

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Date d'arrêt du PLU : 31 mai 2024

Date d'approbation du PLU : 19 septembre 2025



# COMMUNE DE LA CROIX-HELLÉAN

# SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	p.3
1. DENSIFIER L'ENVELOPPE URBAINE ET LIMITER LES EXTENSIONS	p.4
2. PÉRENNISER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE	p.6
3. AMÉLIORER LE CADRE DE VIE	p.8
4. VEILLER À LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET DES PAYSAGES	p.10

# AVANT-PROPOS

Document central du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales des politiques retenues par la commune de LA CROIX-HELLÉAN en matière 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.

Il permet d'exposer, dans le respect du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne, l'ambition de la politique communale dans ces domaines à l'horizon 2034 et constitue donc l'expression des objectifs que la commune s'est fixés à moyen et long termes.

Conformément à la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, le PADD fixe également des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, qui constituent une priorité des politiques publiques menées au niveau national.

Les orientations du projet communal de LA CROIX-HELLÉAN visent essentiellement une urbanisation adaptée aux enjeux du développement durable. Elles ont été définies en prenant en compte la nécessité d'économiser l'espace, de répondre aux attentes en termes de mixité sociale, mais aussi de mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie dont bénéficient les Croisillons, et de prévenir les risques naturels et technologiques auxquels le territoire est soumis.

La politique retenue en matière d'aménagement et d'urbanisme se traduit ainsi au travers de quatre grandes orientations :

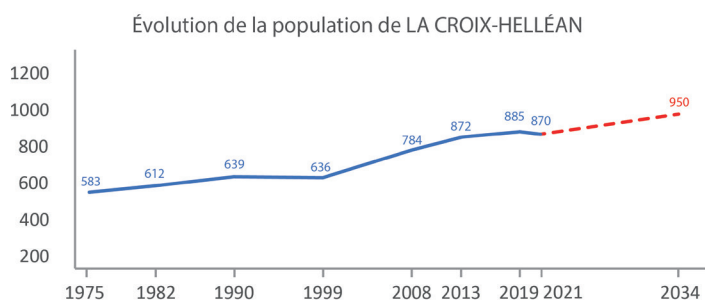
1. Densifier l'enveloppe urbaine et limiter les extensions
2. Pérenniser l'activité économique
3. Améliorer le cadre de vie
4. Veiller à la protection des espaces naturels et des paysages

Deux mois au minimum avant l'arrêt du projet de PLU, un débat doit avoir lieu en Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le document suivant a été conçu afin d'alimenter ce débat.

# 1. DENSIFIER L'ENVELOPPE URBAINE ET LIMITER LES EXTENSIONS

## OBJECTIF 1.1 : ANTICIPER LES FUTURS BESOINS EN LOGEMENTS

La commune de LA CROIX-HELLÉAN compte aujourd'hui 870 habitants, résultat d'une croissance démographique à l'œuvre depuis plusieurs décennies. Sa population connaît une augmentation moyenne de 0,57% par an depuis 2009, Une croissance bien supérieure à la moyenne de Ploërmel Communauté (0,3%).



La commune se projette sur une population de **950 habitants à l'horizon 2034**, correspondant à une croissance démographique annuelle de 0,87%. Ce scénario correspond à l'objectif du SCoT qui préconise une croissance de 0,75%/an pouvant être réévalué selon la tendance récemment observée. Il est justifié par les capacités de la commune, qui dispose notamment d'un bon niveau d'équipements et la proximité de Josselin et du parc d'activités de La Belle Alouette.

Les élus souhaitent répondre aux besoins engendrés par cette projection en prévoyant la production de 53 nouveaux logements au cours de la prochaine décennie. Cet objectif correspond à ceux du SCoT de Ploërmel Cœur de Bretagne et du PLH de la Ploërmel Communauté (5,4 logements/an).

## OBJECTIF 1.2 : DENSIFIER LE BOURG ET BRAMBUAN

Afin de limiter la consommation des espaces, protéger les zones naturelles et agricoles, ne pas éloigner les futurs habitants des équipements et des services, limiter les déplacements de véhicules, maintenir un dynamisme dans le centre-bourg, la réalisation de nouveaux logements se fera en priorité en densification du bourg et de Brambuan.

Par conséquent, une partie des logements prévus pour la prochaine décennie devrait voir le jour au sein de l'enveloppe urbaine actuelle :

- Les lotissements en cours peuvent encore accueillir 6 logements.
- L'analyse du potentiel de densification a permis de déterminer des dents creuses dans le bourg et à Brambuan permettront d'accueillir une vingtaine de logements.

## OBJECTIF 1.3 : LIMITER LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS EN CAMPAGNE

Au-delà du bourg, le territoire communal est marqué par une forte dispersion de l'habitat. Ce phénomène de mitage se traduit par le fait que 69% des surfaces artificialisées de la commune se situent en campagne. Cet éparpillement ne conforte pas les commerces et les services du bourg et augmente la dépendance à la voiture.

Pour ces raisons, les hameaux ne pourront plus accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation. Les logements situés en dehors du bourg pourront toutefois continuer à faire l'objet, sous conditions, de rénovations, d'extensions et d'annexes.

Les élus souhaitent également valoriser le bâti agricole patrimonial en autorisant, sous conditions, sa transformation en logement. Ils estiment que **cinq nouveaux logements** pourraient ainsi voir le jour au cours de la prochaine décennie par changement de destination.

## OBJECTIF 1.4 : VALORISER LES LOGEMENTS VACANTS

La vacance des logements a augmenté à LA CROIX-HELLÉAN (9,4%). Elle est en partie due à une inadéquation de l'offre, à la nécessité de lourds travaux, etc. La commune envisage la possibilité que **cinq logements vacants** soient remis sur le marché au cours des dix prochaines années.

## OBJECTIF 1.5 : RECOURIR EN SECOND LIEU À L'EXTENSION URBAINE

L'extension urbaine présente des impacts non négligeables sur la qualité de l'environnement, l'activité agricole, mais aussi sur l'économie et les transports, nécessitant notamment l'extension des réseaux et des infrastructures.

Afin de couvrir l'intégralité des besoins en logements estimés d'ici 2034, les élus souhaitent ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation. La volonté municipale est de contenir cette urbanisation en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle, à proximité du centre-bourg.

Après une étude fine des possibilités offertes par le territoire, les élus ont identifié **une zone à urbaniser à vocation d'habitat, représentant une surface d'environ 0,8 hectare**.

Ce secteur, situé au nord du bourg, accueillera 14 logements minimum.

## OBJECTIF 1.6 : RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Il s'agit de veiller à modérer la consommation foncière afin de laisser aux générations futures des capacités de développement sans mettre sous pression les espaces agricoles et naturels stratégiques.

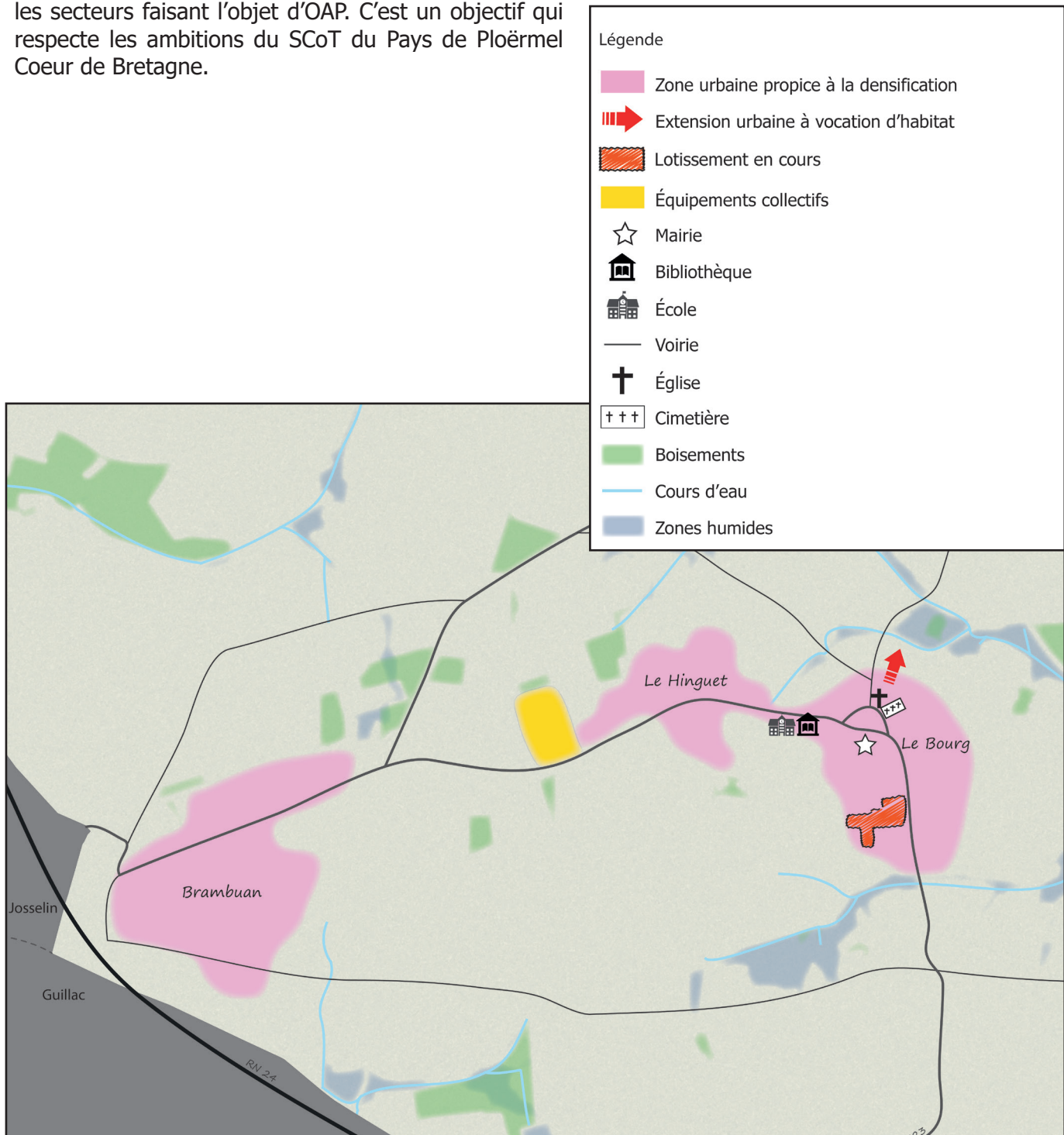
L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers montre une consommation foncière de l'ordre de 5,1 hectares entre 2011 et 2021 pour la construction de 41 logements, soit une densité de 8 logements par hectare.

Toujours dans l'idée de protéger les zones naturelles et agricoles et pour ne pas éloigner les habitants des équipements et services l'objectif est d'appliquer une densité moyenne de **18 logements par hectare** dans les secteurs faisant l'objet d'OAP. C'est un objectif qui respecte les ambitions du SCoT du Pays de Plœrmel Coeur de Bretagne.

## OBJECTIF 1.7 : FAVORISER LA MIXITÉ URBAINE ET SOCIALE

Les élus souhaitent apporter une réflexion particulière quant à la mise en oeuvre d'une mixité dans les futurs projets d'aménagement :

- mixité des types d'habitat (logements intermédiaires, individuels groupés et/ou lots libres) ;
- mixité sociale, en mêlant les populations de milieux divers permettant les rencontres ;
- mixité des fonctions urbaines (en facilitant l'implantation d'habitats, de services, commerces ou d'équipements).



Habitat

Économie

Cadre de vie

Environnement

## 2. PÉRENNISER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

### OBJECTIF 2.1 : PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

L'évolution de LA CROIX-HELLÉAN est intimement liée à celle de l'agriculture. L'activité agricole couvre aujourd'hui plus des 4/5 de la superficie du territoire. En 2020, la commune comptait encore une quinzaine d'exploitations agricoles.

L'agriculture demeure une composante essentielle de l'équilibre du territoire et joue un rôle important dans l'entretien et l'identité communale, mais aussi dans l'économie locale. Il est donc nécessaire de préserver le plus possible les surfaces agricoles en limitant leur consommation et leur artificialisation, pour assurer la pérennité des activités économiques liées.

Afin de répondre à ces enjeux, les sièges et bâtiments d'exploitations seront protégés, et la création de nouveaux projets et de sites agricoles autorisée.

Les élus souhaitent également interdire tout mitage en zone agricole : aucune construction nouvelle non liée à une activité agricole ou ne bénéficiant pas à l'activité agricole ne sera autorisée dans ces espaces, sauf exceptions.

Enfin, en tant que ressource locale, l'activité agricole sera accompagnée. Elle le sera également dans sa composante d'aménagement du territoire et de conservation des grands équilibres environnementaux et de la biodiversité.



### OBJECTIF 2.2 : L'ACTIVITÉ COMMERCIALE DANS LE BOURG

Les commerces constituent des lieux de rencontre et des vecteurs de lien social. Le bourg de LA CROIX-HELLÉAN ne dispose pas de commerces et les élus souhaitent faciliter leur implantation si des porteurs de projets se manifestent : dans le bourg, un local commercial pourrait être mis à disposition ou construit par la municipalité.

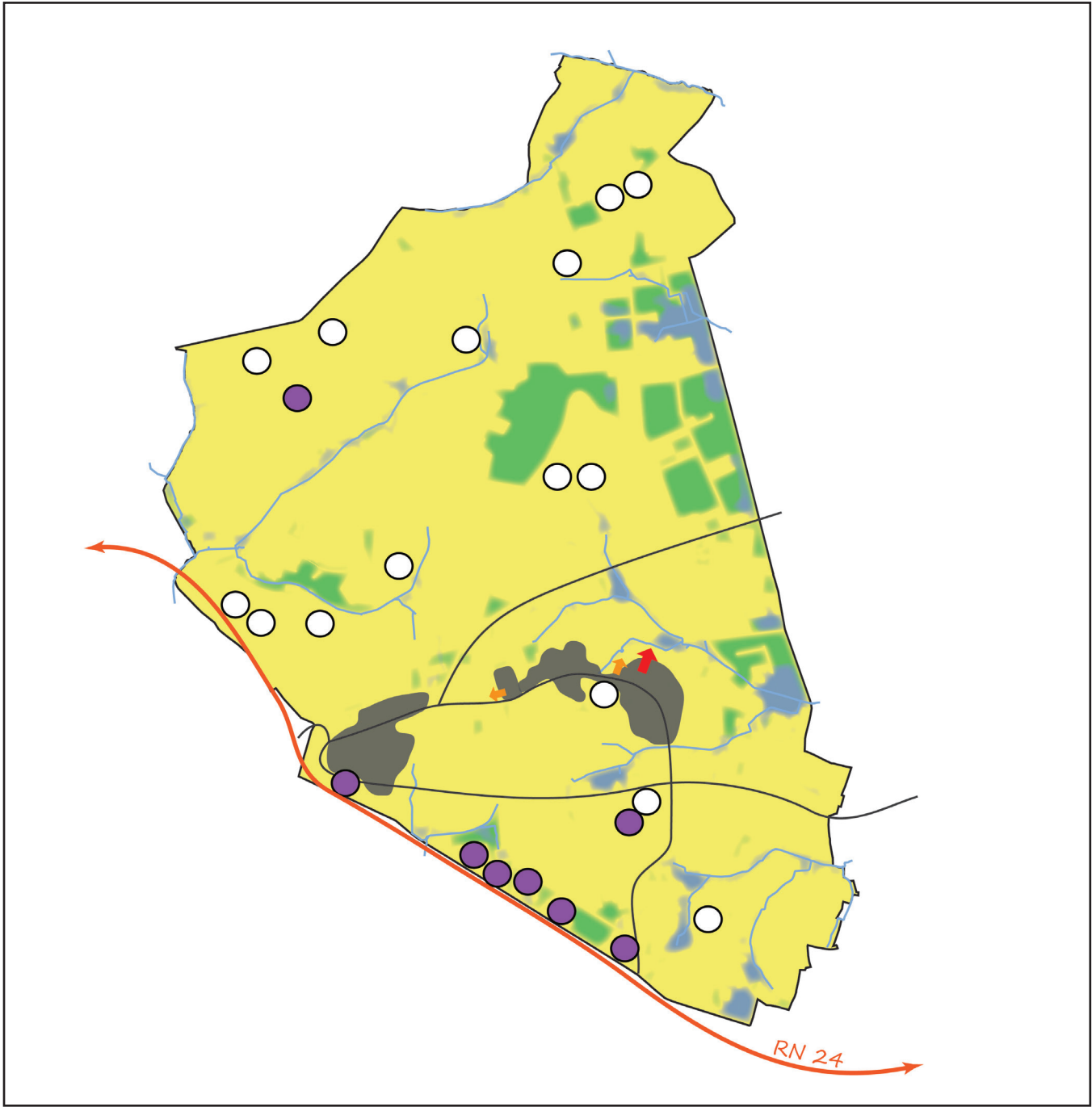


### OBJECTIF 2.3 : PERMETTRE AUX ENTREPRISES INSTALLÉES EN CAMPAGNE D'ÉVOLUER

LA CROIX-HELLÉAN compte plusieurs activités économiques implantées en campagne. La commune souhaite maintenir cette vitalité économique.

Afin de permettre aux entreprises qui le nécessitent d'évoluer, les élus identifieront des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation économique leur permettant de faire l'objet de constructions nouvelles ou d'extensions tout en veillant au respect de l'activité agricole et des espaces naturels environnants.





Habitat

Économie

Cadre de vie

Environnement

- Légende
- Enveloppe urbanisée
  - Boisement
  - Cours d'eau et zones humides
  - Espace à vocation principale agricole
  - Siège d'exploitation agricole
  - Activité économique
  - ➔ Zone d'extension à vocation d'habitat
  - ➔ Zone d'extension à vocation d'équipements



### 3. AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

#### OBJECTIF 3.1 : DÉVELOPPER LES ÉQUIPEMENTS AU SERVICE DE LA POPULATION

Les élus de LA CROIX-HELLÉAN ont à cœur de développer le niveau d'équipements et de services de proximité pour répondre aux besoins tant actuels que futurs et entretenir l'attractivité de la commune.



*Salle polyvalente/bibliothèque et école*

Les élus souhaitent tout d'abord programmer une extension urbaine dans le prolongement des équipements sportifs. Elle pourrait accueillir de nouveaux équipements sportifs et de loisirs ou tout autre équipement d'envergure type salle des fêtes.

Les élus ont également fait le choix d'ouvrir une zone à urbaniser à vocation d'équipements face à la bibliothèque pour la construction d'un équipement qui sera défini ultérieurement, il pourrait s'agir d'une MAM, d'une salle polyvalente ou d'un bâtiment permettant l'accueil d'un commerce multi-services ou associatif.

Ces extensions urbaines mesurent environ 0,6 ha. Cette surface, cumulée avec l'extension à vocation d'habitat (0,8 ha), permet de respecter les objectifs de réduction de la consommation foncière de la loi Climat et Résilience.

#### OBJECTIF 3.2 : ENCOURAGER LES MOBILITÉS ACTIVES

Afin de favoriser les mobilités actives comme alternatives à l'utilisation de la voiture, le projet de la commune prévoit de valoriser les chemins pédestres sur le territoire communal.

En outre, des liaisons douces sont prévues entre les secteurs résidentiels et le bourg ou vers le parc d'activités de La Belle Alouette à Josselin.

#### OBJECTIF 3.3 : PROPOSER UN STATIONNEMENT ADAPTÉ AUX BESOINS

Le bourg de LA CROIX-HELLÉAN propose plusieurs aires de stationnement. La volonté municipale est de maintenir cette offre de stationnement et de la renforcer face à l'école pour répondre aux futurs besoins engendrés par le développement des équipements collectifs et d'un éventuel commerce.

#### OBJECTIF 3.4 : DÉVELOPPER LES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET PRÉSERVER LES RESSOURCES

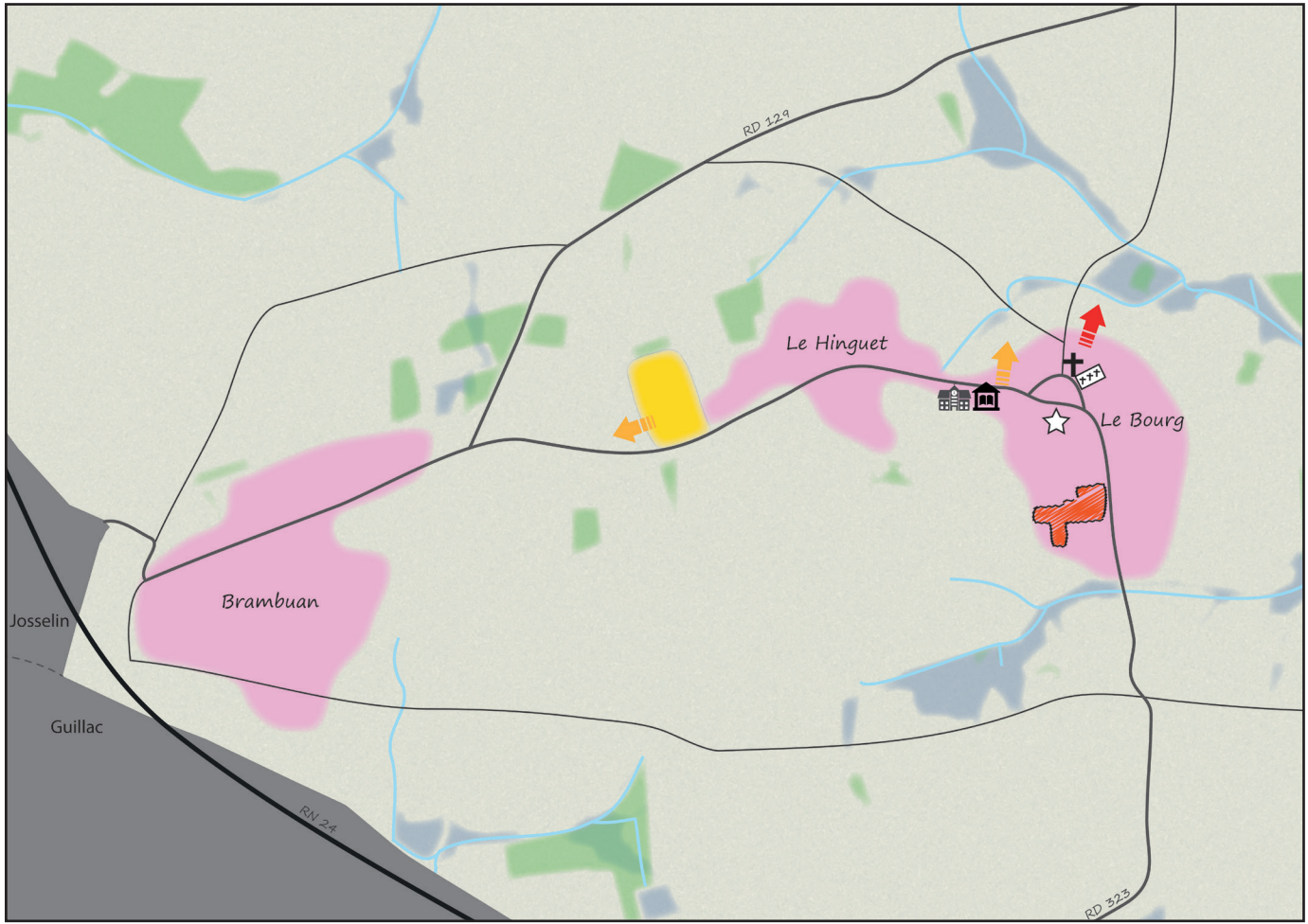
Une démarche de qualité environnementale sera favorisée et encouragée pour les constructions neuves, tant publiques que privées, et dans l'utilisation des énergies renouvelables ou la préservation des ressources, en particulier en eau.

#### OBJECTIF 3.5 : FACILITER LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Le projet de PLU, en recentrant le développement de l'habitat dans le bourg, permettra de faciliter le développement des communications numériques. La compatibilité avec le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Morbihan sera respectée.



*Mairie*

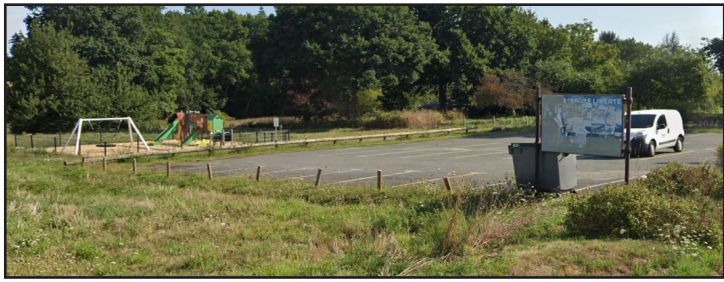


Habitat

Économie

Cadre de vie

Environnement



Aire de jeux et stationnement



Équipements sportifs

Légende

- Zone urbaine propice à la densification
- Extension urbaine à vocation d'habitat
- Lotissement en cours
- Équipements collectifs
- Extension urbaine à vocation d'équipements
- Mairie
- Bibliothèque
- École
- Voirie
- Église
- Cimetière
- Boisements
- Cours d'eau
- Zones humides

## 4. VEILLER À LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET DES PAYSAGES

### OBJECTIF 4.1 : PRÉSERVER ET VALORISER LA BIODIVERSITÉ

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces naturels permettant à la faune et à la flore de circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer. Plusieurs réservoirs secondaires combinant des milieux naturels variés sont présents à LA CROIX-HELLÉAN, essentiellement au nord-est du territoire communal, en limite avec Helléan. Des corridors écologiques, aquatiques ou terrestres, facilitent les déplacements des espèces entre ces réservoirs.

Ces espaces méritent d'être protégés durablement afin de garantir leurs fonctionnalités et leur intégrité écologique au sein d'un ensemble cohérent. Ils seront préservés règlementairement.



*Paysage agronaturel*

### OBJECTIF 4.2 : PROTÉGER LA TRAME BLEUE

Située sur les bassins versant de l'Oust, la commune de LA CROIX-HELLÉAN fait partie du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Vilaine. Ce document fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Le territoire communal est traversé par plusieurs cours d'eau qui se jettent dans l'Oust et le Ninian. Afin de préserver les milieux aquatiques, le règlement du PLU interdira toute construction et installation le long des cours d'eau.

Les zones humides, qui jouent un rôle important en matière de régulation hydraulique et d'autoépuration, seront quant à elles strictement protégées : les constructions, comblements, affouillements et exhaussements seront interdits.

### OBJECTIF 4.3 : CONSERVER LA TRAME VERTE

Les boisements présents sur la commune, en particulier dans la moitié nord du territoire, présentent un intérêt à la fois paysager, écologique et énergétique.

Les haies bocagères jouent quant à elles plusieurs rôles importants : conservation et maintien des sols dans les parcelles agricoles, diminution de l'érosion éolienne, régulation des écoulements, préservation de la qualité de l'eau. Le PLU protégera cette trame verte.

### OBJECTIF 4.4 : ENTRETENIR LES PAYSAGES

Le paysage communal se compose de vallons, d'espaces agricoles de cultures et de pâtures, et d'espaces urbanisés. Le PLU permettra notamment de :

- conforter les vallons et les gaines boisées autour des ruisseaux.
- assurer la préservation des haies bocagères.
- préserver l'activité agricole, actrice majeure du paysage.
- limiter le mitage.
- soigner le traitement des limites des parcelles bâties dans le bourg et en campagne.

### OBJECTIF 4.5 : METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BÂTI

LA CROIX-HELLÉAN possède un riche patrimoine bâti à protéger, car témoignant d'une certaine valeur architecturale et de son histoire : la chapelle Saint-Maudé, la croix monolithe du bourg, la croix de Bellon et la croix de la Ville Cotto... édifices classés ou inscrits au monuments historiques.

Il y a également d'autres édifices appartenant au patrimoine local qui méritent d'être protégés (château, manoir, maisons, fours, croix...).

La volonté des élus est d'encadrer l'évolution de ce patrimoine bâti et de faire en sorte que sa restauration se fasse dans le respect de la technique constructive.



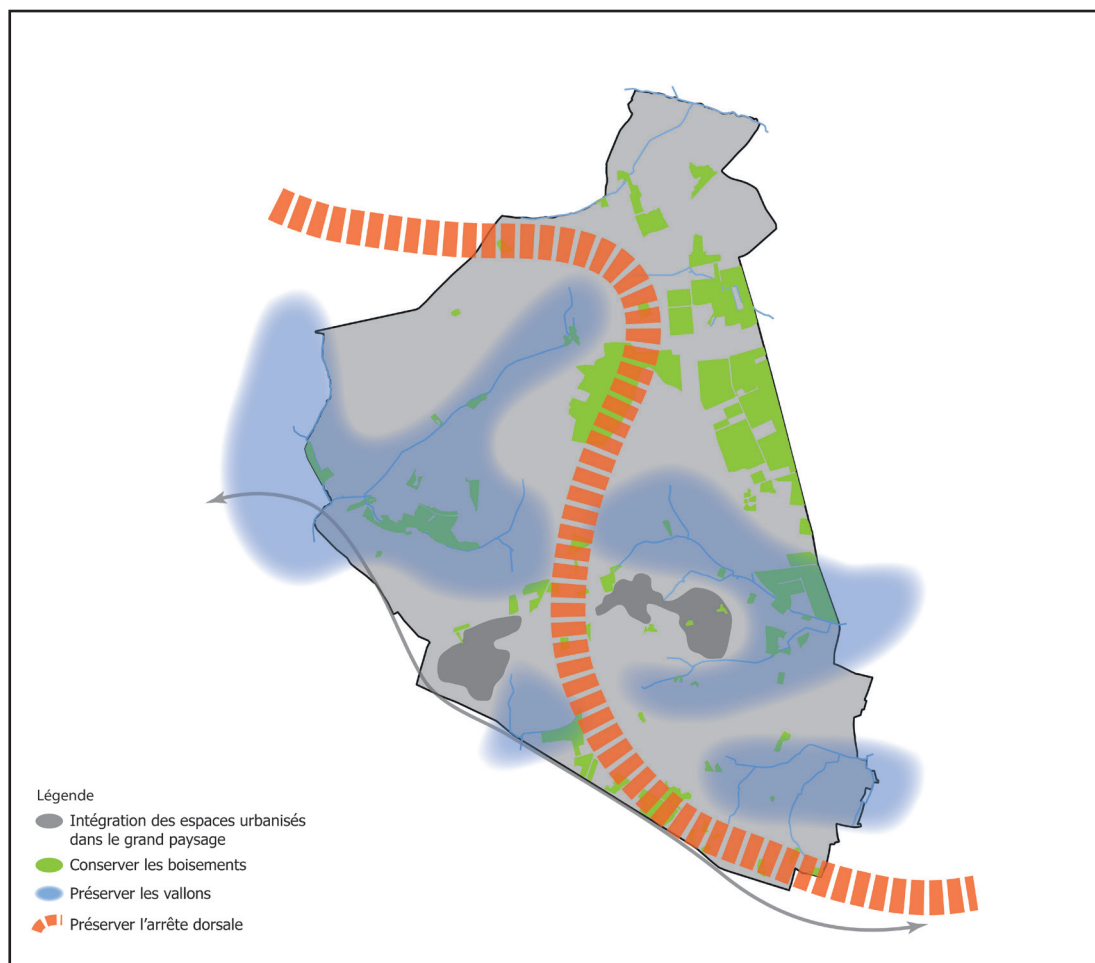
*Chapelle Saint-Maudé*

Habitat

Économie

Cadre de vie

Environnement





L'ATELIER D'YS  
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

36 rue du Trèfle  
35520 LA MÉZIÈRE