OAP – Site de Kerojonc – Principes d'aménagement

Localisation

Le site de Kerojonc se localise en frange Nord-Ouest du centre-ville, en entrée de ville. Il est constitué de deux entités, desservies par la rue de la Croix de Kerojonc et bordées par la coulée verte du ruisseau Saint-Eloi.

Environnement et paysage

Une frange naturelle boisée sera à préserver le long du ruisseau Saint-Eloi (jeux, promenade, …).
Une gestion naturelle des eaux pluviales sera à intégrer par la mise en place de noues / fossées le long des voies.
Les haies présentes à l'Est de la rue de la Croix de Kerojonc seront à préserver et un espace vert commun sera à créer dans leur continuité en limite Nord.

Orientations urbaines

Les secteurs sont à vocation d'habitat,
Pour la partie la plus à l'Ouest, il pourra accueillir de grands lots libres sur les franges des lotissements existants (à l'Ouest et à l'Est) et des lots libres plus petits, au cœur du nouveau quartier, en lien avec la frange naturelle boisée.
Une densité minimale de 18 logements / hectare sera à atteindre.
Pour la partie la plus à l'Est, le secteur pourra accueillir une opération de logements avec une densité minimale de 20 logements / hectare.

Déplacements et accessibilité

- Secteur Ouest

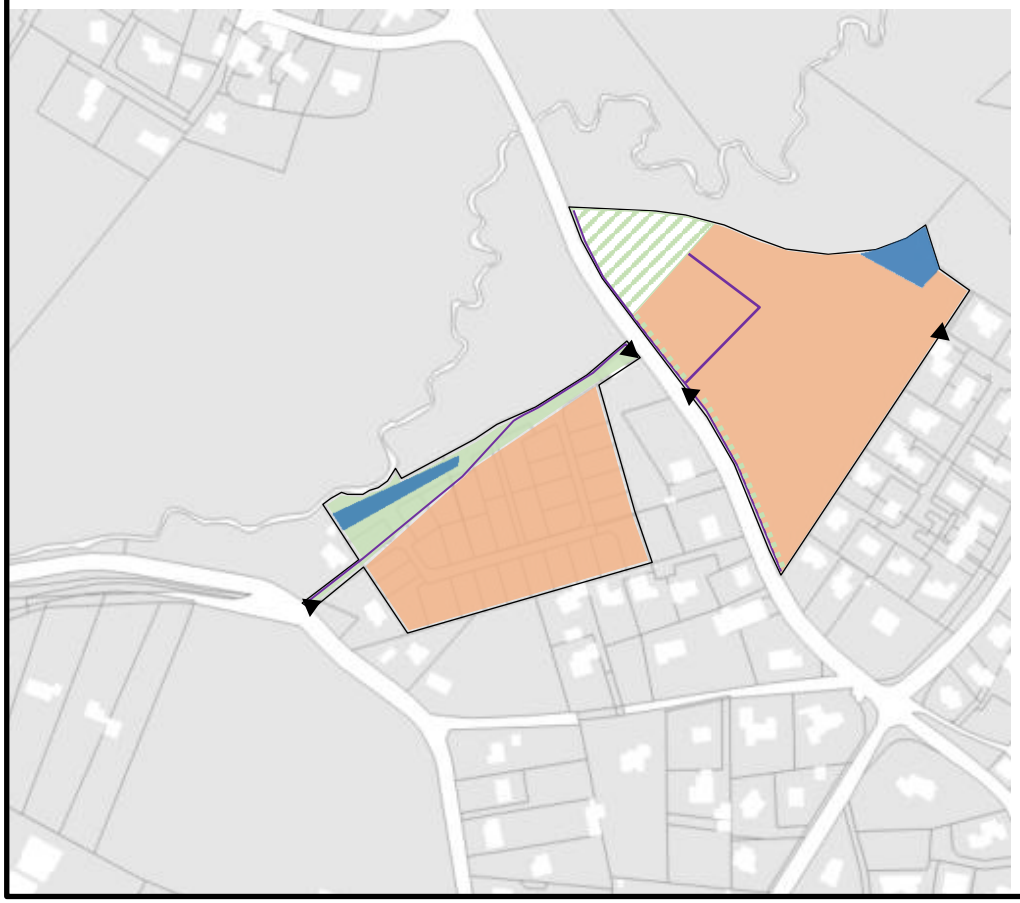
Des accès sécurisés seront à créer depuis la rue de la Croix de Kérojonc et la rue du Pont à Tan (tourne à gauche interdit).
Une liaison douce sera à réaliser qui permettra de traverser le quartier, et à prolonger vers le centre-ville.

- Secteur Est

Des accès seront à créer depuis la rue de la Croix de Kerojonc et le lotissement des Genets.
Une liaison douce sera à réaliser le long de la rue de la Croix de Kerojonc. Une seconde liaison douce permettra de relier l'opération de logements à la fois à l'espace vert commun et à la rue de la Croix de Kerojonc.
Des voies de desserte sinueuses seront à privilégier pour limiter la vitesse.

OAP – Site de Kerojonc

Site - Kerojonc



LEGENDE

Principes d'occupation de l'espace

Zones à vocation d'habitat

Principes d'accès et de desserte

Principe de liaison douce à créer

Principe d'accès à créer

Principes paysagers et environnementaux

Frange verte permettant la préservation des arbres et haies bocagères

Espace vert commun

Haie à préserver

Bassin de rétention permettant la gestion aérienne des eaux pluviales

OAP – Centre-ville – Principes d’aménagement

Du terrain Janvier au Square du 19 mars :

Une grande place publique est à aménager.
Des commerces / services (maison médicale) / tertiaires et des logements seront à réaliser.
L’urbanisation du terrain Janvier se fera autour d’un espace public.
La salle de sport existante devra être maintenue.

Rue du Clos aux Moines (Sud des Prés du Presbytère) :

Des logements seront à réaliser pour marquer « la rive de terre » (limite d’urbanisation).

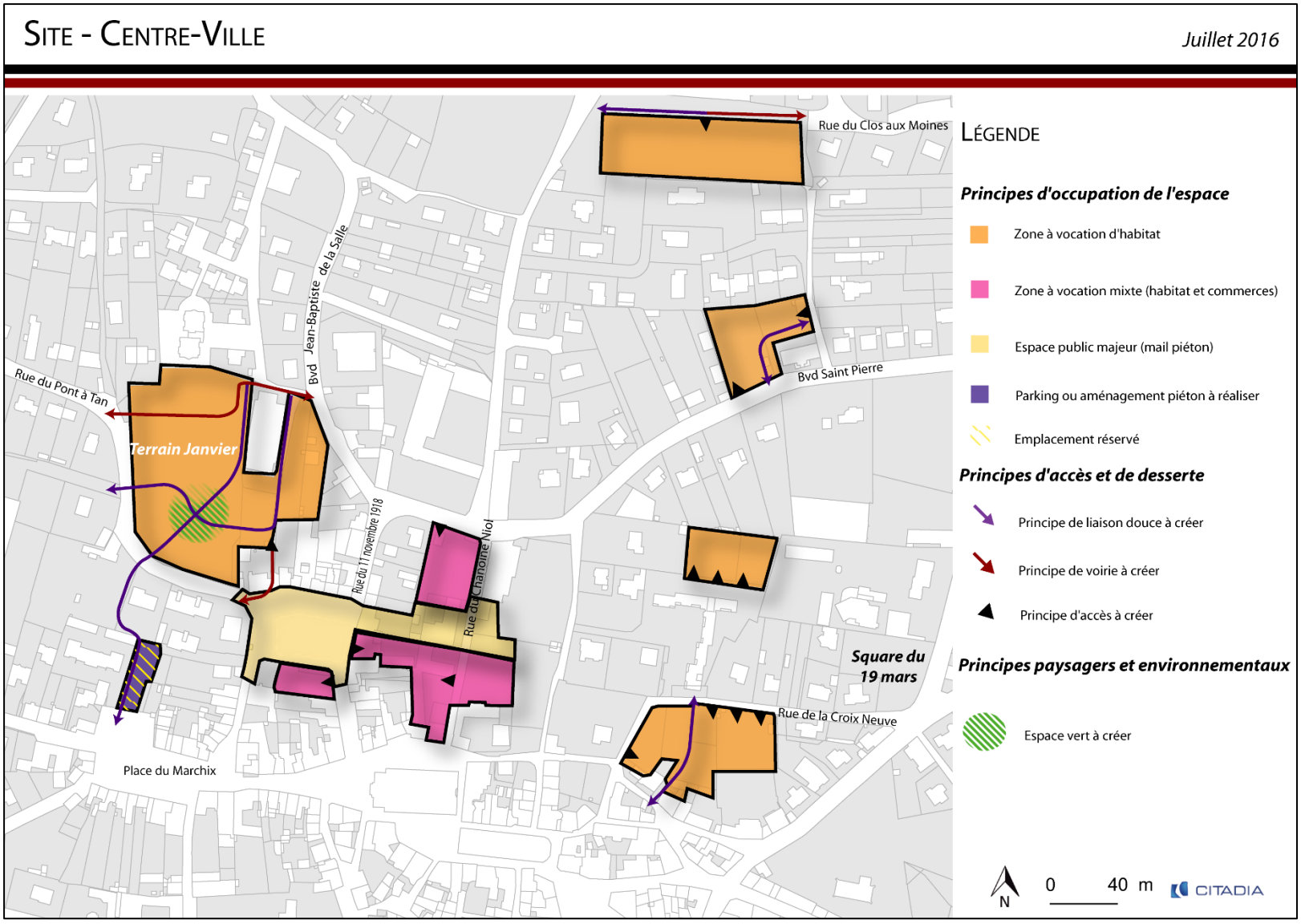
Boulevard Saint-Pierre :

Création de logements (intermédiaires et/ou collectifs) le long du boulevard et de maisons accolées en transition avec le tissu pavillonnaire existant.

Chiffres clés :

- Superficie urbanisable de l’opération : 2.7 ha environ
- Densité minimale à atteindre : 40 logements/ha environ
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 108 logements environ

OAP – Centre-ville



OAP – La Bande du Godreho / La Bande du Godreho 2 – Principes d'aménagement

Urbanisation générale

Deux sites de projet à vocation d'habitat qui devront respecter une densité de l'ordre de 20 logements à l'hectare et un nombre de logements estimés pour chaque secteur de :

La Bande du Godreho : 88 logements à réaliser, sur une surface de 4,42 hectares.

La Bande du Godreho 2 : 76 logements à réaliser sur une surface de 3,8 hectares.

Accès et desserte des sites de projet

La Bande du Godreho : l'accès au site s'effectuera, pour les futures constructions réalisées sur les fonds de parcelles au nord depuis la rue du Godreho, qui sera à viabiliser dans sa partie sud. Pour les autres constructions, Un accès sera créé au niveau de l'avenue de la Gare après aménagement permettant la sécurisation.

La Bande du Godreho 2 : l'accès au site se fera depuis la voie de « Kerhardy », ainsi que sur la rue de la gare, au niveau de l'accès réalisé pour l'autre site de projet.

Un cheminement doux sera à préserver au sud du secteur de la Bande du Godreho.

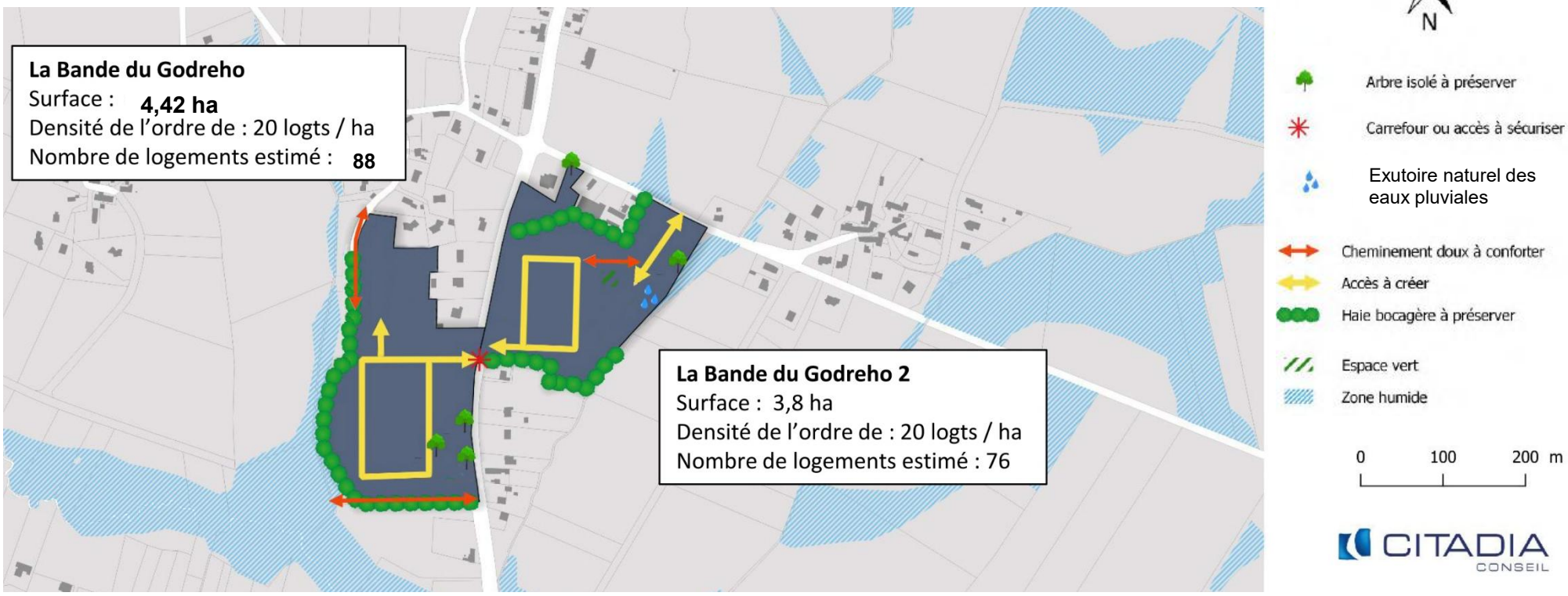
Principes paysagers et gestion de l'environnement des sites

Les haies bocagères et les arbres remarquables identifiés dans le schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation devront, dans la mesure du possible, être préservés et valorisés lors de l'aménagement du site.

OAP – La Bande du Godreho / La Bande du Godreho 2 – Etat initial des sites de projet



OAP – La Bande du Godreho / La Bande du Godreho 2



Préambule

Les conditions d'aménagement et d'équipement de chacun des secteurs suivants sont définies dans le règlement (parties écrite et graphique) ainsi que dans les présentes « Orientations d'aménagement ».

Les constructions et installations ne sont autorisées que si elles respectent les principes schématiques et écrits de ces « Orientations d'aménagement » (relation de « compatibilité » pour ces orientations, mais respect impératif de règles qui seraient issues de ces orientations et reprises dans le règlement ou sur les documents graphiques).

Concernant l'assainissement, les présentes orientations stipulent le mode de raccordement au réseau d'assainissement collectif. Toutefois, pour les secteurs dont le raccordement n'est pas prévu à court ou moyen terme par le zonage d'assainissement, les dispositifs d'assainissement non collectif seront autorisés (cf également les articles 4 du règlement des zones 1AU)

Sommaire

1. LE PRESBYTÈRE ET LA FONTAINE 3

2. LE POIGNAND 4

3. BOCQUIGNAC ET PONT DIGO EST 5

4. LAENNEC – BOIS-JOLI..... 6

5. ZAC DU CENTRE..... 7

6. ROUTE DE LIMERZEL – AVENUE DES BRUYÈRES 8

7. SERGUIN 9

8. KERGENTIL..... 10

9. LES HAUTS DE BEAUSOLEIL..... 11

10. LE PLESQUE..... 12

11. LE GRAND CÉLAC ET KERJUMAIS 13

12. BOCARAN 14

13. KEROJONC 15

14. LE MAGUÉRO 16

15. PLESTREGOUET..... 17

16. CLÉHERLAN 18

17. KERVAULT EST..... 19

18. PONT-DIGO SUD 20

1. Le Presbytère et la Fontaine

Surface	4,2 ha	Estimation du potentiel constructible	40 logements (avec une marge de + ou – 20 %) 10 à 15 au Nord-Est 25 à 30 à l'Ouest
Situation	Au Nord de la zone agglomérée		
Desserte par l'assainissement	Par le Nord, de façon gravitaire	contrainte particulière	Néant
Ambiance paysagère et occupation du site	• Terrains en légère pente orientée Nord • Contexte urbain, entre la zone d'activités de Lenruit et le tissu pavillonnaire. • 2 secteurs, bordés au Nord par l'avenue des Acacias, à l'Est par la rue du Clos aux Moines et à l'Ouest par l'avenue des Genêts. • Site bordé de constructions tout autour. • Un bois est présent au Nord, friches et jardins ailleurs. • Quelques constructions au centre de la zone.		
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	• Pavillonnaire et équipement collectif (sports et loisirs). • Desserte des secteurs Nord et Ouest par une voie en impasse. • Haies Nord-Sud à préserver, boisement à conserver. • Des liaisons piétonnes à conserver et à créer (chemin piéton central d'axe Nord-Sud à élargir également). • Espace vert et murets de pierre à conserver dans les secteurs Nord et Sud, à localiser dans le secteur Ouest • Bassins de rétention à créer.		

2. Le Poignand

Surface	1,7 ha	Estimation du potentiel constructible	20 logements (avec une marge de + ou – 20 %)
Situation	Au Nord de la zone agglomérée		
Desserte par l'assainissement	Par l'Ouest	contrainte particulière	Néant
Ambiance paysagère et occupation du site	• Terrains en légère pente orientée Nord. • Secteur bordé au Sud et à l'Est par la rue du Poignant. • Tissu pavillonnaire sur les franges Est – Sud – Ouest, zone naturelle au Nord. • Absence d'éléments boisés de qualité. • Occupation agricole.		
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	• Pavillonnaire. • Desserte par une voie traversante, prolongeant la rue des Magnolias jusqu'en limite de zone. • Haie à planter le long de la rue du Poignand. • Espace vert et bassin de rétention à créer au Nord.		

3. Bocquignac et Pont Digo Est

<table>
<tr><td>Surface</td><td>8,6 et 1 ha</td><td>Estimation du potentiel constructible</td><td>120 logements à Bocquignac et 10 à Pont Digo
(avec une marge de + ou – 20 %)</td></tr>
<tr><td>Situation</td><td colspan="3">Au Nord-Est de la zone agglomérée</td></tr>
<tr><td>Desserte par l'assainissement</td><td>Par l'Ouest de façon gravitaire</td><td>contrainte particulière</td><td>Néant</td></tr>
<tr><td>Ambiance paysagère et occupation du site</td><td colspan="3"><u>Bocquignac :</u>
• Terrains en légère pente orientée Ouest.
• Secteur bordé à l'Est par la route de Rochefort et au Nord par le chemin menant au village de Bocquignac.
• Absence d'éléments boisés de qualité.
• Présence du village de Bocquignac au Nord-Ouest.
• Occupation agricole.
<u>Pont Digo Est :</u>
• Terrains en légère pente orientée Sud-Ouest.
• Secteur bordé au Nord par l'avenue des Azalées.
• Haies à l'Ouest.
• Constructions existantes au Sud et à l'Est, en cours à l'Ouest.
• Occupation agricole</td></tr>
<tr><td>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</td><td colspan="3"><u>Bocquignac :</u>
• Pavillonnaire, avec un secteur plus dense au centre.
• Desserte par une côte traversante Nord – Sud-Est et plusieurs anneaux de circulation (impasse pour le secteur Nord).
• Plusieurs liaisons piétonnes en relation avec les secteurs voisins.
• Deux espaces verts, un au centre, l'autre au Sud.
• Un bassin de rétention au Sud.
• Plantations et espace tampon à constituer vis-à-vis des nuisances potentielles des activités de Kervault.
<u>Pont Digo Est :</u>
• Pavillonnaire.
• Desserte en impasse raccordée au réseau de voirie de Pont Digo plus à l'Ouest.
• Haie à préserver à l'Ouest, à créer au Nord.
• Cheminement piétons, espace vert et bassin de rétention à localiser.</td></tr>
</table>

4. Laennec – Bois-Joli

Surface	6,4 ha	Estimation du potentiel constructible	70 logements (avec une marge de + ou – 20 %)
Situation	Au Nord de la zone agglomérée		
Desserte par l'assainissement	Par le Sud et le Nord	contrainte particulière	Néant
Ambiance paysagère et occupation du site	• Terrains en très légère pente orientée Est. • Secteur bordé au Nord par la rue Laënnec, à l'Est par l'avenue des Bruyères et au Sud par la rue du Bois Joli. • Tissu pavillonnaire tout autour, excepté à l'Est : zone d'activités de Kervault. • Absence d'éléments boisés de qualité majeure. • Chemin piéton au Sud-Est • Occupation agricole et friches.		
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	• Pavillonnaire (éventuellement commerces, bureaux ou services au Nord-Est). • Desserte par une voie traversante Sud-Ouest – Nord-Est. • Espaces verts à constituer de part et d'autre de l'axe Est-Ouest, déjà existant au Sud-Est. • Haie à planter à l'Est, le long de l'avenue des Bruyères. • Chemin à préserver au Sud-Est, à créer au Sud et au Nord-Ouest pour raccourcir les distances de marche à pied et sécuriser ces déplacements. • Bassin de rétention.		

5. ZAC du Centre

Surface	5,7 ha	Estimation du potentiel constructible	127 logements (avec une marge de + ou – 20 %)
Situation	A l'Est du centre ville		
Desserte par l'assainissement	Par le Nord et l'Ouest	contrainte particulière	Néant
Ambiance paysagère et occupation du site	• Terrains en légère pente orientée Nord. • Secteur bordé au Nord-Ouest par la rue Laënnec, au Sud-Est par la rue Anne de Bretagne et traversé d'Est en Ouest par la rue du Calvaire. • Tissu pavillonnaire tout autour, sauf au Nord-Est (maison de retraite) et au Sud-Ouest (groupe scolaire et stade). • Quelques haies sont présentes, en bordure de zone pour la partie Sud, à l'intérieur de la zone pour la partie Nord. • Occupation agricole, friches, jardins.		

Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	• Mixité :
	  ○ Pavillonnaire.
	  ○ Secteur de densité dans les 2 parties Nord et Sud.
	  ○ Nouvelle maison de retraite à l'Est.
	• Desserte du Secteur Nord par une fourche dont la base part de la rue Laënnec pour rejoindre la rue du Calvaire en deux intersections ; desserte du secteur Sud par une voie Est - Ouest raccordée au carrefour entre la rue Anne de Bretagne et la route de Serguin.
	• Plusieurs espaces verts, notamment à proximité des secteurs denses.
	• Haies à préserver et à créer sur certaines franges de la zone, ainsi que le long de la voie principale de desserte du secteur Nord.
	• Maillage piéton très dense pour relier les quartiers entre eux et faciliter les déplacements vers les équipements collectifs.		

6. Route de Limerzel – Avenue des Bruyères

Surface	2,7 ha	Estimation du potentiel constructible	30 logements (avec une marge de + ou – 20 %)
Situation	A l'Est de la zone agglomérée		
Desserte par l'assainissement	Par l'Ouest	contrainte particulière	Néant
Ambiance paysagère et occupation du site	• Terrains en très légère pente orientée Nord et Est. • Secteur traversé par la RD136 (Route de Limerzel), bordé au Nord-Ouest par l'avenue des Bruyères et au Sud-Est par le chemin de Tressenet. • Tissu pavillonnaire à l'Ouest et au Sud, zone agricole à l'Est. • Présence de deux haies de qualité le long de la RD136 et 100 mètres plus au Nord. • Occupation agricole.		
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	• Pavillonnaire. • Desserte de la zone par une voie reliant l'avenue des Bruyères à la Route de Limerzel. • Espace vert ouvert sur la zone naturelle au Nord-Est. • Deux haies de qualité à préserver. • Haie à planter sur toute la frange Est et Nord. • Chemins à créer au NOrd et à l'intérieur du nouveau quartier.		

7. Serguin

Surface	1,8 ha	Estimation du potentiel constructible	20 logements (avec une marge de + ou – 20 %)
Situation	Au Sud-Est de la zone agglomérée		
Desserte par l'assainissement	Par le Nord-Est, vers le poste de refoulement de Serguin ou bien assainissement non collectif ou semi-collectif	contrainte particulière	Raccordement difficile
Ambiance paysagère et occupation du site	• Terrain en pente orientée • Secteur bordé au Nord par la Route de Serguin. • Tissu pavillonnaire à l'Ouest, au Nord et à l'Est (village de Serguin), terrains agricoles au Sud (bois au Sud-Ouest, extérieur à la zone). • Absence d'éléments boisés sur le site lui-même. • Occupation agricole.		
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	• Pavillonnaire. • Desserte en impasse par une « fourche ». • Espace vert central à créer. • Liaisons piétonnes au Nord, au Sud, ainsi qu'entre l'espace vert et cette dernière. • Bassin de rétention au Nord-Est.		

8. Kergentil

Surface	5 ha	Estimation du potentiel constructible	60 logements (avec une marge de + ou – 20 %)
Situation	Au Sud-Est de la zone agglomérée		
Desserte par l'assainissement	Par le Nord-Est, vers le poste de refoulement de Serguin	contrainte particulière	Néant
Ambiance paysagère et occupation du site	• Terrain en légère pente orientée le Sud-Ouest. • Secteur bordé au Nord par la route de Serguin et à l'Ouest par l'avenue des Bruyères. • Pavillons dispersés à l'Ouest, au Nord et à l'Est (bois au Sud, extérieur à la zone). • Haie de qualité en franges Est et Sud-Ouest. • Murets de pierre au centre et en frange Sud-Est. • Occupation agricole.		
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	• Pavillonnaire. • Desserte par une voie d'axe Est-Ouest, raccordée aux deux extrémités par la route de Serguin. • Espace vert central • Haies existantes en frange à protéger. • Murets à protéger. • Liaisons piétonnes au Nord, au Sud, ainsi qu'entre l'espace vert et cette dernière. • Bassin de rétention à positionner à l'Ouest.		

9. Les Hauts de Beausoleil

Surface	4 ha	Estimation du potentiel constructible	40 logements (avec une marge de + ou – 20 %)
Situation	Au Sud-Est de la zone agglomérée.		
Desserte par l'assainissement	Vers un nouveau poste de relevage au Sud	contrainte particulière	Impossibilité de raccordement gravitaire, d'où le poste de relevage
Ambiance paysagère et occupation du site	• Terrains en pente orientée Sud-Est. • Secteur bordé à l'Est par l'avenue des Bruyères, et au Nord par la route de Serguin. • Tissu pavillonnaire au Nord et à l'Ouest (deux très grandes propriétés bâties au niveau de « Espace bâti » sur le plan ci-contre). • Bois au Sud. • Chemin existant au Nord-Est pour rejoindre la route de Serguin.		
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	• Pavillonnaire. • Desserte par une boucle reliée à la route de Serguin ou à l'avenue des Bruyères par une amorce de giratoire et une voie en impasse branchées sur la route de Serguin. • Haies à planter le long de la RD, et de la route de Serguin. • 2 chemins à créer pour relier les deux impasses et la rue Surcouf.		

10. Le Plesque

Surface	18,3 ha	Estimation du potentiel constructible	230 logements (avec une marge de + ou – 20 %)
Situation	Au Sud-Est de l'agglomération		
Desserte par l'assainissement	Par le Nord-Est	contrainte particulière	Sans doute nécessité de se raccorder au futur poste de relevage prévu plus au Nord.
Ambiance paysagère et occupation du site	• Terrains quasiment plats. • Secteur bordé au Nord par la route d'Elven (RD 1), à l'Est par la voie menant au Plesque et traversé par la route de Berric (RD 7). • Tissu pavillonnaire au Nord, plus dense au Nord-Est et Sud-Est et 2 maisons au centre de la zone. • Un petit bois existant au Nord-Est. • Un chemin piéton d'axe Nord-Sud à l'Ouest. • Occupation agricole.		
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	• NOTA : seule la partie Ouest est ouverte à l'urbanisation pour environ 60 logements (+ ou – 20 %). • Pavillonnaire avec un secteur central dense. • Desserte : un axe Est-Ouest pour la partie Sud-Est, avec une antenne en impasse vers le Sud. Giratoire au carrefour de cette voie nouvelle, de la RD7 et de l'accès à la partie Ouest de la zone. Le second accès de cette partie Ouest sera situé au Nord Ouest. Desserte de la partie Nord de ce secteur par une boucle. • 3 espaces verts : le bois à préserver, et un espace vert central pour chacune des deux parties de la zone. • Plantations, éventuellement sur talus, à réaliser le long des voies départementales. • Chemin existant à préserver comme mail, chemins à créer le long des RD, en accès aux espaces verts, en mail au centre de la partie Ouest et en liaison avec le futur chemin de liaison avec la zone de Kerjumais. • 3 bassins de rétention, le premier au Nord de la partie Est, les deux autres au Nord-Est et au Sud-Ouest de la partie Ouest.		

11. Le Grand Célac et Kerjumais

<table>
<tr><td>Surface</td><td>6,3 et 4,5 ha</td><td>Estimation du potentiel constructible</td><td>70 logements au Grand Célac et 60 à Kerjumais
(avec une marge de + ou – 20 %)</td></tr>
<tr><td>Situation</td><td colspan="3">A l'Ouest de la zone agglomérée.</td></tr>
<tr><td>Desserte par l'assainissement</td><td>Kerjumais : par l'Ouest

Grand Célac : par le Sud vers le nouveau poste de relevage</td><td>contrainte particulière</td><td>Nécessite le prolongement des réseaux jusqu'à Kerjumais</td></tr>
<tr><td>Ambiance paysagère et occupation du site</td><td colspan="3"><u>Kerjumais :</u>
• Terrains en légère pente orientée Nord
• Secteur bordé à l'Ouest par la route de Kerjumais, au Sud par la RD1 (route d'Elven) et au Nord et à l'Est par la vallée naturelle.
• Tissu pavillonnaire au Sud-Ouest, village traditionnel de Kerjumais au Nord-Ouest ;
• Absence d'éléments boisés de qualité.
• Occupation agricole.

<u>Grand Célac :</u>
• Terrains en légère pente orientée Sud-Est
• Secteur bordé au Nord par la rue du Pont à Tan, à l'Ouest par la route de Kerjumais.
• Village du Grand Célac au Nord, bâtiments agricoles désaffectés à l'Ouest, vallon au Sud, plateaux au Nord et à l'Est.
• Haies de qualité à l'Est et au Nord.
• Occupation agricole.</td></tr>
<tr><td>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</td><td colspan="3"><u>Kerjumais :</u>
• Pavillonnaire.
• Desserte en impasse depuis la route de Kerjumais.
• Espace vert à positionner au Nord-Ouest.
• Chemins à créer en liaison avec la vallée et les zones du Plesque et du Grand Célac.
• Bassin de rétention à positionner.
<u>Grand Célac :</u>
• Pavillonnaire.
• Constructibilité soumise à la démolition des anciens bâtiments agricoles.
• Desserte en impasse depuis la rue du Pont à Tan, face à la route du Grand Célac.
• Espace vert à positionner au Sud-Est, près du vallon.
• Haies de frange à préserver.
• Chemin à créer le long des 2 haies.
• Bassin de rétention à localiser.</td></tr>
</table>

12. Bocaran

Surface	6 ha	Estimation du potentiel constructible	70 logements (avec une marge de + ou – 20 %)
Situation	Au Nord-Ouest de la zone agglomérée.		
Desserte par l'assainissement	Par le Sud	contrainte particulière	Raccordement au poste de relevage situé plus au Sud.
Ambiance paysagère et occupation du site	• Terrains en pente vers le Sud. • Secteur bordé au Nord-Est par la route menant à Bocaran et Paulay. • Tissu pavillonnaire au Nord, vallée au Sud. • Zones de qualité paysagère au Sud. • Occupation agricole.		
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	• Desserte autonome avec un accès à une des voies de Bocaran (desserte en boucle). • Espace vert à aménager au Nord-Ouest. • Maillage de chemins piétonniers à créer, le long de la vallée et de la limite Ouest, ainsi qu'en desserte interne et inter-quartiers.		

13. Kerojonc

Surface	4,3 ha	Estimation du potentiel constructible	50 logements (avec une marge de + ou – 20 %)
Situation	Au Nord-Ouest de la zone agglomérée.		
Desserte par l'assainissement	Par le Nord et par le Sud-Est ;	contrainte particulière	Néant.
Ambiance paysagère et occupation du site	• Terrains en légère pente vers le Nord. • Secteur traversé par la route de Paulay • Tissu pavillonnaire au Sud, vallée au Nord. • Absence d'éléments boisés de qualité. • Occupation agricole.		
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	• Pavillonnaire. • Desserte de la partie Ouest par une impasse branchée sur la rue du Pont à Tan, de la partie Est par le prolongement de la voie de desserte du lotissement voisin (boucle). • Espace vert à centrer pour la partie Ouest, à placer au Nord, près de la vallée, pour la partie Est. • Haies à préserver et à planter le long de la route de Paulay. • Chemins à créer le long de la route de Paulay, avec côté Est un aménagement cyclable à réaliser. • Bassins de rétention à créer au Nord de chacune des deux parties de la zone.		

14. Le Maguéro

Surface	5,7 ha	Estimation du potentiel constructible	70 logements (avec une marge de + ou – 20 %)
Situation	Au Nord-Ouest de la zone agglomérée.		
Desserte par l'assainissement	Par l'Est et le Sud-Ouest	contrainte particulière	Néant.
Ambiance paysagère et occupation du site	• Terrains en légère pente orientée Sud. • Secteur bordé à l'Est par la rue du Maguéro, à l'Ouest par la route de Paulay et au Nord par une petite voie. • Tissu pavillonnaire au Sud et à l'Est, boisement au Nord et à l'Ouest. • Haies sur la limite Nord. • Occupation agricole.		
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	• Pavillonnaire, avec un secteur central dense. • Desserte via un accès à chacune des trois voies environnantes (route de Kermarie, rue du Maguéro et chemin vicinal au Nord). • Espaces verts à réaliser près du secteur d'habitat dense, avec cheminements de qualité. • Haies à réaliser au Nord, avec 3 arbres remarquables à conserver. • Bassin de rétention à positionner au Nord.		

15. Plestregouet

Surface	3 ha	Estimation du potentiel constructible	40 logements (avec une marge de + ou – 20 %)
Situation	Au Nord de la zone agglomérée, entre cette dernière et Bel Air.		
Desserte par l'assainissement	Par le Sud-Est vers le nouveau poste de relevage	contrainte particulière	Néant
Ambiance paysagère et occupation du site	• Terrains en légère pente orientée Sud. • Secteur bordé au Nord-Ouest par la route de Plestregouet. • Villages traditionnels à l'Est et à l'Ouest. • Boisements plus au Nord et haie traversante d'axe Nord-Sud. • Occupation agricole.		
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	• Pavillonnaire. • Desserte par un axe Nord-Sud, raccordé à la route de Plestregouet. • Espace vert à localiser au Sud. • Haie Nord-Sud à préserver et haies à créer au Sud. • Chemins à créer à l'Est, le long de la vallée. • Bassin de rétention à créer au Sud-Est.		

16. Cléherlan

Surface	5,2 ha		
Situation	Au Sud-Ouest de Bel Air.		
Desserte par l'assainissement	Assainissement non collectif, à la parcelle ou système semi-collectif pour l'ensemble du secteur	contrainte particulière	Secteur éloigné de la zone d'assainissement collectif
Ambiance paysagère et occupation du site	• Terrains plutôt plats. • Secteur bordé au Sud par la route de Cléherlan. • Village du Godrého au Sud, installations industrielles au Nord, boisements au Sud-Ouest, haies au Sud-Est • Chemin à l'Est. • Occupation agricole et dépôts. • Zone humide à l'Ouest.		
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	• Activités économiques de production (artisanat et industrie), d'entrepôts, de services, de bureaux. • Desserte par un accès à l'Ouest, au niveau du carrefour avec la route de Plestregouet. • Zone humide à préserver (la voie nouvelle devra la surplomber). • Haie à préserver au Sud-Est, haies à planter sur talus au Sud et à l'Est. • Chemin à prolonger vers le Nord.		

17. Kervault Est

Surface	14 ha ouverts 14 ha fermés		
Situation	Au Nord-Est de la zone agglomérée		
Desserte par l'assainissement	Par l'Ouest	contrainte particulière	Néant
Ambiance paysagère et occupation du site	• Terrains plutôt plats, avec un vallon central et une petite pente vers les Ardillacs, au Nord-Ouest. • Secteur bordé à l'Est par la RD 777, à l'Ouest par la route de Rochefort et au Sud-Ouest par une voie récemment aménagée. • Activités à l'Ouest. • Haies majeures au Nord-Ouest. • Chemin existant dans le vallon. • Occupation agricole. • Zones humides au centre		
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	• Activités économiques de commerces, entrepôts, services, bureaux, artisanat (cours-moyen terme à l'Ouest du Vallon, moyen-long terme à l'Est). • Desserte par une voie traversante d'axe Est-Ouest, raccordée à la RD 777. • Vallon central et haie à préserver. • Zones humides à préserver (la voie devra les surplomber). • Zone *non aedificandi* le long de la RD 777 (75 m / axe) et de la route de Rochefort (25 m / axe). • Chemin à préserver et à renforcer. • Le puits ancien existant au Sud du hameau de Tréherman devra être préservé.		

18. Pont-Digo Sud

Surface	3 ha		
Situation	A l'intérieur de la zone agglomérée, au Nord		
Desserte par l'assainissement	Par l'Ouest	contrainte particulière	Néant
Ambiance paysagère et occupation du site	• Terrains plutôt plats, avec une légère pente vers l'Ouest. • Secteur bordé au Nord par l'avenue des Azalées, à l'Ouest par le boulevard Pasteur. • Activités au Nord-Est, et à l'Ouest, habitat au Sud et habitat futur à l'Est. • Peu de qualités paysagères intrasèques. • Occupation agricole.		
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	• Activités économiques de commerces et éventuellement services et bureaux. • Deux accès au réseau de voirie environnant, au Nord-Ouest (bd Pasteur) et au Nord-Est (av des Azalées). • Chemin de liaison à créer avec la future zone d'habitat à l'Est. • Bassin de rétention au Sud ou à l'Ouest.		