

BETALI - GEODICA

Cabinet de Géomètre-Expert

Bureau d'Etudes V.R.D.

6 Place Paul-Emile VICTOR

56860 SENE

Tel. 02-97-47-54-55

Tel. 02-97-47-55-66

Fax 02-97-47-55-11

Email : betali.geodica@wanadoo.fr

PaysVisages

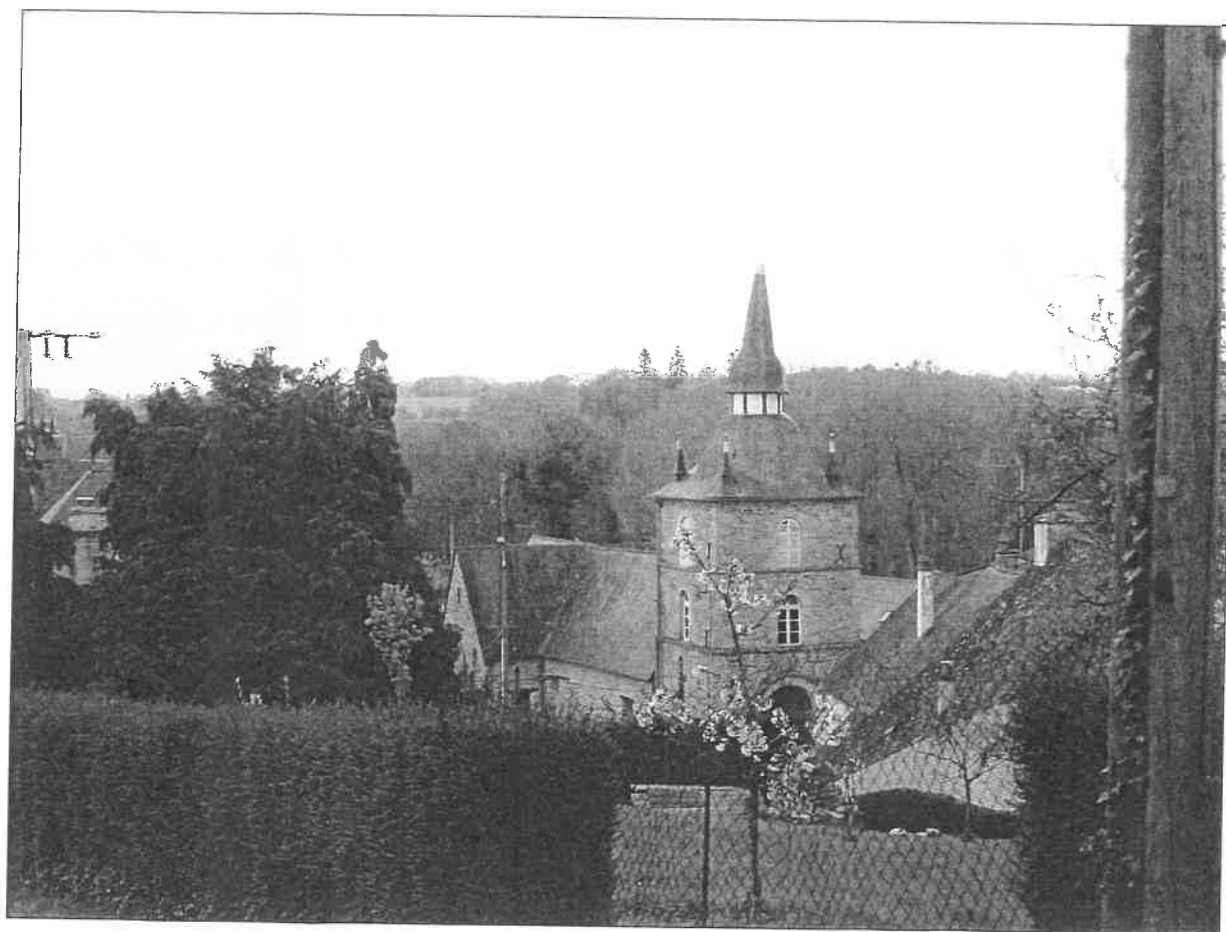
Françoise TREGAROT

Bureau d'Etudes Paysage et Aménagements
Analyse, Conception, Maîtrise d'Oeuvre

Tréviat 56460 Sérant
Tel.Fax : 02.97.75.99.10
paysvisages-tregarot@wanadoo.fr

ELABORATION D'UNE CARTE COMMUNALE Commune de HELLEAN – 56

Rapport de Présentation



10 avril 2006

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC COMMUNAL.....4

I/ ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE LA COMMUNE 4

I.1 ANALYSE PHYSIQUE..... 4

I.1.1. Situation géographique..... 4

I.1.2. Caractéristiques paysagères de la commune 5

I.1.3. Les entités paysagères majeures..... 6

I.2 ANALYSE URBAINE 11

1.2.1- Formes..... 11

1.2.2-Types de bâti 12

1.2.3- Implantation 13

1.3. ANALYSE ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE 15

I.3.1 Données démographiques 15

I.3.2 Activités 15

I.3.3 Logements et équipements 18

I.3.4 Les perspectives de développement 19

I.3.5 Equipements d'infrastructure 20

1.4/ LES OBJECTIFS ET LES PROJETS DE DEVELOPPEMENT COMMUNAUX..... 21

I.4.1 Identification de secteurs..... 21

I.4.2 Les attentes communales..... 22

I.4.3 Le Diagnostic détaillé par lieu-dit 22

DEUXIEME PARTIE : LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE..... 24

I/ LES PRINCIPES GENERAUX DE LA CARTE COMMUNALE 24

I.1 LES ORIENTATIONS GENERALES 24

III/ LES DISPOSITIONS DU ZONAGE 25

II.1 LES DIFFERENTS ZONAGES DE LA CARTE COMMUNALE 25

- Le secteur naturel..... 25
- Les éléments de paysage identifiés 25
- Les éléments concernant la qualité de l'eau..... 25
- Les servitudes d'utilité publique 26
- Les marges de recul par rapport aux voies de circulation 26
- Le secteur constructible 27

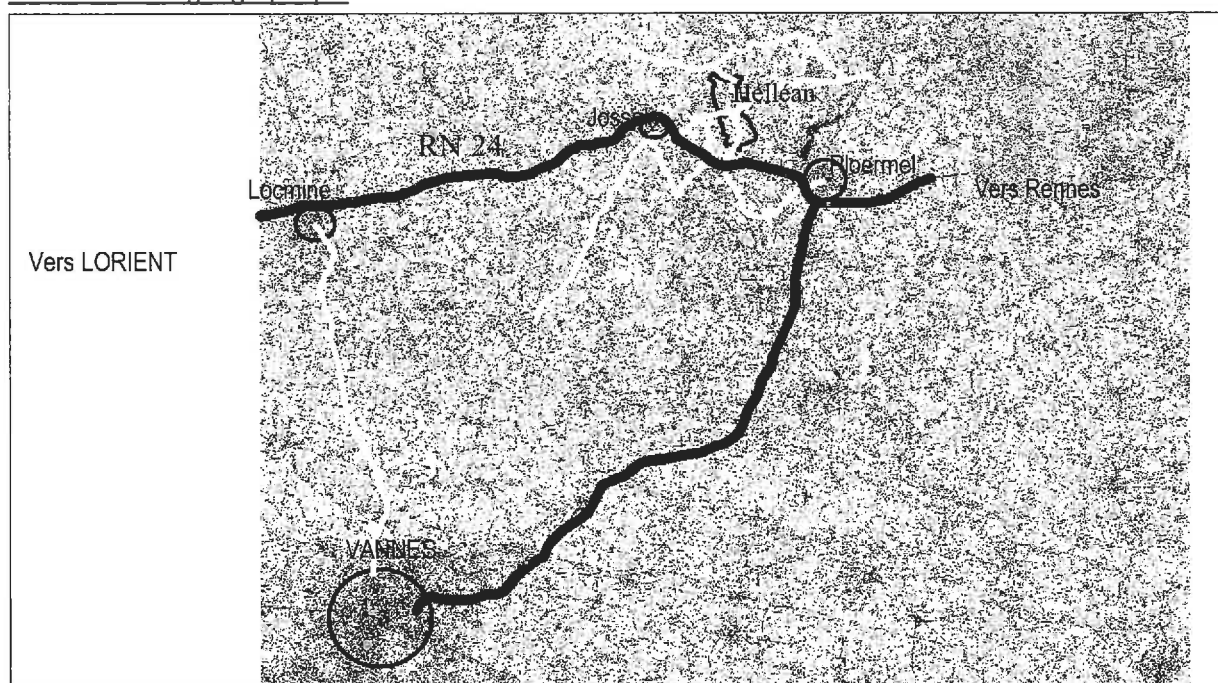
II.2 LES PERIMETRES DE ZONAGES URBANISABLES DE LA CARTE COMMUNALE	28
2.2.1 Le Bourg.....	28
2.2.2. Les Hameaux.....	30
 LA BASSE HOUSSAIE	31
 LA VALLEE	32
 LE HELLEUC.....	33
 LE PETIT PENLAN.....	34
 LE GRAND PENLAN.....	35
 LA VILLE JAGU	36
 SAINT MAUDE	37
 III/ LIMITATION DE L'EXTENSION DE L'URBANISATION	38
III.1 EVOLUTION DES SURFACES.....	38
III.2 EXTENSION EN CONTINUITE DES PARCELLES BATIES.....	38
III.3 LIMITATION DE L'URBANISATION DE CERTAINS SECTEURS.....	39
III.4 INCIDENCE PAR RAPPORT A L'ACTIVITE AGRICOLE	39
III.5 INCIDENCE PAR RAPPORT A L'ENVIRONNEMENT	39
III.6 COMPATIBILITE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS.....	39

PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC COMMUNAL

I/ ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE LA COMMUNE

I.1 ANALYSE PHYSIQUE

I.1.1. Situation géographique



Helléan occupe une position intéressante au centre du département grâce à la proximité immédiate de la RN 24 reliant Rennes à Lorient, et à sa position sensiblement équidistante des deux agglomérations permettant de les rallier en environ 45 minutes. L'accès à Vannes demande pratiquement le même temps bien que moins éloigné, car il implique de passer par Locminé ou par Ploërmel, ou des départementales peu rapides.

Ces grandes villes restent malgré tout peu importantes pour Helléan en terme de bassin d'emploi, et les petites ou moyennes agglomérations qui se trouvent à proximité jouent ce rôle, offrant également un panel de services et de commerces important : Locminé, Josselin, Ploërmel.

I.1.2. Caractéristiques paysagères de la commune

LA TOPOGRAPHIE ET LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

La commune couvre 787 ha et son altimétrie se situe entre 89m, point le plus haut au village de le Helleuc et 30m point le plus bas à l'extrême sud de la commune sur la rivière du Ninian.

La forme générale est celle d'un plateau présentant une forte déclivité vers le Ninian, cours d'eau qui forme la limite communale à l'est. Ce plateau est coupé d'ouest en est par des vallons d'affluents du Ninian : les ruisseaux de Galouret au nord, de Digoët au centre et de la Croix-Helléan au sud.

La plupart des espaces urbanisés se trouvent sur le plateau, sauf le bourg situé sur un bas de pente et partiellement inondable.

LES BOISEMENTS

La sensibilité du paysage est très liée à la présence ou non de bois et de haies.

La structure boisée communale est relativement importante (135 ha de bois), formée pour l'essentiel par le Bois de Digoët. Le réseau bocager est quant à lui assez déstructuré, offrant un paysage agricole plutôt ouvert.

Les éléments boisés – en masses ou linéaires – devront être préservés.

LES ESPACES BATIS

L'organisation des espaces anciennement bâtis traduit la vocation agricole de la commune : un bourg peu étendu organisé en front bâti le long des voies, des hameaux traditionnels répartis sur le territoire, composés d'habitations et de bâtiments d'exploitation regroupés, organisés en longères. Les matériaux d'extraction locale (essentiellement granit et schiste) ont servi aux constructions. Ils sont parfois recouverts d'un enduit.

Cette organisation a cependant évolué pendant les dernières années : le bourg s'est légèrement étendu en surplomb du bourg ancien, et surtout un lotissement s'est récemment créé au sud-ouest du bourg présentant une forme d'ilôt urbain totalement déconnecté du bourg en raison d'une rupture de pente interdisant la création d'un lien automobile avec le bourg.

Le développement futur devra tenter un raccordement plus évident de ce nouvel espace avec le bourg, et sera soumis à des contraintes fortes : enclavement du bourg en partie basse à l'est, ruptures de pente à l'ouest, exploitation agricole au nord et limite communale au sud.



organisations bâties dans le bourg ancien



extensions en surplomb



et nouvel îlot déconnecté du bourg

I.1.3. Les entités paysagères majeures

Les grandes entités paysagères se déclinent à partir de la conjugaison des différentes composantes vues précédemment : le relief, le boisement, l'eau, le bâti.

A HELLEAN, la plus grande partie du territoire est constituée par un plateau agricole plus ou moins ouvert, mais d'autres entités se distinguent, très caractérisées :

- La Vallée du Ninian

La Vallée du Ninian présente un profil de plaine humide, relativement peu boisée. Quelques plantations de peupliers la caractérisent au nord, mais son identité la plus marquée est celle de prairies permanentes humides avec présence de joncs. Le dénivelé entre le plateau et la vallée est assez important, et surtout nettement marqué, voire abrupt, ce qui génère de belles perspectives.



vallée du Ninian à Boissel



et à l'ouest du bourg, après l'école



vallée du Ninian à la Porte es Brimaud



vallée du Digoët prise au sud du village la Vallée

- Le Bois de Digouët

Il occupe une partie centre-ouest très importante et constitue une entité paysagère à part entière, d'autant plus remarquable que le reste de la commune est très peu boisée.



- L'espace agricole

Cet espace occupe une très grande part de la surface communale, et ne présente pas d'intérêt paysager particulier en l'état actuel des choses : le bocage y est clairsemé, et seuls quelques bosquets apportent quelques ponctuations.



plateau ouvert entre la Chênaie et le Helleuc



forte sensibilité du village du Rohello en ligne de crête

COMMUNE D'HELLEAN : les grandes composantes paysagères



I.1.4. Le Patrimoine

Le patrimoine naturel de Helléan ne bénéficie pas de protections particulières autres que celles qui seront mentionnées au plan de zonage au titre d'espaces naturels à préserver.

Le patrimoine architectural inscrit Monument Historique compte un élément :

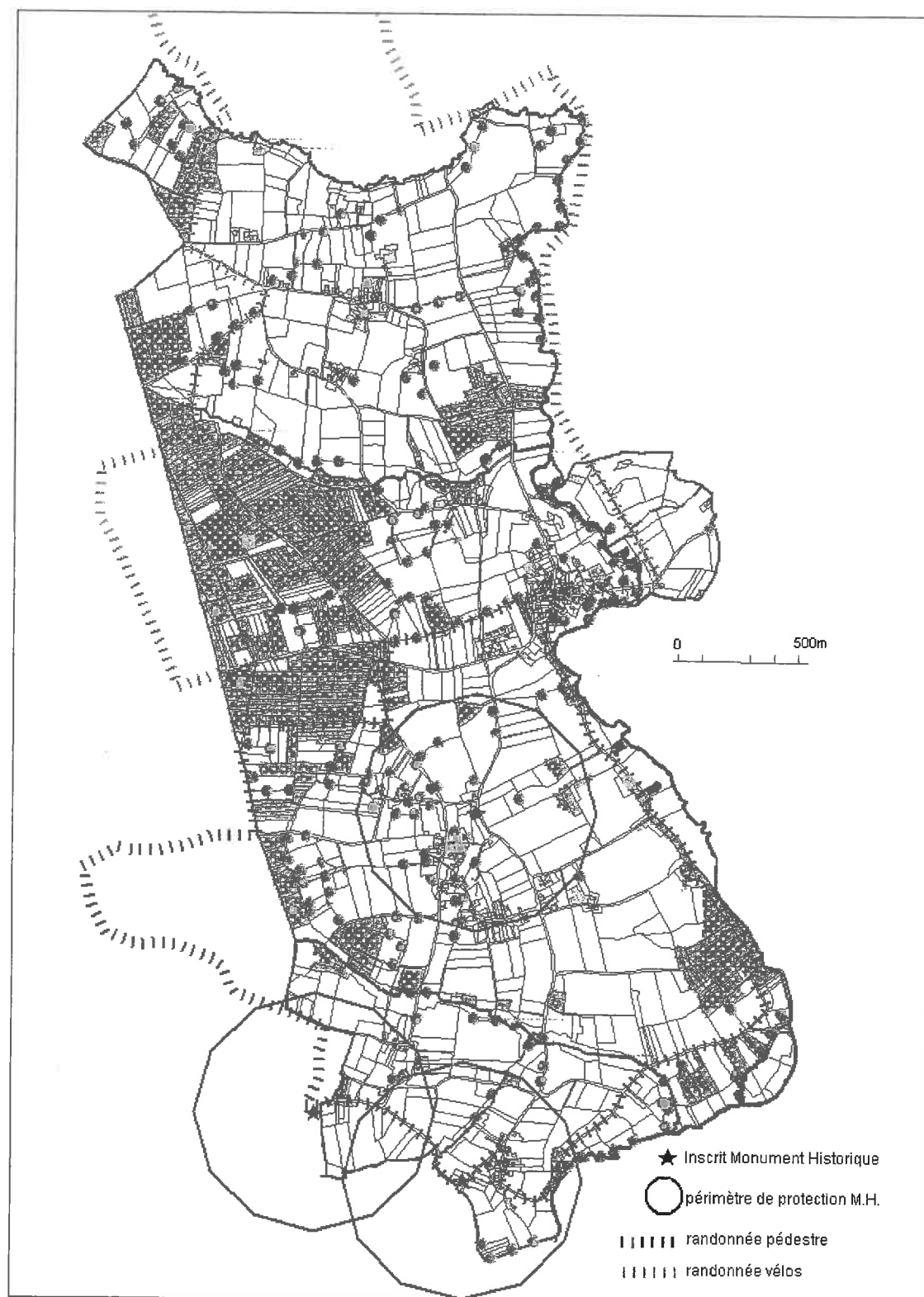
- La Croix de chemin située à Penlan, datée du 15^e siècle, en granit

Helléan est également concernée par le périmètre de protection M.H. de la Chapelle de St Maudé située à la Croix Helléan.

En dehors de ces éléments protégés, un grand nombre de bâtiments isolés ou en groupement bâti dans les villages ou dans le bourg nous ont semblé de belle qualité : nous les noterons dans notre analyse détaillée.

La commune accueille également un circuit de randonnée pédestre permettant de découvrir l'essentiel du patrimoine naturel communal, ainsi qu'une boucle plus grande faisant le tour complet de la commune en débordant sur la Croix Helléan, destinée à la randonnée cycliste et par le circuit Equi Breiz.

COMMUNE D'HELLEAN : Randonnée et Patrimoine



I.2 ANALYSE URBAINE

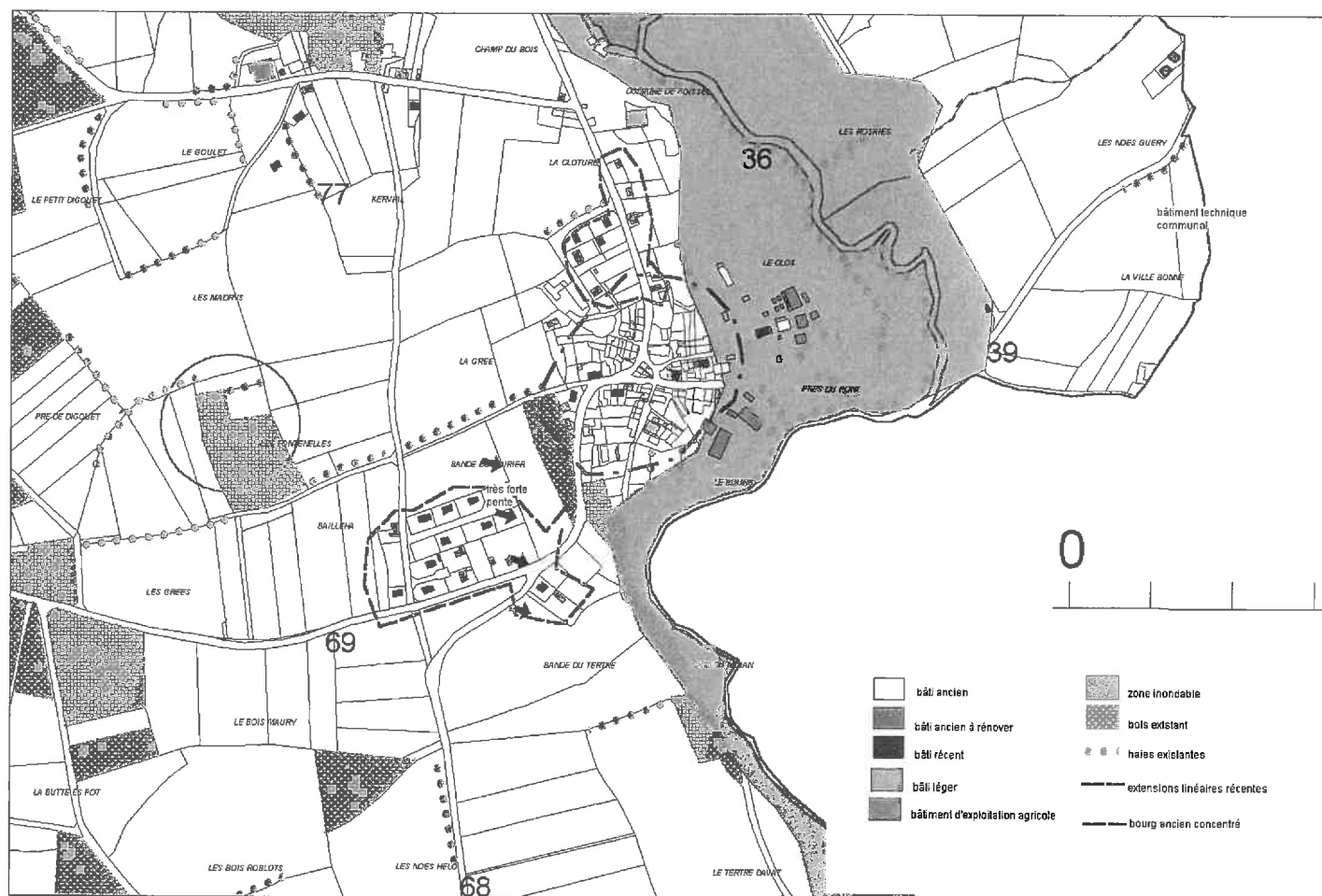
1.2.1- Formes

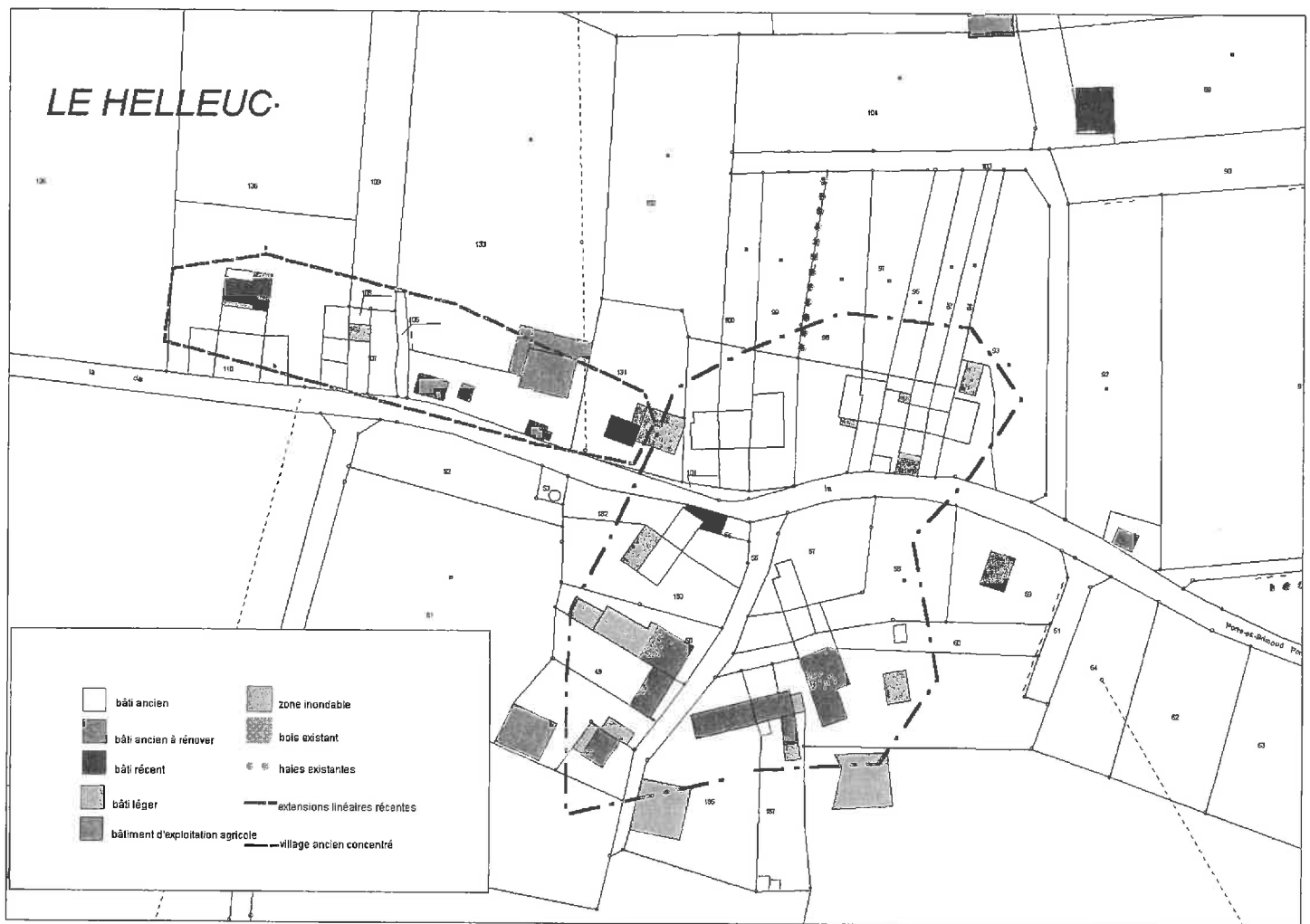
Le bourg de Hellean se trouve au centre-est de la commune. Son développement prend une forme en étoile le long des principales voies de communication vers le sud-ouest et dans une moindre mesure le nord.

Son extension tend à se distendre mais son développement est freiné à l'est par le ruisseau du Ninian et par l'exploitation agricole du Clos, au nord par celle de Boissel et à l'ouest par une topographie trop contraignante.

Les hameaux, typiques du milieu anciennement bocager sont répartis sur toute la commune. Les hameaux sont en général représentés par quelques vieux bâtiments, siège d'une ancienne exploitation agricole. Le hameau est concentré et viennent s'ajouter en périphérie quelques constructions récentes : exemples du Helleuc, la Vallée, la Fontaine.

COMMUNE D'HELLEAN : position du bourg





1.2.2-Types de bâti

Le vieux bourg de Helléan rassemble des constructions d'une hauteur supérieure aux constructions plus récentes. La proportion des habitations comportant un étage est importante. Ainsi les maisons correspondent à des constructions élevées en niveaux R+1+ combles alors que les constructions plus récentes souvent de type R+ combles ont une hauteur d'environ 3 mètres à l'égout et de 8 mètres au faîtage.

Les maisons du vieux bourg qui sont les constructions les plus anciennes sont souvent des constructions en pierre. Le matériau traditionnel est le granit et le schiste. L'utilisation de la pierre confère au vieux bourg une homogénéité et définit ainsi un ensemble architectural. On peut globalement opposer les maisons les plus anciennes en pierre aux autres constructions.



Maisons anciennes du bourg en niveaux R+1+combles



Maisons récentes en niveaux R+combles

1.2.3- Implantation

Les plus vieilles constructions correspondent aux propriétés les plus petites dans le bourg. Dans le bourg les constructions sont assez denses. Les parcelles sont lanierées et les constructions sont implantées le long de la route, parallèlement à elle, le reste du terrain s'étendant en arrière de la maison. Ce sont les façades qui matérialisent les limites du domaine public dans le bourg.



Les constructions plus récentes occupent généralement des parcelles plus conséquentes et s'éloignent de la proximité immédiate de la route pour occuper une place plus centrale sur le terrain. L'urbanisation prend un caractère plus lâche et se diffuse ainsi le long des voies d'accès au bourg ancien.



Par opposition, les extensions récentes n'utilisent pas le granit et n'ont pas de densité. Ces extensions sont encore peu nombreuses et le sens de la réglementation concernant l'agriculture devrait éviter un mitage excessif en extension de hameaux. La seule véritable entité urbaine est constituée par le bourg.

Dans les villages, les maisons qui sont souvent d'anciennes structures de ferme reconverties en habitat résidentiel, sont soit orientées parallèlement à la voie soit perpendiculairement à elle de manière à pouvoir réaliser des extensions du côté opposé à la voie. Les limites de propriété privée sont moins apparentes que celles des maisons du bourg et des constructions récentes notamment en raison de la proximité des constructions les unes avec les autres. On trouve aussi dans les villages un certain nombre de bâtiments à l'abandon et de ruines.



Cour de ferme à La Ville Jagu



Ruine à La Basse Houssaie

1.3. ANALYSE ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE

1.3.1 Données démographiques

a- Evolution de la population

Hellean connaît une baisse de sa population de 1968 et ce jusqu'en 1990. Depuis 1990, Hellean connaît une augmentation. Entre 1990 et 99, la commune gagne 29 habitants soit une augmentation de 10% et 3 nouveaux habitants entre 1999 et 2004. cette reprise démographique est le fruit d'une solde migratoire qui redevient positif et d'un solde naturel qui cesse d'être négatif. Le gain de population est surtout le fait du solde migratoire.

	1968	1975	1982	1990	1999	2004
population	370	322	302	277	306	309

évolution de la population depuis 1968

b- densité

La densité des habitants est relativement faible comparée à celle de l'arrondissement : 39 habitants au km² contre 48 mais bien plus importante comparée à d'autres communes rurales plus proches des 20 hab/km² comme Saint-Congard par exemple.

c- structure

A Helléan, la proportion de personnes âgées est comparable à celle du département : les plus de 75 ans représentent 8,4 % de la population communale (8% pour le département) et la proportion de personnes jeunes est plus importante : les moins de vingt ans représentent 25,8% de la population (24,2% pour le département). Le taux de natalité a fortement augmenté entre 90 et 99 et passe de 10,30 à 15,70 pour mille (de 1968 à 1990, ce dernier ne cessait de décroître).

d- Population active

Près de 43% de la population est active en 1999. Le taux de chômage de la commune est de 6,1% soit moins que le taux de chômage de l'arrondissement (8,2%) et que celui du département (11,3%).

124 personnes actives ont un emploi (soit 43% de la population totale). Parmi ces personnes actives ayant un emploi, la catégorie la mieux représentée est celle des ouvriers (42%). 13% des actifs ayant un emploi sont agriculteurs exploitants.

Une petite minorité de ces actifs travaillent sur la commune : près de 25% d'entre eux. La majorité d'entre eux travaillent dans une autre commune du département (68%). Le revenu moyen des ménages du Pays de Josselin est inférieur de beaucoup à celui du département (25% au dessous).

1.3.2 Activités

a- l'agriculture

L'agriculture est un secteur important de l'économie locale et ce, malgré la forte diminution du nombre d'exploitations. L'agriculture représente 25 emplois sur la commune en 2000, équivalant à 16 emplois à temps plein. Le recensement de 1999 mentionne 124 personnes actives ayant un emploi, et les 25 emplois de l'agriculture en concernent 20%, ce qui n'est pas négligeable.

En 2000, selon le recensement agricole, on dénombre 9 exploitations professionnelles et 4 exploitations non professionnelles. Comme l'ensemble des communes rurales, Helléan connaît une diminution du nombre d'exploitations corrélée avec une augmentation des surfaces de celles-ci : de 1979 à 2000, le nombre d'exploitations agricoles a chuté de 67% tandis que la surface moyenne des exploitations a augmenté de 131%.

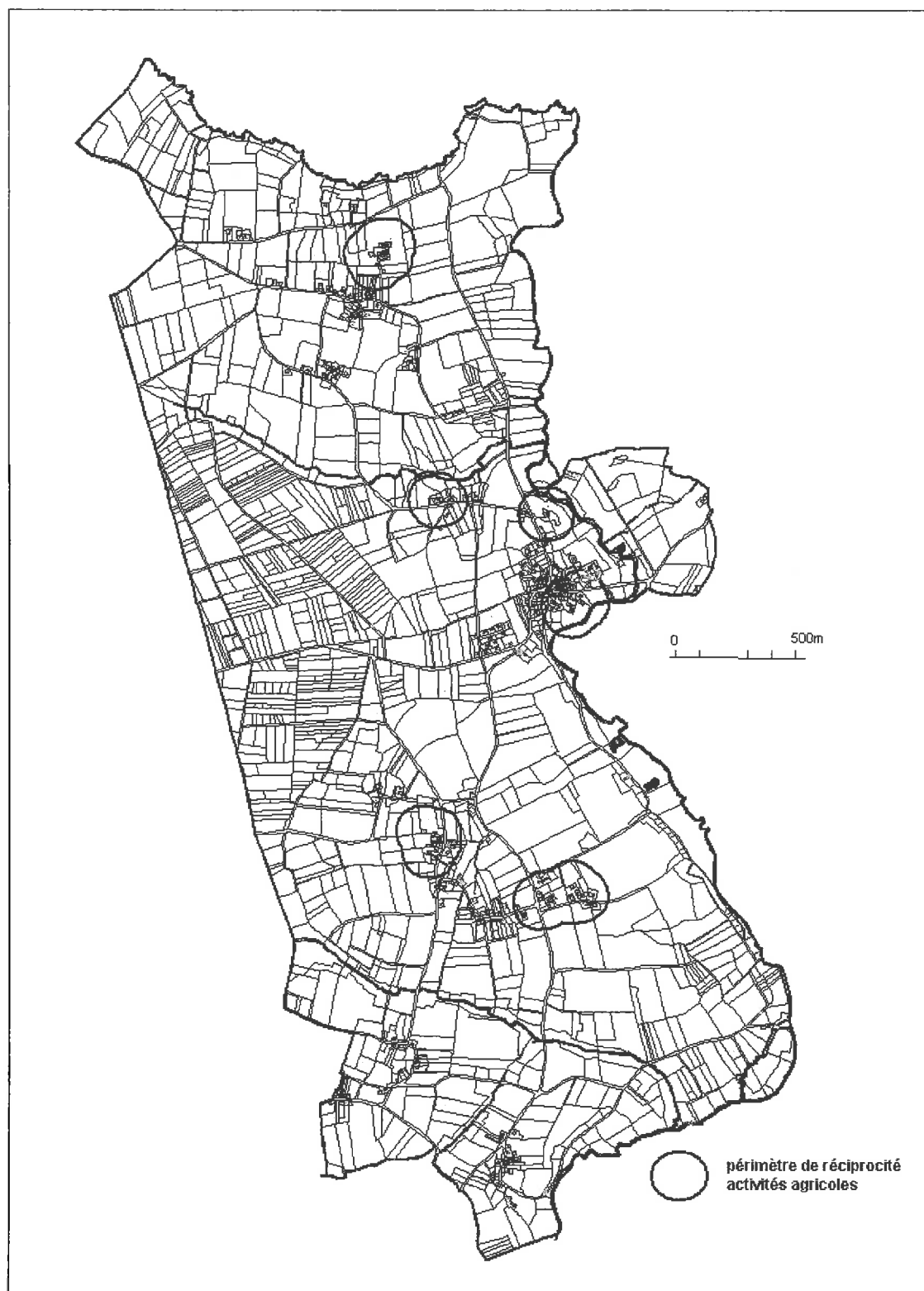
La surface agricole utile communale représente 492 ha – soit 62,5% du territoire communal – dont plus de 89% en terres labourables ; les surfaces toujours en herbe ne représentant que 42 hectares . L'agriculture est essentiellement tournée vers l'élevage bovin, et la production de lait.

Les propositions d'urbanisation dans les villages devront prendre en compte le potentiel d'évolution des exploitations. Les cas les plus sensibles pourront concerner les exploitations proches du bourg où l'enjeu de développement urbain peut se trouver en confrontation avec l'enjeu de préservation de l'activité agricole.

Les périmètres de protection de l'activité agricole sont dépendant de la nature de l'exploitation (élevage ou pas), du type d'élevage et du nombre d'animaux ; ils sont de 50 ou de 100 m.

Toutes les exploitations ne sont pas actuellement soumises à un périmètre de 100 m, mais nous l'avons tout de même porté de manière à permettre une évolution de l'exploitation concernée.

COMMUNE D'HELLEAN : l'Agriculture



b- Les autres secteurs d'activités

On compte quelques commerces sur la commune : un bar, un bar-snack et une boulangerie-alimentation-tabac. Artisans, commerçant et chefs d'entreprises représentent en 1999 6% des actifs ayant un emploi sur la commune avec une diminution de 50% de leur nombre entre 1990 et 1999.



Alimentation-boulangerie-tabac au centre ville

I.3.3 Logements et équipements

a- Types

En 1999, selon l'INSEE, la commune compte 185 logements dont 132 résidences principales soit 71% du parc de logements. Les logements vacants représentent 8% du parc de logements et sont en diminution très importante : entre 90 et 99 le nombre de logements vacants accuse une baisse de 27% dû à la relance de la rénovation. De même entre 1990 et 1999, le nombre de résidences secondaires tend à diminuer (plus de 80%). Les résidences secondaires représentent 20% du total des logements et leur nombre ne cesse d'augmenter. Le nombre de résidences principales augmente de même que celui des résidences secondaires.

La quasi-totalité des résidences principales est constituée de maisons individuelles (97%) et la grande majorité des habitants est propriétaire de son logement (75,8% des résidences).

Il existe quelques locations sur la commune, près de 20,5% du parc de logements ; Il n'existe par contre aucun logement HLM .

De plus, il est intéressant de noter que le parc de logement est relativement ancien : 37,9% des constructions ont été édifiées avant 1949. La proportion de constructions édifiées après 1949 (62,1%) est moins élevée que celle du département (76,3%) et de l'arrondissement (65,3%).

Le canton de Josselin met en place un Programme Local de L'habitat qui vise à diversifier l'offre, produire de nouveaux logements. Ce programme doit réaliser des objectifs : pour Hellean cela se traduit par la nécessité de constituer des réserves foncières, promouvoir l'offre de logements sociaux (20% des logements à venir).

b- Evolution des opérations d'urbanisme

Depuis 2000, 8 constructions neuves ont vu le jour sur la commune, 6 ont été rénovées et 3 maisons ont connu la réalisation d'une extension (permis de construire délivrés).

Si des conclusions ne peuvent être dégagées sur une période aussi courte pour montrer une tendance générale de la construction, en revanche on peut saisir l'importance de la vitalité de l'urbanisme de la commune. Le nombre d'habitations neuves est de l'ordre de près de 2 par année en moyenne sans distinction entre les habitations en zone agricole (résidences des agriculteurs) et les habitations en zone constructible.

b- Equipements

La commune possède une mairie. On trouve aussi sur la commune une école.



Mairie



école

I.3.4 Les perspectives de développement

	Nombre de logements par an (neufs)	Logements à réaliser entre 2006 et 2016	Surface moyenne des lots	Surface à urbaniser
Hypothèse de développement	5	50	800 m ² 1200 m ²	4,8 ha 7,2 ha
Rythme actuel	2	20	800 m ² 1200 m ²	1,9 ha 2,8 ha

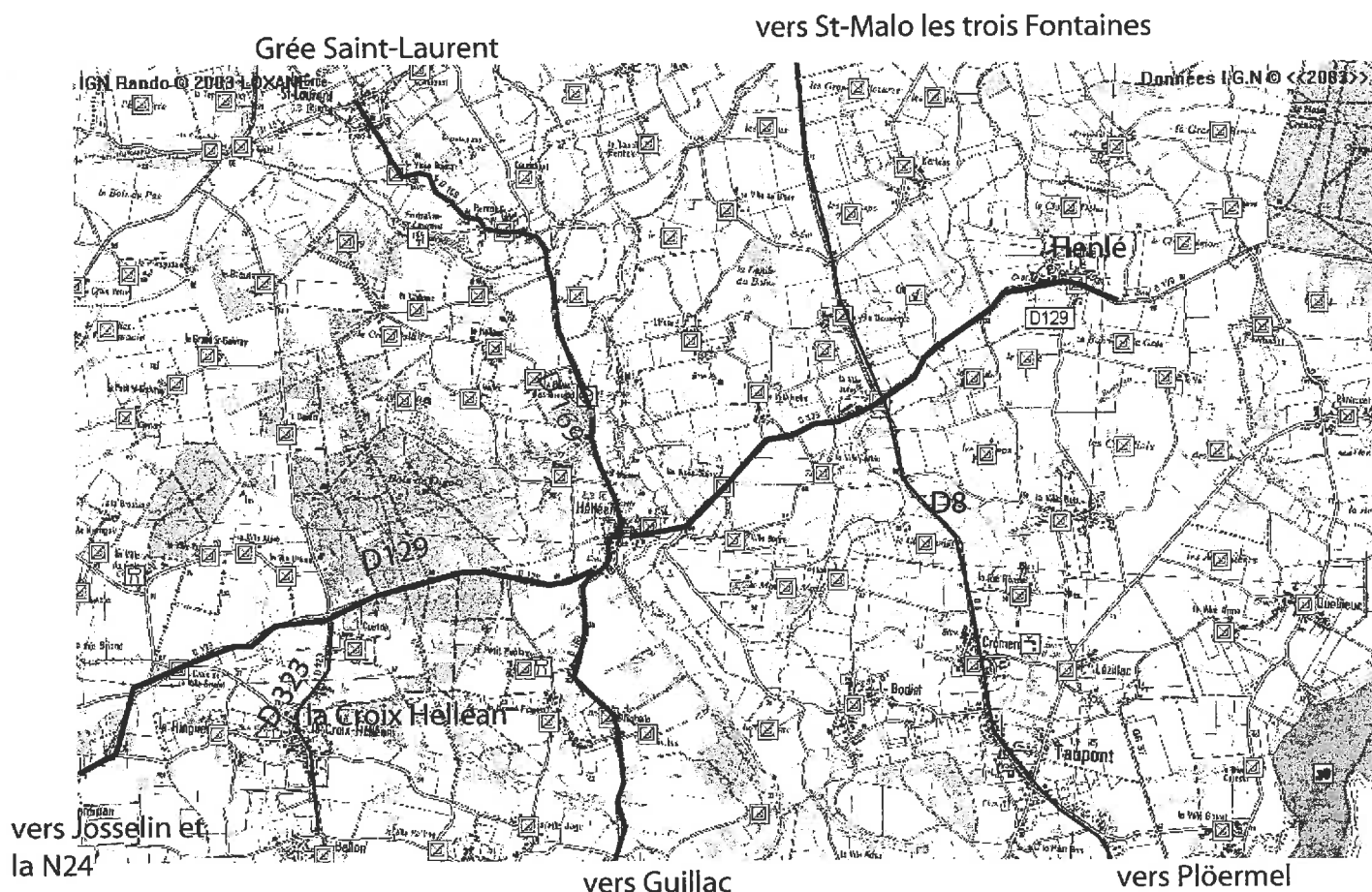
L'hypothèse s'appuie sur un rythme de construction de logements neufs basé sur l'évolution récente (2 par année) corrélé avec la pénurie de terrains disponibles à la vente tel que le permet actuellement le GARNU. Hellean souhaite pouvoir offrir des terrains à bâtir à sa population qui ne cesse de partir pour d'autres communes.

L'estimation des surfaces à urbaniser est basée sur une taille moyenne de lots de l'ordre de 800 m² puis de 1200 m², taille à laquelle il convient d'ajouter les surfaces nécessaires à la viabilisation du site, de l'ordre de 20% de la surface supplémentaires. Dans un délai de dix ans, la surface de terrain à dégager dans l'hypothèse de 5 logements neufs par année approxime les 5 hectares en hypothèse basse, et les 7 hectares en hypothèse haute (des lots de 800 m² étant réservés au bourg et ceux de 1200 m² aux hameaux).

Si la commune reste sur un rythme de construction de 2 logements neufs par année, 2 ha seront nécessaires en hypothèse basse et 3 ha en hypothèse haute.

1.3.5 Equipements d'infrastructure

a- le réseau routier



Deux départementales passent par le bourg de Helleuc : la D129 qui joint Josselin à Henlé vers l'est puis à Loyat en direction de la RD 766 (Plöermel-Mauron) et la D 169 qui joint Guillac au sud à La grée Saint-Laurent au nord-ouest. Deux autres départementales essentielles se trouvent à proximité et desservent donc aussi la commune de façon indirecte : la D8 qui passe à Taupont et la D323 qui joint la N24 à La Croix-Helléan.

Un réseau conséquent de petites routes communales et de chemins d'exploitation permet de joindre les différents hameaux entre eux de sorte qu'il n'est pas nécessaire de passer par le bourg de Helleuc au nord de la commune à Penlan au sud par exemple.

1.4/ LES OBJECTIFS ET LES PROJETS DE DEVELOPPEMENT COMMUNAUX

1.4.1 Identification de secteurs

a- Secteurs propices à l'urbanisation

Les secteurs du bourg sont des zones intéressantes pour l'urbanisation d'abord parce qu'elles répondent aux exigences de la loi SRU et de la loi UH en luttant contre l'éparpillement des constructions et en favorisant la densification du noyau déjà urbanisé. Proches des voies de communication existantes, ces secteurs sont intégrés au bourg grâce à leur proximité du centre. Le bourg équipé des réseaux permet donc une extension de l'urbanisation dans ces secteurs à coût raisonnable. La logique en matière d'urbanisation nouvelle doit favoriser l'implantation dans le bourg et à sa périphérie afin que ces constructions futures puissent se raccorder au réseau d'assainissement collectif.

b- Le problème de la multiplicité des hameaux

Si il est intéressant de préserver le caractère groupé des centres anciens de vie et de protéger leur identité, les hameaux peuvent provoquer l'éparpillement des constructions.

La question peut se poser de situer certains de ces hameaux en zone constructible dans la mesure où il ne s'agit parfois que de quelques habitations fort éloignées du bourg. Les villages abritent parfois des constructions présentant un intérêt du point de vue du patrimoine rural et architectural. Il serait donc dommage de ne pouvoir les restaurer ou les exploiter.

En effet les articles L.124-2 et R.124-3 du Code de l'urbanisme énoncent un certain nombre de principes qui, en dehors des zones urbanisées ou urbanisables,, interdisent toute construction sauf :

l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes
ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'accueil des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles à la réalisation d'opération d'intérêt national

les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées

l'extension mesurée des constructions et installations existantes

les constructions et installations sur délibération motivée du conseil municipal si l'intérêt de la commune le justifie.

La carte communale ne permet pas de prendre en compte des particularités et des exceptions puisqu'elle oppose des zones constructibles à des zones non constructibles. Si les clauses énoncées ci-dessus peuvent paraître restrictives, néanmoins elles laissent la possibilité d'entretenir les bâtiments existants. En effet, un changement de destination peut être considéré comme une adaptation si les travaux qui l'accompagnent n'ont pas pour effet de modifier l'aspect général du bâtiment. Le but recherché étant bien souvent la préservation des constructions anciennes pour éviter qu'elles ne tombent en ruines, la loi permet donc de transformer des bâtiments en gîtes ruraux par exemple.

Dans le Morbihan, l'extension mesurée s'exprime en terme d'emprise et a été fixée à 30% et 30m² supplémentaires au maximum. L'extension doit aussi être intégrée au bâtiment existant. Les annexes indépendantes sont autorisées dans la limite d'un éloignement maximum de la construction principale de 30 mètres.

Néanmoins, il est important de rappeler que les exceptions à la règle, citées ci-dessus, ne peuvent pas être interprétées de façon extensive : l'affectation dominante doit rester celle de l'activité agricole car les zones non constructibles ne peuvent devenir des réserves foncières.

Il ne s'agit donc pas de classer l'ensemble de ces villages en zone inconstructible mais de réfléchir au cas par cas à chacun de ces villages sur des critères qui pourraient être :

- l'importance du village (nombre d'habitations occupées),
- sa localisation et sa desserte et donc son attractivité potentielle,
- l'intérêt architectural des bâtiments,
- la proximité d'exploitations agricoles (limite de 100 mètres entre le hameau et l'exploitation),
- le coût des réseaux et services que de nouvelles constructions induiraient.
- L'aptitude des sols à l'assainissement individuel.

La carte communale qui cherche à programmer et planifier de nouvelles hypothèses de développement de l'urbanisation du territoire communal doit notamment prendre en compte le principe de cohérence entre développement et caractéristiques des réseaux. Avec la loi sur l'eau de janvier 1992, la préservation de la qualité de l'eau et sa gestion sont aujourd'hui des préoccupations majeures.

L'aptitude des sols à l'assainissement individuel sera donc déterminante dans l'étude de l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs, de même que leur localisation par rapport aux zones inondables.

I.4.2 Les attentes communales

- Permettre un développement maîtrisé de l'urbanisation autour du bourg
- Identifier quelques villages susceptibles de se développer harmonieusement sans miter tout le territoire ni perturber l'harmonie architecturale de ces villages.
- Préserver son patrimoine naturel

I.4.3 Le Diagnostic détaillé par lieu-dit

Nous proposons une position de principe par laquelle aucun zonage U ne sera proposé si un village peut être considéré comme un lieu d'habitat isolé (moins de 5 habitations potentielles), et bien sûr, s'il est entièrement inclus à un périmètre de protection de l'activité agricole.

Concernant l'aptitude des sols à l'assainissement autonome, elle sera prise en compte au niveau des propositions, mais une aptitude faible induisant des contraintes techniques très fortes ne sera pas rédhibitoire a priori, et le village sera examiné. Une inaptitude nous conduira à écarter le village de toute proposition d'urbanisation supplémentaire.

- Le Bourg

Le bourg d'Helléan présente des caractéristiques marquées, constituant des atouts pour certaines, des contraintes pour d'autres.

Au rang des atouts, nous avons un bourg ancien bien regroupé, présentant de beaux alignements bâtis, installé au creux de la vallée du Ninian qui lui confère un écrin de belle qualité paysagère.

Au rang des contraintes, l'inondabilité du secteur est, la limite communale en limite sud du bourg et une exploitation agricole au nord empêchent le développement urbain dans ces directions, tandis qu'une très forte pente en limite ouest du bourg ancien crée une rupture fonctionnelle entre le bourg et le lotissement récent.

L'enjeu va consister à permettre un développement sur un espace favorisant la création d'un lien entre le lotissement existant, les quartiers futurs et le bourg traditionnel. Un chemin planté de chênes permet actuellement d'aller à pied du lotissement au bourg.....à condition qu'il fasse jour et sec ! Ce cheminement devra être conservé et permettre un meilleur confort aux piétons, mais sa pente est trop importante pour envisager le passage de véhicules.



DEUXIEME PARTIE : LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

I/ LES PRINCIPES GENERAUX DE LA CARTE COMMUNALE

I.1 LES ORIENTATIONS GENERALES

- L'ensemble du territoire de la commune de HELLEAN est concerné par les règles générales d'urbanisme instituées par l'article L. 111-1, aussi appelé « Règlement National d'Urbanisme ». Dans les secteurs constructibles délimités par la carte communale, les permis de construire sont soumis aux dispositions des articles R 111-1 à 26.
- Les cartes communales, selon l'article L. 124-2 du code de l'Urbanisme doivent respecter les principes énoncés aux articles L.110 et L. 121-1.
- La carte communale est élaborée dans le respect des grands principes régissant l'aménagement du territoire. La carte communale répond donc aux prescriptions de l'article L110 du code de l'Urbanisme qui détermine les objectifs de la collectivité.
« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.»
- L'article L. 121-1 précise ces grands objectifs pour définir ceux d'une carte communale selon 3 orientations : le principe d'équilibre, le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, ainsi que le principe de gestion économe de l'espace et de respect de l'environnement.

III/ LES DISPOSITIONS DU ZONAGE

II.1 LES DIFFERENTS ZONAGES DE LA CARTE COMMUNALE

- Le secteur naturel

Le secteur naturel est celui où les constructions ne sont pas autorisées (article L. 124-2) à l'exception «-de l'adaptation d'un bâtiment existant,

-du changement de destination d'un bâtiment agricole en raison de son intérêt architectural ou patrimonial dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole,

-de la réfection d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques, -de la reconstruction à l'identique après sinistre, à condition que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

-ou de l'extension des constructions existantes »; L'extension doit être mesurée pour les constructions existantes non directement liées aux activités de la zone (de l'ordre de 30% par rapport à l'emprise au sol des bâtiments et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol. L'extension peut ne pas être accolée au bâtiment existant à condition que l'éloignement de celui-ci ne soit pas supérieur à 30 mètres.

Les nouvelles constructions dans ce secteur sont possibles à condition qu'elles soient nécessaires à « des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles ». La zone naturelle concerne tout ce qui n'est pas classé constructible par la carte communale. Il s'agit de tous les espaces non bâtis ainsi que des hameaux qui comptent des bâtiments d'exploitations agricoles induisant un périmètre contraignant sur les nouvelles constructions, ou encore des hameaux très excentrés ou dont la qualité architecturale et paysagère justifie que l'on les laisse à l'écart de toute nouvelle urbanisation.

- Les éléments de paysage identifiés

La carte communale identifie graphiquement certains éléments de paysage à préserver comme les principales lignes bocagères et les bois qui structurent le paysage et permettent l'intégration du bâti dans l'environnement.

La commune de HELLEAN possède des zones inondables sur le cours du Ninian, et fait l'objet à ce titre, d'une étude du Conseil Général, en vue de l'intégrer au Schéma départemental des aménagements collectifs de défense contre les inondations . Nous avons exclu de nos zonages tous périmètres concernés par un risque, même faible.

- Les éléments concernant la qualité de l'eau

La commune de HELLEAN est située en totalité dans le périmètre du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Vilaine.

Dans ce cadre, les zones inondables (correspondant sensiblement aux zones humides) sont répertoriées, cartographiées, et contribuent à l'inventaire global du territoire. De plus, les abords des cours d'eau sont classés en zone naturelle de protection sur une marge minimale de 35m de part et d'autre du cours d'eau. L'inventaire des zones humides a été réalisé par l'association du Grand bassin de l'Oust et a été reporté sur les plans de zonage et pris en compte lors de la délimitation de zones constructibles.

- Les servitudes d'utilité publique

- Servitude AC1 : Protection des Monuments Historiques :

Cette servitude concerne 1 monument :

- La Croix de chemin située à Penlan, en granit , inscrite MH 29/03/1935

Helléan est également concernée par le périmètre de protection M.H. de la Chapelle de St Maudé située à la Croix Helléan.

- Servitude AC2 : Protection des Monuments naturels et Sites :

Non concernée.

- Servitude I4 : Réseau de transport d'électricité :

HELLEAN est concernée par la ligne 2 x 63 kV BEZON-JOSSELIN 1 et 2

- Servitude PT2 : transmissions radio-électriques :

Non concernée.

- Servitude T7 à l'extérieur des zones de dégagement

Non concernée.

- Servitude PM 1 : risques naturels

Non concernée actuellement par une servitude, HELLEAN est répertoriée dans le Dossier Départemental de Risques Majeurs concernant le risque inondations comme commune à risque présumé. Il est possible que la commune soit prochainement reconnue comme commune à risque ; les zones identifiées comme inondables sont exclues de toute possibilité d'urbanisation nouvelle.

- Les marges de recul par rapport aux voies de circulation

Dans le cadre de la Loi Barnier, et de la politique départementale, les routes départementales sont soumises à des marges de recul variables en fonction du trafic et de la qualification des zones qu'elles traversent. A HELLEAN, les RD 169 ET 129 sont concernées par les marges suivantes :

- Zones constructibles en agglomération : fonction du contexte local
 - Zones constructibles hors agglomération : 20m par rapport à l'axe de la chaussée
 - Zones naturelles : 35m par rapport à l'axe de la chaussée

- Mines et carrières – Installations classées

Non concernée.

- Les sites archéologiques

Non concernée.

- Les mesures de protection de l'environnement

Non concernée.

- Dépôt d'ordures ménagères

Non concernée.

- Le secteur constructible

Conformément à l'article R 124-3 du code de l'Urbanisme, le secteur U du document graphique correspond aux espaces où les constructions sont autorisées. Le secteur U couvre le bourg et certains hameaux. L'étude de zonage concernant l'assainissement devra être adaptée aux nouveaux périmètres urbanisables définis, en particulier pour le bourg, avant d'engager des travaux d'assainissement collectif. Les hameaux délimités par la carte communale comme constructibles présentent un système d'assainissement individuel.

Sur les documents graphiques, un seul zonage apparaît correspondant au zonage U ; on peut cependant trouver - lorsqu'une affectation spécifique de certains espaces doit être donnée – l'expression de cette vocation particulière sous forme de commentaire sur la cartographie :

- Equipements publics
- Activités économiques

II.2 LES PERIMETRES DE ZONAGES URBANISABLES DE LA CARTE COMMUNALE

2.2.1 Le Bourg

Les contraintes topographiques, d'inondabilité, de limite communale et enfin, d'activités agricoles empêchent tout développement du bourg au sud, à l'est et au nord.

Heureusement, un développement vers l'ouest peut être envisagé sur des emprises relativement importantes.

Afin de se donner le moyens de maîtriser l'utilisation de son espace, ainsi que l'organisation des liens avec le bourg ancien, la commune d'HELLEAN a mis en place une Zone d'Aménagement Différé dont le périmètre figure au plan de zonage.

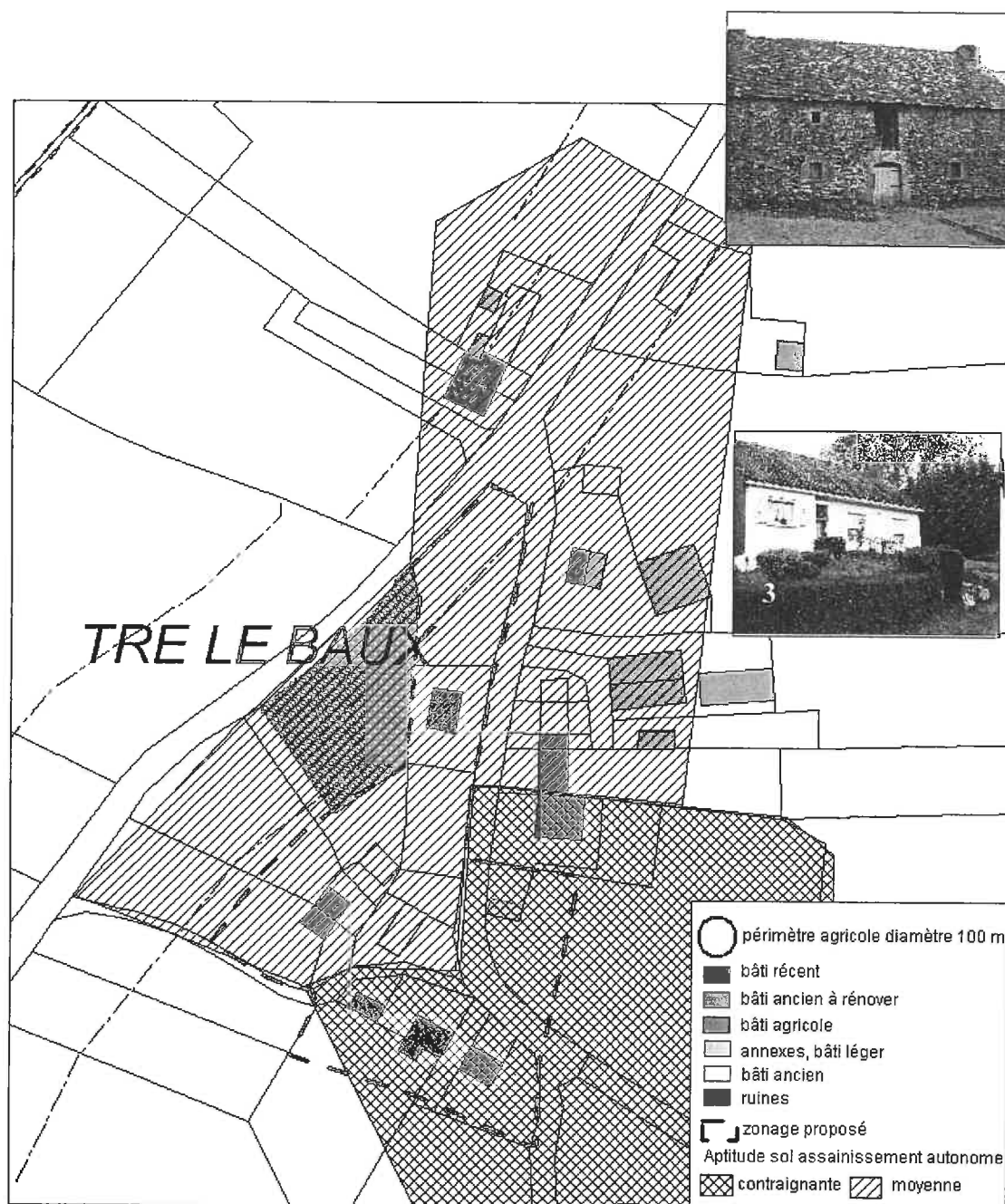
PROPOSITIONS DE ZONAGE : le Bourg



2.2.2. Les Hameaux

Les pages suivantes présentent les villages pour lesquels il a semblé possible de proposer un zonage urbanisable, le plus souvent dans un objectif de densification de l'existant.

LA BASSE HOUSSAIE

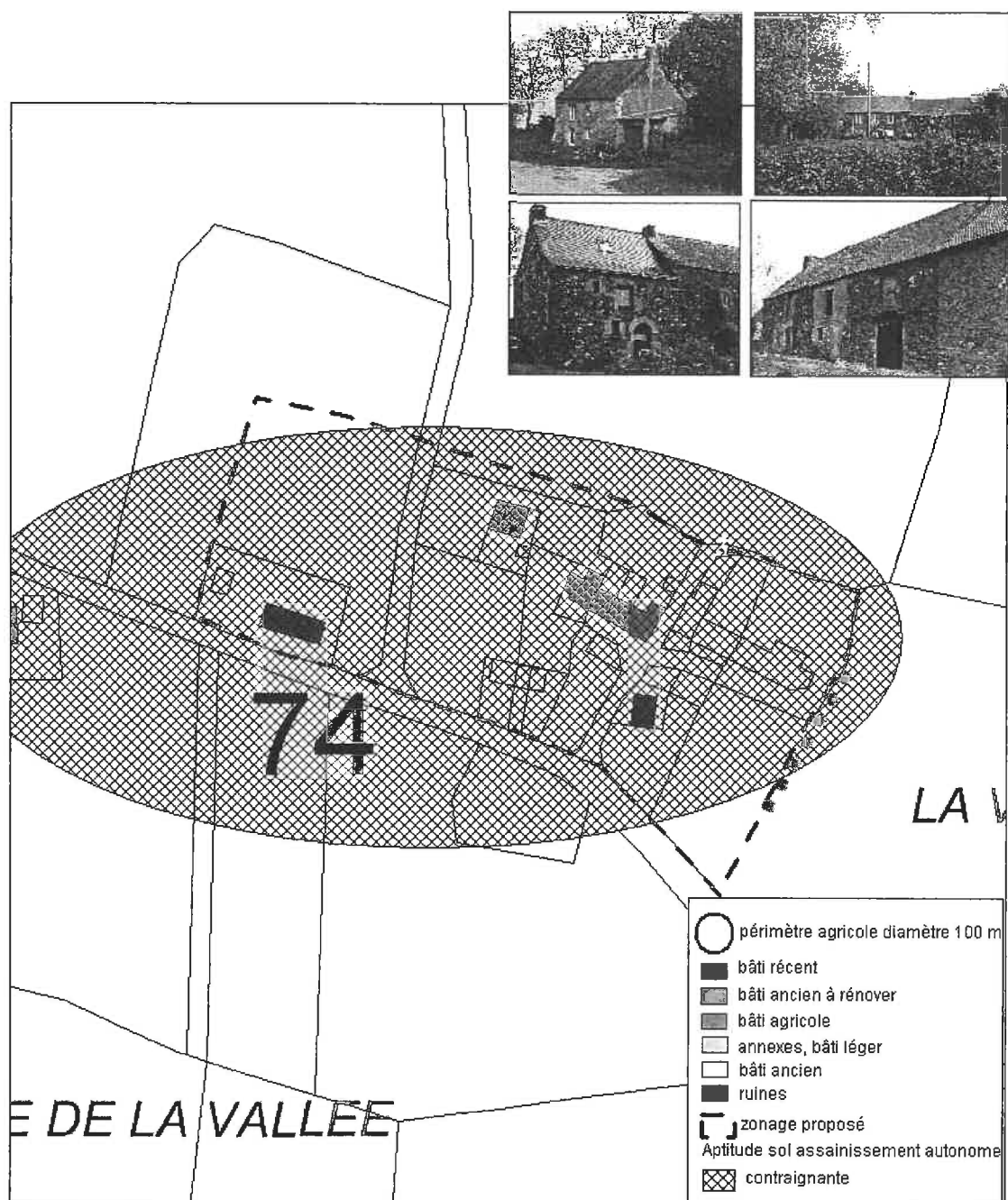


Village assez important, composé pour l'essentiel de bâti ancien, dont une part importante à rénover, voire en ruines.

Une route départementale longe l'ouest du village.

Nous proposons de permettre une densification du village sur sa partie ouest et sud, sans autoriser les sorties sur départementales, en incluant les petits bâtiments anciens de manière à favoriser leur rénovation par des possibilités d'extension supérieures à 30m². Attention tout de même aux solutions d'assainissement autonome jugées contraignantes.

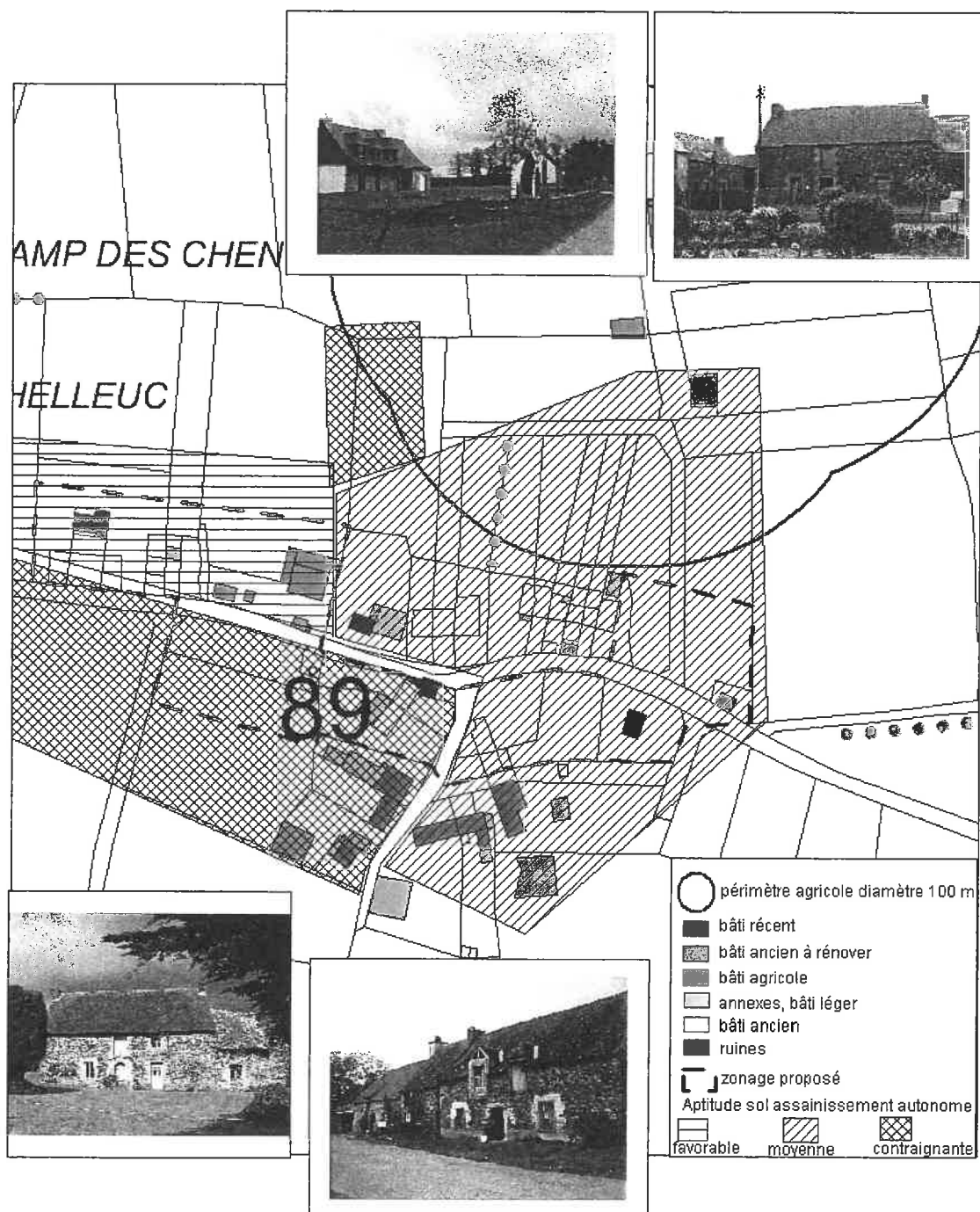
LA VALLEE



Deux lignes bâties fortes sont à l'origine du hameau, qui s'est ensuite un peu dilué avec l'apport de maisons neuves dispersées. L'environnement paysager est de belle qualité et tout le bâti est intégré grâce à une forte présence arborée.

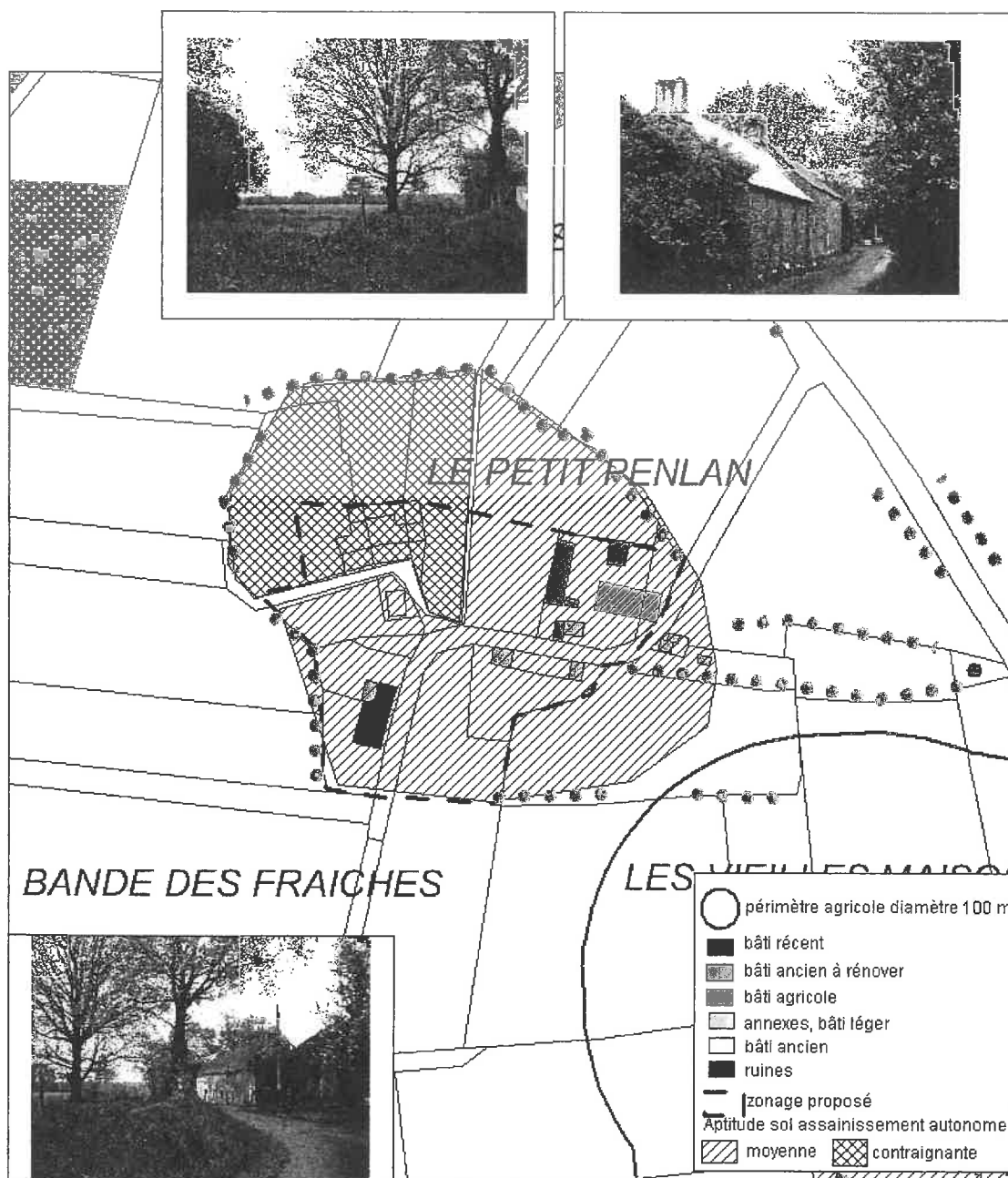
Nous proposons de permettre une densification dans les vastes espaces intérieurs, sous réserve de solutions d'assainissement adaptées.

LE HELLEUC



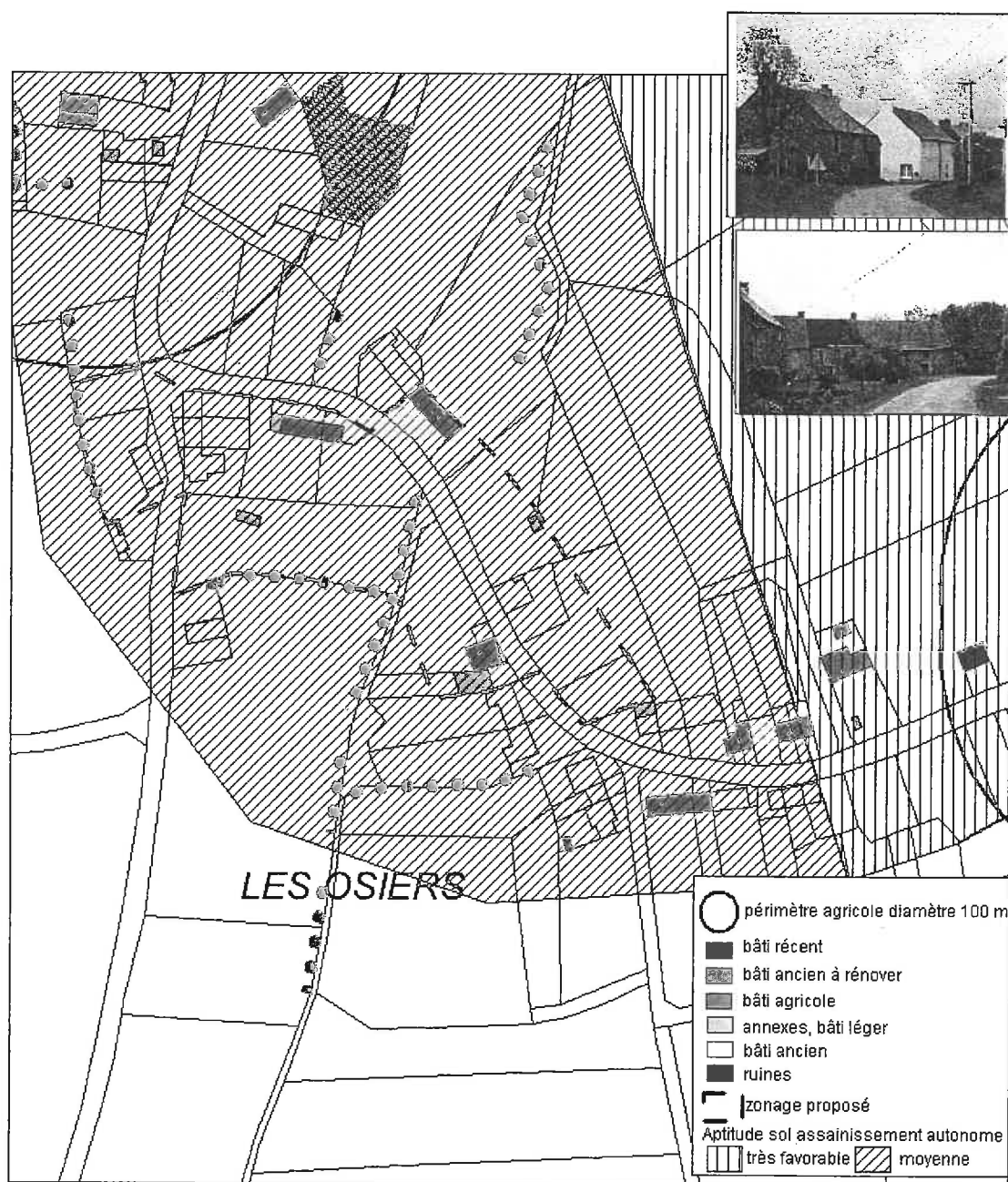
Beau village bien regroupé dans sa partie centrale ancienne. L'activité agricole n'étant plus présente qu'aux Crézeaux situés au nord, nous proposons de permettre une requalification et une densification de l'ouest, ainsi qu'une légère densification de l'est.

LE PETIT PENLAN



Une belle ceinture bocagère autour de ce hameau très aéré permet une excellente intégration du bâti. Nous en proposons une possibilité de densification.

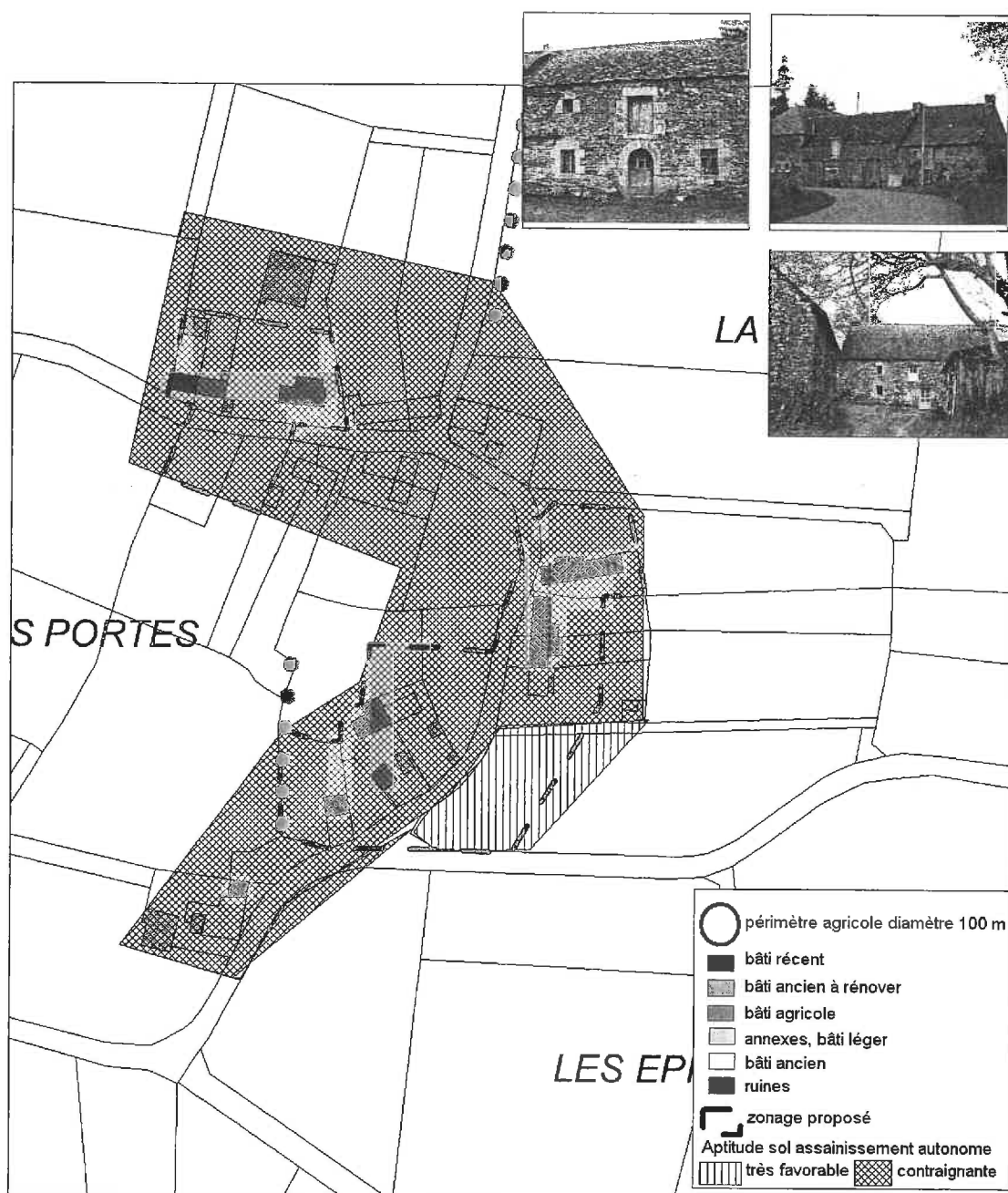
LE GRAND PENLAN



Le village, relativement important, est constitué de deux ensembles bâtis anciens séparés par un vide qui interroge.

Nous proposons de permettre le comblement de ce vide.

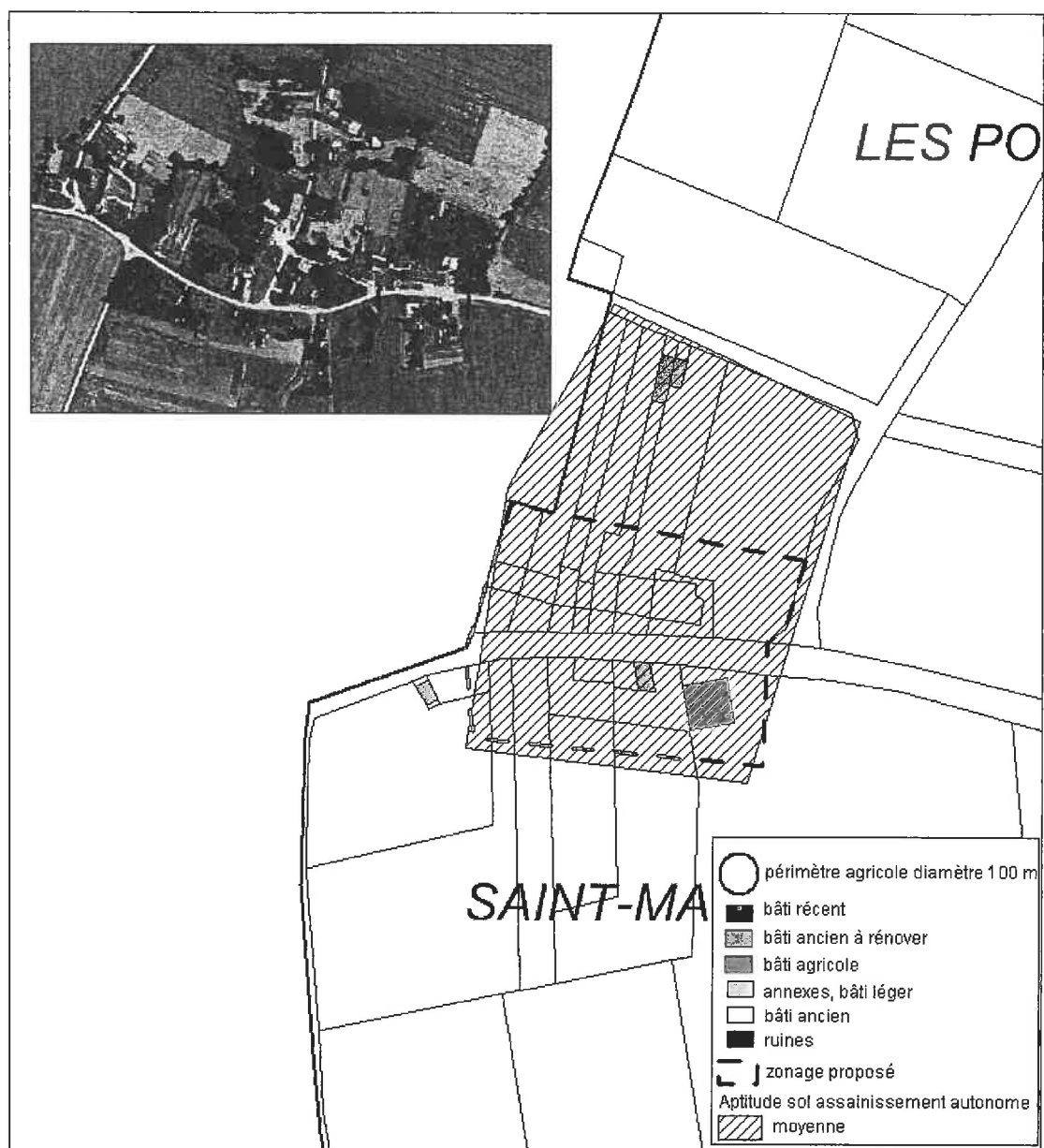
LA VILLE JAGU



La partie sud et nord du village offre quelques opportunités de densification, ainsi qu'un fort potentiel de rénovation, tandis que la partie centrale n'appelle pas de constructions supplémentaires et que les bâtiments anciens y sont presque tous rénovés.

Nous proposons un zonage constructible sur la partie sud et un autre sur la partie nord, en excluant la partie centrale qui a su conserver une ambiance architecturale ancienne unitaire .

SAINT MAUDE



Saint-Maudé est un vrai village avec sa chapelle et un commerce, qui se trouve implanté sur les communes d'Helléan et de la Croix-Helléan. Nous proposons un zonage urbanisable sur la partie bâtie de Helléan, de manière à permettre des agrandissements significatifs des toutes petites maisons qui constituent la longère, ainsi que deux maisons supplémentaires.

III/ LIMITATION DE L'EXTENSION DE L'URBANISATION

III.1 EVOLUTION DES SURFACES

Le périmètre constructible défini par la nouvelle carte communale est de 20,9 hectares .

EVOLUTION DES SURFACES CLASSEES U (constructible)

	Surface totale classée U en ha	Surface U du bourg en ha	Nombre de villages classés U	Surface totale des villages classés U ha
GARNU	20,9	11,2	9	9,7
Carte communale	21,7	12,3	6	9,4

REPARTITION DES SURFACES CONSTRUCTIBLES DEFINIES PAR LA CARTE COMMUNALE

A la lumière de ces tableaux, on constate que la surface constructible totale du bourg et des villages est sensiblement équivalente mais que le nombre de villages concernés a diminué, dont quelques uns étaient situés dans des périmètres de réciprocity agricole.

Ainsi, la tendance générale de la carte communale se traduit par une faible diminution des surfaces constructibles proposées dans les villages tout en créant un potentiel de développement important :

- la suppression du zonage d'activités à l'est du bourg, situé en zone inondable
- l'augmentation des possibilités d'accueil sur le bourg par l'ouverture d'une surface importante sur laquelle un périmètre de ZAD est créé.

Pour rappel, l'estimation des surfaces à urbaniser dans un délai de dix ans est de 7,2 ha sur l'hypothèse d'un rythme de 5 logements par an sur une surface moyenne de 1 200 m². Les terrains proposés comportent des parcelles non construites qui représentent environ 8 ha dont 4,5 sur le bourg.

III.2 EXTENSION EN CONTINUITE DES PARCELLES BATIES

Les secteurs ouverts à l'urbanisation sont tous localisés au sein de hameaux existants, permettant de créer une continuité dans le bâti présent.

Les seuls secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation concernent :

- une ouverture de zonage au Petit Penlan et au Grand Penlan
- Le bourg dans sa partie nord-ouest

III.3 LIMITATION DE L'URBANISATION DE CERTAINS SECTEURS

Le zonage classe en secteur naturel l'ensemble des hameaux dès lors qu'ils s'apparentent à de l'habitat isolé ou qu'ils présentent de fortes contraintes liées à l'agriculture.

III.4 INCIDENCE PAR RAPPORT A L'ACTIVITE AGRICOLE

Un secteur principal est concerné par un zonage U sur des terres précédemment agricoles :

- les situées au nord-ouest du bourg (parcelles 89, 323 et 324) , et représentant environ 4,5 ha.

Ces parcelles sont exploitées par un agriculteur dont l'importance de l'exploitation permet la suppression de ces parcelles sans mettre son activité en danger. De plus, la commune est propriétaire de terrains à la sortie ouest du bourg, qui pourraient potentiellement constituer une base d'échange.

Dans les hameaux, la carte communale tend plutôt à concentrer la constructibilité dans le cœur bâti pour combler les espaces non bâti ou permet des extensions limitées à la marge des hameaux. Elle réduit le nombre de hameaux concernés ;

III.5 INCIDENCE PAR RAPPORT A L'ENVIRONNEMENT

La carte communale respecte les objectifs du SDAGE Loire-Bretagne : elle préserve de toute urbanisation les zones basses humides ainsi que les zones inondables des vallées du Ninian. Par ailleurs, une marge de 35 m de part et d'autre des cours d'eau communaux est portée au document de zonage en secteur naturel à préserver de manière à réduire le risque de pollutions..

La commune de HELLEAN est en outre concernée par le SAGE Vilaine. L'enjeu principal du SAGE Vilaine est la restauration et la protection de la ressource en eau potable avec lutte contre les pollutions diffuses d'origine agricoles et non agricoles, protection de la ressource (périmètres de protection des lieux de captages), mise en conformité des documents d'urbanisme avec les études de zonage d'assainissement, prévision des crues (mise en conformité des documents d'urbanisme avec les PPR), et préservation des zones humides.

HELLEAN est répertoriée comme commune présentant des zones potentiellement inondables dans le schéma départemental de prévention des inondations.

La carte communale servira de base à une étude complémentaire de zonage d'assainissement sur le bourg, compte-tenu des nouveaux périmètres proposés : la commune décidera alors d'installer ou non un réseau collectif d'assainissement.

III.6 COMPATIBILITE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS

Le porter à connaissance signale que le territoire communal ne fait partie d'aucun Schéma de Cohérence Territorial, et n'est concerné par aucun plan de déplacements urbains ni programme local de l'habitat avec lesquels la carte communale devrait être en conformité.

