

# Plan Local d'Urbanisme

## Modification simplifiée n°2



- ▶ P.L.U. approuvé le 3 juin 2008
- ▶ Modification n°1 approuvée le 28 décembre 2009
- ▶ Modification simplifiée n°1 approuvée le 14 décembre 2011
- ▶ Modification n°2 approuvée le 22 mars 2012

### Approbation du projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal n°.....  
En date du .....,  
approuvant le projet de modification simplifiée  
n°2 du P.L.U. de la commune de Balazé,  
Le Maire,

## Sommaire

1- NOTICE DE PRESENTATION .....	2
1- Historique.....	3
2- Objet de la modification simplifiée .....	4
3- Modifications apportées et justifications.....	5
3.1- Au règlement graphique .....	5
3.2- Au tableau des emplacements réservés .....	7
3.3- Aux orientations d'aménagement.....	9
4- Impact envisagé de la mise en œuvre du projet sur l'environnement :.....	11
2- ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	13
3- PLAN DE ZONAGE DE L'AGGLOMERATION DE BALAZE .....	15

## 1- NOTICE DE PRESENTATION

---

## 1- Historique

Le plan local d'urbanisme de la commune de Balazé a été approuvé le 3 juin 2008. Depuis, ce document a fait l'objet :

- De deux procédures de modification approuvées le 28/12/2009 et le 22/03/2012 ;
- D'une procédure de modification simplifiée pour suppression d'un emplacement réservé, approuvée le 14/12/2011.

Le plan local d'urbanisme de Balazé est en cours de révision générale. L'approbation définitive du dossier est envisagée pour mars 2020 au plus tard. Toutefois, la procédure de révision générale a été engagée en 2016. Un projet d'aménagement d'ensemble a émergé sur une zone comprise au sein de l'enveloppe bâtie de l'agglomération de Balazé, concernée par un emplacement réservé.

La commune de Balazé souhaite permettre la mise en œuvre sans délai de ce projet d'aménagement à destination de production de logements, qui répond aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) défini dans le cadre de la révision générale du PLU de Balazé.

La présente procédure a pour objet d'adapter le règlement graphique par la suppression de l'emplacement réservé n°2 et la définition d'une orientation d'aménagement sur le secteur 1AUE concerné.

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- Contrôle de l'extension urbaine

En ouvrant de nouveaux terrains à l'urbanisation pour répondre à la forte demande en matière de logements.

En diversifiant l'offre en matière de logement pour mieux répondre aux besoins présents et futurs,

En encourageant la mixité urbaine et sociale sur la commune et en privilégiant une densité urbaine médiane du fait de la position de Balazé en tant que commune d'appui secondaire du Pays de Vitré mais aussi en encourageant la constructions de logements sociaux et de petits collectifs.

### 2- Développement de l'activité économique

### 3- Proposer une armature d'équipements, de services et de réseaux adaptés aux besoins de la population

En favorisant le rôle de relais territorial avec Vitré en facilitant les déplacements,

En poursuivant l'aménagement du centre bourg

En mettant en place un nouveau partage de la voirie en développant les circulations douces tout en apportant un maximum de sécurité

### 4- Préserver le patrimoine naturel de la commune

### 5- Préserver l'outil agricole

### 6- La mise en valeur du patrimoine architectural local.

Ainsi, le présent dossier de modification simplifiée a été élaboré en veillant au respect des objectifs figurant au projet d'aménagement et de développement durable du P.L.U. applicable et tient compte aussi du projet de PADD débattu dans le cadre de la révision générale du PLU de Balazé, en cours.

De plus, la procédure de modification simplifiée est utilisée car le projet de modification envisagé ne correspond pas aux objets nécessitant la mise en œuvre d'une procédure de modification, dite « de droit commun » soumise à enquête publique. En effet, la procédure de modification de droit commun est utilisée si elle a pour effet (extrait 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. »

Ce qui n'est pas le cas dans le cadre de la présente procédure. Ainsi le projet d'adaptation réglementaire du PLU de Balazé peut faire l'objet **d'une procédure de modification simplifiée**. En effet, l'article L.153-45 du même code précise « Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, (...), la modification peut, à l'initiative (...) du maire, **être effectuée selon une procédure simplifiée**. »

## 2- Objet de la modification simplifiée

La présente modification est destinée à supprimer l'emplacement réservé n°2 qui a pour objet « la création d'équipements liés aux services à la personne : maison médicale et foyer retraités ». Mais depuis la définition de ce projet (en 2008), la commune a évolué. Au bout de 10 ans d'application de son PLU, elle n'a pas eu la nécessité de mobiliser cet emplacement réservé. Elle souhaite aujourd'hui le supprimer et permettre la construction de logements. En effet, à ce jour, la commune compte peu de foncier mobilisable et l'ouverture à l'urbanisation de cette zone lui permettrait de répondre à ses besoins immédiats.

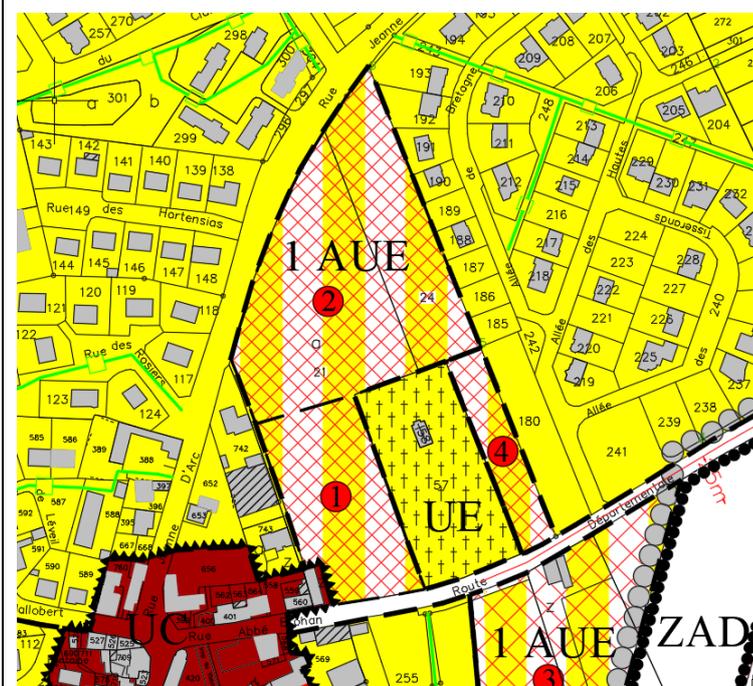
Ainsi, les adaptations apportées au PLU de Balazé sont les suivantes :

- Au règlement graphique : il est effectué une mise à jour du tableau des emplacements réservés et du zonage ;
- Aux orientations d'aménagement où il est ajouté une orientation d'aménagement.

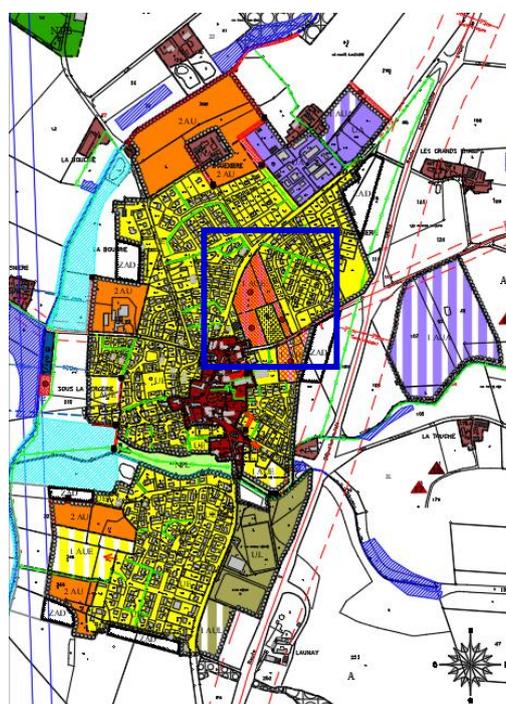
### 3- Modifications apportées et justifications

#### 3.1- Au règlement graphique

Règlement initial (extrait du plan de zonage)

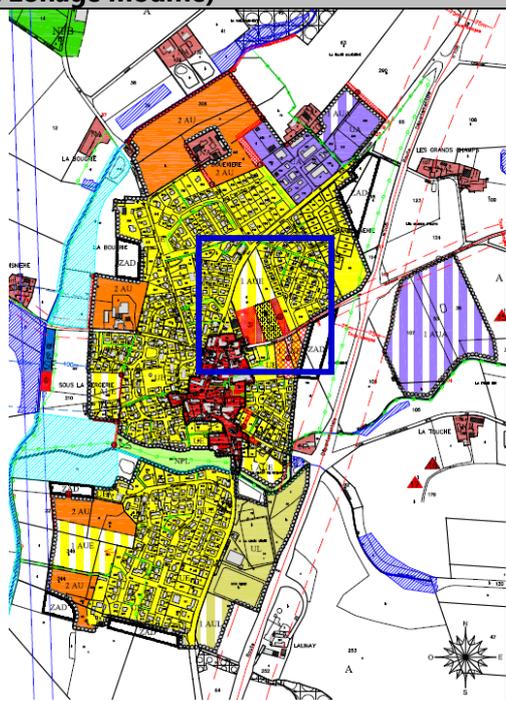
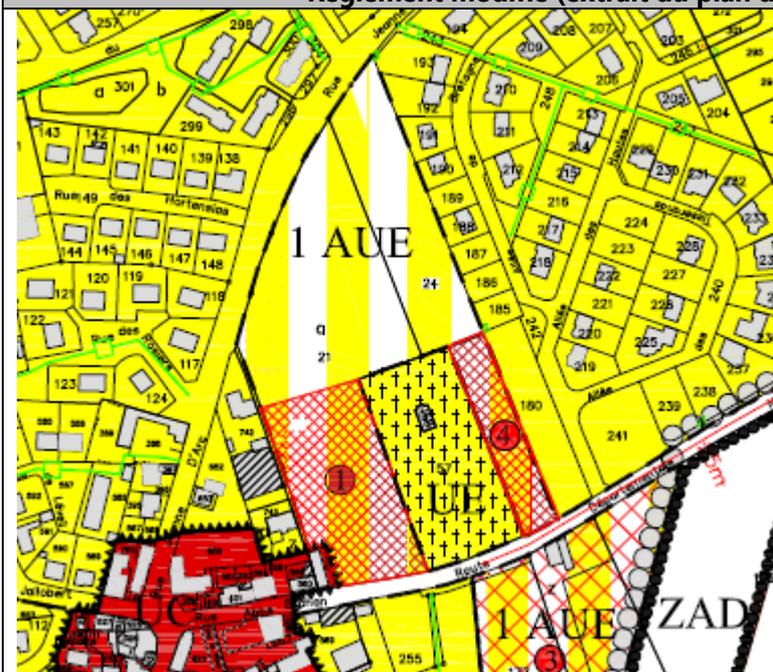


Extrait du plan de zonage du PLU de Balazé actuellement applicable



Situation du projet à l'échelle de l'agglomération de Balazé

Règlement modifié (extrait du plan de zonage modifié)



#### Justifications

La commune de Balazé souhaite permettre la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui lui permettra d'assurer l'accueil de nouveaux habitants et la production de logements dans l'attente de l'approbation de son PLU en cours de révision.

L'emplacement réservé n°2 avait pour objet « la création d'équipements liés aux services à la personne : maison médicale et foyer retraités ». Un emplacement réservé est un terrain « réservé » pour une collectivité publique dans le but d'y implanter un projet global d'aménagement : équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie, ...). Il s'agit ainsi de bloquer tout autre projet de construction dans le périmètre défini.

La commune de Balazé ne pouvait donc pas autoriser la réalisation du projet d'aménagement d'ensemble à vocation d'accueil de logements, alors que le zonage 1AUE, a pour objectif d'autoriser l'opération envisagée. Voici un extrait du règlement littéral du PLU applicable :

### 1 ZONE 1 AUE

La zone 1 AUE est une zone naturelle équipée en pourtour où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble (habitations) permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisées.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires, donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone UE et selon les conditions particulières prévues par le présent règlement.

L'emplacement réservé n°2 est supprimé, d'autant que le secteur, dans le cadre de la présente procédure, fait l'objet de la définition d'une orientation d'aménagement et de programmation, afin d'assurer la mise en œuvre d'une liaison, en continuité de l'emprise de l'emplacement réservé n°4 ayant pour objet : « espace vert tampon entre le cimetière et l'habitat ».

### 3.2- Au tableau des emplacements réservés

Le tableau des emplacements réservés figure sur le plan de zonage de l'agglomération de Balazé.

Tableau des emplacements réservés, initial		
<i>EMPLACEMENTS RESERVEES</i>		
n° au plan	Nature de l'emplacement réservé	Bénéficiaire
1	Extension du cimetière et création de parkings 4800 mètres carrés	Commune
2	Espace vert à créer et continuité de liaison douce 450 mètres carrés environ	Commune
3	Extension des équipements scolaires et de loisirs 9000 mètres carrés	Commune
4	Espace vert à créer: zone tampon entre le cimetière et l'habitat 1830 mètres carrés	Commune
5	Création d'une voie de desserte 2500 mètres carrés	Commune
6	Création d'une zone tampon verte 2000 mètres carrés	Commune
7	Création d'une zone tampon verte 810 mètres carrés	Commune
8	Extension de la station d'épuration 1300 mètres carrés	Commune
<del>9</del>	<del>Création d'une voie de desserte à la zone 1 AUE 100 mètres carrés</del>	<del>Commune</del>
<del>10</del>	<del>Création d'une voie de desserte à la zone 1 AUE 100 mètres carrés</del>	<del>Commune</del>
11	Aménagement routier 525 mètres carrés	Commune
12	Accès, extension de la salle des fêtes 540 mètres carrés	Commune
13	Extension des équipements scolaires 1230 mètres carrés	Commune
14	Prolongement et création d'une voie de desserte 1200 mètres carrés	Commune
15	Prolongement et création d'une voie de desserte 1830 mètres carrés	Commune
16	création d'une voie de desserte 2400 mètres carrés	Commune
17	création d'une voie de desserte 1200 mètres carrés	Commune
18	création d'une voie de desserte 400 mètres carrés	Commune
19	création d'une voie piétonne 730 mètres carrés	Commune
20	création d'une voie de desserte pour désenclaver la ZH 800 mètres carrés	Commune
<del>21</del>	<del>création d'une voie de desserte pour la zone 2 AUE 1300 mètres carrés</del>	<del>Commune</del>
22	Elargissement de la voie communale du Chenot 1 hectare	Commune

Tableau des emplacements réservés, modifié

*EMPLACEMENTS RESERVES*

n° au plan	Nature de l'emplacement réservé	Bénéficiaire
1	Extension du cimetière et création de parkings 4800 mètres carrés	Commune
<del>2</del>	<del>Espace vert à créer et continuité de liaison deuce 450 mètres carrés environ</del>	<del>Commune</del>
3	Extension des équipements scolaires et de loisirs 9000 mètres carrés	Commune
4	Espace vert à créer: zone tampon entre le cimetière et l'habitat 1830 mètres carrés	Commune
5	Création d'une voie de desserte 2500 mètres carrés	Commune
6	Création d'une zone tampon verte 2000 mètres carrés	Commune
7	Création d'une zone tampon verte 810 mètres carrés	Commune
8	Extension de la station d'épuration 1300 mètres carrés	Commune
<del>9</del>	<del>Création d'une voie de desserte à la zone 1 AUE 100 mètres carrés</del>	<del>Commune</del>
<del>10</del>	<del>Création d'une voie de desserte à la zone 1 AUE 122 mètres carrés</del>	<del>Commune</del>
11	Aménagement routier 525 mètres carrés	Commune
12	Accès, extension de la salle des fêtes 540 mètres carrés	Commune
13	Extension des équipements scolaires 1230 mètres carrés	Commune
14	Prolongement et création d'une voie de desserte 1200 mètres carrés	Commune
15	Prolongement et création d'une voie de desserte 1830 mètres carrés	Commune
16	création d'une voie de desserte 2400 mètres carrés	Commune
17	création d'une voie de desserte 1200 mètres carrés	Commune
18	création d'une voie de desserte 400 mètres carrés	Commune
19	création d'une voie piétonne 730 mètres carrés	Commune
20	création d'une voie de desserte pour désenclaver la ZH 800 mètres carrés	Commune
<del>21</del>	<del>création d'une voie de desserte pour la zone 2 AU 1200 mètres carrés</del>	<del>Commune</del>
22	Elargissement de la voie communale du Chenot 1 hectare	Commune

Justifications

L'emplacement réservé n°2 est supprimé afin de correspondre au projet d'aménagement du PLU Balazé en cours de révision. De plus, l'OAP définie pour le secteur d'étude assure une continuité avec l'emplacement réservé n°4, pour la réalisation d'une continuité piétonne. Le maintien en emplacement imposerait à la commune de réaliser les travaux compris dans l'emprise de l'ER. Or, grâce à la définition de l'orientation d'aménagement, le porteur de projet aura l'obligation de réaliser cette liaison douce.

### 3.3- Aux orientations d'aménagement

Orientation d'aménagement du PLU initial
Pas de schéma proposé au PLU applicable
Orientation d'aménagement du PLU, proposée
<p><b>Schéma d'aménagement :</b></p>  <p><b>Légende :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px dashed red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Périmètre de l'OAP</li> <li><span style="color: blue; font-size: 20px; margin-right: 5px;">↔</span> Accès à la zone</li> <li><span style="color: yellow; font-size: 20px; margin-right: 5px;">↔</span> Liaison douce*</li> </ul> <p>*Figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude</p> <p><b>La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :</b>                  Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire.</p> <p><b>La qualité environnementale et la prévention des risques</b>                  L'imperméabilisation des sols devra être limitée aux espaces de circulation. L'usage de matériaux perméables devra être favorisé.</p> <p><b>La desserte par les voies et réseaux :</b></p>

L'aménagement des espaces publics s'inspirera des ambiances communales, la largeur de la chaussée de desserte interne à l'opération sera étroite et partagée entre les véhicules, les piétons et les cyclistes. La desserte interne sera une voie à sens unique fonctionnant sous forme de « bouclage ».

#### Programmation :

Le secteur accueillera 16 logements minimum.

#### Justifications

L'emplacement réservé n°2 est supprimé. Toutefois la commune souhaite s'assurer de la mise en œuvre des projets qu'elle a défini. En effet, la commune de Balazé a mené une étude de revitalisation urbaine, finalisée en 2016. Une démarche participative a été initiée et a permis d'aboutir à la définition de schémas d'aménagement. Un de ces schémas concerne le secteur touché par l'emplacement réservé n°2. Ainsi, l'orientation d'aménagement intégrée au dossier du plan local d'urbanisme de Balazé reprend les objectifs du schéma issu de l'étude de revitalisation urbaine. Ce dernier propose la réalisation d'une voie de desserte du secteur en limite Nord ainsi que des continuités piétonnes au sein de l'agglomération.

Lors du dépôt d'une demande d'autorisation (permis d'aménager par exemple) le pétitionnaire se doit de respecter l'orientation d'aménagement dans une relation de compatibilité. Ainsi, les flèches qui figurent au schéma d'orientation d'aménagement imposent la réalisation :

- D'un accès à double sens limite Nord,
- Le descriptif textuel propose une desserte interne à sens unique afin de limiter l'emprise de la voie.
- une continuité piétonne en limite Est et Ouest.

De plus, l'OAP définie propose des prescriptions relatives à l'implantation des constructions afin d'assurer un apport solaire et de lumière naturel maximal.

Pour illustration, voici le projet d'aménagement proposé :



Sources : Legendre – Géomètre Expert.

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

L'application du projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Balazé **n'aura pas d'impact particulier sur l'environnement en comparaison de l'application du règlement graphique actuel**. En effet, le présent projet de modification simplifiée du PLU :

- Ne donne pas de surfaces constructibles supplémentaires en zone naturelle et agricole. La présente étude vise la mise en œuvre d'un projet de densification ;
- Ne génère pas d'impact notable sur l'environnement : la réalisation de l'opération de constructions augmentera les surfaces imperméabilisées (voiries et constructions). Mais en parallèle, il est envisagé la réalisation de plantations alors que la parcelle est actuellement une prairie sans patrimoine naturel d'intérêt.
- Ne génère pas d'impact sur l'activité agricole : le secteur est compris au sein de l'agglomération et bordé de toute part par des zones pavillonnaires.
- Améliorera, à termes, la sécurité des personnes et la fluidité des déplacements : la réalisation deux liaisons piétonnes dont une en site propre et une voie de desserte majeure sont envisagées.

De plus, le plan local d'urbanisme de la commune de Balazé est en cours de révision générale. Le projet définit intègre les objectifs proposés dans le cadre de la présente procédure. Ce projet de révision général du PLU a été soumis à l'avis de l'Autorité Environnementale qui a pris la décision de ne pas soumettre le projet de révision générale du PLU de Balazé à Evaluation Environnementale. Un extrait de la décision est joint en annexe 1 du présent dossier.

La commune a donc fait le choix de ne pas saisir l'Autorité Environnementale dans le cadre de la présente procédure. Il paraît opportun de préciser que projet fait toutefois l'objet d'une notification 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.

## 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](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr)).

Fait à Rennes, le 05 mai 2017

La Présidente de la MRAe de la région Bretagne



## 2- ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

## OAP de la Rue Jeanne d'Arc

### Schéma d'aménagement :



#### Légende :

 Périmètre de l'OAP

 Accès à la zone

 Liaison douce\*

\*Figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude

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

Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire.

### La qualité environnementale et la prévention des risques

L'imperméabilisation des sols devra être limitée aux espaces de circulation. L'usage de matériaux perméables devra être favorisé.

### La desserte par les voies et réseaux :

L'aménagement des espaces publics s'inspirera des ambiances communales, la largeur de la chaussée de desserte interne à l'opération sera étroite et partagée entre les véhicules, les piétons et les cyclistes. La desserte interne sera une voie à sens unique fonctionnant sous forme de « bouclage ».

### Programmation :

Le secteur accueillera 16 logements minimum.

### 3- PLAN DE ZONAGE DE L'AGGLOMERATION DE BALAZE

---

Dossier réalisé par :

**SARL NEOTEC URBA**

20, Rue des Feuteries  
B.P.80149 -35300 FOUGERES  
09 83 95 47 67  
contact@urba.pro