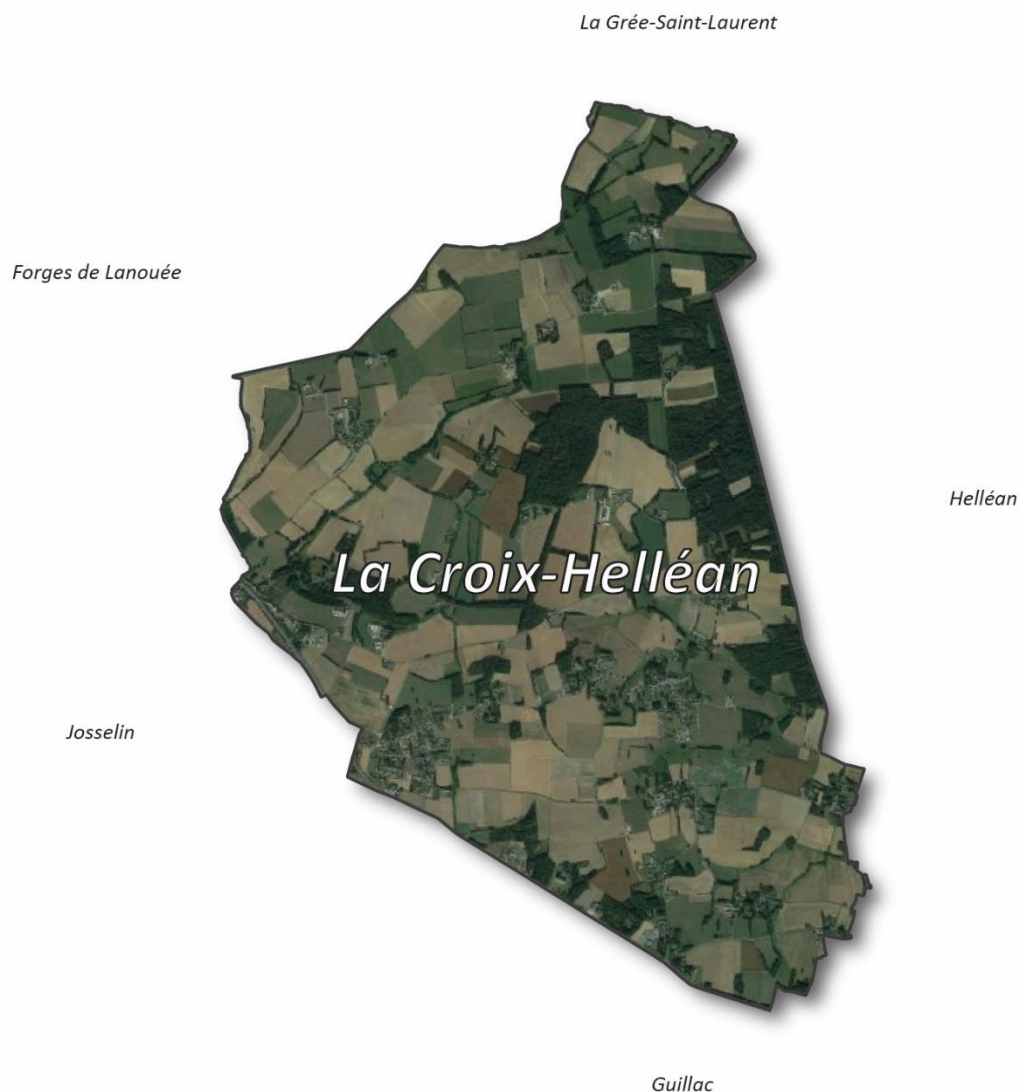


# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 1. Rapport de présentation

Arrêt du PLU : 31 mai 2024

Approbation du PLU : 19 septembre 2025



# COMMUNE DE LA CROIX-HELLÉAN



## SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE .....</b>	<b>7</b>
<b>PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE LA CROIX-HELLÉAN .....</b>	<b>9</b>
<b>CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE .....</b>	<b>10</b>
<b>1 L'évolution démographique.....</b>	<b>11</b>
1.1 Une croissance démographique qui ralentit nettement... ..	11
1.2 ...en raison d'un déficit migratoire .....	12
1.3 Un vieillissement de la population .....	13
1.4 Le desserrement des ménages.....	14
<b>2 L'habitat.....</b>	<b>15</b>
2.1 Composition du parc de logements.....	15
2.2 Une large majorité de grands logements .....	16
2.3 Une ancienneté de logements variable .....	17
2.4 Une proportion de propriétaires très largement majoritaire .....	17
2.5 Le parc locatif social .....	19
2.6 L'ancienneté d'emménagement .....	19
<b>3 La situation socio-économique.....</b>	<b>21</b>
3.1 La population active .....	21
3.2 Une très forte mobilité professionnelle.....	22
3.3 Une majorité d'emplois dans le secteur primaire .....	24
3.4 Un faible taux de chômage .....	24
3.5 Des revenus légèrement inférieurs à la médiane départementale .....	25
3.6 Les zones d'activités.....	25
3.7 Le secteur agricole .....	27
<b>4 Les déplacements .....</b>	<b>37</b>
4.1 Le réseau de voiries .....	37
4.2 Les déplacements automobiles.....	37
4.3 Les transports collectifs .....	37
4.4 Les liaisons douces.....	38
<b>5 Le fonctionnement urbain .....</b>	<b>39</b>
5.1 Les équipements administratifs .....	39
5.2 Les équipements scolaires et périscolaires .....	39
5.3 Les équipements culturels, sportifs et de loisirs .....	40
5.4 La vie associative .....	41
<b>CHAPITRE 2 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>43</b>
<b>1 L'environnement physique .....</b>	<b>44</b>
1.1 Une commune au cœur du Massif armoricain .....	44
1.2 La charpente naturelle .....	46
1.3 Un climat tempéré océanique dégradé .....	48

1.4	Le réseau hydrographique .....	49
1.5	Les entités géographiques .....	50
<b>2</b>	<b>L'environnement biologique .....</b>	<b>52</b>
2.1	La structure végétale .....	52
2.2	Les zones humides.....	55
2.3	Les continuités écologiques .....	57
<b>3</b>	<b>Les entités paysagères .....</b>	<b>67</b>
<b>4</b>	<b>Analyse urbaine, architecturale et patrimoniale .....</b>	<b>84</b>
4.1	Organisation spatiale du bâti sur la commune.....	84
4.2	Organisation et structure du bourg .....	88
4.3	Le bâti hors du bourg.....	104
4.4	Le patrimoine architectural et paysager .....	111
4.5	Les entités archéologiques .....	116
<b>5</b>	<b>Les ressources naturelles et leur gestion .....</b>	<b>117</b>
5.1	La gestion des sols : une commune marquée par l'agriculture .....	117
5.2	La gestion des déchets.....	120
5.3	La gestion des eaux usées.....	121
5.4	La gestion des eaux pluviales .....	121
5.5	La gestion de l'eau potable .....	121
<b>6</b>	<b>Les pollutions et nuisances.....</b>	<b>122</b>
6.1	Les sites et sols pollués .....	122
6.2	Les nuisances sonores.....	123
<b>7</b>	<b>Les risques majeurs.....</b>	<b>125</b>
7.1	Les risques naturels .....	125
7.2	Les risques technologiques.....	129
<b>CHAPITRE 3 - IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS.....</b>		<b>132</b>
<b>1.</b>	<b>Rappel réglementaire .....</b>	<b>133</b>
<b>2.</b>	<b>Identification du potentiel de densification et de mutation .....</b>	<b>134</b>
2.1	Définitions.....	134
2.2	Méthodologie d'identification .....	135
<b>CHAPITRE 4 - BILAN DU PRÉCÉDENT PLU.....</b>		<b>139</b>
<b>CHAPITRE 5 - TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....</b>		<b>141</b>
<b>1.</b>	<b>Rappel des grandes orientations du PADD et traduction réglementaire de ses objectifs</b>	<b>143</b>
1.1.	Densifier l'enveloppe urbaine et limiter les extensions .....	143
1.2.	Pérenniser l'activité économique .....	144
1.3.	Améliorer le cadre de vie .....	145
1.4.	Veiller à la protection des espaces naturels et des paysages .....	146
<b>2.</b>	<b>Le développement de l'habitat .....</b>	<b>147</b>
2.1.	Les prévisions démographiques.....	147

2.2.	Les objectifs de production de logements .....	149
2.3.	Le scénario retenu .....	153
2.3.1.1.	Les dents creuses du bourg.....	154
2.3.5.1.	Le secteur au nord du bourg .....	156
2.4.	Les orientations d'aménagement et de programmation à vocation d'habitat.....	158
<b>3.</b>	<b>Le développement de l'activité économique .....</b>	<b>162</b>
3.1.	Les STECAL à vocation économique .....	162
3.2.	La protection de l'activité agricole .....	171
<b>4.</b>	<b>La préservation du cadre de vie .....</b>	<b>173</b>
4.1.	Les équipements collectifs .....	173
<b>5.</b>	<b>Les mobilités.....</b>	<b>177</b>
5.1.	La protection des chemins .....	177
5.2.	Les emplacements réservés .....	177
<b>6.</b>	<b>La biodiversité .....</b>	<b>179</b>
6.1.	La protection du patrimoine naturel.....	179
6.1.2.1.	La protection des cours d'eau.....	181
6.2.	L'intégration du PLU avec les communes voisines .....	182
<b>7.</b>	<b>La protection du patrimoine paysager .....</b>	<b>183</b>
7.1.	La protection du patrimoine bâti .....	183
7.2.	Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination.....	184
<b>CHAPITRE 6 - JUSTIFICATION DES RÈGLEMENTS GRAPHIQUE ET LITTÉRAL .....</b>		<b>185</b>
<b>1.</b>	<b>Le règlement graphique .....</b>	<b>186</b>
<b>2.</b>	<b>Le règlement littéral .....</b>	<b>187</b>
2.1.	Les zones urbaines U.....	187
2.2.	Les zones à urbaniser AU.....	193
2.3.	Les zones agricoles A .....	198
2.4.	La zone naturelle et forestière N .....	204
<b>CHAPITRE 7 - ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES.....</b>		<b>209</b>
<b>1.</b>	<b>L'analyse comparative de la consommation d'espaces .....</b>	<b>210</b>
1.1.	L'analyse de la consommation d'espaces lors de la dernière décennie.....	210
1.2.	Le bilan de la consommation d'espaces à venir .....	210
1.3.	L'analyse comparative de la consommation d'espaces liée à l'habitat .....	211
1.4.	Les principales évolutions par rapport au précédent document.....	211
<b>2.</b>	<b>L'objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers</b>	<b>214</b>
2.1.	Les données du Mode d'Occupation des Sols (MOS) .....	214
2.2.	L'objectif de division par deux de la consommation d'ENAF .....	214
2.3.	La territorialisation des objectifs de réduction de la consommation d'ENAF au sein de Ploërmel Communauté.....	217
<b>CHAPITRE 8 - INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR .....</b>		<b>219</b>
<b>1.</b>	<b>L'impact du PLU sur les sites Natura 2000 les plus proches .....</b>	<b>220</b>

1.1.	Natura 2000 « Forêt de Paimpont ».....	221
1.2.	Relation entre distance et impact sur les sites Natura 2000.....	222
<b>2.</b>	<b>Les incidences du PADD sur l'environnement .....</b>	<b>223</b>
<b>3.</b>	<b>Les incidences des zones ouvertes à l'urbanisation et des aménagements sur l'environnement .....</b>	<b>224</b>
3.1.	Les incidences de l'ouverture à l'urbanisation du secteur à vocation d'habitat .....	224
3.2.	Les incidences de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs à vocation d'équipements .....	226
3.3.	Les incidences des secteurs à vocation d'activités économiques .....	230
<b>4.</b>	<b>Les autres incidences sur la composante environnementale .....</b>	<b>231</b>
4.1.	L'impact sur les milieux naturels et la biodiversité.....	231
4.2.	L'impact sur la ressource en eau .....	232
4.3.	L'impact sur le foncier agricole et naturel .....	234
4.4.	L'impact sur le paysage .....	236
4.5.	L'impact sur les déplacements.....	237
4.6.	L'impact sur la qualité de l'air et la maîtrise de l'énergie.....	238
4.7.	L'impact sur les risques, pollutions et nuisances .....	240
<b>5.</b>	<b>Les scénarios de répartition des logements .....</b>	<b>242</b>
<b>CHAPITRE 9 - COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS .....</b>		<b>243</b>
<b>1.</b>	<b>Le SDAGE Loire-Bretagne .....</b>	<b>244</b>
<b>2.</b>	<b>Le SAGE Vilaine.....</b>	<b>245</b>
<b>3.</b>	<b>Le SCoT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne .....</b>	<b>245</b>
<b>4.</b>	<b>Le PLH de Ploërmel Communauté .....</b>	<b>246</b>
<b>5.</b>	<b>Le PCAET de Ploërmel Communauté .....</b>	<b>247</b>
<b>6.</b>	<b>Le SDTAN du département du Morbihan .....</b>	<b>248</b>
<b>CHAPITRE 10 - INDICATEURS DE SUIVI .....</b>		<b>249</b>



## PRÉAMBULE

### Le rapport de présentation

L'article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme précise que le « *rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

*Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.*

*Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

*Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »*

Le présent rapport de présentation comprend plusieurs parties, ayant pour objectif de :

- rappeler le contexte de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- rappeler le contexte législatif et réglementaire supra-communal.
- présenter les éléments de diagnostic (démographie, habitat, fonctionnement urbain, déplacements, économie et agriculture, histoire, géographie, état initial de l'environnement).
- expliquer les choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et leur traduction réglementaire.
- expliquer les incidences des orientations du PLU sur l'environnement, ainsi que les mesures de préservation et de mise en valeur.

### La procédure de révision d'un PLU

Le PLU est révisé à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Les services de l'État sont associés à la révision du PLU. Cette association peut s'effectuer à l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet.

Le Conseil Régional, le Conseil Départemental, les établissements publics chargés du SCoT, de l'organisation des transports urbains, du PLH, les chambres consulaires (de Commerce et d'Industrie, des Métiers, d'Agriculture) sont également associés à la révision.

Les établissements publics voisins, les communes voisines, les associations d'usagers agréées par la Préfecture et celles agréées pour la protection de l'environnement peuvent être consultés, à leur demande.

Le Préfet est chargé de porter à la connaissance du Maire les dispositions particulières applicables au territoire communal, notamment les Servitudes d'Utilité Publique (SUP), ainsi que les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national s'ils existent. Il fournit également les études techniques dont dispose l'État en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement (tel qu'un Plan de Prévention du Risque « inondation » ou « technologique » par exemple), ainsi que, au cours de la révision, tout élément nouveau utile à la mise en forme du document.

La délibération prescrivant la révision du PLU précise les modalités de la concertation du public. La concertation se déroule pendant toute la phase d'élaboration du projet.

Un débat au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit se tenir au plus tard 2 mois avant l'arrêt du projet.

Le projet arrêté est soumis pour avis pendant 3 mois aux personnes publiques associées ainsi qu'à celles qui ont demandé à être consultées.

Le projet arrêté, accompagné des avis des personnes publiques associées, est soumis à enquête publique durant un mois minimum.

Le PLU est ensuite approuvé par délibération du conseil municipal et tenu à la disposition du public à la mairie.

### **Le contenu du PLU**

Le contenu du PLU est fixé par le code de l'urbanisme. Il comprend obligatoirement :

- un rapport de présentation.
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- un règlement (graphique et littéral).
- des annexes.

Il comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Le PLU et son PADD constituent un cadre de référence aux différentes actions d'aménagement et d'urbanisme engagées par la collectivité.

Les règles (zonages et règlement) doivent servir un projet de territoire, exprimé dans le PADD sur la base des éléments de diagnostic du rapport de présentation.

### **Les effets du PLU**

Sauf si la commune est couverte par un SCoT approuvé<sup>1</sup>, la délibération d'approbation du PLU devient exécutoire un mois suivant sa transmission au Préfet si celui-ci n'a pas demandé d'apporter des modifications au document et si les autres formalités (publication sur le géoportail de l'urbanisme) ont été effectuées.

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques.

---

<sup>1</sup> Auquel cas la date exécutoire est la dernière des dates suivantes :

- date de réception en (sous-)préfecture de la délibération et des dossiers au titre du contrôle de légalité.
- date de publication du PLU numérisé sur le géoportail de l'urbanisme.

## PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE LA CROIX-HELLÉAN

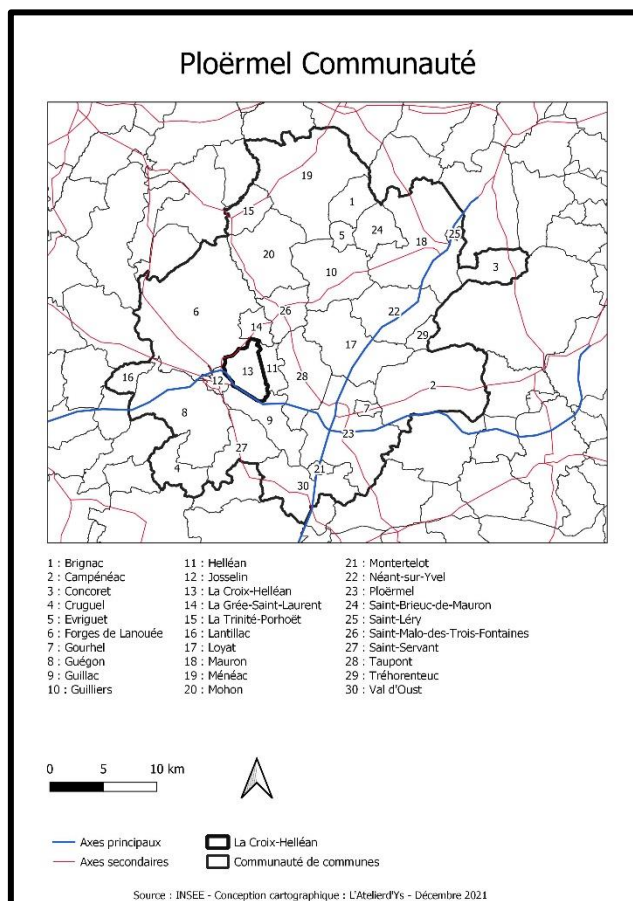
LA CROIX-HELLÉAN se situe au nord-est du département du Morbihan, dans la région Bretagne.

À une cinquantaine de kilomètres de Vannes, le territoire communal s'étend sur 1 440 hectares. Sa population est de 885 habitants en 2019.

Les communes limitrophes de LA CROIX-HELLÉAN sont :

- Forges de Lanouée et La Grée-Saint-Laurent au nord,
- Josselin à l'ouest,
- Guillac au sud.
- Helléan à l'est.

LA CROIX-HELLÉAN fait partie de Ploërmel Communauté, établissement public de coopération intercommunale regroupant 30 communes pour un total d'environ 42 000 habitants.



Administrativement, LA CROIX-HELLÉAN est rattachée à l'arrondissement de Pontivy.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 80 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 111 mètres.

**Ce Plan Local d'Urbanisme doit notamment permettre à la commune de mieux anticiper un développement harmonieux et durable de son territoire.**

---

# **CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE**

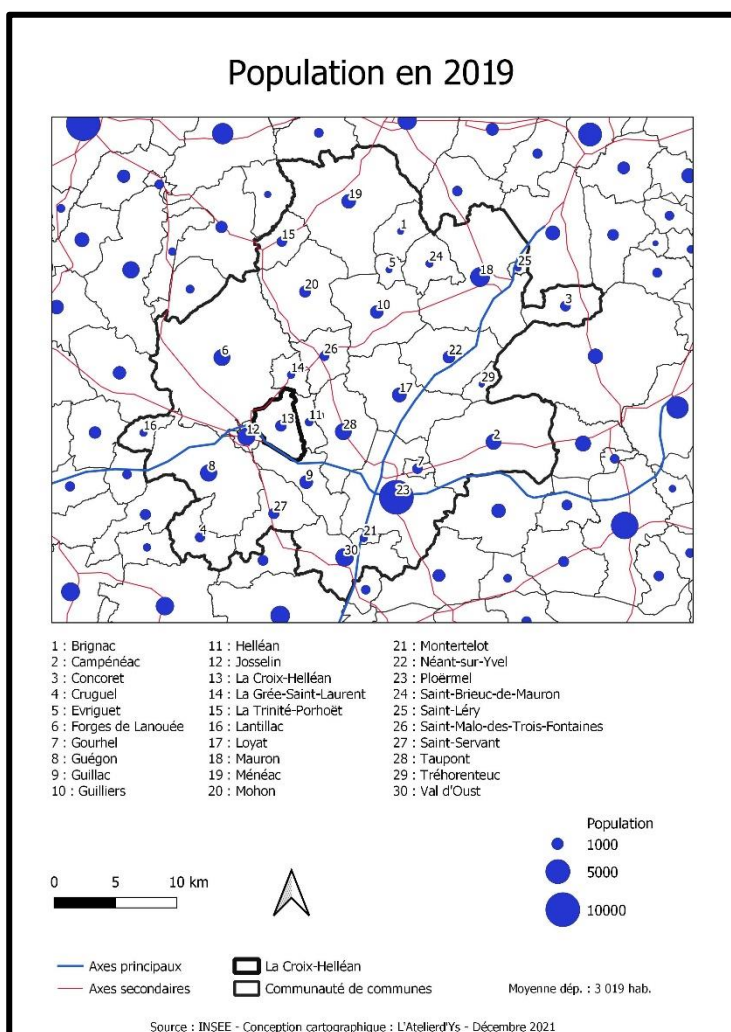
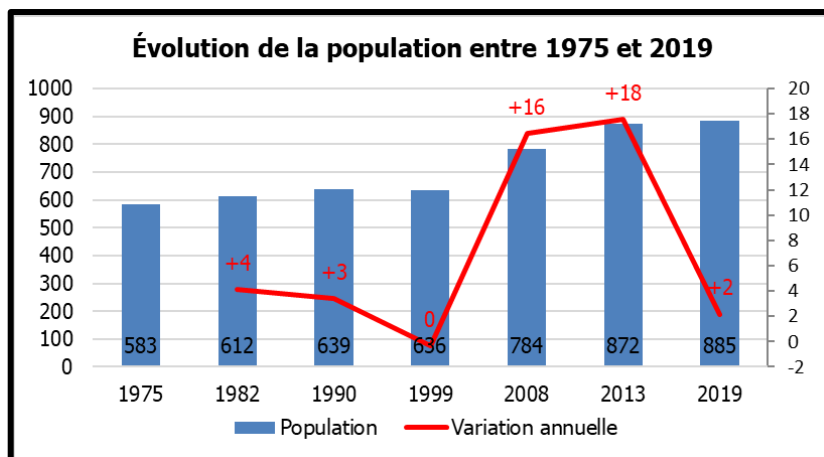
---

# 1 L'évolution démographique

## 1.1 Une croissance démographique qui ralentit nettement...

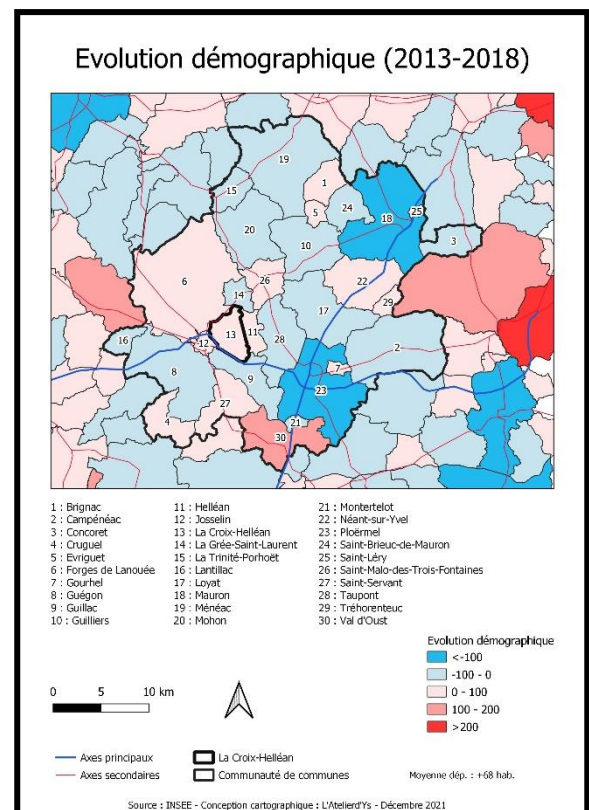
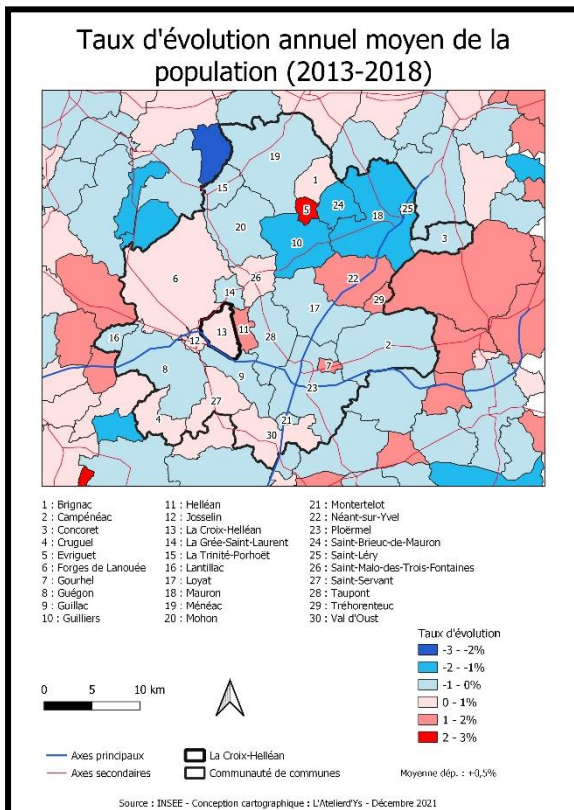
Depuis 1975, la population de LA CROIX-HELLÉAN a connu plusieurs cycles démographiques contrastés :

- une croissance limitée de 1975 à 1990.
- une stagnation entre 1990 et 1999.
- une forte augmentation de 1999 à 2013.
- à nouveau un gain limité entre 2013 et 2019.



Avec 885 habitants en 2019, LA CROIX-HELLÉAN constitue la 15<sup>ème</sup> commune la plus peuplée de la Communauté de Communes.

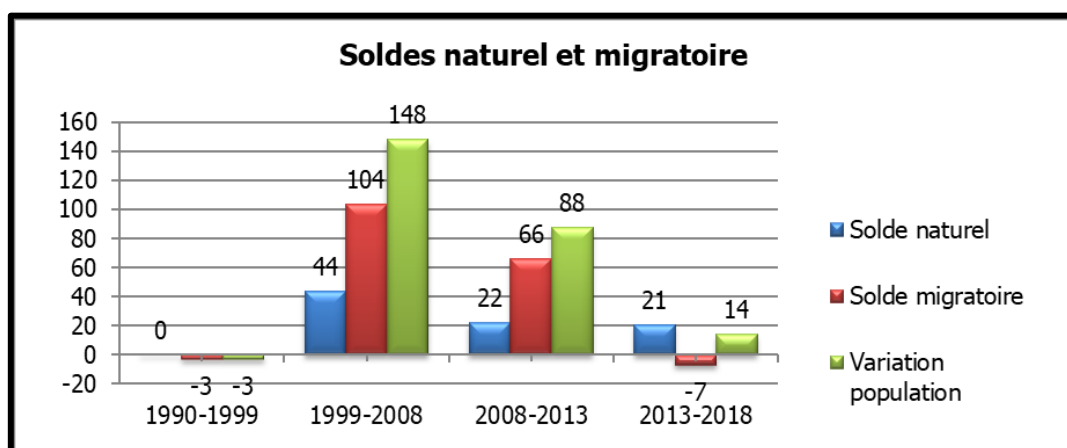
Comme 13 autres communes de la Communauté de Communes, LA CROIX-HELLÉAN a gagné des habitants entre 2013 et 2018. Cependant, preuve d'un phénomène peu marqué, le taux d'évolution annuel moyen de la population Croisillonne n'est que de +0,3% lors de la dernière période intercensitaire.



## 1.2 ...en raison d'un déficit migratoire

Entre 1999 et 2013, le solde migratoire (différence arrivées-départs), largement positif, cumulé à un excédent du solde naturel (différence naissances-décès), générait une forte croissance démographique.

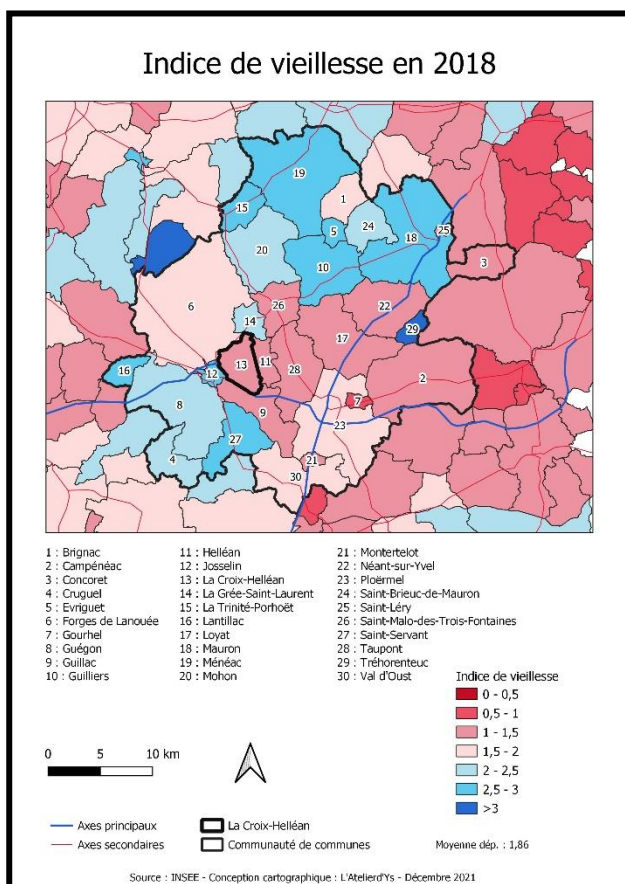
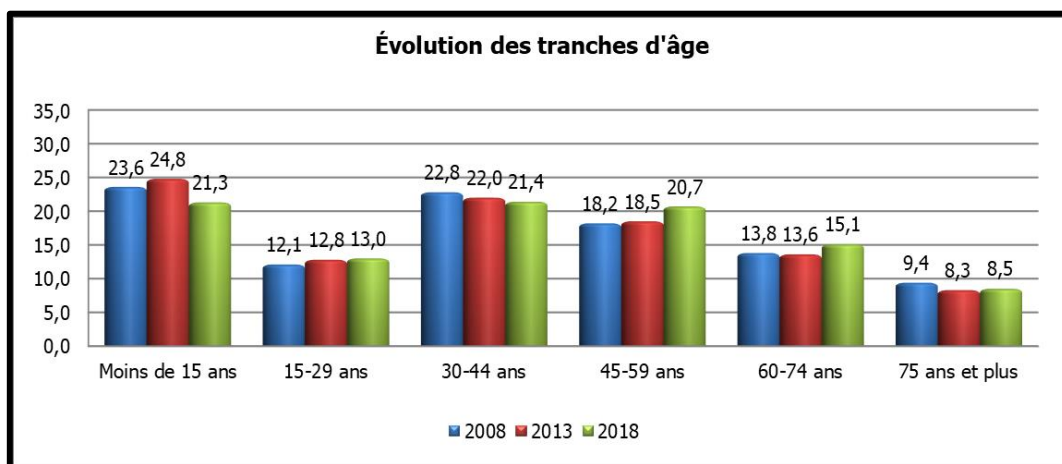
Depuis 2013, le solde migratoire est devenu déficitaire, d'où un ralentissement du gain de population.



### 1.3 Un vieillissement de la population

D’une manière générale, la population de LA CROIX-HELLÉAN est jeune : les moins de 45 ans représentent plus de la moitié de la population (55,7%).

Cependant, on observe un vieillissement puisque ces moins de 45 ans représentaient 59,6% en 2013. Symbole de ce vieillissement, les classes d’âge des moins de 15 ans et des 30-44 ans voient leurs proportions diminuer, contrairement à celles des 45-59 ans et des 60-74 ans qui augmentent.



A l'échelle intercommunale, on remarque des indices de vieillesse<sup>2</sup> assez variables.

LA CROIX-HELLÉAN possède un indice de 1,11, largement inférieur à la moyenne intercommunale (1,84).

<sup>2</sup> Indice de vieillesse : ratio de personnes de 60 ans et plus sur le nombre de personnes de moins de 15 ans.

## 1.4 Le desserrement des ménages

Le nombre de ménages<sup>3</sup> recensés en 2018 s'élève à 355 contre 328 en 2013.

La taille moyenne des ménages Croisillons a fortement diminué entre 1975 et 2018, passant de 3,24 à 2,47 personnes par logement, malgré un léger rebond entre 2008 et 2013.

Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par la proportion de plus en plus importante des personnes seules (célibataires, divorces, personnes âgées seules...) et des foyers monoparentaux.

### SYNTHÈSE

Contrairement à la tendance intercommunale, la population de LA CROIX-HELLÉAN augmente, mais un peu moins vite qu'à l'échelle départementale.

L'indice de vieillesse communal est nettement moins élevé que ceux de Ploërmel Communauté et du département.

Symbole d'une population jeune, les moins de 15 ans représentent plus d'un cinquième de la population et la proportion de ménages unipersonnels est largement moins forte que les moyennes intercommunale et départementale.

#### Quelques chiffres-clés :

	<b>Commune de LA CROIX-HELLÉAN</b>	<b>Ploërmel Communauté</b>	<b>Département du Morbihan</b>
Taux d'évolution annuel moyen de la population (2013-2018)	+0,3%	-0,1%	+0,5%
Indice de vieillesse en 2018	1,11	1,84	1,86
Part des moins de 15 ans en 2018	21,3%	17,3%	16,8%
Part des ménages d'une personne en 2018	25,4%	35,7%	38,1%

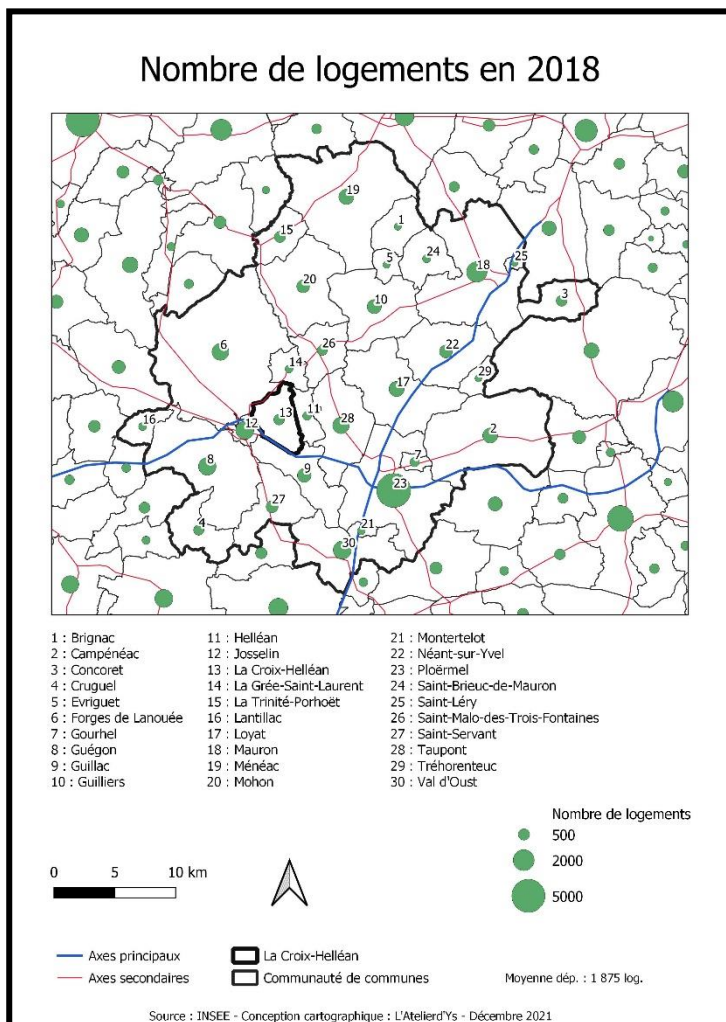
#### Enjeux :

- **Favoriser le renouvellement de population jeune pour assurer la pérennité de l'école.**
- **Conforter l'hébergement des personnes âgées.**

<sup>3</sup> Un ménage, au sens du recensement, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne.

## 2 L'habitat

### 2.1 Composition du parc de logements



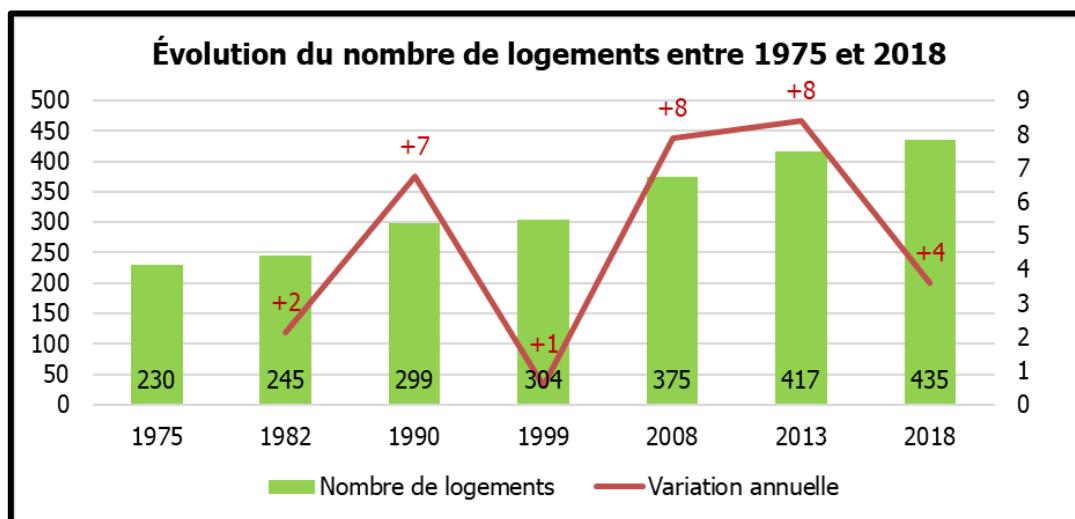
En 2018, LA CROIX-HELLÉAN compte 435 logements, dont 358 résidences principales.

A noter que la commune de Ploërmel concentre à elle seule plus de 20% des logements à l'échelle de l'EPCI.

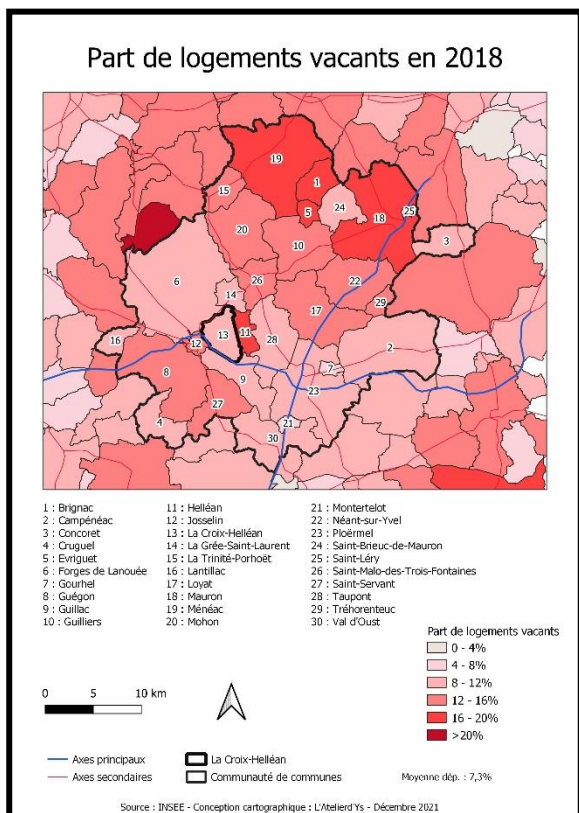
Parmi ces 435 logements Croisillons, on dénombre 430 maisons individuelles, soit 98,9% du parc. La maison individuelle, mitoyenne ou non, est donc le mode d'habitation largement majoritaire sur la commune. Le développement de l'habitat sous forme pavillonnaire, s'il répond à la demande des acquéreurs, participe néanmoins à une banalisation des paysages urbains et est synonyme de forte consommation foncière.

Entre 1975 et 2018, le nombre de logements a quasiment été multiplié par 2 sur la commune. Le parc s'est enrichi de 205 nouvelles habitations, soit une augmentation moyenne de 5 unités par an.

On remarque que le nombre de logements Croisillons, en hausse relativement soutenue entre 1999 et 2013, connaît une augmentation plus modeste depuis.



La part des résidences secondaires ou logements occasionnels n'est pas négligeable puisqu'elle représente 8,3% des logements.



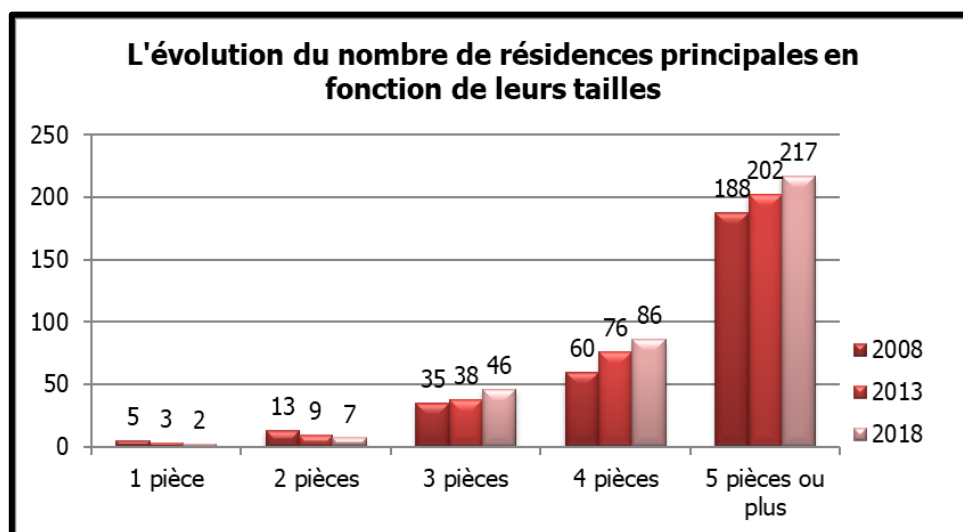
La vacance a plus que doublé par rapport à 2008 et atteint désormais un niveau élevé, supérieur à la moyenne départementale.

Celle-ci concerne 41 logements, soit 9,4%.

Les facteurs de la vacance peuvent être de plusieurs natures : rotation normale des locataires, problème de succession, soucis structurels qui occasionnent de lourds travaux, faiblesse de la demande (inadaptation du marché, crise économique...).

## 2.2 Une large majorité de grands logements

Les très grands logements sont nombreux à LA CROIX-HELLÉAN : 60% des résidences principales possèdent au moins 5 pièces. Et leur nombre continue d'augmenter, contrairement aux « petits » logements (T1 et T2).



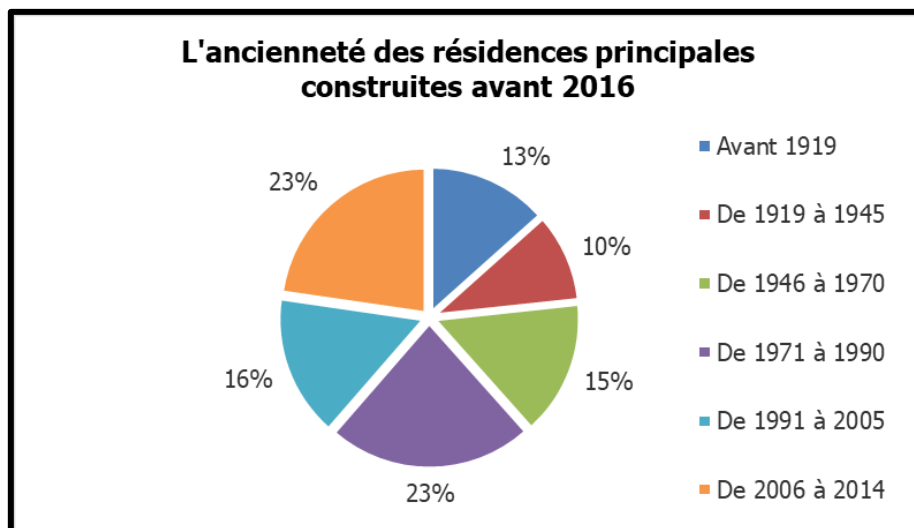
En 2018, en moyenne, une résidence principale Croisillonne comporte 4,9 pièces contre 4,4 au niveau départemental.

Pour rappel, construire uniquement des grands logements peut entraîner, à terme, un risque d'inadéquation entre l'offre et la demande de logements allant à l'encontre de deux phénomènes :

- le desserrement des ménages.
- le parcours résidentiel, qui consiste à accompagner les habitants tout au long de leur vie en leur proposant des logements adaptés à leur situation (revenus), aux évolutions de la famille (naissance, départ d'un « grand enfant », décès...) et en fonction de leur âge (logement adapté à une moindre mobilité), en facilitant les mutations au sein du parc de logements.

### 2.3 Une ancienneté de logements variable

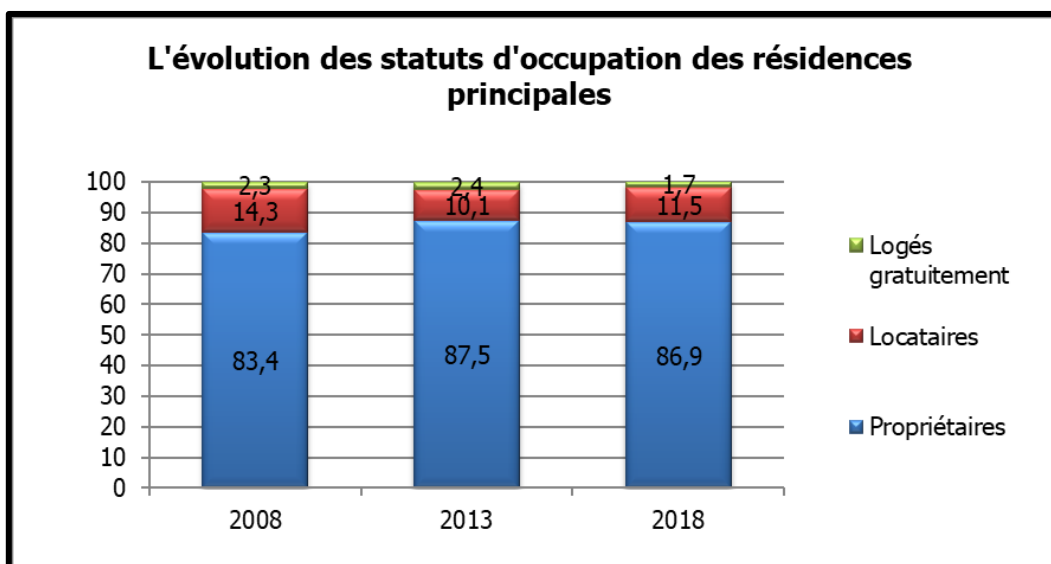
L'ancienneté du parc de logements Croisillons est variable : un peu moins d'un quart date d'avant 1946, quasiment 40% datent d'entre 1946 et 1990 et la même proportion date d'après 1990.



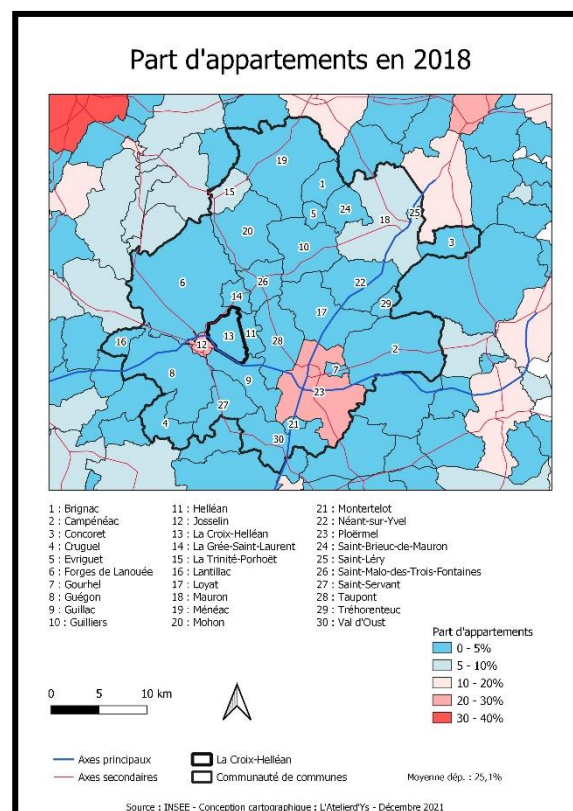
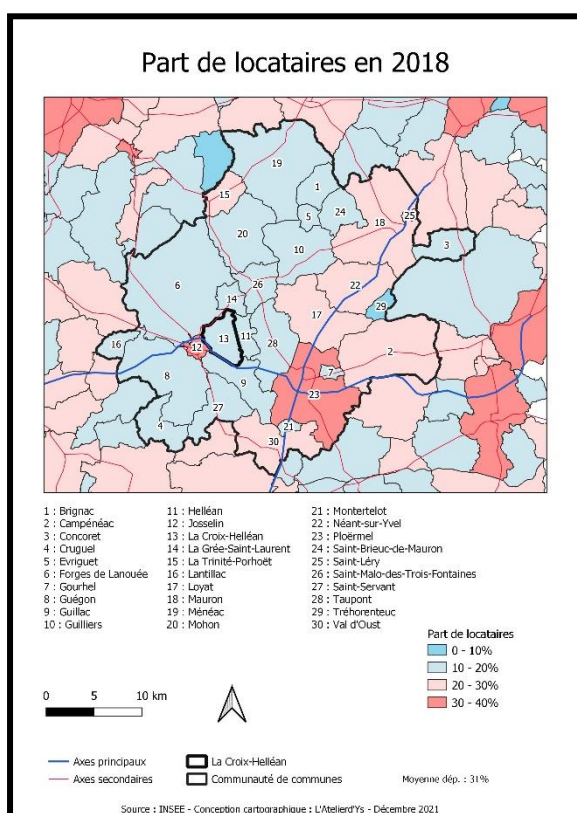
En termes de confort, on ne dénombre, en 2018, que 8 résidences principales (sur 358) ne disposant pas de salle de bain avec baignoire ou douche.

### 2.4 Une proportion de propriétaires très largement majoritaire

En 2018, la proportion des résidences principales occupées par des propriétaires est très largement majoritaire (86,9%). En découle une faible part de locataires (11,5%).

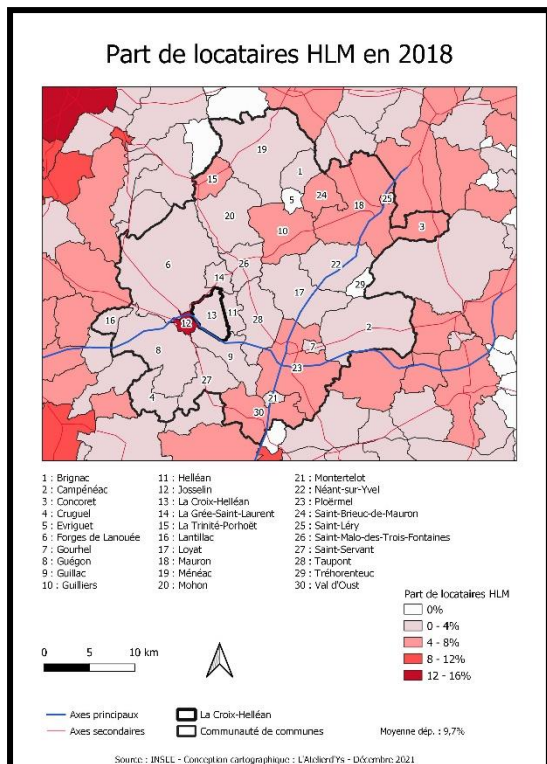


Ce taux de locataires communal est deux fois inférieur à la moyenne de la Communauté de Communes (23,4%). Il peut s'expliquer en partie par le très faible nombre d'appartements (4) sur la commune.



Soulignons que le maintien d'un taux de logements locatifs significatif sur une commune est garant d'un dynamisme démographique, car il permet d'accueillir de jeunes ménages.

## 2.5 Le parc locatif social

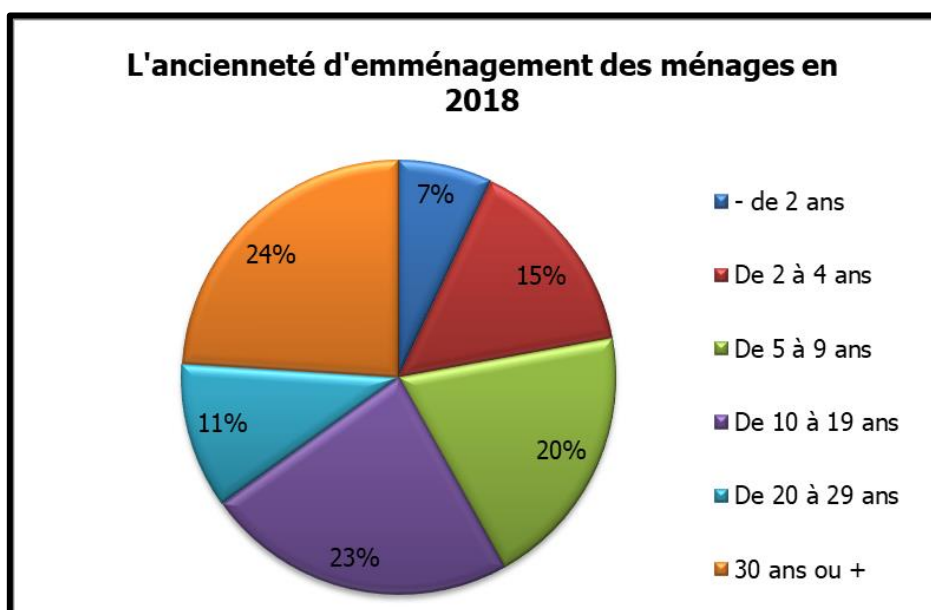


Globalement, à l'échelle de Ploërmel Communauté, la part de résidences principales occupées par des locataires de logements HLM est de 4,9%.

LA CROIX-HELLÉAN possède un taux largement inférieur (0,8%).

## 2.6 L'ancienneté d'emménagement

En 2018, l'ancienneté moyenne d'emménagement est de 18,8 ans à LA CROIX-HELLÉAN. La proportion des ménages dans leurs logements depuis au moins 30 ans s'élève à 24%.



## SYNTHÈSE

LA CROIX-HELLÉAN concentre moins de 2% des logements de toute l'intercommunalité.

Entre 2013 et 2018, le rythme de construction Croisillon se situe entre la cadence intercommunale et la cadence départementale, tout comme la proportion de logements vacants.

Quant au statut d'occupation des ménages, on remarque que la part de locataires est très nettement inférieure au moyennes intercommunale et départementale.

### **Quelques chiffres-clés :**

	<b>Commune de LA CROIX-HELLÉAN</b>	<b>Ploërmel Communauté</b>	<b>Département du Morbihan</b>
Taux d'évolution annuel moyen du nombre de logements (2013-2018)	+0,8%	+0,6%	+1,1%
Part de logements vacants en 2018	9,4%	12,1%	7,3%
Taille moyenne des résidences principales en 2018	4,9	4,6	4,4
Part de locataires en 2018	11,5%	23,4%	31,0%

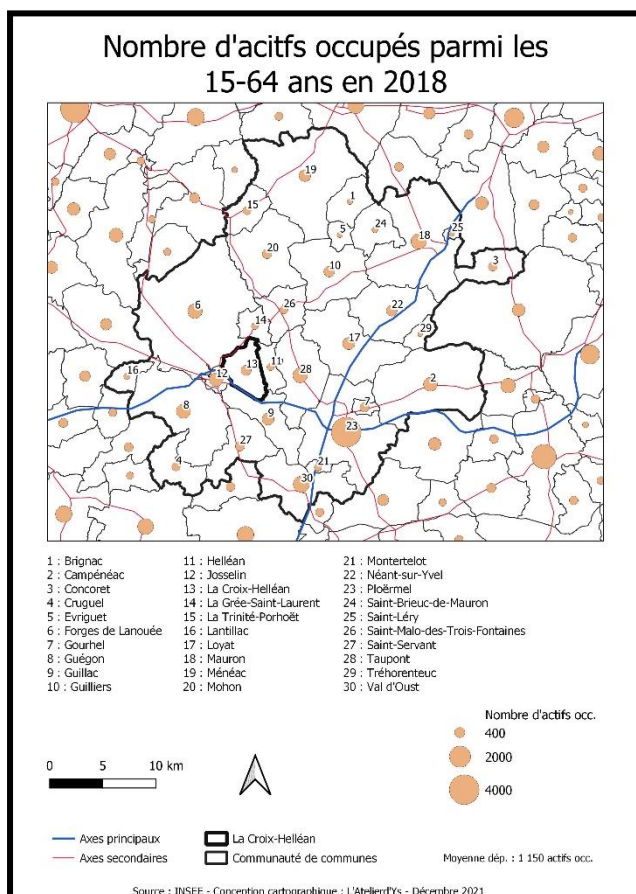
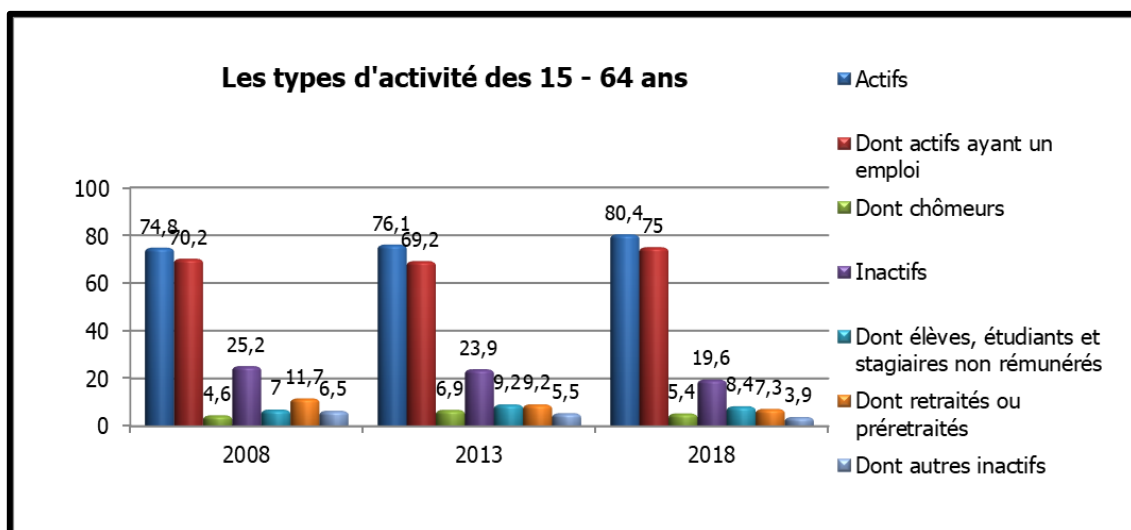
### **Enjeux :**

- **Proposer une offre de logements adaptés aux jeunes ménages pour faciliter leur installation à long terme sur la commune.**
- **Anticiper le vieillissement de la population par l'adaptation des logements et le développement de structures spécialisées.**
- **Engager des actions visant à réduire le taux de vacance.**
- **Diversifier l'offre de logements en proposant, dans les futures opérations, une variété de tailles de logements afin de minimiser les effets de "vagues" générationnelles.**
- **Prendre en compte les besoins en logements des nouveaux ménages (familles monoparentales, personnes seules, ménages précaires...).**
- **Privilégier une densification de l'habitat afin de créer une véritable centralité autour du bourg et de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels.**

### 3 La situation socio-économique

#### 3.1 La population active

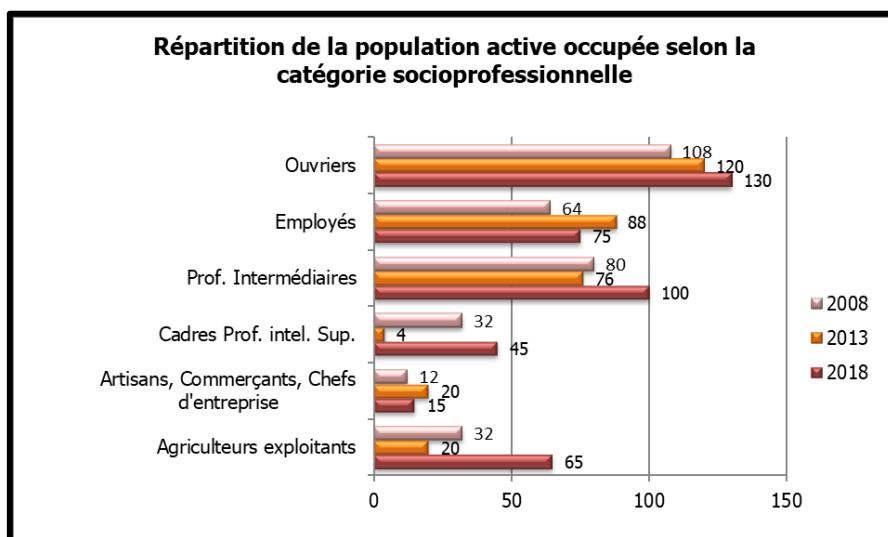
En 2018, la population active représente 80,4% des 15-64 ans, en hausse sensible par rapport à 2013 (+4,3 points). Cette proportion est désormais largement supérieure à la moyenne départementale (73,3%).



En 2018, LA CROIX-HELLÉAN compte 430 actifs occupés parmi ses habitants, soit 102 de plus qu'au recensement de 2013.

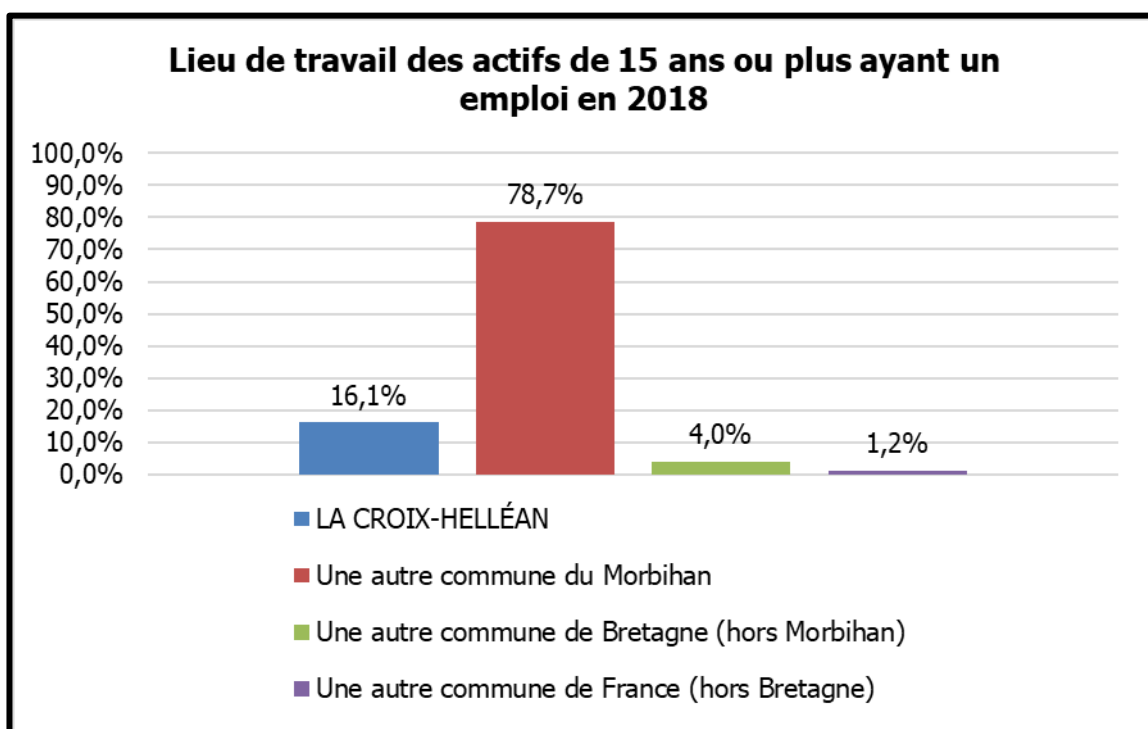
Parmi ces 430 actifs ayant un emploi, on remarque une prédominance des catégories « ouvriers » et « professions intermédiaires » qui représentent plus de la moitié des actifs occupés.

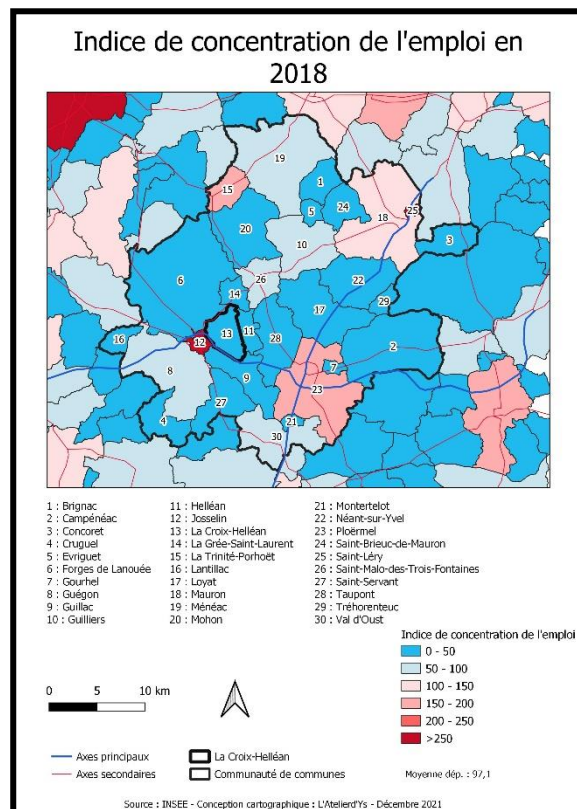
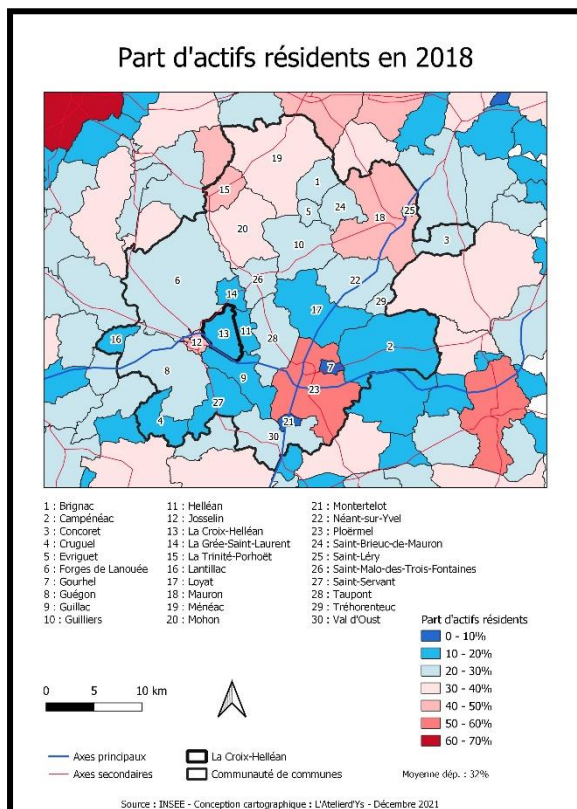
Au niveau des tendances, on observe entre 2008 et 2018 une progression du nombre de toutes les catégories : agriculteurs exploitants (+33), ouvriers (+22), professions intermédiaires (+20), cadres et professions intellectuelles supérieures (+13), employés (+11), artisans, commerçants et chefs d'entreprise (+3).



### 3.2 Une très forte mobilité professionnelle

Parmi les actifs ayant un emploi en 2018, seuls 16,1% travaillent à LA CROIX-HELLÉAN. Les autres travaillent en grande majorité dans le département.



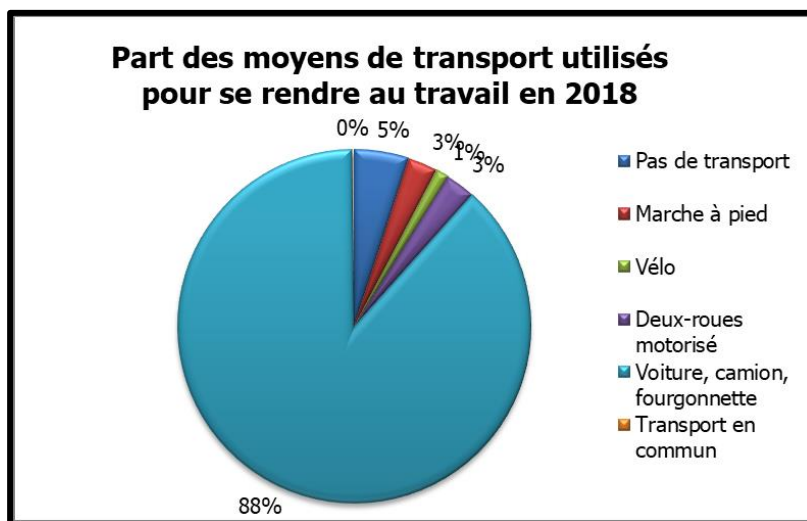


Cette part d'actifs résidents est deux fois inférieure à la moyenne départementale (32%).

En ce qui concerne l'indice de concentration de l'emploi<sup>4</sup>, cinq communes peuvent être qualifiées de pôles d'emplois et se démarquent avec un nombre d'emplois supérieur au nombre de résidents y ayant un emploi : Saint-Léry (abattoirs Kermené), Josselin, Ploërmel, La Trinité-Porthoët et dans une moindre mesure Mauron.

A l'inverse, les autres communes, dont LA CROIX-HELLÉAN, peuvent être qualifiées de résidentielles.

A noter que pour aller sur leur lieu de travail, les actifs Croisillons utilisent dans 88,1% des cas une voiture (ou un camion ou une fourgonnette).

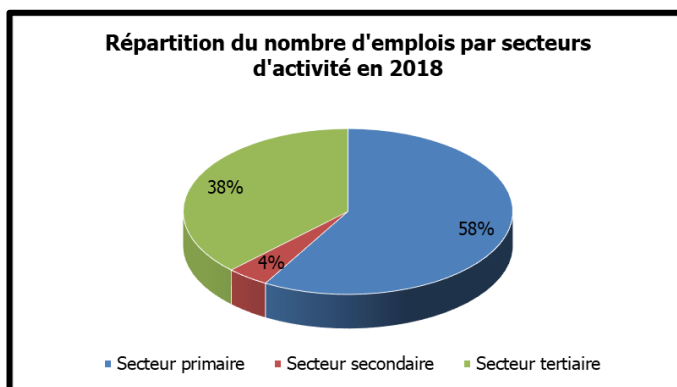


<sup>4</sup> L'indice de concentration de l'emploi ou taux d'attraction de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune.

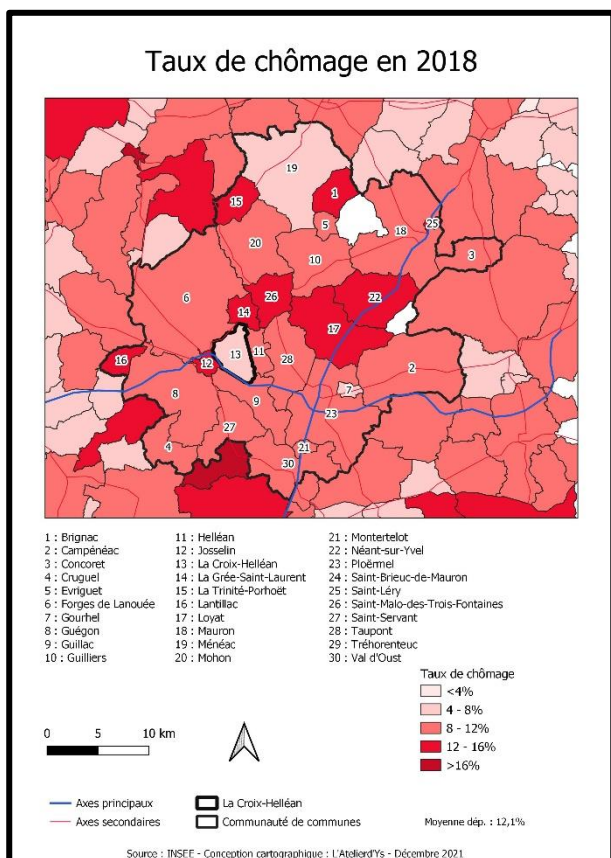
### 3.3 Une majorité d’emplois dans le secteur primaire

En 2018, sur la commune de LA CROIX-HELLÉAN, on dénombre 121 emplois. A noter que :

- le secteur primaire concentre 58% de ces emplois.
- le secteur tertiaire (qui regroupe le commerce, les transports, les services divers, l’administration publique, l’enseignement, la santé humaine et l’action sociale) représente 38% de ces emplois.
- le secteur secondaire (qui regroupe l’industrie et la construction) 4%.



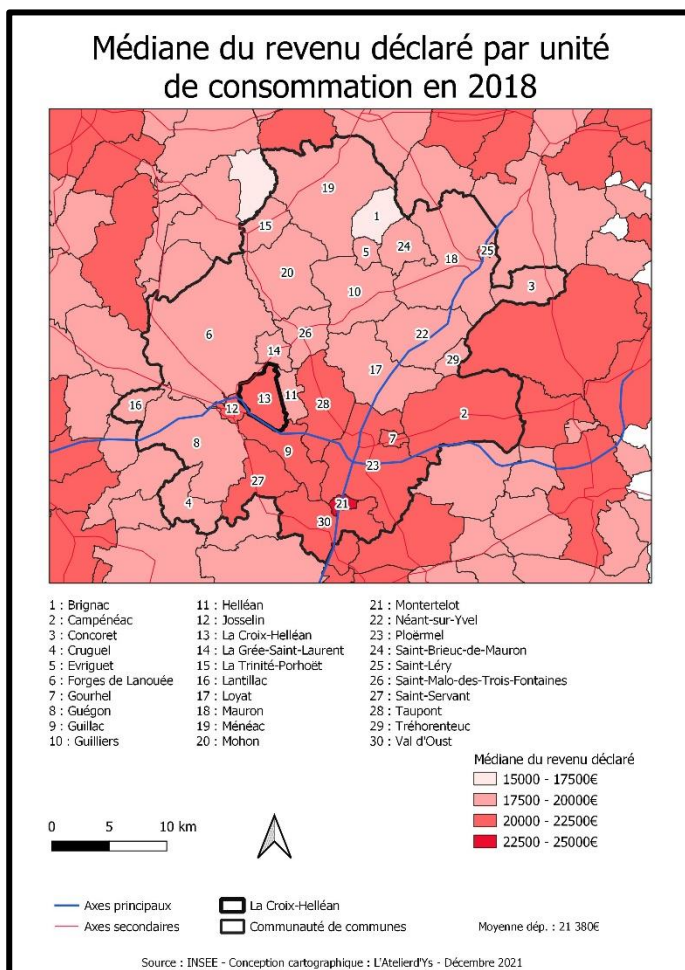
### 3.4 Un faible taux de chômage



Le taux de chômage<sup>5</sup> à LA CROIX-HELLÉAN est en baisse de 2,3 points par rapport à 2013, à 6,7%. Ce taux est désormais nettement inférieur à la moyenne départementale (12,1%).

<sup>5</sup> Le taux de chômage au sens du recensement de la population est la proportion du nombre de chômeurs (personnes de 15 ans ou plus qui se sont déclarées chômeurs sauf si elles ont déclaré explicitement ne pas rechercher de travail) dans la population active (la population active comprend les personnes qui déclarent exercer une profession ; aider un membre de la famille dans son travail ; être apprenti, stagiaire rémunéré ; être chômeur à la recherche d'un emploi ; être étudiant ou retraité mais occupant un emploi ou être militaire du contingent).

### 3.5 Des revenus légèrement inférieurs à la médiane départementale



Cette structure de la population active implique une médiane du revenu par unité de consommation<sup>6</sup> légèrement inférieure à la médiane départementale (20 560 € contre 21 380 €).

### 3.6 Les zones d'activités

La commune de LA CROIX-HELLÉAN dispose de deux parcs d'activités sur son territoire : la ZA de Bel Air et la ZA de Beau soleil. Tous deux sont classés comme parcs de proximité dans le SCoT.

<sup>6</sup> Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené au nombre d'unités de consommation (UC) suivant :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage.
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus.
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.



*ZA de Beau Soleil*



*Zone de Bel Air*

### 3.7 Le secteur agricole

Selon le recensement agricole (RGA) 2020, 18 exploitations agricoles possèdent leurs sièges d'exploitation à LA CROIX-HELLÉAN. Elles exploitent 1 542 ha de surface agricole utilisée (SAU).

Selon les informations transmises par la Chambre d'Agriculture de Bretagne, à LA CROIX-HELLÉAN la SAU recouvre près de 70% du territoire communal.

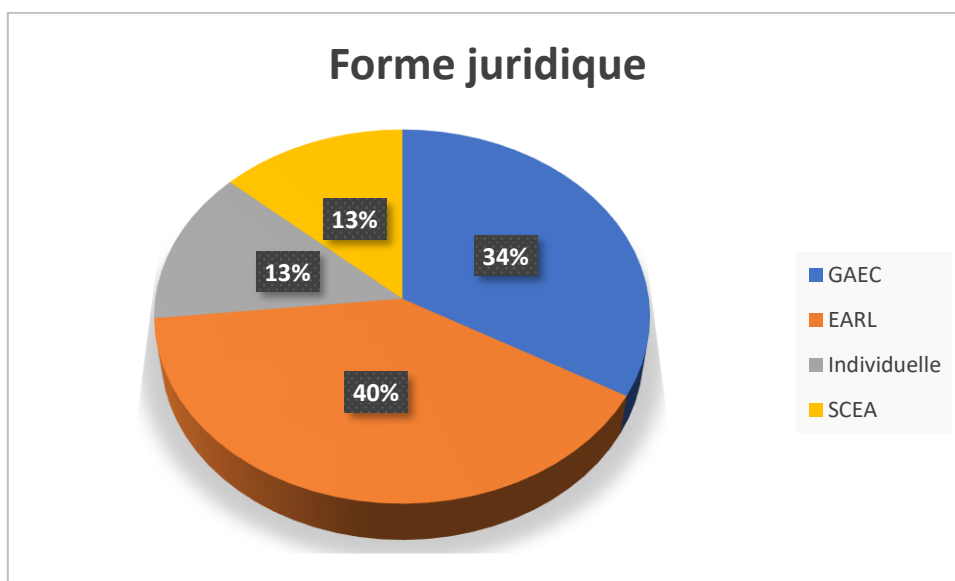
#### **Données générales**

18 exploitations agricoles ont répondu au questionnaire qui leur a été transmis au premier trimestre 2022. Parmi elles, il y a :

- 31 chefs d'exploitations,
- 15 sièges d'exploitations situés à LA CROIX-HELLÉAN.

L'analyse ci-dessous concerne donc les 18 sièges comprenant 31 chefs d'exploitation ayant répondu au questionnaire lors des entretiens.

#### **Structures juridiques**



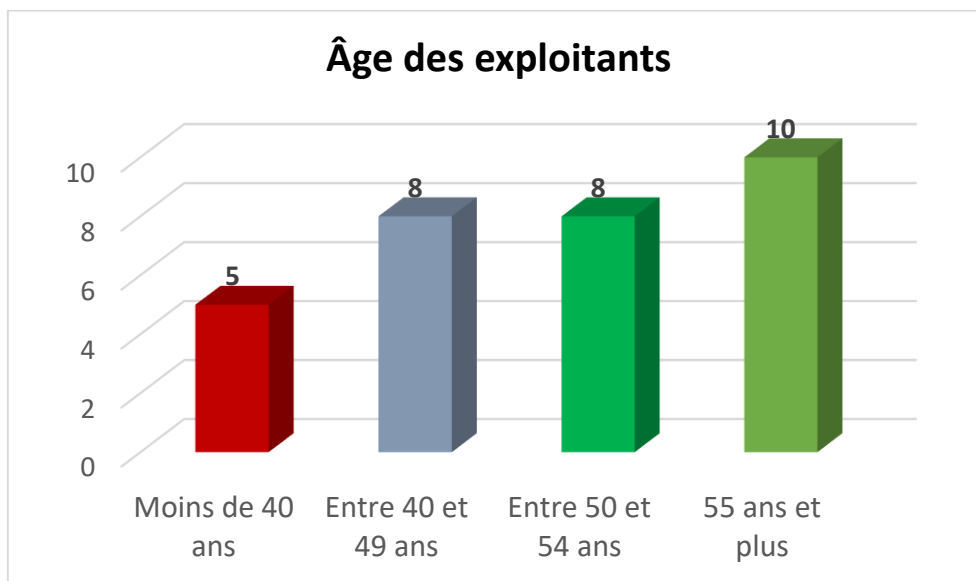
Il existe aujourd'hui 2 exploitations individuelles, 5 GAEC (groupements agricoles d'exploitation en commun), 6 EARL (exploitations agricoles à responsabilité limitée) et 2 SCEA (société civile d'exploitation agricole).

#### **Âge des exploitants**

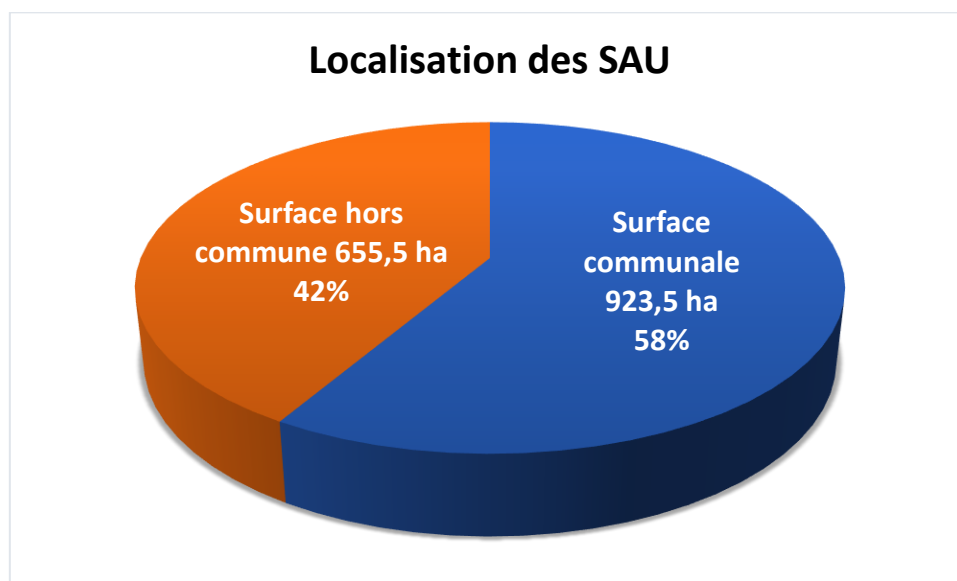
L'âge moyen des 31 chefs d'exploitation est de 49 ans. Plus de la moitié d'entre eux a plus de 50 ans.

Seuls 5 des sièges d'exploitations de LA CROIX-HELLÉAN ne comprennent que des agriculteurs de 50 ans ou plus.

La population agricole ne risque donc pas d'arrêter son activité dans la décennie à venir (durée de vie du PLU).



### Surfaces agricoles



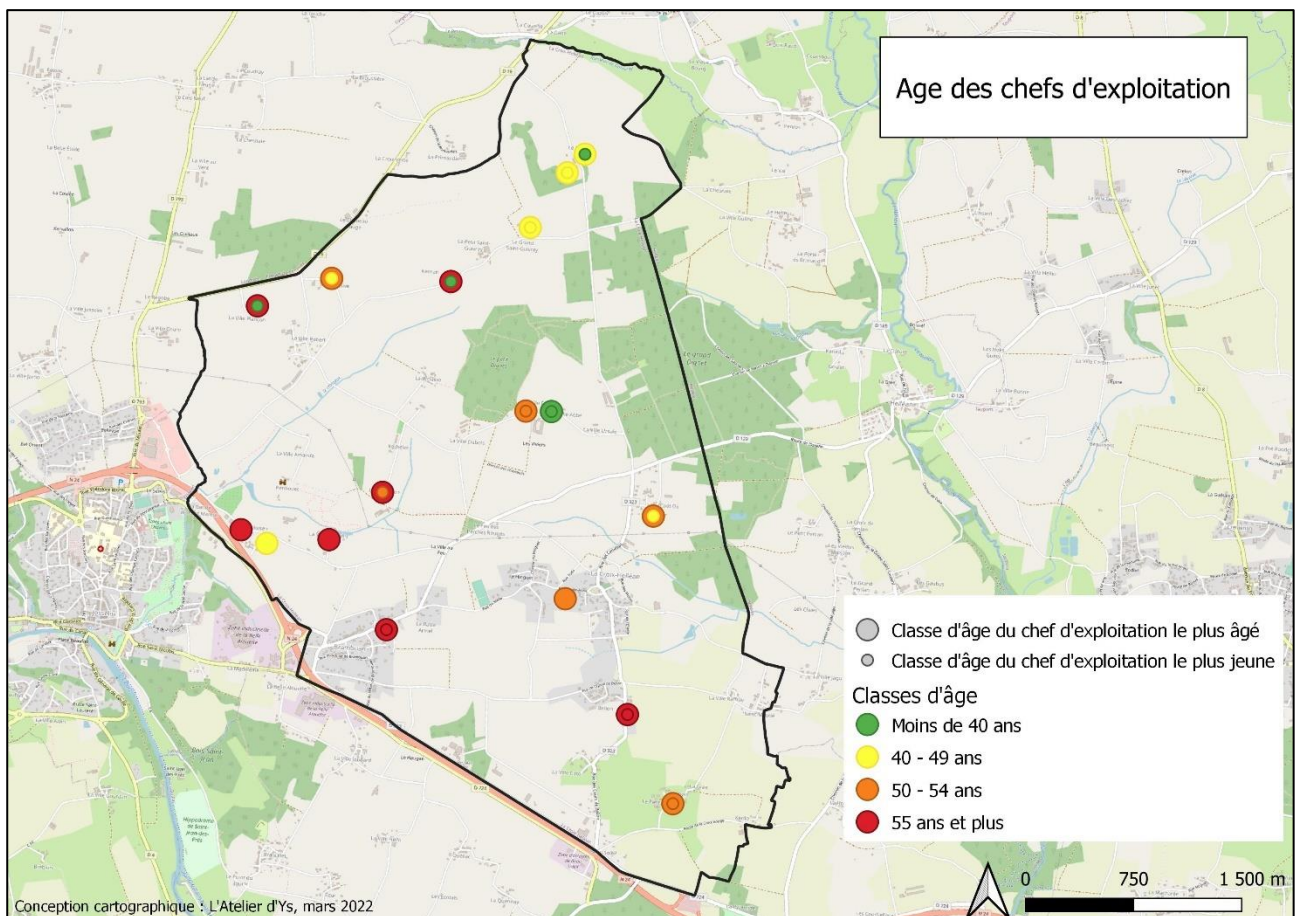
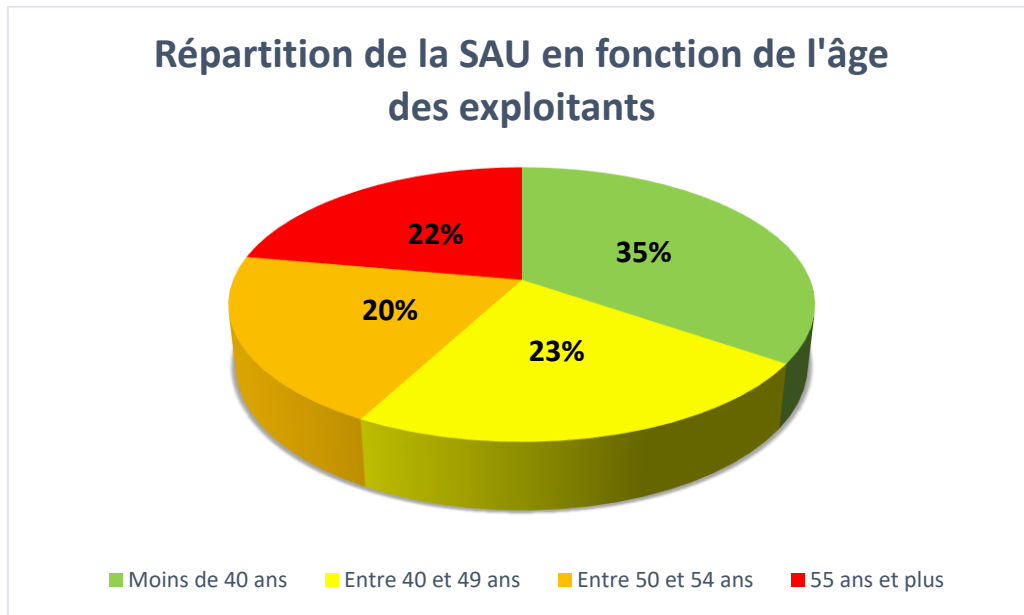
La surface agricole utile<sup>7</sup> (SAU) totale déclarée pour les 18 sièges d'exploitations ayant répondu au questionnaire est de 1 579 hectares, dont 58% sur la commune. Ces exploitations sont donc relativement dépendantes du territoire communal.

Pour information, au recensement général de 2020, la SAU totale des exploitants de LA CROIX-HELLEAN est de 1 542 hectares, ce qui représente une augmentation de 2,6% depuis 2010.

La superficie moyenne d'une exploitation de LA CROIX-HELLEAN est de 85,7 hectares, inférieure à la taille moyenne départementale (63,9 ha) et régionale (61,7 ha).

<sup>7</sup> La SAU est une notion normalisée dans la statistique agricole européenne. Elle comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous verre, jardins familiaux ...), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers, etc).

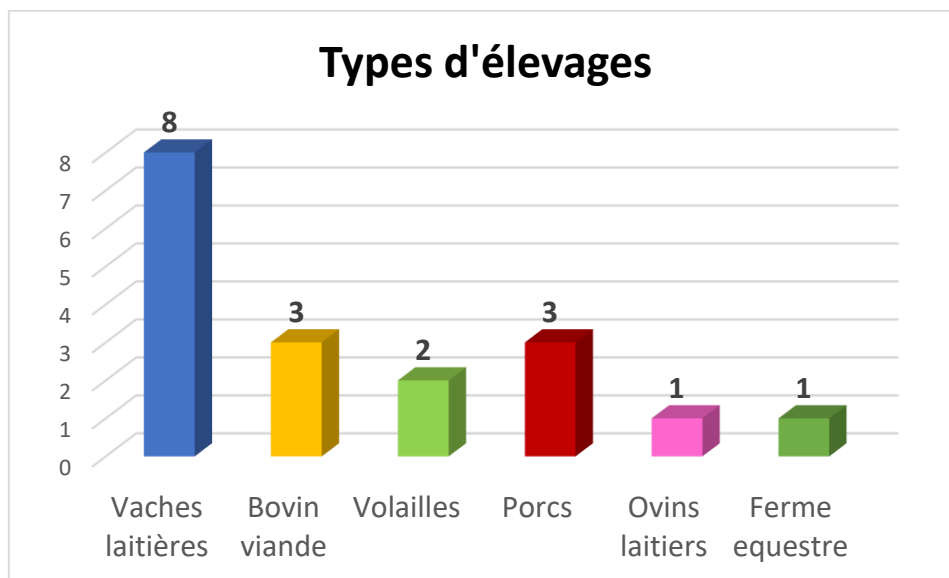
En ce qui concerne la répartition des terres mises en valeur par rapport à l'âge des exploitants, il est intéressant de noter que les moins de 50 ans exploitent plus de la moitié de la SAU totale<sup>8</sup>.



<sup>8</sup> En cas de structure sociétaire, seul l'âge du plus jeune exploitant a été pris en compte.

**Productions agricoles**

Le graphique suivant met en évidence les types d'élevages.

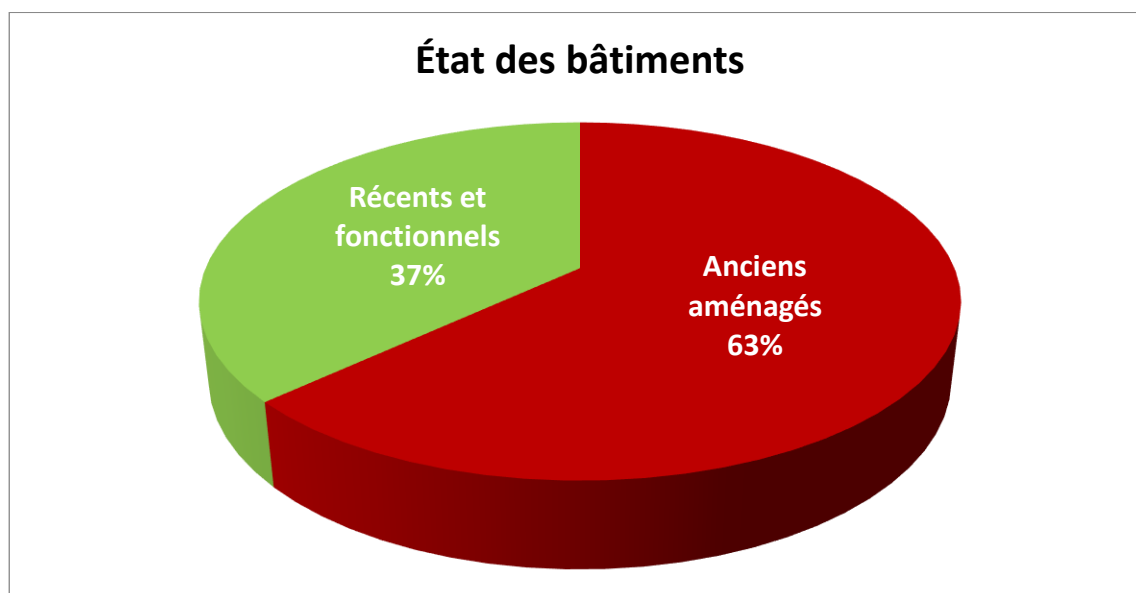


On constate que la production dominante sur la commune est l'élevage de vaches laitières

5 exploitations sont certifiées « agriculture biologique », 1 possède une certification « Charte EQC »

En termes d'activités complémentaires, 2 exploitations font de la vente directe, 1 fait du photovoltaïque, 1 fait de la transformation, et 1 fait des travaux agricoles.

**État des bâtiments**



La majeure partie des exploitants déclare avoir des bâtiments anciens et aménagés

### **Régime sanitaire**

Les élevages agricoles ou la détention d'animaux, en fonction de la nature de leur cheptel et de l'importance de celui-ci, relèvent soit du Règlement Sanitaire Départemental (RSD), soit du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

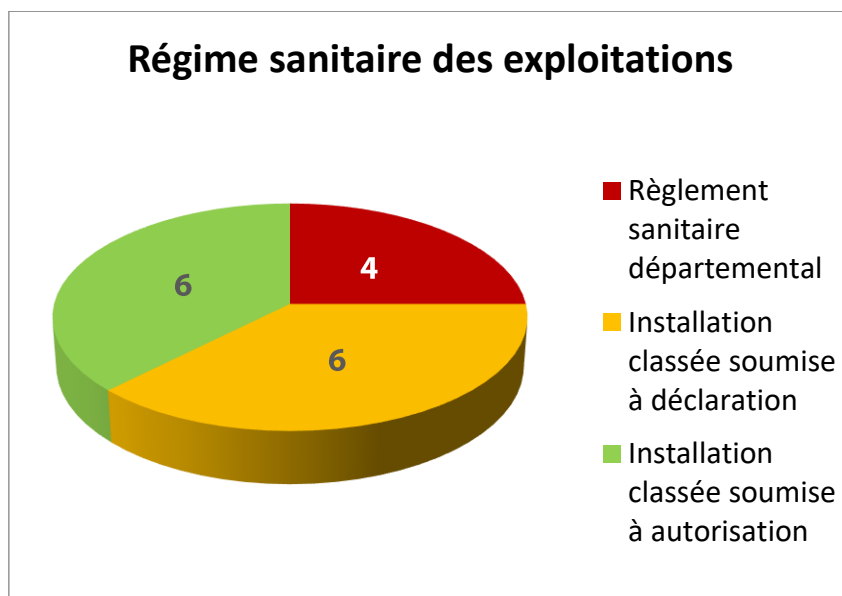
Ces polices sanitaires déterminent les conditions dans lesquelles l'activité doit se pratiquer : état des bâtiments, bruit, pratiques agricoles (épandage...), éloignement vis-à-vis des tiers...

Pour cette dernière, il convient de savoir que :

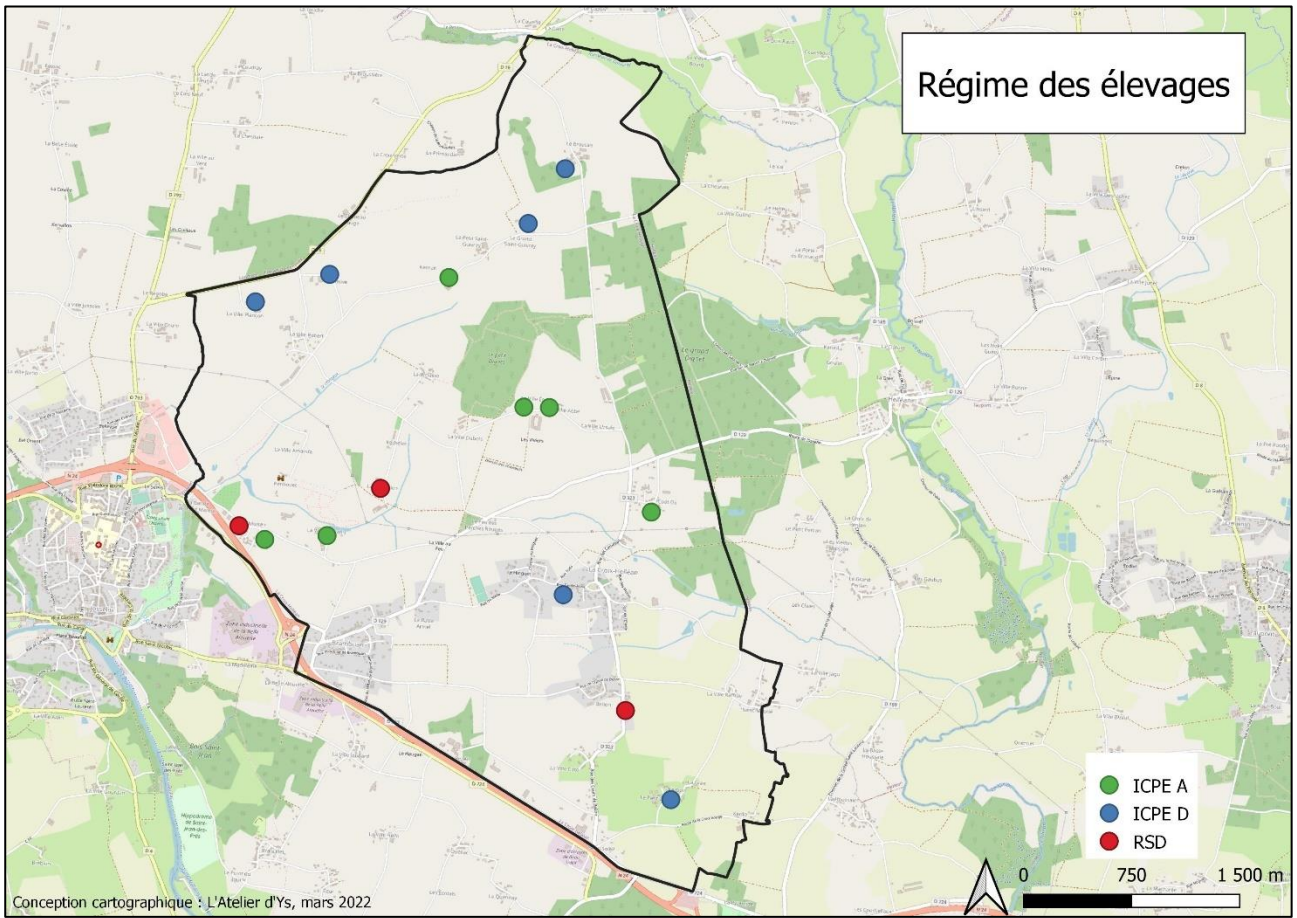
- les élevages relevant du RSD se voient imposer, pour leurs bâtiments abritant des animaux, des stockages d'effluent, des jus d'ensilage ou des eaux de lavage, une distance de 50 mètres par rapport aux tiers.
- les élevages relevant du régime des ICPE se voient imposer, pour tous leurs bâtiments et installations agricoles, une distance de 100 mètres par rapport aux tiers. A noter qu'une distance d'éloignement supérieure peut être imposée.

Cependant, comme le préconise la Chambre d'Agriculture du Morbihan, afin de permettre aux exploitations de se moderniser, de se développer et réciproquement pour prémunir les tiers de toutes nuisances inhérentes aux activités agricoles, il est fortement préconisé de systématiser la distance de recul de 100 mètres pour toutes les constructions nouvelles (habitations...), quelles que soient la dimension et la nature de l'élevage existant.

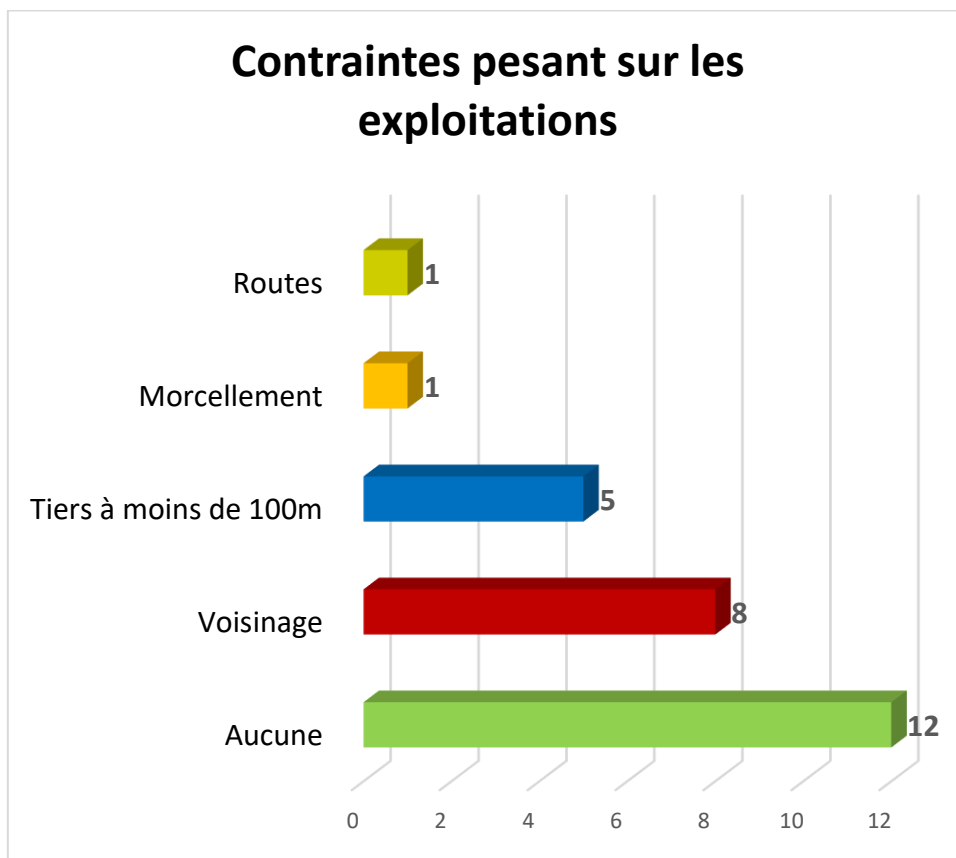
Comme le montre le graphique ci-dessous, sur les 16 élevages, il existe 4 exploitation soumise au règlement sanitaire départemental, 6 ICPE soumises à déclaration, 6 ICPE soumise à autorisation. 2 exploitations ne font pas d'élevage.



La carte ci-dessous indique la localisation et le régime sanitaire des élevages de LA CROIX-HELLÉAN.



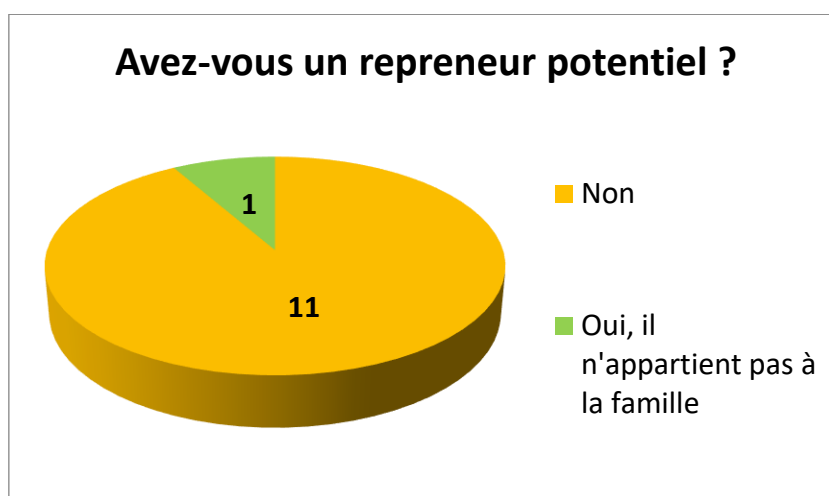
**Contraintes rencontrées**



Les principales contraintes pesant sur les exploitations de LA CROIX-HELLEAN sont liées au voisinage et à la proximité de tiers.

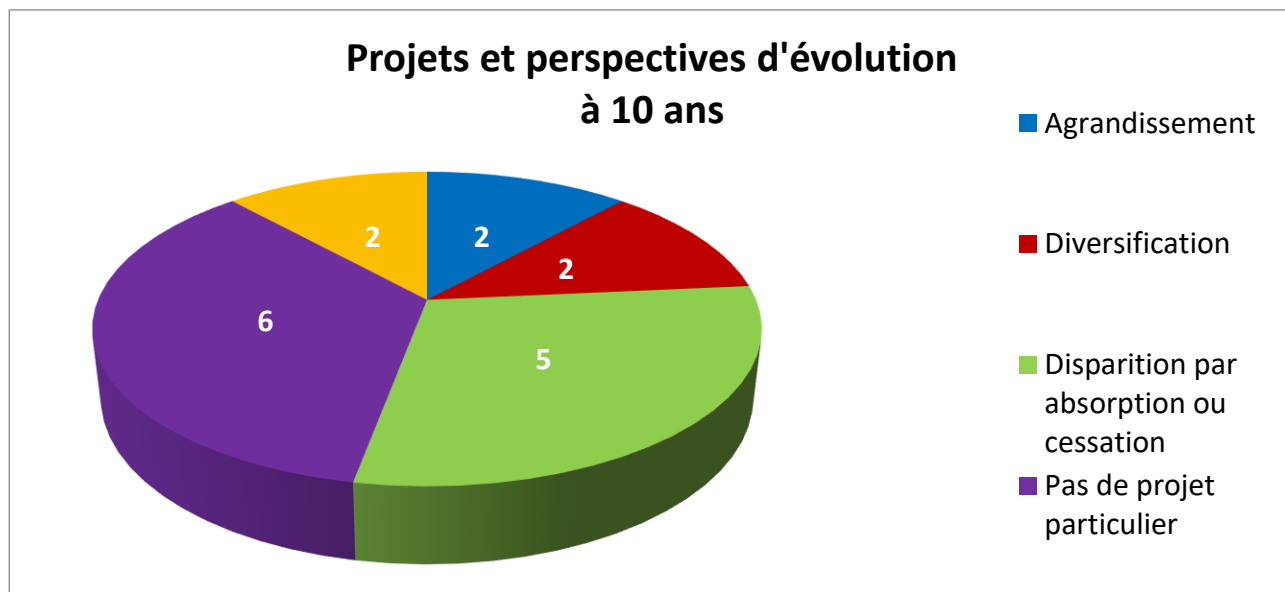
La majorité des exploitants déclarent cependant ne subir aucune contrainte.

**Avenir des exploitations agricoles**



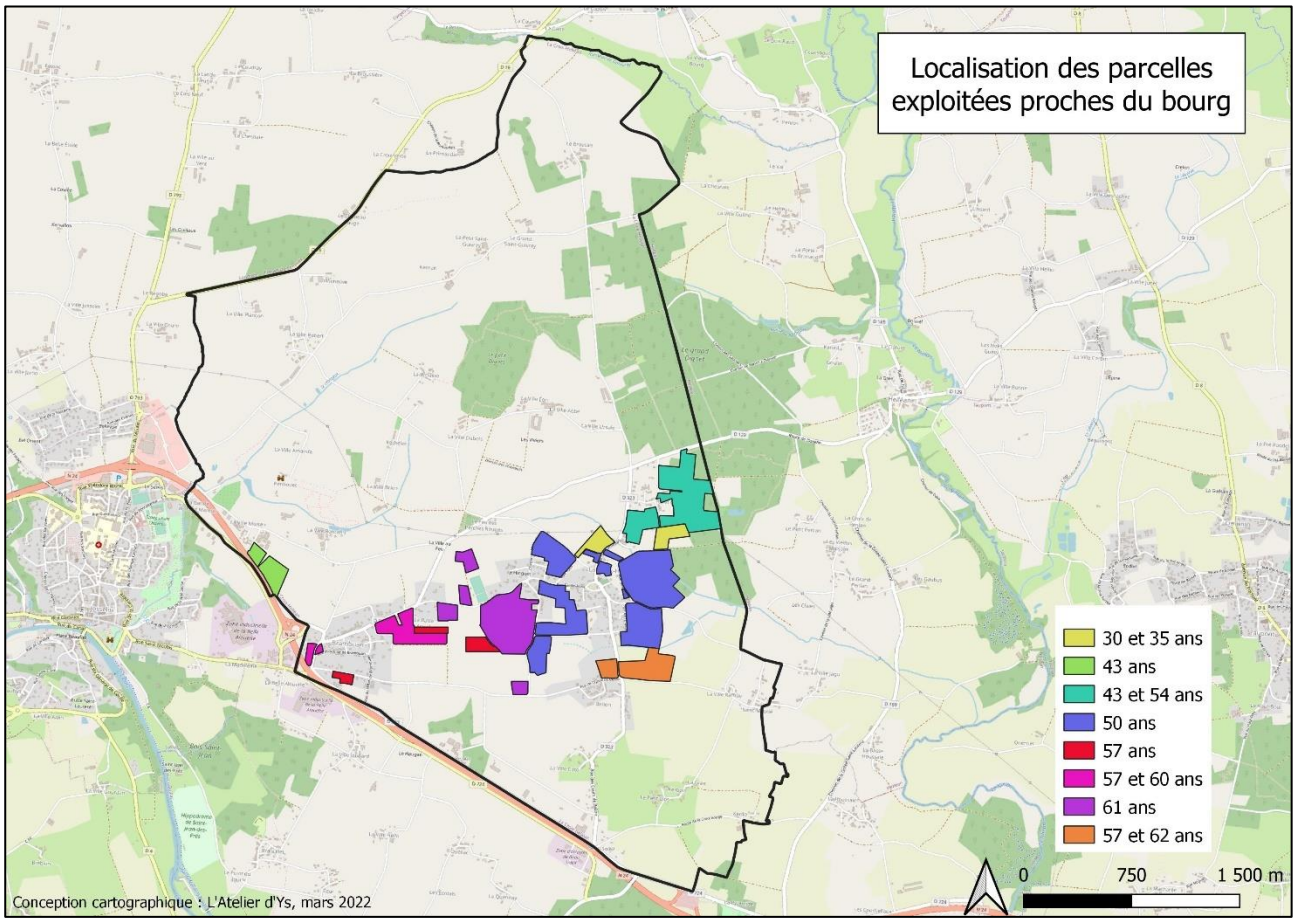
Pour 11 exploitants, la reprise de leur activité n'est pas un souci actuel. Aucun ne mentionne que la reprise de son activité pose de problème.

Et pour 1 autre, il y a déjà un repreneur.



Enfin, pour la décennie à venir, le projet le plus fréquemment cité est la disparition par absorption ou la cessation. 6 exploitants sur 18 déclarent ne pas avoir de projets.

### Les terres exploitées à proximité du bourg



## SYNTHÈSE

La proportion communale d'actifs ayant un emploi est supérieure aux niveaux intercommunal et départemental.

Par ailleurs, la commune est marquée par une mobilité professionnelle très importante, deux fois supérieure aux phénomènes de Ploërmel Communauté et du Morbihan.

Enfin, le taux de chômage de LA CROIX-HELLÉAN se situe très en-dessous des moyennes intercommunale et départementale.

### **Quelques chiffres-clés :**

	<b>Commune de LA CROIX-HELLÉAN</b>	<b>Ploërmel Communauté</b>	<b>Département du Morbihan</b>
Proportion d'actifs ayant un emploi parmi les 15-64 ans en 2018	75,0%	66,8%	64,4%
Part d'actifs résidents en 2018	16,1%	31,8%	32,0%
Taux de chômage en 2018	6,7%	11,0%	12,1%

### **Enjeux :**

- **Proposer des possibilités d'implantation pour des entreprises locales ou de nouvelles entreprises afin d'accroître le nombre d'emplois sur la commune, disposer de nouvelles ressources financières, dynamiser la vie locale mais aussi limiter les navettes domicile-travail.**
- **Respecter les principes d'équilibre entre le développement, l'activité agricole et la protection des espaces naturels ainsi que des paysages.**
- **Maintenir et développer les activités, les services et les commerces pour assurer la diversité des fonctions urbaines de LA CROIX-HELLÉAN.**

## **4 Les déplacements**

### **4.1 Le réseau de voiries**

Le bourg de LA CROIX-HELLÉAN est traversé par une voie communale (rue Sainte-Anne, rue des Camélias).

Le maillage viaire du bourg se fait principalement autour de cette voie. En effet, le réseau de voiries secondaires, destiné à desservir les différents quartiers du bourg, se raccorde essentiellement à cet axe.

Par ailleurs, le territoire communal de LA CROIX-HELLÉAN est traversé par :

- la Route Nationale 24, classée Route à Grande Circulation. De ce fait, elle est concernée par la Loi Barnier. Ce qui implique que tout nouveau projet situé dans son environnement proche devra faire l'objet d'une étude urbaine.
- les RD 16, 129, 323 et 724.

### **4.2 Les déplacements automobiles**

L'automobile reste prépondérante dans les moyens de déplacement : en effet, en 2018, sur 358 ménages recensés, 339 (soit 94,7%) possèdent au moins une voiture.

Ce taux de motorisation des ménages Croisillons est supérieur à la moyenne intercommunale (89,7%).

### **4.3 Les transports collectifs**

#### **Les bus**

LA CROIX-HELLÉAN ne figure sur aucune ligne du réseau de transports en commun (autocars) BreizhGo, géré par la Région Bretagne.

Cependant, à quelques kilomètres à l'ouest de LA CROIX-HELLÉAN, à Josselin, une ligne de car interdépartementale permet de relier quotidiennement Pontivy ou Rennes. L'arrêt se situe Place du 18 juin 1940.

#### **Le réseau intercommunal de voyage**

Le réseau intercommunal de voyage (RIV) propose, aux habitants de Ploërmel Communauté, un réseau de bus, de covoiturage, de location de vélos à assistance électrique et de la location de voitures.

LA CROIX-HELLÉAN est desservie par la ligne n°7 « Josselin-Helléan-Ploërmel », et l'arrêt « MAIRIE - LA CROIX-HELLÉAN ».

#### **Le ramassage scolaire**

Le ramassage scolaire des élèves des écoles primaires de LA CROIX-HELLÉAN est assuré par la commune.

Pour les collégiens et lycéens, le ramassage scolaire est assuré, dans les hameaux et dans le bourg, par la Région Bretagne.

### **Le covoiturage**

Il n'existe pas d'aire de covoiturage sur la commune.

## **4.4 Les liaisons douces**

Au sein du bourg, les trottoirs sont globalement bien dimensionnés pour permettre une circulation piétonne entre les zones d'habitat, l'école et les autres équipements structurants.

Les liaisons entre les hameaux et le bourg ne sont pas aménagées pour permettre une circulation douce en sécurité. Il s'agit essentiellement de routes à double sens qui présentent sur quelques tronçons des accotements enherbés.

En matière de randonnée, de nombreux circuits pédestres ont été aménagés sur la commune. Plus globalement, environ 27 km de chemins inscrits au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) traversent le territoire communal.

### **Enjeux :**

- **Favoriser les dispositifs qui permettent de réduire l'utilisation de l'automobile.**
- **Privilégier une urbanisation future proche du bourg pour encourager la marche vers l'école.**
- **Consolider et développer le réseau de continuités douces tant pour faciliter ce mode de déplacement pour les habitants que pour valoriser le cadre de vie dans l'esprit du développement durable.**

## 5 Le fonctionnement urbain

### 5.1 Les équipements administratifs

La mairie se situe en cœur de bourg, place de la Mairie.



*La mairie*

### 5.2 Les équipements scolaires et périscolaires

LA CROIX-HELLÉAN est dotée d'une école primaire privée (maternelle et CP). À la rentrée de l'année scolaire 2023-2024, l'école Saint-Anne accueille une 58 d'élèves. Les élèves du CE1 au CM2 sont accueillis par l'école Saint-Samson à Helléan.

Il existe également un restaurant scolaire dans les locaux de l'école et une garderie municipale accueillant les enfants de 7h00 à 8h30 et de 16h45 à 19h00 tous les jours d'école.



*L'école primaire*

### 5.3 Les équipements culturels, sportifs et de loisirs

Sur son territoire communal, LA CROIX-HELLÉAN dispose :

- d'une bibliothèque, située rue Sainte-Anne, à l'étage de la salle polyvalente,
- d'équipements sportifs (stade de football, terrain de basket-ball), regroupés au Hinguet, à l'ouest du bourg.



*La bibliothèque*



*Les terrains de sports*

## 5.4 La vie associative

On dénombre une quinzaine d'associations sur la commune de LA CROIX-HELLÉAN, touchant essentiellement les secteurs des sports, de la culture, des loisirs, du social et du périscolaire.

### **Enjeux :**

- **Offrir les moyens aux associations de fonctionner grâce à des équipements appropriés.**

## **SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE**

	<b>ATOUTS</b>	<b>CONTRAINTES</b>
<b>Démographie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Solde naturel positif.</li> <li>- Population jeune.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vieillesse de la population.</li> </ul>
<b>Habitat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rythme de construction élevé.</li> <li>- Parc de logements récent.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Taux de vacance élevé.</li> <li>- Prédominance des très grands logements.</li> <li>- Parc locatif social limité.</li> </ul>
<b>Activité économique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Faible taux de chômage.</li> <li>- Présence d'activités.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'emplois limité sur la commune.</li> </ul>
<b>Déplacements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Desserte par les transports en commun (bus).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Forte mobilité professionnelle.</li> </ul>
<b>Fonctionnement urbain</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bon niveau d'équipements.</li> <li>- Vie associative riche.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Risque de perte d'attractivité du bourg en cas d'éloignement de l'habitat.</li> </ul>

---

## **CHAPITRE 2 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

---

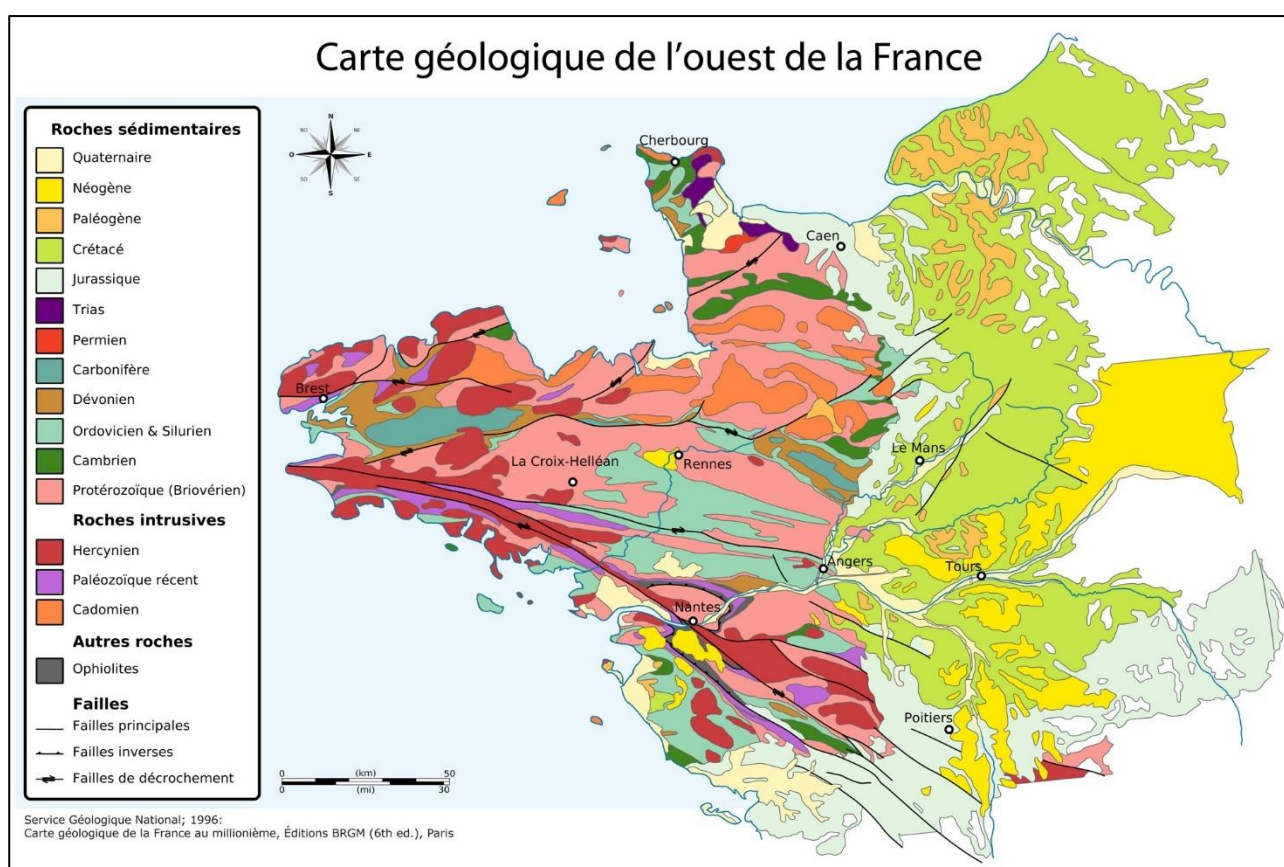
# 1 L'environnement physique

## 1.1 Une commune au cœur du Massif armoricain

Le sous-sol du département du Morbihan est tout entier contenu dans une entité géologique connue sous le nom de Massif armoricain qui représente une des parties les plus anciennes et les plus complexes du territoire français.

Ce sous-sol est constitué de roches variées qui caractérisent une ancienne chaîne de montagne aujourd'hui fortement érodée : la Chaîne Hercynienne qui s'est formée au Paléozoïque (ère primaire) entre 450 et 300 millions d'années.

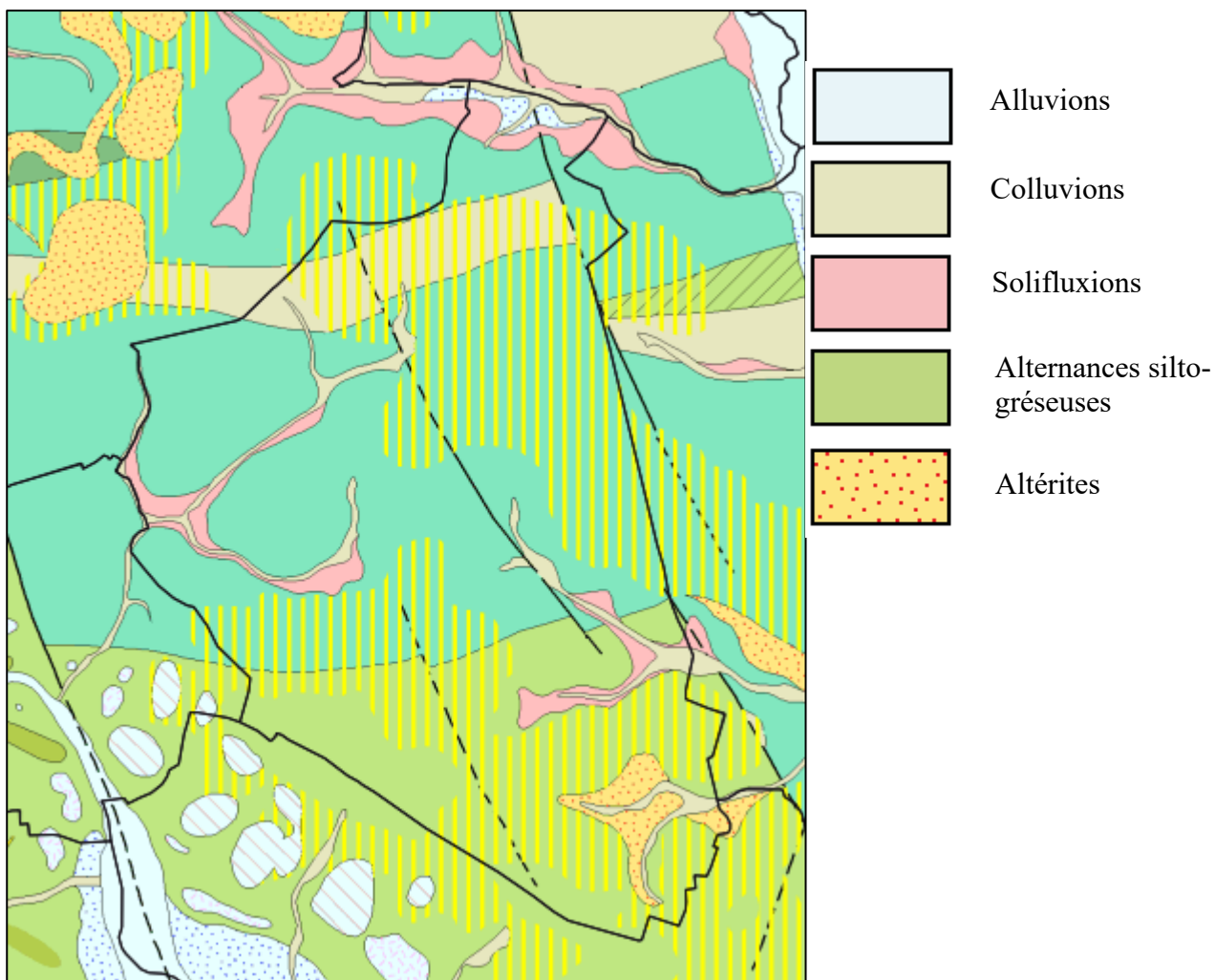
Cette chaîne de montagne, à l'origine continue sur plus de 3 000 km, occupait une grande partie du territoire de l'Europe de l'Ouest, et affleure actuellement en massifs isolés (comme le Massif Armoricain).



Les roches variées du sous-sol Morbihannais sont le résultat de l'action de phénomènes géologiques complexes où interviennent des paramètres comme la composition chimique, la profondeur, la pression, la température, la déformation, etc...

La structure géologique et les mouvements qui l'ont animée ont façonné le relief du territoire communal.

La commune de LA CROIX-HELLÉAN est située au cœur du Massif armoricain.



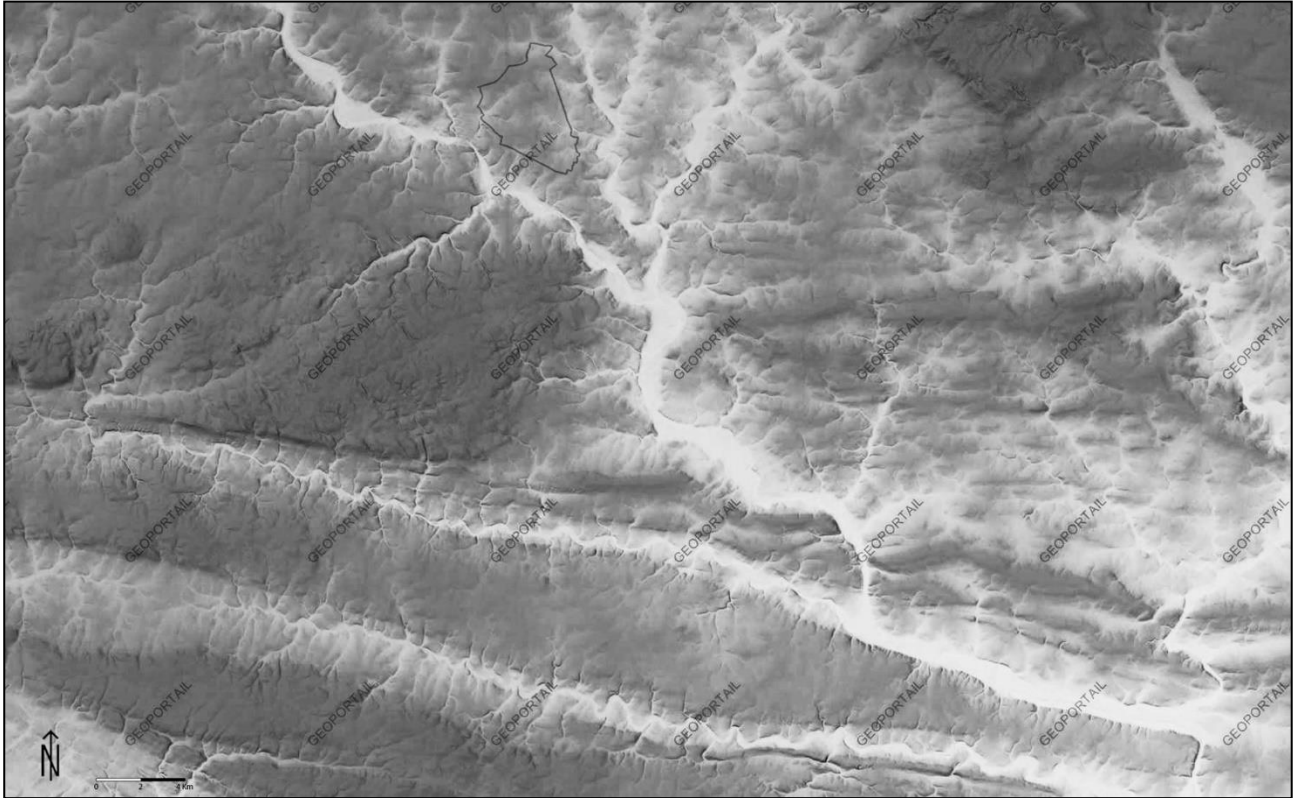
Source : InfoTerre

À LA CROIX-HELLÉAN, plusieurs types de couches sédimentaires composent le sous-sol : des grès, des siltites, des alluvions et colluvions.



## 1.2 La charpente naturelle

### Géomorphologie

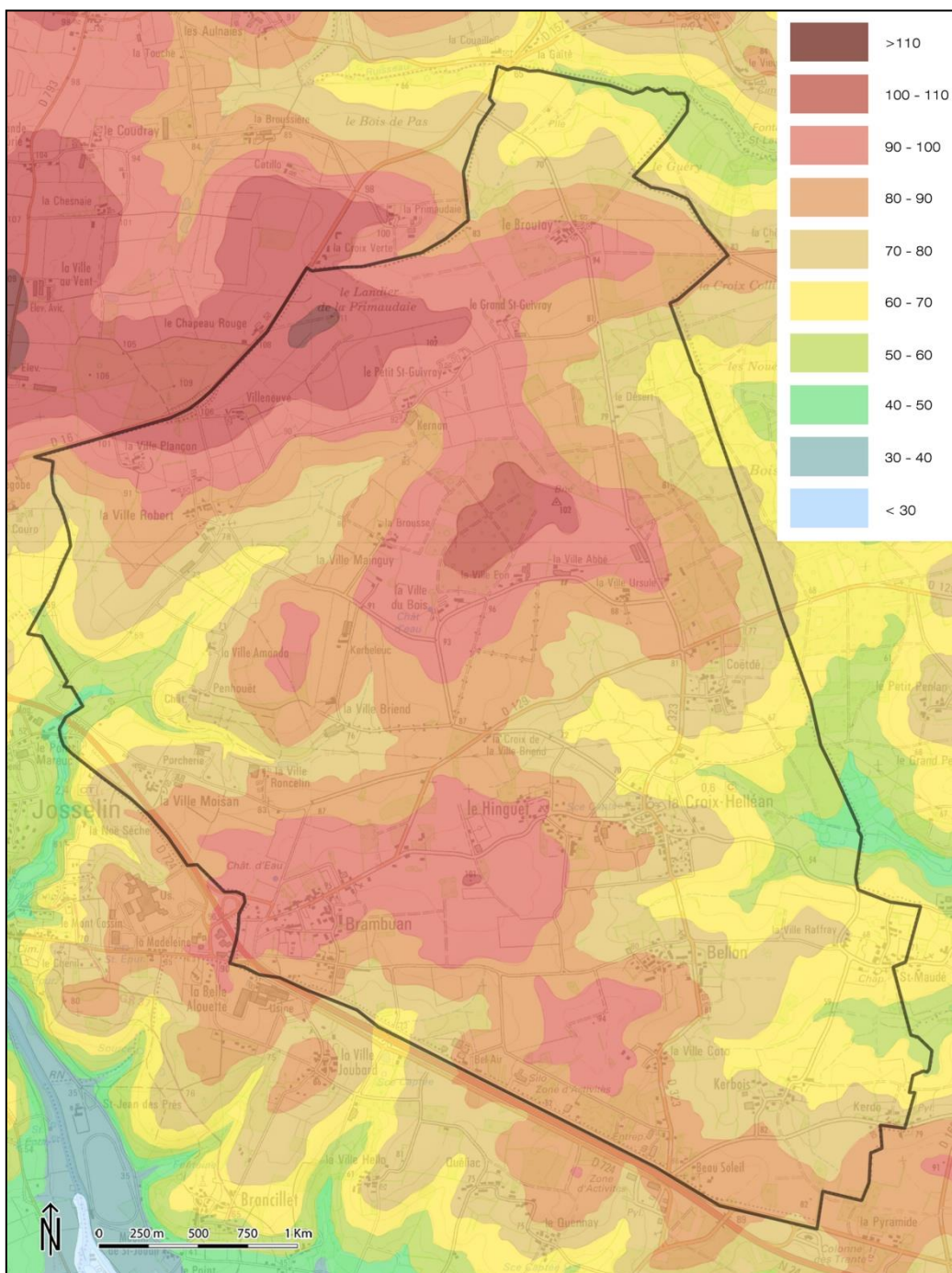


Source : Géoportail

L'observation du contexte géomorphologique de LA CROIX-HELLÉAN montre que la commune occupe une portion assez animée du territoire en termes de relief. La commune se situe entre les vallées de l'Oust (à l'ouest) et du Ninian (à l'est).

On notera également qu'elle se situe au nord des reliefs appalachiens du Morbihan, qui correspondent à des vallées dont l'orientation est perpendiculaire à l'écoulement naturel des rivières vers la mer, au sein desquelles on peut trouver plusieurs rivières, au sens d'écoulement opposé.

**Plan hypsométrique**



La conception de ce document permet de modéliser le socle tellurique de la commune. On constate un dénivelé de près de 70 mètres entre les points les plus bas (à l’est et à l’ouest) et le point le plus haut (au nord-ouest), au sein de la commune. On remarque que le nivellement de la commune est complexe, et présente une « dorsale » centrale. La place de l’urbanisation sur les points hauts est à remarquer et fera l’objet d’observations dans la partie des entités paysagères.

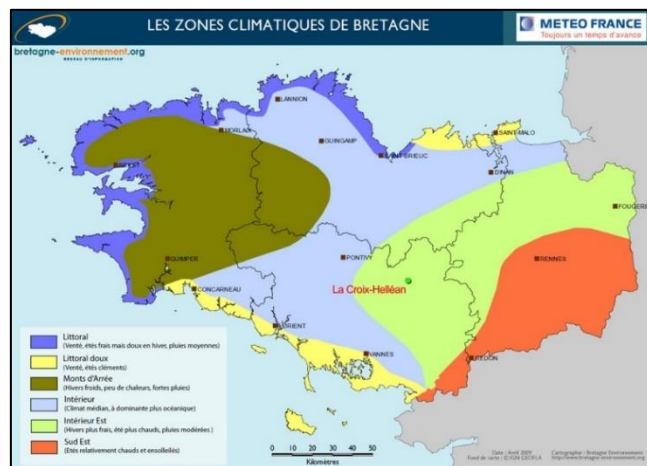
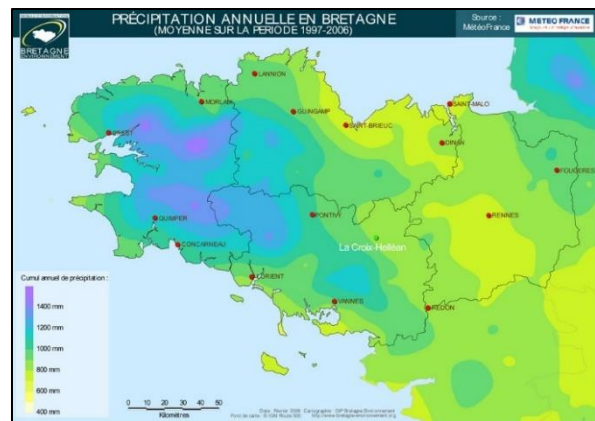
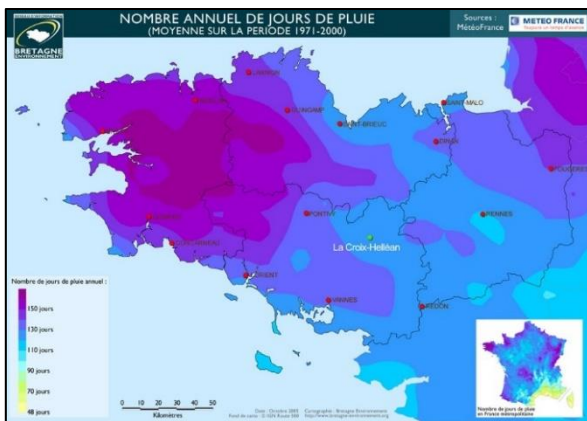
### 1.3 Un climat tempéré océanique dégradé

Le climat de la région de LA CROIX-HELLÉAN est de type tempéré océanique. Il est caractérisé par des températures estivales moyennes et des hivers peu rigoureux.

Les précipitations présentent un maximum en automne-hiver et un minimum en été. Elles sont assez faibles et représentent en moyenne 800 mm par an. Elles sont fréquentes en toutes saisons mais peu intenses (au moins 120 jours de pluies par an).

Les hivers sont très légèrement plus froids et les étés plus chauds que sur les régions littorales. La région de LA CROIX-HELLÉAN enregistre environ 30 jours de gel par an.

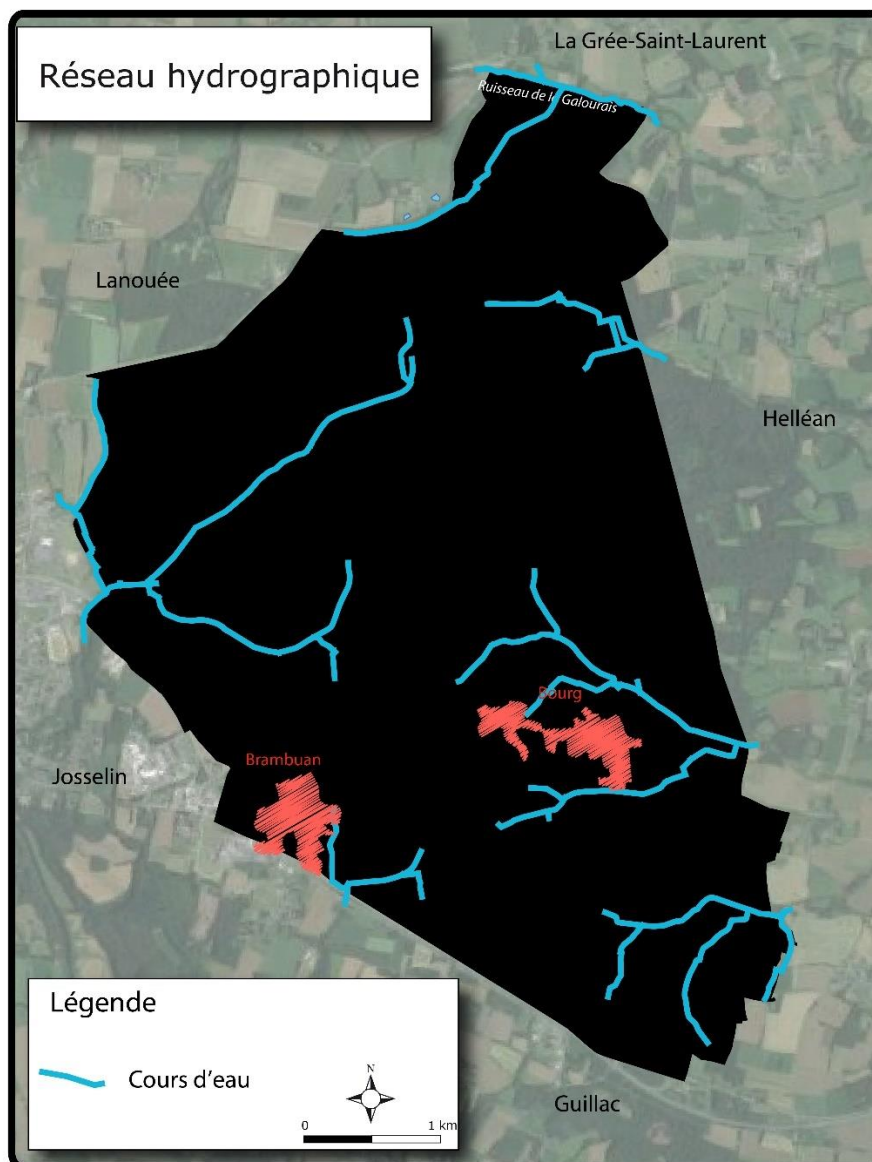
La température moyenne annuelle est de 11°C et l'ensoleillement d'environ 1 700 heures par an.



#### Durée totale d'insolation en heure

Villes	Lille	Strasbourg	Région de Ploërmel	Paris	Rennes	Bordeaux	Marseille
Durée totale d'insolation en heure	1641	1696	Environ 1700	1814	1835	2076	2866

## 1.4 Le réseau hydrographique



Source : IGN SCAN - 25 Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Décembre 2021

La commune de LA CROIX-HELLÉAN appartient au bassin versant de l'Oust.

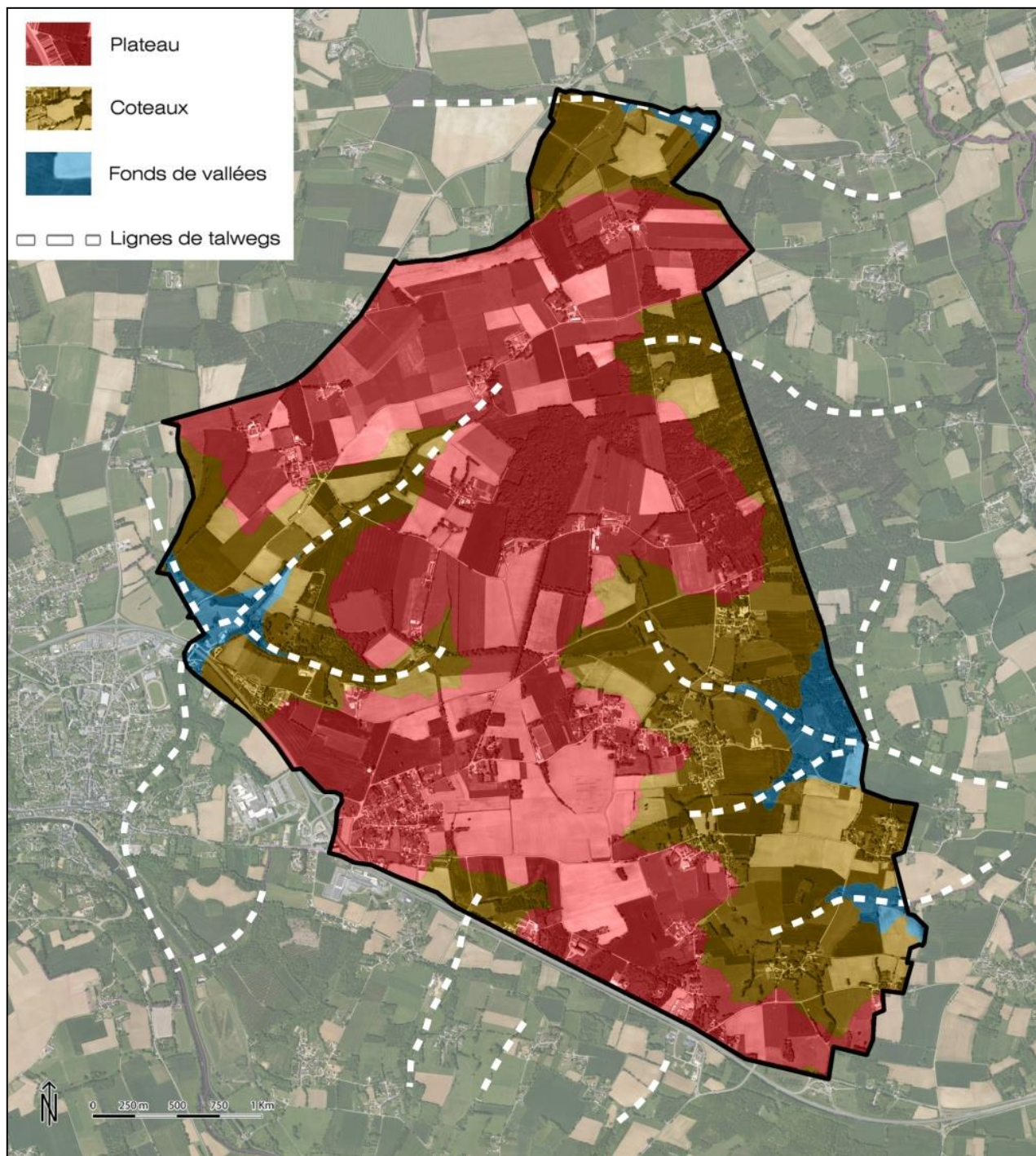
De par sa situation sur une ligne de crête, les cours d'eau de la commune sont drainés vers deux sous-bassins versants différents :

- ✓ En direction de l'ouest vers le bassin versant de l'Oust Moyen,
- ✓ En direction de l'est vers le bassin versant du Ninian Léverin.

La cartographie progressive des services de l'État a été mise à jour en juillet 2022. En tout, la commune de LA CROIX-HELLÉAN compte donc 21 km de cours d'eau.

L'inventaire a également permis de recenser 2,3 ha de plans d'eau de toutes tailles (mares, étangs, etc.). Plusieurs ruisseaux débutent leurs cours à partir de zones humides inventoriées. Ils peuvent donc connaître des périodes de tarissement de plusieurs mois.

### 1.5 Les entités géographiques



La topographie de la commune permet de dégager trois composantes géographiques distinctes : le plateau, qui se distingue par un relief relativement calme, les coteaux en pente vers les vallons, et les fonds de vallées et vallons, qui correspondent aux lignes de talweg.



*Le plateau*



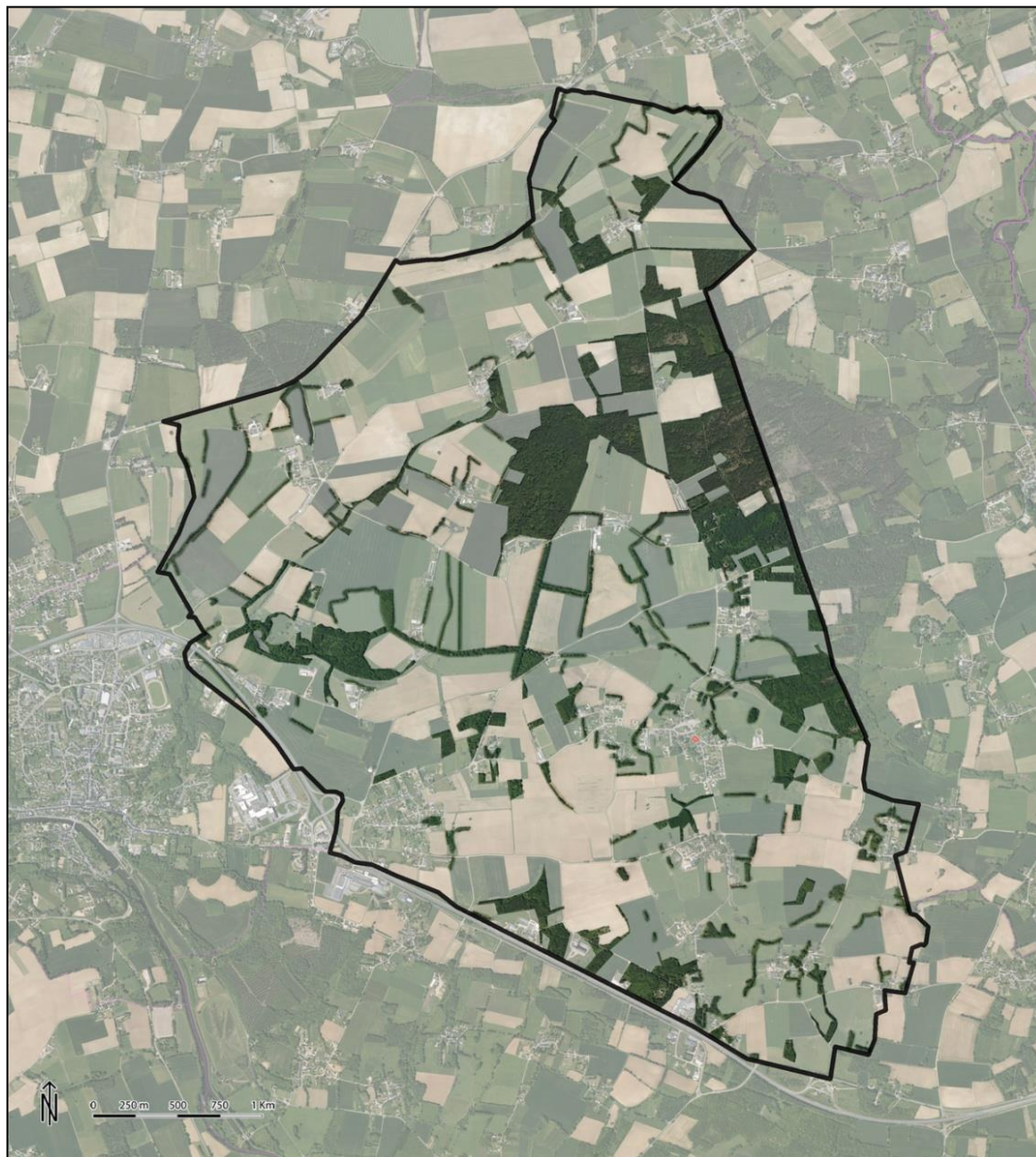
*Les coteaux*



*Les fonds de vallées et vallons*

## 2 L'environnement biologique

### 2.1 La structure végétale



*Localisation des boisements existants*

Les boisements de LA CROIX-HELLÉAN constituent un patrimoine naturel. Ils prennent différentes formes : bois, haies bocagères, ripisylves (gainés boisées qui accompagnent les ruisseaux). Le classement en loi paysage peut être préférable à l'EBC pour éviter la surprotection de structures pas toujours qualitatives. Les haies bocagères, plus fragiles, peuvent en revanche faire l'objet d'un classement plus rigoureux, pour leur intérêt environnemental, écologique, paysager et patrimonial.

Les continuités vertes que composent les unités boisées serviront de trames pour les corridors écologiques.



*Les bois*



*Les haies bocagères*



*Les ripisylves*



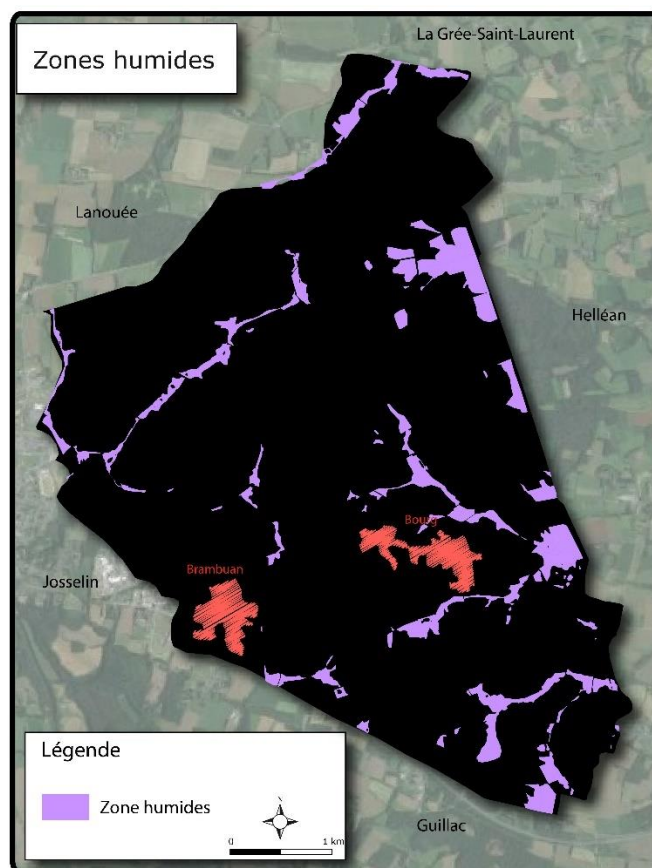
*LA CROIX-HELLÉAN, de 1950 à nos jours. Regroupement de parcelles et disparition des haies bocagères – La Ville Ursule (source : Géo-Bretagne)*



*LA CROIX-HELLÉAN, de 1950 à nos jours. Regroupement de parcelles et disparition des haies bocagères – La Ville Raffray (source : Géo-Bretagne)*

## 2.2 Les zones humides

Il faut entendre par zone humide **"les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année"**. (article L.211-1 du Code de l'environnement).



Source : IGN SCAN - 25 Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Décembre 2021

### Méthodologie

Dans le cadre de sa mission de reconquête de la qualité de l'eau, le Grand Bassin de l'Oust a élaboré une méthode d'inventaire cartographique conforme, dans son principe, au guide méthodologique annexé au SAGE.

Ces inventaires sont des diagnostics de terrain menés dans le cadre d'une concertation avec les acteurs locaux (agriculteurs, élus, propriétaires, association de pêche, de protection de la nature...) pour que la démarche soit transparente et que ce travail soit adopté par chacun.

La reconnaissance des zones humides repose sur deux critères :

- un critère pédologique : l'hydromorphie du sol. La présence de tâches d'oxydation témoigne d'une hydromorphie permanente ou temporaire du sol.
- un critère botanique : Le repérage d'une végétation hygrophile caractéristique des milieux humides.

### Période d'inventaire

Les animateurs du Grand Bassin de l'Oust ont réalisé l'inventaire de septembre à novembre 2008.

### Repérage amont sur cartographie

Dans un souci d'efficacité, un repérage préalable sur cartes IGN, planches cadastrales ou photos aériennes s'avère indispensable.

Il est également primordial que les animateurs du Grand Bassin de l'Oust soient accompagnés, au moins dans cette phase de repérage par des interlocuteurs locaux : élus, agriculteurs ou toutes autres personnes ayant une connaissance précise du territoire.

Cette première approche permet de relever :

- l'hydrographie : les différents ruisseaux et rivières sont le fil conducteur de la phase d'inventaire sur le terrain. La carte IGN ne faisant pas figurer un certain nombre de cours d'eau, étangs, mares et autres points d'eau, ces informations sont complétées au fur et à mesure par la phase terrain.
- la topographie : la phase de repérage permet de localiser les zones de thalwegs, soit les zones d'écoulement potentiel.

### Classement des zones humides sur le terrain

Chaque zone humide recensée est cartographiée et géoréférencée de façon précise sur la base du système d'information géographique du Grand Bassin de l'Oust et se voit attribuer une dénomination propre. Les critères qui ont conduit à l'identification de la zone humide sont enregistrés et reliés à la cartographie.

Les photos aériennes constituent le support le plus adapté au traçage des zones humides inventoriées. Les animateurs du Grand Bassin de l'Oust peuvent également utiliser les cartographies réalisées dans un autre cadre, comme par exemple, les classements des parcelles à risque de ruissellement des produits phytosanitaires.

L'unité cartographique de base n'est pas la parcelle cadastrale ni même la parcelle culturale mais l'entité hydrographique. Une parcelle culturale pourra ainsi être morcelée.

Afin de pouvoir établir une cartographie précise, plusieurs critères de détermination ont été retenus : situation hydrographique, type de milieu, hydromorphie et espèces végétales caractéristiques.

### Résultats

Les zones humides inventoriées sur la commune de LA CROIX-HELLÉAN couvrent une surface de **107,80 ha**, soit **7,43 %** du territoire.

## 2.3 Les continuités écologiques

Face au constat d'artificialisation du territoire français et de perte de biodiversité, le Grenelle de l'environnement demande aujourd'hui aux collectivités territoriales d'agir pour freiner la dégradation et la disparition des milieux naturels et de les relier entre eux pour maintenir la connectivité entre les espèces et les milieux.

L'enjeu est de permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire ou de se reposer et de garantir une bonne fonctionnalité des milieux qui les accueillent. Il convient donc de concilier la préservation des capacités écologiques des territoires et les activités humaines, sans les opposer.

En réponse à cet enjeu, la « Trame verte et bleue » est un outil d'aménagement durable du territoire destiné à former un réseau écologique cohérent en conciliant les enjeux écologiques et l'aménagement du territoire ainsi que les activités humaines.

### 2.3.1 La trame verte et bleue

Les objectifs de la trame verte et bleue sont avant tout écologiques :

- ✓ réduire la fragmentation des habitats ;
- ✓ permettre le déplacement des espèces ;
- ✓ préparer l'adaptation au changement climatique ;
- ✓ préserver les services rendus par la biodiversité.

Ces objectifs sont également socio-économiques :

- ✓ améliorer le cadre de vie ;
- ✓ améliorer la qualité et la diversité des paysages ;
- ✓ prendre en compte les activités économiques ;
- ✓ favoriser un aménagement durable des territoires.

Afin de répondre aux objectifs listés ci-dessus, la trame verte et bleue se propose de distinguer une **composante verte** caractérisée entre autres par :

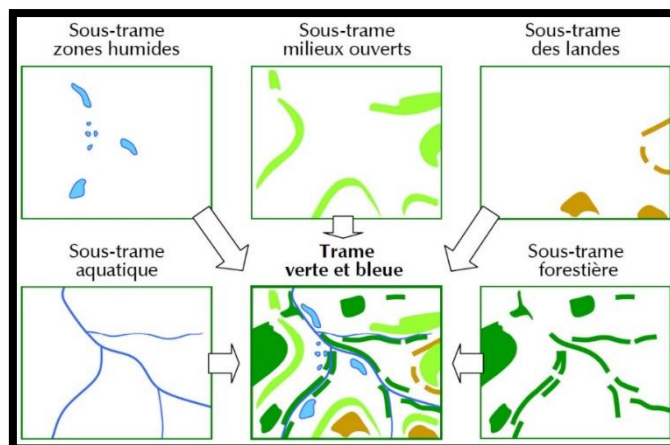
- ✓ les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (forêts...) ;
- ✓ la couverture végétale permanente le long de certains cours d'eau...

Et une **composante bleue** caractérisée entre autres par :

- ✓ les cours d'eau et canaux ;
- ✓ les zones humides...

Chaque territoire est composé de différentes **sous-trames**, qui sont caractérisées par l'homogénéité de milieux (exemple : sous-trame des milieux boisés, sous-trame des zones humides...).

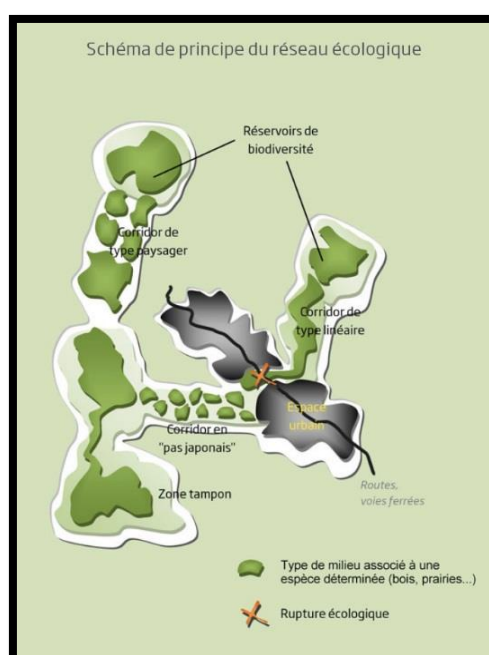
Toutes les sous-trames superposées formant la trame verte et bleue finale.



Exemple de Trame verte et bleue composée de sous-trames écologiques spécifiques (Source : IRSTEA)

À l'intérieur de ces sous-trames, prennent place les continuités écologiques constitutives qui comprennent deux types d'éléments : « les réservoirs de biodiversité » et les « corridors écologiques ».

- ✓ **Les réservoirs principaux de biodiversité** sont des espaces naturels accueillant la faune et la flore, souvent remarquables, où les individus réalisent tout ou partie de leur cycle de vie (site de reproduction, d'alimentation, etc.). Ils font l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF) ou réglementaire (Natura 2000).
- ✓ **Les réservoirs secondaires** de biodiversité s'appuient sur la présence d'espaces déterminants et dont la préservation est jugée nécessaire sur le territoire. Contrairement aux réservoirs principaux de biodiversité, ils ne font l'objet d'aucun zonage (étatique) et correspondent davantage à des espaces associés à la « nature ordinaire ». Toutefois, ces noyaux doivent être suffisamment diversifiés en termes de milieux et d'une surface suffisante pour permettre la réalisation d'un cycle de vie des espèces.
- ✓ **Les corridors écologiques** (ou biologiques) sont des axes de déplacement, plus ou moins larges, continus ou non, empruntés par la faune et la flore et qui permettent de relier les réservoirs de biodiversité entre eux.



## 2.3.2 Les continuités écologiques de LA CROIX-HELLÉAN

La révision du PLU constitue un moment privilégié pour construire le projet communal en prenant en compte la trame verte et bleue.

Pour intégrer au mieux cette thématique, l'idéal serait de prévoir un état des lieux sur au minimum une année, soit le temps des quatre saisons. Or, le manque de données, d'inventaires homogènes et le temps limité d'un diagnostic de PLU ne permet pas d'affiner ces résultats.

Ainsi, les informations qui vont suivre pourront être complétées ultérieurement sur une période plus longue (exemple : informations sur les zones de collisions mettant en évidence les points de fragilité des corridors écologiques...).

Dans le cadre de la révision du PLU de LA CROIX-HELLÉAN, l'identification des continuités écologiques sera menée de la manière suivante :

1. Identification des sous-trames,
2. Identification des réservoirs de biodiversité,
3. Identification des corridors écologiques,
4. Identification des points de fragilité ou de rupture.

### 2.3.2.1 L'identification des sous-trames

La trame verte et bleue est un réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres (composante verte) et aquatiques (composante bleue).

La variabilité des enjeux écologiques et des territoires peut conduire à décomposer ce réseau écologique en sous-trames : ensembles d'espaces constitués par un même type de milieu, identifiés à partir de l'occupation des sols ou d'une cartographie de végétation, et répondant aux besoins d'un groupe d'espèces : sous-trame de milieux aquatiques, de milieux forestiers, de prairies sèches, de zones agricoles extensives, de milieux rocheux, etc.

Chaque sous-trame comprend des espaces qui jouent des rôles de réservoir de biodiversité et de corridor écologique.

Il existe des sous-trames pour tous les milieux, à toutes les échelles, pour toutes les espèces. Il est essentiel de faire un choix de sous-trames représentatives des enjeux et des milieux du territoire communal.

Ainsi, quatre sous-trames ont été ciblées sur LA CROIX-HELLÉAN :

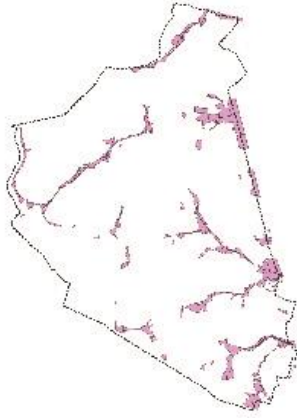
- ✓ les zones humides,
- ✓ les milieux aquatiques,
- ✓ les milieux ouverts,
- ✓ les milieux boisés.

Les sous-trames des milieux humides et aquatiques sont basées sur l'inventaire communal des zones humides et des cours d'eau réalisé.

Les sous-trames des milieux ouverts et des boisements ont été définies par photo-interprétation.

Ces quatre sous-trames sont présentées ci-dessous.

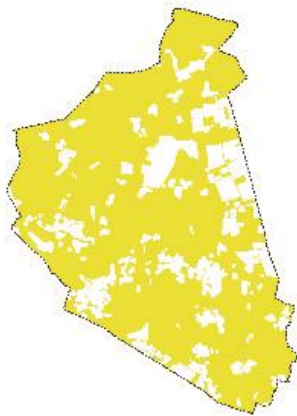
Sous-trame zones humides



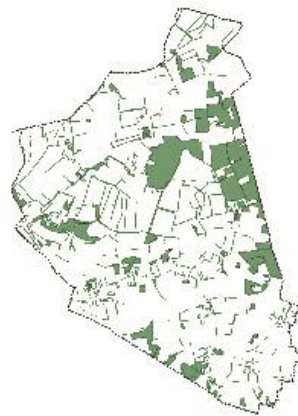
Sous-trame aquatique



Sous-trame milieux ouverts



Sous-trame forestière



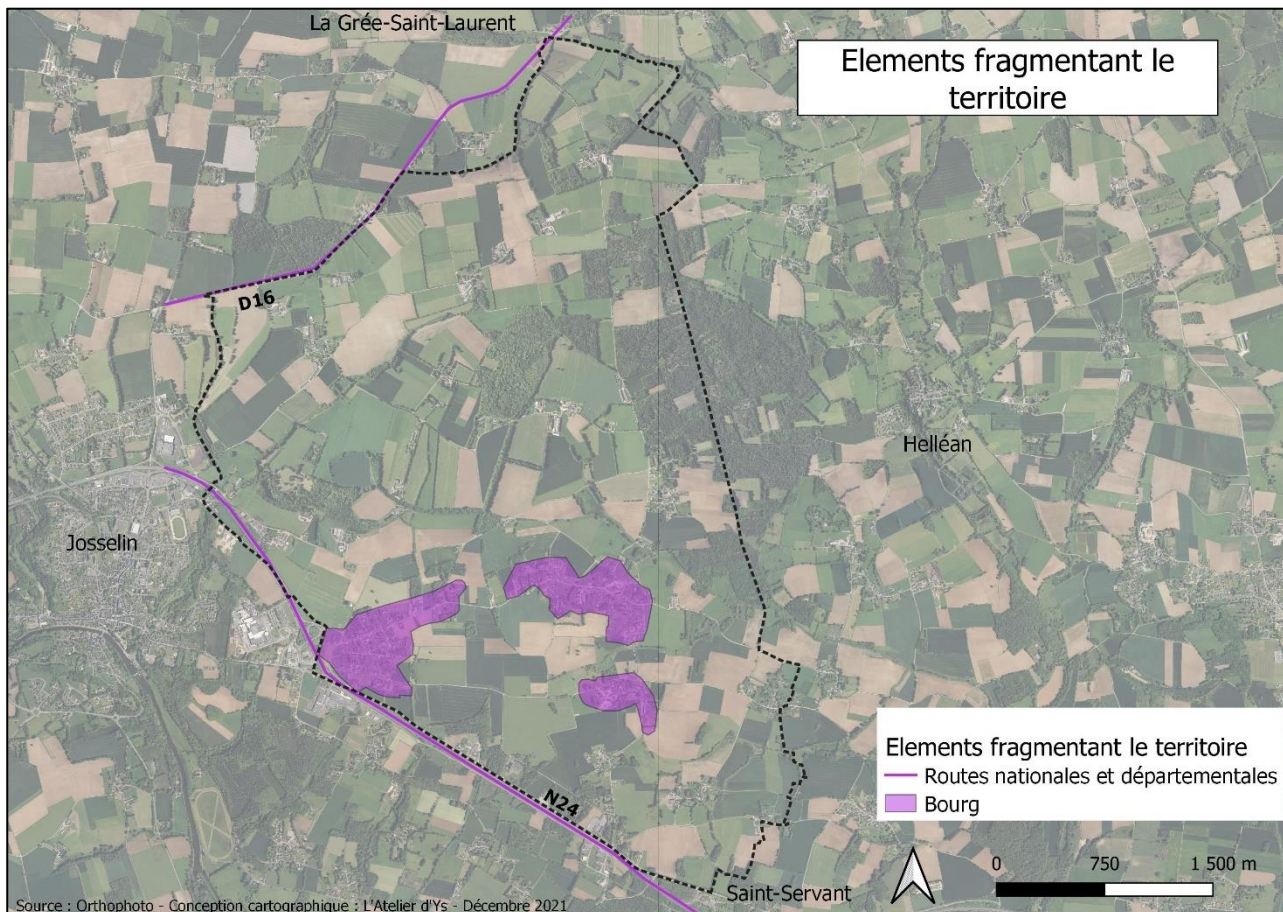
Trame verte et bleue



## Fragmentation du territoire

La définition d'une trame écologique nécessite de prendre en compte les éléments de fragmentation des milieux existants sur le territoire. L'urbanisation, les routes, les voies ferrées sont par exemple des éléments de fragmentation des habitats terrestres ; les barrages et autres ouvrages réalisés sur les cours d'eau sont cependant des éléments de fragmentation des habitats aquatiques.

Les bourgs de LA CROIX-HELLÉAN, Brambuan et Bellon, ainsi que la D16 et la N24 (voies les plus fréquentées avec plus de 1000véh/j) représentées ci-dessous peuvent être considérées comme des éléments fragmentant le territoire.



### 2.3.2.2 L'identification des réservoirs de biodiversité

#### Les réservoirs de biodiversité principaux

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante.

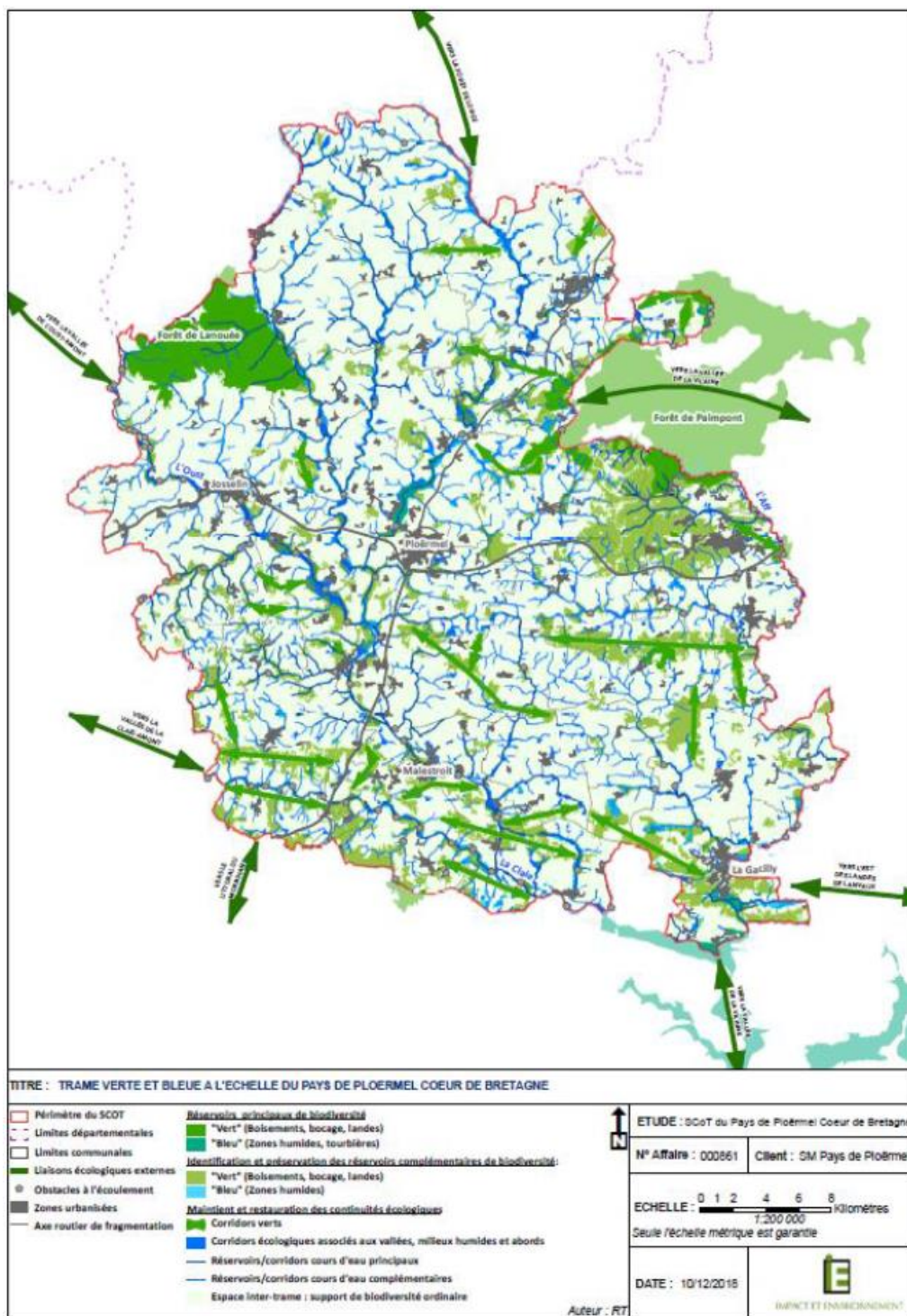
Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations.

Comme indiqué précédemment, ces réservoirs font bien souvent l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF) ou réglementaire (Natura 2000).

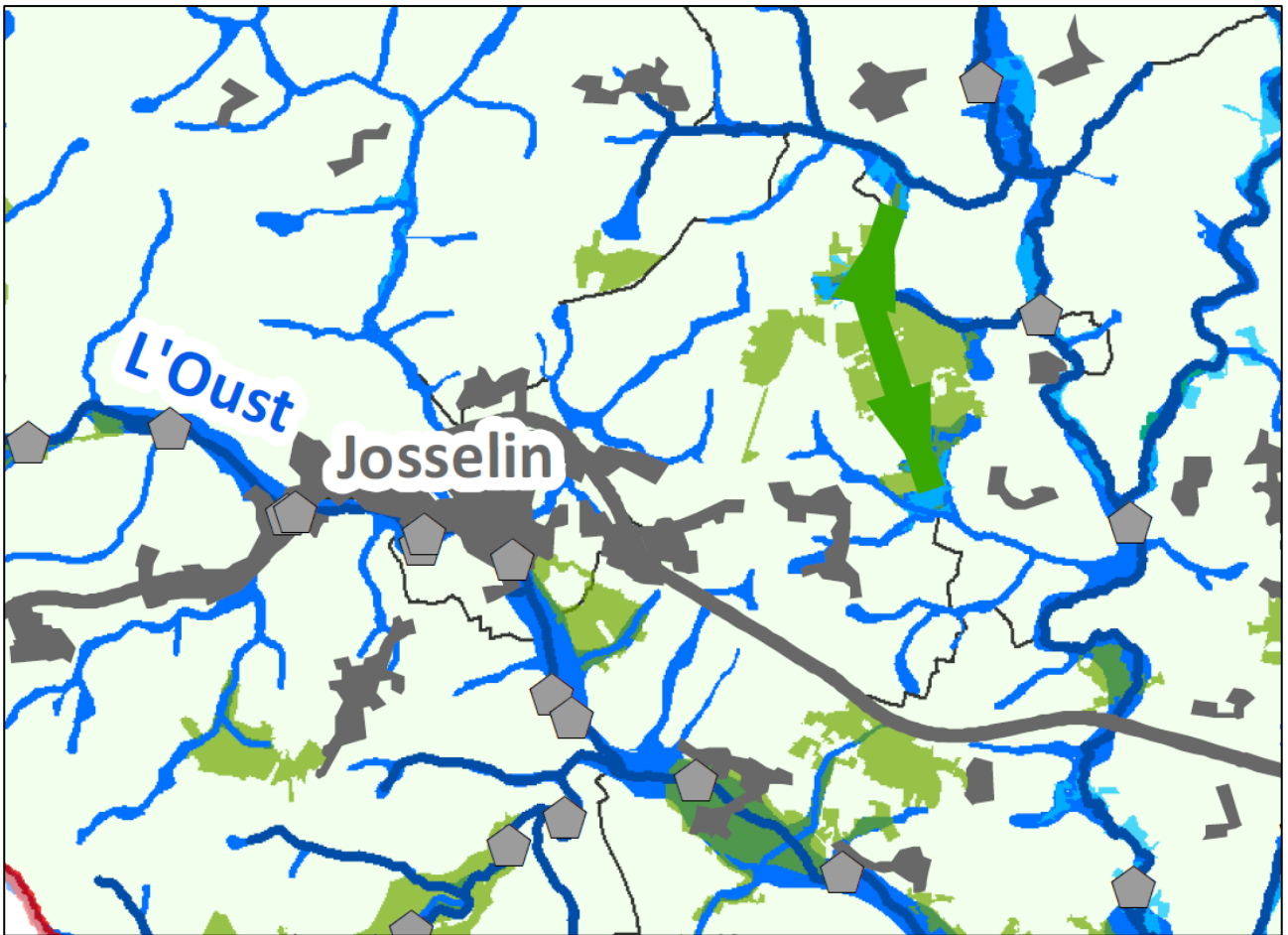
La commune de LA CROIX-HELLÉAN ne possède pas de périmètre connu et identifié (ZNIEFF de type I ou Natura 2000).

Nous pouvons ainsi considérer qu'il n'y a pas de réservoir principal de biodiversité sur la commune.

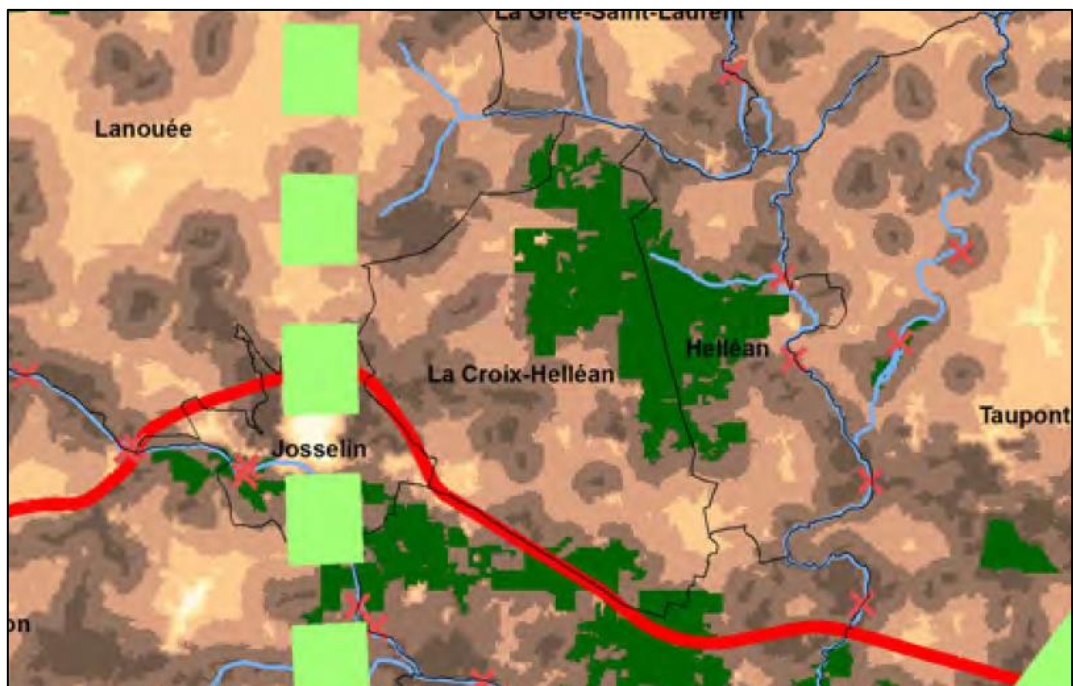
À une échelle plus large, le SCoT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne et le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de Bretagne donnent quelques indications qu'il convient également de prendre en compte.



Extrait du SCoT du Pays de Ploërmel (DOO)



Extrait du SCoT du Pays de Plœrmel (zoom sur la commune de LA CROIX-HELLÉAN)



Extrait du SRCE Bretagne (zoom sur LA CROIX-HELLÉAN)

## Les réservoirs de biodiversité secondaires

Les réservoirs secondaires s'appuient sur la présence d'espaces déterminants et dont la préservation est jugée nécessaire sur le territoire.

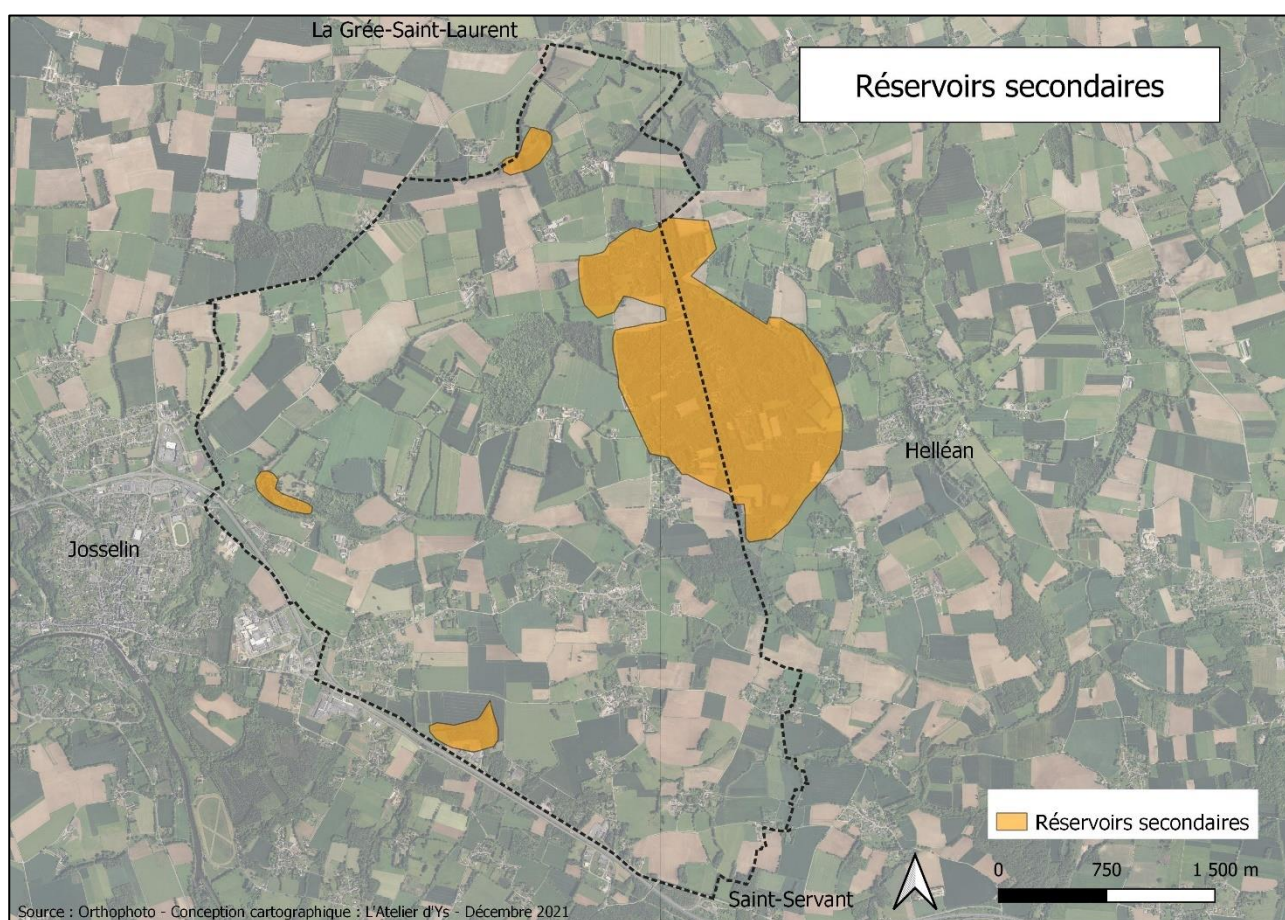
Une approche cartographique a permis de les cibler. Leur identification est basée sur des zonages d'inventaires territoriaux présentés précédemment (inventaire des cours d'eau, du bocage et des zones humides).

Les boisements ont également été étudiés (par photo-interprétation) sur l'ensemble du territoire communal.

Les secteurs qui associent à la fois zones humides, milieux ouverts, zones boisées ou zones bocagères denses sont les milieux les plus susceptibles d'accueillir une forte biodiversité.

Rappelons que ces secteurs doivent être suffisamment diversifiés en termes de milieux pour permettre la réalisation d'un cycle de vie des espèces.

Les réservoirs secondaires potentiels de biodiversité sont représentés sur la carte ci-dessous.



### 2.3.2.3 L'identification des corridors écologiques

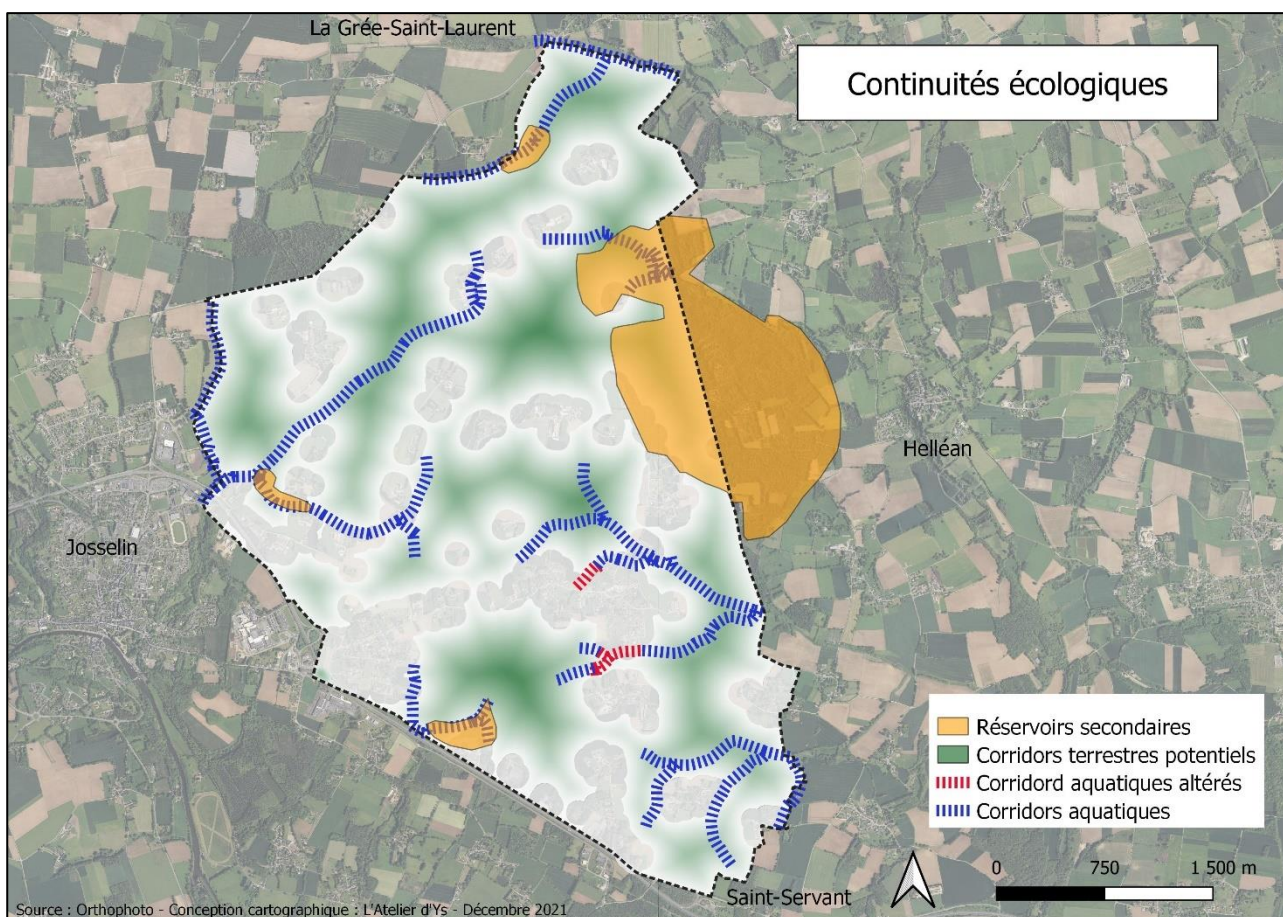
Les corridors écologiques assurent des connexions entre les réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables aux déplacements nécessaires à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Ces corridors écologiques peuvent prendre des aspects très différents, qui n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus.

Ces corridors peuvent être :

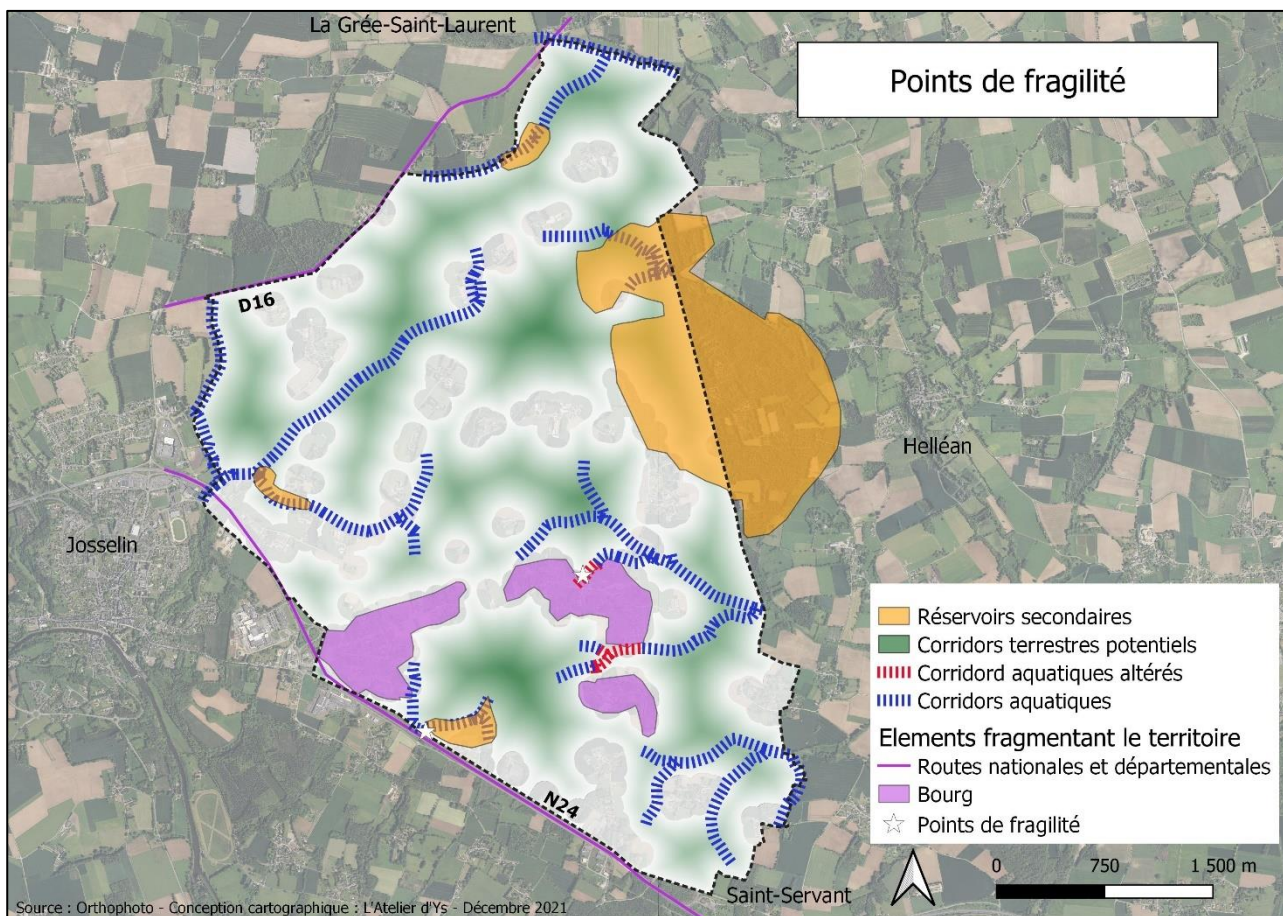
- ✓ de type linéaire et portés par des composantes linéaires du paysage (haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, bandes enherbées le long des cours d'eau...).
- ✓ discontinus : espaces-relais, pas japonais ou îlots-refuges : mares permanentes ou temporaires, bosquets...

Ainsi, à partir des données cartographiques précédemment évoquées et en s'appuyant sur les sous-trames, plusieurs corridors potentiels ont été identifiés sur l'ensemble du territoire. Ils sont identifiés sur la carte ci-dessous.



### 2.3.2.4 L'identification des points de fragilité

Les points de fragilité potentiels sont les zones de croisement entre les corridors précédemment ciblés et les éléments fragmentant le territoire (on s'intéressera ici aux infrastructures de transport et à l'urbanisation).

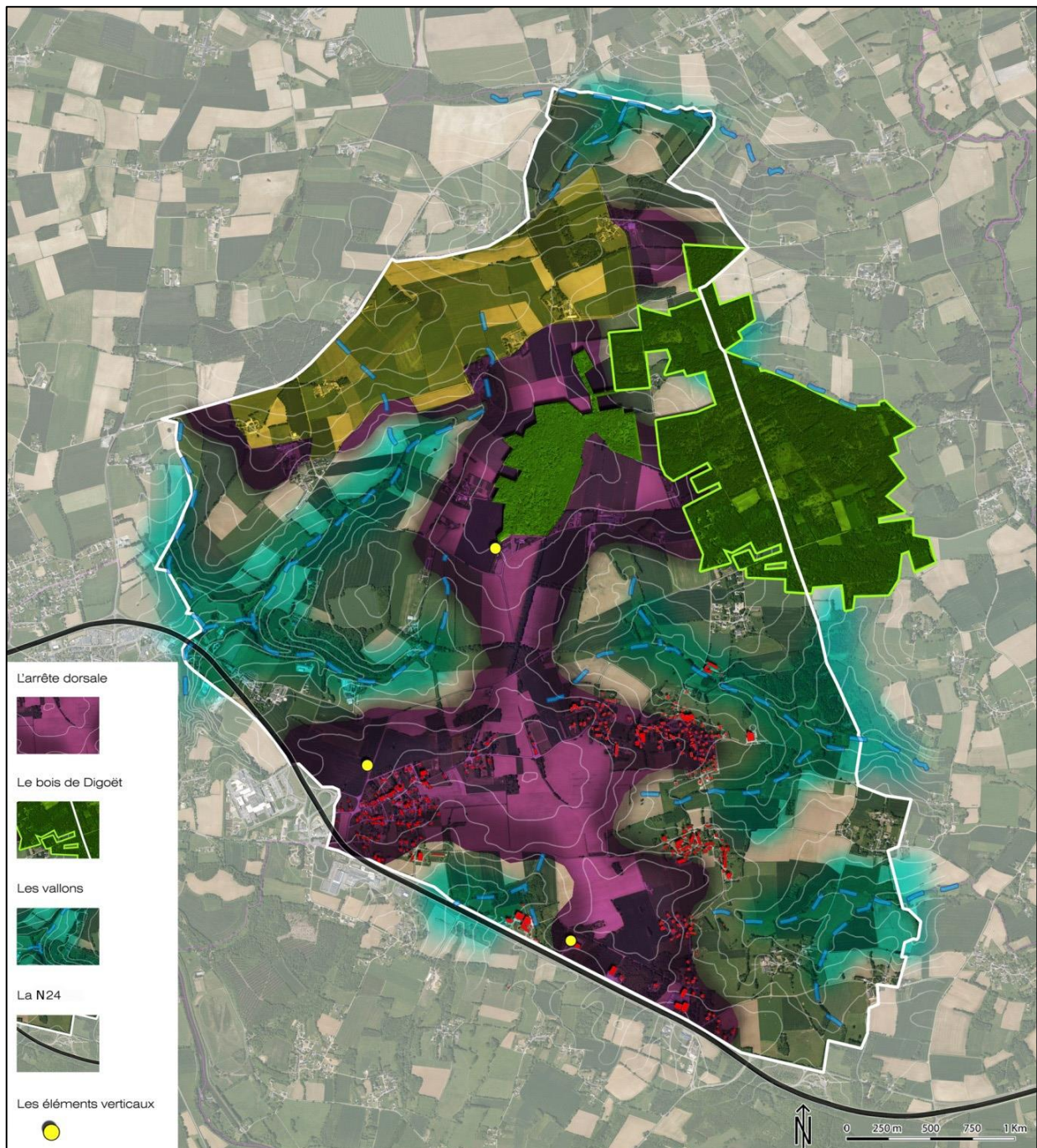


De nombreux obstacles peuvent être recensés sur la commune et ainsi générer des points de fragilité potentiels.

Ils sont essentiellement liés à la présence des routes et des zones urbanisées.

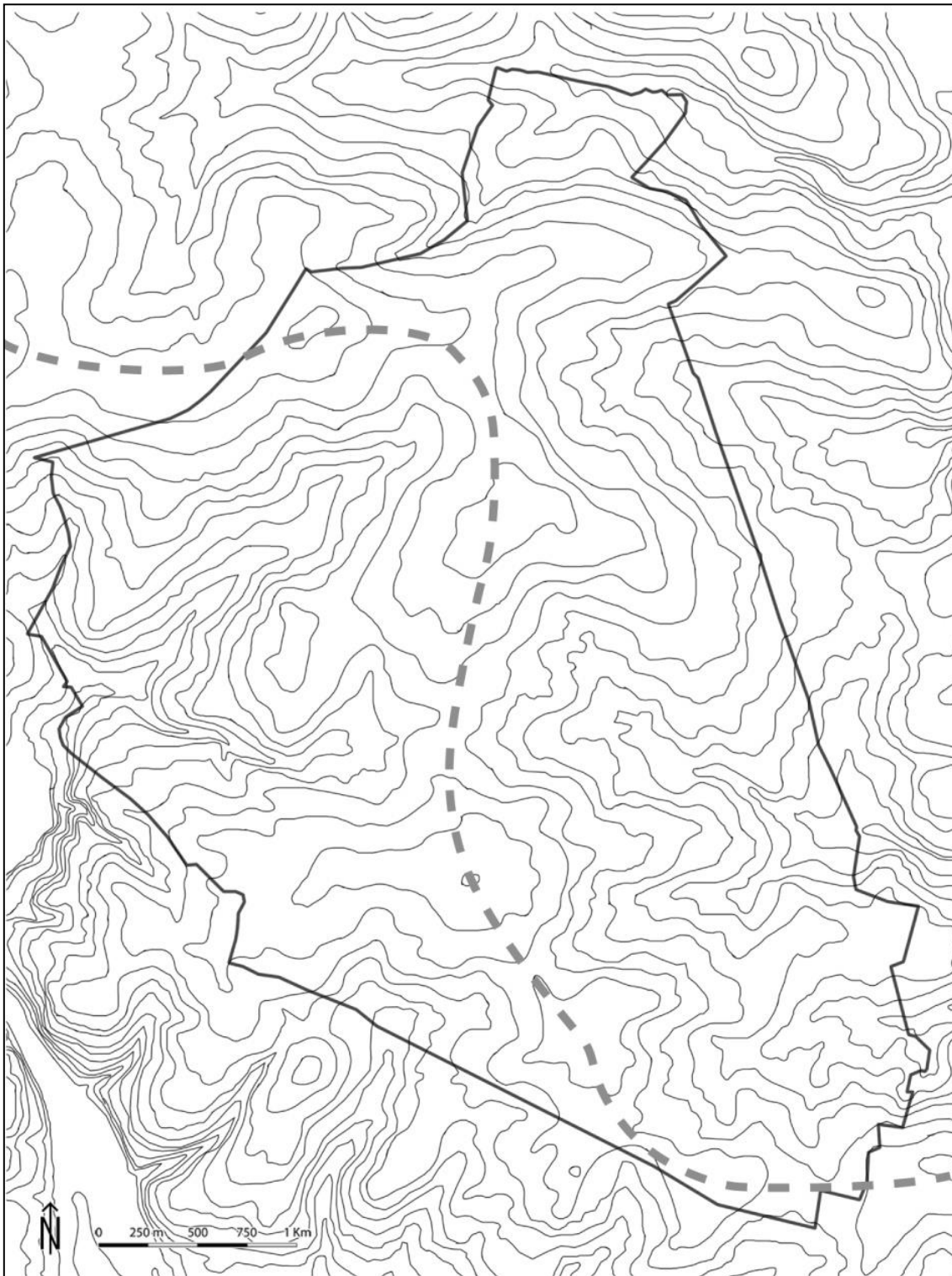
### 3 Les entités paysagères

La géomorphologie, ainsi que les interactions entre les structures du territoire, permettent d'identifier quatre entités paysagères singulières, répondant chacune à des problématiques propres : l'arrête dorsale, le bois de Digoët, les vallons et la RD 724. Ces entités permettent la lecture, la compréhension et la caractérisation du territoire. La présence d'éléments verticaux sera également évoquée.



*Carte des entités paysagères*

**L'arrête dorsale** : le nivellement de la commune forme une ligne de crête. De ce plateau central descendent des vallons vers l'ouest et vers l'est.



*Plan de nivellement de la commune (1 courbe=élévation de 5 mètres)*

Cette arrête dorsale compose le niveau haut de la commune. Elle forme une animation visuelle sur le territoire communal, en se découpant sur l'horizon depuis de nombreux endroits sur LA CROIX-HELLÉAN.



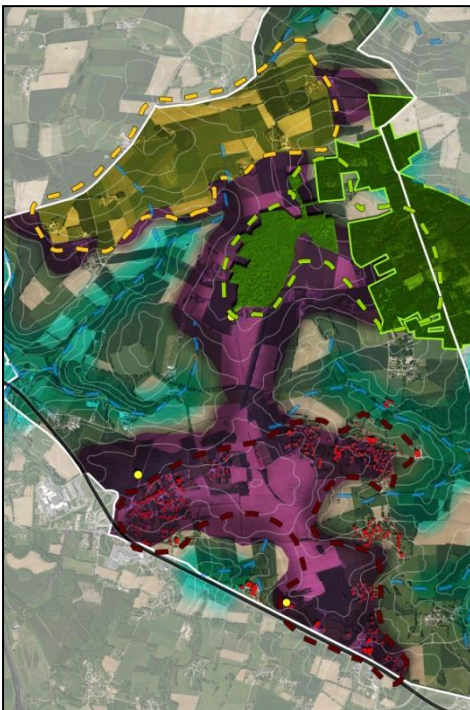
*L'arrête dorsale se découpe dans le ciel Croisillon*

Inversement, en tant que point haut, l'arrête dorsale propose des vues lointaines sur le territoire communal, voire intercommunal. Elle a un rôle de balcon et de belvédère sur le paysage.





*L'arrêt dorsale, un balcon sur le grand paysage*



Les différentes occupations du sol font de l'arrêt dorsale un espace composé par différents plateaux. On peut distinguer trois espaces aux caractéristiques très différentes :

- le plateau nord (en pointillés jaune sur l'image), agricole.
- le plateau central (en vert), forestier.
- le plateau sud (contours rouges), urbain.

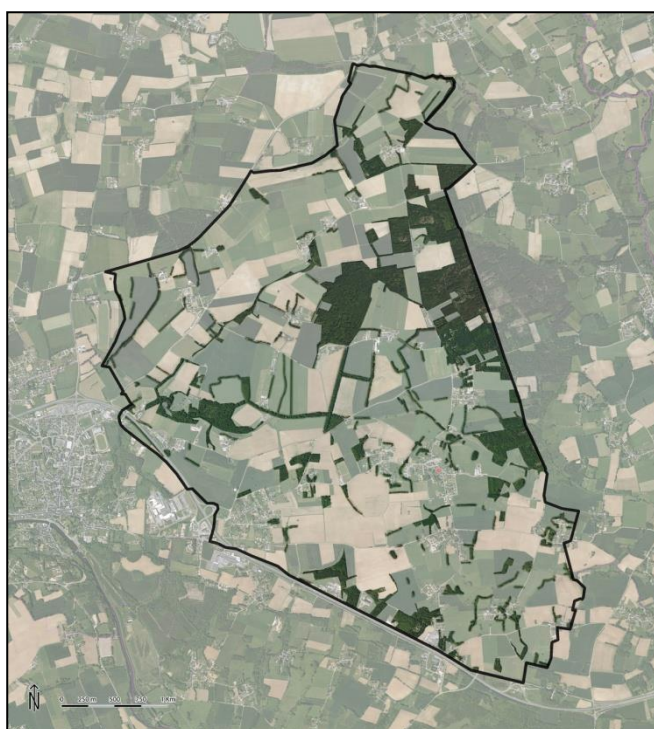
L'ambiance du premier plateau est agricole. En effet, les champs succèdent aux exploitations, et apportent un côté « campagnard » à cette portion de l'arrêt dorsale.



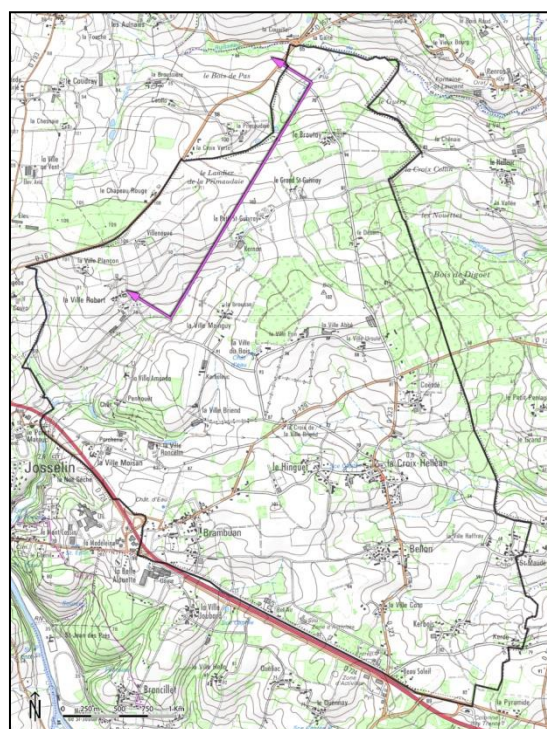


*Les scènes agricoles caractérisent et identifient cette partie du plateau*

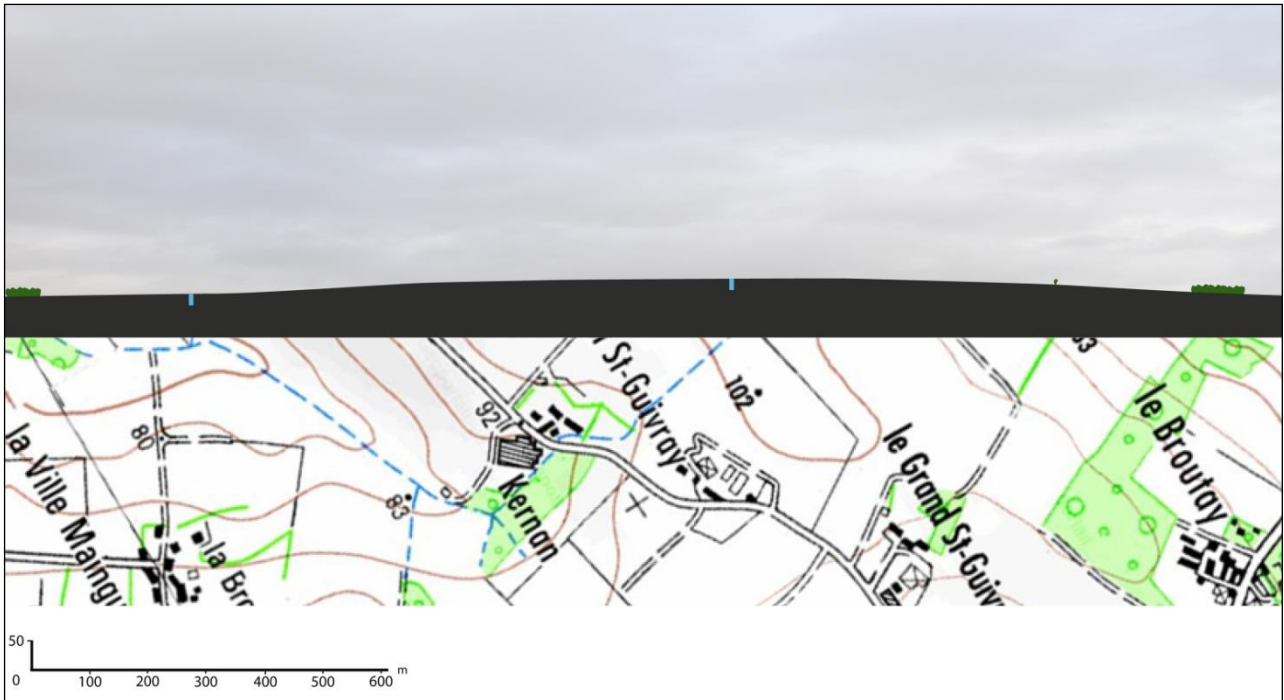
Cette partie du territoire communal est très ouverte et assez dépourvue de boisement. Elle comprend également le point le plus haut de la commune. Ainsi, ce plateau agricole offre des vues très lointaines, intercommunales, qui lui confèrent un rôle privilégié en termes de lecture et de compréhension du paysage.



*Un plateau dépourvu de boisement*



*Trait de la coupe ci-dessous*

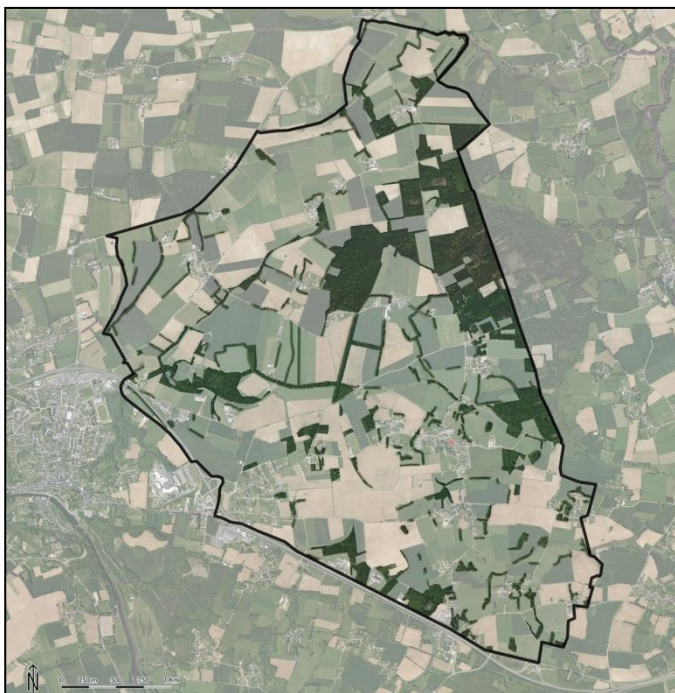


*Coupe sur le plateau agricole. Un site ouvert*

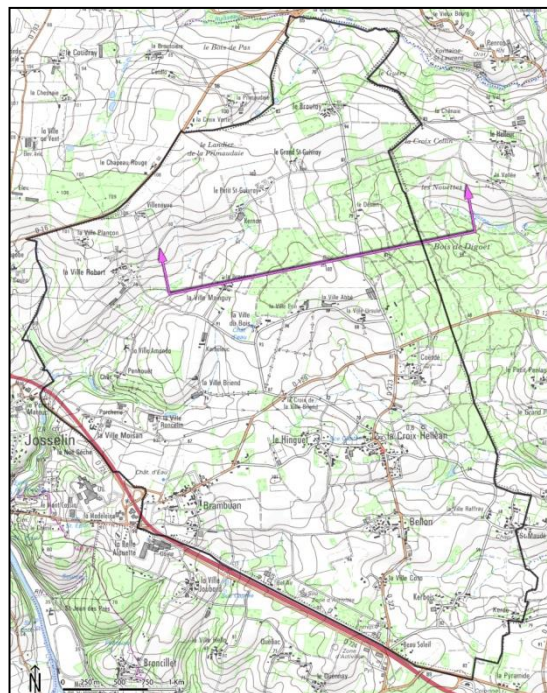


*L'ouverture et l'altimétrie du plateau offrent des vues lointaines sur le grand paysage*

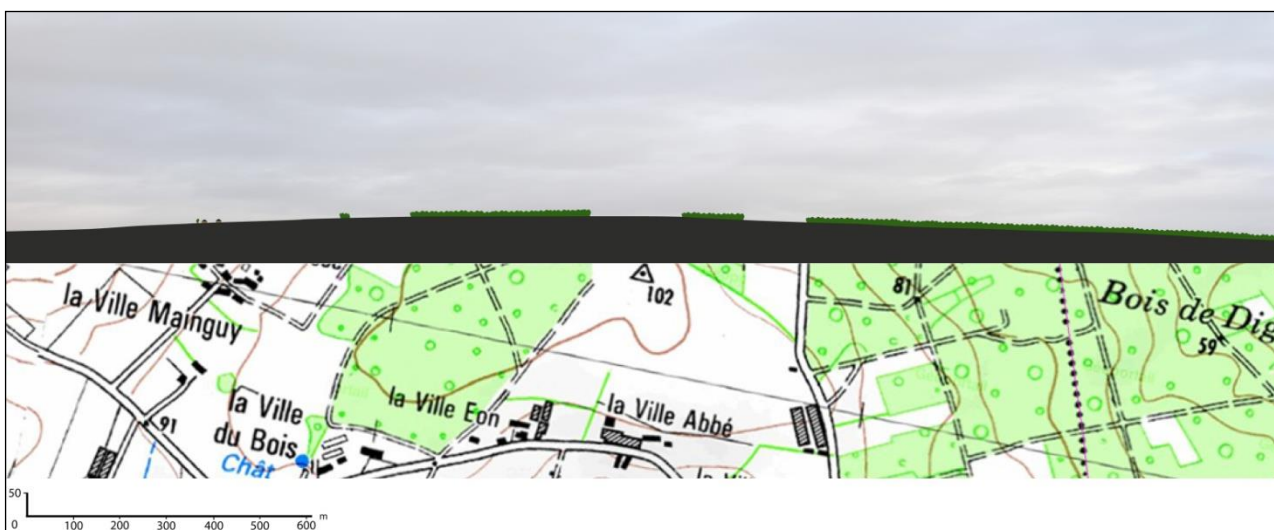
La seconde séquence de l'arrête dorsale peut être définie comme le plateau forestier. La présence du petit boisement sur les hauteurs le caractérise, ainsi que celle du bois de Digoët qui offre des horizons visuels boisés.



Une portion boisée de l'arrête dorsale



Trait de la coupe suivante

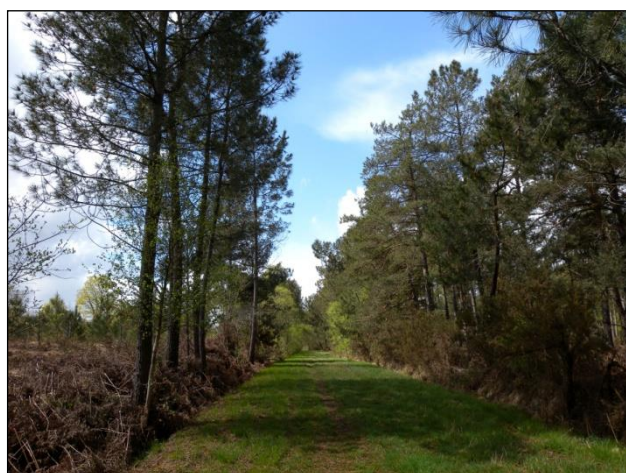


Coupe sur le plateau forestier. Occupation importante des boisements



*Les franges forestières comme horizon*

Au sein de ce plateau forestier, le bois de Digoët représente une entité de paysage à part entière. En effet, ce dernier est irrigué par de nombreux chemins, qui permettent de le parcourir et de le découvrir.



*Un réseau de chemins permet de découvrir le bois de Digoët, permettant de l'identifier comme une entité*

Ce bois propose des séquences variées, alternant notamment entre espaces ouverts et fermés, des champs et des pâtures en son sein qui animent le paysage et la promenade, et permettent quelques percées visuelles.



*Alternance d'espaces ouverts et fermés animant le paysage du bois*

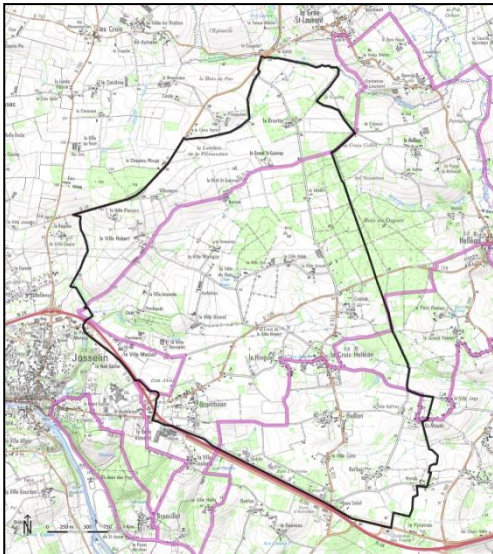
Le mélange d'essences et la variété entre les feuillus et les conifères participent également à faire du bois de Digoët un espace varié. Ils le caractérisent et offrent de véritables séquences forestières.



*Mélange d'essences et scènes forestières*

Cependant, même s'il est un bon motif de promenade, le bois de Digoët ne participe pas vraiment d'un réseau large de cheminements. De plus, certaines portions posent la question de l'espace privé ou public, où le promeneur ne semble pas forcément à sa place.

Une boucle existe et est référencée, mais elle emprunte des routes sans structure aménagée, sans liaison douce matérialisée. Les riches espaces naturels, vues lointaines, ruisseaux... de la commune pourraient devenir des moteurs et des prétextes à la mise en réseau de chemins.

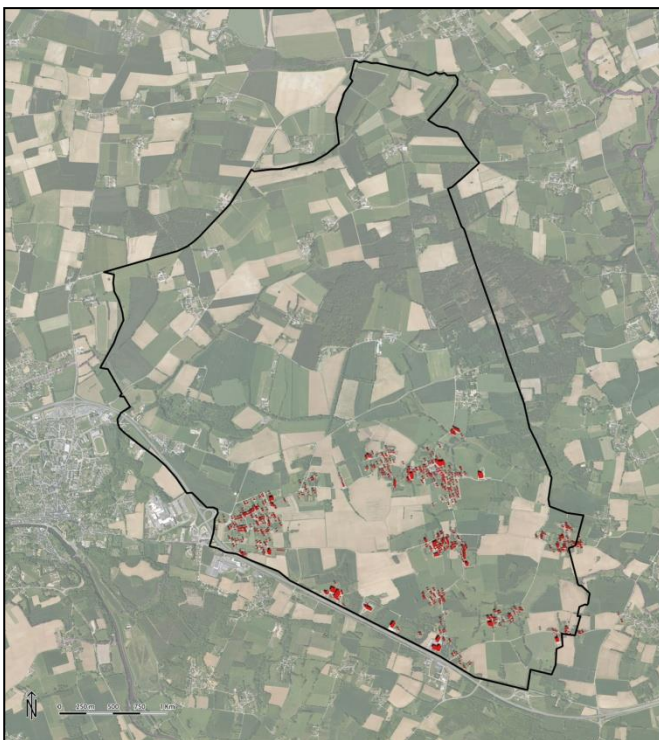


*Boucle de promenade référencée*

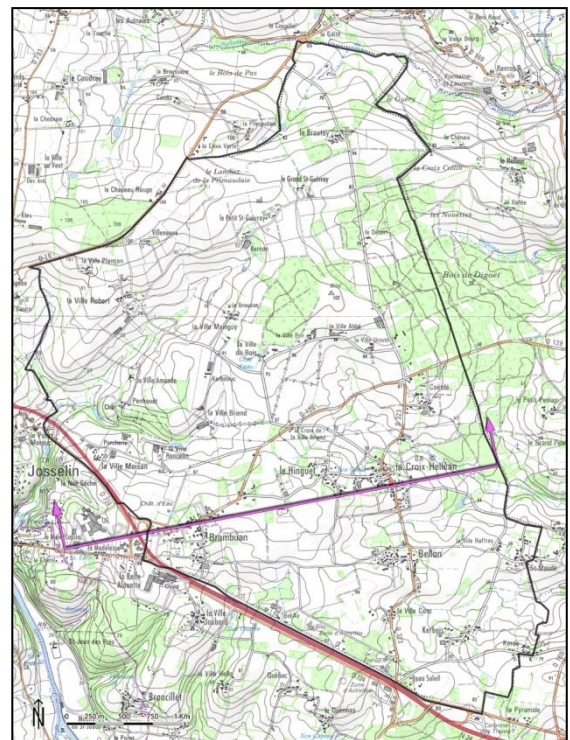


*Place du promeneur aux abords de certaines parcelles du bois*

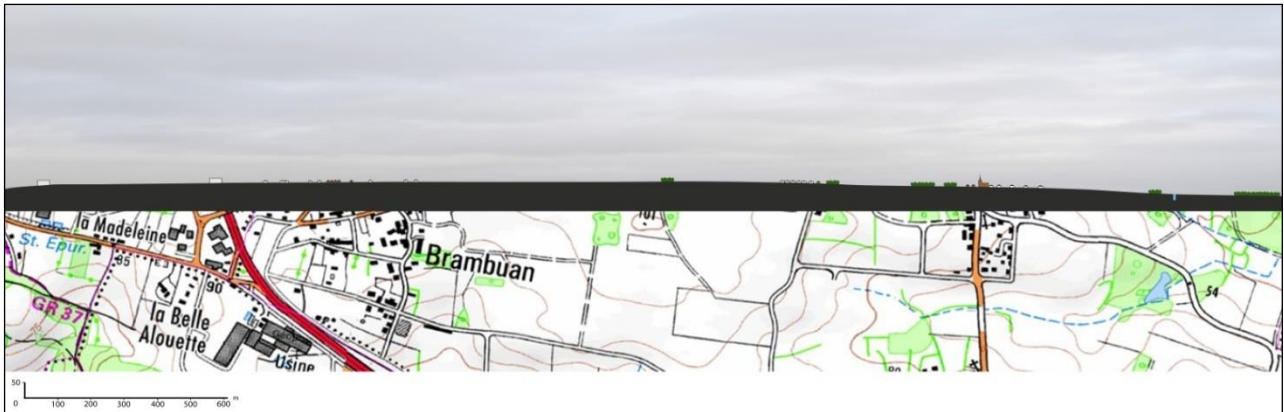
Le troisième plateau composant l'arrête dorsale de LA CROIX-HELLÉAN est urbain. En effet, il accueille les plus grandes zones d'habitations de la commune, dont le bourg.



*Une portion urbaine de l'arrête dorsale*



*Trait de la coupe suivante*



*Coupe sur le plateau urbain.*

On constate que des « grappes » d’îlots bâtis se sont développées dans cette partie du territoire communal, notamment le long des routes. On arrive quasiment à une situation de conurbation, entre le bourg et le Hinguet. Ces grappes se distinguent sur les hauteurs sud de la commune, et marquent le paysage. Elles révèlent un phénomène de mitage et d’étalement urbain évident.



*Un étalement urbain évident...*



*...impactant le paysage*



*Un plateau marqué par l’urbanisation et le mitage*

La couleur des pignons a également une importance en termes de perception. Les couleurs claires employées de manière quasi-systématique dans les nouvelles constructions sont également les plus impactantes. Elles marquent ainsi plus le paysage, et focalisent l'attention visuelle.



*Impact des pignons clairs*

On constate également des confrontations brutales entre les franges urbaines et le paysage ouvert des champs alentours. En effet, dépourvues de filtre, les nouvelles constructions s'imposent visuellement. Le risque étant la banalisation du paysage propre de la commune, par une urbanisation marquante, et « aseptisée ».



*Confrontation et banalisation*

On trouve sur la commune une solution d'intégration du bâti. En effet, la préservation de haies bocagères en limite urbaine crée un filtre végétal qui atténue l'impact des constructions, et les intègre dans le patrimoine bocager environnant. De plus, une réflexion sur l'altimétrie des futures constructions peut être intéressante (en évitant les hauteurs par exemple), ainsi que sur la couleur des pignons.



*Préservation de haies bocagères, nivellement et couleur des pignons : des réflexions pour intégrer le bâti*

**Les vallons** : les vallons se distinguent de loin. Ils apparaissent comme des repères visuels forts dans le paysage. Le relief en forme de « V » qu'ils ont forgé se lit et se comprend depuis les coteaux environnants.



*Un relief remarquable*

La ripisylve rend également remarquable et lisible la présence des ruisseaux. En effet, la continuité arborée que constitue la ripisylve permet de révéler le passage de l'eau.



*La ripisylve matérialise le tracé des ruisseaux*

Ce sont surtout ces deux éléments (relief et ripisylve) qui permettent d'identifier le passage de l'eau dans la campagne de LA CROIX-HELLÉAN. En effet, les ruisseaux sont souvent d'une ampleur très limitée. Ils constituent même parfois une zone humide, plus qu'un cours d'eau.



*La discrétion de certains ruisseaux*

Outre l'ampleur limitée des cours d'eau, c'est parfois le manque d'entretien et l'enfrichement des berges qui les rendent assez peu visibles.



*Manque d'entretien de certaines berges*

Les ruisseaux de LA CROIX-HELLÉAN ne font l'objet d'aucune promenade référencée. Ils constituent pourtant un potentiel intéressant, d'autant qu'ils sont assez présents sur le territoire communal.

**La RN 24** : la RN matérialise la frontière sud de la commune. De loin, son impact dans le paysage est assez limité. En effet, des filtres végétaux existent et permettent d'intégrer la RN dans le paysage agricole environnant. Quelques fenêtres sur la route existent, mais l'impact visuel de cette dernière se ressent surtout de près.





*Une RN intégrée de loin. Quelques fenêtres en s'en rapprochant*

Si la route est intégrée, les zones d'activités qui s'y sont collées ont par contre un impact plus important dans le paysage. La morphologie, les matériaux, et la taille des bâtiments dénotent avec les typologies alentours.



*Impact des zones d'activités*

La commune a un caractère rural. Ce dernier se perd un peu depuis la RN, encaissée par portion, qui propose un vocabulaire routier quasi-exclusif. Les fenêtres existantes sur la commune sont surtout destinées aux zones d'activités.



*Un vocabulaire routier dénotant avec le caractère rural de la commune Source : Google Street View*

**Les éléments verticaux** : certains éléments architecturaux ont un impact visuel, et deviennent de véritables

repères dans le paysage, permettant d'identifier LA CROIX-HELLÉAN depuis les communes environnantes. C'est ainsi que les châteaux d'eau et les bâtiments « Triskalia » marquent le paysage communal.



*Des éléments architecturaux identitaires*

## 4 Analyse urbaine, architecturale et patrimoniale

### 4.1 Organisation spatiale du bâti sur la commune

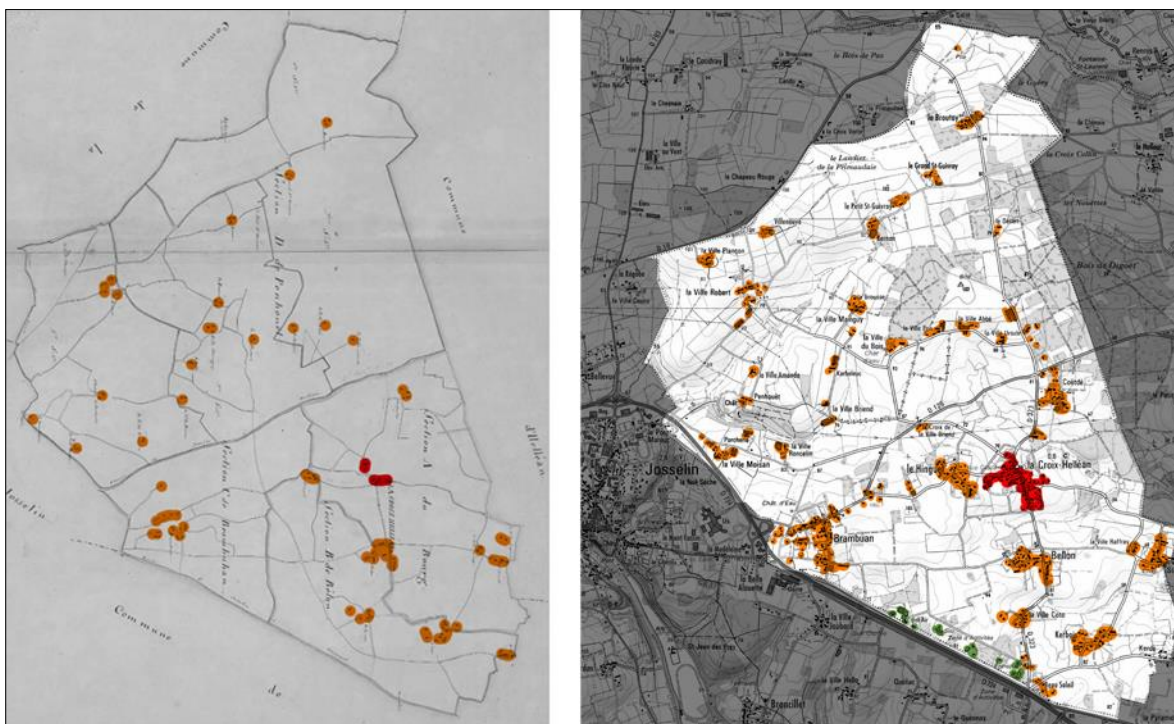
#### 4.1.1 Répartition du bâti : un territoire communal investi dans son ensemble



Sur la carte ci-dessus, sont signifiés :

- en rouge, le bourg de LA CROIX-HELLÉAN.
- en orange, les hameaux, les écarts, les bâtiments isolés et les exploitations agricoles.
- en vert, la zone d'activités de Bel Air située au sud du territoire communal.

On observe que la majeure partie des structures bâties se situe au sud de l'axe est/ouest formé par la RD 129. Le nord du territoire est moins investi.



*Évolution de la tache urbaine depuis la fin du XIXème siècle.*

*À gauche : cadastre napoléonien. À droite : cadastre actuel.*

La commune de LA CROIX-HELLÉAN s'est fortement développée depuis la fin du XIXème siècle. Sur le cadastre napoléonien, le bourg est quasi-inexistant : il s'agit de l'église et son enclos paroissial ainsi que quelques corps de bâtiments. On ne peut alors pas parler d'un bourg en tant que tel (pas de ramification d'un réseau de voiries, pas de continuité de bâti).

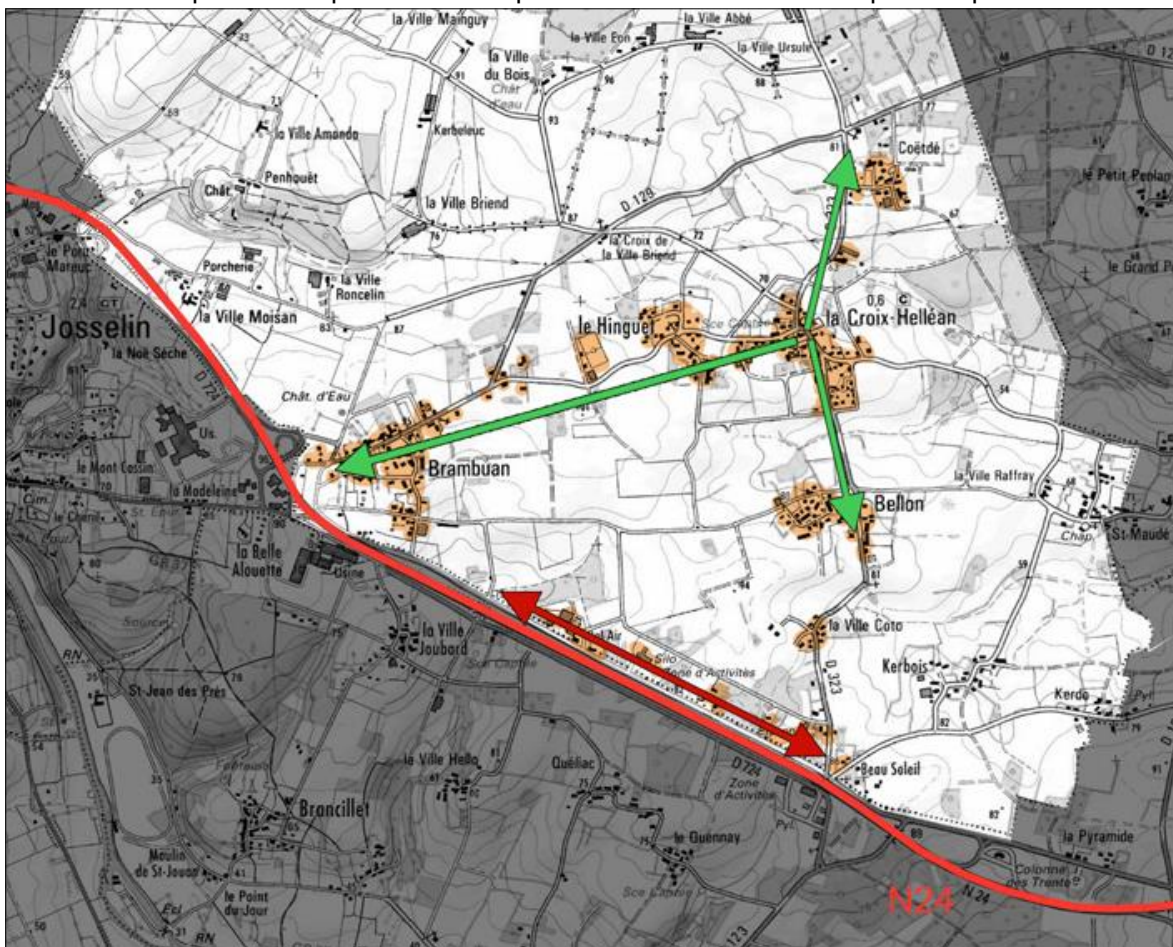
On notera qu'alors, Brambuan à l'ouest, et Bellon au sud, sont des structures urbaines plus constituées que le bourg.

On remarquera également que tous les autres hameaux existants aujourd'hui sont présents dès le XIXème siècle : la Ville Coto, Kerbois, la Ville Raffray, Coëtdé, la Ville Robert...

Seule la zone d'activités de Bel Air constitue une implantation récente, conditionnée par la création de la RN 24.

### 4.1.2 Une conurbation constituée du bourg et de ses hameaux connexes

LA CROIX-HELLÉAN présente la particularité de posséder des hameaux conséquents à proximité du bourg :



- Brambuan, à l'ouest, aussi voire plus conséquent aujourd'hui que le bourg lui-même.
- le Hinguet, situé entre Brambuan et le bourg et tendant à s'y rattacher.
- Bellon, au sud du bourg, hameau particulièrement important notamment en raison des covisibilités entre le bourg et lui.
- Coëtédé, au nord du bourg.

Brambuan, le Hinguet et le bourg se positionnent le long du même axe routier est/ouest. De même, Bellon, le bourg et Coëtédé créent un enchaînement de structures urbaines suivant l'axe nord/sud.

Le développement urbain s'est donc effectué vers trois directions, créant une commune constituée de quatre pôles d'importance : le bourg, le Hinguet, Brambuan et Bellon. Il s'agit d'un phénomène de conurbation, puisque plusieurs pôles tendent à se rejoindre.

Par sa proximité renforcée par la création de nouvelles constructions vers le bourg, le Hinguet tend ainsi à être intégré au bourg.



Sur la carte ci-dessus, sont signifiés en rouge les équipements publics. S'ils sont majoritairement localisés dans le bourg, le positionnement du terrain de sport, entre le Hinguet et Brambuan, tend à renforcer la conurbation est/ouest.

Il est donc important d'étudier le bourg en y associant tous ces hameaux.

On note également la présence d'autres hameaux conséquents dans la partie sud du territoire communal : Saint-Maudé, la Ville Raffray, la Ville Coto, Kerbois...

La zone d'activités de Bel Air, quant à elle, se développe en formant un cordon étiré le long de la RN 24, celle-ci offrant une vitrine aux entreprises.

### **Enjeux :**

- **Limiter l'étalement urbain en dehors du bourg afin de préserver le statut de centre urbain pour le bourg.**
- **Concilier le développement urbain avec la limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles en :**
  - **Recherchant les opportunités foncières disponibles dans l'enceinte du bourg, avant tout projet de nouvelle urbanisation.**
  - **Construisant en fermeture de la structure urbaine existante afin de préserver les zones de pâtures restantes dans la structure périurbaine.**

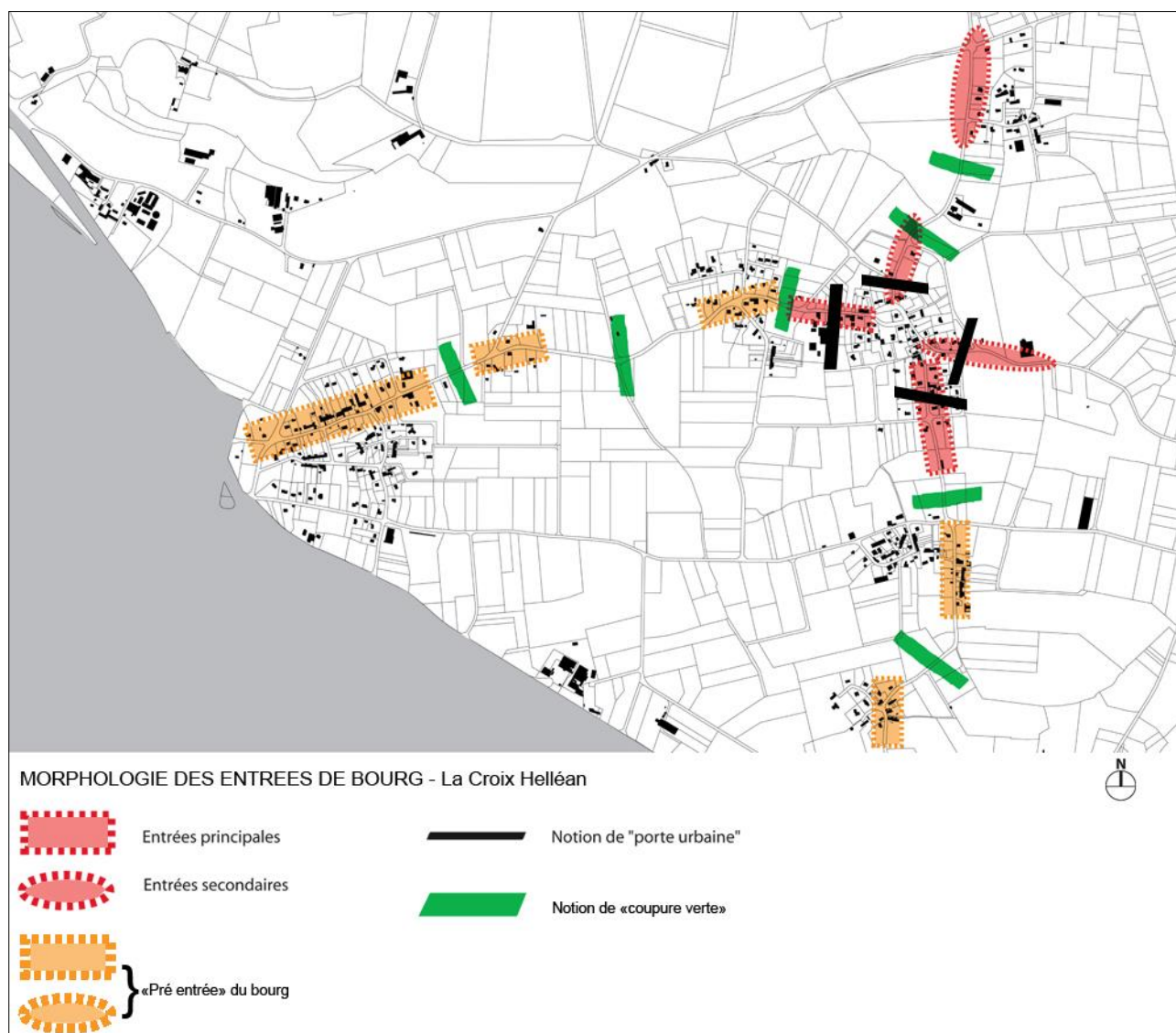
## 4.2 Organisation et structure du bourg

Dans cette partie, on associera le bourg et le hameau du Hinguet.

### 4.2.1 Perception des entrées de bourg et des limites urbaines

Les entrées de bourg offrent souvent la première image de celui-ci. Elles participent à la construction de son identité.

Il s'agit donc d'espaces clés dans la lecture et la perception que l'on peut avoir d'un bourg. Les limites et les rapports qui s'établissent entre le bâti et le non-bâti sont des enjeux paysagers primordiaux : ils constituent une façade ouverte sur le grand paysage.



Sur la cartographie ci-dessus, sont signifiées les entrées de ville et les portes urbaines.

Ces dernières sont signifiées par une barre noire transversale à la voie. Il s'agit de l'endroit où l'on a le sentiment d'être entré dans le bourg. Il s'agit d'un lieu de basculement dans la sensation spatiale. Cette notion peut résulter de plusieurs paramètres : topographie, vues, masques, typologie du bâti, ralentissement dans la vitesse des véhicules, usages et traitement de la voirie par rapport aux piétons et aux cycles...

LA CROIX-HELLÉAN possède la particularité de présenter des « pré-entrées » constituées par les hameaux implantés sur les voies d'accès au bourg. L'accès au bourg s'effectue uniquement par la traversée de ces hameaux (Brambuan puis le Hinguet par l'ouest, la Ville Coto puis Bellon au sud, Coëtdé au nord). Cet accès est donc rythmé par une alternance de structures construites et de coupures vertes, qui perturbe la lecture des entrées de bourg car on a sans cesse l'impression d'être entré dans celui-ci.

L'omniprésence de la vision du clocher permet cependant de se localiser vis-à-vis du bourg.

Le bourg de LA CROIX-HELLÉAN possède :

- 3 entrées principales :
  - o l'entrée ouest depuis Josselin.
  - o l'entrée sud depuis Bellon.
  - o l'entrée nord depuis Coëtdé.
- 1 entrée secondaire :
  - o l'entrée est depuis Saint-Maudé.

#### **Entrée ouest depuis Josselin :**



*Accès depuis la 4 voies : de larges voiries.*



*Brambuan : une voirie qui n'incite pas les véhicules à ralentir et pose des problèmes de sécurité pour les usagers du hameau.*



*Présence visuelle constante du château d'eau qui apparaît comme un point de repère dans le paysage.*

#### **Entrée nord depuis Coëtdé :**



La maison au premier plan pourrait marquer l'entrée du bourg. Le champ la séparant de l'enclos de l'église présente un potentiel d'urbanisation intéressant sous condition de présenter un front construit sur la voie et de préserver des vues sur l'église.



**Entrée sud depuis Bellon :**



*Impact visuel important des maisons implantées à flanc de relief.*

À gauche, la maison ne construit pas l'entrée de bourg, présentant l'arrière de son jardin sur l'entrée du bourg. Le clocher n'étant pas perceptible depuis cette entrée, on ne sait pas si on entre dans le bourg ou dans un hameau comme précédemment.

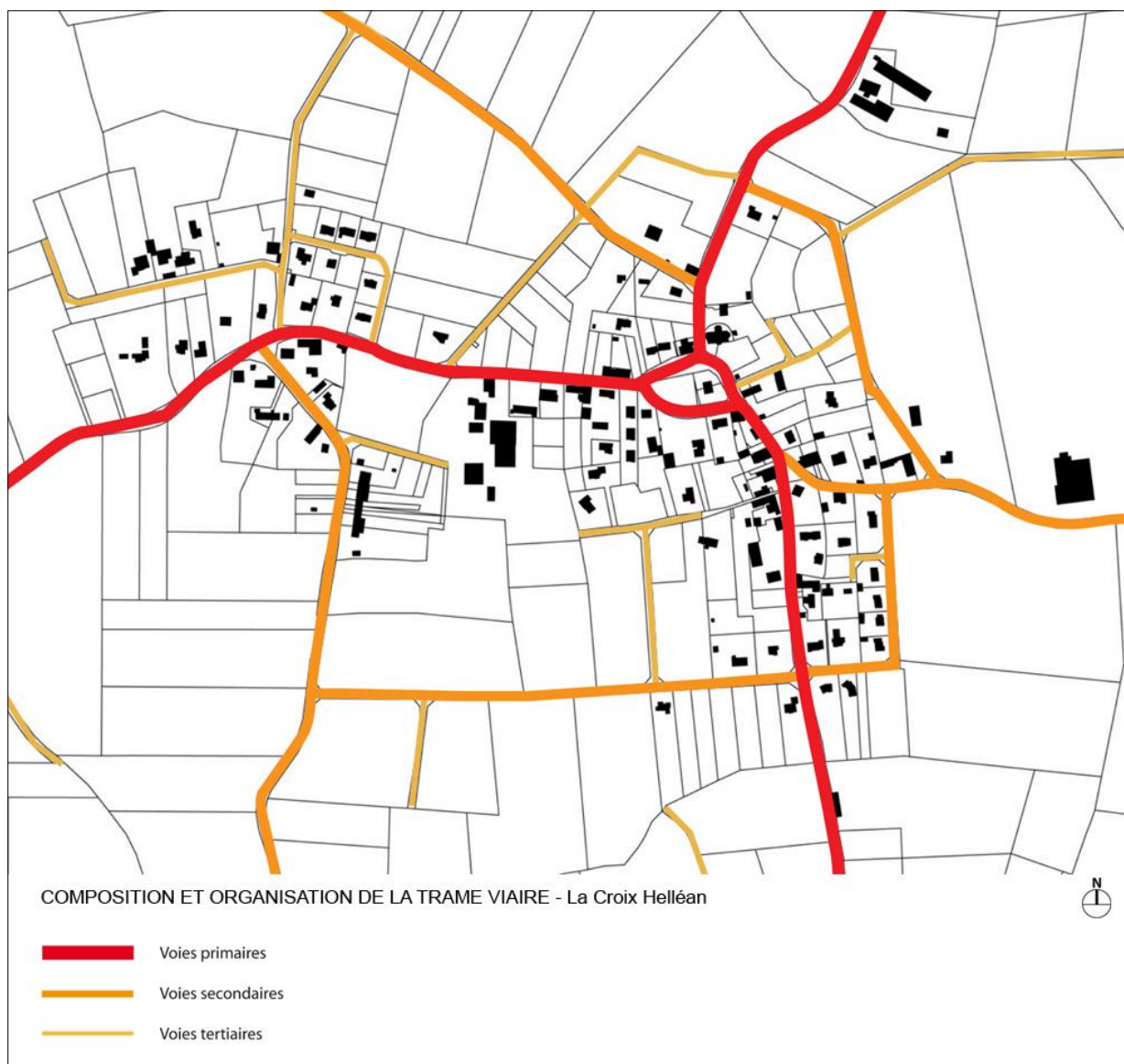
**À retenir :**

- **Limiter l'étalement urbain le long des voies d'accès au bourg afin de stopper l'étirement**

**des entrées sur la campagne.**

- **Conserver et mettre en valeur les cônes de vue sur le grand paysage.**
- **Adapter les chaussées existantes afin d'offrir une place sécurisée et sécurisante aux piétons et aux cycles.**
- **Travailler sur des liaisons douces (piétons/cycles) avec les hameaux proches.**
- **Assurer une transition de qualité entre l'espace urbanisé et l'espace agricole en valorisant les entrées de bourg.**
- **Structurer la lisière urbaine et la pérenniser (motifs d'articulation paysagère : chemins de promenade, murs, bosquets...).**

#### 4.2.2 Fonctionnement du système viaire et place de la voiture



La voirie et les espaces publics constituent la base de l'espace urbain sur laquelle s'appuie la trame bâtie. La variété et la richesse de la trame viaire (son dimensionnement, son traitement), la diversité et la qualité des espaces publics (places, circulations piétonnes...) participent grandement à la qualité du cadre de vie et à

l'animation du bourg.

Le réseau de voiries primaires comprend plusieurs types de voies :

- les voies fondatrices de l'espace urbain dites voies primaires (il s'agit de celles sur lesquelles la structure urbaine s'appuie pour se développer). Il s'agit des voies les plus empruntées par les véhicules.
- les voiries dites secondaires sont les voies effectuant des bouclages, en reliant deux voies principales par exemple.
- les voiries dites tertiaires sont les derniers maillons d'un système viaire. Elles comprennent les impasses, les venelles, les culs-de-sac...

Il serait intéressant de continuer la ramification des voiries du bourg au travers des opérations d'aménagement futur afin de créer ou de conforter des liaisons entre les différentes parties du bourg. Il s'agirait par exemple de créer :

- un débouché au sud de l'impasse Sainte-Anne afin de relier l'impasse des Camélias.
- une liaison entre la rue de Hervouet et l'impasse des Camélias par le biais du chemin préexistant.



Le système viaire actuel du bourg s'est assez peu ramifié, si on le compare aux voies existantes du cadastre napoléonien.

Le système viaire de LA CROIX-HELLÉAN se caractérise par une absence de trottoirs sur un grand nombre de voies. Celles-ci sont un espace mixte pour les piétons et les véhicules, conférant aux voiries du bourg un aspect

rural qualitatif (photos 2, 3 et 5).

On note sur le bourg la présence d'une venelle (photo 4).

L'espace de la place principale est quant à lui relativement indéterminé : la maison pavillonnaire isolée et le parc la jouxtant créent un rond-point. La voirie, très large, mériterait d'être qualifiée car il s'agit aujourd'hui d'un vaste aplat goudronné sur lequel il est difficile de se positionner (photo 1 et photo ci-dessous).



### **Enjeux :**

- **Qualifier certains espaces urbains autrement que pour le « tout voiture » et notamment la place principale.**
- **Donner une place de qualité aux piétons.**
- **Travailler sur la perméabilité des sols et l'écoulement des eaux.**

### **4.2.3 Inventaire des capacités de stationnement**



L'inventaire des capacités de stationnement montre qu'il existe environ 100 places de stationnement sur le bourg de LA CROIX-HELLÉAN :

- une cinquantaine autour de la mairie,
- une trentaine en face de l'école,
- une vingtaine à côté du terrain de football.

Les possibilités de mutualisation de ces capacités sont relativement faibles étant donné la dispersion de chaque poche de stationnement.

#### **4.2.4 Composition et analyse du tissu urbain**

##### **> Composition du tissu urbain**

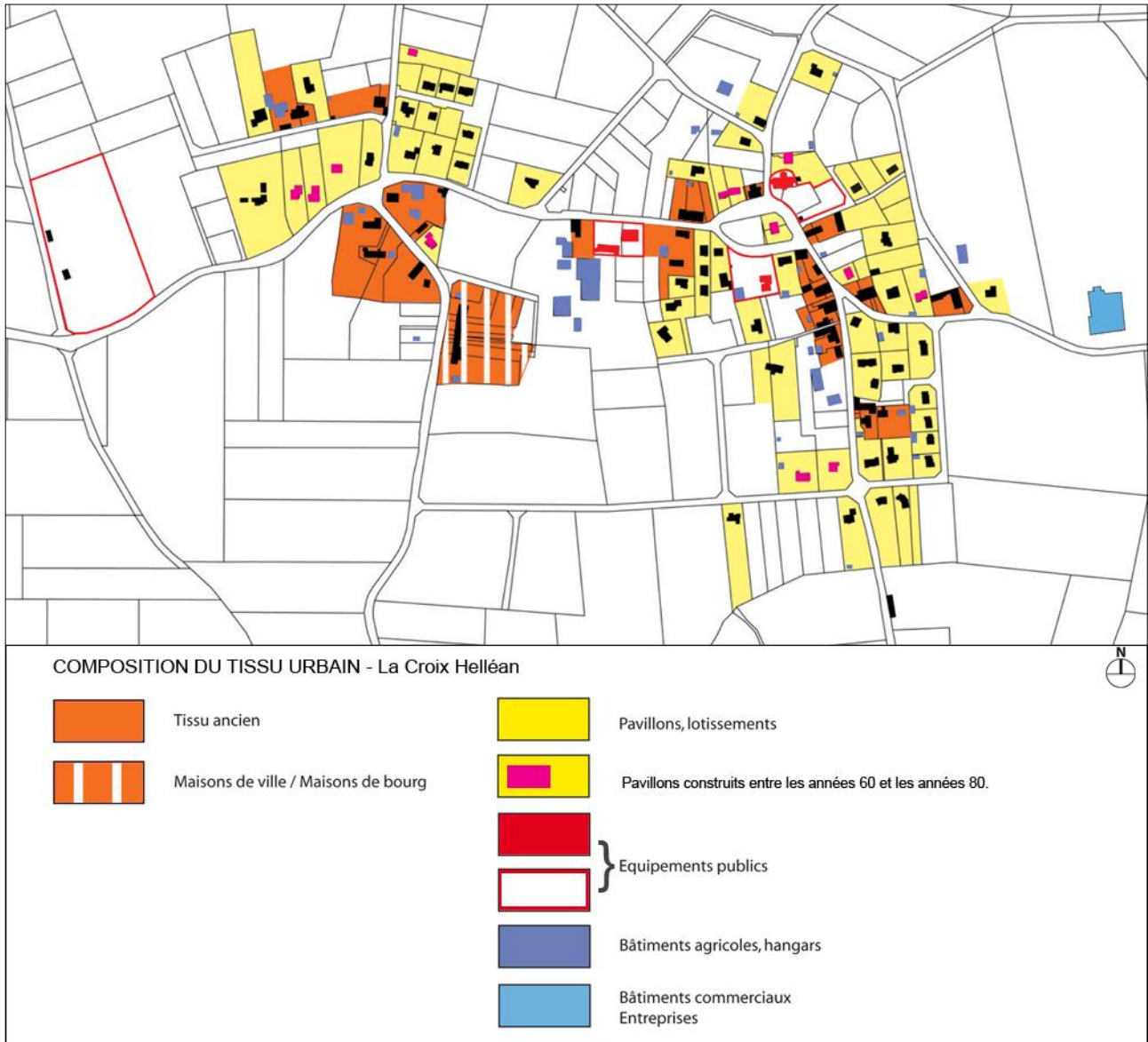
Le bourg possède peu de bâtiments anciens (rue des Camélias et entrée de la place de la mairie depuis la rue Sainte-Anne).

On note également la présence de fermes sur le hameau du Hinguet ainsi que des maisons accolées. Une ferme en activité effectue la liaison entre le bourg et le hameau du Hinguet. Dans le cadre de futures opérations urbaines, il conviendra de s'interroger sur son devenir.

Le reste du tissu urbain du bourg est constitué de maisons individuelles issues soit :

- d'opérations de lotissements (rue de Tudo ou rue du Puits par exemple).
- d'opportunités foncières (maison en entrée de bourg depuis Coëtdé par exemple).

D'autre part, le bourg possède de nombreux espaces libres de construction dans son enveloppe urbaine. Il s'agit de jardins de très grandes parcelles de maisons individuelles ou de champs.



**Enjeux :**

- **Tenir compte des espaces potentiellement « mutables » en cœur de bourg pour la création de nouvelles constructions.**
- **Veiller à une mixité de fonctions au sein d'un même tissu urbain (pas uniquement de l'habitat par exemple).**
- **Construire en remplissage des dents creuses et en fermeture de la structure urbaine et connecter les éléments par des liaisons douces.**
- **Travailler sur le renouvellement urbain en rénovant le bâti existant.**

### > Analyse des différents tissus urbains à vocation d'habitat

Il s'agit ici de comprendre le fonctionnement de ces différents tissus urbains, la qualité de vie et d'usage ainsi que la consommation d'espace qui en découlent.

Cela revient à appréhender la question de la densité urbaine ou bâtie sous deux grands aspects :

- la densité réelle, que l'on peut quantifier. On parle de nombre de logements, de surfaces de terrains et de typologies de logements. Mais cet aspect ne recouvre qu'un volet de la notion de densité.
- la densité vécue, qui est la perception que l'on a des hauteurs de bâtiments, des fermetures visuelles, de la monotonie ou non du lieu, de l'usage de l'espace public... Cette notion de densité perçue ou ressentie est très importante car elle permet de qualifier un lieu en lui conférant ou non une identité.

Pour étudier les différents tissus urbains de LA CROIX-HELLÉAN, on utilise des échantillons d'un hectare (100x100m) sur lesquels une analyse de plusieurs paramètres est réalisée.

Nous pouvons observer quatre types de tissus urbains :

- le bourg ancien.
- les maisons en bande.
- le pavillonnaire issu de lotissements.
- les maisons construites le long des voies.



Localisation des échantillons

	Bourg ancien	Maisons en bande	Tissu pavillonnaire	Maisons le long des voies
Nombre de logements à l'hectare (fourchette)	Entre 10 et 15	Entre 8 et 12	Entre 5 et 10	Entre 1 et 5
Taille moyenne de la parcelle	300m <sup>2</sup>	400m <sup>2</sup>	900m <sup>2</sup>	+ de 1000m <sup>2</sup>
Typologie des logements	Variée du T2 au T5	Variée du T3 au T5	T4/T5	T4/T5



### **Le bourg ancien**

L'architecture ancienne est peu présente dans le bourg.

#### Caractéristiques urbaines :

- Un bâti souvent implanté en mitoyenneté et en bord de voirie. Il s'agit des maisons de bourg. Certaines sont sans recul par rapport à la rue, d'autre présentent leur jardin clos sur la rue. Elles présentent toujours une continuité bâtie intéressante car très structurante pour l'espace public de la rue.
- Parcelles s'étirant dans la profondeur pour les maisons de bourg (la largeur sur voie est toujours la plus petite).
- Les maisons possèdent toutes une façade publique et un arrière privatif, facilement identifiés.
- Les jardins situés à l'arrière des maisons sont d'un seul tenant et préservent l'intimité de leurs occupants lorsqu'ils sont situés à l'arrière.

#### Caractéristiques architecturales :

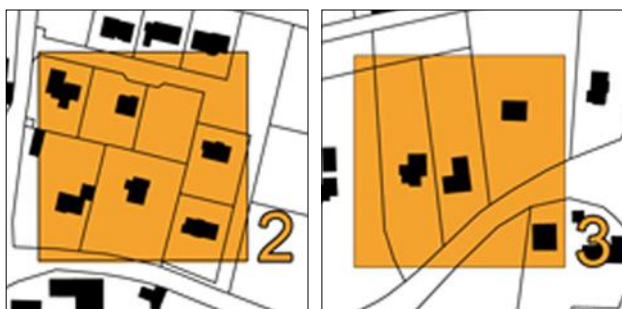
- Des façades en pierre apparente ou en terre (donc des teintes globales de façades relativement soutenues et sombres).
- Des hauteurs et un volume commun liés au type de bâti : une volumétrie simple variant du RDC+combles au RDC+1+combles et présentant très peu de décrochés de façades.
- Une architecture relativement homogène avec des baies présentant des proportions verticales à entourage et linteau de pierre. Le linteau peut parfois être en bois. Les baies de l'étage s'alignent et sont centrées avec celles du rez-de-chaussée. Les toitures sont couvertes d'ardoises naturelles.
- Les lucarnes, lorsqu'elles existent, sont en nombre limité et s'alignent avec les baies des étages inférieurs.
- Pas ou rarement de garage couvert ouvrant sur la chaussée.

#### Impacts sur l'environnement :

- Un bâti peu consommateur d'espace car l'implantation s'effectue sur des parcelles relativement petites.
- Économie sur les réseaux, car linéaire limité.



Il est nécessaire de porter une attention particulière aux rénovations et extensions sur ce type de bâti. Sur la photo du centre à droite, les baies créées sur le pignon, de format carré, ne reprennent pas les proportions verticales du bâti ancien et dénotent avec l'allure générale du bâtiment. Sur la photo du bas à droite, les coffres de volets roulants ainsi que les menuiseries en PVC blanc dénotent fortement avec l'esprit du bâtiment. Il convient toujours de privilégier les teintes de menuiseries foncées sur ce type de bâtiments.



### Maisons pavillonnaires et maisons le long des voies

Le bourg est aujourd'hui majoritairement constitué de maisons individuelles. Différentes typologies se succèdent en fonction de l'âge des lotissements. Elles possèdent cependant des caractéristiques constantes que l'on peut également rapprocher des maisons construites le long des voies.

#### Caractéristiques urbaines :

- Un bâti implanté en retrait de la voirie (environ 5 m) au centre de la parcelle. Il est parfois mitoyen sur un côté.
- Ce bâti structure peu l'espace public.
- Parcelles présentant un linéaire conséquent sur la voirie.
- Les jardins situés autour des maisons sont morcelés et préservent peu l'intimité de leurs occupants.

#### Caractéristiques architecturales :

- Maisons de gabarits et de hauteurs variables.
- Façades en enduits clairs, visibles de loin dans le grand paysage.
- Maisons types peu contextualisées dans l'environnement du bourg.

#### Impacts sur l'environnement :

- Consommation d'espace très importante.
- Important linéaire de réseau à la charge de la commune (eau, électricité...).
- Largeur de la voirie souvent surdimensionnée et doublée d'espaces verts conséquents à la charge de la collectivité.



Les maisons le long des voies sont fortement consommatrices d'espace et génèrent de très longs linéaires de réseaux à la charge de la commune.

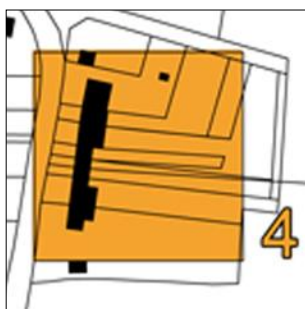
*Ci-contre : maison construite sur deux terrains à bâtir.*



*Entrée monumentale et grand linéaire de voirie pour atteindre la maison en arrière-plan.*



*L'architecture doit s'adapter à la topographie et non l'inverse. Ici, beaucoup de terrassement pour la création d'une plateforme afin de permettre l'implantation d'une maison issue d'un plan « type ».*



### Les maisons en bande

LA CROIX-HELLÉAN présente deux types de maisons en bandes : l'un historique, Rue du Hervouet, et l'autre, rue des Camélias, avec des maisons jumelées.



*Il s'agit, rue de Hervouet, d'un bâti ancien présentant un « front bâti » intéressant. On notera la présence de jardinets avant et arrière.*



*Rue des Camélias : la mitoyenneté est assurée par les garages. On note également la présence de jardinets à l'avant et à l'arrière des maisons.*

#### Caractéristiques urbaines :

- Elles présentent une façade publique et une autre, plus privée, en arrière de parcelle.
- Le projet fait dans la plupart des cas l'objet d'une opération de permis de construire groupé. Il s'agit de diviser une assiette foncière globale en lots individuels. Cette opération permet de rationaliser la parcelle initiale et les voiries l'irriguant (notamment la largeur de celles-ci).
- Parcellaire de largeur variable mais souvent de forme allongée et perpendiculaire à la voie.
- Petit jardinet avant et jardin arrière en longueur.
- Habitat moyennement dense.
- Ce type d'habitat crée un espace public structuré si la voie est construite des deux côtés.

**Principaux enjeux liés aux tissus urbains de LA CROIX-HELLÉAN :****Au sein du tissu ancien :**

- **Préserver et mettre en valeur le tissu ancien constitutif de la commune.**
- **Préserver la cohérence architecturale des constructions (gabarits, toitures, matériaux, ordonnancement et proportions des baies).**
- **Travailler des possibilités d'extensions du bâti ancien.**

**Au sein du tissu pavillonnaire existant :**

- **Penser à l'harmonisation des nouvelles constructions, leur insertion dans le paysage urbain, en particulier au niveau des toitures, des volumes, du rapport à la rue, aux clôtures...**
- **Penser aux possibilités d'évolution pour les constructions existantes (extensions en limite de propriété).**
- **Penser à quelques possibilités de constructions raisonnées dans les plus grands reliquats d'espaces verts (jardins, champs).**
- **Travailler les articulations entre les zones construites et les terres agricoles les jouxtant.**

**Au sein des nouvelles zones à urbaniser :**

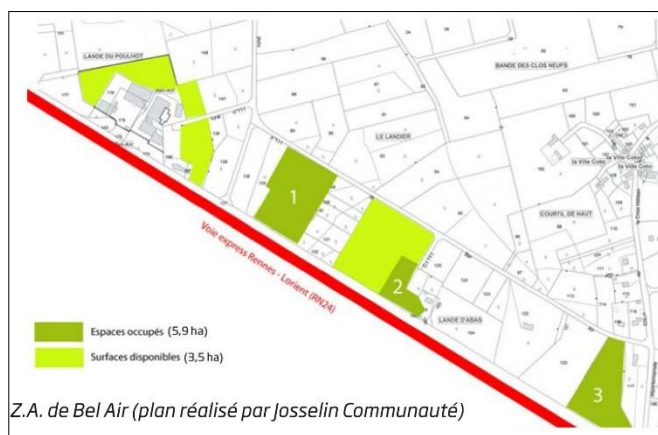
- **Travailler les nouvelles zones en connexion à la fois avec le bourg et les infrastructures communales (proximité, création de liaisons douces...).**
- **Travailler sur un urbanisme plus économe en termes de foncier tant au point de vue de la parcelle que des espaces verts publics.**
- **Travailler sur des typologies d'habitat variées qui permettent de répondre à des besoins différents et donc assurer une mixité sociale sur la commune.**
- **Construire en remplissant les dents creuses avant d'étendre le territoire bâti communal.**
- **Travailler sur des projets en considérant la topographie (positionnement des accès, orientation, jeux de niveaux...).**
- **Travailler sur des règlements par zones qui harmonisent l'aspect architectural des constructions entre elles.**
- **Travailler sur des matériaux et des teintes intégrant plus facilement les constructions au paysage (privilégier les teintes soutenues au détriment des enduits clairs).**

### 4.3 Le bâti hors du bourg

#### 4.3.1 La zone d'activités de Bel Air

La zone d'activités de Bel Air se situe à la limite sud du territoire communal. Elle longe la voie express reliant Rennes à Lorient, ce qui lui offre un effet « vitrine » non négligeable et une facilité d'accès pour les véhicules lourds.

La zone d'activités possède de grands espaces inoccupés disponibles à la construction (3,5 ha) et présente des constructions de volumes et de typologies disparates : petits bâtiments de commerce et grands silos de stockage. Les terrains vacants alternent avec les terrains bâtis, ce qui donne à la zone d'activités une image un peu délitée depuis la voie express.



*Ci-dessus : magasin de meubles.*

*Ci-contre : silos de stockage agroalimentaire.*

Dans l'élaboration du PLU, il faudra s'interroger sur les volumétries des bâtiments ainsi que sur la nature des matériaux, afin d'arriver à une cohérence de perception.

### 4.3.2 Analyse de hameaux

LA CROIX-HELLÉAN possède de nombreux hameaux. L'analyse porte sur les principaux et les plus caractéristiques du territoire communal, à savoir Brambuan, Bellon, et la Ville Robert.

Les remarques effectuées sur ces hameaux sont également applicables pour les autres hameaux de la commune.

#### **Brambuan**

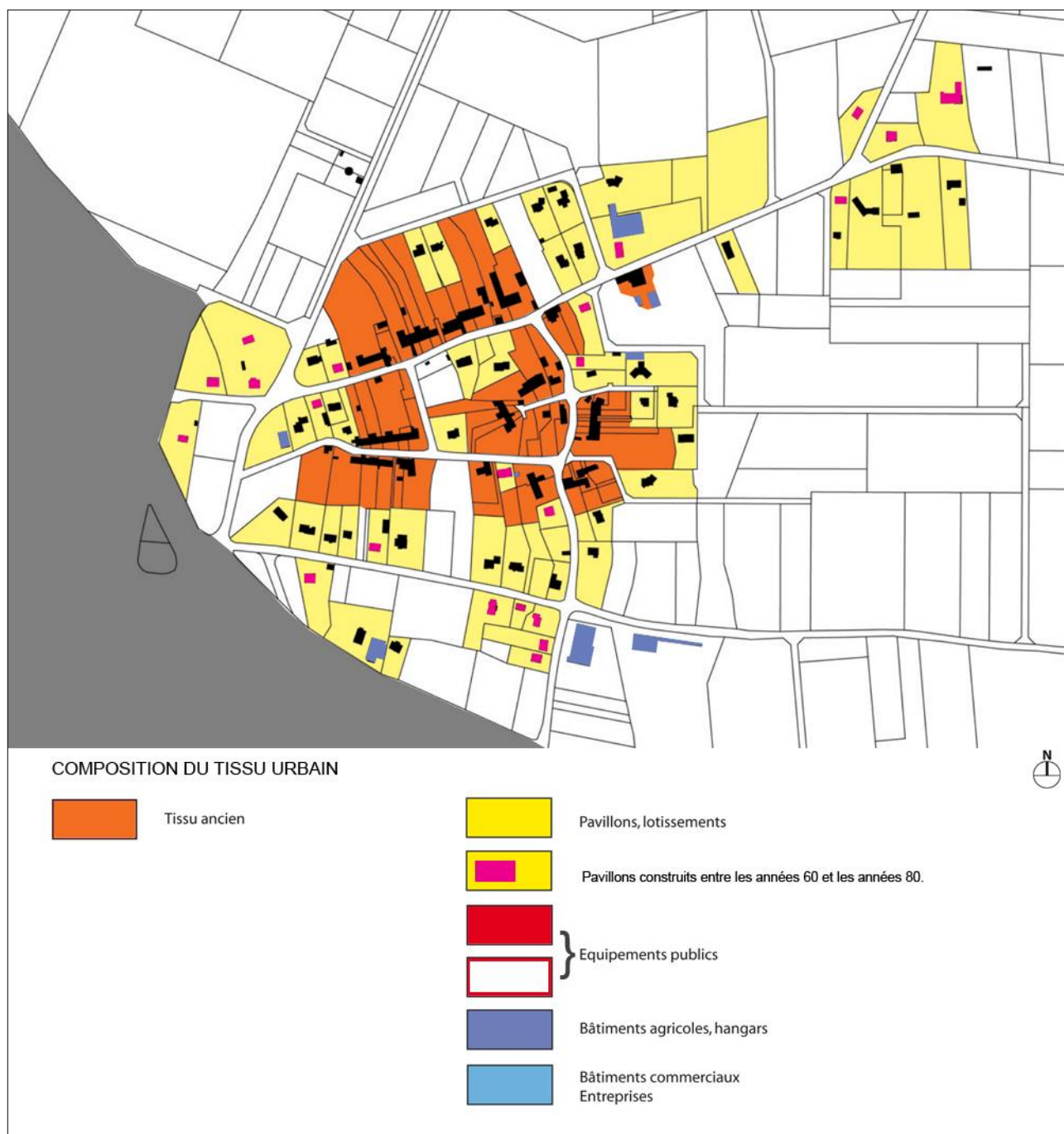


*Ci-contre, cadastre napoléonien du hameau de Brambuan.*

Brambuan constitue une particularité du territoire communal de LA CROIX-HELLÉAN. Il s'agit d'un hameau historiquement plus important que le bourg.

Situé à proximité immédiate de Josselin, Brambuan s'est développé au cours du XXème siècle. Il est aujourd'hui plus conséquent que le bourg.

Les constructions s'organisent en bandes de maisons, présentant des jardinets avant sur l'espace public et des jardins ou espaces verts communs sur les arrières. On observe une organisation en cours au centre du hameau. D'autre part, on remarquera le découpage en lanière du parcellaire, souvent caractéristique de terres agricoles de bonne qualité.



Aujourd'hui, le bâti ancien reste bien présent au cœur du hameau. Leur état et les restaurations sont de qualité variable (présence d'extensions disparates). Certaines conservent bien l'esprit du bâti (murs en pierres, menuiseries et volets battants en bois > photo 4), alors que d'autres offrent un résultat plus contrasté (présence de vérandas > photo 6, volets roulants PVC et enduits > photo 5) qui dénature parfois l'aspect de ces anciennes maisons.

Certaines maisons présentent un état de ruine avancée (photo 3).

On notera le nombre conséquent de maisons construites entre les années 60 et les années 80. Ces maisons présentent une typologie facilement reconnaissable : elles sont souvent construites sur un sous-sol partiel ou complet et au milieu de la parcelle.

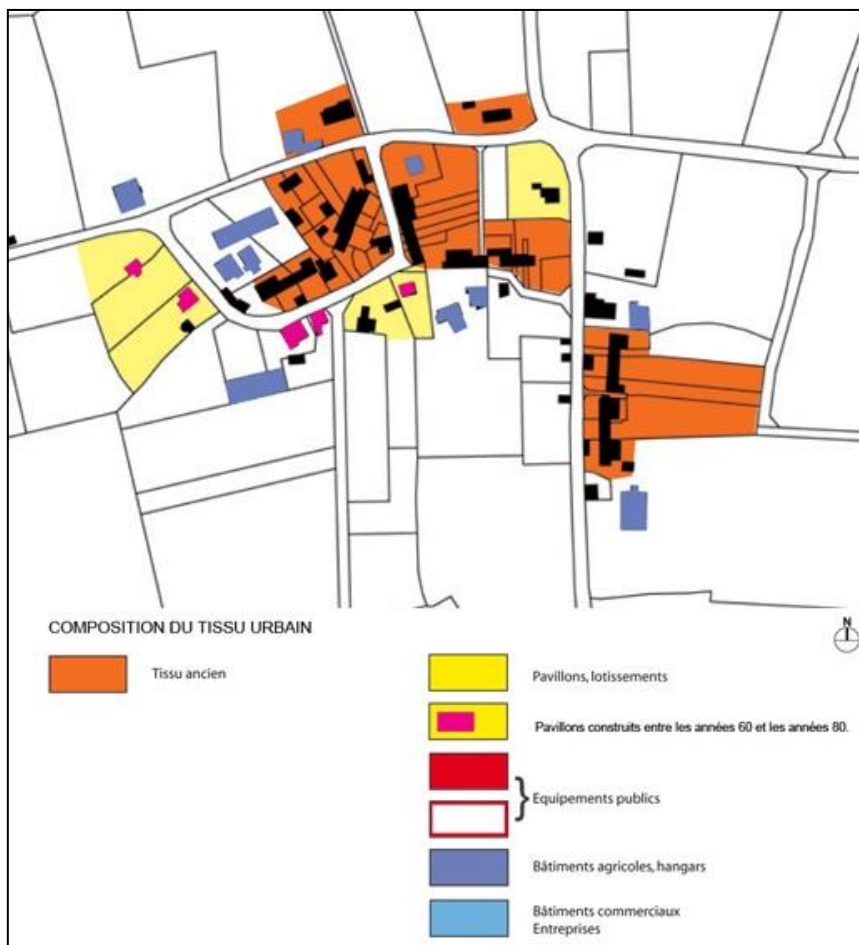
L'enjeu majeur pour Brambuan consiste aujourd'hui à conserver le caractère du bâti ancien et contenir les constructions neuves. Il s'agit également de conserver les espaces verts restants dans l'emprise du hameau.



**Bellon**



Bellon est également un hameau historique de LA CROIX-HELLÉAN. Il possède un patrimoine bâti et religieux important (sous forme de croix). On notera la configuration de longues bandes de bâti. Et le découpage du parcellaire en lanières.



Aujourd'hui, Bellon a conservé son bâti ancien, même si une partie de celui-ci reste vacant. On note la présence de quelques constructions plus contemporaines. Celles-ci, par leur implantation notamment, ont un impact conséquent sur la perception du hameau.



*Ci-dessus et ci-contre, maisons en bande restaurées et habitées.*



L'implantation malheureuse d'un seul bâtiment peut, comme la maison du fond ici, à la fois boucher une vue et dénaturer le cachet d'un lieu. Cette maison isolée et décontextualisée ne reprend pas les codes des bâtiments alentours.

## **La Ville Robert**



La Ville Robert est un hameau important du nord du territoire communal. Situé sur un relief, il est perceptible de loin.

Comme pour Brambuan et Bellon, on observe que le bâti ancien s'organise en bandes.



*La Ville Robert depuis le château de Penhouet : impact important des enduits clairs sur le grand paysage.*



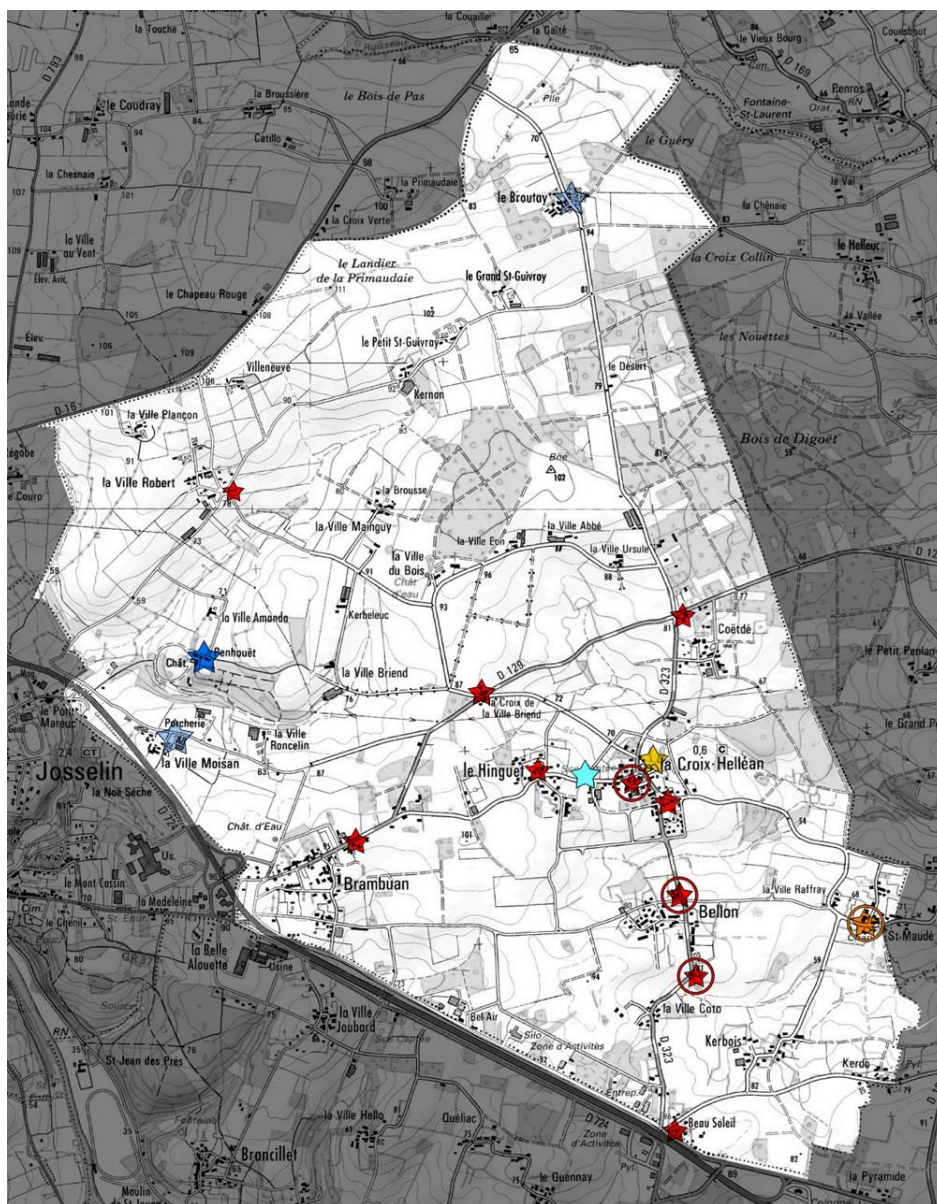
*Au cœur un hameau de la Ville Robert : nouvelle maison en construction. Cette maison ne s'intègre pas esthétiquement et fonctionnellement au hameau. Elle présente un plan carré, des toitures à croupe, des enduits clairs et des baies horizontales.*

### **À retenir pour les hameaux :**

- **Prendre en compte et réinterpréter le bâti traditionnel dans les constructions neuves (bâti en longueur dessinant des lignes de faitage, ouvertures de baies verticales...).**
- **Bannir les enduits clairs dans les projets (neufs, extension, rénovation).**
- **Tenter de rénover le bâti existant tombant en désuétude.**

## 4.4 Le patrimoine architectural et paysager

La commune possède 7 monuments inscrits à l'inventaire des monuments historiques. Il s'agit de croix et de calvaires répartis sur le territoire communal, ainsi que de la chapelle Saint-Maudé. Outre ces monuments inscrits et protégés, LA CROIX-HELLÉAN possède un patrimoine architectural, que l'on qualifie de petit patrimoine, qui en fait sa richesse et qu'il convient de connaître afin de le respecter et de le conserver.



LOCALISATION DES ELEMENTS DE PATRIMOINE - La Croix Helléan

- ★ Elément de patrimoine remarquable
- ★ Elément de patrimoine inscrit au registre des Monuments Historiques
- ★ Croix de chemin ou calvaire
- ★ Fontaine votive
- Chapelle
- ★ Manoir
- ★ Eglise paroissiale
- ★ Château

*Repérage des éléments de patrimoine remarquables à l'échelle communale.*

### 4.4.1 Le patrimoine religieux



Église paroissiale Saint-Croix  
17ème, 18ème et 19ème siècles



Chapelle Saint-Maudé  
Lieu-dit Saint-Maudé  
15ème siècle (portant l'année 1431)  
Inscrit aux Monuments Historiques (date  
de protection : 24/04/1925)

Fontaine de dévotion

Lieu-dit Saint-Hervouet

17ème siècle (photo 7)

Croix de chemins :

- Bellon,
- bourg,
- la Ville Coto.



1



2



3



4



5



6



6



7

#### 4.4.2 Le patrimoine domanial

LA CROIX-HELLÉAN possède un riche patrimoine de manoirs et châteaux. Privé, ceux-ci sont peu perceptibles dans le paysage communal.

> Château de Penhouet

18ème et 19ème siècles

Jardin d'agrément



> Manoir de la ville Moisan

16ème et 17ème siècles

> Manoir du Broutay

17ème siècle



### 4.4.3 Le petit patrimoine

Ce patrimoine vernaculaire est constitué de l'ensemble des éléments architecturaux constituant un témoignage d'hier ou d'aujourd'hui d'un mode de vie.

Il s'agit d'éléments variés qui n'ont pas la possibilité d'être inscrits ou classés au registre des monuments historiques. Ils sont cependant dignes d'être conservés et mis en valeur.



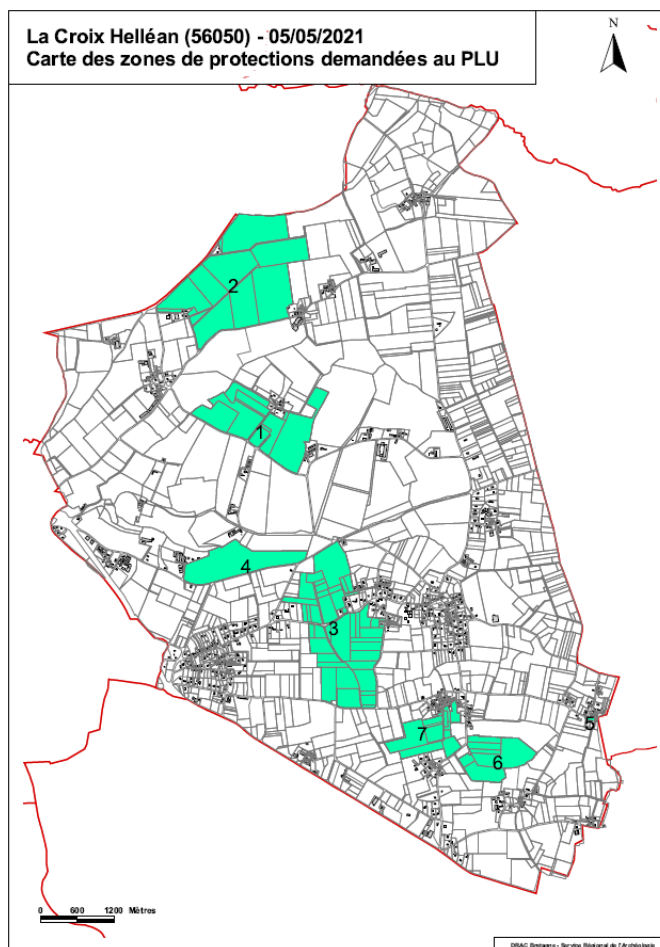
*Ancienne bâtisse du bourg. Construction en pierres et terre pour la partie supérieure.*

#### **Principaux enjeux liés au patrimoine :**

- **Préserver et mettre en valeur le patrimoine existant sur la commune (circuit de balades, information locale et touristique...).**
- **Être vigilant quant à la nature et à l'exécution des travaux envisagés sur ces éléments de patrimoine lorsqu'il y a lieu (extensions par exemple).**

### 4.5 Les entités archéologiques

Quatre zones de sensibilité archéologique sont localisées sur le territoire communal.



N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
1	1	2021 : ZB.33;ZB.42 à ZB.46;ZB.48;ZB.64;ZB.65	8835 / 56 050 0001 / LA CROIX-HELLEAN / LA VILLE MAINGUY / LA VILLE MAINGUY / occupation / Epoque indéterminée
2	1	2021 : ZA.107 à ZA.110;ZA.134;ZA.136;ZA.169;ZA.27;ZA.94;ZC.3;ZC.34 à ZC.36;ZC.48;ZC.52;ZC.73;ZC.74	10825 / 56 050 0002 / LA CROIX-HELLEAN / LA VILLENEUVE / LA VILLENEUVE / exploitation agricole ? / Age du fer - Gallo-romain ?
3	1	2021 : ZM.100 à ZM.104;ZM.111 à ZM.114;ZM.272;ZM.273;ZM.280 à ZM.282;ZM.313;ZM.315;ZM.338;ZM.436;ZM.437;ZM.49; à ZM.52;ZM.58 à ZM.60;ZM.67 à ZM.69;ZM.71 à ZM.74;ZM.76;ZM.85;ZM.88 à ZM.99	11222 / 56 050 0003 / LA CROIX-HELLEAN / LE HINGUET / LE HINGUET / habitat / villa ? / Second Age du fer - Haut-empire
4	1	2021 : ZN.96	14051 / 56 050 0004 / LA CROIX-HELLEAN / LA VILLE RONCELIN / LA VILLE RONCELIN / habitat / Age du fer

Source : Porter à connaissance de l'État.

Tous les projets d'occupation et d'utilisation du sol situés sur des entités archéologiques identifiées devront faire l'objet d'un avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

## 5 Les ressources naturelles et leur gestion

### 5.1 La gestion des sols : une commune marquée par l'agriculture

La base de données géographiques CORINE Land Cover est produite dans le cadre du programme européen de coordination de l'information sur l'environnement.

Cet inventaire biophysique de l'occupation des terres fournit une information géographique de référence pour 38 états européens et pour les bandes côtières du Maroc et de la Tunisie.

Preuve d'une activité agricole toujours prégnante, en 2006, les terres exploitées (prairies et cultures) couvraient plus de 80% des sols de LA CROIX-HELLÉAN. Ce taux est légèrement supérieur aux moyennes intercommunale et départementale (environ 75%) et très largement supérieur au territoire métropolitain (59%).

Les secteurs artificialisés représentent une part non négligeable de la commune. En effet, 7% de LA CROIX-HELLÉAN a perdu sa vocation agricole ou naturelle. Cette artificialisation est concentrée majoritairement dans le bourg et à Brambuan. Néanmoins, à l'instar d'un certain nombre de communes de l'ouest de la France, LA CROIX-HELLÉAN est impactée par un mitage assez important.

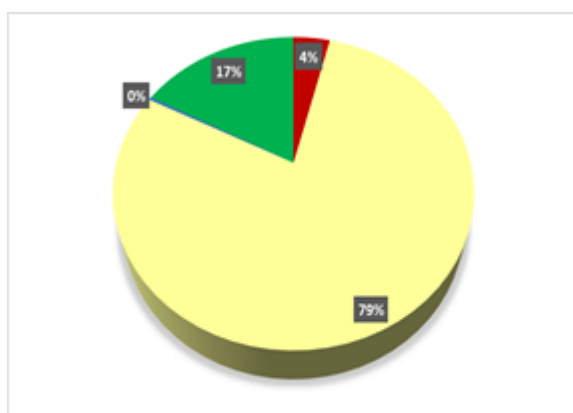
Les forêts et milieux semi-naturels représentent environ 10% du territoire communal (représentés en grande partie par le Bois de Digoët). Ce taux reste néanmoins inférieur à la communauté de commune du Pays de Josselin (24%), au département (18%) et au territoire métropolitain (35%).

#### Composition du sol de l'EPCI en 2012

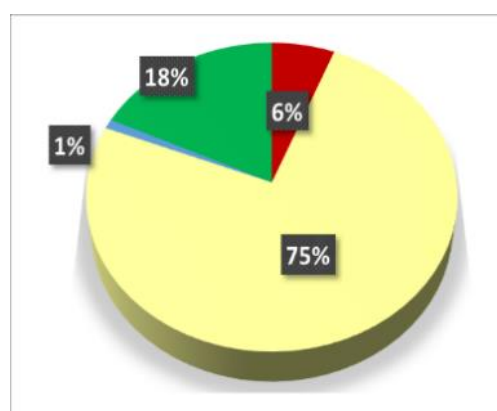
Destination des sols	Superficie (en ha)
Artificialisés	3 163
Agricoles	63 296
Milieux aquatiques	234
Forêts et milieux semi-naturels	13 783
<b>Total</b>	<b>80 476</b>

	Artificialisés
	Agricoles
	Milieux aquatiques
	Forêts et milieux semi-naturels

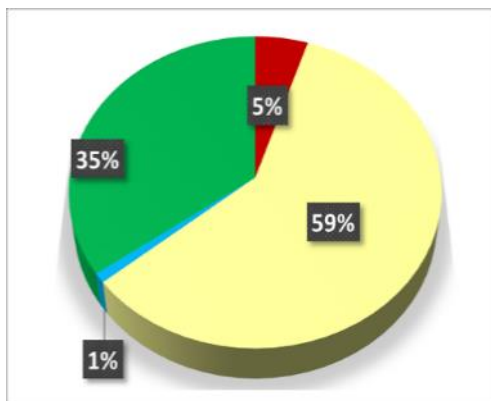
**Ploërmel Communauté**



**Département du Morbihan**



**Territoire métropolitain**

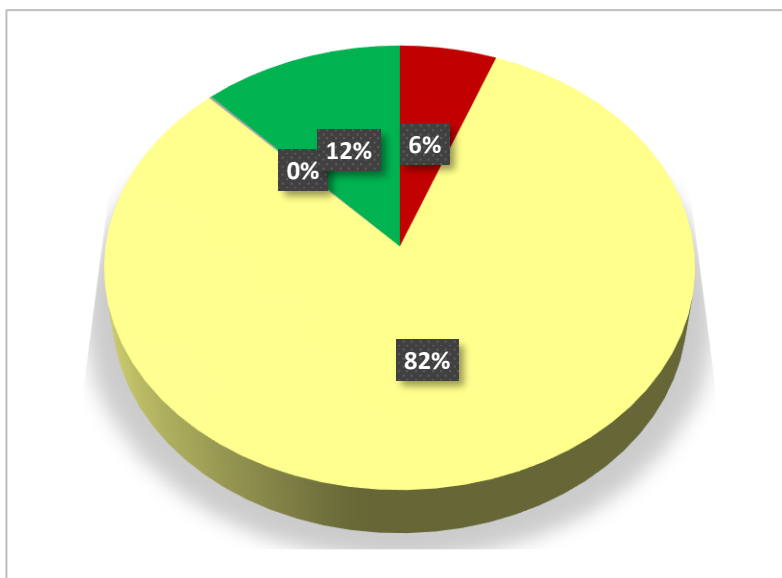


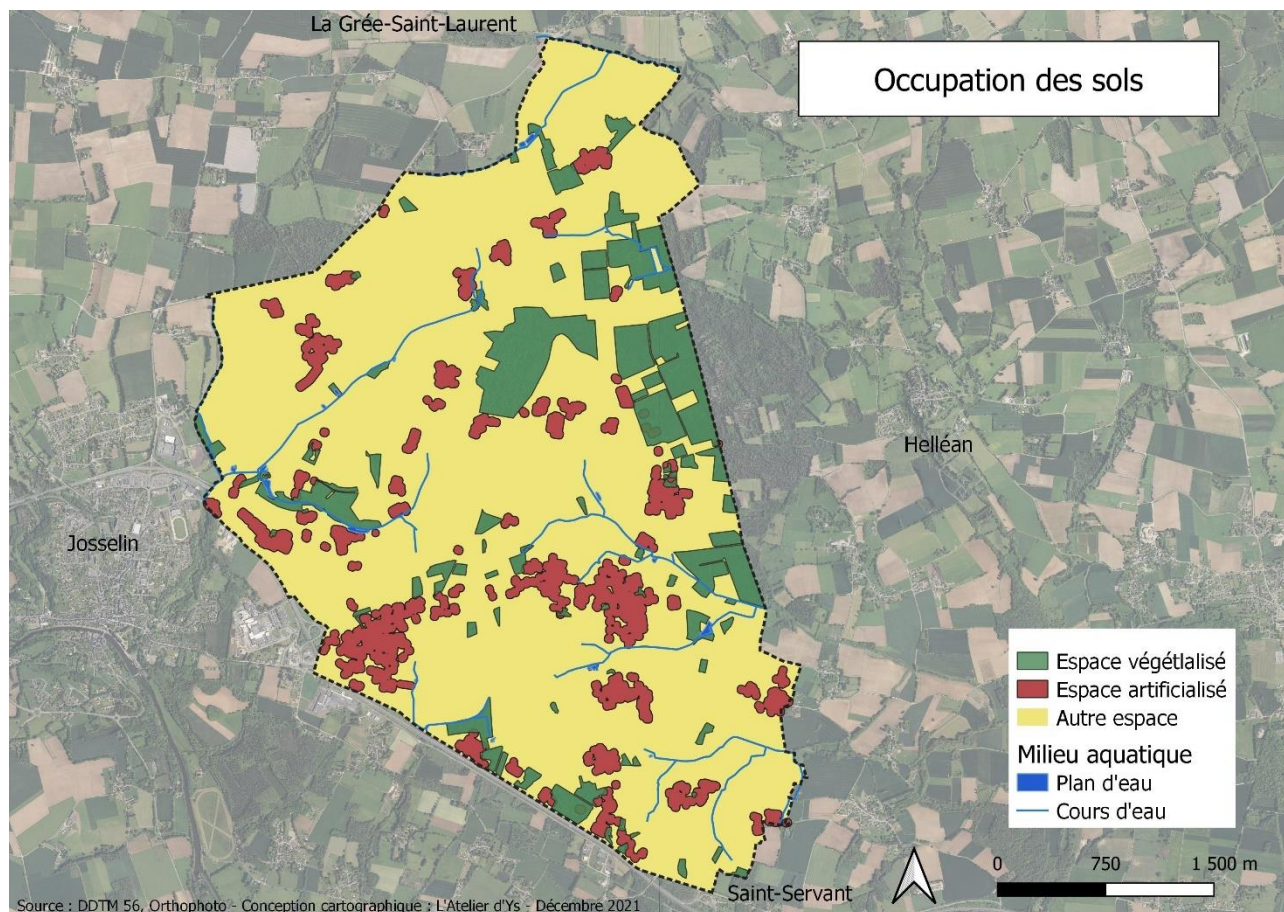
La base de données géographiques CORINE Land Cover n'est pas assez précise pour analyser l'usage des sols de LA CROIX-HELLÉAN. Le travail suivant a donc été réalisé à partir :

- ✓ du plan cadastral.
- ✓ de photos aériennes.

Destination des sols de LA CROIX-HELLÉAN	Ha
Artificialisés	84,5
Autres espaces	1178,4
Milieux aquatiques	2,3
Forêts et milieux semi-naturels	174,8
<b>Total</b>	<b>1440</b>

	Artificialisés (cadastre 2020)
	Autres espaces (cadastre 2020)
	Milieux aquatiques (inventaire des cours d'eau communal)
	Forêts et milieux semi-naturels (IFN + orthophoto 2019 + cadastre 2020)





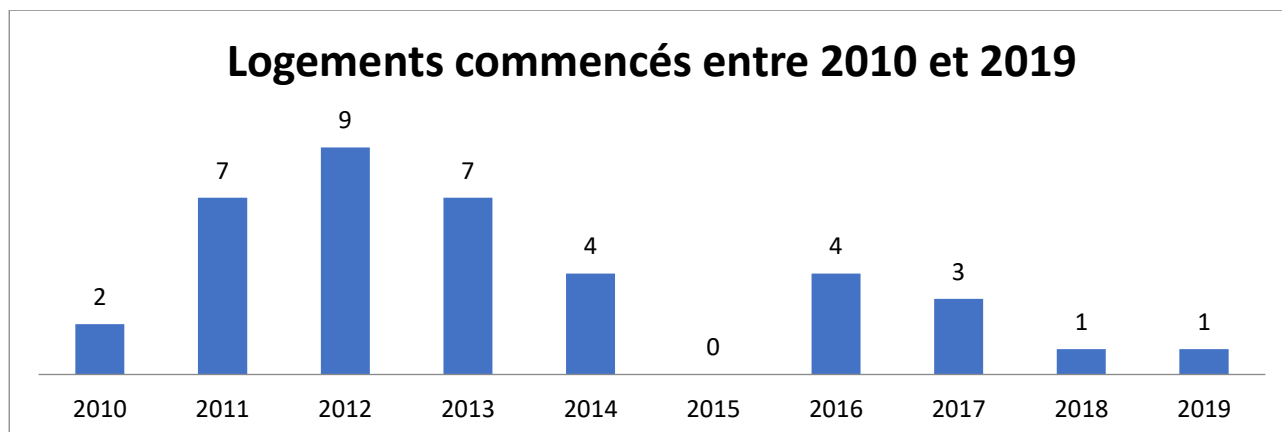
Les secteurs artificialisés, c'est-à-dire ayant perdu leur vocation agricole ou naturelle, représentent 5,8% du territoire communal, soit **84,5 ha**. Cette artificialisation est concentrée majoritairement en campagne (environ 64% des surfaces artificialisées). Ce taux d'artificialisation est amplifié par un mitage historiquement élevé. Le bourg principal représente quant à lui 18% des surfaces artificialisées, contre 16,8% pour Brambuan.

Les forêts et milieux semi-naturels occupent près de 12% du territoire communal (environ **174 ha**). Il s'agit de boisements importants situés majoritairement à l'est et du territoire.

L'activité agricole est toujours prégnante et couvre 82% des sols de LA CROIX-HELLÉAN.

### Un milieu agricole de plus en plus artificialisé

La commune de LA CROIX-HELLÉAN a enregistré une évolution significative de la destination de ses sols entre 2010 et 2019. Lors de cette période, 38 logements ont été commencés dont 89% de logements individuels purs.



### Quelles sont les contraintes d'une urbanisation en mitage ?

- Coût important pour acheminer les réseaux (eau, électricité, gaz etc.) ;
- Grignotage de l'espace agricole entraînant de fortes contraintes pour les exploitants agricoles (réduction des périmètres d'épandage, problèmes de voisinage dus aux éventuels bruits, odeurs etc. liées à l'activité agricole) ;
- Impact sur le paysage (constructions type pavillonnaire non intégrées au site) ;
- Risque de pollution des cours d'eau causée par des systèmes d'assainissement autonome défectueux ;
- Problèmes de transport (ramassage scolaire, acheminement des personnes âgées vers les commerces du bourg etc.) ;
- Coût important pour le ramassage des déchets ménagers ;
- Polarisation des habitants "ruraux" vers des communes limitrophes (manque à gagner pour les commerces du bourg) ;
- L'imperméabilisation excessive des sols conjuguée au manque de réseaux d'eaux pluviales peut entraîner un ruissellement important.
- ...

## 5.2 La gestion des déchets

La collecte des déchets ménagers et déchets assimilés relève des compétences de Ploërmel Communauté.

La collecte sélective est en place.

Il existe 2 déchetteries sur le territoire de Ploërmel Communauté, à Ploërmel et à Guillac.

### **5.3 La gestion des eaux usées**

La commune de LA CROIX-HELLÉAN ne dispose pas de système d'assainissement collectif.

Ainsi, toutes les constructions sont raccordées à un système d'assainissement autonome.

La commune a délégué compétence dans le domaine du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) à Ploërmel Communauté.

Les missions du SPANC sont les suivantes :

- le contrôle des installations neuves et réhabilitées,
- le contrôle des installations existantes,
- le contrôle des installations dans le cadre de ventes immobilières.

Ce contrat se clôturera le 31 décembre 2026.

### **5.4 La gestion des eaux pluviales**

Le système de collecte des eaux pluviales sur le bourg de LA CROIX-HELLÉAN et Brambuan correspond essentiellement à du busage de fossés. Les eaux de ruissellements rejoignent ensuite par fossé des ruisseaux pérennes ou non qui s'écoulent autour de ces parties agglomérées.

Ces cours d'eau rejoignent l'Oust et un de ses affluents, le Ninian.

La phase terrain a permis d'élaborer le plan du réseau d'évacuation des eaux pluviales des parties agglomérées de LA CROIX-HELLÉAN (bourg, Brambuan et Coëtdé).

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 impose à toute urbanisation dont la surface est supérieure à 1 hectare une gestion des eaux pluviales avec mise en place de mesures compensatoires.

### **5.5 La gestion de l'eau potable**

La gestion de l'eau potable est déléguée à Ploërmel Communauté. C'est le syndicat d'eau du Morbihan qui assure le service production, transport et distribution, par délégation de service public, et fournit à la collectivité un compte-rendu technique et financier annuel.

La ressource en eau provient essentiellement du Lac au Duc, situé à cheval sur les communes de Ploërmel, Taupont et Loyat.

## 6 Les pollutions et nuisances

### 6.1 Les sites et sols pollués

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes, ou d'installations industrielles, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement.

La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

Il existe deux bases de données nationales recensant les sols pollués connus ou potentiels :

#### BASOL

La base de données BASOL dresse l'inventaire des sites pollués par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. BASOL a été renouvelée durant l'année 2000 et recense plus de 3 000 sites au niveau national. Un tel inventaire doit permettre d'appréhender les actions menées par l'administration et les responsables de ces sites pour prévenir les risques et les nuisances.

Il n'existe pas de site inscrit dans la base BASOL à LA CROIX-HELLÉAN.

#### BASIAS

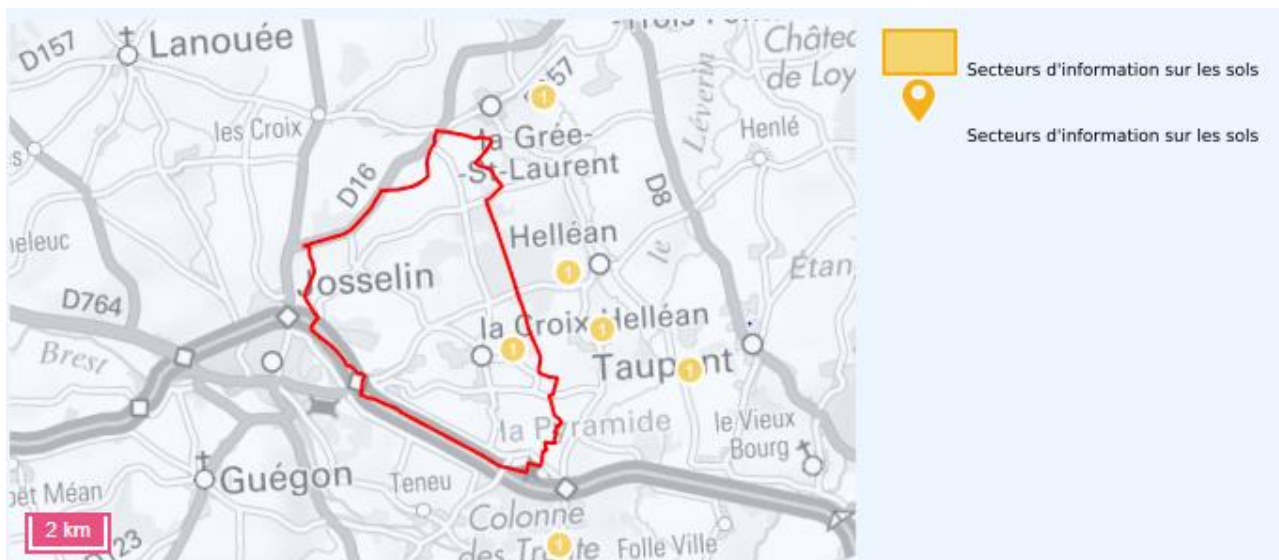
La base de données BASIAS recense les sites industriels et de service en activité ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols. La finalité est de conserver la mémoire de ces sites pour fournir des informations utiles à la planification urbaine et à la protection de l'environnement. Cette base de données a aussi pour objectif d'aider, dans les limites des informations récoltées forcément non exhaustives, les notaires et les détenteurs des sites, actuels ou futurs, pour toutes transactions foncières.

Il existe 5 sites inscrits dans la base BASIAS de la commune de LA CROIX-HELLÉAN.

Identifiant	Nom	Activité	État
BRE5600620	LE JOSSEC Gérard	Menuiserie	En activité
BRE5600779	PENARD Joseph	Mécanique agricole	En activité
BRE5601000	LE MAIGNAN	Fabrique d'engrais	Activité terminée
BRE5604033	Commune de LA CROIX-HELLÉAN	Décharge sauvage	Activité terminée
BRE5600621	MENGUY BURBAN	Station-service	Activité terminée

On compte un SIS (Secteur d'Information sur les Sols) dans le périmètre de la commune

Identifiant SSP	Identifiant SIS	Nom Usuel	Adresse Principale	Commune Principale
<a href="#">SSP00010490101</a>	56SIS02800	Ancienne décharge de Hinquins	HINQUINS	56120 LA CROIX HELLEAN



Source : MTES, DREAL/DRIEE

## 6.2 Les nuisances sonores

**La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit** prescrit la définition d'un classement des infrastructures de transports terrestres.

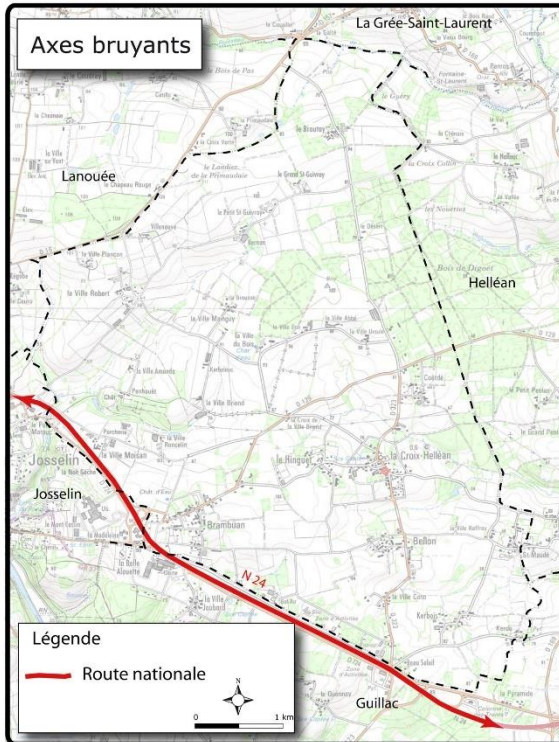
Celui-ci a donné lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions.

En application des articles R 123-13 et R 123-14, les périmètres de ces secteurs ainsi que les prescriptions d'isolement acoustique qui y sont applicables figurent à titre informatif dans les annexes.

Les infrastructures de transports terrestres « bruyantes » sont classées depuis le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 en 5 catégories : depuis la catégorie 1 (la plus bruyante) jusqu'à la catégorie 5.

Les seuils de recensement pour être classés sont les suivants :

- Route : trafic moyen journalier annuel supérieur à 5 000 véhicules (4 000 sur les départementales dans le Morbihan),
- Fer interurbain : trafic moyen journalier supérieur à 50 trains,
- Fer urbain et transport en commun en site propre : trafic moyen journalier supérieur à 100 autobus ou trains.



Source : IGN SCAN - 25 Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Février 2012

Sur la commune de LA CROIX-HELLÉAN, seule la RN 24 est classée dans la catégorie des axes bruyants.

Nom	Longueur du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit	Trafic journalier en 2010
RN 24	4 500 m	2	250 m	17 100

## 7 Les risques majeurs

### 7.1 Les risques naturels

La commune de LA CROIX-HELLÉAN a fait l'objet de 3 arrêtés de reconnaissance de l'État de catastrophes naturelles liés à :

- ✓ La tempête d'octobre 1987 (arrêtés du 22/10/1987).
- ✓ Des inondations, coulées de boue (arrêtés du 21/02/1995).
- ✓ Des inondations, coulées de boue et mouvements de terrain consécutifs à la tempête survenue dans la nuit du 26 et 27 décembre 1999 (arrêté du 29/12/1999).

#### Le risque lié aux tempêtes et grains

Comme la majeure partie du territoire français située en façade maritime, la commune de LA CROIX-HELLÉAN est concernée par le risque de tempête. Elle a d'ailleurs fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle liée à cet aléa (tempête de 1987).

#### Le risque lié aux inondations

Le risque inondation représente le risque naturel le plus courant en France. Ce risque peut être accentué par l'imperméabilisation des sols, l'accélération des vitesses d'écoulement des eaux, par l'artificialisation et le resserrement des berges, ou certaines pratiques culturelles et forestières.

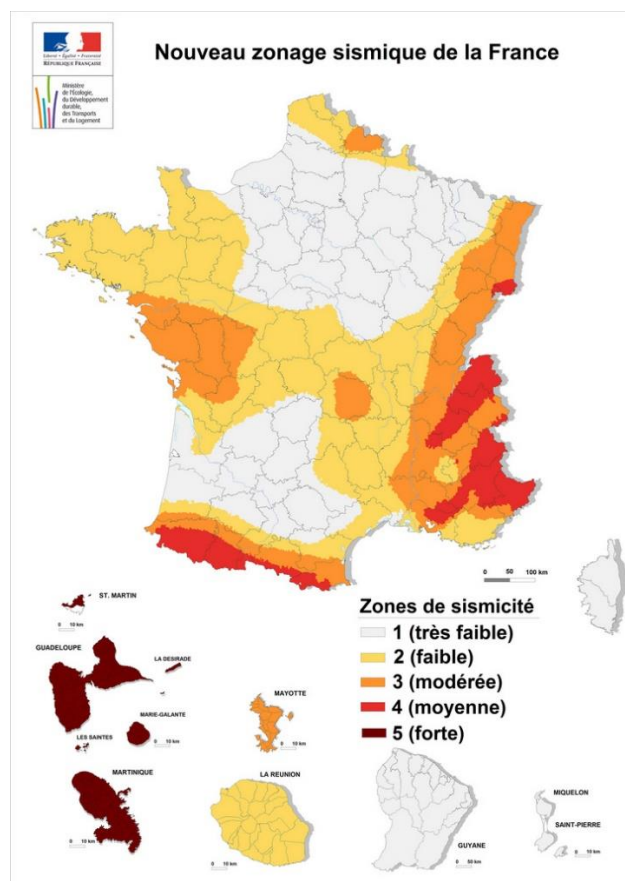
#### La commune de LA CROIX-HELLÉAN est concernée par un PAPI.

Les programmes d'actions de prévention des inondations (PAPI) ont été lancés en 2002. Les PAPI ont pour objet de promouvoir une gestion intégrée des risques d'inondation en vue de réduire leurs conséquences dommageables sur la santé humaine, les biens, les activités économiques et l'environnement. Les PAPI sont portés par les collectivités territoriales ou leurs groupements. Outil de contractualisation entre l'Etat et les collectivités, le dispositif PAPI permet la mise en œuvre d'une politique globale, pensée à l'échelle du bassin de risque.

Nom du PAPI	Aléa	Date de labellisation	Date de signature	Date de fin de réalisation
35DREAL20130001 - PAPI Vilaine 3	Inondation - Par ruissellement et coulée de boue, Inondation - Par submersion marine, Inondation - Par une crue à débordement lent de cours d'eau	03/07/2020		31/12/2025

## Le risque lié aux séismes

La commune de LA CROIX-HELLÉAN est classée en zone 2 : sismicité faible.



## Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

Les résultats de l'étude concernant l'aléa retrait-gonflement des sols argileux sont disponibles sur le site internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).

Compte-tenu du faible niveau de sinistralité du département au regard d'autres départements et de l'absence d'aléa fort, la mise en œuvre d'un plan de prévention du risque (PPR) n'a pas été jugé prioritaire sur le département du Morbihan. Toutefois, la nécessité de communiquer sur le phénomène et de sensibiliser les différents acteurs concernés par celui-ci (professionnels de la construction, élus, maîtres d'ouvrages...) par de l'information préventive reste primordiale.

La commune de LA CROIX-HELLÉAN est en partie impactée par le retrait-gonflement des argiles en aléa faible.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur :

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l’ancrage aval doit être au moins aussi important que l’ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d’ancrage sont à éviter à tout prix.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d’où l’importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d’humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d’eaux pluviales ou d’eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l’influence d’un arbre s’étend jusqu’à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.
- Sous la construction, le sol est à l’équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l’éviter, il convient d’entourer la construction d’un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l’évaporation.
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d’aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

Les canalisations enterrées d’eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.



**Le risque lié aux cavités souterraines**

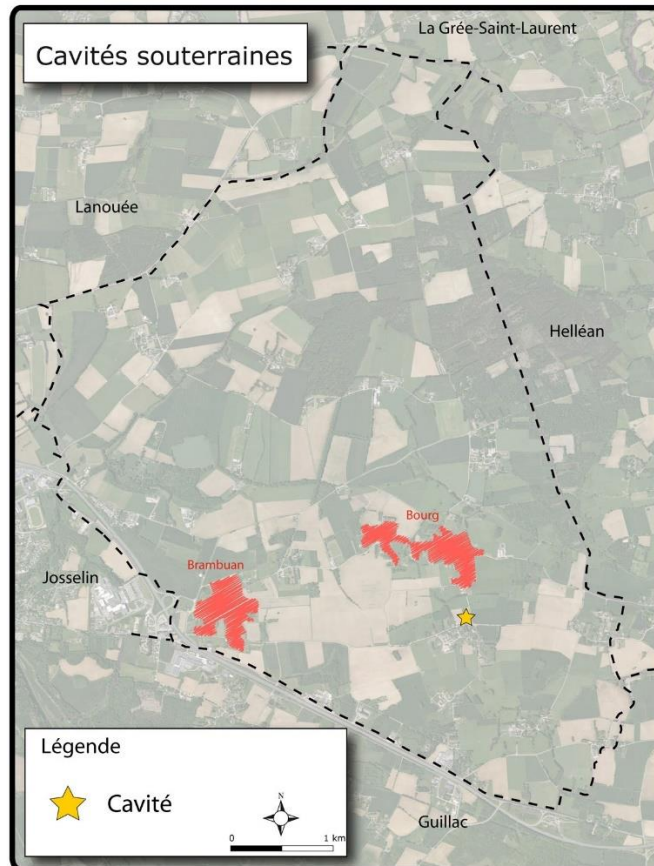
En France, chaque année, l’ensemble des dommages occasionnés par des mouvements de terrain liés à des cavités souterraines (effondrements...) a des conséquences humaines et socio-économiques considérables.

Il existe deux types de cavités : les cavités naturelles et les cavités anthropiques.

On recense une cavité naturelle sur la commune de LA CROIX-HELLÉAN.

N°	Identifiant	Nom
----	-------------	-----

<b>1</b>	<b>BREAW0007953</b>	<b>Souterrain de la Cour de Bellon</b>
----------	---------------------	--



Source : IGN SCAN - 25  
BRGM

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Février 2012

### Le risque radon

L'ensemble du territoire régional est soumis au risque radon. LA CROIX-HELLÉAN classé en « potentiel de catégorie 1 », c'est-à-dire que les formations géologiques présentent des teneurs en uranium estimées plus faibles comparativement aux autres formations.

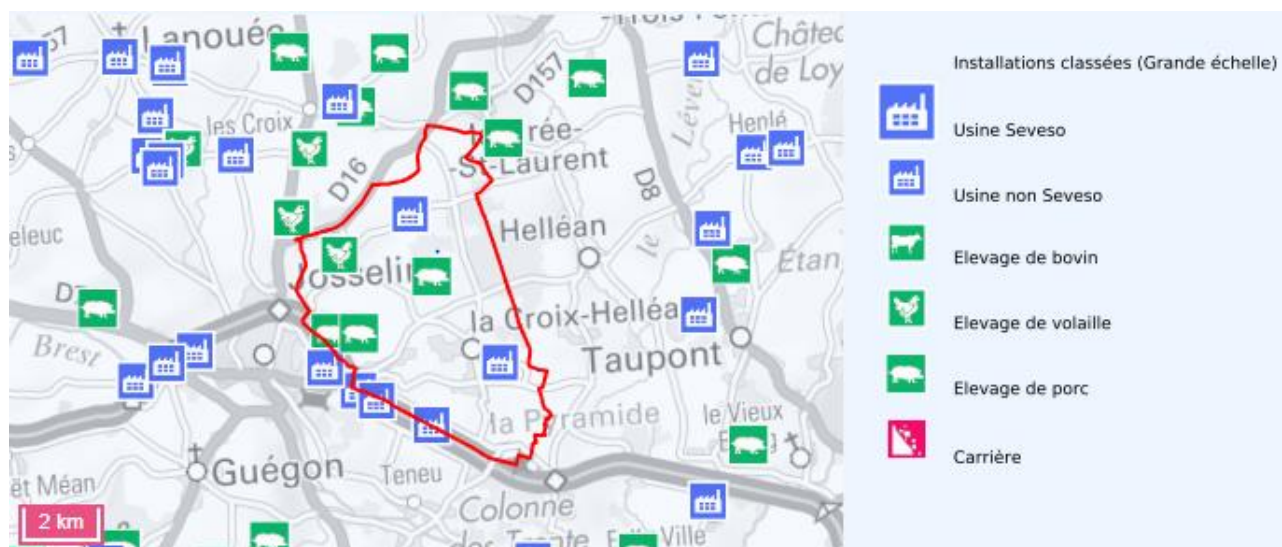


## 7.2 Les risques technologiques

### Les installations classées

Les services de l'Etat ont enregistré 8 installations classées sur la commune de LA CROIX-HELLÉAN (entreprises présentant un risque pour l'environnement).

Nom de l'établissement (1)	Code postal	Commune	Régime en vigueur (2)	Statut SEVESO
<a href="#">EARL CULTI PONTE</a>	56120	LA CROIX-HELLEAN	Autorisation	Non Seveso
<a href="#">EARL DE LA VILLE EON</a>	56120	LA CROIX-HELLEAN	Enregistrement	Non Seveso
<a href="#">EARL Olivier GUILLAUME</a>	56120	LA CROIX-HELLEAN	Enregistrement	Non Seveso
<a href="#">GUILLOUET Bruno</a>	56120	LA CROIX-HELLEAN	Inconnu	Non Seveso
<a href="#">SARL DE RONCELIN</a>	56120	LA CROIX-HELLEAN	Enregistrement	Non Seveso
<a href="#">SCEA DE LA VILLE MOISAN</a>	56120	LA CROIX-HELLEAN	Enregistrement	Non Seveso
<a href="#">SCEA RIBOUCHON</a>	56120	LA CROIX-HELLEAN	Autorisation	Non Seveso
<a href="#">TRISKALIA</a>	56120	LA CROIX-HELLEAN	Autorisation	Non Seveso



Source : BRGM

### Le risque lié au transport de marchandises dangereuses

Une marchandise dangereuse est une matière ou un objet qui, par ses caractéristiques physico-chimiques (toxicité, réactivité ...) peut présenter des risques pour l'homme, les biens et/ou l'environnement. Ces marchandises peuvent être transportées sous forme liquide (ex : chlore, propane, soude...) ou solide (ex : explosifs, nitrate d'ammonium...). Ces substances ont souvent une concentration et une agressivité supérieures à celles des usages domestiques.

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport de substances qui, par leurs propriétés physiques ou chimiques ou bien par la nature des réactions qu'elles sont susceptibles de mettre en œuvre, peuvent présenter un danger grave pour l'homme, les biens ou

l'environnement.

Le Transport de Marchandises Dangereuses regroupe aussi bien le transport par route, voie ferrée, avion, voie fluviale et maritime que par canalisation.

Sur la commune de LA CROIX-HELLÉAN, ce risque concerne la RN 24.

**Objectifs :**

**> Limiter les constructions à usage d'habitation à proximité de ces sites.**

## **Synthèse des enjeux environnementaux**

A l'échelle de LA CROIX-HELLÉAN, les principaux enjeux en matière d'environnement sont résumés et déclinés en termes d'objectifs, autour des thèmes suivants :

### **La protection et la valorisation des milieux naturels**

- Maintenir une activité agricole gestionnaire des différents milieux : sur les plateaux et coteaux ;
- Conserver le réseau bocager et les boisements d'intérêt écologique et paysager en définissant un statut de protection (EBC ou Loi Paysage) ;
- Développer des corridors écologiques en s'appuyant sur les vallons, le bocage et les espaces boisés ;
- Développer et conforter les continuités piétonnes, chemins de randonnées ;
- Stopper l'extension des hameaux ;
- Protéger les zones humides.

### **La protection du patrimoine bâti**

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable et le petit patrimoine ;
- Qualifier les entrées de ville en veillant à leur intégration paysagère pour préserver l'identité de la commune.

### **La lutte contre les nuisances, l'amélioration de la qualité des eaux, prévention des risques**

- Adapter les capacités d'assainissement aux projets en cours : lutte contre les déversements directs, contrôle des installations d'assainissement autonome via le SPANC de Ploërmel Communauté ;
- Gérer les eaux de ruissellement à la source : limiter les surfaces imperméables dans les futures opérations de construction ;
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques.

---

## **CHAPITRE 3 - IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS**

---

## **1. Rappel réglementaire**

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est entrée en application le 27 mars 2014.

Dans un contexte de crise du logement, elle traduit la volonté de l'Etat de construire plus et mieux en engageant la modernisation des règles d'urbanisme, tout en engageant la transition écologique des territoires.

Cette loi est d'application immédiate, sans mesure transitoire même pour les procédures de PLU/I en cours. La loi bouleverse en particulier les règles antérieures en ce qui concerne l'urbanisation située hors agglomération qui participe à l'étalement urbain.

La loi vise particulièrement à limiter à la fois le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers, mais aussi l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Plusieurs mesures y contribuent principalement :

- contrôle renforcé de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de plus de neuf ans.
- réduction des possibilités de construire en zones agricole et naturelle.
- identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées.
- extension du champ d'intervention de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Concrètement, le PLU doit, dans son rapport de présentation, conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme :

- **présenter une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- **exposer les dispositions qui favorisent la densification** de ces espaces, ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- **présenter une analyse de la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

## **2. Identification du potentiel de densification et de mutation**

### **2.1 Définitions**

Les potentialités de densification et de mutation sont les surfaces de terrain, construites ou non, qui pourraient faire place à des constructions pour de nouveaux logements. Ce potentiel est à rechercher dans les zones déjà urbanisées.

On distingue trois possibilités de densifier ou de faire muter (ou encore requalifier) un espace :

- **La densification des dents creuses.** Est considérée comme dent creuse un espace urbain non bâti situé entre au moins deux zones bâties peu éloignées (maximum 40-50 mètres).
- **La démolition-reconstruction sur l'existant.** Bien souvent le poids des années, l'évolution des modes de vie ou de la dynamique économique laisse dans les bourgs des bâtiments vacants, abandonnés ou dégradés. La démolition-reconstruction permet de détruire ce qui ne donne plus une bonne image pour reconstruire un bâtiment qui recréera une dynamique au paysage urbain.
- **La division et le regroupement parcellaire** Cette méthode offre un large potentiel en renouvellement urbain. Trois cas de figure peuvent se présenter. Dans le cas de la **division simple**, il s'agit de diviser une grande parcelle en deux petites et permettre une nouvelle construction sur la parcelle libre. Dans le cas du **regroupement simple**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles pour créer un grand secteur pouvant accueillir une opération d'urbanisme.

Dans le cas **de la division puis du regroupement**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles ou parties de parcelles pour en former une supplémentaire.

Exemple de densification d'une zone pavillonnaire en division puis regroupement (une troisième parcelle est créée entre deux grandes).



Source : BIMBY

## 2.2 Méthodologie d'identification

### Détermination de l'enveloppe agglomérée du périmètre d'analyse

La première question qui se pose est la suivante : où s'arrête le tissu urbain ?

La démarche générale que nous suivons s'appuie sur une approche Grenelle, c'est-à-dire :

- qu'elle fait abstraction du zonage du document d'urbanisme en vigueur.
- qu'elle considère ce qui existe réellement sur le terrain à la date de l'analyse (bâti présent).

Le principe que nous respectons est celui de la continuité du bâti : il s'agit de se rapprocher au plus près du bâti. Par exemple, nous appliquons un principe de non continuité pour tout secteur distant de plus de 50 mètres d'une construction voisine (hors abris de jardin).

Cette analyse cartographique, qui se base sur le dernier cadastre disponible et des photos aériennes récentes, est complétée par des vérifications sur le terrain et par les connaissances des élus.



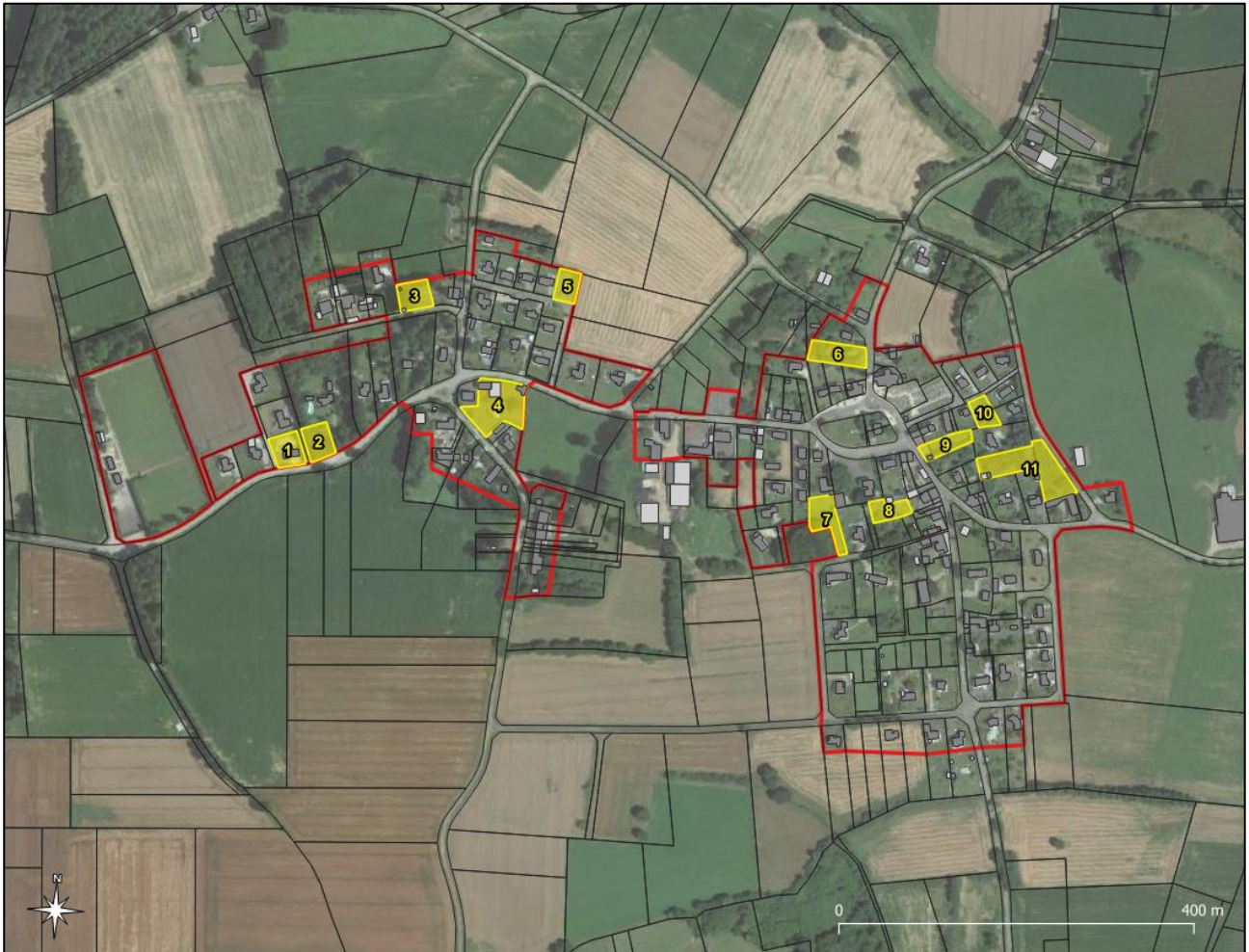
*Enveloppes urbaines du bourg, du Hinguet et de Brambuan.*

Plusieurs autres secteurs ont été envisagés pour intégrer l'enveloppe urbaine. Le bourg et sa continuité ouest (Le Hinguet) sont des espaces densifiables. Le village de Brambuan est également considéré comme densifiable car il est historiquement plus important que le bourg et est situé dans la continuité immédiate de l'urbanisation de Josselin.

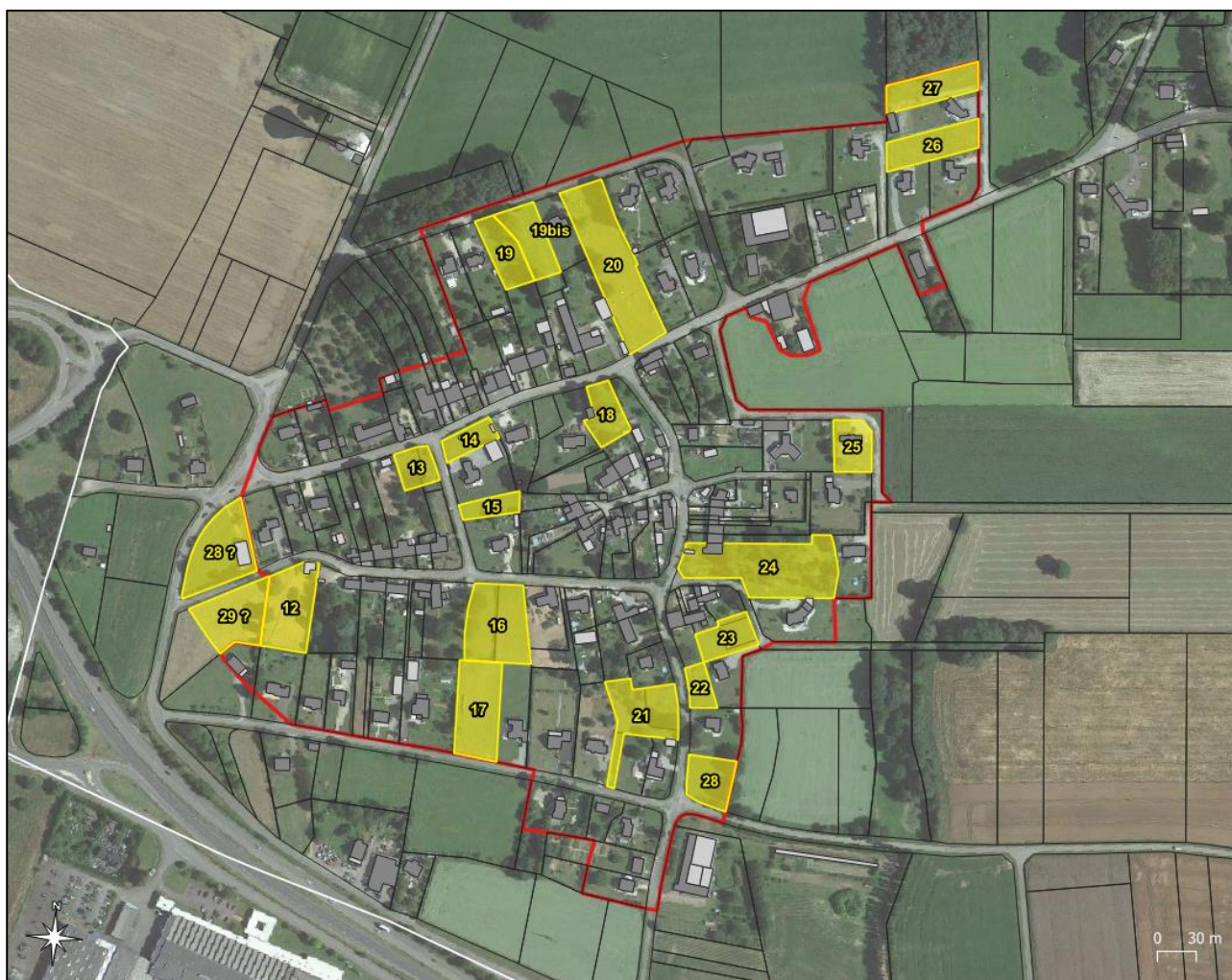
## Identification du potentiel foncier et immobilier

Cette seconde phase se déroule en trois étapes :

- extraire le non bâti de l'enveloppe agglomérée pour définir la base de travail.
- supprimer les voiries, les espaces de faible surface, certains équipements (cimetière)...
- analyser la propriété et le découpage des secteurs de potentiel.



*Le Hinguet et le bourg*



Brambuan

N°	Localisation	Surface (m <sup>2</sup> )	Nbr logements	Observations
1	Le Hinguet	1196	±	Déjà construit
2	Le Hinguet	1143	1	
3	Le Hinguet	1118	1	
4	Le Hinguet	3024	4	En vente pour 3 ou 4 lots
5	Le Clos Neuf	879	-	Bassin d'orage
6	Rue de la Résistance	1466	2	Boisement
7	Impasse des Camélias	1439	2	Propriété communale. Projet d'équipement. Ligne électrique.
8	Impasse des Camélias	884	1	Protéger le boisement au sud (loi paysage ?).
9	Rue des Camélias	1006	1	
10	Rue du Puits	755	±	PC déposé
11	Rue des Motais	3326	4	Boisement à préserver en loi paysage
12	Brambuan	2321	2	
13	Brambuan	817	1	
14	Brambuan	749	±	Vendu pour construire
15	Brambuan	652	±	Bloque l'accès à l'ANC de parcelle ZM 194.
16	Brambuan	2786	4	

<b>17</b>	Brambuan	2457	3	
<b>18</b>	Brambuan	1076	1	
<b>19</b>	Brambuan	1261	1	Vendu pour construire.
<b>19bis</b>	Brambuan	1412	1	
<b>20</b>	Brambuan	4295	4	
<b>21</b>	Brambuan	2255	2	
<b>22</b>	Brambuan	591	1	Dénivelé important par rapport à la route -> accès.
<b>23</b>	Brambuan	1103	1	Assainissement des maisons situées au nord
<b>24</b>	Brambuan	4349	5	Maison vacante
<b>25</b>	Brambuan	1138	1	Déjà construit
<b>26</b>	Brambuan	1604	1	Vendu pour construire
<b>27</b>	Brambuan	1551	1	Retirer de l'enveloppe urbaine
<b>28</b>	Brambuan	1258	2	

Le cumul des différents sites potentiels de densification fait apparaître la possibilité (théorique) d'implanter 25 à 30 logements dans les enveloppes urbaines du bourg et de Brambuan. Selon les caractéristiques de chaque site (topographie, accès, vocation actuelle des parcelles, dureté foncière et rétention foncière, multipropriété, autres projets prévus...) on peut considérer qu'**une vingtaine de logements** pourrait vraisemblablement voir le jour au cours de la prochaine décennie.

Le village de Brambuan a été retenu dans l'enveloppe constructible car il est historiquement plus important que le bourg, il est situé dans la continuité de l'urbanisation de Josselin et est situé à moins de 300 mètres de la ZA de La belle Alouette et de ses emplois.

---

## **CHAPITRE 4 - BILAN DU PRÉCÉDENT PLU**

---

L'analyse du précédent PLU, confrontée à la réalité actuelle de l'urbanisme à LA CROIX-HELLÉAN, permet de formuler les remarques suivantes :

- Développement de l'habitat :

Le précédent PLU avait mis en place un projet axé sur le développement de la zone agglomérée (le bourg, le Hinguet et Brambuan), mais aussi dans le hameau de Coëtdé classé en zone Ah. Outre les zones déjà urbanisées (Ua), un secteur d'extension à court terme de l'habitat avait été définis, sous la forme d'une zone 1AU au Hinguet. Elle n'a pas été urbanisée.

La principale critique pouvant être formulée quant à cette urbanisation est la suivante : le développement s'est fait exclusivement sous forme pavillonnaire, ce qui ne favorise pas le parcours résidentiel et induit sur le long terme une baisse du taux d'occupation par logement.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU permettront de transcrire plus efficacement la mixité des logements dans les futures opérations, permettant le parcours résidentiel.

- Développement de l'activité économique :

Les activités économiques implantées le long de la RN 24 avait été classées en zone Ai (STECAL).

- Équipements :

Les équipements publics englobant les terrains de football, la salle polyvalente, la bibliothèque et l'école privée avaient été inclus dans la zone Ua.

- Préservation de l'espace rural :

L'espace agricole était en zone A, ce qui le préservait d'une urbanisation non maîtrisée sous forme d'habitat, luttant ainsi contre le mitage de cet espace. Un secteur Ab interdit les constructions de nouveaux bâtiments d'élevage autour des cours d'eau.

Le hameau de Coëtdé était classé en zone Ah (constructible).

Une zone Ai autorisait l'accueil touristique.

- Protection de l'environnement :

Les zones naturelles sont classées en Na, ce sont essentiellement les boisements. Certains boisements sont classés en EBC, d'autres en éléments de paysages à préserver. Les haies bocagères sont classées en éléments de paysage à préserver.

Les zones humides sont protégées par un classement en zones Azh et Nzh.

Ces différentes remarques servent de base à l'élaboration du nouveau projet urbain exprimé dans ce PLU.

---

## **CHAPITRE 5 - TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

---

Le PADD répond aux enjeux communaux définis lors du diagnostic territorial de manière efficiente, en composant avec ses atouts et ses faiblesses. Conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

- **définit** les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- **définit** les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- **fixe** des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

# **1. Rappel des grandes orientations du PADD et traduction réglementaire de ses objectifs**

## **1.1. Densifier l'enveloppe urbaine et limiter les extensions**

### **Objectifs :**

- 1. Anticiper les futurs besoins en logements**
- 2. Densifier le bourg et Brambuan**
- 3. Limiter les nouvelles constructions en campagne**
- 4. Valoriser les logements vacants**
- 5. Recourir en second lieu à l'extension urbaine**
- 6. Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**
- 7. Favoriser la mixité urbaine et sociale**

### **Traduction réglementaire :**

1. Le zonage délimite des zones constructibles à vocation d'habitat (UA et 1AUA) qui permettront l'implantation d'environ 53 nouveaux logements.
2. Parmi ces 53 logements prévus, une vingtaine pourraient se faire en densification du bourg et 6 dans l'opération en cours.
3. Les changements de destination du bâti patrimonial sont autorisés. Les habitations existantes pourront faire l'objet d'extensions et d'annexes.
4. 3 logements vacants pourraient être remis sur le marché.
5. L'extension urbaine accueillera 14 logement minimum.
6. Une densité minimum de 18 logements par hectare sera appliquée dans l'OAP. **Une densité supérieure semble compromise tant que la commune ne bénéficiera pas d'un assainissement collectif des eaux usées ; ce qui n'est pas projeté à court terme par Ploërmel Communauté. Par conséquent, la densité envisagée doit tenir compte des assainissements autonomes qui seront nécessaires aux futurs logements.**
7. La volonté est de poursuivre la diversification des types d'habitat et de favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle sur le territoire.

## **1.2. Pérenniser l'activité économique**

### **Objectifs :**

- 1. Pérenniser l'activité agricole**
- 2. L'activité commerciale dans le bourg**
- 3. Permettre aux entreprises installées en campagne d'évoluer**

### **Traduction règlementaire :**

1. Une part non négligeable du territoire communal est classé en zone agricole pour permettre le développement de l'activité agricole.
2. La volonté est de favoriser l'implantation d'un commerce dans le bourg
3. Des STECAL ont été définis pour permettre l'évolution des entreprises installées en campagne.

### **1.3. Améliorer le cadre de vie**

#### **Objectifs :**

- 1. Développer les équipements au service de la population**
- 2. Encourager les mobilités actives**
- 3. Proposer un stationnement adapté aux besoins**
- 4. Développer les énergies renouvelables et préserver les ressources**
- 5. Faciliter le développement des communications numériques**

#### **Traduction réglementaire :**

1. Le zonage délimite plusieurs zones constructibles à vocation d'équipements collectifs (UL et 1AUL).
2. Le règlement favorise la création de liaisons douces dans le bourg et sur l'ensemble du territoire communal.
3. L'offre de stationnement sera renforcée autour de l'école et des équipements.
4. Le règlement littéral favorise l'utilisation des énergies renouvelables.
5. En centralisant l'habitat, le zonage favorise le développement des communications numériques.

## **1.4. Veiller à la protection des espaces naturels et des paysages**

### **Objectifs :**

- 1. Préserver et valoriser la biodiversité**
- 2. Protéger la trame bleue**
- 3. Conserver la trame verte**
- 4. Entretenir les paysages**
- 5. Mettre en valeur le patrimoine bâti**

### **Traduction réglementaire :**

1. Les réservoirs de biodiversité identifiés sont protégés par plusieurs trames réglementaires affichées sur le zonage (zone NP, loi paysage...)
2. Le zonage protège les cours d'eau par une zone tampon de 35 mètres, de part et d'autre des berges, classée NP (Naturelle stricte) et interdisant toutes constructions. Les zones humides sont affichées par une trame spécifique.
3. La majorité des boisements surfaciques et la trame bocagère sont protégés au titre de la Loi Paysage (L.151-23 du CU).
4. La préservation des différentes entités paysagères est assurée par les mesures de protection du patrimoine naturel.
5. Le zonage identifie les éléments du patrimoine vernaculaire et les protège au titre de la loi paysage.

## 2. Le développement de l'habitat

### 2.1. Les prévisions démographiques

#### 2.1.1. Rappel de l'évolution démographique récente

Population en 2020	<b>876</b>
Population en 2021	<b>870</b>

Taux de croissance annuelle	99-09	09-14	14-20	20-21
	<b>2,5%</b>	<b>1,6%</b>	<b>-0,1%</b>	<b>-0,9%</b>

Nombre de personnes par ménage	2020
	<b>2,41</b>

LA CROIX-HELLÉAN se caractérise par une croissance démographique soutenue jusqu'en 2013. La période 2013-2019 est marquée par un ralentissement de la décroissance démographique. Depuis 2019 la population a tendance à baisser. On observe un desserrement des ménages depuis plusieurs décennies (2,96 personnes par logement en 1990, 2,60 en 2009 et 2,41 personnes par logement en 2020).

#### 2.1.2. Le desserrement des ménages

Pour estimer quantitativement les besoins en logements pour la commune, nous ajoutons aux logements prévus pour atteindre l'objectif démographique (cf. paragraphe suivant 2.1.3) les logements nécessaires pour faire face au desserrement des ménages.

En effet, sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, de la multiplication de familles monoparentales et de la décohabitation plus précoce des jeunes adultes, le nombre de personnes par ménage diminue. La taille moyenne des ménages en France est ainsi passée de 3,1 personnes en 1968 à 2,2 personnes en 2016.

À LA CROIX-HELLÉAN, ce phénomène est important. Sur la période 1999-2020, la taille moyenne des ménages est passée de 2,60 à 2,41.

Il a donc été estimé raisonnablement **une taille moyenne des ménages à 2,3** pour la prochaine décennie. Ce qui correspond sur la période des 10 ans du PLU à considérer qu'il faut **environ 1,8 logements par an pour répondre au desserrement des ménages.**

### 2.1.3. Les scénarios de développement démographique

Différents scénarios de développement démographique ont été étudiés pour la prochaine décennie :

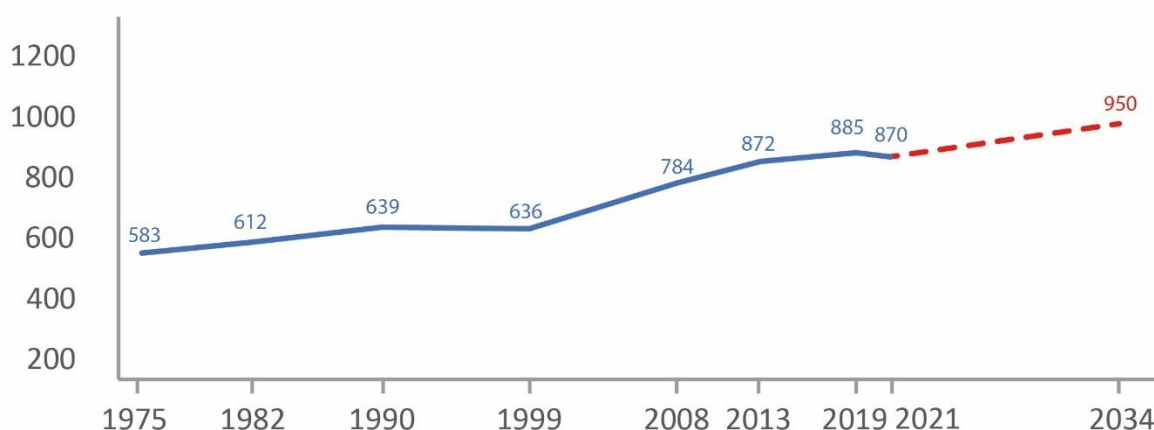
- ✓ **Hypothèse n°1** : une hypothèse basse de croissance démographique de 0,23% par an. Ce taux correspond au ralentissement de la croissance observée depuis 2014. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 20 habitants d'ici 2034 (10 ans), inférieure aux objectifs du SCoT. Si l'on ajoute les logements nécessaires pour faire face au desserrement des ménages, cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin d'environ **25 logements**.
- ✓ **Hypothèse n°2** : une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 0,88% par an. Ce taux, correspondant aux objectifs du SCoT, permet également de se rapprocher de la dynamique démographique observée entre 2009 et 2020 (0,7%/an). Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 80 habitants d'ici 2034 (10 ans). Si l'on ajoute les logements nécessaires pour faire face au desserrement des ménages, cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin d'environ **53 logements**.
- ✓ **Hypothèse n°3** : une hypothèse haute de croissance démographique de 1,4% par an. Un taux élevé semblable à la période 2009-2014. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 130 habitants d'ici 2034 (10 ans). Si l'on ajoute les logements nécessaires pour faire face au desserrement des ménages, cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin d'environ **74 logements**.

Un apport de population trop important sur LA CROIX-HELLÉAN entraînerait des problématiques d'équipements pour la commune et une modification de son caractère, En conséquence, l'hypothèse N°3 est trop ambitieuse et ne correspond pas au profil de la commune.

A contrario, des prévisions trop faibles ne permettraient pas d'assurer un renouvellement de la population et la pérennité des équipements, scolaires notamment. En conséquence, l'hypothèse N°1 n'est pas retenue puisqu'elle prévoit une production de 2,5 logements par an (sur 10 ans) ce qui est faible pour assurer la pérennité de l'école.

De ce fait, **les prévisions démographiques se basent sur l'hypothèse n°2**, à savoir un objectif d'environ 950 habitants à l'horizon 2034 (10 ans) avec 53 logements (5,3 logements par an).

Évolution de la population de LA CROIX-HELLÉAN



#### Cet objectif de 53 logements est évalué comme suit :

Le desserrement des ménages observé (2,96 personnes par ménage en 1999 et 2,41 en 2020) conduit les élus à anticiper une taille des ménages qui se stabilise à 2,3 en 2033. Rapporté au nombre de résidences principales actuellement existantes sur la commune, LA CROIX-HELLÉAN nécessitera environ 18 logements supplémentaires pour assurer le point mort (maintenir la population sur le territoire communal). Soit environ 1,8 logements par an sur 10 ans.

Les élus envisagent une croissance démographique de 0,88%/an. Sur 10 ans, cet objectif conduira à accueillir 80 nouveaux habitants. Sur la base de 2,3 personnes par ménage en 2034, ces 80 nouveaux habitants nécessiteront 35 nouveaux logements.

Au total, LA CROIX-HELLÉAN nécessitera 53 nouveaux logements dans les 10 prochaines années pour assurer les objectifs du PLU : 18 logements faire face au desserrement des ménages et 35 logements pour accueillir les nouveaux habitants.

### **Ces prévisions sont justifiées par :**

- La position favorable de LA CROIX-HELLÉAN, à proximité de Ploërmel et Josselin et de leurs bassins d'emplois. La position de la commune sur la RN 24.
- La croissance démographique soutenue observée au cours des dernières années. Malgré un ralentissement depuis 2014 elle est de 0,7%/an sur la période 2009-2020.
- Le SCoT qui fixe un objectif de croissance démographique de 0,75%, pour les communes catégorisées pôles de proximité, qui peut être ajusté selon les caractéristiques locales et les influences.
- La présence de services et d'équipements collectifs sur la commune.
- La situation de la commune au cœur d'un espace naturel (trame verte et bleue) et paysager patrimonial (bocage, vallons, patrimoine bâti...) de qualité.

## **2.2. Les objectifs de production de logements**

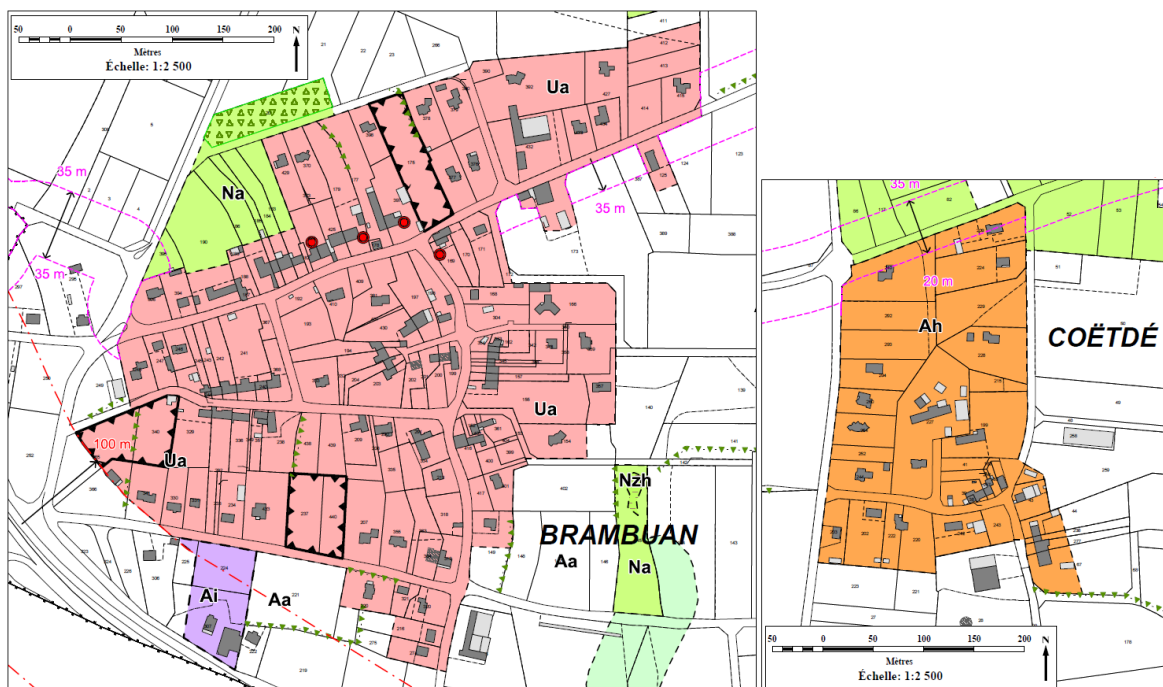
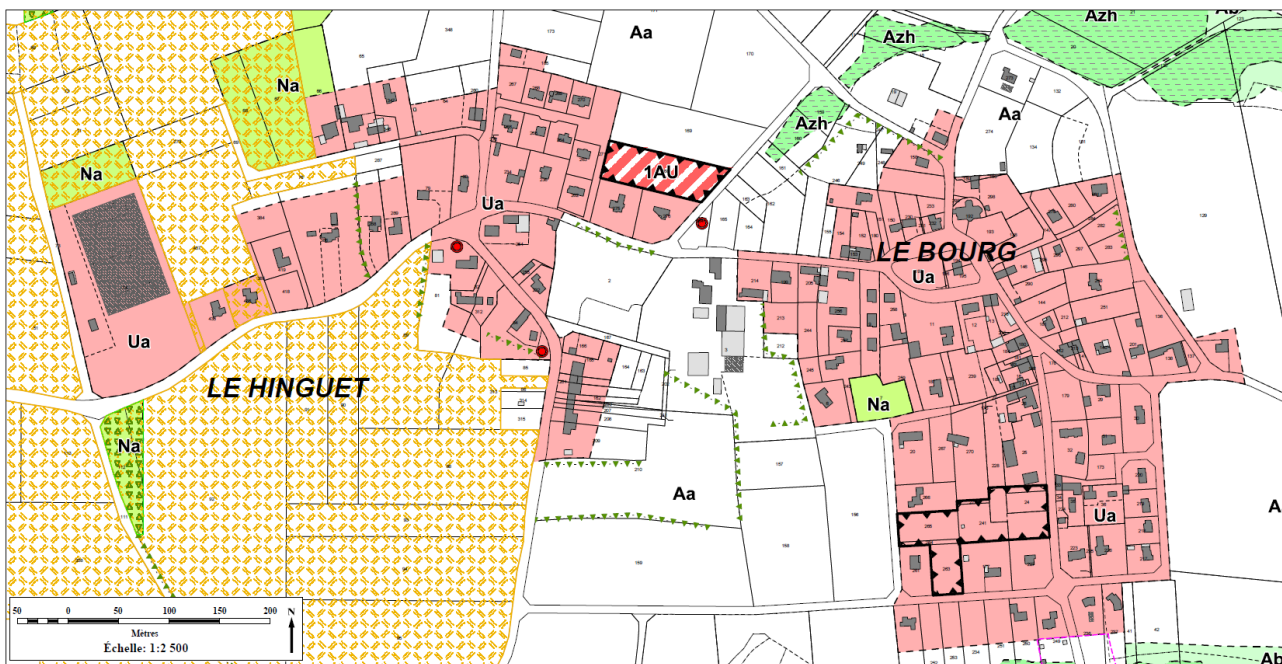
Le présent PLU doit permettre la réalisation de **53 nouveaux logements**. La répartition de ces logements se fera :

- ✓ par densification du bourg (dents creuses, opérations d'aménagement, résorption de la vacance),
- ✓ par changement de destination,
- ✓ en extension du bourg.

### **2.2.1. Les différents scénarios**

#### **2.2.1.1. Le scénario au fil de l'eau**

Sans réviser le PLU, quel serait l'impact de l'urbanisation future sur l'environnement ? Ce scénario au fil de l'eau comporte quelques incidences négatives pour l'environnement. Le PLU en vigueur possède une zone 1AU à vocation d'habitat. Seules de larges zones 2AU sont présentes. Ces zones ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation que dans le cadre d'une révision générale du PLU.



Incidences positives	Incidences négatives
Faibles surfaces à urbaniser.	Urbanisation de terres exploitées par l'activité agricole.
	Éloignement des habitants du bourg et augmentation des déplacements par la constructibilité du hameau de Coëtdé.

### 2.2.1.2. Les scénarios alternatifs

Tout au long de la procédure de révision, plusieurs scénarios d'urbanisation ont été envisagés et ont permis d'apprécier les incidences positives et négatives sur l'environnement.

#### 1. Aucune extension urbaine

Dès le début des études, le groupe de travail a souhaité limiter au maximum les extensions urbaines futures.

Ils ont donc travaillé sur un projet basé uniquement sur les espaces de densification du bourg et des hameaux.

Les élus se sont rapidement aperçus qu'ils ne pourraient pas maîtriser l'accueil des nouveaux habitants puisque l'initiative de l'implantation de nouveaux logements seraient privée (divisions parcellaires et comblement des dents creuses). Ce scénario n'autorisait que l'urbanisation au coup par coup, sans opération d'aménagement d'ensemble donc sans réflexion préalable sur la programmation urbaine.

Ce scénario présente quelques avantages, mais également de fortes contraintes.

Incidences positives	Incidences négatives
	Localisation des futures zones à vocation d'habitat dans le bourg dans l'ensemble des dents creuses du bourg et des hameaux. Incidences négatives sur la mobilité.
	Aucune maîtrise communale du développement de l'habitat, de la production de logements, ni de l'accueil des futurs habitants.
	Risque de densification à proximité immédiate des secteurs de risques inondation (ruissellement).
Densité plus forte dans les hameaux.	
Faible impact sur les franges urbaines et donc sur les paysages.	
Faible consommation d'ENAF.	
Faible impact sur l'activité agricole.	

#### 2. Des extensions du bourg

Les élus ont souhaité identifier des extensions urbaines entre le bourg et le Hinguet sur une surface totale d'environ 1,3 ha.

Ce scénario semble cohérent mais les bâtiments agricoles situés entre le bourg et le hinguet et les objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers ont contraint les élus à envisager un autre développement.



Ce scénario présente des avantages et des contraintes.

Incidences positives	Incidences négatives
Localisation des futures zones à vocation d'habitat à proximité immédiate du centre-bourg.	Consommation d'ENAF.
Localisation des futures zones à vocation d'habitat à proximité immédiate de l'école.	Implantation d'habitations dans les périmètres de réciprocity des bâtiments agricoles d'une exploitation en activité.
Localisation des futures zones à vocation d'habitat à distance des zones inondables et des zones humides.	Urbanisation de parcelles actuellement exploitées par l'activité agricole.
Ce scénario est bénéfique pour la mobilité.	
Mise en place d'OAP sur les futures zones à vocation d'habitat.	
Densité maîtrisée dans les opérations d'habitat.	

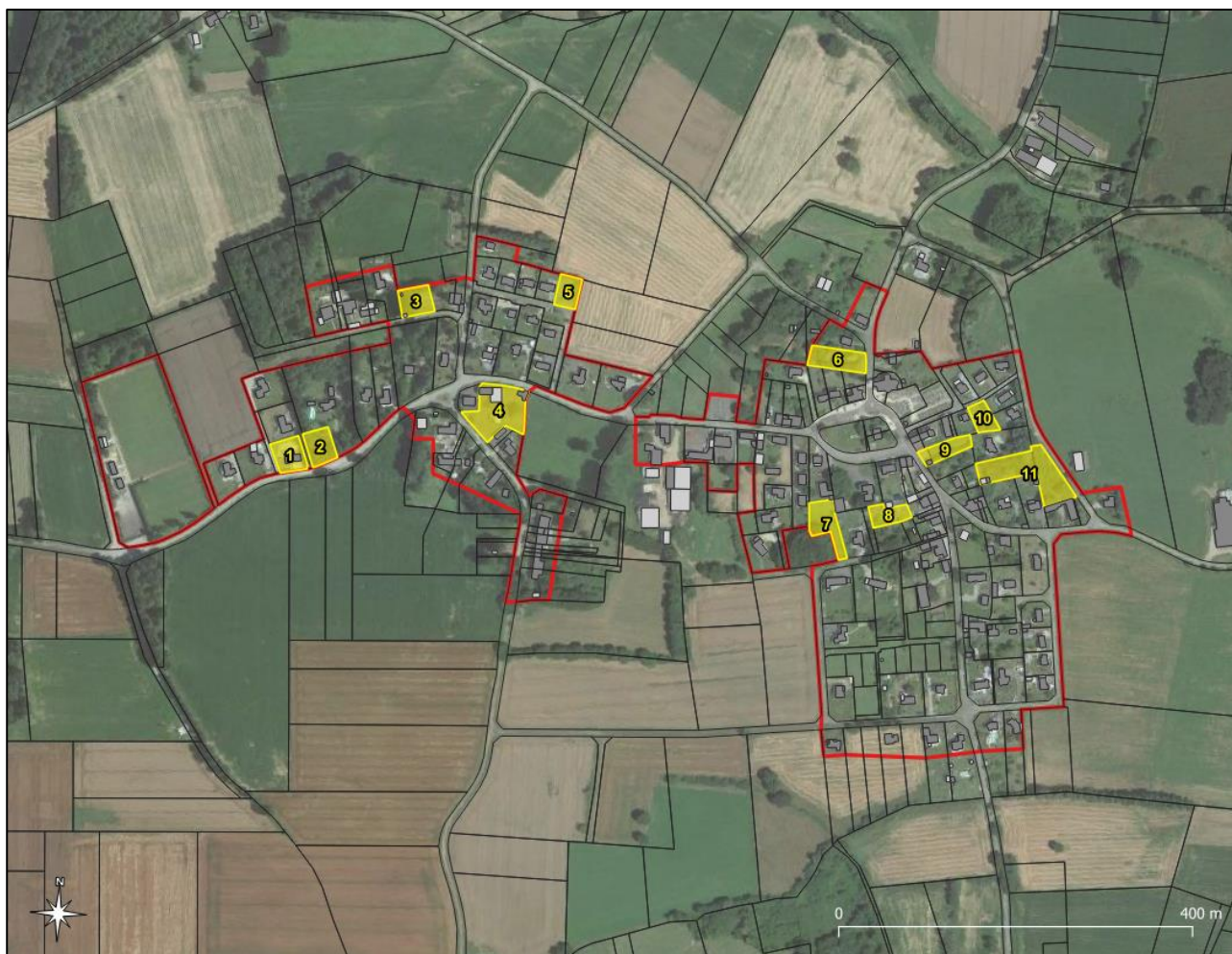
## 2.3. Le scénario retenu

Ce chapitre a pour objectif d'expliquer la répartition des 53 futurs logements.

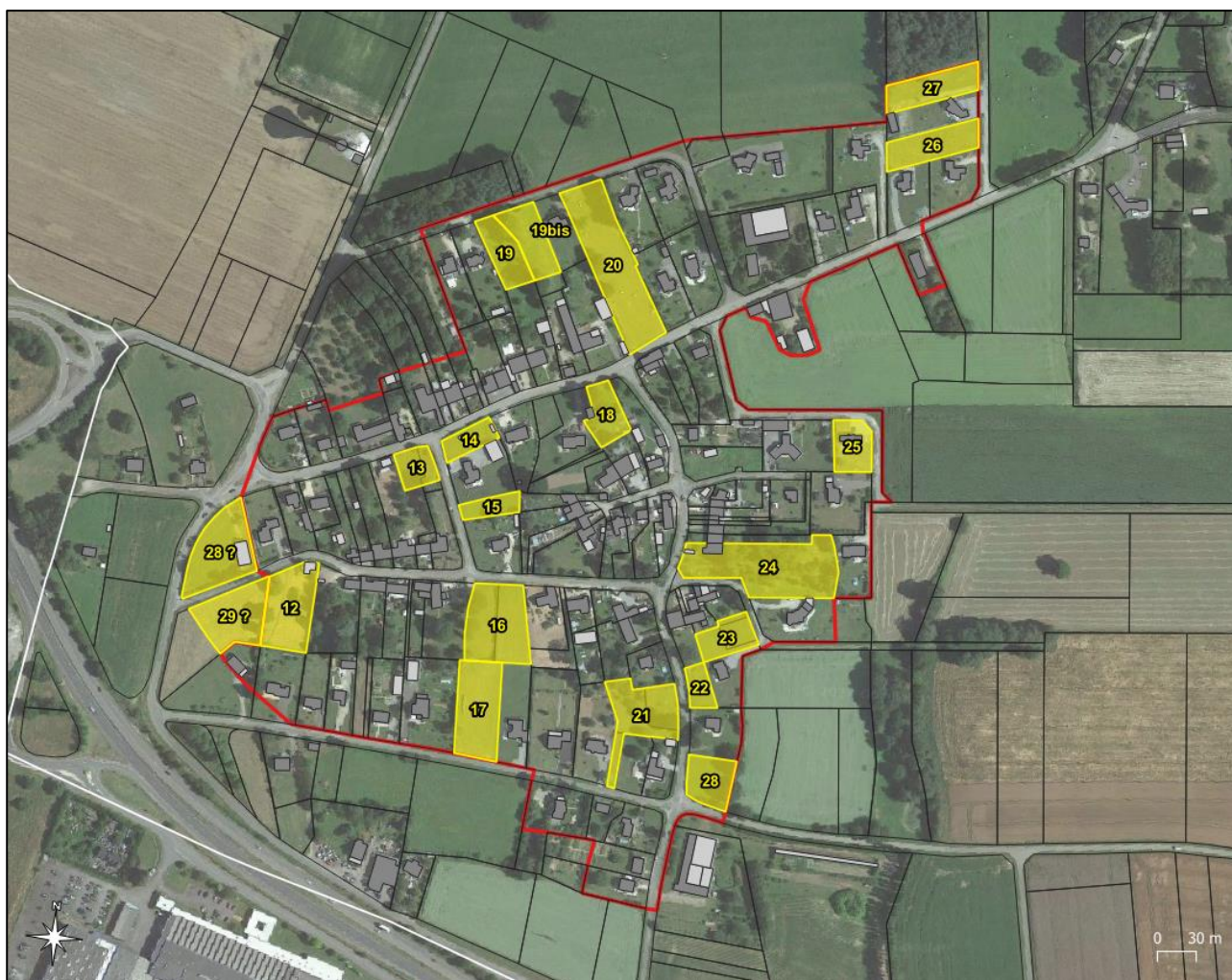
### 2.3.1. La densification du bourg et de Brambuan

L'analyse des capacités de densification et de mutation du bourg et de Brambuan (cf. chapitre 3) comptabilise un potentiel théorique **d'environ 28 logements soit 54% des logements à produire**. Elle comprend :

- les dents creuses du bourg : 23 logements soit 44% des futurs logements,
- 5 logements vacants dans le bourg qui pourraient être remis sur le marché soit 10% des futurs logements.



*Potentiel théorique de densification du bourg*



*Potentiel théorique de densification de Brambuan*

### 2.3.1.1. Les dents creuses du bourg

Globalement, ce recensement montre qu'il existe un gisement foncier dans l'enveloppe urbaine qui n'est pas utilisé.

Les élus ont décidé de faire de l'urbanisation de ces secteurs de densification une priorité, étant donné :

- leur localisation au sein du bourg.
- leur desserte par des voies de communication.
- leur desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de téléphone.
- l'impact nul sur l'activité agricole et sur les milieux naturels (notamment les zones humides).

Mais ceci ne constitue que des estimations théoriques dans le sens où :

- elles ne tiennent pas compte du phénomène de rétention foncière.
- elles intègrent des divisions (parfois peu probables) de parcelles.
- certaines parcelles ciblées constituent les jardins de logements situés sur un autre îlot de propriété.
- certains secteurs présentent des caractéristiques telles qu'il est assez peu probable que de nouvelles constructions s'y implantent.

Tout ce potentiel théorique n'est donc pas à considérer comme urbanisable à coup sûr. Les délais ne sont pas maîtrisables.

Vu l'ensemble de ces contraintes, les élus de LA CROIX-HELLÉAN estiment que les dents creuses du bourg et de Brambuan pourraient accueillir **environ 23 logements soit 44% des futurs logements**.

### **2.3.2. La production de logements dans le parc existant par résorption de la vacance**

Le SCoT du Pays de Ploërmel et le PLH de Ploërmel Communauté demandent à diversifier l'offre de logements. Ainsi, ils demandent de mobiliser les logements vacants pour favoriser leur remise sur le marché.

Lorsque le diagnostic du PLU a été réalisé les données publiées par l'INSEE dataient de 2018, le taux de logements vacants était alors de 9,4%. Par soucis de clarté, les données essentielles sont mises à jour lors de l'arrêt du PLU, ainsi selon les données de 2020 le taux de logements vacants n'a pas évolué et représente toujours 9,4% à LA CROIX-HELLÉAN. Étant donné ce taux toujours important, les élus ont recensé les logements vacants dans le centre-bourg, ils estiment que **5 logements pourraient être remis sur le marché dans les dix prochaines années, soit 10% des futurs logements**.

### **2.3.3. La production de logements dans la rénovation du bâti en campagne par changement de destination**

Conformément à l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut désigner « en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site » (cf. Chapitre 5, 7.2).

20 bâtiments ont été identifiés. La commune estime qu'environ 25% de ces bâtiments seront effectivement transformés en logement (soit environ **5 logements**).

### **2.3.4. Aucune construction de logement dans les hameaux**

La production de logements nouveaux ne prévoit pas de constructions neuves dans les hameaux.

Dans l'ensemble de ces hameaux et lieux-dits, seules les annexes et extensions des habitations existantes sont autorisées.

Ce choix favorise la centralisation de l'urbanisation et la préservation du caractère des hameaux.

### **2.3.5. La nécessaire ouverture de zones à urbaniser**

Le paragraphe suivant décrit les secteurs ouverts à l'urbanisation par le présent PLU, c'est-à-dire ceux pouvant être considérés comme situés en extension du bâti existant et consommant des espaces agricoles ou naturels.

Faute d'avoir le potentiel suffisant au sein de la partie agglomérée du bourg, pour répondre aux objectifs communaux, les élus ont décidé d'ouvrir un secteur à l'urbanisation situé dans la continuité de l'enveloppe

bâtie du bourg.

Cette zone d'extension de l'urbanisation pourrait accueillir **14 logements soit 26% de l'estimation des logements** nécessaires à produire pour les 10 ans à venir. Elle mesure 0,78 ha.

Ce secteur a fait l'objet d'une expertise complémentaire des zones humides au printemps 2024 ; aucune zone humide n'a été recensée. Le rapport d'expertise est consultable en annexes du PLU.



*Extension urbaine à vocation d'habitat*

### 2.3.5.1. Le secteur au nord du bourg

Ce secteur se situe au nord de l'enveloppe agglomérée du bourg, rue de la Résistance.

Il couvre entièrement les parcelles cadastrées ZH n°134 et 274. Il s'étend sur une surface de **0,78 ha.**

Il accueillera au moins **14 nouveaux logements**, soit une densité minimum d'environ **18 logements par hectare**. Une densité supérieure semble compromise tant que la commune ne bénéficiera pas d'un assainissement collectif des eaux usées ; ce qui n'est pas projeté à court terme par Ploërmel Communauté. Par conséquent, la densité envisagée doit tenir compte des assainissements autonomes qui seront nécessaires aux futurs logements.

Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

#### **Impact sur l'activité agricole :**

Aucune parcelle n'est cultivée, ni déclarée à la PAC selon le registre parcellaire graphique 2022. Selon l'étude

agricole réalisée en 2022, les parcelles sont simplement fauchées par une exploitation de LA CROIX-HELLÉAN.

Surface totale	0,78 ha
Surfaces exploitées consommées	0,78 ha
N° section et parcelles	ZH n°134 et 274
Zonage en vigueur	Aa
Zonage dans le projet de PLU	1AUA
Age de l'exploitant	50 ans
Cessation d'activité	-
Repreneur	-
SAU totale	137 ha
% de SAU impactée	0,57 %

Étant donné la superficie limitée du secteur d'extension urbaine, l'impact sur les exploitations agricoles sera faible.

#### Justification du choix de ce secteur :

Le choix du classement de ce secteur en surface urbanisable s'est justifié par :

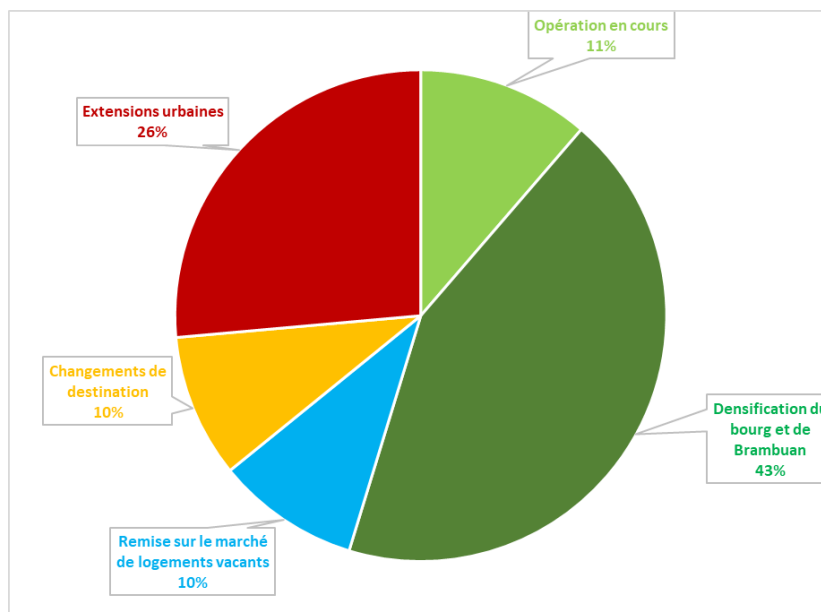
- Son positionnement au nord du bourg et en continuité de l'urbanisation existante.
- L'absence de valeur paysagère et environnementale de ces parcelles de type openfield.
- La proximité de l'ensemble des équipements collectifs du bourg.

### 2.3.6. Récapitulatif de la répartition des nouvelles constructions à usage d'habitation

Rappelons que l'objectif principal des élus, pour les 10 ans à venir, est de pouvoir atteindre la population d'environ 950 habitants afin de maîtriser le développement de l'urbanisation.

Logements nécessaires sur 10 ans : **53 environ**

<b>6</b>	Opérations en cours	11%
<b>23</b>	Densification cœur bourg	44%
<b>0</b>	Densification hameaux	0%
<b>5</b>	Vacance	10%
<b>5</b>	Changement de destination	10%
<b>14</b>	En extension du bourg	<b>26%</b>



L'objectif initial de la commune de LA CROIX-HELLÉAN ne pourra donc être atteint qu'en l'absence de rétention foncière.

Le potentiel au sein des zones constructibles, mis en avant par les élus, montre que les choix retenus par la commune sont compatibles avec les objectifs énoncés, à savoir une évolution dans l'esprit d'un développement durable via l'optimisation de la ressource foncière.

## 2.4. Les orientations d'aménagement et de programmation à vocation d'habitat

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent exposer les principes d'aménagement dans une relation de compatibilité, en termes de performances énergétiques et environnementales, d'accès, de voiries structurantes, d'espaces publics à créer, de cheminements doux, d'éléments végétaux à préserver dans une perspective de respect des principes de développement durable.

Elles présentent deux avantages : d'une part un respect obligatoire par les aménageurs futurs, publics ou privés, d'autre part une information fournie aux riverains, voire aux autres habitants de la commune, quant au devenir de ces sites.

### 2.4.1. Les OAP thématiques

Les OAP thématiques exposent des principes de construction et d'aménagement favorisant la qualité environnementale des projets d'urbanisme. Elles sont applicables à l'ensemble des OAP sectorielles à vocation d'habitat. Elles concernent :

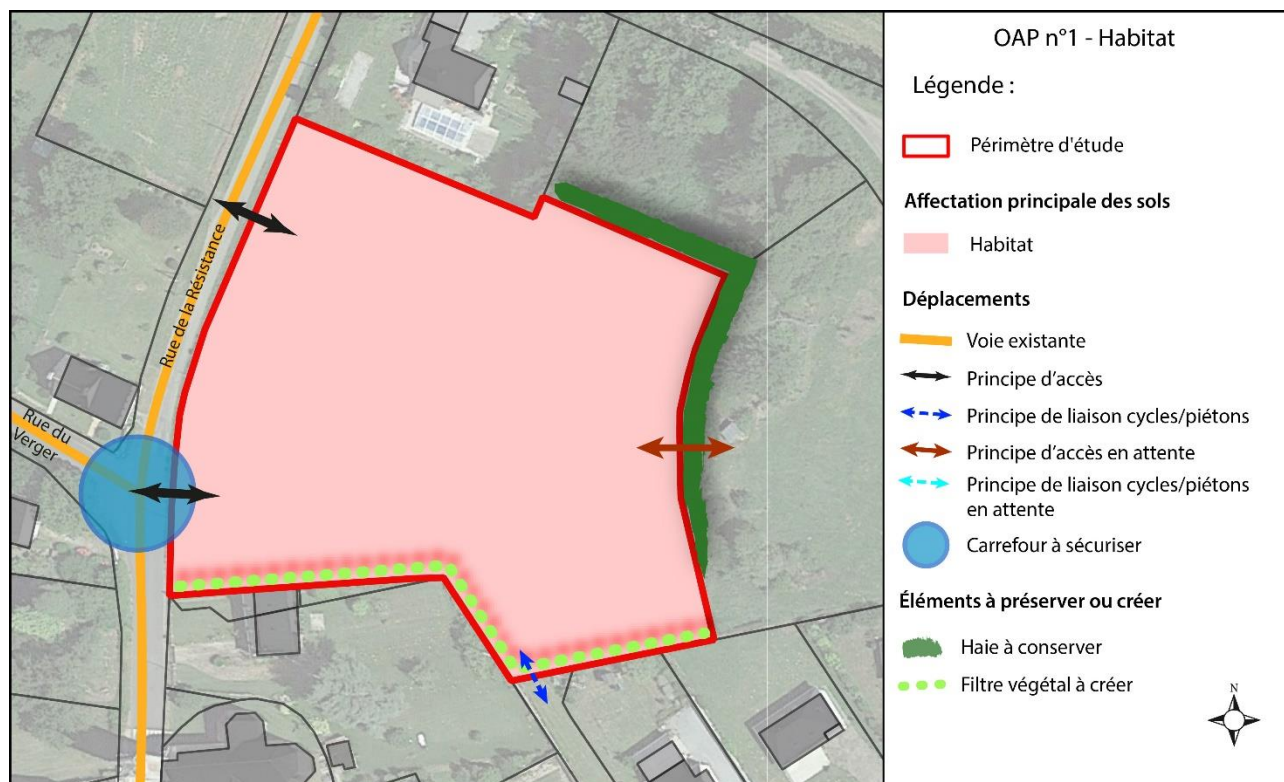
- L'implantation du bâti,
- L'économie d'espace,
- L'économie d'énergie,
- La limitation du vis-à-vis,
- La mutualisation des accès et du stationnement,

- La division parcellaire,
- D'autres principes d'aménagement : mixité urbaine, mixité des typologies d'habitat, adapter le dimensionnement des voies aux besoins, créer des déplacements doux sécurisés et accessibles, ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, privilégier une exposition favorable aux apports thermiques solaires, ...

### 2.4.2. Les OAP sectorielles



#### OAP sectorielle n°1 : Extension



#### PROGRAMMATION

Surface du périmètre d'étude : 0,78 ha

Surface de la zone constructible : 0,78 ha.

Secteur à vocation d'habitat.

Nombre minimum de logements : 14 (densité de 18 logements/ha).

L'aménagement du secteur à vocation d'habitat devra se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

#### ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par la rue de la Résistance. Un accès sera prévu face à la rue du Verger permettant un réaménagement complet du carrefour.

Une voirie en attente devra être réalisée à l'est du site.

Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur.

#### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Un filtre bocager sera créé en limite sud du site.

La haie bocagère présente au nord et à l'est sera conservée.

### 2.4.3. Synthèse des logements programmés dans les OAP

La moyenne globale du secteur **d'OAP est de 14 logements/ha.**

Les OAP intègrent un tableau récapitulatif de la programmation de logements :

Numéro de l'OAP	Zonage au PLU	Surface constructible (en ha)	Densité minimale (en lgts/ha)	Nombre minimum de logements	Nombre minimum de logements aidés	Échéance d'ouverture à l'urbanisation
OAP n°1	1AUB	0,78	18	14	-	Court terme
<b>TOTAL habitat</b>		<b>0,78</b>	<b>18</b>	<b>14</b>	-	

## **3. Le développement de l'activité économique**

### **3.1. Les STECAL à vocation économique**

#### **3.1.1. Présentation**

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le PLU peut définir, de manière exceptionnelle, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui autorisent des constructions nouvelles dans les zones naturelles, agricoles ou forestières.

À LA CROIX-HELLÉAN, 7 STECAL à vocation économique ont été définis pour une superficie totale de 4,88 ha.

L'objectif est de conforter des entreprises installées en campagne, pourvoyeuses de quelques emplois, en leur permettant d'évoluer.



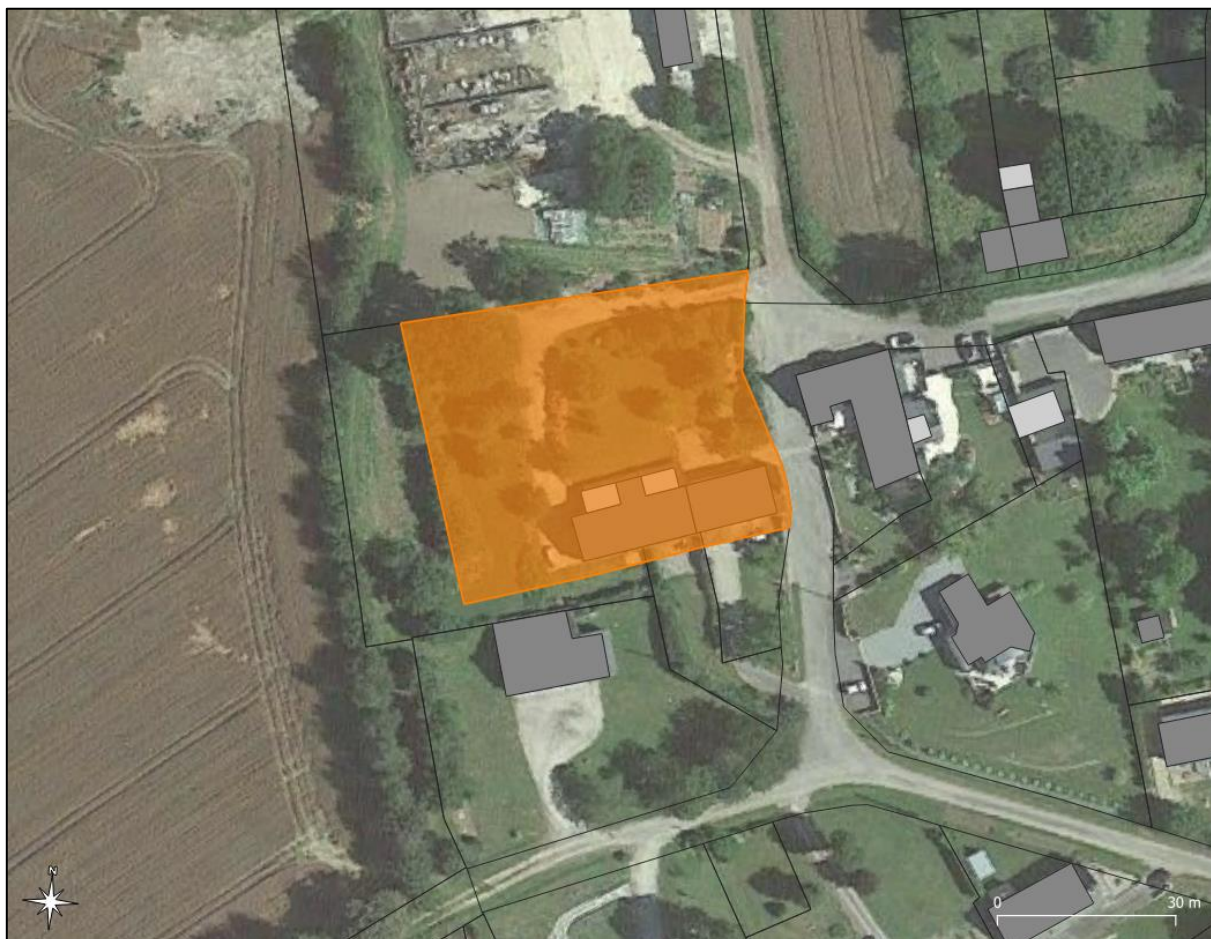
*Localisation des STECAL*

**Plusieurs secteurs ont été étudiés** comme STECAL potentiels sur la commune. Après avoir contacté chaque entrepreneur pour évoquer leurs projets et l'avenir de leurs activités, les élus ont retenu 7 STECAL.

### 3.1.2. STECAL du gîte Les Hortensias

Ce STECAL, d'une superficie de 0,26 ha, est situé à environ 2,5 km au nord-ouest du bourg, à La Ville Robert. Le STECAL occupe partiellement les parcelles cadastrées ZA n°117 et 146. Plusieurs bâtiments sont présents.

Il couvre un gîte qui souhaite développer son activité, notamment les prestations proposées.



*STECAL du gîte Les Hortensias*

#### **Le règlement applicable**

Le règlement applicable dans ce STECAL est celui de la zone ASH.

Cette zone est destinée aux sous-destinations « Logement » et « Autres hébergements touristiques ». La zone autorise les constructions à vocation de « Restauration » et « Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs sont également autorisées.

Seules les extensions et annexes au bâti existant sont autorisées.

Les extensions des constructions à usage économique sont limitées à 100% de l'emprise au sol des constructions existantes.

Les extensions des habitations sont limitées à une emprise au sol de 50 m<sup>2</sup>.

Les annexes et/ou piscines aux habitations existantes sont limitées à une emprise au sol de 50 m<sup>2</sup>.

#### **Impact sur les exploitations agricoles**

Étant donné la superficie limitée du STECAL, notamment les secteurs autorisant les constructions, l'impact sur les exploitations agricoles sera nul, d'autant plus qu'aucune parcelle exploitée n'est affectée par ce zonage.

### 3.1.3. STECAL du Garage Penard

Ce STECAL, d'une superficie de 0,36 ha, est situé à environ 1,5 km à l'ouest du bourg, à Brambuan. Le STECAL occupe partiellement la parcelle cadastrée ZM n° 307. Plusieurs bâtiments sont présents.

Il couvre un garage automobile qui souhaite développer son activité.



*STECAL garage Penard*

#### **Le règlement applicable**

Le règlement applicable dans ce STECAL est celui de la zone ASi.

Cette zone est destinée à la sous-destination « Industrie ».

Seules les extensions du bâti existant sont autorisées.

Les extensions des constructions à usage économique sont limitées à 100% de l'emprise au sol des constructions existantes. Cette emprise au sol est justifiée par le fait que la marge de recul de la RN24 interdit toute nouvelle construction, cependant, les extensions des bâtiments situés dans cette marge de recul y sont autorisées si elles ne réduisent pas le recul existant.

#### **Impact sur les exploitations agricoles**

Étant donné la superficie limitée du STECAL, notamment les secteurs autorisant les constructions, l'impact sur les exploitations agricoles sera nul, d'autant plus qu'aucune parcelle exploitée n'est affectée par ce zonage.

### 3.1.4. STECAL Meuble Jossec

Ce STECAL, d'une superficie de 1,45 ha, est situé à environ 1 km au sud-ouest du bourg, au Village du Meuble. Le STECAL occupe entièrement les parcelles cadastrées ZL n°178, 209, 211, 212, 217, 221, 222, 223, 224, 225, 226 et partiellement les parcelles cadastrées ZL n°143, 175, 176, 207, 213, 214 et 220. Plusieurs bâtiments sont présents.

Il couvre une entreprise de fabrication et vente de meubles qui souhaite développer son activité.



*STECAL du Village du Meuble*

#### **Le règlement applicable**

Le règlement applicable dans ce STECAL est celui de la zone ASm.

Cette zone est destinée aux sous-destinations « Entrepôt » et « Industrie ». Les showrooms sont également autorisés pour l'exposition et la vente de produits fabriqués sur place.

Seules les extensions du bâti existant sont autorisées.

Les extensions des constructions à usage économique sont limitées à 50% de l'emprise au sol des constructions existantes.

#### **Impact sur les exploitations agricoles**

Étant donné la superficie limitée du STECAL, notamment les secteurs autorisant les constructions, l'impact sur les exploitations agricoles sera nul, d'autant plus qu'aucune parcelle exploitée n'est affectée par ce zonage.

### 3.1.5. STECAL Bar Eltiwen

Ce STECAL, d'une superficie de 0,11 ha, est situé à environ 1 km au sud-ouest du bourg, à Bel Air. Le STECAL occupe entièrement la parcelle cadastrée ZL n°187 et partiellement la parcelle cadastrée ZL n°140. Un bâtiment est présent.

Il couvre un bar qui souhaite développer son activité pour organiser des réceptions.

L'habitation du propriétaire est également présente sur le STECAL.



*STECAL du bar Eltiwen*

#### **Le règlement applicable**

Le règlement applicable dans ce STECAL est celui de la zone ASr.

Cette zone est destinée à la sous-destination « Restauration ». La zone autorise également les extensions et annexes à l'habitation existante.

Les extensions des constructions à usage économique sont limitées à 100% de l'emprise au sol des constructions existantes. Cette emprise au sol est justifiée par le fait que la marge de recul de la RN 24 interdit toute nouvelle construction, cependant, les extensions des bâtiments situés dans cette marge de recul y sont autorisées si elles ne réduisent pas le recul existant. Le bâtiment d'activité mesurant moins de 60m<sup>2</sup> d'emprise

au sol, il convient d'autoriser la même surface en extension pour permettre au propriétaire de développer une activité de réception permettant de pérenniser son entreprise.

Les extensions des habitations sont limitées à une emprise au sol de 50 m<sup>2</sup>.

Les annexes et/ou piscines aux habitations existantes sont limitées à une emprise au sol de 50 m<sup>2</sup>.

### Impact sur les exploitations agricoles

Étant donné la superficie limitée du STECAL, notamment les secteurs autorisant les constructions, l'impact sur les exploitations agricoles sera nul, d'autant plus qu'aucune parcelle exploitée n'est affectée par ce zonage.

### 3.1.6. STECAL Eureden

Ce STECAL, d'une superficie de 1,18 ha, est situé à environ 1 km au sud du bourg, à Bel Air. Le STECAL occupe partiellement les parcelles cadastrées ZL n°129, 130, 134, 135 et 169. Plusieurs bâtiments sont présents.

Il couvre une entreprise de séchage et de stockage de céréales qui souhaite développer son activité.



*STECAL Eureden*

### Le règlement applicable

Le règlement applicable dans ce STECAL est celui de la zone ASa.

Cette zone est destinée aux sous-destinations « Entrepôt » et « Industrie ».

Seules les extensions au bâti existant sont autorisées.

Les extensions des constructions à usage économique sont limitées à 50% de l'emprise au sol des constructions existantes.

### Impact sur les exploitations agricoles

Étant donné la superficie limitée du STECAL, notamment les secteurs autorisant les constructions, l'impact sur les exploitations agricoles sera nul, d'autant plus qu'aucune parcelle exploitée n'est affectée par ce zonage.

#### 3.1.7. STECAL Autocars Menguy Burban

Ce STECAL, d'une superficie de 0,37 ha, est situé à environ 1 km au sud du bourg, à Bel Air. Le STECAL occupe partiellement la parcelle cadastrée ZL n°185. Un bâtiment est présent.

Il couvre une entreprise de transport scolaire et de personnes.



*STECAL transport Menguy Burban*

### Le règlement applicable

Le règlement applicable dans ce STECAL est celui de la zone ASC.

Cette zone est destinée aux sous-destinations « Entrepôt » et « Industrie ».

Seules les extensions et annexes au bâti existant sont autorisées.

Les extensions des constructions à usage économique sont limitées à 50% de l'emprise au sol des constructions existantes.

### **Impact sur les exploitations agricoles**

Étant donné la superficie limitée du STECAL, notamment les secteurs autorisant les constructions, l'impact sur les exploitations agricoles sera nul, d'autant plus qu'aucune parcelle exploitée n'est affectée par ce zonage.

### **3.1.8. STECAL SLT Legal**

Ce STECAL, d'une superficie de 1,15 ha, est situé à environ 1 km au sud du bourg, dans la ZA de Beau Soleil. Le STECAL occupe partiellement les parcelles cadastrées ZL n°118, 119 et 120. Plusieurs bâtiments sont présents.

Il couvre une entreprise de transport routier.



*STECAL SLT Legal*

### **Le règlement applicable**

Le règlement applicable dans ce STECAL est celui de la zone ASe.

Cette zone est destinée aux sous-destinations « Entrepôt » et « Industrie ».

Seules les extensions au bâti existant sont autorisées.

Les extensions des constructions à usage économique sont limitées à 100% de l'emprise au sol des constructions existantes.

**Impact sur les exploitations agricoles**

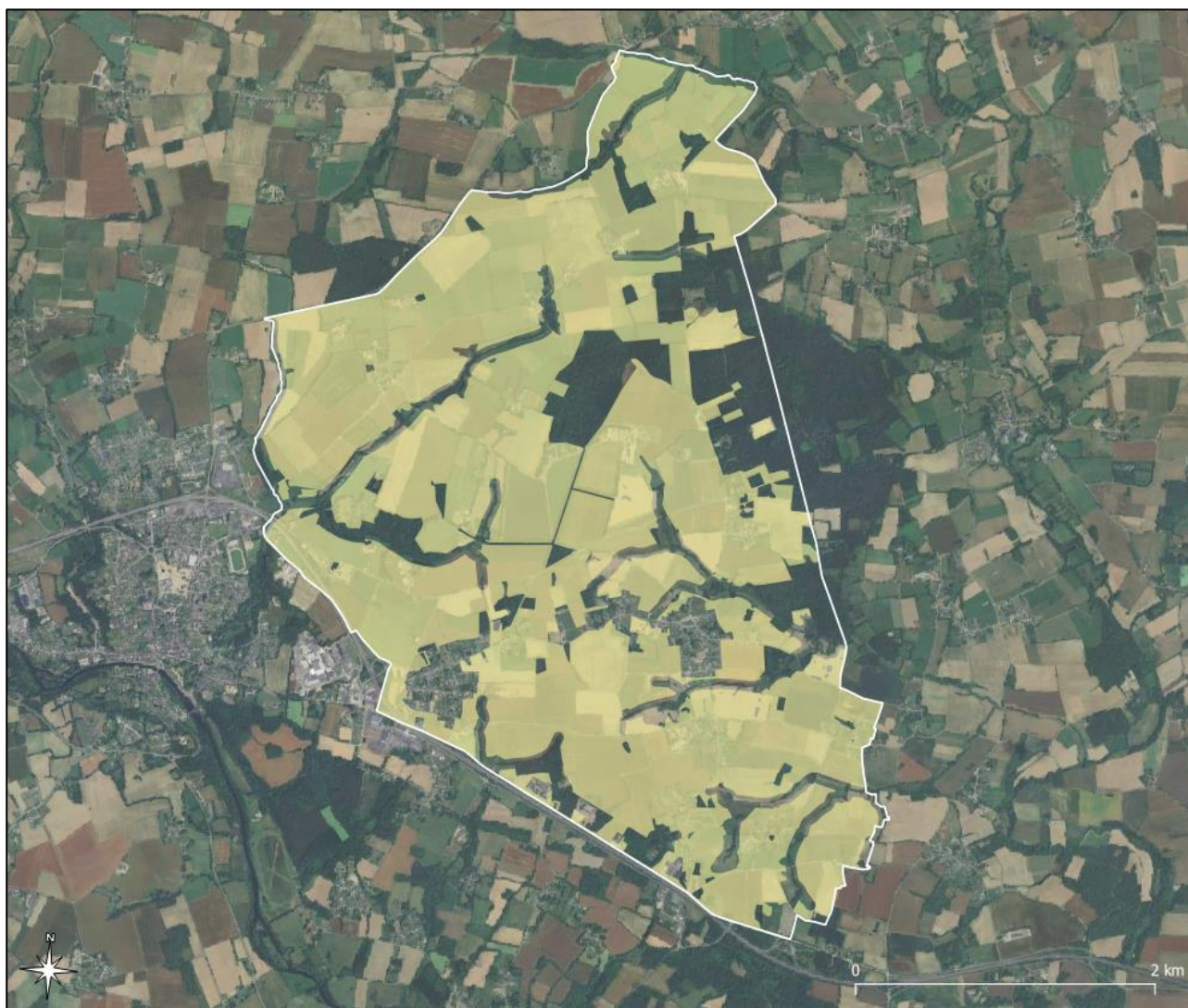
Aucune parcelle exploitée n'est concernée, l'impact sur les exploitations agricoles sera nul.

### 3.2. La protection de l'activité agricole

Selon le recensement général agricole (RGA) 2020, 18 exploitations sont présentes à LA CROIX-HELLÉAN, pour une surface agricole utilisée de 1542 ha.

L'objectif est d'assurer la pérennité de cette économie agricole et de permettre son développement.

C'est pourquoi la zone agricole définie couvre la très grande majorité des parcelles cultivées du territoire communal ainsi que les constructions à usage agricole, soit environ 1 074 hectares.



*Zone agricole du PLU*

D'autre part, la volonté de limiter les constructions nouvelles en secteur agricole constitue une des mesures les plus fortes du PLU en faveur de la conservation des terres agricoles. Aucun hameau ne pourra accueillir de nouveaux logements ; les constructions existantes à vocation d'habitat pourront seulement faire l'objet d'extensions et d'annexes.

Les élus de LA CROIX-HELLÉAN souhaitent également valoriser autant que possible le potentiel foncier situé dans l'enveloppe urbaine actuelle.

Rappelons aussi que ce projet de PLU garantit une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé (le projet est basé sur une densité de 14 logements par hectare, contre 7 logements par hectare lors de la dernière décennie).

Enfin, le dimensionnement des zones constructibles est diminué par rapport au précédent PLU (cf. paragraphe 1.4 du chapitre 7).

## 4. La préservation du cadre de vie

### 4.1. Les équipements collectifs

#### 4.1.1. Le nécessaire développement des équipements collectifs

Etant donné les perspectives de croissance démographique, LA CROIX-HELLÉAN se doit de conforter et d'améliorer l'offre en équipement. C'est pourquoi plusieurs zones à vocation d'équipements sont prévues ; dont une extension urbaine une dans le prolongement des équipements sportifs.



*Zones à vocation d'équipements collectifs et extensions urbaines prévues*

#### Secteur du Hinguet

Le secteur ouest, au Hinguet est d'une superficie de 0,5 ha. Il est situé dans le prolongement ouest des équipements sportifs actuels. Il couvre partiellement la parcelle cadastrée ZM n°51.

Cette extension urbaine est destinée au développement des équipements sportifs et/ou à la création d'un équipement structurant et à la création d'un espace de stationnement.

#### Impact sur l'activité agricole :

Surfaces exploitées consommées	0,5 ha
--------------------------------	--------

N° section et parcelles	ZM n°51
Zonage en vigueur	Aa
Zonage dans le projet de PLU	1AUL
Age de l'exploitant	61 ans
Cessation d'activité	-
Repreneur	-
SAU totale	70 ha
% de SAU impactée	0,7 %

Étant donné la superficie limitée de l'extension urbaine, l'impact sur l'exploitation agricole sera faible.

### Secteur du bourg

Le secteur du bourg est d'une superficie de 0,12 ha. Il est situé dans le prolongement ouest des équipements actuels. Il couvre partiellement la parcelle cadastrée ZH n°246.

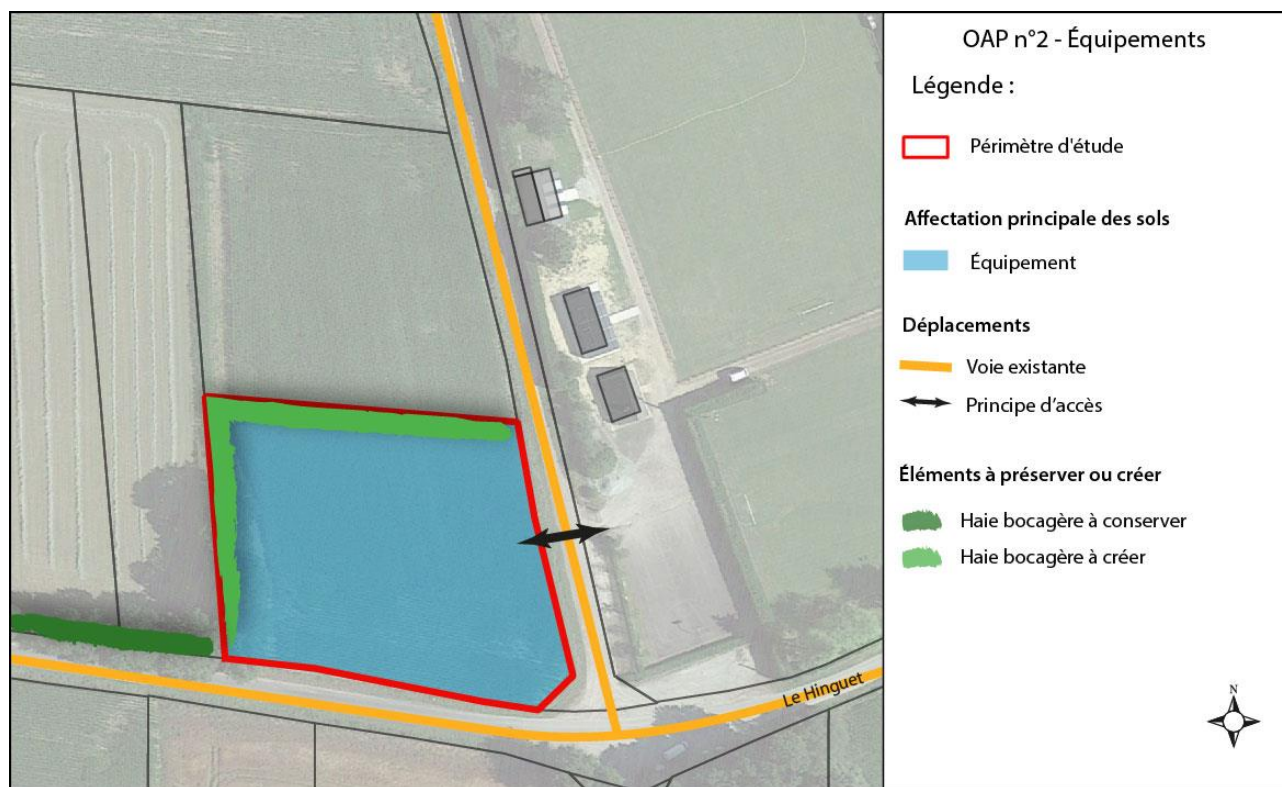
Cette extension urbaine est destinée à la création d'un équipement permettant soit le déménagement de la salle polyvalente, soit la création d'un bâtiment communal permettant l'accueil d'un commerce multi services ou d'une MAM.

### Impact sur l'activité agricole :

L'impact sur les exploitations agricoles est nul puisqu'aucune parcelle exploitée n'est concernée par cette extension urbaine.

## 4.1.2. Les orientations d'aménagement et de programmation

### OAP n°2 : extension des équipements



*OAP à vocation d'équipements collectifs*

#### PROGRAMMATION

Surface de la zone constructible : 0,5 ha.

#### ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par le chemin qui dessert les équipements actuels.

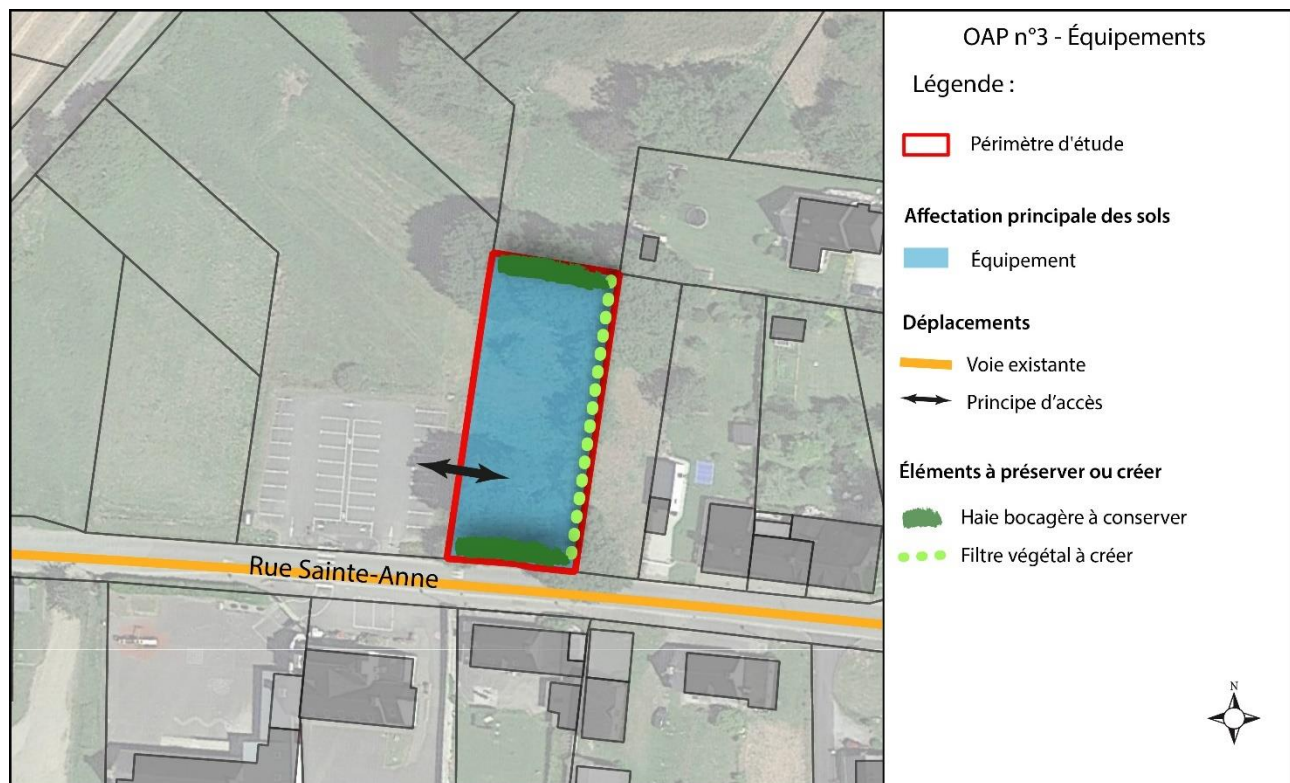
Les stationnements seront mutualisés tant que possible entre les différentes constructions.

#### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

La haie existante, située à l'ouest du site, sera conservée.

Une haie bocagère sera créée en limites ouest et nord du site.

### OAP n°3 : extension des équipements



*OAP à vocation d'équipements collectifs*

#### PROGRAMMATION

Surface de la zone constructible : 0,12 ha.

#### ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par l'espace de stationnement présent à l'ouest.

Les stationnements seront mutualisés tant que possible entre les différentes constructions.

#### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Les haies existantes, situées au nord et au sud du site, seront conservées.

Un filtre bocager sera créé en limites est du site.

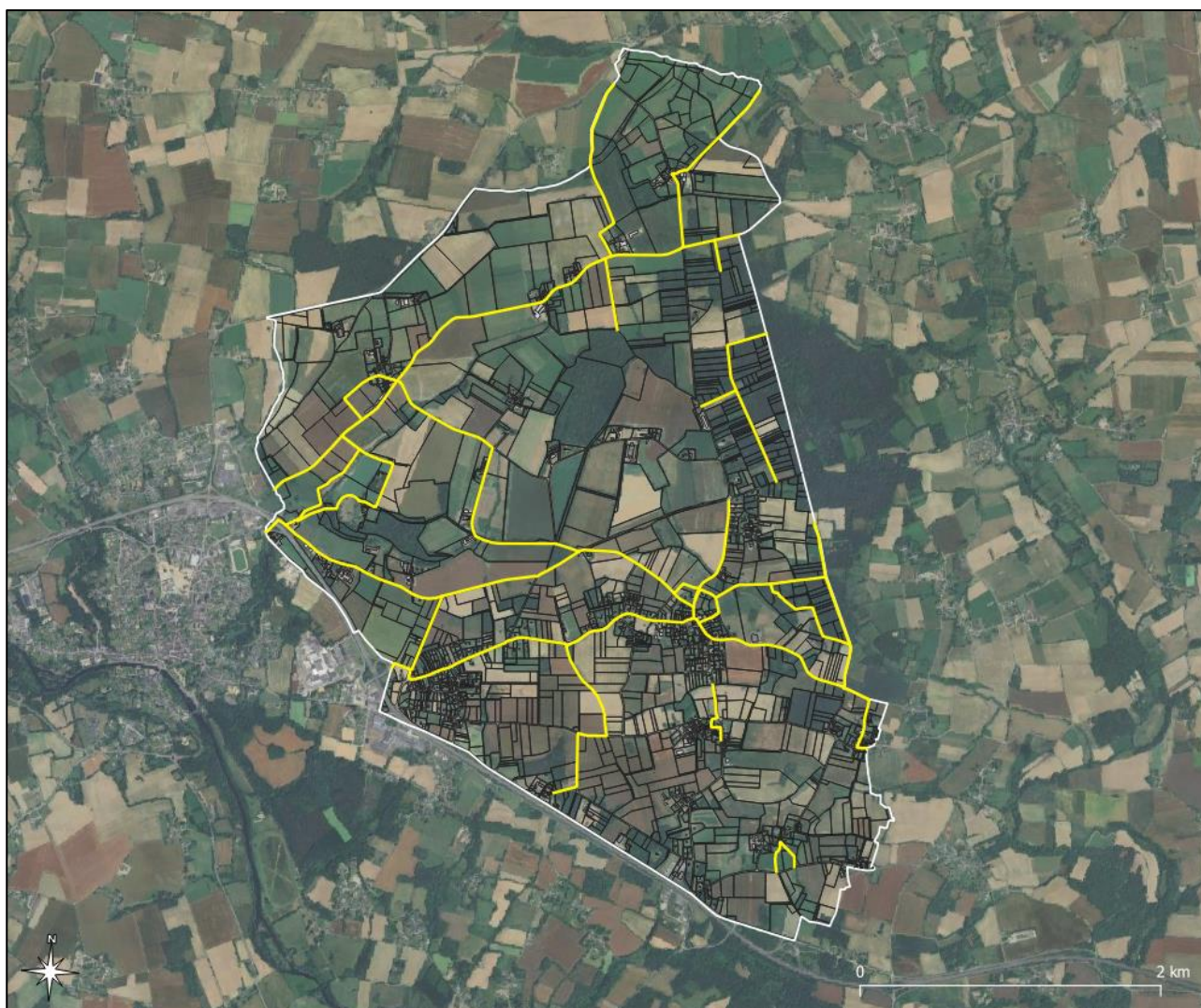
## 5. Les mobilités

### 5.1. La protection des chemins

La commune souhaite conserver les chemins existants et représentatifs de l'identité de LA CROIX-HELLÉAN.

Pour cela, l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme prévoit que le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Ainsi, la commune a souhaité identifier, sur le plan de zonage, 27 km de circuits de randonnée : l'ensemble des chemins recensés par le service tourisme de Ploërmel Communauté complété par les élus.



*Localisation des chemins protégés.*

### 5.2. Les emplacements réservés

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques

peuvent être inscrits dans le PLU.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible, sauf à titre précaire, le terrain ou portion de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par cette servitude, en application de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

La commune a inscrit 6 emplacement réservé au PLU :

N°	Destination	Bénéficiaire	Référence cadastrale	Largeur (pour routes et chemins)	Superficie (m <sup>2</sup> )
1	Liaison douce	Commune	<u>ZI</u> : 170, 274, 280, 284	2 mètres	199
2	Liaison douce	Commune	<u>ZM</u> : 295	3 mètres	309
3	Liaison douce	Commune	<u>ZH</u> : 16, 17, 18, 206, 207	2 mètres	1 471
4	Liaison douce	Commune	<u>ZI</u> : 135, 137	2 mètres	432
5	Liaison douce	Commune	<u>ZL</u> : 58, 61, 63, 64, 65	2 mètres	284
6	Liaison douce	Commune	<u>ZM</u> : 89, 90, 91, 92, 112	2 mètres	755



*Emplacements réservés*

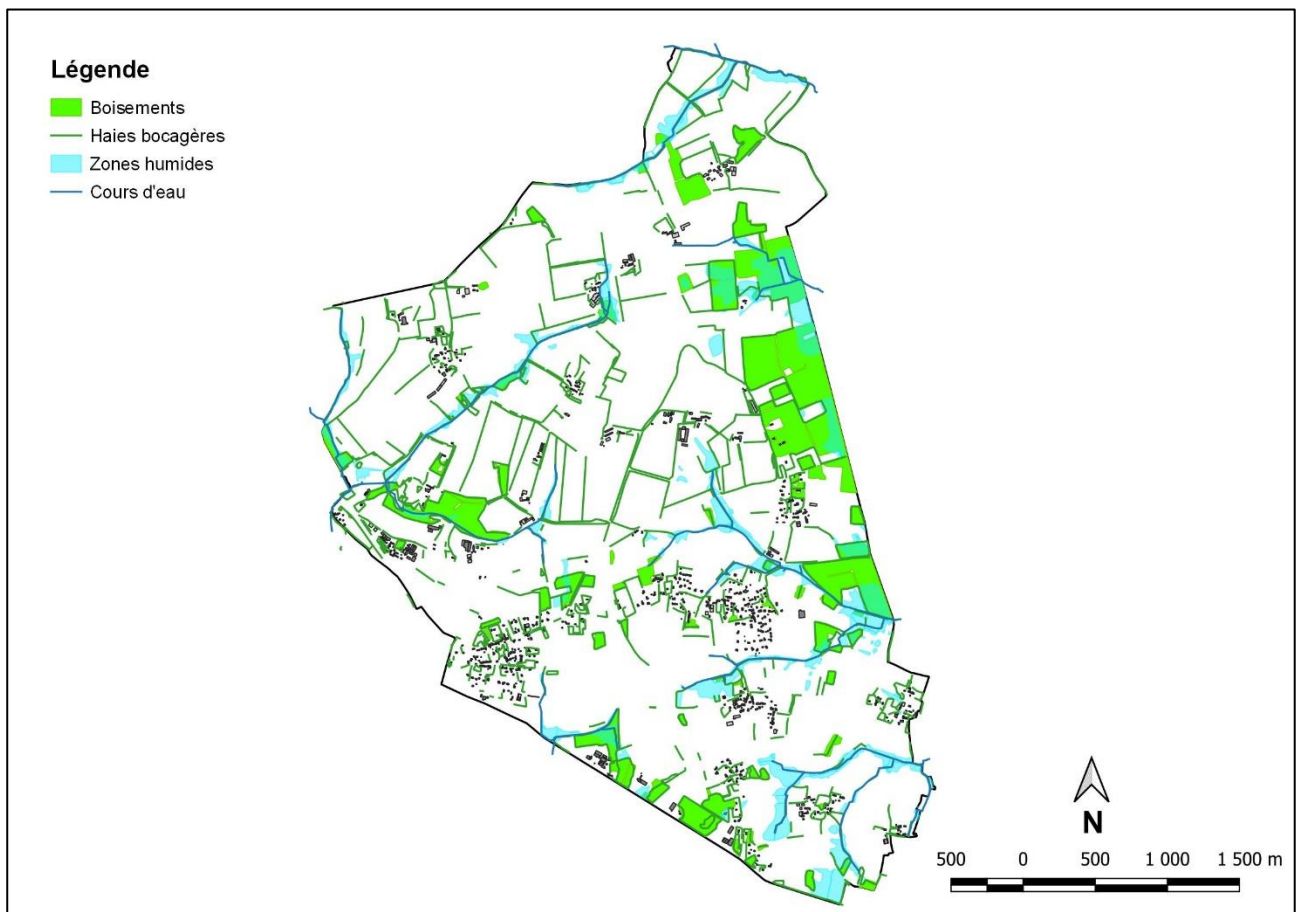
## 6. La biodiversité

### 6.1. La protection du patrimoine naturel

Le PLU introduit une protection du patrimoine paysager au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Il s'agit :

- 140 ha de **boisements**,
- 108 km de **haies et talus**,
- 106 ha de **zones humides**,
- 21 km de **cours d'eau**.



Ces éléments méritent d'être protégés car ils jouent à la fois un rôle écologique important et participent pleinement à la structure du paysage agricole.

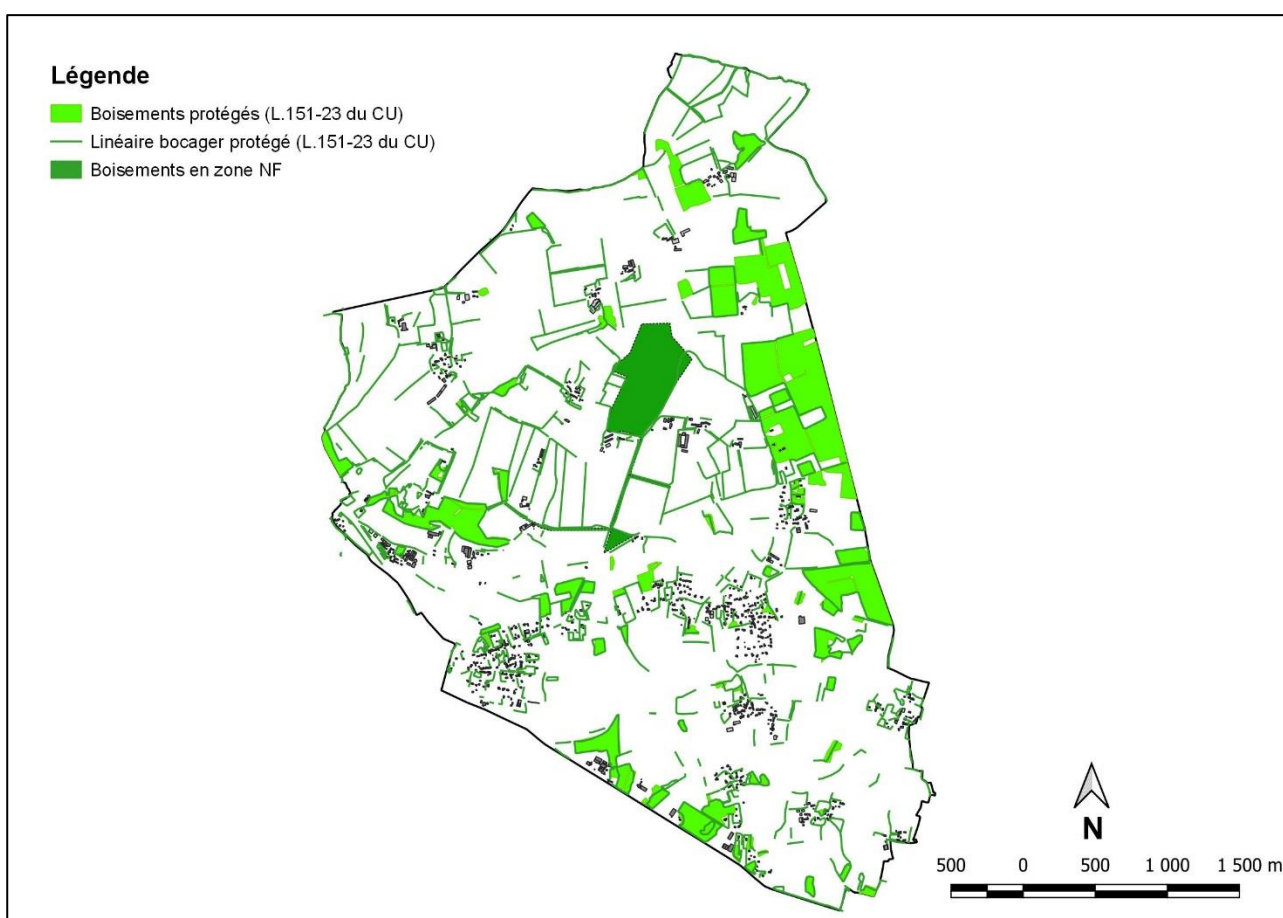
### 6.1.1. La protection de la trame verte

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre du L.151-23 devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues (R.421-17-d). En cas de destruction d'un élément protégé, la replantation/la création d'un élément jouant un rôle écologique et paysager au moins équivalent sera exigée.

De plus, les boisements surfaciques, les zones humides et les abords des cours d'eau sont classés en zone naturelle stricte (NP). Les seules constructions autorisées sont celles à destination des activités sylvicoles et les annexes/extensions aux habitations existantes.

Enfin, une OAP thématique est dédiée à la préservation de la trame verte, à sa restauration et à sa prise en compte dans les opérations d'aménagement.

Les boisements faisant l'objet d'un plan simple de gestion (PSG) ou du code des bonnes pratiques sylvicoles (CBPS) sont classés en zone NF.



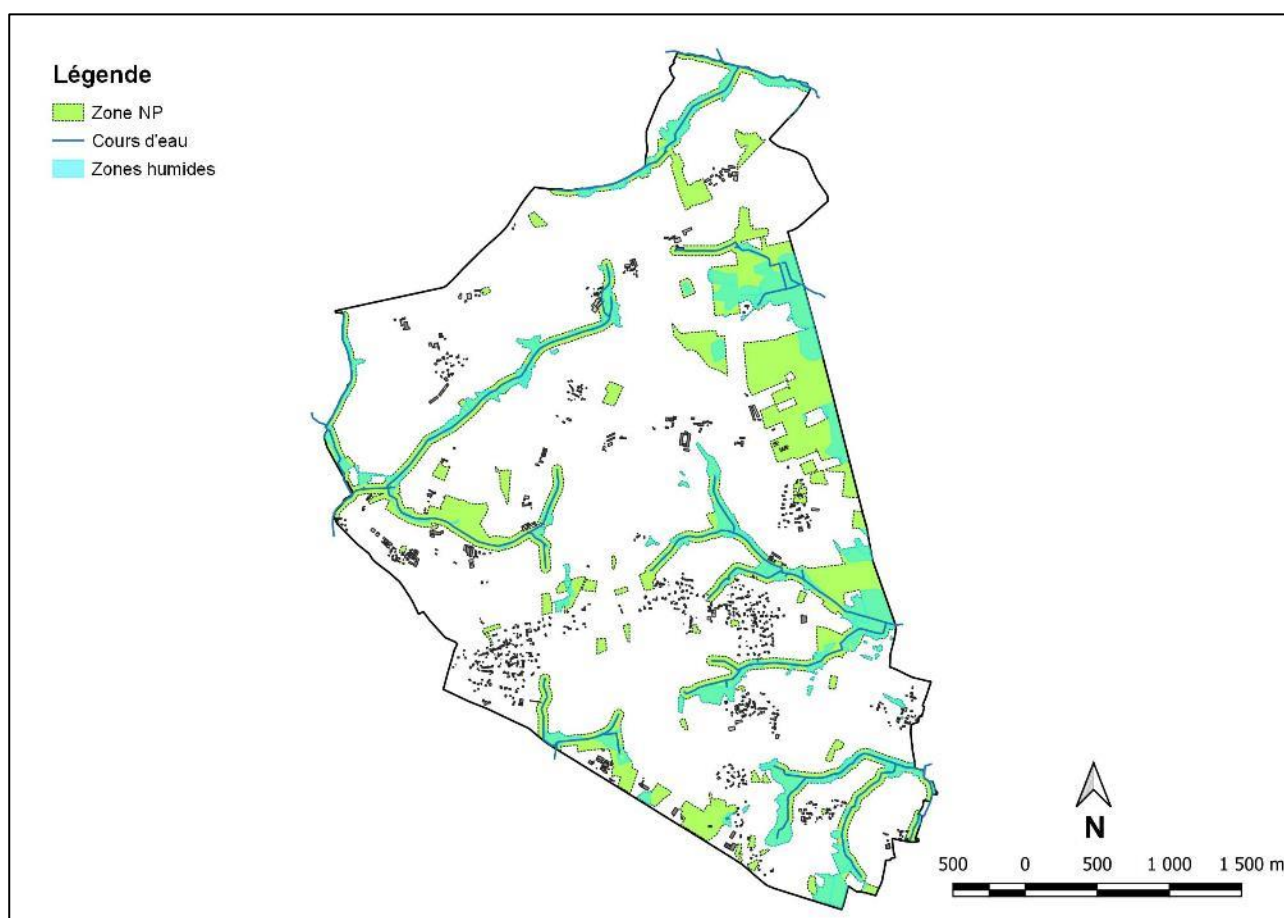
*Trame verte*

## 6.1.2. La protection de la trame bleue

### 6.1.2.1. La protection des cours d'eau

Comme indiqué précédemment, les cours d'eau et les zones humides sont classés en éléments de paysage à préserver (L.151-23 du code de l'urbanisme).

Le règlement graphique classe les cours d'eau, leurs abords et les zones humides en zones protégées (NP). De plus, le règlement écrit de ces zones interdit toute construction, extension, installations affouillements, exhaussements, terrassements et drainages à moins de 35 mètres des berges des cours d'eau sauf dérogation par la police de l'eau pour des raisons techniques, environnementales ou de sécurité.

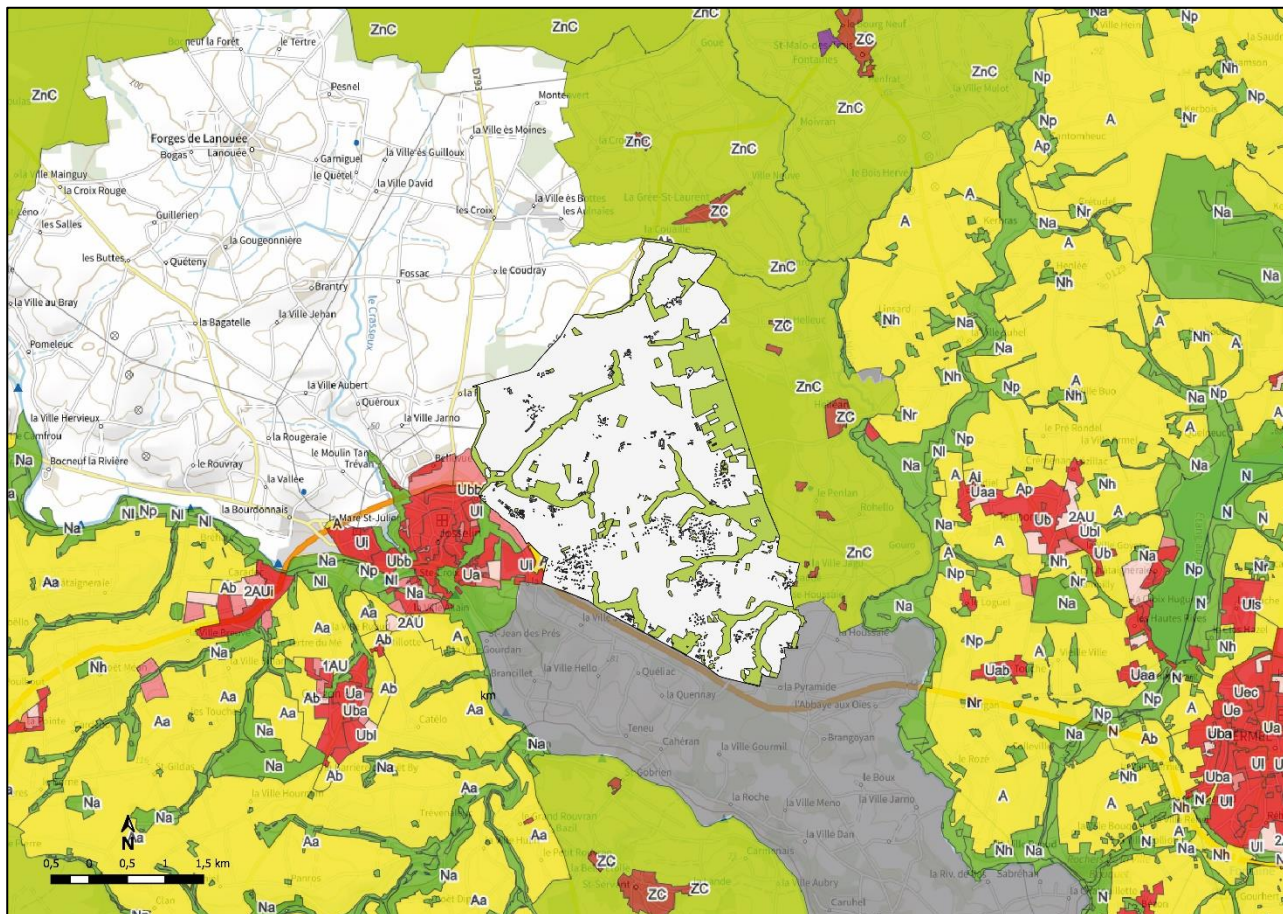


*Trame bleue et zone NP*

Une OAP thématique est dédiée à la préservation de la trame bleue, à sa restauration et à sa prise en compte dans les opérations d'aménagement.

## 6.2. L'intégration du PLU avec les communes voisines

La cartographie ci-après présente le zonage naturel sur la commune de LA CROIX-HELLÉAN et son emboîtement avec le zonage des communes limitrophes.



*Zone naturelle du PLU et zonage des communes voisines. Source : géoportail de l'urbanisme*

Les continuités écologiques sont assurées, notamment à l'est en limite avec la commune d'Helléan.

## 7. La protection du patrimoine paysager

### 7.1. La protection du patrimoine bâti

Le règlement instaure également une protection des éléments bâtis et paysagers représentatifs de l'identité de LA CROIX-HELLÉAN.

Conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme qui prévoit que « *le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.* »

Ainsi, **18 constructions** (maisons, manoirs, puits, fours, ...) sont protégées. Ces constructions sont identifiées sur le plan de zonage par un symbole spécifique.

Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver, comme le précise le règlement du PLU.



*Protection du patrimoine bâti.*

## 7.2. Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En application de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut désigner « en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Les élus de LA CROIX-HELLÉAN ont souhaité permettre, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination de **20 constructions**, situées en zone agricole ou naturelle.

Les critères suivants ont permis au groupe de travail de sélectionner ces constructions :

- Seules les constructions en pierres ou en terre peuvent être identifiées.
- Seules les constructions non isolées peuvent être identifiées (moindre impact sur l'activité agricole).
- Seules les constructions n'étant pas situés en zone humide peuvent être identifiées.
- Seules les constructions n'ayant plus d'usage agricole peuvent être identifiées.
- Seules les constructions n'étant pas situés en zone inondable peuvent être identifiées.

Celles-ci sont identifiées sur le plan de zonage par une trame spécifique et répertoriées en annexes du PLU : pièce 6.4 Atlas des changements de destination.

---

## **CHAPITRE 6 - JUSTIFICATION DES RÈGLEMENTS GRAPHIQUE ET LITTÉRAL**

---

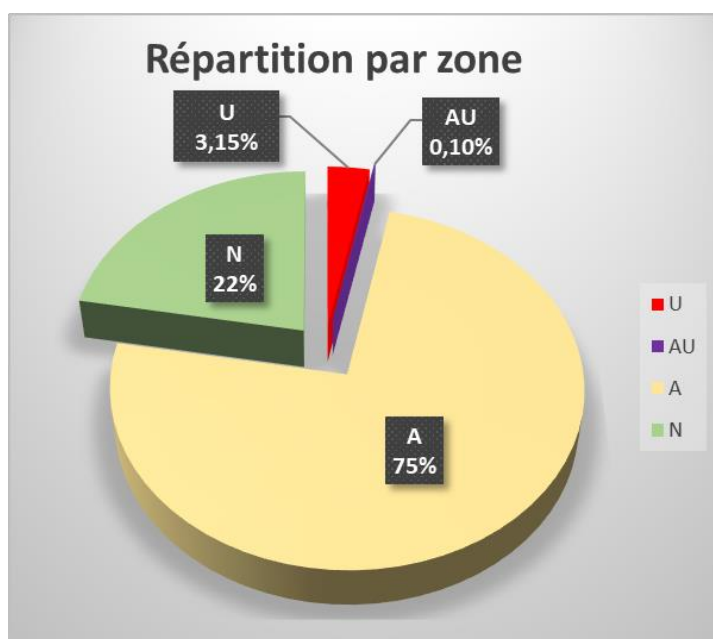
## 1. Le règlement graphique

À chaque parcelle du territoire communal est affectée une zone en rapport avec la nature ou la vocation actuelle et future. Chaque zone du PLU est soumise à un règlement qui peut :

- préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.
- définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Sur la base des articles L.151-9 et R.151-17 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'organise en huit zones différentes :

- ✓ 2 zones urbaines : UA et UL.
- ✓ 2 zones à urbaniser : 1AUA et 1AUL.
- ✓ 2 zones agricoles : A et AS.
- ✓ 2 zones naturelles : NP NF.



Zones	Superficies en ha	Pourcentage
<b>U</b>	<b>45,40</b>	<b>3,15%</b>
UA	42,40	2,94%
UL	3,00	0,21%
<b>AU</b>	<b>1,40</b>	<b>0,10%</b>
1AUA	0,78	0,05%
1AUL	0,62	0,04%
<b>A</b>	<b>1073,89</b>	<b>74,58%</b>
A	1069,01	74,24%
AS	4,88	0,34%
<b>N</b>	<b>319,31</b>	<b>22,17%</b>
NP	289,29	20,09%
NF	30,02	2,08%
<b>TOTAL</b>	<b>1 440</b>	<b>100,00%</b>

## **2. Le règlement littéral**

Le règlement du plan local d'urbanisme peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
  - Destinations et sous-destinations (articles R.151-27 à R.151-29)
  - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (articles R.151-30 à R.151-36)
  - Mixité fonctionnelle et sociale (articles R.151-37 à R.151-38)
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  - Volumétrie et implantation des constructions (articles R.151-39 à R.151-40)
  - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles R.151-41 à R.151-42)
  - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (article R.151-43)
  - Stationnement (articles R.151-44 à R.151-46)
- Equipement et réseaux
  - Desserte par les voies publiques ou privées (articles R.151-47 à R.151-48)
  - Desserte par les réseaux (articles R.151-49 à R.151-50)

Dans une même zone, les règles peuvent être différentes, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'habitation, au commerce et aux activités de service, aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Le règlement de chaque zone est fixé en fonction :

- ✓ de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...) ;
- ✓ des équipements existants ;
- ✓ des volontés d'aménagement arrêtées par la collectivité.

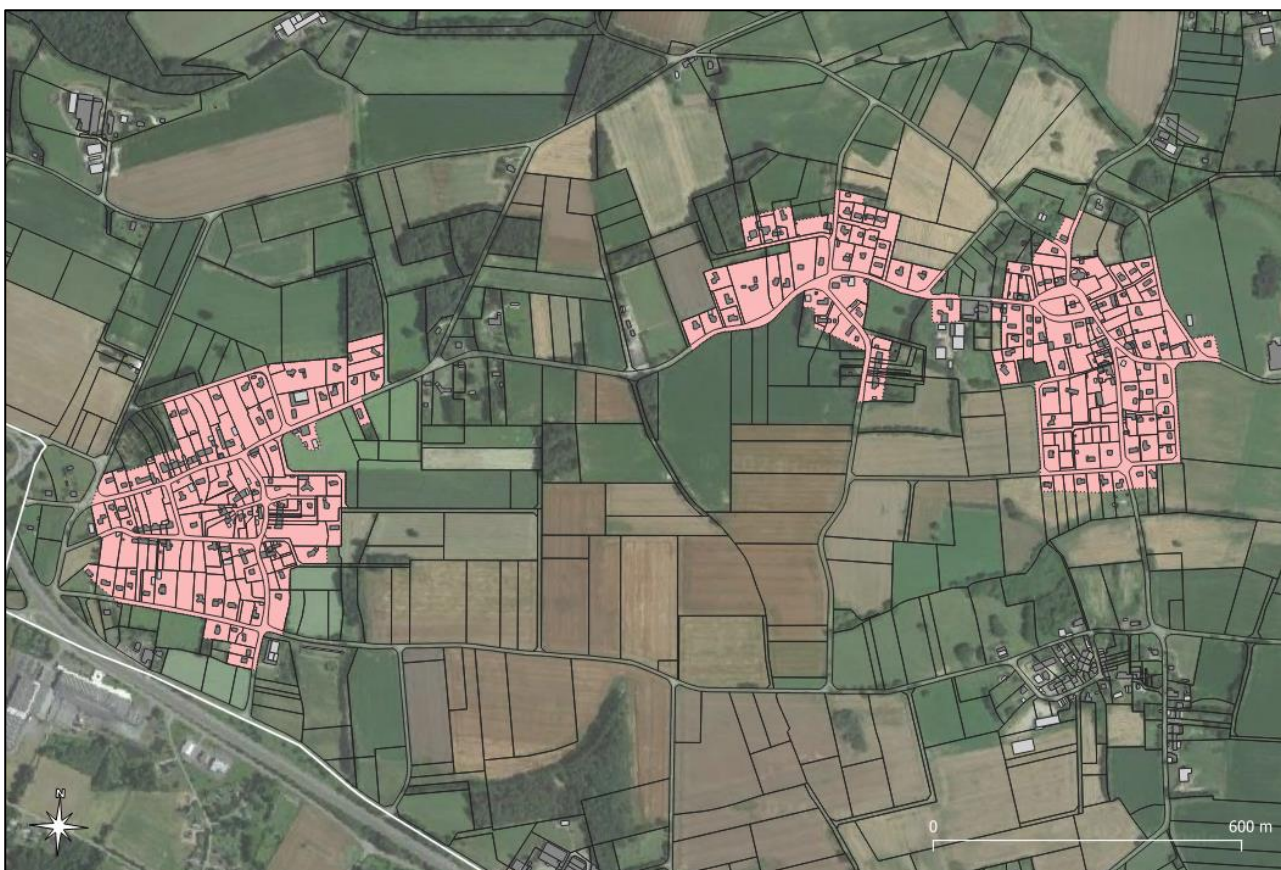
### **2.1. Les zones urbaines U**

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le règlement du PLU comporte deux zones urbaines :

- une zone résidentielle mixte (UA),
- une zone à vocation d'équipements (UL).

**Zone UA**



La **zone UA** correspond au bourg de LA CROIX-HELLÉAN à ses extensions pavillonnaires et à Brambuan. L'objectif du règlement de cette zone est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant à ces objectifs :

- Favoriser la densification urbaine en respectant les caractéristiques morphologiques du bâti existant dans le centre tout en permettant la diversification des formes urbaines.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins.

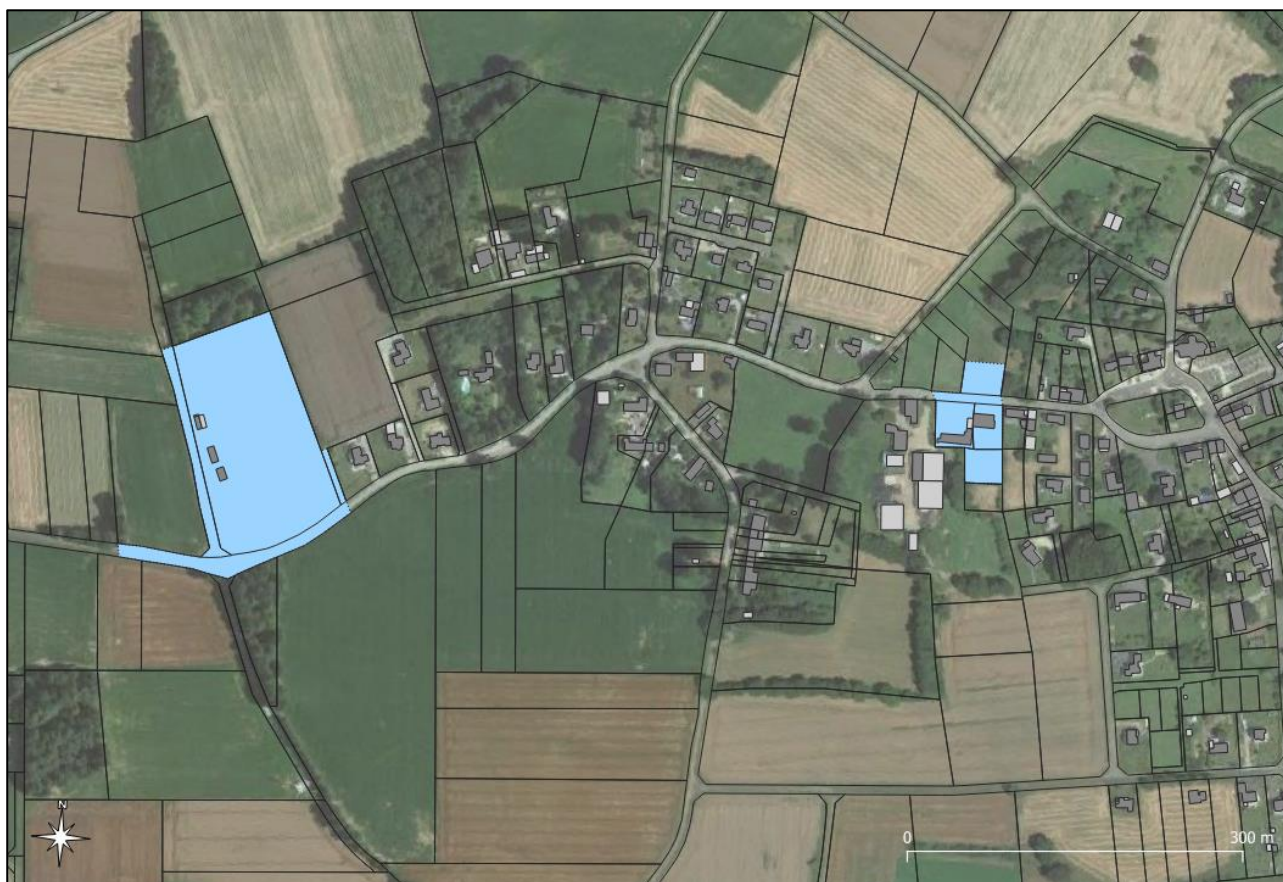
**Les objectifs des règles applicables en zone UA**

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	Destinations « Habitation » et « Équipements d'intérêt collectif et services publics » (à l'exception de la sous-destination « Lieux de cultes »).  Sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Hôtels », « Autres hébergements touristiques », « Cinéma » « Bureau ».  Est autorisée sous conditions la sous-destination « Industrie ».	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l'installation et l'évolution de commerces, d'équipements d'intérêt collectif, des activités de services dans des secteurs ciblés. Préserver les zones pavillonnaires des nuisances liées aux activités.

Interdiction et limitation	<p>Est autorisée l'extension ou la transformation d'activités à nuisances à condition de ne pas aggraver les inconvénients existants.</p> <p>Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.</p>	Réduire les risques de nuisances.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé.	
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur maximale</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.</li> <li>- 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut.</li> </ul> </li> <li>Règles particulières pour les annexes : 4 m au point le plus haut.</li> <li>• <u>Implantation par rapport aux voies</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation libre.</li> <li>- Annexes : elles ne peuvent pas s'implanter entre la voie et la construction principale.</li> </ul> </li> <li>• <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions nouvelles : en limite ou en retrait de 2 mètres minimum ; implantations différentes si justification architecturale.</li> <li>- Pour les annexes : pas de règle particulière.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines.</p> <p>Favoriser la densification.</p> <p>Encadrer le développement des annexes.</p>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Harmonie générale des constructions.</p> <p>Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.</p>	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	<p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdites.</p>	<p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.</p>
Stationnement	<p>Stationnement assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Règles de stationnement pour les vélos.</p>	<p>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.</p> <p>Favoriser les mobilités actives.</p>
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie.

Desserte par les réseaux		Assurer la commodité de la circulation.
	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

**Zone UL**



*Le bourg*

La **zone UL** couvre la zone urbaine déjà équipée ou destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.

L'objectif du règlement de la zone UL est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.

**Les objectifs des règles applicables en zone UL**

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » (à l'exception de la sous-destination « Lieux de cultes »).	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé.	
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
Volumétrie et implantation	Non réglementé.	

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdites.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Non réglementé.	
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.

## 2.2. Les zones à urbaniser AU

Les zones AU correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones AU de LA CROIX-HELLÉAN sont divisées en deux sous-secteurs :

- ✓ La zone 1AUA, urbanisable immédiatement, à vocation principale d'habitat.
- ✓ La zone 1AUL, urbanisable immédiatement, à vocation principale d'équipements.

L'ouverture à l'urbanisation doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

### Zone 1AUA



La zone **1AUA** correspond à des secteurs à caractères naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, avec une vocation principale d'habitat. Elle dispose des réseaux suffisants pour desservir les constructions et installations à implanter.

L'objectif du règlement de la zone 1AUA est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Permettre l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune.
- Imposer des règles d'implantation pour les constructions.
- Mettre en place des règles de stationnement pour limiter l'utilisation de l'espace public.

## Les objectifs des règles applicables en zones 1AUA

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	<p>Destinations « Habitation » et « Équipements d'intérêt collectif et services publics » (à l'exception de la sous-destination « Lieux de cultes »).</p> <p>Sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Hôtels », « Autres hébergements touristiques », « Cinéma » « Bureau ».</p> <p>Est autorisée sous conditions la sous-destination « Industrie ».</p>	<p>Favoriser la mixité des fonctions.</p> <p>Favoriser l'installation et l'évolution de commerces, d'équipements d'intérêt collectif, des activités de services dans des secteurs ciblés.</p> <p>Préserver les zones pavillonnaires des nuisances liées aux activités.</p>
Interdiction et limitation	<p>Est autorisée l'extension ou la transformation d'activités à nuisances à condition de ne pas aggraver les inconvénients existants.</p> <p>Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.</p>	<p>Réduire les risques de nuisances.</p>
Mixité fonctionnelle et sociale	<p>Non réglementé.</p>	
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur maximale</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.</li> <li>- 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut.</li> </ul> </li> <li>Règles particulières pour les annexes : 4 m au point le plus haut.</li> <li>• <u>Implantation par rapport aux voies</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation libre.</li> <li>- Annexes : elles ne peuvent pas s'implanter entre la voie et la construction principale.</li> </ul> </li> <li>• <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions nouvelles : en limite ou en retrait de 2 mètres minimum ; implantations différentes si justification architecturale.</li> <li>- Pour les annexes : pas de règle particulière.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines.</p> <p>Favoriser la densification.</p> <p>Encadrer le développement des annexes.</p>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Harmonie générale des constructions.</p> <p>Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches</p>

		environnementales.
Traitement environnemental et paysager	<p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdites.</p>	<p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.</p>
Stationnement	<p>Stationnement assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Règles de stationnement pour les vélos.</p>	<p>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.</p> <p>Favoriser les mobilités actives.</p>
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
Desserte par les voies	<p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.</p>	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>
Desserte par les réseaux	<p>La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.</p> <p>Favoriser le passage de la fibre optique.</p>	<p>Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.</p> <p>Prévoir le très haut débit.</p>

**Zone 1AUL**



La zone **1AUL** correspond à des secteurs à caractères naturel ou agricole de la commune destiné à être ouverts à l’urbanisation, avec une vocation principale d’équipements. Elle dispose des réseaux suffisants pour desservir les constructions et installations à implanter.

L’objectif du règlement de la zone 1AUL est de faciliter la réalisation d’un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l’installation et l’évolution d’équipements d’intérêt collectif.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d’une architecture contemporaine et en particulier l’architecture s’inscrivant dans des démarches environnementales.

**Les objectifs des règles applicables en zone 1AUL**

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	Destination « Équipements d’intérêt collectif et services publics » (à l’exception de la sous-destination « Lieux de cultes »).	Favoriser l’installation et l’évolution d’équipements d’intérêt collectif.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.	Favoriser l’installation et l’évolution d’équipements d’intérêt collectif.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé.	
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
Volumétrie et implantation	Non réglementé.	

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdites.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Non réglementé.	
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.

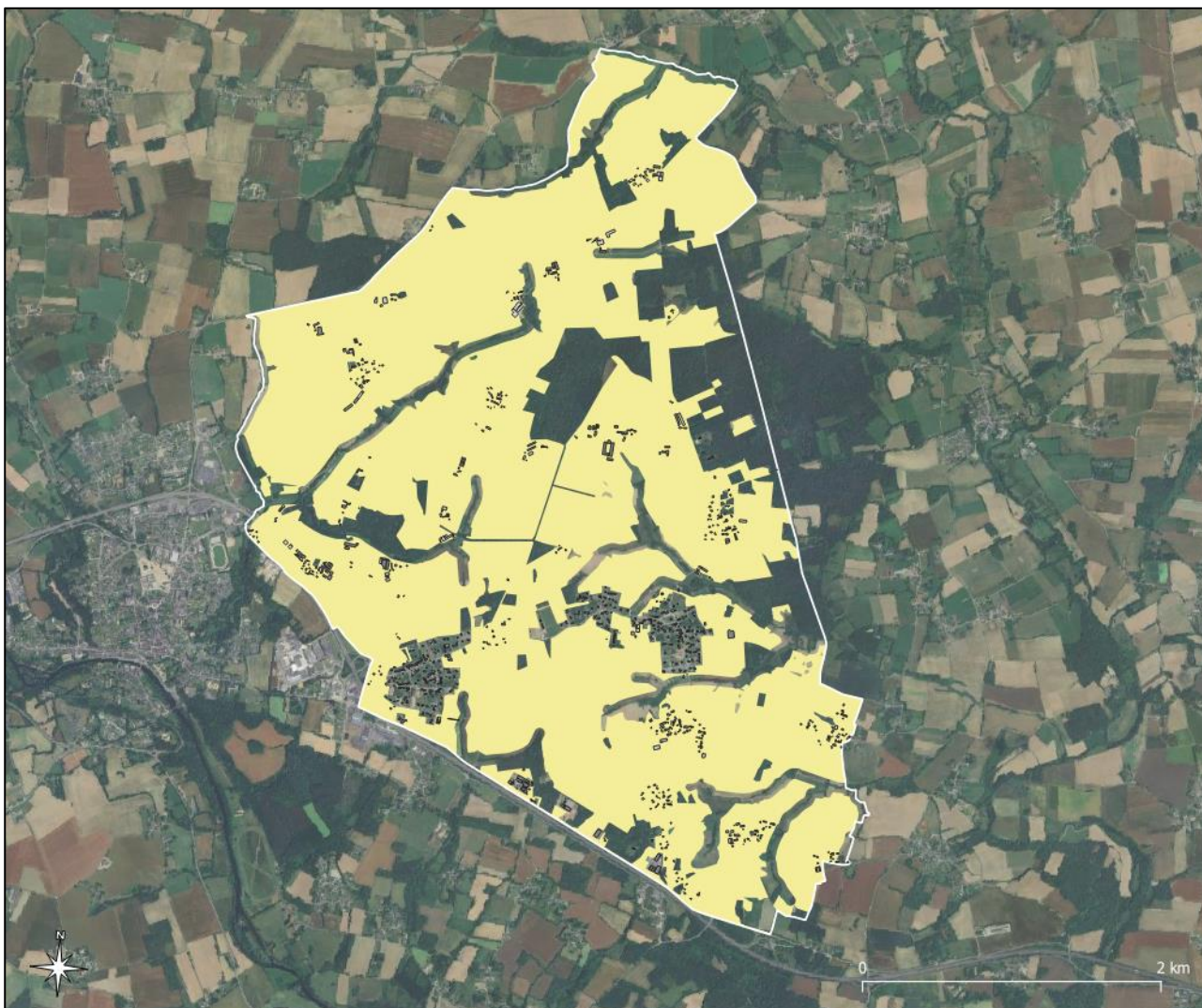
## 2.3. Les zones agricoles A

Les zones A comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ainsi, le règlement du PLU de LA CROIX-HELLÉAN comporte deux zones agricoles :

- ✓ la zone A qui couvre les terres exploitées, prairies ainsi que les sièges d'exploitation et constructions de tiers situées en milieu agricole,
- ✓ la zone AS qui couvre les STECAL à vocation économique.

### Zone A



L'occupation du sol y est réservée aux besoins de l'exploitation agricole. Les constructions et installations ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

L'objectif du règlement de la zone A est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Protéger l'usage agricole de la zone.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.

### Les objectifs des règles applicables en zone A

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	<p>Sous-destinations « Exploitation agricole ».</p> <p>Sont autorisées sous conditions les sous-destinations « Logement », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées », « Restauration » et « Autres hébergements touristiques ».</p>	Favoriser le développement et l'installation des exploitations.
Interdiction et limitation	<p>Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone et existantes.</p> <p><b>Sont autorisées sous conditions :</b></p> <p><u>Pour l'activité agricole :</u></p> <p>Les constructions et installations nouvelles destinées à l'activité agricole ou aux activités de diversification, les logements de fonction et leurs annexes,</p> <p><u>Pour l'intérêt général :</u></p> <p>Les constructions et infrastructures poursuivant un but d'intérêt général ou de service public.</p> <p><u>Pour les tiers :</u></p> <p>Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants, les changements de destination.</p>	<p>Préserver le patrimoine bâti existant.</p> <p>Protéger la zone agricole et les conflits d'usages.</p>
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé.	
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteurs maximale :</u></li> </ul> <p>Non réglementé pour les bâtiments agricoles.</p> <p>Pour les habitations/logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.</li> <li>- 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut.</li> </ul> <p>Règles particulières pour toits plats et monopente : 6 m au sommet du plan vertical de la façade.</p> <p>Règles particulières pour les annexes : 4 m au point le plus haut.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Implantation par rapport aux voies :</u></li> </ul> <p>Implantation au-delà des marges de recul. Si aucune marge de recul, retrait d'au moins 3 mètres.</p>	<p>Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.</p> <p>Limiter l'implantation des annexes dans un rayon de 20 mètres.</p> <p>Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation libre pour l'activité agricole. Implantation en limites séparatives ou en retrait de 2 mètres minimum pour les habitations et logements de fonction. Implantation des annexes à moins de 20 mètres de l'habitation principale.</li> <li>• <u>Emprise au sol</u> : Règles pour les nouveaux logements de fonction, les extensions et les annexes.</li> </ul>	
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Intégrer les constructions à l'environnement.</p> <p>Règles (hauteur et matériaux) pour les clôtures.</p> <p>Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine, en particulier l'architecture s'inscrivant dans une démarche environnementale.</p> <p>Ne pas altérer l'environnement paysager.</p> <p>Préserver le patrimoine bâti existant.</p>
Traitement environnemental et paysager	<p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdites.</p>	<p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.</p>
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver l'espace agricole.

**Zone AS**



La **zone AS** est située dans des secteurs à dominante agricole. Elle recouvre les STECAL à vocation économique.

L'objectif du règlement de la zone AS est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'évolution des activités économiques installées en campagne.
- Préserver l'activité agricole en encadrant les possibilités d'évolution des constructions existantes à vocation économiques.

**Les objectifs des règles applicables en zone AS**

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	-	Protéger la zone agricole et les conflits d'usages.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone et	Protéger la zone agricole et les conflits d'usages.

	<p>existantes.</p> <p>Sont autorisée, sous conditions, les sous-destinations suivantes :</p> <p><b>En toutes zones</b></p> <p>« Locaux techniques des administrations publiques et assimilées ».</p> <p><b>En zones ASa, ASc et ASe</b></p> <p>« Entrepôt » et « Industrie ».</p> <p><b>En zone ASH</b></p> <p>« Logements » et « Autres hébergements touristiques ».</p> <p>Les extensions et annexes à l’habitation existante.</p> <p><b>En zone ASi</b></p> <p>« Industrie ».</p> <p><b>En zone ASm</b></p> <p>« Entrepôt » et « Industrie ».</p> <p>Les showrooms pour les produits fabriqués sur place.</p> <p><b>En zone ASr</b></p> <p>« Restauration ».</p> <p>Les extensions et annexes à l’habitation existante.</p>	<p>Favoriser le développement des activités existantes.</p>
<p>Mixité fonctionnelle et sociale</p>	<p>Non règlementé.</p>	
<p><b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p>		
<p>Volumétrie et implantation</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteurs maximale</u> :</li> <li><b>En zone ASa</b></li> <li>15 mètres au point le plus haut.</li> <li><b>En zones ASc, Ase, ASi et ASm</b></li> <li>8 mètres au point le plus haut.</li> <li><b>En zones ASH et ASr</b></li> <li>- 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l’égout.</li> <li>- 9 mètres au faitage ou au point le plus haut.</li> <li>• <u>Implantation par rapport aux voies</u> :</li> <li>Implantation au-delà des marges de recul. Si aucune marge de recul, retrait d’au moins 3 mètres.</li> <li>• <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> :</li> </ul>	<p>Favoriser une latitude d’implantation pour les constructions.</p>

	<p>Implantation en limites séparatives ou en retrait d'au moins 3 mètres.</p> <p>Implantation des annexes à moins de 20 mètres de l'habitation principale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Emprise au sol</u> :</li> </ul> <p><b>En zones ASe et ASi</b></p> <p>Les extensions des bâtiments d'activités sont limitées à 100% de l'emprise au sol des constructions existantes.</p> <p><b>En zone ASh et ASr</b></p> <p>Les extensions des bâtiments d'activités sont limitées à 100% de l'emprise au sol des constructions existantes.</p> <p>Les extensions de l'habitation existante sont limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</p> <p>Les annexes et/ou piscines sont limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</p> <p><b>En zones ASa, ASC et ASm</b></p> <p>Les extensions des bâtiments d'activités sont limitées à 50% de l'emprise au sol des constructions existantes.</p>	
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Intégrer les constructions à l'environnement.</p> <p>Règles (hauteur et matériaux) pour les clôtures.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine, en particulier l'architecture s'inscrivant dans une démarche environnementale.</p> <p>Ne pas altérer l'environnement paysager.</p>
Traitement environnemental et paysager	<p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdite.</p>	<p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.</p>
Stationnement	<p>Stationnement en dehors des voies publiques.</p>	<p>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.</p>
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
Desserte par les voies	<p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.</p>	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>
Desserte par les réseaux	<p>Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.</p>	<p>Préserver l'espace agricole.</p>

## 2.4. La zone naturelle et forestière N

La **zone N** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ou d'activités touristiques ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

Ainsi, le règlement du PLU de LA CROIX-HELLÉAN comporte deux zones naturelles :

- ✓ La zone NP qui couvre les espaces naturels de la commune (boisements, cours d'eau, zones humides).
- ✓ La zone NF qui recouvre les boisements gérés par un plan simple de gestion (PSG) ou par les « bonnes pratiques sylvicoles » (CBPS).

### Zone NP



La **zone NP** est constituée des secteurs à dominante naturelle, elle couvre :

- les boisements,
- les zones humides.
- Les cours d'eau.

L'objectif du règlement de la zone N est de :

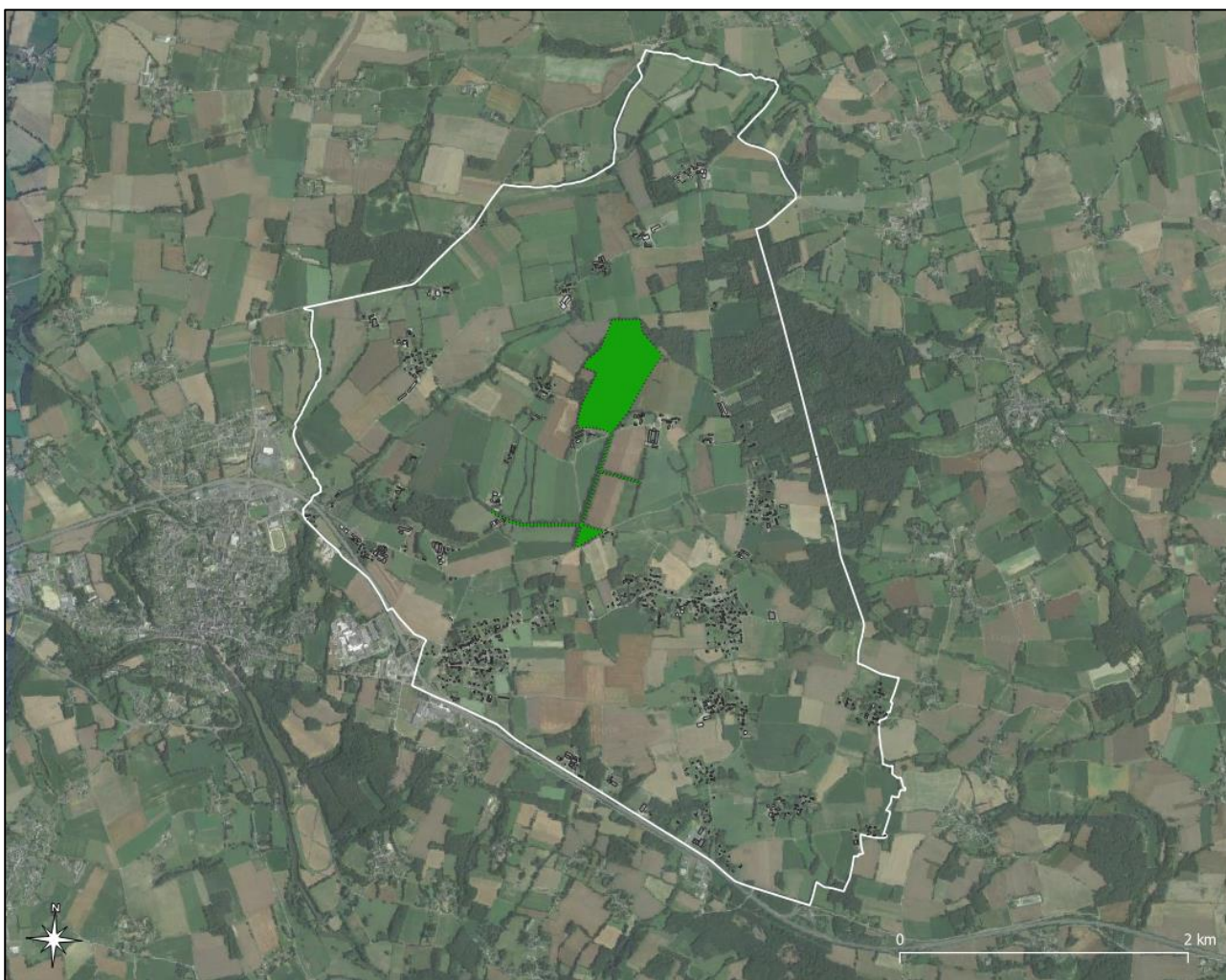
- Préserver ces secteurs de toute construction.
- Préserver le caractère naturel de la zone.
- Préserver les corridors écologiques.

### Les objectifs des règles applicables en zone NP

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	-	Préserver les espaces naturels.
Interdiction et limitation	<p>Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p>Sont autorisées sous conditions les sous-destinations « Exploitation forestière », « Logement » et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».</p>	Préserver les espaces naturels.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé.	
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteurs maximale</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.</li> <li>- 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut.</li> </ul> </li> <li>Règles particulières pour toits plats et monopente : 6 m au sommet du plan vertical de la façade.</li> <li>Règles particulières pour les annexes : 4 m au point le plus haut.</li> <li>• <u>Implantation par rapport aux voies</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>Implantation au-delà des marges de recul. Si aucune marge de recul, retrait d'au moins 3 mètres.</li> </ul> </li> <li>• <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>Implantation libre pour l'activité agricole.</li> <li>Implantation en limites séparatives ou en retrait de 2 mètres minimum pour les habitations et logements de fonction.</li> <li>Implantation des annexes à moins de 20 mètres de l'habitation principale.</li> </ul> </li> <li>• <u>Emprise au sol</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>Règles pour les extensions et les annexes.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Assurer une bonne visibilité sur la voirie.</p> <p>Limiter la consommation d'espace naturel.</p>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale	Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement.	Favoriser une architecture de bonne tenue.

et paysagère	Règles (aspect) pour les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Ne pas altérer l'environnement paysager. Préserver le patrimoine bâti.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Espèces fortement allergisantes et espèces invasives interdite.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver les espaces naturels.

**Zone NF**



La **zone NF** est située dans un secteur à dominante naturelle, elle couvre :

- Les boisements régis par un plan simple de gestion (PSG) ou par le code bonnes pratiques sylvicoles (CBPS).

L'objectif du règlement de la zone NF est de :

- Préserver ces secteurs de toute construction.
- Préserver le caractère naturel de la zone.
- Préserver les corridors écologiques.

**Les objectifs des règles applicables en zone NF**

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	Sous-destination « Exploitation forestière ».	Favoriser l'activité sylvicole.
Interdiction et	Sont interdites les occupations du sol non	Préserver les espaces naturels.

limitation	<p>compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p>Est autorisée sous conditions la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »</p> <p>Est autorisée sous conditions, la restauration de bâtiments, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit.</p>	
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé.	
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteurs</u> :</li> </ul> <p>12 mètres au point le plus haut</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Implantation par rapport aux voies</u> :</li> </ul> <p>Implantation au-delà des marges de recul. Si aucune marge de recul, retrait d'au moins 3 mètres.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> :</li> </ul> <p>Implantation en limites séparatives ou en retrait d'au moins la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.</p>	<p>Assurer une bonne visibilité sur la voirie.</p> <p>Limiter la consommation d'espace naturel.</p>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement.</p> <p>Règles (aspect) pour les clôtures.</p> <p>Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue.</p> <p>Ne pas altérer l'environnement paysager.</p> <p>Préserver le patrimoine bâti.</p>
Traitement environnemental et paysager	<p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Espèces fortement allergisantes et espèces invasives interdites.</p>	<p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.</p>
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver les espaces naturels.

---

## **CHAPITRE 7 - ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES**

---

## **1. L'analyse comparative de la consommation d'espaces**

### **1.1. L'analyse de la consommation d'espaces lors de la dernière décennie**

L'article L.151-4 du code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Ainsi, dans le but de mieux appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune de LA CROIX-HELLÉAN lors de la dernière décennie, une analyse des permis de construire délivrés entre 2014 et 2023 a été effectuée.

<b>Typologie</b>	<b>Nombre de logements/entreprises</b>	<b>Surface artificialisée (en ha)</b>
Habitat	39	5,34
Activité économique	0	0
Équipement collectif	1	0,05

Entre 2014 et 2023, le bourg de LA CROIX-HELLÉAN, Brambuan et le hameau constructible de Coët Dé se sont développés en accueillant 39 nouveaux logements. Ces logements, majoritairement de type pavillonnaire, se sont implantés dans des opérations de lotissements mais également de façon non maîtrisée (permis individuels).

Au total, 5,34 ha de terrains ont été artificialisés pour l'habitat.

Le développement des équipements collectifs a engendré l'artificialisation de 0,05 ha au Hinguet stade de football.

### **1.2. Le bilan de la consommation d'espaces à venir**

Les zones 1AUA, à vocation d'habitat, représentent une surface de 0,78 ha, soit 0,05% de la surface communale.

La zone 1AUL à vocation d'équipements collectifs représente une surface de 0,62 ha, soit 0,04% de la surface communale.

Pour comparaison, les espaces déjà urbanisés (zone U) représentent 45,40 ha, soit 3,15% du territoire.

Ces espaces constructibles atteindront donc, à terme, 46,80 hectares, soit 3,25% du territoire (43,18 ha pour l'habitat et 3,62 ha pour les équipements).

### 1.3. L'analyse comparative de la consommation d'espaces liée à l'habitat

	2014-2023	Projection sur la prochaine décennie
Surface artificialisée à vocation d'habitat	5,34 ha	Densification du bourg + résorption de la vacance + changements de destination + zones 1AUA (0,78 ha)
Nombre de logements réalisés	39 logements	53 logements
Densité moyenne	7 lgts/ha	18 lgts/ha dans les zones AU

Pour l'horizon 2034, le présent PLU prévoit la construction d'environ 53 logements. Sur le secteur d'extension urbaine et des secteurs de densification, des orientations d'aménagement et de programmation sont mises en place afin de maîtriser l'urbanisation à venir. Dans la zone à urbaniser, une densité minimale de 18 logements à l'hectare devra être respectée.

En conclusion, tandis qu'une habitation consommait en moyenne 1 370 m<sup>2</sup> de terrain entre 2014 et 2023, les futures habitations consommeront 556 m<sup>2</sup> en moyenne. La consommation d'espace moyenne sera donc nettement réduite.

### 1.4. Les principales évolutions par rapport au précédent document

Les zones constructibles ont diminué par rapport au précédent PLU.

Les cartographies suivantes présentent les secteurs ayant fait l'objet d'une évolution dans le bourg de LA CROIX-HELLÉAN et à Brambuan.

Les secteurs en rouge sont reclassés en zone constructible :

- le secteur n°1 correspond à l'extension urbaine à vocation d'équipements collectifs dans le prolongement du stade de foot,
- le secteur n°2 correspond à une habitation qui était en zone non constructible,
- le secteur n°3 correspond au parking de l'école et à l'extension urbaine pour un équipement collectif,
- le secteur n°4 correspond à l'extension urbaine à vocation d'habitat.

Les autres secteurs rouges sont des ajustements aux fonds de parcelles ou les routes qui sont incluses dans la zone constructible.

Les secteurs en vert sont reclassés en zone non constructible :

- Le secteur n°5 correspond à une parcelle qui est retirée de la zone constructible de Brambuan car elle consommait de l'ENAF.
- Le secteur n°6 correspond à une extension urbaine qui est supprimée,
- Le secteur n°7 correspond au hameau de Coët Dé qui est retiré de la zone constructible.

Les autres secteurs verts sont des ajustements aux fonds de parcelles.



*Évolutions du zonage du bourg et de Brambuan*

**Évolution des surfaces**

Zones précédent PLU	Superficie en hectares	Zones nouveau PLU	Superficie en hectares	Évolution en hectares précédent/nouveau PLU
U	43,7	U	45,40	1,7
Ua	43,7	UA	42,40	-1,3
/	/	UL	3,00	-3,0
AU	0,4	AU	1,4	1,0
1AU	0,4	1AUA	0,78	0,38
/	/	1AUL	0,62	0,62
A	1 180,5	A	1 073,89	-106,61
Aa	1 056,4	A	1 069,01	12,61
Ab	42,6	/	/	-42,6
Al	0,3	/	/	-0,3
Ah	6,5	/	/	-6,5
Ai	6,8	AS	4,88	-1,92

Azh	68,0	/	/	-68,0
N	215,4	N	319,31	+103,91
Na	177,0	NP	289,29	+112,29
Nzh	38,4	/	/	-38,4
/	/	NF	30,02	30,02

## **2. L'objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**

### **2.1. Les données du Mode d'Occupation des Sols (MOS)**

Poursuivant un objectif de lutte contre l'artificialisation des sols, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 demande aux collectivités publiques de réduire de moitié la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par rapport à leur consommation au cours de la décennie précédente.

Autrement dit, entre 2021 et 2031, à l'échelle de la région, il est demandé de diviser par deux la consommation d'ENAF mesurée de 2011 à 2021.

D'après le mode d'occupation des sols (MOS) de la région Bretagne, 5,1 ha d'ENAF ont été consommés entre 2011 et 2021 sur la commune de LA CROIX-HELLÉAN. Sur cette période, la base de données Sitadel donne 37 logements commencés (soit une densité de 6 logements/ha de consommation d'ENAF).

<b>Déterminants de la consommation (ha)</b>	<b>LA CROIX-HELLÉAN</b>
Activités et commerces	-
Équipements	0,7
Habitat	4,1
Urbain mixte et bâti divers	-
Infrastructures	0,3
<b>Total</b>	<b>5,1</b>

Source : MOS

### **2.2. L'objectif de division par deux de la consommation d'ENAF**

LA CROIX-HELLÉAN a consommé 5,1 ha d'ENAF au cours de la période 2011-2021 selon le MOS et 5,7 ha selon la plateforme d'État « *mon diagnostic artificialisation* ».

Si l'on applique cet objectif de réduction de moitié de la consommation d'ENAF à l'échelle communale, on aboutit à un maximum de 2,6 ha à LA CROIX-HELLÉAN à consommer sur la période 2021-2031 selon le MOS ou de 2,9 ha selon la plateforme d'État « *mon diagnostic artificialisation* ».

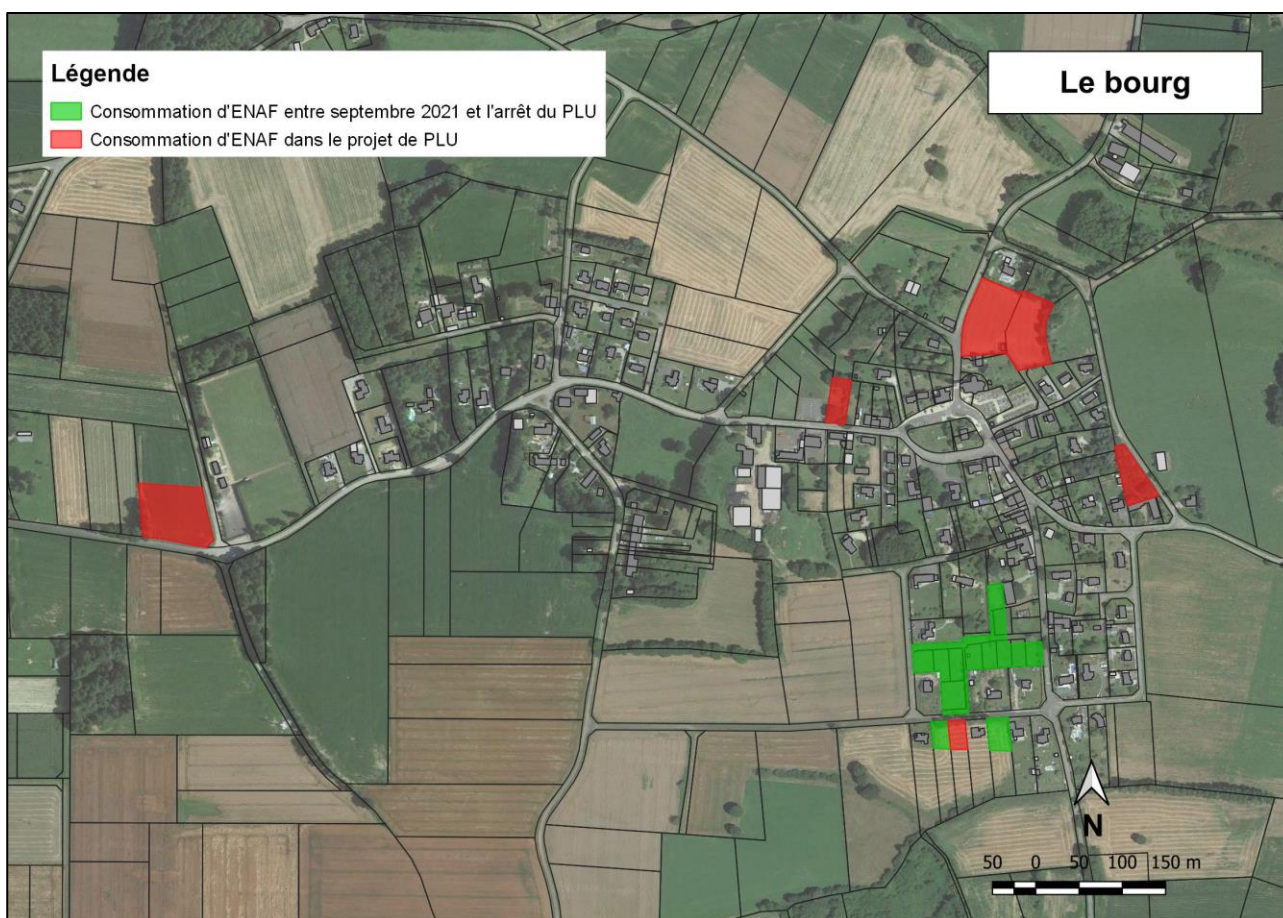
Par ailleurs Ploërmel Communauté a constaté des erreurs entre la version du MOS 2023 (base de calcul de la consommation d'ENAF de 5,1 ha sur la période 2011-2021 à LA CROIX-HELLÉAN) et la version définitive du MOS intégrée au SRADDET Bretagne. Ces erreurs permettent à LA CROIX-HELLÉAN de récupérer 0,5 ha dans leur enveloppe de consommation d'ENAF à l'horizon 2031, ce qui porte l'enveloppe à 3,1 ha à l'horizon 2031.

Le PLU prévoit la consommation suivante à l'horizon 2034 :

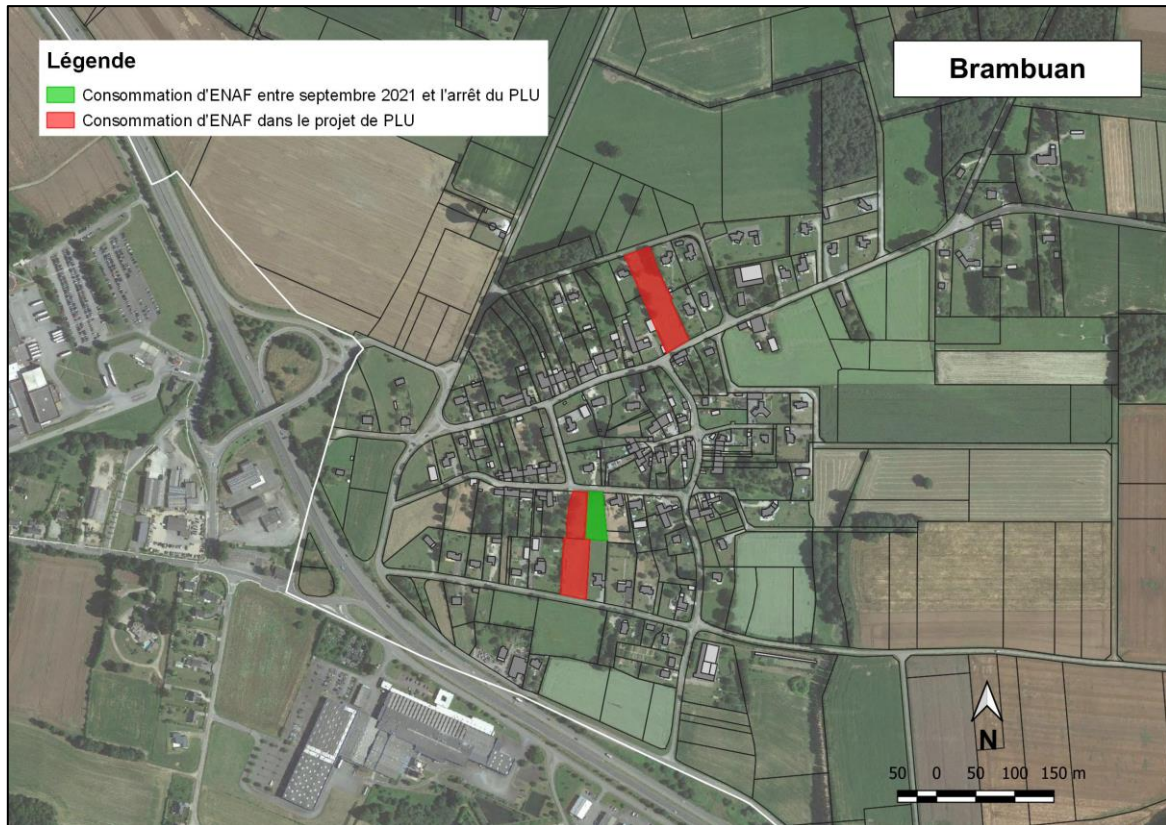
<b>Surface (ha)</b>	<b>Parcelle(s)</b>	<b>Observations</b>
0,24	ZI 253. ZH 136.	Secteurs de densification de l'habitat dans le bourg classés ENAF dans le MOS.
0,81	ZM 175, 237, 438.	Secteurs de densification de l'habitat à Brambuan classés ENAF dans le MOS.
0,78	ZH 134, 274.	ENAF consommés par le secteur d'extension urbaine à

		vocation d'habitat au nord du bourg (OAP n°1).
0,62	ZH 246. ZM 51.	ENAF consommés par les secteurs d'extensions urbaines à vocation d'équipements dans le bourg et au Hinguet (OAP n°2 et 3).
0		Les STECAL ne consomment pas d'ENAF
<b>2,45</b>		<b>Total de la consommation d'ENAF du PLU.</b>

Par ailleurs, la consommation d'ENAF engendrée par les autorisations d'urbanisme délivrées depuis septembre 2021 représente 1,47 ha.



*Consommation d'ENAF dans le bourg et au Hinguet*



*Consommation d'ENAF à Brambuan*



*Consommation d'ENAF à Bellon*

**La consommation d'ENAF entre le 1<sup>er</sup> septembre 2021 et l'horizon du PLU (2034) est donc de 3,92 ha** (2,45 ha pour le projet de PLU et 1,47 ha par les autorisations d'urbanisme délivrées entre septembre 2021 et l'arrêt du projet de PLU).

La DDTM du Morbihan applique une méthodologie qui propose de projeter la consommation d'ENAF jusqu'en 2034. Cette méthodologie consiste à estimer l'enveloppe 2021-2031 (3,1 ha), puis l'enveloppe 2031-2041 (1,6 ha), afin d'estimer une enveloppe plus précise (2021-2034).

Sur la période 2031-2034, le calcul consiste à effectuer un ratio :  $1,6 \text{ ha} / 10 \text{ années} \times 4 \text{ (2034-2031)} = 0,64 \text{ ha}$ . L'idée étant de comparer les enveloppes foncières :

- projets en cours (conso 2021 jusqu'à l'arrêt du PLU) et ENAF identifiés comme constructibles dans le PLU : 3,92 ha
- enveloppe "disponible" :  $3,1 + 0,64 = 3,74 \text{ ha}$

Sur cette base, on peut dire que le projet de PLU tend vers l'objectif de 50 % de réduction de la consommation foncière.

### 2.3. La territorialisation des objectifs de réduction de la consommation d'ENAF au sein de Ploërmel Communauté

Pour optimiser et anticiper son développement territorial tout en respectant les objectifs de réduction de la consommation d'ENAF, Ploërmel Communauté a territorialisé son enveloppe de consommation. Ainsi, une part de cette enveloppe est destinée au développement économique pour permettre à certains parcs d'activités structurant de poursuivre l'accueil d'activités. Une autre part de l'enveloppe autorisée de consommation d'ENAF est répartie entre les différentes communes pour le développement de l'habitat et de leurs équipements ou d'activités artisanales.

LA CROIX-HELLÉAN s'est vu attribuer une enveloppe de 3,2 ha de consommation maximum à l'horizon 2031. À ces 3,2 ha, il est possible d'ajouter les 0,5 ha récupérables suites aux erreurs constatées entre le MOS 2023 et le MOS validé dans le SRADDET.

Selon la territorialisation de Ploërmel Communauté, l'enveloppe maximum de consommation d'ENAF à LA CROIX-HELLÉAN est de 3,7 ha.

Le PLU prévoit la consommation suivante à l'horizon 2034 :

Surface (ha)	Parcelle(s)	Observations
0,24	ZI 253. ZH 136.	Secteurs de densification de l'habitat dans le bourg classés ENAF dans le MOS.
0,81	ZM 175, 237, 438.	Secteurs de densification de l'habitat à Brambuan classés ENAF dans le MOS.
0,78	ZH 134, 274.	ENAF consommés par le secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat au nord du bourg (OAP n°1).
0,62	ZH 246. ZM 51.	ENAF consommés par les secteurs d'extensions urbaines à vocation d'équipements dans le bourg et au Hinguet (OAP n°2 et 3).
0		Les STECAL ne consomment pas d'ENAF
<b>2,45</b>		<b>Total de la consommation d'ENAF du PLU.</b>

2,45 ha auxquels il convient d'ajouter 1,47 ha consommés par les autorisations d'urbanisme délivrées depuis septembre 2021, soit 3,92 ha à l'horizon 2034.

L'application de la méthodologie de la DDTM du Morbihan à la territorialisation de la consommation d'ENAF portée par Ploërmel Communauté donne le résultat suivant : cette méthodologie propose de projeter la

consommation d'ENAF jusqu'en 2034 ; elle consiste à estimer l'enveloppe 2021-2031 (3,7 ha), puis l'enveloppe 2031-2041 (1,85 ha), afin d'estimer une enveloppe plus précise (2021-2034).

Sur la période 2031-2034, le calcul consiste à effectuer un ratio :  $1,85 \text{ ha} / 10 \text{ années} \times 4 \text{ (2034-2031)} = 0,74 \text{ ha}$ . L'idée étant de comparer les enveloppes foncières :

- projets en cours (conso 2021 jusqu'à l'arrêt du PLU) et ENAF identifiés comme constructibles dans le PLU : 3,92 ha
- enveloppe "disponible" :  $3,7 + 0,74 = 4,44 \text{ ha}$

Sur cette base, on peut dire que le projet de PLU respecte l'objectif de 50 % de réduction de la consommation foncière territorialisé à l'échelle de Ploërmel Communauté.

---

## **CHAPITRE 8 - INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR**

---

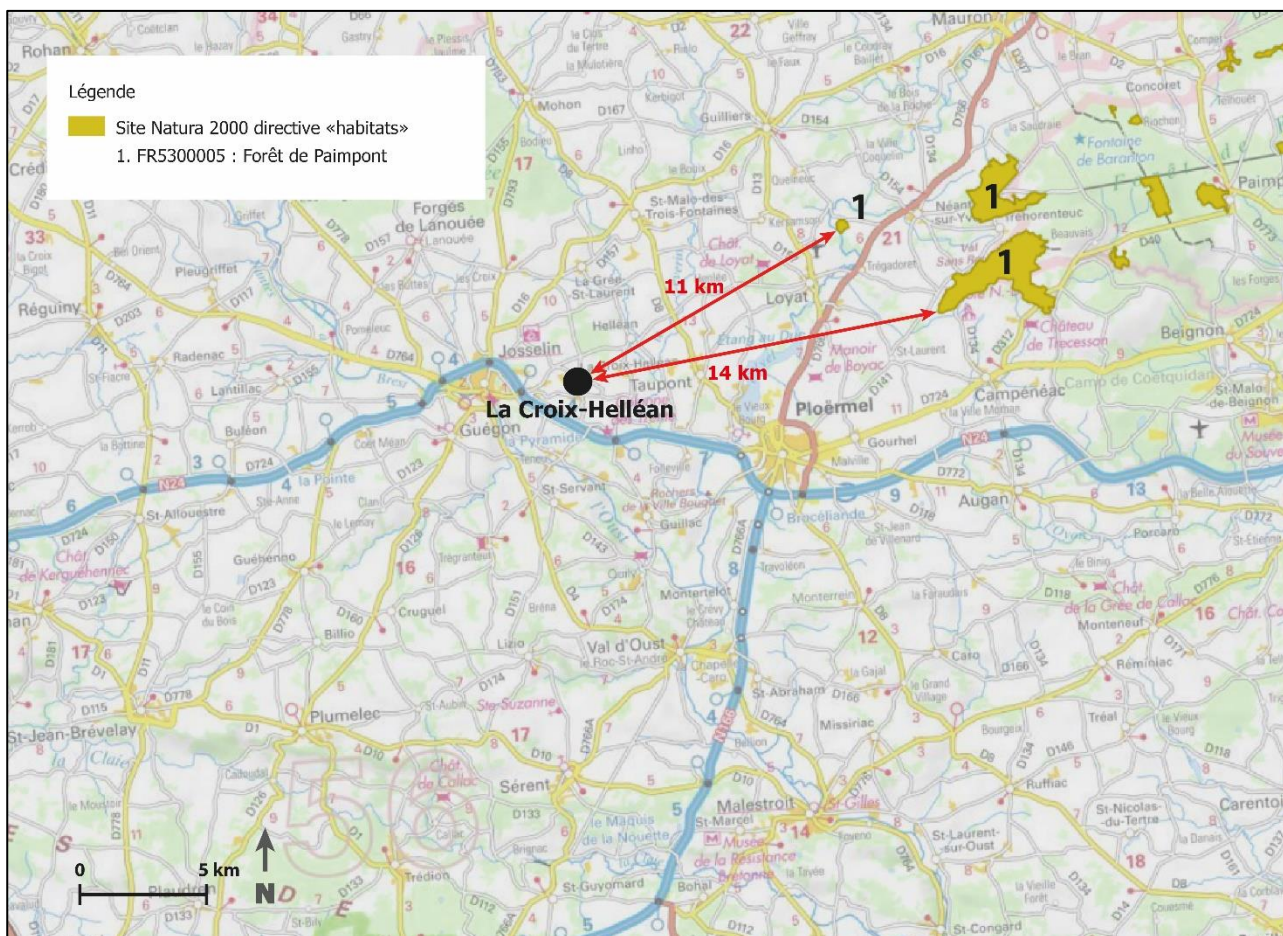
# 1. L'impact du PLU sur les sites Natura 2000 les plus proches

Le département du Morbihan compte 26 sites Natura 2000 : 18 sites bénéficiant d'un classement comme site d'intérêt communautaire (SIC) et 8 sites classés comme zone de protection spéciale (ZPS).

La commune de LA CROIX-HELLÉAN est située en dehors d'un périmètre Natura 2000.

Le site Natura 2000 le plus proche se situe à plus de 11 kilomètres des futures zones à urbaniser de LA CROIX-HELLÉAN. Il s'agit du site de :

- « Forêt de Paimpont » (code : FR5300005, directive habitats).



## 1.1. Natura 2000 « Forêt de Paimpont »

### ✓ Description et Caractéristiques

Éléments du plus vaste massif forestier de Bretagne (8000 ha) présentant en périphérie ouest un substrat schisteux riche en fer et silice recouvert surtout par des landes, et au centre, des grès armoricains sur lesquels des sols plus profonds ont favorisé l'implantation du couvert forestier (feuillus et résineux). La relative altitude du massif, qui constitue un obstacle aux vents d'ouest, apparente le régime pluviométrique local à celui de la Basse-Bretagne (800 à 1000 mm d'eau par an).

Classe d'habitat	Pourcentage de couverture
N06 : Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	37 %
N07 : Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	3 %
N08 : Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	30 %
N09 : Pelouses sèches, Steppes	4 %
N16 : Forêts caducifoliées	22 %
N17 : Forêts de résineux	3 %
N22 : Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente	1 %

### ✓ Superficie

1 219 ha.

### ✓ Qualité et importance

Site "éclaté" représentatif de la diversité et de la qualité des habitats en relation avec le plus vaste ensemble forestier de Bretagne.

Le massif comporte des secteurs remarquables relevant de la hêtraie-chênaie atlantique à houx, riches en bryophytes (une centaine de taxons), ainsi qu'un complexe d'étangs présentant une grande variété d'habitats d'intérêt communautaire liée aux variations spatio-temporelles du régime d'alimentation en eau ou du niveau trophique: étang dystrophe et/ou oligo-dystrophe (présence du Triton crêté, du Flûteau nageant: annexe II), queue d'étang tourbeuse, zone de marnage sur substrat sablo vaseux (présence du Coléanthe délicat, annexe II: unique représentant connu de la tribu des Coleantheae, menacé au niveau mondial).

L'intérêt du site se caractérise également par les landes sèches ou humides périphériques ainsi que les pelouses rases acidiphiles, sur affleurements siliceux, d'une grande richesse spécifique.

### ✓ Vulnérabilité

Des drainages agricoles récents (plateau du Telhouet) sont susceptibles d'apporter un excès de sédiments sur les rives de l'étang de Comper, modifiant fortement la composition du cortège floristique des berges exondables et menaçant tout particulièrement la pérennité d'une des principales stations du Coléanthe délicat. D'une manière générale, toute modification importante du régime trophique et hydraulique des étangs est de nature à compromettre la préservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire associés. Le caractère essentiellement oligotrophe (zone centrale des étangs) ainsi qu'un assèchement relatif automnal devront être maintenus.

Commentaires complémentaires éventuels : les facteurs de vulnérabilité sont faibles pour les étangs puisqu'ils ne font pas l'objet d'une fréquentation touristique ou de loisirs importants et que les usages actuels de réserve d'eau sont favorables à la conservation du coléanthe.

✓ **Menaces, pressions et activités ayant une incidence sur le site**

Il s'agit des principales incidences et activités ayant des répercussions notables sur le site :

Incidences négatives				
Importance	Menaces et pressions [code]	Menaces et pressions [libellé]	Pollution [code]	Intérieur / Extérieur [i o b]
L	A05.01	Elevage		I
L	B	Sylviculture et opérations forestières		I
L	F03.01	Chasse		I
L	F03.02.03	Piégeage, empoisonnement, braconnage		I
M	A10.01	Elimination des haies et bosquets ou des broussailles		I
M	B01.02	Plantation forestière en terrain ouvert (espèces allochtones)		I
Incidences positives				
Importance	Menaces et pressions [code]	Menaces et pressions [libellé]	Pollution [code]	Intérieur / Extérieur [i o b]
M	L09	Incendie (naturel)		I

- **Importance** : H = grande, M = moyenne, L = faible.
- **Pollution** : N = apport d'azote, P = apport de phosphore/phosphate, A = apport d'acide/acidification, T = substances chimiques inorganiques toxiques, O = substances chimiques organiques toxiques, X = pollutions mixtes.
- **Intérieur / Extérieur** : I = à l'intérieur du site, O = à l'extérieur du site, B = les deux.

## 1.2. Relation entre distance et impact sur les sites Natura 2000

Il faut rappeler que ce site Natura 2000 est éloigné de plus de 13 km des zones à urbaniser les plus proches de LA CROIX-HELLÉAN.

Par ailleurs, les zones à urbaniser de LA CROIX-HELLÉAN, situées dans le même bassin versant que le site Natura 2000 « Forêt de Paimpont » (BV de l'Oust), sont en aval sur le bassin versant par rapport au site Natura 2000.

**Ainsi, compte-tenu de la situation géographique et de la distance, l'évaluation des incidences Natura 2000 du Plan Local d'Urbanisme de LA CROIX-HELLÉAN conclut à l'absence d'incidence sur le site Natura 2000 le plus proche.**

## 2. Les incidences du PADD sur l’environnement

L’analyse des incidences cumulées du PADD est représentée sous la forme d’une matrice qui croise les orientations du PADD avec les enjeux du territoire.

		Enjeux environnementaux						
		Milieux naturels et biodiversité	Ressource en eau	Sols et sous-sols	Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel	Risques	Nuisances et bruit	Énergie, effet de serre et pollutions atmosphériques
Orientations du PADD	I-1	-	-	-	=	-	-	-
	I-2	+	-	+	+	=	+	-
	I-3	+	+	+	+	+	+	+
	I-4	+	+	+	+	+	+	+
	I-5	-	-	-	+	-	-	=
	I-6	+	+	+	+	=	-	+
	I-7	=	=	=	=	+	+	+
	II-1	+	=	++	++	=	+	+
	II-2	=	=	=	+	=	=	=
	II-3	-	-	-	-	-	-	-
	III-1	-	-	-	+++	=	=	=
	III-2	=	=	=	++	+	+	+
	III-3	=	=	=	=	=	=	=
	III-4	=	+	=	+	=	+	+
	III-5	=	=	=	=	=	=	=
	IV-1	+++	++	++	++	=	+	+
	IV-2	++	+++	+	+	++	+	++
	IV-3	+++	++	++	+	+	+	+
	IV-4	+	+	++	+	=	=	+
	IV-5	=	=	=	+	=	=	=

Nous pouvons constater que les incidences du projet politique sont majoritairement positives. Les principales incidences négatives proviennent des orientations I-1, I-5, II-3, et III-1 qui sont les suivantes :

- OBJECTIF I-1 : ANTICIPER LES FUTURS BESOINS EN LOGEMENTS
- OBJECTIF I-5 : RECOURIR EN SECOND LIEU À L’EXTENSION URBAINE
- OBJECTIF II-3 : PERMETTRE AUX ENTREPRISES INSTALLÉES EN CAMPAGNE D’ÉVOLUER
- OBJECTIF III-1 : DÉVELOPPER LES ÉQUIPEMENTS AU SERVICE DE LA POPULATION

### **3. Les incidences des zones ouvertes à l'urbanisation et des aménagements sur l'environnement**

Ce chapitre aborde l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement sous l'angle des zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation.

#### **3.1. Les incidences de l'ouverture à l'urbanisation du secteur à vocation d'habitat**

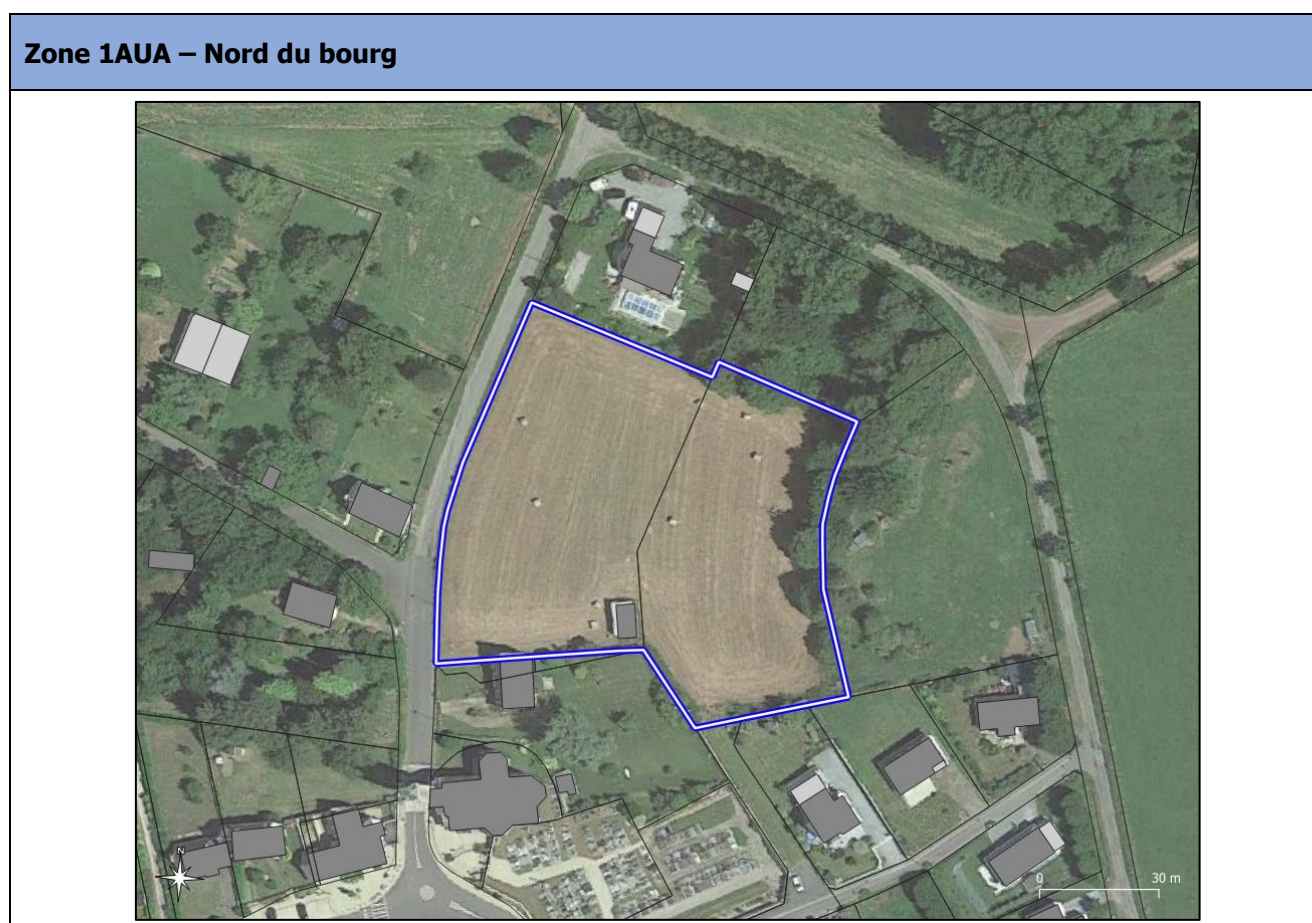
En termes d'habitat, le PLU prévoit une partie des logements en dents creuses du bourg et de Brambuan ou dans le bâti existant (résorption de la vacance). La richesse biologique de ces milieux étant nulle à faible, leur urbanisation n'entraînera pas la destruction de milieux susceptibles d'accueillir des espèces faunistiques et/ou floristiques d'intérêt.

Les informations suivantes s'attachent donc à mesurer les incidences de l'OAP (extension urbaine) sur l'environnement. Ce secteur classé en zone 1AUA représente 21% des nouveaux logements.

##### **La zone d'extension au nord du bourg :**

Elle n'est pas située dans un réservoir de biodiversité. Elle ne comprend ni zones humides, ni cours d'eau.

Les limites du secteur seront composées de haies afin de faire une transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles.



<b>Occupation du sol</b>	Parcelles enherbées et fauchées.
--------------------------	----------------------------------

**Présentation du site et enjeux**

Ce secteur est situé dans la continuité de la zone agglomérée. À l'écart des réservoirs de biodiversité, ce secteur de type openfield ne présente pas d'intérêt faunistique et floristique avéré.

Le secteur est situé à 200 mètres de l'école et de la bibliothèque et à 700 mètres des équipements sportifs.

<p>OAP N°1</p> <p>Ce secteur d'extension est encadré par une OAP.</p>		<p>OAP n°1 - Habitat</p> <p>Légende :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Périmètre d'étude</li> <li><span style="background-color: #f8d7da; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Affectation principale des sols</li> <li><span style="background-color: #f8d7da; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Habitat</li> </ul> <p>Déplacements</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 2px solid orange; width: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Voie existante</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Principe d'accès</li> <li><span style="color: blue; font-size: 1.2em;">↔</span> Principe de liaison cycles/piétons</li> <li><span style="color: orange; font-size: 1.2em;">↔</span> Principe d'accès en attente</li> <li><span style="color: cyan; font-size: 1.2em;">↔</span> Principe de liaison cycles/piétons en attente</li> <li><span style="background-color: blue; border-radius: 50%; width: 15px; height: 15px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Carrefour à sécuriser</li> </ul> <p>Éléments à préserver ou créer</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 2px solid green; width: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Haie à conserver</li> <li><span style="border-bottom: 2px dashed green; width: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Filtre végétal à créer</li> </ul>
---	--	---

**Incidences du projet de PLU**

- Arrivée de nouveaux résidents engendrant probablement une augmentation de la fréquentation des espaces naturels.
- Augmentation du besoin en eau potable.
- Augmentation des effluents.
- Augmentation des déchets.
- Imperméabilisation des sols.
- Consommation d'ENAF
- Urbanisation d'un secteur situé à proximité des services et de l'école et des équipements collectifs (restreint les déplacements carbonés tout en facilitant les déplacements doux).
- Impact modéré sur le paysage (secteur bordé par des zones urbaines).
- Augmentation des émissions de gaz à effet de serre.

**Mesures de préservation et de mise en valeur**

Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Secteur desservi par les réseaux.</li> <li>• Ne supprime pas d'accès aux terrains agricoles.</li> <li>• Le secteur est situé en dehors de zones humides recensés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les haies périphériques seront conservées, dans le cadre de l'OAP, pour assurer la transition avec l'espace agricole/naturel, l'insertion paysagère et limiter le ruissellement.</li> <li>• Création d'un filtre végétal en limite sud pour intégrer les constructions dans le paysage et dans l'enveloppe urbaine.</li> <li>• Construction de nouveaux logements à 200 m de l'école.</li> <li>• Construction de nouveaux logements à moins de 200 m des services du centre permettant de restreindre les besoins en déplacements motorisés (limite les émissions de gaz à effet de serre).</li> <li>• Renforcement des actions en faveur des modes de</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actualisation du zonage d'assainissement des eaux pluviales dans le cadre du PLU afin de les mettre en conformité avec le zonage du PLU.</li> <li>• Schéma directeur eaux usées en cours</li> </ul>

	<p>déplacements doux : règle pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements doux à créer dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation qui impose une densité minimale supérieure par rapport aux opérations effectuées lors de la précédente décennie.</li> <li>• Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables.</li> <li>• Orientations d'aménagement de programmation prescrivant l'aménagement du carrefour pour sécuriser les déplacements.</li> <li>• Orientations d'aménagement de programmation suggérant l'implantation du bâti pour obtenir une gestion optimisée du foncier et réaliser des économies d'énergie.</li> <li>• Des orientations d'aménagement et de programmation encadrent et sécurise les accès à la zone.</li> </ul>	<p>par Ploërmel Communauté.</p>
--	---	---------------------------------

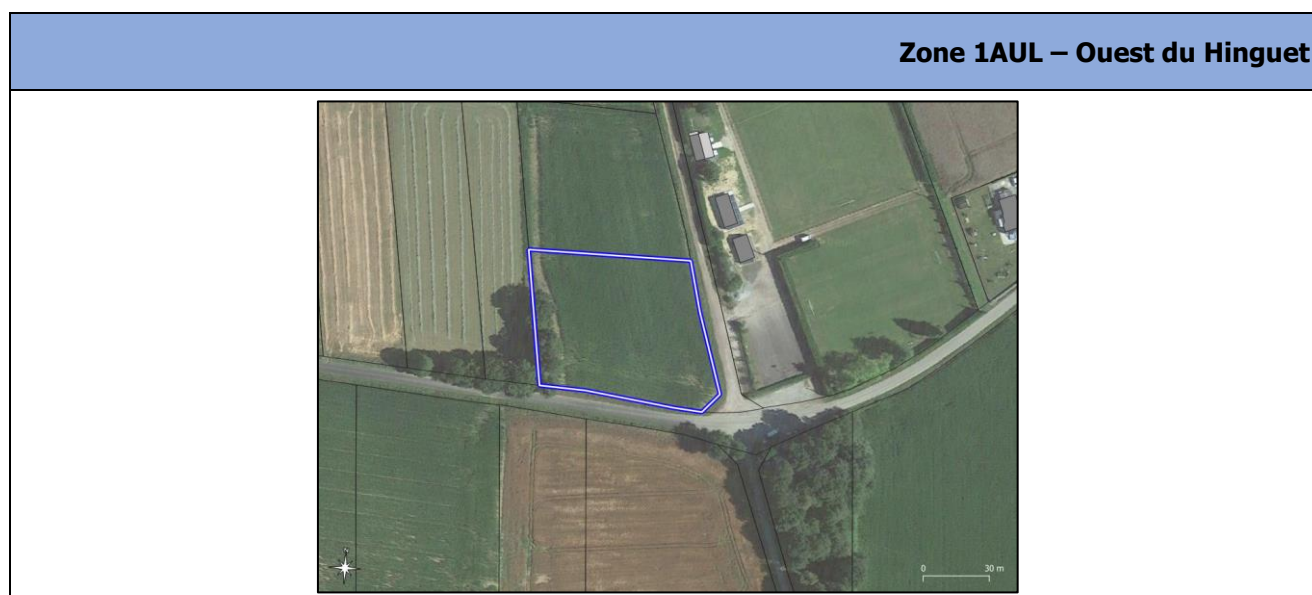
### 3.2. Les incidences de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs à vocation d'équipements

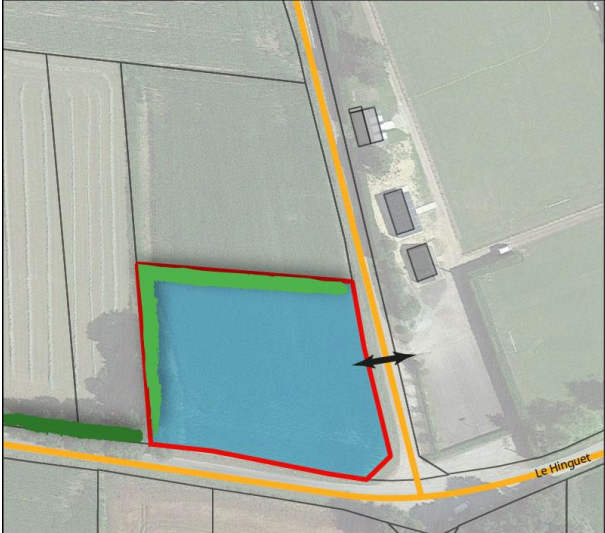
LA CROIX-HELLÉAN dispose de plusieurs équipements à disposition de la population et des associations.

Compte tenu de la croissance démographique envisagée et pour pérenniser les équipements présents le PLU prévoit deux secteurs d'extensions urbaines destinées aux équipements collectifs.

#### La zone d'extension à l'ouest du Hinguet :


Elle n'est pas située dans un réservoir de biodiversité. Elle ne comprend ni zones humides, cours d'eau.

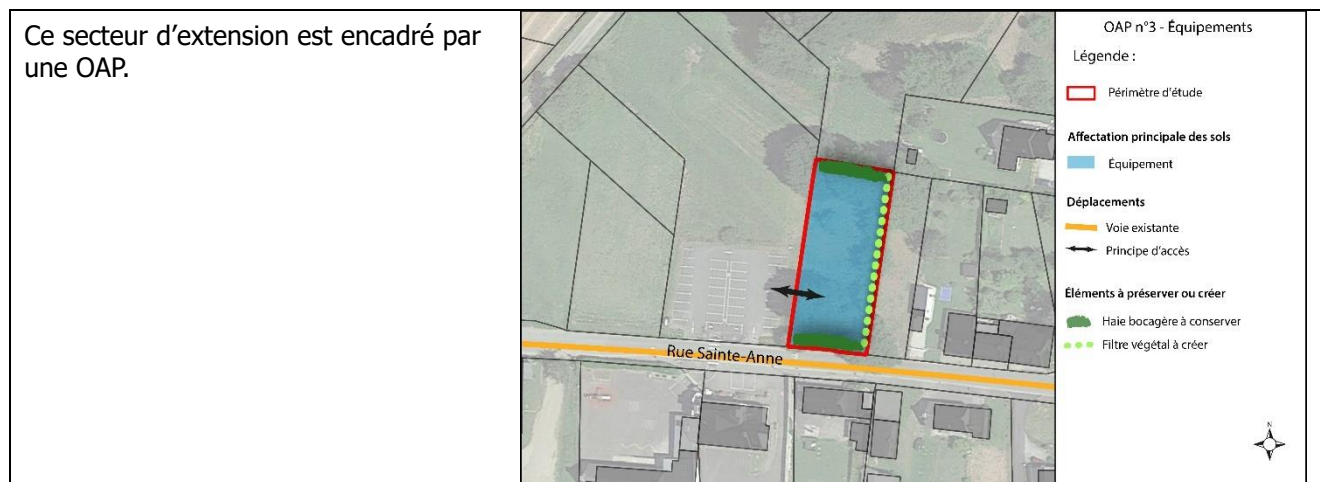


<b>Occupation du sol</b>	Parcelle exploitée.	
<b>Présentation du site et enjeux</b>		
<p>Ce secteur est situé dans la continuité sud des équipements sportifs existants.</p> <p>Situé au nord du bourg, à l'écart des réservoirs de biodiversité, ce secteur de type openfield ne présente pas d'intérêt faunistique et floristique avéré.</p>		
<p>OAP N°2</p> <p>Ce secteur d'extension est encadré par une OAP.</p>		<p>OAP n°2 - Équipements</p> <p>Légende :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Périmètre d'étude</li> <li>Affectation principale des sols</li> <li><span style="background-color: lightblue; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Équipement</li> <li>Déplacements</li> <li><span style="border-bottom: 2px solid yellow; display: inline-block; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Voie existante</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-left: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Principe d'accès</li> <li>Éléments à préserver ou créer</li> <li><span style="background-color: lightgreen; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Haie bocagère à conserver</li> <li><span style="background-color: lightgreen; border: 1px solid green; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Haie bocagère à créer</li> </ul>
<b>Incidences du projet de PLU</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmentation du besoin en eau potable.</li> <li>• Augmentation des effluents.</li> <li>• Imperméabilisation des sols.</li> <li>• Consommation d'ENAF</li> <li>• Urbanisation d'un secteur situé à proximité des équipements collectifs (restreint les déplacements carbonés tout en facilitant les déplacements doux).</li> <li>• Impact modéré sur le paysage (secteur bordé par des haies).</li> <li>• Augmentation des émissions de gaz à effet de serre.</li> </ul>		
<b>Mesures de préservation et de mise en valeur</b>		
<b>Mesures d'évitement</b>	<b>Mesures de réduction</b>	<b>Mesures de compensation</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les arbres périphériques seront conservés dans le cadre de l'OAP.</li> <li>• Secteur desservi par les réseaux.</li> <li>• Ne supprime pas d'accès aux terrains agricoles.</li> <li>• Le secteur est situé en dehors de zones humides recensés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les haies périphériques seront créées, dans le cadre de l'OAP, pour assurer la transition avec l'espace agricole/naturel, l'insertion paysagère et limiter le ruissellement.</li> <li>• Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : cheminements doux à créer dans le cadre du règlement.</li> <li>• Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables.</li> <li>• Des orientations d'aménagement et de programmation encadrent et sécurise les accès à la zone.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actualisation du zonage d'assainissement des eaux pluviales dans le cadre du PLU afin de les mettre en conformité avec le zonage du PLU.</li> <li>• Schéma directeur eaux usées en cours par Ploërmel Communauté.</li> </ul>

**La zone d’extension en centre-bourg :**

Elle n’est pas située dans un réservoir de biodiversité. Elle ne comprend ni zones humides, cours d’eau.

<b>Zone 1AUL – Centre-bourg</b>	
	
<b>Occupation du sol</b>	Parcelle enherbée non exploitée.
<b>Présentation du site et enjeux</b>	
<p>Ce secteur est situé en centre-bourg, face à l’école et à la bibliothèque.</p> <p>Situé en cœur de bourg, à l’écart des réservoirs de biodiversité, ce secteur ne présente pas d’intérêt faunistique et floristique avéré.</p>	
OAP N°3	



**Incidences du projet de PLU**

- Augmentation du besoin en eau potable.
- Augmentation des effluents.
- Imperméabilisation des sols.
- Consommation d'ENAF
- Urbanisation d'un secteur situé à proximité des équipements collectifs (restreint les déplacements carbonés tout en facilitant les déplacements doux).
- Impact modéré sur le paysage (secteur bordé par des haies).
- Augmentation des émissions de gaz à effet de serre.

**Mesures de préservation et de mise en valeur**

Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les arbres périphériques seront conservés dans le cadre de l'OAP.</li> <li>• Secteur desservi par les réseaux.</li> <li>• Ne supprime pas d'accès aux terrains agricoles.</li> <li>• Le secteur est situé en dehors de zones humides recensés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un filtre végétal sera créé, dans le cadre de l'OAP, pour assurer la transition avec les habitations environnantes.</li> <li>• Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : cheminements doux à créer dans le cadre du règlement.</li> <li>• Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables.</li> <li>• Des orientations d'aménagement et de programmation encadrent et sécurise les accès à la zone.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actualisation du zonage d'assainissement des eaux pluviales dans le cadre du PLU afin de les mettre en conformité avec le zonage du PLU.</li> <li>• Schéma directeur eaux usées en cours par Ploërmel Communauté.</li> </ul>

### **3.3. Les incidences des secteurs à vocation d'activités économiques**

LA CROIX-HELLÉAN dispose de plusieurs activités économiques bénéficiant de STECAL pour permettre leur développement.

Sept STECAL à vocation économique ont été définis sur la commune de LA CROIX-HELLÉAN pour une superficie totale de 5,33 ha.

Aucun d'entre eux n'est situé dans un réservoir de biodiversité.

Aucun d'entre n'est concerné par un cours d'eau, ni situé sur une zone humide.

Les périmètres de ces STECAL, et leur constructibilité limitée (extensions limitées des bâtiments existants ou constructions neuves limitées en superficie), permettent de conclure à un impact extrêmement limité sur les milieux naturels.

## **4. Les autres incidences sur la composante environnementale**

### **4.1. L'impact sur les milieux naturels et la biodiversité**

Le PADD contient plusieurs orientations ayant des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité.

#### **Incidences positives**

I-2 DENSIFIER LE BOURG ET BRAMBUAN

I-3 LIMITER LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS EN CAMPAGNE

I-4 VALORISER LES LOGMENTS VACANTS

I-6 RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ENAF

II-1 PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

III-2 ENCOURAGER LES MOBILITÉS ACTIVES

IV-1 PRÉSERVER ET VALORISER LA BIODIVERSITÉ

IV-2 PROTÉGER LE TRAME BLEUE

IV-3 CONSERVER LA TRAME VERTE

IV-4 ENTRETENIR LES PAYSAGES

#### **Incidences négatives**

I-1 ANTICIPER LES FUTURS BESOINS EN LOGEMENTS

I-5 RECOURIR EN SECOND LIEU À L'EXTENSION URBAINE

III-1 DÉVELOPPER LES ÉQUIPEMENTS AU SERVICE DE LA POPULATION

#### **4.1.1. Les incidences de la mise en œuvre du PLU**

Comme indiqué précédemment, le projet de PLU n'aura aucune incidence sur le site Natura 2000 le plus proche.

Les autres espaces naturels les plus remarquables sont les réservoirs de biodiversité qui ont été inventoriés. Ces espaces sont très majoritairement classés en zone NP ou NF ; les boisements et la trame bocagère sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Aucune continuité écologique ne sera menacée par le présent PLU.

Enfin, la fréquentation des espaces naturels et plus particulièrement des réservoirs de biodiversité les plus proches de la zone agglomérée sera inévitablement augmentée. Des cheminements doux et sentiers pédestres sont identifiés pour baliser les espaces destinés à la marche.

### 4.1.2. Les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

#### Mesures d'évitement des incidences

- Classement des réservoirs de biodiversité en zone naturelle protégée (NP).
- Classement des abords des cours d'eau en zone naturelle protégée (NP).
- Sept STECAL économiques ont été créés, cependant les extensions seront modérées et soumises à conditions.
- Préservation de :
  - 108 km de haies bocagères (L.151-23 du CU).
  - 140 ha de boisements – 423 ha (L.151-23 du CU).
  - 106 ha de zones humides (L.151-23 du CU).
  - 21 km de cours d'eau (L.151-23 du CU).

#### Mesure de réduction des incidences

- Les habitations situées en zone A et NP peuvent faire l'objet d'extensions limitées.
- La densité moyenne des futures constructions à usage d'habitation sera d'environ 18 logements à l'hectare contre environ 7 lgts/ha au cours de la précédente décennie.
- Les OAP identifient les végétaux qu'il convient de préserver ou imposent la plantation de nouveaux linéaires arbustifs.

## 4.2. L'impact sur la ressource en eau

Le bassin versant auquel appartient la commune est soumis au SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 18 mars 2022. Quatorze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
8. Préserver et restaurer les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

LA CROIX-HELLÉAN est incluse dans le SAGE Vilaine approuvé par arrêté le 2 juillet 2015.

Le PLU de LA CROIX-HELLÉAN ne vient pas à l'encontre des objectifs généraux d'utilisation, de mise en

valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau fixés dans ces deux documents.

### **Incidences positives**

- I-4 RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACE NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS
- III-4 DÉVELOPPER LES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET PRÉSERVER LES RESSOURCES
- IV-1 PRÉSERVER ET VALORISER LA BIODIVERSITÉ
- IV-2 PROTÉGER LE TRAME BLEUE
- IV-3 CONSERVER LA TRAME VERTE
- IV-4 ENTRETENIR LES PAYSAGES

### **Incidences négatives**

- I-1 ANTICIPER LES FUTURS BESOINS EN LOGEMENTS
- I-2 DENSIFIER LE BOURG ET BRAMBUAN
- I-5 RECOURIR EN SECOND LIEU À L'EXTENSION URBAINE
- III-1 DÉVELOPPER LES ÉQUIPEMENTS AU SERVICE DE LA POPULATION

## **4.2.1. Les incidences de la mise en œuvre du PLU**

### Milieux aquatiques

L'ensemble des zones humides recensées, soit 106 hectares, sont identifiées et protégées dans le zonage du PLU.

Ainsi, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages... À l'exception des équipements d'intérêts publics (alimentation en eau potable, infrastructure routière...).

De ce point de vue, le PLU a un impact positif sur la préservation des zones humides et est en adéquation avec les prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.

Globalement, la protection du réseau hydrographique est assurée par son classement très majoritaire en zone NP (cours d'eau), ou A (plans d'eau) et par la protection des cours d'eau au titre de la Loi paysage (L.151-23 du CU). Toutes les zones à bâtir du PLU se situent en dehors de l'emprise d'un cours d'eau et/ou zones humides.

### Assainissement

LA CROIX-HELLÉAN ne bénéficie pas d'un réseau d'assainissement collectif des eaux usées. Ploërmel Communauté ne prévoit pas le raccordement de la commune à court terme. Par conséquent l'ensemble des futures constructions prévoiront un assainissement non collectif. Le SPANC (service public d'assainissement non collectif) de Ploërmel Communauté s'assurera de la conformité de l'ensemble des installations individuelles.

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales a été actualisé en parallèle de la révision du PLU. Il est consultable en annexes

## 4.2.2. Les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

### Mesures d'évitement des incidences

- Inventaire des zones humides sur l'ensemble du territoire. Protection sur le plan de zonage par une trame spécifique, classement de ces espaces en zone naturelle ou agricole inconstructible.
- Création d'une bande de protection (NP) de 35 mètres autour des cours d'eau.
- Création d'une bande inconstructible de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau (règlement écrit).

### Mesure de réduction des incidences

- Dans les zones à urbaniser couvertes par des OAP, le PLU indique que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

## 4.3. L'impact sur le foncier agricole et naturel

Le PADD contient plusieurs orientations ayant des incidences sur les sols :

### Incidences positives

I-2 DENSIFIER LE BOURG ET BRAMBUAN

I-3 LIMITER LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS EN CAMPAGNE

I-4 VALORISER LES LOGEMENTS VACANTS

I-6 RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

II-3 PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

IV-1 PRÉSERVER ET VALORISER LA BIODIVERSITÉ

IV-2 PROTÉGER LE TRAME BLEUE

IV-3 CONSERVER LA TRAME VERTE

IV-4 ENTRETENIR LES PAYSAGES

### Incidences négatives

I-1 ANTICIPER LES FUTURS BESOINS EN LOGEMENTS

I-5 RECOURIR EN SECOND LIEU À L'EXTENSION URBAINE

III-1 DÉVELOPPER LES ÉQUIPEMENTS AU SERVICE DE LA POPULATION

### 4.3.1. Les incidences de la mise en œuvre du PLU

La volonté de valoriser autant que possible le potentiel foncier situé dans l'enveloppe urbaine actuelle et de limiter les constructions nouvelles en secteur agricole constituent les mesures les plus fortes du PADD en faveur de la conservation des sols (environ 53 nouveaux logements seront réalisés dans la zone agglomérée).

Le PLU contient par ailleurs des mesures de protection en faveur des espaces boisés et de la trame bocagère dans les OAP.

Le PLU prévoit des opérations d'urbanisation qui auront nécessairement pour effet l'artificialisation de nouvelles surfaces de sols. Cependant, le secteur d'extension à vocation de logements est modéré pour une commune telle que LA CROIX-HELLÉAN (consommation totale de 0,78 hectare en extension de la zone agglomérée).

Les secteurs d'extensions à vocation d'équipements consommeront environ 0,6 ha.

Le dimensionnement des zones à urbaniser répond strictement aux objectifs inscrits dans le PADD dès le début de la procédure. Ce respect rigoureux des objectifs communaux conforte la gestion de la consommation des espaces.

Cette artificialisation signifie en pratique que des terrains, qui correspondent principalement à des espaces cultivés, à des prairies ou à des espaces naturels, seront soustraits à l'agriculture et que leur aménagement peut en principe générer des impacts sur les sols adjacents (impacts indirects sur les activités agricoles, érosion/sédimentation liée aux rejets d'eaux pluviales...).

Ces impacts prévisibles doivent toutefois être comparés à la tendance passée.

	<b>2011-2021*</b>	<b>Projection sur les 10 prochaines années (densification, opération en cours et extensions urbaines)</b>
Surface consommée pour l'habitat	6,04 ha	0,78 ha
<i>Moyenne annuelle</i>	<i>0,60 ha</i>	<i>0,08 ha</i>
Surface consommée pour l'activité économique, équipements et infrastructures	-	0,62 ha
<i>Moyenne annuelle</i>	-	<i>0,06 ha</i>
Surface consommée totale	6,04 ha	1,4 ha
<i>Moyenne annuelle</i>	<i>0,60 ha</i>	<i>0,14 ha</i>

\* Source : MOS - juillet 2023

#### 4.3.2. Les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

##### Mesures d'évitement des incidences

- Identification de gisements en densification du bourg et de Brambuan qui permet de limiter les besoins en extension : une vingtaine de nouveaux logements en densification et 6 dans le lotissement en cours de livraison.
- Mobilisation du potentiel vacant : environ 5 logements créés par résorption de la vacance.
- Mobilisation du bâti existant : environ 5 logements créés par changements de destination.
- La surface nouvellement artificialisée à vocation de logements sera inférieure à celle de la décennie passée (0,78 ha contre 6,04 ha).
- Extensions urbaines diffuses proscrites : définition d'enveloppe urbaine sans extension au coup par coup, uniquement par le biais d'opérations d'ensembles respectant une certaine densité en adéquation avec le SCoT.

##### Mesure de réduction des incidences

Dispositions diverses intégrées au règlement et aux orientations d'aménagement et de programmation garantissant une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé (le projet est basé sur une densité moyenne de 18 logements par hectare, contre

6 logements par hectare lors de la période 2011-2021, période de référence de la Loi Climat et résilience).

## 4.4. L'impact sur le paysage

Le PADD contient plusieurs orientations ayant des incidences sur les paysages :

### Incidences positives

I-2 DENSIFIER LE BOURG ET BRAMBUAN

I-3 LIMITER LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS EN CAMPAGNE

I-4 VALORISER LES LOGEMENTS VACANTS

I-6 RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACES, AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS

II-1 PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

III-2 ENCOURAGER LES MOBILITÉS ACTIVES

IV-1 PRÉSERVER ET VALORISER LA BIODIVERSITÉ

IV-2 PROTÉGER LA TRAME BLEUE

IV-3 CONSERVER LA TRAME VERTE

IV-4 ENTRETENIR LES PAYSAGES

IV-5 METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BÂTI

### Incidence négative

-

### Incidences mixtes

I-1 ANTICIPER LES FUTURS BESOINS EN LOGEMENTS

I-5 RECOURIR EN SECOND LIEU À L'EXTENSION URBAINE

III-1 DÉVELOPPER LES ÉQUIPEMENTS AU SERVICE DE LA POPULATION

### 4.4.1. Les incidences de la mise en œuvre du PLU

De nombreuses mesures sont prises dans le PLU, déjà présentées précédemment, comme la protection des boisements, de la trame bocagère dans les OAP, des cours d'eau et des zones humides, la protection de l'espace agricole, la priorisation de l'urbanisation dans l'enveloppe agglomérée, le choix de localisation des secteurs de développement...

D'autres mesures spécifiques à la protection des paysages urbains sont également prises dans le règlement :

- les mesures relatives aux clôtures,
- la protection des éléments du patrimoine bâti,
- Les changements de destination,
- le traitement des franges urbaines.

Toutes les opérations d'urbanisation envisagées par le PLU modifieront à des degrés divers le paysage local, sans que l'on puisse parler, a priori, d'incidences négatives. Les modalités d'intégration d'un aménagement dans le paysage dépendent de multiples facteurs dont certains (la qualité d'exécution d'un chantier, par exemple) ne dépendent pas d'un PLU. Par ailleurs, les constructions n'ont pas nécessairement à se cacher ; si

un masquage par des écrans végétaux peut convenir à des constructions de faible qualité, un projet soigné peut participer qualitativement au paysage.

#### 4.4.2. Les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

##### Mesures d'évitement des incidences

- Identification de gisements en densification du bourg et de Brambuan qui permet de limiter les besoins en extension : une vingtaine de nouveaux logements en densification et 6 dans le lotissement en cours de livraison.
- Mobilisation du potentiel vacant : environ 5 logements créés par résorption de la vacance.
- Mobilisation du bâti existant : environ 5 logements créés par changements de destination.
- Aucune construction nouvelle dans les hameaux.
- Mitage proscrit : préservation des espaces agricole, constitutifs du paysage, par la zone A interdisant les constructions non liées à l'activité agricole.
- Préservation des boisement, constitutifs du paysage, par leur classement en zone naturelle et leur protection ai titre de la Loi Paysage (L.151-23 du Code de l'urbanisme).
- Préservation des haies bocagères, constitutives du paysage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- Préservation des cours d'eau par une zone NP (naturelle stricte) interdisant toute construction dans une bande de 35 mètres depuis les berges.
- Préservation des cours d'eau, constitutives du paysage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- Préservation du patrimoine bâti (18 éléments) au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

##### Mesure de réduction des incidences

- Dispositions paysagères et qualitatives diverses prévues par les orientations d'aménagement et de programmation.
- Traitement, à travers les orientations d'aménagement et de programmation, des transitions entre espace bâti et espace agricole et/ou naturel.

## 4.5. L'impact sur les déplacements

De multiples objectifs en matière de déplacement sont affichés dans le PADD :

### Incidences positives

I-2 DENSIFIER LE BOURG ET BRAMBUAN

I-3 LIMITER LES NOUVELLES CONSTRUTIONS EN CAMPAGNE

I-4 VALORISER LES LOGMENTS VACANTS

I-7 FAVORISER LA MIXITÉ URBAINE ET SOCIALE

II-2 L'ACTIVITÉ COMMERCIALE DANS LE BOURG

III-2 ENCOURAGER LES MOBILITÉS ACTIVES

IV-1 PRÉSERVER ET VALORISER LA BIODIVERSITÉ

- IV-2 PROTÉGER LE TRAME BLEUE
- IV-3 CONSERVER LA TRAME VERTE
- IV-4 ENTRETENIR LES PAYSAGES

#### **Incidence négative**

-

#### **Incidences mixtes**

- I-1 ANTICIPER LES FUTURS BESOINS EN LOGEMENTS
- I-5 RECOURIR EN SECOND LIEU À L'EXTENSION URBAINE
- III-3 PERMETTRE AUX ACTIVITÉS INSTALLÉES EN CAMPAGNE D'ÉVOLUER
- III-1 DÉVELOPPER LES ÉQUIPEMENTS AU SERVICE DE LA POPULATION
- III-3 PROPOSER UN STATIONNEMENT ADAPTÉ AUX BESOINS

### **4.5.1. Les incidences de la mise en œuvre du PLU**

La volonté d'affirmer la place prépondérante de la zone agglomérée comme principal pôle d'urbanisation favorisera la maîtrise des besoins en déplacements. Cette orientation va dans le sens d'une limitation des déplacements motorisés individuels, d'une amélioration de la qualité de l'air, d'une réduction de la consommation d'énergie et d'une offre d'un cadre de vie agréable et de qualité.

### **4.5.2. Les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences**

#### **Mesures d'évitement des incidences**

- Principes de maîtrise de la consommation foncière et de compacité urbaine limitant les besoins de déplacements vers le centre-ville et ses équipements, services, commerces et emplois.
- Recentrage de l'urbanisation à vocation d'habitat principalement dans la zone agglomérée limitant les déplacements motorisés.
- Renforcement des liaisons douces en direction des équipements collectifs et secteurs d'emplois.
- Affichage de l'ensemble des chemins pédestres sur l'ensemble du territoire communal et compléments ajoutés par les élus.

#### **Mesure de réduction des incidences**

- Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règles pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

## **4.6. L'impact sur la qualité de l'air et la maîtrise de l'énergie**

La ville de LA CROIX-HELLÉAN entend mettre en place les outils nécessaires pour permettre aux habitants de réduire leurs consommations énergétiques. De multiples objectifs sont affichés dans le PADD :

#### **Incidences positives**

- I-6 RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACE NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS
- I-5 FAVORISER LA MIXITÉ URBAINE ET SOCIALE
- III-2 ENCOURAGER LES MOBILITÉS ACTIVES
- III-4 DÉVELOPPER DES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET PRÉSERVER LES RESSOURCES
- IV-1 PRÉSERVER ET VALORISER LA BIODIVERSITÉ
- IV-2 PROTÉGER LE TRAME BLEUE
- IV-3 CONSERVER LA TRAME VERTE

#### **Incidences négatives**

- I-1 ANTICIPER LES FUTURS BESOINS EN LOGEMENTS
- I-5 RECOURIR EN SECOND LIEU À L'EXTENSION URBAINE

#### **Incidences mixtes**

- I-2 DENSIFIER LE BOURG ET BRAMBUAN
- II-1 PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE
- II-2 L'ACTIVITÉ COMMERCIALE DANS LE BOURG
- II-3 PERMETTRE AUX ENTREPRISES INSTALLÉES EN CAMPAGNE D'ÉVOLUER
- III-5 FACILITER LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

### **4.6.1. Les incidences de la mise en œuvre du PLU**

#### **La qualité de l'air**

Plusieurs orientations vont dans le sens d'une réduction des émissions de GES et des polluants.

La compacité des nouvelles constructions voulue par l'objectif de densification de l'urbanisation conduit ainsi à construire des habitations plus économes en énergie.

De plus, le règlement du PLU encourage les constructions privilégiant une conception et une consommation d'énergie compatibles avec le concept de développement durable, ainsi que l'emploi d'énergies non polluantes.

Les boisements et le bocage peuvent être considérés comme une ressource locale et renouvelable. Ils peuvent être utilisés comme bois de chauffage, bois d'œuvre ou comme matériau de construction. Une production locale de cette ressource limite les importations de ressources extérieures et donc les déplacements. Par ailleurs, ils stockent le carbone.

Il est également rappelé que le PLU intègre une politique de développement de l'usage des déplacements doux. Au regard de ces éléments, il apparaît que le PLU se dote d'une palette d'orientations et d'outils qui ont, entre autres, vocation à réduire les émissions polluantes.

Cependant, la construction seule des nouveaux logements, hors remise sur le marché de logement vacants et changements de destination, aura pour conséquence le rejet dans l'atmosphère d'au moins 1 827\* t eq CO<sub>2</sub>. Cette estimation ne prend pas en compte le carbone qui sera rejeté lors des autres travaux sur les parcelles, ni les émissions liées à l'utilisation future de ces logements.

Il est donc impossible de compenser la totalité des émissions de GES liées à la mise en œuvre du PLU.

*\*43 logements de 100m<sup>2</sup> chacun en moyenne = 4 500m<sup>2</sup> de surface au sol*

*Émissions GES pour construction sur 1m<sup>2</sup> = 425 kg eq CO<sub>2</sub>*

*4 500 x 425 = 1 827 500 kg eq CO<sub>2</sub>, soit 1 827 t eq CO<sub>2</sub>*

## 4.6.2. Les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

### Mesures de réduction des incidences

- Des améliorations peuvent être attendues au niveau de la réduction des flux de voitures individuelles pour les courts déplacements, la protection de la végétation existante et des économies d'énergie dans l'habitat.
- Pour les habitations existantes, le règlement autorise la réalisation de nouveaux modes d'isolation ou l'utilisation de nouvelles sources d'énergies.
- Le développement des zones AU à proximité des dessertes de la ligne 7 du RIV favoriseront l'usage des transports en commun : les zones AU à vocation d'habitat sont situées à proximité de l'arrêt situé dans le centre-bourg, place de la Mairie.

## 4.7. L'impact sur les risques, pollutions et nuisances

### 4.7.1. Les incidences de la mise en œuvre du PLU

#### Les risques

La commune est concernée par plusieurs types de risques listés dans l'état initial de l'environnement.

LA CROIX-HELLÉAN est exposée aux risques suivants :

- le risque lié aux tempêtes et grains,
- le risque lié aux inondations,
- le risque lié aux séismes,
- le risque lié aux mouvements de terrain,
- le risque lié aux cavités souterraines,
- le risque radon,
- le risque lié aux installations classées,
- le risque lié au transport de matières dangereuses (TMD),

#### Les pollutions

L'état initial de l'environnement fait état de cinq sites susceptibles d'être pollués par les activités industrielles sur la commune.

#### Les nuisances sonores

En ce qui concerne les nuisances sonores potentiellement liées au développement des activités économiques, le choix de maintenir celles-ci sur leurs sites actuels, le long de la RN 24, permet d'éviter une dissémination des sources de nuisances directes (liées aux activités de production) ou indirectes (liées aux mouvements de véhicules).

La municipalité souhaite également permettre l'implantation d'entreprises compatibles avec l'habitat dans les zones urbanisées de la commune. Par définition, ces activités ne devraient pas générer de source importante de nuisance.

Enfin, concernant le bruit généré par la RN 24, le plan de zonage fait apparaître le périmètre de nuisance sonore.

Le développement des modes doux permettra d'atténuer les sources de bruit.

De multiples objectifs en lien avec ces thématiques sont affichés dans le PADD :

#### **Incidences positives**

I-7 FAVORISER LA MIXITÉ URBAINE ET SOCIALE

II-1 PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

III-2 ENCOURAGER LES MOBILITÉS ACTIVES

III-5 FACILITER LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

IV-1 PRÉSERVER ET VALORISER LA BIODIVERSITÉ

IV-2 PROTÉGER LE TRAME BLEUE

IV-3 CONSERVER LA TRAME VERTE

#### **Incidences négatives**

I-1 ANTICIPER LES FUTURS BESOINS EN LOGEMENTS

I-5 RECOURIR EN SECOND LIEU À L'EXTENSION URBAINE

#### **Incidences mixtes**

I-2 DENSIFIER LE BOURG ET BAMBUAN

II-3 PERMETTRE AUX ENTREPRISES INSTALLÉES EN CAMPAGNE D'ÉVOLUER

### **4.7.2. Les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences**

#### **Mesures d'évitement des incidences**

- Les marges de recul seront respectées pour réduire les nuisances sonores.
- Pour éviter les nuisances sonores, les entreprises installées en campagne et susceptibles de provoquer des nuisances, pourront se développer sur leurs sites respectifs, le long de la RN 24, à distance des zones résidentielles et des futurs zones AU à vocation d'habitat.
- Toutes les zones à urbaniser à vocation d'habitat sont situées à distance de la RN 24 pour éviter d'aggraver le risque lié au TMD.
- Aucune nouvelle construction ne prendra place dans les boisements classés en zone NF, exploités par l'activité sylvicole.
- Aucune nouvelle construction à vocation d'habitation ne prendra place dans la zone A, destinée à l'activité agricole.

#### **Mesures de réduction des incidences**

- Comme indiqué dans les thématiques précédentes, le règlement du PLU traduit l'orientation de ne pas augmenter l'imperméabilisation des sols et limite donc les risques d'inondation potentiellement engendrées par le développement de l'urbanisation.
- De même, la préservation de l'ensemble des zones humides et des cours d'eau constitue une mesure importante car elles ont la capacité de retenir et/ou d'évacuer les eaux pluviales.
- L'atténuation des nuisances acoustiques : des améliorations peuvent être attendues grâce à l'ensemble des dispositifs mis en place pour réduire les flux de voitures individuelles.

## **5. Les scénarios de répartition des logements**

Les différents scénarios de développement démographique et de répartition des logements sont détaillés dans la partie « 2. Le développement de l'habitat » du « Chapitre 5 - Traduction réglementaire du projet de PLU ».

---

## **CHAPITRE 9 - COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS**

---

Le PLU doit être compatible avec les différents documents supérieurs s'appliquant sur le territoire et inscrits aux L.131-4 et L.131-5 du code de l'urbanisme. Ce principe a été pris en compte dans la révision du PLU. Le PADD et sa traduction réglementaire au travers du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation assurent une parfaite compatibilité avec les documents supracommunaux :

- ✓ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.
- ✓ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine.
- ✓ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne.
- ✓ Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Ploërmel Communauté.
- ✓ Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) de Ploërmel Communauté.
- ✓ Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département du Morbihan.

## **1. Le SDAGE Loire-Bretagne**

LA CROIX-HELLÉAN est incluse dans le SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 18 mars 2022. Le SDAGE est un document de planification dans le domaine de l'eau. Il définit, pour une période de six ans (2022-2027), les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne. Il est établi en application des articles L.212-1 et suivants du code de l'environnement.

Quatorze orientations fondamentales ont été définies :

Quatorze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
8. Préserver et restaurer les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Le projet de SDAGE 2022-2027 reprend ces quatorze orientations.

Le PLU de LA CROIX-HELLÉAN, à son échelle, ne vient pas à l'encontre de ces orientations. Il prend notamment en compte les orientations fondamentales de repenser les aménagements des cours d'eau (interdiction de construction à moins de 5 m des cours d'eau en zone urbaine et à moins de 35 mètres en zones agricoles et naturelles), de préservation des zones humides (trame spécifique appliquée sur les zones humides du PLU) ainsi que de préservation de la biodiversité aquatique (protection de la trame bleue).

## **2. Le SAGE Vilaine**

LA CROIX-HELLÉAN est incluse dans le SAGE Vilaine, approuvé le 2 juillet 2015, dont les enjeux sont multiples : qualité de la ressource, adduction en eau potable, dépollution, inondations, milieu estuarien, zones humides. Le règlement du SAGE approuvé s'articule autour de 7 articles :

- Protéger les zones humides de la destruction.
- Interdire l'accès direct du bétail aux cours d'eau.
- Interdire le carénage sur la grève et les cales de mises à l'eau non équipées.
- Interdire les rejets directs dans les milieux aquatiques des effluents souillés, des chantiers navals et des ports.
- Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage.
- Mettre en conformité les prélèvements existants.
- Création de nouveaux plans d'eau de loisirs.

Parmi les objectifs transversaux du SAGE Vilaine, celui concernant la protection des zones humides dans les documents d'urbanisme a particulièrement été pris en compte dans le cadre du PLU. Ainsi, les données de l'inventaire communal des zones humides ont été reportées au PLU et un inventaire complémentaire a été réalisé sur les zones à urbaniser.

## **3. Le SCoT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne**

Le SCoT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne, approuvé le 19 décembre 2018, définit, dans son PADD, trois axes principaux :

- Développer une politique d'accueil équilibrée sur l'ensemble du territoire.
- Faire de la valorisation territoriale un atout de développement.
- Travailler et se déplacer au cœur d'un bassin de vie cohérent.

Le DOO du SCoT articule ses objectifs autour des thématiques suivantes :

- Dynamique démographique.
- Habitat.
- Centralités, espace et cadre de vie.
- Paysages et ruralité dynamique.
- Équipements et services.
- Appareil commercial.
- Agriculture et sylviculture.
- Environnement et ressources.
- Risques naturel et technologique.
- Développement économique.
- Tourisme.
- Mobilité, transport et communication.

Le PLU de LA CROIX-HELLÉAN est compatible avec le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT du Pays de Plœrmel Cœur de Bretagne et les documents graphiques qui lui sont assortis. Les enjeux suivants sont particulièrement pris en compte :

- Gestion économe et optimisation du foncier.
- Préservation des espaces agricoles et naturels.
- Réduction des déplacements carbonés et aménagement urbain en faveur des courtes distances (centralisation de la majorité de l'habitat dans le bourg, développement des liaisons douces...).

Prise en compte de l'environnement (protection des zones humides, préservation du bocage...).

## **4. Le PLH de Plœrmel Communauté**

Le PLH de Plœrmel communauté approuvé le 26 septembre 2019 définit 4 orientations stratégiques :

- Agir en priorité sur le parc existant.
  - o Agir en faveur de l'amélioration du parc ancien public et privé.
  - o Faire de la revitalisation des centre-bourgs une priorité.
  - o Améliorer le repérage des situations de précarité énergétique et/ou de mal logement.
- Organiser et diversifier la production de logements.
  - o Maîtriser la production de logements et de terrains à bâtir.
  - o Anticiper les besoins fonciers et optimiser leur consommation.
  - o Améliorer la qualité des opérations d'aménagement et de lotissement.
  - o Renforcer et diversifier l'offre de logement social pour répondre à l'augmentation de la demande (PLAI, PLUS).
- Renforcer l'offre de logements des publics spécifiques.
  - o Poursuivre l'aide au maintien à domicile des personnes âgées.
  - o Poursuivre la diversification de l'offre de logements à destination des jeunes actifs et des étudiants.
  - o Répondre aux besoins des gens du voyage identifiés lors de l'élaboration du schéma départemental.
  - o Améliorer l'offre d'hébergement d'urgence.
- Observer et piloter la politique habitat du territoire.
  - o Une première stratégie communautaire à mettre en œuvre.
  - o Initier une réflexion pour la réalisation d'un PLUi.
  - o Suivre le parc et les acteurs pour mieux agir.
  - o Mener une politique d'attractivité et de valorisation du territoire.

Le PLU de LA CROIX-HELLÉAN est compatible avec ces objectifs en programmant la production de 53 logements environ, dont 23 en densification du bourg et en prévoyant la remise sur le marché de 5 logements vacants.

## 5. Le PCAET de Ploërmel Communauté

Le PCAET de Ploërmel Communauté 2020-2025 comprend un programme d'action construit autour de 5 axes stratégiques et des objectifs opérationnels qui sont les suivants :



Le PLU de LA CROIX-HELLÉAN est compatible avec les objectifs affichés dans le projet de PCAET 2020-2025 ; notamment grâce à la mise en place d'OAP économies d'énergies, de la création et préservation des liaisons douces...

## **6. Le SDTAN du département du Morbihan**

Depuis la loi Grenelle II, les documents d'urbanisme déterminent, à l'échelle locale, les conditions permettant d'assurer le développement des communications électroniques.

À ce titre, l'étude du PLU doit prendre en compte les principes du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département du Morbihan qui a été approuvé en décembre 2011.

La prise en compte de ce schéma a contribué aux choix de zones propices d'aménagement (au sein de l'agglomération) susceptibles de s'inscrire dans un développement numérique équilibré du territoire.

---

## **CHAPITRE 10 - INDICATEURS DE SUIVI**

---

Thématiques	Propositions d'indicateurs	Source	Année de référence	État 0
<b>Population</b>	Population municipale en nombre d'habitants	INSEE	2021	870
<b>Habitat</b>	Nombre de logements sur la commune	INSEE	2020	441
	Nombre de logements commencés	SITADEL	2011-2020	37 logements
	Typologie des logements produits	SITADEL	2011-2020	100% individuels purs
	Parc total de résidences principales	INSEE	2020	636 (82,3%)
	Parc total de logements vacants	INSEE	2020	42 (9,4%)
	Densité moyenne derniers logements	SITADEL/MOS	2011-2020	6 logements/ha
<b>Activités économiques</b>	Espaces naturels, agricoles et forestiers consommés	MOS	2011-2020	4,1 ha selon le MOS version 2023 (sans tenir compte des erreurs du MOS relevées par la suite)
	Nombre d'actifs occupés sur la commune	INSEE	2020	397 (74,8%)
	Espaces naturels, agricoles et forestiers consommés	MOS	2011-2020	0 ha
	Nombre de sièges d'exploitations agricoles sur la commune	RGA	2020	18
	SAU	RGA	2020	1 542 ha
<b>Équipements</b>	Surface dédiée à la sylviculture (PSG ou CBPS)	CRPF Bretagne	2024	30 ha
	Espaces naturels, agricoles et forestiers consommés	MOS	2011-2020	1,0 ha selon le MOS version 2023 (sans tenir compte des erreurs du MOS relevées par la suite)
<b>Eau potable</b>	Nombre d'abonnés	-	-	-
	Consommation à l'échelle du syndicat (périmètre de Ploërmel)	SIAEP	2021	1 253 789 m <sup>3</sup>
	Volumes d'eau consommés par branchement	SIAEP	2021	78 m <sup>3</sup> /an
<b>Assainissement</b>	Nombre de constructions raccordées	Mairie	2022	0
	Qualité de l'eau rejetée	-	-	-
	Charge organique	-	-	-
	Charge hydraulique	-	-	-
	Nombre d'assainissements autonomes	Ploërmel Communauté	2023	427
	Installations autonomes non conformes ou inexistantes	Ploërmel Communauté	2023	195
<b>Déplacements</b>	Linéaire de liaisons douces protégées	Ploërmel Communauté/élus	2024	27 km
	Nombre de véhicules/jour sur les RD	Conseil Départemental	2021	RD 16 : 1 208 RD 129 : 661 RD 323 : 543
	Pourcentage de mobilité professionnelle	INSEE	2020	84,1%
<b>Biodiversité</b>	Superficie de zones humides protégées	Mairie	2024	106 ha
	Surface, linéaire ou éléments isolés protégés	Mairie	2024	108 km de haies bocagères, 140 ha de boisements et 21 km de cours d'eau protégés au titre de la Loi Paysage.

Ces indicateurs facilitent le suivi des enjeux repérés, le suivi de la mise en œuvre des actions retenues, l'évaluation de ces actions et le repérage d'éventuels besoins d'adaptation. Ils serviront notamment au bilan du PLU qui devra intervenir, au plus tard, six ans après son approbation (L.151-27 du Code de l'urbanisme).