



*Commune de*

**BALAZÉ (35)**

*Etude :*

# Modification simplifiée n°1 **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

*Pièce:*

## Notice

*Objet :*

**Notification du projet aux personnes publiques associées**

Octobre 2022



## Les coordonnées du maître d'ouvrage :

Commune de Balazé  
Monsieur Stéphane DOUABIN, Maire  
6 Place de la Mairie, 35 500 Balazé  
02 99 76 97 18  
urbanisme@balaze.fr

**Objet de la procédure :** La modification simplifiée n°1 du PLU de Balazé a pour objet d'apporter des adaptations mineurs après deux années d'application du PLU approuvé le 12 mars 2020 et identification de quelques erreurs matérielles et disfonctionnements du règlement littéral.

## Sommaire

1- NOTICE DE PRESENTATION.....	2
1- Historique.....	3
2- Objets de la modification simplifiée.....	4
3- Modifications apportées et justifications.....	5
3.1- Au règlement graphique .....	5
3.2- Au tableau des emplacements réservés .....	14
Le tableau des emplacements réservés est adapté :.....	14
3.3- Au règlement littéral .....	14
4- Impact envisagé de la mise en œuvre du projet sur l'environnement :.....	21
2- LE REGLEMENT MODIFIE .....	23
3- PLAN DE ZONAGE MODIFIE .....	24

## 1- NOTICE DE PRESENTATION

---

## 1- Historique

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

Depuis la mise en application de ce documents, il a été relevé le besoin d'apporter quelques adaptations au règlement littéral du PLU et de nouveaux projets communaux sont aujourd'hui en cours de définition et ne sont pas prévus au PLU. Il est donc envisagé :

- D'apporter des adaptations au règlement littéral
- D'effectuer une adaptation des limites d'emplacements réservés, de leurs objets et de supprimer un emplacement réservé ;
- De corriger une erreur matérielle correspondant à l'identification d'une construction susceptible de changer de destination après avis conforme de la Commission départementale de préservation des espaces agricoles naturels et forestiers (CDPENAF) qui a été omise.
- D'apporter des corrections d'erreurs matérielles constatées de report de haies identifiées au titre des continuités écologiques.

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

- 1- La prise en compte de l'environnement et du paysage
- 2- La modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbaine (renouvellement, densité...) et l'objectif d'affirmer et valoriser l'identité communale de Balazé.
- 3- Adapter et diversifier l'offre de logements pour permettre le parcours résidentiel et répondre aux besoins futurs en termes d'équipements, de services et pour assurer la mixité des fonctions,
- 4- Favoriser les modes de transports alternatifs à la voiture, favoriser un circulation apaisée et limiter les conflits d'usages.
- 5- Valoriser les entrées d'agglomération,
- 6- Maîtriser l'énergie et le développement des communications numériques.

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

De plus, la procédure de modification simplifiée est utilisée car le projet de modification envisagé ne correspond pas aux objets nécessitant la mise en œuvre d'une procédure de modification, dite « de droit commun » soumise à enquête publique. En effet, la procédure de modification de droit commun est utilisée si elle a pour effet (extrait de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme) :

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

Les objets de la présente procédure ne répondent à aucun des trois cas présentés ci-avant. Ainsi le projet d'adaptation réglementaire du PLU de Balazé peut faire l'objet **d'une procédure de modification simplifiée**. En effet, l'article L.153-45 du même code précise « Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, (...), la modification peut, à l'initiative (...) du maire, **être effectuée selon une procédure simplifiée.** »

## 2- Objets de la modification simplifiée

La présente modification est destinée à apporter des adaptations :

- Au règlement littéral, pièce 4.1 du plan local d'urbanisme de Balazé :
  - Adapter la règle de hauteur des clôtures limitée à 1.20 sur voie et autres espaces publics afin d'ajouter une distinction entre façade sur rue des autres voies et emprises publiques et augmenter la hauteur de muret de soutènement des terres à 1.00m, en zones urbaines et à urbaniser mixte et centrale.
  - Ne pas imposer l'intégration des châssis des panneaux photovoltaïques dans la toiture (suppression de l'aliéna),
  - Assouplir la règle relative à l'aspect des constructions afin de faciliter la mise en œuvre des toitures végétalisées.
  
- Au règlement graphique, pièce 4.2 du plan local d'urbanisme de Balazé :
  - Supprimer l'emplacement réservé n°2, qui a pour objet l'extension du cimetière, ce qui génère une renumérotation de l'ensemble des emplacements réservés
  - Modifier l'objet de l'emplacement réservé n°4,
  - Adapter le tracé de l'emplacement n°1 ayant pour objet la création d'un chemin pour le passage d'engins agricoles et la consolidation d'une continuité écologique.

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

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

### 3- Modifications apportées et justifications

#### 3.1- Au règlement graphique

##### 3.1.1- L'adaptation du tracé de l'ER n°1



Il s'agit ici d'adapter le tracé de l'emplacement réservé n°1, défini dans le but d'éviter la traversé de bourg aux engins agricoles issu de l'entreprise de travaux agricoles située en limite Nord-Ouest de l'agglomération de Balazé.



Le tracé initial visait à relier la voie communale dite de « La Bougrie » à la route départementale (RD) n°528, en longeant le ruisseau de Landemoux. Mais sur site, il s'avère que la RD528 surplombe la vallée du ruisseau de Landemoux. Ainsi, la mise en œuvre de cet aménagement nécessiterait la mise en place d'importants remblais, susceptibles d'impacter le fonctionnement de la vallée et la qualité de la continuité écologique. La commune préfère mettre en œuvre un projet qui aura moins d'impact sur l'environnement et qui sera plus respectueux du contexte topographique.

Voici une vue depuis la RD528 sur le tracé initial de l'ER n°1 :



L'emprise de l'ER n°1 reste semblable. Sa surface initiale était de 3 ha environ, sa surface au document modifié est de 2,57 ha environ.

**Incidences envisageables sur l'environnement**

Situation par rapport :	Descriptif de l'état initial et des incidences :
Paysage	<b>FAIBLE</b> / La modification du tracé de l'ER génère un meilleur respect de la topographie naturel du terrain ce qui assure une meilleur insertion du tracé du chemin dans le paysage.
NATURA 2000	<b>INEXISTANT</b> / la zone NATURA 2000 la plus proche est située à 21km.
ZNIEFF	<b>INEXISTANT</b> / la ZNIEFF la plus proche est située à 4.31km
Trame verte et bleue du PLU	<b>INEXISTANT</b> / non concerné
Zones humides	<b>INEXISTANT</b> / non concerné
Agricultures	<b>FAIBLE</b> / L'emprise de l'emplacement réservé est réduite de 0,43 ha et il longe une zone d'habitation non épandable, mais exploitable.
Assainissement	<b>INEXISTANT</b> / non concerné
Servitudes d'utilité publique	<b>INEXISTANT</b> / non concerné
Risques connus	<b>INEXISTANT</b> / non concerné

### 3.1.2- La suppression de l'ER n°2 et l'adaptation de l'ER n°4

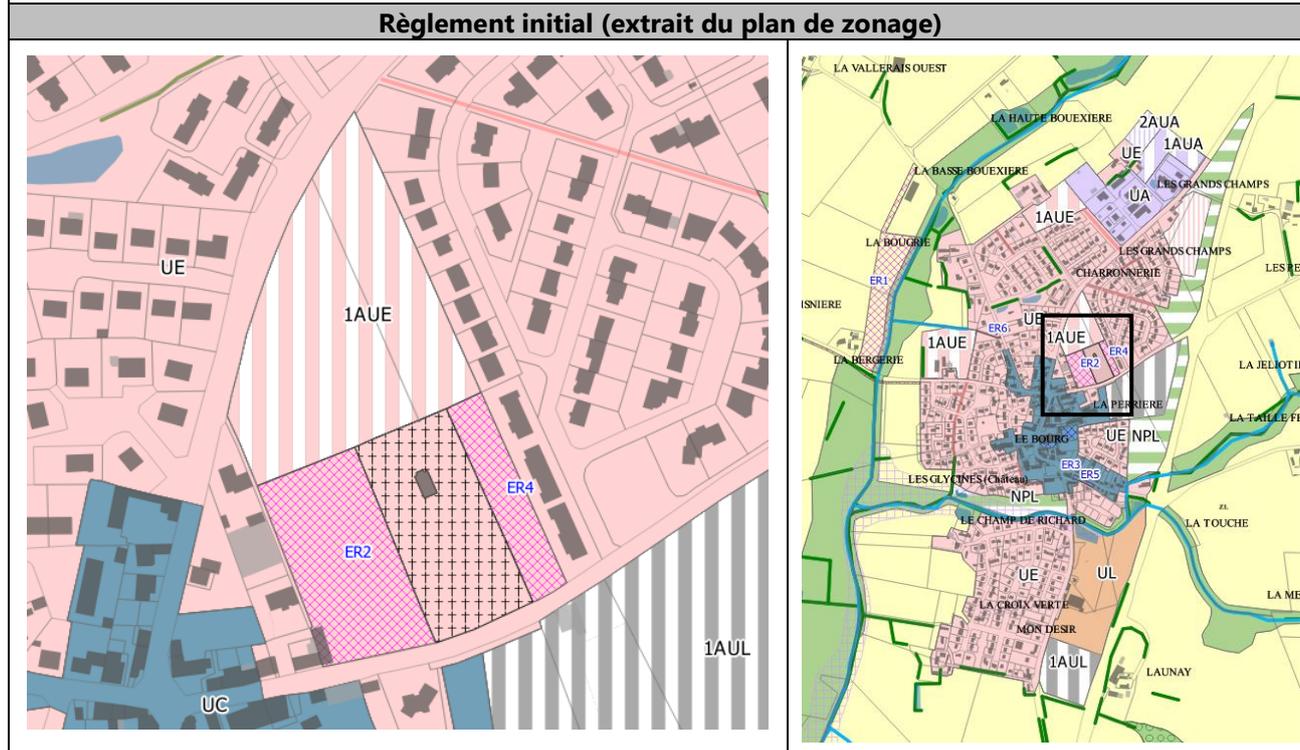
**Contexte**

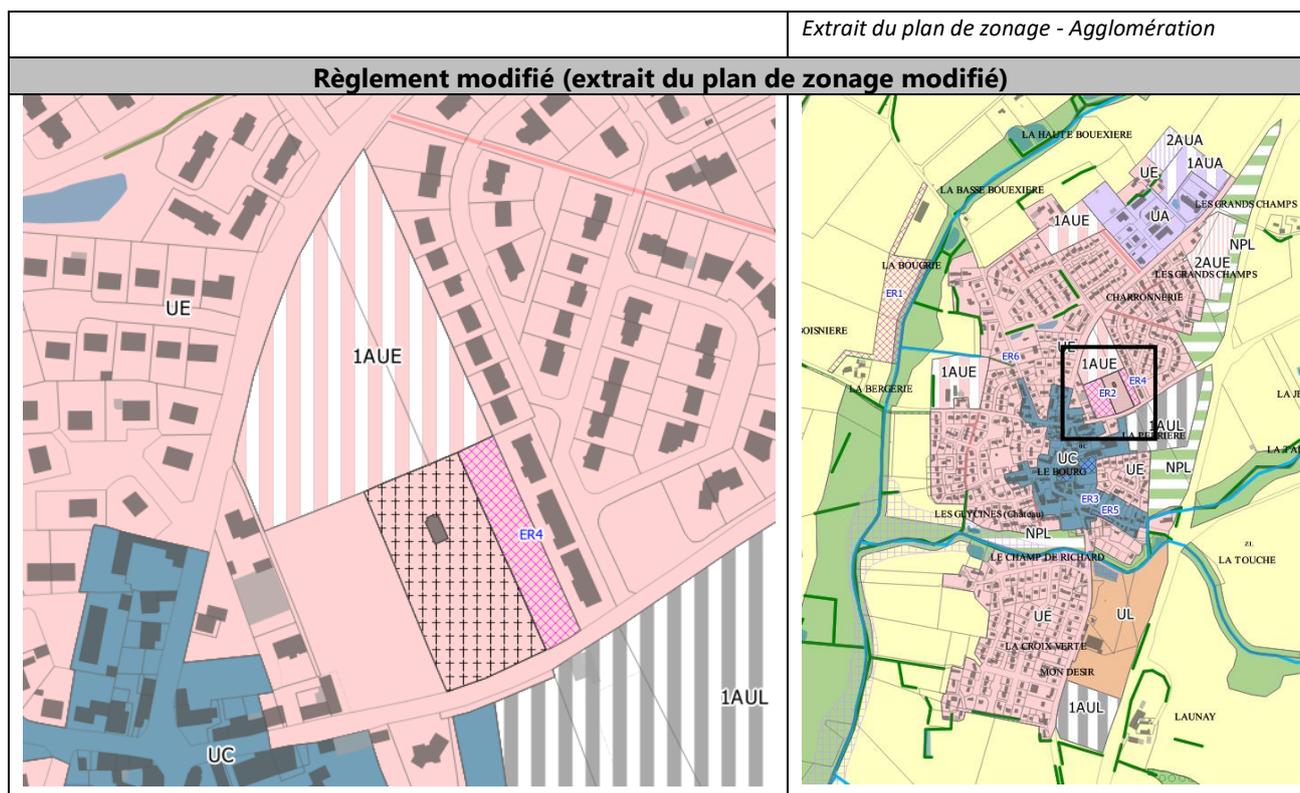
L'emplacement réservé n°2, situé en cœur de bourg, a pour objet de permettre l'extension du cimetière. La surface de cet équipement peut être doublé. Toutefois, la commune constate une évolution des pratiques de sépulture et elle a procédé à une procédure de reprise des concessions en état d'abandon. Il s'avère qu'elle n'a pas la nécessité d'anticiper une extension du cimetière de cette envergure. Elle souhaite aujourd'hui privilégier l'accueil de nouveaux habitants à proximité des services et commerces communaux.

De plus, l'emplacement réservé n°4, ayant pour objet la création d'une liaison entre la rue Abbé Brohan et la rue Jeanne d'Arc n'est plus souhaité par la nouvelle municipalité. Elle préfère privilégier :

- Le recours des habitants aux modes de déplacement doux,
- L'accès aux personnes à mobilité réduite au cimetière,
- La densification de l'agglomération.

Il est donc proposé une adaptation de l'objet de l'emplacement réservé n°4 qui aurait pour but : l'extension du cimetière, la création d'une liaison douce et la création d'un accès PMR au cimetière.





**Justifications**

L'emplacement réservé n°2 est donc supprimé et l'objet de l'emplacement réservé n°4 est adapté. L'emprise de l'emplacement réservé n°2 pourra ainsi permettre l'accueil de logements. L'emplacement n°4 conserve son objet premier de liaison entre les zones d'habitations située au Nord et le cœur de bourg. A cela s'ajoutent les projets de mise en accessibilité du cimetière pour les personnes à mobilité réduite et l'extension du cimetière, mais dans une moindre mesure. L'objet de l'emplacement réservé n°4 sera donc : « création de liaison douce, extension du cimetière et aménagements connexes ».

**Incidences envisageables sur l'environnement**

<b>Situation par rapport :</b>	<b>Descriptif de l'état initial et des incidences :</b>
Paysage	<b>FAIBLE</b> / situé en zone agglomérée, la suppression de l'ER et le maintien en zone constructible « mixte » habitations – activités compatible avec la proximité d'habitations, n'aura pas d'impact sur le paysage.
NATURA 2000	<b>INEXISTANT</b> / la zone NATURA 2000 la plus proche est située à 21km.
ZNIEFF	<b>INEXISTANT</b> / la ZNIEFF la plus proche est située à 4.31km
Trame verte et bleue du PLU	<b>INEXISTANT</b> / non concerné
Zones humides	<b>INEXISTANT</b> / non concerné
Agricultures	<b>INEXISTANT</b> / non concerné
Assainissement	<b>INEXISTANT</b> / les réseaux sont présents sur le pourtour de la zone concernée et la STEP a la capacité de gérer les effluents des constructions à venir au cours des 10 prochaines années (durée d'application estimée du PLU).
Servitudes d'utilité publique	<b>INEXISTANT</b> / non concerné
Risques connus	<b>INEXISTANT</b> / non concerné

**3.1.3- La mise à jour des haies identifiées au titre des continuités écologiques**

**Contexte**

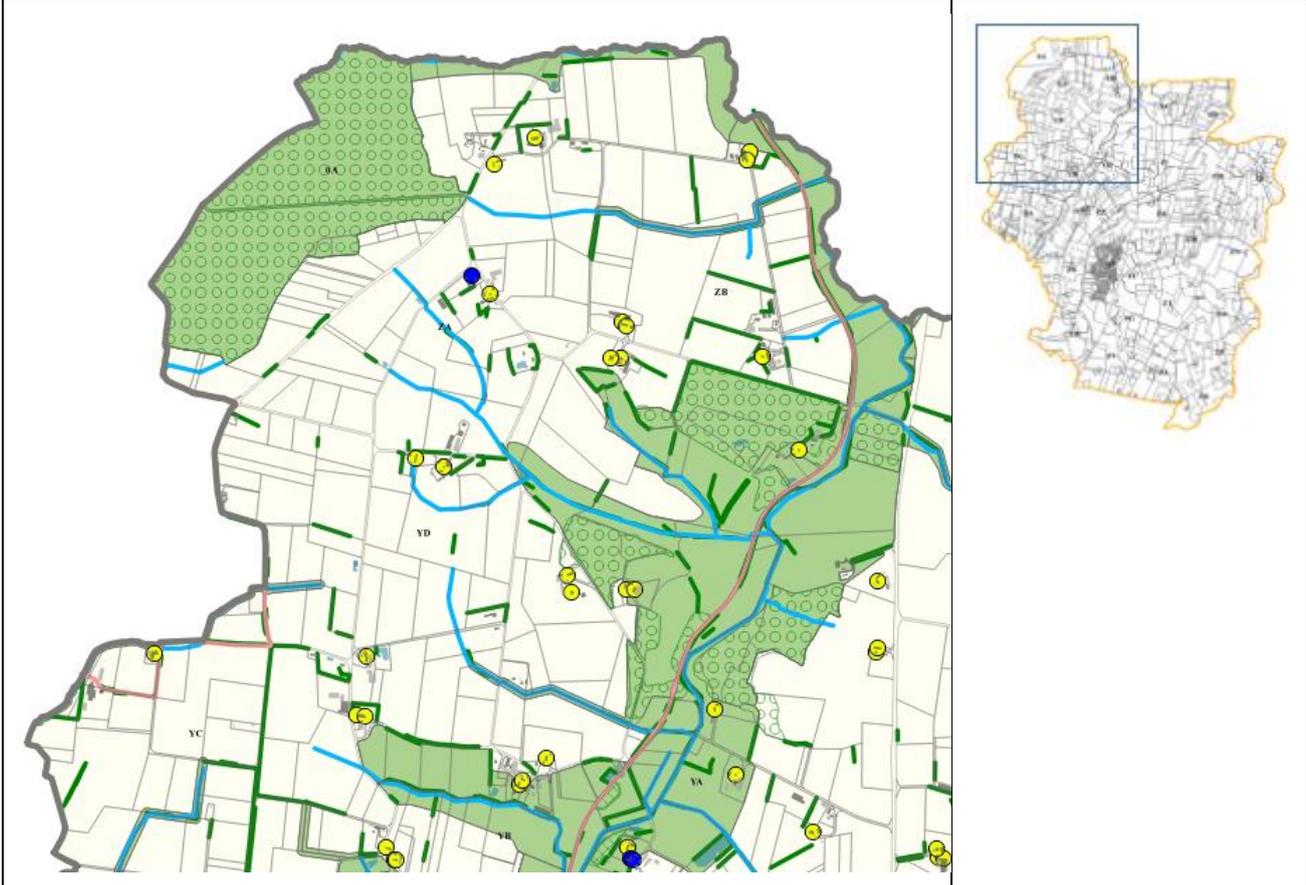
Le report des haie identifiées au titre des continuités écologiques au plan de zonage du PLU de Balazé repose sur :

- L'inventaire réalisé par le Syndicat du Bassin Versant de la Vilaine Amont – SIBVVA, en 2006 ;

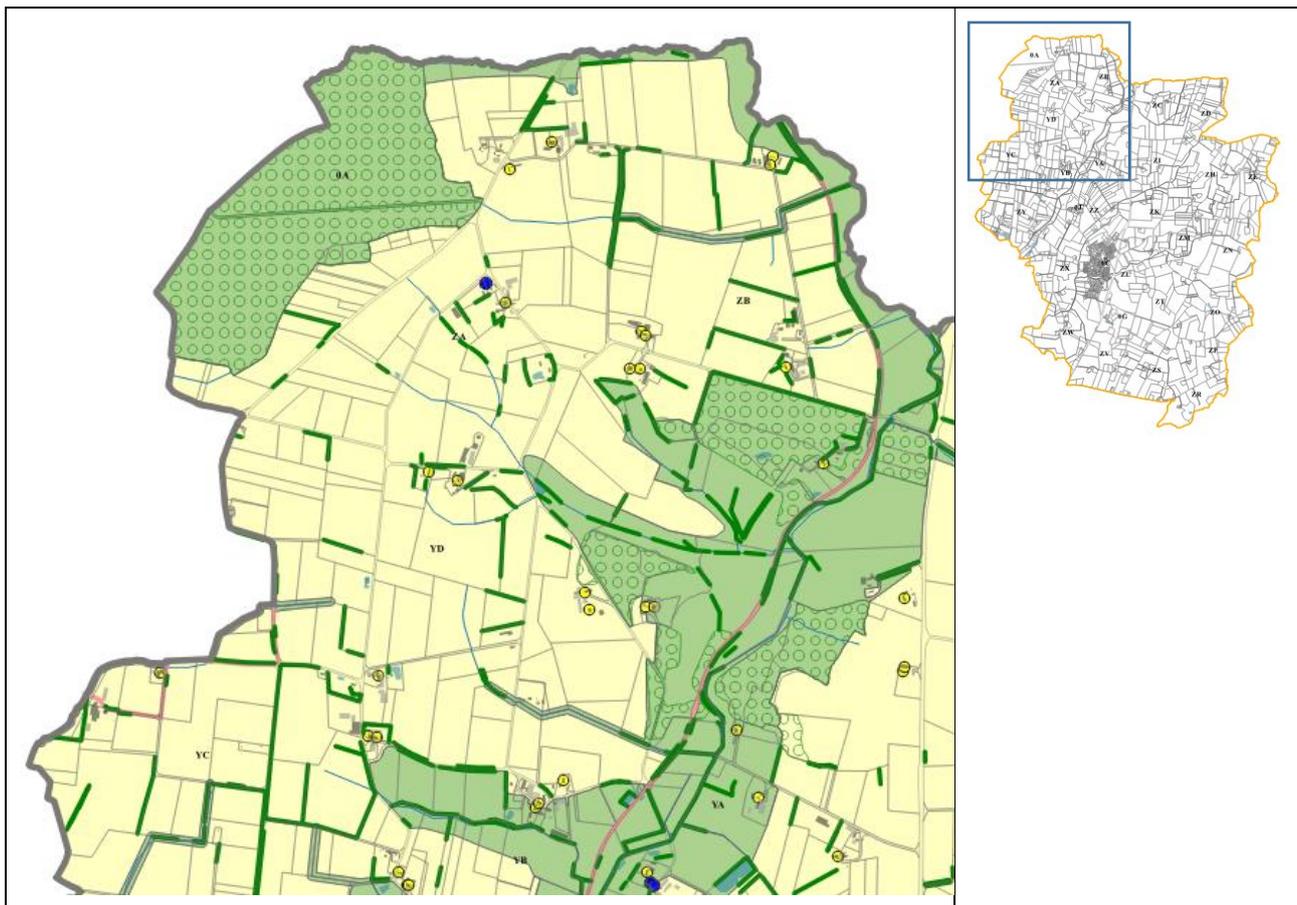
- Quelques mises à jour de cet inventaire sur la base d'observations ponctuelles de terrain et sur la photographie aérienne de 2015.

Le PLU de Balazé est applicable depuis mars 2020. A l'usage, des pétitionnaires ont constaté des erreurs de reports. Il a donc été procédé à une visite de terrain pour effectuer une mise à jour de l'inventaire des haies. Toutefois des erreurs de reports, notamment au regard de la surface importante du territoire, sont toujours susceptibles d'exister.

**Règlement initial (un exemple d'extrait du plan de zonage)**



**Règlement modifié (un exemple d'extrait du plan de zonage modifié)**



**Justifications**

L'objectif de l'identification des haies au titre des continuités écologiques est d'assurer le maintien du linéaire planté et du taux de boisement de la commune de Balazé. Ainsi, les erreurs de report sont autant de linéaire inexistantes ou non soumis aux demandes d'autorisation. Alors que la commune souhaitait maîtriser l'évolution de sa trame bocagère, ces erreurs de reports limitaient cette gestion.

De plus, au cours de la réalisation du terrain, il a été constaté que des linéaires de haies n'étaient pas des haies mais des arbres isolés, vestiges du tracé de haies ayant disparues.

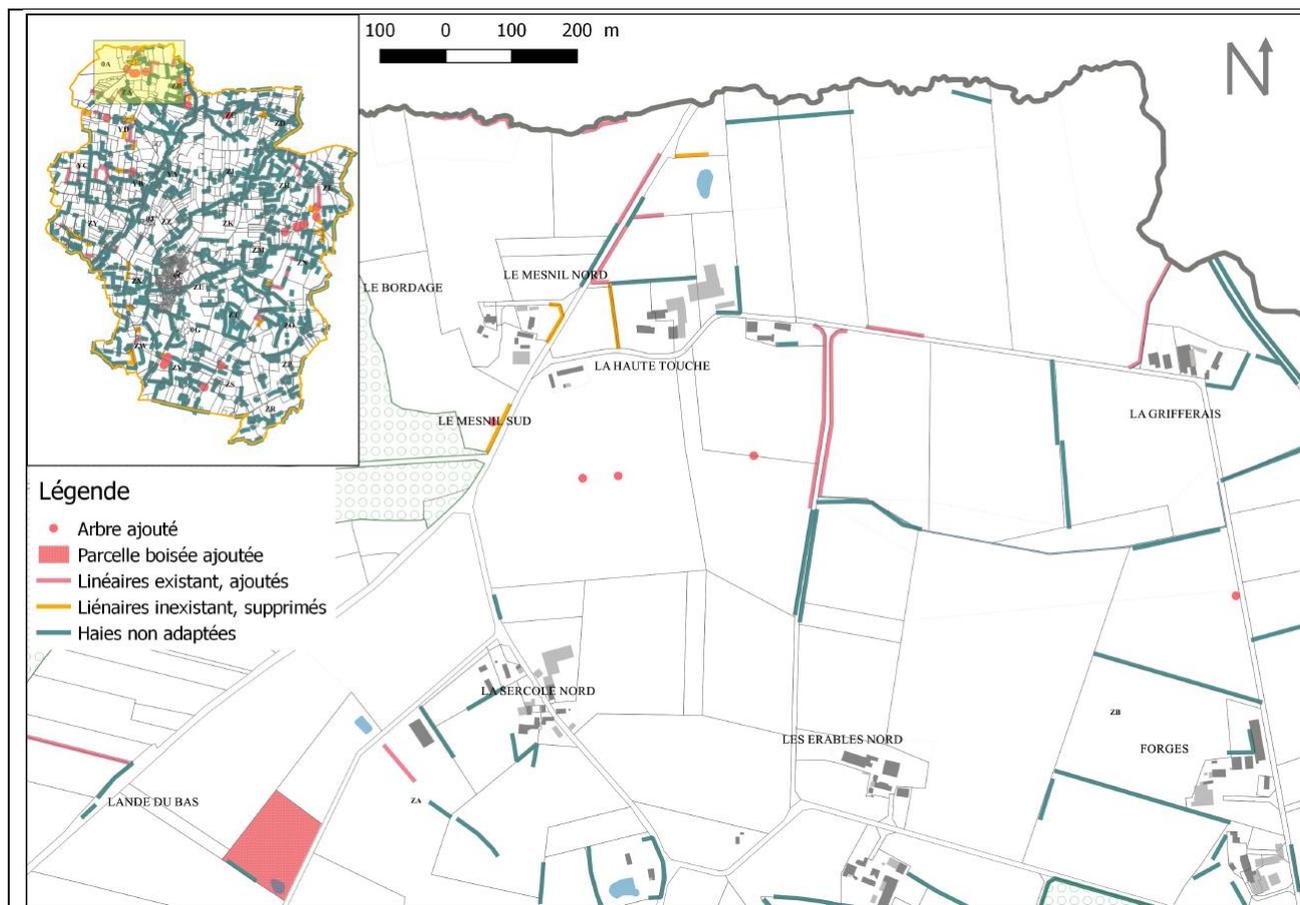
Ainsi, des arbres isolés remarquables ont été identifiés dans le cadre de cette mise à jour.



*Exemple d'arbres isolés d'envergure vestige de tracé de haie bocagère*

Voici un extrait de plan réalisé au cours de la mise à jour de l'inventaire des haies.

- Le linéaire ajouté s'élève à 6,6km environ,
- Le linéaire supprimé s'élève à 3,16 km environ,
- Le linéaire initial, qui s'élevait à 126,50 km, se voit donc enrichi de 3,4 km de linéaire de haie.

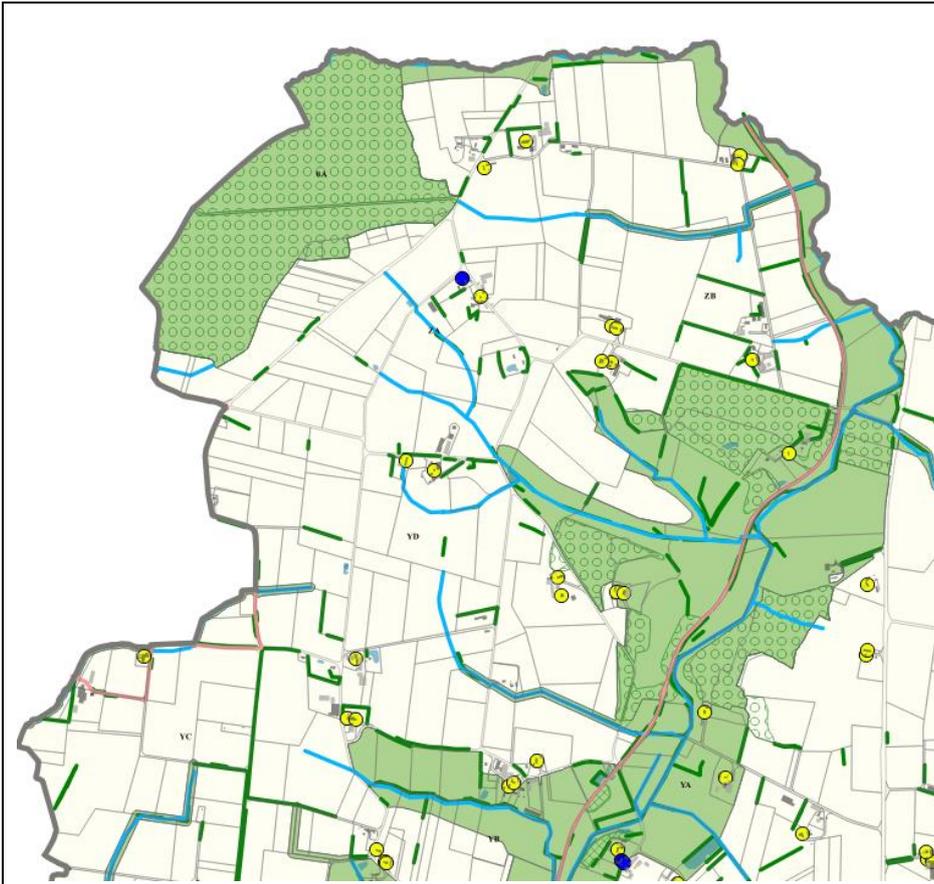


**Incidences envisageables sur l'environnement**

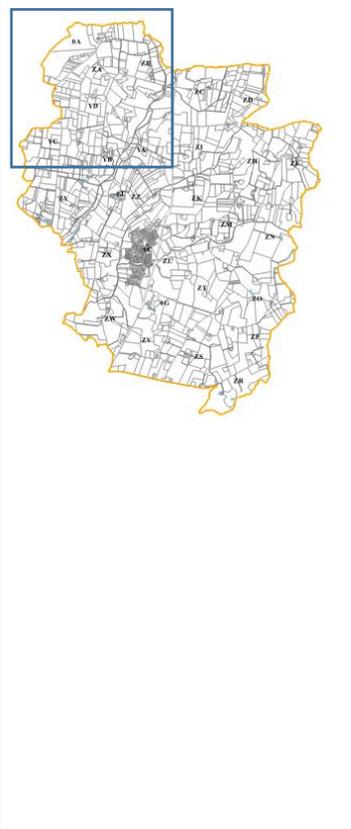
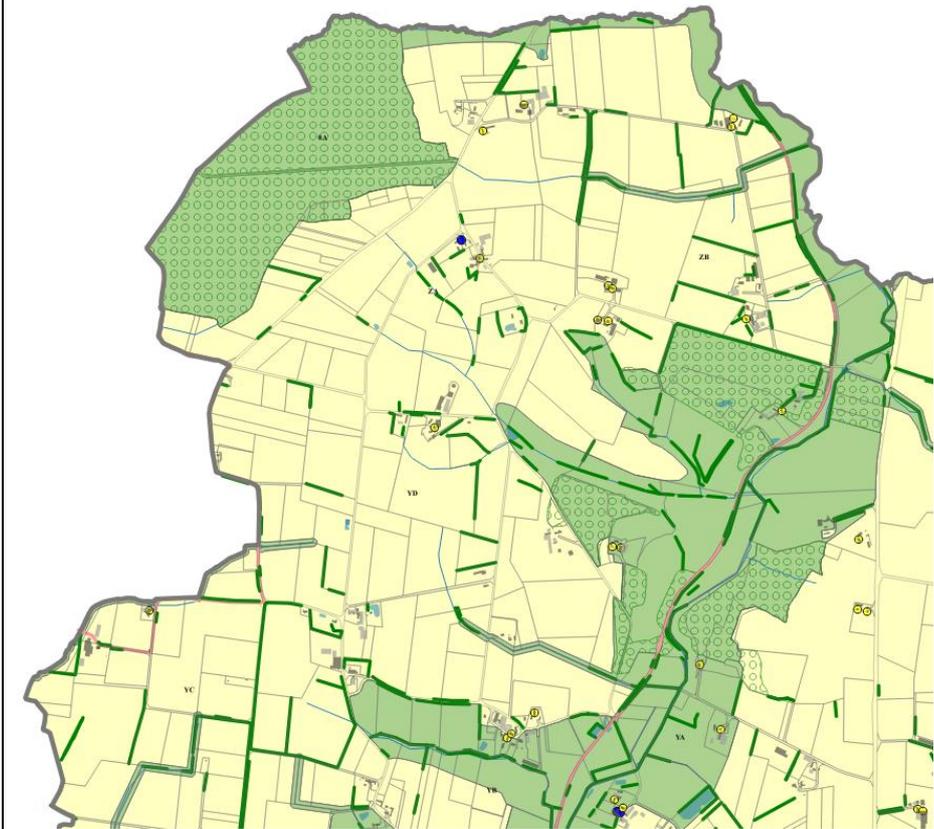
Situation par rapport :	Descriptif de l'état initial et des incidences :
Paysage	INEXISTANT / l'objectif étant la mise à jour de l'état initial de la trame bocagère
NATURA 2000	INEXISTANT / la zone NATURA 2000 la plus proche est située à 21km.
ZNIEFF	INEXISTANT / la ZNIEFF la plus proche est située à 4.31km
Trame verte et bleue du PLU	INEXISTANT / la trame est enrichie par la présente procédure ou 3,4 km ont ajoutés au linéaire du PLU approuvé initialement.
Zones humides	INEXISTANT / les haies et talus ayant pour certains un rôle de régulation des eaux, la situation sera améliorée.
Agricultures	INEXISTANT / les pratiques culturales ne seront pas modifiées
Assainissement	INEXISTANT / non concerné
Servitudes d'utilité publique	INEXISTANT / non concerné
Risques connus	INEXISTANT / non concerné

**3.1.4- La mise à jour des bâtiments susceptibles de changer de destination**

Contexte
Le PLU de Balazé est applicable depuis mars 2020. La aussi, à l'usage, les services urbanisme communaux ont constaté des erreurs de reports. Il a donc été procédé à une visite de terrain pour effectuer une mise à jour de l'inventaire des constructions susceptibles de changer de destination, d'autant plus que des habitations inoccupées avaient été identifiées comme susceptibles de changement de destination.
Règlement initial (un exemple d'extrait du plan de zonage)



**Règlement modifié (un exemple d'extrait du plan de zonage modifié)**

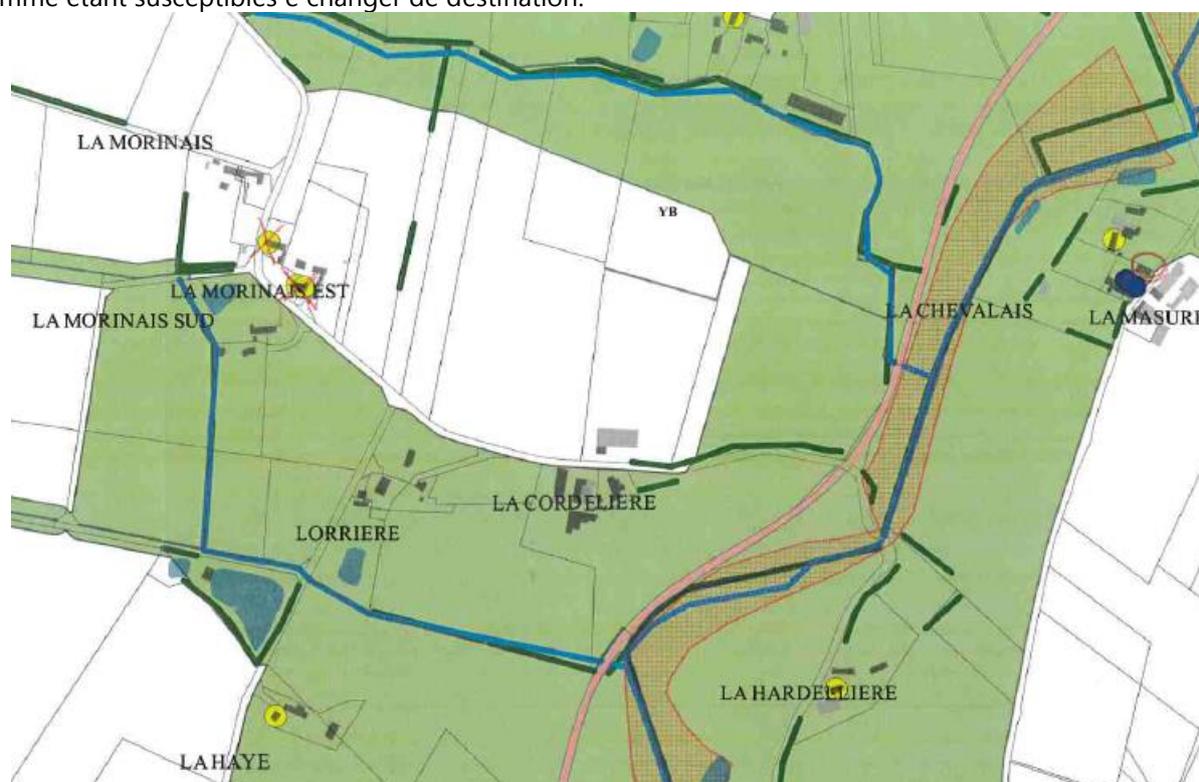


**Justifications**

Une mise à jour des constructions susceptibles de changer de destination a été effectuée pour plusieurs raisons :

- D'anciennes habitations ayant aujourd'hui un autre usage étaient identifiées en constructions susceptibles de changer de destination. Or ces constructions sont des habitations à réhabiliter et les demandes d'autorisation ne sont pas à soumettre à la CDPENAF. Ainsi 15 constructions identifiées comme susceptibles de changer de destination ont été supprimées.
- Des longères, dont une partie du bâtiment est une habitation, ont été identifiées comme susceptibles de changer de destination. Or, le règlement littéral permet l'extension des habitations existantes dans l'enveloppe du bâtiment existant. Ces demandes d'extensions ne sont pas à soumettre à l'avis de la CDPENAF. Ce sont ainsi 41 identifications qui ont été supprimées du plan de zonage.
- Trois ruines avaient été identifiées comme susceptibles de changer de destination et sont supprimées.
- Enfin 12 constructions ont déjà fait l'objet d'une réhabilitation et n'ont pas la nécessité d'être identifiées comme étant des constructions susceptibles de changer de destination.

Voici un extrait de plan réalisé par la commission urbanisme qui a visité l'ensemble des bâtiments identifiés comme étant susceptibles de changer de destination.



Finalement, 228 constructions étaient identifiées comme susceptibles de changer de destination. Au PLU modifié, 158 constructions sont identifiées comme susceptibles de changer de destination soit 70 constructions de moins.

**Incidences envisageables sur l'environnement**

Situation par rapport :	Descriptif de l'état initial et des incidences :
Paysage	INEXISTANT / l'objectif étant de préserver le patrimoine bâti.
NATURA 2000	INEXISTANT / la zone NATURA 2000 la plus proche est située à 21km.
ZNIEFF	INEXISTANT / la ZNIEFF la plus proche est située à 4.31km
Trame verte et bleue du PLU	INEXISTANT / non concerné
Zones humides	INEXISTANT / non concerné
Agricultures	INEXISTANT / les pratiques culturales ne seront pas modifiées
Assainissement	INEXISTANT / les constructions identifiées sont situées dans des groupes de constructions où des équipements assainissement autonome existent.

	Ce type d'installation est donc possible pour les logements qui seront produits via les changements de destination des constructions existantes.
Servitudes d'utilité publique	INEXISTANT / non concerné
Risques connus	INEXISTANT / non concerné

### 3.2- Au tableau des emplacements réservés

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

Tableau des emplacements réservés, initial			
Numéro	Objet	Surfaces (estimées)	Bénéficiaire
1	Chemin pour passage d'engins agricoles et continuité écologique	30 336 m <sup>2</sup>	Commune
2	Extension du cimetière	4933 m <sup>2</sup>	Commune
3	Liaison douce	300 m <sup>2</sup>	Commune
4	Création de liaison	1841 m <sup>2</sup>	Commune
5	Aménagement de voirie	562 m <sup>2</sup>	Commune
6	Liaison douce (3,00m de largeur)	439 m <sup>2</sup>	Commune
7	Liaison douce entre Balazé et Vitré	7426 m <sup>2</sup>	Commune
8	Liaison douce entre le bourg et la voie verte	5988 m <sup>2</sup>	Commune
Tableau des emplacements réservés, modifié			
Numéro	Objet	Surfaces (estimées)	Bénéficiaire
1	Chemin pour passage d'engins agricoles et continuité écologique	26 432 m <sup>2</sup>	Commune
2	Liaison douce entre le bourg et la voie verte	5988 m <sup>2</sup>	Commune
3	Liaison douce	300 m <sup>2</sup>	Commune
4	Création de liaison douce, extension du cimetière et aménagements connexes	1841 m <sup>2</sup>	Commune
5	Aménagement de voirie	562 m <sup>2</sup>	Commune
6	Liaison douce (3,00m de largeur)	439 m <sup>2</sup>	Commune
7	Liaison douce entre Balazé et Vitré	7426 m <sup>2</sup>	Commune
Justifications			
<p>Le tableau des emplacements réservés est adapté :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La surface de l'ER n°1 est adapté pour tenir compte de la modification du tracé,</li> <li>- L'emplacement réservé n°2 étant supprimé, l'emplacement réservé n°8 au PLU initial, devient l'emplacement réservé n°2.</li> <li>- L'emplacement réservé n°4, comme présenté précédemment, son objet est adapté pour « création de liaison douce, extension du cimetière et aménagements connexes ».</li> </ul>			

### 3.3- Au règlement littéral

Contexte et guide de lecture
Cela fait plus d'un an que les services instructeurs de Vitré Communauté et les élus de Balazé s'appuient sur le règlement du PLU communal pour conseiller les porteurs de projet et délivrer les

autorisations d'urbanisme. Le retour d'expérience de l'application du règlement invite les élus à apporter quelques corrections et évolutions au document afin de faciliter son interprétation et d'intégrer des 'problématiques' locale comme la topographie vallonnée de Balazé.

Les adaptations apportées au règlement écrit/littéral, ne remet pas en cause son état d'esprit initial ou sa cohérence avec le PADD.

Pour simplifier la compréhension du lecteur, chaque modification est présentée :

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

Extrait du règlement initial	Extrait du règlement modifié
<p>UC, UE et 1AUE 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>UC, UE et 1AUE 2.1- Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>UC, UE et 1AUE 2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</p> <p>[...]Lorsque le projet de construction ou d'extension jouxte une ou plusieurs construction(s) existante(s) implantée(s) différemment (alignement préexistant), l'implantation de la construction pourra être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.</p> <p>En cas de réalisation d'isolation d'une habitation par l'extérieur, une tolérance de plus ou moins 15 cm, est admise.</p>	<p>UC, UE et 1AUE 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>UC, UE et 1AUE 2.1- Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>UC, UE et 1AUE 2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</p> <p>[...]Lorsque le projet de construction ou d'extension jouxte une ou plusieurs construction(s) existante(s) implantée(s) différemment (alignement préexistant), l'implantation de la construction pourra être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.</p> <p style="color: #e91e63;">Ces règles d'implantation pourront faire l'objet d'adaptation(s) mineure(s) en considération du caractère et de l'implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme.</p> <p>En cas de réalisation d'isolation d'une habitation par l'extérieur, une tolérance de plus ou moins 15 cm, est admise.</p>

**Justifications**

Il a été ajoutée une règle alternative dans le but dans le but :

- D'assurer la mise en œuvre d'implantations de construction cohérente en cas de densification du tissu bâti,
- De permettre la mise en œuvre de projet relevant de cas particuliers que le règlement ne permettrait pas en cas d'application stricte.

Cette même adaptation est apportée en zone naturelle et agricole, afin que toutes les constructions à usage d'habitation soient soumises aux même règle sur le territoire communal de Balazé.

Extrait du règlement initial	Extrait du règlement modifié
<p>UC, UE et 1AUE 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>UC, UE et 1AUE 2.1- Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p>UC, UE et 1AUE 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>UC, UE et 1AUE 2.1- Volumétrie et implantation des constructions</p>

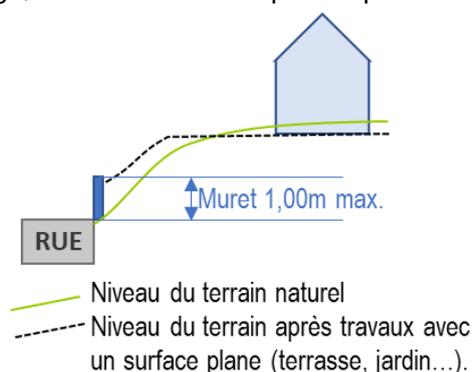
<p>UC, UE et 1AUE 2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</p> <p>Les constructions seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite(s) séparative(s),</li> <li>- soit à une distance minimale de 1,50 mètre.</li> </ul> <p>- soit à une distance minimale de cinq mètres de l'alignement ou de l'emprise publique, lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan</p> <p>Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.</p> <p>En cas de réalisation d'isolation d'une habitation par l'extérieur, une tolérance de plus ou moins 15 cm, est admise, pour les constructions non implantées en limite séparative.</p>	<p>UC, UE et 1AUE 2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</p> <p>Les constructions seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite(s) séparative(s),</li> <li>- soit à une distance minimale de 1,50 mètre.</li> </ul> <p>- soit à une distance minimale de cinq mètres <b> cinq mètres des plantations identifiées au plan</b>, lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan</p> <p><b>Ces règles d'implantation pourront faire l'objet d'adaptation(s) mineure(s) en considération du caractère et de l'implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme.</b></p> <p>Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.</p> <p>En cas de réalisation d'isolation d'une habitation par l'extérieur, une tolérance de plus ou moins 15 cm, est admise, pour les constructions non implantées en limite séparative.</p>
<b>Justifications</b>	
<p>Même justification que pour l'article précédent</p> <p>De plus, concernant les plantations identifiées, certaines ne sont pas implantées sur la limite entre espace privé et public. Il est proposé une adaptation de la règle afin d'assurer la préservation des plantations et non d'imposer une distance de 5.00 par rapport à la limite de l'emprise publique.</p>	
<b>Extrait du règlement initial</b>	<b>Extrait du règlement modifié</b>
<p>UC, UE et 1AUE 2.1.4- Emprise au sol des constructions :</p> <p><b>Annexes aux habitations</b> : L'emprise au sol est limitée à 30m<sup>2</sup>.</p>	<p><del>UC, UE et 1AUE 2.1.4- Emprise au sol des constructions :</del></p> <p><del><b>Annexes aux habitations</b> : L'emprise au sol est limitée à 30m<sup>2</sup>.</del></p>
<b>Justifications</b>	
<p>Cette règle est supprimée afin de donner toute latitude aux projets de constructions et de densification du tissu bâti.</p>	
<b>Extrait du règlement initial</b>	<b>Extrait du règlement modifié</b>
<p>UC, UE et 1AUE 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère [...]</p> <p><b>Les clôtures :</b></p> <p>Les clôtures seront d'un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.</p>	<p>UC, UE et 1AUE 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère [...]</p> <p><b>Les clôtures :</b></p> <p>Les clôtures seront d'un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.</p>

<p>Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation.</p> <p>Les clôtures en plaques ciments sont interdites en limite sur voie ou espace public sauf si elles sont rendues nécessaires pour le soutènement des terres. Dans ce cas, leur hauteur sera limitée à 0.50m. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres en limites séparatives et 1,20 mètres sur la voie et autres emprises publiques.</p> <p>En cas de réalisation de plantations, les haies vives seront composées d'essences locales<sup>1</sup> et d'essences horticoles doublées ou non d'un grillage.</p>	<p>Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation.</p> <p>Les clôtures en plaques ciments sont interdites en limite sur voie ou espace public sauf si elles sont rendues nécessaires pour le soutènement des terres. Dans ce cas, leur hauteur sera limitée à <del>0.50m</del> <b>1.00m</b>. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de <b>1,20 mètre sur la voie de desserte (accès au lot) et 2 mètres en limites séparatives et autres emprises publiques</b>.</p> <p>En cas de réalisation de plantations, les haies vives seront composées d'essences locales<sup>2</sup> et d'essences horticoles doublées ou non d'un grillage.</p>
--	---

**Justifications**

Cette règle est adaptée pour tenir compte de cas spécifiques à des secteurs vallonnés de l'agglomération, où il s'est avéré nécessaire dans le cas de la mise en œuvre de projet d'habitation de procéder à l'édification de mur de soutènement des terres. Toutefois, il est rappelé que pour assurer la bonne intégration des constructions dans le paysage, il est souhaitable que l'implantation des constructions soit réfléchie pour éviter les modelages du terrain.

Voici un croquis explicatif du mur de soutènement limité à un mètre, lorsque le dénivelé est supérieur à un mètre.



Cette même adaptation est apportée en zone naturelle et agricole, afin que toutes les constructions à usage d'habitation soient soumises aux même règle sur le territoire communal de Balazé.

Extrait du règlement initial	Extrait du règlement modifié
<p>UC, UE et 1AUE 2.3- Obligations en matière de performance énergétique et environnementale</p> <p>L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel.</p> <p>Afin de favoriser la production d'énergie solaire ou d'eau chaude solaire, les panneaux solaires sont autorisés à la condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'être intégrés dans la toiture,</li> <li>- de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade, ou</li> </ul>	<p>UC, UE et 1AUE 2.3- Obligations en matière de performance énergétique et environnementale</p> <p>L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel.</p> <p>Afin de favoriser la production d'énergie solaire ou d'eau chaude solaire, les panneaux solaires sont autorisés à la condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>- d'être intégrés dans la toiture,</del></li> <li><del>- de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade, ou</del></li> </ul>

<sup>1</sup> A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églañtier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), le Cotonaster sp, le Cormier ...

<sup>2</sup> A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églañtier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), le Cotonaster sp, le Cormier ...

<p>soient implantés sur le corps de bâtiments secondaires.</p> <p><b>En secteur UC :</b> Les panneaux solaires autorisés seront intégrés le plus harmonieusement possible à la volumétrie générale de préférence sur le volume annexe ou secondaire.</p>	<p>soient implantés sur le corps de bâtiments secondaires.</p> <p><b>En secteur UC :</b> Les panneaux solaires autorisés seront intégrés le plus harmonieusement possible à la volumétrie générale de préférence sur le volume annexe ou secondaire.</p>
<b>Justifications</b>	
<p>La commune a constaté que de nombreux projet d'implantation de panneaux solaires/photovoltaïques, sont installés dans le cadre de rénovation de construction existante. Il est donc plus coûteux de procéder à une intégration dans la toiture des panneaux dans le cas d'installation sur des constructions anciennes. La commune souhaitant privilégier les projets attachés à la transition énergétique, l'aliéna imposant une intégration des panneaux solaire est supprimé.</p> <p>Cette même adaptation est apportée en zone naturelle et agricole, afin que toutes les constructions à usage d'habitation soient soumises aux même règle sur le territoire communal de Balazé.</p>	
<b>Extrait du règlement initial zone Agricole</b>	<b>Extrait du règlement modifié zone Agricole</b>
<p><b>A 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité</b></p> <p><b>Conditions de limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :</b> [...] <u>Autres constructions et installations soumises à conditions particulières</u></p> <p><b>Extensions dans l'enveloppe du bâtiment existant :</b> l'extension d'une habitation existante dans l'enveloppe bâtiment existant, avec ou sans changement de destination et sans limitation d'emprise au sol, est autorisée sous réserve de ne pas créer de logement(s) nouveau(x) (cas d'une longère composé d'une habitation et d'une grange contigüe transformée en extension du logement).</p>	<p><b>A 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité</b></p> <p><b>Conditions de limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :</b> [...] <u>Autres constructions et installations soumises à conditions particulières</u></p> <p><b>Extensions dans l'enveloppe du bâtiment existant :</b> l'extension d'une habitation dans le corps du bâtiment existant, avec ou sans changement de destination et sans limitation d'emprise au sol, est autorisée sous réserve de ne pas créer de logement(s) nouveau(x) (cas d'une longère ou d'un corps de ferme composé d'une habitation et d'une grange contigüe transformée en extension du logement).</p>
<b>Justifications</b>	
<p>Un cas particulier d'extension d'une habitation dans l'enveloppe d'un bâtiment existant s'est présenté à Balazé. Toutefois, ce bâtiment est composé de trois corps de bâtiment contigües organisés en L. L'exemple énoncé dans le règlement du cas d'une longère ne s'appliquait donc pas.</p> <p>Le projet répond pourtant à l'esprit du règlement littéral qui vise à permettre l'extension des habitations sans consommation d'espace par 'changement d'usage' d'une partie du bâtiment existant.</p> <p>Il a donc été proposé d'ajouter la notion de « corps de ferme » en plus du cas de la longère afin de répondre à la problématique énoncée.</p>	

Extrait du règlement initial	Extrait du règlement modifié
<p><b>A 2.1.5- Emprise au sol des constructions :</b>  <b>Habitations :</b>  <b>Les logements de fonction des exploitations agricoles :</b> Lorsque le logement de fonction est réalisé par construction neuve, son emprise au sol est limitée à 150 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Pour les locaux de gardiennage</b> complémentaire à une exploitation agricole : L'emprise au sol est limitée à 30m<sup>2</sup>.</p> <p><b>L'extension des logements est mesurée</b> par rapport à l'emprise au sol de la construction existantes à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, et est limitée à : 20 m<sup>2</sup> + 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant dans une limite globale de 60 m<sup>2</sup> supplémentaires.</p>	<p><b>A 2.1.5- Emprise au sol des constructions :</b>  <b>Habitations :</b>  <b>Les logements de fonction des exploitations agricoles :</b> Lorsque le logement de fonction est réalisé par construction neuve, son emprise au sol est limitée à 150 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Pour les locaux de gardiennage</b> complémentaire à une exploitation agricole : L'emprise au sol est limitée à 30m<sup>2</sup>.</p> <p><b>L'extension des logements est mesurée</b> par rapport à l'emprise au sol de la construction existantes à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, et est limitée à : 20 m<sup>2</sup> + 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant dans une limite globale de 60 m<sup>2</sup> supplémentaires.</p> <p><b>Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'une habitation existante, réalisées dans le corps du bâtiment existant, sous réserve de ne pas créer de logement(s) nouveau(x) (cas d'une longère ou d'un corps de ferme composé d'une habitation et d'une grange contigüe transformée en extension du logement).</b></p> <div data-bbox="810 1211 1433 1529" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Extension de 20 m<sup>2</sup> + 30% dans la limite d'une emprise globale de 60m<sup>2</sup> et à plus de 100m des bâtiments d'une exploitation agricole.</p> <p>Extension d'une habitation dans le corps du bâtiment existant, sans limite d'emprise au sol</p> <p>Emprise au sol de l'habitation existante</p> </div>
<b>Justifications</b>	
<p>Il était déjà admis initialement l'extension de logement sans limitation d'emprise au sol, dans le corps de bâtiment existant. Mais cette notion n'était manquante à l'article A 2.1.5. Elle est donc ajoutée pour assurer la bonne compréhension du règlement littéral.</p>	
Extrait du règlement initial	Extrait du règlement modifié

<p>A 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère [...] <b>Toitures et couvertures :</b> Pour au moins 70% de l'emprise au sol de la construction principale, la teinte et l'aspect des couvertures des habitations sera l'ardoise ou le zinc et les toitures comporteront deux pentes. Les toitures terrasses et les toitures mono-pente sont admise pour 30% de l'emprise au sol de la construction principale et pour les annexes. Les toitures terrasses pourront être enherbées. Les toitures courbes et les toitures à quatre pans, type « pointe de diamant », sont interdites.</p>	<p>A 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère [...] <b>Toitures et couvertures :</b> <del>Pour au moins 70% de l'emprise au sol de la construction principale,</del> la teinte <del>et l'aspect</del> des couvertures des habitations sera l'ardoise ou le zinc <del>et les toitures comporteront deux pentes.</del> Les toitures terrasses et les toitures mono-pente <del>sont admise pour 30% de l'emprise au sol de la construction principale et pour les annexes. Les toitures</del> terrasses pourront être enherbées/végétalisées. Les toitures courbes et les toitures à quatre pans, type « pointe de diamant », sont interdites.</p>
---	--

**Justifications**

En zone rurale, agricole et naturelle, les constructions neuves de type logement de fonction agricole et les extensions des habitations existantes sont admises. Lors de l'établissement du règlement initial, la commission avait souhaité s'assurer de la mise en œuvre de projet de construction et d'évolution des logements respectueux de l'aspect des constructions traditionnelles locales. La nouvelle municipalité souhaite donner plus de latitude pour l'évolution des habitations et a donc souhaité procéder à un assouplissement de la règle.

Extrait du règlement initial	Extrait du règlement modifié
<p><b>Annexe 1 : Lexique national de l'urbanisme</b></p> <p><b>Local accessoire</b> [...]</p>	<p><b>Annexe 1 : Définitions</b></p> <p><b>Local accessoire</b> [...]</p>

**Justifications**

La définition de « local accessoire » est supprimée pour lever toute ambiguïté à la bonne compréhension du règlement de Balazé, d'autant plus que cette notion n'est jamais utilisée dans le détail du règlement des zones du PLU.

**Incidences envisageables sur l'environnement**

Situation par rapport :	Descriptif de l'état initial et des incidences :
Paysage	FAIBLE / l'implantation des panneaux solaires en saillie sur les toitures pourront avoir un impact paysager, modéré.
NATURA 2000	INEXISTANT / la zone NATURA 2000 la plus proche est située à 21km.
ZNIEFF	INEXISTANT / la ZNIEFF la plus proche est située à 4.31km
Trame verte et bleue du PLU	INEXISTANT / non concerné
Zones humides	INEXISTANT / non concerné
Agricultures	INEXISTANT / non concerné
Assainissement	INEXISTANT / non concerné
Servitudes d'utilité publique	INEXISTANT / non concerné
Risques connus	INEXISTANT / non concerné

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

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

- Ne donne pas de surfaces constructibles supplémentaires en zone naturelle et agricole.
- Ne génère pas d'impact sur l'environnement : les objets de la procédure sont rapport avec un possible impact sur l'environnement. Seule la mise à jour de l'inventaire de la trame bocagère est susceptible d'avoir un impact positif sur l'environnement.
- Ne génère pas d'impact sur l'activité agricole : Les objets de la procédures sont sans rapport avec l'activité agricole, en dehors des mise à jour de l'inventaire des haies, effectué pour donner suite aux remarques d'exploitants agricoles.

De plus, le plan local d'urbanisme de la commune de Balazé a été soumis à l'avis de la MRAe, en 2017, dans le cadre d'une demande de consultation au cas par cas. L'Autorité Environnementale a pris la décision de ne pas soumettre le projet de révision générale du PLU de Balazé à Evaluation Environnementale. Un extrait de la décision est joint en annexe 1 du présent dossier.

La commune a donc fait le choix de ne pas saisir l'Autorité Environnementale dans le cadre de la présente procédure. Il paraît opportun de préciser que projet fait toutefois l'objet d'une notification aux personnes publiques associées suivantes, qui auront un délai de un mois pour communiquer leurs remarques à la commune :

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

## Annexe 1

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

**Décide :**

**Article 1**

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

**Article 2**

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

**Article 3**

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

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

**Article 4**

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

Fait à Rennes, le 05 mai 2017

La Présidente de la MRAe de la région Bretagne



## 2- LE REGLEMENT MODIFIE

---

Voir le documents 4.1\_Reglement

### 3- PLAN DE ZONAGE MODIFIE

---

Voir le plan de zonage joint au présent dossier

Dossier réalisé par :

---

**Cabinet URBA**

20, Rue des Feuteries

35300 FOUGERES

09 83 95 47 67

contact@urba.pro