

Département du Morbihan

Commune de

La Vraie-Croix

Plan Local d'Urbanisme

Révision n°1

**Pièce n°2 : Projet
d'Aménagement et de
Développement Durable
Modification n°1**

DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération du 06/09/07

Le Maire,

P.O.S. / P.L.U.	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Élaboration du POS	Le 10.01.1984		Le 14.12.1989
Révision n°1 / Elaboration du PLU	Le 07.06.2001	Le 01.04.2004	Le 03.03.2005
Modification n°1 / PLU	Le 01.03.2007	Le 25.05.2007	Le 06.09.2007
Modification n°2 / PLU			Le 06.05.2009
Modification n°3 / PLU			Le 06.02.2017
Mise en compatibilité n°1 / PLU	Le 01.07.2024		Le 06.10.2025

U211 – Mars 2005

PAYSAGES DE L'OUEST

33 Bd Einstein

44300 NANTES

tél. : 02 40 76 56 56

fax : 02 40 76 01 23

 **paysages.de.louest@wanadoo.fr**

Sommaire

Rappel du diagnostic et orientations de développement	3
I. Orienter le développement démographique et urbain.....	4
A. Un objectif de 1 700 habitants en 2015.....	4
B. Affirmer le rôle du bourg.....	4
C. Restreindre les possibilités de construction en milieu agricole	5
D. Améliorer les circulations	5
E. Prévoir les futurs besoins en équipements d'intérêt collectif.....	6
F. Favoriser un équilibre social de la commune	6
II. Soutenir le maintien et l'accueil d'activités.....	7
A. Assurer les possibilités de développement de l'agriculture.....	7
B. Soutenir les commerces, les services et activités de proximité	7
C. Favoriser l'accueil d'entreprises.....	7
III. Préserver la qualité des milieux et des paysages.....	8
A. Préserver et valoriser les espaces naturels	8
B. Préserver et valoriser les éléments remarquables du patrimoine	8

Rappel du diagnostic et orientations de développement

Les **atouts de développement** de la commune :

- Située à proximité de l'agglomération vannetaise, la commune de La Vraie-Croix a bénéficié d'une forte croissance démographique au cours des années 1970 et 1980. Cette croissance s'est ralentie au cours des années 1990 (croissance quasi nulle entre 1990 et 1999) mais la commune continue à attirer de nouveaux habitants, comme le montrent le nombre de permis de construire accordés au cours des dernières années.
- Avec le projet de mise à 2x2 voies de la RD 775, la commune bénéficiera d'une desserte routière optimale, notamment vers Vannes et vers Redon.
- Elle bénéficie d'un site de qualité grâce à un paysage de bocage vallonné et des bâtiments de bonne qualité architecturale.
Cet atout de la commune mérite d'être préservé pour que La Vraie-Croix conserve son identité et maintienne son caractère attractif.

Des **contraintes** liées à :

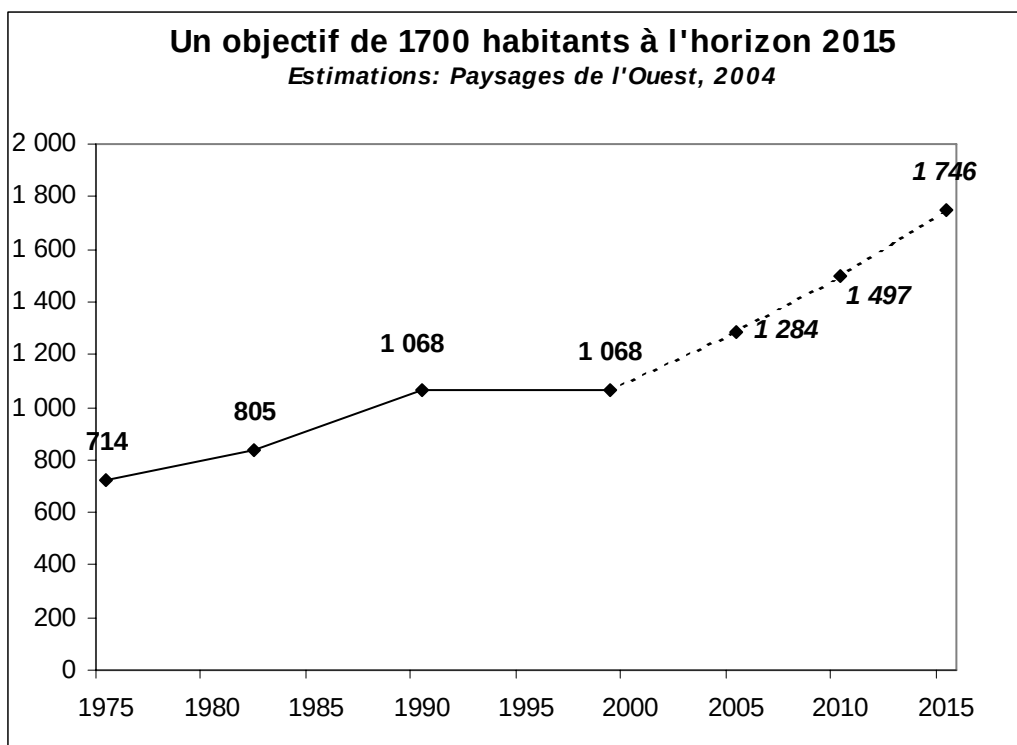
- *Des projets d'intérêt général.*
La mise à 2x2 voies de la RD 775 est actuellement à l'étude. Un fuseau d'étude de 500 m de large a été défini.
D'autre part, le projet de relèvement de vitesse sur la ligne ferroviaire Rennes – Quimper, prévu à l'horizon 2006 par le contrat de plan État-région, impose d'aménager les franchissements de voie, notamment de supprimer des passages à niveau.
- *Des monuments historiques classés.*
La fontaine du Saint, la chapelle de la Vraie Croix et le site gallo-romain du Nal sont inscrits à l'inventaire des monuments historiques. Les constructions prévues dans un rayon de 500 mètres sont soumises à avis de l'architecte des Bâtiments de France.
- *La protection de la ressource en eau*
La commune de La Vraie-Croix est concernée par le SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau) Loire-Bretagne. Le respect de ce schéma implique une protection des zones naturelles sur une largeur d'au moins 10 m de part et d'autre des cours d'eau.
- *L'existence d'établissements agricoles classés*
L'article L. 111-3 du Code rural a introduit le principe de réciprocité pour l'implantation de tiers à proximité des bâtiments agricoles : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes [...] »

Face à ces enjeux, la politique de la commune s'oriente autour des axes suivants :

- **Orienter le développement démographique et urbain**
- **Soutenir le maintien et l'accueil d'activités**
- **Préserver la qualité des milieux et paysages.**

I. Orienter le développement démographique et urbain

A. Un objectif de 1 700 habitants en 2015



La commune s'est fixé un objectif démographique de 1 700 habitants à l'horizon 2015. Cela correspond à la reprise du rythme de croissance observé entre 1982 et 1990 (+3,12% par an), après une stagnation au cours de la période 1990-99. La commune souhaite en effet profiter du dynamisme de l'aire urbaine de Vannes pour que son développement connaisse un second souffle. Ce développement devra se réaliser de façon à ne pas perturber trop brutalement le cadre de vie des habitants actuels ni rendre difficile l'intégration des nouveaux habitants. Il s'agit ainsi de favoriser la fréquentation des équipements de service actuels qui ont récemment fait l'objet d'investissements importants.

Ce rythme de croissance implique la réalisation d'une vingtaine de nouveaux logements par an, soit un rythme de construction neuve sensiblement supérieur à l'actuel (11 logements par an sur la période 1999-2001). Cette production de logements nouveaux représente un total de 340 logements à implanter en 15 ans, soit globalement une consommation de 30 hectares de terrain sur la période.

B. Affirmer le rôle du bourg

Au cours des décennies passées, les opérations de construction groupée de logement se sont en général réalisées à proximité du bourg. Elles ont cependant été menées au gré de la disponibilité de terrains urbanisables sans traduire un véritable projet urbain.

Il appartient aujourd'hui de tirer profit de terrains libres situés en plein cœur du bourg (ancien terrain de football...) pour développer des opérations de logement. En implantant de nouveaux quartiers d'habitation à proximité du centre-bourg, l'objectif recherché est de redynamiser tout un secteur par l'intégration d'une population nouvelle dans la vie locale.

Les secteurs privilégiés d'extension urbaine sont très majoritairement localisés en continuité avec le bourg ; le souci principal étant de favoriser les interrelations entre les divers secteurs pavillonnaires créés au cours des dernières décennies. Quelques possibilités d'urbanisation

sont également prévues autour du nouveau stade, en continuité avec les quartiers d'habitation récents créés à Sulniac.

C. Restreindre les possibilités de construction en milieu agricole

Le POS approuvé en 1989 comptait 16 petits secteurs constructibles délimités autour de hameaux disséminés dans la campagne.

Sur la base de l'étude agricole réalisée par la Chambre d'Agriculture en 2001, la commune souhaite privilégier l'activité agricole en dehors du bourg. Le maintien de ces nombreux secteurs constructibles entre en contradiction avec un développement de l'activité agricole.

La commune a donc fait le choix de maintenir quelques possibilités de construction neuve dans six villages éloignés des bâtiments d'exploitation agricole. Ces secteurs de capacité d'accueil limitée ne conduisent pas à la création de nouveaux droits à construire par rapport au POS de 1989.

D. Améliorer les circulations

Le développement de nouveaux quartiers d'habitation et la suppression programmée du passage à niveau du bourg imposent de repenser le système des circulations à La Vraie-Croix. Ce réaménagement est d'autant plus nécessaire que les déplacements automobiles dans les rues étroites du centre-bourg posent déjà problème.

1. Une solution de substitution au PN 418

En ce qui concerne le nouveau franchissement de la voie ferrée par la rue de la Gare, les premiers relevés de terrain effectués par RFF permettent d'envisager la création d'un pont-rail à une trentaine de mètres à l'ouest du PN 418.

Le nouveau tracé de la rue de la Gare nécessitera le réaménagement de carrefours qui devront permettre d'assurer à la fois les circulations de transit et la desserte de nouveaux quartiers d'habitation.

Des voies seront créées en parallèle à la voie ferrée pour continuer à assurer la desserte des parcelles agricoles après la suppression des autres passages à niveau.

2. Des voies nouvelles pour contourner le centre

Dans le cadre des opérations d'urbanisation envisagées, des voies nouvelles seront créées. Outre la desserte des nouveaux quartiers, elles permettront d'améliorer les déplacements à l'intérieur du bourg.

Ainsi, dans le cadre de l'urbanisation du site de l'ancien stade, une liaison permettra de relier directement la salle des sports depuis la rue du Stade.

À l'occasion de l'urbanisation du secteur du Port Allain, la route créée en s'appuyant sur les haies bocagères pourra être prolongée vers la route de Sulniac et permettre ainsi de limiter les circulations de transit au cœur du bourg.

La liaison entre le bourg, la Butte du Temple et le complexe sportif de Coët-Ruel devra être améliorée. Il s'agira d'assurer des conditions de déplacement optimales pour tous.

Enfin, des voies nouvelles devront être créées pour desservir les extensions de l'urbanisation à l'est du bourg.

E. Prévoir les futurs besoins en équipements d'intérêt collectif

La rentrée 2002 aura été marquée par d'importants changements dans la vie communale avec l'inauguration coup sur coup de la nouvelle école publique et du stade de football. Ces équipements récents permettent d'offrir aux populations actuelle et future des conditions de vie optimales. Leur taille permettra de satisfaire sans problème aux besoins des nouveaux arrivants.

En terme d'équipements collectifs, seul le cimetière nécessite une extension. Une parcelle mitoyenne sera réservée pour son agrandissement futur et l'aménagement d'un parc de stationnement.

D'autre part, l'installation du centre d'enfouissement technique à la Croix Irtelle (tri, valorisation et stockage) se traduit dans le PLU par l'affectation d'un secteur spécifique intégrant des secteurs d'isolement.

F. Favoriser un équilibre social de la commune

La commune de La Vraie-Croix compte une part notable de logements locatifs (24% du parc). L'effort de la commune se traduit à travers la création de logements sociaux communaux.

La commune souhaite continuer à offrir un parc de logements équilibré à travers les actions suivantes :

- Poursuivre la création de logements locatifs privés et sociaux.
- Favoriser la mixité des opérations d'aménagement en prévoyant une offre en accession à la propriété mais aussi en locatifs.
- Favoriser la diversité de l'offre en terrains à bâtir.
- Inciter à la reprise du patrimoine ancien, dès lors que cela ne nuit pas à l'activité agricole.

II. Soutenir le maintien et l'accueil d'activités

A. Assurer les possibilités de développement de l'agriculture

En milieu périurbain, l'activité agricole est particulièrement fragile car elle est soumise à une forte pression foncière. Or, l'activité agricole est particulièrement dynamique à La Vraie-Croix grâce à la présence de nombreux jeunes agriculteurs.

Les secteurs de développement urbain ont été définis en cohérence avec l'étude de la Chambre d'Agriculture réalisée en septembre 2001 qui a permis de définir les secteurs d'enjeux pour le développement de l'agriculture.

Le PLU de La Vraie-Croix s'attache à préserver les possibilités de développement de l'agriculture à travers les actions suivantes :

- Préserver des zones agricoles suffisamment vastes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations et leur développement.
- Permettre la diversification des activités de l'exploitation (activités agritouristiques, vente de produits à la ferme...).

B. Soutenir les commerces, les services et activités de proximité

À La Vraie-Croix, l'offre commerciale est assez diversifiée mais il manque un commerce alimentaire de proximité. En tirant parti de l'accueil d'une nouvelle population, il s'agira d'accueillir des activités de proximité répondant au souci d'offrir les services de base indispensables à la population actuelle et aux nouveaux habitants.

La politique de dynamisation commerciale suppose le développement d'un partenariat étroit entre la collectivité et les acteurs économiques pour trouver des solutions pragmatiques :

- favoriser l'apport de commerces et services complémentaires,
- permettre la reprise de bâtiments dans le bourg pour installer des commerces de proximité...

C. Favoriser l'accueil d'entreprises

La zone d'activités de Bel-Air, avec l'entreprise SOPRAT, joue un rôle majeur dans l'économie de la commune. L'influence de cette entreprise se ressent tant au niveau communal (TP, apport de nouveaux habitants...) qu'au niveau régional (offre de débouchés pour les agriculteurs, offre d'emplois hors zones urbaines...). Le nouveau PLU permet le maintien et, si nécessaire, le développement de cette entreprise sur son site actuel.

Il permet également des terrains suffisants pour accueillir de nouvelles entreprises dans cette zone d'activités intercommunale

III. Préserver la qualité des milieux et des paysages

A. Préserver et valoriser les espaces naturels

La commune dispose d'éléments paysagers forts : landes vallonnées d'où se dégagent de larges points de vue, fonds de vallées boisés, cônes de vue...

La présence de vastes espaces naturels à proximité d'une importante agglomération urbaine est un atout qu'il est indispensable de préserver. En conséquence, les grands ensembles naturels, boisés ou non, seront très majoritairement préservés de toute construction neuve.

Dans le bourg, afin de préserver le cadre de vie et l'environnement, des coupures vertes sont préservées autour des cours d'eau traversant la zone urbaine.

La mise en valeur du patrimoine naturel de la commune se réalisera notamment par la préservation et le développement des sentiers de randonnée.

Des sites naturels à aménager pour la pratique des loisirs sont identifiés au niveau du Tostal, le long du ruisseau de La Vraie-Croix, et sur le site de Bobéhec, autour du gîte communal.

B. Préserver et valoriser les éléments remarquables du patrimoine

La préservation de la qualité du site passe par la préservation et la mise en valeur des bâtiments anciens présentant souvent un grand intérêt architectural.

Certains éléments du patrimoine bâti, architectural et culturel méritent d'être préservés et mis en valeur :

- un centre-bourg de belle qualité architecturale,
- des hameaux agricoles traditionnels, présentant un bel intérêt architectural,
- un patrimoine vernaculaire, notamment les murs de soutènement en pierres de la Butte du Temple.