



PLUi

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

QUESTEMBERT Communauté

ANNEXE DU RAPPORT DE
PRESENTATION

Etude urbaine sur les écarts et
les enveloppes urbaines

PLUi ayant les effets d'un SCoT



BERRIC - CADEN - LA VRAIE-CROIX - LARRÉ - LAUZACH - LE COURS - LIMERZEL - MALANSAC
MOLAC - PLUHERLIN - QUESTEMBERT - ROCHFORT-EN-TERRÉ - SAINT-GRAVÉ

www.questembert-communaute.fr

QUESTEMBERT
COMMUNAUTE

INTRODUCTION



Propos introductifs

Objectifs du document

De nombreuses entités bâties sont présentes sur le territoire intercommunal. Cette dispersion de l'habitat est héritée de la tradition rurale, elle est aussi le fruit d'une urbanisation récente, peu maîtrisée et responsable du mitage de l'espace agricole.

Le présent document a pour objectifs d'analyser et d'harmoniser le traitement des droits à construire dans les écarts et notamment d'aboutir à un équilibre territorial.

Constructibilité en Zone Agricole et en Zone Naturelle

Avant la loi ALUR : Extrait de l' Article L 123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme issu de la loi Grenelle II - 2010

« Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées) dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

> Ces dispositions autorisent, dans les zones naturelles et agricoles, le pastillage d'une construction ou d'un ensemble de constructions pour permettre l'évolution du bâti existant et le faire échapper à l'inconstructibilité de principe dans les espaces naturels et ruraux.

> Cet article fut source de dérives et de surcoûts en termes d'équipement, de services publics et de réseaux, consommatrice de terres cultivables et préjudiciable à la qualité des paysages.

> Pastillage et multiplication des sous-zones Ah, Nh, Ar, Nr, etc

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a modifié l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme pour y insérer de nouvelles dispositions relatives à la constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières. La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt a par ailleurs apporté de nouveaux éléments afin de compléter cet article.

Suite la loi ALUR : Extrait de l' Article L 123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme suite à la loi ALUR – Octobre 2014 (ancienne codification)

« A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des STECAL dans lesquels peuvent être autorisés :

- a) Des constructions ;
- b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage
- c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

> Les STECAL doivent donc demeurer exceptionnels

> Création de STECAL après avis de la CDPENAF (Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)

Propos introductifs

Depuis la loi ALUR : La loi ALUR a encadré la première exception tandis que la loi d'avenir pour l'agriculture (LAAF) a étendu le champ d'application de la deuxième, redéfinissant ainsi les possibilités d'évolution des constructions situées hors STECAL et en zones A et N des plans locaux d'urbanisme.

- La loi LAAF du 13 octobre 2014 a assoupli ces interdictions en autorisant les extensions de logements existants.

De plus, le changement de destination de bâtiments agricoles en bâtiments d'habitation est devenu possible sous réserve de l'avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

- La loi Macron du 6 août 2015, dite loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, complète cet assouplissement puisqu'en plus des extensions, les constructions d'annexes aux logements existants des zones agricoles ou naturelles peuvent désormais être autorisées par le règlement du PLU. Constituent notamment des annexes les garages, piscines, abris de jardin ou d'animaux, qui se différencient des extensions en ce qu'elles ne sont pas nécessairement dans la continuité du bâti existant.

Enfin, les dispositions du règlement du PLU délimitant ces zones d'extensions ou d'annexes aux logements existants ne sont soumises qu'à un avis simple de la CDPENAF.

L'objectif est de prévoir une utilisation adaptée de chacun de ces outils en fonction des situations locales, dans le respect de l'objectif global de lutte contre le mitage et de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, réaffirmé par les deux lois.

Ce que dit le code de l'urbanisme en 2017 (article L151-13) :

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Propos introductifs

Typologies de l'habitat

Les caractères de l'urbanisation du territoire du Morbihan prennent leurs racines dans l'histoire la plus ancienne : dispersion du bâti en relation avec les pratiques agricoles et l'accès à l'eau, concentration des villes sur la côte due aux activités militaires et commerciales des grands ports. Ces caractères hérités ont aujourd'hui, tendance à se fondre dans les formes indifférenciées de l'étalement urbain.

La dispersion du bâti est une caractéristique facilement identifiable du territoire de Questembert Communauté. L'intercommunalité compte peu de villes (au sens agglomération de taille significative) mais un nombre important de petites structures urbaines. Hormis les nombreux bourgs qui présentent souvent de belles qualités architecturales et patrimoniales, une grande quantité du bâti ancien et récent se trouve disséminée sur le territoire. Petits hameaux, fermes, chapelles, mais aussi bâtiments d'élevage ou industriels et pavillons isolés dans la campagne, caractérisent le mode d'occupation de l'espace de l'intercommunalité.

Objectif de réaliser une typologie : Les intérêts de la distinction puis de la délimitation précise des différentes entités habitées du territoire sont multiples :

- > Comprendre le territoire, sa structuration, son fonctionnement
- > Définir les types de lieux au sein desquels le développement sera autorisé à l'échelle de la communauté de communes et des communes et les conditions et caractéristiques de cette constructibilité
- > Harmoniser le plus possible le traitement des droits à construire dans les écarts.

Des règles pour lutter contre le mitage : Les lois SRU, Grenelle I et II et plus récemment la loi LAAF et la loi ALUR ne font pas directement référence aux notions de villages ou de hameaux, mais vont dans le sens d'une prise en considération croissante des objectifs de lutte contre le mitage et de développement durable qui s'exprime notamment dans le principe d'utilisation économe de l'espace (article L. 121-1 du code de l'urbanisme).

Ainsi, seules sont admises des constructions venant densifier le tissu bâti existant, à l'intérieur de son « enveloppe », et en restant dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées .

Propos introductifs

Critère d'identification des écarts susceptibles d'être classés en STECAL

Afin d'identifier les différentes typologies et leur assigner des droits à construire éventuels, les indicateurs suivants ont été sélectionnés (analyse multicritère et au cas pas cas) :

- ✓ Le nombre d'habitation compris dans le hameau
- ✓ Risque et nuisance (PPR inondation, proximité à une zone d'activités, etc.)
- ✓ Desserte (prise en compte de la qualité et de la sécurité des accès, du recul par rapport aux Routes Départementales)
- ✓ Présence des équipements publics dont les réseaux
- ✓ Distance par rapport au bourg
- ✓ Fonctionnement étroit avec le bourg
- ✓ Intérêt patrimonial et paysager
- ✓ Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Espaces Boisés classés...)
- ✓ Interaction avec l'activité agricole (parcelles utilisées par l'agriculture, proximité avec des sites d'exploitation agricole).

Propos introductifs

Tableau de synthèse et grille de lecture de l'analyse

Le tableau de synthèse est présenté pour chacune des communes. Il se divise en cinq grandes colonnes :

1 : le nom du lieu-dit

2 : les critères ayant permis l'identification en tant qu'entité bâtie non isolée. Les trois critères principaux retenus sont : la taille de l'entité, la présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village et les caractéristiques et organisation du tissu bâti. Le village présentera souvent une continuité du bâti et des densités plus importantes en son cœur. Il s'agit ici de vérifier que l'ensemble des villages a bien été reporté au regard de ces critères.

3 : les indicateurs objectifs permettant d'évaluer l'opportunité et/ou l'intérêt du développement des différents villages au regard des orientations générales prises actées dans le PADD notamment des nouvelles logiques d'aménagement du territoire. Il convient de rappeler que tous les villages n'ont en effet pas vocation à être développés.

4 : les possibilités de développement offertes dans le document d'urbanisme communal en vigueur.

5 : une synthèse du caractère opportun du développement des différents villages a été réalisée, étant précisé que l'ensemble de la grille permet de faciliter le choix des élus.

Chacun de ces critères est renseigné par village et une couleur détermine le caractère favorable ou non du développement du village en question : **très défavorable au développement**, **défavorable au développement**, **pas de contre-indication au développement**.

Avant même de regarder ces critères objectifs, il convient de se poser la question de la nécessité du développement du ou des village(s) au regard du projet de développement global à l'échelle de la communauté de communes. En effet, les potentiels identifiés en comblement des enveloppes urbaines des bourgs ainsi que les éventuelles zones d'extension des bourgs suffisent-ils à répondre aux objectifs de production de logements que s'est fixée la communauté de communes ?

Propos introductifs

Réflexion sur la délimitation des enveloppes urbaines

Le mitage de l'espace agricole conjugué à l'urbanisation linéaire le long de certains axes d'entrées de ville ainsi que la géographie des lieux (topographie, etc.) ont brouillés la limite de l'enveloppe urbaine. Ces limites imprécises entre l'espace urbanisé et l'espace agricole devaient être déterminées de manière fine afin d'ajuster le zonage aux regards des enjeux territoriaux notamment agricoles et naturelles.

Les critères de sélection ou de discrimination sont les suivants :

- Maintenir les coupures paysagères qu'elles soient naturelles ou agricoles,
- Eviter de conforter le développement des espaces urbanisés peu denses,
- Préserver les activités agricoles tant le foncier agricole que les bâtiments agricoles (périmètre de réciprocity),
- Préserver la qualité d'aménagement des entrées de ville,
- Préserver la nature en ville et la trame verte et bleue

Une attention particulière a été portée à l'ensemble des bourgs et des principaux villages afin d'inclure ou d'exclure certaines entités urbaines des enveloppes urbaines.

A cet effet, plusieurs données ont été croisées afin d'ajuster l'analyse urbaine aux cas rencontrés qui se sont avérés très variés sur le territoire.

Ainsi, les données suivantes ont été utilisées :

- La prise en compte de l'occupation du sol réelle (parcelles agricoles, fonds de jardin, espace boisé, route, etc.) grâce à l'ortho-photographie,
- La mise en place de « tampon bâti » autour des bâtis durs (et non des bâtis légers) de la Bd topo d'une distance de 35 mètres et de 50 mètres (les distances ont été déterminées en fonction des études urbaines sur les territoires voisins ou encore des recommandations des PPA).
- La prise en compte du cadastre,
- La prise en compte du diagnostic agricole.
- La densité bâtie et le nombre de construction
- La présence d'équipements publics

C'est le croisement de ces quatre indicateurs qui a permis de délimiter l'enveloppe urbaine.

**Les entités urbaines
classées en zone urbaine
au PLUi**

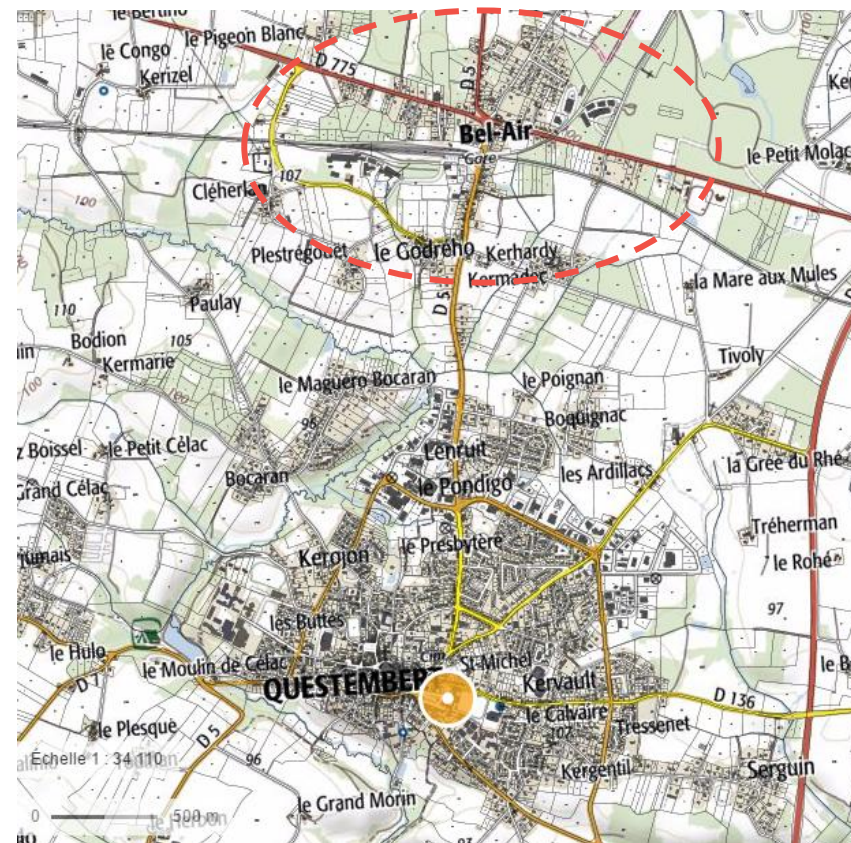


Bel Air, Questembert

Photo-aérienne



Situation / Contexte géographique



Bel Air, Questembert

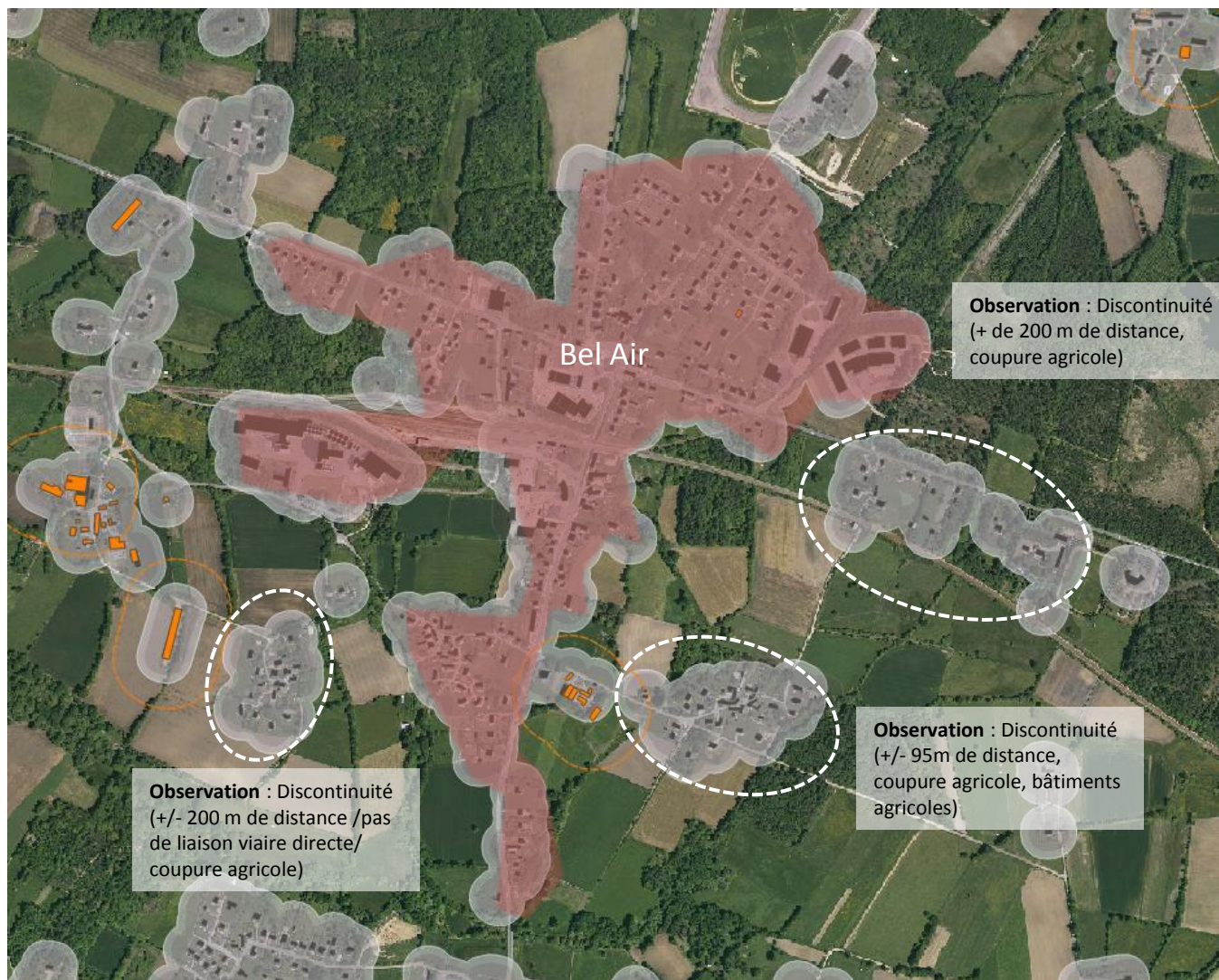
| 1. Nom du lieu-dit | 1. Critères ayant permis l'identification en tant que village / bourg secondaire | | | 1. Indicateurs pour ajuster le développement des écarts : très défavorable au développement, défavorable au développement, pas de contre-indication au développement | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|--|--|---|--|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|---|--------------------------------------|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|---------|--------------|---|--|-----|-----|--|---|------|--|--|---|---|
| Bel-air | une centaine | Présence d'hôtels, restaurants, commerces, services administratifs, gare, entrées d'agglomération ; proximité hippodrome, activités industrielle et artisanales | Structure urbaine en étoile, structurée par les voies départementales s. Front bâti en entrée de bourg. Majorité de constructions récentes, peu de formes urbaines traditionnelles | Non | Oui | Bonne desserte par les deux voies départementales et rues communales complémentaires | Oui, en zone d'assainissement collectif | 1 km | Espaces boisés classés au Nord du village et présence de zones humides | Faible interaction avec les parcelles agricoles, séparées par des haies bocagères, pas de bâtiment agricole, un siège social | Zone U et extensions en AUC et AUs, permettant la construction d'habitat et d'activités | Favorable au développement économique et résidentielle, participe pleinement à la dynamique communale et intercommunale |
|---------|--------------|---|--|-----|-----|--|---|------|--|--|---|---|

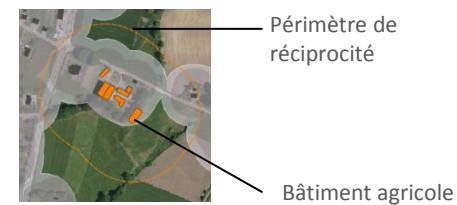
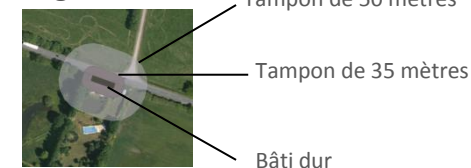
Zonage et règles d'urbanisme pour ce secteur dans le PLUi : Zone U c'est-à-dire extension exceptionnelle de l'enveloppe urbaine (cas particulier) + Complément de dents creuses + Extensions et annexes des constructions existantes .


Bel Air, Questembert

Analyse de la continuité ou de la discontinuité de l'enveloppe urbaine



Légende :



 Tâche urbaine cohérente
(délimitation non précise / tâche
urbaine à titre indicatif / confère plan
de zonage pour une délimitation précise
de la zone urbaine / un bâti compris à
l'intérieur de la tâche urbaine ne
garantit pas un classement en zone U et
inversement)

Bocaran, Questembert

Photo-aérienne



Situation / Contexte géographique



Bocaran, Questembert

| 1. Nom du lieu-dit | 1. Critères ayant permis l'identification en tant que village / bourg secondaire | | | 1. Indicateurs pour ajuster le développement des écarts : très défavorable au développement, défavorable au développement, pas de contre-indication au développement | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|--|--|---|--|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|------------------------|--------------|-----|--|-----|-----|---|---|------------------------|--|--|--|--|
| Le Maguero/ Bocaran | Une centaine | Non | Deux entités distinctes : une structure urbaine autour de bâti ancien (Bocaran) au Sud et une entité le long de la voie communale au Nord (Le Maguero). Constructions récentes en lisières Nord et Ouest | Non | Non | Desserte par deux voies communales rejoignant le bourg de Questembert, complétée par quelques impasses internes | Oui, en zone d'assainissement collectif | En continuité du bourg | zone naturelle et EBC en bordure ouest du village, coupure verte et cours d'eau, | Pas de proximité directe avec des parcelles agricoles, délaissés agricoles non valorisés | Zone U et Zone AUC en frange Nord et Sud | Favorable au développement en comblement de l'enveloppe urbaine, extensions urbaines à proscrire, éviter les implantations bâties en second rideau |
|------------------------|--------------|-----|--|-----|-----|---|---|------------------------|--|--|--|--|

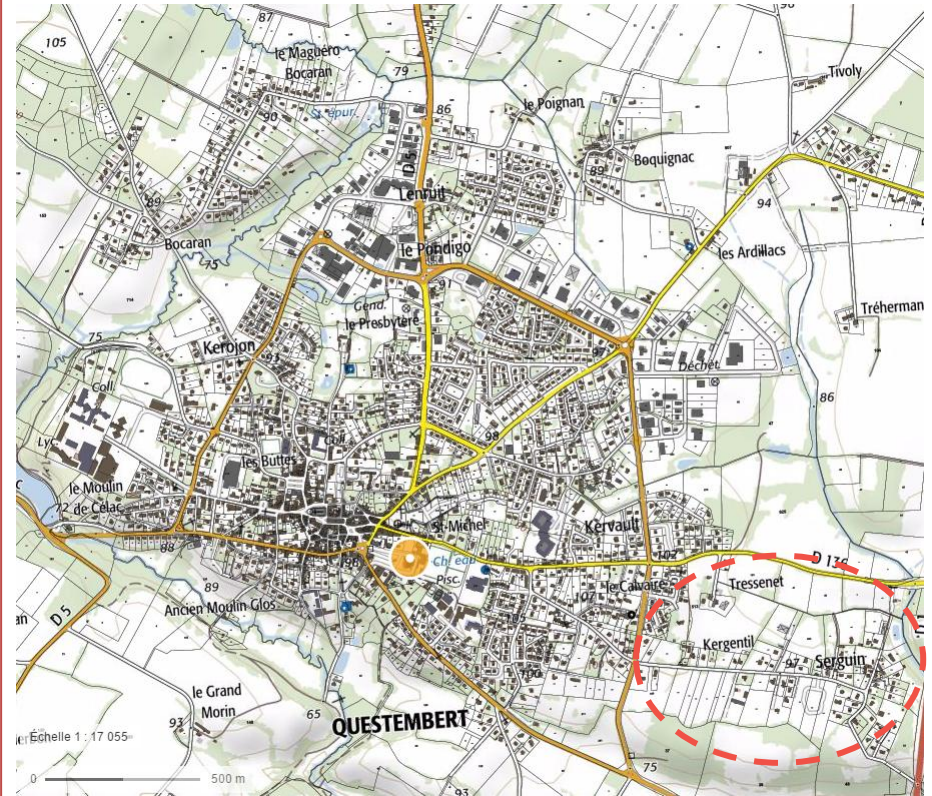
Zonage et règles d'urbanisme pour ce secteur dans le PLUi : Zone U c'est-à-dire extension exceptionnelle de l'enveloppe urbaine (cas particulier) + Comblement de dents creuses + Extensions et annexes des constructions existantes .

Serguin, Questembert

Photo-aérienne



Situation / Contexte géographique



Serguin, Questembert

| 1. Nom du lieu-dit | 1. Critères ayant permis l'identification en tant que village / bourg secondaire | | | 1. Indicateurs pour ajuster le développement des écarts : très défavorable au développement, défavorable au développement, pas de contre-indication au développement | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|--|--|---|--|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|---------|----|---|---|-----|-----|---|---|------------------------|--|---|---|--|
| Serguin | 30 | Toponymie des voies « route du Vieux Serguin », morphologie urbaine compacte, présence de boulevard | Cœur de village relativement dense, caractérisé par une structure concentrique, un tissu urbain resserré et un bâti rural traditionnel. En extension, nombreuses constructions récentes, lâches et linéaires. | Non | Non | Desserte principale par la route de Serguin, quelques impasses desservant les maisons excentrées et le centre bourg | Oui, en zone d'assainissement collectif | En continuité du bourg | EBC à proximité du village en frange Sud, et Zone Humide au Nord | Nombreuses parcelles agricoles au Nord du village | Zone U et extensions en AUC et AUs, permettant la construction d'habitat et d'activités | Favorable au comblement des dents creuses – lotissement en cours, lots intégralement commercialisés – PLUi devra interdire toute urbanisation en extension de ce secteur |
|---------|----|---|---|-----|-----|---|---|------------------------|--|---|---|--|

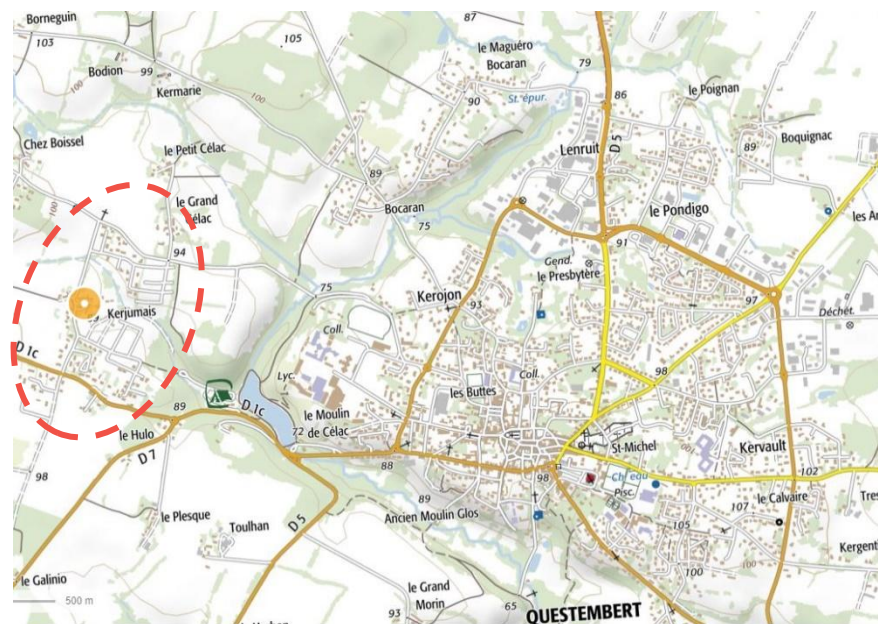
Zonage et règles d'urbanisme pour ce secteur dans le PLUi : Zone U c'est-à-dire extension exceptionnelle de l'enveloppe urbaine (cas particulier) + Comblement de dents creuses + Extensions et annexes des constructions existantes .

Kerjumais, Questembert

Photo-aérienne



Situation / Contexte géographique



Kerjumais, Questembert

| 1. Nom du lieu-dit | 1. Critères ayant permis l'identification en tant que village / bourg secondaire | | | 1. Indicateurs pour ajuster le développement des écarts : très défavorable au développement, défavorable au développement, pas de contre-indication au développement | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|--|--|---|--|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------|----|---|--|-----|-------------------|---|---|--------|--------------------------------|--|--|---|
| Kerjumais | 60 | Toponymie du réseau viaire « route du village de Kerjumais », arrêt de bus, zone 30, commerce | Structure urbaine linéaire, urbanisation ancienne en cœur de village avec bâti rural traditionnel et extensions récentes au Nord | Non | Oui en frange Sud | Desserte des maisons au Sud par la RD1c et voie communale structurante Nord-Sud | Oui, en zone d'assainissement collectif | 1.6 km | Zone humide au nord du village | Parcelles agricoles autour de l'entité bâtie | Cœur de village en zone U, extensions en AUC et AUs, permettant la construction d'habitat et d'activités | Favorable au comblement des dents creuses Présence d'un équipement sportif attractif à conforter (stade de plein air de football) |
|-----------|----|---|--|-----|-------------------|---|---|--------|--------------------------------|--|--|---|

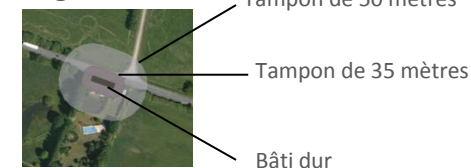
Zonage et règles d'urbanisme pour ce secteur dans le PLUi : Zone U c'est-à-dire extension exceptionnelle de l'enveloppe urbaine (cas particulier) + Comblement de dents creuses + Extensions et annexes des constructions existantes .


Bocaran, Questembert

Analyse de la continuité ou de la discontinuité de l'enveloppe urbaine



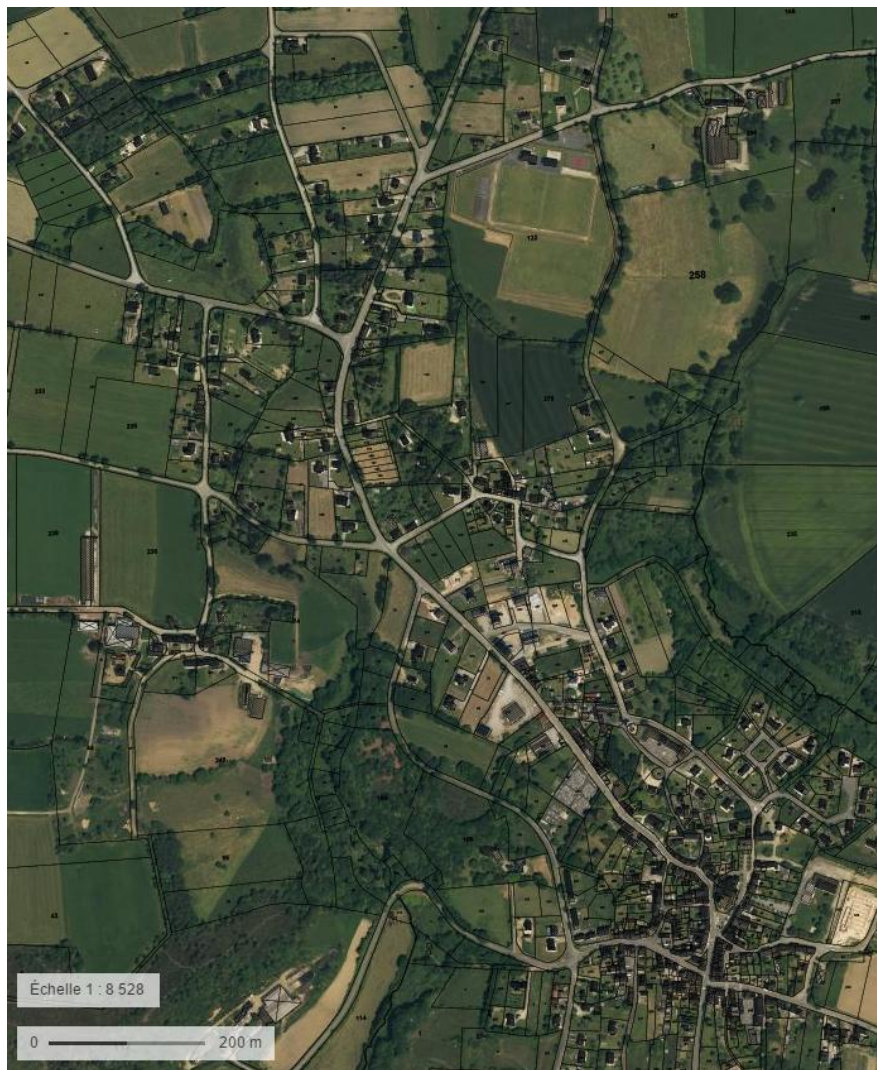
Légende :



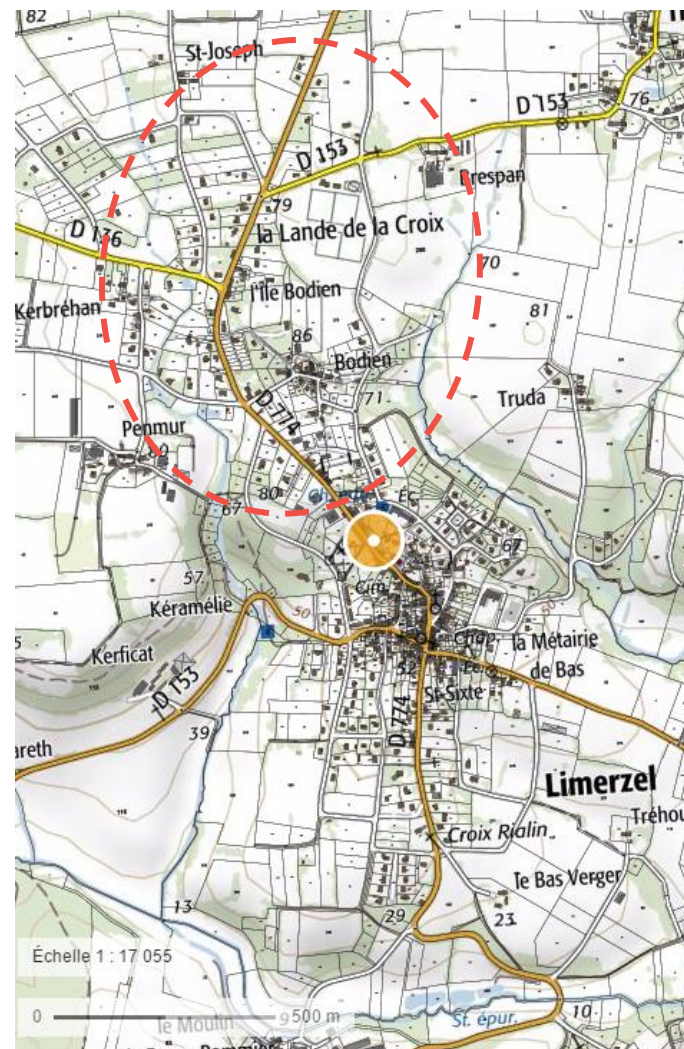
 Tâche urbaine cohérente (délimitation non précise / tâche urbaine à titre indicatif / confère plan de zonage pour une délimitation précise de la zone urbaine / un bâti compris à l'intérieur de la tâche urbaine ne garantit pas un classement en zone U et inversement)

Bodien, Limerzel

Photo-aérienne



Situation / Contexte géographique



Bodien, Limerzel

| 1. Nom du lieu-dit | 1. Critères ayant permis l'identification en tant que village / bourg secondaire | | | 1. Indicateurs pour ajuster le développement des écarts : très défavorable au développement, défavorable au développement, pas de contre-indication au développement | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|--|--|---|--|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|---------------|------------------|-----|--|-----|-----|--|-----|------------------------------------|-----------------|---|--|--|
| Bodien | Une cinquantaine | Non | Regroupement d'habitations autour d'une voie communale étroite. Agrégation de bâtis traditionnels remarquables et de nombreuses formes urbaines récentes peu denses. | Non | Non | Bonne desserte, accès aisé depuis des voies communales qui rejoignent la RD774 | Non | En continuité du bourg de Limerzel | EBC à proximité | Pas de siège d'exploitation mais des parcelles agricoles dont des délaissés agricoles peu valorisés | Zone U. Zone AUs en frange Nord du hameau, confirmant le développement de l'urbanisation entre le bourg de Limerzel au Sud du hameau et l'habitat au Nord, classé en zone U. | Favorable au développement mais de manière encadrée compte tenu des réseaux, proximité immédiate du bourg, fonctionnement étroit avéré. De nombreux potentiels de complément à encadrer. |
|---------------|------------------|-----|--|-----|-----|--|-----|------------------------------------|-----------------|---|--|--|

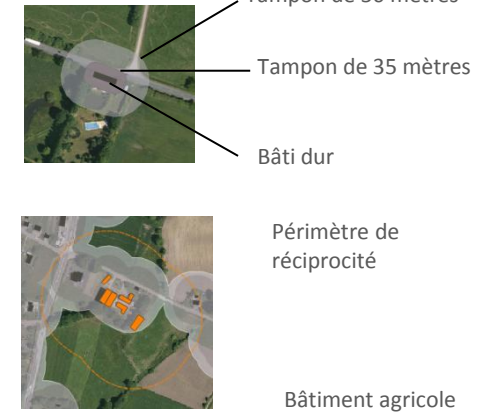
Zonage et règles d'urbanisme pour ce secteur dans le PLUi : Zone U c'est-à-dire extension exceptionnelle de l'enveloppe urbaine (cas particulier) + Comblement de dents creuses + Extensions et annexes des constructions existantes .

Bodien, Limerzel

Observation :
Discontinuités (tissu très lâche, tampon à 35 mètres démontre forte discontinuité)



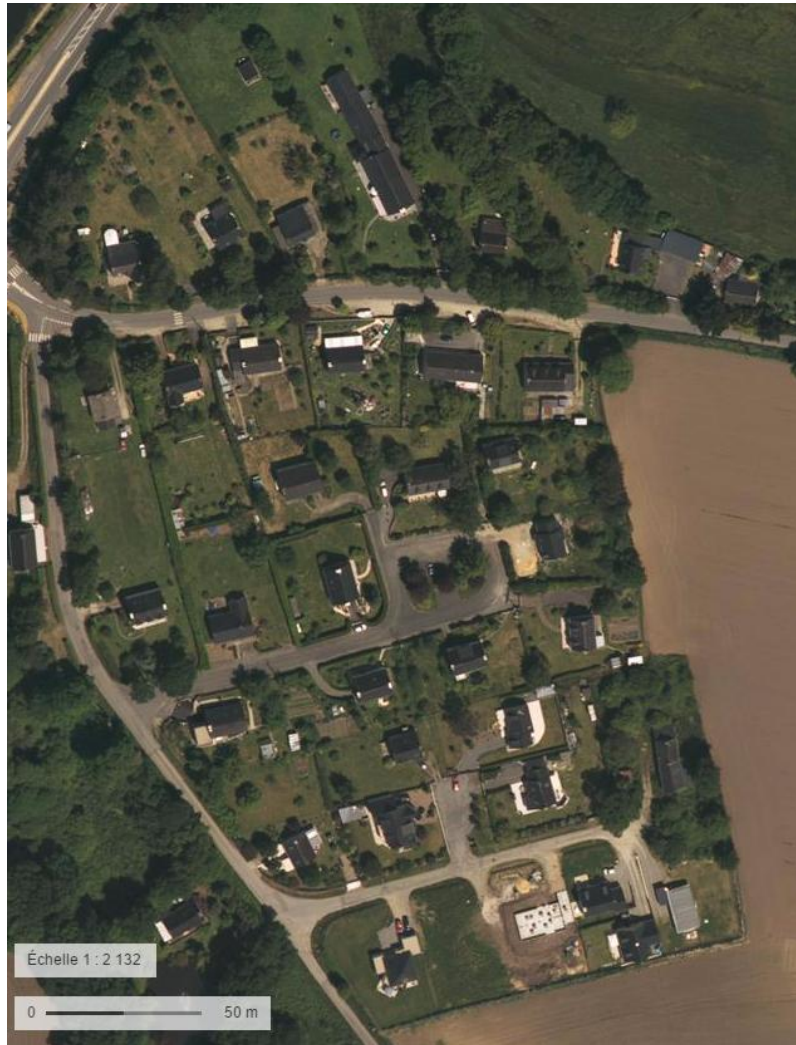
Légende :



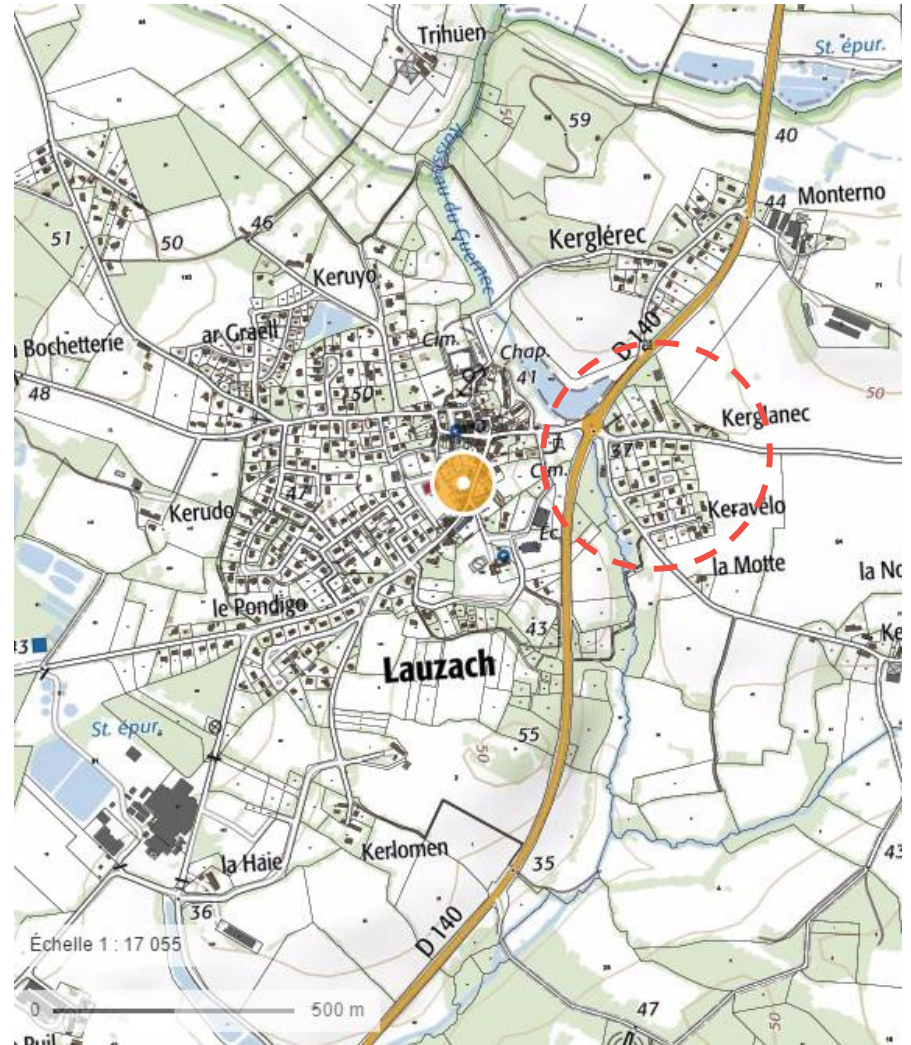
Tâche urbaine cohérente (délimitation non précise / tâche urbaine à titre indicatif / confère plan de zonage pour une délimitation précise de la zone urbaine / un bâti compris à l'intérieur de la tâche urbaine ne garantit pas un classement en zone U et inversement)

Kéravelo, Lauzach

Photo-aérienne



Situation / Contexte géographique



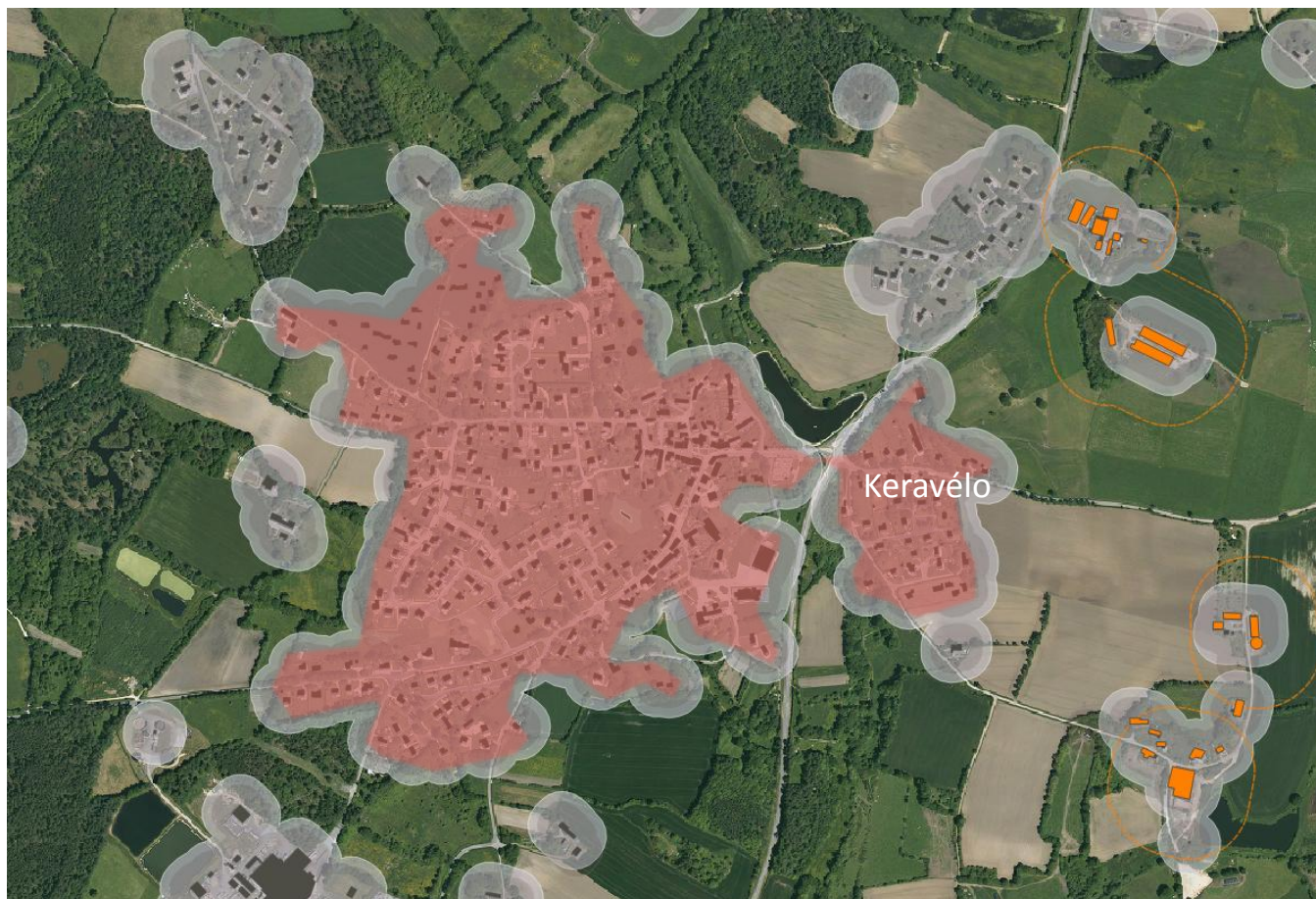
Keravelo, Lauzach

| 1. Nom du lieu-dit | 1. Critères ayant permis l'identification en tant que village / bourg secondaire | | | 1. Indicateurs pour ajuster le développement des écarts : très défavorable au développement, défavorable au développement, pas de contre-indication au développement | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|--|--|---|--|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|----------|---------------|---|--|-----|-----|--|-----|---------------|--|--------------------------------------|---|--|
| Keravelo | Une trentaine | Présence de patrimoine religieux, limitation à 50km/h | Agglomération de maisons depuis la RD140. Quelques vieilles bâtisses. Extension urbaine vers le Sud avec bâti récent. Possibilités de dents creuses et de divisions parcellaires | Non | Non | Desserte par la route traversante (6m de large) et quelques voies internes en raquette, accès direct à la RD | Oui | En continuité | Zone naturelle à préserver ainsi que des haies bocagères | Village bordé de parcelles agricoles | Zone U, Zone AUc avec OAP en frange Sud | Favorable au développement du village en comblement de dents creuses, dans le respect de la marge de recul imposée par la RD. Le PLUi devra proscrire toute extension urbaine. |
|----------|---------------|---|--|-----|-----|--|-----|---------------|--|--------------------------------------|---|--|


Zonage et règles d'urbanisme pour ce secteur dans le PLUi : Zone U c'est-à-dire extension exceptionnelle de l'enveloppe urbaine (cas particulier) + Comblement de dents creuses + Extensions et annexes des constructions existantes .

Keravelo, Lauzach



Légende :



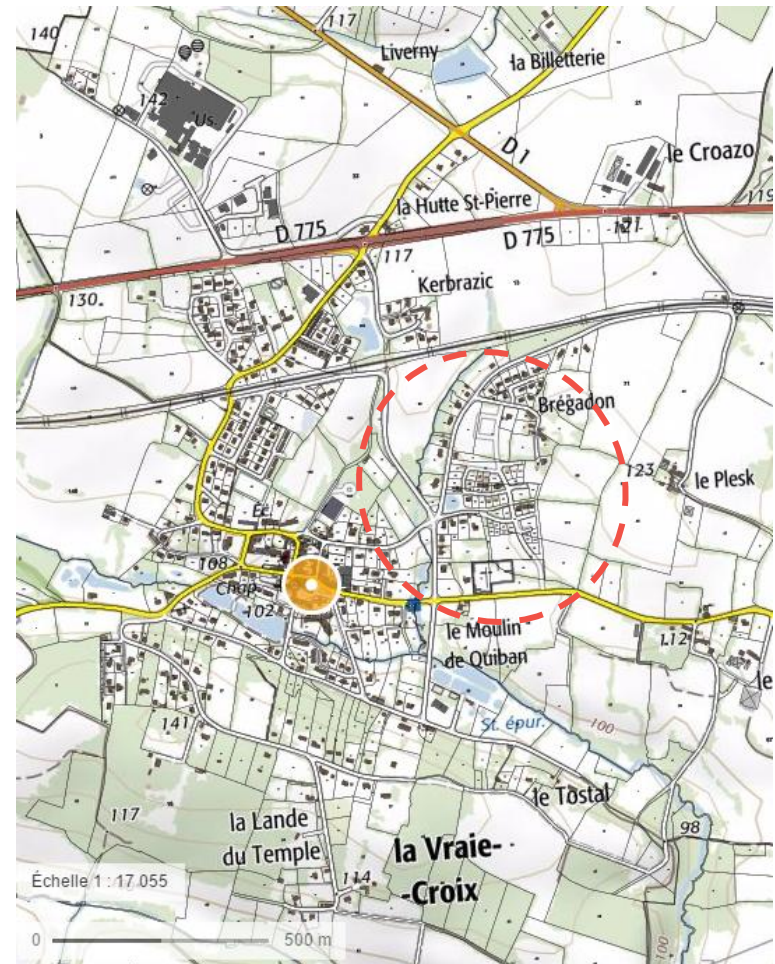
 Tâche urbaine cohérente (délimitation non précise / tâche urbaine à titre indicatif / confère plan de zonage pour une délimitation précise de la zone urbaine / un bâti compris à l'intérieur de la tâche urbaine ne garantit pas un classement en zone U et inversement)

Brégadon à La Vraie-Croix

Photo-aérienne



Situation / Contexte géographique



Brégadon, La Vraie-Croix

| 1. Nom du lieu-dit | 1. Critères ayant permis l'identification en tant que village / bourg secondaire | | | 1. Indicateurs pour ajuster le développement des écarts : très défavorable au développement, défavorable au développement, pas de contre-indication au développement | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|--|--|---|--|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|----------|---------------|-----------|--|-----|-------------------|--|-----|---------------|---|--|---|---|
| Brégadon | Une trentaine | Cimetière | Organisation urbaine linéaire composée majoritairement de bâti récent avec parcellaire lâche. Constructions diffuses en zone AU en bordure de hameau. Périmètre de ZAC | Non | Oui (aléa faible) | Desserte par un réseau de voies internes depuis la voie communale structurante | Oui | En continuité | Zone Naturelle à préserver en bordure du hameau ainsi que des haies bocagères | Nombreuses parcelles agricoles en frange Est du hameau | Zone U. Zone AUc au Sud du hameau, nombreuses nouvelles constructions | Favorable au maintien de la possibilité de constructions en complément de dents creuses au sein de l'enveloppe bâtie. Connexion urbaine à terme avec le bourg de La Vraie Croix, périmètre de ZAC en cours de commercialisation/urbanisation, fonctionnement étroit avec le bourg |
|----------|---------------|-----------|--|-----|-------------------|--|-----|---------------|---|--|---|---|

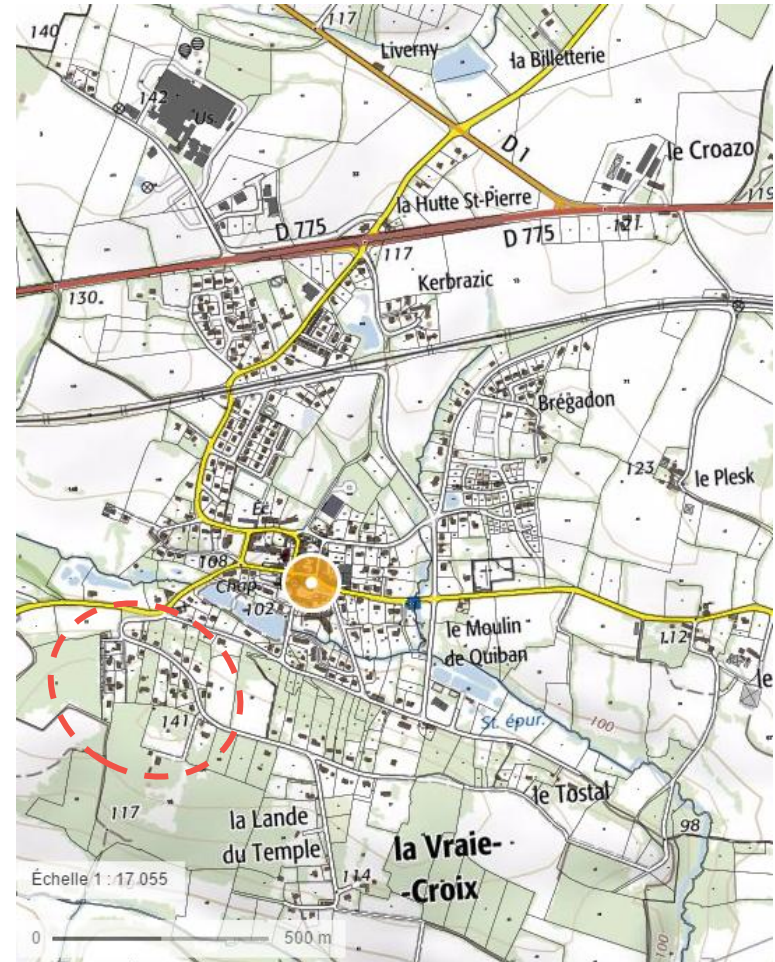
Zonage et règles d'urbanisme pour ce secteur dans le PLUi : Zone U c'est-à-dire extension exceptionnelle de l'enveloppe urbaine (cas particulier) + Complément de dents creuses + Extensions et annexes des constructions existantes .

La Butte du Temple, La Vraie-Croix

Photo-aérienne



Situation / Contexte géographique



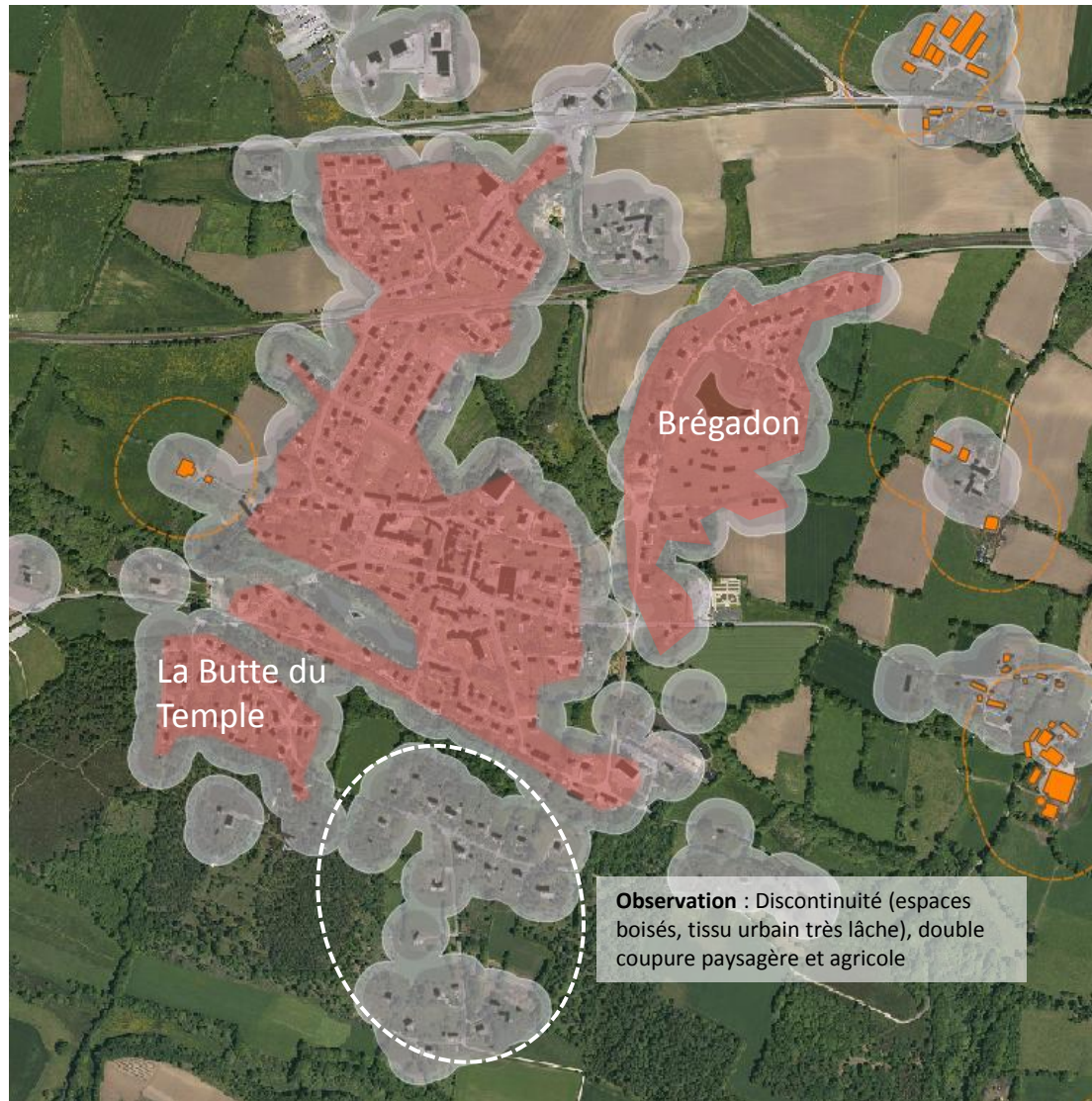
La Butte du Temple, La Vraie-Croix

| 1. Nom du lieu-dit | 1. Critères ayant permis l'identification en tant que village / bourg secondaire | | | 1. Indicateurs pour ajuster le développement des écarts : très défavorable au développement, défavorable au développement, pas de contre-indication au développement | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|--|--|---|--|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |

| | | | | | | | | | | | |
|--------------------|----------------|--|-----|-------------------|--|-----|---------------|--------------------------|--|---|---|
| La Butte du Temple | Une quinziaine | Implantation du bâti en retrait de part et d'autre d'une voie communale. Parcellaire lâche, bâtis récents. | Non | Oui (aléa faible) | Desserte par la voie traversante, quelques accès en fond de parcelle | Oui | En continuité | EBC en bordure du hameau | Pas d'interaction directe avec l'activité agricole | Zone U sans coupure avec le bourg de La Vraie Croix | Favorable au maintien de la possibilité de constructions en comblement de dents creuses au sein de l'enveloppe bâtie mais pas sur l'ensemble du secteur, le tissu urbain étant beaucoup plus lâche à l'est et avec une coupure urbaine nette (classement en N recommandé) |
|--------------------|----------------|--|-----|-------------------|--|-----|---------------|--------------------------|--|---|---|

Zonage et règles d'urbanisme pour ce secteur dans le PLUi : Zone U c'est-à-dire extension exceptionnelle de l'enveloppe urbaine (cas particulier) + Comblement de dents creuses + Extensions et annexes des constructions existantes .

Brégadon, La Vraie-Croix



Légende :



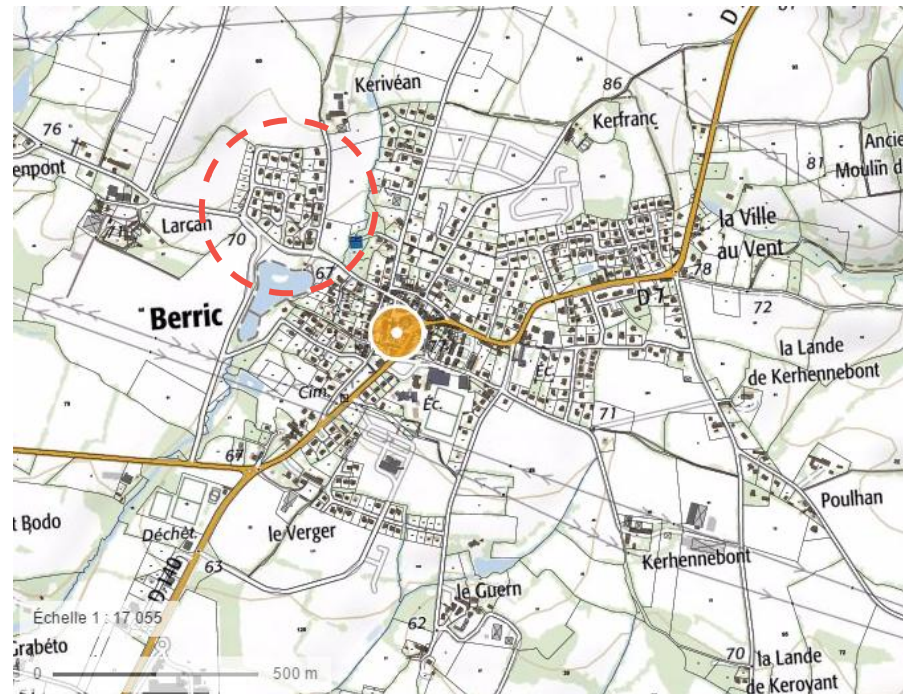
Tâche urbaine cohérente (délimitation non précise / tâche urbaine à titre indicatif / confère plan de zonage pour une délimitation précise de la zone urbaine / un bâti compris à l'intérieur de la tâche urbaine ne garantit pas un classement en zone U et inversement)

Kerivéan, Berric

Photo-aérienne



Situation / Contexte géographique



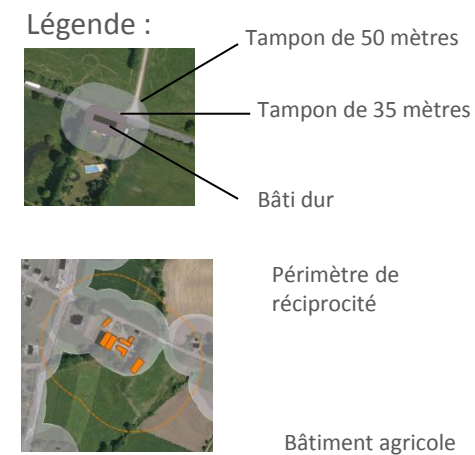
Kerivéan, Berric

| 1. Nom du lieu-dit | 1. Critères ayant permis l'identification en tant que village / bourg secondaire | | | 1. Indicateurs pour ajuster le développement des écarts : très défavorable au développement, défavorable au développement, pas de contre-indication au développement | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|--|--|---|--|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|----------|-----------------|-----|--|-----|-------------------|--|-----|---|--------|---|--------|--|
| Kerivéan | Une quarantaine | non | Organisation urbaine récente, Regroupée et structurée autour de voies communales | Non | Oui (aléa faible) | Desserte par un réseau de voies internes depuis la voie communale structurante | Oui | En continuité, entrée d'agglomération à proximité immédiate | Faible | Nombreuses parcelles agricoles en frange ainsi que présence d'un siège agricole au nord | Zone U | Favorable au maintien de la possibilité de constructions en comblement de dents creuses au sein de l'enveloppe bâtie. Connexion urbaine et fonctionnement étroit avec le bourg |
|----------|-----------------|-----|--|-----|-------------------|--|-----|---|--------|---|--------|--|

Zonage et règles d'urbanisme pour ce secteur dans le PLUi : Zone U c'est-à-dire extension exceptionnelle de l'enveloppe urbaine (cas particulier) + Comblement de dents creuses + Extensions et annexes des constructions existantes .

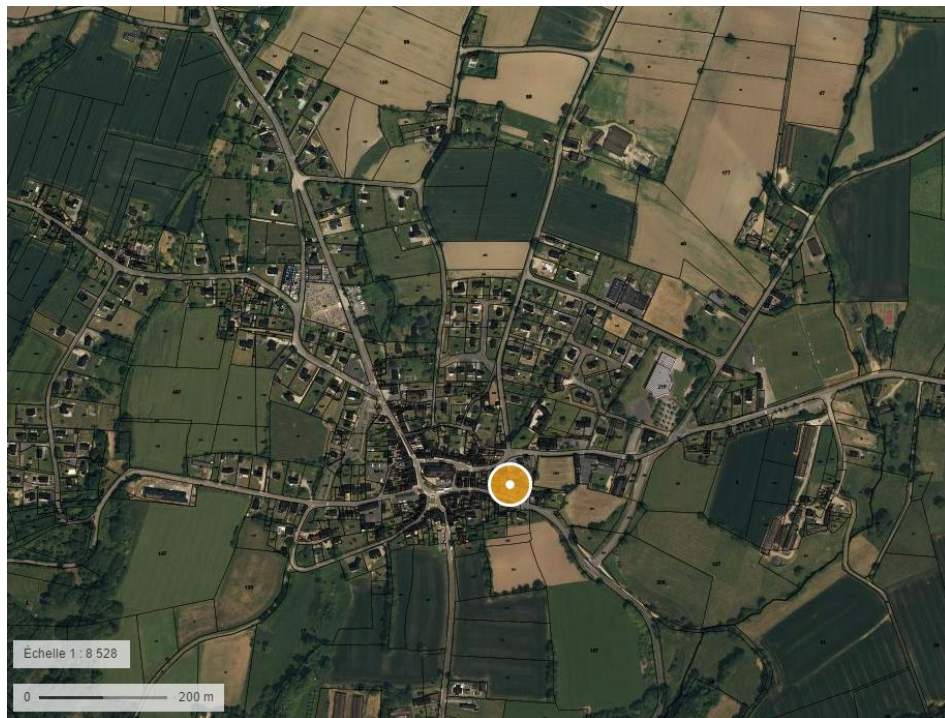
Kerivéan, Berric



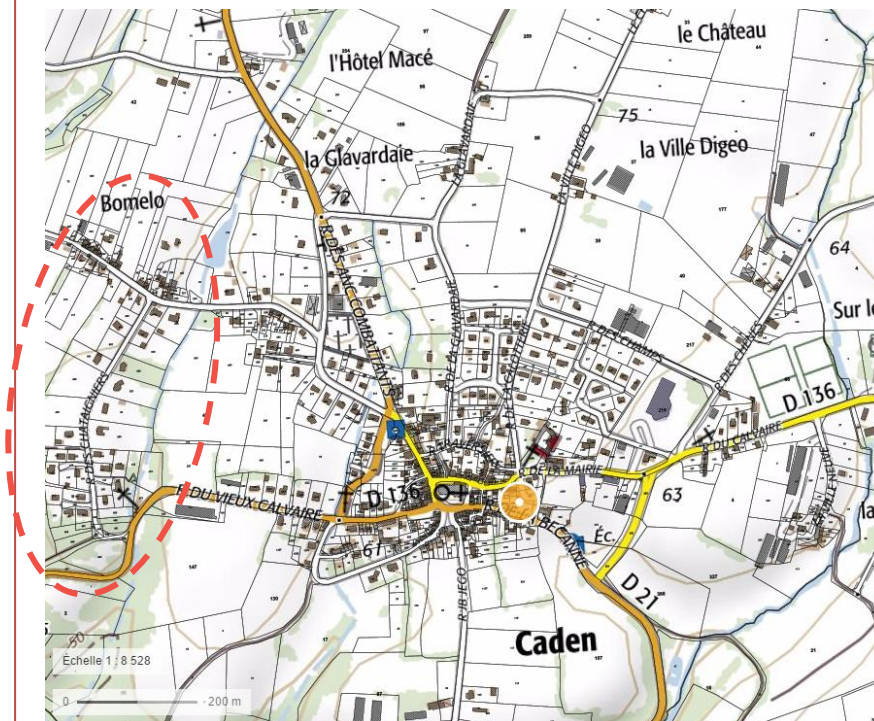
Tâche urbaine cohérente (délimitation non précise / tâche urbaine à titre indicatif / confère plan de zonage pour une délimitation précise de la zone urbaine / un bâti compris à l'intérieur de la tâche urbaine ne garantit pas un classement en zone U et inversement)

Bomelo, Caden

Photo-aérienne



Situation / Contexte géographique



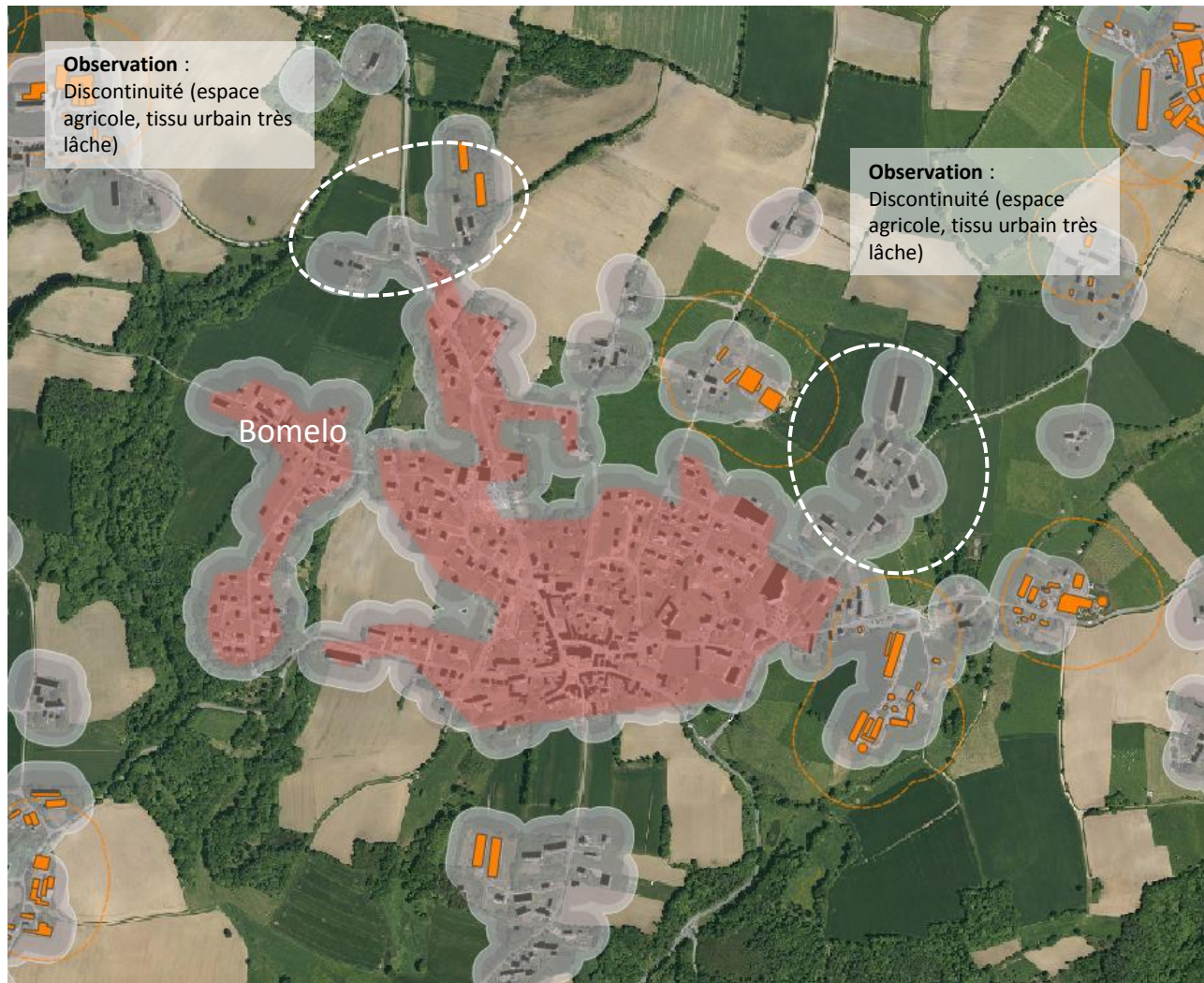
Bomelo, Caden

| 1. Nom du lieu-dit | 1. Critères ayant permis l'identification en tant que village / bourg secondaire | | | 1. Indicateurs pour ajuster le développement des écarts : très défavorable au développement, défavorable au développement, pas de contre-indication au développement | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|--|--|---|--|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |

| | | | | | | | | | | | |
|--------|---------------|--|-----|-----|--------------------------------------|-----|---------------|---|--------------------------------|--------|--|
| Bomelo | Une vingtaine | Structure linéaire, regroupement lâche, habitations organisées depuis deux voies communales traversantes, formes urbaines récentes | Non | Non | Desserte par deux voies traversantes | Non | En continuité | EBC et zones humides aux abords immédiats | Nombreuses parcelles agricoles | Zone U | Favorable à la possibilité de constructions en comblement de dents creuses uniquement. |
|--------|---------------|--|-----|-----|--------------------------------------|-----|---------------|---|--------------------------------|--------|--|

Zonage et règles d'urbanisme pour ce secteur dans le PLUi : Zone U c'est-à-dire extension exceptionnelle de l'enveloppe urbaine (cas particulier) + Comblement de dents creuses + Extensions et annexes des constructions existantes .

Bomelo, Caden



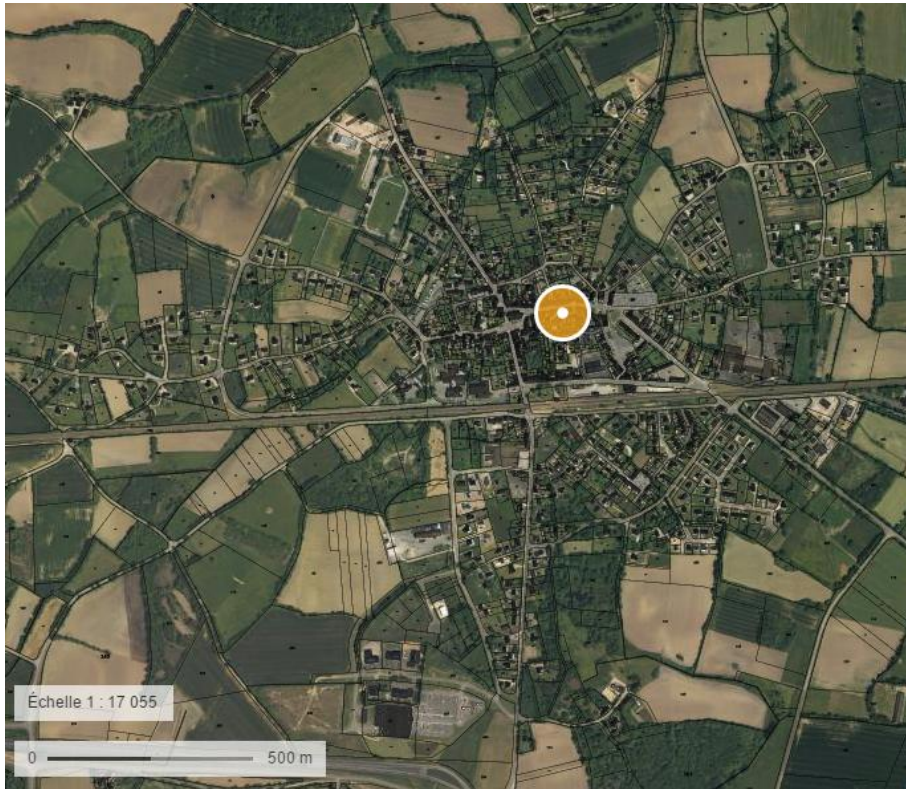
Légende :



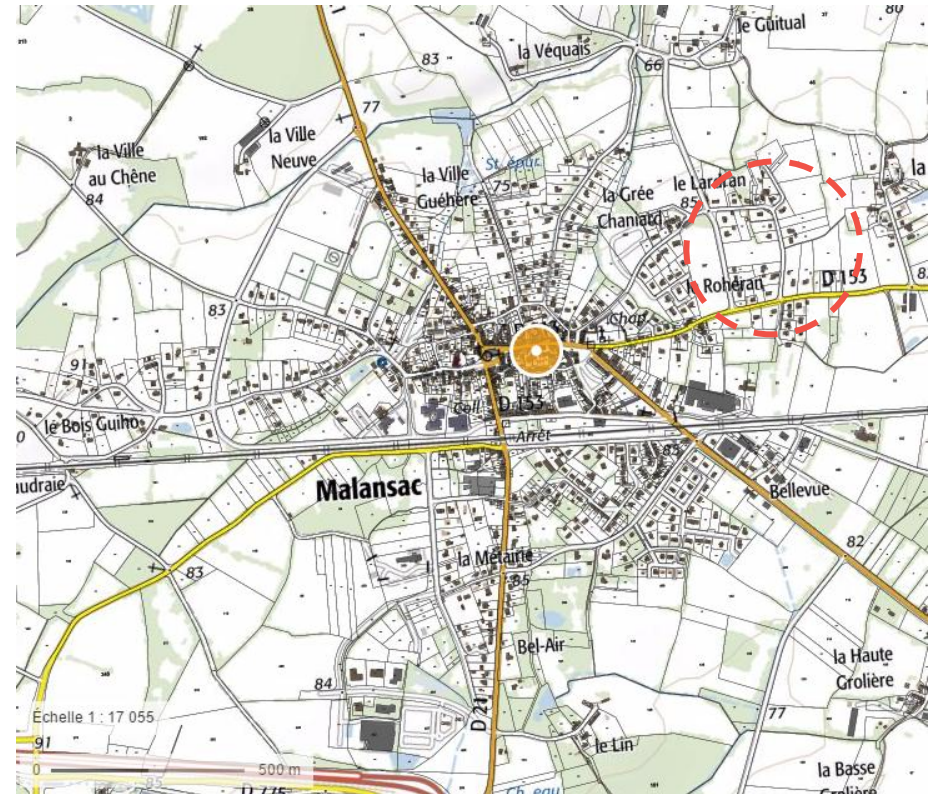
Tâche urbaine cohérente (délimitation non précise / tâche urbaine à titre indicatif / confère plan de zonage pour une délimitation précise de la zone urbaine / un bâti compris à l'intérieur de la tâche urbaine ne garantit pas un classement en zone U et inversement)

L'Ardran, Malansac

Photo-aérienne



Situation / Contexte géographique



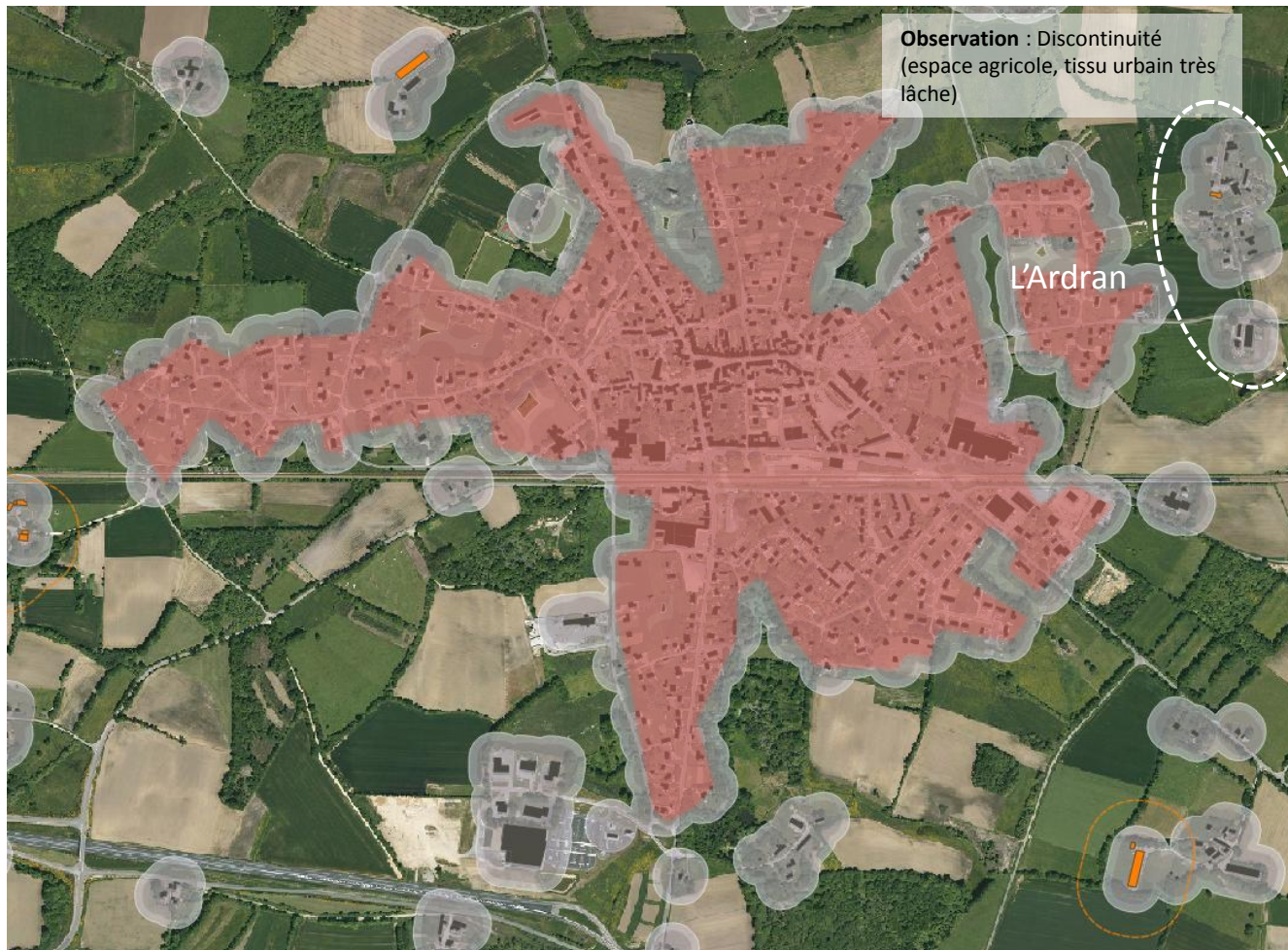
L'Ardran, Malansac

| 1. Nom du lieu-dit | 1. Critères ayant permis l'identification en tant que village / bourg secondaire | | | 1. Indicateurs pour ajuster le développement des écarts : très défavorable au développement, défavorable au développement, pas de contre-indication au développement | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|--|--|---|--|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|----------|---------------|-----|--|-----|-----|--------------------------------------|-----|---------------|-----------------|--------------------------------|--------|--|
| L'ardran | Une vingtaine | non | Structure urbaine lâche, habitations organisées depuis deux voies communales traversantes, | Non | Non | Desserte par deux voies traversantes | Oui | En continuité | Haies bocagères | Nombreuses parcelles agricoles | Zone U | Favorable à la possibilité de constructions en comblement de dents creuses uniquement. Limiter les extensions urbaines futures |
|----------|---------------|-----|--|-----|-----|--------------------------------------|-----|---------------|-----------------|--------------------------------|--------|--|


Zonage et règles d'urbanisme pour ce secteur dans le PLUi : Zone U c'est-à-dire extension exceptionnelle de l'enveloppe urbaine (cas particulier) + Comblement de dents creuses + Extensions et annexes des constructions existantes .

L'Ardran, Malansac



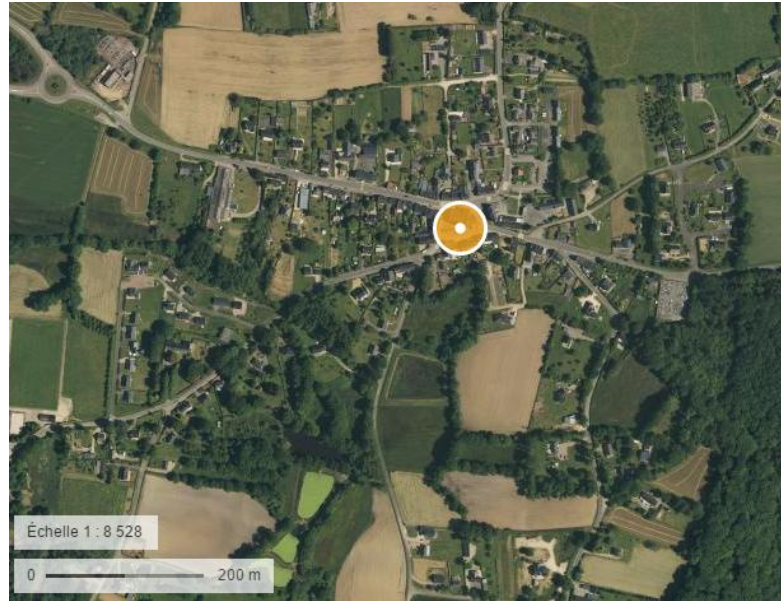
Légende :



 Tâche urbaine cohérente (délimitation non précise / tâche urbaine à titre indicatif / confère plan de zonage pour une délimitation précise de la zone urbaine / un bâti compris à l'intérieur de la tâche urbaine ne garantit pas un classement en zone U et inversement)

Le Presbytère, Saint Gravé

Photo-aérienne



Situation / Contexte géographique



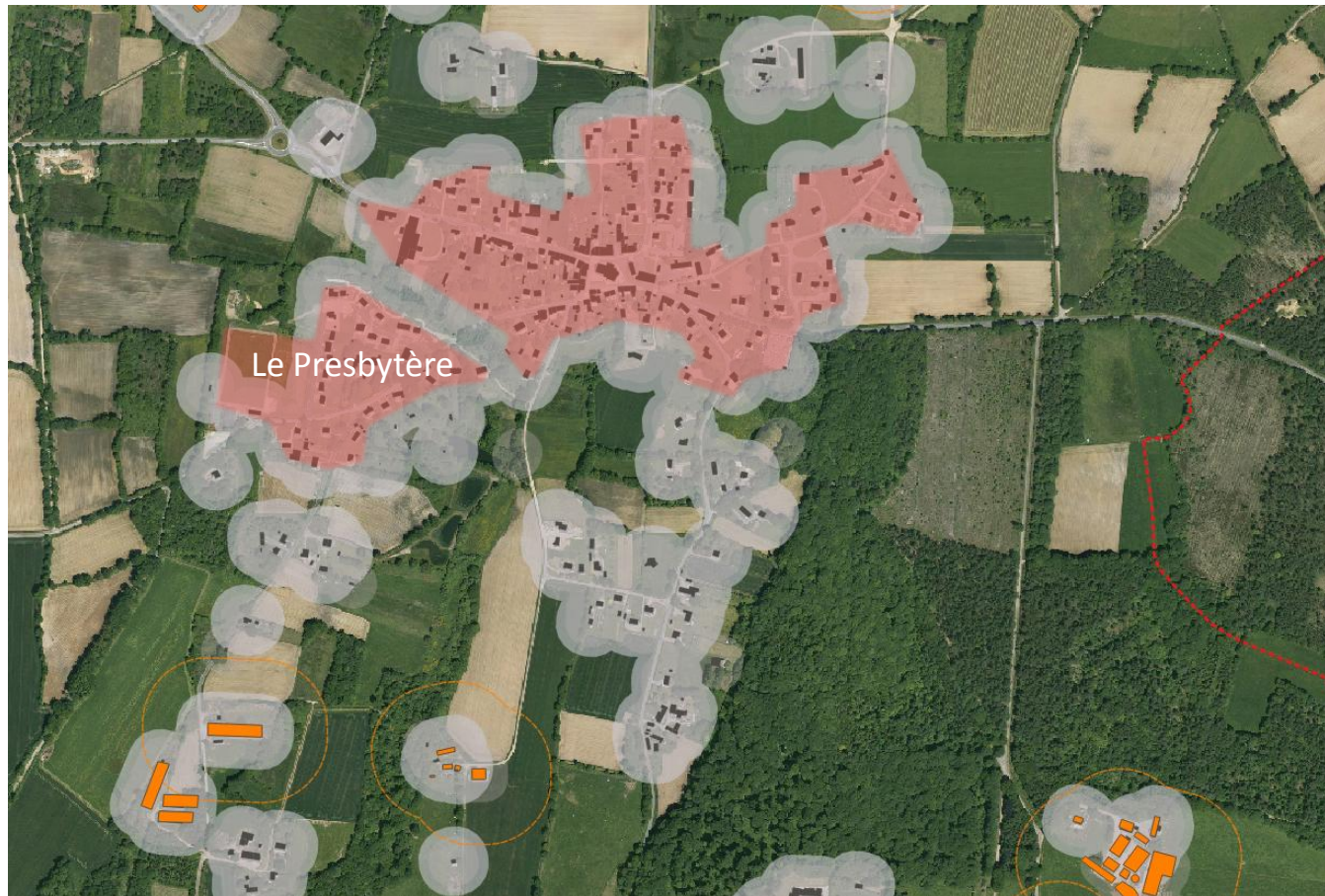
Le Presbytère Saint Gravé

| 1. Nom du lieu-dit | 1. Critères ayant permis l'identification en tant que village / bourg secondaire | | | 1. Indicateurs pour ajuster le développement des écarts : très défavorable au développement, défavorable au développement, pas de contre-indication au développement | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|--|--|---|--|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |

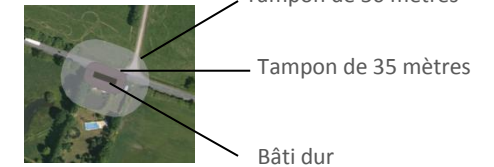
| | | | | | | | | | | |
|---------------|---------------|--|-----|-----|--|-----|------------|---|--|--|
| Le Presbytère | Une trentaine | Urbanisation récente, parcellaire découpée sous forme pavillonnaire structuration en fonction des voies communales | Non | Non | Voiries étroites dont certaines en impasse | Oui | 250 mètres | Espace boisé, plan d'eau et haies bocagères | Faible interaction avec l'activité agricole, deux grandes parcelles agricoles entre le lotissement et le stade | Secteur favorable au développement urbain, faible impact sur l'activité agricole, néanmoins une vigilance sera à apporter sur les impacts paysagers et environnementaux, éviter toute extension urbaine vers l'ouest au-delà du stade de sport |
|---------------|---------------|--|-----|-----|--|-----|------------|---|--|--|


Zonage et règles d'urbanisme pour ce secteur dans le PLUi : Zone U c'est-à-dire extension exceptionnelle de l'enveloppe urbaine (cas particulier) + Comblement de dents creuses + Extensions et annexes des constructions existantes .

Le Presbytère, Saint-Gravé



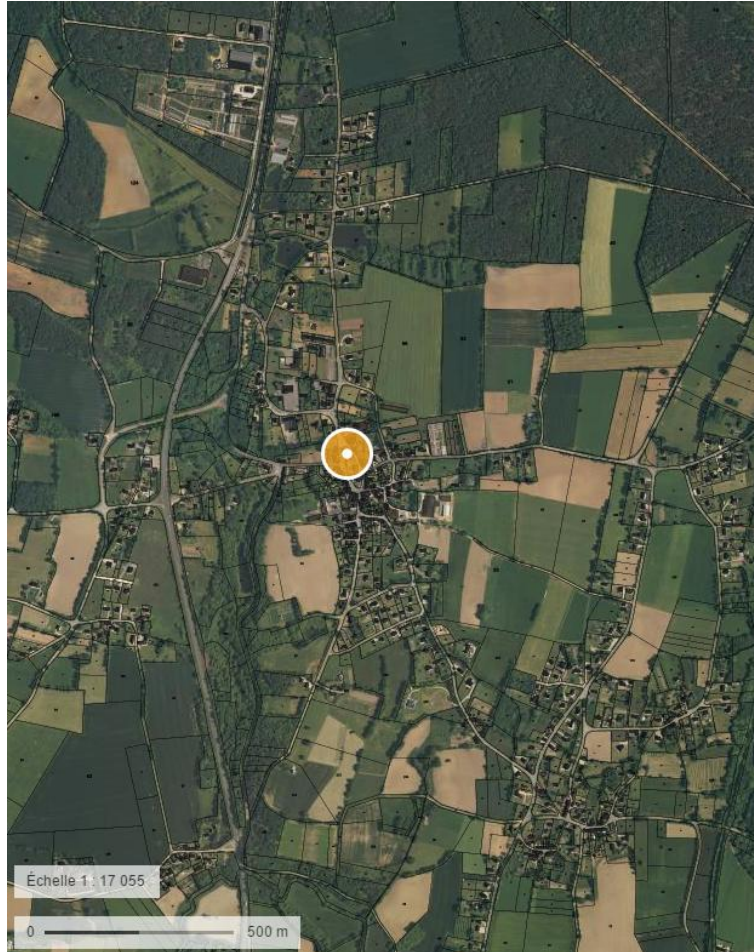
Légende :



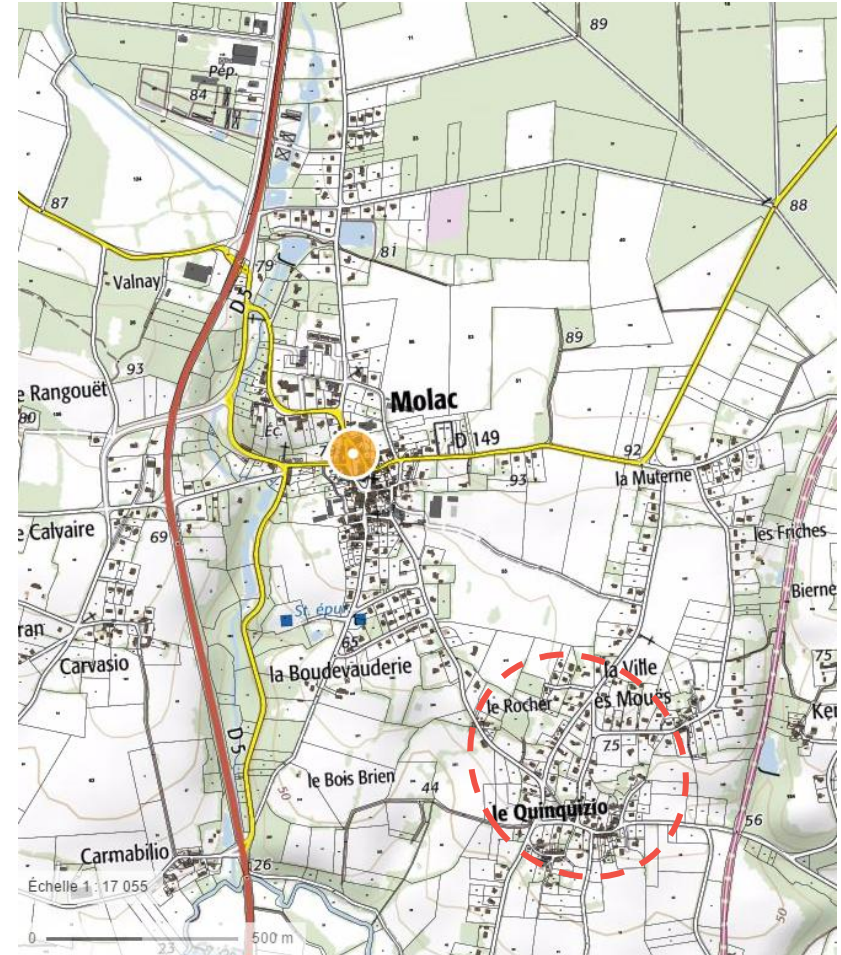
 Tâche urbaine cohérente (délimitation non précise / tâche urbaine à titre indicatif / confère plan de zonage pour une délimitation précise de la zone urbaine / un bâti compris à l'intérieur de la tâche urbaine ne garantit pas un classement en zone U et inversement)

Quinquizio, Molac

Photo-aérienne



Situation / Contexte géographique



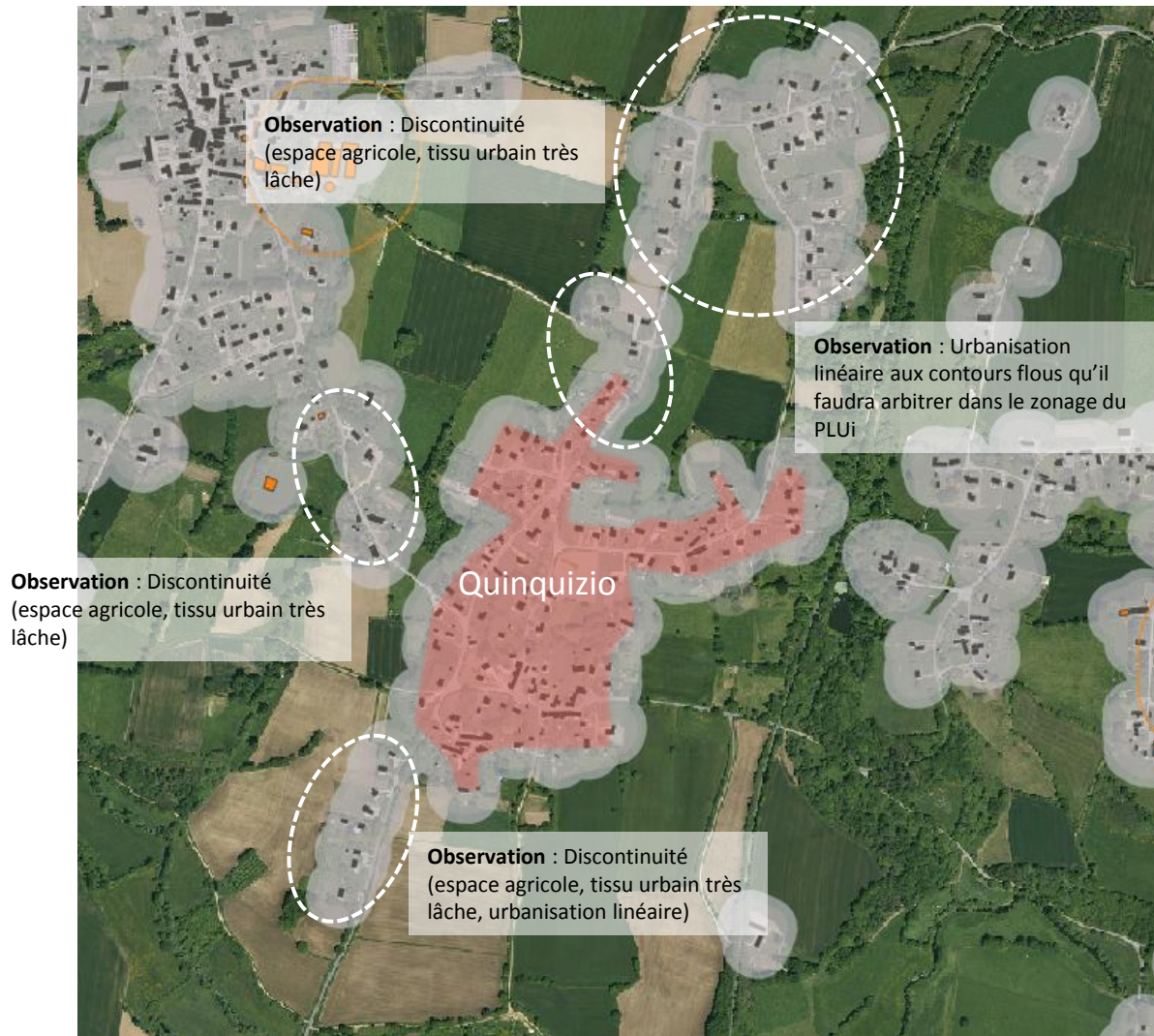
Quinquizio, Molac

| 1. Nom du lieu-dit | 1. Critères ayant permis l'identification en tant que village / bourg secondaire | | | 1. Indicateurs pour ajuster le développement des écarts : très défavorable au développement, défavorable au développement, pas de contre-indication au développement | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|--|--|---|--|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |

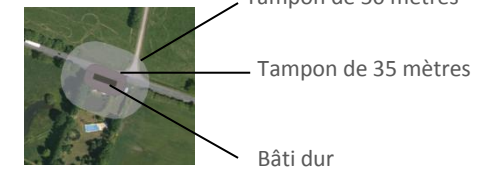
| | | | | | | | | | | | | |
|---------------|----|---|---|-----|-----|---|-----|-------|--|---|---------|---|
| Le Quinquizio | 60 | Présence de patrimoine protégé (fours à pains, puits), arrêt de bus, bâti caractéristique | Bâti organisé le long des voies communales, organisé en étoile et se composant de trois entités bâties reliées : Le Quinquizio (cœur de village), Ville Es Moues, et Le Rocher. Bâti en mitoyenneté et à l'alignement formant un cœur de village, nombreuses constructions récentes avec parcelles larges | Non | Non | Desserte par un réseau de voies communales depuis le bourg de Molac, complété par quelques voies et impasses internes | Non | 900 m | EBC à proximité mais pas d'impact à l'intérieur de l'enveloppe bâtie | Pas de siège d'exploitation au sein du village, mais parcelles agricoles nombreuses autour du village | Zone Nh | Favorable au développement du village dans ses limites actuelles à travers le comblement de dents creuses. Le PLUi veillera à renforcer la densité de ce secteur et à encadrer l'urbanisation future. |
|---------------|----|---|---|-----|-----|---|-----|-------|--|---|---------|---|

Zonage et règles d'urbanisme pour ce secteur dans le PLUi : Zone U c'est-à-dire extension exceptionnelle de l'enveloppe urbaine (cas particulier) + Comblement de dents creuses + Extensions et annexes des constructions existantes .

Quinquizio, Molac



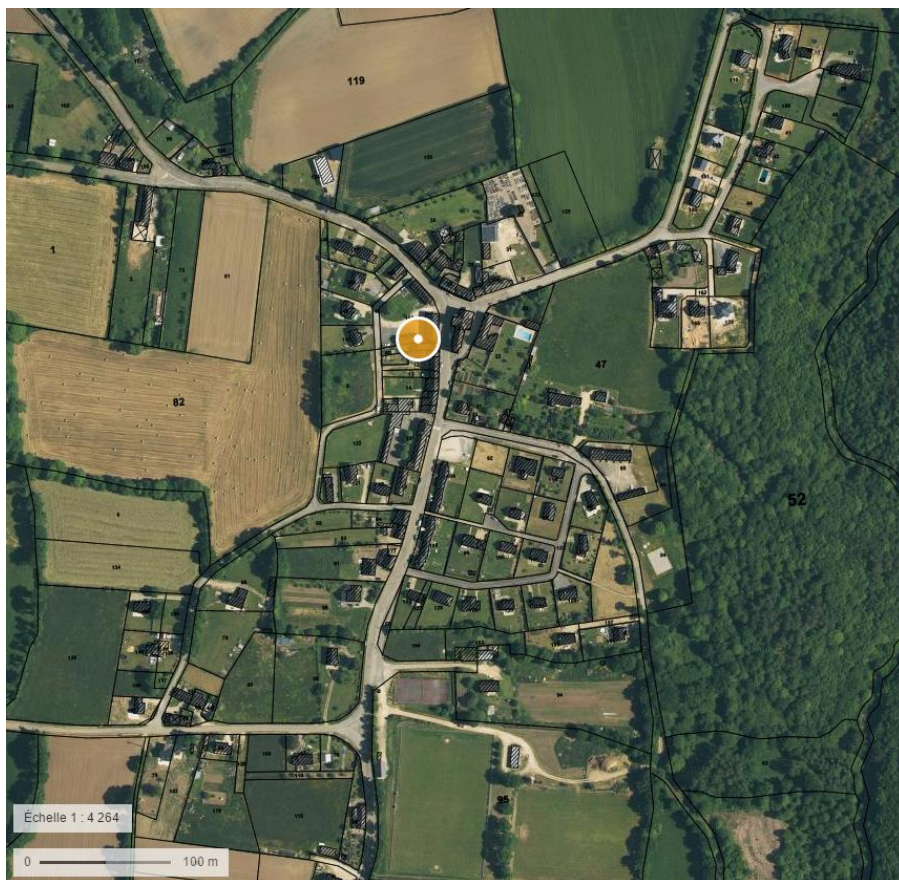
Légende :



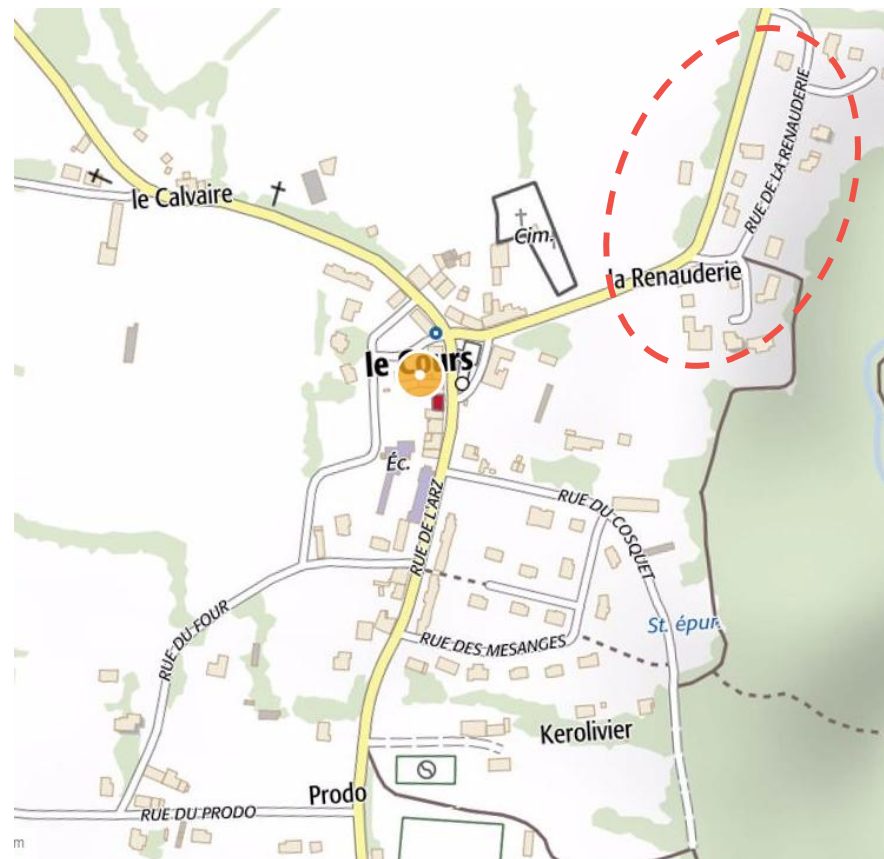
Tâche urbaine cohérente (délimitation non précise / tâche urbaine à titre indicatif / confère plan de zonage pour une délimitation précise de la zone urbaine / un bâti compris à l'intérieur de la tâche urbaine ne garantit pas un classement en zone U et inversement)

La Renauderie, Le Cours

Photo-aérienne



Situation / Contexte géographique



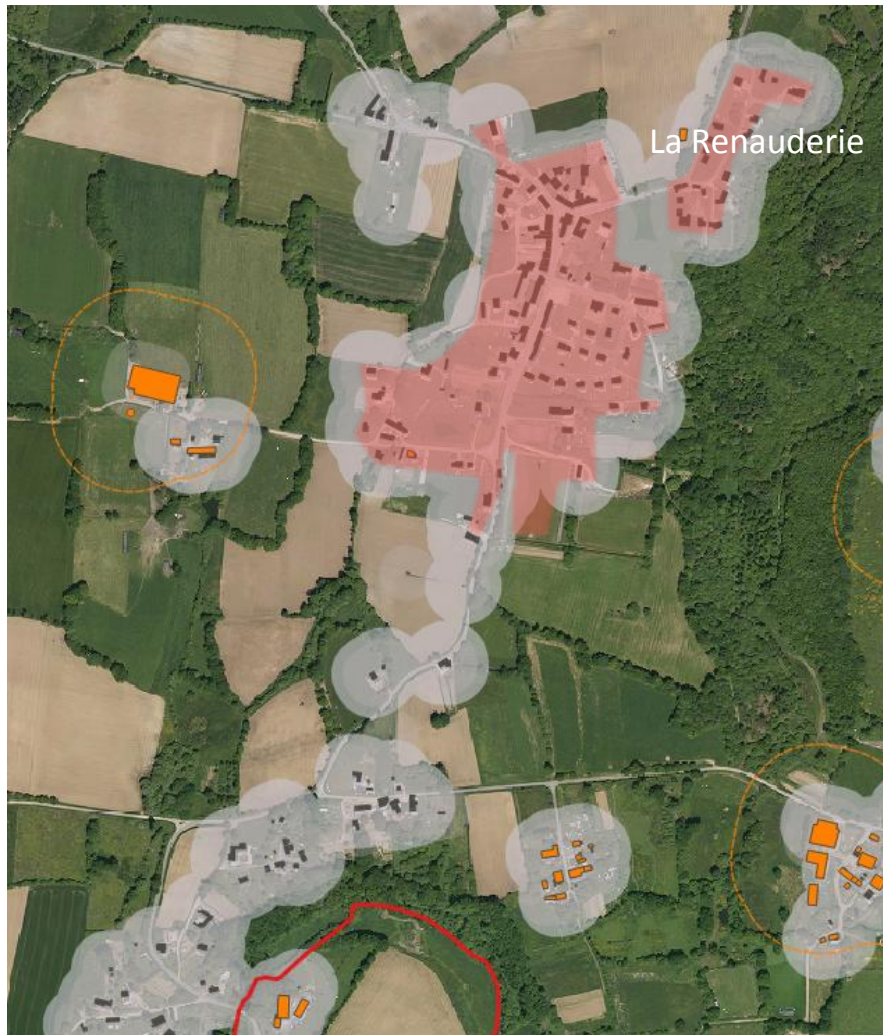
La Renauderie, Le Cours

| 1. Nom du lieu-dit | 1. Critères ayant permis l'identification en tant que village / bourg secondaire | | | 1. Indicateurs pour ajuster le développement des écarts : très défavorable au développement, défavorable au développement, pas de contre-indication au développement | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|--|--|---|--|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |

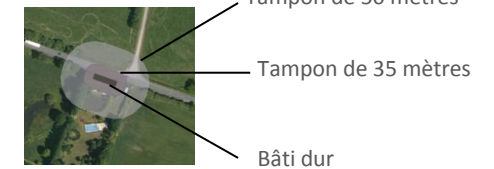
| | | | | | | | | | | | | |
|---------------|---------------|--|--|-----|-----|--|-----|---------------------------|---|--|--------|--|
| La Renauderie | Une quinzaïne | | Regroupement de bâti à proximité du bourg selon une structure linéaire relativement lâche. Possibilité de dents creuses en cœur de hameau. | Non | Non | Desserte par la voie traversante, complétée par une voie interne (entrées/sorties) | Non | 150 m et cheminement doux | EBC en frange et à 250mètre zone humide | Pas d'interaction directe avec l'activité agricole | Zone U | Favorable au maintien de la possibilité de constructions en comblement de dents creuses au sein de l'enveloppe bâtie. Connexion urbaine à terme avec le bourg, fonctionnement étroit avec le bourg |
|---------------|---------------|--|--|-----|-----|--|-----|---------------------------|---|--|--------|--|


Zonage et règles d'urbanisme pour ce secteur dans le PLUi : Zone U c'est-à-dire extension exceptionnelle de l'enveloppe urbaine (cas particulier) + Comblement de dents creuses + Extensions et annexes des constructions existantes .

La Renauderie Le Cours



Légende :



 Tâche urbaine cohérente (délimitation non précise / tâche urbaine à titre indicatif / confère plan de zonage pour une délimitation précise de la zone urbaine / un bâti compris à l'intérieur de la tâche urbaine ne garantit pas un classement en zone U et inversement)

**Les entités classées en
zone Ah (STECAL)**



Le Calvaire, Molac

Photo-aérienne



Situation et contexte géographique



Le Calvaire Molac

| 1. Nom du lieu-dit | 1. Critères ayant permis l'identification en tant que village / bourg secondaire | | | 1. Indicateurs pour ajuster le développement des écarts : très défavorable au développement, défavorable au développement, pas de contre-indication au développement | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|--|--|---|--|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|-------------|----|-----|---|-----|-----|---|------------------------------|-------|-----------------------------------|--|--|---|
| Le Calvaire | 15 | Non | Organisation lâche du bâti, composé majoritairement de constructions récentes avec larges parcelles | Non | Non | Desserte principale depuis la RD5 et quelques voies communales qui structurent l'implantation du bâti | Oui en frange Est uniquement | 500 m | Zone naturelle et EBC à proximité | Nombreuses parcelles agricoles à proximité | Zoné Nh partie Sud et Ouest, Zoné Ubb en frange Est et Nord (en continuité avec la bourg de Molac) | Favorable à la possibilité de constructions en comblement de dents creuses |
|-------------|----|-----|---|-----|-----|---|------------------------------|-------|-----------------------------------|--|--|---|

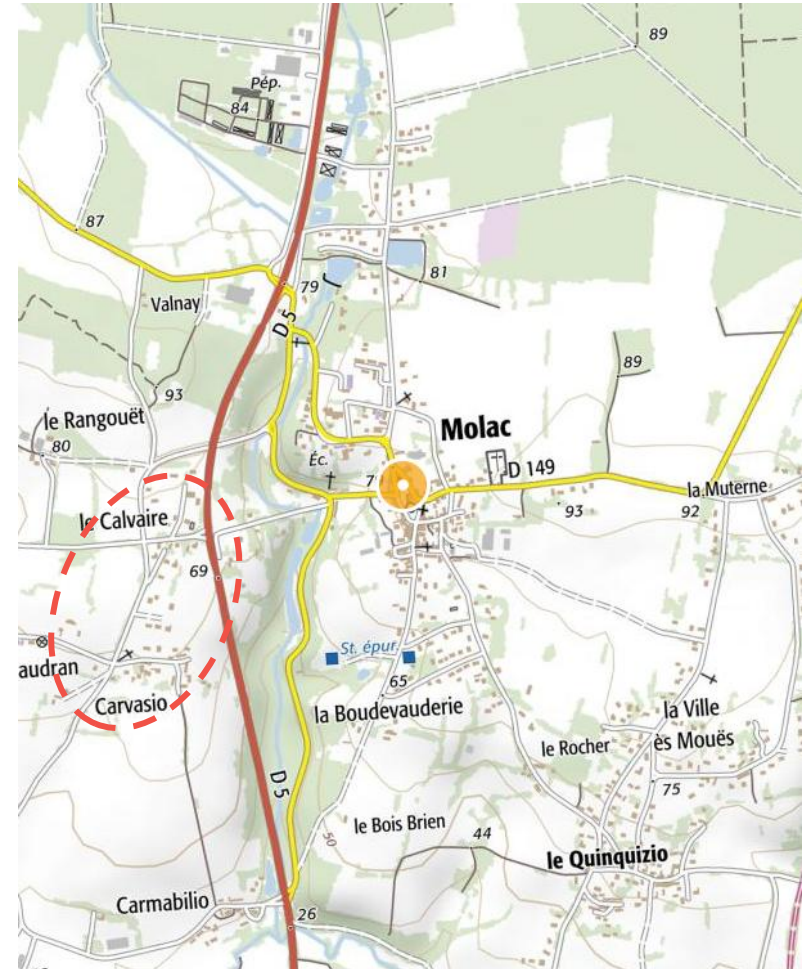
Zonage et règles d'urbanisme pour ce secteur dans le PLUi : zone Ah ou Nh c'est-à-dire Comblement de dents creuse + Extensions et annexes des constructions existantes .

Lanvaux, Molac

Photo-aérienne



Situation et contexte géographique



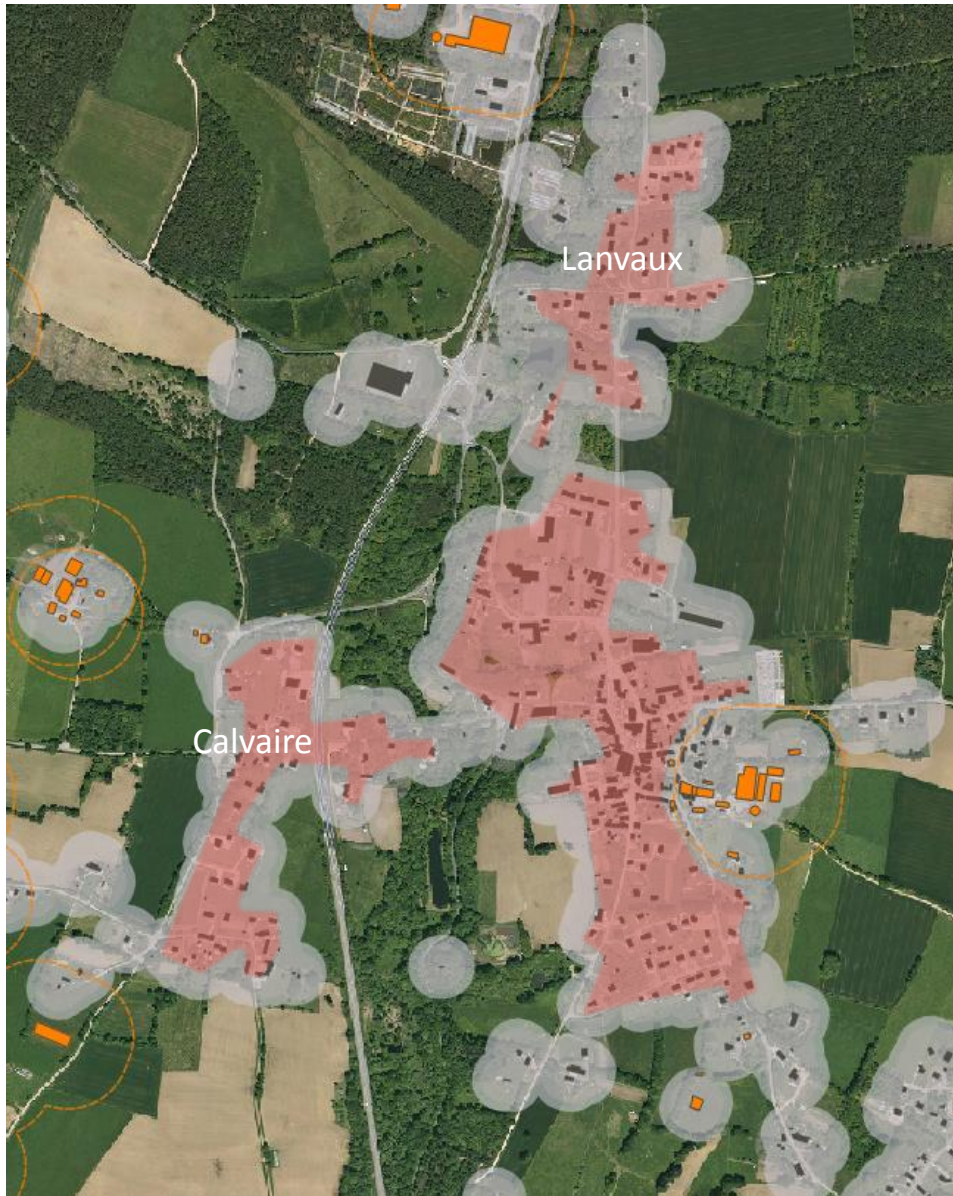
Lanvaux Molac

| 1. Nom du lieu-dit | 1. Critères ayant permis l'identification en tant que village / bourg secondaire | | | 1. Indicateurs pour ajuster le développement des écarts : très défavorable au développement, défavorable au développement, pas de contre-indication au développement | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|--|--|---|--|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |

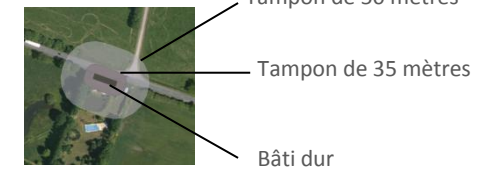
| | | | | | | | | | | | |
|---------|---------------|---|-----|-----|--|------------------------------|-------|-----------------------------------|--|--------|---|
| Lanvaux | Une vingtaine | Regroupement d'habitations majoritairement récentes, implantées selon une organisation linéaire, témoignant d'une extension urbaine du bourg de Molac | Non | Non | Desserte depuis la voie principale traversante, et voies perpendiculaires formant un réseau orthogonal | Oui en frange Sud uniquement | 300 m | Zone naturelle et EBC à proximité | Nombreuses parcelles agricoles à proximité | Zone U | <u>Non favorable au développement du hameau</u> |
|---------|---------------|---|-----|-----|--|------------------------------|-------|-----------------------------------|--|--------|---|


Zonage et règles d'urbanisme pour ce secteur dans le PLUi : zone Ah ou Nh c'est-à-dire Comblement de dents creuse + Extensions et annexes des constructions existantes .

Molac



Légende :



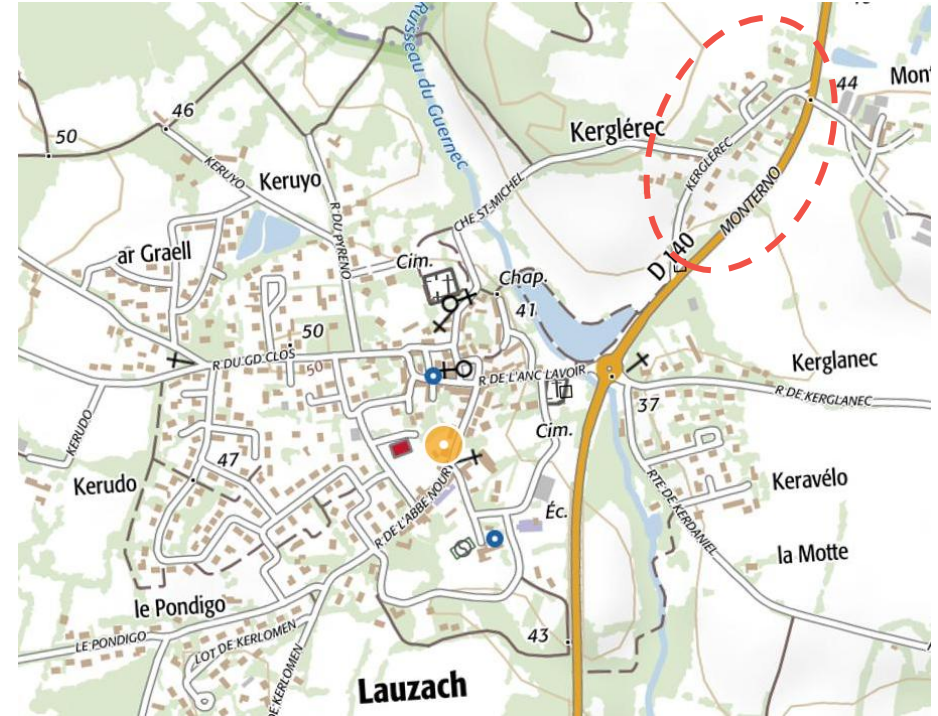
 Tâche urbaine cohérente (délimitation non précise / tâche urbaine à titre indicatif / confère plan de zonage pour une délimitation précise de la zone urbaine / un bâti compris à l'intérieur de la tâche urbaine ne garantit pas un classement en zone U et inversement)

Kerlérec Lauzach

Photo-aérienne



Situation et contexte géographique



Kergrérec Lauzach

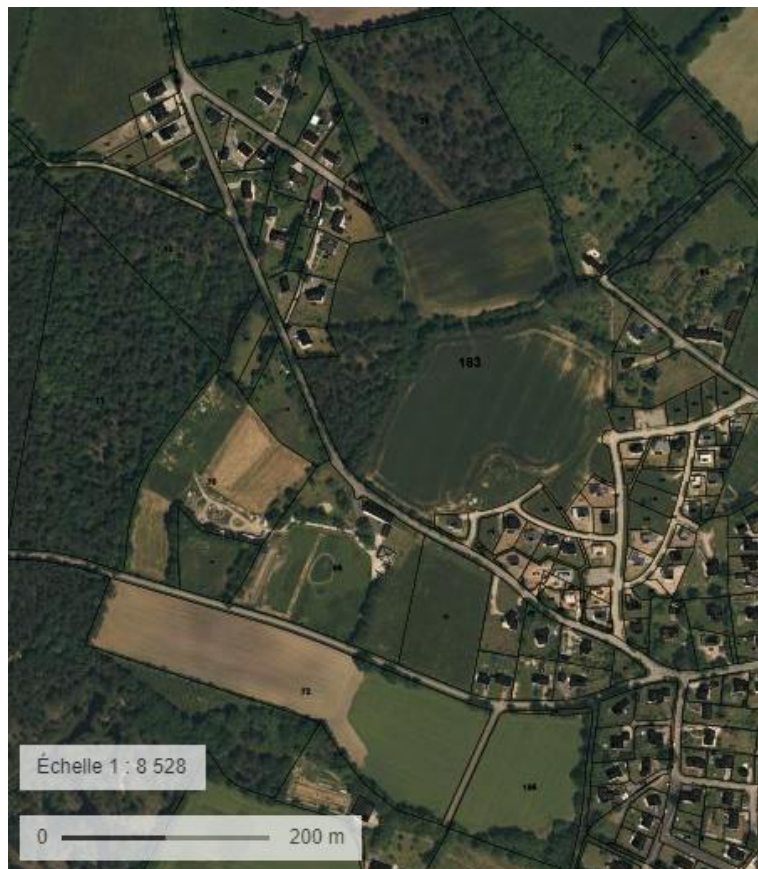
| 1. Nom du lieu-dit | 1. Critères ayant permis l'identification en tant que village / bourg secondaire | | | 1. Indicateurs pour ajuster le développement des écarts : très défavorable au développement, défavorable au développement, pas de contre-indication au développement | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|--|--|---|--|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------|---------------|--|---|-----|------------------------|---|-----|-------|-------------------------|--|--------|--|
| Kergrérec | Une vingtaine | | Implantation linéaire du bâti le long de la RD140, bâti en retrait de la voie, pas de mitoyenneté et parcellaire relativement lâche | Non | Oui en frange Nord-Est | Desserte par la RD en bordure du hameau (marge de recul imposée) et voie interne traversante (6m) | Oui | 300 m | EBC à l'Ouest du hameau | proximité, nombreuses parcelles agricoles en bordure du hameau | Zone U | Favorable à la possibilité de constructions en comblement de dents creuses uniquement. / un classement en u ne se justifie pas au regard du faible potentiel de comblement et de la structure linéaire de cet écart/proximité du bourg |
|-----------|---------------|--|---|-----|------------------------|---|-----|-------|-------------------------|--|--------|--|

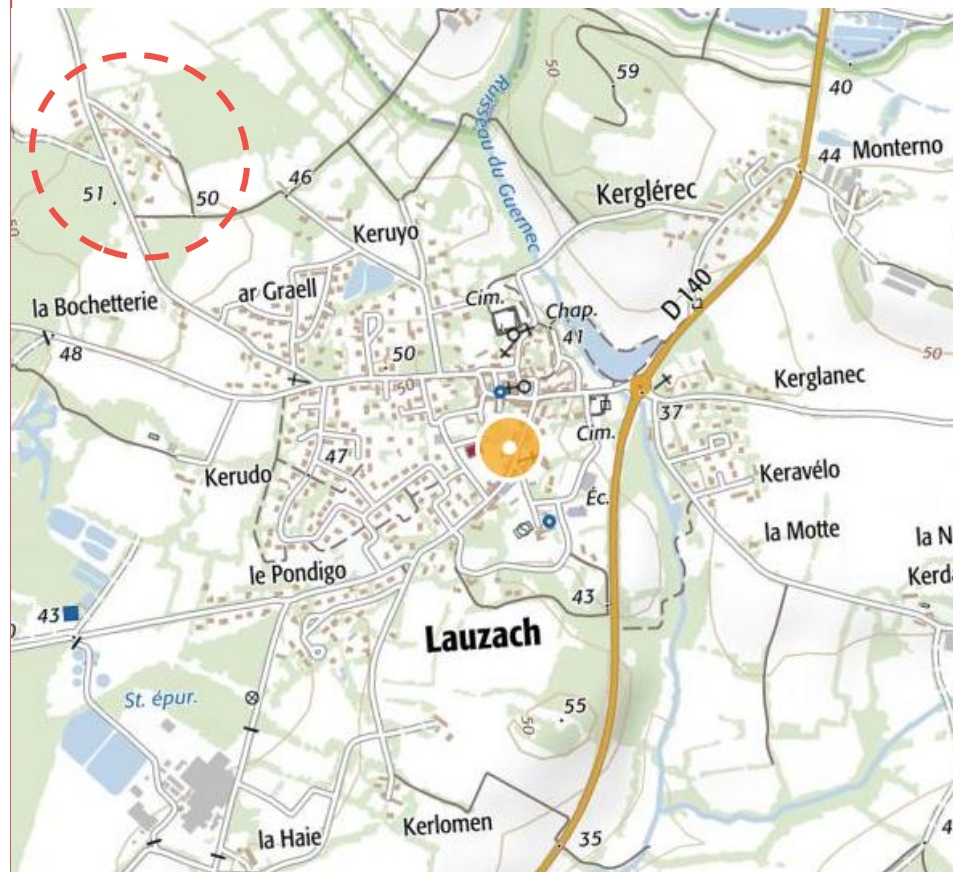
Zonage et règles d'urbanisme pour ce secteur dans le PLUi : zone Ah ou Nh c'est-à-dire Comblement de dents creuse + Extensions et annexes des constructions existantes .

La Petite Bocheterie Lauzach

Photo-aérienne



Situation et contexte géographique



La Petite Bocheterie Lauzach

| 1. Nom du lieu-dit | 1. Critères ayant permis l'identification en tant que village / bourg secondaire | | | 1. Indicateurs pour ajuster le développement des écarts : très défavorable au développement, défavorable au développement, pas de contre-indication au développement | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|----------------------|--|--|---|--|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|---|---|---|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |
| La Petite Bocheterie | Une quinziaine | | Agglomération d'habitations le long d'une route communale à proximité du bourg | Non | En partie | Desserte principale du hameau par les routes traversantes | Oui | 500 m | EBC en frange Est et Ouest | Pas de siège d'exploitation à proximité immédiate, mais parcelles agricoles au Nord du hameau | Zone U, Zone AUC en frange Sud, ZAC | Favorable à la possibilité de constructions en comblement de dents creuses uniquement. ZAC à proximité directe ainsi que desserte par les réseaux |

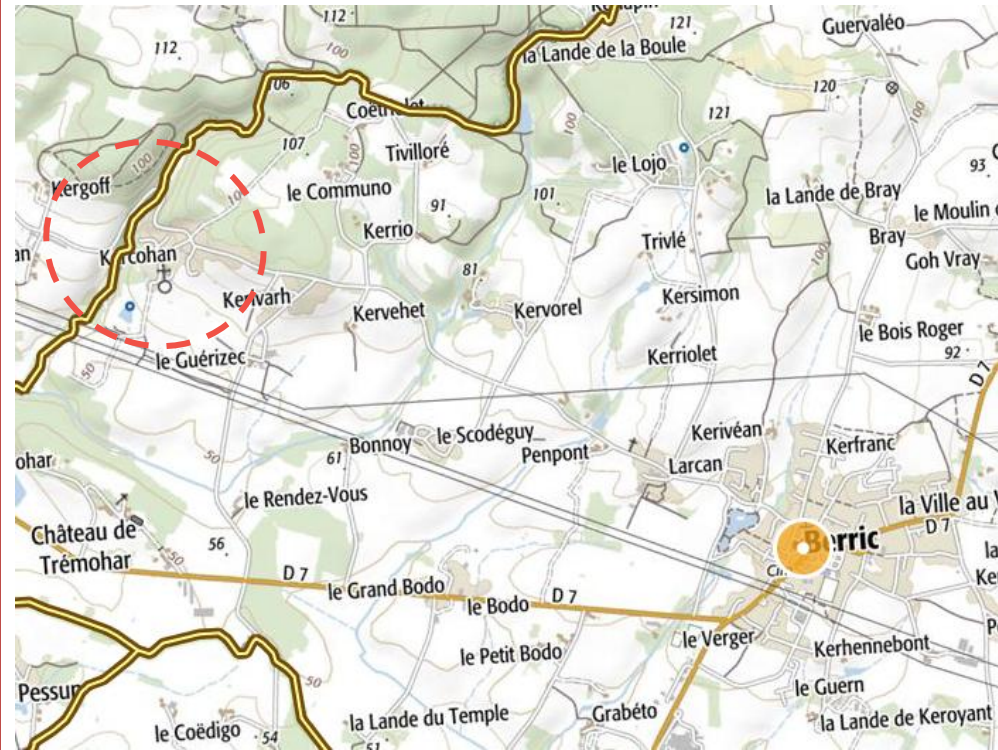
Zonage et règles d'urbanisme pour ce secteur dans le PLUi : zone Ah ou Nh c'est-à-dire Comblement de dents creuse + Extensions et annexes des constructions existantes .

Kercohan à Berric

Photo-aérienne



Situation et contexte géographique



Kercohan à Berric

| 1. Nom du lieu-dit | | | | | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|-------------------|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |

| | | | | | | | | | | | |
|----------|----------------------|---|--|-----|-------------|---|-----|--------|--------------------|---|---|
| Kercohan | Plus d'une trentaine | Présence de patrimoine (chapelle), espace public (parc) Terrains pour les jeux de boule, aire de pique-nique | Noyau d'habitat historique au centre du hameau et développement récent d'habitat pavillonnaire | Non | A proximité | Desserte par la voie communale traversante, complétée par un réseau de voies internes étroites (4m) | Non | 3.2 km | EBC en frange Nord | Présence d'un siège agricole, pas de périmètre de réciprocité, entreprise de stockage | Zone Ah au PLU => présence d'un siège agricole mais pas de bâtiment agricole // présence d'une entreprise ainsi que d'un patrimoine bâti / potentiels de développement significatif et encadré / maîtrisé car hameau délimité en partie par des boisements. |
|----------|----------------------|---|--|-----|-------------|---|-----|--------|--------------------|---|---|

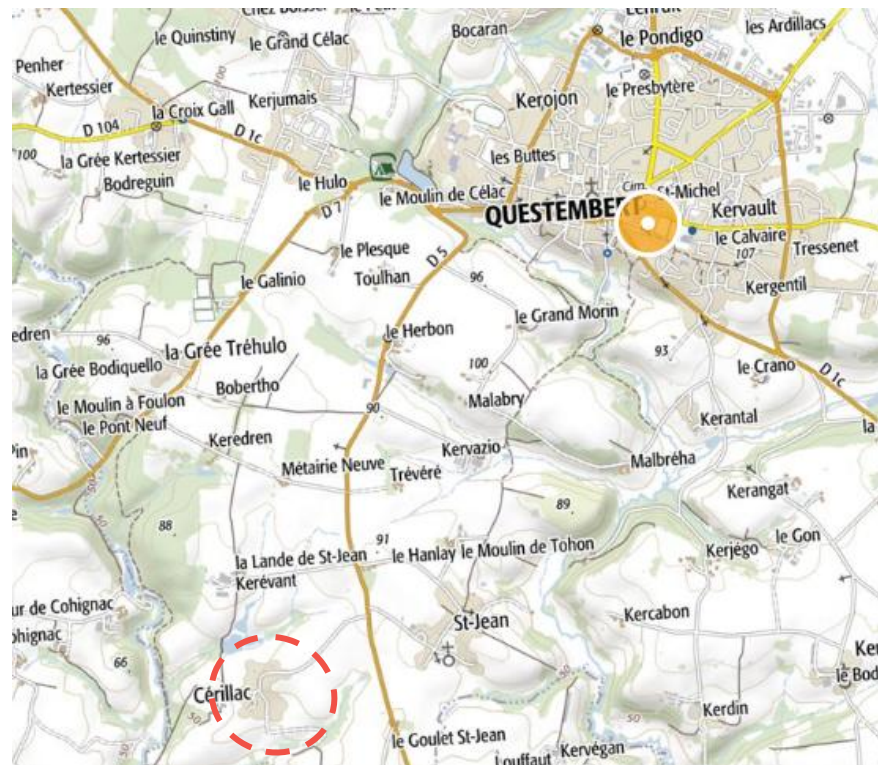
Zonage et règles d'urbanisme pour ce secteur dans le PLUi : zone Ah ou Nh c'est-à-dire Comblement de dents creuse + Extensions et annexes des constructions existantes .

Cérillac à Questembert

Photo-aérienne



Situation et contexte géographique



Cérillac à Questembert

| 1. Nom du lieu-dit | | | | | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|-------------------|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |

| | | | | | | | | | | | |
|----------|----|--|---|-----|-----|---|-----|--------|---|---|---|
| Cérillac | 30 | Sentier des taupinettes, aire de pique-nique, chemins de randonnée | Hameau avec de nombreux bâtiments anciens et un développement d'habitations récentes modéré | Non | Non | Desserte principale par la route communale traversante (rue des grands Parcs), complétée par quelques venelles étroites | Non | 3.6 km | Zone naturelle en frange Sud et zone humide à proximité | 1 bâtiment d'élevage en activité à l'ouest du hameau – le périmètre sanitaire impacte marginalement le hameau | Zone Ah au PLU => présence d'un siège agricole sur la frange ouest// présence d'une entreprise /Hameau avec de nombreux bâtiments anciens et un développement d'habitations récentes modéré |
|----------|----|--|---|-----|-----|---|-----|--------|---|---|---|

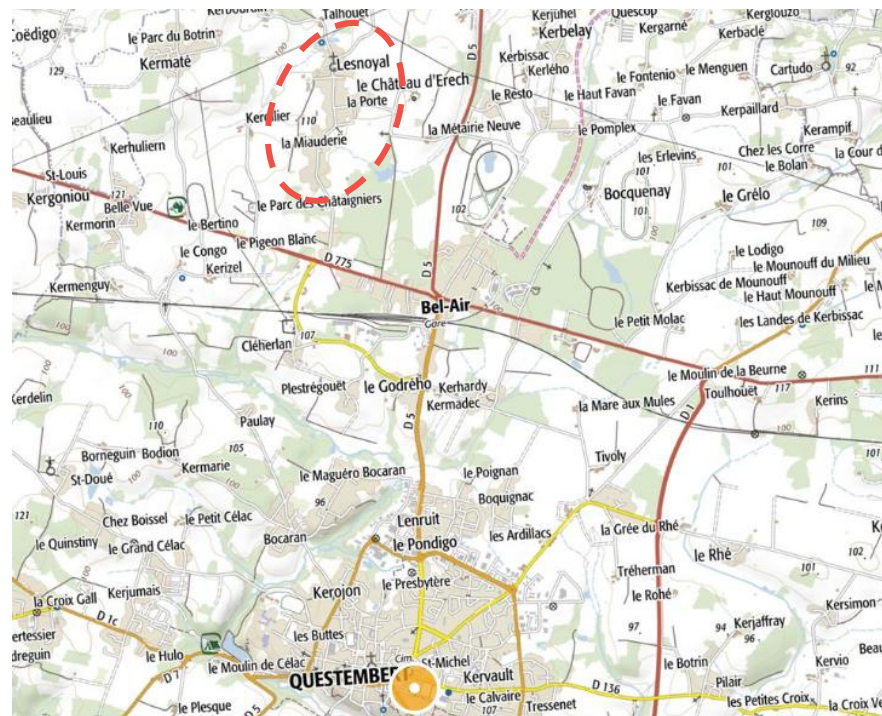
Zonage et règles d'urbanisme pour ce secteur dans le PLUi : zone Ah ou Nh c'est-à-dire Comblement de dents creuse + Extensions et annexes des constructions existantes .

Lesnoyal à Questembert

Photo-aérienne



Situation et contexte géographique



Lesnoyal à Questembert

| 1. Nom du lieu-dit | | | | | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|-------------------|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|----------|----|---|---|-----|-----|---|--|------|---|--|--------|--|
| Lesnoyal | 60 | Présence patrimoine local (calvaires, fontaines, chapelle), bâti rural traditionnel Terrains communaux pour les jeux de boule, aire de pique-nique, chemins de randonnée | Coeur de hameau ancien au nord autour de la chapelle avec de nombreuses habitations récentes et développement très important de l'habitat individuel en linéaire continu jusqu'à la Miauderie | Non | Oui | Desserte par la voie communale qui structure l'urbanisation du village. Quelques voies internes étroites. Parcelle en drapeau | Pas en zonage d'assainissement collectif | 3 km | Zone Naturelle à proximité directe en frange Nord et en frange Sud, zones humides proches | Présence de bâtiments agricoles et d'un siège agricole au nord du hameau | Zone U | Au nord accroche urbaine historique qui aurait pu être valorisée mais la présence du siège d'exploitation interdit toutes nouvelles urbanisations. Par ailleurs au sud, un tissu urbain lâche, linéaire que le PLUi n'encouragera pas à densifier/urbaniser. |
|----------|----|---|---|-----|-----|---|--|------|---|--|--------|--|

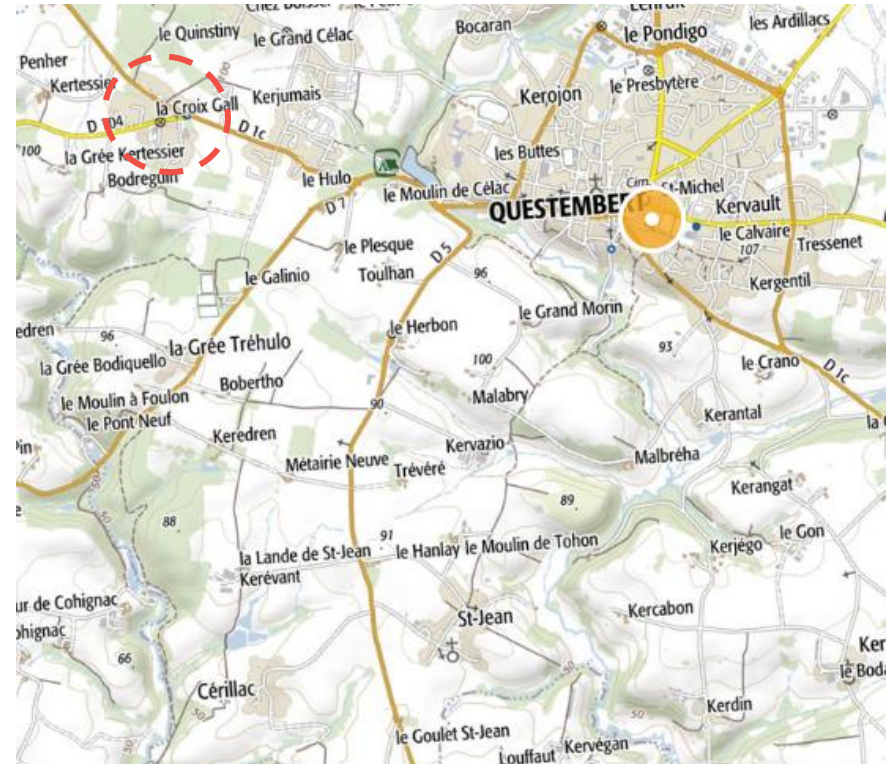
Zonage et règles d'urbanisme pour ce secteur dans le PLUi : zone Ah ou Nh c'est-à-dire Complément de dents creuse + Extensions et annexes des constructions existantes .

La Croix Gall à Questembert

Photo-aérienne



Situation et contexte géographique



La Croix Gall à Questembert

| 1. Nom du lieu-dit | 1. Critères ayant permis l'identification en tant que village / bourg secondaire | | | 1. Indicateurs pour ajuster le développement des écarts : très défavorable au développement, défavorable au développement, pas de contre-indication au développement | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|--|--|---|--|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|---------------|----|---|--|-----|-----|--|--|------|--|---|--------|--|
| La Croix Gall | 40 | Présence de commerces, calvaire, Secteur d'habitat récent sans cœur de hameau mais avec un développement de l'habitat important – une cinquantaine d'habitations – et une activité économique (SCOL) et commerciale (Brico-Pro) | Organisation concentrique du bâti structurée par les deux axes routiers principaux. Constructions récentes, développement de l'urbanisation en frange Nord | Non | Non | Desserte principale du village par la route de Sulniac et route d'Elven, quelques impasses internes, bonne desserte générale | Pas en zonage d'assainissement collectif | 2 km | Nord du village en bordure d'espace boisé classé | Pas de périmètre de réciprocity ni de sièges, parcelles agricoles | Zone U | Présence de potentiel de développement, activité économique nombreuse, organisation urbaine favorable proximité au centre-ville compte tenu de la taille de la commune |
|---------------|----|---|--|-----|-----|--|--|------|--|---|--------|--|

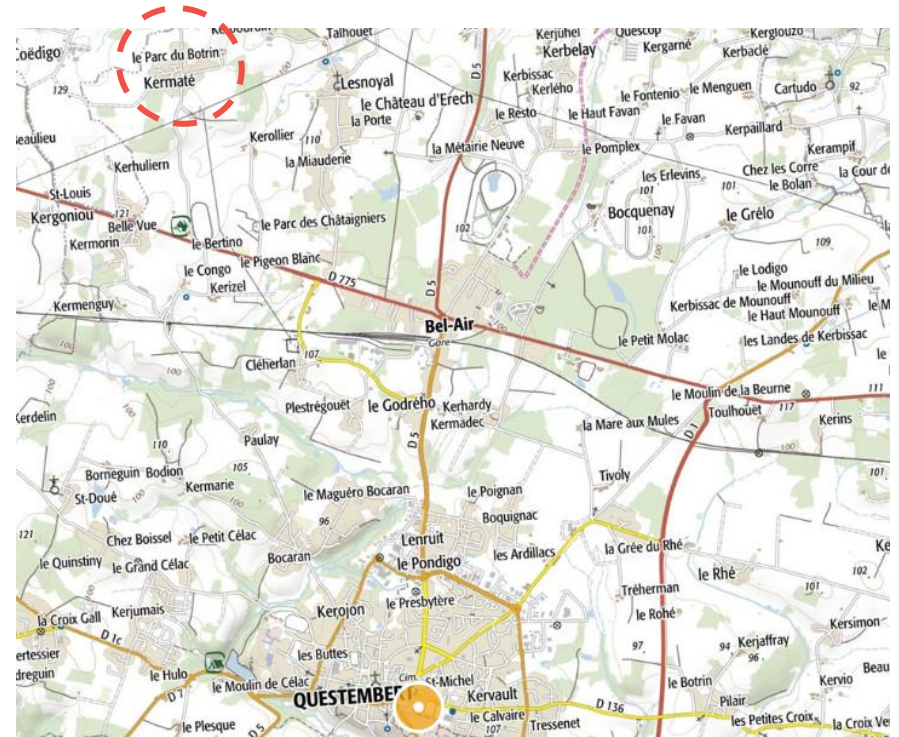
Zonage et règles d'urbanisme pour ce secteur dans le PLUi : zone Ah ou Nh c'est-à-dire Complément de dents creuse + Extensions et annexes des constructions existantes .

Kermaté à Questembert

Photo-aérienne



Situation et contexte géographique



Kermaté à Questembert

| 1. Nom du lieu-dit | | | | | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|-------------------|--|--|---------------------------------------|---------------------------------------|--|--|-------------------------------|---|--|---|---|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |
| Kermaté | 45 | Présence de bâtiments de caractère, représentant le patrimoine local | Hameau avec de nombreux bâtiments anciens et un développement d'habitations récentes autour du cœur historique | Non | En partie (frange Ouest) | Desserte par un réseau de voies communales structurant l'urbanisation. | Pas en zonage d'assainissement collectif | 4.5 | Zone Naturelle en frange Nord | Nombreuses parcelles agricoles en frange Sud | Zone U | Un hameau qui présente des conditions favorables pour être classé en STECAL |

Zonage et règles d'urbanisme pour ce secteur dans le PLUi : zone Ah ou Nh c'est-à-dire Comblement de dents creuse + Extensions et annexes des constructions existantes .

**Les entités classées en
zone agricole ou naturelle**



Hameaux de petite taille et avec une interaction avec l'espace agricole et les activités agricoles

| 1. Nom du lieu-dit | | | | | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|-------------------|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |

| | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|--------------|--|---|-----|-----|---|-----|--------|--|---|--|
| La Lande de Kerhennebont/ Poulhan | Une dizaine | | Implantation du bâti en retrait de la voie, hameau structuré par deux routes communales. Parcelle lâche, constructions récentes. Peu de possibilité de comblement de dents creuses. Urbanisation linéaire | Non | Oui | Desserte par les deux voies communales traversantes | Non | 150 m | Pas d'intérêt environnemental | Nombreuses parcelles agricoles en bordure de hameau | Zone U, Zone AUs au PLU => en dépit de la proximité au bourg, le tissu demeure très lâche, peu dense // résultat d'une urbanisation linéaire que le PLU interdit dans ses nouvelles orientations générales // imbrication significative avec l'activité agricole |
| Kervorel | Une douzaine | | Habitations regroupées, ancien corps de ferme, tissu urbain lâche | Non | Non | Desserte par un réseau de voies sinueuses depuis la route communale, chemins agricoles, voie en impasse | Non | 1.8 km | Pas d'intérêt environnemental majeur à proximité immédiate | Hameau intégralement bordé de parcelles agricoles, présence d'un siège agricole | Zone Nh au PLU => hameau de petite taille // tout nouveau développement se réaliserait en extension de l'enveloppement urbaine // présence d'un siège agricole // imbrication significative avec l'activité agricole |
| Kerivach | Une douzaine | | Implantation du bâti en retrait d'une voie communale, structuré par une route traversante. Constructions récentes et parcellaire lâche | Non | Non | Desserte par un réseau de voies étroites depuis la route communale // desserte agricole (siège d'exploitation au sud) | Non | 2.8 km | EBC en frange Nord du hameau et haies bocagères | Proximité de parcelles agricoles mais séparées par des haies bocagères | Zone Nh => hameau de petite taille // une grande dent creuse au centre du hameau // imbrication significative avec l'activité agricole |

Hameaux de petite taille et avec une interaction avec l'espace agricole et les activités agricoles

| 1. Nom du lieu-dit | | | | | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|-------------------|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |

| | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------|---------------|--|--|-----|-------------------|--|-----|--------|---|---------------------------------------|---|
| La Lande de la Boule / Kerlapin | Une vingtaine | | Organisation du bâti structuré par deux voies communales, parcellaire lâche, constructions neuves (lotissement de Kerlapin) et bâti plus ancien traditionnel (La Lande de Boule) | Non | Oui en partie Sud | Desserte par un réseau de routes communales, quelques rues internes récentes | Non | 2.9 km | Hameau bordé par un EBC et espace boisé | Parcelles agricoles au cœur du hameau | Zone Nh au PLU => aucune forme urbaine cohérente, développement urbain récent qui a fortement impacté l'espace agricole et participé au mitage de l'espace agricole. Le PLUi proscrie tout nouveau développement. // imbrication significative avec l'activité agricole |
|---------------------------------|---------------|--|--|-----|-------------------|--|-----|--------|---|---------------------------------------|---|

Hameaux de petite taille et avec une interaction avec l'espace agricole et les activités agricoles

| 1. Nom du lieu-dit | | | | | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|-------------------|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|------------|---------------|--|--|-----|-------------------------|--|-----|--------|--|--|---------|--|
| La Clarté | Une vingtaine | Présence de patrimoine local (puits, calvaire), bâti rural caractéristique | Bâti en mitoyenneté implanté à l'alignement de la voie, constituant un front bâti en cœur de village. Quelques vieilles bâtisses en pierres côtoient des nouvelles constructions. | Non | Oui en frange Sud | Maisons principalement desservies par la route communale traversante. RN à proximité imposant une marge de recul | Oui | 3 km | Pas d'intérêt environnemental majeur à proximité immédiate | Siège d'exploitation agricole en cœur de village, impactant sur sa constructibilité. Nombreuses parcelles agricoles à proximité. | Zone Nh | Non Favorable au développement, la présence de nombreux périmètres de réciprocity interdisent toutes nouvelles constructions en dent creuse // imbrication significative avec l'activité agricole |
| Le Coquéro | Une quinzaine | | Organisation concentrique du bâti autour d'une intersection de voies communales. Présence de patrimoine local (puits), mitoyenneté et front bâti en cœur de hameau. Quelques constructions récentes en frange. | Non | Oui, en frange Nord-Est | Desserte principale du hameau par la route traversante | Non | 2.1 km | Pas d'intérêt environnemental majeur à proximité immédiate | hameau bordé de parcelles agricoles | Zone Nh | Non favorable à la possibilité de nouvelles constructions // hameau de petite taille // une seule dent creuse les autres potentiels sont clairement en extension de l'enveloppe urbaine sur des espaces agricoles utilisés // imbrication significative avec l'activité agricole |

Hameaux de petite taille et avec une interaction avec l'espace agricole et les activités agricoles

| 1. Nom du lieu-dit | | | | | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|-------------------|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|------------------|---------------|--|--|-----|-------------------|---|-----|--------|--|--|--------|--|
| Beau Soleil | Une douzaine | | Bâti implanté selon une structure linéaire, route départementale traversante. Pas de réelle possibilité de dents creuses | Non | Oui au Nord | Desserte uniquement par la RD 139, marge de recul imposée | Non | 500 m | Zone humide et EBC proches en bordure Est | Nombreuses parcelles agricoles en frange Ouest du hameau | Zone U | Non favorable au développement du hameau par ailleurs aucune dent creuse à valoriser, tout nouveau développement se ferait sur l'espace agricole // imbrication significative avec l'activité agricole |
| L'Hôpital | Une quinzaine | | Regroupement d'habitations implantés en retrait de la route départementale. Parcellaire relativement resserré | Non | Non | Desserte par la RD 139 et quelques impasses internes. Marge de recul imposée de la RD | Non | 900 m | Pas d'intérêt environnemental majeur à proximité directe | Proximité de bâtiments agricoles et nombreuses parcelles agricoles à proximité | Zone U | Non favorable au développement du hameau par ailleurs aucune dent creuse à valoriser, tout nouveau développement se ferait sur l'espace agricole// imbrication significative avec l'activité agricole |
| Kerolieu/Kerhulo | Une douzaine | | Implantation du bâti en retrait de la voie traversante, parcellaire lâche | Non | Oui (aléa faible) | Desserte par d'étroites impasses depuis la route communale traversante | Non | 1.7 km | EBC et zone humide proches | nombreuses parcelles agricoles à proximité | Zone U | Non favorable au développement du hameau par ailleurs aucune dent creuse à valoriser, tout nouveau développement se ferait sur l'espace agricole // urbanisation linéaire |

Hameaux de petite taille et avec une interaction avec l'espace agricole et les activités agricoles

| 1. Nom du lieu-dit | | | | | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|-------------------|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|----------------|---------------|--|--|-----|-------------------|--|-----|--------|---|---|---|--|
| Moustoir Maria | Une vingtaine | | Regroupement d'habitations implantés en retrait d'une voie communale, parcellaire resserré en cœur de hameau avec bâti ancien, extension au Nord avec constructions récentes | Non | Oui (aléa faible) | Desserte par la voie communale traversante et quelques impasses internes complémentaires | Non | 1.4 km | Pas d'intérêt environnemental majeur à proximité directe, mais bâti d'intérêt en cœur de hameau | Hameau intégralement bordé de parcelles agricoles / siège agricole et bâtiments agricoles | Zone U | Pas de possibilité de dents creuses (constructions récentes ou en cours) : non favorable au développement du hameau// imbrication significative avec l'activité agricole |
| Kerdégo | Une quinzaine | | Organisation linéaire du bâti, implanté en retrait d'une voie communale en impasse, avec bâti rural remarquable en front bâti marquant le cœur du hameau. Extension récente au Sud | Non | Non | Desserte principale par la voie traversante en impasse, quelques venelles étroites | Non | 2.2 km | EBC proche mais pas d'impact sur l'enveloppe du hameau | Hameau intégralement bordé de parcelles agricoles | Zone U | Non favorable au développement du hameau par ailleurs aucune dent creuse à valoriser, tout nouveau développement se ferait sur l'espace agricole // urbanisation linéaire et lâche |
| La Croix Rouge | Une vingtaine | | Organisation du bâti linéaire, maisons en retrait de l'alignement, parcellaire relativement lâche | Non | Non | Desserte par la voie communale traversante, quelques accès en fond de parcelle | Non | 900 m | EBC et Zone naturelle à préserver en frange Ouest | Hameau intégralement bordé de parcelles agricoles | Zone U, Zone AU à l'ouest du hameau à vocation d'activité | Des possibilités de dents creuses mais une urbanisation linéaire qui a fortement participé au mitage de l'espace agricole et que le PLUi ne peut encourager |

Hameaux de petite taille et avec une interaction avec l'espace agricole et les activités agricoles

| 1. Nom du lieu-dit | | | | | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|-------------------|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|-----------|--|---|-----|-------------------|--|-----|------------|--------------------------|--|--|--|
| La lande du Temple | Quinzaine | | Parcellaire lâche, urbanisation linéaire, bâti récent | Non | Oui (aléa faible) | Desserte par la voie traversante, quelques accès en fond de parcelle | Oui | 500 mètres | EBC en bordure du hameau | Pas d'interaction directe avec l'activité agricole | Zone U des coupures urbaines avec le bourg de La Vraie Croix | Une urbanisation lâche, linéaire, morphologiquement déconnecté de la première entité bâtie. Non favorable au développement de cette partie du hameau |
|--------------------|-----------|--|---|-----|-------------------|--|-----|------------|--------------------------|--|--|--|

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------|---------------|--|---|-----|-----|----------------------------------|-----|--------|---|--|---------|--|
| Bréfodo | Une vingtaine | | Organisation concentrique du bâti structuré par des impasses en bordure d'une voie communale. Bâti majoritairement ancien | Non | Non | Desserte par d'étroites impasses | Non | 2 km | Pas d'intérêt environnemental majeur, présence de haies bocagères et d'espace boisé | Proximité directe avec un siège et des bâtiments agricoles | Zone Nh | non favorable au développement du hameau |
| Kerdrécan | Une douzaine | | Regroupement de maisons organisées en fond de voie en impasse. Mitoyenneté du bâti ancien | Non | Non | Desserte par une impasse unique | Non | 3.5 km | Pas d'intérêt environnemental majeur à proximité directe | Hameau intégralement bordé de parcelles agricoles | Zone Nh | Non favorable au développement du hameau par ailleurs aucune dent creuse à valoriser, tout nouveau développement se ferait sur l'espace agricole // urbanisation linéaire et lâche |

Hameaux de petite taille et avec une interaction avec l'espace agricole et les activités agricoles

| 1. Nom du lieu-dit | | | | | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|-------------------|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|------------------|---------------|--|---|-----|---------------|---|-----|--------|---|--|---------|--|
| Cléguer | Une quinzaine | | Structure urbaine concentrique, composé de bâti ancien et de bâtiments agricoles | Non | Non | Desserte par un réseau de voies resserré | Non | 4.7 km | Zone Naturelle en frange Sud | Exploitation agricole en bordure du hameau et nombreuses parcelles agricoles à proximité | Zone Nh | Non favorable au développement du bâti. |
| Kergoniou | Une douzaine | | Bâti implanté en retrait d'une voie communale depuis la RD 775 selon une structure linéaire | Non | Oui | Desserte par la voie traversante | Non | 2.8 km | Zone humide proche | Deux exploitations agricoles à proximité? hameau bordé par des parcelles agricoles | Zone Nh | Non favorable au développement du bâti |
| Toulhouët | Une douzaine | | Organisation urbaine concentrique, structuré selon un bâti patrimonial constituant le cœur du hameau | Non | Oui en partie | Desserte depuis une impasse étroite | Non | 4.5 km | Zone humide en frange Est et EBC au Sud | Exploitation agricole au sein de l'enveloppe bâtie et nombreuses parcelles agricoles à proximité | Zone Nh | Non favorable au développement du bâti |
| Kernel | Une douzaine | | Structure linéaire avec bâti ancien implanté en mitoyenneté, quelques constructions récentes en extension | Non | Non | Desserte depuis une voie communale en impasse et quelques voies internes étroites | Non | 3.7 km | Zone naturelle et EBC en frange Nord | Nombreuses parcelles agricoles en bordure du hameau | Zone Nh | tout nouveau développement se ferait sur l'espace agricole // urbanisation linéaire et lâche |
| Les grandes eaux | Une douzaine | | Organisation urbaine regroupée, bâti récents | Non | Non | Voies en impasse et accès étroit | Non | 2 km | Entouré d'espaces boisés | Parcelles agricoles, proximité au nord d'un siège d'exploitation et de bâtiments agricoles | Zone Nh | tout nouveau développement se ferait sur l'espace agricole // urbanisation linéaire et lâche |
| Vieille Fontaine | Une douzaine | | Organisation urbaine structurée et regroupée | Non | Non | Desserte étroite mais voie proximité de la RD | Non | 3,7 km | Faible | Parcelles agricoles, de grandes superficies aux alentours | Zone Nh | tout nouveau développement se ferait sur l'espace agricole // urbanisation linéaire et lâche |

Hameaux de petite taille et avec une interaction avec l'espace agricole et les activités agricoles

| 1. Nom du lieu-dit | | | | | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|----------------------|-------------------|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|---|---|---|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |
| La Lande de la Croix | une vingtaine | | Organisation lâche du bâti, structuré par les trois voies communales traversantes. | Non | Oui | Desserte principale par la RD 153 et la RD774 | Non | 1 km | Pas d'intérêt environnemental majeur à proximité directe | Hameau quasiment intégralement bordé par des parcelles agricoles | Zone U | Non favorable au développement du hameau. A proximité directe de Bodien qui sera classé en U dans le PLUi, la stratégie consiste à renforcer et restructurer l'urbanisation au plus près du bourg et donc de prioriser un comblement possible des dents creuses à Bodien. Fort impact sur le mitage de l'espace agricole. |
| Brangouret | Une quinzaine | | Bâti implanté selon une organisation linéaire. Mitoyenneté en cœur de hameau et front bâti sur la voie traversante. Quelques constructions récentes avec parcellaire lâche. | Non | Non | Desserte par les deux routes communales, dont la voie interne est étroite (4m) | Non | 800 m | EBC en frange Sud | Hameau bordé par des parcelles agricoles | Zone Nh | Non favorable au développement du hameau, une urbanisation linéaire et trop lâche, fort mitage de l'espace agricole que le PLUi ne peut encourager à l'avenir. |
| Le Temple de Bas | Une quinzaine | | Structure urbaine lâche organisée par deux voies communales depuis la RD, rejoignant l'exploitation agricole à proximité | Non | Non | Desserte par un réseau de voies communales | Non | 1.3 km | EBC en frange Est | Siège d'exploitation à proximité et nombreuses parcelles agricoles | Zone Nh | Non favorable au développement du hameau |
| Boderiabé | Une quinzaine | | Organisation urbaine en croix, implantation du bâti en retrait de voies communales. Présence de patrimoine local (four,puits) | Non | Oui | Desserte depuis l'intersection de trois voies dont le carrefour forme le cœur du hameau | Non | 3.8 km | EBC à proximité mais pas d'impact sur le hameau | Siège d'exploitation agricole au sein de l'enveloppe bâtie et parcelles agricoles nombreuses autour du hameau | Zone Nh | Non favorable au développement du hameau |
| Bodérias | Une vingtaine | | Structure urbaine linéaire avec bâti ancien traditionnel en retrait de la RD. | Non | Oui en frange Nord | Desserte par quatre voies dont la RD774 en frange Est | Non | 3.6 km | Pas d'intérêt environnemental majeur à proximité directe | sièges d'exploitation et bâtiments agricoles à proximité, impactant sur la constructibilité du hameau | Zone Nh | Non favorable au développement du hameau Pas de construction possible |

Hameaux de petite taille et avec une interaction avec l'espace agricole et les activités agricoles

| 1. Nom du lieu-dit | | | | | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|-------------------|--|--|---------------------------------------|---------------------------------------|--|--|-------------------------------|---|---|---|--|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |
| Tréhunio | Une douzaine | | Implantation linéaire du bâti implanté à l'alignement pour certaines habitations anciennes, formant un front bâti. Quelques constructions récentes en frange Nord. | Non | Non | Desserte uniquement par une route communale étroite | Non | 3.7 km | Pas d'intérêt environnemental majeur à proximité directe | Nombreuses parcelles agricoles à proximité | Zone Nh | Non favorable à la possibilité de nouvelles constructions // hameau de petite taille // une seule dent creuse les autres potentiels sont clairement en extension de l'enveloppe urbaine sur des espaces agricoles utilisés |
| Kervazo | Une quinzaine | | Structure urbaine relativement dense organisée autour d'une route communale sinueuse | Non | Non | Desserte principale depuis la route communale traversante, quelques voies internes | Non | 1.6 km | Zone Humide à proximité mais pas d'impact sur le hameau | Siège d'exploitation agricole et nombreuses parcelles agricoles à proximité | Zone Nh | Non favorable au développement du hameau |
| Bodeu | Une douzaine | | Regroupement de maisons selon une structure linéaire avec bâti en retrait de la voie | Non | Oui | Desserte principale depuis la route communale traversante, quelques voies internes | Non | 1.8 km | Pas d'intérêt environnemental, Présence de haies bocages | Hameau intégralement bordé de parcelles agricoles | Zone Nh | Non favorable à la possibilité de nouvelles constructions // hameau de petite taille // une seule dent creuse les autres potentiels sont clairement en extension de l'enveloppe urbaine sur des espaces agricoles utilisés |
| Kerjabin | Une quinzaine | | Structure urbaine dense composée majoritairement de bâti ancien | Non | Oui en frange Sud | Desserte depuis un maillage resserré de voies internes | Non | 2.8 km | Pas d'intérêt environnemental majeur à proximité directe | Siège d'exploitation agricole et nombreuses parcelles agricoles à proximité | Zone Nh | Non favorable au développement du hameau |

Hameaux de petite taille et avec une interaction avec l'espace agricole et les activités agricoles

| 1. Nom du lieu-dit | | | | | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|-------------------|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|--|---|--|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |
| Le Temple de Haut | Une quinzaine | | Structure urbaine concentrique, bâti rural traditionnel ancien en mitoyenneté en cœur de hameau, quelques constructions récentes | Non | Oui | Desserte par trois voies communales traversantes | Non | 3 km | Pas d'intérêt environnemental majeur à proximité directe | Siège d'exploitation agricole au sein et à proximité directe | Zone Nh | Non favorable au développement du hameau |
| Trévelo | Une vingtaine | | Structure urbaine lâche, parcelles larges, bâti composé de maisons rurales anciennes, constructions récentes et exploitations agricoles | Non | Oui en grande partie | Desserte depuis un maillage resserré de voies internes | Non | 1.4 km | Plusieurs zones humides à l'intérieur de l'enveloppe et EBC en bordure du hameau | Plusieurs sièges d'exploitation agricole au sein de l'enveloppe et à proximité | Zoné Nh à l'Ouest et A sur la partie Est | Non favorable au développement du hameau |

Hameaux de petite taille et avec une interaction avec l'espace agricole et les activités agricoles

| 1. Nom du lieu-dit | | | | | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|-------------------|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|--|--|--|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |
| Kerdoret | Une vingtaine | | Regroupement de maisons relativement lâche structuré par l'intersection de deux voies communales | Non | Oui en frange Ouest et Est | Desserte depuis un réseau viaire resserré, voies internes étroites | Non | 2.2 km | Zone Naturelle en bordure du hameau | Sièges d'exploitations en activité ou à l'abandon ? | Zoné Aa | Non favorable au développement du hameau Pas de construction possible |
| Roz | Quinzaine | | Bâti implanté de part et d'autre d'une voie communale traversante, avec quelques maisons en mitoyenneté en cœur de hameau et bâti rural traditionnel. Extension vers l'ouest avec nouvelles constructions | Non | Non | Desserte par la voie traversante et une voie en boucle qui semble récente | Non | 2.5 km | Pas d'intérêt environnemental majeur à proximité directe | Hameau intégralement bordé par des parcelles agricoles | Zone Nh (permet des constructions pavillonnaires à condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages). Zone AUc au sein de l'enveloppe. | Non favorable au développement du hameau Pas de construction possible |

Hameaux de petite taille et avec une interaction avec l'espace agricole et les activités agricoles

| 1. Nom du lieu-dit | | | | | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|-------------------|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|--|--|----------------------------------|---|--|---|--|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |
| Caranné | Une vingtaine | | Structure urbaine en étoile avec bâti rural traditionnel remarquable en mitoyenneté marquant un cœur de hameau. Extensions récentes | Non | Oui au Nord | Desserte par un carrefour de voies communales | Non | 2.5 km par la route, 1 km à pied | Pas d'intérêt environnemental majeur à proximité directe | Une exploitation agricole à l'est | Zone Nh | Non favorable au développement du hameau / proximité d'un siège agricole |
| Kerlogne/Kerguello | Une quinzaine | | Deux entités bâties distantes de plus 70m, structure urbaine similaire avec bâti en retrait de la voie et parcellaire lâche, Conglomérat d'habitats peu dense | Non | Non | Desserte par la RD139 et quelques voies internes. Marge de recul imposée | Non | 650 m | EBC en frange Sud du hameau et zone humide proche | Pas de siège d'exploitation, mais bordé en partie de parcelles agricoles, pentes | Zone Nh | Non favorable au développement du hameau // tissu urbain trop lâche // Présence d'espace boisé et d'un cours d'eau |
| Coquily | Une douzaine | | Structure urbaine linéaire avec bâti implanté en retrait de la voie, quelques habitations récentes et bâti ancien | Non | Non | Desserte par la voie communale traversante, peu d'accès | Non | 1.5 km | Pas d'intérêt environnemental majeur à proximité directe | Pas de siège d'exploitation, mais bordé de parcelles agricoles | Zone Nh | Pas de possibilité de constructions en dent creuse : non favorable au développement du hameau // structure linéaire, de trop petite taille |

Hameaux de petite taille et avec une interaction avec l'espace agricole et les activités agricoles

| 1. Nom du lieu-dit | | | | | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|-------------------|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|--|---|--|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |
| Kerliguen | Une douzaine | | Implantation du bâti relativement lâche en retrait d'une voie communale qui structure le hameau | Non | Non | Desserte par la voie communale traversante, peu d'accès | Non | 1.8 km | EBC et zone humide à proximité | Nombreuses parcelles agricoles en frange Est | Zone Nh | Hameau de trop petite taille // tissu urbain lâche // proximité d'un espace boisé // faible qualité de la desserte |
| L'Hermitage | Une douzaine | | Structure urbaine linéaire, bâti rural en pierres en front bâti, maisons récentes en retrait de la voie | Non | Oui | Desserte par une voie communale à proximité de la RN166 | Non | 2.7 km | EBC en bordure du hameau | Pas de siège d'exploitation, mais bordé intégralement de parcelles agricoles | Zone Nh | Non favorable au développement du hameau |

Hameaux de petite taille et avec une interaction avec l'espace agricole et les activités agricoles

| 1. Nom du lieu-dit | | | | | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|-------------------|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|----------|---------------|--|---|-----|-------------------|--|-----|--------|--|--|---------|--|
| Le Port | Une trentaine | Bâti rural traditionnel marquant un front bâti, présence de patrimoine local | Structure urbaine linéaire, organisée le long d'une voie communale. Cœur de village avec bâti rural traditionnel en pierres, nombreuses constructions récentes en extension souvent très lâche voire déconnecté du reste du tissu | Non | Oui en frange Est | Desserte par les deux voies traversantes, quelques venelles avec accès en fond de parcelle | Non | 2.5 km | Zone naturelle à préserver à proximité | Exploitations agricoles en frange Nord et Sud | Zone Nh | Pas de possibilité de comblement de dents creuses : non favorable au développement du village |
| Carvasio | Une quinzaine | | Regroupement de bâti relativement lâche, organisé de part et d'autre d'une voie communale | Non | Non | Desserte par la voie traversante | Non | 1 km | Pas d'intérêt environnemental majeur à proximité immédiate | Pas de siège d'exploitation, mais intégralement bordé de parcelles agricoles | Zone Nh | Non favorable au développement du hameau // Fort mitage de l'espace agricole, le PLUi ne peut encourager cela à l'avenir |
| Kérbedo | Une douzaine | | Implantation du bâti en retrait d'une voie communale avec un parcellaire relativement resserré | Non | Non | Desserte par la voie traversante sinueuse et voie interne étroite (4m) | Non | 1.6 km | Zone Naturelle en frange Est/Ouest et EBC à proximité | Nombreuses parcelles agricoles à proximité | Zone Nh | Non favorable au développement du hameau // hameau de petite taille // pas de possibilité de comblement de dents creuses // tout nouveau développement impacterait fortement l'activité agricole (extension) |

| | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|---------------|-------------------------------------|---|-----|----------------------------------|---|-----|-------|--|--|---------|---|
| La Mutterne/Les friches | Une vingtaine | Présence de commerçant (antiquaire) | Organisation du bâti principalement linéaire, implanté le long d'une rue communale et en retrait par rapport à la voie. | Non | Oui en frange Nord (La Mutterne) | Desserte par les deux voies communales structurantes et quelques voies internes | Non | 900 m | EBC à proximité mais pas d'impact à l'intérieur de l'enveloppe bâtie | Nombreuses parcelles agricoles en frange Ouest | Zone Nh | Non favorable au développement du hameau // urbanisation linéaire sur le modèle du nord de Quinquizio // trop lâche |
|-------------------------|---------------|-------------------------------------|---|-----|----------------------------------|---|-----|-------|--|--|---------|---|

Hameaux de petite taille et avec une interaction avec l'espace agricole et les activités agricoles

| 1. Nom du lieu-dit | | | | | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|-------------------|--|--|---------------------------------------|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|---|---|---|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |
| Carafray | Une quinzaine | | Organisation du bâti lâche, structuré par l'intersection de deux voies communales. Bâti ancien et patrimoine local (four à pain) | Non | Non | Réseau de voies étroites | Non | 2.8 km | Zone naturelle et EBC à proximité en frange Est | Bordé de parcelles agricoles en frange Nord et Sud | Zone Nh | Non favorable au développement du hameau, pas de possibilité de comblement de dents creuses |
| L'Hermain | Une quinzaine | | Structure du bâti linéaire, composé de bâti ancien (parcellaire resserré) et quelques constructions récentes (parcellaire lâche) | Non | Non | Desserte par une voie en impasse | Non | 3.2 km | Zone naturelle en frange Nord et Est | Bordé de parcelles agricoles en frange Ouest et Sud | Zone Nh, présence de gisement immobilier | Hameau de petite taille / tout nouveau développement se ferait en extension et impacterait l'activité agricole |
| La Prince | Une quinzaine | | Structure urbaine du bâti linéaire historiquement, puis développement urbain récent qui s'est appuyé sur la deuxième voie communale | Non | Oui en frange Ouest et Nord | Desserte par les deux voies structurantes | Non | 2.5 km | Zone naturelle et EBC à proximité | Nombreuses parcelles agricoles au Sud | Zone Nh | tout nouveau développement se ferait en extension et impacterait l'activité agricole |
| Le Favre | Une vingtaine | Bâti traditionnel en pierre en mitoyenneté marquant l'identité du village | Structure du bâti organisé depuis un cœur de village dense avec bâti traditionnel en pierres, extension urbaine récente linéaire le long de la voie communale, parcellaire lâche | Non | Non | Desserte par une rue communale traversante et voie interne en impasse pour la desserte du cœur de village | Non | 2.5 km | Zone naturelle à proximité et EBC | Village principalement bordé de parcelles agricoles | Zone Nh | Urbanisation linéaire que le PLUi ne peut pas encourager à l'avenir // tout nouveau développement se ferait en extension et impacterait l'activité agricole |

Hameaux de petite taille et avec une interaction avec l'espace agricole et les activités agricoles

| 1. Nom du lieu-dit | | | | | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|-------------------|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|---------------|--|---|-----|-----|--|-----|--------|---|--|---------|---|
| Le Gaudin | Une douzaine | | Structure urbaine relativement lâche, implantation linéaire du bâti | Non | Non | Desserte par la voie communale traversante, quelques accès en fond de parcelle | Non | 3 km | Pas d'enjeu environnemental aux à proximité directe | Grande parcelles agricoles | Zone Nh | Urbanisation linéaire que le PLUi ne peut pas encourager à l'avenir / fort mitage de l'espace agricole |
| Le Cormier | Une quinzaine | | Organisation linéaire du bâti structuré par la voie communale traversante. Parcellaire lâche | Non | Non | Desserte par la voie traversante et route complémentaire au Nord du hameau | Non | 3 km | Pas d'enjeu environnemental aux à proximité directe | Siège d'exploitation en bordure du Sud du hameau et nombreuses parcelles agricoles | Zone Nh | Urbanisation linéaire que le PLUi ne peut pas encourager à l'avenir |
| Bécavin | Une douzaine | | Structure urbaine concentrique, bâti ancien | Non | Non | Desserte par la voie communale traversante, quelques accès en fond de parcelle | Non | 3.2 km | Pas d'enjeu environnemental aux à proximité directe | Hameau intégralement bordé de parcelles agricoles | Zone Nh | Urbanisation linéaire que le PLUi ne peut pas encourager à l'avenir |
| Bois Marand | Une douzaine | | Structure urbaine linéaire, composé de bâti ancien et de quelques constructions récentes. Parcellaire relativement resserré | Non | Non | Desserte par la voie communale traversante, quelques accès en fond de parcelle | Non | 3.4 km | Pas d'enjeu environnemental aux à proximité directe | Hameau intégralement bordé de parcelles agricoles | Zone Nh | Pas de possibilité de comblement // tout nouveau développement urbain se ferait en extension et impacterait l'activité agricole |

Hameaux de petite taille et avec une interaction avec l'espace agricole et les activités agricoles

| 1. Nom du lieu-dit | | | | | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|-------------------|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|---------------|---------------|--|--|-----|---------------|--|-----|--------|---|---|---|--|
| Le Pin/La Foy | Une vingtaine | | Structure urbaine resserrée, bâti implanté en retrait d'une voie communale étroite | Non | Non | Desserte par la voie communale traversante, route étroite et sinueuse | Non | 4.5 km | Zone naturelle à préserver en frange Ouest/Est | Parcelles agricoles en bordure de hameau | Zone Nh | Non favorable au développement du hameau / hameau très éloigné du bourg |
| Pénan | Une vingtaine | | Structure urbaine en étoile, bâti en mitoyenneté formant un front bâti en cœur de hameau | Non | Non | Desserte par une voie étroite (4m) permettant de rejoindre les parcelles agricoles proches | Non | 4 km | Zone naturelle à préserver et EBC en frange Est | Parcelles agricoles en bordure de hameau | Zone Nh (à revoir ?) | Non favorable au développement du hameau / hameau très éloigné du bourg / pas de comblement possible / toute nouvelle urbanisation se ferait de manière linéaire et en extension urbaine |
| Le Pont d'Arz | Une quinzaine | | Bâti implanté autour de la RD777 et structuré par les voies communales qui la rejoignent. Bâti ancien majoritaire, quelques constructions récentes | Non | Oui | Desserte par les deux routes départementales qui forment une patte d'oie au cœur du hameau | Non | 3.4 km | Zone naturelle à préserver en frange Nord | Pas de parcelle agricole à proximité directe | Zone Nh | Non favorable au développement du hameau |
| Bodevrel | Une douzaine | | Regroupement de maisons organisé depuis des constructions anciennes en mitoyenneté, pas de nouvelles constructions | Non | En frange Est | Desserte depuis un maillage resserré de vois communales étroites | Non | 4.2 km | Zone naturelle à préserver en frange Ouest | Siège d'exploitation en bordure Ouest du hameau et nombreuses parcelles agricoles | Zoné Na en frange Ouest et Aa en frange Est | Non favorable au développement du hameau |

Hameaux de petite taille et avec une interaction avec l'espace agricole et les activités agricoles

| 1. Nom du lieu-dit | | | | | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|-------------------|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|---------------|---------------|--|---|-----|-------------------|---|-----|--------|--|---|--|---|
| La Grenadière | Une quinzaine | | Organisation urbaine lâche et linéaire, implanté en retrait de la voie communale traversante | Non | Oui en frange sud | Desserte par une route communale sinueuse et d'étroites impasses | Non | 1.8 km | Zone Spéciale de Conservation en frange ouest | Hameau principalement bordé par des parcelles agricoles | | Non favorable au développement du hameau // hameau de petite taille // peu pertinent |
| La Prée | Une vingtaine | | Structure dense du bâti en cœur de hameau avec bâti rural traditionnel en pierres, quelques constructions plus récentes en extension | Non | Oui en frange sud | Desserte par la voie communale traversante | Non | 1.7 km | Zone Spéciale de Conservation en frange Sud et Ouest et au sein de l'enveloppe bâtie, zone humide proche | Nombreuses parcelles agricoles à proximité, proximité de bâtiment agricole | | Non favorable au développement du hameau // une structure traditionnelle qu'il s'agit de préserver // tout nouveau développement impacterait l'activité agricole notamment parce qu'il se ferait en extension sur des espaces agricoles |
| Le Beauchat | Une quinzaine | | Bâti implanté en retrait d'une voie communale en boucle, le bâti ancien côtoie des constructions plus récentes. Parcellaire lâche | Non | Non | Desserte uniquement par une voie communale en boucle | Non | 3.4 km | EBC à proximité | Siège d'exploitation et bâtiments agricoles // Nombreuses parcelles agricoles à proximité | | Non favorable au développement du hameau // interaction directe avec l'activité agricole |
| La Batardais | Une quinzaine | | Organisation du bâti structurée par le cœur du hameau avec maisons traditionnelles en pierre, mitoyenneté et densité de parcelles. Quelques constructions récentes en frange Ouest. | Non | Non | Desserte par deux voies communale dont l'intersection définit le cœur de hameau | Non | 1.6 | Zone humide den frange Est et EBC à proximité | Siège d'exploitation agricole à l'intérieur de l'enveloppe | | Non favorable au développement du hameau |

Hameaux de petite taille et avec une interaction avec l'espace agricole et les activités agricoles

| 1. Nom du lieu-dit | | | | | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|-------------------|--|--|---------------------------------------|---------------------------------------|---|--|---------------------------------------|---|--|---|--|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |
| Le Brûlais | Une quinzaine | | Implantation du bâti linéaire, habitations implantées en retrait de la voie traversante, larges parcelles en frange Est et présence de dents creuses | Non | Non | Desserte par la voie communale traversante et deux routes complémentaires | Non | 1.5 km | EBC à proximité directe en frange Ouest et Est | Pas de parcelles agricoles à proximité immédiate | | Non favorable au développement du hameau // urbanisation linéaire // lâche |
| La Gêrillais | Une quinzaine | | Regroupement d'habitations selon une structure en croix selon deux voies communales formant un carrefour au cœur de l'entité bâtie, implantation en retrait de la voie, extension avec constructions récentes et larges parcelles. | Non | Non | Desserte par la route de Malansac et la voie interne de La Gêrillais | Non | En continuité du bourg de Saint-Gravé | Zone Naturelle en frange Ouest et Sud du hameau, zone humide à proximité | Parcelles agricoles aux alentours du bourg | Zone U | Peu favorable semble encourager l'urbanisation linéaire. Comblement seulement de deux parcelles. |

Hameaux de petite taille et avec une interaction avec l'espace agricole et les activités agricoles

| 1. Nom du lieu-dit | | | | | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|-------------------|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|-------------------|---------------|--|---|-----|-----------------|---|-----|--------|---|---|--|---|
| La Gréhinais | Une vingtaine | | Structure urbaine linéaire relativement dense, composée majoritairement de constructions récentes en bordure d'une voie communale | Non | En frange Ouest | Desserte principale par la voie communale traversante et quelques impasses internes | Non | 1 km | Zone naturelle à conserver en frange Est du hameau | Hameau intégralement entouré de parcelles agricoles et exploitations à l'intérieur de l'enveloppe | Zone Ah, permettant la construction d'habitat, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages | Non favorable au développement du hameau // développement urbain relativement resserré toute nouvelle construction remettrait en cause l'organisation de cette entité bâtie. Le parti pris d'aménagement a été privilégier le hameau du L'Ardran. |
| L'Hopital | Une quinzaine | | Structure urbaine linéaire au parcellaire lâche, bâti implanté en retrait de la voie traversante, bâti traditionnel et habitations récentes | Non | Non | Bonne desserte depuis un réseau de voies communales et quelques impasses internes | Non | 1.6 km | Pas d'intérêt environnemental majeur à proximité immédiate | Hameau intégralement entouré de parcelles agricoles | Zone Ah | Urbanisation linéaire que le PLUi ne peut pas encourager à l'avenir. |
| Le Village de Bas | Une douzaine | | Organisation du bâti en croix, composé de constructions récentes et de bâti agricole | Non | Non | Desserte par deux voies communales dont l'intersection structure le cœur de hameau | Non | 2 km | Zones humides proches mais pas d'intérêt environnemental majeur à proximité immédiate | Hameau intégralement entouré de parcelles agricoles | Zone Ah | Développement urbain relativement resserré organisé autour d'une accroche urbaine traditionnelle, toute nouvelle construction remettrait en cause l'organisation de cette entité bâtie et aurait un impact sur l'activité agricole (extension) |

Hameaux de petite taille et avec une interaction avec l'espace agricole et les activités agricoles

| 1. Nom du lieu-dit | | | | | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|-------------------|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|---------------|--|--|-----|---|--|-----|--------|---|---|---------|---|
| La Grovais | Une quinzaine | | Implantation du bâti de part et d'autre d'une route départementale, extensions depuis le cœur du hameau composé de bâti rural traditionnel vers l'Est | Non | Oui en frange Ouest | Desserte par la RD153 qui dessert les maisons situées en frange Est et une voie communale interne qui dessert le bâti ancien et les parcelles agricoles proches. Marge de recul de la RD | Non | 2.4 km | Zones humides proches mais pas d'intérêt environnemental majeur à proximité immédiate | Hameau intégralement entouré de parcelles agricoles | Zone Ah | Non favorable au développement du hameau // tout nouveau développement urbain impacterait l'activité agricole |
| La Rotiais | Une dizaine | | Implantation concentrique du bâti, autour de quelques maisons | Non | Non | Desserte uniquement depuis la voie communale traversante qui relie la RD aux bâtiments agricoles à proximité du hameau. Voie en impasse | Non | 2.6 km | EBC en frange Ouest | Hameau intégralement entouré de parcelles agricoles | Zone Ah | Non favorable au développement du hameau // // tout nouveau développement urbain impacterait l'activité agricole // organisation urbaine à ne pas déstructurer |
| La Ville aux Fèves | Une douzaine | | Structure urbaine lâche, structure traditionnelle autour d'un ou de deux corps de ferme, organisée autour de voies communales | Non | A proximité, mais n'impacte pas sur l'enveloppe bâtie | Desserte depuis un réseau de quatre voies communales | Non | 1.4 km | EBC en frange Est / espace boisé / | Impact limité sur l'activité agricole | Zone Ah | Non favorable au développement du hameau // peu pertinent // hameau de petite envergure // préservation de l'espace boisé |
| Chez Louer | Une quinzaine | | Structure urbaine linéaire, organisée depuis un cœur de hameau avec bâti rural traditionnel en pierres. Quelques constructions récentes témoignent d'une extension | Non | Non | Desserte par deux voies communales dont l'intersection structure le cœur de hameau. Peu d'accès | Non | 4.3 km | Zone Naturelle à préserver en frange Ouest | Hameau intégralement entouré de parcelles agricoles | Zone Ah | Hameau resserré, structuré, plutôt dense // toute nouvelle urbanisation impacterait l'activité agricole ainsi que l'organisation du hameau (risque d'urbanisation linéaire) |

Hameaux de petite taille et avec une interaction avec l'espace agricole et les activités agricoles

| 1. Nom du lieu-dit | | | | | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|-------------------|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|-------------|---------------|--|---|-----|---------------------|---|-----|--------|-------------------------------------|---|---|--|
| La Meurais | Une quinzaine | | Organisation linéaire de l'implantation bâtie, quelques constructions récentes en extension du cœur de hameau | Non | Oui en frange Ouest | Desserte depuis trois voies communales structurantes se rejoignant en cœur de hameau | Non | 3 km | Zone humide en frange Est | Parcelles agricoles, bâtiments agricoles et siège d'exploitation (partie est du hameau) | Zoné Ah en frange Ouest et Aa à proximité de l'exploitation | Non favorable au développement du hameau // interaction directe avec l'activité agricole |
| La Danilais | Une douzaine | | Regroupement de maisons autour de quelques habitations anciennes en mitoyenneté, structure linéaire | Non | Oui | Desserte principale depuis un réseau de voies communales, quelques impasses complémentaires | Non | 2.6 km | Plusieurs zones humides à proximité | Parcelles agricoles, bâtiments agricoles et siège d'exploitation | Zoné Aa | Non favorable au développement du hameau // interaction directe avec l'activité agricole |
| Carpehaie | Une quinzaine | | Structure urbaine relativement dense avec quelques maisons en mitoyenneté et constructions plus récentes en extension | Non | Non | Desserte depuis un maillage resserré composé de voies communales et d'impasses étroites | Non | 4.5 km | Plusieurs zones humides à proximité | Parcelles agricoles, bâtiments agricoles et siège d'exploitation | Zoné Aa | Non favorable au développement du hameau // interaction directe avec l'activité agricole |

Hameaux de petite taille et avec une interaction avec l'espace agricole et les activités agricoles

| 1. Nom du lieu-dit | | | | | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|-------------------|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|-------------|----------------|--|---|-----|-----|--|-----|--------|--|--|---------|--|
| Lécaden | Une quinziaine | | Structure urbaine relativement lâche avec bâti implanté en retrait de la voie, ensemble de maisons pavillonnaires sans véritable centralité | Non | Non | Desserte par un réseau de voies communales qui se croisent au centre du hameau | Non | 3 km | Pas d'intérêt environnemental majeur à proximité immédiate | Bordé intégralement de parcelles agricoles, exploitations à proximité | Zone Nh | Non favorable au développement du hameau en raison de l'impact sur les activités agricoles |
| Bodeligan | Une quinziaine | | Organisation urbaine linéaire, bâti peu dense en retrait de la voie, mitoyenneté au centre de l'entité bâtie. | Non | Non | Desserte par une voie communale qui structure le tissu urbain depuis la RD21 | Non | 3.7 km | Zone Naturelle en frange Ouest | Sièges d'exploitations à l'intérieur de l'enveloppe et hameau intégralement bordé de parcelles agricoles | Zone Nh | Non favorable au développement du hameau en raison de l'impact sur les activités agricoles |
| Le Crenet | Une quinziaine | | Organisation linéaire du bâti, structuré par la route communale, développement concentrique du hameau | Non | Non | Desserte par la voie communale qui borde le hameau | Non | 3.5 km | Pas d'intérêt environnemental majeur à proximité immédiate | Sièges d'exploitations à l'intérieur de l'enveloppe et hameau intégralement bordé de parcelles agricoles | Zone Nh | Non favorable au développement du hameau en raison de l'impact sur les activités agricoles |
| Chez Hanlay | Une quinziaine | | Structure urbaine lâche, bâti organisé selon une voie communale en boucle permettant de desservir les maisons et parcelles agricoles | Non | Non | Desserte par la voie qui traverse le hameau | Non | 2.6 km | Pas d'intérêt environnemental majeur à proximité immédiate | Sièges d'exploitations à proximité | Zone Nh | Non favorable au développement du hameau en raison de l'impact sur les activités agricoles |

Hameaux de petite taille et avec une interaction avec l'espace agricole et les activités agricoles

| 1. Nom du lieu-dit | | | | | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|-------------------|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|------------|---------------|--|--|-----|-----|---|-----|--------|--|---|--|--|
| La Bouie | Une vingtaine | | Regroupement dense d'habitations, mitoyenneté, parcellaire resserré et bâti de caractère | Non | Non | Desserte uniquement par la voie communale structurante, accès par fond de parcelle | Non | 1.5 km | Zone naturelle en frange Sud avec zone humide à proximité et EBC | Nombreuses parcelles agricoles en bordure de l'enveloppe urbaine | Zone Nh | Non favorable au développement du hameau en raison de l'impact sur les activités agricoles |
| Coq | Une quinzaine | | Regroupement relativement lâche d'habitations implantées à l'alignement, présence de patrimoine local (croix) et bâti de caractère | Non | Non | Desserte par un réseau de voies communales dont certaines portions sont étroites (4m) | Non | 4.9 km | Zone humide à proximité mais pas d'impact dans l'enveloppe bâtie | Bordé intégralement de parcelles agricoles et exploitations à proximité | Zone Nh | Non favorable au développement du hameau en raison de l'impact sur les activités agricoles |
| Le Maguéro | Une quinzaine | | Structure concentrique du hameau, bâti ancien avec mitoyenneté | Non | Non | Desserte depuis la voie communale traversante et voies internes en impasse | Non | 4 km | EBC et zones humides à proximité immédiate | Parcelles agricoles, bâtiments agricoles et sièges agricoles | Zoné Nd | Non favorable au développement du hameau en raison de l'impact sur les activités agricoles |
| Le Valauga | Une vingtaine | | Structure urbaine linéaire, bâti implanté en retrait de la voie rejoignant le bourg de Caden | Non | Non | Desserte par la voie traversante, quelques voies privées permettent l'accès en fond de parcelle | Non | 400 m | EBC à proximité mais pas d'impact dans l'enveloppe bâtie | Bordé intégralement de parcelles agricoles, | Zone Nh, Zone AUC et Aus en frange Nord, en vue du développement de l'urbanisation en continuité du bourg de caden | Non favorable au développement du hameau en raison de l'impact sur les activités agricoles |

Hameaux de petite taille et avec une interaction avec l'espace agricole et les activités agricoles

| 1. Nom du lieu-dit | | | | | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|-------------------|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|--|--|-------------------------------|---|--|---|---|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |
| Saint-Jean | Une quarantaine | Présence de patrimoine local (fontaine, chapelle), bâti caractéristique | Structure urbaine en étoile, composé de bâti ancien en cœur de village, aligné sur la voie et créant un front bâti. Extension urbaine vers l'ouest avec densité plus lâche. | Non | Oui | Desserte depuis un maillage en croix, constitué d'impasses et de routes communales rejoignant la RD5 | Pas en zonage d'assainissement collectif | 3 km | Pas d'intérêt environnemental spécifique | Village bordé intégralement par des parcelles agricoles, présence de bâtiments agricoles et de deux sièges agricoles | Zone U | Non favorable au développement du village malgré le nombre d'habitation significatif en raison de la présence de deux sièges d'exploitation agricole et de bâtiments agricoles qui impacte fortement le potentiel de développement. |

Hameaux de petite taille et avec une interaction avec l'espace agricole et les activités agricoles

| 1. Nom du lieu-dit | | | | | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|-------------------|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |

| | | | | | | | | | | | |
|----------|----|---|-----|-----|---|-----|--------|--|---|--------|--|
| Kergalan | 20 | Organisation urbaine structurée par deux voies communales, parcellaire resserré | Non | Non | Desserte principale par un réseau de routes communales formant des impasses depuis la RD5 | Non | 4.8 km | Pas d'intérêt environnemental spécifique | Exploitations agricoles à proximité, hameau intégralement bordé par des parcelles agricoles | Zone U | Non favorable au développement du hameau en raison de l'impact sur les activités agricoles |
| Tréfévan | 10 | Regroupement d'habitations réparties de part et d'autre d'une voirie traversante. | Non | Non | Desserte uniquement par la voirie traversante communale | Non | 4.6 km | Zone humide en frange Ouest | Hameau intégralement bordé par des parcelles agricoles | Zone U | Non favorable au développement du hameau en raison de l'impact sur les activités agricoles |

Hameaux de petite taille et avec une interaction avec l'espace agricole et les activités agricoles

| 1. Nom du lieu-dit | | | | | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|-------------------|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|-------------------|---------------|--|---|-----|-------------------------------|---|-----|--------|--|--|---|--|
| Kerpage | Une vingtaine | | Structure urbaine linéaire, bâti implanté en retrait de la voie, parcellaire lâche | Non | Oui en frange Sud uniquement | Desserte uniquement par la voie traversante depuis la RD1c | Non | 2.2 km | Zone Naturelle, EBC et Zone humide en frange Nord | Nombreuses parcelles agricoles en frange Sud | Zone U = revoir le zonage ? | Non favorable au développement du hameau en raison de l'impact sur les activités agricoles |
| Bellevue/Kermorin | Une vingtaine | | Structure concentrique du hameau, organisé depuis un regroupement de bâti ancien relativement dense. Quelques constructions récentes en extension | Non | Oui en frange Sud | Desserte depuis la RD775 et un amillage resserré composé de voies communales étroites et d'impasses | Non | 3 km | Pas d'intérêt environnemental spécifique | Exploitations agricoles à proximité, hameau intégralement bordé par des parcelles agricoles | Zoné Nh | Non favorable au développement du hameau en raison de l'impact sur les activités agricoles |
| Ténulhon | Une vingtaine | | Implantation du bâti selon une structure linéaire le long d'une voie communale traversante | Non | Non | Desserte depuis la voie traversante et quelques impasses | Non | 4.2 km | Pas d'intérêt environnemental spécifique | Hameau intégralement bordé par des parcelles agricoles | Zoné Nh | Non favorable au développement du hameau en raison de l'impact sur les activités agricoles |
| Tréherman | Une vingtaine | | Regroupement d'habitations réparties de part et d'autre d'une voirie traversante. | Non | Oui en frange Nord uniquement | Desserte principale par la route communale traversante (rue Bleue) complétée par quelques venelles étroites | Non | 1.1 km | EBC à proximité | Hameau intégralement bordé par des parcelles agricoles | Zone U = revoir le zonage ? | Non favorable au développement du hameau en raison de l'impact sur les activités agricoles |
| Kermadec | Une vingtaine | | Bâti implanté en retrait d'une voie communale, centre du hameau avec bâti dense et parcellaire resserré. | Non | Non | Desserte par la voie communale structurante et quelques voies en impasses | Oui | 1.8 km | Zone humide en franges Ouest et Est, zone naturelle au Sud | Exploitations agricoles à l'intérieur de l'enveloppe et nombreuses parcelles agricoles à l'Est du hameau | Zone U, zone AU au Nord du hameau, permettant des constructions nouvelles à vocation d'activité, connexion avec le village de Bel-Air | Non favorable au développement du hameau en raison de l'impact sur les activités agricoles |

Hameaux de petite taille et avec une interaction avec l'espace agricole et les activités agricoles

| 1. Nom du lieu-dit | | | | | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|-------------------|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|----------------|---------------|--|---|-----|--------------------|--|-----|--------|--|--|--|--|
| Le Godrého | Une quinzaine | | Structure urbaine relativement dense avec mitoyenneté en cœur de hameau avec bâti en pierre et parcellaire resserré | Non | Non | Desserte principale par la voie communale traversante, voies en impasses complémentaires | Oui | 1.5 km | Zone humide en frange Ouest | Pas de proximité directe avec l'activité agricole | Zone U, zone AUs au Sud du hameau et zone Auc au Nord (OAP), permettant une connexion urbaine avec les hameaux et villages proches (Kermadec, Plestrégouët, Bel-Air) | Non favorable au développement du hameau en raison de l'impact sur les activités agricoles |
| Plestrégouët | Une dizaine | | Bâti implanté selon une structure parcellaire lâche autour d'impasses depuis la voie communale | Non | Non | Desserte depuis la voie communale et quelques impasses formant un maillage resserré | Oui | 2.2 km | Zone naturelle en frange Sud | Nombreuses parcelles agricoles en frange Ouest | Zone U, zone AUc (OAP) en frange Nord-Est en limite de zone humide | Non favorable au développement du hameau en raison de l'impact sur les activités agricoles |
| Sainte-Suzanne | Une vingtaine | | Bâti implanté de part et d'autre d'une voie communale traversante, parcellaire relativement lâche | Non | Non | Desserte depuis la voie communale et quelques impasses étroites complémentaires | Non | 5 km | Pas d'intérêt environnemental spécifique | Hameau intégralement bordé par des parcelles agricoles | Zone U = revoir le zonage ? | Non favorable au développement du hameau en raison de l'impact sur les activités agricoles |
| Le Rhé | Une vingtaine | | Regroupement de maisons implantés en retrait d'une voie communale, structure dense, bâti ancien avec mitoyenneté | Non | Non | Desserte depuis un maillage resserré de voies communales | Non | 2 km | Zone humide à proximité | Exploitation agricole à l'intérieur de l'enveloppe et nombreuses parcelles agricoles à proximité | Zoné Nh | Non favorable au développement du hameau en raison de l'impact sur les activités agricoles |
| Kerglasier | Une quinzaine | | Regroupement de maisons implantés en retrait d'une voie communale, structure lâche, constructions récentes en extension | Non | Oui en frange Nord | Desserte depuis la route traversante et quelques voies internes étroites | Non | 2.8 km | Pas d'intérêt environnemental spécifique | Hameau intégralement bordé par des parcelles agricoles | Zoné Nh | Non favorable au développement du hameau en raison de l'impact sur les activités agricoles |

Hameaux de petite taille et avec une interaction avec l'espace agricole et les activités agricoles

| 1. Nom du lieu-dit | | | | | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|-------------------|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|-------------------|---------------|--|--|-----|---------------------|--|-----|--|---|--|--|--|
| Le Bodan | Une quinzaine | | Bâti organisé depuis une voie communale, hameau composé de bâti rural ancien et exploitations agricoles | Non | Non | Desserte depuis la voie communale traversante, impasses étroites | Non | 3 km | Zone Humide et EBC à proximité | Exploitation agricole à l'intérieur de l'enveloppe et nombreuses parcelles agricoles à proximité | Zoné Nh | Non favorable au développement du hameau en raison de l'impact sur les activités agricoles |
| Coët Bihan | Une vingtaine | | Structure du hameau lâche avec parcelles larges, bâti relativement ancien | Non | Oui en partie Ouest | Desserte depuis la RD153 et une voie communale complémentaire | Non | 4.8 km | Pas d'intérêt environnemental spécifique | Exploitation agricole à proximité au Sud, hameau intégralement bordé de parcelles agricoles | Zoné Nh | Non favorable au développement du hameau en raison de l'impact sur les activités agricoles |
| Boquignac | Une quinzaine | | Structure urbaine concentrique autour de bâti traditionnel. Parcellaire lâche au Nord. Quelques constructions au Sud témoignent d'une extension du hameau. | Non | Oui en frange Ouest | Bonne desserte par un maillage de routes communales | Oui | 1 km en voiture (par la route) 200m à pieds (par fond de jardin) | Zone humide au centre du hameau, zone naturelle en frange Ouest | Nombreuses parcelles agricoles à proximité du hameau | Zone U, zone AUC au Sud du hameau, permettant des constructions nouvelles à vocation d'habitat, connexion avec le bourg de Questembert | Non favorable au développement du hameau en raison de l'impact sur les activités agricoles |

| | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|---------------|--|---|-----|-----|---|-----|--------|---------------------------|---|--------|--|
| Le Botrin/Pilaire | Une vingtaine | | Deux entités distinctes de regroupement d'habitations : une structure concentrique au parcellaire dense à l'Est (Pilaire) et une organisation du bâti linéaire plus lâche en retrait de la voie, avec présence de dents creuses (Le Botrin) | Non | Non | Bonne desserte depuis la RD136 et deux voies communales | Non | 2.5 km | Zone humide en frange Est | Nombreuses parcelles agricoles autour du hameau | Zone U | Non favorable au développement du hameau en raison de l'impact sur les activités agricoles |
|--------------------------|---------------|--|---|-----|-----|---|-----|--------|---------------------------|---|--------|--|

Hameaux de petite taille et avec une interaction avec l'espace agricole et les activités agricoles

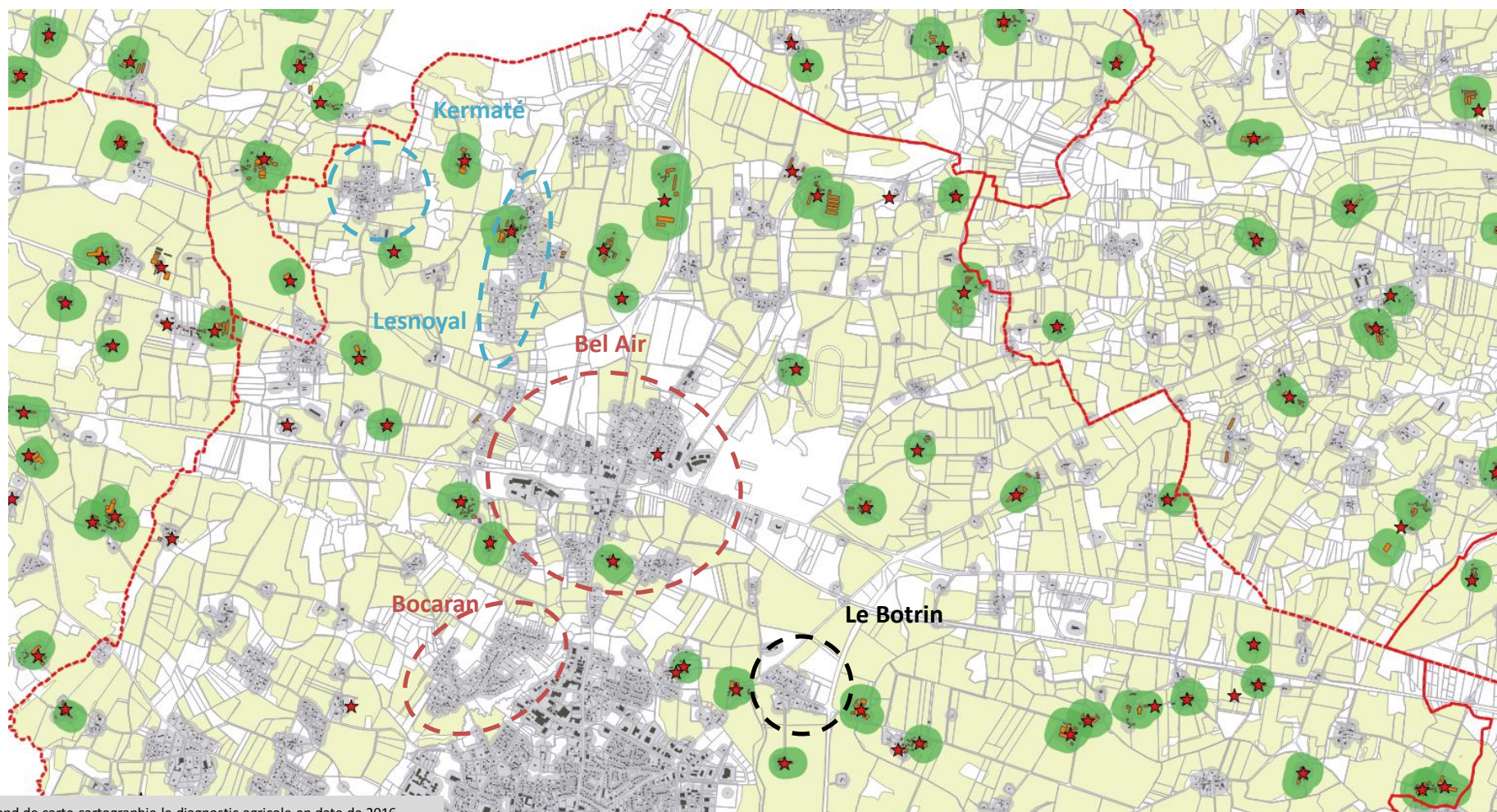
| 1. Nom du lieu-dit | 1. Critères ayant permis l'identification en tant que village / bourg secondaire | | | 1. Indicateurs pour ajuster le développement des écarts : très défavorable au développement, défavorable au développement, pas de contre-indication au développement | | | | | | | Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur | Synthèse en matière de développement |
|--------------------|--|--|---|--|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| | Nombre de maisons | Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village | Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village | Risque inondation (zone rouge du PPR) | Risque retrait-gonflement des argiles | Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles) | Présence des réseaux (assainissement et autre) | Distance par rapport au bourg | Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...) | Interaction avec l'activité agricole | | |

| | | | | | | | | | | | |
|--------------|---------------|--|-----|-----|--|-----|--------|--|--|---------------------------|--|
| Le Quinstiny | Une vingtaine | Regroupement d'habitations réparties de part et d'autre d'une voirie traversante. quelques parcelles densifiables (+ de 2000m ²) | Non | Non | Desserte par la voirie traversante communale route de Saint-Doué | Non | 1.8 km | EBC en frange Sud et zone humide à proximité au Nord du hameau | Pas de siège d'exploitation mais village intégralement bordé par des parcelles agricoles | Zone U = voir le zonage ? | Non favorable au développement du hameau en raison de l'impact sur les activités agricoles |
|--------------|---------------|--|-----|-----|--|-----|--------|--|--|---------------------------|--|

Synthèse par commune



Questembert - Nord



Fond de carte cartographie le diagnostic agricole en date de 2016 (source Chambre d'agriculture) :

- Cercle vert : les périmètres de réciprocité,
- Etoile rouge : les sièges agricoles
- Bâtiment orange : les bâtiments agricoles



Proposition d'un classement STECAL (accompagnement de l'urbanisation à proximité des bourgs/ agglomérations))

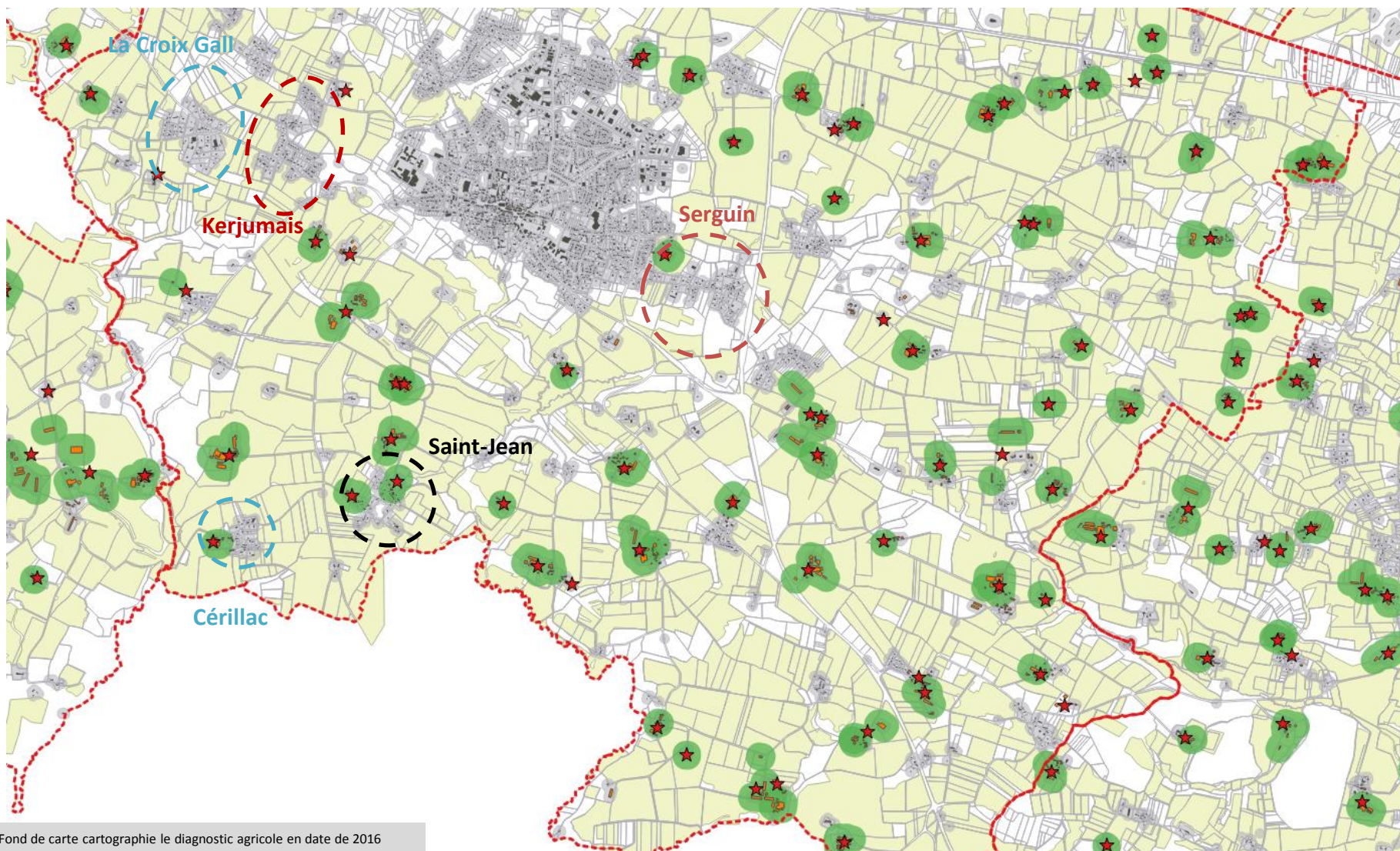


Proposition d'un classement en zone U



Proposition d'un classement en zone A

Questembert - Sud



Fond de carte cartographie le diagnostic agricole en date de 2016 (source Chambre d'agriculture) :

- Cercle vert : les périmètres de réciprocité,
- Etoile rouge : les sièges agricoles
- Bâtiment orange : les bâtiments agricoles



Proposition d'un classement STECAL (accompagnement de l'urbanisation à proximité des bourgs/ agglomérations))



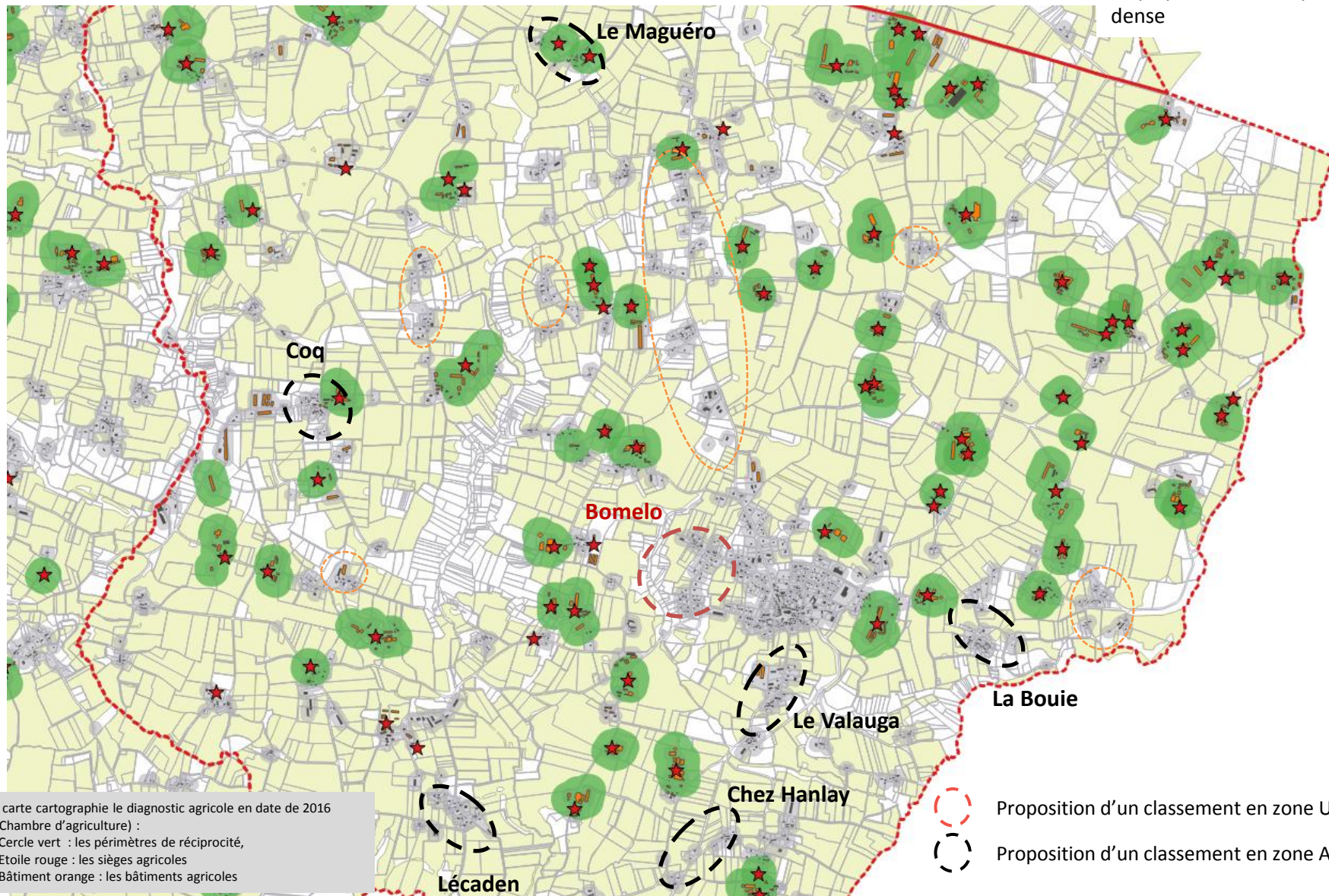
Proposition d'un classement en zone U



Proposition d'un classement en zone A

Caden

○ Groupement bâti de trop petite taille, peu dense

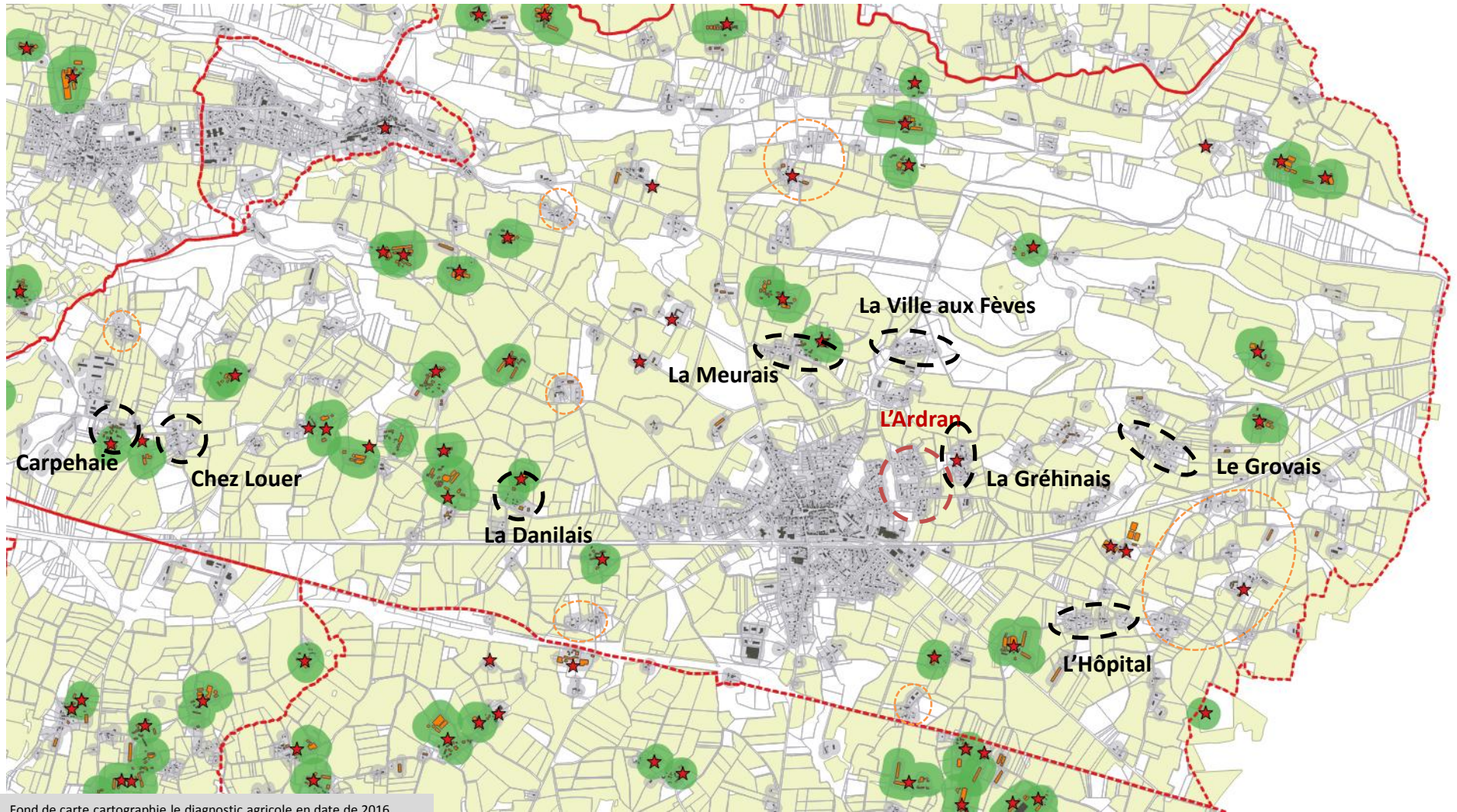


Fond de carte cartographie le diagnostic agricole en date de 2016 (source Chambre d'agriculture) :

- Cercle vert : les périmètres de réciprocité,
- Etoile rouge : les sièges agricoles
- Bâtiment orange : les bâtiments agricoles

- Proposition d'un classement en zone U
- Proposition d'un classement en zone A

Malansac



Fond de carte cartographie le diagnostic agricole en date de 2016 (source Chambre d'agriculture) :

- Cercle vert : les périmètres de réciprocité,
- Etoile rouge : les sièges agricoles
- Bâtiment orange : les bâtiments agricoles

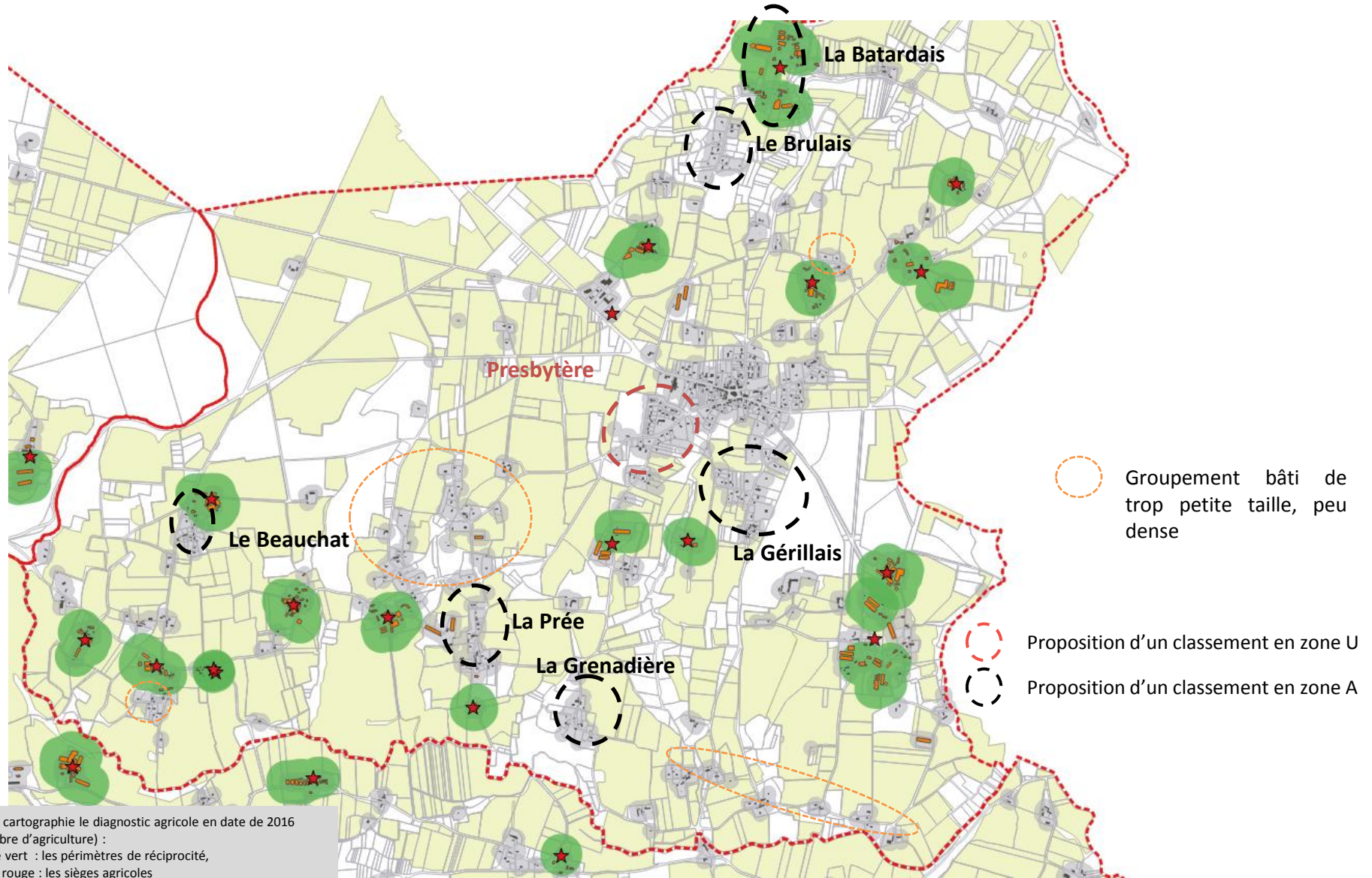
ent bâti de trop petite taille, peu



Proposition d'un classement en zone U

Proposition d'un classement en zone A

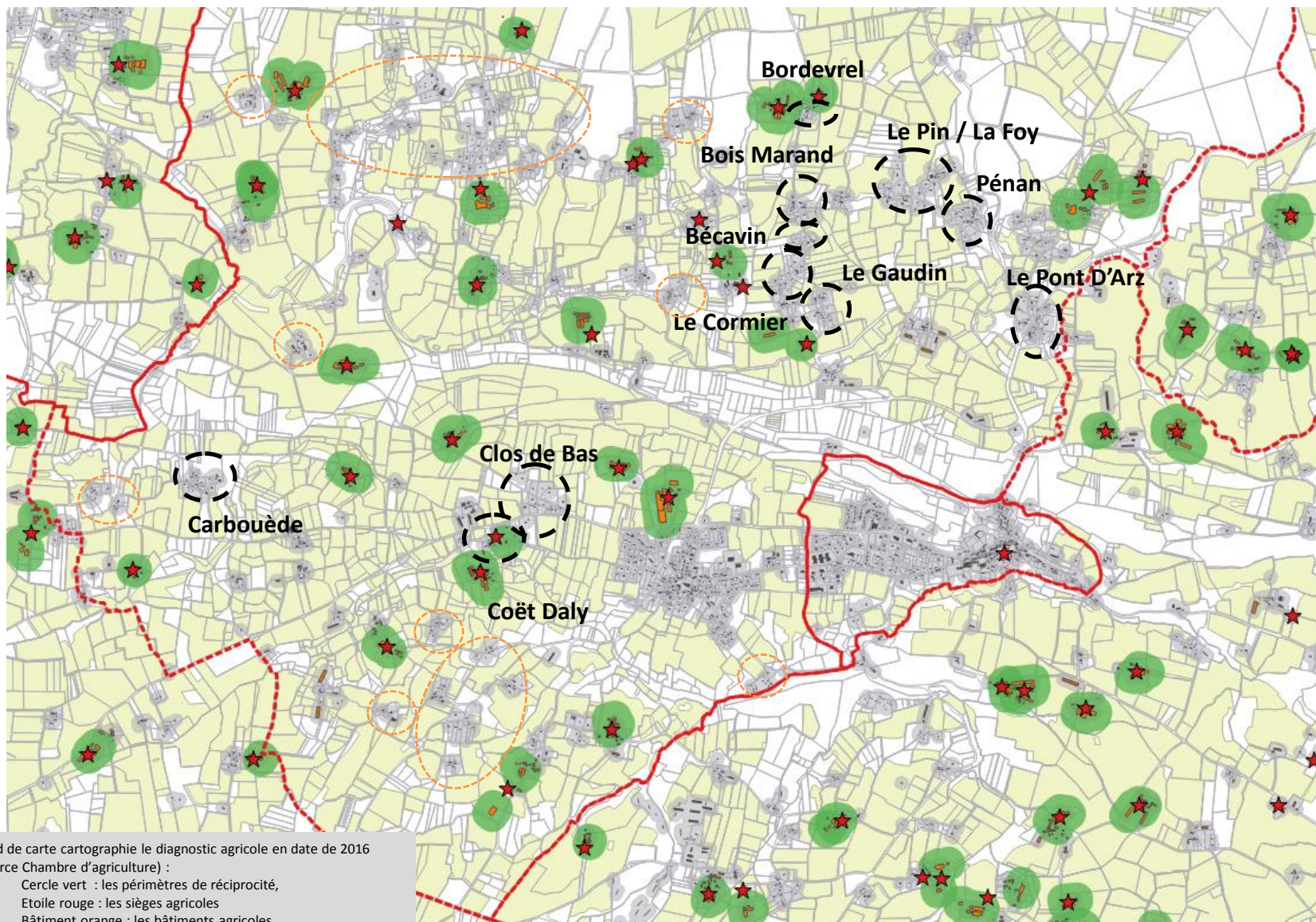
Saint-Gravé



Fond de carte cartographie le diagnostic agricole en date de 2016 (source Chambre d'agriculture) :

- Cercle vert : les périmètres de réciprocité,
- Etoile rouge : les sièges agricoles
- Bâtiment orange : les bâtiments agricoles

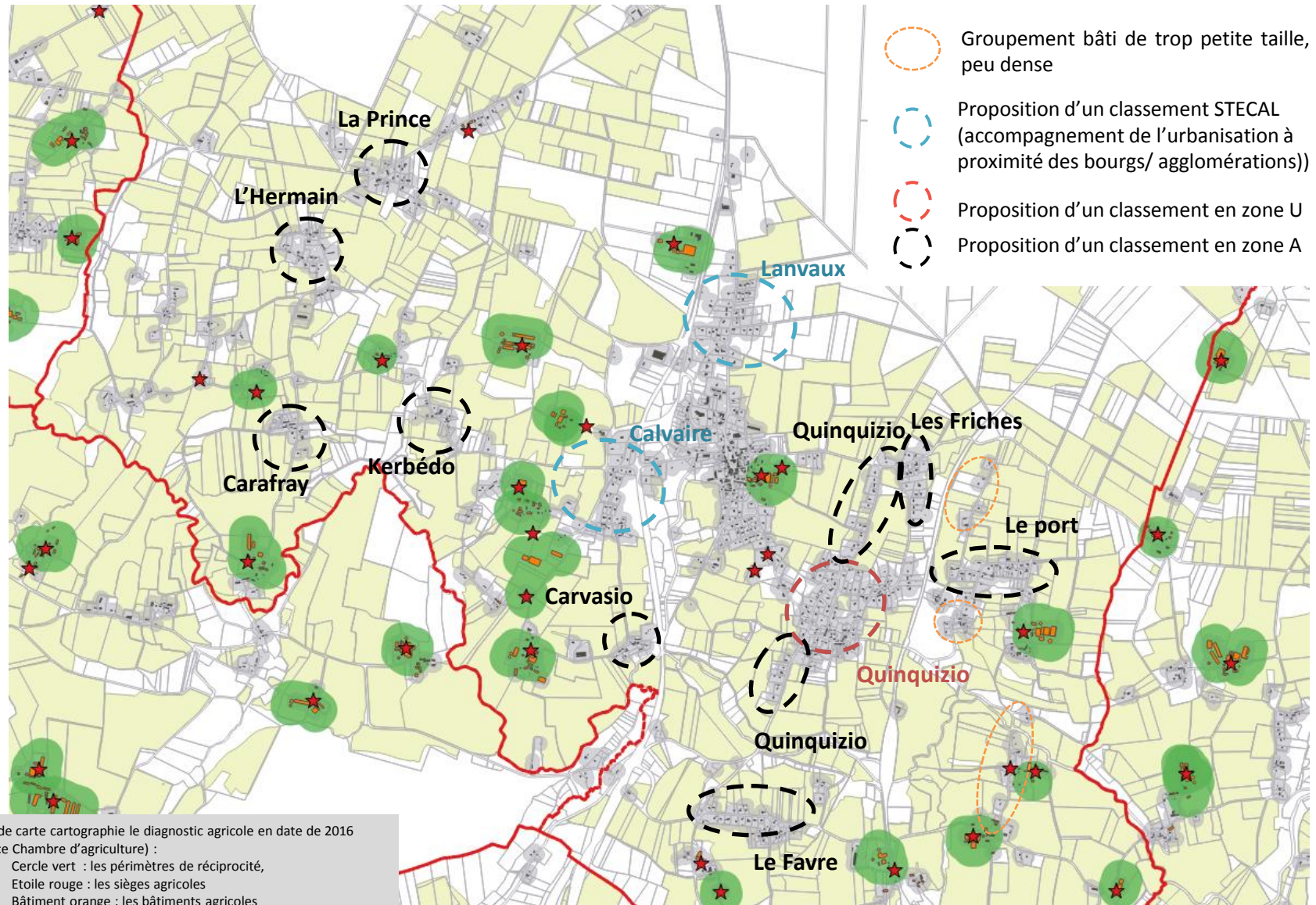
Pluherlin



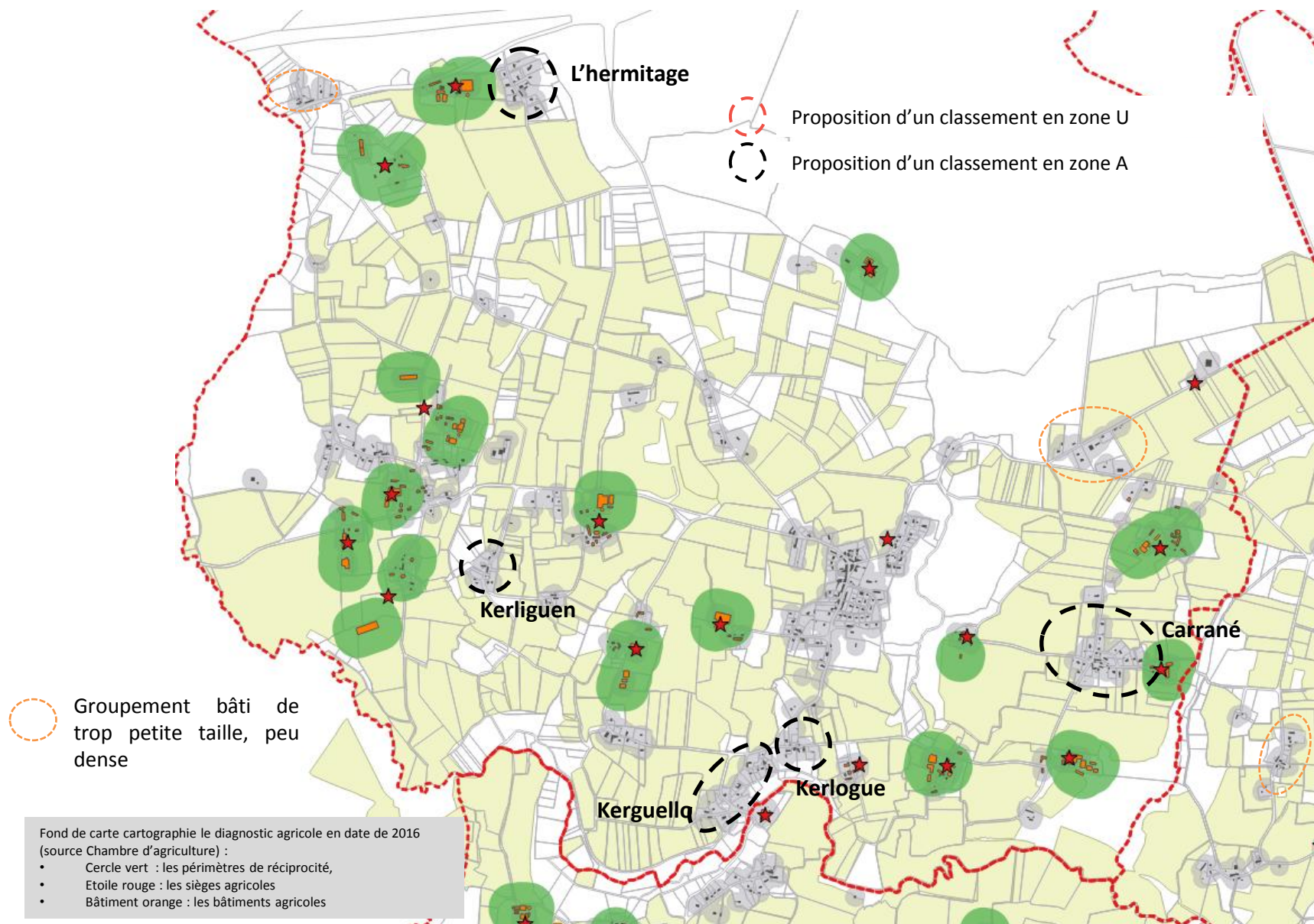
Fond de carte cartographie le diagnostic agricole en date de 2016 (source Chambre d'agriculture) :

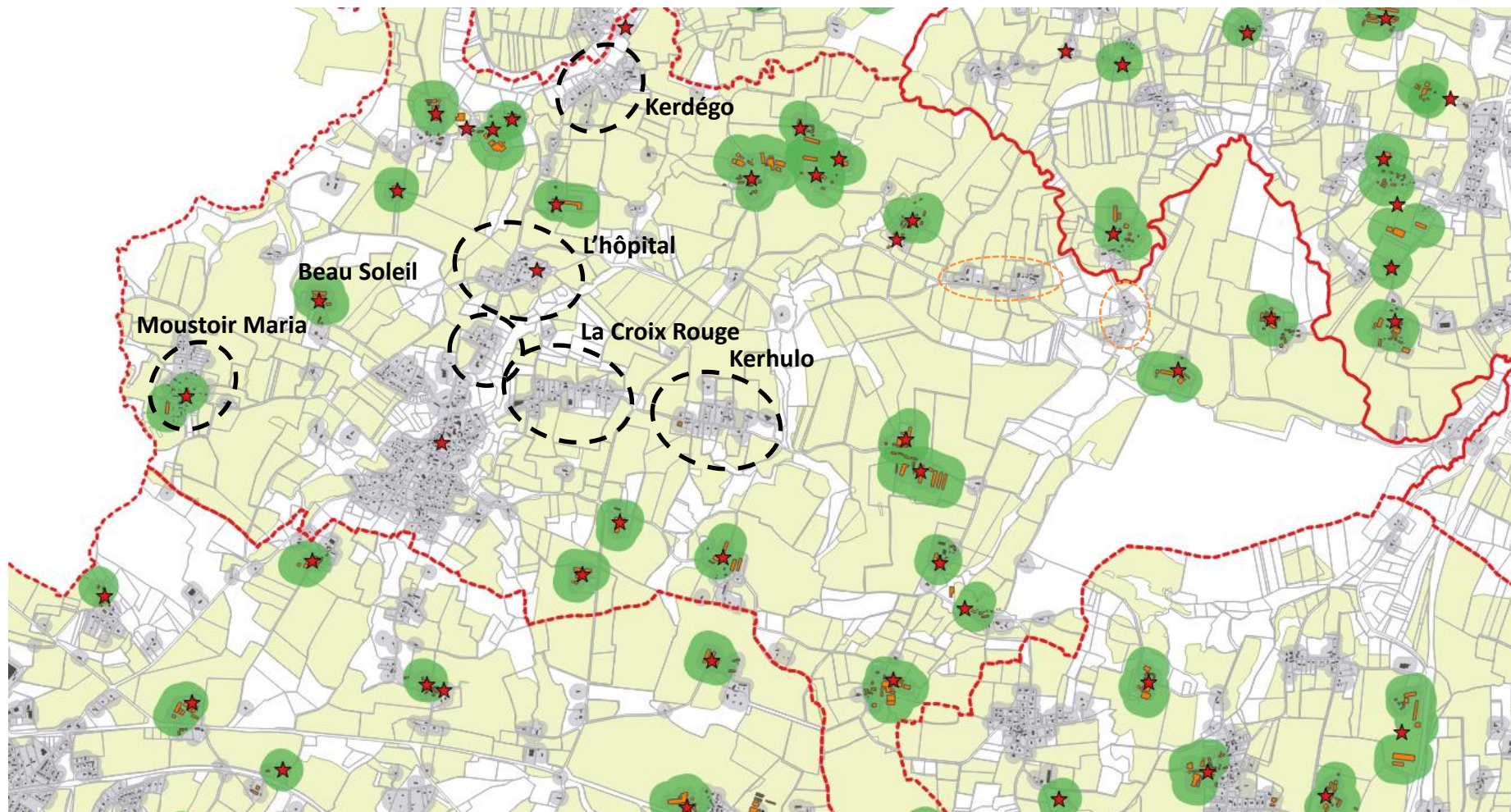
- Cercle vert : les périmètres de réciprocité,
- Etoile rouge : les sièges agricoles
- Bâtiment orange : les bâtiments agricoles

Molac






Le Cours



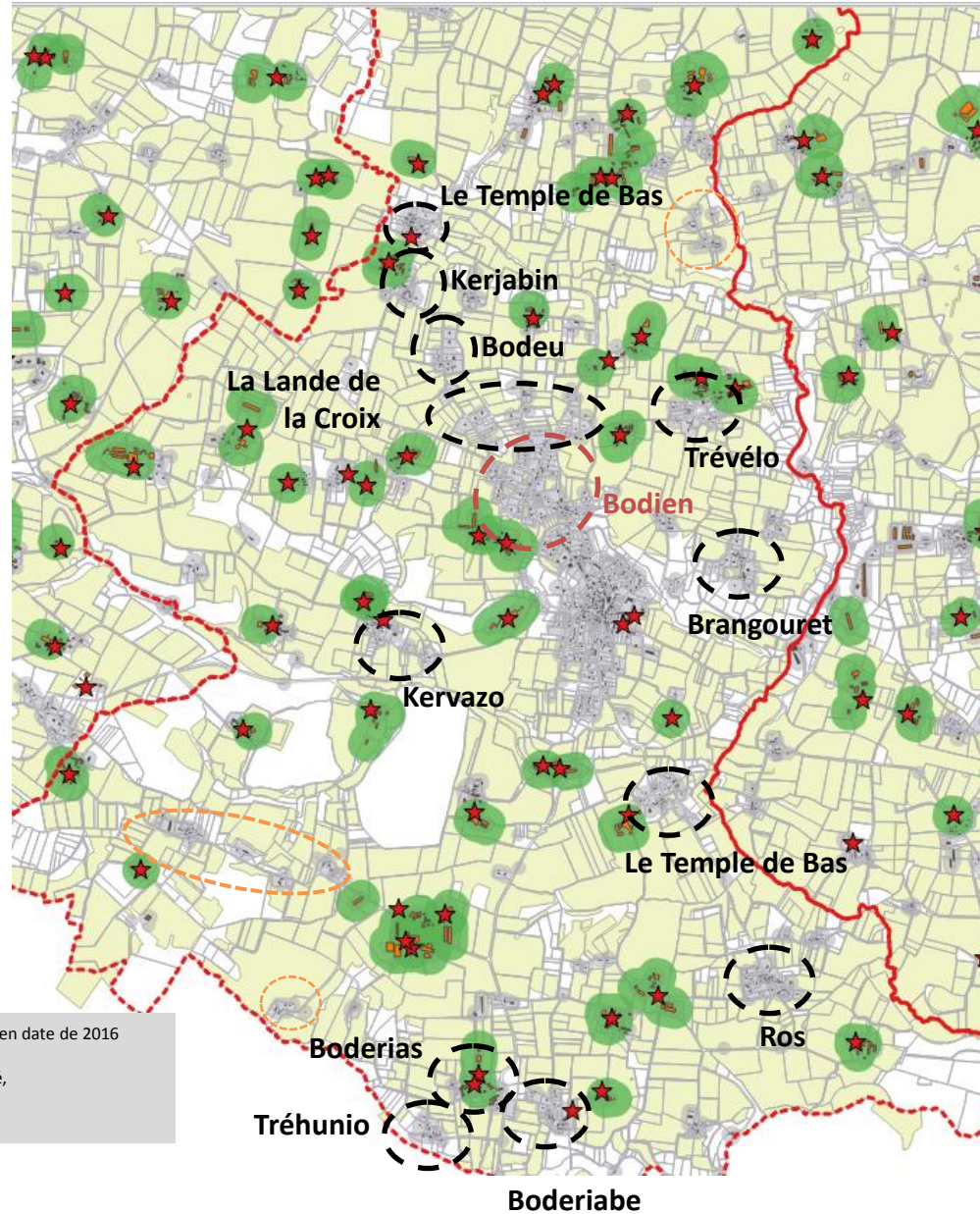


Fond de carte cartographie le diagnostic agricole en date de 2016
(source Chambre d'agriculture) :

- Cercle vert : les périmètres de réciprocité,
- Etoile rouge : les sièges agricoles
- Bâtiment orange : les bâtiments agricoles

-  Groupement bâti de trop petite taille, peu dense
-  Proposition d'un classement en zone U
-  Proposition d'un classement en zone A

Limerzel



○ Groupement bâti de trop petite taille, peu dense

Fond de carte cartographie le diagnostic agricole en date de 2016 (source Chambre d'agriculture) :




- Cercle vert : les périmètres de réciprocité,
- Etoile rouge : les sièges agricoles
- Bâtiment orange : les bâtiments agricoles

○ Proposition d'un classement en zone U
○ Proposition d'un classement en zone A

La Vraie-Croix

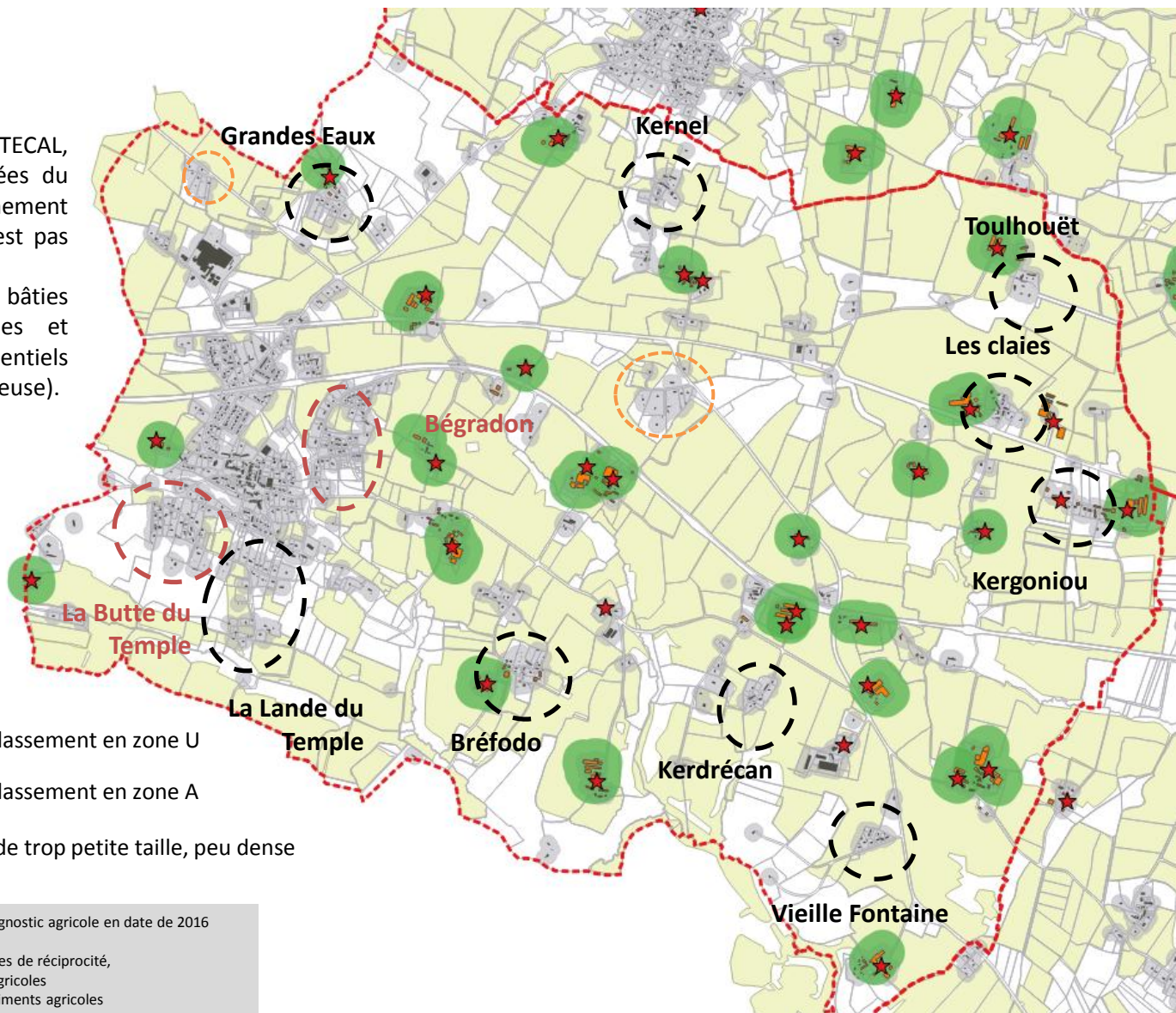
Aucun classement en STECAL, les entités sont éloignées du bourg, le fonctionnement étroit avec le bourg n'est pas démontré.

Par ailleurs, les entités bâties sont de petites tailles et présentes de faibles potentiels de comblement (dent creuse).


-  Proposition d'un classement en zone U
-  Proposition d'un classement en zone A
-  Groupement bâti de trop petite taille, peu dense


Fond de carte cartographie le diagnostic agricole en date de 2016 (source Chambre d'agriculture) :

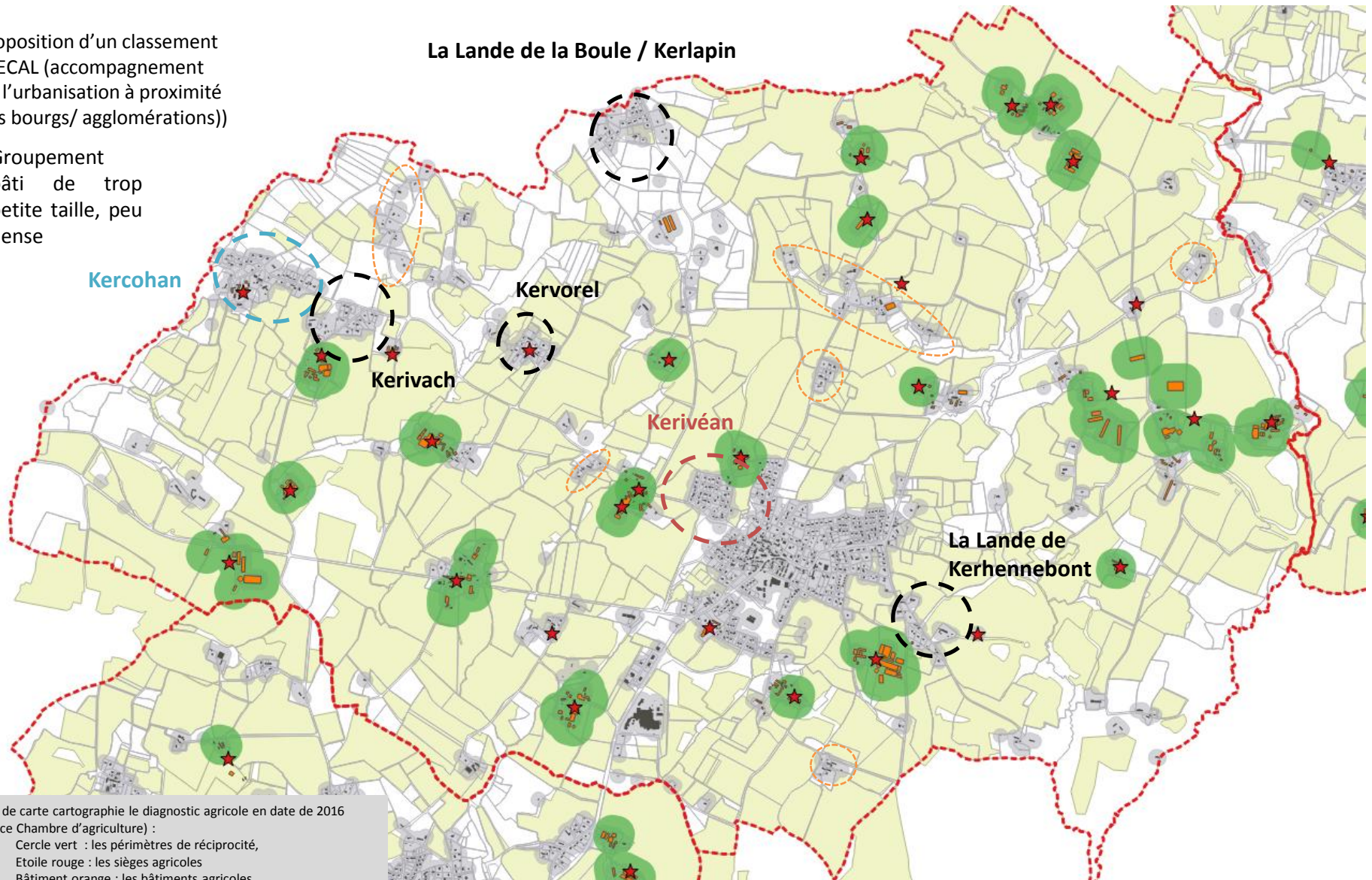
- Cercle vert : les périmètres de réciprocité,
- Etoile rouge : les sièges agricoles
- Bâtiment orange : les bâtiments agricoles



Berric

 Proposition d'un classement STECAL (accompagnement de l'urbanisation à proximité des bourgs/ agglomérations))

 Groupement bâti de trop petite taille, peu dense



Fond de carte cartographie le diagnostic agricole en date de 2016 (source Chambre d'agriculture) :

- Cercle vert : les périmètres de réciprocity,
- Etoile rouge : les sièges agricoles
- Bâtiment orange : les bâtiments agricoles

Lauzach

Classement de Bocheterie, Kerglérec et Keravelo : proximité au bourg, la projection des urbanisations futures (ZAC), les réseaux ainsi que le fonctionnement étroit avec le bourg ont fait la différence

Groupement bâti de trop petite taille, peu dense



Proposition d'un classement STECAL (accompagnement de l'urbanisation à proximité des bourgs/ agglomérations))



Proposition d'un classement en zone U



Proposition d'un classement en zone A



Fond de carte cartographie le diagnostic agricole en date de 2016 (source Chambre d'agriculture) :

- Cercle vert : les périmètres de réciprocity,
- Etoile rouge : les sièges agricoles
- Bâtiment orange : les bâtiments agricoles

