



Le 14 OCT. 2022

**Monsieur Stéphane DOUABIN**  
Maire de BALAZÉ  
6 Place de la Mairie  
35500 BALAZÉ

**Objet :** modification simplifiée n°1 PLU de Balazé - avis  
**Nos réf. :** PLÉ/PYB. co -22-579  
**Vos réf. :** mail du 30/09/22

**Commune de BALAZE**

**19 OCT. 2022**

Transmission

Original pour suite à donner:

Copie pour information:

Monsieur le Maire,

Par mail reçu le 3 octobre dernier, vous nous transmettez pour avis le dossier de modification n°1 du plan local d'urbanisme de votre commune.

Cette procédure vise à adapter le règlement écrit de votre PLU (hauteur des clôtures, panneaux photovoltaïques, aspect des constructions, etc.) et son règlement graphique (ajustement d'emplacements réservés, mise à jour des haies identifiées au titre des continuités écologiques et mise à jour des bâtiments susceptibles de changer de destination).

La Ville de Vitré n'a pas d'observation sur cette procédure.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de notre considération la plus distinguée.

Pour Le Maire et par délégation  
L'Adjoint en charge du Logement,  
de l'Urbanisme, du Foncier et de la  
Communication Institutionnelle



**Pierre LÉONARDI**



**PRÉFET  
D'ILLE-  
ET-VILAINE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale  
des Territoires  
et de la Mer**

Service Aménagement des Territoires et Transitions

Rennes, le 19 octobre 2022

Pôle Urbanisme et Contractualisation

Affaire suivie par : Sandrine LE PEILLET  
Tél. : 02 90 02 33 75  
Courriel : [ddtm-cdpnaf@ille-et-vilaine.gouv.fr](mailto:ddtm-cdpnaf@ille-et-vilaine.gouv.fr)

Mairie  
6 place de la Mairie  
35500 Balazé

### BORDEREAU D'ENVOI

Pièces	Objet & Désignation
1	<p><b>OBJET</b> : Modification Simplifiée N°1 du PLU Adaptations mineures, correction d'erreurs matérielles et dysfonctionnements du règlement littéral</p> <p>Sous réserve d'avoir bien compris le projet, la modification n°1 du PLU ne concerne ni la création/extension de STECAL, ni la modification du règlement des annexes et extensions en zone A et N. Par ailleurs, la CDPENAF ne statue pas sur le repérage dans le PLU des bâtiments susceptibles de changer de destination. En conséquence, la CDPENAF n'a pas réglementairement à se prononcer sur ce dossier. Vous trouverez ci-joint en retour les documents transmis par votre service.</p>

Le Directeur,  
Pour le Directeur départemental des territoires  
et de la mer,  
Le Chef du pôle urbanisme et contractualisation

  
Eric PELTIER



**PRÉFET  
D'ILLE-  
ET-VILAINE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

SATT

Service aménagement des territoires et transitions

Pôle urbanisme et contractualisation

Affaire suivie par : Frédéric Tahier

Tél. : 02 90 02 33 27

Courriel : [ddtm-planification@ille-et-vilaine.gouv.fr](mailto:ddtm-planification@ille-et-vilaine.gouv.fr)

N. réf. : 20221017\_LET\_SATT-n235a\_prefet-MaireBalazé\_PLUBalazéMS1

**Direction départementale  
des territoires  
et de la mer**

Rennes, le 17 octobre 2022

**Commune de BALAZE**

**20 OCT. 2022**

Transmission

Original pour suite à donner:

Copie pour information:

**Le préfet**

à

**Monsieur le maire de Balazé**

**Objet : Avis relatif à la modification simplifiée n°1 du PLU de Balazé**

Le 6 mai 2021, la commune de Balazé a engagé la modification simplifiée n°1 de son PLU.

Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, vous m'avez adressé pour avis, le 30 septembre 2022, le projet de modification simplifiée du PLU.

Sur le fond, le projet de modification simplifiée n'appelle aucune remarque de la part de l'État.

Sur la forme, le projet appelle deux remarques.

La première remarque concerne les nouvelles dispositions applicables en matière d'évaluation environnementale. A ce titre, le projet est soumis aux dispositions :

- du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles codifiées aux articles R104-33 à R104-37 du Code de l'urbanisme ;
- de l'arrêté du 26 avril 2022 fixant le contenu du formulaire de demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour un document d'urbanisme ou une unité touristique nouvelle dans le cadre de l'examen au cas par cas défini aux articles R. 104-33 à R. 104-37 du Code de l'urbanisme. Cet arrêté comporte un formulaire nécessaire à la réalisation du cas par cas réalisé par la personne publique responsable (dit cas par cas « ad hoc »).

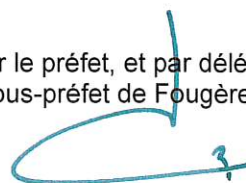
La mission régionale d'autorité environnementale peut ne pas être saisie dans les cas de corrections d'erreurs matérielles ou de restitution de zone U à de la zone A ou N ce qui n'est pas strictement le cas de la présente modification. Si cette formalité n'a pas été accomplie, un cas par cas « ad hoc » devrait être adressé à la MRAE Bretagne avant toute mise à disposition du projet auprès du public, afin de sécuriser juridiquement la procédure. Les différents cas de recours à la procédure de cas par cas sont récapitulés ici : <https://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/examen-au-cas-par-cas-des-documents-d-urbanisme-a1813.html>

La deuxième remarque concerne l'absence de publication du plan local d'urbanisme sur le [Géoportail de l'urbanisme](#). A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, l'obligation de publication « sans sanction », existant depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, est remplacée par une stricte obligation conditionnant le caractère exécutoire et opposable du document. Pour la présente procédure ou les suivantes, le plan local d'urbanisme devra nécessairement être numérisé selon les standards du Conseil National de l'Information Géographique (disponible ici : [http://cnig.gouv.fr/wp-content/uploads/2021/05/210527\\_Standard\\_CNIG\\_PLU.pdf](http://cnig.gouv.fr/wp-content/uploads/2021/05/210527_Standard_CNIG_PLU.pdf) ) et téléversé sur le portail. Pour toute question relative au téléversement du document sur le portail et à la création d'un compte autorité compétente, vous pourrez adresser vos questions à la boîte fonctionnelle DDTM dédiée (voir ci-après).

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans votre projet et je vous invite à contacter :

- la mission régionale d'autorité environnementale Bretagne pour toute question relative à l'évaluation environnementale ([mrae-bretagne.appui@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae-bretagne.appui@developpement-durable.gouv.fr))
- le courriel fonctionnel dédié au Géoportail de l'urbanisme pour toute question relative à la numérisation et au versement du PLU sur le Géoportail de l'urbanisme ([ddtm-geoportail-urbanisme@ille-et-vilaine.gouv.fr](mailto:ddtm-geoportail-urbanisme@ille-et-vilaine.gouv.fr))

Pour le préfet, et par délégation,  
le sous-préfet de Fougères-Vitré



Didier DORÉ

Copie à : DDTM35 SATT  
Délégation territoriale de Vitré-Fougères  
Préfecture DCTC Bureau de l'urbanisme



Vitré, le 14 octobre 2022

**Monsieur le Maire  
Mairie de Balazé  
6 place de la Mairie  
35500 BALAZE**

N/Réf. : LG/LL

**Objet : Avis sur la modification simplifiée n°1 du PLU**



**Monsieur le Maire,**

Dans le cadre de la modification simplifiée n°1 de votre PLU, vous avez bien voulu transmettre le dossier cité en objet au Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré, chargé du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale.

Je vous informe qu'il a été émis un **avis favorable avec réserve** sur ce projet.

Afin de permettre le suivi des documents d'urbanisme, merci de bien vouloir nous transmettre les pièces du dossier approuvé.

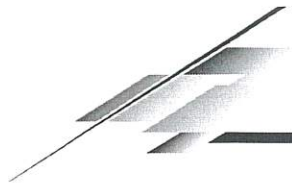
Je vous prie d'agréer, **Monsieur le Maire**, mes salutations les plus distinguées et cordiales.

**Le Président**



**Luc GALLARD**

*PJ : Avis sur la compatibilité au SCoT du projet de modification simplifiée n°1 du PLU + note de remarques à titre de conseil.*



## **Avis du Syndicat d'urbanisme du Pays de Vitré sur la modification simplifiée n°1 du PLU de Balazé**

Octobre 2022

### La modification simplifiée n°1 du PLU porte sur :

- L'adaptation des articles du règlement littéral concernant la hauteur de clôtures,
- La suppression de la règle imposant une intégration des châssis des panneaux photovoltaïques dans la toiture (problématique pour les rénovations de bâtiments),
- L'assouplissement de la règle relative à l'aspect des constructions afin de faciliter la mise en œuvre de toitures végétalisées,
- La suppression de l'emplacement réservé n°2 dont l'objet était l'extension du cimetière,
- La modification de l'objet de l'emplacement réservé n°4,
- L'adaptation du tracé de l'emplacement réservé n°1 ayant pour objet la création d'un chemin pour le passage d'engins agricoles et la consolidation d'une continuité écologique.

### **I. Compatibilité avec les orientations du SCoT du Pays de Vitré approuvé le 15/02/2018**

**Réserve :** Il n'est pas défini d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le futur secteur de développement en matière d'habitat suite à la suppression de l'emplacement réservé n°2. Il n'est pas non plus fixé de densité en matière d'habitat. Le SCoT du Pays de Vitré, dans son orientation II.2.A fixe des densités moyennes par catégorie de pôles. La commune de Balazé est identifiée en tant que pôle de proximité dans l'armature urbaine du SCoT. Les pôles de proximité doivent atteindre une densité moyenne de 15 logements à l'hectare. Nous vous demandons donc, sur ce secteur, de définir une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et de fixer une densité en matière d'habitat compatible au SCoT.

### **II. Remarques à titre de conseil**

#### Règlement modifié :

**P.14 :** Les modifications apportées au règlement littéral dans l'article UC, UE et 1AUE 2.1.1 et l'article UC, UE et 1AUE 2.1.2 sont différentes de celles évoquées dans la note de présentation. Exemple : il n'est pas ajouté la phrase « des plantations identifiées au plan » dans l'article 2.1.2 du règlement alors que ce point est évoqué dans la note de présentation.

**Direction générale des services**  
Dossier suivi par : Pierre BOUTELOUP  
Tél. : 02.99.74.52.61  
E-mail : p.bouteloup@vitrecommunaute.org

Le vendredi 21 octobre 2022,

## Commune de BALAZE

26 OCT. 2022

Transmission  
Original pour suite à donner:

Copie pour information:

**Monsieur Stéphane DOUABIN**  
**Mairie**  
6 Place de la Mairie  
35500 BALAZE

Nos réf. : ILC/LM/PB/LB  
Vos réf. : Sans objet  
PJ : Sans objet  
Copie : Sans objet

**Objet** : Avis PPA sur modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de BALAZE

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la modification du PLU de la commune de Balazé, vous avez bien voulu solliciter notre avis et je vous en remercie chaleureusement.

Dans la mesure où les modifications envisagées ne portent que sur des éléments réglementaires n'impactant ni le Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) ni l'équilibre général de vos documents d'urbanisme, nous n'avons pas d'observation particulière à formuler au titre des compétences exercées par Vitré Communauté.

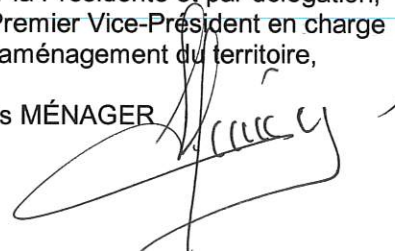
J'attire toutefois votre attention sur la classification d'une zone en 2AU qui pourrait être modifiée en N au bénéfice des autres besoins économiques pouvant se porter sur votre commune. Par ailleurs, et au-delà de cet éclairage purement sectoriel, les conséquences induites par la mise en œuvre du principe de « Zéro artificialisation nette » (dit ZAN) notamment pour ce qui relève des mises en conformité des PLU à celui-ci à l'horizon 2027 nécessiteront d'identifier des stratégies collectives à l'échelle du territoire afin d'y répondre de manière cohérente et équilibrée.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes sincères salutations.

La Présidente de Vitré Communauté,

Pour la Présidente et par délégation,  
Le Premier Vice-Président en charge  
de l'aménagement du territoire,

Louis MÉNAGER



Le Président

Monsieur Stéphane DOUABIN  
Maire  
Mairie de Balazé  
6 place de la Mairie  
35500 BALAZÉ

Commune de **BALAZÉ**

02 NOV. 2022

Transmission  
Original pour suite à donner:  
Copie pour information:

Rennes, le 27 OCT. 2022

Monsieur le Maire,

Le Département d'Ille-et-Vilaine, en tant que Personne Publique Associée, a été sollicité par mail le 30 septembre 2022 sur le projet de modification simplifiée n°1 de votre Plan Local d'Urbanisme (délibération du conseil municipal du 19 septembre 2022).

La modification simplifiée n°1 a pour objet d'apporter des adaptations mineures et de rectifier quelques erreurs matérielles et dysfonctionnements du règlement littéral, et notamment :

- d'effectuer une adaptation des limites d'emplacements réservés n°4, de leurs objets et de supprimer l'emplacement réservé n°2 ;
- 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.

L'avis du Département porte uniquement sur les compétences qui lui incombent comme notamment les routes départementales, les Espaces Naturels Sensibles et les itinéraires de randonnée d'intérêt départemental.

Le dossier n'appelle pas d'observation du Département.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Président et par délégation  
La 1<sup>ère</sup> Vice-présidente

Anne-Françoise COURTEILLE

Copie : - Madame Emmanuelle ROUSSET, Vice-présidente  
- Monsieur Stéphane LENFANT, Vice-président  
- Agence du Pays de Vitré