



PAYSAGE
URBANISME

Commune :

Balazé (35)

Etude:

Plan local d'urbanisme

Pièce :

PADD

Objet :

Volet Paysage et environnement



PAYSAGE
URBANISME

Sommaire

A	PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE.....	2
Objectif : A.1	Faire de l'agriculture un axe fort du PADD.....	3
Objectif : A.2	Organiser le territoire selon l'armature paysagère en place.....	6
Objectif : A.3	Les orientations du PADD et la prise en compte de la Trame Verte et Bleue.....	9

A PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE

*Ou, la mise en valeur de l'espace rural et de ses
composantes.*

Utiliser le terroir comme un outil de développement et de promotion

Le terroir communal s'articule autour de diverses spécificités : une agriculture d'élevage (principalement laitière) et de polycultures, des ensembles de vallées structurantes (au travers de la Cantache...) ou plus discrètes (au travers de la Pérouse, du Rabault ou de la Vilaine...), un parcellaire très ouvert et un habitat rural. Ce tout forme un environnement et un cadre de vie de qualité que la municipalité souhaite promouvoir.

La prise en compte de l'environnement et du paysage a pour but de révéler chacune de ces spécificités, sachant quelles sont interdépendantes :

Objectif : A.1 Faire de l'agriculture un axe fort du PADD

- ✓ L'agriculture occupe une part prépondérante du territoire de Balazé. Elle tient donc une place essentielle dans la production, la gestion et l'évolution des paysages. La place de l'agriculture est centrale pour l'avenir du territoire. Le paysage est ainsi l'expression d'une relation dynamique entre un territoire concret et des activités humaines, en l'occurrence l'agriculture.
- ✓ Pour répondre aux objectifs actuels de préservation de l'agriculture et de l'environnement, il faut organiser, de façon particulière au territoire de Balazé, les quatre principaux éléments suivants :

A.1.1 Affirmer le principe d'une zone agricole stricte, large et homogène :

- ✓ Le maintien de l'agriculture sur la commune résulte d'une double exigence : pérenniser l'agriculture en tant qu'activité économique et considérer la zone agricole comme épaulant la trame verte et bleue.
- ✓ La consolidation des exploitations agricoles, dans une période de mutation agraire de longue durée, passe par le maintien de "l'outil de travail". La protection de «L'outil de travail » fait apparaître les deux volontés suivantes : la protection des sièges d'exploitation et la protection des infrastructures, donc l'espace agricole.
- ✓ La mise en place d'une zone agricole stricte est la traduction de cette volonté. Elle sert à protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Les agriculteurs pourront y aménager ou construire les bâtiments nécessaires à leur pratique. Globalement répartie sur tout le territoire, l'activité agricole est plus particulièrement marquée sur les buttes aux sommets arrondis, sur le plateau au Nord-Ouest et sur la partie centrale qui borde la frange Est (constituant la tête de bassin versant du Rabault).
- ✓ Les constructions neuves à usage d'habitat ne seront autorisées que pour les logements de fonctions agricoles.

A.1.2 Soutenir le lien entre l'agriculture et l'eau en mettant en évidence la trame bleue :

- ✓ La trame bleue communale repose sur un chevelu hydrographique dense mais discret s'organisant autour de cours d'eau structurant le territoire : La Cantache, La Pérouse, le Rabault et furtivement la Vilaine. Cette trame constitue une armature souple, diffuse et discrète, assurant ainsi de nombreuses continuités écologiques. Cette trame bleue doit être définie et localisée afin d'en préserver son intégrité.
- ✓ Le réseau de cours d'eau traversant les paysages agricoles constitue un noyau de biodiversité et assure de nombreuses continuités écologiques au sein de l'espace agricole (site d'alimentation, de reproduction, de repos et d'abris, support des déplacements...).
- ✓ Les cours d'eau et l'agriculture sont étroitement liés, l'aménagement foncier à modifié ces liens en créant des cours d'eau agricoles (ou fossés).
- ✓ La trame bleue communale doit être identifiée et localisée sur le règlement cartographique du document d'urbanisme communal afin de préserver l'intégrité des cours d'eau mais aussi des zones humides, mares, étangs et plans d'eau.
- ✓ D'autre part, il incombe à la commune d'identifier les secteurs soumis au risque d'inondation et de les repérer sur le règlement graphique du document d'urbanisme. Une réglementation particulière sera édictée afin de limiter toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque. Cette réglementation permettra également de préserver le champ d'expansion des crues, de conserver les capacités d'écoulement et d'éviter l'exposition des personnes et des biens.

A.1.3 Promouvoir et garantir l'identité du complexe bocage/boisement communal :

- ✓ L'identité bocagère communale est l'héritage du remembrement réalisé dans les années 70. La commune appartient à un secteur bocager résiduel (peu dense) composé essentiellement de chênes pédonculés, de châtaigniers, de hêtres et de merisiers. Actuellement, le réseau bocager résiduel se concentre majoritairement dans les zones de dépressions à proximité des principaux cours d'eau tandis que les boisements se regroupent principalement sur les parties sommitales du territoire structurant ainsi la découverte du territoire.

- ✓ La commune a également bénéficié du programme départemental de replantations bocagères et du programme Breizh Bocage, 18,8 km de haies ont ainsi été replantées sur le territoire rural.
- ✓ Il convient à travers le document d'urbanisme communal, de proposer le maintien d'une armature bocage-boisements correspondante à cette identité bocagère communale.
- ✓ La commune fait le choix d'affirmer la volonté de préserver son identité bocagère et son paysage agricole sachant que la volonté communale n'est pas de figer l'ensemble du réseau arboré, mais de proposer le maintien d'une armature correspondant à l'identité paysagère du territoire.
- ✓ Le maintien de cette armature bocage-boisement doit être adapté aux évolutions de l'agriculture. Il convient alors d'appliquer aux éléments naturels identifiés des mesures de protection qui soient en corrélation avec leur nature, leur importance et leur valeur. La réglementation doit être également adaptée pour répondre aux besoins de reconfigurations parcellaires.
- ✓ Il s'agit ainsi d'identifier et de localiser sur le règlement cartographique du document d'urbanisme communal, un réseau arboré correspondant à cette identité bocage/boisement.

A.1.4 Lutter contre le mitage en secteur rural:

Il s'agira de respecter les activités agricoles en place ainsi que leur développement possible:

- ✓ En privilégiant l'accueil de constructions neuves liées à l'habitat :
 - à **l'intérieur du tissu aggloméré** (renouvellement urbain et réinvestissement du potentiel parcellaire disponible)
 - dans **les secteurs de développement urbain situés en contiguïté de la partie agglomérée**
- ✓ En dehors de l'agglomération, il s'agira d'offrir la possibilité aux constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU, d'évoluer par extension et de réaliser des annexes* dans les conditions qui seront déterminées dans le règlement littéral.

**une annexe n'est pas destinée à être habitée*

- ✓ En permettant le changement de destination pour le bâti traditionnel identitaire de l'architecture locale à condition de contribuer à la valorisation du bâti.

Objectif : A.2 Organiser le territoire selon l'armature paysagère en place

- ✓ La commune est inscrite selon l'atlas des paysages d'Ille et Vilaine, dans l'unité paysagère « Le Plateau de Vitré ». Le SCOT du Pays de Vitré intègre le territoire aux « plateaux au bocage relictuel ».
- ✓ Le territoire communal se compose de plateaux agricoles amplement ondulés, ponctués par des buttes qui viennent rythmer le paysage (dont certaines sont boisées). Conjointement à ces plateaux agricoles, quelques entités paysagères se détachent les unes des autres et permettent de faire ressortir les identités maîtresses de la commune. On peut ainsi nommer la vallée de la Cantache associée aux prémices de la Pérouse, le bourg.
- ✓ Le document d'urbanisme doit ainsi s'attacher à promouvoir et à garantir la pérennité des paysages communaux sachant que ces derniers s'organisent autour :
 - des plateaux agricoles ;
 - des ensembles de vallées ;
 - du bourg de Balazé

A.2.1 Attester la vocation paysagère des plateaux ondulés agricoles

- ✓ Il s'agit à travers ce thème de considérer l'agriculture non seulement en tant qu'espace de production agro-alimentaire, mais aussi comme élément capable de participer au cadre de vie du territoire.
- ✓ En attestant l'existence d'une zone à vocation uniquement agricole, la commune souhaite maintenir son image rurale. C'est un rôle territorial essentiel qui est reconnu à la zone agricole pour la commune de Balazé, et qui contribue directement à la valorisation de l'espace rural.

A.2.2 Soutenir les ensembles de vallées, supports de la trame verte

- ✓ Les vallées condensent à plusieurs titres le paysage. Elles réunissent en un même lieu les composants fondamentales du territoire naturel que sont le relief, l'eau et les diverses formes de végétation.
- ✓ Selon la nature, l'importance, la valeur et l'inscription dans des limites physiques des portions de territoire concernées, il convient d'appliquer à ces ensembles de vallées, des mesures de préservation adaptées et en cohérence avec l'usage des sols en place. Ainsi, le document d'urbanisme dissocie :
 - Les vallées majeures (ou vallées clairement identifiables : Cantache, prémisses de la Pérouse) : la promotion de ces paysages repose sur l'insertion des portions de territoire concernées dans un zonage naturel. La zone naturelle intervient dans un souci de maintien des éléments paysagers structurants identifiés dans le cadre du diagnostic et mis en avant dans le PADD. Il ne s'agit en aucun cas de nier le caractère agricole de certains sites aujourd'hui exploités mais bien de faire en sorte que ces espaces constitutifs de l'identité de Balazé soient préservés de toute forme d'urbanisation.
 - Les vallées mineures (ou dépressions faiblement marquées et principalement agricoles : Pérouse, Rabault) : la zone naturelle est très souvent difficile à distinguer de la zone agricole en raison des pratiques agricoles constatées, d'une topographie faiblement marquée et d'une grande homogénéité des paysages communaux. Cette absence de limite claire est récurrente, notamment pour la Pérouse et le Rabault sur leur partie amont en tête de bassin. Pourtant certaines portions singulières du territoire ne sont pas exemptes d'enjeux environnementaux : proximité avec la trame bleue, poursuite de la trame verte, aléa inondation, notamment pour la Pérouse et le Rabault à proximité du bourg. C'est pourquoi le document d'urbanisme identifiera ces portions de territoires singulières et les inscrira dans un zonage qui les préserve de toutes urbanisations.

A.2.3 Conforter l'inscription du bourg dans ses limites naturelles et physiques

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

- ✓ Le bourg est contraint par la RD 178. C'est un axe qui vient longer le bourg sur toute sa frange Est. Il s'agit d'un élément de découverte majeur du bourg mais aussi du territoire de Balazé. Ainsi, à l'image de la découverte du territoire (perceptions visuelles à la perpendiculaire de l'axe routier), les zones de développement en lien avec cet axe veilleront à créer des dynamiques visuelles d'ouverture et de fermeture pour éviter l'effet couloir.

Objectif : A.3 Les orientations du PADD et la prise en compte de la Trame Verte et Bleue.

- ✓ Le concept de maillage écologique met en avant le compromis entre exploitation et protection. Il repose en partie sur les éléments suivants :
 - la préservation de zones patrimoniales : les réservoirs de biodiversité ;
 - le maintien des éléments de connexion ou de jonction (corridor écologique) entre les différentes zones patrimoniale (réservoir de biodiversité)
- ✓ Il s'agit donc de proposer, à une échelle communale, en fonction des armatures naturelles existantes, des objectifs de préservation respectant l'exploitation et le développement des activités humaines mais favorisant les maillages écologiques.
- ✓ Les armatures paysagères mises en évidence précédemment précisent les fonctionnalités du territoire communal et donc les maillages écologiques (trame verte et bleue) :
 - La vallée de la Cantache et les prémices de la Pérouse constituent à la fois un réservoir de biodiversité (eau) et une continuité écologique structurant l'espace communal et supra communale.
 - A une échelle plus fine, les échanges sur le territoire communal s'articulent autour de dépression plus discrète formée notamment par les cours d'eau de la Pérouse, du Rabault et de la Vilaine. La aussi, cette armature paysagère (basée sur la masse d'eau), constitue à la fois un noyau de biodiversité (eau) et des continuités écologiques structurantes.
 - Les divers boisements ponctuant les parties sommitales du territoire communal (ou parfois certaines vallées) constituent également des réservoirs de biodiversité (boisements). Ils s'interconnectent avec les continuités masse d'eau partiellement.
- ✓ Ainsi, les volontés émises précédemment visent :
 - La promotion des ensembles de vallées ainsi que la mise en évidence des cours d'eau, zones humides, mares et plan d'eau ;
 - Le maintien d'une armature bocage-boisements.
- ✓ La corrélation entre les objectifs de préservation, le maintien de la Trame Verte et Bleue et les activités humaines permet de favoriser la biodiversité et d'inscrire le document d'urbanisme communal dans une démarche de durabilité.