

Département du Morbihan  
**Commune de LA VRAIE-CROIX**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**Mise en compatibilité N°1**

**Pièce n°3 bis : Orientation d'aménagement modifié**

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		

***Paysages de l'Ouest***

Le Montana B  
2 rue du château de l'Eraudière - BP 30661  
44306 NANTES cedex 3  
Tel : 02 40 76 56 56 - Fax : 02 40 76 01 23 [paysages.de.louest@wanadoo.fr](mailto:paysages.de.louest@wanadoo.fr)

La commune souhaite assortir le règlement applicable dans certains secteurs d'urbanisation future 1AUa d'orientations d'aménagement dont les principes devront être respectés dans le cadre de l'aménagement d'ensemble de ces secteurs.

Ces orientations sont explicitées ci-dessous et illustrées par les schémas présentés dans ce document.

### **Secteur du Grand Clos ouest**

- Ce secteur ne pourra être entièrement aménagé qu'après la réalisation des travaux de franchissement de la voie ferrée.
- Le chemin creux bordant le secteur sur le sud et sur l'ouest sera préservé ; aucun accès routier direct n'y sera autorisé.
- Aucun accès ne sera autorisé sur la route départementale.
- Un merlon paysager sera aménagé en bordure de la RD 775, en continuité de l'aménagement réalisé au niveau de l'actuel lotissement du Grand Clos.
- Comme pour l'actuel lotissement du Grand Clos, un recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 775, sera imposé aux constructions.
- Un espace vert sera maintenu en limite ouest du secteur afin de favoriser la transition entre ce secteur d'habitation et la campagne environnante.
- Un réseau de voies permettant la desserte de l'ensemble des habitations du secteur sera créé à partir d'accès qui seront réalisés sur la voie communale formant la limite est du secteur et, si cela est techniquement possible, sur le nouveau carrefour créé à l'occasion du nouveau franchissement de la voie ferrée.

### **Secteur de l'ancien stade**

- Les espaces verts indiqués dans le schéma seront préservés et aménagés.
- Un réseau de voies permettant la desserte de l'ensemble des habitations du secteur s'articulera autour d'une voie principale reliant la rue du Stade à la rue parallèle à la voie ferrée (au nord du secteur).
- Une opération de logements locatifs publics sera réalisée dans ce secteur.
- Ce secteur est autorisé à recevoir des opérations denses en raison de sa proximité au centre bourg.
- Des stationnements internes à l'opération devront être réalisés à proximité de la nouvelle voie principale.
- Un chemin piétonnier favorisera les déplacements entre ce secteur et l'actuelle salle de sports.

### **Secteur de Brégadon**

- Les haies indiquées dans le schéma seront préservées ; une nouvelle haie sera plantée en limite est du secteur afin d'assurer une coupure avec le territoire agricole voisin.
- Les accès au secteur s'effectueront par la voie communale n°107 (au nord), le chemin d'exploitation n°49 (au centre) qui sera aménagé pour accueillir un surcroît de circulation automobile, et par un accès à créer sur la voie communale n°3 (en limite sud du secteur).

- Un réseau de voies permettant la desserte de l'ensemble des habitations du secteur sera créé à partir de ces points d'accès.
- Des accès à la zone agricole seront préservés en limite est du secteur.
- Dans sa partie Sud, ce secteur est autorisé à recevoir des opérations denses en raison de sa proximité au centre bourg.

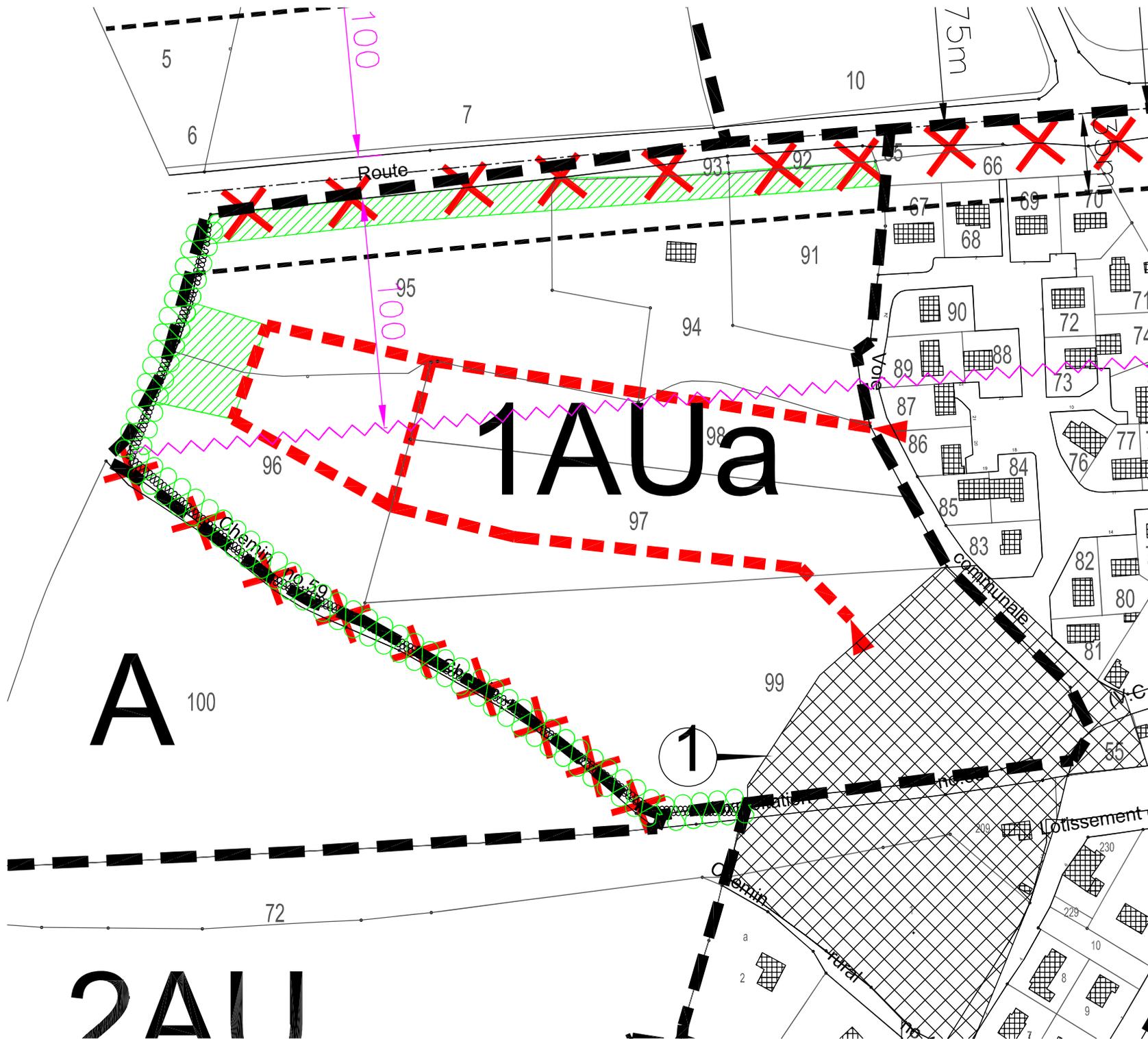
### **Secteur de Port Allain**

- Les accès au secteur s'effectueront par la rue de la Gare (au nord) et par la voie communale de Port Allain (au sud).
- Le chemin d'accès aux anciens bâtiments d'exploitation sera aménagé pour accueillir la circulation automobile
- Un réseau de voies permettant la desserte de l'ensemble des habitations du secteur sera créé à partir de ces points d'accès.
- Des accès au secteur 2AU seront préservés en limite ouest du secteur en prévision de l'extension de l'urbanisation et d'une possible voie de déviation du bourg vers Sulniac.

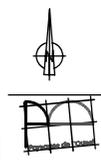
### **Secteur de la route de Sulniac**

- Aucun accès routier direct ne sera autorisé sur la route de Sulniac (voie communale n°1).
- Une voie structurante, permettant la desserte des habitations du secteur, sera créée entre le parking du stade et la rue de la Butte du Temple.

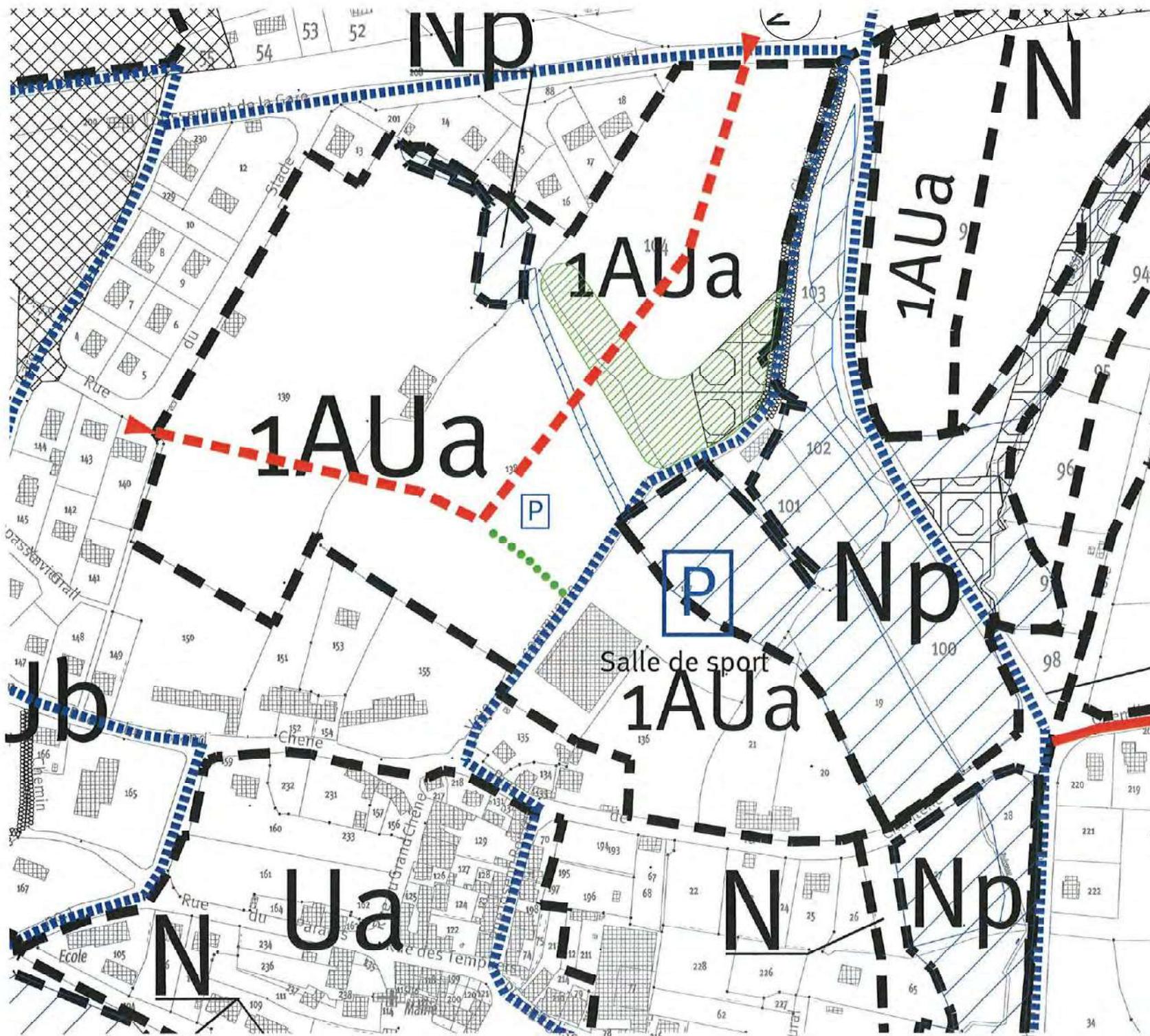
Le grand clos Ouest



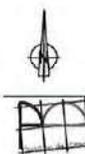
-  Accès directs sur voie interdits
-  Accès au secteur
-  Principe de voie structurante
-  Marge de recul obligatoire des constructions par rapport à l'axe de la RD775
-  Protection phonique à aménager en espace vert
-  Haies et talus à préserver



Ancien stade



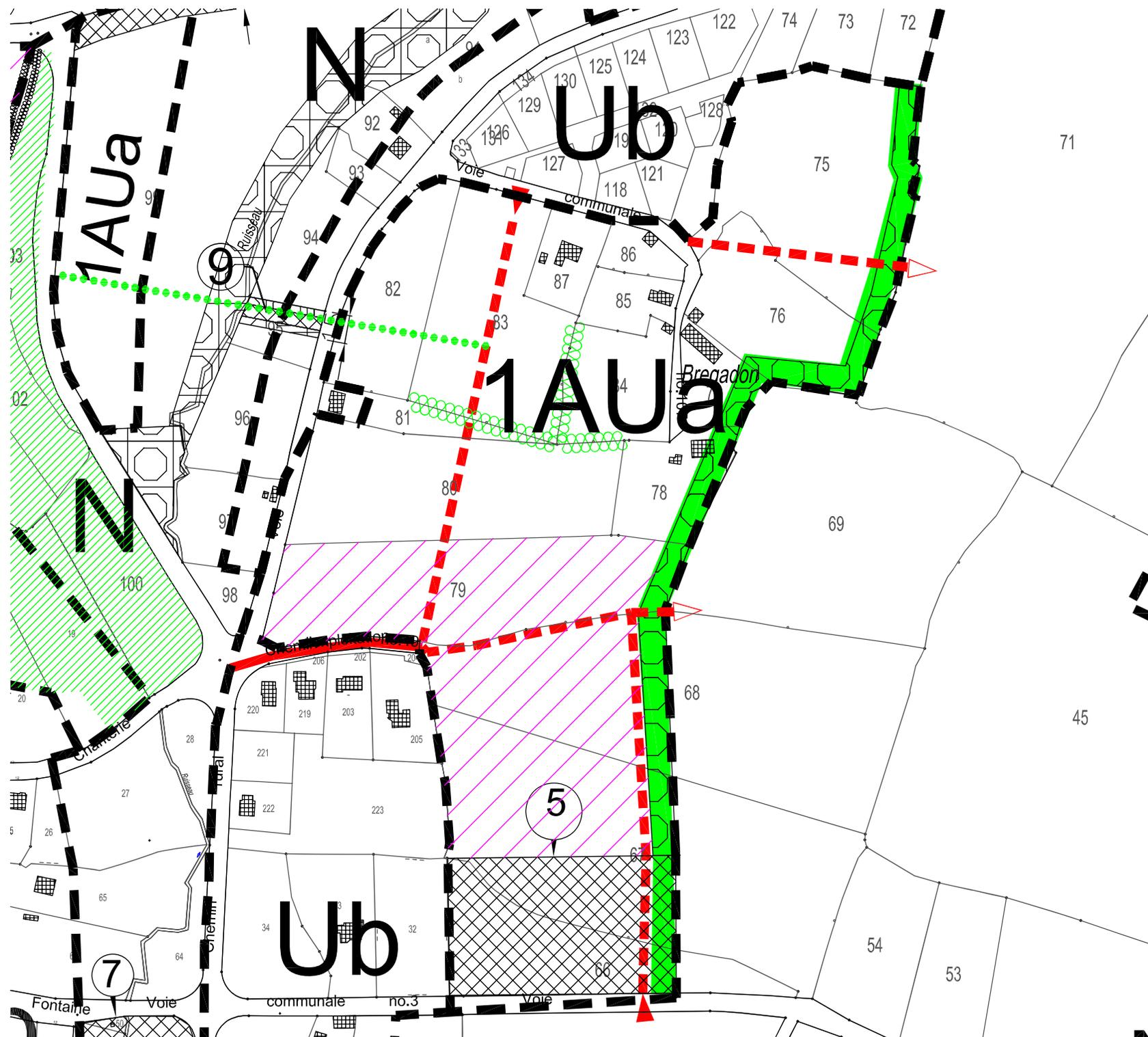
-  Accès au secteur
-  Principe de voie structurante
-  Espace vert à aménager
-  Chemin piétonnier à créer
-  Parc de stationnement à aménager
-  Secteur à vocation plus dense en raison de sa proximité au centre-bourg
-  Zone humide répertoriée



Commune de la Vraie Croix  
Pièce n°4  
Orientations d'Aménagement

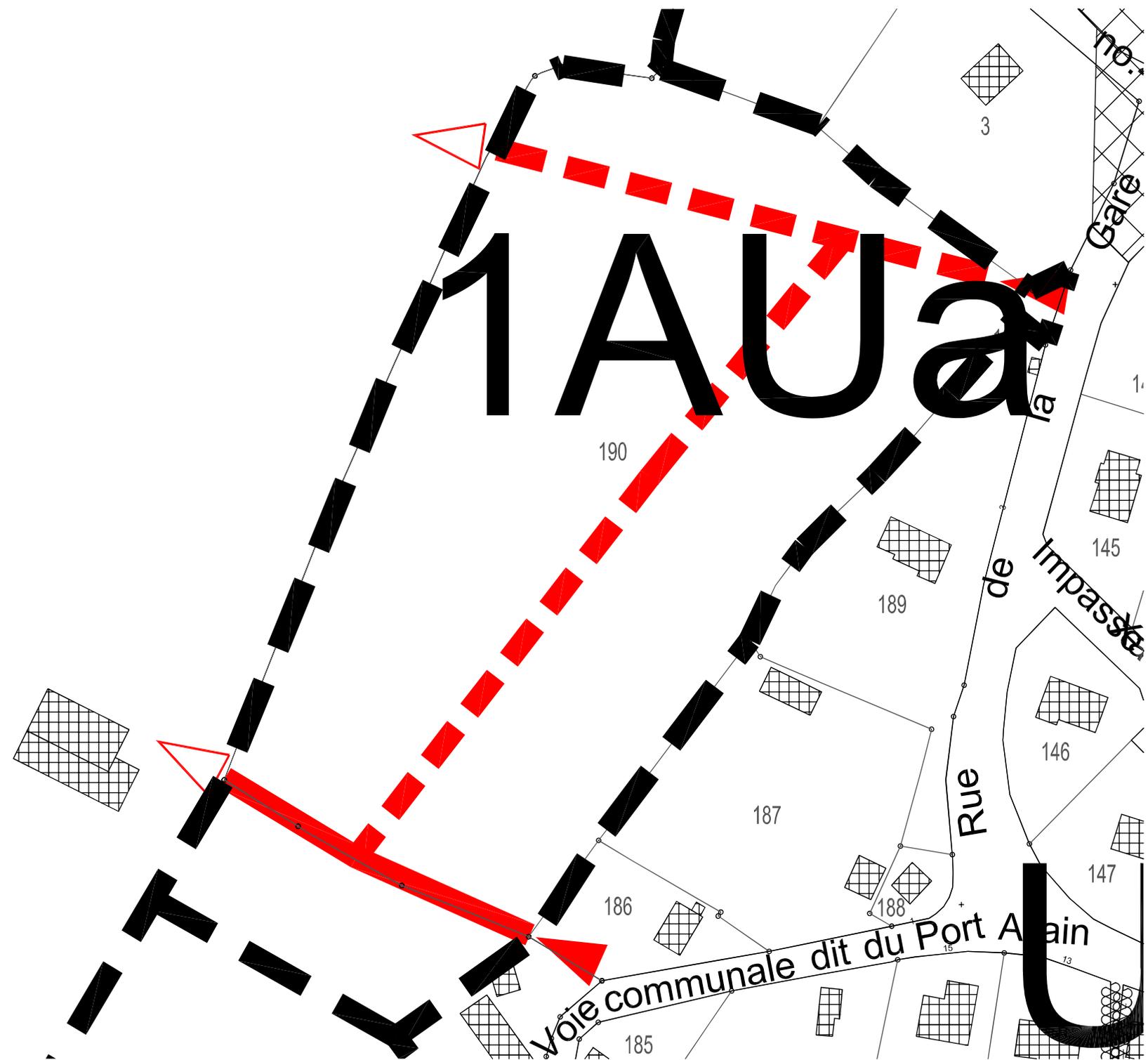
Brégadon

-  Accès zone agricole
-  Accès au secteur
-  Voie existante à aménager
-  Principe de voie structurante
-  Haies à préserver
-  Haies à créer
-  Chemin piétonnier à conserver et à poursuivre
-  Secteur à vocation plus dense en raison de sa proximité au centre-bourg



Port Allain

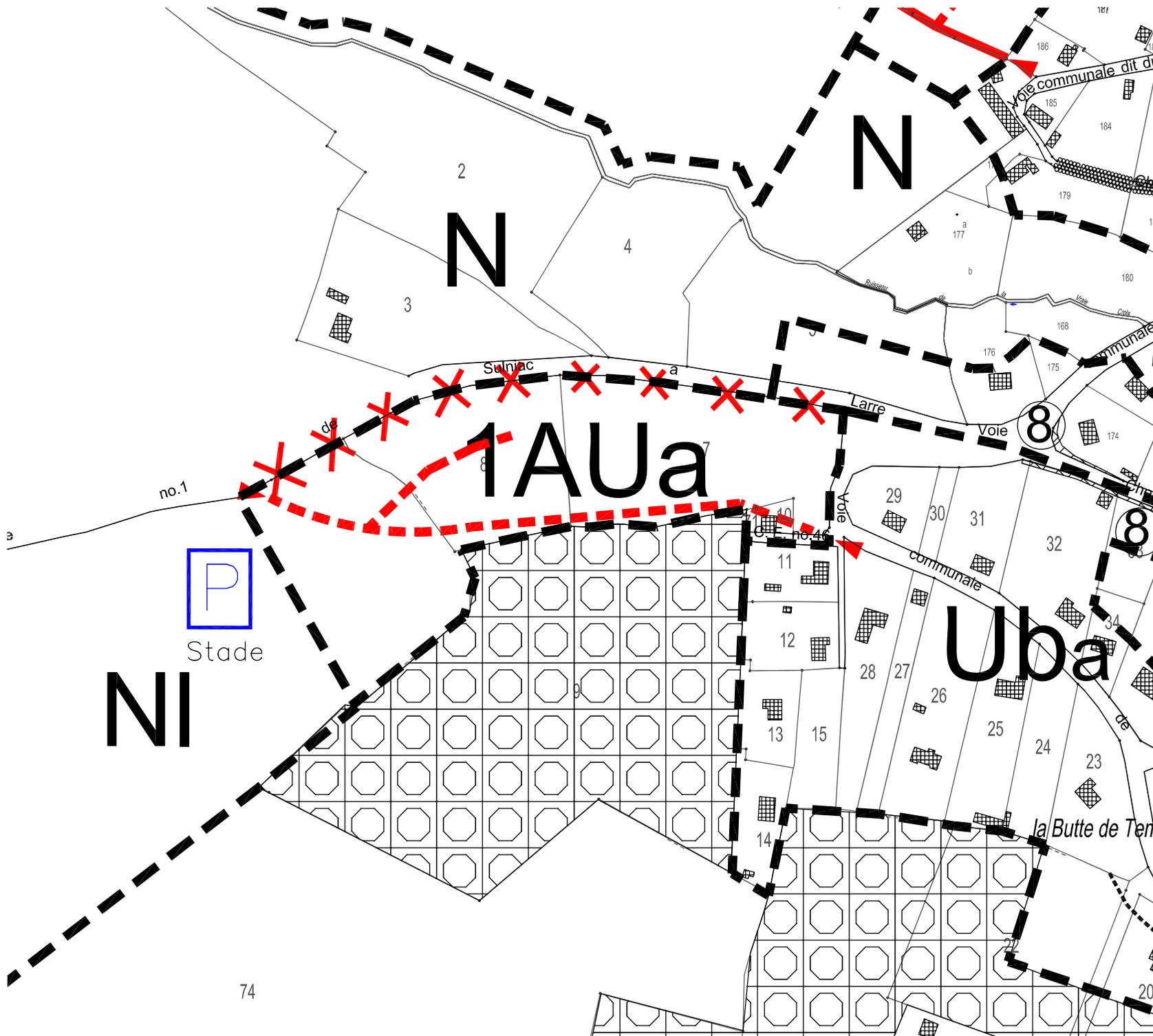
-  Accès au secteur 2AU à prévoir
-  Accès au secteur
-  Voie existante à aménager
-  Principe de voie structurante



Commune de la Vraie Croix  
Pièce n°4  
Orientations d'Aménagement

Route de Sulniac

- ✗ Accès interdit sur la voie
- ▶ Accès à la zone à créer
- Principe de voie à créer



# OAP La Hutte Saint-Pierre

## Activités économiques

Légende :

 Périmètre d'étude

**Affectation principale des sols**

 Activités économiques

**Déplacements**

 Voie existante

 Principe d'accès

**Assainissement**

 Point de raccordement des eaux pluviales

**Éléments à préserver ou créer**

 Haie bocagère à préserver

 Haie bocagère à créer ou à renforcer

 Zone tampon végétalisée à créer



# OAP LA HUTTE SAINT-PIERRE

## DESCRIPTION

- Situé au nord-ouest de la commune, dans le prolongement ouest du parc d'activités de La Hutte Saint-Pierre, le périmètre d'étude couvre une superficie de 4,8 hectares. Il est constitué de parcelles fauchées mais non exploitées.

## ENJEUX / OBJECTIFS

- Pérenniser l'attractivité du parc d'activités de La Hutte Saint-Pierre en autorisant l'implantation de nouvelles activités économiques.
- Favoriser l'intégration paysagère de l'opération.
- Favoriser une gestion durable des eaux pluviales.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

- Les accès se feront par la voie de desserte actuelle du parc d'activités : un accès PL se fera par le nord du site et un accès VL se fera par le sud-est du site.
- Les stationnements seront mutualisés tant que possible entre les différentes constructions.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les haies existantes, situées à l'est du site, seront préservées.
- Des haies seront créées et/ou renforcées sur les limites nord, sud et ouest du site.
- Une zone tampon non imperméabilisée sera créée autour des haies présentes et futures. Elle mesurera sept mètres depuis les troncs.
- Une zone tampon végétalisée sera créée à l'angle nord du site.
- Les haies seront plantées d'essences locales, avec possibilité d'incorporer des essences non locales plus résistantes aux changements climatiques.

## ÉCLAIRAGE EXTERIEUR

- L'éclairage extérieur le long des voiries sera implanté côté bâti et non côté haies pour limiter l'impact sur le milieu naturel.
- Aucun éclairage permanent, pendant la nuit, ne sera mis en place. Des détecteurs de présence pourront être installés.

- L'éclairage public ne dépassera pas 15 lux et la température de couleurs sera comprise entre 1 900 et 2 400 kelvins. Des ajustements à la marge pourront être admis, après justifications dûment motivées, dans la mesure où une autre réglementation viendrait à s'imposer (ex : code du travail, ...).
- Aucune lumière ne sera diffusée au-dessus de l'horizontale.
- Les hauteurs des mâts seront le plus bas possible pour diminuer leur repérage de loin par la faune.
- Seule la surface strictement utile au sol sera éclairée.

## ASSAINISSEMENT

- Les aménagements favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière.
- Un point de raccordement au réseau collectif des eaux pluviales sera créé au sud du site.

## PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 4,8 ha.
- Sauf contre-indication technique, les bâtiments les plus hauts s'implanteront dans la moitié sud du site pour favoriser leur insertion paysagère par la topographie.