Commune de

BALAZÉ (35)

Etude :

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Pièce :

Notice

Objet :

APPROBATION	
Vu pour être annexé à la délibération communautaire n°…… en date du 25 juin 2026 approuvant la modification n°1 du PLU de Balazé.	

Historique de la procédure :

12 mars 2021 – Approbation de la révision générale du PLU
31 février 2023 - Modification simplifiée du PLU
19 octobre 2023 – Mise à jour du plan des servitudes

Les coordonnées du maître d'ouvrage :

Vitré Communauté
Monsieur Teddy Régnier, Président
16 bis boulevard des Rochers - 35500 Vitré France
02 99 74 52 61
c.agglo@vitrecommunaute.org

Objet de la procédure : La modification n°1 du PLU de Balazé a pour objet :

- D'adapter les limites de la zone constructible de la Bergerie (zone 1AU) pour assurer la préservation d'une zone humide,
- De permettre l'installation d'une résidence dédiée à l'accueil de sénior et de personnes à mobilités réduites et poursuivre l'accueil de nouveaux habitants par un changement de destination de zone 1AUL de la Perrière vers une zone mixte 1AUe,
- D'adapter à la marge de règlement littéral concernant l'implantation des panneaux photovoltaïque de type tracker
- De mettre à jour le plan des servitudes par l'intégration de l'arrêté modificatif du captage d'eau potable de Pont Billon.

Sommaire

1- NOTICE DE PRESENTATION 2
1- Historique 3
2- Eléments de contexte 4
2.1 – La trajectoire ZAN 4
2.2- Le projet du PLU et les objectifs du PLH 5
2.3- La programmation de la mise en œuvre du PLU sur 5 ans. 6
3- Objets de la modification et justifications 8
3.1- Aux orientations d'aménagement et de programmation 8
3.1.1 – Le secteur de la Bergerie 8
3.1.2 – Le secteur de la Perrière 10
3.2- Au règlement graphique 12
3.2.1- L'adaptation des limites de la zone de la Bergerie 13
3.2.2- Changement de l'affectation de la zone de la Perrière 14
3.2.3- L'adaptation du zonage de Mon Désir 16
3.3- Au règlement littéral 16
A 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 19
A 2.3- Obligations en matière de performance énergétique et environnementale 19
3.4- Evolution du tableau des surfaces 20
4- Impact envisagé de la mise en œuvre du projet sur l'environnement : 21
2- LE REGLEMENT MODIFIE 24
3- PLAN DE ZONAGE MODIFIE 24
4- LES OAP MODIFIEES 26
4- LA BERGERIE 27
8- ZONE MIXTE DE LA PERRIERE 29
5- NOTIFICATION AUX PPA ET AVIS MRAE 31

1- NOTICE DE PRESENTATION

1- Historique

Le plan local d'urbanisme de la commune de Balazé a été approuvé le 12 mars 2020.

Depuis l'application de ce document, une modification simplifiée a été effectuée pour apporter quelques adaptations au règlement littéral du PLU et une adaptation des emplacements réservés, approuvé le 19 octobre 2023.

Une procédure de modification n°1 du PLU est maintenant envisagée pour :

- Adapter les limites de la zone constructible de la Bergerie (zone 1AU) pour assurer la préservation d'une zone humide,
- Permettre l'installation d'une résidence dédiée à l'accueil de sénior et de personnes à mobilités réduites et poursuivre l'accueil de nouveaux habitants par un changement de destination de zone 1AUL de la Perrière vers une zone mixte 1AUe,
- Adapter à la marge de règlement littéral concernant l'implantation des panneaux photovoltaïque de type tracker,
- Mettre à jour le plan des servitudes par l'intégration de l'arrêté modificatif du captage d'eau potable de Pont Billon.

Pour mémoire, le parti d'aménagement du P.L.U. de Balazé affiche notamment les orientations générales suivantes (extraits du P.A.D.D. du P.L.U. applicable de Balazé) :

1- La prise en compte de l'environnement et du paysage

2- La modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbaine (renouvellement, densité…) et l'objectif d'affirmer et valoriser l'identité communale de Balazé.

3- Adapter et diversifier l'offre de logements pour permettre le parcours résidentiel et répondre aux besoins futurs en termes d'équipements, de services et pour assurer la mixité des fonctions,

4- Favoriser les modes de transports alternatifs à la voiture, 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.

Ainsi, le présent dossier de modification a été élaboré en veillant au respect des objectifs figurant au projet d'aménagement et de développement durable du P.L.U. applicable.

De plus, la procédure de modification dite « de droit commun » est utilisée car les objets de la procédure envisagée correspondent aux motifs de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme :

« 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

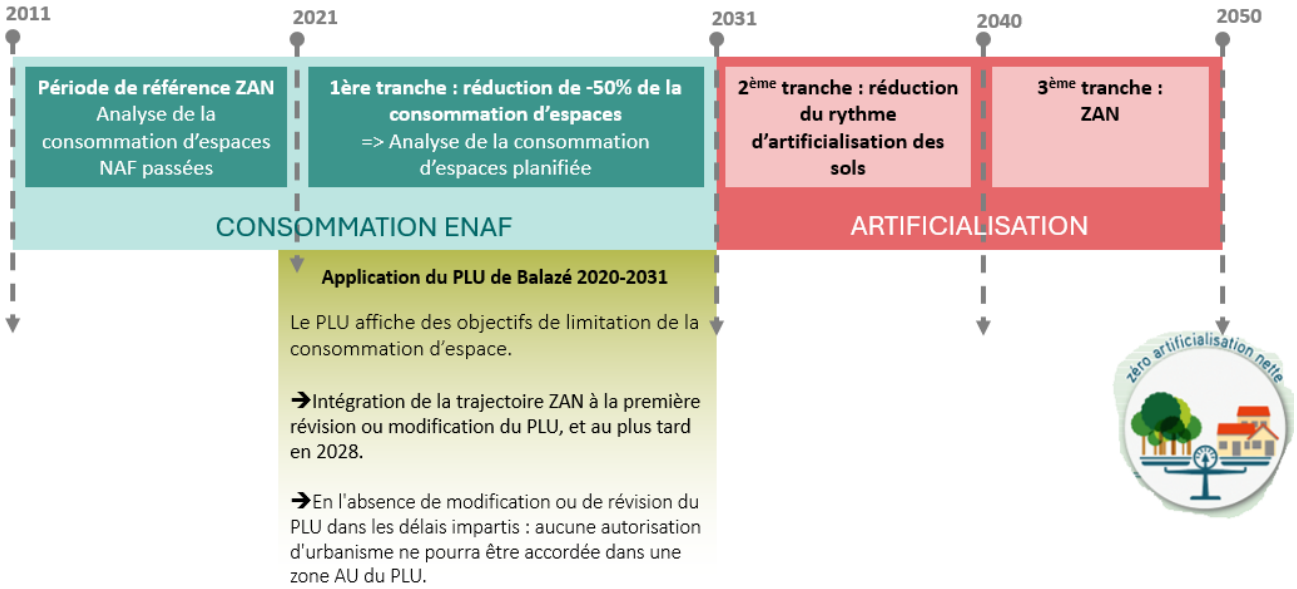
Les objets de la présente procédure répondent au cas n°2 et n°3 présentés ci-avant.

2- Eléments de contexte

2.1 – La trajectoire ZAN

Le PLU de Balazé, approuvé en mars 2020, préalablement à la loi Climat et résilience, intègre des objectifs de modération de la consommation d'espace, mais n'inscrit pas d'objectifs de trajectoire « ZAN ». En effet, pour lutter contre l'artificialisation des sols, la loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 a défini un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) pour 2050. La loi du 20 juillet 2023 tend à faciliter sa mise en œuvre, notamment par les élus locaux et définit un échéancier pour atteindre l'objectif ZAN en 2050.

Voici schématiquement les étapes de la trajectoire ZAN et la « vie » du PLU de Balazé :



Vitré communauté envisage la réalisation d'un PLUi (plan local d'urbanisme intercommunal). Les échanges sont en cours entre les élus du territoire. Ainsi, dans le cadre de la présente modification du PLU de Balazé, il est proposé, en accord de principe pris à la réunion du 16/09/2024 en présence des services de la DDTM35 et de représentants de Vitré Communauté notamment, de proposer une modification du PLU qui n'intègre pas la loi climat et résilience. En revanche, la procédure permet la mise en œuvre d'un projet d'accueil de nouveaux habitants sur des zones urbaines et à urbaniser intégrant :

- Des projets de densification du cœur de bourg,
- La préservation de patrimoine naturel identifié lors d'investigations menées par des aménageurs,
- La réponse aux objectifs de production de logements, conformément à l'application du PLH3 de Vitré communauté, pour une période de 5ans (délai estimé avant l'application du PLUi de Vitré Communauté).

➔Dans le cas où finalement il ne serait pas réalisé de PLUi à l'échelle de Vitré Communauté, la décision devant être arrêtée en début d'année 2025 au plus tard, la commune de Balazé aura alors un délai de deux ans pour procéder à l'intégration la trajectoire ZAN dans son PLU.

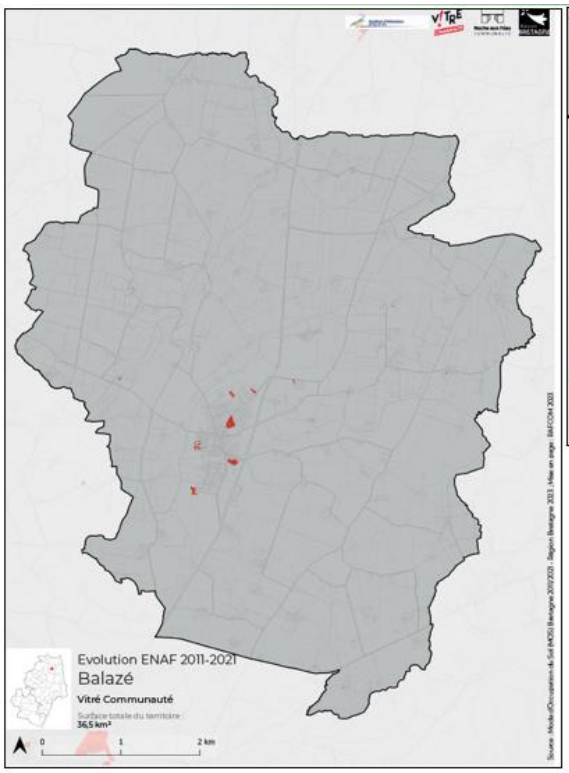
Le mode d'occupation des sols (MOS) et le SRADDET Bretagne

C'est à Brest le 28 novembre 2019 que la Région a voté son Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET). Le SRADDET est un document de planification qui, à l'échelle régionale, précise la stratégie, les objectifs et les règles fixées par la Région dans plusieurs domaines de l'aménagement du territoire.

En application de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, le SRADDET fixe l'objectif d'une consommation foncière maximale de 8962 hectares en Bretagne d'ici janvier 2031. L'un des objectifs de ce document est de « garantir la territorialisation équilibrée et équitable de l'effort régional de division par deux de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers d'ici 2031 ».

A l'échelle du SCoT du Pays de Vitré, une identification cartographique de la consommation d'espace naturel agricole et forestier (ENAF) a été réalisée. Cette carte, élaborée pour chaque commune, a permis d'identifier l'enveloppe foncière consommée pour la période 2011-2021 et d'estimer l'enveloppe foncière communale mobilisable pour la période 2021-2031.

Voici la carte du MOS établie pour la commune de Balazé :



Pas de changement Extension urbaine Extension ENAF

D'après l'étude MOS, la donnée de référence de consommation d'espace s'élève à 3,08 ha pour la période 2011-2021

➔La commune de Balazé, sans péréquation de surfaces à l'échelle de Vitré Communauté (mis en œuvre dans le cadre du PLUi), aurait une enveloppe foncière de 1,54 ha pour la période 2021-2031.

2.2- Le projet du PLU et les objectifs du PLH

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de Balazé affiche 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

Un objectif de modération de la consommation d'espace de **10 à 12** ha sur 10 ans, soit 1 ha/an en moyenne

Approcher les 2600 habitants au terme du PLU, **+1%/an**, correspondant à une production de :
- **11 logements par an**
- **25 nouveaux habitants par an**

Le programme local de l'habitat (PLH) 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. Le PLH3 de Vitré communauté, défini pour la période 2024-2029 a établi les objectifs suivants en matière de production de logement :

Orientations stratégiques	N°	Actions
1. Diversifier en différenciant selon les enjeux locaux	1	Organiser et développer une offre à destination des contrats courts
	2	Appuyer la production de logements locatifs sociaux
	3	Développer les différents produits d'accession sociale à la propriété
	4	Etoffer l'offre d'habitat accompagné à destination des populations aux besoins spécifiques
2. Accentuer la politique en faveur du parc ancien	5	Repérer et traiter les situations d'habitat indigne
	6	Accompagner la rénovation, l'amélioration du parc existant
3. Contribuer à la trajectoire ZAN	7	Mieux connaitre les opérations réalisées sur un foncier vertueux et mieux les financer
	8	Territorialisation de la production de l'offre nouvelle : insuffler une trajectoire de baisse de la consommation et mettre en place un outil de suivi annualisé
	9	Favoriser et accompagner la réalisation d'études opérationnelles d'aménagement urbain (et notamment à l'échelle de l'ilot)
	10	Sensibiliser, informer, accompagner
4. Garantir une gouvernance et des moyens à la hauteur des enjeux	11	Renforcer les outils de pilotage et d'animation du PLH
	12	Observatoire de l'habitat et du foncier
	13	Poursuivre et renouveler la Délégation des aides à la pierre

La commune de Balazé est comprise en « secteur intermédiaire » et voici un extrait du PLH3 relatif aux objectifs de productions de logements :

		Objectif PLH 3 sur 6 ans		Objectif PLH 3 par an	
Commune	Secteur PLH3	Objectif de production fourchette basse	Objectif de production fourchette haute	Objectif de production fourchette basse	Objectif de production fourchette haute
Balazé	Secteur intermédaire	57	58	9	10

Ainsi, le projet de PLU de Balazé, affichant un objectif de production de 11 logements par an, s'approche de la « fourchette haute » de 10 logements par an à produire, figurant au PLH3 de Vitré communauté.

C'est le chiffre de 10 log./an que nous retiendrons dans le cadre de cette procédure et de la planification à 5 ans de la production de logements.

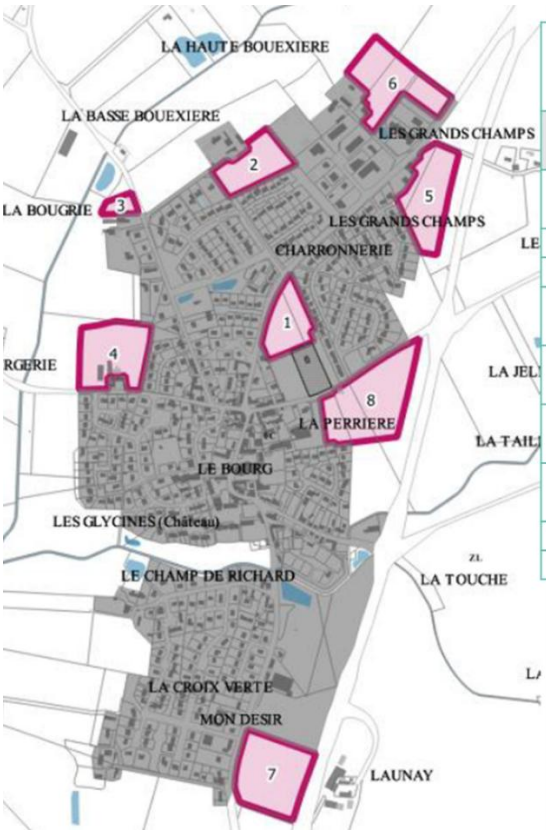
2.3- La programmation de la mise en œuvre du PLU sur 5 ans.

	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
Lotissement autorisé	1	0	1	1	1	3
Nombre de lots	16		20	5	20	45
Surface de l'opération	10 985		11 389	3 434	15 000	29 823
Permis de construire délivré	10	28	21	9	3	61
Nombre de logements	1	18	10	1	3	32
Logements commencés (DOC reçues)	1	12	8	6	2	28

La commune de Balazé, depuis l'application de son PLU a produit au total 29 logements entre mars 2020 et septembre 2024, soit 9,6 logements par an.

Un permis d'aménager de 20 lots, situé au lieu-dit de la Basse Bouëxière, a été délivré en été 2024 et sa viabilisation va débuter en fin d'année 2024.

Ainsi voici un récapitulatif de la capacité actuelle de production de logements et de développement urbain :



Program-mation	OAP	Zonage	Superficie mobilisable (en ha)	Production minimale de logements	Situation en 2024-09
2020-2023	1 – Rue Jeanne d'Arc	1AUE	0,89	16	Réalisée en 2020
	2 – La Basse Bouëxière	1AUE	1,15	21	Réalisation en cours = 1,15
	3 - La Bougrie	1AUE	0,23	4	?
2024-2026	4 - La Bergerie	1AUE	1,76	32	1,11
	5 – La Charronnerie	2AU	1,7	29	0
2024-2030	6- ZA de de la Haute Bouëxière	1AU et 2AU	1,83	0	1,83
2028-2031	7 – Mon Désir	1AUL	2,06	0	0
2024-2030	8- La Perrière	1AUL	2,54	0	2,54
2021-2031	TOTAL et moyenne		**12,16**	**117**	**6,63**
	Surface NAF consommée		**12,16**		

Ainsi, pour répondre aux objectifs de production de 50 logements pour les cinq années à venir et de limitation de la consommation d'espace, il est envisagé de :

- Réduire le secteur de la Bergerie de 1,76 à 1,11 ha pour assurer la préservation de la zone humide identifiée. La commune n'a, à ce jour, pas l'assurance de la réalisation de cette opération d'aménagement de 20 logements environ dans le délai des cinq ans. En effet, la nécessité de déconstruire deux bâtiments dont les matériaux contiennent de l'amiante, engendre un surcoût important au projet.
- De permettre l'aménagement d'une zone mixte au lieu-dit de la Perrière, d'habitats et d'équipements. Cela impose d'apporter une adaptation au plan de zonage car la zone est actuellement identifiée en 1AUL (loisirs et équipements). Sur ce secteur, il est envisagé l'accueil d'une résidence pour personnes âgées et personnes à mobilité réduite. Les échanges sont en cours avec les services du département d'Ille-et-Vilaine. La commune souhaiterait, pour assurer la mixité d'usage du secteur, ajouter des logements 'classiques' sur cette zone située en continuité du cœur de bourg.
- En matière d'équipements : les objectifs de la commune ont changé depuis 2020. Alors qu'il était envisagé la construction d'une salle des fêtes sur le secteur de la Perrière, les élus préfèrent réfléchir à une mutualisation des équipements existants à l'échelle intercommunale. En effet, la commune de Balazé est dotée d'une salle des fêtes d'une capacité d'accueil de 100 à 120 personnes. Châtillon-en-Vendelais, commune voisine, est dotée d'une salle des fêtes plus importantes. Les équipements existants suffisent actuellement aux besoins des deux communes. Balazé réfléchit d'ailleurs à la suppression de la zone 2AUL de Mon Désir (7).

La mise en œuvre de cette modification participera à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période de cinq ans.

3- Objets de la modification et justifications

La présente modification est destinée à apporter des adaptations :

- Aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP), pièce 3 du plan local d'urbanisme de Balazé :
- Modifier l'OAP de la Bergerie : le schéma et ses objectifs quantitatifs.
- Modifier l'OAP de la Perrière : le schéma et définition d'objectifs de production de logements.

- Au règlement littéral, pièce 4.1 du plan local d'urbanisme de Balazé :
- Adapter la règle relative à l'intégration des panneaux photovoltaïque et autoriser les panneaux photovoltaïques de type tracker.

- Au règlement graphique, pièce 4.2 du plan local d'urbanisme de Balazé :
- Modifier les limites de la zone 1AUE de la Bergerie
- Changer la destination de la zone 1AUL de la Perrière vers la destination mixte 1AUE

3.1- Aux orientations d'aménagement et de programmation

3.1.1 – Le secteur de la Bergerie

Contexte :

Le secteur de la Bergerie est identifié en zone à urbaniser à vocation « mixte ». Une opération d'aménagement d'ensemble est en cours d'étude.

Les investigations complémentaires menées dans ce cadre ont mis en évidence la présence d'une zone humide. Elle couvre 6441m² de la zone constructible 1AUE d'une surface totale de 1,76 ha.

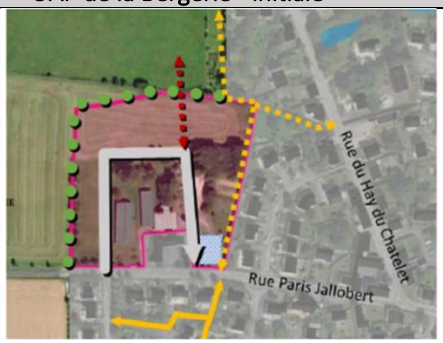
Le PADD affiche l'objectif d'assurer la préservation du patrimoine naturel. En conséquence, la commune envisage d'adapter les limites de la zone constructible et d'exclure la zone humide par un reclassement de son emprise en zone naturelle.

Par ailleurs, une haie bocagère est identifiée au plan de zonage du PLU. Sur la photographie accessible sur Google Maps, datant de juin 2013, la haie est existante, mais en mai 2024, celle-ci n'existe plus.

Dans le cadre de la mise en œuvre du projet d'aménagement du secteur de la Bergerie, la haie devra être recréée.

L'orientation d'aménagement et de programmation :

OAP de la Bergerie - initiale



Zone d'étude et surface constructible
Voie de desserte principale*
Amorce de voirie*
Liaison piétonne existante
Principe de liaison piétonne à créer*
Haie de type bocagère à renforcer ou à créer
Aire de stationnement mutualisée opération/autres usagers*

**Tracé, implantation et emprise figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude*

La programmation

Surface totale en hectare	Logements à prix maîtrisé minimum	Nombre minium de logements, au total	Densité minimale[5]	Echéancier (zonage PLU)
1,76	Non chiffré	32	18 log./ha	Court terme 1AUE

OAP de la Bergerie - modifiée

Périmètre de l'OAP
Accès double sens ou non
Accès sens unique, entrée ou sortie au choix*
Liaison piétonne existante
Liaison dédiée aux mobilités douces à créer en revêtement perméable*
Haie à recréer
Plantations existantes ou arbre isolé à conserver
Zone humide préservée
Bâtiments démolis (910m²)
Hypothèse d'implantation des logements*

**Implantation figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude*

La programmation :

Surface totale	Logts à prix maîtrisés	Nbre minimum	Densité minimale	Echéancier (zonage PLU)
1,11 ha	Non chiffré	21 logements	20 log./ha	2024-2026 (1AUE)

Artificialisation :

Surface totale	Surface artificialisée initiale	Surface moyenne par lot	Imperméabilisation attachée à la voirie	Part de l'artificialisation des sols admise
1,11 ha	910m²	140m²/log	2200 m² max.	50%

Justifications

Au plan de zonage, l'emprise de la zone humide identifiée est exclue de la zone 1AUE et reclassée en espace naturel. Pour donner suite aux remarques formulées par la MRAe, il a été ajouté une haie en limite nord de la zone à urbaniser, au contact de la zone humide.
Les limites du schéma de l'OAP sont adaptées en conséquence pour assurer la compatibilité interne entre les pièces constitutives du PLU de Balazé.
Le schéma prend en compte tout le patrimoine naturel existant : les zones humides, les plantations. La nouvelle OAP définie propose une densité minimale de 20 log./ha et un accueil de 20 logement minimum sur le secteur. Elle n'interdit pas la mise en œuvre d'une densité plus forte.
Il est ajouté une thématique sur la limitation de l'artificialisation des sols à hauteur de 50%, dans le but d'inscrire le PLU de Balazé dans la trajectoire ZAN visant à limiter/contrôler l'artificialisation des sols.
Il est donc défini une emprise maximale des voiries imperméables, de l'artificialisation moyenne par lot… dans le but de limiter l'impact de la mise en œuvre du projet sur l'environnement.

3.1.2 – Le secteur de la Perrière

Contexte :

Ce secteur est situé à l'entrée Est de l'agglomération de Balazé. Il existait encore, dans les années 1990, une exploitation agricole qui explique les surfaces artificialisées sur la zone, vestiges de l'activité passée.

Aujourd'hui, il est bordé par l'espace Kalabougou, un pôle d'équipements dédié aux associations, aux services d'action sociale et familiale. Cet espace est relié au cœur de bourg (école et commerces), par une liaison piétonne en site propre. En limite nord se trouve le cimetière et une zone pavillonnaire.

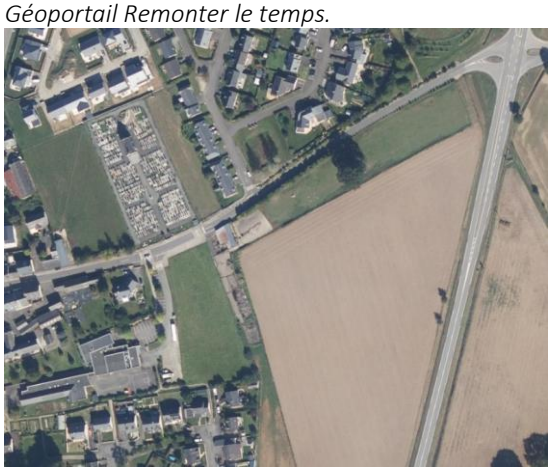
Le secteur de la Perrière regroupe une parcelle cultivée et une prairie. Elle est dotée d'un unique élément de patrimoine, un arbre.

Il était envisagé au PLU initial, de dédier cette large emprise à la réalisation d'équipements. Toutefois, en 2024, la commune, dans sa réflexion sur les besoins des habitants en matière d'équipements, a élargi sa réflexion à l'échelle intercommunale. Les démarches de mutualisation des équipements sont engagées et les besoins communaux ont évolué. La prise en compte de la trajectoire ZAN a aussi encouragé les élus à redéfinir leurs priorités en matière de consommation foncière.
La commune souhaite donc modifier la destination exclusive « équipements » de la zone de la Perrière vers une zone mixte habitat – équipements.

En effet, plusieurs projets sont en cours de définition :

- L'accueil d'une résidence sénior et de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite,
- La poursuite de l'accueil de logements, avec une mixité de typologie de logement.

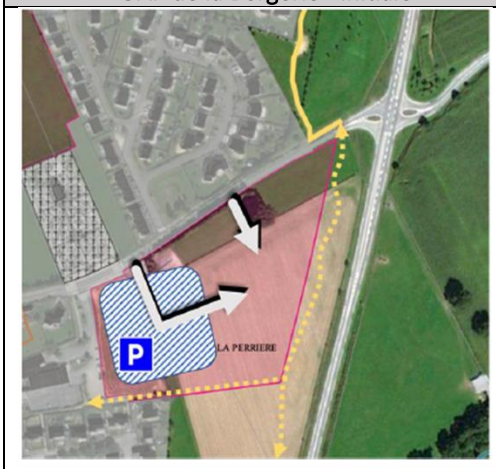
Photographie aérienne du 19/07/1990 – Géoportail Remonter le temps.



Photographie aérienne prise en 2023 – Géoportail

L'orientation d'aménagement et de programmation :

OAP de la Bergerie - initiale



Zone d'étude et surface constructible
Voie de desserte principale*
Liaison piétonne existante
Principe de liaison piétonne à créer*
Aire de stationnement mutualisée opération/autres usagers*

**Tracé, implantation et emprise figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude*

OAP de la Bergerie - modifiée

Périmètre de l'OAP
Accès double sens
Accès sens unique, entrée ou sortie au choix*
Liaison piétonne existante
Liaison dédiée aux mobilités douces à créer en revêtement perméable*
Créer un verger
Plantations existantes ou arbre isolé à conserver
Surface artificialisée existante
Hypothèse d'implantation des constructions logements, résidence et équipements*

*Implantation figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude

La programmation :

Surface totale	Equipements / hébergement	Logements	Densité minimale 20 log./ha	Echéancier (zonage PLU)
2,54 ha	30% Soit 0,76 ha	70% soit 1,78 ha	36 logements	2024-2026 (1AUE)

Artificialisation :

Surface totale	Surface artificialisée initiale	Surface moyenne par lot	Imperméabilisation attachée à la voirie	Part de l'artificialisation des sols admise
2,54 ha	1671 m²	140m²/log	5000 m² max.	50%

Justifications

Ce secteur était prévu pour l'accueil d'équipements communs à l'image de l'aire de stationnement prévue à l'OAP, visant la mutualisation des usages (logements/cimetière/aire de co-voiturage).

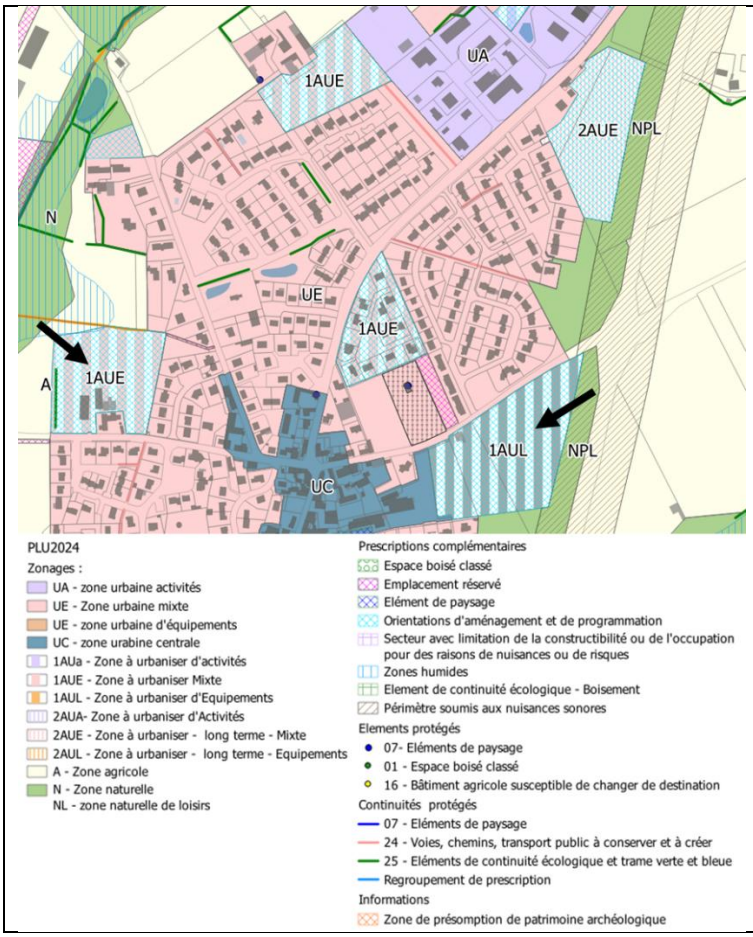
Il était déjà prévu, dans la version du PLU approuvé en 2020, que « Le Secteur de la Perrière, situé en continuité du pôle scolaire, aurait pour objet de permettre l'aménagement d'une aire de stationnement mutualisée en termes d'usage (co-voiturage, desserte des équipements existants et à venir et espace 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 (p108 du rapport de présentation). »

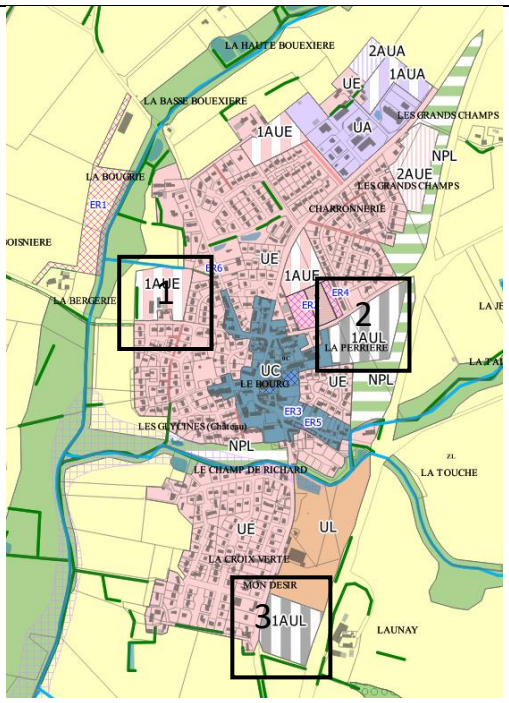
Toutefois, l'OAP est très précise en termes d'organisation spatiale et le schéma ne correspond pas au projet proposé par un opérateur. De plus, la commune souhaite diversifier l'usage de cet espace idéalement situé en continuité du cœur de bourg et pour lequel il existe déjà des liaisons piétonnes en site propre. Elle souhaite permettre la production de logements et l'installation d'activités compatibles avec la proximité des habitations.
Ces nouvelles orientations ne sont pas incompatibles et n'entravent pas la réalisation des projets initiaux d'aire de stationnement mutualisée, EHPAD…

En réponse à l'intégration du PLU de Balazé dans la trajectoire ZAN, des prescriptions en matière de densité, de répartition de l'occupation des sols, de limitations des surfaces imperméabilisées… sont définies.

3.2- Au règlement graphique

Situation des projets :





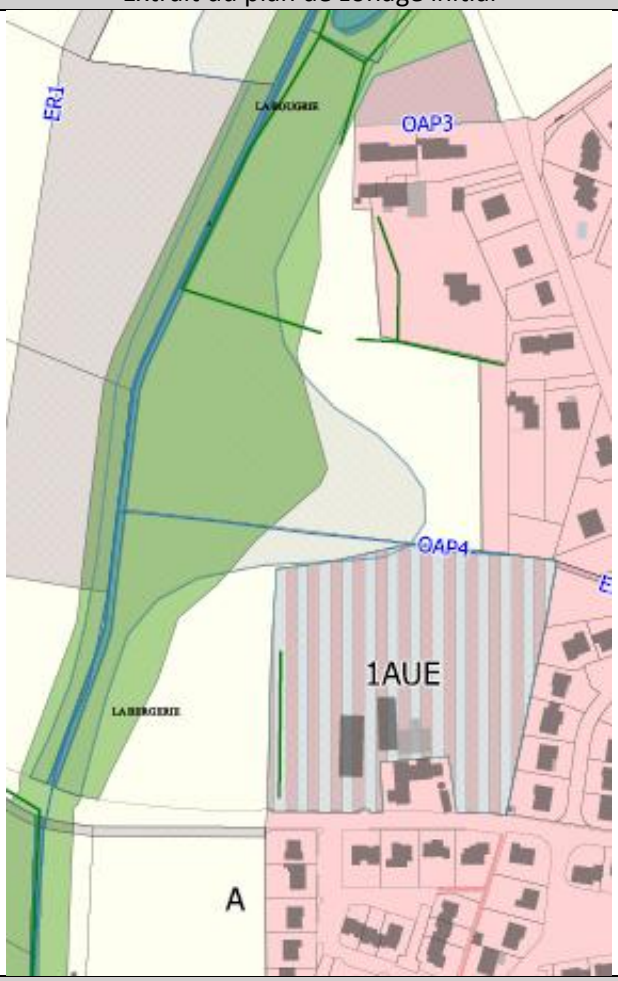
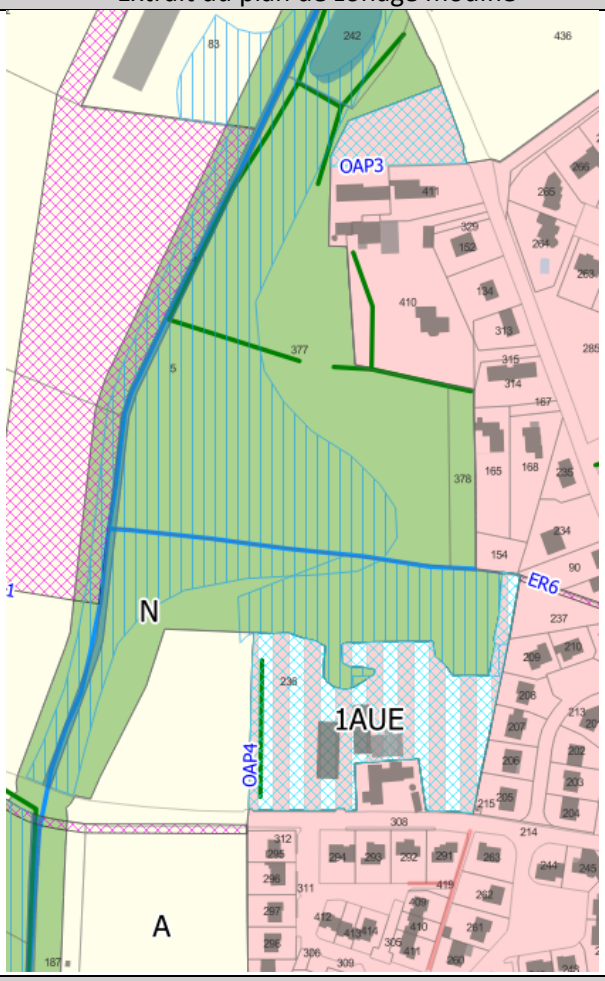
Identification spatiale :

1 – secteur de la Bergerie

2 – secteur de la Perrière

3 – secteur de Mon Désir

3.2.1- L'adaptation des limites de la zone de la Bergerie

Extrait du plan de zonage initial	Extrait du plan de zonage modifié
	

Justifications

La zone humide identifiée est exclue de la zone constructible et l'ensemble de la frange urbaine Ouest est intégrée en zone naturelle.
En effet, l'étude d'inventaire complémentaire des zones humides de la Bergerie laisse à penser que la zone humide est plus étendue que l'emprise reportée au plan de zonage du PLU.
Par précaution, la zone N est élargie.
Le changement de zone agricole à naturelle est sans conséquence sur la culture des sols. En revanche, la zone n'est plus constructible à vocation agricole, ce qui n'est pas gênant pour l'activité économique agricole au regard de la proximité des habitations de l'agglomération.

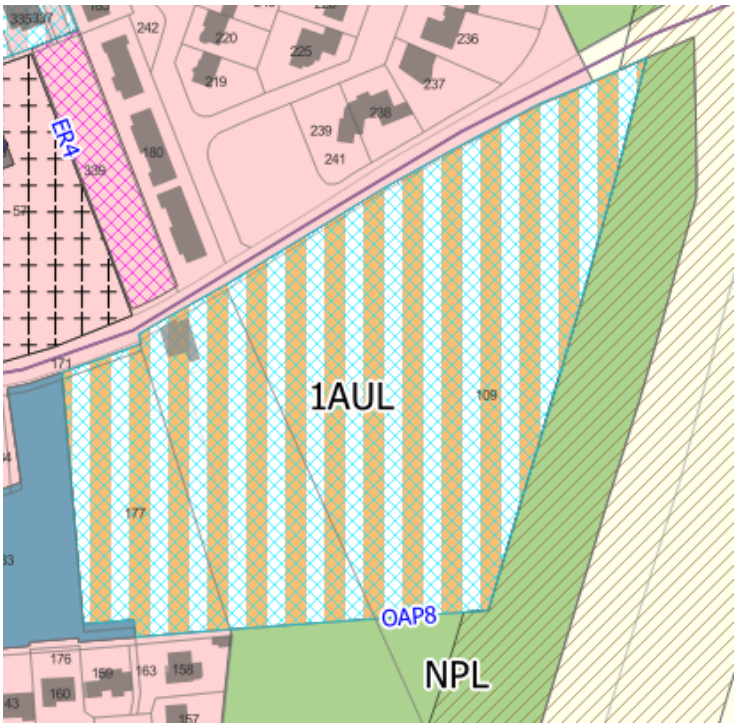
Incidences envisageables sur l'environnement

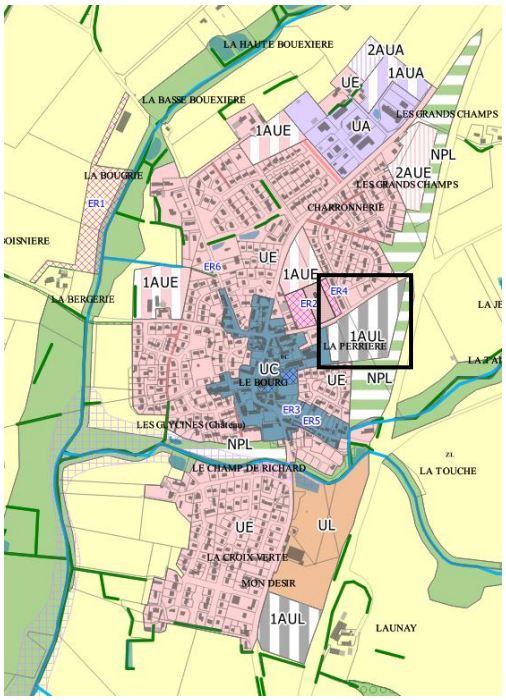
Situation par rapport :	Descriptif de l'état initial et des incidences :
Paysage	FAIBLE / cette zone d'habitation sera implantée dans la continuité de l'opération existante au Sud de la route départementale. Il est envisagé la reconstitution de la haie bocagère, qui, dans quelques années, participera à l'intégration paysagère de la zone d'habitations de la Bergerie
NATURA 2000	INEXISTANT / la zone NATURA 2000 la plus proche est située à 21km.
ZNIEFF	INEXISTANT / la ZNIEFF la plus proche est située à 4.31km
Trame verte et bleue du PLU	FAIBLE / la haie identifiée au plan de zonage et inexistante à ce jour sur site sera replantée. La qualité de la trame verte sera améliorée dans quelques années (15-20 ans)
Zones humides	FAIBLE / l'adaptation du zonage vise à préserver la zone humide repérée. Cette nouvelle identification assure la préservation de la qualité environnementale du secteur.

Agriculture	FAIBLE / l'adaptation des limites de la zones à urbaniser participe au maintien de l'emprise actuellement cultivée.
Assainissement	FAIBLE / l'augmentation du nombre de logements raccordés à l'assainissement collectifs est déjà prise en compte par le projet initial du PLU.
Servitudes d'utilité publique	INEXISTANT / non concerné
Risques connus	INEXISTANT / non concerné

3.2.2- Changement de l'affectation de la zone de la Perrière

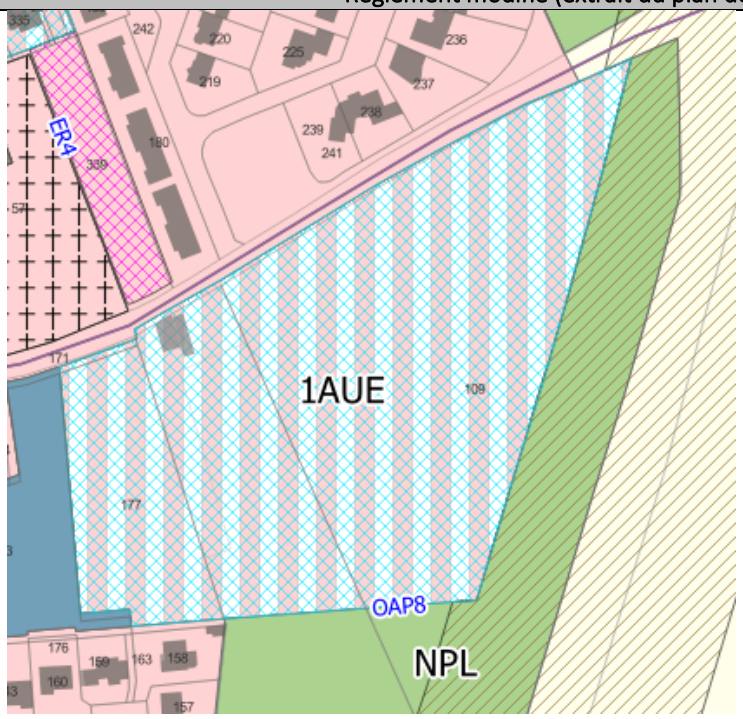
Règlement initial (extrait du plan de zonage)

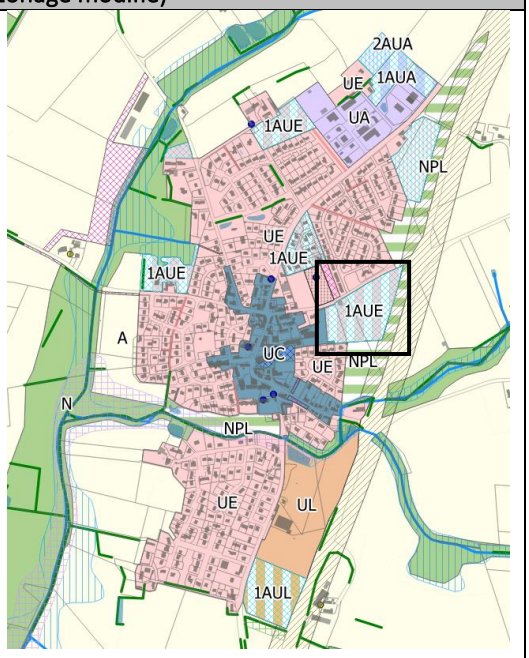




Extrait du plan de zonage - Agglomération

Règlement modifié (extrait du plan de zonage modifié)





Extrait du plan de zonage - Agglomération

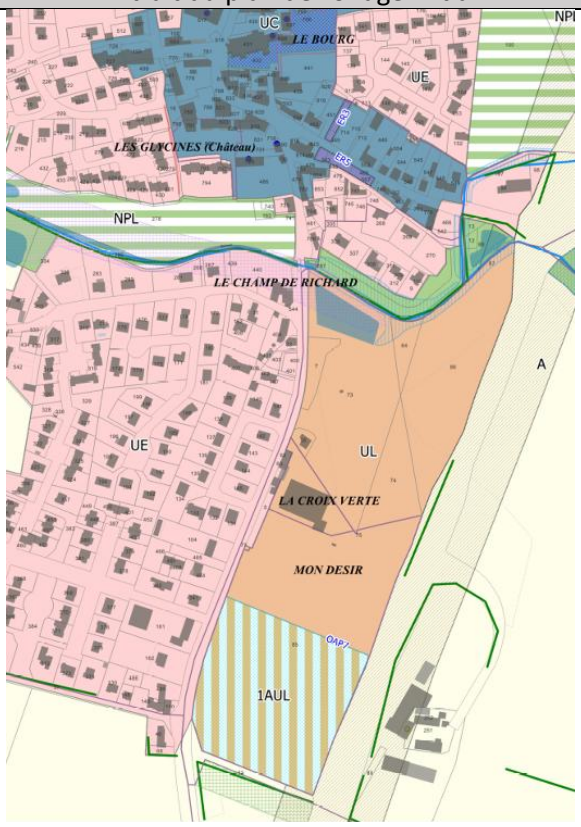
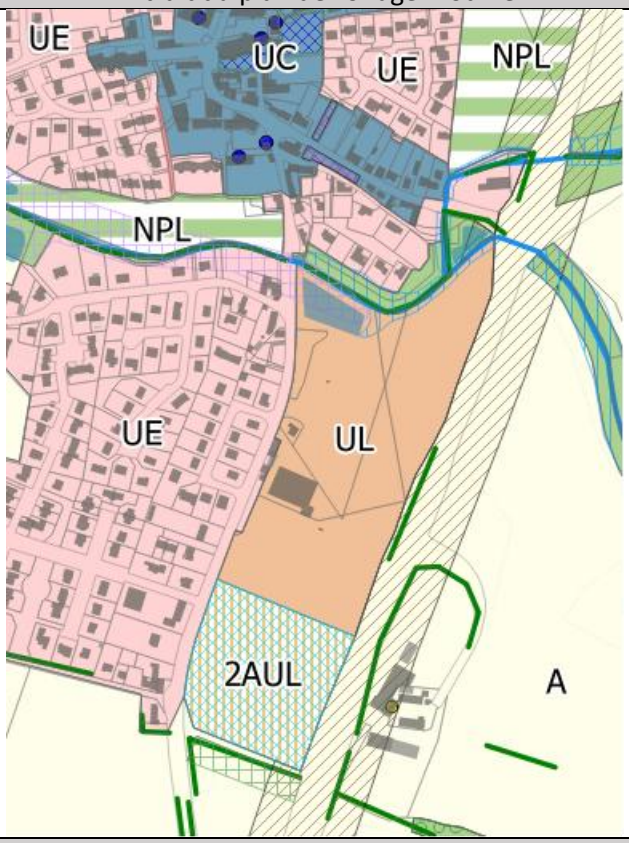
Justifications

La destination de la zone à urbaniser la Perrière passe de la vocation unique « accueil d'équipement » à un espace mixte d'accueil d'équipements, de logements et d'activités compatibles avec la proximité des logements.
Comme détaillé précédemment, il était déjà prévu, dans la version du PLU approuvé en 2020, que le secteur de la Perrière, situé en continuité du pôle scolaire, aurait une fonction mixte avec l'accueil d'une aire de stationnement mutualisée en termes d'usage, des logements types EHPAD et une salle de convivialité. Au regard des capacités d'accueil de logements où :
- la zone de la Bergerie est limitée et le projet est mis en attente par l'opérateur,
- la zone de la Bouëxière qui est en cours de viabilisation et qui permet l'accueil de 20 nouveaux logements sur la période 2025-2026,
- le projet de densification prévu sur la parcelle n°ZX46 (au nord de la mairie), où il est prévu l'accueil de 3360m², qui permettra la production de 6 à 8 logements (projet en cours de réflexion) ;
L'ouverture à l'accueil de logements du secteur de la Perrière permettra à la commune de poursuivre ses objectifs affichés au PADD du PLU et au PLH3, jusqu'en 2028-2029.

Incidences envisageables sur l'environnement

Situation par rapport :	Descriptif de l'état initial et des incidences :
Paysage	FAIBLE / situé en entrée d'agglomération, l'accueil de logement sur ce secteur va combler la frange urbaine perceptible depuis l'axe Vitré-Fougères. L'OAP prévoit l'aménagement d'un verger sur le secteur NPl qui aura un double intérêt : créer une zone tampon entre la route départementale et la nouvelle zone d'habitat et participer à l'intégration paysagère de la frange urbaine.
NATURA 2000	INEXISTANT / la zone NATURA 2000 la plus proche est située à 21km.
ZNIEFF	INEXISTANT / la ZNIEFF la plus proche est située à 4.31km
Trame verte et bleue du PLU	INEXISTANT / l'aménagement de la zone pourra être l'occasion de recréer une trame verte continue en milieu de zone et sur son pourtour.
Zones humides	INEXISTANT / non concerné
Agricultures	FAIBLE / la zone appartient à un propriétaire de chevaux qui fait exploiter sa parcelle par un agriculteur pour en assurer l'entretien. La zone était, au PLU précédent, déjà constructible à vocation d'accueil de logements. L'impact sur l'activité économique agricole est considéré comme très faible.
Assainissement	INEXISTANT / les réseaux sont présents sur le pourtour de la zone concernée et la STEP a la capacité de gérer les effluents des constructions à venir au cours des 10 prochaines années (durée d'application estimée du PLU).
Servitudes d'utilité publique	INEXISTANT / non concerné
Risques connus	INEXISTANT / non concerné

3.2.3- L'adaptation du zonage de Mon Désir

Extrait du plan de zonage initial	Extrait du plan de zonage modifié
	

Justifications

Dans le cadre de la notification du projet d'adaptation du PLU de Balazé et dans le contexte de projet d'élaboration du PLUi de Vitré Communauté, les personnes publiques associées, appuyées de la demande du commissaire enquêteur, ont demandé le reclassement de la zone 1AUL de Mon Désir, située en limite Sud de l'agglomération en 2AUL. La commune, sensible à la mise en œuvre de la trajectoire ZAN (zéro artificialisation nette) donne une suite favorable à cette demande.

Incidences envisageables sur l'environnement

Situation par rapport :	Descriptif de l'état initial et des incidences :
Paysage	INEXISTANT / la zone reste une parcelle cultivée.
NATURA 2000	INEXISTANT / la zone NATURA 2000 la plus proche est située à 21km.
ZNIEFF	INEXISTANT / la ZNIEFF la plus proche est située à 4.31km
Trame verte et bleue du PLU	INEXISTANT / la zone reste une parcelle cultivée.
Zones humides	INEXISTANT / la zone reste une parcelle cultivée.
Agriculture	INEXISTANT / la zone reste une parcelle cultivée.
Assainissement	INEXISTANT / la zone reste une parcelle cultivée.
Servitudes d'utilité publique	INEXISTANT / non concerné
Risques connus	INEXISTANT / non concerné

3.3- Au règlement littéral

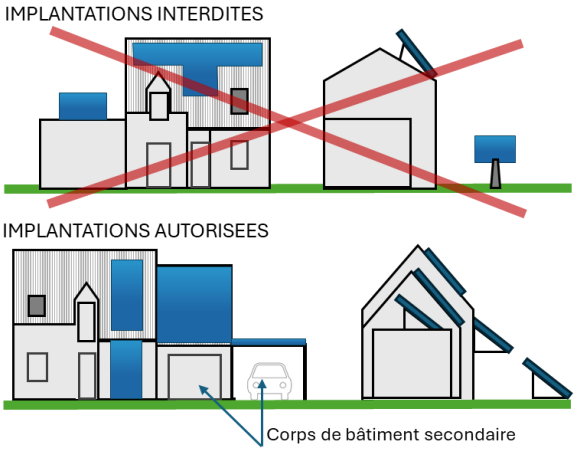
Contexte et guide de lecture

Le PLU de Balazé a déjà procédé à des adaptations du règlement littéral à l'occasion de la modification simplifiée n°1 approuvée le 19/10/2023. Aujourd'hui, la commune doit répondre à des demandes d'installation de trackers, que ce

soit dans le tissu bâti à destination principale de logements ou en zones naturelle et agricole, à proximité des installations agricoles.

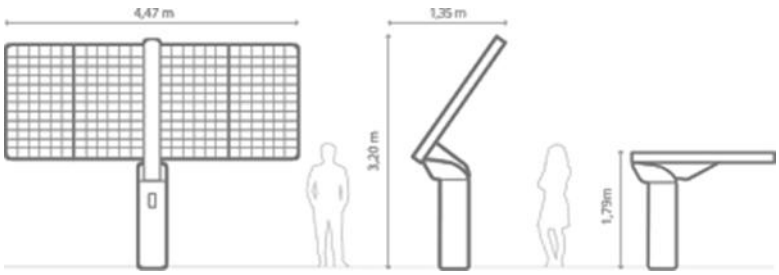
Cet amendement apporté au règlement littéral, ne remet pas en cause son état d'esprit initial ou la cohérence de cette pièce du PLU avec le PADD.
Pour simplifier la compréhension du lecteur, chaque modification est présentée :

- en ~~rose barré~~ pour les éléments supprimés
- en rose pour les éléments ajoutés

Extrait du règlement initial - zones UC, UE et 1AUE	Extrait du règlement modifié - zones UC, UE et 1AUE
UC, UE et 1AUE 2.3- Obligations en matière de performance énergétique et environnementale L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel. Afin de favoriser la production d'énergie solaire ou d'eau chaude solaire, les panneaux solaires sont autorisés à la condition de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade, ou soient implantés sur le corps de bâtiments secondaires. **En secteur UC :** Les panneaux solaires autorisés seront intégrés le plus harmonieusement possible à la volumétrie générale de préférence sur le volume annexe ou secondaire. *Illustration figurant à titre indicatif*	**UC, UE et 1AUE 2.3- Obligations en matière de performance énergétique et environnementale** L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel. Afin de favoriser la production d'énergie solaire ou d'eau chaude solaire, les panneaux solaires sont autorisés à la condition de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade, ou soient implantés sur le corps de bâtiments secondaires. Sont interdites les implantations suivantes : - Les trackers ou panneaux photovoltaïques sur mat, - Les panneaux sur toiture en saillie.  *Illustration figurant à titre indicatif* **En secteur UC :** Les panneaux solaires - photovoltaïques autorisés seront intégrés le plus harmonieusement possible à la volumétrie générale de préférence sur le volume annexe ou secondaire.

Justifications

Le règlement du PLU de Balazé est précisé sur ce sujet car la commune connait une augmentation des demandes d'installation de trackers ou panneau photovoltaïque sur mat destiné à l'autoconsommation. Ces dispositifs destinés à produire de l'énergie dans le respect des principes de développement durable devraient constituer des éléments comme les autres du vocabulaire architectural et, à ce titre, contribuer à enrichir la qualité architecturale et paysagère de l'agglomération.
Les trackers destinés à l'autoconsommation sont des installations mesurant, en fonction de leur orientation, jusqu'à 3,20m. Elles sont susceptibles d'apporter des nuisances aux voisinages : éblouissement et impact paysager. D'autres solutions de production d'énergie renouvelables existent et d'autres formes d'implantations sont proposées afin d'accompagner les porteurs de projets dans leurs réflexions.



Source de l'illustration : Luminoo

Extrait du règlement initial – zones A et N	Extrait du règlement modifié – zones A et N
A 2.1.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : **Les habitations existantes, à la date d'approbation du présent P.L.U., comprises en zone A :** Les annexes des constructions à usages d'habitations existantes devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale.	**A 2.1.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :** **Les habitations existantes, à la date d'approbation du présent P.L.U., comprises en zone A :** Les annexes des constructions à usages d'habitations existantes devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale. Cette règle s'applique aussi aux équipements de production d'énergie renouvelable (trackers, …)

A 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Autres bâtiments et constructions :

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à la condition de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade, ou soient implantés sur le corps de bâtiment secondaire.

Illustration figurant à titre indicatif

A 2.3- Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Construction à destination de logements :
L'implantation des logements devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

Afin de favoriser la production d'énergie solaire ou d'eau chaude solaire, les panneaux solaires sont autorisés à la condition de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade, ou soient implantés sur le corps de bâtiments secondaires.

Sont interdites les implantations de panneaux en saillie sur toiture.

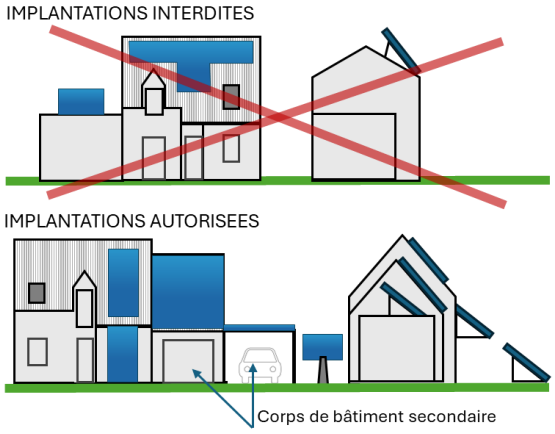


Illustration figurant à titre indicatif

Les bâtiments d'activité agricole :
Non règlementé

Justifications

En zone agricole, l'implantation de trackers n'était encadrée que pour les trackers attachés à l'activité agricole. La commune a donc souhaité encadrer l'implantation des trackers attachés à l'autoconsommation des habitations.
Dans un souci d'harmonisation du règlement, un paragraphe « Obligations en matière de performance énergétique et environnementale » a été ajouté en zone agricole et naturelle.
Ainsi, ce point du règlement a été modifié de la même manière en zone naturelle et qu'en zone agricole.

Incidences envisageables sur l'environnement

Situation par rapport :	Descriptif de l'état initial et des incidences :
Paysage	FAIBLE / l'adaptation du règlement concernant l'implantation des installations de capteurs solaires – panneaux photovoltaïques vise à accompagner leur développement et à limiter l'impact des installations en fonction des enjeux.
NATURA 2000	INEXISTANT / la zone NATURA 2000 la plus proche est située à 21km.
ZNIEFF	INEXISTANT / la ZNIEFF la plus proche est située à 4.31km
Trame verte et bleue du PLU	INEXISTANT / non concerné
Zones humides	INEXISTANT / non concerné
Agricultures	INEXISTANT / non concerné
Assainissement	INEXISTANT / non concerné
Servitudes d'utilité publique	INEXISTANT / non concerné

Risques connus	INEXISTANT / non concerné

3.4- Evolution du tableau des surfaces

Type de zone	P.L.U. approuvé en 2020			Modification n°1	Variation
	Secteur	Indice	surface (ha)	Surface (en ha)	
Zone urbaine	Centre ville	UC	6,06	6,06	0,00
	Développement urbain mixte	UE	48,10	48,10	0,00
	Equipements communaux	UL	4,50	4,50	0,00
	Activités industrielles et artisanales	UA	3,81	3,81	0,00
		U	**62,47**	**62,47**	**0,00**
Zone à urbaniser à court terme	Développement urbain mixte	1AUE	4,25	6,13	1,88
	Activités artisanales et industrielles	1AUA	1,25	1,25	0,00
	Equipements et loisirs	1AUL	4,60	0,00	-4,60
Zone à urbaniser ultérieure	Mixte	2AUE	1,69	1,69	0,00
	Equipements et loisirs	2AUL	0,00	2,06	2,06
	Activités artisanales et industrielles	2AUA	0,58	0,58	0,00
		AU	**12,37**	**11,71**	**-0,66**
Zone agricole	Agricole	A	2746,45	2744,53	-1,92
	Artisanal	Aa	0,85	0,85	0,00
		A	**2747,30**	**2745,38**	**1,92**
Zone natuelle	Loisirs et équipements	NPL	7,46	7,46	0,00
	Espace Naturel	N	836,40	838,98	2,58
		N	**843,86**	**846,44**	**2,58**
	Superficie communale		**3666,00**	**3666,00**	**0**

4- Impact envisagé de la mise en œuvre du projet sur l'environnement :

L'application du projet de modification n°1 du PLU de Balazé **n'aura pas d'impact particulier sur l'environnement en comparaison de l'application du règlement graphique et littéral actuel.** En effet, le présent projet de modification du PLU :

- Ne donne pas de surfaces constructibles supplémentaires en zone naturelle et agricole : La surface constructible est d'ailleurs réduite par le reclassement d'une zone humide en espace naturel. La révision des OAP permet d'optimiser l'utilisation des espaces ouverts à l'urbanisation et d'intégrer une nouvelle notion au PLU de Balazé, visant à limiter l'artificialisation des sols lors de la réalisation des opérations d'aménagement à venir.
- Ne génère pas d'impact sur l'environnement : les objets de la procédure sont sans rapport avec un possible impact sur l'environnement. Seul le complément apporté à l'inventaire des zones humides est susceptible d'avoir un impact positif sur l'environnement.
- Ne génère pas d'impact sur l'activité agricole : Les objets de la procédure sont sans rapport avec l'activité agricole.

Pour mémoire, les avis émis par la MRAe sur le présent PLU, lors de sa révision générale et lors de la modification simplifiée n°1 sont joints au dossier. De plus, la commune a saisi l'Autorité Environnementale dans le cadre de la présente procédure.

Enfin, le projet sera été notifié aux personnes publiques associées suivantes, qui auront un délai de un mois pour communiquer leurs remarques à la commune :

- Au Préfet,
- Aux Présidents des Conseils Régional et Départemental,
- Au Scot du Pays de Vitré,
- A Vitré Communauté,
- Aux communes voisines,
- Aux Présidents des Chambres de commerce et d'industrie, des Métiers et de la Chambre d'agriculture,
- A la CDPENAF.

Annexe 1

Extrait de la décision de la MRAe n°2017 – 004782

Décide :

Article 1

En application de l'article R. 104-28 du Code de l'Urbanisme, **le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Balazé est dispensé d'évaluation environnementale.**

Article 2

La présente décision ne dispense pas des autres procédures et autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3

Cette décision, exonérant le pétitionnaire de la production d'une évaluation environnementale, est délivrée au regard des informations produites par celui-ci. Cette exonération peut être remise en cause si les résultats d'études ultérieures mettent en évidence des impacts ou une sensibilité particulière du milieu ou si le document qui sera finalement arrêté aura évolué de façon significative par rapport aux éléments présentés lors de la procédure d'examen au cas par cas.

Par ailleurs, l'absence de réalisation d'une évaluation environnementale ne dispense pas la commune de mettre en œuvre les principes généraux énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, ainsi que de répondre aux exigences de contenu du rapport de présentation énoncées dans l'article R. 151-1 du même code. À ce titre, le rapport de présentation devra notamment analyser l'état initial de l'environnement, exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et les incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

Article 4

La présente décision sera transmise à la personne publique responsable ainsi qu'au Préfet du département concerné. Par ailleurs, elle sera publiée sur le site Internet de la MRAe (www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Fait à Rennes, le 05 mai 2017

La Présidente de la MRAe de la région Bretagne

Annexe 2

Extrait de la décision de la MRAe n°2022 – 010226

Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

Information de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne sur la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Balazé (35)

n° MRAe 2022-010226

Au regard du dossier reçu de la commune de Balazé le 25 octobre 2022, en l'absence de l'avis conforme visé par l'article R 104-33 du code de l'urbanisme au terme du délai de deux mois, la MRAe de Bretagne est réputée avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale conformément à l'article R 104-35 du code de l'urbanisme.

La présente information sera :

- notifiée à la personne publique responsable ;
- jointe au dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public, avec le formulaire mentionné à l'article R104-34 du code de l'urbanisme ;
- mise en ligne sur le site internet de la MRAe (www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Fait à Rennes, le 26 décembre 2022

Pour la MRAe Bretagne,

le président

Signé

Philippe Viroulaud

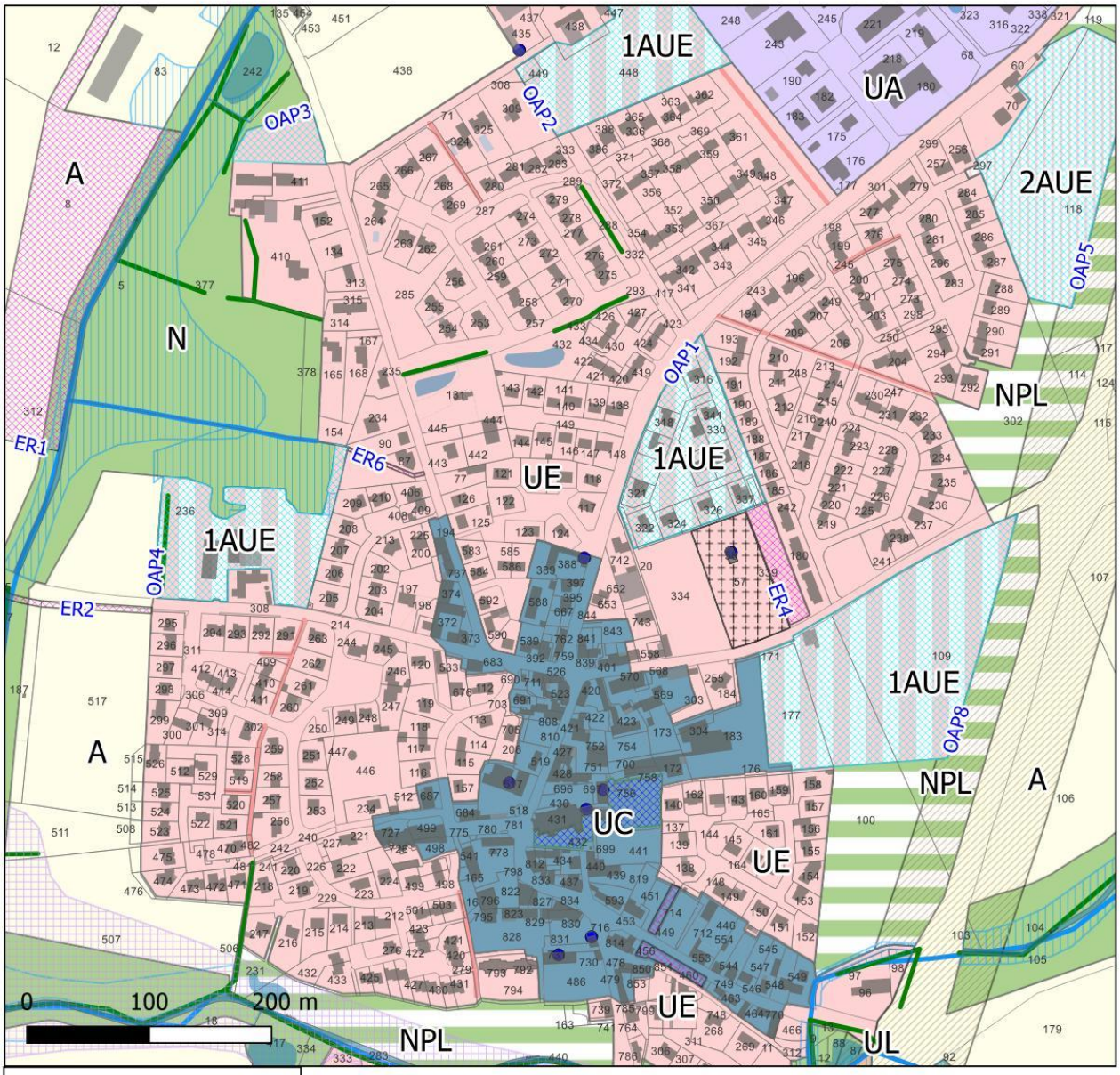
Information en date du 26 décembre 2022
Mission régionale d'autorité environnementale de BRETAGNE

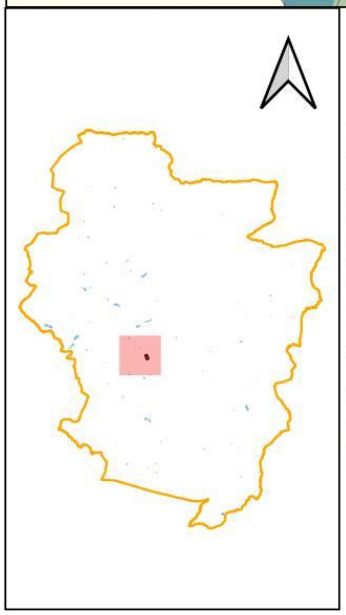
2- LE REGLEMENT MODIFIE

Voir le documents 4.1-Reglement

3- PLAN DE ZONAGE MODIFIE

Extrait du plan de zonage modifié





Légende :

Zonage :

- UC- zone urbaine centrale
- UE - zone urbaine mixte
- UA - zone urbaine activités économique
- UL - zone urbaines d'équipements
- 1AUE - zone à urbaniser mixte
- 2AUE - zone à urbaniser mixte
- A - Zone agricole
- N - zone naturelle
- NPL - Zone natuelle de loisirs

Prescriptions complémentaires :

- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- Elément de paysage : jardins protégés
- Orientations d'aménagement et de programmation
- Zone soumise au risque d'inondation
- Zones humides
- Marge de recul RD178

Eléments identifiés :

- Patrimoine bâti

Elements linéaires identifiés :

- Chemins à conserver
- Haie à conserver
- Trame bleue - cours d'eau

4- LES OAP MODIFIEES

4- La Bergerie

Le schéma

Périmètre de l'OAP
Accès double sens ou non
Accès sens unique, entrée ou sortie au choix*
Liaison piétonne existante
Liaison dédiée aux mobilités douces à créer en revêtement perméable*
Haie à recréer
Plantations existantes ou arbre isolé à conserver
Zone humide préservée
Bâtiments démolis (910m²)
Hypothèse d'implantation des logements*

*Implantation figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude

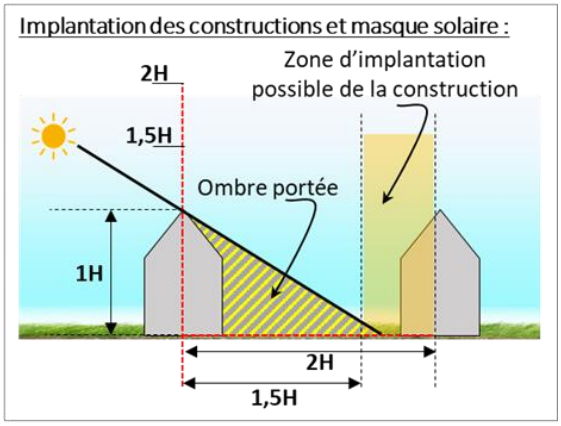
Une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble :

La zone 1AUE est située au Centre-Ouest du bourg et en entrée Est du bourg (rue Paris Jallobert—RD 528) qui permet de rééquilibrer la répartition spatiale des secteurs de développement. Elle s'inscrit dans la continuité du tissu existant et permet d'offrir une frange d'urbanisation qui assure l' équilibre Est/Ouest dans la répartition spatiale des secteurs de développement. Cette zone permet d'obtenir une cohérence dans l'urbanisation.

L'urbanisation de la zone devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble plutôt dédiée à l'accueil d'habitations.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère:

Architecture / Implantation : Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire, suivant le principe du schéma ci-contre, relatif aux masques solaires.



La qualité environnementale et la prévention des risques

Paysage et patrimoine : La haie bocagère existante pour partie à conserver et à recomposer en périphérie du futur quartier. La section Nord de la haie est à créer.

Qualité environnementale : L'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits. Les clôtures devront être perméable de façon à permettre la circulation de la « petite faune » (grillage doublé ou non d'une haie, sans soubassement).

Les déplacements :

La voie de desserte Création d'une voie nouvelle interne à l'opération et en accroche sur la rue Paris Jallobert. La voie nouvelle sera mixte et à sens unique, son tracé figure à titre indicatif. Des voies tertiaires pourront également être réalisées en complément, elles pourront se terminer en impasse.

La terminaison de la voie pourra présenter une amorce pour assurer le prolongement de la voie ou la mise en place d'un cheminement piéton, afin de relier la rue du Hay Châtelet.

Voirie mixte – Urban Rooms

Exemple de Chaussée à voie centrale banalisée - à Langan (35)

Des chemins seront créés dans le prolongement des chemins existants, ils permettront d'assurer des relations inter quartiers.

Une aire de stationnement mutualisable équipements/aires de stationnement communes à l'opération.

La programmation

Surface totale en hectare	Logements à prix maîtrisé minimum	Nombre minium de logements, au total	Densité minimale[1]	Echéancier (zonage PLU)
1,11	Non chiffré	21	20 log./ha	2024-2026 (1AUE)

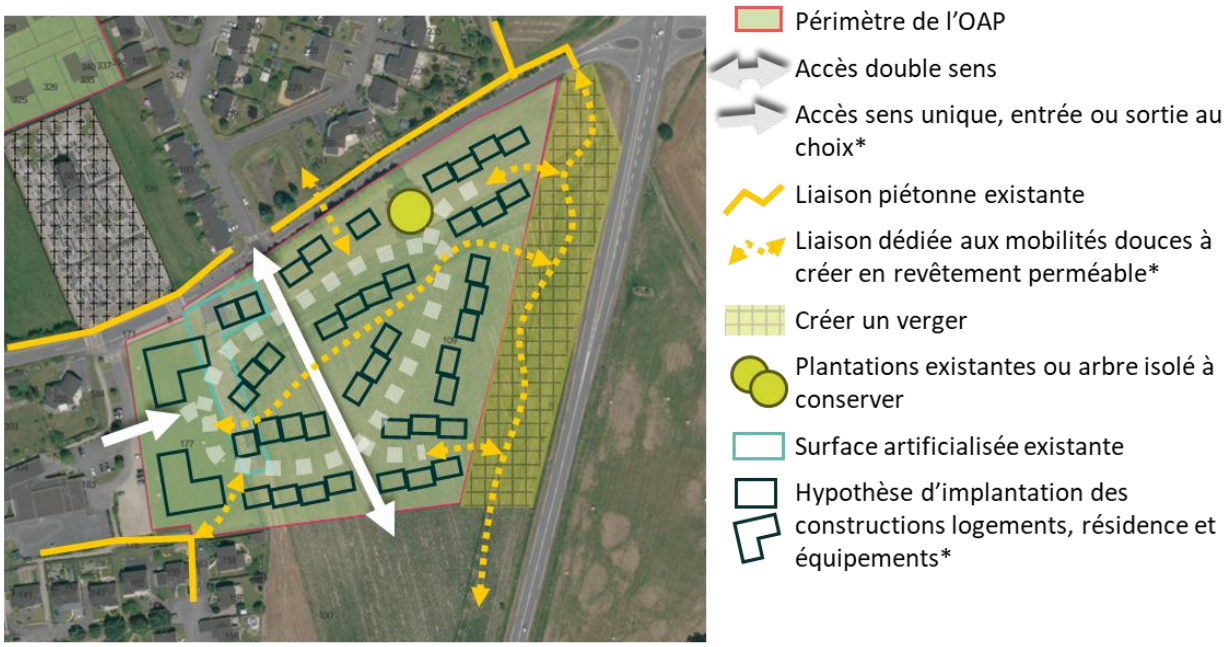
L'artificialisation

Surface totale	Surface artificialisée initiale	Surface moyenne par lot	Imperméabilisation attachée à la voirie	Part de l'artificialisation des sols admise
1,11 ha	910m²	140m²/log	2200 m² max.	50%

[1] Densité minimale en nombre de logements par hectare

8- Zone mixte de La Perrière

Le schéma



*Implantation figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude

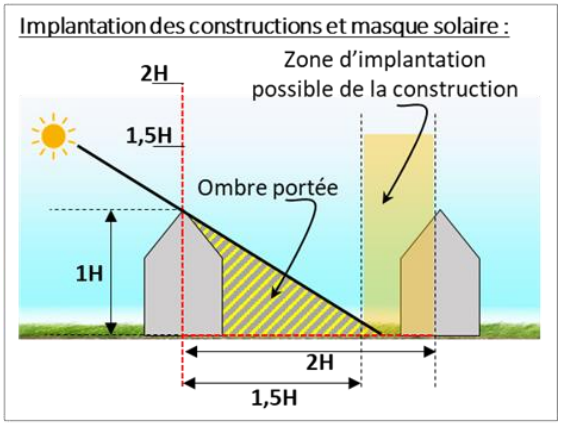
La zone de la Perrière est située en entrée Est du bourg (rue Abbé Brohan - RD 528) qui permet de compléter les d'équipements existants et de conforter la centralité du centre bourg et le tissu bâti de la frange urbaine en contact avec la RD178. La surface de la zone est d'environ 2,54 hectares. L'urbanisation de la zone pourra être réalisée au fur et à mesure des besoins identifiés (logements, hébergements, équipements), dans la mesure du respect du schéma d'aménagement proposé.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Aménagement / Implantation des constructions : En fonction du type d'équipements qui trouveront place sur ce secteur, ils devront être aménagés de façon économe :

- Par la mutualisation des aires stationnements ;
- Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l'implantation de la construction en milieu de parcelle est interdite.**

Architecture / Implantation : Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire, suivant le principe du schéma ci-contre, relatif aux masques solaires.



Les déplacements :

La voie de desserte : La desserte sera assurée par la création d'une voie en accroche sur la rue de l'Abbé Brohan. La voirie sera hiérarchisée avec une voie nouvelle centrale et des voies secondaire mixte pouvant fonctionner à sens unique. Le tracé des voies figure à titre indicatif sur le schéma. Des voies tertiaires pourront également être réalisées en complément, elles pourront se terminer en impasse.

La voie d'accès principale, à double sens, pourra présenter une amorce pour assurer le prolongement de la voie ou la mise en place d'un cheminement piéton, en direction du Sud.

Voirie mixte – Urban Rooms

Exemple de Chaussée à voie centrale banalisée - à Langan (35)

Liaison piétonne : des chemins piétonniers sont à créer pour assurer des connections inter quartier.

La qualité environnementale et la prévention des risques

Qualité environnementale : L'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits. Les clôtures devront être perméables de façon à permettre la circulation de la « petite faune » (grillage doublé ou non d'une haie, sans soubassement).

La programmation

Surface totale	Equipements / hébergement	Logements	Densité minimale 20 log./ha	Echéancier (zonage PLU)
2,54 ha	30% Soit 0,76 ha	70% soit 1,78 ha	36 logements	2024-2026 (1AUE)

L'artificialisation

Surface totale	Surface artificialisée initiale	Surface moyenne par lot	Imperméabilisation attachée à la voirie	Part de l'artificialisation des sols admise
2,54 ha	1671 m²	140m²/log	5000 m² max.	50%

5- NOTIFICATION AUX PPA ET AVIS MRAE

Dossier réalisé par :

Cabinet URBA
20, Rue des Feuteries
35300 FOUGERES
09 83 95 47 67
contact@urba.pro