mise en œuvre du PLH 2016-2022. Toutefois, au regard du TVAM* moyen ces cinq dernières années, le scénario du PLH pour les six prochaines années serait légèrement plus bas que le scénario qui conforte le profil communal, mais permettrait d'effectuer un lissage entre les deux scénarios précédents

Population en référence 2012 (2245)

➔ Soit une population projetée en 2022 de **2567** habitants et **2745** en 2027-2028, soit une estimation d'environ + 537 habitants pour les 12 prochaines années (dont + 322 pour la durée du PLH)

Evaluation des besoins en logements au regard des scénarios prospectifs

Données actuelles	Population 2012		2245	Si le nombre d’occupant diminue, le nombre de logements à réaliser est plus important pour maintenir la population		
	Parc de logements 2012		898			
	Nombre d’occupant par logements		2,6			
			SCENARIO 1	SCENARIO 2	SCENARIO 3	
Paramètres de l’évolution de la population	Développement projeté (en %/an)		+1,23%	+1,50%	+1,35%	
	Population projetée		2696	2806	2745	
	Nombre d'habitants supplémentaires		+ 451	+ 561	+ 500	
Projection SCOT Proposition de Taux d'occupation	2,6 SCOT	Logements nécessaires <i>(hors point mort)</i>	173	215	192	
Projection PROFIL COMMUNAL Proposition de Taux d'occupation en baisse	2,5	Logements nécessaires <i>(hors point mort)</i>	180	224	200	
Projection Proposition de Taux d'occupation PLH	2,4 PLH	Logements nécessaires <i>(hors point mort)</i>	188	234	208	

➤ Définition des paramètres pour l'élaborations de scénarios prospectifs

1- Un scénario tendanciel ?

+ 1,23 %

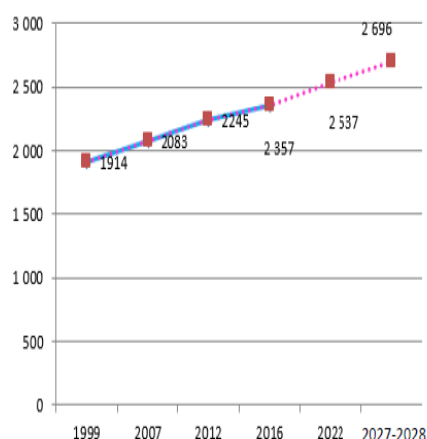
➔ HYPOTHESE 1

Envisager une population d'environ 2696 habitants (projeté sur les 12 prochaines années soit 2 PLH à l'horizon 2027-2028) :

→ **Projection A** : avec 2.6 occupant par logements, soit un besoin de **+173** logements

→ **Projection B** : avec 2.5 occupant par logements, un besoin de **+180** logements

→ **Projection C** : avec 2.4 occupants par logements, soit un besoin de **+188** logements



2- Un scénario qui conforte le

PROFIL communal ? + 1,5 %

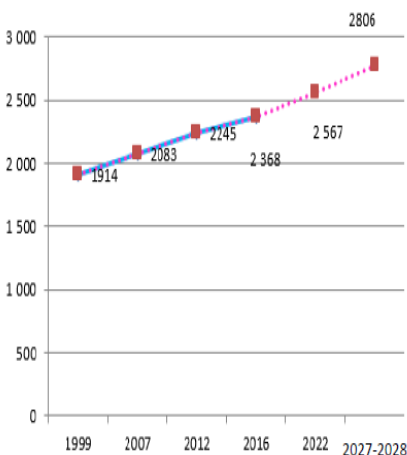
➔ HYPOTHESE 2

Envisager une population d'environ 2806 habitants (projeté sur les 12 prochaines années soit 2 PLH à l'horizon 2027-2028) :

→ **Projection A** : avec 2.6 occupant par logements soit un besoin de **+215** logements

→ **Projection B** : avec 2.5 occupant par logements soit un besoin de **+224** logements

→ **Projection C** : avec 2.4 occupants par logements soit un besoin de **+234** logements



3- Un scénario qui affirme les objectifs du PLH ? + 1,35 %

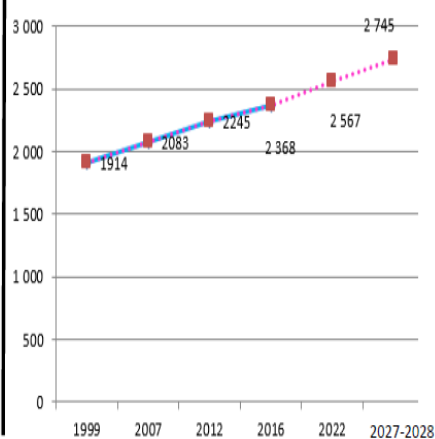
➔ HYPOTHESE 3

Envisager une population d'environ 2745 habitants (projeté sur les 12 prochaines années soit 2 PLH) :

→ **Projection A** : avec 2.6 occupant par logements, soit un besoin de **+192** logements

→ **Projection B** : avec 2.5 occupant par logements, soit un besoin de **+200** logements

→ **Projection C** : avec 2.4 occupants par logements



2.2- L'emploi et l'activité économique

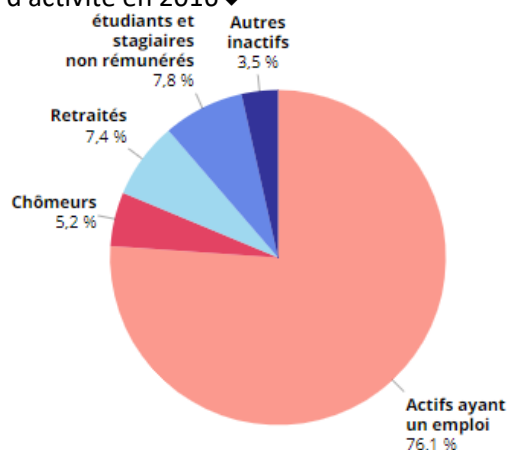
2.2.1- La population active

Le profil de la population active

	2016	dont actifs ayant un emploi	2011	dont actifs ayant un emploi
Ensemble	1 166	1 090	1 174	1 111
dont				
Agriculteurs exploitants	101	96	90	90
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	45	45	39	39
Cadres et professions intellectuelles supérieures	81	81	86	86
Professions intermédiaires	237	222	240	232
Employés	318	298	283	251
Ouvriers	384	348	436	412

← Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle

Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2016 ↓



Professions intermédiaires = personne occupant une position intermédiaire entre les cadres et les agents d'exécution, ouvriers ou employés, tels les contremaîtres et les autres professions sont intermédiaires dans un sens plus figuré : elles travaillent dans l'enseignement (instituteur), la santé (infirmière) et le social (assistante sociale).

L'augmentation du nombre d'actifs ayant un emploi :

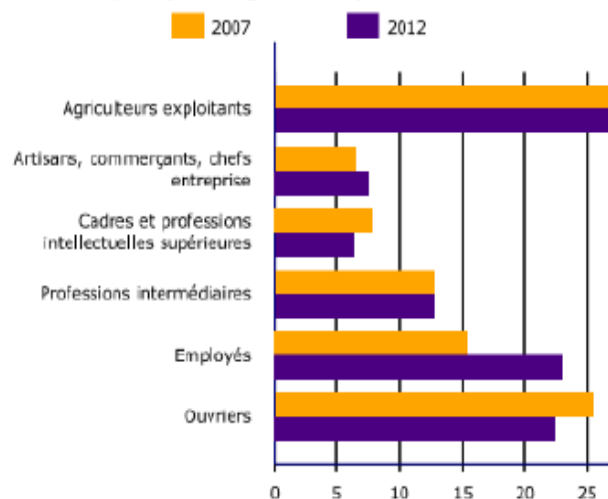
Sur la période 2007-2012: le nombre d'actifs ayant un emploi est passé de 980 à 1132 soit une augmentation de +15% en l'espace de cinq ans.

En 2012, les actifs ayant un emploi représentent 75,4 % de la population âgée de 15 à 64 ans. La majorité des actifs sont âgés de 25 à 54 ans. Les personnes appartenant à cette classe d'âge sont également les plus nombreuses à occuper un emploi (taux d'emploi : 90,4% source INSEE).

Taux de chômage (au sens du recensement) des 15 à 64 ans - Source INSEE

	2012	2007
Nombre de chômeurs	67	57
Taux de chômage en %	5,8	5,4
Taux de chômage des hommes en %	4,1	3,9
Taux de chômage des femmes en %	7,7	7,1
Part des femmes parmi les chômeurs en %	62,7	61,4

EMP G3 - Emplois par catégorie socioprofessionnelle



Les professions intermédiaires sont en augmentation :

En 2012, la proportion de population, âgée de 15 à 64 ans, la plus représentée selon les catégories socioprofessionnelles est la catégorie « ouvriers ». La catégorie qui croît le plus vite sur la commune est la catégorie des professions intermédiaires (Professions intermédiaires: enseignements, santé, fonctions publique et assimilé).

Les catégories des agriculteurs exploitants, chefs d'entreprises, artisans, commerçants ainsi que les cadres, professions intellectuelles supérieures ont quant à elles diminué entre 2007 et 2012. L'évolution du profil de la population active peut s'expliquer par la tertiarisation des emplois.

On peut toutefois noter que les emplois occupés sur la commune, relève majoritairement du secteur agricole.

➔ Cela montre aussi la nécessité d'assurer le maintien du coût du foncier pour permettre à ces foyers d'accéder à la propriété. Ce constat est toujours vrai en 2016.

2.2.2- Le bassin d'emplois

Une commune dépendant des bassins d'emplois proches :

Emploi et activité :

	2016	2011
Nombre d'emplois dans la zone	335	311
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 091	1 083
Indicateur de concentration d'emploi	30,7	28,8
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	67,4	68,2

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone :

	2016	%	2011	%
Ensemble	1 090	100	1 083	100
Travaillent :				
dans la commune de résidence	210	19,3	190	17,6
dans une commune autre que la commune de résidence	880	80,7	892	82,4

Le SCOT dans son diagnostic a présenté le Pays de Vitre comme un territoire rural étendu autour d'une ville moyenne et relié à des pôles d'emplois plus importants (Rennes, Laval).

Cette situation stratégique génère en grande majorité des déplacements domicile-travail sur le territoire en employant la voiture (84,3%) sur des distances importantes. De plus, le nombre de conducteurs seuls dans leur voiture pour se rendre au travail est plus important que pour les autres motifs de déplacement.

Les transports en commun et les modes doux sont peu utilisés pour les déplacements domicile-travail (respectivement 2% et 9% des déplacements pour 4% et 1% des distances parcourues).

La commune de Balazé s'inscrit dans cette tendance générale observée à l'échelle du Pays de Vitre dans la mesure où les actifs travaillent majoritairement en dehors de la commune (80,7%) le moyen employé pour les déplacements domicile-travail est principalement la voiture pour 84,3 %.

Le nombre des actifs de plus de 15 ans ou plus ayant un emploi et qui résident dans la commune a diminué :

Le nombre de personnes qui travaillent dans la commune de résidence a diminué : en 2007, ils représentent 21,8% des actifs qui résident et occupent un emploi à Balazé, contre 17,6% en 2012. Mais en 2016, la tendance semble s'inverser avec 19,3% des actifs qui travaillent sur leur commune de résidence.

Le nombre d'actifs travaillant dans une autre commune est en augmentation jusqu'en 2016, il passe de 78,2% en 2007 à 82,4 % en 2012 pour amorcer une baisse en 2016 : 80,7%.

Le bassin d'emploi des actifs se situe principalement hors de la commune de résidence. Ce phénomène semble à ce jour s'atténuer.

Balazé est un « pôle relais » (catégorisation issue du PLH de Vitré Communauté) qui lui confère un statut particulier : cela explique en grande partie l'attractivité de la commune concernant le choix de la résidence principale.

2.2.3- Les zones d'activités économiques :

La répartition spatiale des activités économiques

Situé sur la frange Nord de l'agglomération, le parc d'activités de la « Haute Bouxière » participe au développement économique du territoire communal, il s'inscrit à une échelle locale et privilégie les activités de type artisanal. Huit activités sont actuellement présentes (n°1 à n°8). On peut noter qu'il existe un certain nombre d'activités artisanales en dehors de la zone d'activité, elles sont :

- pour certaines présentes dans le tissu aggloméré plus précisément dans les secteurs d'habitats résidentiels (n°10 à n°15)
- d'autres sont disséminées sur le territoire communal en dehors de l'agglomération et de la ZA de la Bouxière (n°9, n°16 à n°20)

Nature de l'Activité	
1	Maçon (Gardan)
2	Meubles (Semery)
3	Garage (Renoult)
4	Bestever
5	Agrial
6	Menuisier (Barbot)
7	Menuisier (Lebrun)
8	Peintre (Cuesdon)
9	CUMA
10	Couverture
11	Electricité générale
12	Maçonnerie
13	Plombier (Huet)
14	Peinture décoration
15	Peinture décoration
16	Carrelage
17	Charpente
18	Maçonnerie
19	Peinture - décoration
20	Aménagement extérieurs

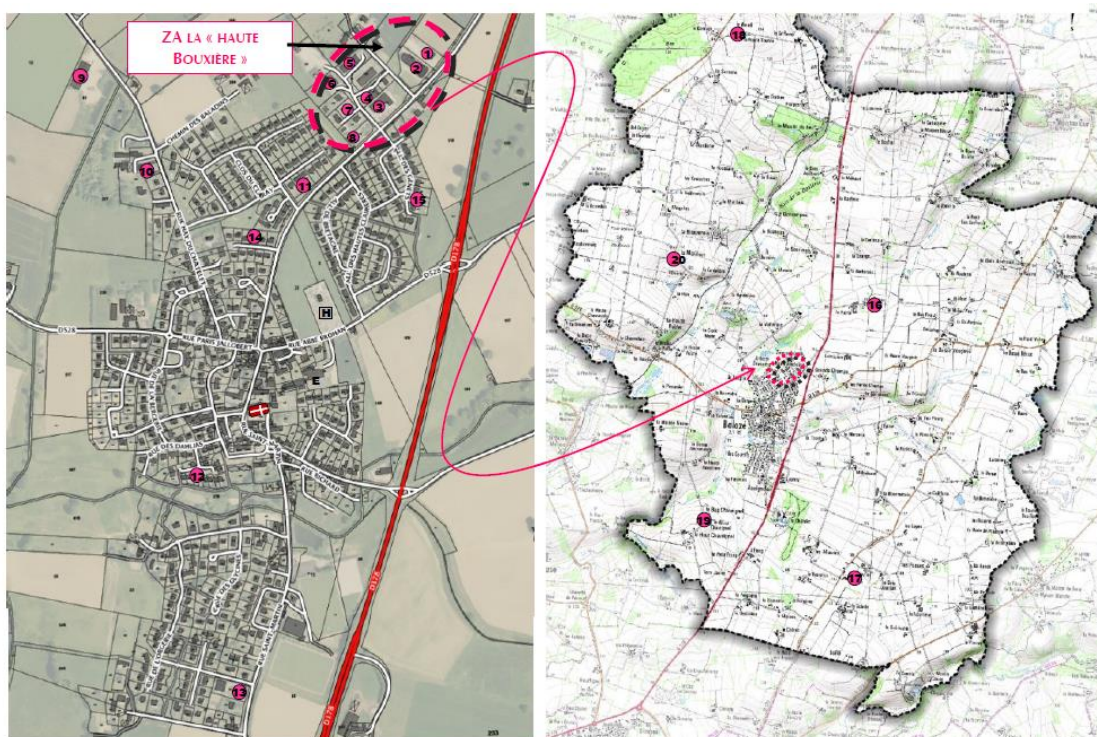
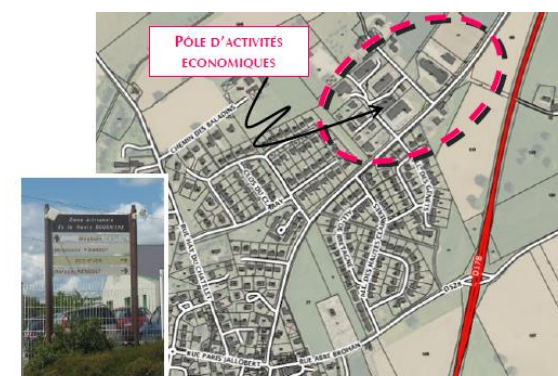


Illustration source Atelier du Marais 2017

La zone d'activités économiques de la Haute Bouxière :



-  Présence de constructions d'habitations au sein de la zone d'activités (pour certaines il s'agit de logement ou d'ancien logement de fonction lié à l'activité).
 Secteurs d'habitat ancien



Le secteur d'activités est facilement accessible et identifiable depuis la RD 178 (notion de vitrine), il se positionne sur la frange Nord de l'agglomération. La zone d'activités est située en entrée d'agglomération, en proximité immédiate du secteur d'habitat résidentiel. Le secteur d'activités économiques est positionné au lieu-dit de la Haute Bouxière. De larges espaces verts bordent la RD 178. La voie de desserte principale se termine en impasse. La zone d'activités de la Bouxière comporte également des constructions à vocation de logement. Le PLU actuel autorise la reconstruction suite à un sinistre, d'habitation existante sans lien avec l'activité de la zone. Les locaux de gardiennage sont désormais autorisés à condition d'être accolés ou intégrés dans le volume du local lié à l'activité. La présence d'espaces verts entre le secteurs d'activités et le secteur d'habitat résidentiel, représente une zone tampon qui permet de gérer la bonne cohabitation des deux types de fonctions (habitat/activités économiques).

Pour mémoire, la compétence économique – zones d'activités – relève de Vitré Communauté. Le SCoT affiche l'objectif d' « améliorer la lisibilité d'implantation des activités économiques en localisant les sites d'accueil privilégiés existants, densifiables et/ ou extensibles.

Trois types de secteurs sont hiérarchisés :

- Les parcs structurants,
- Les parcs de proximité
- Le tissu aggloméré ».

Le parc d'activités de la Haute Bouxière de Balazé est identifié en tant que parc d'activités de proximité dans l'armature économique du SCoT du Pays de Vitré.

L'activité économique agricole

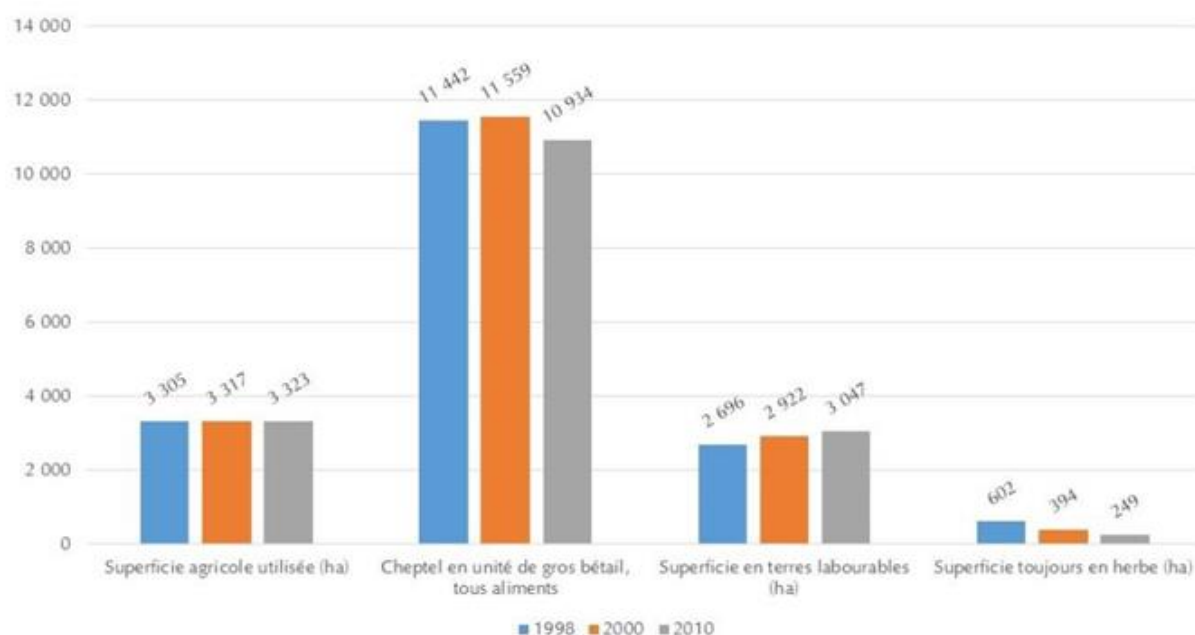
AVERTISSEMENT SUR L'EXACTITUDE DES DONNEES

Les informations ont été fournies par les agriculteurs, sous leur responsabilité. Leur exactitude tout en n'étant pas avérée, est néanmoins probante et permettra une approche relativement précise des activités agricoles sur le territoire.

Le diagnostic complet est joint en annexe au présent rapport.

Une omniprésence de l'espace agricole

La Surface Agricole Utile (SAU) de Balazé représente près de 91 % du territoire. Depuis 1998, cette SAU est quasi-constante et représente environ 3 320 ha ce qui est un fait singulier par rapport à la tendance nationale. Les assolements observés (type blé/maïs/prairie permanente ou temporaire) sont liés à l'orientation technico-économique de la commune : polyculture-élevage. Le nombre de siège d'exploitation a quant à lui diminué et suit la tendance départementale : 156 en 1998, 95 en 2000 et 69 en 2010.



Evolution de l'agriculture balazéenne au travers de 4 indicateurs

L'analyse des données issues du diagnostic agricole :

Madame le Maire de Balazé a invité les agriculteurs de 61 exploitations dont la commune avait identifié le siège d'exploitation ou des bâtiments agricoles sur son territoire à une réunion de présentation le 19 novembre 2015.

16 d'entre elles étaient représentées lors de cette réunion. A cette occasion, il leur a été remis, le diaporama ayant servi de support à l'intervention, une fiche de renseignements à compléter (précisant par ailleurs le caractère non-obligatoire de la démarche) et un extrait de planche cadastrale à compléter. A la suite de cette réunion, ces mêmes documents ont été envoyés aux exploitations absentes.

C'est sur le fondement de ces réponses que la présente étude a été élaborée.

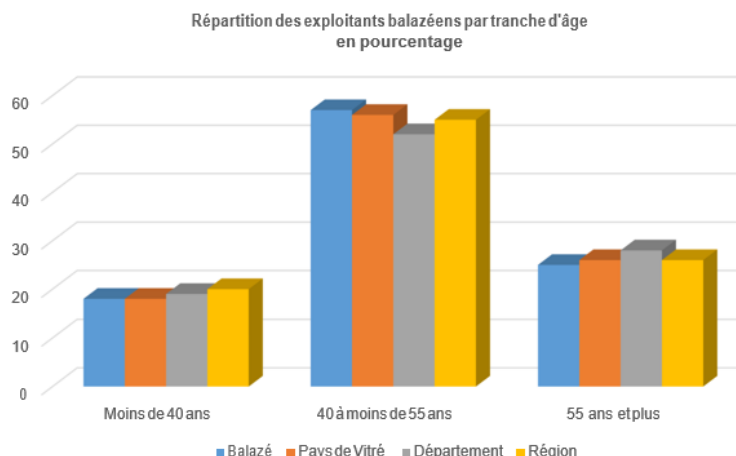
49 sièges d'exploitations ayant répondu réunissent 89 chefs d'exploitations et conjoints collaborateurs. Le salariat est aussi présent puisque 5 exploitations emploient un total de 5 salariés, 1 a un apprenti et 1 à 1 aide familial.

La forme juridique des exploitations agricoles :

L'Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée (EARL) est la forme juridique dominante sur le Pays de Vitré-Porte de Bretagne (42 % des exploitations en 2010). Le solde est partagé entre les exploitations individuelles (37 %), les GAEC (35 %), les SCEA (5 %) et les autres (3 %).

Cette typologie est confirmée sur le territoire communal puisque les EARL représentent la forme d'organisation juridique majoritaire, les GAEC et l'exploitation à titre individuel arrivant ensuite à égalité au ¼ des organisations.

L'âge moyen des chefs d'exploitation :

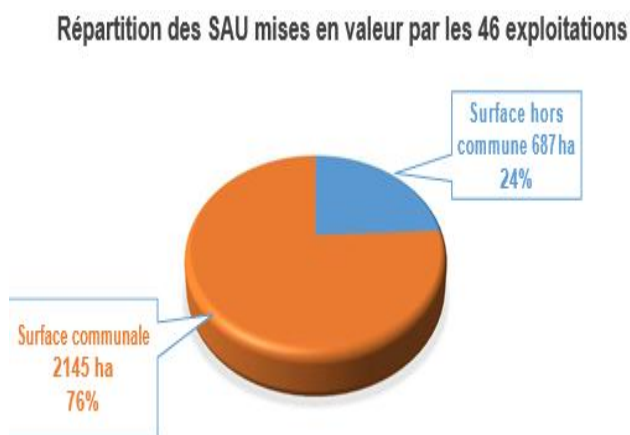


L'analyse porte sur 89 chefs d'exploitations et conjoints collaborateurs. L'âge moyen est de 48.3 ans.

Les moins de 40 ans représentent 18 % des agriculteurs de la commune tandis que les 40 à 54 ans et les plus de 55 ans représentent respectivement 57 % et 25 % des agriculteurs.

Les 5 agriculteurs les plus jeunes ont une moyenne d'âge de 28 ans tandis que les 5 plus âgés ont une moyenne d'âge de 63.6 ans. Dans la catégorie des 55 ans et plus, 5 exploitants déclarent avoir 60 ans, le plus âgé déclarant 69 ans. L'allongement de la durée de la vie au travail se confirme également en agriculture.

Les surfaces agricoles exploitées :



Le territoire communal a une superficie totale d'environ 3 670 ha. Sur 49 exploitations ayant répondu :

- 47 exploitations ont donné les éléments relatifs à la superficie totale qu'elles mettent en valeur. Sur ces 47 exploitations, une exploitation n'a aucun foncier du fait de son organisation (les associés la composant ayant par ailleurs une autre exploitation sur Balazé) ;
- la superficie totale des 46 exploitations restantes est donc de 2 832 ha, ce qui représente une superficie moyenne de 61.6 hectares. Ce chiffre est à comparer à celui de la taille moyenne des exploitations à l'échelle du département (46.4 ha) et à celui de Vitré-Porte de Bretagne (45.5 ha) ;
- ces 46 exploitations mettent en valeur sur le territoire de Balazé 2 146 ha, soit en moyenne 46.7 ha par exploitation et 58.5 % de la surface totale de Balazé.

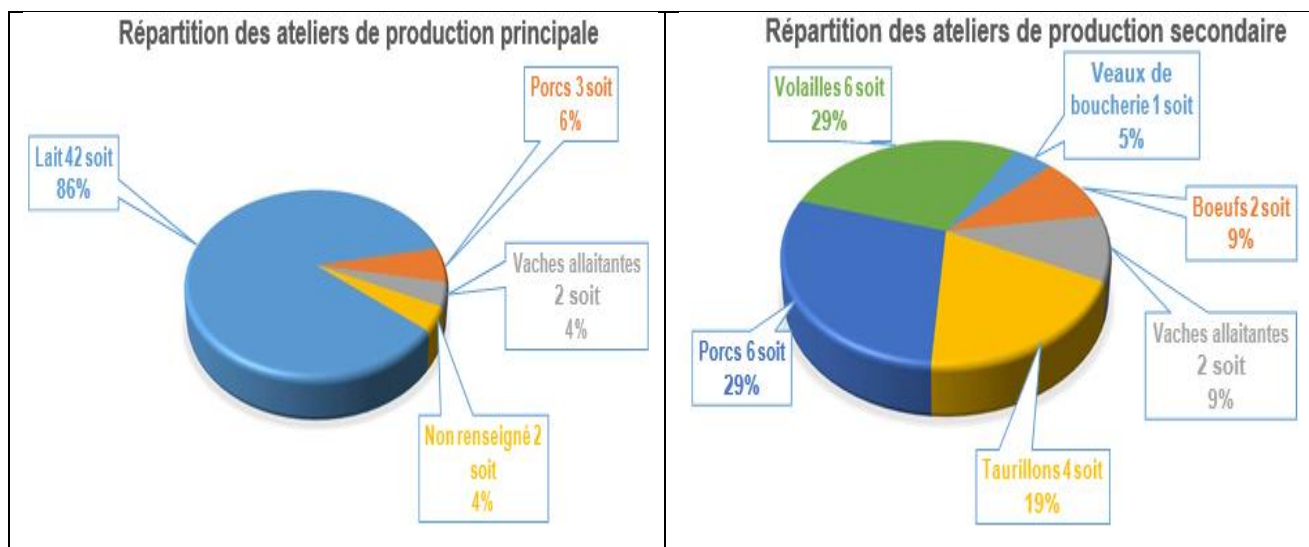
Les exploitations balazéennes vont chercher quasiment environ 1/4 de leur foncier en dehors des limites communales. Le graphique suivant le confirme : 40 % des exploitations dépendent au moins pour 1/3 des terres situées en dehors du territoire communal. Pour 6 d'entre elles, 50 % et plus de leur SAU se trouve en dehors du territoire communal.

Les productions agricoles :

Les graphiques ci-dessous montrent les productions principales et les surfaces communales afférentes à chaque type de production. Sans surprise, l'élevage laitier vient très majoritairement en tête. La référence totale des 42 exploitations laitières basées à Balazé est d'environ de 19 200 000 litres de lait environ soit une moyenne de 457 000 litres par exploitation productrice de lait. Cette moyenne reflète des situations très différentes puisque la référence laitière la plus importante s'établit autour de 1 000 000 litres et la moins importante est inférieure à 250 000 litres.

Comme dans le reste du département, le Pays de Vitré-Porte de Bretagne est prioritairement producteur de lait. Il représente 24.5 % des exploitations laitières départementales, c'est donc le premier Pays producteur de lait du département, devant le Pays de Fougères et celui de Rennes. Balazé s'inscrit donc bien dans le profil des exploitations du Pays.

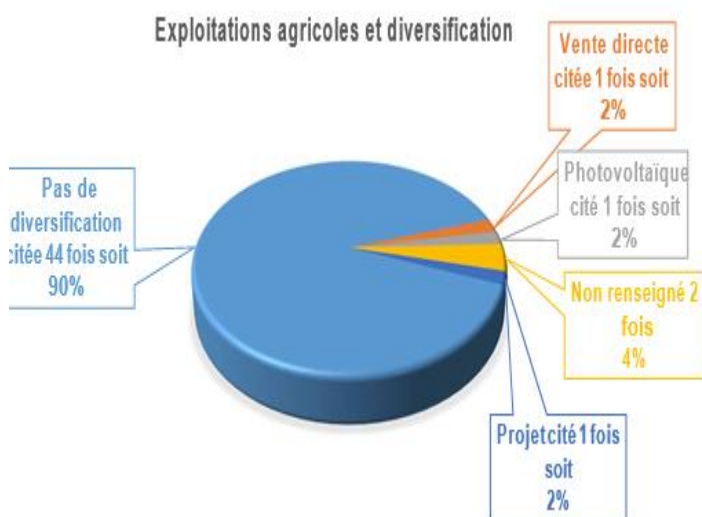
Il est également à remarquer que 21 exploitations ont un atelier de production complémentaire (à l'exclusion des cultures de vente que quasiment toutes les exploitations pratiquent). Cette proportion est relativement importante par rapport à certaines autres communes et illustre encore plus la dynamique agricole locale.



En terme de surface, l'importance de l'activité laitière comme production principale est encore plus prononcée puisque cette activité occupe 91 % de la surface communale mise en valeur par les 46 exploitations ayant renseigné ces champs.

L'activité d'élevage tant en nombre d'exploitations qu'en utilisation du parcellaire communal est prédominant sur la commune. En cas d'extension de l'urbanisation, qui se traduira par une consommation d'espaces agricoles, il conviendra de prendre en compte cette caractéristique, notamment du point de vue de la fonctionnalité du parcellaire affecté (accessible ou non au cheptel) et de l'autonomie en plan d'épandage des exploitations.

La diversification de l'activité agricole :



Les activités de diversification sont celles qui sont « exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation » (article L 311-1 du Code rural).

Ce chiffre peut être comparé avec ceux du Pays Vitré-Porte de Bretagne (134 exploitations en circuits courts et 98 en diversification, soit respectivement 6.2 % et 4.6 %) et avec ceux du département (9.5 % en circuits courts et 6.5 % en diversification).

La diversification de l'activité agricole sur le territoire communal est un peu plus développée que sur le Pays.

Le logement de fonction :

Par principe, l'espace agricole est inconstructible, hormis pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole. Il en ressort particulièrement que la construction d'habitations n'est en principe pas possible.

Toutefois, si l'exploitation agricole nécessite une présence permanente, au regard de la nature de l'activité et de son importance, il peut être dérogé à cette règle. La création d'un logement dit de fonction d'une exploitation peut être autorisée.

Il est donc une exception au principe d'inconstructibilité d'habitations dans l'espace rural.

La plupart des règlements de PLU permettent donc ces logements de fonction mais en essayant de les encadrer. Cet encadrement poursuit pour objectif la limitation du mitage de l'espace agricole par l'édification de logements qui peuvent perdre assez facilement, à l'occasion de la transmission d'une exploitation ou d'une cessation de celle-ci, leur vocation agricole.

A Balazé, 39 exploitations ont au moins 1 de leurs exploitants qui réside à moins de 200 mètres des bâtiments.

➔ Il est à noter que 10 exploitations n'ont pas de logement de fonction. Ces 10 exploitations sont toutes spécialisées en élevage. Aucune n'a déclaré que cette organisation lui posait des problèmes.

La mise aux normes des installations :

L'état du bâti agricole : Les exploitations ont investi dans leurs bâtiments agricoles puisque quasiment toutes déclarent avoir des bâtiments fonctionnels. Plus particulièrement, 47 % des exploitations déclarent ces bâtiments récents. Ce fait est à croiser avec la structuration de la population agricole par âge.

La mise aux normes des exploitations :

Bien-être animal, préservation de la qualité de l'eau... autant de préoccupations qui se traduisent par la nécessité pour les bâtiments agricoles, de respecter certaines normes.

Les ouvrages de mise aux normes sont donc généralement coûteux (ex : fosses, fumières, couvertures d'aires d'exercice ou d'affouragement). S'ils conditionnent la poursuite de l'activité agricole, ils ne contribuent pas pour autant à une meilleure valorisation de celle-ci.

➔ A Balazé, les sites ou sièges d'exploitations sont dans leur quasi-intégralité aux normes.

L'INAO (Institut National de l'Origine et de la Qualité) a été consulté dans le cadre de la présente procédure et a informée la commune des éléments suivants :

La commune de BALAZE est située dans les aires de production de l'Appellation d'Origine Protégée « Prés Salés du Mont Saint Michel » et de l'Indication Géographique (IG) « Whisky de Bretagne ».

Elle appartient par ailleurs aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Bœuf du Maine », « Cidre de Bretagne », « Farine de Blé Noir de Bretagne », « Volailles de Bretagne » et « Volailles de Janzé ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations suivantes :

Quatre opérateurs sont identifiés en production IGP « Cidre de Bretagne » sur cette commune.

ENJEUX ➔ Les agriculteurs de Balazé ont donc mobilisé des capitaux importants dans leurs bâtiments et dans les ouvrages de mise aux normes. Il conviendra donc de s'interroger, dans le cadre du projet de Plan Local d'Urbanisme, sur la nécessité de protéger efficacement ce patrimoine économique (via le Projet d'Aménagement et de Développement Durable) et des façons de le protéger (règlements littéral et cartographique).

Les tiers et l'activité agricole :

Les cessations d'activité posent la question du devenir des bâtiments. En effet, la plupart sont constitués d'un patrimoine bâti de qualité, mais aussi historique. Les constructions, de grande envergure généralement, sont nombreuses.

Il est précisé au Code de l'Urbanisme qu'en zone agricole il est possible de « (Extrait de l'article L.151-11 du CU) 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article [L. 151-13](#), les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

et « (Extrait de l'article L.151-12 du CU) Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article [L. 151-13](#), les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

➔ **Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.**

Un pré-inventaire a été réalisé, qui devra être validé par la commission. Des critères objectifs doivent être définis pour encadrer ces changements de destination de constructions :

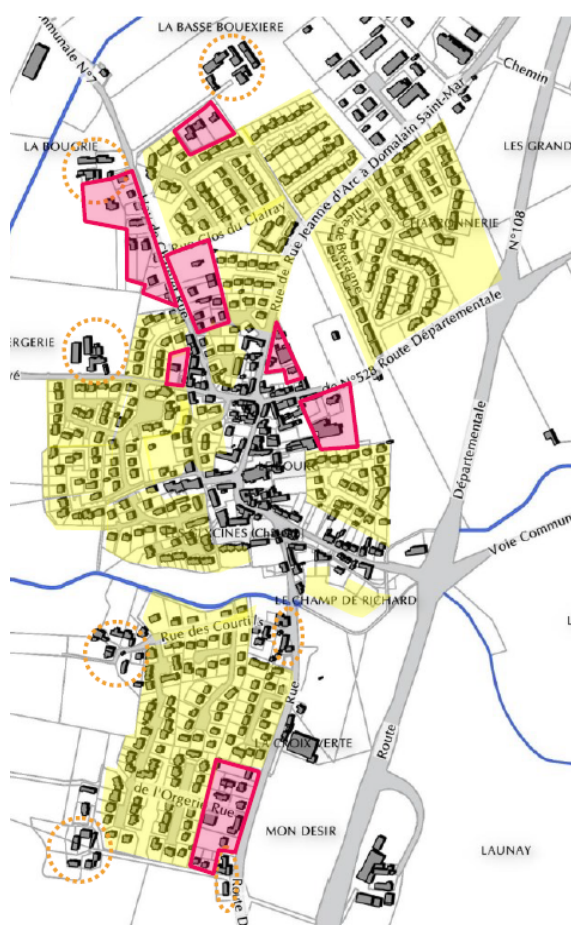
- L'environnement bâti, agricole (réciprocité 100 mètres) ou non,
- La capacité des réseaux, aptitude des sols à l'assainissement autonome, accès sécurisé,
- L'emprise au sol de la construction existante de 60 m² minimum, ...

En effet, il ne s'agit pas de permettre le développement des logements en zones rurales, mais d'assurer la conservation du patrimoine communal.

➔ Cette identification minutieuse des constructions susceptibles de changer de destination a été validée par la commission. Toutefois, l'activité agricole semblant montrer une certaine fragilité, elle doit prévaloir dans les choix d'évolution des constructions comprises en zone rurale. De plus, le régime sanitaire des exploitations agricoles et les règles de « réciprocités » sont à respecter (Règlement sanitaire départemental et ICPE).

3-L'analyse des formes urbaines et de la consommation d'espaces

↳ Tissue caractéristique du développement de agglomération



Tissu caractéristique du secteur d'habitat résidentiel :

Fonction du secteur : monofonctionnel = les équipements sont présents au cœur du tissu traditionnel. Il n'existe pratiquement pas d'équipement majeur dans le tissu résidentiel, sa vocation principale est l'habitat

☒ Les constructions individuelles agencées de façon spontanées ou réalisées indépendamment
des opérations de lotissements (un tissu distendu):

Elles sont peut présentes. Le parcellaire est généralement de grande taille, notamment lorsqu'il se présente en lanières. Le bâti est généralement positionné largement en retrait des voies. Les constructions ne participent pas à la notion de "rue". **Le bâti est très peu dense et discontinu**, il n'y a pas de front bâti, la rupture est franche avec le tissu du centre traditionnel et des secteurs d'habitats résidentiels.

Les constructions individuelles maîtrisées sous la forme d'opération d'ensemble (un tissu qui se resserre) :

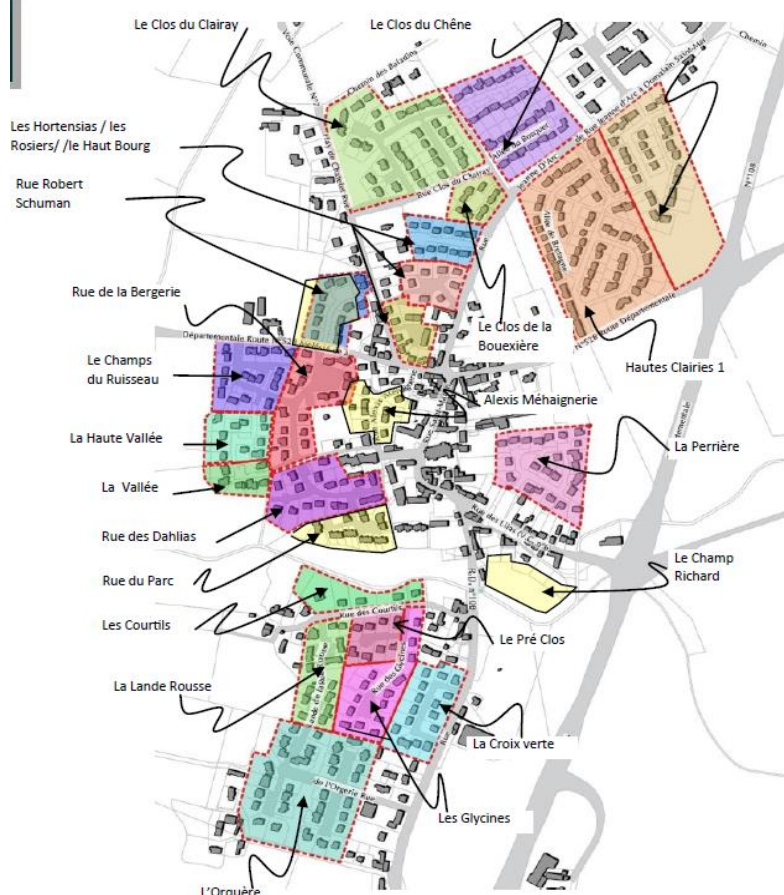
Elles représentent la forme d'urbanisation la plus répandue. Les parcelles issues d'opérations maîtrisées sont régulières, elles sont de tailles variées et présentent une forme le plus souvent carré ou rectangulaire. Le bâti est généralement positionné en milieu de parcelle, une implantation généralement en retrait des voies. Les constructions ne participent pas à la notion de "rue".

La majeure partie des opérations d'ensemble intègrent des **espaces publics, en comprenant pour certaines de larges espaces verts ou bien des espaces à l'aspect minéral**. Ils s'inscrivent parfois comme des sur-largeurs dans le profil de la voie. Les quartiers possèdent des cheminements piétonniers ou des amorceurs en terminaison de voie qui offre des opportunités soit pour compléter le réseau de voiries ou de cheminements piétonniers.

→ **Caractéristiques morphologiques pour l'ensemble du tissu résidentiel :**

- Les parcelles sont généralement délimitées par des clôtures le long des voies (clôtures végétales ou muret)
- Pour les **quartiers les plus anciens**, l'implantation le bâti est situé au milieu de la parcelle (recul généralisé par rapport aux voies de desserte interne) et retrait par rapport aux limites séparatives
- Pour les **quartiers les plus récents** le bâti est implanté en retrait de la voie et le végétal est généralement plus présent en interface avec l'espace public
- Les constructions sont majoritairement implantées selon une orientation Nord/Sud et présentant une façade sur rue.

➤ Les opérations maîtrisées sous la forme de lotissements



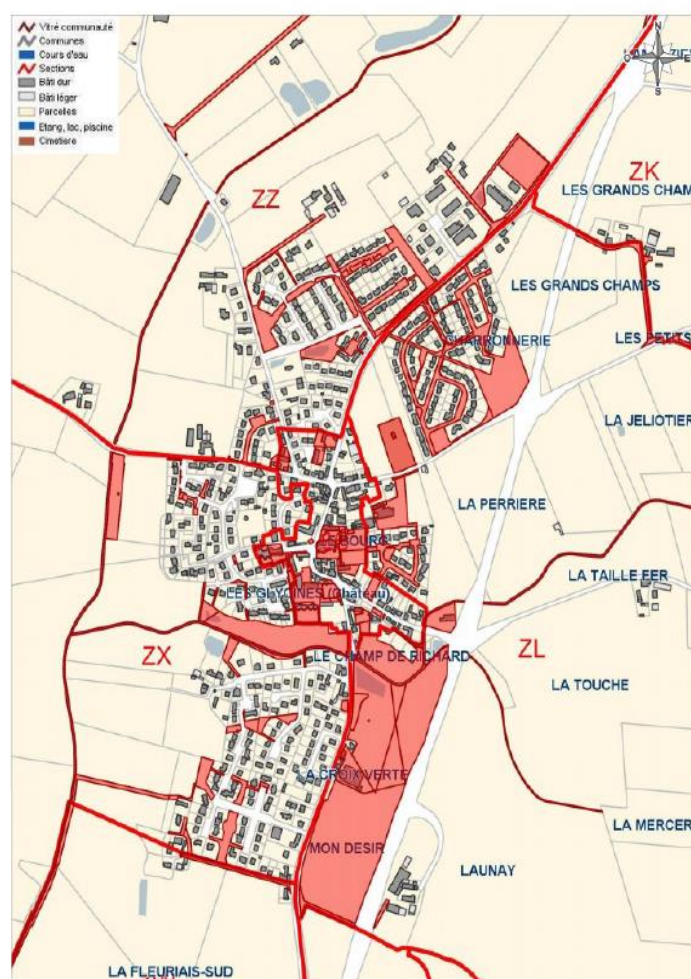
La commune s'est essentiellement développée par la de création de lotissements essentiellement communaux, le dernier lotissement communal est le Champ Richard (2012). Depuis 2003, le développement de la commune s'effectue sur initiative privée avec deux gros lotissements Les Hautes Clairières (81 pavillons et 8 locatifs) et Le Clos du Chêne (25 pavillons).

Les lotissements privés accueillent un nombre de lots beaucoup plus élevés que les lotissements communaux. Le tracé économe des voies de desserte (voie mixte) associé à une rationalisation de l'espace constructible a permis de valoriser le foncier disponible. Tous ces lotissements sont composés de logements individuels.

Années	Lotissements	Logements	Locatifs
1970	Alexis Méhaignerie	15	
1971	La Croix Verte	14	
1972/75	Rosiers et Hortensias	19	
1978	Glycines et Pré Clos	22	
1981/83	La Bergerie	20	
1985	Lotissement du Parc	15	
1986	Rue Robert Schuman	12	
1988	Rue de la Perrière	23	
1992	Rue du Chant du Ruisseau	14	6 locatifs OPAC
1993	La Lande Rousse	14	6 locatifs OPAC
1997	L'Orgerie	37	13 locatifs OPAC
2001	Le Clos du Clairay	30	
2002	Le Clos de la Bouexière	9	9 locatifs CIL
2003	Les Hautes Clairières 1 tranche	55	8 locatifs CIL
2004	Le Clos du Chêne	25	
2006	Les Hautes Clairières 2 tranche	26	
2010	La Vallée	6	
2011	La Haute Vallée	11	
2012	Le Champ Richard	6	

La commune ne compte plus de réserve foncière dédiée à l'accueil de nouveaux logements à ce jour. Elle dépende des porteurs de projets privés :

▾ Les emprises foncières communales



Carte réalisée en 2017

Les emprises foncières communales sont propices :

- au renforcement des connexions piétonnières, à la maîtrise foncière et au développement d'opération d'ensemble
- à la gestion du renouvellement urbain et à la densification parcellaire
- au développement des équipements publics

Les emplacements qui seront réservés au PLU permettront de compléter les emprises foncières communales

PISTES DE REFLEXIONS:

D'autres espaces constituent des propriétés foncières à caractère privé qui peuvent représenter un enjeu pour permettre: d'assurer la couture urbaine, entre les secteurs résidentiels (continuité du réseau viaire, voirie, chemin...) ou permettraient d'assurer le renouvellement urbain et la revitalisation du bourg ou proposer des secteurs pour compléter l'offre en terme d'équipements.

→ Leur affectation future devra être anticipée et considérée au regard de leur interaction entre les équipements existants, le tissu dans lequel ils s'inscrivent le positionnement stratégique qu'ils occupent et leur caractère identitaire (secteur de jardins)

→ La mise en place de nouveaux d'emplacements réservés ?

3.3- La consommation de l'espace

3.2.1- Le bilan de l'application du P.L.U.

Le plan local d'urbanisme de la commune de Balazé, applicable, a été approuvé en 2008.

↳ L'analyse de la consommation d'espace - Comparatif des différents documents d'urbanisme de Balazé

Typologie document	POS	PLU	PLU
Date	19/09/1986	03/06/2008	22/03/2012
Zones Urbaines (ha)			
UC	0	4	3.96
UE	38.77	45.6	46.22
UA	2.8	4.45	4.46
UL	0	5	5
Total Zones Urbaines	41.57	59.05	59.64
Zones à urbaniser à court terme (ha)			
1 NAe / 1 AUE	13.36	7.93	6.87
1 NAa / 1 AUA	14.7	7.8	7.75
1 AUL	0	1.1	1.09
Total des Zones à urbaniser à court terme	28.06	16.83	15.71
Zones à urbaniser à long terme (ha)			
2 NAe / 2 AU	8.6	13.25	11.29
2 NAA / 2 AUA	68	0	0
Total des Zones à urbaniser à long terme	76.6	13.25	11.29
Zones Naturelles (ha)			
NA	0	60	55.33
NPL	0	1.52	1.52
Nda / NPA	16	0	74.91
NDb / NPB	935	967	927.48
NCC	6	0	0
Total des Zones Naturelles	957	1028.52	1059.24
Zones Agricoles (ha)			
Zone agricole Nca / A	2555.67	2548.35	2499.12
Total des Zones Agricoles	2555.67	2548.35	2499.12
TOTAL	3658.9	3666	3645

L'analyse de l'évolution du document d'urbanisme depuis 1986 montre une augmentation des surfaces des zones urbaines, correspondant au développement urbain communal, soit +18.07 ha.

Entre les documents de 1986 et de 2008, la commune a souhaité distinguer le cœur de bourg, aux caractéristiques patrimoniales marquées, du développement urbain pavillonnaire.

Enfin on constate, entre le projet de POS de 1986 et le PLU de 2012, une forte baisse des objectifs de développement urbain passant de 104,66 ha de zones à urbaniser à 27 ha en 2012.

Toutefois, dans le but de respecter les objectifs nationaux en matière de limitation de la consommation de l'espace, le projet du PLU à venir devra correspondre à un objectif de croissance démographique et de développement de l'activité économique plutôt qu'à une identification des opportunités foncières.

Ainsi, en 10 années d'application, seule la zone 1AUE située en entrée Sud de l'agglomération, a fait l'objet d'un projet d'aménagement, sur une surface de 1,63 hectares. Aussi, la zone 1AUA, en limite Nord-ouest de l'agglomération, dédiée à l'accueil d'activités artisanales a été viabilisée mais n'est bâti qu'en partie à ce jour. Aussi, une construction neuve a trouvé place sur une surface de 0,09 hectare, en zone rurale.

Ainsi, dans le cadre du PLU de 2008, il avait été envisagé :

- A vocation d'accueil d'habitation à court terme : 7,93 ha
- A vocation d'accueil d'habitation à long terme : 13,25 ha
- A vocation d'accueil d'activités à court terme : 7,8 ha
- A vocation d'accueil d'équipement à court terme : 1,1 ha

➔ Soit un total de 30,08 hectares ouverts à l'urbanisation.

3.2.1- Le bilan de la consommation de l'espace sur 10 ans.

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers doit être effectuée soit :

- Au cours des dix années précédant l'approbation du plan
- Depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Le P.L.U. de Balazé ayant été approuvé le 16 juillet 2008 et l'étude de sa révision ayant lieu en 2017, le choix s'est porté sur une analyse basée sur la dernière révision du P.L.U.

Consommation de l'espace

↳ Le marché immobilier et le foncier

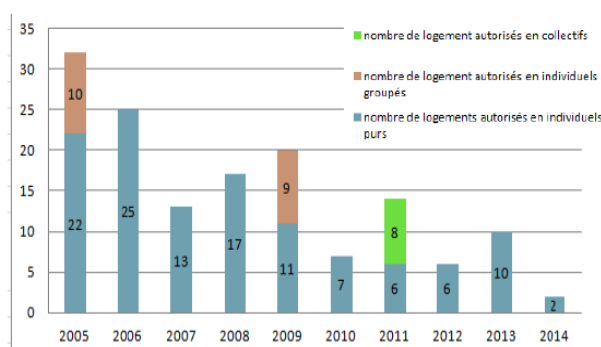
→ Le marché local de l'habitat: une chute de la construction neuve depuis 2005

- La construction neuve a fortement chuté après 2005; cette chute s'est accentuée après 2010
- L'essentiel de la construction s'est réalisée par de l'individuels purs
- A noter, la présence de quelques opérations de constructions en logements individuels groupés

Nombre de logements autorisés

— Source SITADEL

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Nombre de logement individuels										
Dont autorisé individuels purs	22	25	13	17	11	7	6	6	10	2
Dont autorisé individuels groupés	10				9					
Nombre de logements autorisés en collectifs							8			
Nombre de logement total	32	25	13	17	20	7	14	6	10	2



→ L'évolution du nombre de logements

- Sur la période **2007 - 2012** les constructions neuves sont au nombre de **77, soit une moyenne d'environ 13 / par an**
- Sur la période **2005 - 2014** les constructions neuves réalisées, sous la forme d'habitats individuel pur, individuel groupés ou sous la forme collective représentent **146 logements** au global.
- Le **nombre global de logements** réalisés sur la période 2005 - 2014 représentent une moyenne de **14,6 nouveaux logements par an**.

Ainsi, la mise en œuvre du PLU de Balazé, approuvé en 2008, a consommé environ :

2008-2018	Equipement	Extension de l'agglomération	Densification de l'agglomération	Zone d'activités	Total	Consommation annuelle
Surface	1 ha	2,95 ha	0,02 ha	0,82 ha	4,79 ha	0,47 ha/an
Lots	0	35	6	2	41	-
Densité de logement	0	11,9 log./ha	33 log./ha	-	13.8 log./ha	-

→ Pour répondre aux objectifs de modération de la consommation de l'espace, le P.L.U. de Balazé devrait proposer une consommation de l'espace inférieure à celle observée au cours des 10 dernières années. Mais la commune a connu un fort phénomène de rétention foncière qui l'a freinée dans son développement. Ainsi, il lui est nécessaire de proposer un développement urbain plus fort que celui observé au cours des 10 dernières années.

3.3- Les capacités de densification du tissu bâti :

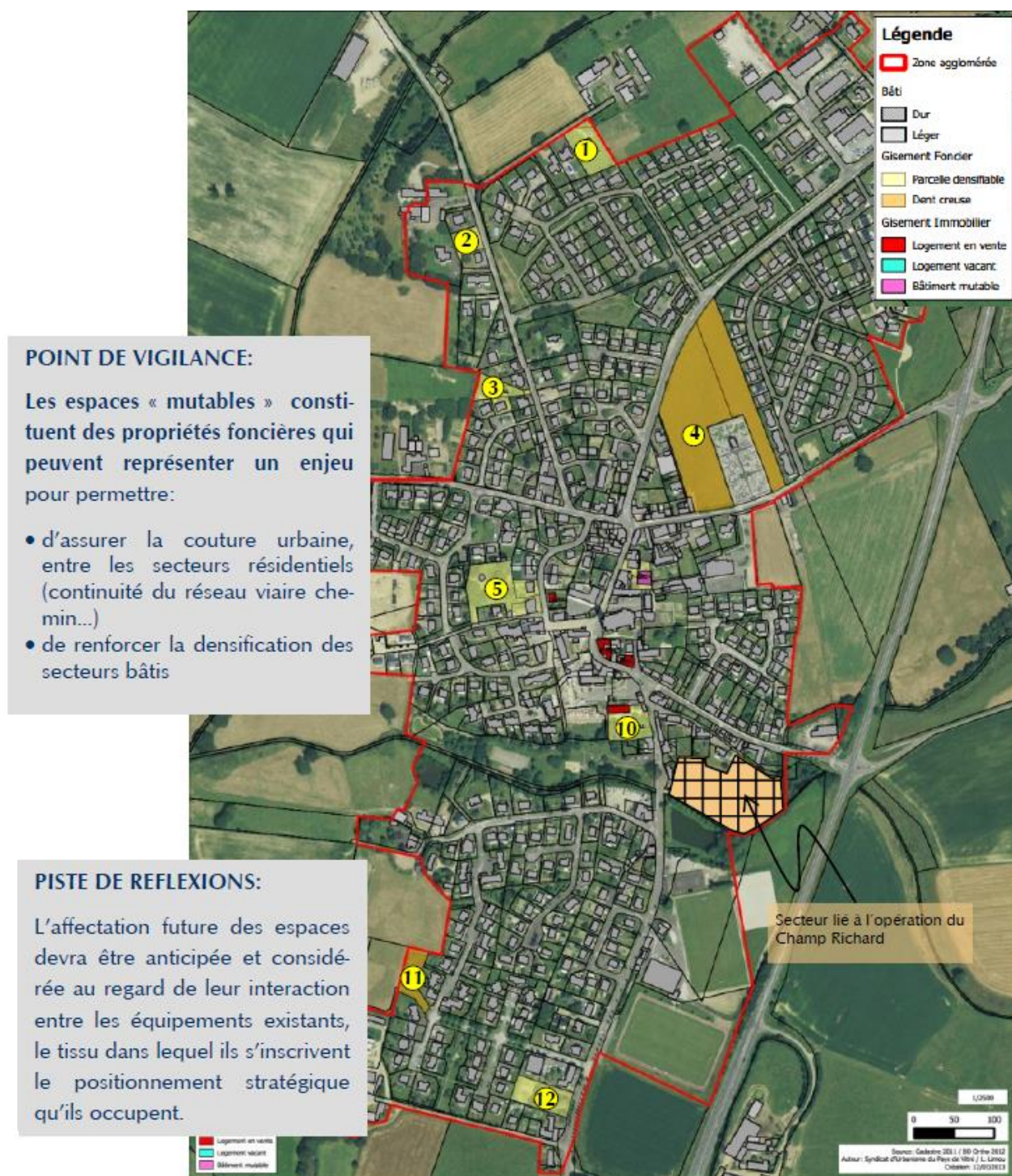
Pour mémoire, voici un extrait des objectifs du SRCAE⁷ de Bretagne (document avec lequel le PLU doit être compatible) :

AMÉNAGEMENT ET URBANISME	
ORIENTATION 15 : Engager la transition urbaine bas carbone	
ENJEUX DE L'ORIENTATION	
La croissance urbaine se traduit par une consommation foncière sans précédent (8 000 ha urbanisés par an en Bretagne), en particulier parce que les formes urbaines favorisent l'extension urbaine, à faible densité, en périphérie. Selon une étude des agences d'urbanisme de Bretagne, la tache urbaine bretonne a été multipliée par deux en un peu plus de 20 ans, alors que la croissance démographique n'a été que de 5% environ. Cette croissance urbaine et périurbaine est un facteur de développement des consommations énergétiques : la construction est énergivore et émettrice de GES, d'autant plus que la densité est faible. Les distances moyennes s'allongent, accroissant la dépendance aux énergies fossiles et fragilisant le budget énergies des ménages.	
CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE	
Techniques	• Privilégier une intensification de l'urbanisme autour de « pôles d'équilibres » prenant en compte les besoins réels en termes de logements, mobilité, transports, services, emploi • Favoriser le renouvellement sur l'ensemble du tissu urbain (pas simplement les centres bourgs ou centres ville, mais également les friches urbaines, les dents creuses, etc.) - Revitaliser les centres par l'implantation d'activités économiques et la mixité fonctionnelle • Utilisation économe du foncier - Préserver des espaces affectés aux activités agricoles et forestières • Favoriser la densité pour qu'elle fasse sens avec identité : développement urbain intense pour susciter les liens sociaux, mais aussi économiques dans les zones d'activités économiques (ZAE) • Zones d'activités : apporter de la cohérence à une échelle régionale pour éviter les concurrences consommatrices de foncier et énergivores • Articuler le développement urbain et des ZAE avec les besoins réels (fonciers, transports...) • Articuler transports et densification dans les documents d'urbanisme. • Favoriser le développement de la nature en ville • Lever les points de blocage potentiels liés à une inadéquation entre objectifs énergétiques et respect du patrimoine (exemple : solaire sur les bâtiments vs ZPPAUP)
Financières	• Taxe de sous-densité • Financement des maîtres d'œuvre à faciliter
Organisationnelles	• Mobiliser l'ingénierie • Disposer d'une observation foncière • Sensibiliser et accompagner les décideurs locaux dans leurs projets d'urbanisation pour leur faire intégrer les enjeux climat, air et énergie. • Animation territoriale • Retours et partages d'expérience • Développer des projets pilotes expérimentaux

PISTES DE MISE EN ŒUVRE
➢ Sensibiliser les professionnels de l'aménagement et les décideurs sur la problématique de transition bas carbone ➢ Renforcer le lien entre SCoT, PCET, PLU ➢ Favoriser une approche globale par des démarches de type écoquartiers, AEU (Approche environnementale de l'urbanisme) et Eco-Faur. Favoriser la diffusion du référentiel « Qualiparc » ➢ Recenser les secteurs de rénovation urbaine dans les PLU (dents creuses, friches, etc.) pour en faire des secteurs prioritaires d'urbanisation dans le cadre d'une stratégie foncière ➢ Intégrer la thématique de l'Adaptation au changement climatique dès l'initiation des projets d'aménagement : végétaux et îlots de chaleur, végétalisation des toitures, récupération des eaux de pluie ➢ Recourir aux EnR pour l'équipement des bâtiments (réfléchir à la mutualisation des coûts par des achats groupés) ➢ Établir dans les SCoT un schéma des zones d'activités ➢ Proposer des infrastructures facilitant l'usage des modes doux (pistes cyclables, garages à vélos sécurisés) ➢ Définir une offre de formations pour les professionnels de l'urbanisme et de l'aménagement relative à cette transition bas carbone
ACTEURS CONCERNÉS
Services de l'État, Collectivités, ADEME, SCoT, PLU, EPCI, CRCl, Foncier de Bretagne, Agences d'urbanisme, Agences locales de l'énergie, Syndicats départementaux de l'énergie...
INDICATEURS DE SUIVI
• Nombre d'hectares urbanisés • Nombre d'hectares construits en réhabilitation urbaine • Distances moyennes parcourues

⁷ Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie

Un inventaire des capacités de densification a été réalisé à l'échelle de l'agglomération dans le cadre du présent diagnostic. Il a permis d'évaluer le potentiel foncier constructible et mobilisable dans l'enveloppe urbaine. Cette analyse ne tient pas compte des zones « à urbaniser » (1AU et 2AU) figurant au plan de zonage du P.L.U. approuvé en 2008, mais uniquement des surfaces mobilisables comprises dans l'enveloppe bâtie existante.



Le resencement foncier

1	Unité foncière dans la partie Nord du centre bourg (à 550 m. de l'église) / Localisée en entrée de bourg / Ancienne agricultrice, propriétaire de l'ensemble des terrains localisées à proximité immédiate.
2	Parcelle située au nord du centre bourg (à 480 m. de l'église) / Présence d'un logement vacant sur la parcelle
3	Unité foncière localisées dans la partie Nord du centre bourg (à 300 m. de l'église) / Accès vers le fond de la parcelle possible grâce à la présence d'un accès côté Est
4	Dent creuse en cœur de bourg localisée à proximité du cimetière (à 175 m. de l'église) / Emplacement réservé : projet extension du cimetière et création de parkings + espace vert à créer + création d'équipements liés aux services à la personne (maison médicale et foyer retraités)
5	Unité foncière localisée dans le cœur de bourg (à 100 m. de l'église) / A proximité de la mairie / Grande surface de parcelle / Problématique : pas d'enfant pour reprendre l'unité foncière : quel devenir?
6	 Logement en vente / Parcelle située à proximité du cœur de bourg (à 60 m. de l'église) / A proximité de la Mairie
7	 Unité foncière en cœur de bourg (à 40 m. de l'église) / Bâtiment mutable : hangar
8	 Logement en vente en cœur de bourg (à proximité immédiate de l'église) / Petite parcelle située dans un virage
9	 Parcelle en cœur de bourg (à proximité immédiate de l'église) / Logement en vente situé dans un rond point
10	Unité foncière localisée au cœur du centre bourg (à 100 m. de l'église) /
11	Parcelle potentiellement divisible située dans la partie Sud du centre bourg (à 575 m. de l'église) / Située à proximité de l'entrée de bourg / Si division, division en drapeau
12	Parcelle potentiellement divisible située dans la partie Sud du centre bourg (à 575 m. de l'église) / Située à proximité de l'entrée de bourg / Si division, division en drapeau

Recensement de 2013 - Etat des lieux en 2019 :

1-Le secteur est englobé dans la zone 1AUE

2-La parcelle est aujourd'hui bâtie

3-Cet espace est conservé par la collectivité pour réalisation d'une liaison avec une future zone à urbaniser

4-Cette « dent creuse » fait à ce jour l'objet d'une demande de permis d'aménager de 15 lots – une procédure de modification simplifiée a été menée.

5-Mobilisable

6-Vendu

7- Vendu

8- Vendu

9- Mobilisable

10-Espace conservé en l'état pour préserver des perspectives sur l'église.

11-Parcelle reclassée en zone agricole, afin de conserver un accès à un futur projet de développement urbain.

12- parcelle divisible pour la réalisation de 1 à 2 constructions

Depuis la réalisation de cet inventaire (2016), 1 à 2 logements pourraient être produits dans le cadre de projet de densification.

Evaluation de la consommation foncière :

Plusieurs hypothèses ont été étudiées au cours de la constructions du projet :

➤ Evaluation de la consommation foncière au regard des scénarios de projection

Projection 2027-2028	Nombres de logements à créer	Moyenne de logements/ hectares en lots libres	Logements estimés par changement de destina- tion (principalement en en dehors de la partie agglomérée)	Logements esti- més par recon- quête de la vacance	Logements créés par renouvellement urbain (estimation sur la base de 1.6)	Logements créés par développe- ment urbain	Consomma- tion d'espace foncier envi- sagée en (ha)
Point mort*	31		25	6			
A- SCOT (2,6 occupants)	173	15			24	149	9,9
B- En baisse (2,5 occupants)	180	15			24	156	10,4
C- PLH (2,4 occupants)	188	15			24	164	10,9
A-SCOT (2,6 occupants)	215	15			24	191	12,7
A- En baisse (2,5 occupants)	224	15			24	200	13,3
B- PLH (2,4 occupants)	234	15			24	210	14
A-SCOT (2,6 occupants)	192	15			24	168	11,2
B- En baisse (2,5 occupants)	200	15			24	176	11,7
C- PLH (2,4 occupants)	208	15			24	184	12,3

*Le "point mort" a été évalué à 13 logements nécessaires sur la période 2007–2012 pour conserver la population en place. Ce qui correspond à environ 2,6 logements par an. Ainsi en projetant sur environ 12 ans le futur PLU, on peut évaluer que 31 logements seront nécessaires pour maintenir la population actuelle en place pour les 10 à 15 prochaines années.

Actuellement le nombre de logements vacants (33) représente environ 3,7 % de l'ensemble du parc total de logements (898 en 2012), en proposant la reconquête de 6 logements sur la durée du PLU, le taux de logements sera obligatoirement inférieur à 5%. Les scénarios prospectifs considéreront que pour répondre à la stabilité démographique pendant la durée estimée du PLU. La reconquête des logements vacants et les logements qui seront créés par changement de destination en dehors de l'agglomération permettront de répondre aux besoins dits « non démographiques » ("point mort" évalué à 31 logements pour les 12 prochaines années (2,6/an) pour permettre la compensation de la diminution du nombre d'occupant par logement).

➤ Evaluation de la consommation foncière au regard des scénarios de projection

Projection 2027-2028		Nombres de logements à créer	Moyenne de logements/ hectares en lots libres	Logements estimés par changement de destina- tion (principalement en dehors de la partie ag- glomérée)	Logements esti- més par recon- quête de la va- cance	Logements créés par renouvellement urbain (estimation sur la base de 0.7+ 0.9 ha) soit 1.60 ha	Logements créés par développe- ment urbain	Consomma- tion d'espace foncier envi- sagée en (ha)
TVAM PLH (1,35%)	Point mort*	31		25	6			
Projection d'environ 2750 habitants à l'horizon 2027- 2028	(2,5 occupants)	200	15			24	176	11.7

Le projet communal envisage une croissance de +1,35 % (PLH) en projetant une population d'environ 2750 habitants à l'horizon 2027-2028, avec un taux d'occupation à 2,5 occupants par logements (affirme la baisse progressive déjà amorcée sur la commune) en terme de ré-partitions des futurs logements envisageront:

- de réaliser environ **24** constructions par renouvellement urbain
- de favoriser le réinvestissement de **6** logements vacants
- d'estimer à environ **25** logements les habitations qui pourront être créés par changements de destinations
- de prévoir environ **12** hectares de foncier pour programmer l'accueil de logement par construction neuves

La projection évaluation qui permettra la réalisation d'environ 200 logements pour programmer le futur PLU .

Pour donner suite à la consultation des personnes publiques associées, les objectifs ont été revu à la baisse. Ainsi, la commune de Balazé a retenu une croissance démographique moyenne annuelle de 1% par an.

Le projet envisagé en quelques chiffres :

	Prospective Hypothèse	Quantitatif permis par le zonage
La population	+ 1,00 %/an	+245 habitants
Production de logements total (LV + RS + RP et ménage 2,4)	Soit 11 log./an	+ 113 logements
Production de RP (92,3% du parc)	103 logements	103 logements (5,74ha X 18)
Renouvellement urbain	24	8
Maintien du tx de LV 6%, nécessite la production	-9	9
Les changements de destination	122 pourraient changer de destination à court terme	25 au regard des changements de destinations des 10 années passées
Reste à produire (1AUE)	97 logements	103 logements
Densité	18 log./ha	18 log./ha
Surfaces ouvertes à l'urbanisation (1AUE + 2AUE)	5,38 ha	5,74 ha

4- Explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables PADD :

L'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, dont voici un extrait, précise : « Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. »

Le projet d'aménagement et de développement durable de Balazé présente les objectifs suivants :

1	La prise en compte de l'environnement et du paysage
2	L'habitat : Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain (renouvellement, densité...) et affirmer et valoriser l'identité communale de Balazé.
3	Logements / Mixité / Equipements / Services / Activités
4	Transports / Mobilité et déplacements
5	Valoriser les entrées d'agglomération.
6	Maîtriser l'énergie et le développement des communications numériques

Le projet d'aménagement et de développement durables de la commune est un document qui expose la politique communale en matière d'urbanisme et d'aménagement pour les années à venir.

L'élaboration de ce projet s'appuie sur la définition des besoins communaux en matière de développement :

- De confirmer la dynamique de production de logements et d'accueil de population,
- D'améliorer encore l'attrait du bourg, et la qualité de vie des habitants, par le développement de l'offre de commerces, d'équipements et de services de proximité,
- De penser son développement urbain en limitant la consommation de l'espace dans le but de préserver l'activité économique agricole, dynamique sur le territoire de Balazé,
- D'assurer la préservation de la qualité environnementale de la commune, déjà préservée et valorisée dans le cadre de la mise en œuvre du précédent PLU, avec le souhait d'assurer à minima la préservation de la trame verte et bleue existante, voire de développer la densité de la trame bocagère,
- De préserver le patrimoine bâti en autorisant quelques changements de destination de construction en espace rural.

Le PADD a été défini dans le but d'assurer la compatibilité du projet avec les objectifs généraux affichés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme :

ORIENTATION 1 : VOLET PAYSAGER – LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE	
Justification du projet	Objectifs du développement durable, selon l'article L.101-2 du CU (Extraits)

■ Faire de l'agriculture une axe fort du PADD :

Balazé est située à proximité de Vitré, et présente les caractéristiques d'une commune résidentielle, au développement urbain groupé mais consommateur d'espace (développement pavillonnaire). L'activité agricole, d'après le diagnostic réalisé, montre une activité économique dynamique et qui a suivi les évolutions règlementaires liées à l'activité : mise aux normes et développement des sites et sièges d'exploitation agricole.

La commune a donc la volonté d'assurer la préservation de cet outil économique en définissant des limites franches au développement urbain et en limitant la constructibilité, en zone agricole, aux évolutions des logements existants et aux activités agricoles, il est aussi tenu compte d'une activité artisanale implantée en zone rurale.

Ainsi, il est envisagé un classement de l'ensemble des plateaux exploités en zone agricole.

■ Soutenir le lien entre l'agriculture et l'eau en mettant en évidence la trame bleue :

La commune compte un chevelu important de ruisseaux, orientés Nord-est – Sud-Ouest, les ruisseaux de la Pérouse et Le Rabault. Les données fournies par le SAGE Vilaine montre une forte vulnérabilité du bassin versant et des qualités des masses d'eau qualifiée de médiocre. Il paraît donc important, dans le cadre de la mise en œuvre du projet communal de définir des prescriptions visant à participer à l'amélioration de la qualité des eaux. Pour cela, il sera défini une zone naturelle visant à afficher la volonté communale de préserver cet espace, ainsi que les affluents de la Vilaine. De même, les zones humides identifiées par le syndicats de bassin versant seront reportées au plan de zonage. Les zones humides ne sont pas systématiquement classées en zone naturelle, beaucoup sont comprises en zone agricole et des règles relatives à la préservation de ces espaces spécifiques seront définies au règlement littéral.

■ Promouvoir et garantir l'identité du complexe bocage/boisement :

Lors de la réalisation de l'analyse paysagère il a été identifié de large plateau agricole ouvert, permettant sur les points les plus hauts de bénéficier de vues lointaines, notamment sur les clochers des communes voisines. Toutefois, la faible densité de linéaire bocager et le taux de boisement moyen participe au phénomène d'appauvrissement des espèces. Il apparaît souhaitable, dans le cadre de mise en œuvre du PLU de Balazé, de protéger les éléments existants et de réfléchir à la mise en œuvre de continuités du réseau bocage - boisement. L'objectif est de répondre aux enjeux de biodiversité et de préservation de l'eau et de sa qualité.

■ Organiser le territoire selon l'armature paysagère en place :

L'objectif est de mettre en valeur les éléments paysagers qui font l'identité du territoire de Balazé et de conjuguer agriculture et environnement. Ainsi, les espaces à enjeux paysagers fort seront

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

identifiés au plan de zonage du PLU : haies, parcelles boisées, mais aussi patrimoine bâti identitaire...

■ Conforter l'inscription du bourg dans ses limites naturelles et physiques

Le développement urbain de Balazé s'inscrit à la confluence de la Pérouse et du Rabault. La vallée Pérouse constitue une limite naturelle sur toute la frange Ouest (cours d'eau, zones humides, zones inondables...) du bourg tandis que la vallée du Rabault vient s'inscrire comme un élément de couture urbaine en traversant le bourg de Balazé. Les zones de développement viendront en appui sur ces limites naturelles et veillerons à leur mise en valeur.

Côté Nord-Est, le développement de l'agglomération entame aujourd'hui les plateaux hauts du territoire et l'impact paysager de ce développement urbain et d'autant plus fort. Il paraît important d'anticiper le développement urbain à venir et de travailler sur les franges urbaines, notamment par la réalisation de plantations. Cela aura deux atouts : l'intégration paysagère du développement urbain et la reconstitution de corridors écologiques aux abords de l'agglomération.

■ Les orientations du PADD et la prise en compte de la trame verte et bleue

Le concept de maillage écologique met en avant le compromis entre exploitation et protection. Il repose en partie sur les éléments suivants : - la préservation de zones patrimoniales : les réservoirs de biodiversité ;

- le maintien des éléments de connexion ou de jonction (corridor écologique) entre les différentes zones patrimoniales (réservoir de biodiversité).

La commune affiche donc l'objectif d'identifier les éléments constitutifs de la trame verte et bleue et de mobiliser l'ensemble des outils proposés par le code de l'urbanisme, afin d'assurer la préservation de sa trame verte et bleue, voire de l'enrichir au cours de l'application de son PLU à venir.

ORIENTATION 2 : VOLET L'HABITAT – MODERER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

■ **Lutter contre le mitage et limiter la consommation d'espace** : l'accueil des nouvelles constructions sera essentiellement assuré au sein de l'agglomération. La mise en œuvre du PLU n'engendre pas de consommation de nouveaux espaces classés agricole, en comparaison au PLU initial. En effet, les zones ouvertes à l'urbanisation était déjà identifiées en zones constructibles. Toutefois, ces terres sont pour la plupart exploitées. En zone rurale, les seules résidences principales produites le seront par changement de destination de constructions existantes. La commune souhaite privilégier l'accueil de ses nouveaux habitants au sein de l'agglomération afin de limiter les risques de conflits d'usages et d'assurer la préservation de l'outil économique agricole.

La commune affiche au PADD la nécessité de mobiliser 10 à 12 hectares pour assurer une croissance démographique de 1%/an et souhaite atteindre une population de 2600 habitants au terme de l'application de son PLU (horizon 2030).

- 1° L'équilibre entre :
- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
 - b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
 - c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

Ces objectifs ont aussi été définis en corrélation avec les capacités existantes de la commune en matière de desserte en eau potable et de traitement des eaux usées. L'un des critères ayant guidé la commune à retenir le choix d'accueillir principalement la population nouvelle au sein de l'agglomération est attaché à l'objectif de limiter l'impact de ces nouveaux habitants sur le milieu naturel par le traitement de leurs eaux usées via la STEP. De plus, afin de permettre la production de logements sans consommation d'espace et d'assurer la préservation et la valorisation de constructions situées en zone rurale, un inventaire a été réalisé. Les constructions identifiées répondent aux critères suivants : - Présenter une valeur architecturale et patrimoniale (caractéristiques architecturales, historiques, culturelles...) - Avoir une destination autre que le logement - Être située à proximité d'une habitation existante : dans le but de ne pas permettre le changement de destination de bâtiments susceptible de générer un mitage de l'espace rural. - Avoir une emprise au sol minimale de 60 m² et une volumétrie suffisante, - Prendre en considération l'accessibilité (sécurisée) - La desserte par les réseaux (pas de surcoût pour la collectivité) - L'aptitude du terrain à l'assainissement autonome (dimension, nature du sol...) - Le découpage parcellaire ne devra pas avoir pour effet de réduire les surfaces agricoles et la construction devra être située à plus de 100m d'un bâtiment ou d'une installation agricole Enfin pour éviter le mitage de l'espace rural, seuls les logements de fonction agricole, nécessaire à l'activité économique, et à la condition d'être implanté tout au plus à 50 mètres des bâtiments de l'exploitation sont admis. Autrement, aucune construction d'habitation neuve ne sera admise en espace rural. ■ Favoriser le renouvellement urbain et continuer d'assurer la revitalisation du bourg : Balazé a réalisé, au cours de l'application de son PLU initial, des opérations de constructions sur des terrains non bâtis compris dans l'enveloppe urbaine. Quelques terrains sont encore mobilisables et ont été intégrés à la réflexion. Ces espaces font l'objet d'un classement en zone à urbaniser, avec définition d'une orientation d'aménagement dans le but d'assurer la mise en œuvre d'un projet d'aménagement d'ensemble respectant les objectifs communaux en matière de production et de densité de logement, mais aussi d'organisation générale de la desserte viaire et des liaisons douces. L'accueil de nouveaux habitants à proximité des services et commerces proposés assurera leur fréquentation. ■ Eviter l'étalement urbain et assurer un développement harmonieux et équilibré du bourg : Le développement urbain de Balazé s'est opéré en suivant une orientation Nord-Sud du fait des limites physiques constituées par la RD178 et la vallée de la Pérouse, marquant sa limite Ouest. Le bourg a conservé une position centrale au sein de l'agglomération. Le projet vise	e) Les besoins en matière de mobilité ; 4° La sécurité et la salubrité publiques ;
---	--

à poursuivre cet effort du maintien de la centralité en favorisant un développement urbain en continuité de l'agglomération existante.

■ **Affirmer et valoriser l'identité communale de Balazé, reconnaître les particularités communales :**

La commune souhaite assurer la préservation du caractère identitaire de son cœur de bourg. Pour cela des prescriptions figureront aux règlements littéral et graphique ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation. Cela a pour objectif d'assurer la préservation des caractéristiques identitaires de Balazé : l'implantation des constructions, le respect des teintes des matériaux traditionnels,... cela correspondra, à terme, à la définition de prescriptions architecturales.

Des éléments du patrimoine bâti seront aussi protégés en application de divers outils proposés par le code de l'urbanisme et découlant de diverses législations : la loi paysage, la loi relative aux fouilles archéologiques préventives... des prescriptions seront là aussi définies au règlement (littéral et graphique).

■ **Un cadre de vie à préserver et à valoriser :**

La commune a la volonté d'assurer la préservation de sa qualité paysagère et du cadre de vie proposé à ses habitants par la protection des écrans participant à la mise en valeur du patrimoine à l'image des jardins de l'église, des vallées bordant et traversant l'agglomération, où il est envisagé la réalisation d'un circuit de type CRAPA (Circuit Rustique d'Activités Physiques Aménagés)...



Jardin de l'Eglise

ORIENTATION 3 : LOGEMENTS / MIXITE / EQUIPEMENTS / SERVICES / ACTIVITES

■ **Adapter et diversifier l'offre de logements pour permettre le parcours résidentiel et répondre aux besoins futurs en terme d'équipements et de services pour assurer la mixité des fonctions – un logement pour tous :** La commune souhaite poursuivre sa croissance démographique et sa production de logements, ainsi que son équilibre en matière d'offre de logements. La difficulté rencontrée aujourd'hui, malgré la production de logements à vocation sociale, est la vente de logements réalisée par les opérateurs sociaux. La commune a la volonté, dans la mesure de ses compétences et de ses possibilités, d'assurer le maintien d'un taux de

1° L'équilibre entre :

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

logements à vocation sociale visant à maintenir une diversité de son offre de logements et une mixité sociale à l'échelle communale. Cela ne passera pas par la définition d'un pourcentage de logements aidés et locatifs à produire par zone ouverte à l'urbanisation car la commune souhaite conserver une certaine souplesse en fonction des zones à urbaniser et des porteurs de projet qui interviendront au fil du temps sur le territoire communal. Cet objectif sera donc attaché à un mode de calcul global à l'échelle du parc total de logements. D'ailleurs, par exemple, une opération mixte de production de logements aidés et de cellules commerciales est en cours, et réalisées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. Ce type de projet est difficile à anticiper lorsque l'on construit un projet d'aménagement applicable sur une période de 10 ans. En effet, il résulte d'une opportunité que la commune a su valoriser. Le maintien du taux de logements locatifs et d'habitation à loyer modéré fera partie des indicateurs à suivre au cours de l'application du PLU. ■ Assurer une offre d'équipements de services complémentaires et diversifiée pour répondre aux besoins actuels et futurs : toujours dans l'objectif de travailler sur la convivialité et l'attractivité du de bourg, il est prévu la réalisation d'aire de stationnement et le développement du réseau de liaison douce. Pour accompagner l'accueil de nouveaux habitants, la commune souhaite aussi anticiper les besoins non identifiés à ce jour en prévoyant le développement de l'offre d'équipements en continuité du pôle d'équipements sportifs actuel, ainsi qu'à proximité du cœur de bourg (face au cimetière). Enfin, le projet d'extension du cimetière, figurant au PLU initial est reporté au présent projet de PLU. ■ Conforter et développer le secteur d'activités économiques de la Haute Bouëxière : La commune de Balazé était dotée d'une zone d'activités artisanales communales. Les compétences ont évolué et cette zone d'activité est devenue de compétence communautaire. La compétence urbanisme relevant de la commune, c'est à Balazé que revient le choix, en concertation avec les services de Vitré communauté, de convenir de la nécessité ou non d'ouvrir à l'urbanisation des espaces dédiés à l'accueil d'activités artisanales. Ainsi, la commune souhaite, avec l'accord de Vitré Communauté, permettre l'accueil d'activités artisanales sur le site de la Haute Bouëxière de façon à préserver le reste du territoire communal, dédié à l'activité économique agricole.	2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ; 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
ORIENTATION 4 – TRANSPORTS, MOBILITE ET DEPLACEMENTS	
■ Favoriser les modes de transports alternatifs à la voiture, les déplacements doux et les cheminements piétonniers : pour cela, les	1° L'équilibre entre :

zones à urbaniser seront situées en continuité et au sein des limites actuelles de l'agglomération. De plus, des emplacements réservés seront définis dans le but de développer le réseau de liaisons douces existant, déjà riche à ce jour. Aussi, une liaison vers la voie verte qui permet de relier Fougères à Vitré est envisagée. En effet, une réflexion sur le développement du réseau de véloroute est en cours à l'échelle de Vitré Communauté. Balazé souhaite anticiper le développement de ce réseau. Ainsi non seulement le recours aux déplacements doux est favorisé pour les habitants de Balazé, mais les liaisons entre les zones d'emplois et les zones d'habitations à une échelle plus large, sont anticipées (Balazé – Vitré). Enfin, plus largement, le développement de l'offre de transport en commun est anticipé afin de permettre tout projet d'aménagement en lien avec cette offre (abris, arrêt...). ■ Maitriser les déplacements, favoriser une circulation apaisée et limiter les conflits d'usages : il est envisagé d'anticiper le développement du réseau viaire, tout en assurant la préservation des éléments du patrimoine naturel et/ou paysager par : - Une identification des éléments de type haies et alignements d'arbres, - La définition de schémas d'aménagement pour toutes les zones ouvertes à l'urbanisation, quelques soient leurs vocations, - La délimitation d'emplacements réservés si nécessaire. L'objectif est d'aboutir à une desserte viaire de l'agglomération répondant à une réflexion globale de hiérarchisation des voies. Il est aussi envisagé de répondre à un besoin spécifique lié à l'implantation de la CUMA (Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole). L'objectif de la commune est de limiter la traversée de l'agglomération, et notamment de zones résidentielles, par les engins agricoles. Il est ainsi envisagé la création d'un chemin agricole qui pourra aussi constituer un chemin de bouclage de promenade.	c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ; 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ; 4° La sécurité et la salubrité publiques ;
ORIENTATION 5- LES ENTREES D'AGGLOMERATION	
■ Valoriser les entrées de ville : à ce jour, les voies Est d'accès à Balazé débouchent sur l'axe structurant du département, la RD178 reliant Vitré à Fougères. Ainsi, les véhicules circulent à vive allure. L'objectif est de permettre la réalisation d'aménagement de « porte » de l'agglomération dans le but de sécuriser l'ensemble des usagers du bourg. Des aménagements ont déjà été réalisés, il s'agit de poursuivre les travaux et réflexions engagés.	5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

■ Conserver des perspectives sur l'église : dans le grand paysage, Balazé est marquée par le clocher de son église qui marque la présence de l'agglomération, en particulier depuis la RD178. A l'échelle de l'agglomération des perspectives méritent d'être préservées, notamment depuis la Rue Jeanne d'Arc. Il paraît opportun de rappeler que pour les usagers, le fait de percevoir le cœur de bourg, lieu d'offre de commerces et de services de proximité, favorise le recours aux modes de déplacement doux. D'où l'importance que ce soit au titre de la préservation des perspectives paysagères, mais aussi de la limitation aux recours aux déplacements motorisés.	
ORIENTATION 6- L'ENERGIE - MAITRISER L'ENERGIE ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES	
■ Contenir les besoins énergétiques : Des prescriptions seront définies, de façon complémentaire, aux orientations d'aménagement et de programmation, pour assurer la prise en compte des « masques solaires » (ombres portées d'un bâtiment), et au règlement du PLU. ■ Participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre : La réponse à cet objectif est le développement des liaisons douces : piétonnes à l'échelle de l'agglomération, vélo à l'échelle de la commune voire du bassin de vie (Vitré). Il est proposé de développer le co-voiturage, par une signalétique appropriée sur les aires de stationnement existante et à créer. ■ La production d'énergie renouvelable : Il s'agit ici de limiter la consommation d'énergie des constructions, voire d'anticiper la production individuelle d'énergie renouvelable. Il pourrait aussi être envisagé, au regard de l'activité agricole dynamique sur le territoire, d'autres formes de productions d'énergies (solaire, méthanisation, biomasse...) ■ Prendre en compte les communications numériques : Comme déjà précisé, la situation de la commune en continuité de l'agglomération de Vitré, génère des mobilités pendulaires importantes (domicile- travail). L'accès à la fibre est un facteur d'attractivité pour le territoire, pour le développement de l'activité économique et du télétravail, ce qui limitera autant les déplacements quotidiens et les émissions de gaz à effet de serre.	6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ; 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

5- Explication et justification des choix retenus

Le code de l'urbanisme précise, à l'article R.151-2 du code de l'urbanisme que :

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à

des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

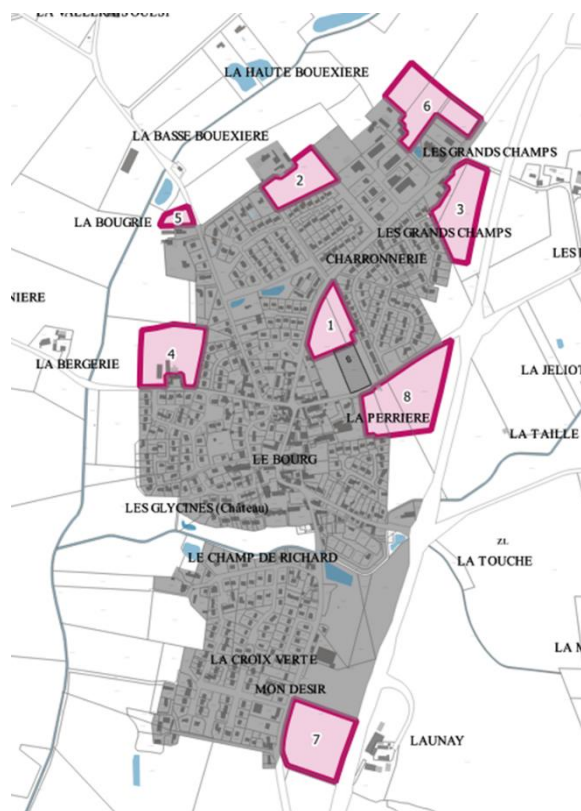
5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport. »

5.1- La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :

Pour mémoire, voici la situation des secteurs et des thématiques ayant fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation :



Voici la traduction des objectifs du PADD de Balazé qui s'articule autour de six grandes thématiques dans la définition des OAP :

Objectifs du PADD	Traduction aux OAP
1- Volet paysager : La prise en compte de l'environnement et du paysage et le concept de maillage écologique ■ Faire de l'agriculture un axe fort du PADD ■ Promouvoir et garantir l'identité du complexe bocage/boisement communal – la trame verte et bleue ■ Organiser le territoire selon l'armature paysagère en place	La mise en œuvre de cet objectif est assurée dans les OAP par une identification des éléments du patrimoine naturel : haie, alignement d'arbres, arbres isolés remarquables à préserver. Il est aussi défini des plantations à réaliser afin d'assurer l'intégration paysagère du bourg, de renforcer la trame verte et de proposer des filtres paysagers sur le pourtour du la ZA de la Bouëxière et le long de la RD178. Il est aussi attendu le maintien du lien entre l'agglomération de Balazé et son espace rural par la préservation et la valorisation de percées visuelles sur la campagne depuis l'agglomération. De plus, un tracé des voies de desserte figure à titre indicatif afin d'assurer l'optimisation de la desserte des zones et la limitation des

▪ Attester la vocation paysagère des plateaux ondulés agricoles ▪ Soutenir l'ensemble des vallées, supports de la trame verte ▪ Conforter l'inscription du bourg dans ses limites naturelles et physiques	surfaces imperméabilisées. La réflexion a aussi été menée sur le profil des voiries, adaptés en fonction de l'usage envisagé (voie d'accès majeure, voire secondaire mixte voire à sens unique pour en limiter l'emprise).
2-Volet Urbanisme et économie : L'Habitat ▪ Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain ▪ Favoriser le renouvellement urbain et continuer d'assurer la revitalisation du centre bourg ▪ Eviter l'étalement urbain et assurer un développement harmonieux et équilibré du bourg ▪ Affirmer et valoriser l'identité communale de Balazé ▪ Reconnaître les particularités communales qui forment l'identité de Balazé ▪ Un cadre de vie à préserver et à valoriser	Cet objectif du PADD est respecté : les OAP définies pour favoriser l'accueil de logements et de nouveaux habitants sont toutes comprises au sein ou en continuité directe de l'agglomération de Balazé, identifiée en grisée sur la carte de la situation des secteurs ayant fait l'objet de la définition d'une OAP. De plus, le rééquilibrage spatial souhaité afin de maintenir le cœur de bourg au centre de l'agglomération est assuré : le développement urbain s'opère plus fortement sur les franges Nord de l'agglomération. Afin d'assurer la limitation de la consommation de l'espace et l'optimisation des aménagements qui seront réalisés, pour chaque secteur ouvert à l'urbanisation, il est défini un objectif de production de logements à respecter à minima. Il est aussi proposé, au sein des secteurs dédiés à l'implantation d'équipements ou d'activités économiques, des principes d'implantation des constructions et de mutualisation des équipements de la zone, à l'image des aires de stationnement. Les surfaces identifiées aux OAP couvrent au total : - 5,73 ha plutôt dédiés à la production de logements et aux équipements (notamment un petit parc au sein des zones bâties à venir). - 1,83 ha dédiés au développement économique, - 4,60 ha dédiés au développement de l'offre d'équipements. Soit une capacité de production de 102 logements neufs en zone constructible. La commune n'a à ce jour la maîtrise foncière d'aucun des secteurs proposés. Un projet est en cours de définition sur le secteur n°1, Rue de Jeanne d'Arc. Pour information, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble menées récemment ont été assurées par des porteurs de projets privés et par la collectivité. Au PADD, il est affiché une surface totale à mobiliser de 10 à 12 ha. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace, affichés aux PADD, sont ainsi respectés, en intégrant à la réflexion la problématique de rétention du foncier à laquelle doit faire face la commune.
3- Logements, mixité, équipements, services et activités	L'accueil de nouveaux habitants au sein de l'agglomération de Balazé participera à la mise en œuvre de cet objectif du PADD. Des projets de développement de l'offre d'équipements sont souhaités. Il est notamment nécessaire d'envisager la réalisation d'une aire de stationnement à proximité du cimetière.

▪ Adapter et diversifier l'offre de logements pour permettre un parcours résidentiel et répondre aux besoins futurs en termes d'équipements/de services pour assurer la mixité des fonctions ▪ Assurer une offre d'équipements et de services complémentaire et diversifiée pour répondre aux besoins actuels et futurs ▪ Conforter et développer le secteur d'activités économiques de la Haute Bouëxière	Il est aussi envisagé l'extension du pôle d'équipements Sud. Une OAP a été défini pour ce secteur. Elle vise particulièrement à recréer une trame verte autour de l'agglomération. A ce jour, il n'est pas défini d'objectifs de production de logements aidés aux OAP. En effet, il paraît peu opportun à ce jour de définir des objectifs chiffrés sur les secteurs ouverts à l'urbanisation alors que la commune n'a pas la maîtrise du foncier. Actuellement les opérateurs de logements sociaux montre un désengagement sur les territoires « ruraux ». Balazé ne fait pas exception, les opérateurs proposent à la vente quelques logements de leur parc. Pourtant, la commune suit actuellement un programme de productions de logements à vocation sociale dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, situé en cœur de bourg. Ainsi, il paraît plus opportun, à l'échelle de Balazé, de veiller, au cours de l'application du PLU, à assurer le maintien de son taux de logements locatifs et de logements aidés, et de saisir ou provoquer les opportunités en fonction des besoins observés au cours des 10 prochaines années. Après échange avec Vitré Communauté, instance compétente en matière de développement économique et de délimitation des zones d'activités, il est envisagé l'extension de la zone d'activités de la Haute Bouëxière, à vocation d'accueil d'activités économiques (OAP 6).
4-Transports, mobilité et déplacements ▪ Favoriser le transport alternatif à la voiture ▪ Maîtriser les déplacements, favoriser une circulation apaisée et limiter les conflits d'usages	Pour chaque secteur ouvert à l'urbanisation et en particulier au niveau de l'agglomération, des liaisons piétonnes, en lien avec le réseau existant, ont été dessinées aux schémas. Le but est de favoriser le recours aux modes de déplacements doux pour les trajets locaux école et commerces de proximité comme la boulangerie. Les OAP proposées découle d'une réflexion globale menée sur la desserte, viaire et piétonne à l'échelle de l'agglomération, comme en témoigne l'illustration ci-dessous :



Il a été défini aux OAP un principe d'aménagement de ces zones visant la mutualisation des aires de stationnement et la possibilité de faire évoluer dans le temps les installations par extension ou construction de plusieurs bâtiments contigus. L'objectif affiché, à l'image des zones d'accueil de logements, est d'optimiser l'utilisation des surfaces viabilisées et de limiter la consommation de l'espace.

5-Les entrées d'agglomération

- Valoriser les entrées
- Permettre l'évolution du réseau viaire

Il est prévu aux OAP des secteurs implantés aux franges de l'agglomération, la réalisation de plantations et une organisation des implantations des constructions visant à marquer la porte de l'agglomération de Balazé, assurer l'intégration paysagère des opérations à venir et assurer des continuités visuelles entre l'agglomération et l'espace rural.

Aussi les schémas présentent systématiquement des amorces et tracés de voies, ainsi que leur hiérarchisation. A ce stade des réflexions, les tracés ne figurent qu'à titre indicatif. La réflexion devra être poussée au moment de la réalisation des projets d'aménagements.

6-L'énergie

Maîtriser l'énergie et le développement des communications numériques

Cet objectif du PADD est retranscrit uniquement aux OAP dédiées à l'accueil de nouveaux logements. Des principes d'implantation des constructions et de prise en compte des masques solaires sont proposés.

5.2- La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

Pour respecter l'objectif affiché par l'état de la simplification et de la modernisation des plans locaux d'urbanisme, il a été défini un règlement simple amendé de schémas explicatifs afin d'en faciliter la compréhension par tous et de limiter les interprétations possibles.

La commune traduit son projet d'aménagement et de développement durables au règlement en définissant plusieurs types de zones : les zones U (urbaines), les zones AU (à urbaniser), les zones A (agricoles) et les zones N (naturelles).

Les règles définies en zone urbaine sont identiques pour les zones à urbaniser (AU) correspondantes. D'ailleurs, le règlement littéral présente des entêtes mixtes U et AU par exemple.

Voici la traduction des objectifs du PADD à la pièce constitutive du PLU intitulée « règlement littéral » :

Objectifs du PADD	Justifications de la nécessité de la règle au regard des objectifs poursuivis
1- Volet paysager : La prise en compte de l'environnement et du paysage et le concept de maillage écologique ▪Faire de l'agriculture un axe fort du PADD ▪Promouvoir et garantir l'identité du complexe bocage/boisement communal – la trame verte et bleue ▪Organiser le territoire selon l'armature paysagère en place ▪Attester la vocation paysagère des plateaux ondulés agricoles ▪Soutenir l'ensemble des vallées, supports de la trame verte ▪Conforter l'inscription du bourg dans ses limites naturelles et physiques	Dans toutes les zones, des prescriptions relatives : - Au patrimoine naturel identifié à préserver sont définies. Il est fait référence aux éléments identifiés au plan de zonage et des mesures compensatoires en cas de suppression d'éléments identifiés sont précisées. - A une gestion alternative des eaux pluviales, ayant pour objectif la gestion des eaux pluviales à l'échelle des parcelles. - A la diversité des plantations réalisées en limites séparatives, où les haies de laurier palme et de conifères sont interdites. - Au maintien d'un pourcentage des surfaces des parcelles individuelles en espaces verts. En secteur UA et 1AUA, afin de limiter les surfaces imperméabilisées, il est proposé une règle en matière d'organisation des plantations sur les aires de stationnement. En zone naturelle N et agricole A : une règle particulière relative à l'implantation des constructions vis-à-vis des haies identifiées a été définie. Le but est d'assurer le maintien des haies en zone rurale, y compris lorsqu'elles sont situées à proximité de constructions existantes. En zone humide identifiée au plan de zonage, des prescriptions particulières en matière d'occupation des sols ont été définies dans le but d'assurer leur préservation et éventuellement leur valorisation par une ouverture au public. En zone UC, il a été identifié des jardins à préserver où seuls sont admis les constructions d'une emprise au sol maximale de 8m² à destination d'abris de jardin. Le but est de conserver cet espace en l'état.
2-Volet Urbanisme et économie :	Le secteur urbain UC :

L'Habitat ▪ Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain ▪ Favoriser le renouvellement urbain et continuer d'assurer la revitalisation du centre bourg ▪ Eviter l'étalement urbain et assurer un développement harmonieux et équilibré du bourg ▪ Affirmer et valoriser l'identité communale de Balazé ▪ Reconnaître les particularités communales qui forment l'identité de Balazé ▪ Un cadre de vie à préserver et à valoriser	Pour assurer la préservation du caractère identitaire du cœur de bourg, il a été défini un secteur spécifique UC (urbain central). Dans ce secteur, il est attendu que les projets nouveaux ou d'évolution du patrimoine bâti existant (extension, réhabilitation) répondent à : - Une implantation des constructions à l'alignement afin d'assurer la continuité du front bâti marquant la centralité de l'agglomération ; - Un aspect des constructions qui respecte la qualité du bâtiment d'origine. Les secteurs urbains UE et à urbaniser 1AUE présentent moins d'exigences mais les projets doivent néanmoins répondre à des règles relatives : - À l'implantation des constructions, afin d'optimiser au mieux l'usage des sols, - À l'aspect des constructions : afin d'assurer leur bonne intégration dans le paysage et de respecter l'identité locale. Les principes sont simples : proportions des ouvertures et organisation des percements des façades, implantation des équipements de production d'énergies renouvelables,... - A la hauteur des constructions : pour permettre la réalisation de logements collectifs et la mise en œuvre d'une densité supérieure de logements, la règle relative à la hauteur maximale des constructions est augmentée. Ces règles favorisent aussi la modération de la consommation de l'espace et assurent la possibilité de permettre l'évolution des constructions et de la trame parcellaire dans le temps. En zone naturelle N et agricole A : des prescriptions relatives à la rénovation ont été définies comme en secteur urbain central UC. En effet, la commune souhaite poursuivre ses démarches engagées en faveur de la préservation du patrimoine bâti local. En secteur urbain d'activités UA, à urbaniser d'activité 1AUA et en zone Agricole : des prescriptions relatives à l'aspect des bâtiments d'activités ont été définies afin de tendre vers une harmonisation du traitement des bâtiments en zone d'activités et en zone agricole. En effet, comme précisé au paragraphe du diagnostic relatif à l'intégration paysagère des bâtiments d'activités artisanales, il paraît opportun d'encadrer l'aspect et les volumétries de ces constructions. En secteur UL et 1AUL : la règle d'aspect des constructions est souple afin de ne pas faire obstacle au projet découlant d'une démarche de création architecturale. En effet, les constructions publiques peuvent constituer des éléments marquants et identitaires nouveaux, à l'image de la Mairie de Balazé par exemple.
3- Logements, mixité, équipements, services et activités ▪ Adapter et diversifier l'offre de logements pour	En secteur UC, UE et 1AUE : la mixité d'usage des sols est autorisée. Ainsi, une personne réhabilitant un logement vacant ou faisant construire un logement neuf pourrait y associer son activité professionnelle, du moment où cette activité est compatible avec la proximité d'habitations. L'objectif est de faciliter la création d'entreprises et d'emplois de services

permettre un parcours résidentiel et répondre aux besoins futurs en terme d'équipements/de services pour assurer la mixité des fonctions ▪ Assurer une offre d'équipements et de services complémentaires et diversifiée pour répondre aux besoins actuels et futurs ▪ Conforter et développer le secteur d'activités économiques de la Haute Bouëxière	(infirmière, paysagiste, notaire, ...) et d'artisanat (coiffeur, électricien,...). Aussi le déploiement de la fibre pourra participer au développement du télétravail et à l'augmentation de la mixité d'usage des constructions. Les secteurs, urbain à vocation d'activités économiques UA et à urbaniser à vocation d'activités économiques 1AUA de la Haute Bouëxière, ont fait l'objet d'un règlement qui leur est spécifique. En effet, toutes les destinations de constructions, en dehors des d'habitations et des activités agricoles et forestières (qui n'y sont pas admises) pourront y trouver place. La délimitation de cet espace participera aussi à la préservation de l'activité économique locale et au contrôle du prix du foncier sur ces espaces. Seuls sont admis les locaux de gardiennage. Pour précision, en zone rurale, seules les changement de destination à vocation de logements sont admis. Les demandes de changement de destination pour installation d'activités économiques autres qu'agricole sont interdites. La commune souhaite s'assurer que l'outil économique agricole sera bien préservé lors de la mise en œuvre de son PLU. STECAL Aa : seule une entreprise existante (charpente) et ayant un projet d'extension à très court terme bénéficie de la délimitation d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité. Ce STECAL n'empiète pas sur du foncier agricole et ne supprimera pas d'élément du patrimoine naturel existant (zone humide, haie,...). Le règlement assure la modération de la consommation de l'espace et le respect du caractère rural du secteur : l'emprise au sol, la zone d'implantation et la volumétrie des constructions sont règlementées.
4-Transports, mobilité et déplacements ▪ Favoriser le transport alternatif à la voiture ▪ Maîtriser les déplacements, favoriser une circulation apaisée et limiter les conflits d'usages	Au plan de zonage : des emplacements réservés visant le développement du réseau de liaisons douces ont été définies. Au règlement littéral, dans toutes les zones : Rien n'est précisé au règlement littéral en la matière, en dehors des règles relatives à la desserte des zones constructibles. Une règle relative aux développements des réseaux est définie.
5-Les entrées d'agglomération ▪ Valoriser les entrées ▪ Permettre l'évolution du réseau viaire	Dans toutes les zones : des prescriptions relatives à l'aspect des constructions, d'habitations, d'activités artisanales ou industrielles, d'activités agricoles, sont définies afin de limiter l'impact du développement urbain dans le paysage et d'améliorer la qualité des franges urbaines. En secteur UA et 1AUA : il est attendu, que ce soit dans le cadre de ravalement de façade de bâtiments existants ou de constructions nouvelles, le recours à certains matériaux et teintes afin d'aboutir, à terme, à une entrée d'agglomération Nord-Est qui soit harmonieuse. L'amélioration de l'harmonie des bâtiments d'activités participera à l'amélioration de l'image des zones d'activités.

	Dans toutes les zones : une règle relative aux développements des réseaux est définie.
6-L'énergie Maîtriser l'énergie et le développement des communications numériques	Dans toutes les zones : des prescriptions relatives à l'aspect des constructions ont aussi pour objectif d'inciter les porteurs de projet à réfléchir à : - La réalisation d'équipements visant la production d'énergie renouvelable sur leur construction, - L'équipement des logements d'installation visant la réutilisation des eaux pluviales, - L'organisation des ouvertures dans le but de limiter la consommation d'énergie pour le chauffage et l'éclairage des constructions.

5.3- Complémentarité des dispositions OAP – Règlement

En cohérence avec les objectifs du PADD de Balazé, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été définis pour constituer deux outils complémentaires comme le montre le tableau à entrées thématiques ci-après :

Thématiques	Règlement (Littéral + plan de zonage)	OAP
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	Des règles générales et communes à l'ensemble des zones sont définies en la matière. Des précisions visant à préserver le front bâti du cœur de bourg figurent aux règlements écrit et littéral.	Des précisions sont apportées en fonction des secteurs sur les éléments de patrimoine naturel à protéger : haies et arbres existants. Ces éléments sont identifiés aux schémas d'aménagement proposés. Ce sont surtout les franges urbaines Nord et Nord-Est qui ont fait l'objet de préconisations particulières visant à identifier la situation de l'agglomération dans le grand paysage, tout en atténuant son impact et en conservant des percées visuelles assurant des co-visibilités espace rural/zone agglomérée.
La mixité fonctionnelle et sociale	La commune compte peu de commerces en cœur de bourg, mais la boulangerie maintenue grâce aux interventions de la commune constitue un élément de vie et de dynamisme. Au regard de l'offre proposée à Vitré, dont le centre-ville est situé à moins de 6km, interdire le changement de destination des locaux commerciaux paraissait peu judicieux. En revanche, il est prévu une mixité d'usage des sols en zones urbaines et à urbaniser.	Il est prévu une mixité d'usage des espaces publics, notamment la mutualisation des aires de stationnement produites.

La qualité environnementale et la prévention des risques	Des règles générales ont été définies, notamment en matière de préservation de la trame verte et bleue qui est aussi identifiée au plan de zonage. Pour information, une trame particulière identifie les zones humides. A l'article 3.2 du règlement littéral de chaque zone, il est précisé que la collectivité souhaite prioritairement que soit assurée une gestion des eaux pluviales de type « alternatif ».	Des schémas sont ajoutés afin d'intégrer la problématique des masques solaires, à chaque opération d'aménagement nouvelle. Il est proposé une recommandation visant à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols, en plus de la règle minimale imposée par le règlement. Mais il n'a pas été défini de ratio par secteur à aménager.
Les besoins en matière de stationnement	La règle est la même dans toutes les zones et varie en fonction de la destination des constructions à édifier.	Rien n'est spécifié, sauf pour les zones d'équipements et d'activités économiques où il est attendu une réflexion sur les possibilités de mutualisation des aires de stationnement afin de limiter leur emprise au sol et les surfaces imperméabilisées.
La desserte par les transports en commun	Rien n'est précisé en la matière au regard de l'offre existante à l'échelle de Balazé, de Vitré Communauté et du département d'Ille-et-Vilaine (Illenoo).	
La desserte des terrains par les voies et réseaux	La règle est la même dans toutes les zones dans le but d'assurer une accessibilité sécurisée à l'ensemble des constructions et le passage des engins de lutte contre l'incendie.	Il est proposé, pour chaque secteur, un ou plusieurs accès aux zones constructibles. Les schémas précisent les liaisons piétonnes à réaliser, en corrélation avec le réseau existant.
La programmation de la production de logements	Toutes les zones susceptibles d'accueillir des constructions sont comprises en zones urbaines, à urbaniser. La commune devra prévoir la création de réseaux supplémentaires, même si la capacité de la STEP et la production d'eau potable sont suffisantes à l'échelle de l'agglomération et du bassin versant, il a été distingué des zones à urbaniser à court terme (1AU) et des zones à urbaniser à moyen- long terme (2AU).	Les OAP assurent la gestion de la réalisation des constructions nécessaires à l'accueil de la population nouvelle. Lorsque les zones 1AU et 2AU étaient contiguës, elles ont fait l'objet d'un schéma d'aménagement d'ensemble, afin de s'assurer de la cohérence de la desserte viaire et des continuités des liaisons douces.

5.4- La délimitation des zones en application de l'article L.151-9 du code de l'urbanisme :

Article L151-9 : *Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.*

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

La commune traduit son projet d'aménagement et de développement durables dans le zonage en définissant plusieurs types de zones : les zones U (urbaines), les zones AU (à urbaniser), les zones A (agricoles) et les zones N (naturelles).

- Les zones urbaines : Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par le sigle représenté par la lettre "U", la pièce n°4.1 du présent dossier, précise les règles applicables dans chacun des secteurs. Elles comprennent :
 - Un secteur U, englobant d'une part la zone urbaine centrale, soit le bourg traditionnel, faisant l'objet de dispositions particulières en matière d'aspect des constructions, et de continuité du front bâti et d'autre part le développement urbain mixte habitations – activités que l'on observe au Nord du cœur de bourg et dans une moindre mesure au Sud.
 - Un secteur UL, urbain dédié aux équipements publics : social, culturel, sportif et groupes scolaires.
- Les zones à urbaniser sont dites zones « AU ». Une zone AU a été délimitée. Elle correspond au secteur à urbaniser à court terme à vocation d'accueil d'habitation et d'activités compatibles avec la proximité d'habitat.
- Les zones agricoles sont dites zones « A ». Elles correspondent aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En zone agricole A, un siège d'exploitation nouveau peut trouver place.

Des constructions ont été repérées, suivant deux types de figurés :

- ● L'un vise une identification du patrimoine bâti d'intérêt à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural en application du L.151-19 du code de l'urbanisme, en général des calvaires, four à pain, le lavoir du bourg...
- ● L'autre repère les constructions agricoles en application du L.151-11 2° du code de l'urbanisme qui précise « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut [...] Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article [L. 151-13](#), les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Pour l'identification des constructions susceptibles de changer de destination, voici les critères qui ont été arrêtés par la commission urbanisme, et qui correspondent aux critères de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers :

- Présenter une valeur architecturale et patrimoniale (caractéristiques architecturales, historiques, culturelles...)
- Avoir une destination autre que le logement
- Être située à proximité d'une habitation existante
- Avoir une emprise au sol minimale de 60 m² et une volumétrie suffisante,
- Prendre en considération l'accessibilité (sécurisée) - La desserte par les réseaux (pas de surcoût pour la collectivité) - L'aptitude du terrain à l'assainissement autonome (dimension, nature du sol...)

- Le découpage parcellaire ne devra pas avoir pour effet de réduire les surfaces agricoles.

En zone agricole, il a aussi été délimité un secteur de taille et de capacité d'accueil limité dit « STECAL », identifié au plan de zonage en secteur Aa, à destination d'une activité artisanale (Charpente).

- Les zones naturelles et forestières sont dites zones « N ». Elles correspondent aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
 - Il a été délimité un secteur NPL. Le secteur NPL situé en continuité Est de l'agglomération, constitue un espace tampon vis-à-vis de la RD178, où trouvera place de liaison piétonne. Un second secteur NPL marque la vallée du Rabault, compris dans l'agglomération, pouvant faire l'objet d'aménagement léger participant à l'amélioration du cadre de vie des Balazéens.
- L'ensemble des habitations existantes comprises en zone N peuvent faire l'objet d'une extension limitée. Des constructions ont été identifiées au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme, pour permettre un changement de destination de constructions existantes. En revanche la construction de nouvelles habitations est interdite. Comme en zone agricole, le changement de destination des constructions est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS).
- Autres zonages et figurés spécifiques :
 - Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques et répertoriés dans une liste jointe aux plans de zonage.

Voici la liste des emplacements réservés :

TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro	Objet	Surfaces (estimées)	Bénéficiaire
1	Chemin pour passage d'engins agricoles et continuité écologique	30 336 m ²	Commune
2	Extension du cimetière	4933 m ²	Commune
3	Liaison douce	300 m ²	Commune
4	Création de liaison	1841 m ²	Commune
5	Aménagement de voirie	562 m ²	Commune
6	Liaison douce (3,00m de largeur)	439 m ²	Commune
7	Liaison douce entre Balazé et Vitré	7426 m ²	Commune
8	Liaison douce entre le bourg et la voie verte	5988 m ²	Commune

- Le patrimoine naturel a été identifié à plusieurs titre :
 - en application du L.151-23 du code de l'urbanisme, relatif aux continuités écologiques, et est composé de haies et d'arbres isolés remarquables et de boisements de surface de moins d'un hectare.
 - les zones humides identifiées au plan de zonage figurent à titre d'information et font l'objet d'une protection au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme, relatif aux maintien des continuités écologiques.

5.5- L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41.

Sans objet dans le cadre du projet de PLU de Balazé :

En effet, la commune de Balazé a fait le choix de définir un règlement littéral pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser. Il n'est pas fait usage de cet article permettant uniquement l'application du règlement national de l'urbanisme (RNU) en zone urbaine et à urbaniser.

5.6- Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Sans objet dans le cadre du projet de PLU de Balazé.

6- Analyse des superficies

6.1 – Tableau des superficies

Type de zone	P.L.U. Initial (en hectare)			P.L.U. révisé (en hectare)			Variation P.L.U. 2008-2019 (en ha)	Pourcentage du territoire
	Secteur	Indice	surface (ha)	Secteur	Indice	surface (ha)		
Zone urbaine	Mixte urbain du centre	UC	4,00	Centre ville	UC	6,06	2,06	0,2
	Mixte urbain de moyenne densité	UE	45,60	Développement urbain mixte	UE	48,10	2,50	1,3
	Equipements communaux	UL	4,45	Equipements communaux	UL	4,50	0,05	0,1
	Activités industrielles et artisanales	UA	5,00	Activités industrielles et artisanales	UA	3,81	-1,19	0,1
	TOTAL	U	59,05	TOTAL	U	62,47	3,42	1,70
Zone à urbaniser à court terme	Mixte	1AUE	7,93	Développement urbain mixte	1AUE	4,25	-3,68	0,1
	Activités industrielles et artisanales	1AUA	7,80	Activités artisanales et industrielles	1AUA	1,25	-6,55	0,0
	Equipements	1AUL	1,12	Equipements et loisirs	1AUL	4,60	3,48	0,1
Zone à urbaniser ultérieure	Mixte	2AUE	13,25	Mixte	2AUE	1,69	-11,56	0,0
	Activités industrielles et artisanales	2AUA	0,00	Activités artisanales et industrielles	2AUA	0,58	0,58	0,0
	TOTAL	AU	30,10	TOTAL	AU	12,37	-17,73	0,34
zone agricole	Agricole	A	2548,33	Agricole	A	2746,45	198,12	74,9
				Artisanal	Aa	0,85	-0,85	0,0
	TOTAL	A	2548,33	TOTAL	A	2747,30	197,27	74,94
zone naturelle	Habitat isolé (extension et annexes)	NA	60,00				-60,00	0,0
	Loisirs et équipements	NPL	1,52	Loisirs et équipements	NPL	7,46	5,94	0,2
	Protégée	NPB	967,00	Espace Naturel	N	836,40	-130,60	22,8
	TOTAL	N	1028,52	TOTAL	N	843,86	-184,66	23,02
Superficie communale			3666,00	Superficie communale				100,0
	Espace boisés classé	000	129,49					

Les appellations des zonages ont peu évolué et ont été simplifiées :

Les grandes modifications apportées résultent des évolutions du code, opérées en 2015, qui ont généré la suppression de types de secteurs :

- Les secteurs NA, qui étaient des secteurs où la rénovation et l'extension des habitations existantes étaient admises n'existent plus. Pour autant, les extensions des habitations existantes et la réalisation de constructions annexes aux habitations existantes sont toujours admises. Ces constructions sont dorénavant comprises en zone agricole ou naturelle.

- Les secteurs NPa et NPb étaient des secteurs visant la préservation des espaces naturels remarquables, avec un degré plus ou moins fort suivant que l'on était en « a » ou « b ». Dans le cadre du présent PLU, il n'est pas distingué de sous-secteurs « a » ou « b ». Toutes les zones naturelles sont comprises dans le même type de secteur N. Ce sont les identifications complémentaires au plan (zone humide, boisements,...) qui enrichissent le niveau de protection des secteurs.

- Afin de tenir compte d'une activité économique existante d'un constructeur de charpente, comprise en zone agricole, un STECAL⁸ a été délimité et correspond à l'appellation Aa. La surface constructible a été limitée aux besoins de l'activité et à l'unité foncière dont il est actuellement propriétaire. Ce secteur, initialement identifié en zone agricole a été reclassé en zone agricole activités car « Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (R.151-22 du CU). Il paraissait plus opportun d'identifier ce secteur en zone agricole en réponse à l'aspect du « potentiel économique des terres agricoles ». Toutefois, cette activité artisanale n'est pas considérée « agricole », d'où la nécessité de définir un STECAL pour faciliter : l'extension des bâtiments, de bureaux...

L'évolution des surfaces :

La zone urbaine : dans son nouveau projet, la commune affiche la volonté de définir une zone mixte habitat activités compatibles avec la proximité d'habitation, pour les zones urbaines UC, UE et à urbaniser 1AUE et 2AUE. Les dénominations des zones PLU initial – PLU révisé restent semblables.

Les 4,32 hectares de zones urbaines de différence entre le PLU de 2008 et de 2019 correspondent :

- aux surfaces bâties et viabilisées de zones à urbaniser à court terme à vocation d'accueil de logements (1AUE) et d'activités (1AUA).
- à des adaptations des limites entre les secteurs, conduisant à une augmentation de la surface de la zone UC et de la zone UL.

La zone à urbaniser : Les surfaces délimitées au présent PLU, à urbaniser correspondent aux besoins identifiés pour permettre la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables communal, **ainsi qu'aux objectifs de modération de la consommation de l'espace, où il est attendu l'ouverture à l'urbanisation de 10 à 12 ha environ tous types de vocation confondue.** Au total, pour répondre aux besoins variés de la commune : équipements, aires de stationnement, développement économique, valorisation des délaissés entre l'agglomération et la RD178,... ce sont 12,37 ha qui sont ouverts à l'urbanisation, dont 2,27 ha à moyen long terme.

La surface dédiée aux projets de développement des équipements communaux a doublé. En effet, deux secteurs sont identifiés au PLU révisé pour deux types de développement d'équipements. Le secteur situé au Sud de l'agglomération, à proximité de « Mon Désir » a pour objet de permettre l'extension des équipements sportifs existants. Le Secteur de la Perrière, situé en continuité du pôle scolaire, aurait pour objet de permettre l'aménagement d'une aire de stationnement mutualisée en termes d'usage (co-voiturage, desserte des équipements existants et à venir et espace à intégrer dans la réflexion de l'organisation des déplacements à l'échelle de Vitré Communauté). Cet espace pourrait aussi accueillir des logements types EHPAD et une salle de convivialité.

Le développement de l'activité économique (2AUA) : Comme déjà précisé, la compétence du développement économique (artisanal, industriel et commercial), relève de Vitré Communauté. Cette dernière a indiqué à la commune, dans le cadre de son schéma global de développement économique, qu'elle proposait une enveloppe foncière de 3,5 ha. Toutefois, la commune a choisi, à ce jour, de limiter le développement économique à 1,25 ha en 1AUA et à 0,58 ha en 2AUA, au regard des disponibilités foncières proposées à l'échelle de Vitré Communauté.

La zone agricole : sa surface évolue à la hausse de façon importante, pour donner suite au reclassement de l'espace situé en limite Nord-Est du territoire communal de zone naturelle en zone agricole. En effet, cet espace est plutôt dédié à l'activité agricole et ne présente pas plus de caractéristiques particulières par rapport au reste du territoire, qui justifiait le classement de cet espace en zone naturelle. Il est à souligner que le patrimoine naturel est identifié à préserver au titre des continuités écologiques (haies, trame bocagère, zones humides et cours d'eau).

⁸ Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité

La zone naturelle : les surfaces déduites correspondent à des espaces déduits de la zone à urbaniser et à des « redécoupages » entre la zone naturelle et la zone agricole. Pour mémoire, le zonage en zone naturelle n'interdit pas la culture des sols, elle interdit seulement la réalisation de nouvelles installations agricoles.

L'espace boisé classé : Le Centre National de la Propriété Forestière (CNPF) délégation de Bretagne propose régulièrement aux communes de ne pas classer leur boisement au titre des espaces boisés classés. En effet, le bois est une ressource exploitable, au même titre que des terres agricoles. Les boisements d'importance comme le Bois de Beaufeu, en partie situé à Balazé, est soumis au Code Forestier qui encadre règlementairement l'exploitation de la forêt. Au regard des évolutions actuelles, liées notamment à la filière bois énergie et aux nécessités d'infrastructures liées au séchage du bois (notamment les plaquettes), il paraît opportun à la commune de préserver la forêt par la mise en place de la zone naturelle et la définition de prescriptions règlementaires, mais de supprimer sa protection au titre des Espaces boisés Classés. En effet, cela permet à la commune d'admettre l'exploitation de la forêt sans risque de la compromettre (du fait de l'application du Code Forestier). Ainsi, le PLU révisé identifie la présence des boisements et protège certains éléments au titre des continuités écologiques. Ainsi, le défrichement des parcelles boisées identifiées au titre des continuités écologiques sera soumis à déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme.

Pour information, il est prévu à l'article L.111-3 du code Forestier : « Sans préjudice des dispositions du présent code qui leur sont applicables, notamment en matière de défrichement et de coupe, les dispositions relatives aux espaces boisés classés, en particulier aux règles de classement et de gestion, sont fixées par les articles L. 113-1 à L. 113-5 du code de l'urbanisme. » Ainsi, en cas de classement en Espace Boisé Classé au PLU, c'est le code de l'urbanisme qui prévaut et qui bloque toute possibilité d'exploitation de la forêt. Ainsi, les constructions liées à l'exploitation forestière sont admises et les règles relatives aux coupes, abattages, etc.. sont décrites et prévues par le Code Forestier.

6.2- Exposé des dispositions du PLU qui favorisent la densification des espaces urbain et à urbaniser et la limitation de la consommation de l'espace :

Le plan de zonage du PLU	Comme cela est facilement lisible au tableau d'évolution des superficies PLU de 2008 – PLU de 2019, les surfaces ouvertes à l'urbanisation sont moins importantes et correspondent aux besoins identifiés au PADD de 20,17 hectares. Le STECAL délimité correspond à une activité artisanale existante. Les limites du STECAL correspondent à l'unité foncière de l'entreprise et lui donne du « droit à construire » sur sa parcelle. Il n'empiète pas sur des terres agricoles ou sur des espaces naturels. Aussi, la commune devra être vigilante sur les demandes de changements de destination des constructions identifiées au plan afin de ne pas générer une surconsommation des surfaces cultivées. Les découpages parcellaires découlant des évolutions des constructions seront des espaces, en théorie, toujours compris en zone agricole, mais en pratique devenus des jardins. Il est à noter qu'au cours des 10 années passées, 11 constructions ont fait l'objet d'un changement de destination pour création de logement en secteur rural.
Le règlement littéral	Plusieurs articles ont pour objectifs de permettre : - La mise en œuvre d'une densité de construction plus importante : les règles d'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives ou des voies et emprises publiques, ont pour objectifs l'utilisation optimale des surfaces aménagées, que ce soit en secteurs mixtes habitat-activités ou en secteurs dédiés à l'activité économique.

	- Une optimisation des espaces viabilisés : il n'est pas défini de règle relative à l'emprise au sol des constructions.
Les orientations d'aménagement et de programmation	Il est défini : - Une densité minimale à respecter ainsi qu'un nombre de logements minimal à atteindre pour chaque secteur. - Un descriptif sommaire des voiries poussent aussi les porteurs de projet à limiter leur emprise dans deux buts ; limiter la consommation de l'espace et limiter les surfaces imperméabilisées.

Ainsi, chacune des pièces constitutives du PLU, en complément les unes des autres, favoriseront la mise en œuvre de projet d'aménagement visant à optimiser les investissements publics par la densification des espaces déjà desservis par les divers réseaux et à limiter la consommation de l'espace.

6.3 – Le projet en quelques chiffres

	Prospective affichée au PADD	Mise en œuvre du projet 2020-2030
La population	+ 1,00%/an	+245 habitants
Production de logements total (LV + RS + RP et ménage 2,5)	Soit 11 log./an	+ 112 logements
Production de RP (92,3% du parc)	102 logements	102 logements
Renouvellement urbain (dont 1AUE centre)	24	24
Maintien du tx de LV ⁹ 6%, nécessite la production	-9	-9
Les changements de destination	25	109 pourraient changer de destination à court terme
Reste à produire (1AUE)	64 logements	86 logements env.
Densité	18 log./ha	18 log./ha
Surfaces ouvertes à l'urbanisation (1AU + 2AU)	10 à 12 ha + activités économique + équipements	12,17 ha + activités économique + équipements

Le « quantitatif 2019-2029 » correspond aux capacités totales mobilisables dans le cadre de la mise en œuvre du PADD du PLU de Balazé. Le réalisable correspond aux capacités permises dans le cadre de l'application du règlement et des OAP.

La commune de Balazé a choisi de délimiter des espaces à urbaniser uniquement en zone 1AU, la capacité des réseaux étant suffisante pour desservir les logements à venir. Ainsi, à court terme, elle est en capacité de produire 102 logements en zone 1AUE soit 110 logements neufs au sein de l'agglomération (avec l'ajout des capacités de densification).

⁹ LV= logements vacants

Mais dans les faits, la commune de Balazé n'a pas de maîtrise du foncier des zones ouvertes à l'urbanisation. Une opération de 16 logements sur la zone 1AUE centre est en cours de réflexion. Le démarrage de la mise en œuvre du projet communal est sûr de tenir ses objectifs au cours de l'année 2020. En revanche, comme l'a déjà connu la commune de Balazé, l'évolution à venir dépendra grandement des négociations et des opportunités foncières. Il a donc paru opportun de laisser une petite marge de manœuvre à la commune afin de s'assurer qu'elle sera en mesure de produire les logements envisagés lors de la mise en œuvre de son PLU.

7- Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement, des effets et incidences attendus de la mise en œuvre du PLU sur celui-ci.

7.1- Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement :

Le règlement : Le plan de zonage et le règlement littéral affichent les objectifs suivants en matière de préservation et de mise en valeur de l'environnement

Zone urbaine	Délimitation au plan de zonage des espaces bâtis ; Définition de règles d'implantation des constructions visant une utilisation optimale des espaces bâtis et favorisant la densification ; Définition de prescriptions visant à ce que des surfaces minimales soient maintenues en surfaces perméables ;
Zone à urbaniser	Définition de prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales visant à favoriser une gestion à l'échelle de la parcelle ; Définition de prescriptions relatives aux plantations à réaliser : l'objectif est d'éviter la plantation de haie mono-spécifique et de plantes allergisantes ou d'espèces invasives. Délimitation de parcs et de jardins à préserver (trame verte et bleue de l'agglomération).
Zone agricole	Identification de la trame bocagère, des parcelles boisées, des zones humides au plan de zonage ; Définition de règles relatives à la préservation et à la mise en valeur de ces espaces identifiés au plan, qui figurent au règlement littéral ; Limitation des extensions des habitations existantes, Limitation en termes d'implantation des bâtiments annexes aux habitations et définition d'une emprise au sol maximale, et de distances entre les bâtiments annexes et les habitations ; Définition de prescriptions visant à préserver la trame de haie lors de projets d'extension ou de constructions neuves qui doivent respecter une distance minimale de 5.00 m de la haie identifiée ; Définition de prescriptions visant à préserver la densité de haie lors de projet de regroupement de parcelles attachés aux nécessités de l'exploitation agricole des terres.
Zone naturelle	Délimitation de 1.73% du territoire communal en zone urbaine et de 0.55% en zones à urbaniser à court et long terme ; Limitation des extensions des habitations existantes,

	Limitation en termes d'implantation des bâtiments annexes aux habitations et définition d'une emprise au sol maximale, Prescriptions en matière de préservation de la trame verte (haies, parcelles boisées et bois) et bleue (étangs et zones humides) ; Définition de prescriptions visant à préserver la trame de haie lors de projet d'extension ou de constructions neuves qui doivent respecter une distance minimale de 5.00 m ;
--	---

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent pour chacune des zones ouvertes à l'urbanisation :

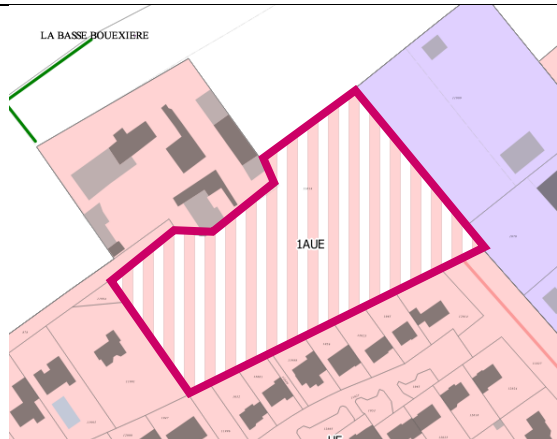
- Les éléments de patrimoine naturel existant et à préserver : haies, alignement d'arbres, continuités écologiques, arbre isolé remarquable, muret en pierre présentant des abris pour les insectes.
- La volonté de limiter l'imperméabilisation des sols et de végétaliser au maximum les espaces non construits.
- Elles précisent les plantations à réaliser pour recréer des continuités écologiques.
- Elles précisent des règles d'implantation pour limiter les masques solaires et favoriser le recours aux diverses technologies de production d'énergies renouvelables.

7.2- Incidences attendus de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

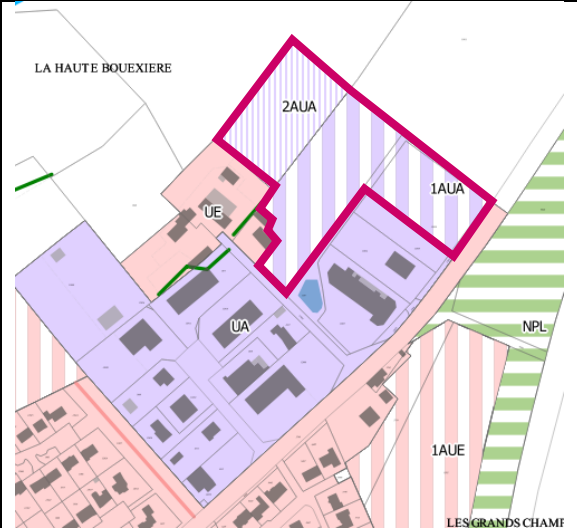
Sur les espaces agricoles :

Le projet d'aménagement de la commune a pour objectif de préserver ses espaces agricoles. Les zones ouvertes à l'urbanisation ne sont pas exploitées par l'activité agricole (terrain de sport sous utilisé, prairie en friche, opération de densification).

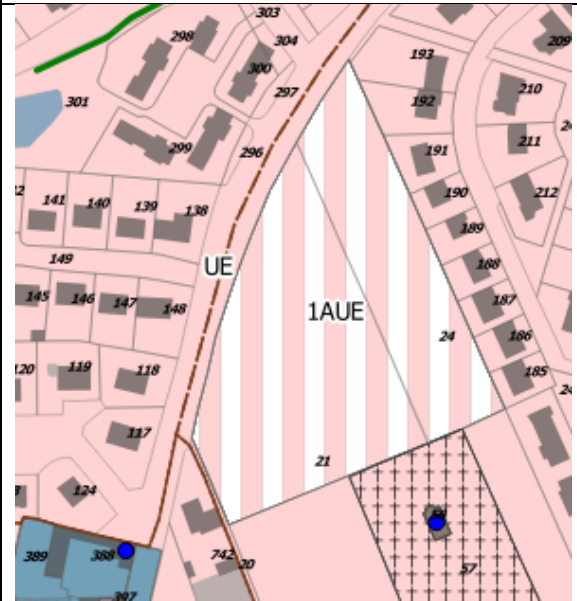
Le seul risque envisagé en matière d'impact sur les espaces agricoles est attaché aux changements de destination des constructions : en fonction des découpages parcellaires qui seront effectués, les parcelles qui deviendront jardins pourraient empiéter plus que nécessaire sur l'espace agricole.

La zone ouverte à l'urbanisation - habitations 	Impact sur les exploitations agricoles concernées	
	Nom de l'exploitation	Propriétaires non exploitant
	Adresse du siège	
	Production principale	Pas d'exploitation
	Age des exploitants	
	SAU de l'exploitation	
	Surface totale consommée	1,15 ha (1AUE)
	% de la SAU	
	N° section et parcelles	Section ZZ n°334
	Zonage PLU en vigueur	2AU
	Zonage PLU révisé	1AUE et 2AUE – à urbaniser habitations
	Distance au siège.	

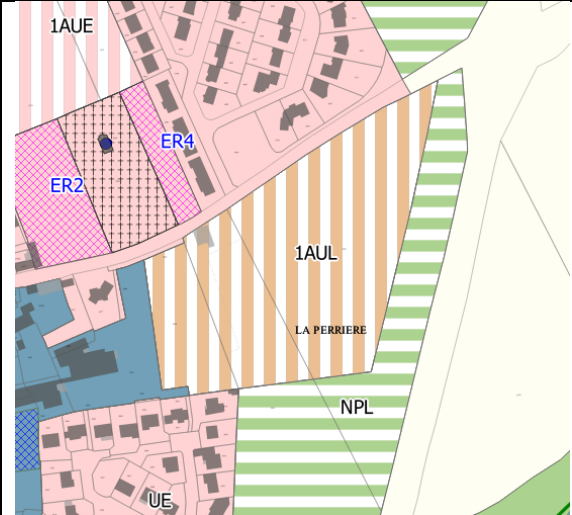
La zone ouverte à l'urbanisation - activités	Impact sur les exploitations agricoles concernées	
	Nom de l'exploitation	GAEC de la Grange
	Adresse du siège	
	Production principale	
	Age des exploitants	51 ans
	SAU de l'exploitation	136 ha

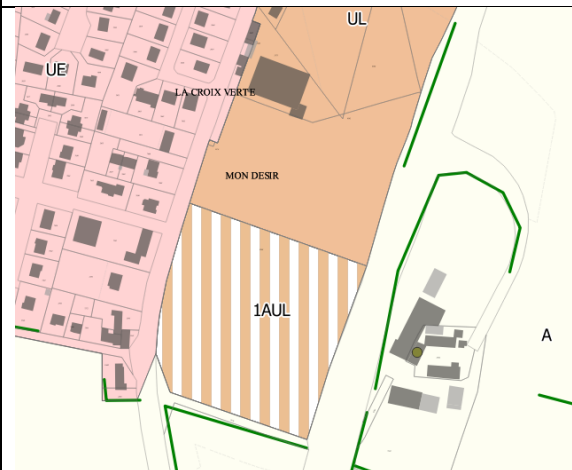
	Surface totale consommée	1,25 (1AUA) et 0,58(2AUA)
	% de la SAU	1,34%
	N° section et parcelles	Section ZZ n°12039, 1088, 1081, 12035, 12032, 865p et 879p.
	Zonage PLU en vigueur	A, 1AUA et UA.
	Zonage PLU révisé	1AUA et 2AUA
	Distance au siège.	3 km

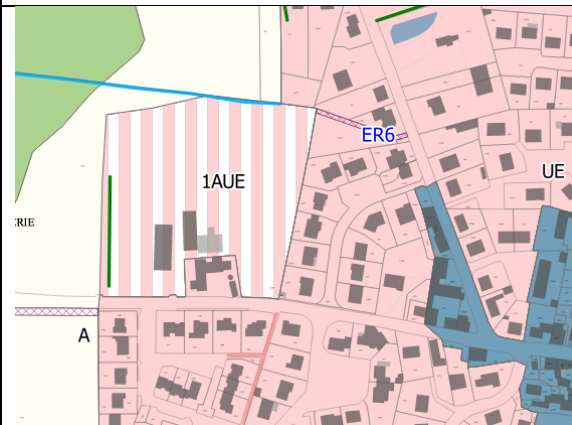
La zone ouverte à l'urbanisation - habitations	Impact sur les exploitations agricoles concernées	
	Nom de l'exploitation	GAEC de l'Antézière
	Adresse du siège	
	Production principale	
	Age des exploitants	De 35 à 51 ans
	SAU de l'exploitation	210 ha
	Surface totale consommée	1,7 ha
	% de la SAU	0,8%
	N° section et parcelles	Section ZL n°70 et 118p
	Zonage PLU en vigueur	A et ZAD identifiée au plan
	Zonage PLU révisé	1AUE
	Distance au siège.	500 mètres

La zone ouverte à l'urbanisation	Impact sur les exploitations agricoles concernées	
	Nom de l'exploitation	
	Adresse du siège	
	Production principale	Pas d'exploitation
	Age des exploitants	Non exploitant, retraité
	SAU de l'exploitation	
	Surface totale consommée	
	% de la SAU	
	N° section et parcelles	Section ZL n°21 et 24
	Zonage PLU en vigueur	1AUE - équipements
	Zonage PLU révisé	1AUE - habitation
	Distance au siège.	

La zone ouverte à l'urbanisation	Impact sur les exploitations agricoles concernées	
	Nom de l'exploitation	Non exploitant
	Adresse du siège	Propriétaire de chevaux

	Production principale	Pas d'exploitation
	Age des exploitants	
	SAU de l'exploitation	
	Surface totale consommée	
	% de la SAU	
	N° section et parcelles	Section ZL n°109, 100p, 177
	Zonage PLU en vigueur	1AUE (50%) et A avec identification de ZAD
	Zonage PLU révisé	1AUL loisirs et équipements
	Distance au siège.	

La zone ouverte à l'urbanisation 	Impact sur les exploitations agricoles concernées	
	Nom de l'exploitation	EARL du Châtelet
	Adresse du siège	
	Production principale	
	Age des exploitants	54 ans
	SAU de l'exploitation	50 ha
	Surface totale consommée	2 ha (1AUL)
	% de la SAU	4%
	N° section et parcelles	Section ZL n°85
	Zonage PLU en vigueur	1AUL (50%) et A (50%)
	Zonage PLU révisé	1AUL loisirs et équipements
	Distance au siège.	500 mètres

La zone ouverte à l'urbanisation 	Impact sur les exploitations agricoles concernées	
	Nom de l'exploitation	GAEC Bigmon
	Adresse du siège	La Roblinais
	Production principale	
	Age des exploitants	
	SAU de l'exploitation	71 ha
	Surface totale consommée	1,76 ha
	% de la SAU	2,47%
	N° section et parcelles	Section ZZ n°236p
	Zonage PLU en vigueur	2AU (plus large)
	Zonage PLU révisé	1AUE - habitations
	Distance au siège.	3 km

Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences:

Pour mémoire, le projet de PLU de Balazé a fait l'objet d'une demande d'étude au cas par cas. La MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) a conclu que le projet de PLU de Balazé ne serait pas soumis à une évaluation environnementale (décision n°2017-004782).

Incidences prévisibles sur l'environnement

Sur les espaces agricoles : le projet d'aménagement de la commune a pour objectif de préserver ses espaces agricoles. L'ensemble des zones qui sera ouvert à l'urbanisation, est actuellement cultivé, mais était déjà identifié en zone constructible au PLU initial ou compris dans un périmètre de ZAD (zone d'aménagements différés).

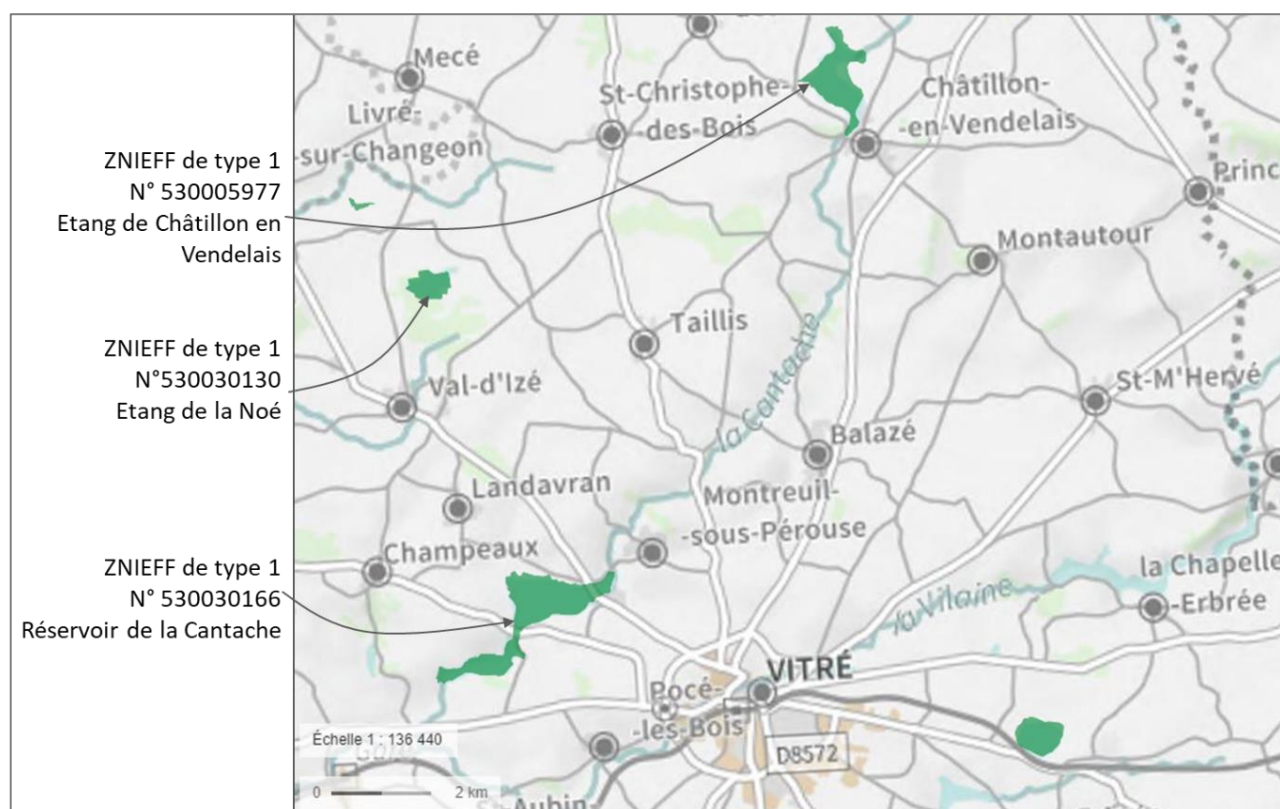
Le seul risque envisagé en matière d'impact sur les espaces agricoles est attaché aux changements de destination des constructions : en fonction des découpages parcellaires qui seront effectués, les parcelles qui deviendront jardins pourraient empiéter plus que nécessaire sur l'espace agricole. La commune et la CDPENAF devront veiller à ce que les découpages parcellaires soient modérés.

Sur les espaces naturels protégés, source de biodiversité : la commune de Balazé est située dans un ensemble environnemental assez riche (vallée de la Vilaine et ses affluents), et ne compte aucun élément protégé sur son territoire.

La commune n'est pas directement concernée par une zone NATURA 2000 ou la présence de ZNIEFF. Les éléments protégés les plus proches sont identifiés sur la carte ci-dessous. L'élément le plus proche est la ZNIEFF de type 1 du réservoir de la Cantache. Elle se situe à cinq kilomètres du cœur de bourg de Balazé.

La zone NATURA 2000 la plus proche est le Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève, situé à 25 km de Balazé et dans un bassin versant différent.

La commune de Balazé présente toutefois un environnement sensible dont deux captages d'eau potable (Pont Billon et la Guérinière). Ainsi, la mise en œuvre du PLU de Balazé a pour objectif d'améliorer l'environnement et d'assurer la préservation de la qualité des eaux. Les zones humides ont fait l'objet d'une identification particulière au plan de zonage, de même que les cours d'eau identifiés et compris systématiquement en zone naturelle, espace inconstructible au PLU, sauf dans le cas d'extension de constructions existantes. Or elles sont presque inexistantes à proximité des cours d'eau, sur le territoire de Balazé.



Sur les espaces naturels non protégés : La commune de Balazé a été identifiée, par le SRCE, « espace contribuant aux continuités écologiques », dont les éléments majeurs sont les vallées. En effet, sur les plateaux ondulés, la trame bocagère est lâche. La commune de Balazé a fait l'objet d'un inventaire de l'ensemble des haies bocagères par le syndicat du bassin versant de la Vilaine. Cet inventaire a été intégré au plan de zonage du PLU par utilisation d'un « outil » permettant d'assurer la préservation de la trame bocagère au titre de la préservation des continuités écologiques. De plus, dans le cadre de la concertation du PLU, deux réunions de sensibilisation sur leur préservation et leur entretien ont été menées. La commune a la volonté de poursuivre en ce sens mais cette préoccupation mérite encore quelques actions de communication et de sensibilisation auprès des divers usagers et acteurs économiques.

En matière de développement urbain, la commune a connu un développement sous forme pavillonnaire, une forme assez consommatrice d'espace. Toutefois, Balazé reste une commune rurale où il est difficile de proposer une autre forme de logements. La réponse à apporter pour limiter la consommation de l'espace et assurer une croissance démographique à Balazé est donc de proposer une offre mixte de logements : maison en bande, petit collectifs, et pavillons. Cela lui permettra la mise en œuvre de densité plus forte de logements et de modérer sa consommation d'espace.

L'agglomération est longée en limite Ouest et traversée en moitié Sud par deux cours d'eau. La commune a la volonté d'assurer la préservation de ces deux cours d'eau et la sensibilisation des habitants à la qualité et à la préservation de l'eau. Il est envisagé la valorisation de ces cours d'eau afin de permettre leur fréquentation par les habitants de Balazé (promenade, informations, sensibilisation...).

La mise en œuvre du projet aura donc peu, voire pas d'incidence sur l'environnement naturel. La mise en œuvre du projet pourrait même assurer la préservation de la trame bocagère, cette dernière n'étant pas à ce jour identifiée à préserver. D'ailleurs, entre les éléments identifiés par la commune en 2008 et la trame existante à ce jour, de nombreuses continuités ont disparu.

Le paysage : les enjeux en la matière sont attachés à l'agglomération d'autant que le cœur de l'agglomération de Balazé se situe sur un point bas et que le développement urbain s'installe sur des espaces plus hauts, en

particulier la moitié Nord. Des prescriptions sont proposées, notamment en matière de traitement des franges urbaines, afin d'assurer dans le grand paysage la limitation de l'impact du développement urbain.

7.3- Incidences prévisibles sur la santé humaine :

Le cadre de vie

La mise en œuvre du projet a pour objectif majeur de poursuivre les démarches en faveur de l'amélioration du cadre de vie des habitants de Balazé et de renforcer le rôle de commune-pôle de proximité. Le développement de l'offre d'équipements (salle des fêtes, amélioration des espaces publics, amélioration de la sécurité des piétons en traversée d'agglomération...) participera au renforcement de la qualité de vie proposée sur la commune.

Des projets de renouvellement urbain sur des constructions qui initialement étaient vacantes sont en cours de réalisation. De plus, il est envisagé que l'accueil de la population soit prioritairement assuré en zone agglomérée : à proximité des équipements, commerces et services. Cela participera à la poursuite des efforts menés par la collectivité en matière de dynamisation de l'agglomération et d'attractivité pour les nouveaux habitants.

Concernant le traitement des effluents attachés à l'augmentation de population envisagée : parallèlement à la révision du PLU, les zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales ont été questionnés. Ils ont fait l'objet de mise à jour afin d'assurer la compatibilité entre ces documents.

Le développement économique

Le développement des zones d'activités économiques, modéré en termes de surface (1,83 hectares envisagés à ce jour), n'aura sans doute pas d'impact sur la santé humaine, sauf dans le cas d'installations d'entreprises particulières (ICPE par exemple). Aujourd'hui, le seul objectif de la commune est de proposer des espaces dédiés à l'accueil d'activités économiques locales, afin de dédier l'espace rural à l'activité économique agricole.

De plus, Balazé compte quelques artisans installés en zone rurale. Une activité a fait connaître la nécessité d'obtenir du droit à construire pour permettre le développement de l'entreprise. La commune de Balazé, au regard du type d'activités (production de charpente en bois), a donné une suite favorable à cette demande.

L'activité agricole est complètement préservée par la mise en œuvre de ce projet. De plus, les constructions et installations agricoles seront seulement autorisées en zone agricole. Les zones naturelles assureront la préservation du patrimoine naturel communal.

Ainsi, le développement économique de Balazé ne devrait pas avoir d'incidences sur l'environnement communal.

La qualité des projets d'aménagement à venir - énergie :

Les objectifs de la RT2020 sont d'ores et déjà intégrés au projet de révision générale du PLU de Balazé. Ainsi, les orientations d'aménagement et de programmation auront pour objectif majeur d'assurer une orientation favorable et une implantation qui limite l'impact paysager des constructions (adaptation à la topographie, masque solaire, ...). Par ailleurs, pour répondre aux densités de constructions attendues, des schémas proposant des tracés de voirie seront proposés pour une utilisation optimale de l'espace.

La problématique de la gestion des eaux pluviales est aussi intégrée à la réflexion afin que dès la conception des projets de construction des particuliers, il soit envisagé la réalisation d'équipements de régulation, d'absorption et d'utilisation des eaux pluviales.

Concernant la production d'énergie photovoltaïque : il est prévu au projet une interdiction de la mise en place de champs photovoltaïque pour deux raisons :

- La préservation des espaces dédiés à l'activité agricole,

- L'impact paysager élevé de ce genre d'installation.

La mobilité et les déplacements :

Alors que l'agglomération de Balazé a connu un développement de son agglomération en direction du Sud et du Nord, le projet a pour but de recentrer l'accueil des nouveaux habitants à proximité du cœur de bourg. En effet, le pôle d'équipements et de services (écoles, commerces, équipements sportifs...) est situé au centre de l'agglomération. La commune a aujourd'hui la volonté :

- d'améliorer et de poursuivre les aménagements de liaisons entre les zones d'habitation et les pôles de services et d'équipements. Cela limitera le recours aux modes de déplacements motorisés.
- de recentrer l'accueil de la population nouvelle et de respecter de plus forte densité pour limiter l'étalement urbain et donc les temps de déplacement.

Cela participera à l'amélioration de la qualité du cadre de vie, déjà agréable, à Balazé.

8- Les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU

Définition des indicateurs de suivi en application de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, ainsi rédigé :

« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article [L. 101-2](#) et, le cas échéant, aux articles [L. 1214-1](#) et [L. 1214-2](#) du code des transports.

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article [L. 122-16](#) du présent code.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

Ainsi, les indicateurs visant l'analyse de la mise en œuvre du projet de P.L.U. retenus au regard des objectifs majeurs figurants au PADD du P.L.U. sont les suivants :

- La production annuelle de logement et la consommation de l'espace et le gain de population :

Année	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
PC déposés pour création de log. ¹⁰ (unités)									
Surface totale des lots									
Densité moyenne									
Reconquête de log. vacants									
Changement de destination pour création de log.									
Nombre de personnes totales dans ces nouveaux log.									
Vente de logements à vocation sociale									
Production de logements à vocation sociale									

- La préservation des haies, tous types de zones confondues :

Année	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Linéaire initial (en mètres)	126,216 km								
Linéaire supprimé (en mètres)	/								
Linéaire créé (en mètres)	/								

En 2028, la commune devra procéder à cette analyse des résultats de l'application de son P.L.U., et pourra justifier du respect ou non de l'application de son projet au regard des éléments ci-dessus.

¹⁰ Log. = logement

9- Compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux applicables

9.1- Compatibilité avec le SCoT du Pays de Vitré :

Le SCOT du Pays de Vitré est actuellement en cours de révision. Dans l'attente de la validation des premières pièces constitutives du dossier, il est fait application du SCOT approuvé le 8 mars 2010.

Thématiques	Objectifs	Transcription sur Balazé
1-Maintenir et accueillir la population sur l'ensemble du territoire	Répartir l'accueil des nouvelles populations de façon équilibrée Faciliter le parcours résidentiel sur le Pays de Vitré. Prendre en compte les risques et les nuisances.	La commune propose une offre diversifiée de logements ou de capacité de production de logements par la possibilité : de réalisation de constructions neuves en densification ou au sein de l'espace rural, mais aussi de valorisation de son patrimoine par changement de destination de bâtiments patrimoniaux de qualité. Les nuisances sont prises en compte dans le découpage de zones : les zones inondables sont comprises en zones naturelles, non constructibles. Concernant les nuisances sonores possibles vis-à-vis de la RD178, l'orientation d'aménagement et de programmation intègre la réalisation d'aménagement propre à limiter ce risque de nuisance.
2-Pour une gestion optimale de l'espace	Limiter l'étalement urbain et renforcer les centralités du Pays de Vitré Limiter la consommation foncière	Les gisements fonciers existants en agglomération ont été identifiés. Le règlement littéral réglemente de façon souple l'implantation des constructions de façon à permettre de tirer le meilleur parti de chaque unité foncière. La densité moyenne de 18 log./ha est respectée dans le cadre de la mise en œuvre des nouveaux projets d'aménagement d'ensemble.
3- Affirmer et renforcer la position économique du Pays de Vitré	Confirmer la position stratégique du Pays de Vitré aux portes de la Bretagne. Conserver un territoire rural dynamique qui s'appuie sur un réseau de centralités connectées. Préserver l'outil agricole en tant que composante économique majeure du territoire.	Le projet de développement économique de Balazé s'inscrit dans une démarche de réflexion à l'échelle du bassin de vie que constitue le pôle de Vitré. Balazé a choisi d'admettre la mixité d'usage des sols, lorsque les activités sont compatibles avec la proximité d'habitations. Pour les activités non compatibles avec la proximité d'habitations, les entreprises devront trouver place localement sur la zone d'activités de la Haute Bouëxière. Pour information, le tableau de répartition des surfaces ouvertes à l'urbanisation à vocation d'activités, à l'échelle de Vitré Communauté, est joint en annexe au présent rapport. Il permet de mettre en évidence le respect des objectifs du SCoT en matière de développement des zones d'activités économiques. Le projet de Balazé assure la préservation de 78% de son territoire, classé en zone agricole. Aussi, le règlement littéral privilégie la préservation des espaces agricoles ainsi que l'outil économique des sites et sièges d'exploitation agricole.

4- Garantir une mobilité durable sur le territoire	Conserver une bonne accessibilité sur l'ensemble du territoire Développer et diversifier les mobilités alternatives Prendre en compte l'avènement du numérique	L'orientation du développement urbain de Balazé répond à cet objectif : les zones à urbaniser sont situées en continuité des agglomérations. Le réseau de liaisons douces est déjà développé et de qualité à l'échelle de Balazé. Ce réseau sera complété et développé et au sein des zones à urbaniser (OAP et définition d'ER au plan de zonage). Concernant les réseaux, des prescriptions figurent au règlement littéral, visant un enfouissement et le développement du numérique.
5-Assurer une offre d'équipement et de services adaptée et diversifiée	Conserver une offre de services de qualité aux populations.	Balazé envisage le développement de son offre d'équipements. Deux zones à urbaniser, ayant des objectifs différents (extension des terrains de sport en limite Sud et construction d'une salle polyvalente au centre-Est du cœur de bourg).
6-Organiser un appareil commercial adéquat	Conforter les sites commerciaux existants par densification, réorganisation ou extension. Organiser une armature commerciale adaptée.	L'orientation du développement urbain de Balazé et les projets en cours de réalisation à l'image de l'îlot Saint Martin, répondent à cet objectif : les zones à urbaniser sont situées en continuité de l'agglomération, ce qui renforcera la fréquentation des commerces de proximité du bourg, notamment la boulangerie.
7-Préserver le cadre de vie et valoriser les ressources du territoire	Valoriser les paysages et le patrimoine du Pays de Vitré. Garantir une gestion durable des ressources du territoire Préserver et valoriser les composantes de la trame verte et bleue	Les pièces réglementaires et les OAP du présent PLU ont pour objectifs d'assurer la préservation de la trame verte et bleue, que ce soit en zone rurale ou agglomérée. La problématique du traitement des franges urbaines est prévue aux OAP. Il est aussi défini des prescriptions en matière de régulation et de réutilisation des eaux pluviales, de reconstitution de la trame bocagère, de préservation des zones humides et des cours d'eau.
8-Œuvrer pour la transition énergétique	Œuvrer pour la transition énergétique	Le règlement et les OAP définis incitent les porteurs de projet à intégrer cet objectif dans la conception de leur projet de construction ou d'aménagement : l'implantation des constructions intégrant la réflexion sur les masques solaires, maintien de surface perméable à l'échelle des lots, gestion alternative des eaux pluviales.

➔ Le projet de PLU de Balazé est compatible avec le SCoT du Pays de Vitré, approuvé le 15 février 2018.

9.2- Compatibilité avec le SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Bretagne (SRCE), adopté le 2 novembre 2015, affiche les objectifs suivants :

Thématiques	Objectifs	Transcription au PLU de Balazé
A- Une mobilisation cohérente du territoire régional en faveur de la trame verte et bleue	Orientation 1: Accompagner la mise en œuvre du schéma régional de cohérence écologique. • Orientation 2: Conforter et faire émerger des projets de territoire en faveur de la trame verte et bleue. • Orientation 3: Améliorer la cohérence des politiques de protection et de gestion des espaces naturels et des espèces en faveur de la trame verte et bleue. • Orientation 4: Améliorer la cohérence des autres politiques sectorielles, en faveur de la trame verte et bleue. • Orientation 5: Communiquer	Le projet de PLU intègre les travaux réalisés au cours de l'étude de révision du PLU, à savoir l'identification des haies validée par la commission urbanisme et l'inventaire des zones humides validé par le syndicat de bassin versant de la Vilaine Amont. Au plan de zonage du PLU : - Les haies sont identifiées au titre des continuités écologiques (L.151-23 du CU), - Les vallées et les cours d'eau sont compris en zone naturelle pour assurer leur préservation, - Les parcelles boisées et bois sont identifiés et protégés au titre des continuités écologiques et ils sont compris en zone inconstructible naturelle.
B-L'approfondissement et le partage des connaissances liées à la trame verte et bleue	Orientation 6: Poursuivre et affiner l'identification des milieux contributifs de la trame verte et bleue. • Orientation 7: Améliorer les connaissances sur les fonctionnalités de la trame verte et bleue et sur ses interactions avec les activités humaines. • Orientation 8: Mutualiser et partager les connaissances sur la trame verte et bleue	Ces travaux ont été réalisés en collaboration avec le syndicat de bassin versant de la Vilaine Amont.
C- La prise en compte de la trame verte et bleue dans le cadre des activités économiques et de la gestion des milieux	Orientation 9: Préserver ou restaurer la continuité écologique des cours d'eau et les fonctionnalités liées aux interfaces entre trame verte et trame bleue. • Orientation 10: Préserver, améliorer ou restaurer les mosaïques de milieux liés à l'agriculture. • Orientation 11: Préserver, améliorer ou restaurer les mosaïques de milieux liés à la forêt. • Orientation 12: Préserver et restaurer les landes, pelouses, tourbières et les milieux naturels littoraux contributifs des connexions terre-mer.	La mise en œuvre du PLU de Balazé est compatible avec l'ensemble des orientations de cette thématique. La continuité de la trame verte et bleue est assurée et visible au plan de zonage par le cumul : - Des cours d'eau compris en zone naturelle, - L'identification des haies bocagères et des parcelles boisées au titre des continuités écologiques - L'identification des zones humides.
D- La prise en compte de la trame verte et bleue dans le cadre de l'urbanisation et des infrastructures linéaires	Orientation 13: Préserver et restaurer les continuités écologiques à travers les documents et opérations d'urbanisme, à toutes les échelles de territoire. • Orientation 14: Conforter et développer la place de la nature en ville et dans les bourgs. • Orientation 15: Réduire la fragmentation des continuités écologiques liée aux infrastructures linéaires existantes. • Orientation 16: Prendre en	La continuité de la trame verte et bleue est assurée et visible au plan de zonage par le cumul : - Des cours d'eau compris en zone naturelle, - L'identification des haies bocagères et des parcelles boisées au titre des continuités écologiques

	compte les continuités écologiques dans les projets d'infrastructures depuis la conception jusqu'aux travaux, en privilégiant l'évitement des impacts.	- L'identification des zones humides. Globalement, la trame verte et bleue à l'échelle communale, est assez régulière et présente des continuités de bonne qualité avec les territoires voisins grâce aux cours d'eau, notamment la vallée de la Vilaine. Quelques discontinuités ont été identifiées au diagnostic, en particulier marquée par la RD178, qu'il faudra résoudre à terme pour assurer le bon fonctionnement écologique du territoire.
--	---	--

➔ **Le projet de PLU de Balazé est compatible avec le SRCE de Bretagne.**

9.3- Compatibilité avec le SRCAE et le PCAET

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie de Bretagne 2013-2018 a été arrêté par le Préfet de région le 4 novembre 2013, après approbation par le Conseil régional lors de sa session des 17 et 18 octobre 2013.

Voici les orientations stratégiques à retranscrire, dans la mesure du possible, au PLU de Balazé :

BÂTIMENT 01. Déployer la réhabilitation de l'habitat privé 02. Poursuivre la réhabilitation performante et exemplaire du parc de logement social 03. Accompagner la réhabilitation du parc tertiaire 04. Généraliser l'intégration des énergies renouvelables dans les programmes de construction et de réhabilitation 05. Développer les utilisations et les comportements vertueux des usagers dans les bâtiments TRANSPORT DE PERSONNES 06. Favoriser une mobilité durable par une action forte sur l'aménagement et l'urbanisme 07. Développer et promouvoir les transports décarbonés et/ou alternatifs à la route 08. Favoriser et accompagner les évolutions des comportements individuels vers les nouvelles mobilités 09. Soutenir le développement des nouvelles technologies et des véhicules sobres TRANSPORT DES MARCHANDISES 10. Maîtriser les flux, organiser les trajets et développer le report modal vers des modes décarbonés 11. Optimiser la gestion durable et diffuser l'innovation technologique au sein des entreprises de transports de marchandises	AGRICULTURE 12. Diffuser la connaissance sur les émissions GES non énergétiques du secteur agricole 13. Développer une approche globale climat air énergie dans les exploitations agricoles 14. Adapter l'agriculture et la forêt au changement climatique AMÉNAGEMENT URBANISME 15. Engager la transition urbaine bas carbone 16. Intégrer les thématiques climat air énergie dans les documents d'urbanisme et de planification QUALITÉ DE L'AIR 17. Améliorer la connaissance et la prise en compte de la qualité de l'air ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES 18. Intégrer l'efficacité énergétique dans la gestion des entreprises bretonnes (IAA, PME, TPE, exploitations agricoles...) 19. Généraliser les investissements performants et soutenir l'innovation dans les entreprises industrielles et les exploitations agricoles 20. Mobiliser le gisement des énergies fatales issues des activités industrielles et agricoles	ÉNERGIES RENOUVELABLES 21. Mobiliser le potentiel éolien terrestre 22. Soutenir l'émergence et le développement des énergies marines 23. Mobiliser le potentiel éolien offshore 24. Accompagner le développement de la production électrique photovoltaïque 25. Favoriser la diffusion du solaire thermique 26. Soutenir et organiser le développement des opérations de méthanisation 27. Soutenir le déploiement du bois-énergie 28. Développer les capacités d'intégration des productions d'énergies renouvelables dans le système énergétique ADAPTATION 29. Décliner le Plan national d'adaptation au changement climatique et mettre en œuvre des mesures « sans regret » d'adaptation au changement climatique GOVERNANCE 30. Améliorer et diffuser la connaissance sur le changement climatique et ses effets en Bretagne 31. Développer la gouvernance pour favoriser la mise en œuvre du schéma 32. Mettre en place un suivi dynamique du schéma
--	--	--

➔ Le projet de PLU de Balazé est compatible avec les orientations stratégiques numéros : 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 15, 16, 24, 25, 26, 27 et 28. Ces éléments sont retranscrits au PADD, aux OAP et au règlement du PLU.

Le plan climat air énergie et territoire :

La loi du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle 2 a instauré l'obligation de mise en place de Plans Climat Énergie Territoriaux (PCET) pour les Régions, Départements, Communautés Urbaines, Communautés d'Agglomérations, Communes et Communautés de Communes de plus de 50 000 habitants (article 75 de la loi Engagement National pour l'Environnement).

Vitré Communauté s'est engagée dans un premier Plan Climat Energie Territorial en 2013. Dans le cadre de la révision de ce PCET engagée en 2017, la communauté d'agglomération vise la labellisation CIT'ERGIE.

Le dispositif Cit'ergie s'adresse aux collectivités (communes et intercommunalités) qui souhaitent faire reconnaître la qualité de leur politique climat air énergie. Basé sur le principe d'une labellisation, il récompense pour 4 ans le processus de management de la qualité de la politique climat air énergie de la collectivité et ses actions en découlant. Il s'articule autour de trois niveaux de labellisation : Cit'ergie GOLD, Cit'ergie et CAP

Cit'ergie. Chacun de ces niveaux récompense les réalisations et engagements pris par la collectivité et l'encourage à progresser dans sa démarche.

Ce label, à la fois national et européen, est porté par l'ADEME. (sources : <https://www.vitrecommunaute.org/revision-du-plan-climat-energie-territorial/>)

Le PCAET actuel se décompose en 10 objectifs et 48 actions et était valable jusqu'en 2018.

Objectifs du PCAET 2013-2018	Transcription au PLU de Balazé
Atteindre 23 % d'ENR d'ici 2020	Le règlement du PLU permet la mise en œuvre de projet de production d'énergie renouvelable, mais sans consommation d'espace (exemple : le photovoltaïque n'est admis que sur et non sous forme de champs photovoltaïque).
Sensibiliser et mobiliser le grand public	Des schémas explicatifs figurent au règlement et aux OAP pour sensibiliser les porteurs de projet aux problématiques énergétiques.
Favoriser la rénovation thermique de l'habitat	Le PLU ne fait pas obstacle à cet objectif.
Limiter les émissions dans les déplacements des personnes et des marchandises	Il est prévu le développement et l'amélioration du réseau de liaisons douces, notamment en direction de Vitré.
Mobiliser les acteurs économiques du territoire	Le PLU ne fait pas obstacle à cet objectif.
Accompagner les communes dans leur politique énergétique	Le PLU ne fait pas obstacle à cet objectif.
Économiser l'énergie et développer les ENR dans les bâtiments communautaires	Sans objet pour Balazé
Agir sur les déplacements des agents (de Vitré Co)	Sans objet pour Balazé
Améliorer les pratiques (internes) en matière de commande publique, achats et déchets	Le PLU ne fait pas obstacle à cet objectif.
Aménagement durable des zones d'activités	Le règlement littéral du PLU ainsi que la définition de l'OAP relative au développement de la zone d'activités de la Haute Bouëxière intègre cet objectif. La mise en œuvre du projet d'aménagement à venir de la zone pourra être encore plus ambitieux : choix des matériaux des constructions, des revêtements, de mutualisation des aires de manœuvres....

➔ **Le projet de PLU de Balazé est compatible, globalement, avec les grandes orientations du PCAET.**

9.4- Compatibilité avec le SDAGE et les SAGE

La commune de Balazé est concernée le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2016-2021 du bassin Loire Bretagne et le SAGE Vilaine.

Le détail des orientations à respecter dans le cadre de la mise en œuvre du présent PLU est présenté pages 24 et suivantes du présent rapport.

➔ **Le projet de PLU de Balazé est compatible avec les orientations stratégiques du SDAGE du Bassin Loire-Bretagne du SAGE Vilaine.**

9.5- Compatibilité avec le PLH

Le Programme Local de l'Habitat est un programme d'actions fixé par les élus. Il définit la politique de l'habitat d'un territoire donné. Ce programme répond à l'ensemble des besoins en logement tout en favorisant la mixité sociale. Il assure une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements sur l'ensemble de la Communauté d'agglomération.

Vitré Communauté a adopté son PLH n°2 pour la période 2016-2022 le 4 novembre 2016 :

Le PLH retient quatre grandes orientations : ▪ Améliorer énergétiquement le parc existant occupé et réinvestir le parc vacant ▪ Favoriser l'équilibre territorial et organiser le développement de la production neuve ▪ Assurer la solidarité territoriale, l'accueil des nouveaux arrivants et compléter l'offre à destination de tous les publics ▪ Poursuivre l'accompagnement et l'animation de la politique locale de l'habitat
--

Balazé est identifiée au PLH comme « pôle relai », ce qui correspond aux communes disposant de services, de commerces et constituant des relais pour les communes plus rurales ou les communes en périphérie immédiate d'une des villes et atteignant un nombre de population important sans disposer pour autant de services et de commerces importants.

➔ **Le projet de PLU de Balazé est compatible avec les orientations stratégiques du PLH de Vitré communauté :**

- la croissance de population envisagée à Balazé approche la moyenne envisagée au PLH, de +1,35% par an sur une période de 6 ans. La commune de Balazé propose un objectif en deçà, prolongé sur la durée de vie de PLU estimée à 10 ans, correspondant à une croissance annuelle moyenne de +1.00%.
- La prise en compte des logements vacants dans la réflexion, malgré un taux de logements faible à ce jour sur le territoire de Balazé,
- le règlement et les OAP favorisent la mise en œuvre de projets visant à améliorer énergétiquement le parc de logements,
- Il est envisagé une production annuelle moyenne de 10 à 12 logements environ par an. Le PLH prévoit pour les communes de Châtillon-en-Vendelais et Balazé la répartition de la production annuelle de 27 logements. Il paraît opportun de souligner que la commune de Balazé, faute d'offre de foncier, n'a pas été en capacité de produire « sa part de logements » au cours des cinq années passées. L'objectif de 18 log./an lui permettra de palier à son retard de production de logements des années passées, tout en respectant, au global, les objectifs de production de logements affichés au PLH de Vitré Agglomération.
- le choix des secteurs ouverts à l'urbanisation répond à l'objectif « d'équilibre et de solidarité territoriale ».

ANNEXE 1 : tableau de répartition des surfaces dédiées à l'activité économique à l'échelle de Vitré Communauté.

Consommation programmée enveloppe foncière devt éco / zones AU (1 et 2)			
RFC	Commune	PA de proximité (ha)	PA structurant (ha)
	AMANLIS		33
	BRIE		
	LE THEIL-DE-BRETAGNE		
	MARTIGNE-FERCHAUD	1	7
	RETIERS		13
	TOTAL	1	53
Rappel du SCoT Bassin de vie de Janzé		40	66

Consommation programmée enveloppe foncière devt éco / zones AU (1 et 2)			
VC	Commune	PA de proximité (ha)	PA structurant (ha)
	ARGENTRE-DU-PLESSIS	3	9,4
	BALAZE	1,8	
	CHATEAUBOURG	7,3	52,4
	CORNILLE		
	DOMAGNE		18
	DOMALAIN	1,63	
	DROUGES		
	ERBREE	4,11	4,64
	ETRELLES	9,8	34,46
	LA GUERCHE-DE-BRETAGNE		13,17
	LE PERTRE	7	
	MARPIRE	1,4	
	MONTREUIL-SOUS-PEROUSE		
	POCE-LES-BOIS	3,5	
	RANNEE		
	SAINT-AUBIN-DES-LANDES	0,6	
	SAINT-CHRISTOPHE-DES-BOIS	3,76	
	SAINT-JEAN-SUR-VILAINE	2,4	
	SAINT-M'HERVE	4	
	TORCE	1,22	
	VAL-D'IZE	1	
	VITRE	16,3	1,8
	TOTAL	68,82	133,87
Rappel du SCoT Bassin de vie de Vitré		85	150

Légende

ROUGE	PLU ARRETE
VERT	PLU GRENNELLE APPROUVE DEPUIS LE 15.02.2018
BLEU	PLU EN COURS DE REVISION GENERALE - NON ARRETE

Au 28/11/19 - SUPVitré

ANNEXE 2 : Diagnostic Agricole

Dossier réalisé par :



ATELIER DU MARAIS S.A.S.
50 rue de Vitré
35300 Fougères
Tél: 02.99.97.23.72
Fax: 02.99.97.29.86
pierre@atelierdumarais.org



SARL NEOTEC URBA
20 rue des Feuteries
BP 80149
35300 FOUGERES
09 83 95 47 67
contact@urba.pro

PAYSAGE
URBANISME