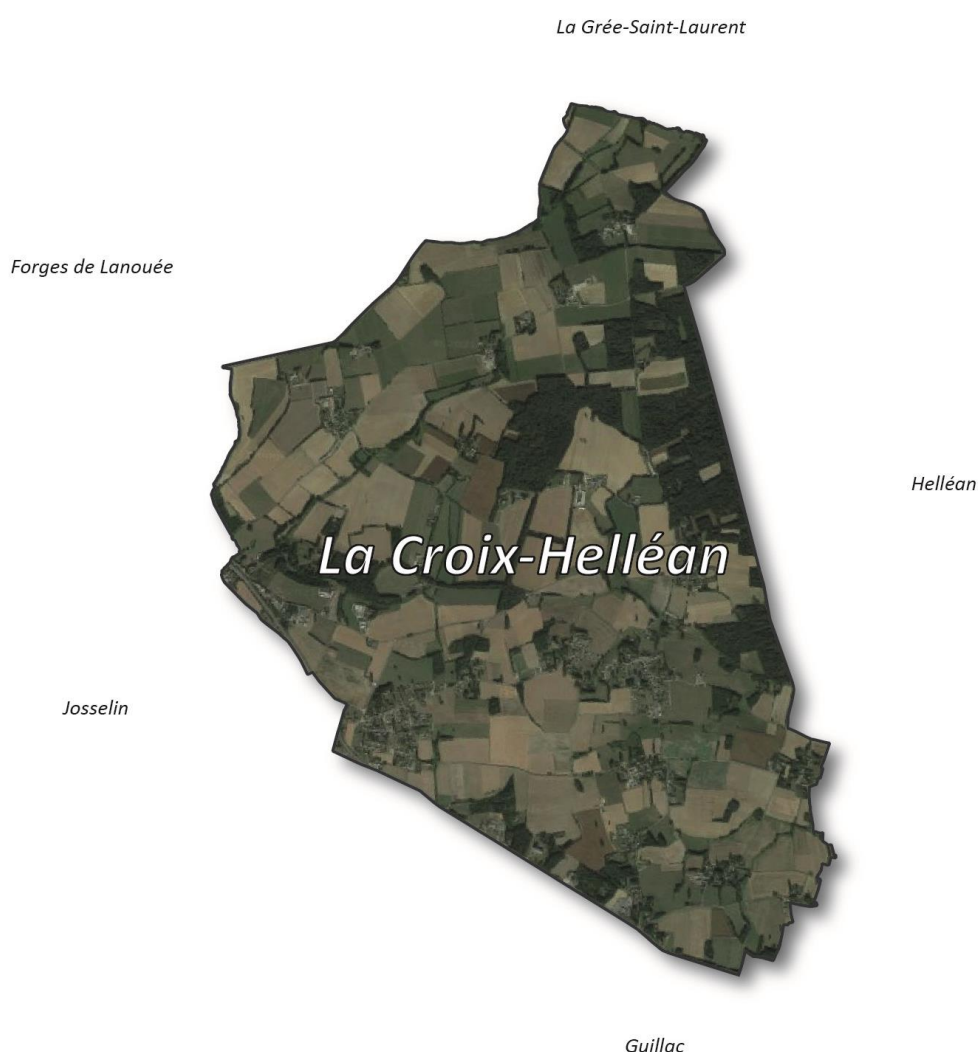


# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 3. Orientations d'aménagement et de programmation

Date d'arrêt du PLU : 31 mai 2024

Date d'approbation du PLU : 19 septembre 2025



# COMMUNE DE LA CROIX-HELLÉAN

# AVANT-PROPOS

En application des articles L.151-6 et 7 du code de l'urbanisme, «les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.»

Ces orientations peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de cohérence, c'est-à-dire que les prescriptions doivent être respectées «dans l'esprit». Le zonage et le règlement sont élaborés en compatibilité avec ces orientations.



# 1. Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

## Applicables aux secteurs à vocation d'habitat

Ces schémas exposent les principes de construction et d'aménagement que la commune souhaite voir respecter pour une meilleure qualité environnementale des projets d'urbanisme. Ces principes d'aménagement sont applicables à l'ensemble des OAP sectorielles à vocation d'habitat.

Les aménageurs et constructeurs devront clairement justifier de la réelle prise en compte de ces objectifs dans leur projet.

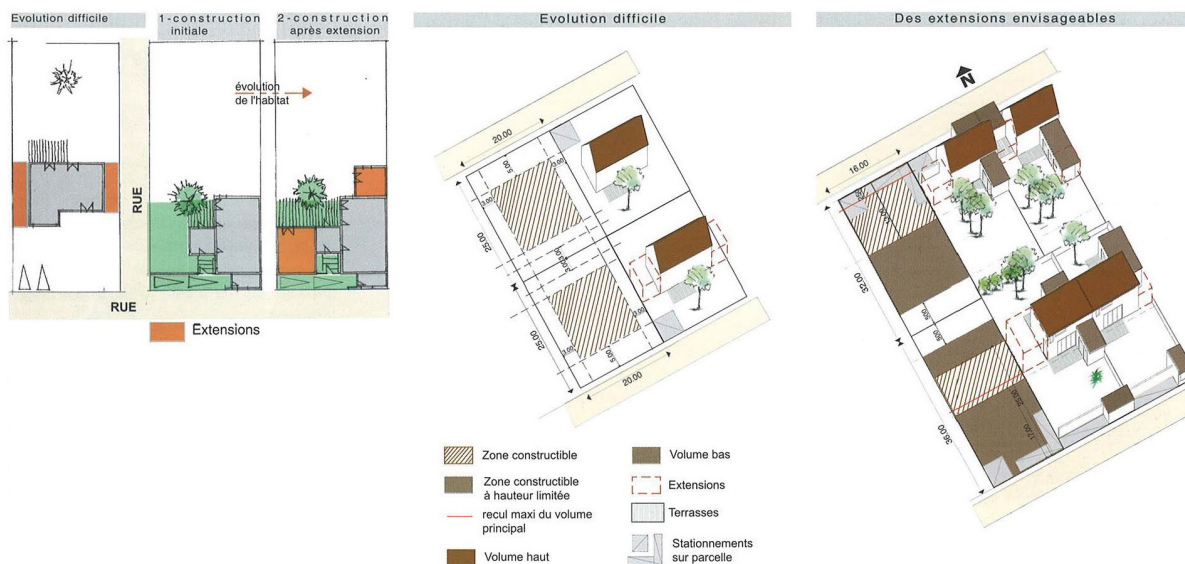
# OAP thématique

## Implantation du bâti

Un projet ne doit pas être figé par une occupation peu rationnelle du terrain. La maison doit pouvoir évoluer en même temps que les besoins de la famille.

Contrairement à l'implantation au centre de la parcelle, la construction en mitoyenneté facilite les possibilités d'extension. Des volumes annexes peuvent être réalisés dans le temps.

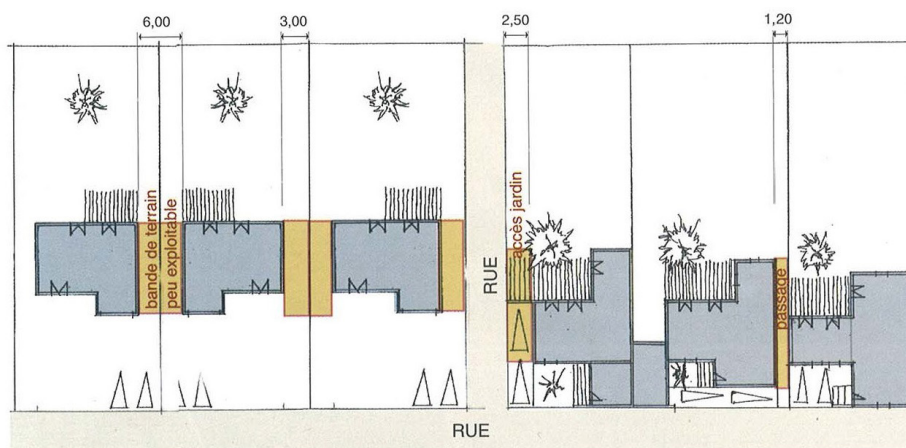
La multiplication des volumes enrichit l'architecture de la rue et renforce l'intimité des jardins.



Le refus de la mitoyenneté, imposant un recul de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives, engendre une succession de couloirs correspondant à des espaces vides inexploitable.

L'implantation en mitoyenneté permet de rompre avec cette pratique sans remettre en cause une liaison directe de la rue au jardin :

- un passage d'une emprise minimum peut être maintenu sur une des limites latérales (entretien du pignon, passage d'outil de jardin, etc...),
- en cas de mitoyenneté de part et d'autre, un passage par un préau ou un garage peut être envisagé.



Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

# OAP thématique

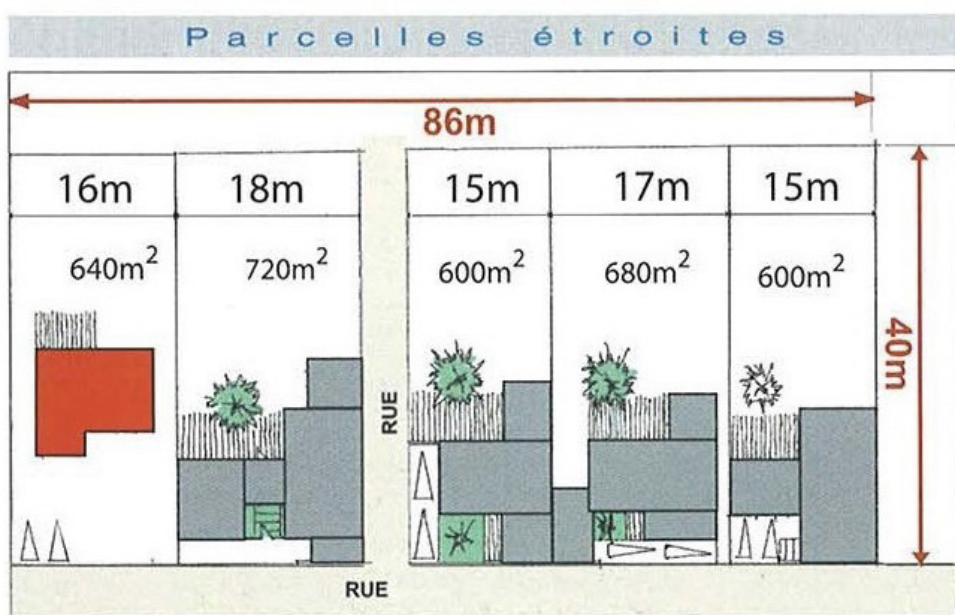
## Économie d'espace

Les parcelles de forme allongée, avec une largeur sur rue réduite doivent être privilégiées.

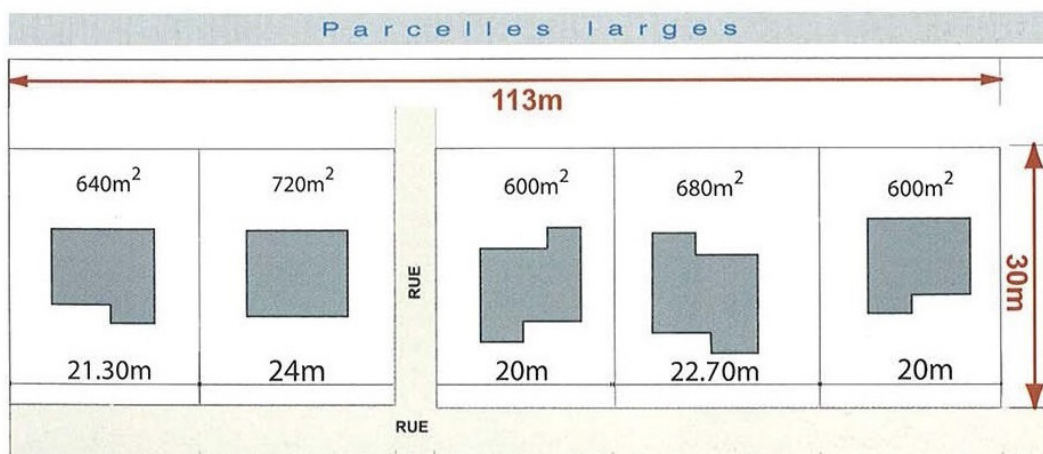
Elles permettent :

- une utilisation plus rationnelle de la parcelle par le bâti,
- la réduction des coûts de VRD (nombre de lots desservis supérieur),
- la production d'un tissu urbain plus cohérent car favorisant la mitoyenneté.

Le linéaire sur rue des parcelles ne devrait pas excéder 18 m, au-delà l'excès de largeur ne génère que de vastes espaces vides mal organisés.



*Un parcellaire étroit et profond favorable à la cohérence du tissu urbain*



*Un linéaire de façade large peu structurant et coûteux pour la collectivité*

Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

# OAP thématique

## Économie d'énergie

La disposition de la maison dans la parcelle doit tenir compte de l'orientation pour dégager le meilleur ensoleillement.

Sur une **rue orientée Est-Ouest**, les constructions auront plutôt des façades orientées Nord et Sud.

Pour les **parcelles situées au Sud de la rue** :

- implantation du bâti en limite de l'espace public,
- dégagement maximum à l'arrière permettant de créer un jardin bien exposé,
- ouverture privilégiée de la maison au Sud sur le jardin.

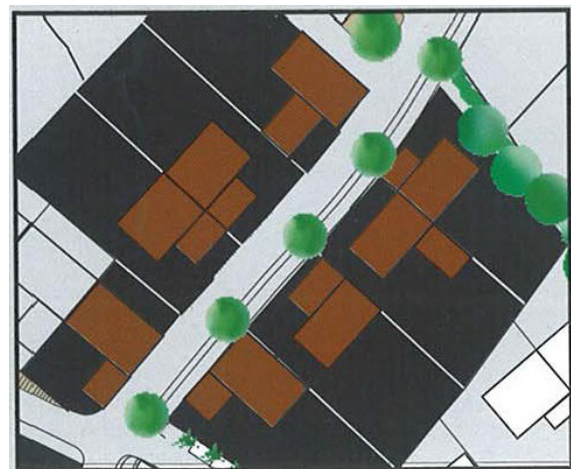
Pour les **parcelles situées au Nord de la rue** :

- privilégier l'implantation des constructions en fond de parcelle pour profiter d'un jardin ensoleillé sur le devant,
- garages, annexes et murs hauts à l'alignement strict de la rue matérialiseront l'espace public.



Sur une **rue orientée Nord-Sud**, différentes implantations favorables sont possibles :

- Une implantation de la façade sur rue ou en léger retrait permet de bénéficier en priorité de la lumière Est et Ouest. La façade sur rue bénéficie de l'ensoleillement le matin, tandis que le jardin en profite la plus grande partie de la journée, jusqu'au coucher du soleil.
- L'implantation de la maison avec pignon sur rue permet de bénéficier de la meilleure exposition (Nord/ Sud). En outre, le bâti contribue à structurer la rue.



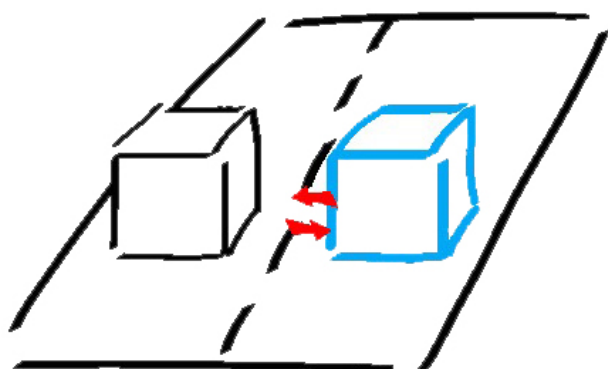
Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

# OAP thématique

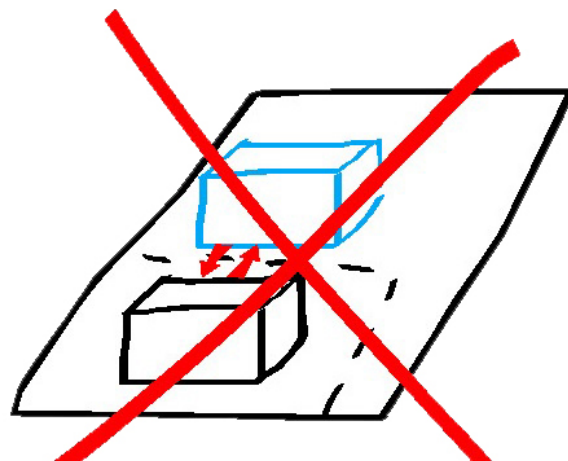
## Limitation du vis-à-vis

- S'implanter en fonction des ouvertures de la maison existante et de celles de la nouvelle maison.
- Tenir compte de la destination des pièces et de la dimension des ouvertures et des vues.

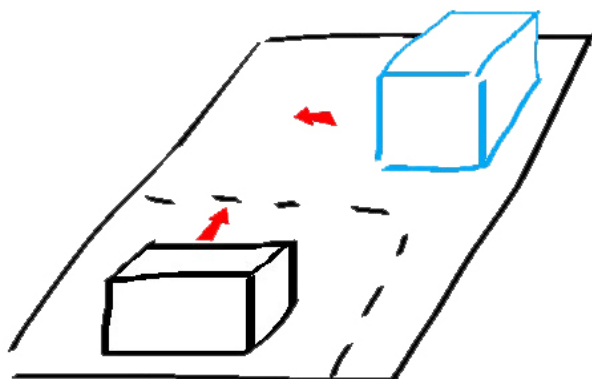
Adapter les distances entre les deux constructions selon les ouvertures des façades.



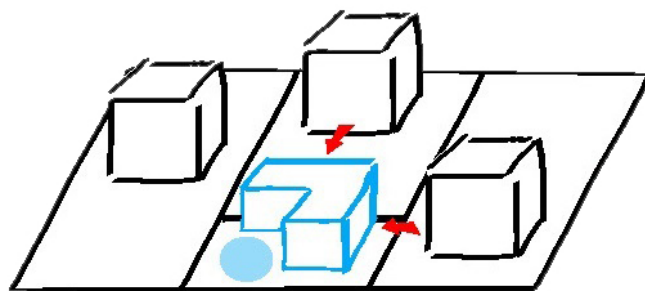
Eviter de créer des ouvertures principales face à face.



S'implanter perpendiculairement ou parallèlement à la maison existante selon les ouvertures des façades.



Construire un semi-patio pour protéger des vues sur l'espace privatif.



Source : « Guide des bonnes pratiques de division parcellaire », CEREMA.

# OAP thématique

## Mutualisation des accès et du stationnement

Rechercher les possibilités de mutualisation des accès avec ses voisins plutôt que de réaliser deux accès contigus.

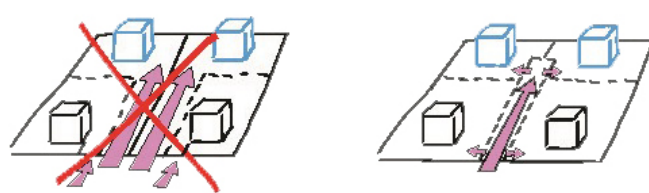
Mutualiser les accès permet :

- d'économiser l'espace sur les parcelles.
- d'éviter la multiplication des portails qui peut nuire à la qualité paysagère.
- d'éviter la multiplication des bateaux sur le trottoir qui entraînent une gêne pour le déplacement des piétons et notamment des PMR (personnes à mobilité réduite).

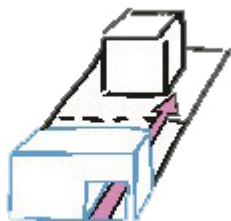
Division à l'avant



Double division à l'arrière



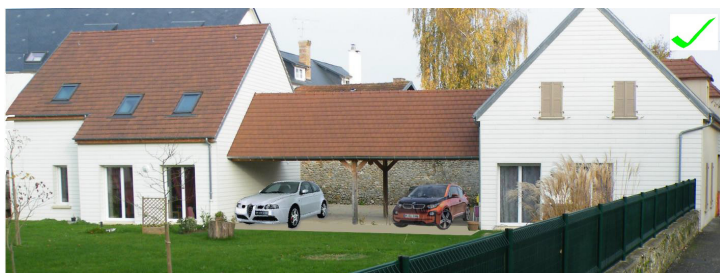
Pour les parcelles contraintes, construire une « maison porche » afin de mutualiser l'accès avec la construction à l'arrière.



Deux accès contigus dont la mutualisation aurait permis le gain d'espace et une meilleure insertion paysagère.



Dans certains cas, il peut être intéressant de rechercher des solutions entre voisins afin d'organiser au mieux le stationnement en fonction de la configuration des deux parcelles.



Dans cet exemple, le stationnement est organisé sur un espace commun entre les 2 maisons. Cette solution permet un gain d'espace par rapport à la réalisation de deux garages indépendants par l'absence de murs et la mutualisation de la zone de dégagement. La configuration ouverte du garage et son emplacement central facilitent les échanges entre voisins, leur permettant ainsi un partage des places en fonction des besoins de chacun.

Source : « Guide des bonnes pratiques de division parcellaire », CEREMA.

# OAP thématique

## Division parcellaire

Un projet de division et de construction d'une nouvelle maison demande la prise en compte de nombreux critères.

En milieu urbain contraint (taille réduite et forme irrégulière des parcelles, implantation du bâti existant...), on ne pourra pas répondre de manière idéale à toutes les intentions.

Il s'agira d'arbitrer entre intérêt général (règlement et préconisations du guide) et intérêts particuliers des habitants porteurs de projet.

Plus le contexte est contraint, et plus il faudra arbitrer entre les différents critères et rechercher des solutions atypiques.

Un projet de division et de construction d'une nouvelle maison demande la prise en compte de nombreux critères.

En milieu urbain contraint (taille réduite et forme irrégulière des parcelles, implantation du bâti existant...), on ne pourra pas répondre de manière idéale à toutes les intentions.

Il s'agira d'arbitrer entre intérêt général (règlement et préconisations du guide) et intérêts particuliers des habitants porteurs de projet.

Plus le contexte est contraint, et plus il faudra arbitrer entre les différents critères et rechercher des solutions atypiques.

Il est important de tenir compte de toutes les composantes du projet, car les choix que l'on fera, concernant l'une de ces composantes, auront une influence sur l'ensemble.

Par exemple, l'implantation du bâti, déterminera l'emplacement, la forme et la dimension du jardin et vice versa.

Le choix des accès ne peut pas être pensé indépendamment de l'implantation.

Les ouvertures de la maison répondent à l'ensoleillement des pièces intérieures, participent à la gestion de l'intimité, tiennent compte du cadrage des vues (sur le paysage le cas échéant, sur le jardin d'agrément) et donnent également corps à la façade et participent donc à l'esthétique de la maison.

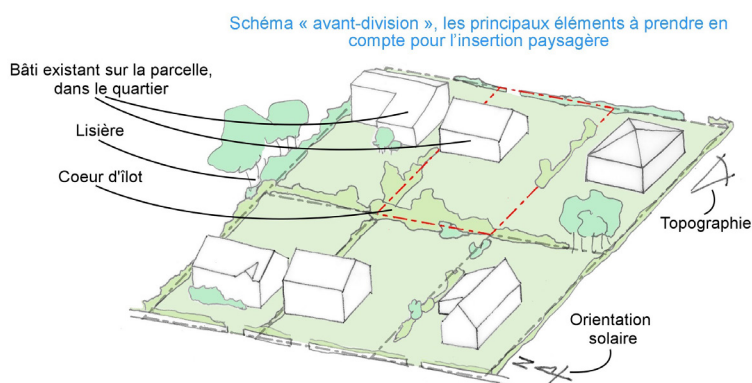
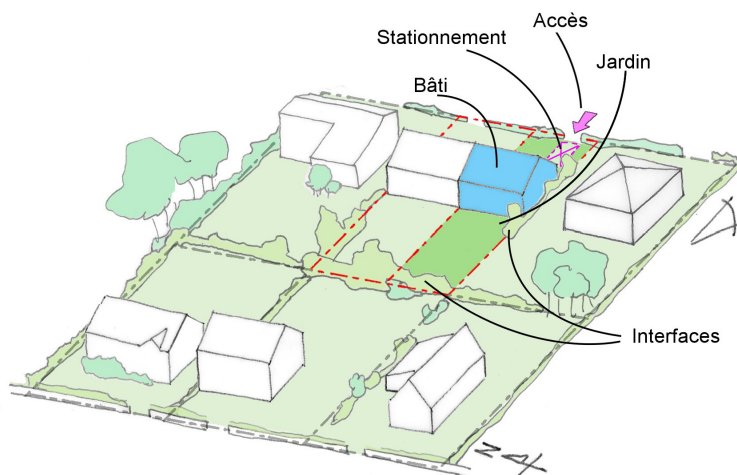


Schéma « après-division », les composantes : le bâti, les accès, les espaces libres/le jardin, le stationnement et les interfaces



Source : « Guide des bonnes pratiques de division parcellaire », CEREMA.

# OAP thématique

## Autres principes d'aménagement applicables aux secteurs à vocation d'habitat

### COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires, le petit collectif.

### ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

- Les accès seront dimensionnés aux besoins de chaque opération.
- Les réseaux de voirie devront être hiérarchisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.
- Le traitement des voies de desserte se fera selon un principe de « voie partagée » entre les différents modes de déplacement.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

- 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.
- Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

Descriptif	Exemple d'ambiance créée	Descriptif	Exemple d'ambiance créée
<p><b>L'habitat individuel groupé</b> Opération d'ensemble Un bâti dense, souvent mitoyen</p>	 <p>Arradon (56)</p>	<p><b>L'habitat collectif</b></p> <p><b>Petit collectif</b> Un gabarit (R+1+C) de type « maison de bourg » Adapté au centre bourg d'une commune rurale</p>	 <p>Arradon (56)</p>
<p><b>L'habitat intermédiaire</b> (entre le collectif et l'individuel) Des logements superposés, avec des accès individualisés Un espace extérieur privatif associé à chaque logement (jardin ou terrasse)</p>	 <p>Chantepie (35)</p>	<p><b>Collectif</b> Un gabarit de type R+2 ou R+3 Adapté à des communes urbaines ou périurbaines Des logements prolongés par des espaces extérieurs (jardins, terrasses, balcons) Proximité des services Offrir des espaces publics verts de qualité (publics, ou semi-publics que les riverains peuvent investir)</p>	 <p>Port-Louis (56)</p>

Source : CAUE du Morbihan.

## 2. Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

Trame verte et bleue

# OAP thématique

## Trame verte et bleue

### CONTEXTE

La trame verte de LA CROIX-HELLÉAN prend différentes formes : les bois, les haies bocagères, les ripisylves. Elle présente un intérêt écologique, paysager et récréatif.

La trame bleue est essentiellement constituée par les cours d'eau, les étangs, les zones humides et les mares.

Tous ces espaces naturels et agricoles concourent à la qualité du cadre de vie des habitants de LA CROIX-HELLÉAN mais sont soumis à de fortes pressions telles que les infrastructures de transports et les zones agglomérées.

Le cloisonnement, la destruction des milieux naturels et la rupture des continuités écologiques sont parmi les causes principales d'appauvrissement de la biodiversité.

### ENJEUX

- Pérenniser les milieux naturels (boisements, étangs, zones humides, mares...).
- Conforter les continuités paysagères et écologiques.

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

#### TRAME VERTE

##### a) Préserver et valoriser le bocage

- Maintenir la surface occupée par le bocage et les espaces boisés sur l'ensemble du territoire. Pour cela, toute suppression d'un élément bocager ou d'un espace boisé identifié au règlement graphique du PLU doit être compensée à 100%.
- Maintenir et favoriser les strates de végétation (herbacées, arbustives et arborées).

b) Améliorer le caractère fonctionnel des continuités écologiques, notamment sur les secteurs où des points de fragilité ont été identifiés.

##### c) Intégrer la trame verte dans les opérations d'aménagement

- Intégrer les éléments existants de la trame verte (bosquets, arbres isolés, haies...) dans les projets.
- Utiliser une palette de végétaux diversifiée, adaptée au contexte local et peu consommatrice d'eau.
- Favoriser les strates de végétation (herbacées, arbustives et arborées).
- Favoriser une transition douce entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels en soignant les franges urbaines.

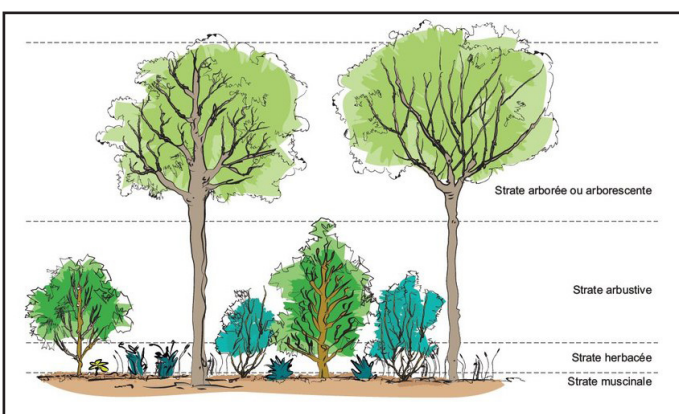


Schéma représentatif des différentes strates d'un boisement fonctionnel.

Source : « Trame Verte Urbaine » paru aux éditions du Moniteur.

# OAP thématique

## Trame verte et bleue

### TRAME BLEUE

#### a) Protéger les zones humides

- Préserver les zones humides, milieux écologiques sensibles, globalement localisées dans les vallées et les vallons.

#### b) Préserver les cours d'eau

- Préserver le réseau hydrographique. Pour cela, la commune veille à leur préservation en les classant en zone naturelle et en imposant, en zone agricole et en zone naturelle, des marges de recul des constructions de 10 mètres par rapport aux cours d'eau, afin de préserver le champ naturel d'expansion des crues et de permettre les projets de renaturation pour la continuité écologique.

#### c) Améliorer le caractère fonctionnel des continuités écologiques, notamment sur les secteurs où des points de fragilité ont été identifiés.

#### d) Intégrer la trame bleue dans les opérations d'aménagement

- Dans tous les nouveaux projets urbains, concevoir des aménagements paysagers participant, autant que possible, à la gestion des eaux de pluie (rétention, infiltration, épuration) et utiliser les ouvrages d'assainissement pour préserver et développer la biodiversité dans les quartiers.
- Promouvoir la récupération de l'eau pluviale pour des usages extérieurs.
- Valoriser le parcours de l'eau dans la conception du projet avec, par exemple, la création de noues, bassins paysagers, etc.

#### e) Encadrer les travaux permettant la reconquête de la qualité des eaux en accord avec la police de l'eau :

- Réduire le ruissellement des polluants dans les cours d'eau.
- Créer des bassins tampons.
- Restaurer les zones humides et les haies.
- Déconnecter les fossés circulants.
- Réduire l'imperméabilisation des sols.
- Renaturer les sols déjà imperméabilisés.
- Renaturer les cours d'eau.
- ...





# 3. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

## Secteurs à vocation d'habitat

Ces orientations d'aménagement et de programmation sectorielles prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et peuvent préciser les principales caractéristiques en matière de desserte et concernant les éléments du paysage à préserver.

De la même façon que pour les orientations d'aménagement et de programmation thématiques, elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité.

# LOCALISATION DES SECTEURS À VOCATION D'HABITAT



# OAP sectorielle n°1

## Secteurs d'extension du bourg

### DESCRIPTION

Situé au nord-ouest du bourg, le périmètre d'étude couvre une superficie de 0,78 hectare. Il est constitué de parcelles fauchées mais non exploitées.

D'un point de vue paysager, le secteur étant entouré de bâti et d'arbres de hautes tiges, il est peu visible dans le grand paysage.

### ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Favoriser l'intégration paysagère de l'opération.

### COMPOSITION URBAINE

Secteur à vocation d'habitat.

### MOBILITÉS

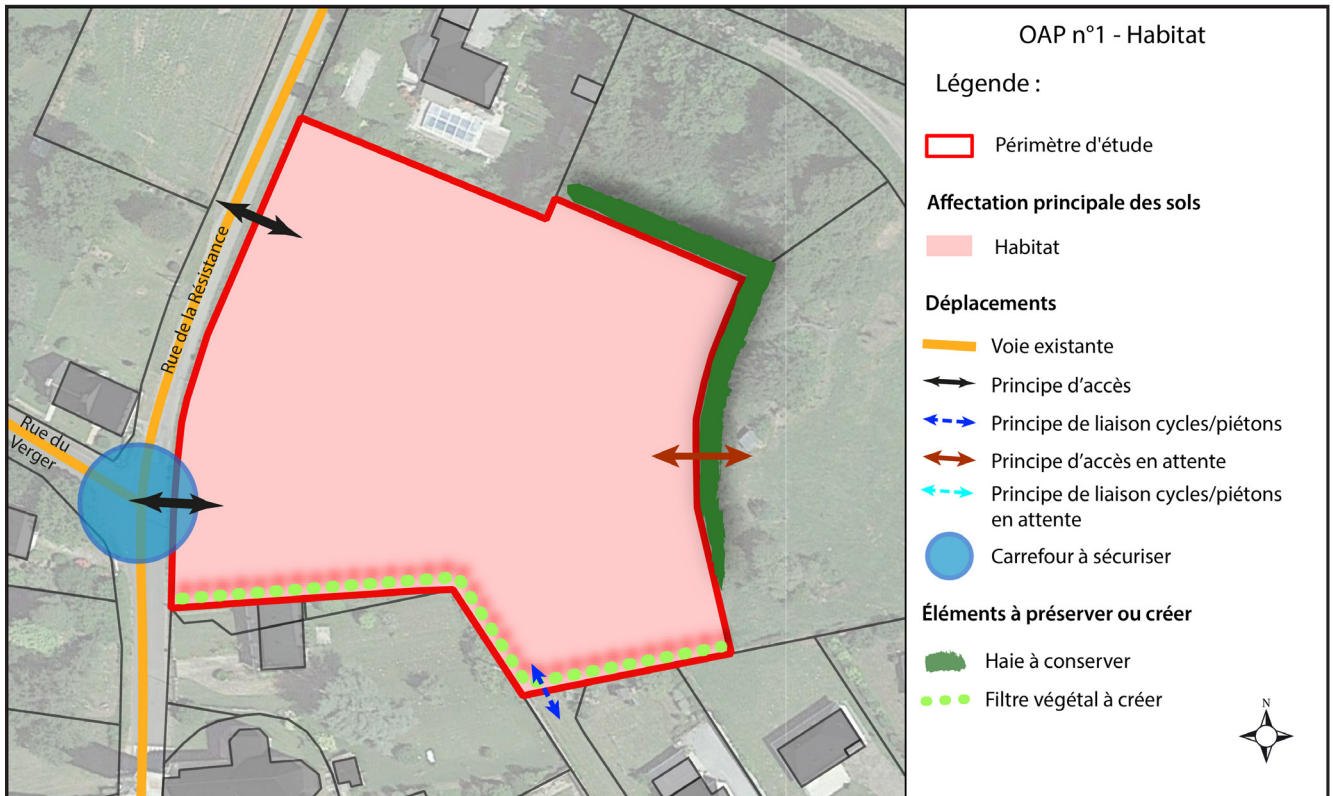
- La desserte du site se fera par la rue de la Résistance.
- Un accès sera prévu face à la rue de la Résistance permettant un réaménagement complet du carrefour et une réinterrogation des priorités routières.
- Une voirie en attente devra être réalisée à l'est du site.
- Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

- Un filtre bocager sera à créer en limite sud du site.
- La haie bocagère présente au nord et à l'est sera conservée.

### PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 0,78 ha.
- Nombre minimum de logements : 14 (densité de 18 logements par ha).
- Ce secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble (comprenant éventuellement plusieurs phases).



## 5. Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

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>	<b>-</b>	

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation est élaboré sur la base d'une durée de vie de PLU estimée à environ 10 ans, cet échéancier définit deux temporalités d'urbanisation :

- Court terme : premières zones urbanisées, à savoir dans les 4 à 5 premières années environ après l'approbation du PLU.
- Moyen à long terme : deuxièmes zones urbanisées.

Sur la durée de vie du PLU : l'urbanisation peut avoir lieu en plusieurs fois tout au long de la durée de vie du PLU.



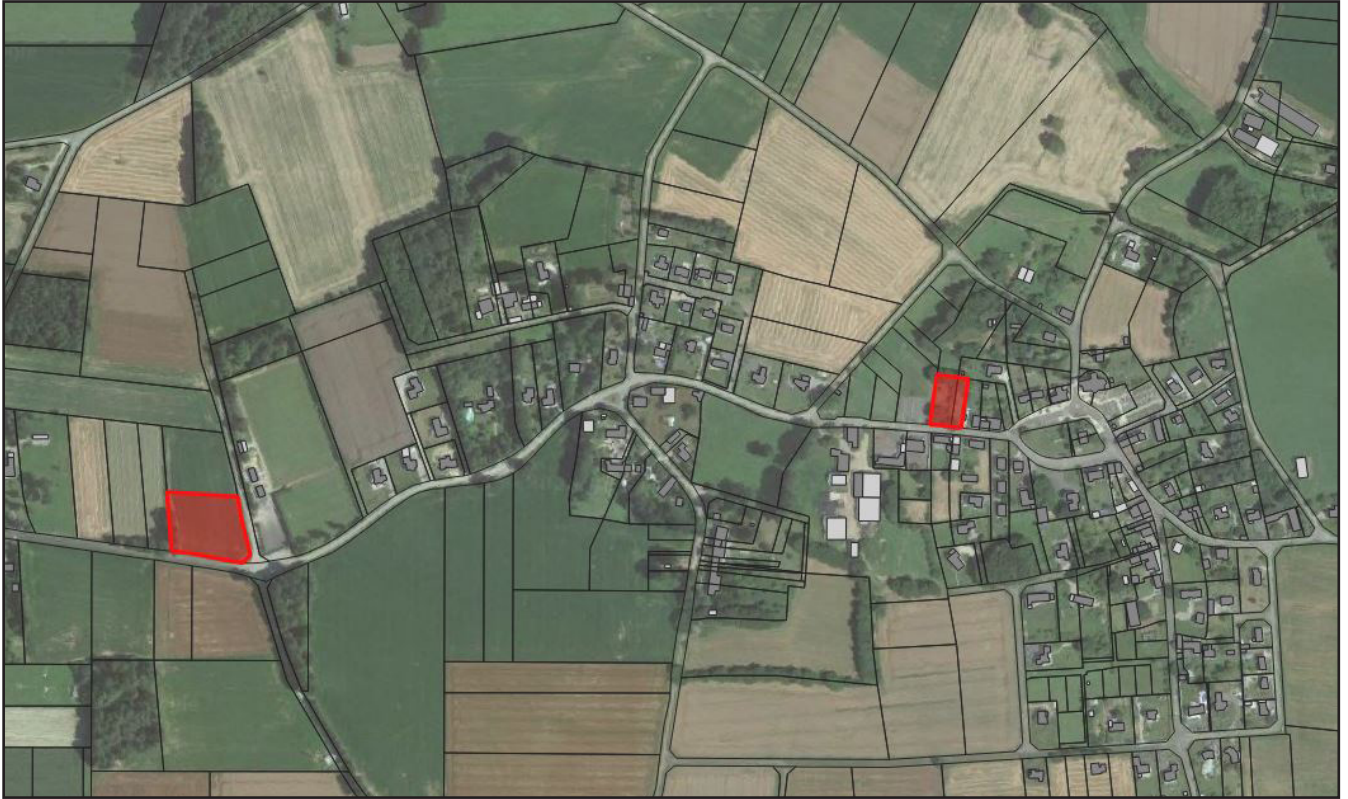
# 6. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

## Secteurs à vocation d'équipements collectifs

Ces orientations d'aménagement et de programmation sectorielles prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et peuvent préciser les principales caractéristiques en matière de desserte et concernant les éléments du paysage à préserver.

De la même façon que pour les orientations d'aménagement et de programmation thématiques, elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité.

# LOCALISATION DES SECTEURS À VOCATION D'ÉQUIPEMENTS



# OAP sectorielle n°2

## Secteur du Hinguet - Vocation d'équipements collectifs

### DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'ouest du Hinguet, dans le prolongement ouest des équipements sportifs, le périmètre d'étude couvre une superficie totale de 0,5 hectare. Il est constitué d'une parcelle exploitée. D'un point de vue paysager, le secteur présentant peu de dénivelé et étant dans un environnement bocager, il est peu visible dans le grand paysage.

### ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre en équipements collectifs.
- Favoriser l'intégration paysagère de l'opération.

### COMPOSITION URBAINE

Secteur à vocation d'équipements collectifs.

### MOBILITÉS

- 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.

### PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 0,5 ha.



## OAP n°2 - Équipements

Légende :

 Périmètre d'étude

Affectation principale des sols


 Équipement

Déplacements

 Voie existante

 Principe d'accès

Éléments à préserver ou créer

 Haie bocagère à conserver

 Haie bocagère à créer



# OAP sectorielle n°3

## Secteur du bourg- Vocation d'équipements collectifs

### DESCRIPTION DU SITE

Situé en centre-bourg, face à la bibliothèque, le périmètre d'étude couvre une superficie totale de 0,12 hectare. Il est constitué d'une parcelle non exploitée.

D'un point de vue paysager, le secteur étant en centre-bourg, il est peu visible dans le grand paysage.

### ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre en équipements collectifs.
- Favoriser l'intégration paysagère de l'opération.

### COMPOSITION URBAINE

Secteur à vocation d'équipements collectifs.

### MOBILITÉS

- 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.

### PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 0,12 ha.



### OAP n°3 - Équipements


Légende :

 Périmètre d'étude

**Affectation principale des sols**

 Équipement


**Déplacements**

 Voie existante

 Principe d'accès

**Éléments à préserver ou créer**

 Haie bocagère à conserver

 Filtre végétal à créer





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

36 rue du Trèfle  
35520 LA MÉZIÈRE

