

<b>PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 22 JUILLET 2019 VALANT COMPTE-RENDU</b>
--

L'an deux mil dix-neuf, le 22 juillet à 20h30, le Conseil municipal de cette commune régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Madame Maryanick Méhaignerie, Maire.

**Présents** : Maryanick MEHAIGNERIE, Bernard DELAUNAY, Sabrina SAUDRAIS, Pascale DAKA, Thierry DUPLAT, André MONGODIN, Marie-Anne BRIAND, Louis ROZE, Nicole BARDAINE Claudine PAYSANT, Marie-Thérèse ESNAULT Daniel CHEUL, Stéphane DOUABIN, Christophe BOITTIN David VEILLARD, Rachel CHEVILLARD Florence PAINCHAUD

**Excusé(e)s** : Gérard GILBERT, Yannez BOUCHER-HENRY

*Pouvoirs* : Gérard GILBERT a donné pouvoir à Sabrina SAUDRAIS  
Yannez BOUCHER-HENRY a donné pouvoir à Bernard DELAUNAY

*Nicole BARDAINE est nommée secrétaire de séance*

Avis du conseil municipal sur le procès-verbal du 11 juillet 2019 : reporté au conseil du 5 septembre 2019

Le présent procès-verbal a été affiché le 26 juillet 2019

➤ **2019 07 22 d1 – Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme**

Madame le Maire rappelle que la révision du document d'urbanisme de la commune de Balazé a été prescrite et les modalités de la concertation ont été définies par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mars 2016.

Madame le Maire expose au Conseil Municipal les principales justifications qui motivaient la révision du plan local d'urbanisme :

S'inscrire dans les objectifs de développement durables et de modération de la consommation de l'espace et intégrer toutes les évolutions législatives liées à la loi ENE (engagement national pour l'environnement) et la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

Prendre en compte les orientations générales définies par les documents supra-communaux notamment le SCOT du Pays de Vitré, approuvé le 15 février 2018.

Prendre en compte les enjeux environnementaux, notamment par la valorisation de la trame verte et bleue et par la préservation des zones humides.

Madame le Maire précise les objectifs qui ont été poursuivis dans le cadre de la définition du projet de P.L.U. :

**1 – ELABORER UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT DURABLE:**

- ✓ **Protéger l'environnement et prendre en compte l'armature naturelle du territoire communal**  
Il s'agira en particulier de :
  - Etre attentif à la préservation des corridors biologiques et autres trames vertes et bleues, au maintien de certains cônes de vue sur l'église et son clocher.
  - Valoriser le cadre naturel en apportant une attention particulière au chevelu hydrographique.
  - Mettre en évidence l'espace agricole qui est l'expression d'une relation dynamique entre un territoire donné et ses activités humaines. L'agriculture tient une place importante dans la

production, la gestion et l'évolution des paysages, elle devra occuper une place prépondérante dans le document d'urbanisme.

✓ Respecter le paysage et renforcer la qualité du cadre de vie

Il s'agira en particulier de :

- Améliorer les entrées de l'agglomération
- Affirmer un centre bourg homogène et unitaire en appui sur la reconnaissance du centre historique.
- Maintenir un espace vert aux abords de la salle des fêtes
- Maintenir des structures végétales en accompagnement des chemins.
- Affirmer le parc du Rabault (dit parc des Glycines) et le poursuivre selon l'armature naturelle en place
- 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

✓ Apporter une réflexion sur la thématique des déplacements doux

Il s'agira en particulier de :

- Développer le maillage des continuités douces
- Proposer aux habitants, actuels et futurs, de nouvelles connexions piétonnes dans un objectif d'irrigation et de maillage avec le centre bourg, les secteurs d'habitat résidentiels existants et projetés.
- Poursuivre les liaisons douces déjà mises en œuvre.
- Assurer des connexions vers les secteurs d'équipements (notamment sportifs).

✓ Apporter une réflexion sur la maîtrise des flux de circulation

Il s'agira en particulier de :

- Prendre en compte les problématiques de transports et de déplacements.
- Engager une réflexion sur l'organisation du stationnement poids lourds
- Anticiper les futurs besoins des habitants en termes de sécurisation et d'adaptation des voies de circulation.
- Sécuriser les principaux carrefours internes au bourg
- Réfléchir au développement de nouvelles voies dans le tissu existant, afin d'améliorer les conditions de circulation
- Apaiser la circulation en centre bourg et sécuriser le trafic des engins agricoles et poids lourds, en étudiant de nouvelles liaisons pour les véhicules (principalement camions et engins agricoles).

✓ Encadrer et maîtriser l'espace pour assurer le développement de la commune avec le souci d'une gestion économe de l'espace

Il s'agira en particulier de :

- Maîtriser l'étalement urbain par un équilibre entre le développement de l'habitat et le renouvellement urbain en appui sur l'étude de revitalisation
- Tenir compte des potentialités foncières du centre bourg (dents creuses, parcelles densifiables, espaces mutables) afin de les qualifier et de définir la destination de ces espaces.
- Reconsidérer la réflexion sur le développement de la commune au regard des ZAD actuellement présentes sur le territoire communal (conservation ou non, modification de périmètre)
- Poursuivre les actions en faveur de la mixité sociale et intergénérationnelle par:
  - l'intervention sur le parc existant pour lutter contre la vacance
  - la mise en place de programme mixte logements / commerces
  - la diversité de l'offre de logement et l'accueil de jeunes ménages

- Engager une réflexion sur l'évolution des bâtiments situés en dehors de l'agglomération dans le respect des exploitations agricoles.

## 2 – AFFIRMER LA DYNAMIQUE COMMUNALE

- ✓ Favoriser le développement économique en soutenant, de façon équilibrée, l'ensemble des activités  
Il s'agira en particulier de:
  - Considérer l'importance du territoire agricole et d'assurer sa préservation
  - Anticiper le devenir de la zone artisanale située en entrée de bourg, dans la partie Nord- Est de celui-ci et envisager ses possibilités d'extension.
- ✓ Favoriser les commerces et équipements  
Il s'agira en particulier de :
  - Intégrer la réflexion sur l'évolution de l'espace central que constitue la Place de la Paix et plus particulièrement sur sa fonction (mixité commerces et logements), son positionnement et son attractivité.
  - Conforter la dynamique du territoire communal en appui sur la réflexion sur le devenir des équipements (positionnement / extension ou déplacement) et mettre en place les emplacements réservés nécessaires le cas échéant.
  - Promouvoir les projets favorisant la réduction de la consommation énergétique.

## 3 – TRADUIRE LE PROJET COMMUNAL DE BALAZE PAR DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ADAPTEES :

- ✓ Encadrer et maîtriser l'espace pour assurer le développement de la commune avec le souci d'une gestion économe de l'espace, il s'agira en particulier de :
  - Mettre le Plan Local d'Urbanisme en compatibilité avec les normes juridiques supérieures (notamment les dispositions Grenelle I et II, ALUR...) et assurer l'articulation des objectifs communaux avec les grands principes législatifs portés par l'Etat
  - Mettre le Plan Local d'Urbanisme en compatibilité avec les documents supra-communaux notamment le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Vitré
  - Mettre en œuvre une refonte du règlement en vigueur et redéfinir les outils réglementaires afin de prendre en compte le projet communal ceci dans le respect des dispositions de la loi SRU et dans le cadre des dispositions nouvelles offertes par la loi Grenelle 2 et selon les modalités du contenu du PLU modernisé.

Madame le Maire rappelle que le débat sur le projet d'aménagement et de développement durables s'est tenu au sein du Conseil Municipal le 23 novembre 2016.

Madame le Maire rappelle également les modalités de la concertation retenues conformément à article L.103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme afin d'associer pendant la durée de la révision du P.L.U., jusqu'à l'arrêt du projet, les habitants, les associations locales et autres personnes concernées :

- L'information au public sera dispensée de manière régulière à partir de publications dans le bulletin municipal et dans la presse (Ouest France et Journal de Vitré) ainsi que sur le site internet de la commune pour permettre un accès aux informations relatives au projet de révision du Plan Local d'urbanisme :  
Une information a été faite au démarrage de la procédure dans le Ouest France et le Journal de Vitré le 8 avril 2016  
Des articles sont parus dans les bulletins municipaux de juin 2016, décembre 2016, juin 2017 et décembre 2017  
Une information régulière a été faite sur l'évolution du projet de P.L.U., sur le site internet, entre le 25 mars 2016 et le 22 juillet 2019

- L'ouverture d'un registre de concertation mis à disposition du public aux heures habituelles d'ouverture de la mairie permettant à la population de s'exprimer :  
A ce registre composé de 19 pages, ouvert du 25 mars 2016 au 22 juillet 2019, 15 remarques ont été formulées
- L'organisation d'une exposition publique sous la forme de panneaux et d'une mise à disposition de documents de synthèse au fur et à mesure de leur réalisation :  
Mise à disposition de panneaux à la mairie et mise à disposition des documents de synthèses à l'accueil de la mairie
- Une mobilisation de la population au moyen de deux réunions publiques et d'une permanence de trois heures, réalisées avant l'arrêt du projet par le Conseil Municipal. Toute réunion publique supplémentaire ou autre moyen de concertation jugée nécessaire par la collectivité pourra être décidée :  
Deux réunions publiques ont été organisées le 25 janvier 2017 et le 12 septembre 2017. Une permanence de 3 heures s'est tenue en mairie le 13 juillet 2019, avant l'arrêt du projet par le conseil municipal
- Mme la Maire a assuré l'accueil de l'ensemble des personnes ayant sollicité un rendez-vous concernant la révision du PLU en cours

### **Madame le Maire présente le bilan de la concertation :**

Cette concertation a fait ressortir les points suivants :

- Remarques portées au registre : 15
- Courriers reçus : 1
- Courriels : 0

Les éléments ont été examinés et pris en compte de la manière suivante :

Madame le Maire précise que les remarques adressées portent sur :

- Trois demandes relatives à des changements de destination de constructions existantes sont enregistrées : *le patrimoine bâti en pierre est identifié au plan de zonage du PLU comme éléments susceptibles de changer de destination, après avis conforme de la CDPENAF.*
- Une demande relative à un projet d'extension d'un logement existant : *le règlement du PLU autorise les extensions limitées des habitations existantes situées en zone naturelle ou agricole. La limitation est précisée au règlement littéral du PLU ;*
- Les terrains concernés situés au sein de l'agglomération, en zone U au PLU révisé : *le projet communal ayant pour objectif de permettre la mixité d'usage des sols, il est donné une suite favorable à l'ensemble des demandes de constructibilité en zone urbaine à destination principale d'accueil d'habitation,*
- La ZA de la Haute Bouëxière : *demande d'autorisation pour la transformation d'un atelier en habitation : la demande est incompatible avec le projet communal de favoriser le développement d'activités économiques sur la zone d'activités artisanales.*
- Une demande de terrain constructible sur la parcelle n°377, section ZZ située en continuité Ouest de l'agglomération : *la parcelle est en partie bordée d'un cours d'eau, elle est dotée d'un plan d'eau, le tout compris en zone naturelle (trame verte et bleue). La construction à usage d'habitation et son annexe sont comprises en zone urbaine : zone constructible. Le reste de la parcelle est comprise en zone agricole, le projet de développement urbain n'étant pas envisagé sur ce secteur.*
- Trois demandes et interrogations concernant le projet de chemin de contournement du cœur de bourg par les engins agricoles : *La commune a mené une réflexion d'aménagement d'ensemble à l'échelle de l'agglomération. Le tracé du projet de chemin est maintenu au projet de PLU et*

*propose deux hypothèses, l'emplacement réservé n°1 et l'emplacement réservé n°2. A ce jour, le tracé exact n'est pas encore arrêté.*

- Zone 2AUE Sud-Ouest, un riverain demande qu'une bande de terrain au nord de la zone soit classée en zone Agricole, et remarque que la proposition de desserte est dangereuse rue des Courtils : *la zone 2AUE a été classée intégralement en zone agricole*
- Deux demandes de terrain constructible en espace rural, à vocation d'habitation : *Le projet communal limite la production de constructions neuves à destination de logement uniquement à l'agglomération de Balazé. La production de nouveaux logements en espace rural se fera uniquement par changement de destination visant à valoriser le patrimoine bâti communal.*
- Une demande de réduction de l'emplacement réservé n°2 au PLU initial : *cet emplacement réservé est supprimé au profit de la définition d'une orientation d'aménagement et de programmation.*
- Une demande d'extension de bâtiment d'activité artisanale existante implanté en zone rurale : *la demande a été prise en compte et un STECAL a été délimité pour répondre à cette demande, sous réserve de l'avis favorable de la CDPENAF.*
- Une remarque relative à une erreur de report de l'emprise d'un espace boisé classé (EBC) : *l'adaptation a été apportée. De plus, pour donner suite aux échanges avec les services de Vitré communauté, les EBC sont supprimés au profit d'une identification des boisements et d'une protection au titre des continuités écologiques.*

Madame le Maire ajoute que ce bilan met fin à la concertation préalable qui aura été menée du 25 mars 2016 au 22 juillet 2019.

#### **L'arrêt du projet de plan local d'urbanisme :**

Pour faire suite à la phase d'études, de concertation et d'élaboration associée, le Conseil Municipal doit se prononcer sur le projet de PLU. Celui-ci sera ensuite transmis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration qui disposeront d'un délai de trois mois pour faire valoir leurs observations. Ensuite, il sera soumis à enquête publique, ce qui permettra aux habitants de s'exprimer une nouvelle fois sur le projet et de faire valoir leurs observations avant l'approbation du PLU. La commission d'enquête remettra son rapport et ses observations. Puis le conseil municipal aura approuvé le PLU en y apportant, s'il le souhaite, des modifications pour tenir compte des résultats de l'enquête et des avis des personnes publiques. Les modifications apportées après l'enquête publique ne doivent pas remettre en cause l'économie générale du document.

Le projet de P.L.U. prêt à être arrêté est composé des pièces suivantes :

- Un rapport de présentation,
- Un projet d'aménagement et de développement durables,
- Des orientations d'aménagement et de programmation portant sur l'aménagement, l'environnement, l'habitat, les transports et les déplacements,
- Un règlement qui délimite les zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et qui fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones,
- Les documents graphiques du règlement au nombre de trois,
- Des annexes.

CONSIDERANT que :

- Le Conseil Municipal a débattu des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) lors de sa séance du 23 novembre 2016 et que ces orientations sont conformes aux objectifs énoncés lors de la prescription de l'élaboration du PLU ;
- Les études d'urbanisme relatives à l'élaboration du PLU ont été achevées ;
- La concertation avec la population sur ces études et la définition progressive du contenu du projet de PLU ont été effectuées ; cette concertation s'étant déroulée de manière satisfaisante tant dans sa

forme, au regard des modalités retenues dans la délibération du 24 mars 2016 que dans le fond au vu des avis émis par la population ;

- Les différentes personnes qui doivent être associées ou consultées au cours de la procédure ont pu s'exprimer sur ces études et le projet de PLU et qu'ils ont pu faire part ainsi, dans leur domaine de compétences respectives, de leurs observations.

**CONSIDERANT en outre que :**

- Le Conseil Municipal, à la suite de l'exposé de Madame la Maire dispose des informations nécessaires à la compréhension des objectifs, des dispositions et des incidences du projet de PLU ;

- Le dossier du projet de PLU comprenant le Rapport de Présentation, le PADD, les OAP, les documents graphiques, le règlement et des annexes, a été mis en forme.

- L'avis de l'autorité environnementale n° 2017-004782, en date du 5 mai 2017, précisant que le projet de PLU de Balazé n'est pas soumis à évaluation environnementale.

**VUS :**

- Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.151-1 et suivants, L.103-2 et suivants ;

- La délibération du Conseil Municipal du 24 mars 2016 prescrivant l'élaboration du PLU ;

- La délibération du Conseil Municipal du 23 novembre 2016 témoignant du débat des orientations générales du PADD par le Conseil Municipal ;

- Le bilan de la concertation présenté ce jour par Madame le Maire.

**Madame le Maire propose** à l'assemblée de bien vouloir :

- Approuver le bilan de la concertation présenté ci-avant ;

- Arrêter le projet de PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

- Soumettre pour avis le projet de PLU aux Personnes Publiques Associées, conformément aux articles L.132-7 et suivants du code de l'urbanisme ;

- Donner tous pouvoirs à Madame le Maire pour poursuivre la procédure d'élaboration du PLU : transmission pour avis aux personnes publiques associées, saisine de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestier et du Tribunal Administratif en vue de la désignation d'un Commissaire Enquêteur et organisation par Arrêté Municipal de l'Enquête Publique du PLU.

La présente délibération sera notifiée :

- Au préfet,

- Aux présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental ;

- Aux présidents de la chambre de commerce et d'industrie, de la chambre de métiers et de la chambre d'agriculture ;

- A la Commission Départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,

- Aux maires des communes limitrophes : Châtillon en Vendelais, Montautour, St M'Hervé, Vitré, Montreuil sous Pérouse, Taillis, St Christophe des Bois ;

- Au syndicat d'urbanisme du Pays de Vitré gestionnaire du SCoT ;

- Aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés : Vitré Communauté

Conformément à l'article R.153-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

**Après délibération et par 18 votes POUR et une ABSTENTION, le conseil municipal approuve ces propositions.**

➤ **Questions et informations diverses**

1 Dates à retenir

Commission finances : 26/09

2 Questions diverses

***Prochains Conseils Municipaux :***

***Jeudi 5 septembre***

***Jeudi 10 octobre***

***Jeudi 14 novembre***

***Jeudi 12 décembre***

**La Maire :**

**Les membres du bureau municipal :**