



Département :

Ille et Vilaine

Commune :

Balazé

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Pièce administrative n°1 :

Rapport de présentation / Section 1 : Diagnostic évolutif

Ce document n'est pas définitif, il évoluera tout au long de la procédure d'élaboration du PLU afin de rester en adéquation avec le cadre légal et de tenir compte de la mise à jour des données.

Cette partie du rapport de présentation est évolutive et comprend une analyse de l'état initial de l'environnement, un diagnostic du territoire et un diagnostic du territoire

Volet A - Le territoire et son environnement.....p3

Le socle physique, son occupation et les paysages perçus

Comprendre le socle de la commune, support de l'occupation du territoire et des paysages perçus.

Mettre en avant l'occupation du territoire par l'homme

Percevoir et comprendre les paysages communaux

Volet B - L'agriculture.....p71

Diagnostic agricole (réalisé par la Chambre d'Agriculture 35)

Analyser et comprendre les évolutions et les perspectives agricoles au sein de ce vaste territoire

Volet C - L'armature urbaine.....p106

L'armature urbaine

La formation d'un paysage urbain

Département :

Ille et Vilaine

Commune :

Balazé

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Pièce administrative n°1 :

Rapport de présentation - Volet A - Le territoire et son environnement

Sommaire :

→ Cadrage général

- ↘ Localisation de la commune selon ses appartenances administratives
- ↘ Inscription de la commune dans son périmètre administratif

→ Le socle physique communal

- ↘ Le socle géologique
- ↘ La topographie
- ↘ L'hydrographie
- ↘ Les risques
- ↘ Les sites archéologiques

→ L'occupation du socle physique

- ↘ Mise en évidence de la couverture végétale et de ses grandes formations
- ↘ Les espaces agricoles
- ↘ Les boisements
- ↘ Le bocage
- ↘ Les arbres
- ↘ Les zones humides
- ↘ Les plans d'eau
- ↘ Les principales évolutions de 1950 à nos jours

Sommaire :

→ Les paysages perçus

- ↳ Les dynamiques visuelles communales
- ↳ L'axe de la RD 178
- ↳ Les paysages ondulés amples
- ↳ Les paysages ondulés dynamiques
- ↳ Les unités paysagères
- ↳ Les unités paysagères communales

→ Le patrimoine naturel recensé

- ↳ Les espaces naturels inventoriés
- ↳ Les sites Natura 2000
- ↳ Les Espaces Naturels Sensibles
- ↳ L'analyse du PLU en vigueur

→ La Trame Verte et Bleue

- ↳ Définition
- ↳ Le Schéma Régionale de Cohérence Ecologique (SRCE) de Bretagne
- ↳ La Trame Verte et Bleue de Balazé

Cadrage général

*Localisation et inscription de la commune dans les bassins de vie
et l'intercommunalité / profil communal*



Cadrage général

↳ Localisation de la commune selon ses appartenances administratives

Concernant la commune et son appartenance aux territoires :

- Région : Bretagne



- Département : Ille et Vilaine



- Canton : Vitré



Localisation départementale



Localisation cantonale

Cadrage général

↳ Localisation de la commune selon ses appartenances administratives

Concernant la commune et son appartenance aux divers bassins de vie :

- Communauté d'agglomération : Vitré Communauté



La commune de Balazé est rattachée au bassin de vie de Vitré Communauté. Cette communauté d'agglomération regroupe 46 communes. Elle regroupe 77 581 habitants, dont plus d'un cinquième concentré dans la ville de Vitré.

Historique :

- * 1er janvier 2002 : création de Vitré Communauté, communauté d'agglomération par fusion des deux communautés de communes : la communauté de communes du bocage vitréen et de la communauté de communes du pays de Châteaubourg, conformément à la loi N°99-586 du 12 juillet 1999 dite « loi Chevènement » qui prévoit que cette zone doit être d'un seul tenant avec une ville centre de plus de 15 000 habitants, exception faite des chefs-lieux de département, et ayant une population de plus de 50 000 habitants
- * 1er janvier 2010 : la commune d'Ossé quitte Vitré Communauté pour rejoindre la communauté de communes du pays de Château-giron1.
- * 1er janvier 2014 : les communes issues de la communauté de communes du pays guerchais (Availlès-sur-Seiche, Drouges, La Guerche-de-Bretagne, Moulins, Moussé, Moutiers, La Selle-Guerchaise et Visseiche) ainsi que les communes de Bais et de Rannée intègrent Vitré Communauté.



Cadrage général

↳ Inscription de la commune dans son périmètre administratif

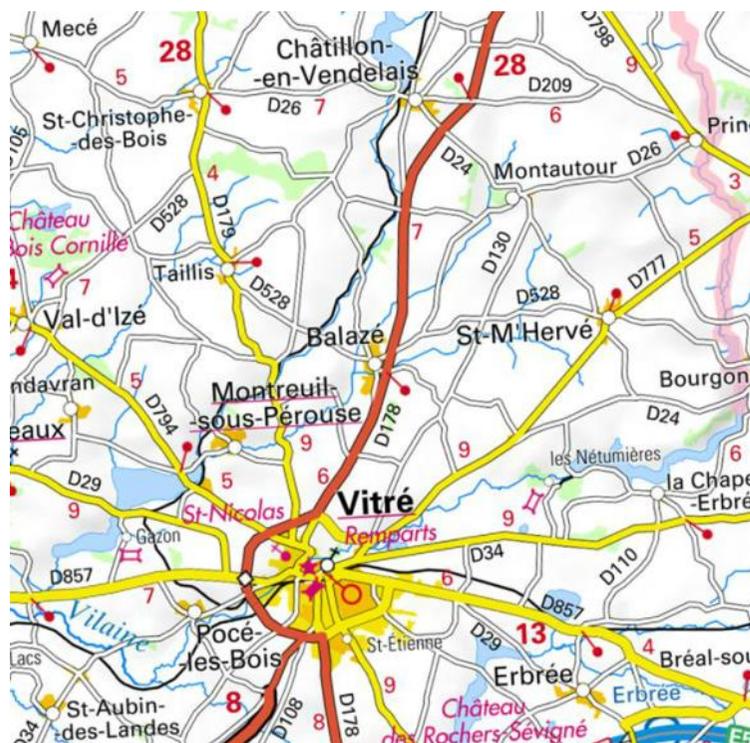
Superficie : 36,66 km²

Population : 2 246 hab (2013)

Gentilée : balazéen, balazéenne

Densité : 61 hab/km²

Communes limitrophes : Taillis, Saint-Christophe-des-Bois, Châtillon-en-Vendelais, Montautour, Saint-M'Hervé, Vitré, Montreuil-sous-Pérouse



Le socle physique communal

*Comprendre le socle de la commune,
support de l'occupation du territoire et des paysages perçus.*



Le socle physique communal

↳ Le socle géologique

Un socle granitique altéré

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

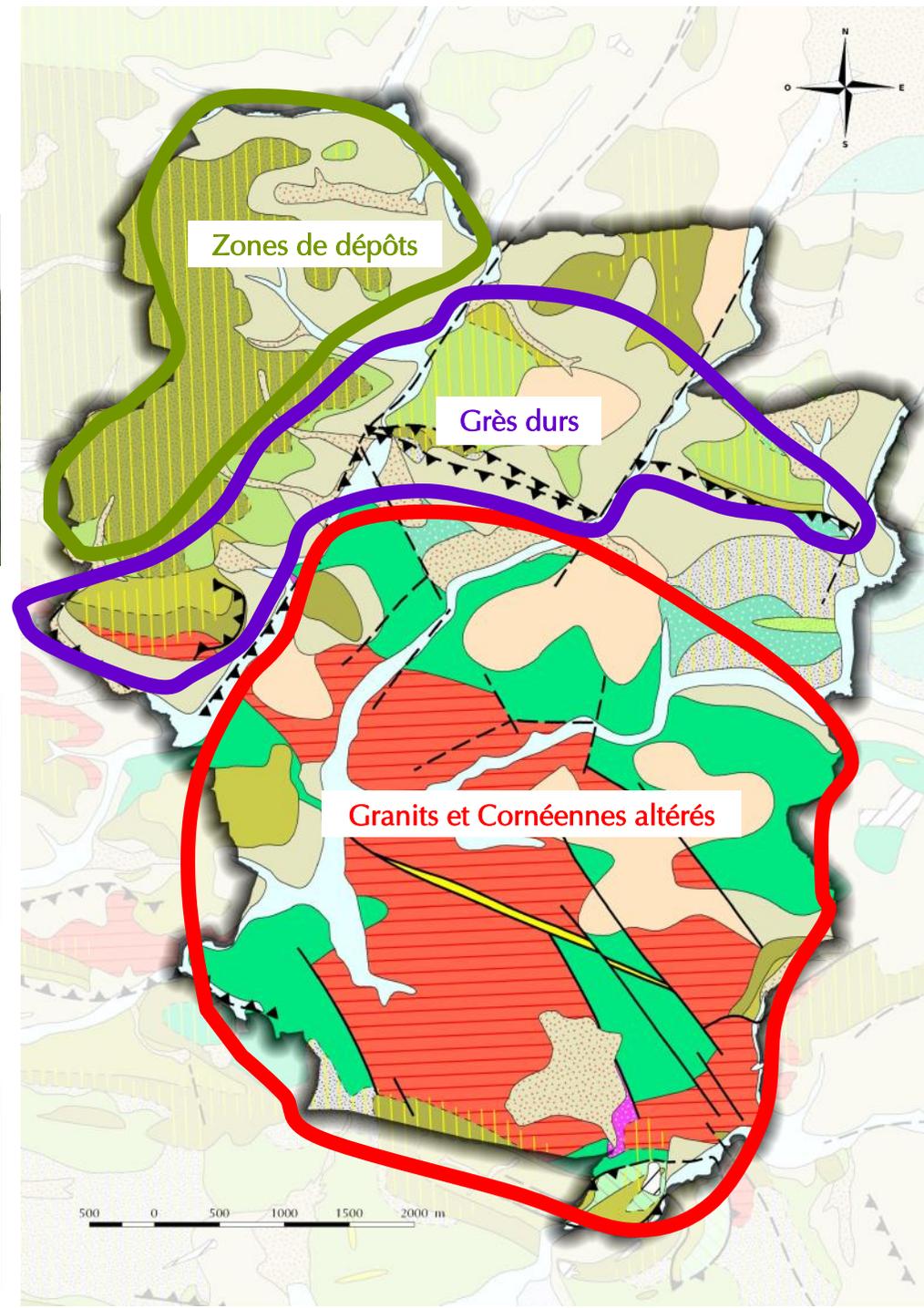


Un socle de grès dur

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

Des zones de dépôts

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



Le socle physique communal

↳ Les couches géologiques

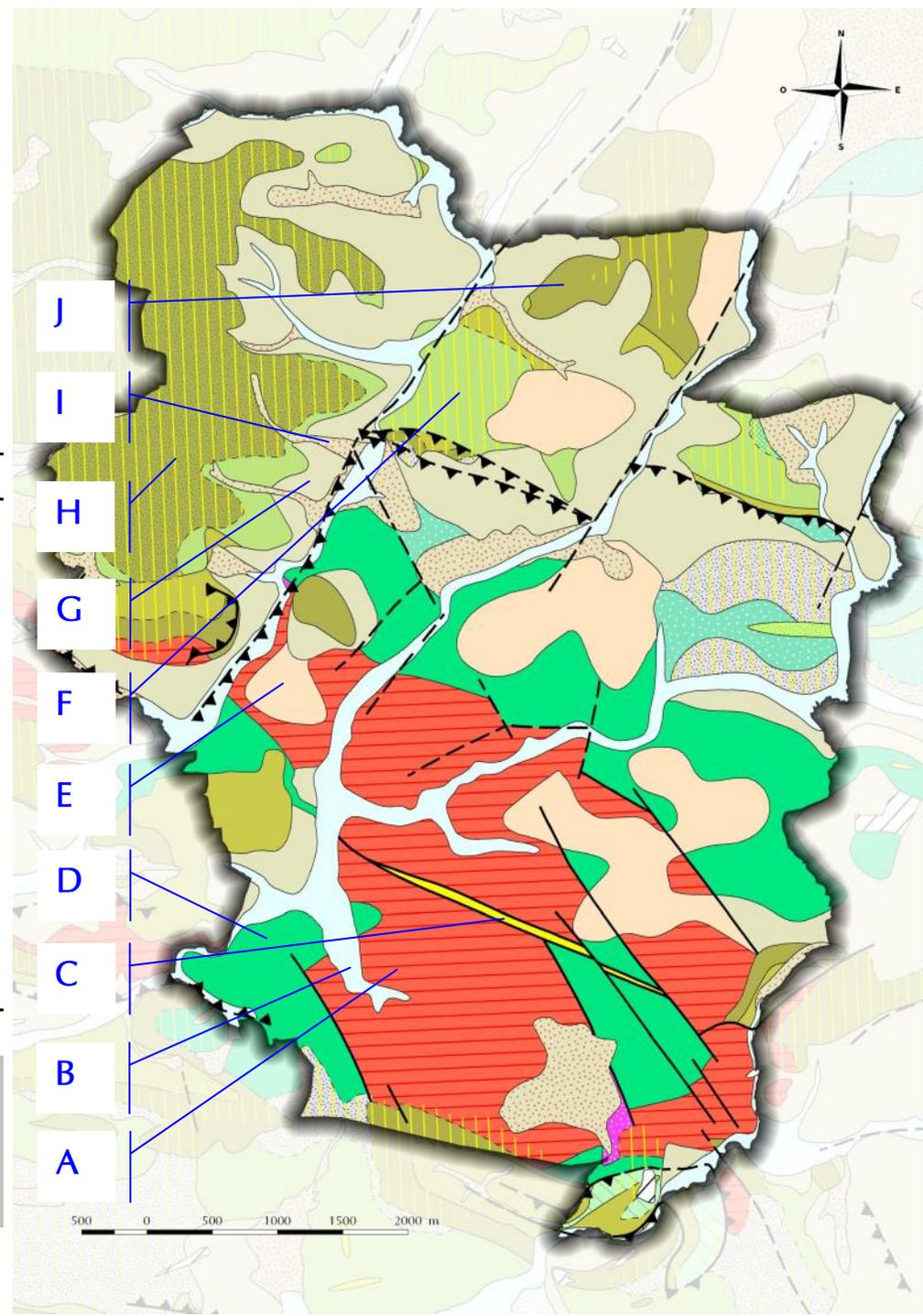
Au final, un territoire contrasté

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

Repère	Typologie
A	Granodiorites à cordiérite des Hurlières et de Balazé
B	Formations alluviales - Alluvions récentes holocènes
C	Quartz en filons ou en blocs épars
D	Cornéennes à muscovite, biotite et cordiérite
E	Limons d'altération, limons loessiques, en place, soliflués ou colluvionnés
F	Grès micacés verdâtres à intercalations de siltites surmontés de grès quartzitiques gris-sombre - Altérite
G	Dépôts de pente - Colluvions indifférenciées
H	Altérites indifférenciées des terrains ordoviciens à dévoniens
I	Dépôts de pente - Colluvions de fonds de vallées
J	Grès armoricain - Conglomérat basal, grès-quartzites blancs, grès et siltites micacées
K	Terrains sédimentaires - Wackes tendres, siltites, argilites en alternances

Risques associés au socle géologique

Le territoire de Balazé n'est soumis à aucun risque minier et est classé en zone de sismicité de classe 2 (risque faible).



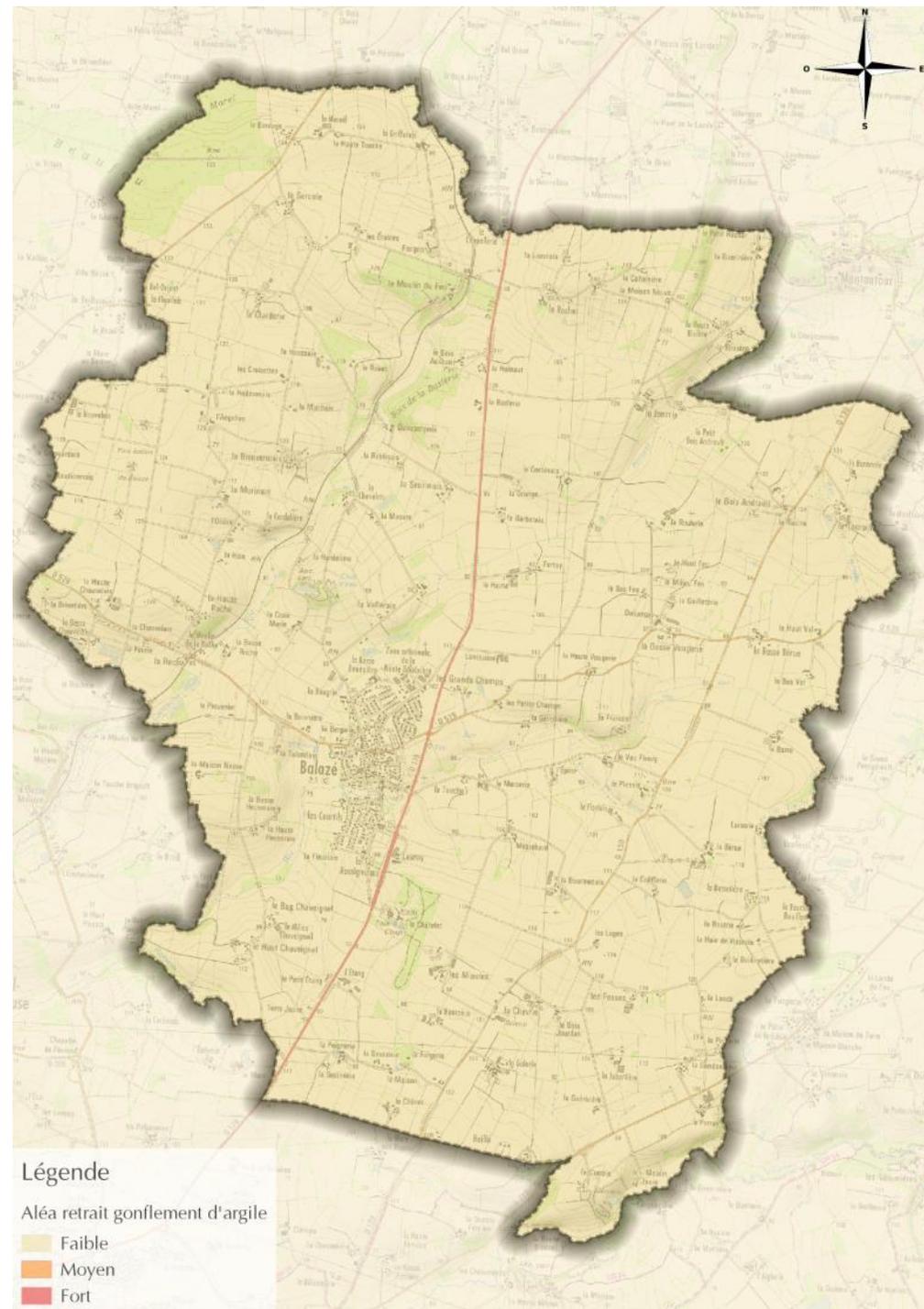
Le socle physique communal

↳ L'aléa retrait gonflement argile

Un aléa faible

Le territoire de Balazé est classé en aléa retrait-gonflement d'argile dit « faible ». Il n'y a donc pas d'enjeux majeurs liés à cet aléa pour le développement du territoire communal.

Au niveau du département, seul 0,12 % du territoire est en aléa « fort », 3,07 % en aléa « moyen » et 43,29 % en aléa « faible », le reste n'étant pas qualifié car correspondant à priori à des formations non-argileuses.



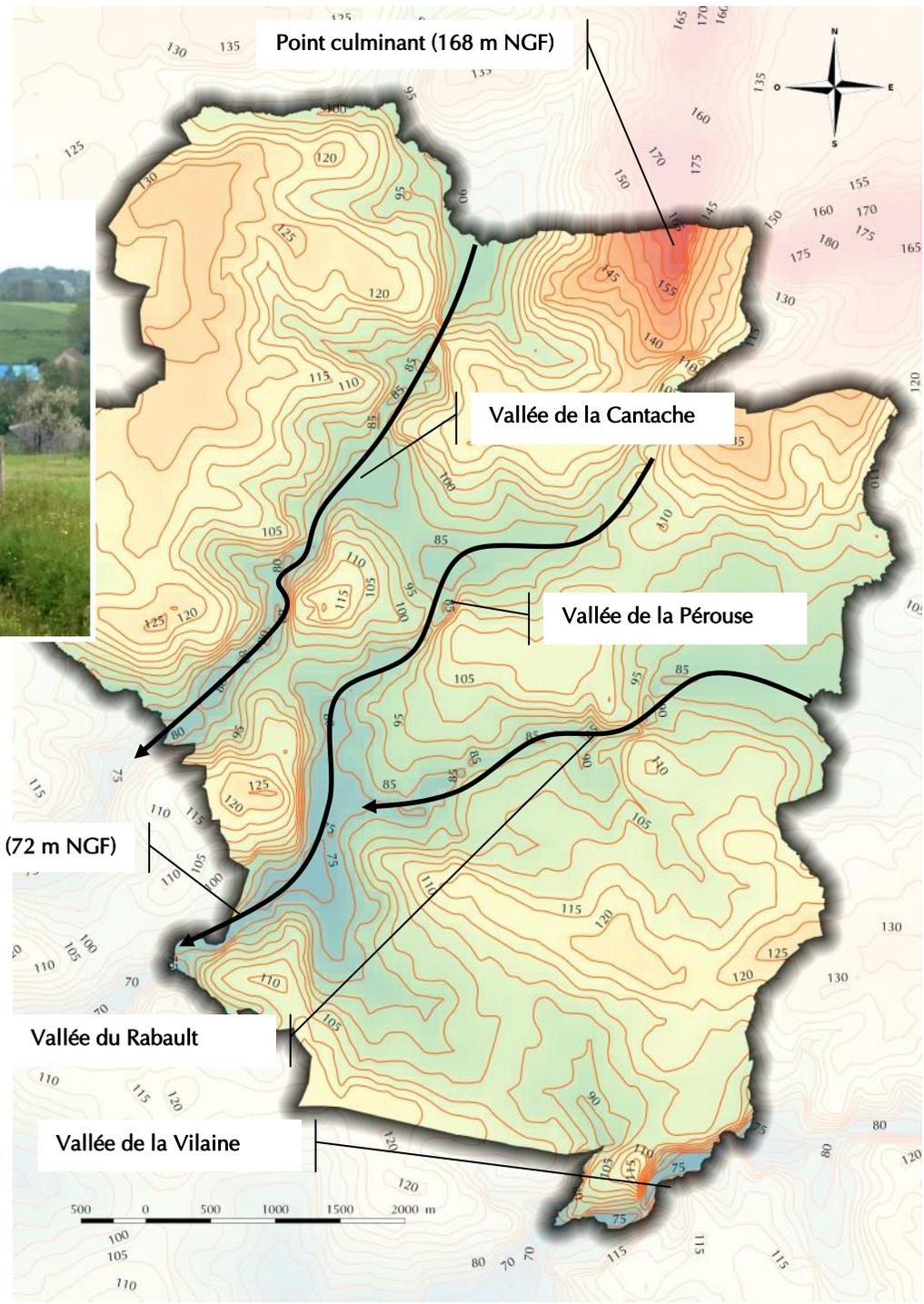
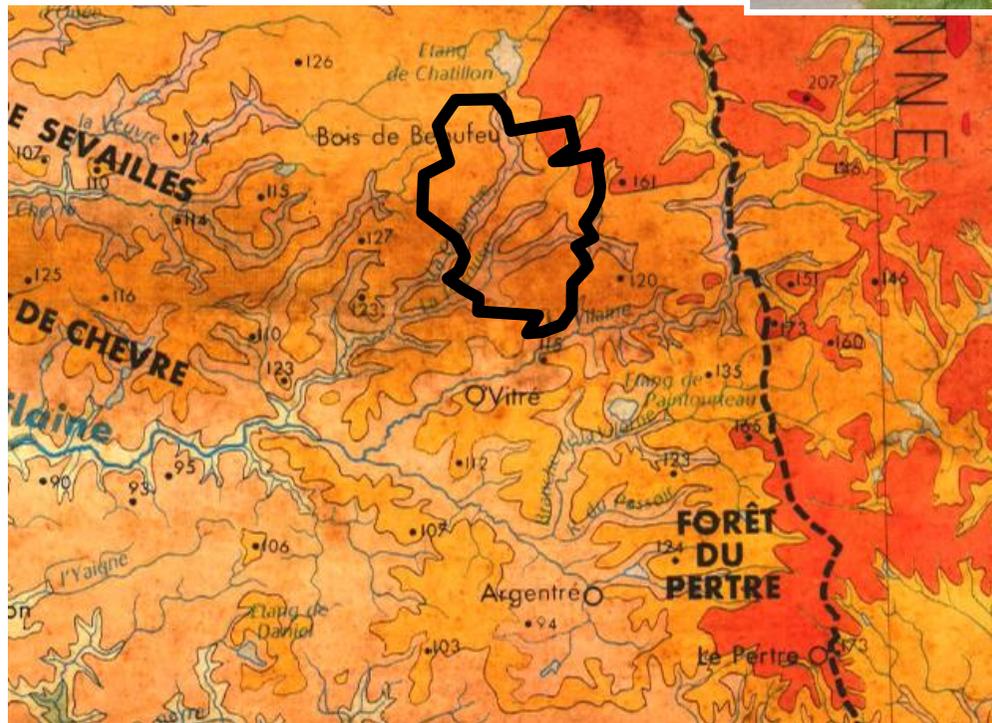
Le socle physique communal

↳ La topographie

Une impression générale de paysage vallonné

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

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



Le socle physique communal

↳ La topographie

De nombreuses buttes aux vues lointaines

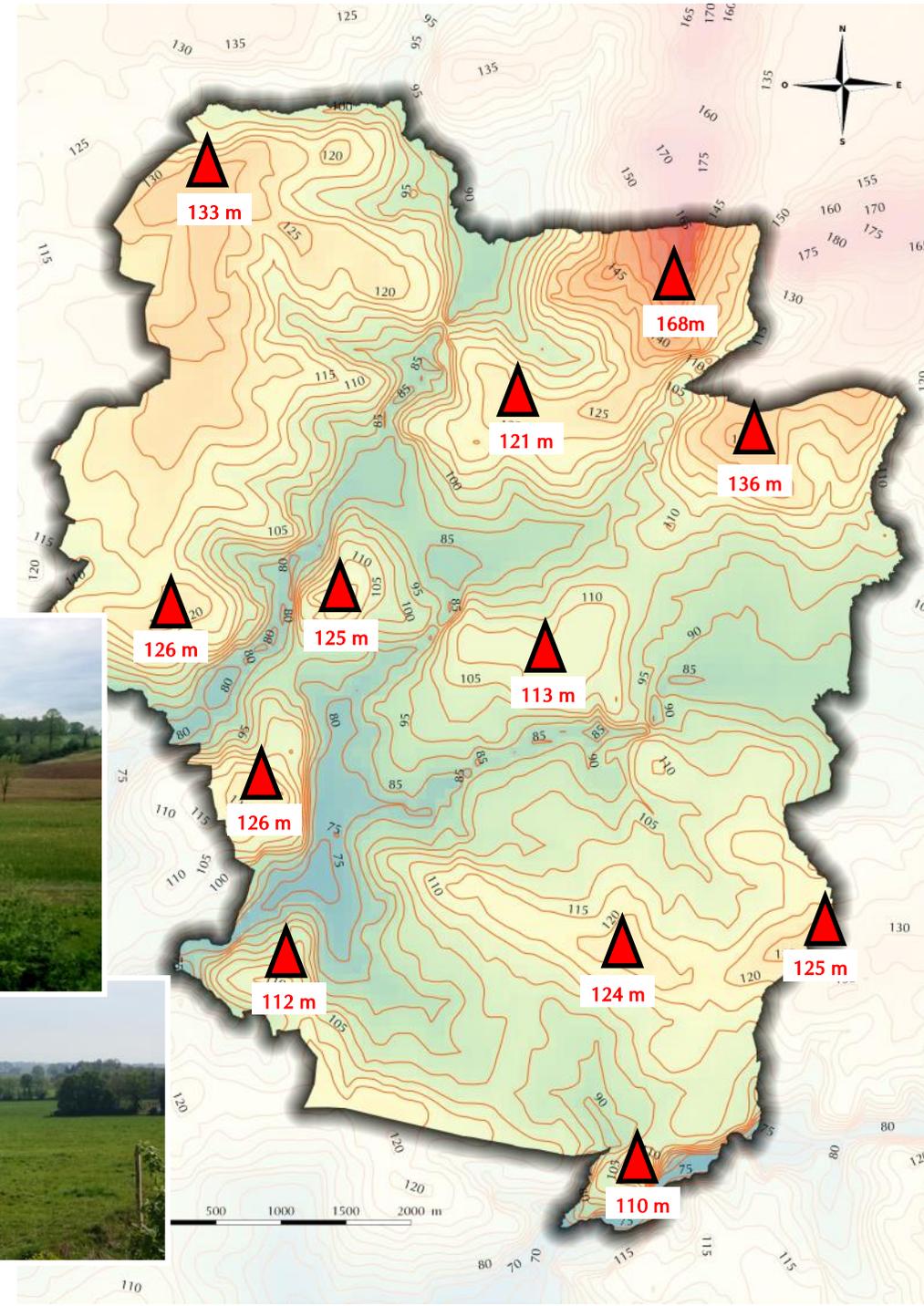
Les nombreux points hauts découverts de leur trame bocagère génèrent d'abondantes perceptions lointaines. Ces dernières nous permettent d'observer le paysage général. Parmi ces perceptions, on aperçoit le bourg de Balazé sous des angles multiples mais aussi les buttes et villages voisins : Montautour,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

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

Des rythmes importants liés à l'abondance du chevelu hydrographique

Le nombre élevé de points hauts locaux engendre une dynamique de talweg importante et qui donnera pour bon nombre d'entre eux naissance à des cours d'eau.

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



Le socle physique communal

↳ L'hydrographie

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

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

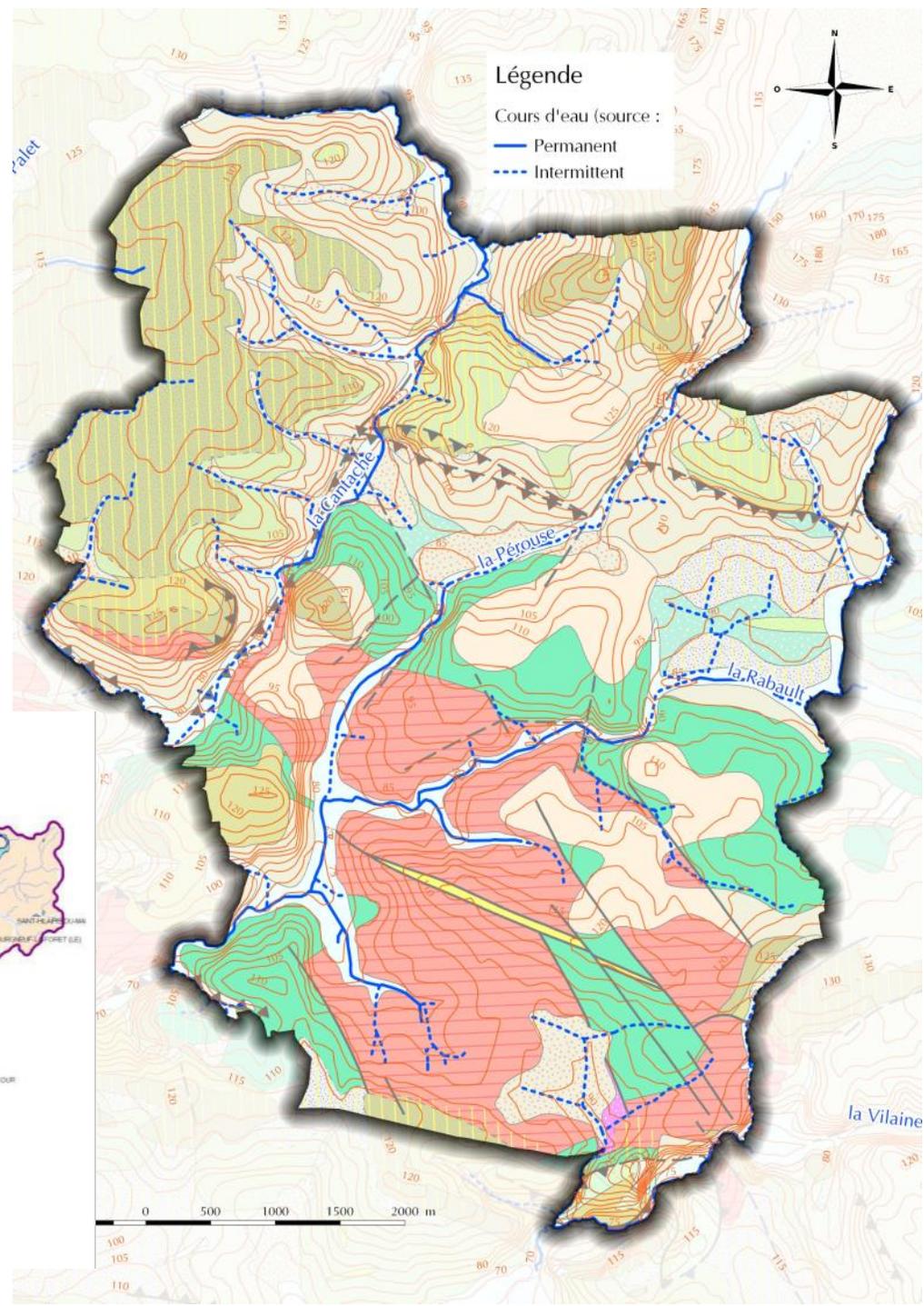
Le SIBVVA

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

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



Territoire du SIBVVA (source : SIBVVA)



Le socle physique

↳ L'hydrographie

Il existe pour ces bassins versants des documents supra communaux visant la protection de la qualité et de la quantité des eaux. Il s'agit du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Vilaine.

Le SDAGE Loire-Bretagne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne est l'outil principal de mise en œuvre de la Directive Cadre sur l'Eau du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau, transposée en droit français par la loi n° 2004-338 du 21 avril 2004.

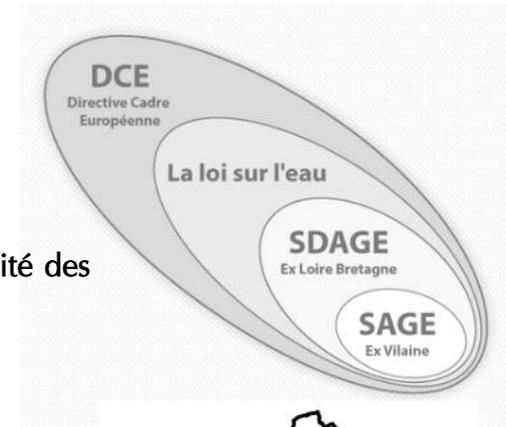
La DCE affiche une grande ambition environnementale en fixant pour objectif emblématique le bon état des eaux à l'horizon 2015.

Pour répondre à cette exigence, le SDAGE Loire Bretagne approuvé en 1996 a été révisé. Sa nouvelle version a été adoptée en novembre 2009 et définit, à l'échelle du district hydrographique, un objectif d'atteinte du bon état écologique en 2015 de 61% pour les eaux superficielles.

Les objectifs du SDAGE Loire Bretagne visent à une bonne gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau ainsi qu'à la préservation des habitats et des milieux aquatiques.

Le SDAGE Loire Bretagne décline orientations et dispositions en 15 chapitres, tous représentant un enjeu crucial pour l'atteinte du bon état :

Repenser l'aménagement des cours d'eau	Réduire la pollution par les nitrates	Réduire la pollution organique	Maîtriser la pollution par les pesticides	Maîtriser la pollution par les substances dangereuses
Protéger la santé en protégeant l'environnement	Maîtriser les prélèvements d'eau	Préserver les zones humides et la biodiversité	Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs	Préserver le littoral
Préserver les têtes de bassins	Réduire le risque inondation par les cours d'eau	Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques	Mettre en place des outils réglementaires et financiers, informer, sensibiliser et favoriser les échanges	Informé, sensibiliser et favorise les échanges



Carte périmétrale du SDAGE Loire-Bretagne en vert (source : DREAL Centre)

NB : La prise en compte des objectifs de préservation émis par le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Vilaine, oblige la commune à dresser un état des lieux de son patrimoine naturel. L'inventaire permet la connaissance fine et précise des milieux d'un territoire donné. Cet inventaire concerne les cours d'eau, les plans d'eau et les mares, les zones humides et les écosystèmes aquatiques. La commune a déjà bénéficié d'une démarche d'inventaire au niveau des cours d'eau et des zones humides. Cependant, pour être en cohérence avec la réglementation actuelle, une actualisation de l'inventaire zones humides est en cours. Ce point sera détaillé ultérieurement dans le rapport de présentation.

Le socle physique communal

↳ L'hydrographie

Le SAGE Vilaine

Le SAGE Vilaine permet d'intégrer des enjeux liés à l'eau et aux milieux aquatiques dans les politiques locales d'aménagement du territoire du bassin-versant. Il a pour objectifs transversaux d'améliorer la qualité des milieux aquatiques, faire le lien entre la politique de l'eau et l'aménagement du territoire, faire participer les parties prenantes, organiser/clarifier la maîtrise d'ouvrage publique, et faire appliquer la réglementation en vigueur. La Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques de 2006 a modifié le contenu des SAGE qui comportent dorénavant plusieurs documents.

Les documents constitutifs du SAGE :

- le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) de la ressource en eau et des milieux aquatiques, qui définit notamment les principaux enjeux de la gestion de l'eau dans le bassin de la Vilaine, les objectifs généraux du SAGE, l'identification des moyens prioritaires permettant de les atteindre ainsi que les moyens matériels et financiers nécessaires à la mise en œuvre du schéma et au suivi de celui-ci.

Les 210 dispositions et 45 orientations de gestion du SAGE Vilaine révisé sont regroupées au sein de 14 chapitres se répartissant sur quatre grandes thématiques.

- le règlement : il définit des règles précises édictées par la Commission Locale de l'Eau, permettant d'assurer l'atteinte des objectifs identifiés comme prioritaires dans le PAGD et nécessitant l'instauration de règles supplémentaires pour atteindre le bon état des masses d'eau. Il renforce certaines des dispositions.

Le règlement du SAGE Vilaine édicte ainsi 7 articles :



SAGE Vilaine (source : SIBVVA)

Protéger les zones humides de la destruction	Interdire l'accès direct du bétail au cours d'eau	Interdire le carénage sur la grève et les cales de mise à l'eau non équipées
Interdire les rejets dans les milieux aquatiques des effluents	Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage	Mettre en conformité les prélèvements
Création de nouveaux plans d'eau de loisir		

Le socle physique communal

↳ L'hydrographie

Eau potable **A COMPLETER AVEC LA FUSION DU SYNDICAT DE HAUTE VILAINE**

La commune de Balazé est rattachée au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de Montautour (SIE de Montautour) qui regroupe également les communes de Princé, Saint-M'Hervé et Vitré. La population desservie est estimée à 6300 ha (RPQS de 2014). Ce SIE fait partie du syndicat mixte de production de la Valière (SYMEVAL)

Le service du SIE de Montautour est exploité en affermage. Le délégataire est la société SAUR en vertu d'un contrat et de ses avenants ayant pris effet le 1er janvier 2006. La durée du contrat est de 12 ans. Il prend fin le 31 décembre 2017.

Les principaux éléments du rapport annuel du SIE de Montautour de 2014 sont les suivants :

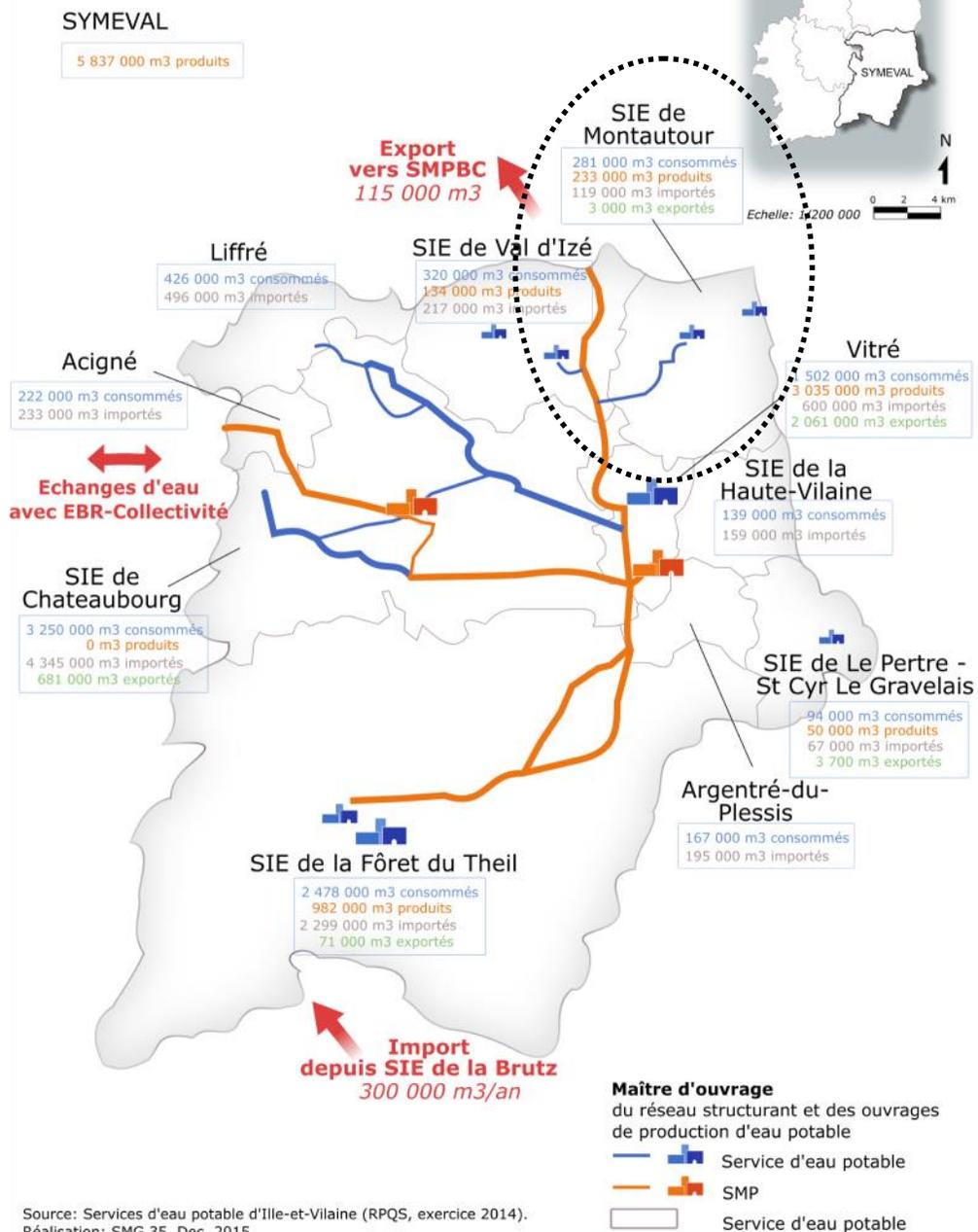
Quantitatif :

	2013	2014	Variation
Linéaire de réseau (km)	286,9	287,4	+ 0,16 %
Volume mis en distribution (m3)	351 860	349 220	- 0,75 %
Volume d'eau facturé (m3)	263 840	281 183	+ 6,57 %
Rendement net du réseau	75,0 %	80,5 %	+ 5,5 %
Nombre de clients	2 725	2 754	+ 1,06 %

Qualitatif :

	Nombre de prélèvements réalisés	% de conformité	Paramètres non conformes
Conformité bactériologique	30	100 %	/
Conformité physico-chimique	30	100 %	/

Alimentation en eau potable du SYMEVAL



Le socle physique communal

↳ L'hydrographie

Les périmètres de captage

Deux périmètres de protection sont actuellement identifiés sur la commune de Balazé :

- La Guérinière - Arrêté préfectoral du 16 mai 1982
- Le Pont-Billon à Vitré - Arrêté préfectoral du 17 mai 2006

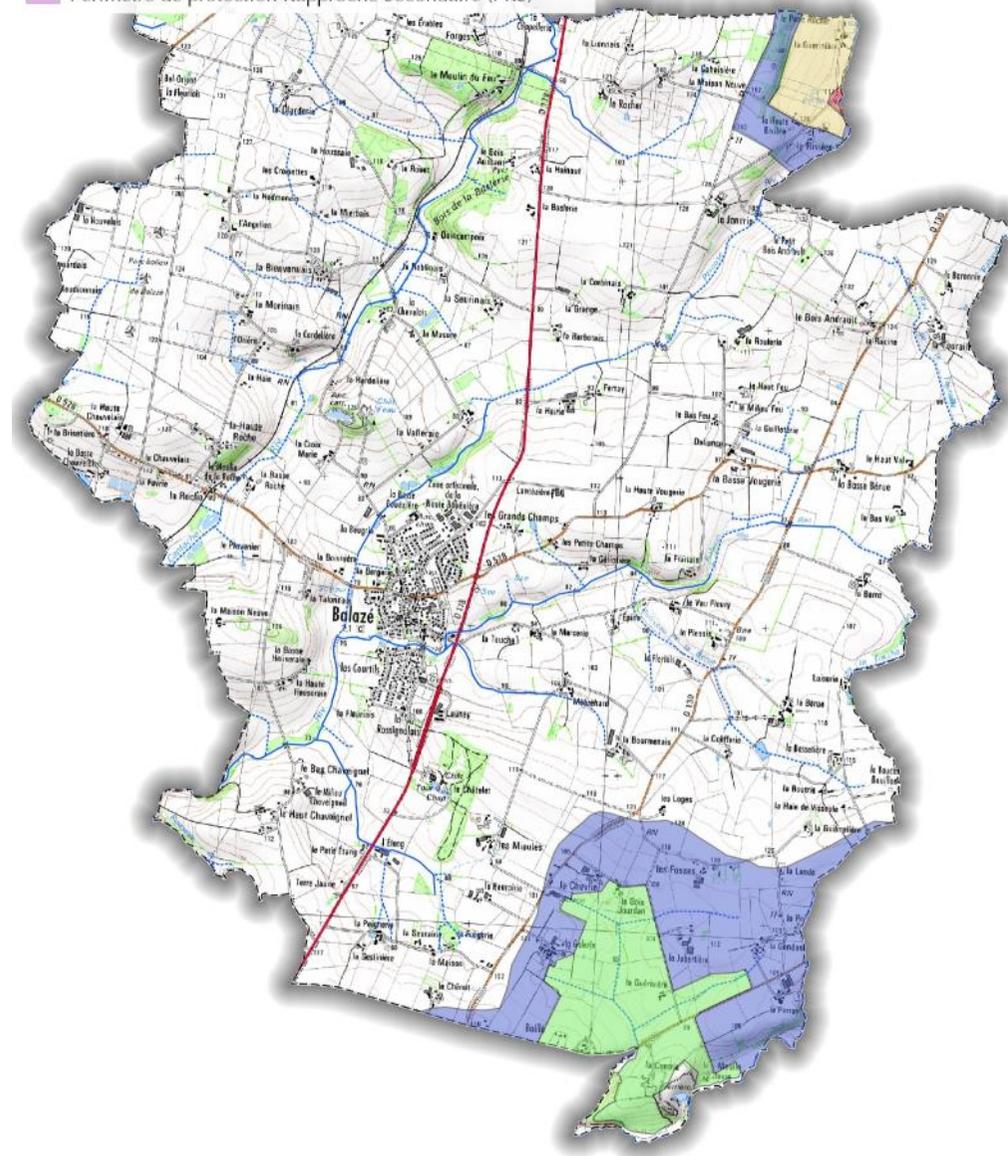
Le service gestionnaire associé est le Syndicat Intercommunal des Eaux (SIE) de Montautour.

Point de vigilance : présence d'un site de dépôt dans l'emprise du périmètre de captage de Le Pont-Billon.

Légende

Périmètres de captage (source : ARS Bretagne)

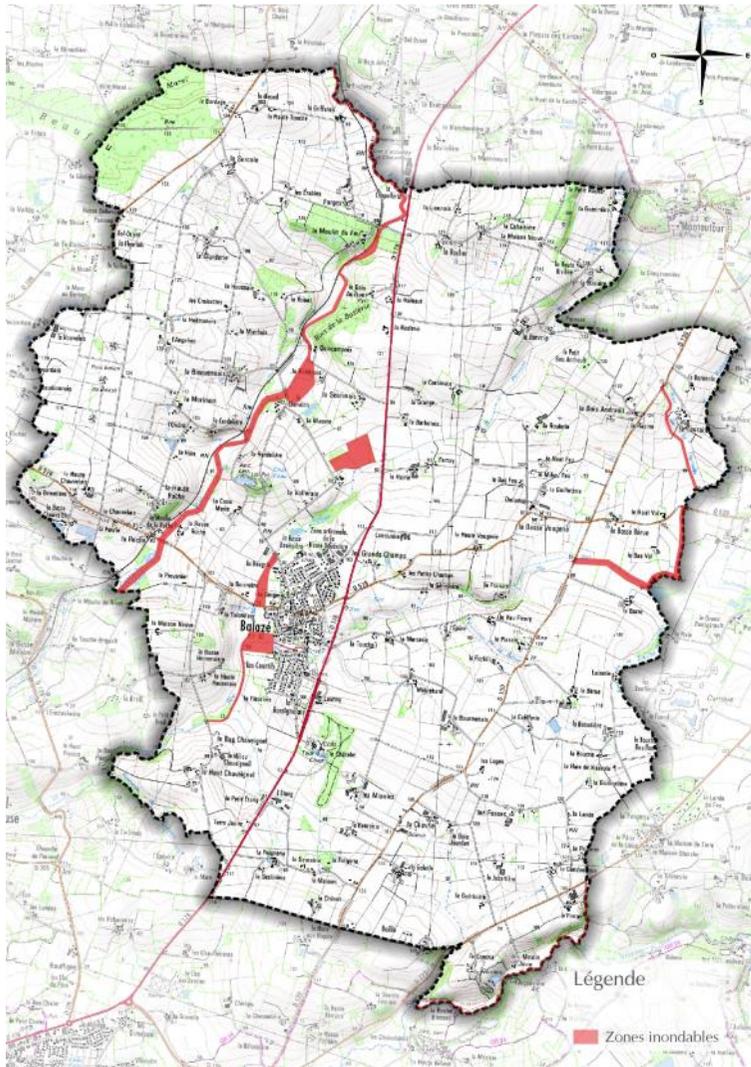
- Périmètre de Protection Eloignée (PPE)
- Périmètre de Protection Immédiate (PPI)
- Périmètre de Protection Rapproché (PPR)
- Périmètre de protection Rapproché Complémentaire (PRC)
- Périmètre de protection Rapproché Secondaire (PRS)



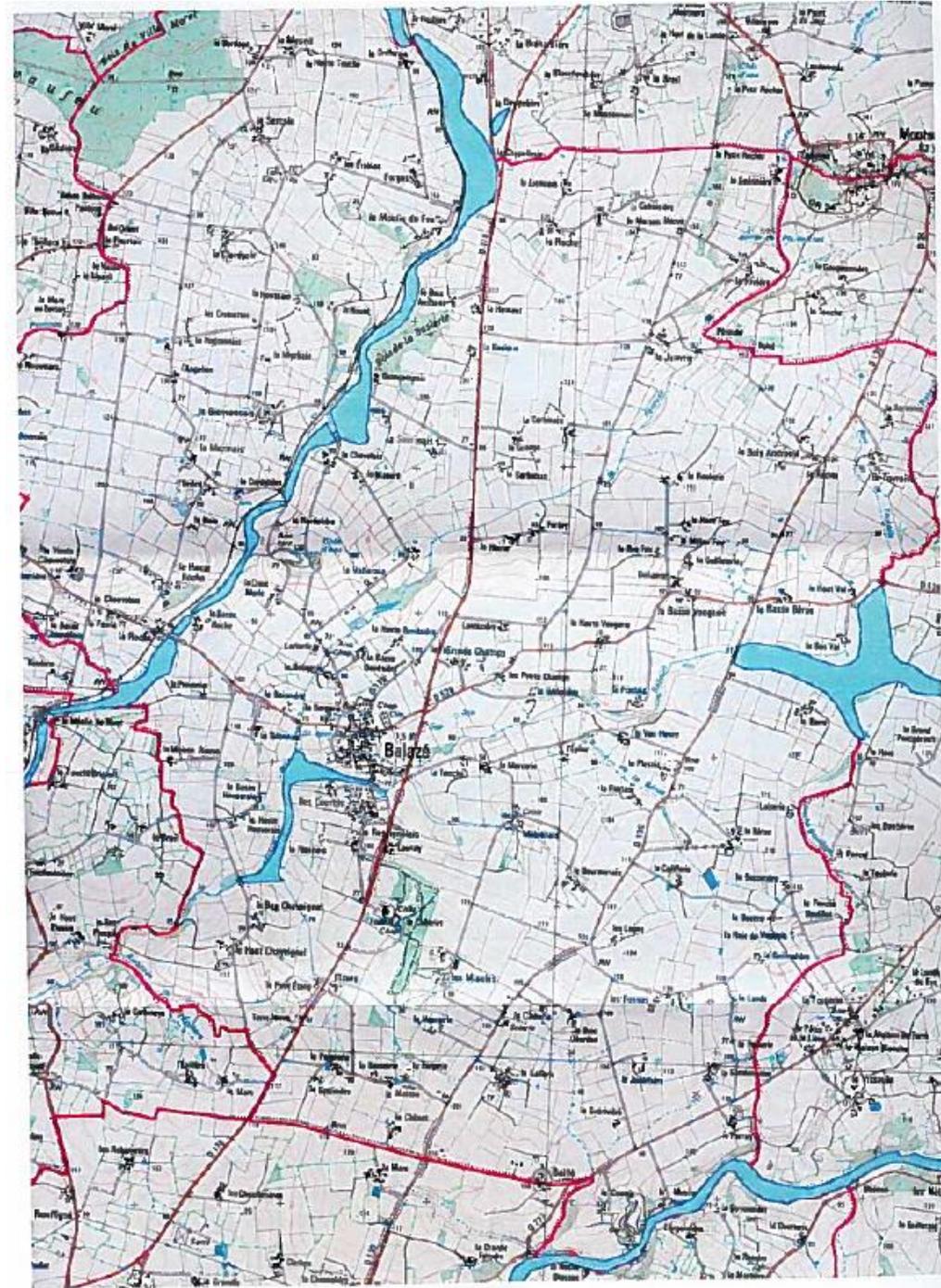
Le socle physique communal

↳ L'hydrographie

Secteurs soumis au risques d'inondation



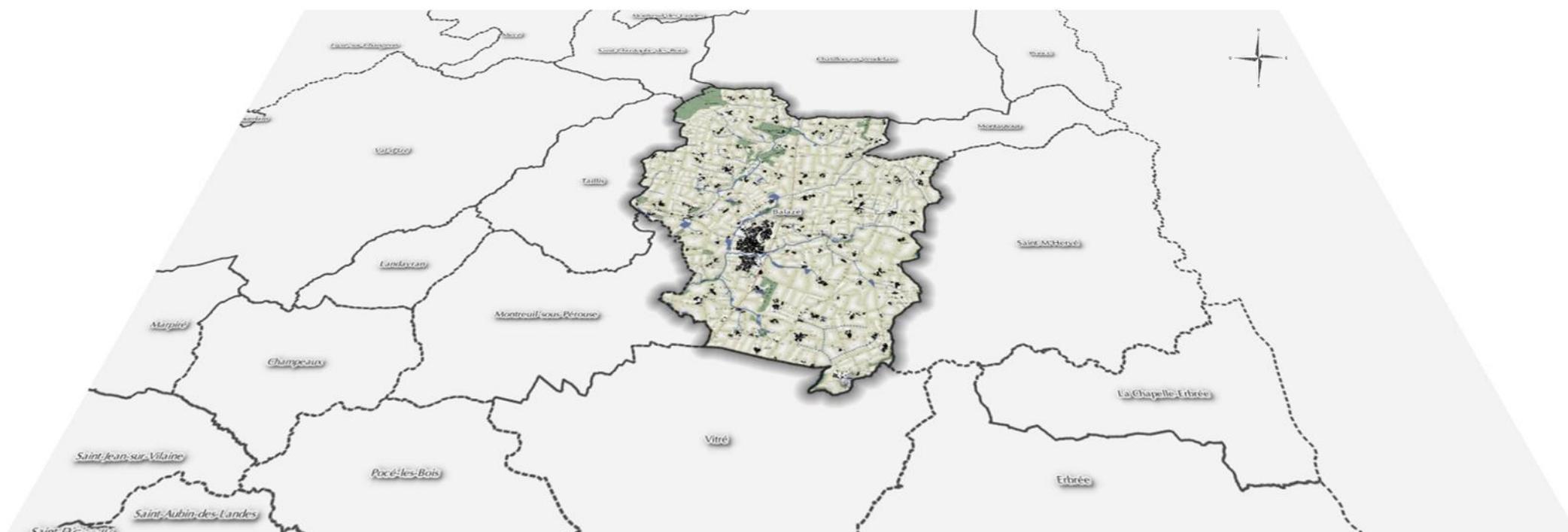
Carte des zones inondables du PLU en vigueur



Carte des zones inondables réalisée suite à la crue de 1995 (Extrait du Porté à Connaissance)

L'occupation du socle physique

Mettre en avant l'occupation du territoire par l'homme



L'occupation du socle physique

↳ Mise en évidence de la couverture végétale et de ses grandes formations

Le couvert végétal

La photo aérienne ci-contre met en évidence les formations végétales qui couvre le territoire de Balazé.

La lecture de ces formations fait apparaître les constats identitaires suivants :

- Une mosaïque agricole omniprésente, très ouverte et répartie sur l'ensemble du territoire.
- Une ripisylve qui accompagne les principaux cours d'eau (lecture de la Cantache, de la Pérouse et du Rabault) mais qui est plus distendue sur les affluents de ces principaux cours d'eau ;
- Un maillage bocager très peu visible, une présence légèrement supérieure à proximité des principaux cours d'eau.
- Une faible présence de massif boisé : quelques îlots épars et un bois qui vient chevauché la partie Nord/Ouest du territoire.



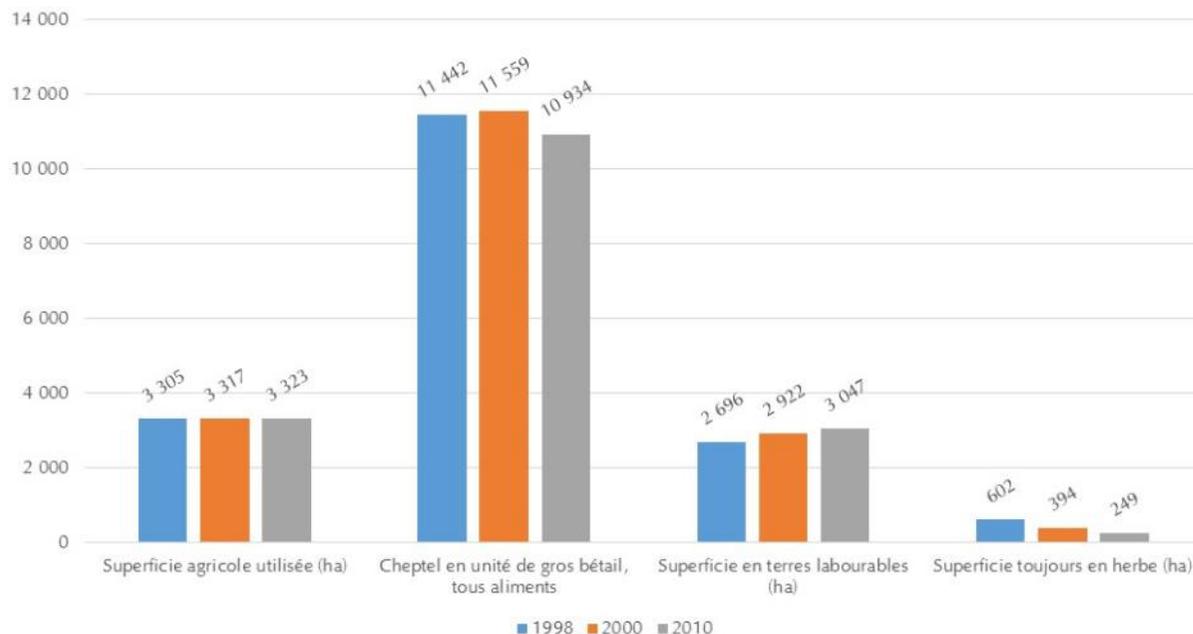
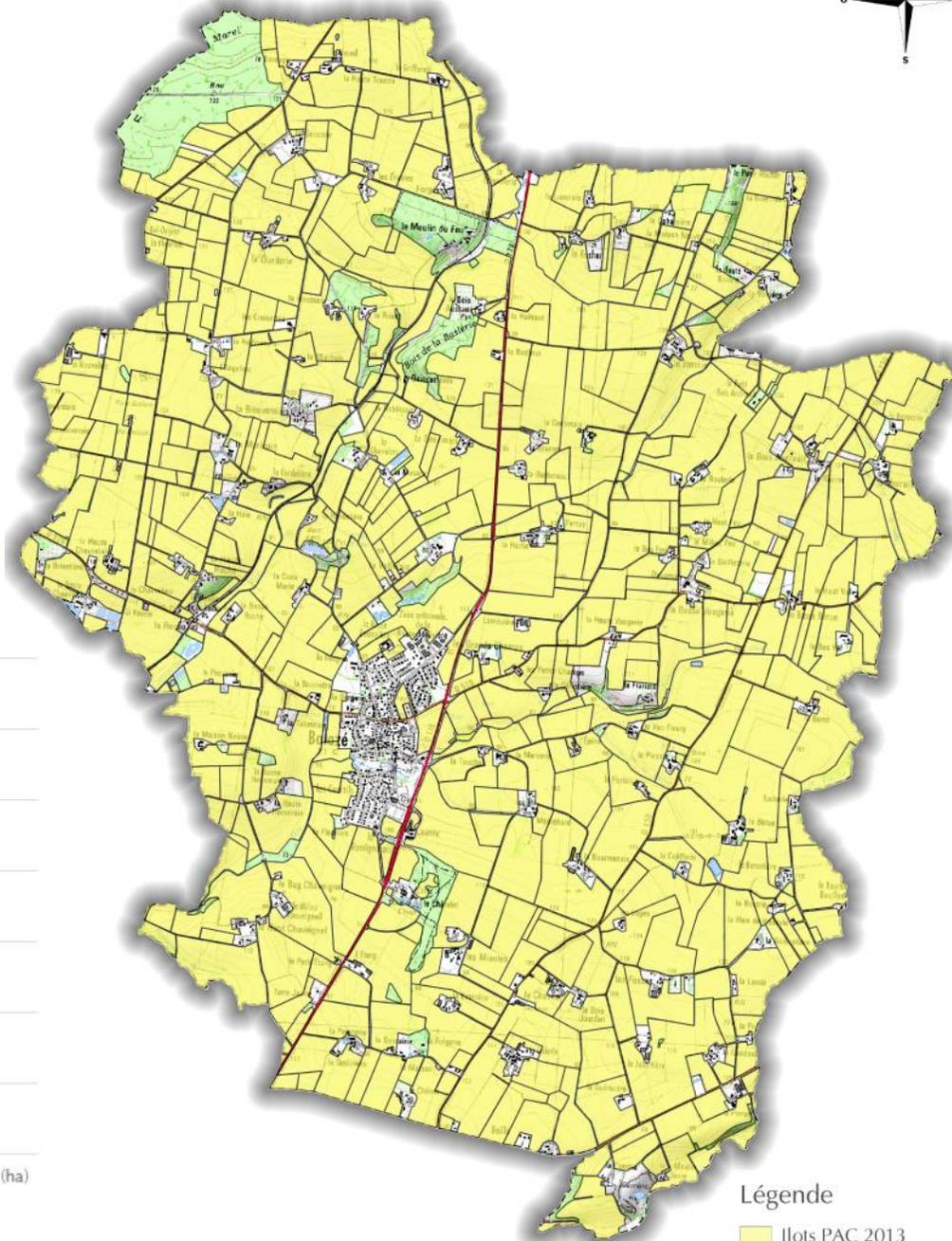
L'occupation du socle physique

↳ Les espaces agricoles

Une omniprésence de l'espace agricole

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

Le deuxième chapitre du rapport de présentation expose en détail le diagnostic agricole du territoire : « Rapport de présentation - Volet B - L'Agriculture »



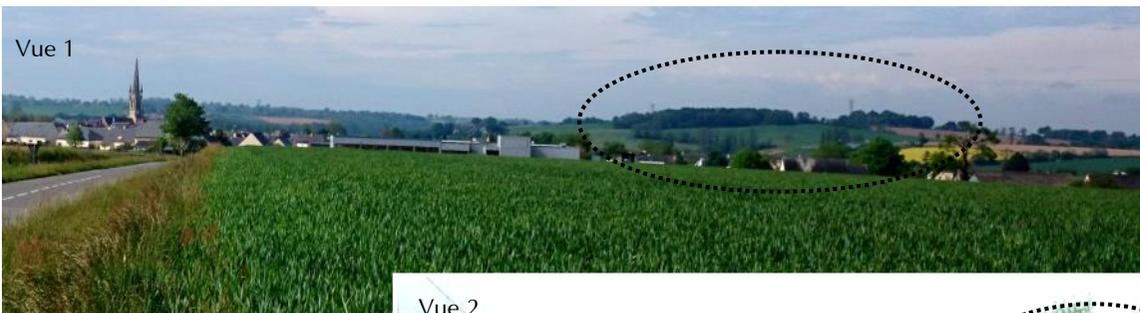
Evolution de l'agriculture balazéenne au travers de 4 indicateurs

L'occupation du socle physique

↳ Les boisements

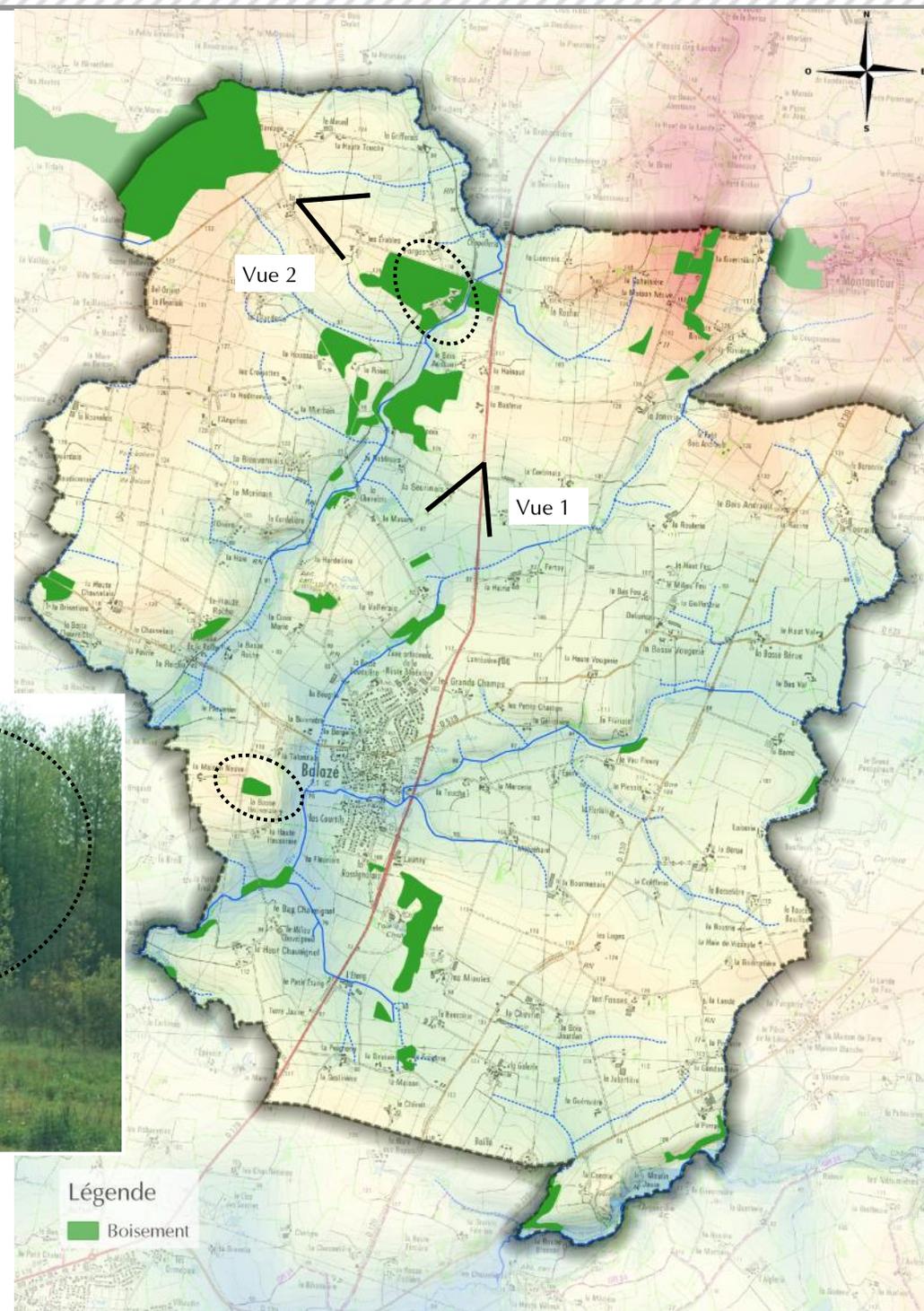
Les boisements en tant qu'acteurs de la découverte du territoire

Selon leurs positionnements topographiques, les boisements du territoire n'offrent pas la même dynamique visuelle de découverte du territoire de Balazé. Les boisements positionnés sur les points hauts (bien que de faibles emprises pour certains) forment des points d'accroche et de repère dans l'espace.



A contrario, les boisements positionnés en fond de vallée masquent pour partie la découverte du versant voisin formant ainsi des lieux moins ouverts, compartimentés et plus intimistes.

Les formations boisées observées sont généralement constitués de châtaigniers, de chênes et de peupliers pour les zones de bas fond. Quelques conifères sont également présents.



L'occupation du socle physique

↳ Les boisements

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Votre ancien PLU maintenait les espaces boisés classés du POS :

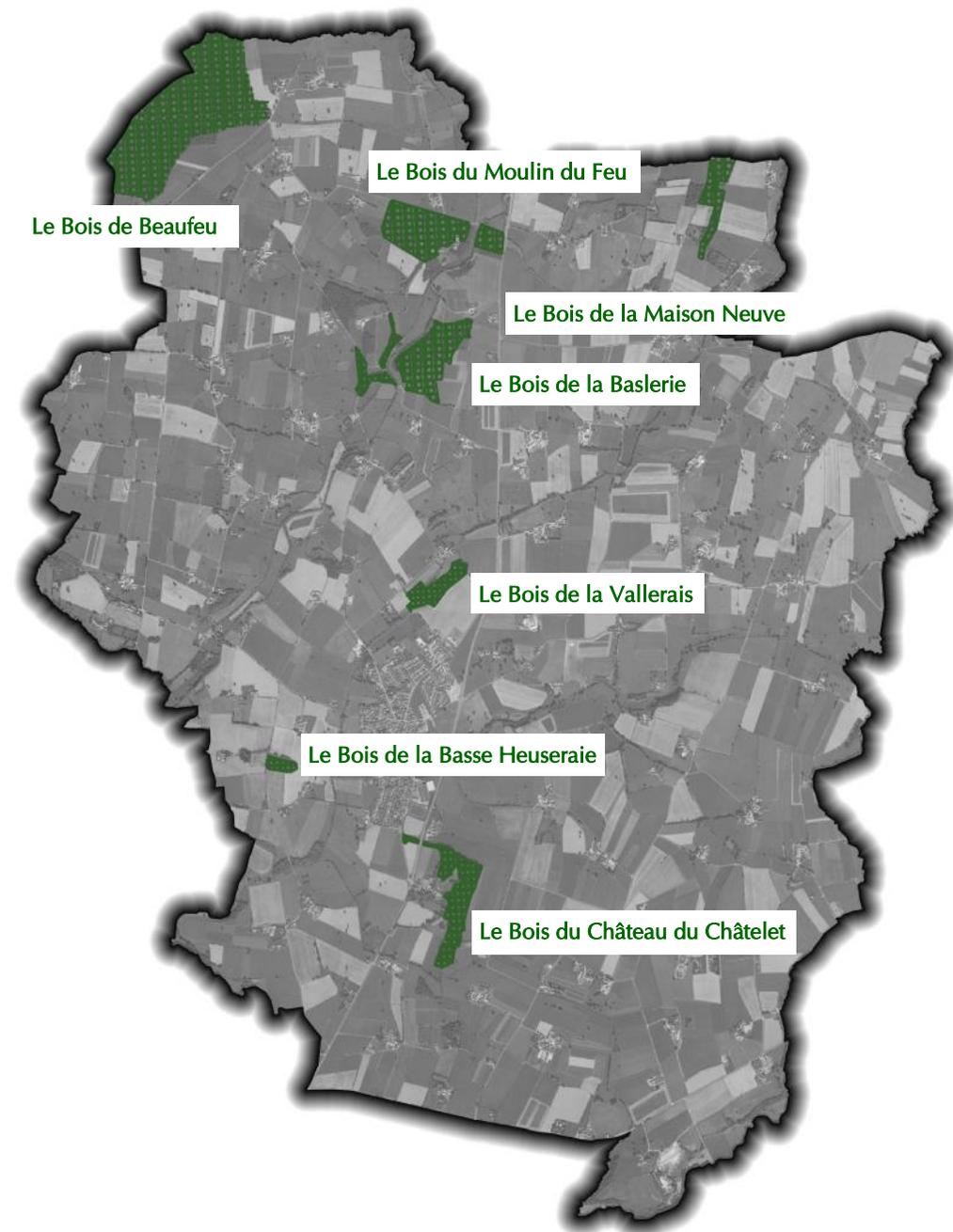
- Le bois de Beaufeu : 64 ha ;
- Le bois de Maison Neuve : 6.75 ha ;
- Le bois de la Baslerie : 20 hectares ;
- Le bois de la Vallerais : 5.55 ha ;
- Le bois du Château du Châtelet : 12 ha.

A ces 5 boisements, la commune avait préservé de nouveaux boisements, ainsi elle avait inscrit 2 nouveaux boisements :

- Le bois du Moulin du Feu où des plantations récentes ont été effectuées : 20 ha ;
- Le bois de la Basse Heuseraie : 1.7 ha.

Ainsi la commune de Balazé compte 130 hectares de boisements répertoriés « Espaces Boisés Classés ».

Ces surfaces boisées constituent des éléments essentiels de la qualité des sites et aident à la préservation des paysages et d'un environnement de qualité.



L'occupation du socle physique

↳ Le bocage

Le bocage, un maillage hétérogène, discontinu et éparse

Le maillage bocager participe à l'identité du paysage régional. Ces éléments créent un paysage particulier qui remplit plusieurs rôles tels que la délimitation des propriétés, la lutte contre l'érosion, l'effet brise-vent, la production de bois de chauffage...

L'évolution et la modernisation de l'agriculture tendent à détruire ces structures trop « cloisonnantes ». Le remembrement, l'urbanisation, les infrastructures routières ont fortement modifié la trame bocagère de la commune. Les restructurations agricoles ont également abouti à supprimer des haies. On découvre ainsi un bocage très résiduel, la commune offre donc des champs de perception visuels très longs dans les vallées, le paysage est très ouvert sur l'horizon.

Les haies rencontrées sont le plus souvent arborescentes avec des châtaigniers, des chênes et peuvent être complétées par une formation arbustive constituée d'ajoncs, de prunus, de saules, d'aubépines... La base des haies est fréquemment envahie par les ronces et les fougères.

Il est important de trouver un équilibre entre la productivité nécessaire et la qualité, l'identité des paysages de la région. Depuis 2008, le SIBVVA entreprend des actions de reconquête du bocage via le programme Breizh Bocage.



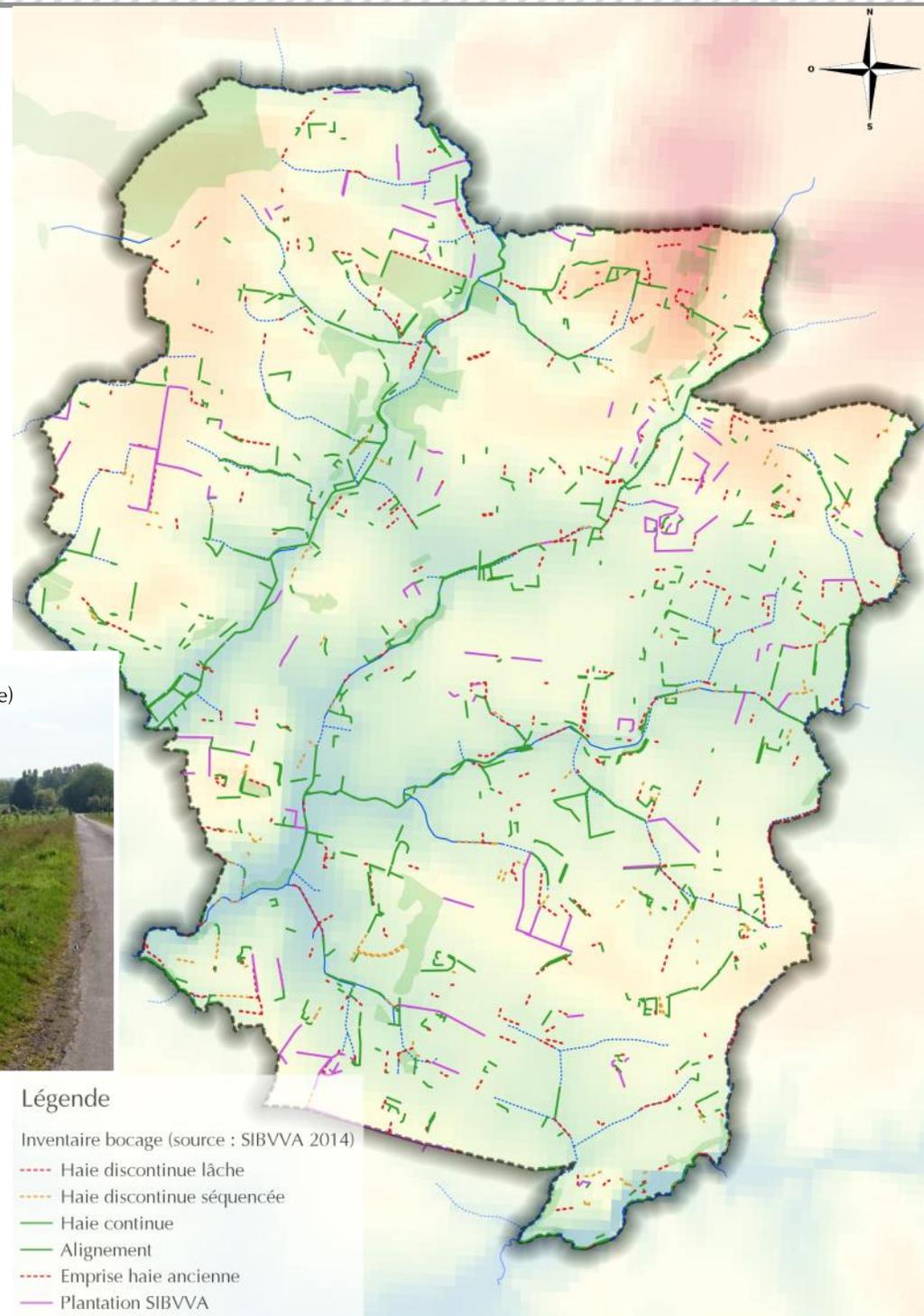
Replantation bocagère (programme Breizh Bocage)



Haie parallèle au versant

La page 33 illustre les changements qui se sont opérés sur la trame végétale entre 1950 et 2015.

Actuellement, 126,25 km de haies sont inventoriées sur Balazé (soit 40,0 m/ha de SAU)



Légende

Inventaire bocage (source : SIBVVA 2014)

- Haie discontinue lâche
- Haie discontinue séquencée
- Haie continue
- Alignement
- Emprise haie ancienne
- Plantation SIBVVA

L'occupation du socle physique

↳ Les arbres

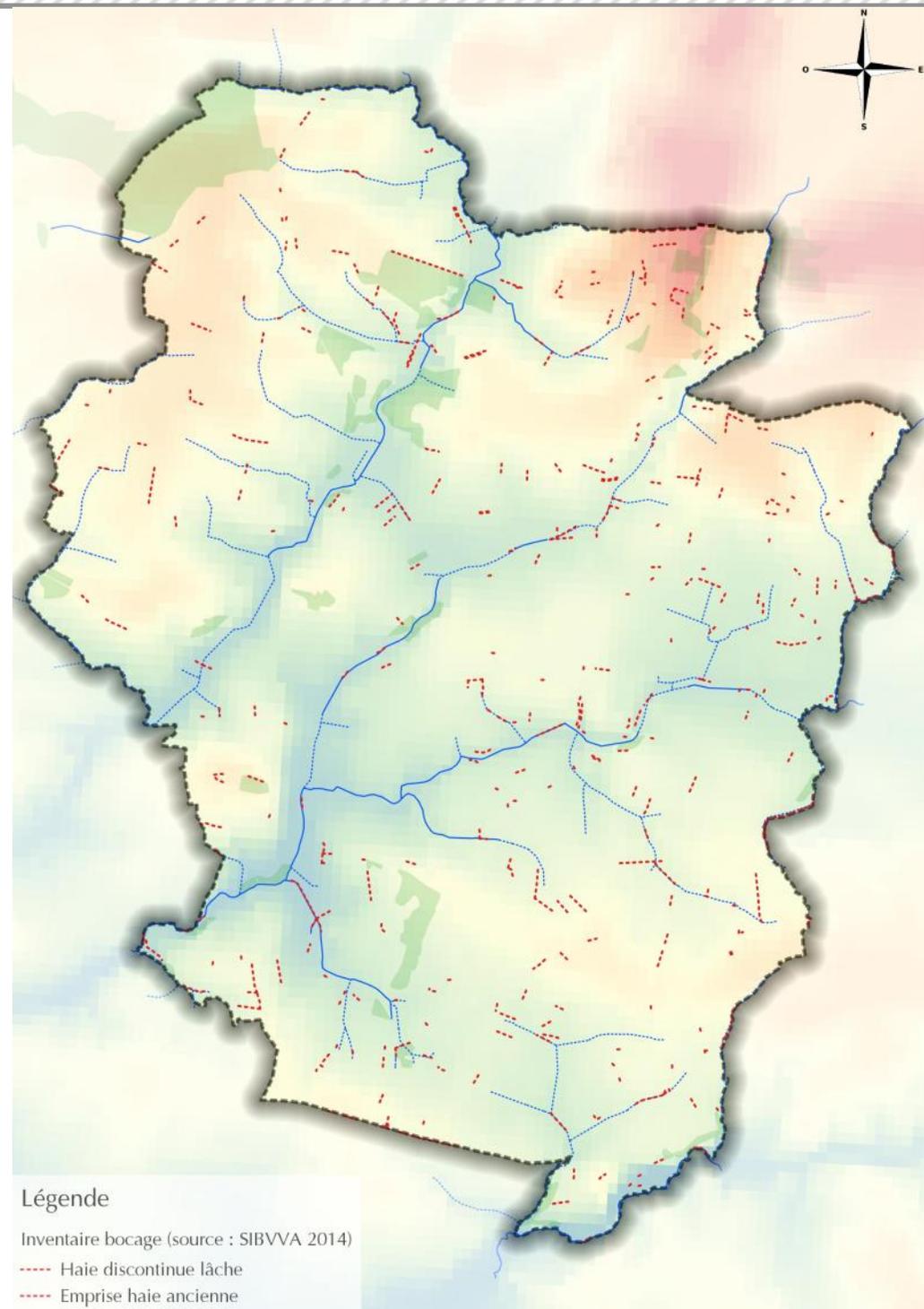
Les arbres isolés/remarquables/vergers

Selon les secteurs, une densité plus ou forte d'arbres isolés sont visibles sur le territoire de Balazé qui sont pour la plupart d'entre eux des vestiges du maillage bocager d'autrefois.

Il existe également un certain nombre de vergers disséminés sur le territoire.



Vergers



Légende

Inventaire bocage (source : SIBVVA 2014)

--- Haie discontinue lâche

--- Emprise haie ancienne

L'occupation du socle physique

↳ Les zones humides

Un vaste réseau de dépressions renfermant des zones humides

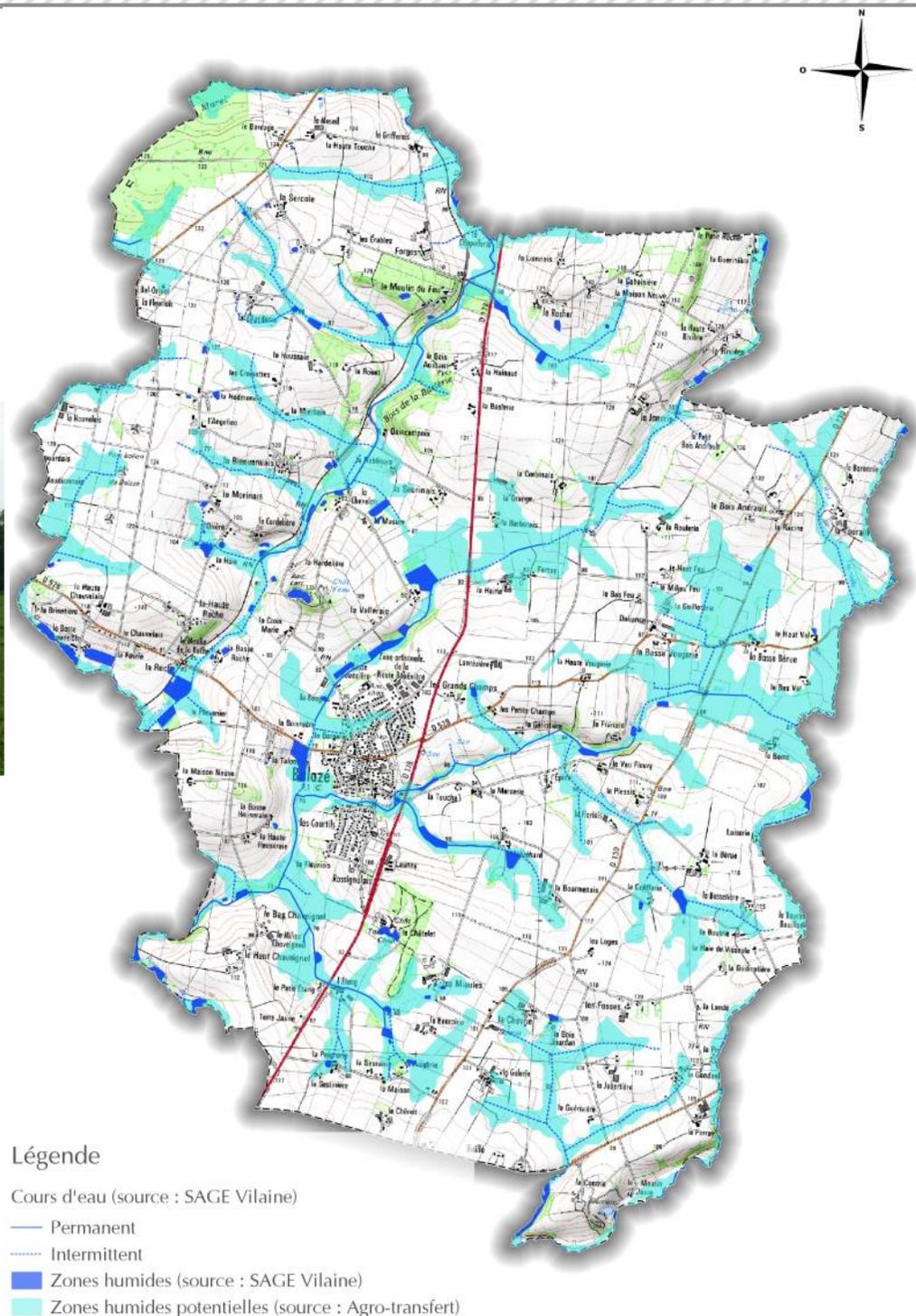
Une actualisation de l'inventaire zones humides est en cours sur l'ensemble de la commune.

Un point de vigilance sera apporté sur les zones humides intra et périphériques à la zone urbaine. Pour les secteurs de développement pressentis, une inspection à la parcelle sera réalisée.

**A COMPLETER AVEC L'ACTUALISATION
EN COURS**



Zones humides de bas fond



L'occupation du socle physique

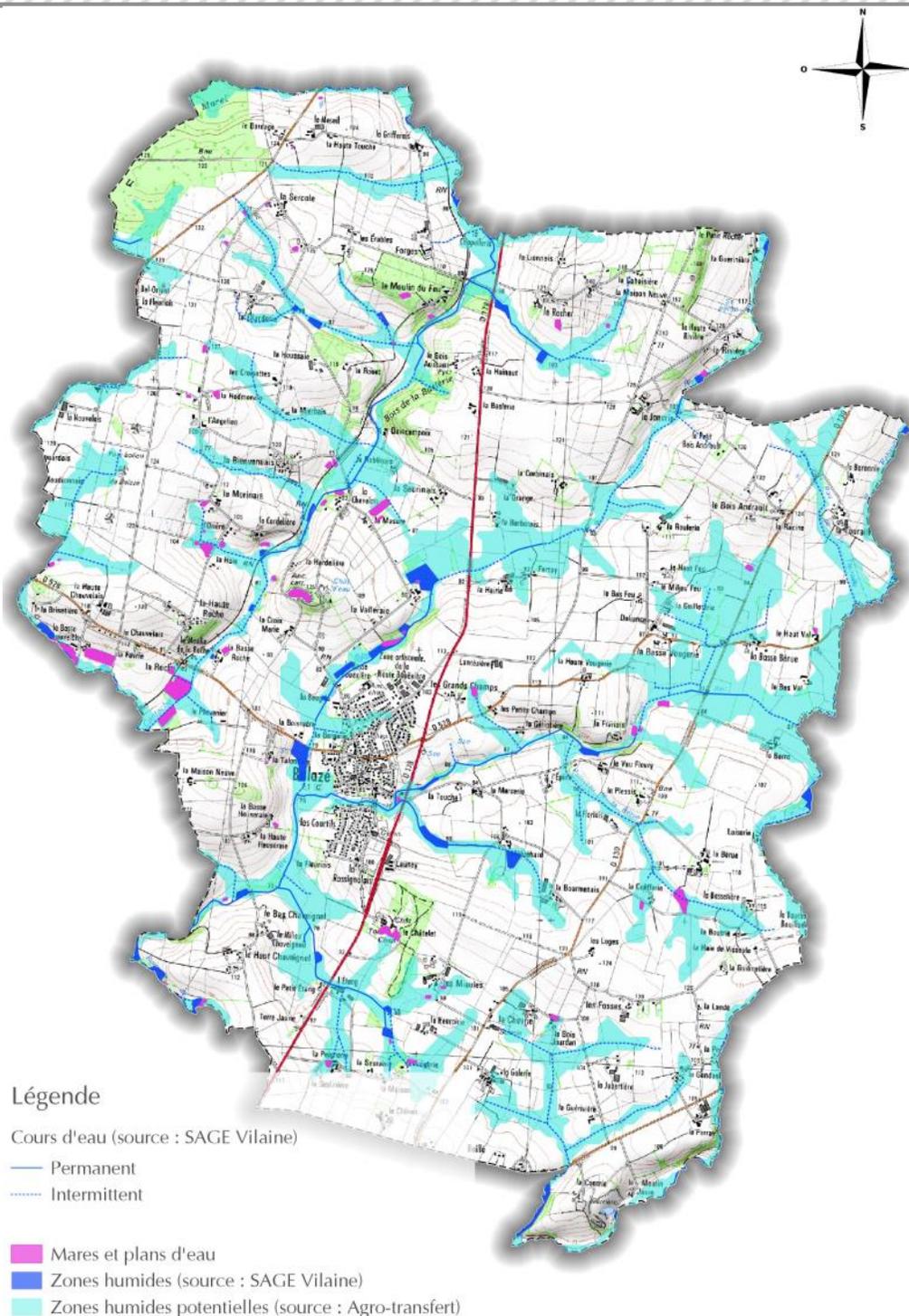
↳ Les plans d'eau

Une ponctuation des bas fonds par les plans d'eau

De nombreux plans d'eau ponctuent le territoire de Balazé. Ils sont majoritairement « connectés » avec le cours d'eau adjacent. Une part élevée de ces plans d'eau sont reliés au bassin versant de la Cantache.



Plan d'eau adjacent à la Cantache



L'occupation du socle physique

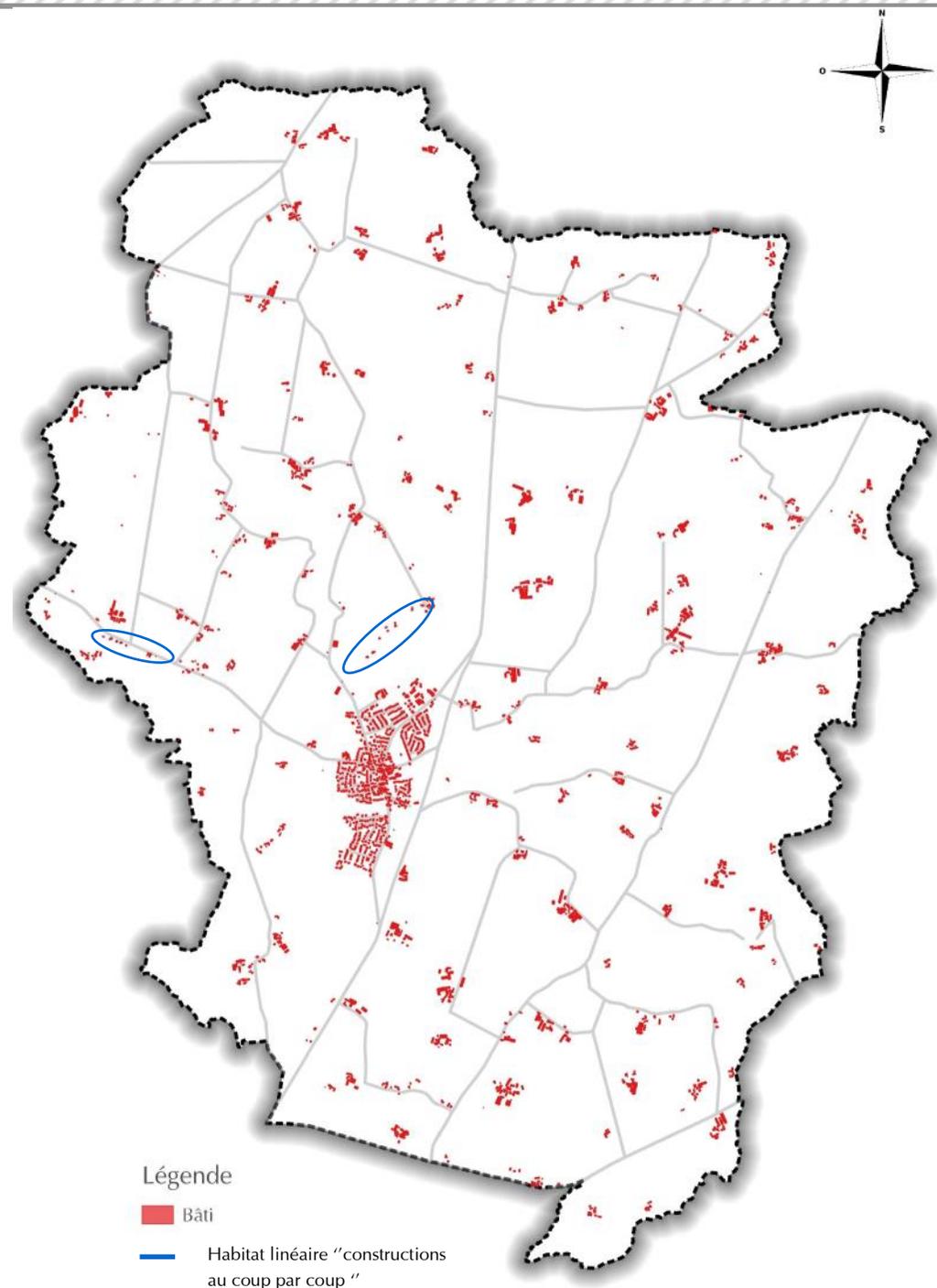
↳ Le bâti

La zone rurale est essentiellement composée d'habitat traditionnel ancien de type longère ou bien des constructions identitaires de l'habitat rural.

On y retrouve cependant des constructions plus récente. Dans les années 60/80, la mode du « néo breton » (apparue entre 1920 et 1940) a été privilégiée par les fabricants de maisons en série. La maison néo-bretonne reprend des éléments de constructions anciennes (corniche à modillons, porte en plein cintre à encadrement en granit, avancée en pignon, souche de cheminées imposantes, lucarnes à fronton triangulaire, pente de toiture très forte...) tout en intégrant les notions actuelles de confort (grandes baies vitrées, salle de bains, garage...).

Les formes et références au bâti ancien se sont mélangées au fil du temps et se sont agrandies sans tenir compte de l'identité de l'architecture traditionnelle

La zone rurale est essentiellement composée d'habitat traditionnel ancien, mais au détour de certains hameaux, de l'habitat récent de style pavillonnaire, s'est implanté, l'architecture est moderne sans caractéristique particulière n'est pas identitaire de l'architecture locale de Balazé. On peut également noter au nord de l'agglomération et le long de la RD 528 que l'urbanisation s'est effectuée au "coup par coup", avec un découpage à la parcelle.



L'occupation du socle physique

↳ Le patrimoine bâti du centre bourg *(schémas –esquisses - photos - commentaires tirés du PLU actuel)*

L'habitat ancien date essentiellement du XIX et du XX siècle, celui, très réduit, est constitué de maisons avec des murs en moellons de schistes et de grès, encadrement des ouvertures en granit. Le centre ancien présente quelques bâtiments intéressants, on peut signaler l'église, la chapelle, le presbytère et une demeure.



L'église St Martin

L'église St Martin date de la fin du XV/début du XVI, XVII, XIX et XX siècle. Elle est construite en granite, grès, schiste, calcaire moellon sans chaîne en pierre de taille, tufeau, pierre de taille.

L'église forme un pan allongé, la nef est en vaisseau central sur lequel s'ouvre des chapelles latérales communicantes, son couverture est en lambris ; le chevet droit est aveugle.

Le clocher de style néo gothique est un clocher porche demi hors œuvre avec un chevet plat alors que le porche sud est hors œuvre, c'est un porche latéral à pignons multiples.

Le porche est également appelé « chapitret », situé au sud, il permettait de protéger les fidèles à l'entrée et à la sortie des messes. Il servait également de lieu de réunion, comme celle du général de la paroisse, réunion constituée par les notables gérant les affaires paroissiales.

La sacristie est elle aussi hors œuvre notamment dans l'angle sud est et couverte d'un toit en pavillon.

L'église appartenait en 1116 à la collégiale de Notre Dame de Vitré. Elle est reconstruite au tournant des 15/16^e siècle. En 1634, la chapelle au sud du chœur est reconstruite par le recteur Jean Belin.

A partir de 1875, l'architecte Audrouin entreprenant des travaux sur la tour qui sera achevée en 1899 par l'architecte Gilly qui y rajoute 2 clochetons et une sculpture du tympan.

En 1910, l'architecte Regnault prolonge la chapelle nord est sur l'emplacement de l'ancienne sacristie et surhausse la nef et le mur du chevet, il ajoute une flèche et la façade occidentale. La tour et sa flèche constituent un ensemble néo gothique dans le goût « ogival fleuri » de l'époque.

L'ancien presbytère

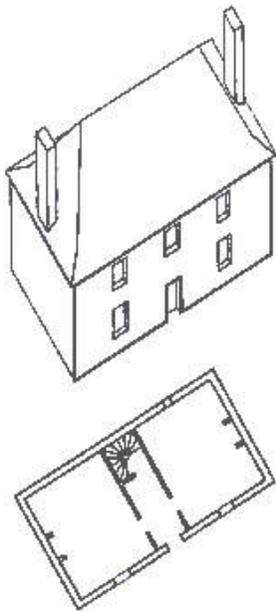
Cet édifice construit en 1769 (la date figure sur l'arc de porte d'entrée) a été remonté d'un étage en 1854 puis remanié en 1855 dans sa distribution intérieure (notamment l'escalier). Cependant, la maison a conservé son allure générale du XVII, les mêmes rythmes et modules de fenêtre ainsi que la ligne de toit adoucie par des coyaux ont été conservés. Seul le matériau des entourages des baies a changé : du granit au lieu du grès.

On retrouve des chaînes d'angle et des entourages des baies sur les deux niveaux inférieurs en grès alors que ceux du second sont en granit. Le toit est long en croupe.

Cet édifice est de type ternaire (édifice à étage carré à trois travées et une entrée dans l'axe). Cette symétrie de façade se répercute dans le plan et traduit une nouvelle manière de vivre. L'escalier dans l'œuvre est un signe de modernité. La porte d'entrée se situe dans l'axe du volume, avec de part et d'autre du hall dans lequel elle donne accès, deux pièces d'habitation.

On accède à l'étage par un escalier situé dans le fond au milieu du hall d'entrée. A l'étage, on retrouve en général les chambres desservies à partir du pallier de l'escalier.

Ce type de construction apparaît au XVIII et devient le modèle de nombreuses maisons de bourg au XIX.



Presbytère, une construction de type ternaire



La chapelle Saint Joseph

Le cimetière qui entourait à l'origine l'église est transféré hors du bourg dans les années 1870. Pour conserver le caractère religieux au nouveau cimetière, celui-ci est doté en 1875-1876 d'une grande chapelle avec une flèche fine et d'une croix monumentale. Cette dernière est l'œuvre de Yves Hernot, dont on retrouve ailleurs la production. La chapelle et la croix, toutes les deux néo-gothiques forment un ensemble hétérogène.

Construite en granit, calcaire, grès avec une forme en plan allongé, on retrouve des voûtes d'ogives, des campaniles en façade, des chevets avec niche à jour céleste.



L'ancienne école des filles

L'ancienne école publique des filles a été construite en 1906, elle devient mixte en 1919 en raison de la fermeture de l'école publique des garçons et ferme en 1937, faute d'élèves.

Cet ensemble construit en quartzite, granit, grès, appareil mixte et brique comporte un sous sol, un rez de chaussé surélevé et un étage en surcroît, le toit est à longs pans, croupe, demi croupe et pignon découvert, l'escalier est dans l'œuvre.

Sur le côté ouest de la cour, 2 classes à façade ordonnancée avec comble à surcroît. Le préau et le logement de l'instituteur sont disposés sur le mur nord. Le logement, de plan en L, comporte un sous sol souligné d'un cordon de briques et granit gris. Les appuis de fenêtres sont en granit gris ainsi que les clés au milieu d'un arc en segment de briques. Les corniches sont en brique et granit.

Autres demeures anciennes :

La commune compte également deux demeures plus bourgeoises, avec une architecture plus soignée



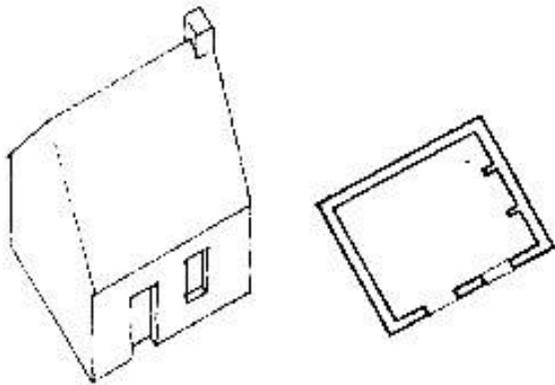
L'occupation du socle physique

↳ Le patrimoine bâti rural *(schémas –esquisses - photos - commentaires tirés du PLU actuel)*

En règle générale, sur le territoire de Balazé, on rencontre les types d'habitat suivants :

- **Logis à pièce unique :**

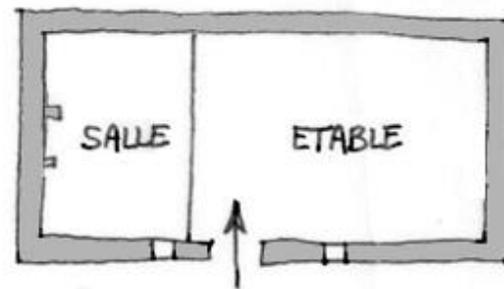
ces édifices apparaissent au 17^{ème} siècle, mais se généralisent au 18^{ème}. Il s'agit d'un habitat qui accueillait une population modeste de tâcherons, petits artisans ou ouvriers agricole. Il fait souvent parti d'un alignement. Le grenier servait à entreposer des denrées alimentaires. Situées généralement en bordure d'un chemin rural ou aux entrées de bourg, cet habitat pouvait se juxtaposer et former des alignements. Situé à proximité d'exploitations agricoles, cet habitat servait à loger les journaliers.



Logis à une pièce augmentée d'un cellier : Ces maisons apparaissent dès la fin du 16^{ème} siècle mais surtout au 17^{ème} siècle. Le comble peut être simple ou à surcroît ; salle et cellier sont séparés par une cloison ; chaque pièce s'ouvre d'une porte sur l'extérieur, le cellier étant éclairé par un jour. L'étage carré est souvent associé à un grenier, les fonctions d'habitation et de stockage étant superposées.

- **Le logis étable à porte unique avec ou non des fenêtres :**

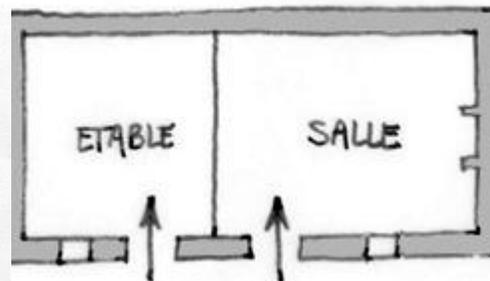
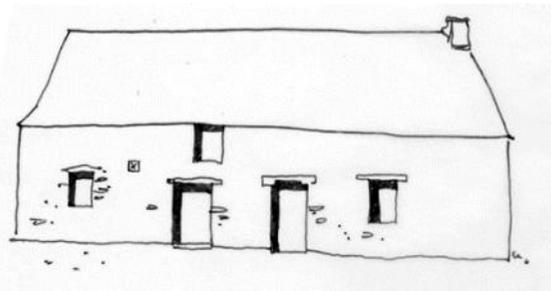
Une unique pièce d'habitation abrite les hommes et les animaux.
La partition peut être légère (cloison en bois, pâlis de schiste, meuble...) voire inexistante.
L'accès unique est emprunté à la fois par les hommes et le bétail. Il donne généralement sur la partie étable. Une fenêtre éclaire la salle et généralement un jour permet l'aération de l'étable.



Le Bois Andrault

- **La maison à deux portes rapprochées :**

Les trois fonctions (abriter les hommes, les bêtes et entreposer les récoltes) sont toujours présentes mais la cohabitation hommes/bétail dans un seul espace est abandonnée : salle (ou pièce à feu) et étable disposent désormais d'accès individualisés. Les deux portes sont fréquemment contiguës au centre de l'élévation, voire jumelées, ce qui confère une certaine symétrie à l'ensemble. Cette symétrie est toute relative puisque dans la majorité des cas, la fenêtre et la porte de l'étable sont légèrement plus petites et moins décorées que celles de la salle : la porte dispose d'un linteau en bois plutôt qu'en pierre, droit plutôt qu'en plein cintre, sans moulures ni inscription... La communication intérieure entre les deux pièces n'est pas systématique.



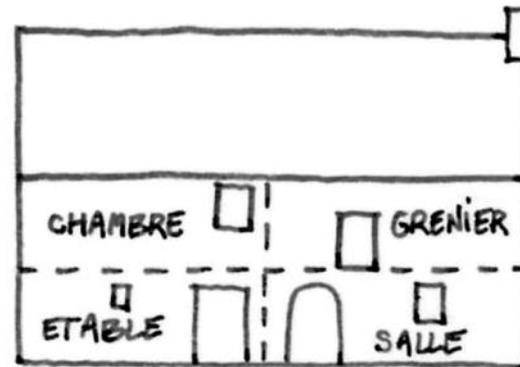
La Geslinière



L'Orière

- **Fonctions superposées et croisées avec un étage habitable :** dans l'architecture rurale, le fait d'aménager une pièce à feu à l'étage n'est ni réservé aux manoirs ni un phénomène tardif.

Beaucoup d'exemples datent du XVI^{ème} siècle alors que la mixité homme/animaux reste largement répandue. La chambre haute pouvait servir de chambre de couchage pour le fermier (alors que la salle est réservée aux domestiques) ou de retenue, c'est-à-dire pièce réservée au propriétaire de passage sur ses terres. Cette chambre pouvait disposer d'une cheminée, dans le cas contraire, les occupants profitaient de la chaleur émise par les bêtes au rez-de-chaussée. Dans tous les cas, la présence d'une ou plusieurs pièces à l'étage signale toujours une certaine aisance des constructeurs.



La Morinais



- **Caractéristiques principales de l'habitat rural:**

La caractéristique majeure de l'habitat rural de Balazé est l'intégration dans un même volume de type longère les usages d'habitation et agricoles.

Ces volumes sont d'un aspect géométrique simple en grès et en moellons, généralement à deux niveaux plus des combles ; la toiture à deux versants est en général couverte en ardoises. On peut noter dans l'habitat rural traditionnel du XVII^{ème} au XIX^{ème} une volumétrie très simple des toitures : absence de lucarnes ou de châssis en toitures. Des appentis en adjonction des bâtiments principaux créent une diversité dans les volumes. De même, l'adaptation aux courbes de terrain crée une animation des volumes par le décrochement des toitures.

Les maisons disposent le plus souvent de fenêtres aux proportions verticales ouvrant à la française à deux vantaux et comprenant chacun trois grands carreaux ; des volets ou des persiennes accompagnent ces fenêtres. Dans les constructions antérieures au 19^{ème} siècle, la fenêtre de la pièce commune est souvent placée en hauteur et protégée par des barreaux de fer forgé ; il s'agit d'un système de protection contre les maraudeurs.

En général, le bâti est de bonne qualité, on retrouve sur le territoire communal, plusieurs sites présentant un intérêt architectural intéressant même si des restaurations inconsidérées ont été parfois entreprises.

La majorité des constructions sont construites sur la base d'un logis à fonctions multiples juxtaposées, de type longère. Ces constructions sont caractérisées par un rez de chaussée à deux unités (logis et étable), souvent surmontées par un grenier. Ces édifices, bien présents sur la commune, datent principalement du XVII^{ème}/XVIII^{ème}. A la fin du XVIII^{ème} siècle, l'extension en longère du bâti est légion car il faut répondre à de nouveaux besoins. On ajoute donc un bâtiment d'exploitation ou d'habitation à la structure existante.

Le logis s'efface dans la composition et les différents faîtages peuvent être ou ne pas être à la même hauteur, tout comme les ouvertures et les planchers.



L'occupation du socle physique

↳ Le patrimoine bâti - Architecture noble *(schémas –esquisses - photos - commentaires tirés du PLU actuel)*

- Le Château du Châtelet

Le toponyme de Châtelet dénote une origine médiévale au site, châtelet signifiant « petit château ». Le plan actuel du château date des XVI/XVII, on y retrouve un logis en fond de cour, des ailes en retour dont l'une subsiste à l'ouest, des pavillons d'angle au bas de la cour avec chapelles et colombier, le tout entouré de douves.

Le château est construit sur les vestiges d'un manoir du XV siècle dont subsiste l'aile sud ouest très remanié au XVIII et XIX. Vers 1600, il avait été dessiné un projet de château en rez de chaussée surélevé et étage de comble avec deux pavillons symétriques et deux escaliers latéraux.



A partir de 1850/60, de nouveaux travaux implanteront deux tours à l'extrémité est du logis, modifieront la façade sud du logis avec l'ajout d'un perron central monumental, les douves qui bordent le côté est de la cour seront comblées, suppression de bâtiments qui flanquaient à l'ouest l'aile sud ouest du corps du logis et construction d'un ensemble ferme/commons plus à l'ouest, tracé d'un parc à l'anglaise, enfin la chapelle est restaurée et agrandie.

Le corps de logis principal comporte un rez de chaussée surélevé et un étage de comble, l'aile sud ouest comporte un étage carré, le pavillon nord ouest a deux étages carrés. Les angles sud est et sud ouest de la cour bordée par des douves sont occupés par deux pavillons octogonaux couverts d'un dôme polygonal dont l'un abrite la chapelle.

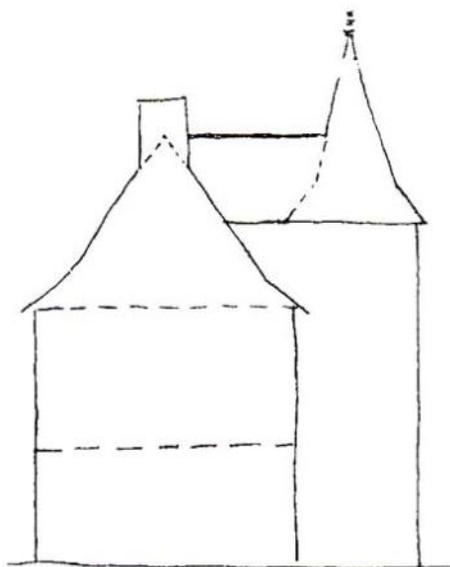
Les entourages des baies de l'aile sud ouest et celles du pavillon sont en grès et granit. Les colonnes et le fronton de la porte d'entrée sont en tufeau. On retrouve des bouches à feu dans le pavillon de la chapelle.



- **Le manoir du Bois Jourdan**

Ce manoir a été construit au début du XV siècle, il a été par la suite transformé en ferme au XVII ou XIX siècle : transformation de la salle en étable, suppression de la coursière en encorbellement. Au XVII de nouveaux remaniements notamment au niveau de la cheminée du premier étage.

Ce manoir est construit suivant un plan en équerre, on retrouve une tour d'escalier intérieure, une charpente en liens courbes, un conduit de cheminée saillant et une coursière en encorbellement. Le toit est à longs pans avec un pignon couvert et un toit conique recouvert d'ardoises. On retrouve également un escalier hors œuvre et un escalier en vis sans jour.



- **Le manoir de la Bassetière**

Ce manoir a été construit fin XVI début XVII°. Il ne comportait à l'origine qu'un étage carré au dessus d'un rez de chaussée très élevé. Ces deux niveaux ont été divisés en trois étages au XX°. On retrouve un plan en équerre avec une tour d'escalier dans l'angle, un toit à longs pans, un pignon couvert et un toit conique recouvert d'ardoises.

L'occupation du socle physique

↘ Le petit patrimoine *(schémas –esquisses - photos - commentaires tirés du PLU actuel)*

En général, les fours à pain sont peu nombreux sur la commune.

Les fours à pain sont pour la plupart isolés. Tous sont construits en moellons et voûte en brique. La voûte est couverte d'une épaisse couche de terre afin d'assurer l'isolation thermique, elle-même protégée par un toit en ardoise à long pan. La plupart des puits datent du 19^{ème} siècle. Ils sont également peu présents



La Sercole



La Masure



Le Bois Andrault

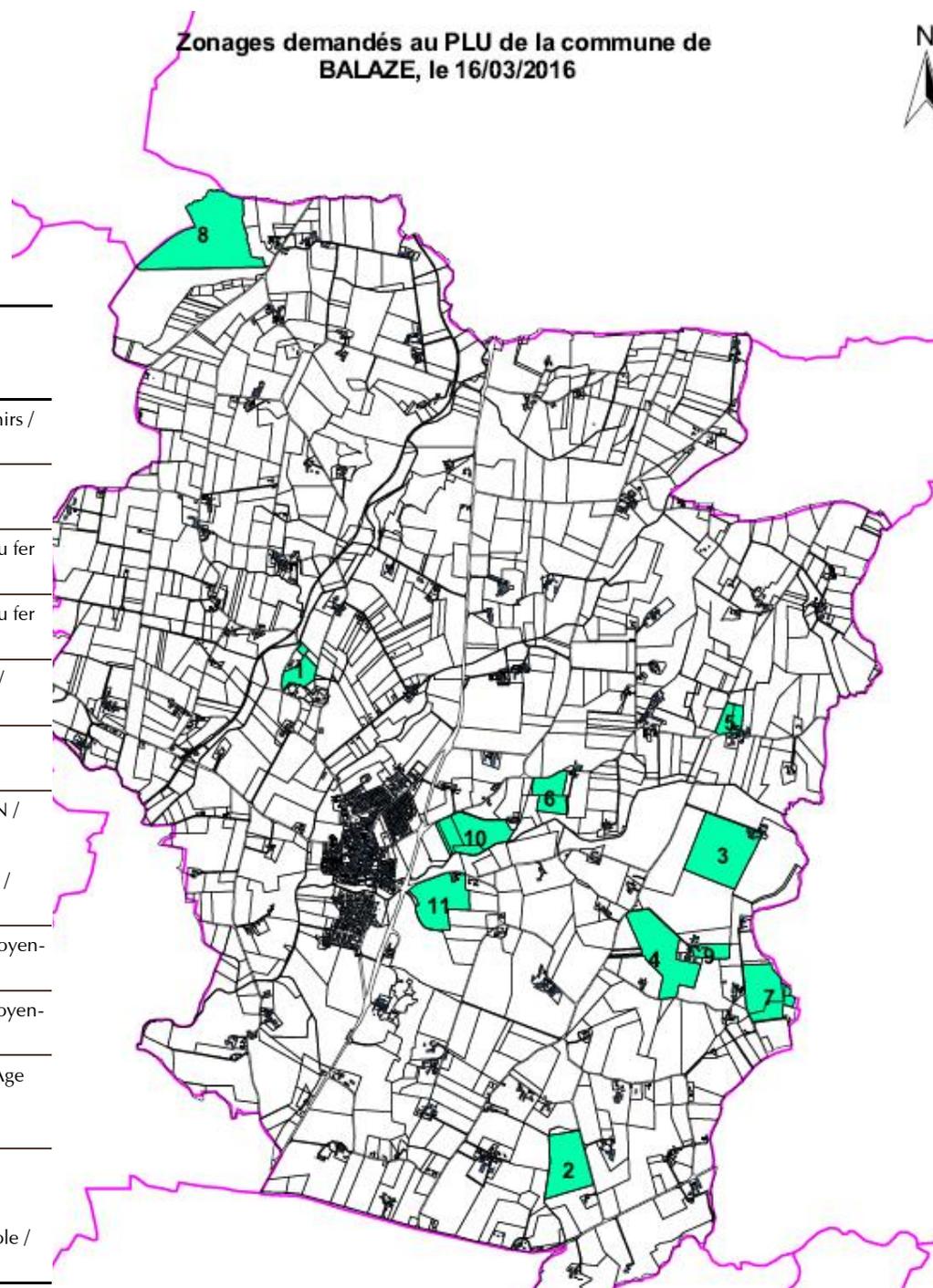
Le socle physique communal

↳ Les sites archéologiques

11 sites archéologiques sont actuellement repérés sur le territoire de Balazé (en vert sur la carte ci-contre). La liste des zones de protection demandées au PLU au titre de l'archéologie est la suivante :

N° de Zone	Nature de la zone	Parcelles	
1	1	2015 : YB.177	1499 / 35 015 0001 / BALAZE / LA HARDELIERE / LA HARDELIERE / groupe de menhirs /
2	1	2015 : ZS.83	7056 / 35 015 0003 / BALAZE / LA GUERIVIERE / LA GUERIVIERE / exploitation
3	1	2015 : ZN.4	9076 / 35 015 0005 / BALAZE / LA BARRE / LA BARRE / exploitation agricole / Age du fer
4	1	2015 : ZO.64	9077 / 35 015 0006 / BALAZE / LA BERUE / LA BERUE / exploitation agricole / Age du fer
5	1	2015 : E.100;ZE.26;ZE.27	10332 / 35 015 0009 / BALAZE / BUTTE DU CHATEAU / LA BASSE BERRUE NORD / motte castrale / Moyen-âge
6	1	2015 : ZM.78;ZM.8	10885 / 35 015 0010 / BALAZE / LA HAUTE VOUGERIE / LA HAUTE VOUGERIE /
7	1	2015 : ZO.45à49;ZO.51	10886 / 35 015 0011 / BALAZE / LA TOUCHE BOUILLON / LA TOUCHE BOUILLON / exploitation agricole / Age du fer 10887 / 35 015 0012 / BALAZE / LA BASSETIERE / LA BASSETIERE / enclosfunéraire ? /
8	2	2015 : OA.1	13828 / 35 015 0013 / BALAZE / LA GRANDE LANDE / LE BORDAGE / enceinte / Moyen-
9	1	2015 : ZO.8	5006 / 35 015 0014 / BALAZE / LA BERUE SUD / LA BERUE SUD / motte castrale /Moyen-
10	1	2015 : ZL.266;ZL.36;ZL.38;	15452 / 35 015 0015 / BALAZE // LA GELIOTIERE / exploitation agricole / chemin / Age du fer
11	1	2015 : ZL.179	15543 / 35 015 0016 / BALAZE / LA TOUCHE 1 / LA TOUCHE 1 / Age du fer - allo-romain / enclos (système d'), fossé 15544 / 35 015 0017 / BALAZE / LA TOUCHE 2 / LA TOUCHE 2 / exploitation agricole /

Zonages demandés au PLU de la commune de BALAZE, le 16/03/2016



L'occupation du socle physique

➤ Les carrières et zones de dépôts

Lieu-dit la Hardelière

Il s'agit d'un ancien site de carrière (situé à proximité du château d'eau) occupé actuellement par un plan d'eau.



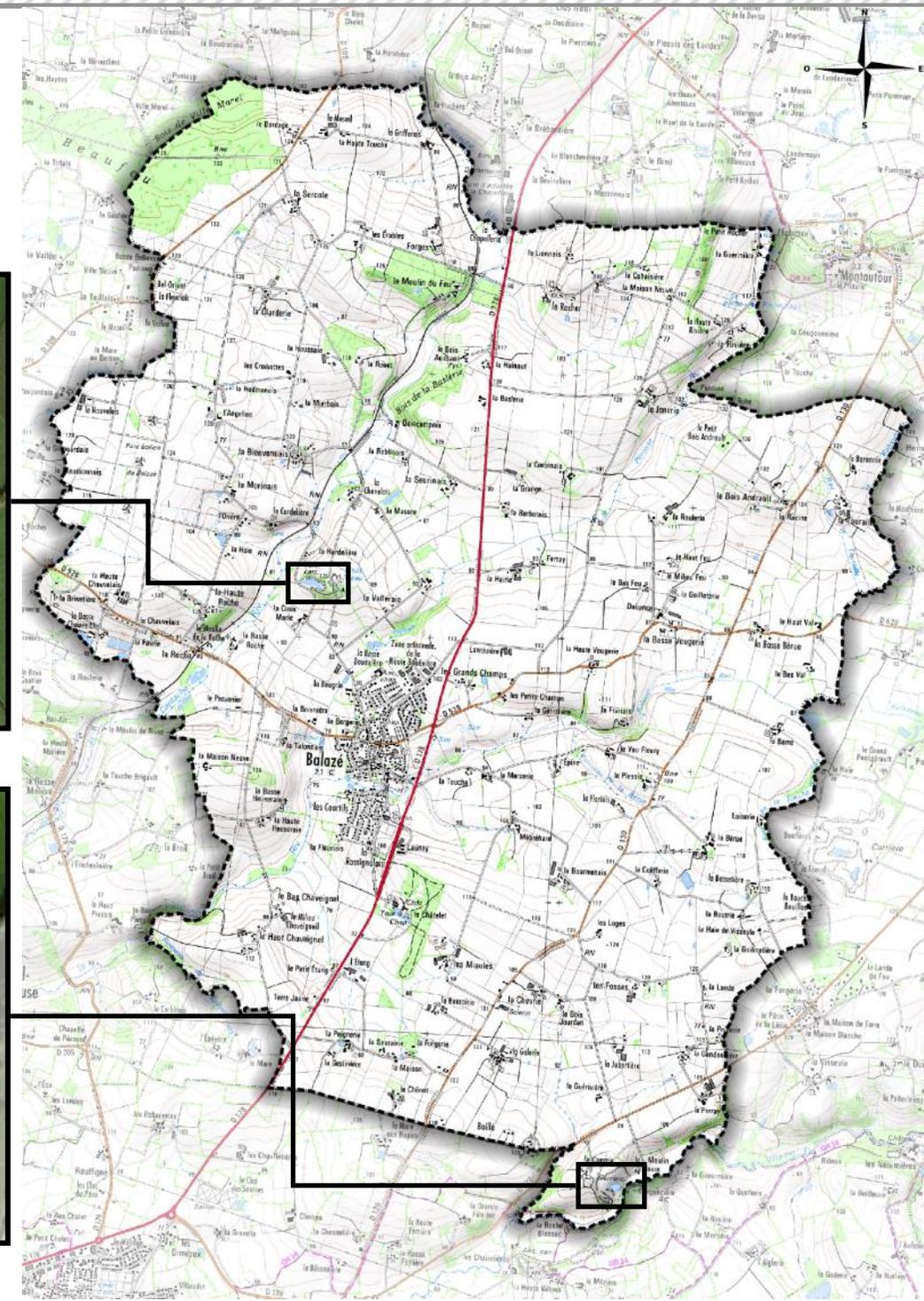
Ancienne carrière au lieu-dit de la Hardelière au Centre/Ouest de Balazé

Lieu-dit La Contrie

Une activité de carrière exploitant le granit est identifiée au Sud de Balazé. Selon les rubriques Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) des périmètres de protection seront à respecter. Ce site est également utilisé comme zone de dépôts des déchets inertes (arrêté préfectoral du 8 septembre 2009)



Zone de dépôt active près du lieu-dit de la Contrie au Sud de Balazé



L'occupation du socle physique

➤ Parc éolien de Balazé

Ce parc éolien est composé de 4 éoliennes et est divisé en 2 parties :

Partie 1 (3 éoliennes)

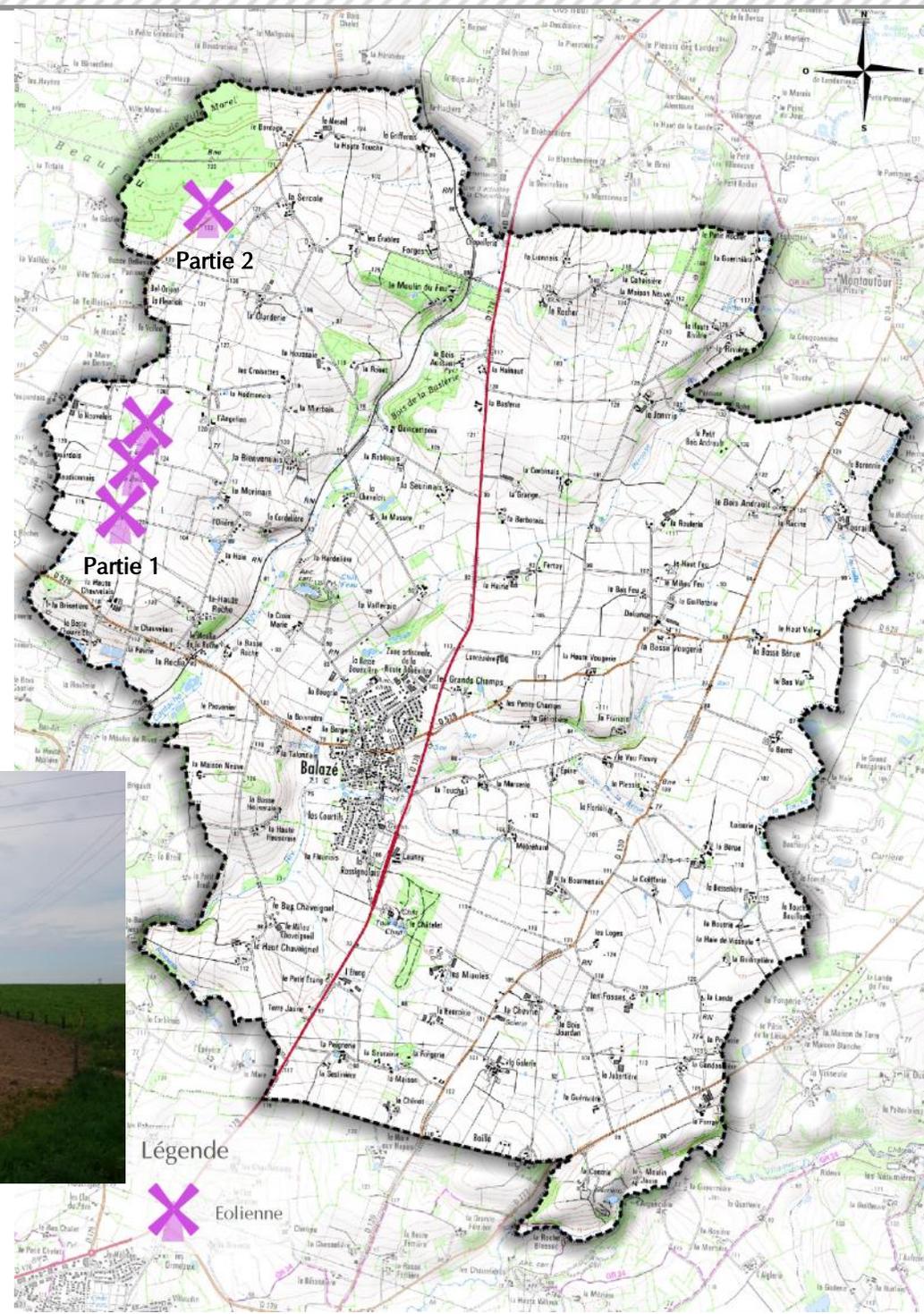
- Mise en service : avril 2010
- 3 turbines : Enercon E82/2000 (puissance de 2 000 kW, diamètre de 82 m)
- Hauteur nacelle : 98 m
- Puissance nominale totale : 6 000 kW
- Développeurs : Quadran/H2ion
- Opérateur : Quadran
- Propriétaire : Quadran

Partie 2 (1 éolienne)

- Mise en service : janvier 2013
- 1 turbine: Enercon E82/2300 (puissance de 2 300 kW, diamètre de 82 m)
- Puissance nominale totale : 2 300 kW
- Développeurs : Quadran/H2ion
- Opérateur : Quadran
- Propriétaire : Quadran



Parc éolien au Nord/Ouest du territoire de Balazé



L'occupation du socle physique

↳ Les principales évolutions de 1950 à nos jours

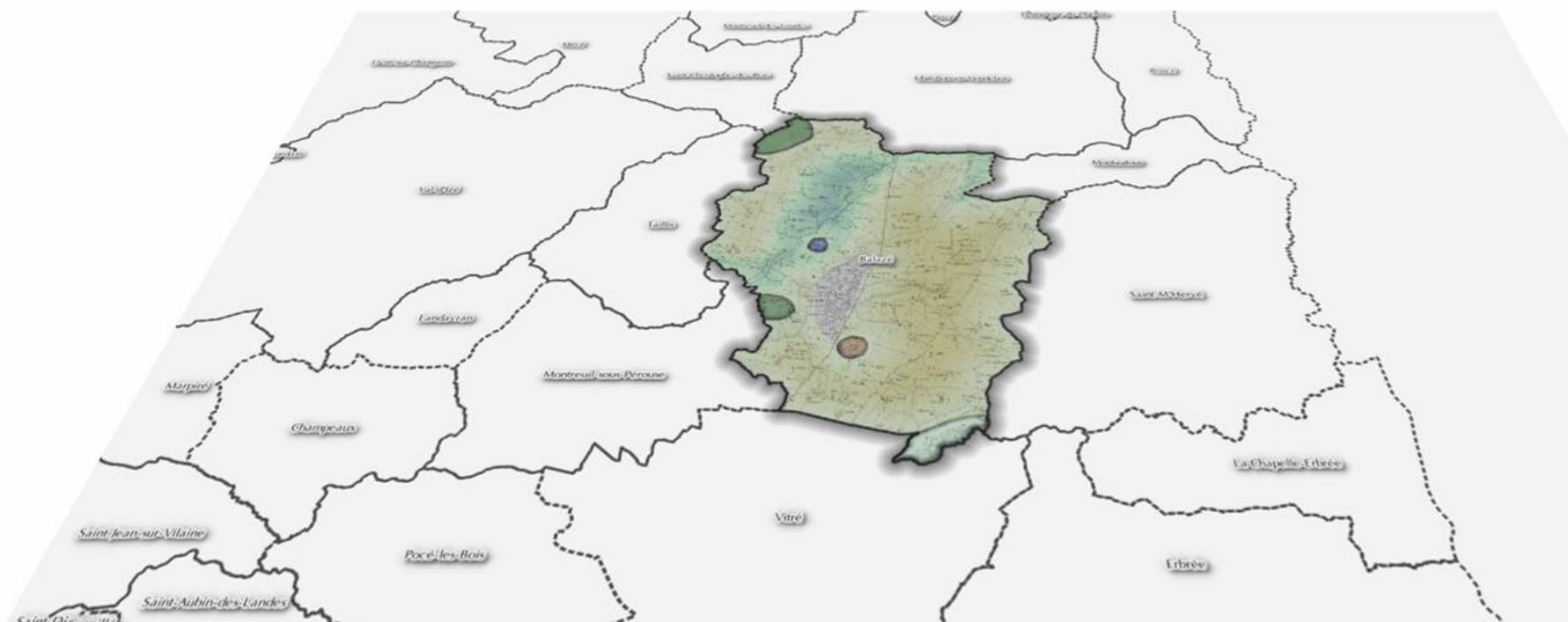


Depuis 1950, le territoire de Balazé a subi une profonde mutation de l'occupation de son socle physique. D'un territoire de bocage parsemé de vergers, le paysage s'est peu à peu ouvert laissant place à une agriculture plus maîtrisée et intensive.

Les clichés ci-dessus montrent cette évolution paysagère due notamment au développement urbain de l'agglomération Balazé, aux actions de remembrement agricoles ainsi qu'au développement du réseau routier.

Les paysages perçus

Percevoir et comprendre les paysages communaux



Les paysages perçus

↳ Les dynamiques visuelles communales

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

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

- **La RD 178, une voirie emblématique**

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

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

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

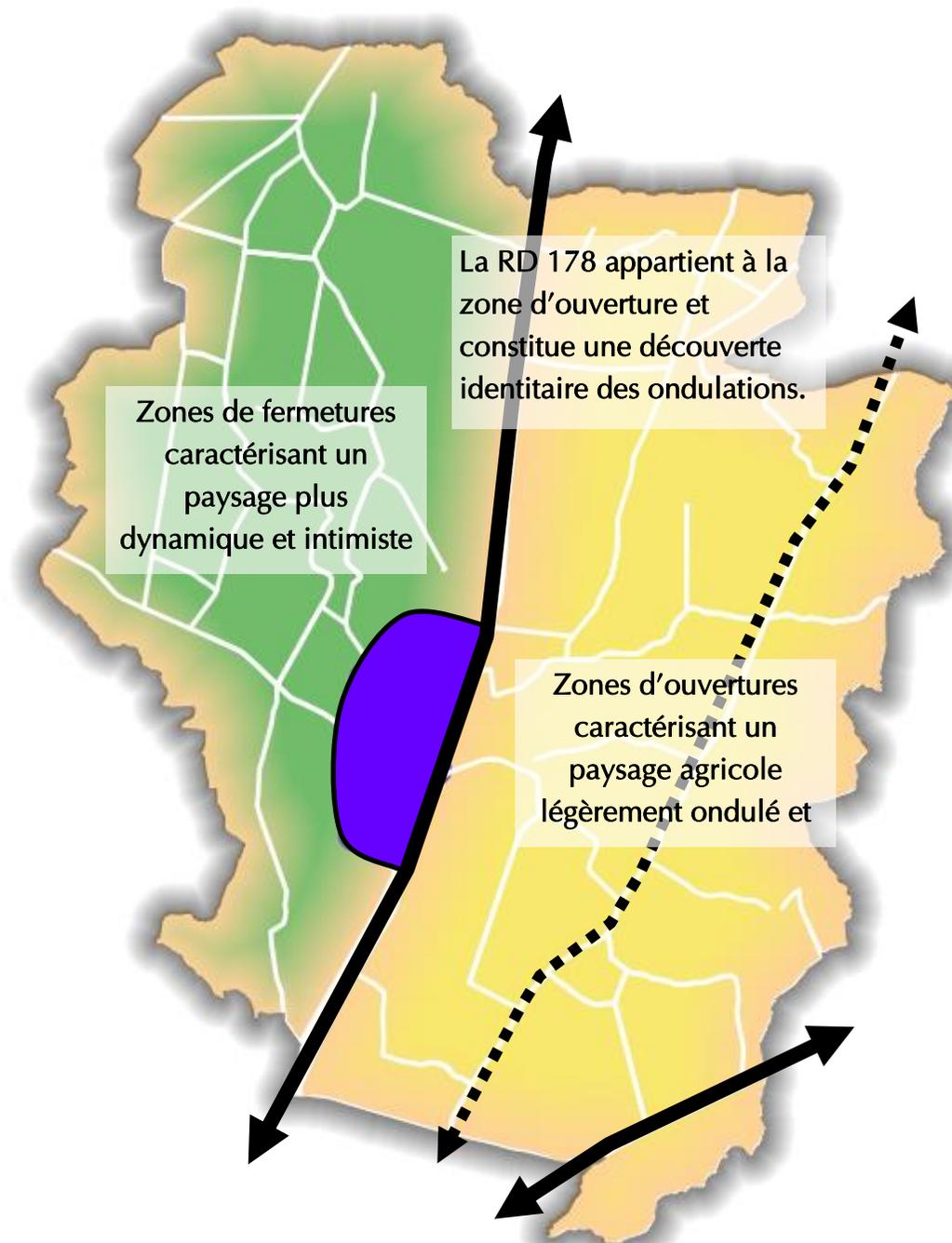
La RD 178 s'accroche aux dynamiques visuelles qui régissent la frange Ouest du territoire. C'est donc avec les mêmes logiques visuelles que l'on découvre la frange Ouest : des grandes ondulations, amples et peu pourvues de végétation. Les perceptions lointaines sont nombreuses et caractérisent le paysage agricole. La RD 130 reliant Montautour à Vitré constitue une traversée identitaire de cette frange du territoire.

- **La frange Ouest, un territoire plus intime et dynamique**

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

- **Le bourg, une agglomération adossée à la RD178**

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



Les paysages perçus

↳ L'axe de la RD 178

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

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

- La tête de bassin versant de la Cantache ;

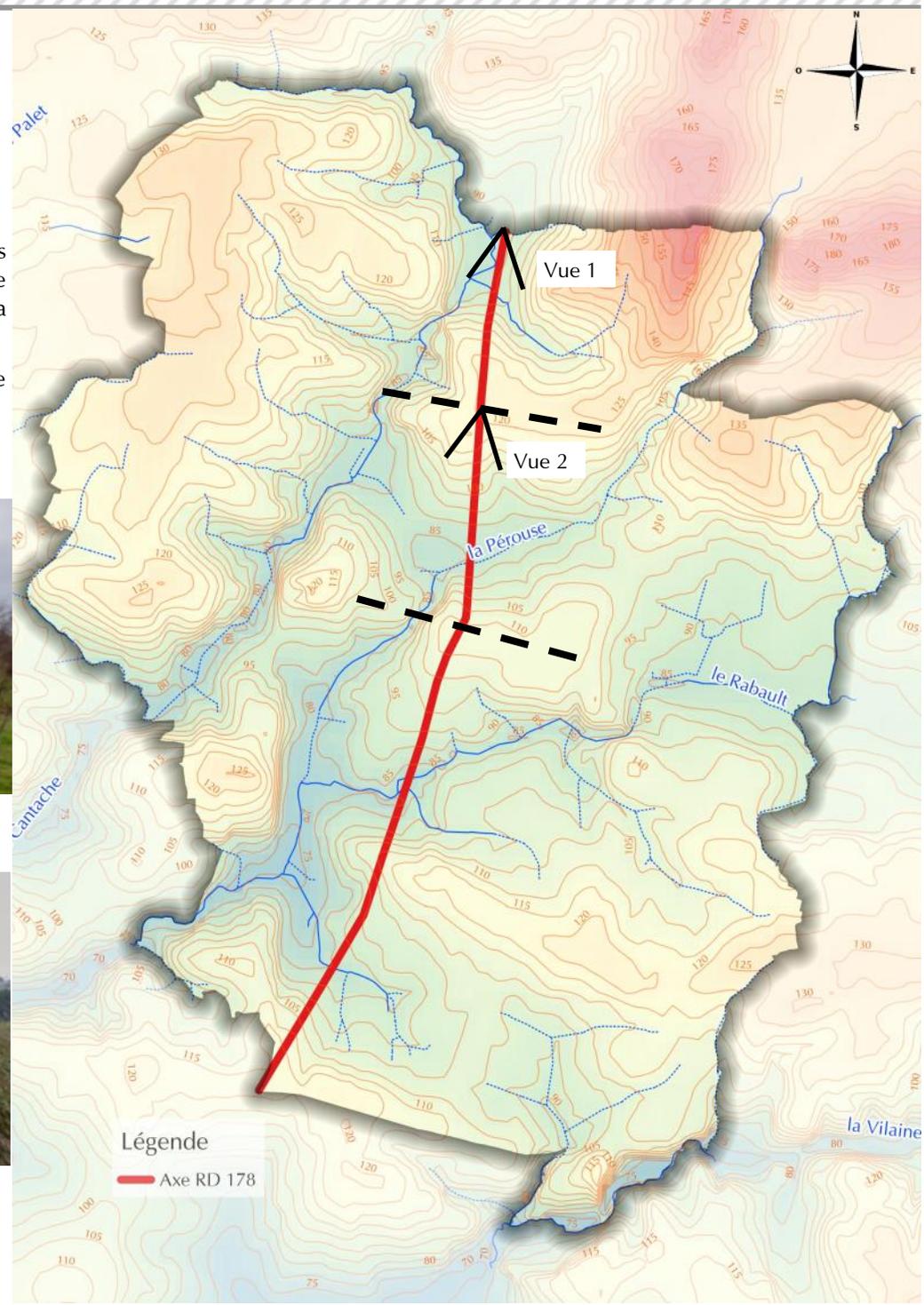


Vue 1

- La traversée de la vallée de la Pérouse ;



Vue 2



Les paysages perçus

↳ L'axe de la RD 178

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



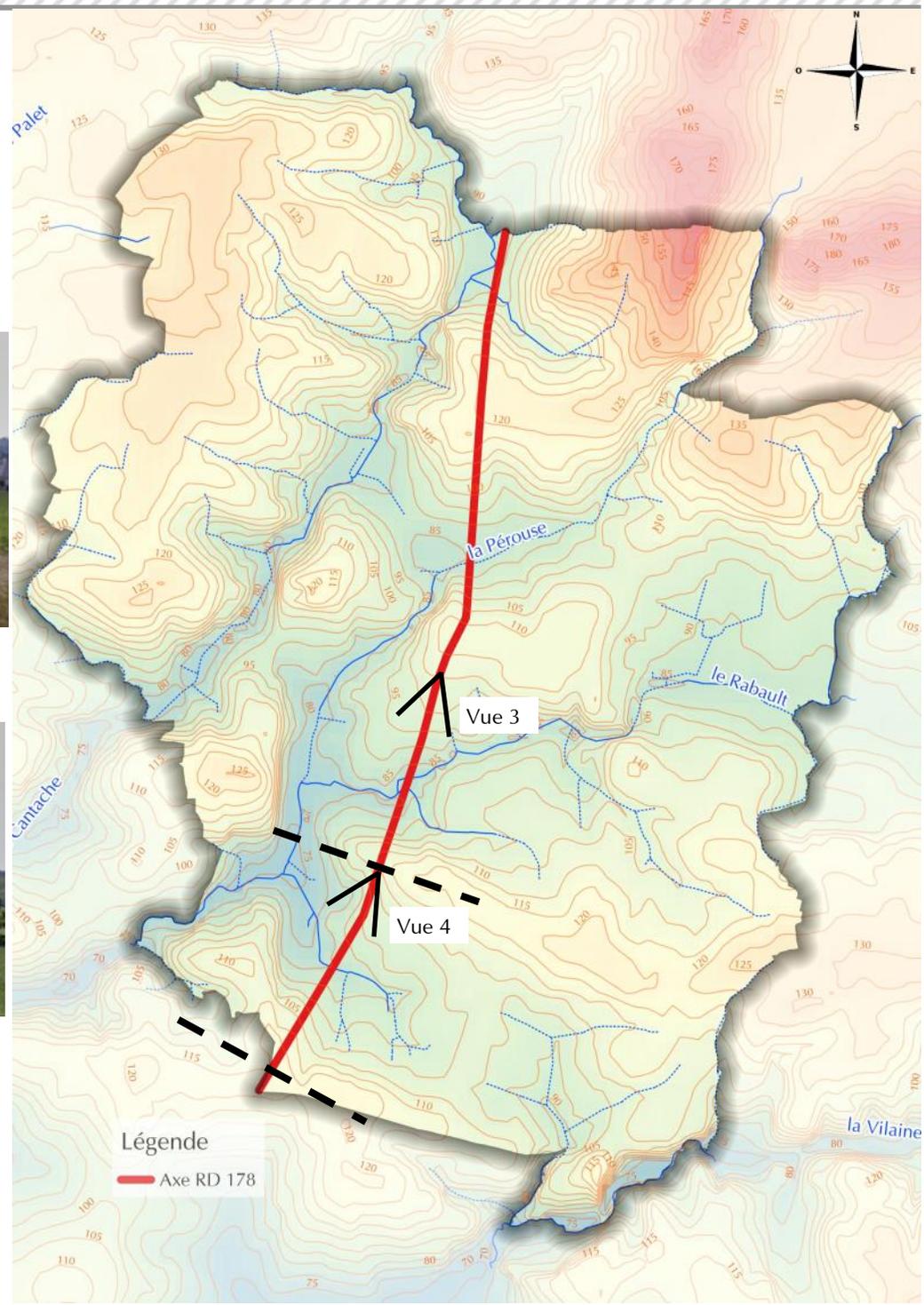
Vue 3

- La traversée d'un affluent de la Pérouse



Vue 4

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



Les paysages perçus

↳ Les paysages ondulés amples

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

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



Les paysages perçus

↳ Les paysages ondulés dynamiques

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

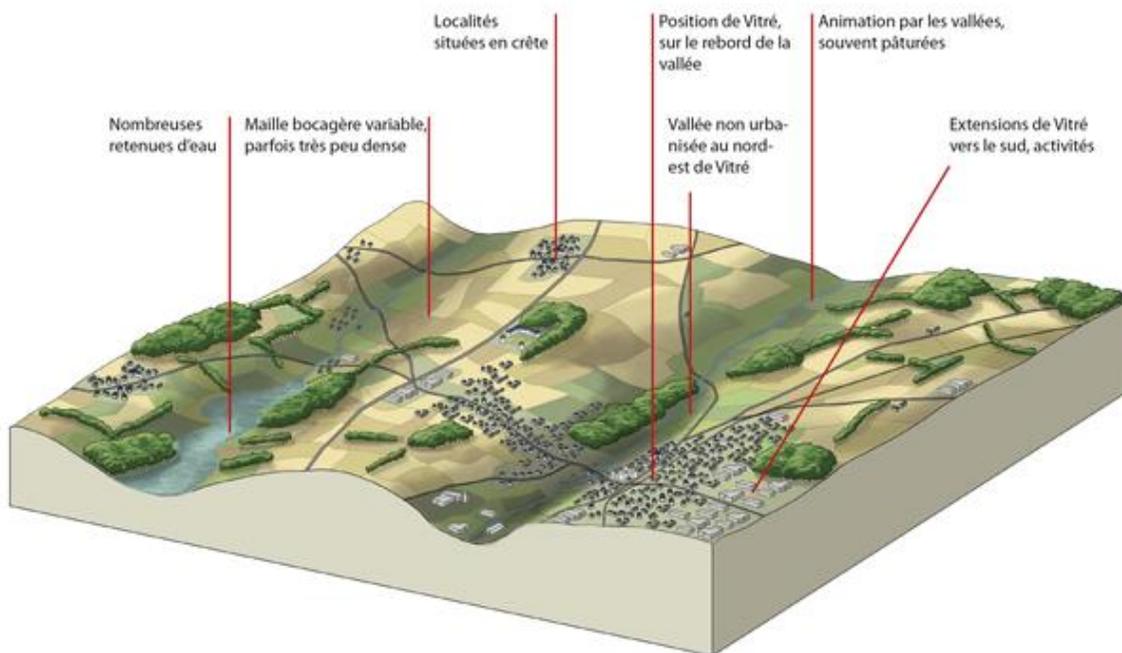


Les paysages perçus

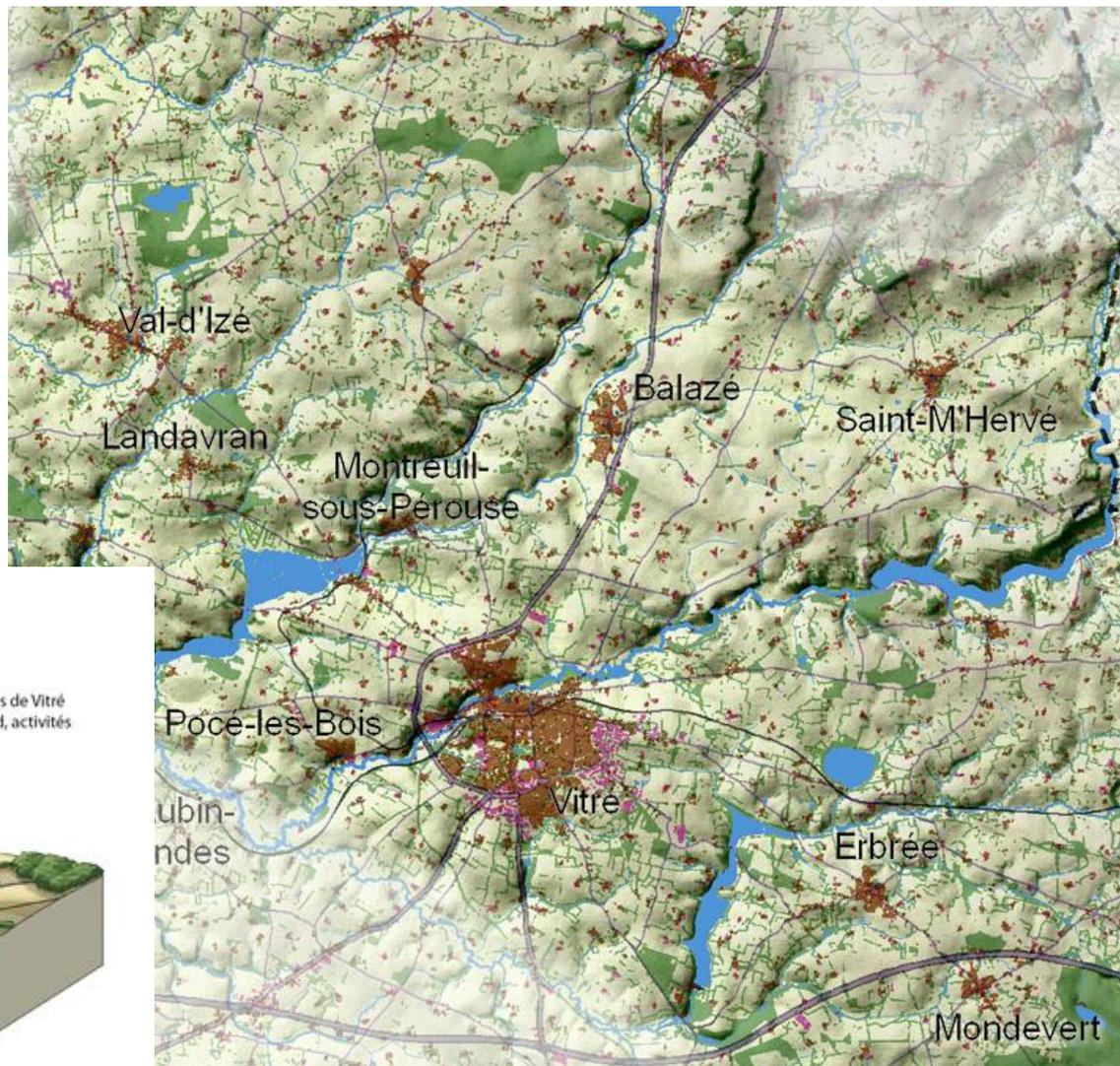
↳ Les unités paysagères

Qu'est-ce qu'une unité paysagère ? Une unité paysagère peut être définie comme une portion de territoire cohérente au sein de laquelle les différentes composantes physiologiques, biophysiques et socioéconomiques présentent une grande homogénéité. Les ambiances, les dynamiques et les modes de perception permettent également de caractériser une unité paysagère.

La commune, ancrée à l'Est du département de la Vilaine, est inscrite **selon l'atlas des paysages d'Ille et Vilaine, dans l'unité paysagère « Le Plateau de Vitré »** : « *Strié de nombreux vallons, le plateau accueille des plans d'eau importants et l'agglomération de Vitré au sein de paysages agricoles encore très pâturés. Il est traversé au sud par la route à deux fois deux voies Rennes-Paris, important point de vue et moteur de développement.* » : (source : Atlas des Paysages d'Ille et Vilaine).



Bloc-diagramme (source : Atlas des paysages d'Ille et Vilaine)



Carte de l'unité paysagère (source : Atlas des paysages d'Ille et Vilaine)

Les paysages perçus

↳ Les unités paysagères

Le SCOT du Pays de Vitré rattache la commune de Balazé à l'unité des plateaux.

Cette unité est subdivisée en 2 sous-unités :

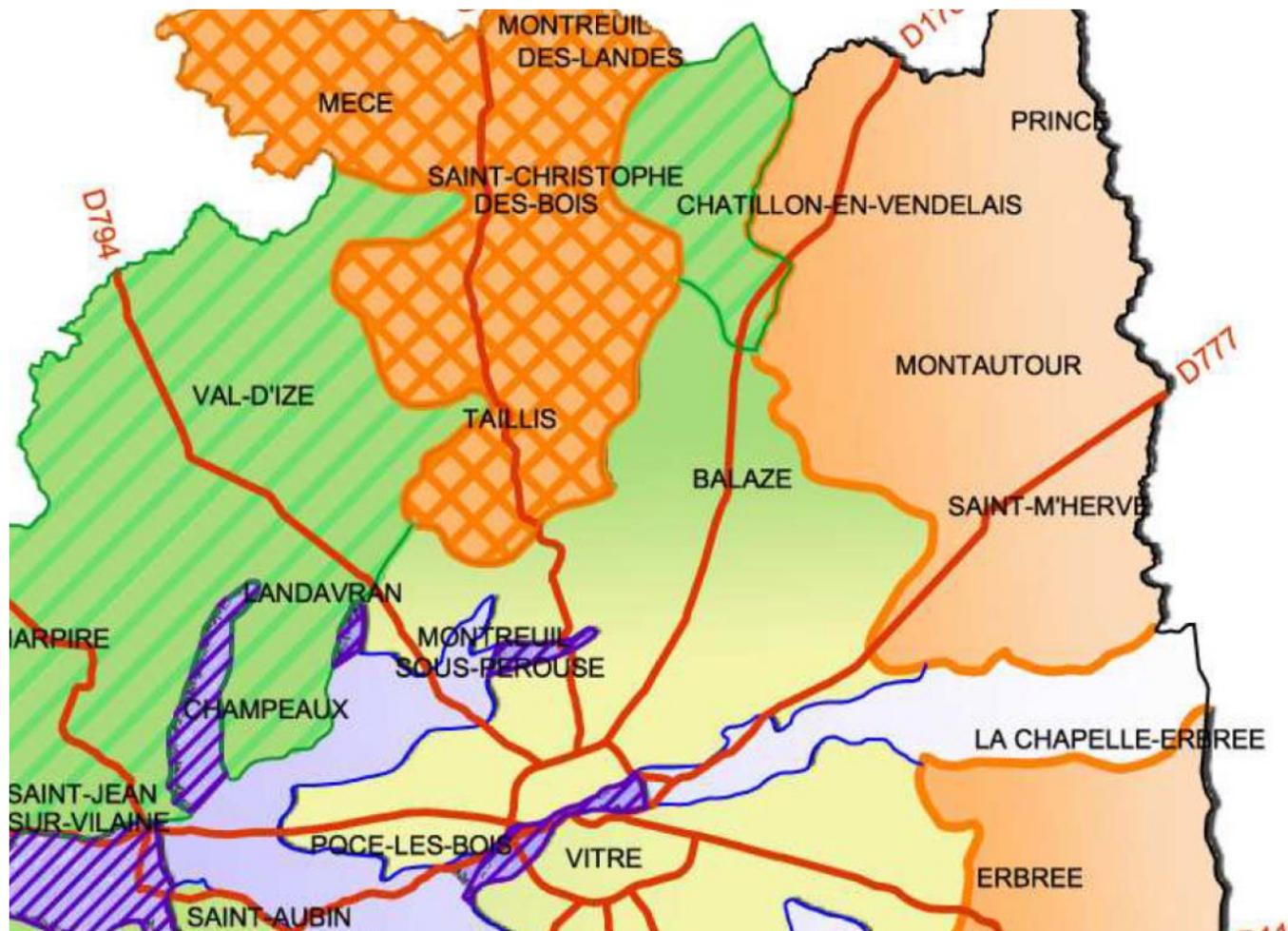
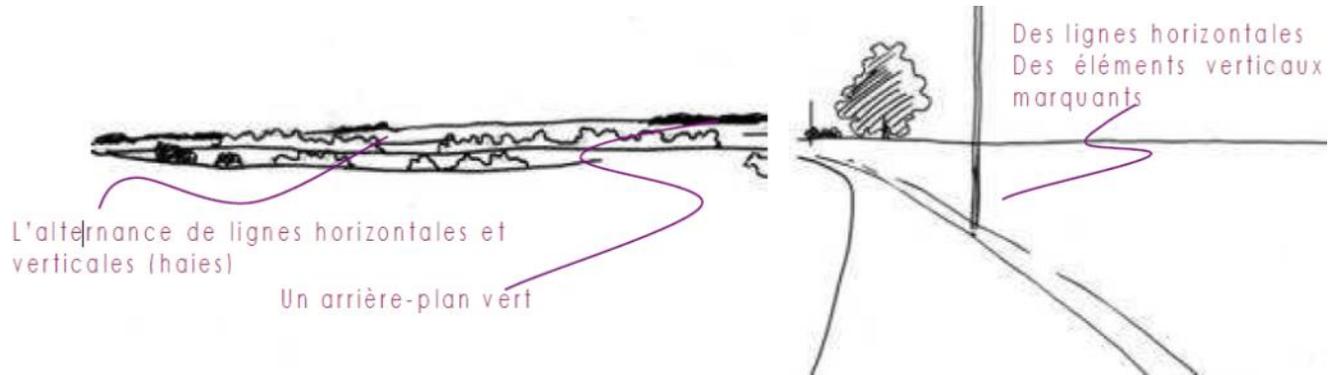
- **Sous-unités des plateaux au bocage relictuel :**

Le SCOT défini cette sous-unité paysagère ainsi :

« Les zones concernées sont le Nord et le centre du territoire. C'est un paysage de cultures avant tout, peu contrasté ».

- **Sous-unités des plateaux bocagers :**

« Les zones concernées sont le Nord/Ouest et le Sud/Est du Pays de Vitré.



Carte des unités paysagères (source : SCOT du Pays de Vitré)

Les paysages perçus

➤ Les unités paysagères communales

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

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

A - Les paysages d'ondulations agricoles

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

C - Le Bourg

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

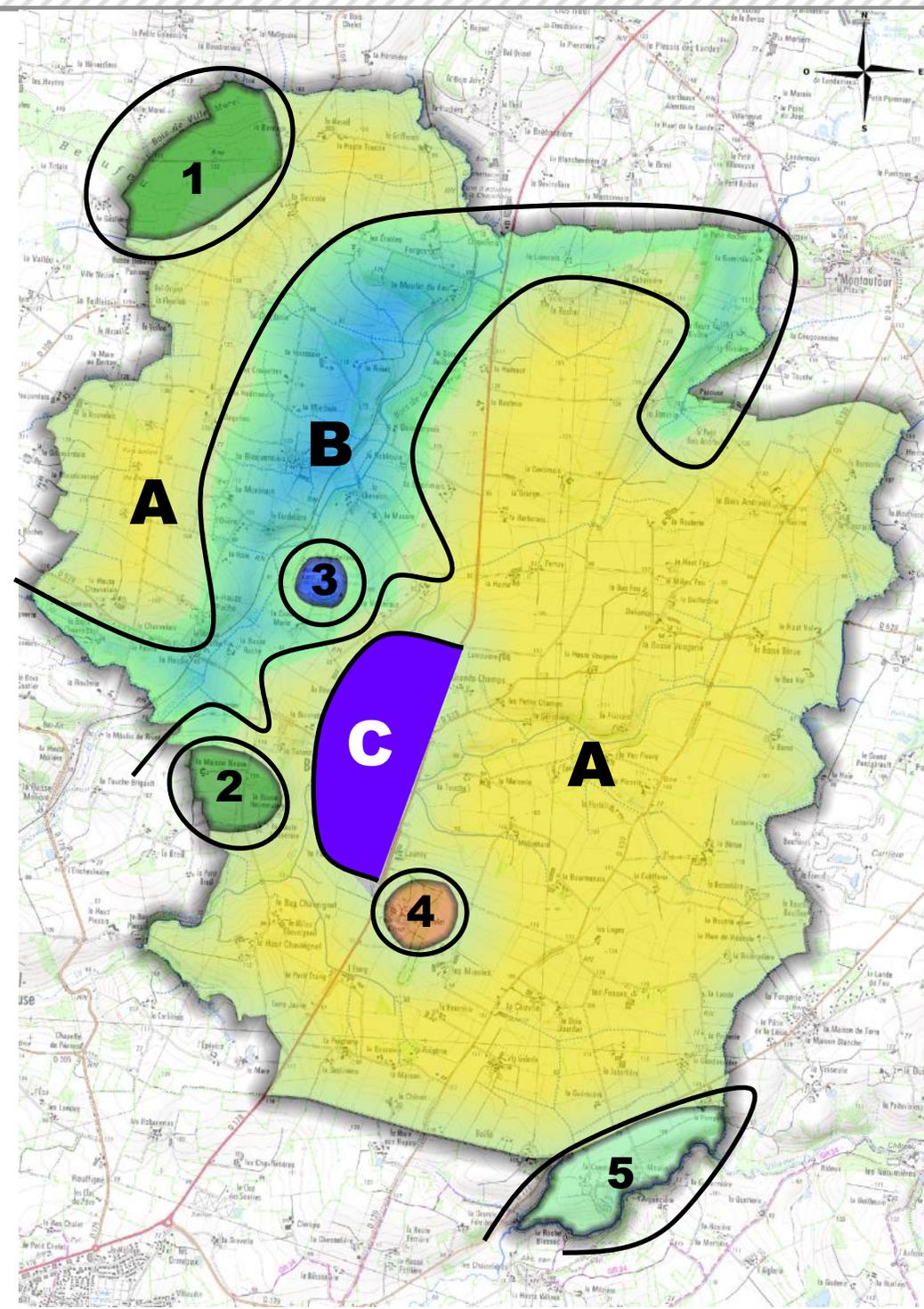
1 - Le bois de Beaufeu

2 - La butte de Chênerond

3 - La carrière de Gagné

4 - Le Châtelet

5 - Les abords de la Vilaine



Les paysages perçus

↳ Les unités paysagères communales

A - Les paysages d'ondulations agricoles

Ces paysages regroupent une gamme importante de secteurs dans lesquels les vallonnements, les cultures et les quelques boisements, créent des organisations spatiales spécifiques. Il n'y a pas de "clichés" clairement reconnus. Une découverte approfondie révèle un grand nombre de scènes pittoresques composant avec le relief doux mais affirmé.

C'est avant tout la perception du relief vallonné lié au relatif dégagement des sols agricoles qui instaure les sensations de paysage.

On circule au sein de ce mouvement général, dans les fonds, sur les hauteurs et sur les flancs. Les scènes de paysage s'écrivent par les lignes de crêtes des reliefs et par les structures végétales qui regroupent la mosaïque agricole et les figures du bocage.

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

Quelques illustrations des paysages vallonnés agricoles



Les paysages perçus

↳ Les unités paysagères communales

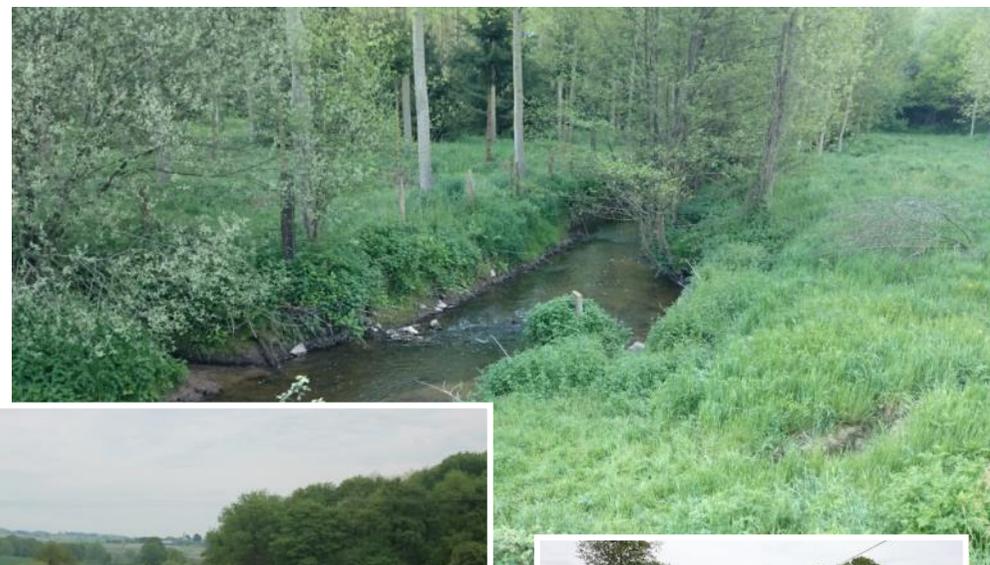
B - La dépression de la Cantache associée aux prémisses de la Pérouse

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

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

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

Quelques illustrations de ces paysages



Les paysages perçus

↳ Les unités paysagères communales

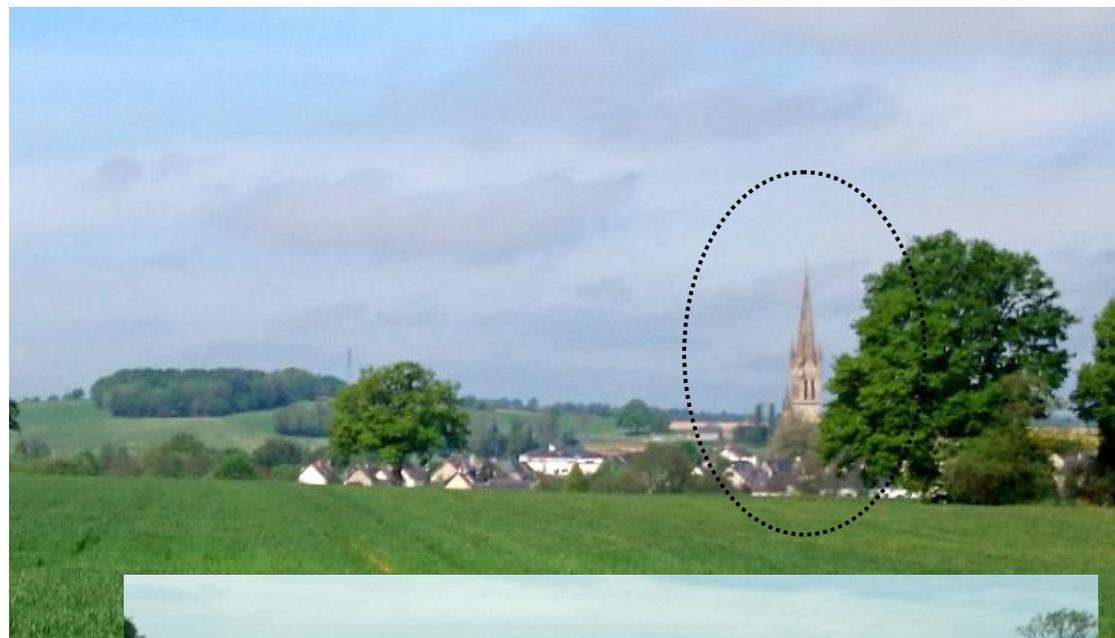
C - Le Bourg

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

L'habitat ancien est construit le long du CD 108 et des carrefours de cette voie avec le CD 528 et les VC n° 7 et 8. Le centre bourg ancien est très réduit, il regroupe l'église, le presbytère, quelques bâtiments publics et quelques demeures. L'habitat ancien date essentiellement du XIX et du XX siècle, celui, très réduit, est constitué de maisons avec des murs en moellons de schistes et de grès, encadrement des ouvertures en granit.

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

Quelques illustrations du bourg de Balazé identifié depuis le territoire



Les paysages perçus

↳ Les unités paysagères singulières

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

1 - Le bois de Beaufeu

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

2 - La butte de Chênerond

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

3 - La carrière de Gagné

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

4 - Le Châtelet

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

5 - Les abords de la Vilaine

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



1 - Le bois de Beaufeu



2 - La butte



3 - Le château d'eau



4 - Le château

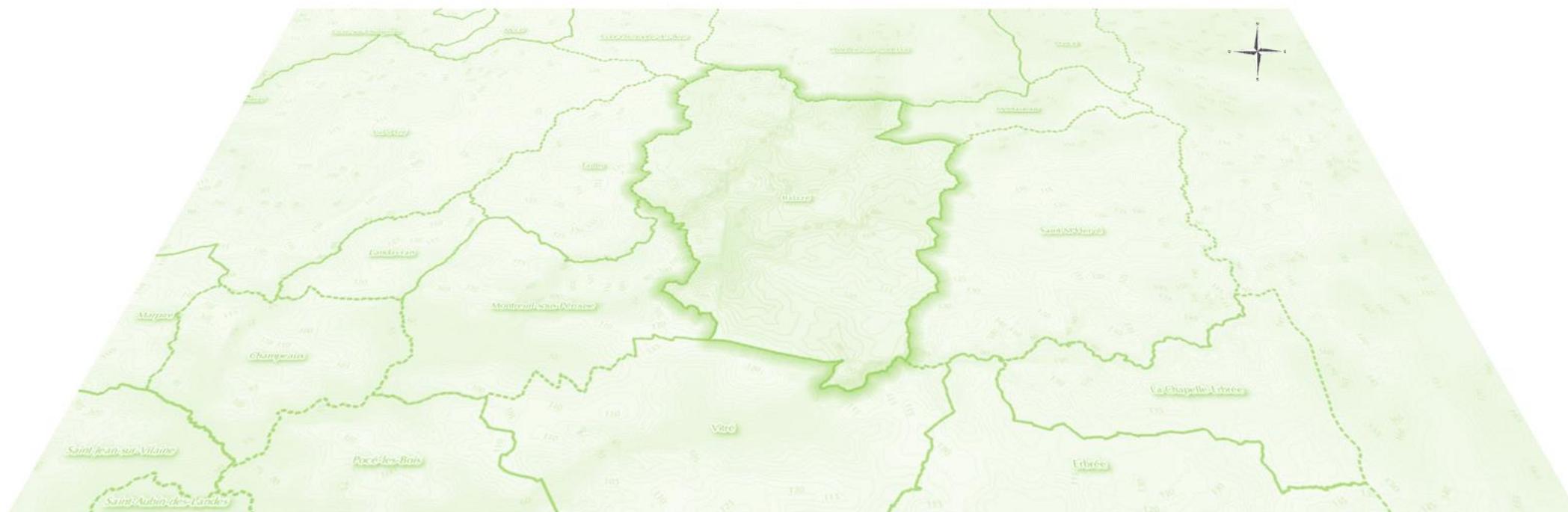
Quelques illustrations des paysages singuliers de Balazé



5 - Les abords de la Vilaine

Le patrimoine naturel recensé

*Comprendre les interactions de la commune
avec le patrimoine naturel*



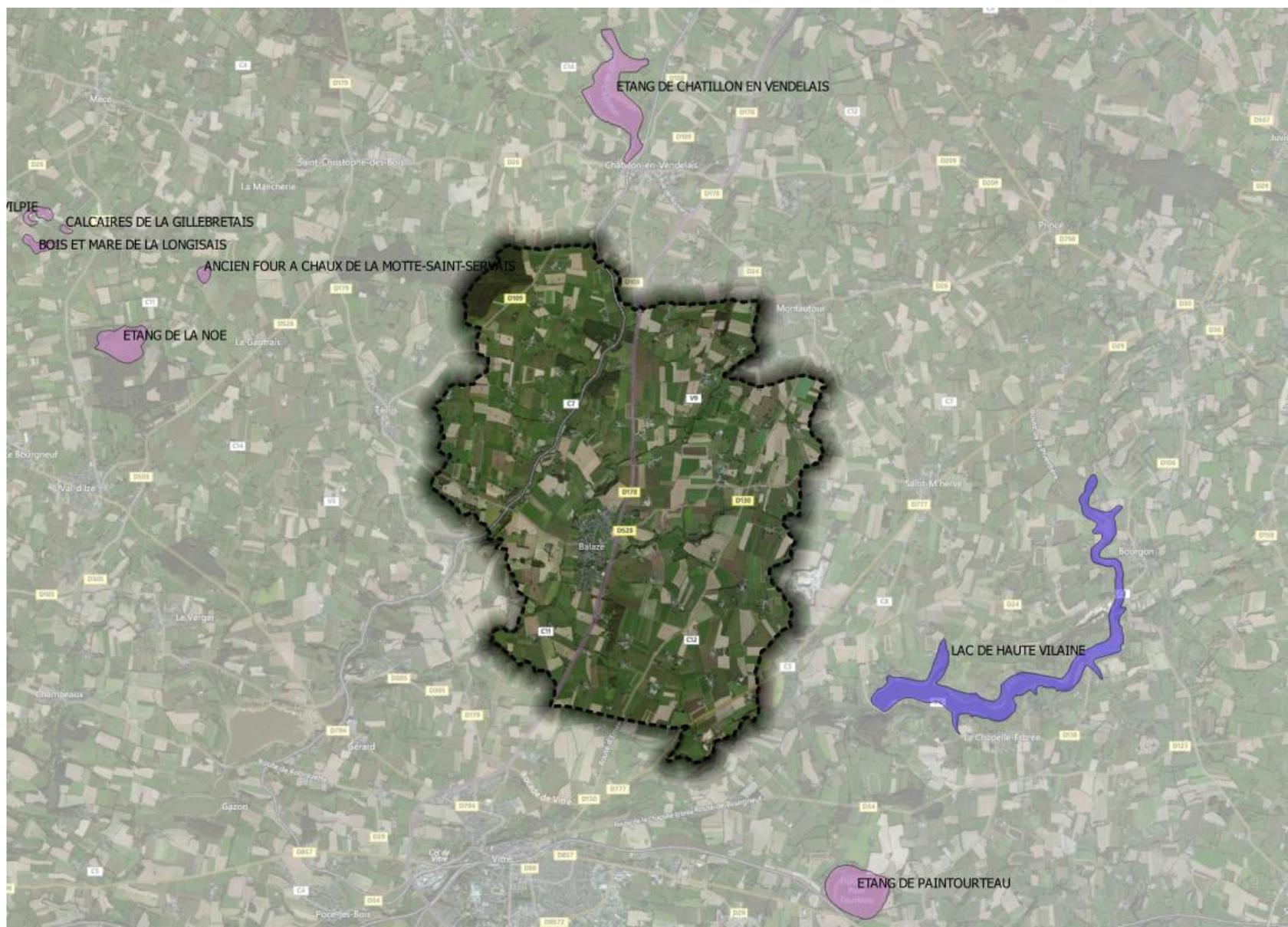
Le patrimoine naturel recensé

↳ Les espaces naturels inventoriés

Le territoire de Balazé n'est pas concerné par des sites naturels inventoriés.

Les ZNIEFF de type les plus proche sont l'étang de la Noé (code 530006014), l'Ancien Four à Chaux de la Motte Saint Servais (code 530009060), l'Etang de Chatillon en Vendelais (code 530005977) et l'Etang de Paintourteau (code 530008157) - polygone rose sur la carte ci-contre.

Concernant les ZNIEFF de type II, la plus proche est le Lac de Haute Vilaine (520014686).

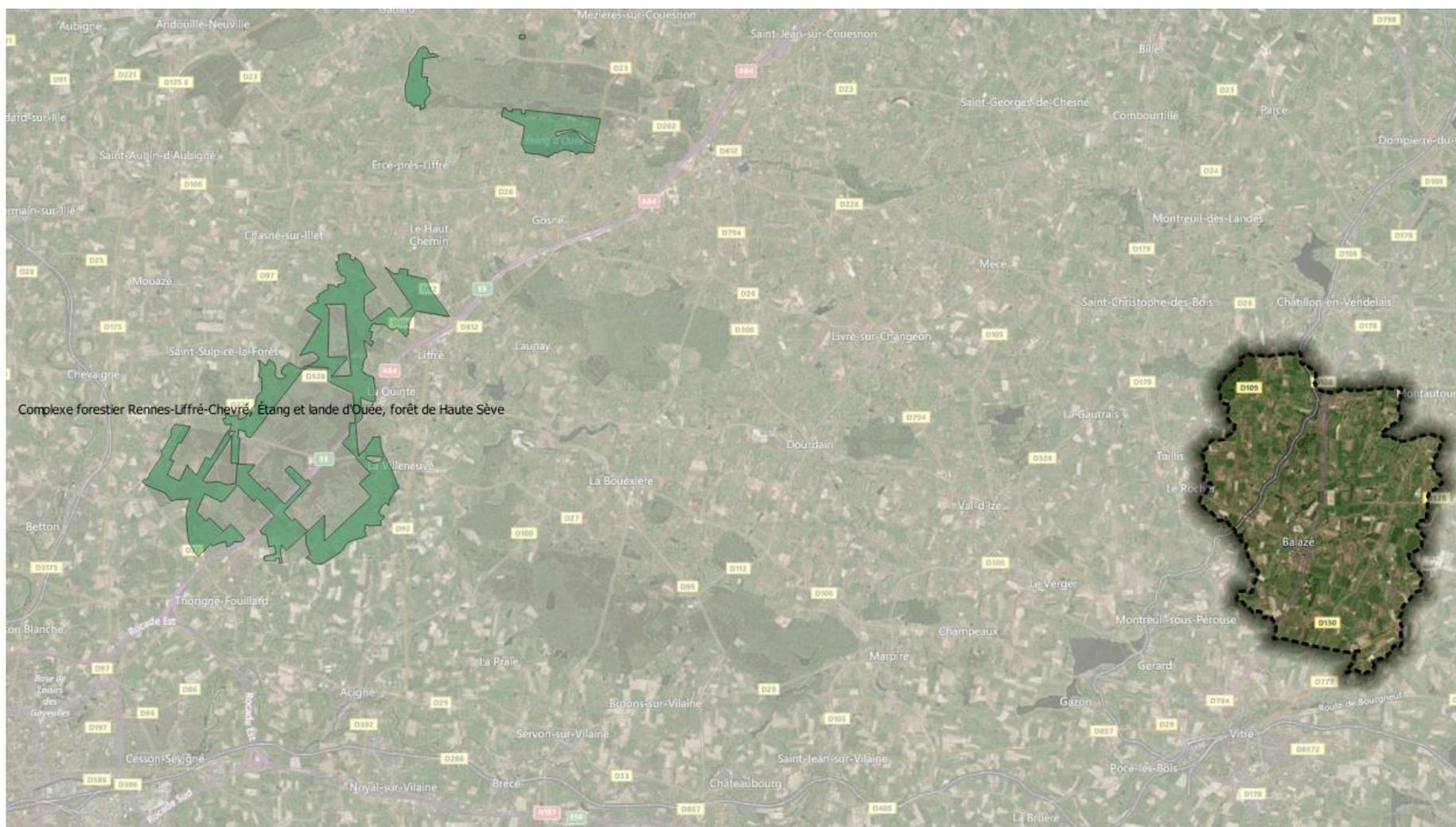


Le patrimoine naturel recensé

➤ Les sites Natura 2000

Site Natura 2000

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



Le patrimoine naturel recensé

↳ Les Espaces Naturels Sensibles

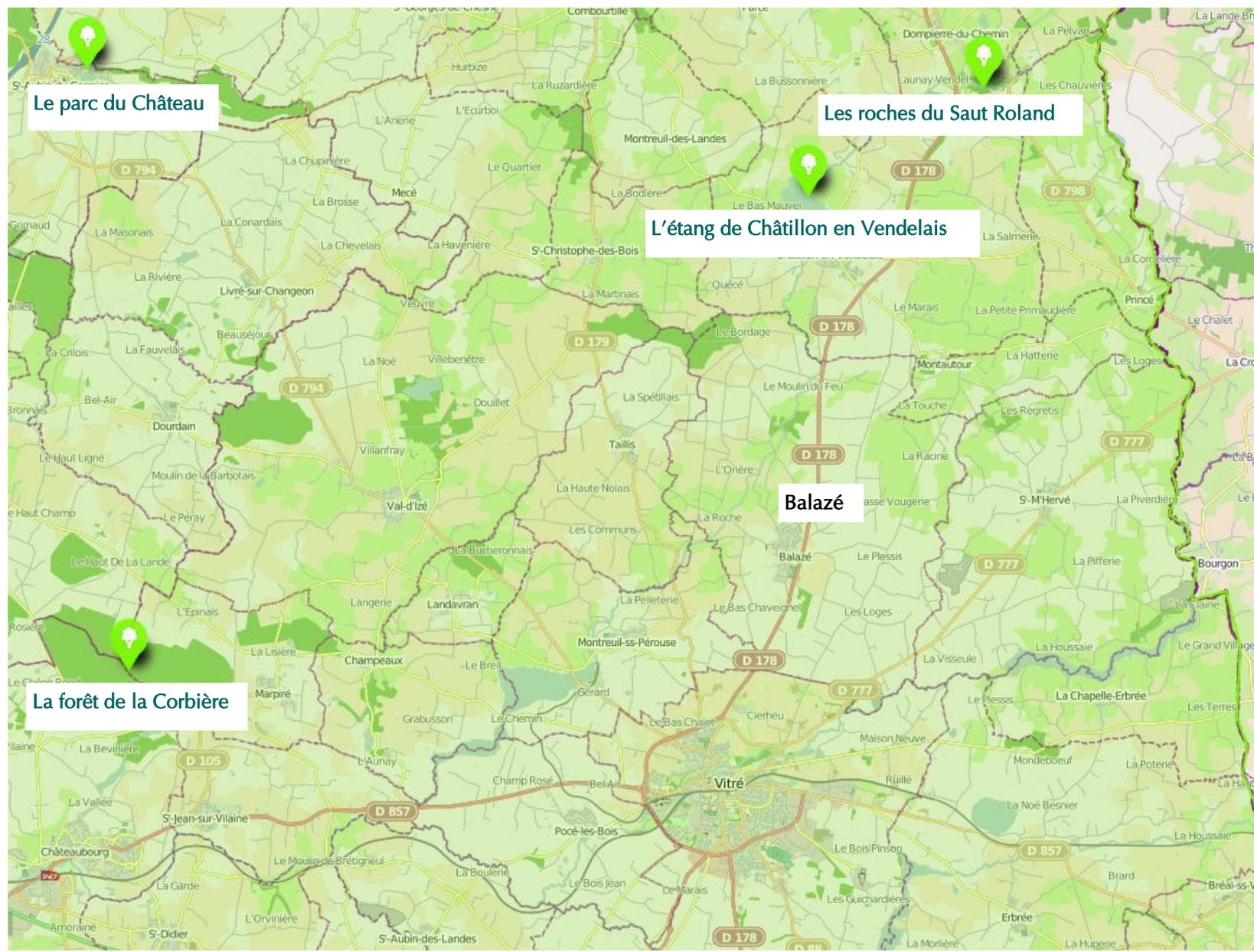
Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Les espaces naturels sensibles des départements ont été créés par l'article 12 de la loi n°85-729 du 18 juillet 1985.

Afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels, le département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.

Aucun de ces espaces n'est présent sur le territoire de Balazé, les espaces naturels sensibles les plus proches sont :

- L'étang de Châtillon en Vendelais ;
- Les roches du Saut Roland ;
- Le parc du Château ;
- La forêt de la Corbière.



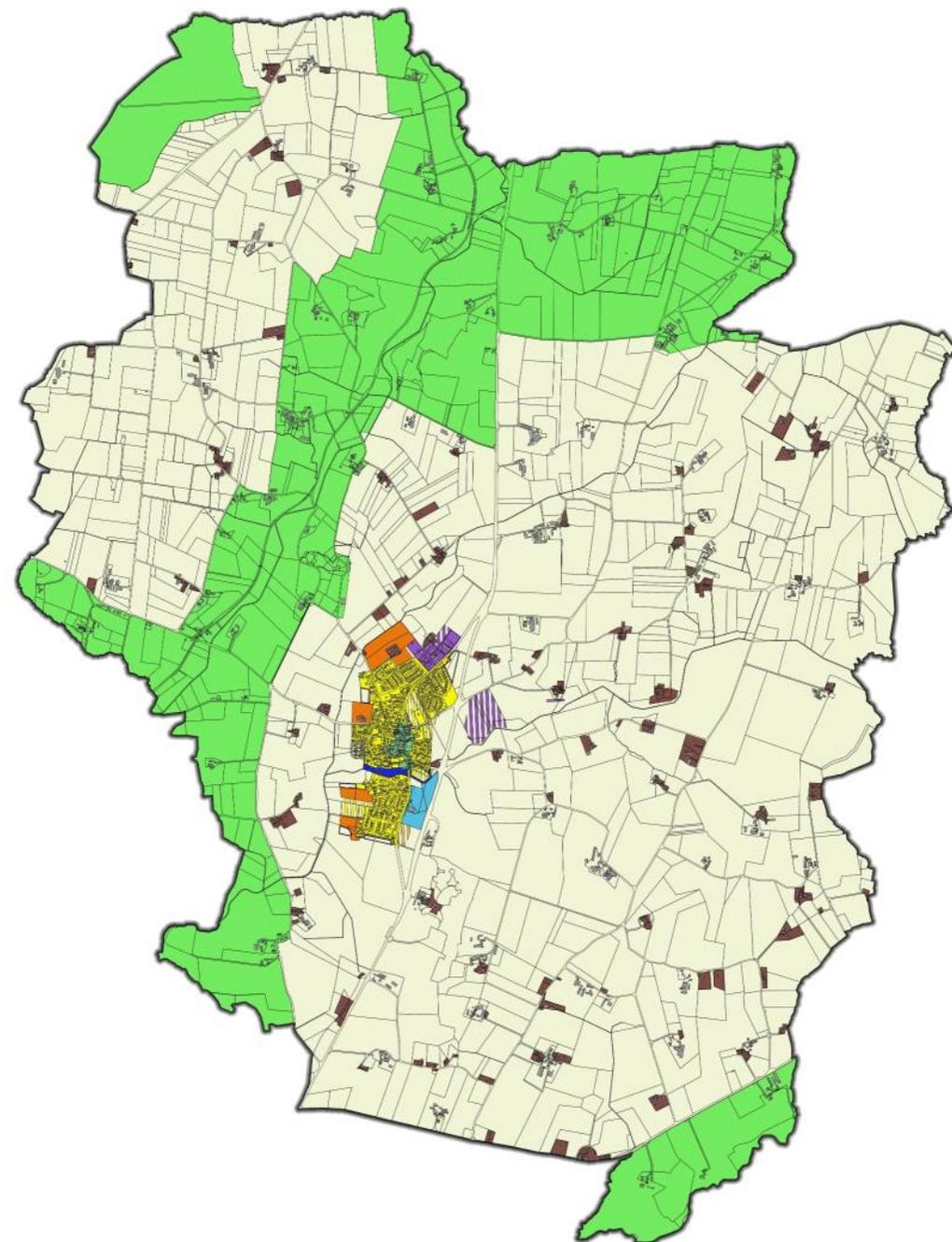
Le patrimoine naturel recensé

↳ L'analyse du PLU en vigueur

Le zonage de l'ancien PLU comprends les zones suivantes :

TABLEAU COMPARATIF POS / PLU

	Superficie avant révision (en hectares)	Superficie après révision (en hectares)
ZONES URBAINES		
UC	0	4 h
UE	38,77 h	45,60 h
UA	2,80 h	4,45 h
UL	0	5 h
Total des zones urbaines	41,57 hectares	59,05 hectares
ZONES A URBANISER A COURT TERME		
1 NAe / 1AUE	13,36 h	7,93 h
1 NAa / 1 AUA	14,70 h	7,80 h
1 AUL	0	1,10 h
Total des zones à urbaniser à court terme	28,06 h	16,83 h
ZONES A URBANISER A LONG TERME		
2 NAe / 2 AU	8,60 h	13,25 h
2 NAA / 2 AUA	68 h	0
Total des zones à urbaniser à long terme	76,60 h	13,25 h
Total des zones à urbaniser	104,66 hectares	30,08 hectares
ZONES NATURELLES ET AGRICOLES		
NA	0	60 h
NPL	0	1,52 h
NDa / NPA	16 h	0
NDb / NPB	935 h	967 h
NCc	6 h	0
Total des zones naturelles	957 h	1028,52 h
Zone agricole NCa / A	2555,67 h	2548,35 h
SUPERFICIE TOTALE	3666 hectares	3666 hectares



Le patrimoine naturel recensé

↳ L'analyse du PLU en vigueur

Pour les zones A : 2 548,45 ha

La zone A comprend les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement réservée à l'activité agricole. Sont autorisés que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif. Le changement de destination des constructions n'est pas systématiquement admis tout comme les évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole.

Pour les zones NA : 60 ha

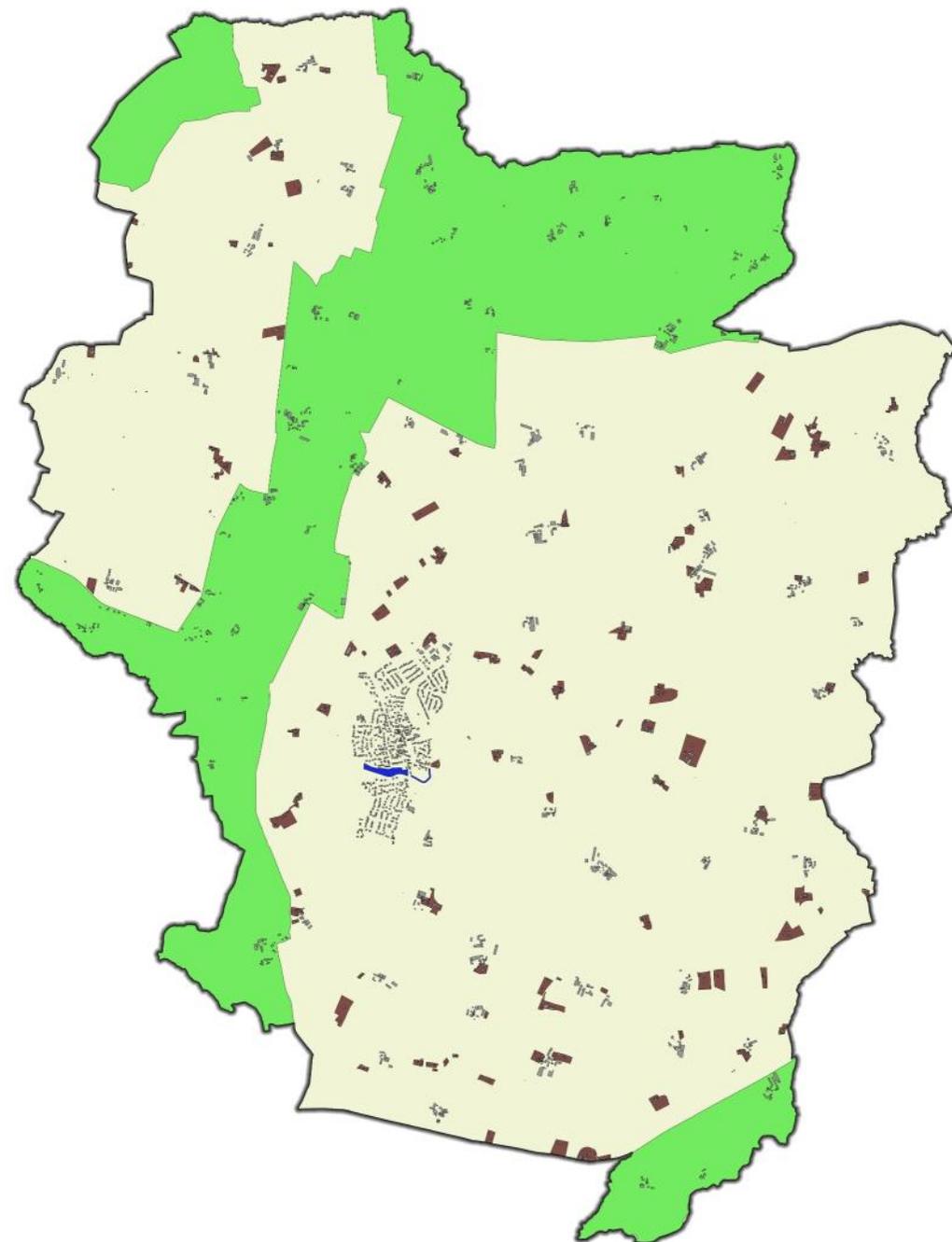
La zone NA comprend les parties de la zone naturelle où l'activité agricole existe et peut se développer. Cependant, peuvent y trouver place, certaines occupations incompatibles avec celles autorisées en zone urbaine. Par ailleurs, le bâti existant quel que soit son affectation peut être aménagé sous certaines conditions.

Pour les zones NPB : 967 ha

La zone NPB constitue un espace naturel agricole qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent. Les occupations et utilisations nécessaires à l'agriculture sont autorisées. Par ailleurs, le bâti existant quel que soit son affectation peut être aménagé sous conditions.

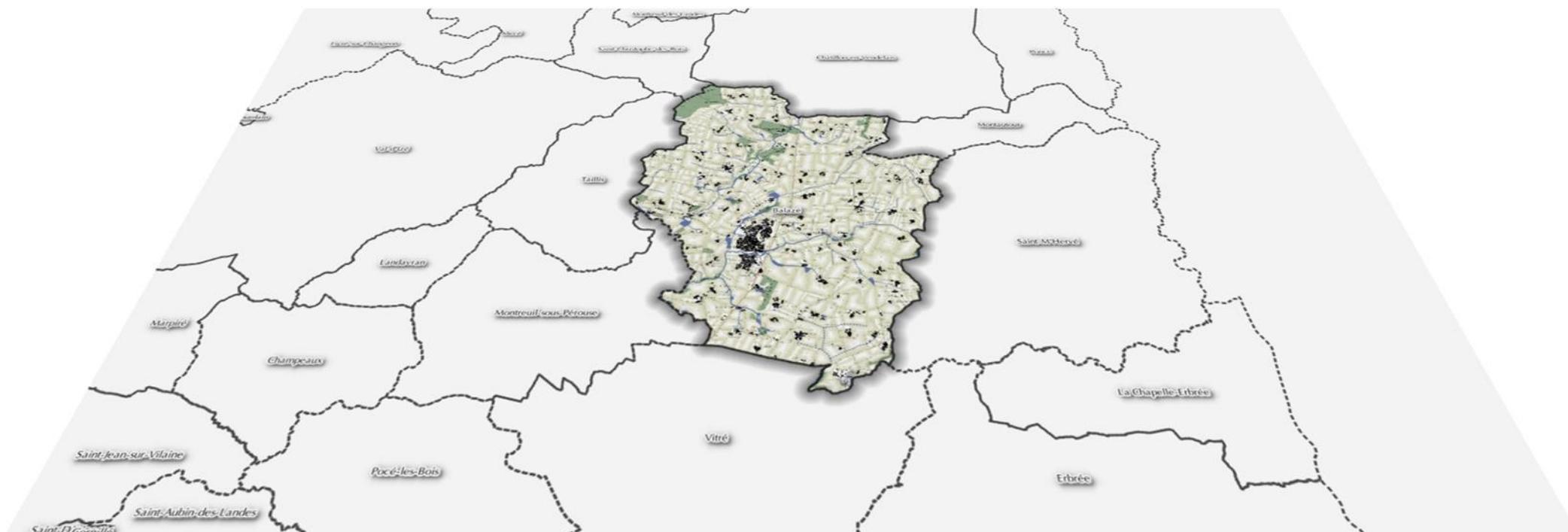
Pour les zones NPL : 1,52 ha

La zone NPL constitue un espace naturel peu équipé affecté aux sports et aux loisirs et nécessitant peu de superstructures d'accompagnement.



La trame verte et bleue

Un territoire strié de nombreux vallons



La Trame Verte et Bleue

↳ Définition

D'après le code de l'environnement, la Trame Verte et la Trame Bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural.

Ces trames contribuent à :

- 1° Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;
- 2° Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;
- 3° Mettre en œuvre les objectifs visés au IV de l'article L.212-1 et préserver les zones humides visées aux 2° et 3° du III du présent article ;
- 4° Prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;
- 5° Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages ;
- 6° Améliorer la qualité et la diversité des paysages.

La trame verte comprend :

- 1° Tout ou partie des espaces protégés au titre du présent livre et du titre Ier du livre IV ainsi que les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité ;
- 2° Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces mentionnés au 1° ;
- 3° Les surfaces mentionnées au I de l'article L.211-14.

La trame bleue comprend :

- 1° Les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application de l'article L.214-17 ;
- 2° Tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la remise en bon état contribue à la réalisation des objectifs visés au IV de l'article L.212-1, et notamment les zones humides mentionnées à l'article L.211-3 ;
- 3° Les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité et non visés aux 1° ou 2° du présent III.

La Trame Verte et Bleue

↳ Le Schéma Régionale de Cohérence Ecologique (SRCE) de Bretagne

Le SRCE de Bretagne présente les grandes orientations stratégiques du territoire régional en matière de continuités écologiques, également appelées trame verte et bleue.

Le SRCE est établi à des échelles régionales (au 1/100 000e). Ainsi, il ne permet pas d'appréhender les enjeux locaux pour la préservation et la restauration des continuités écologiques fines.

Concernant la commune de Balazé, son territoire est rattaché à l'unité « Les Marches de Bretagne, de Fougères à Teillac » dont les principaux constituants sont les suivants :

- **Perméabilité d'ensemble** : territoire présentant un niveau de connexion faible dans son ensemble, lié à la large mise en culture des terres, à l'ouverture des paysages et à un certain nombre de pôles urbains (Fougères, Vitré, Châteaugiron, Janzé, la Guerche-de-Bretagne, Bain-de-Bretagne, etc.). Quelques secteurs à fort niveau de connexion associés pour l'essentiel aux forêts situées en limite de région (forêts du Pertre, de la Guerche, de Teillac, du Theil, d'Araize). Grand ensemble de perméabilité traversé par plusieurs axes de communication fracturants :

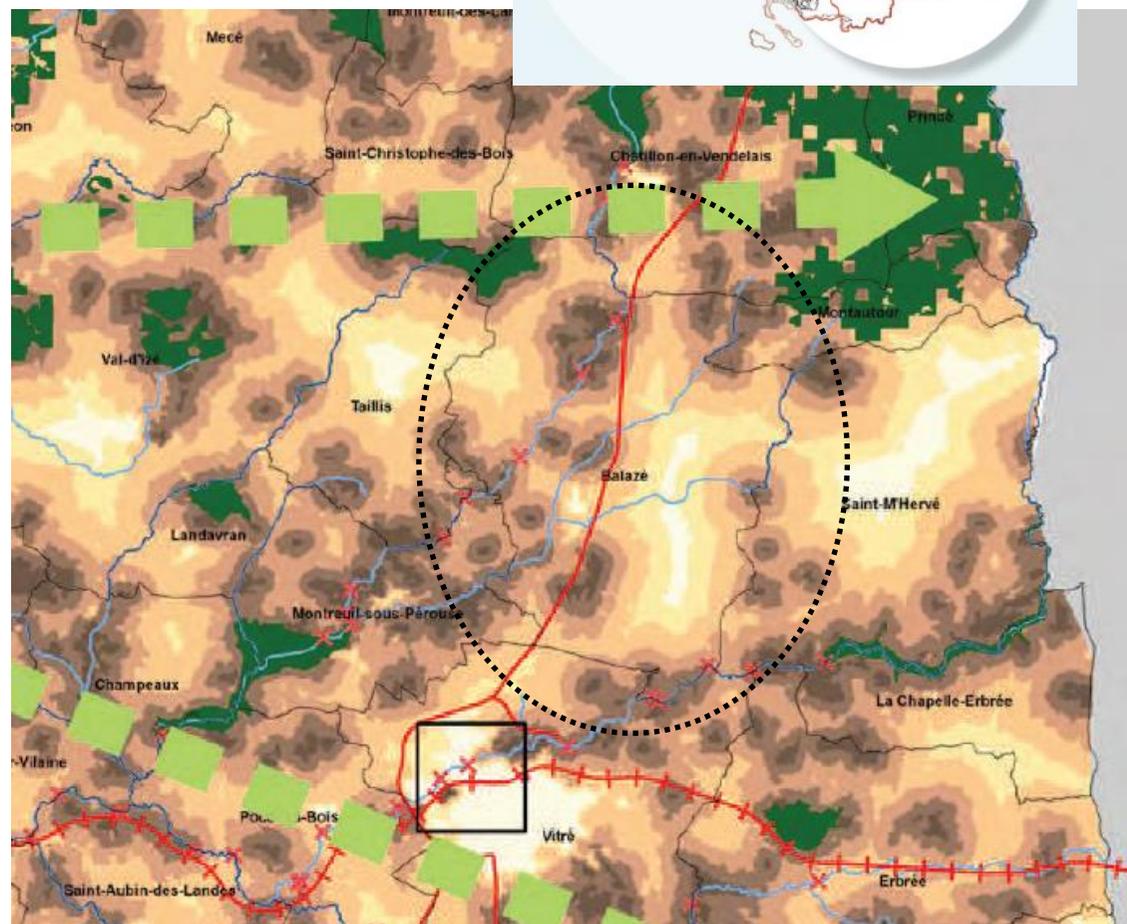
- * des axes intégralement ou partiellement aménagés en 2 x 2 voies : la RN 157 axe Rennes-Laval, la RD 163 axe Rennes- Angers, la RN 137 axe Rennes-Nantes, la RD 177 Rennes-Redon ;

- * des voies ferrées : les voies Rennes-Paris et Rennes-Redon, la future LGV Rennes-Le Mans ;

- * diverses routes départementales telles que **la RD 178** axe La Guerche-Vitré-Fougères, la RD 34 axe Vern-sur-Seiche-Châteaugiron, la RD 92 axe Châteaugiron-Noyal-sur-Vilaine, etc.

- **Cours d'eau** : partie amont des réseaux hydrographiques du Couesnon, de la Vilaine, de la Seiche, du Semnon + moyenne Vilaine (pour partie). Sur ces cours d'eau, existent des éléments fracturants, définis dans le référentiel des obstacles à l'écoulement.

Les Marches de Bretagne, de Fougères à Teillac



La Trame Verte et Bleue

↳ La Trame Verte et Bleue de Balazé

Au niveau de Balazé, l'identification de la Trame Verte et Bleue a été réalisée à partir des éléments suivants : **A COMPLETER AVEC L'ACTUALISATION ZH EN COURS**

- Les Réservoirs Biologiques Majeurs
 - ⇒ Zones humides présent dans les zones naturelles ;
 - ⇒ Les parties naturelles des ZNIEFF et sites Natura 2000 ;
 - ⇒ Les sites naturels inscrits ou classés ;
- Les Réservoirs Biologiques Annexes
 - ⇒ Les zones humides présent dans les zones agricole ou de jardin ;
 - ⇒ Les parties agricole des ZNIEFF et des sites Natura 2000 ;
 - ⇒ Les autres zones naturelles (poumons urbains...)
 - ⇒ Les plans d'eau restant.
- Les Corridors Ecologique ou Continuité Ecologique
 - ⇒ Les haies bocagères
 - ⇒ Les talus
 - ⇒ Les cours d'eau
- Les ruptures
 - ⇒ Les ruptures du SCOT ;
 - ⇒ Les cours d'eau busés ;
 - ⇒ Les infrastructures ;
- Les continuités à rétablir
 - ⇒ Les continuités du SCOT ;
 - ⇒ Les cours d'eau busé ;
 - ⇒ Les secteurs de traversée difficile entre 2 réservoirs biologiques majeurs.

