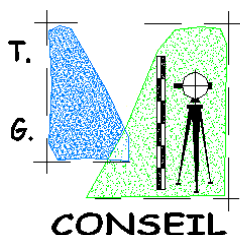

Commune de TONQUEDEC

Département des Côtes d'Armor

1- Rapport de présentation

PLAN LOCAL D'URBANISME	
REVISION PRESCRITE LE	22 DECEMBRE 2003
PLU ARRETE LE	14 FEVRIER 2008
PLU APPROUVE LE	6 NOVEMBRE 2008
PLU RENDU EXECUTOIRE LE	



Cabinet LE CLERC - LE COZ
TREGOR GOELO CONSEIL
Géomètres-Experts Foncier
22300 LANNION

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

SOMMAIRE

INTRODUCTION

1.	OBJECTIFS DE LA REVISION.....	6
2.	DEFINITION DU PLU	6
3.	LE CADRE JURIDIQUE DU PLU.....	7
3.1	Article L. 110 du code de l'urbanisme	7
3.2	Article L. 121-1 du code de l'urbanisme	7
4.	LE CONTENU DU PLU	8
4.1	Article R. 123-1	8
4.2	Article R. 123-2 : le rapport de présentation	8
4.3	Article R. 123-3 : le projet d'aménagement et de développement durable.....	8
4.4	Article R. 123-4 : Le règlement.....	8
4.5	Les annexes	9
4.5.1	Article R. 123-13	9
4.5.2	Article R. 123-14	10

DIAGNOSTIC COMMUNAL

1.	ELEMENTS D'INTRODUCTION.....	12
1.1	Situation géographique et administrative.....	12
1.2	Un peu d'histoire	13
2.	LE CONTEXTE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE	16
2.1	Le contexte démographique.....	16
2.1.1	Vers un renouveau démographique	16
2.1.2	Un solde migratoire sans doute de nouveau en hausse qui expliquerait ce regain démographique.....	17
2.1.3	Vers un vieillissement de la population.....	18
2.1.4	Augmentation du nombre de ménages et baisse de la taille des ménages.....	19
2.1.5	La population active	21
2.1.6	Mobilité et déplacements.....	21
2.2	Le contexte résidentiel	23
2.2.1	Un nombre de logements toujours croissant	23
2.2.2	La construction neuve et la réhabilitation.....	24
2.2.3	Un parc de logements plutôt ancien	25
2.2.4	Un parc de logements plutôt diversifié.....	27
3.	LE CONTEXTE ECONOMIQUE	30
3.1	Une activité agricole en mutation	30
3.1.1	La baisse du nombre des exploitations se poursuit	30
3.1.2	Une population agricole qui rajeunit	32
3.1.3	Une taille moyenne des exploitations toujours plus grande	33
3.1.4	Une production agricole quasi exclusivement consacrée à l'élevage.....	34
3.2	Les activités commerciales et artisanales	35
3.2.1	L'activité commerciale	35
3.2.2	L'activité artisanale.....	35
3.2.3	L'activité touristique et de loisirs	36
4.	EQUIPEMENTS COMMUNAUX ET RESEAUX.....	38
4.1	Un niveau d'équipement à l'échelle de la commune.....	38
4.2	Un tissu associatif dense	39
4.3	Les réseaux et la collecte des ordures ménagères	39
4.3.1	Les réseaux d'assainissement et d'eau potable	39
4.3.2	La collecte des déchets.....	39

PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT ET IDENTIFICATION DES BESOINS

1.	LES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT	41
1.1	Une croissance démographique qui devrait se poursuivre	41
1.2	Un tissu économique qui devrait se maintenir	41
1.2.1	L'activité agricole.....	42
1.2.2	Les activités commerciales, artisanales et de services	42
1.3	Une accessibilité renforcée	43
2.	L'IDENTIFICATION DES BESOINS	44
2.1	L' extension de l' habitat.....	44
2.1.1	Les mécanismes de consommation du parc de logements entre 1990 et 1999 ..	44
2.1.2	Les hypothèses d'évolution du parc de logements	46
2.1.3	Traduction spatiale des hypothèses de développement du parc de logements ..	49
2.2	Les besoins en logements pour personnes âgées	49
2.3	Les besoins en terrains constructibles à usage d'activités économiques	50
2.4	Les besoins en équipements.....	50

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.	LE RELIEF ET LA GEOLOGIE	52
1.1	Le relief : un plateau encadré par deux vallées majeures.....	52
1.2	La géologie	54
2.	L'HYDROLOGIE	56
2.1	Inventaire physique.....	56
2.1.1	Le réseau principal : le LEGUER et le GUINDY	56
2.1.2	Le réseau secondaire.....	59
2.2	La qualité des eaux superficielles	59
2.3	La protection et la gestion des eaux.....	60
2.3.1	Le SDAGE et le SAGE	60
2.3.2	Les zones humides	61
2.3.3	Les Contrats de Bassins Versants.....	66
2.3.4	La ZES et la ZAC	66
2.3.5	Le plan de zonage d'assainissement.....	67
3.	GESTION ET PROTECTIONS REGLEMENTAIRES DES MILIEUX NATURELS.....	68
3.1	La ZNIEFF de la vallée du Léguer	68
3.2	Le site Natura 2000 de la vallée du Léguer	68
3.3	Les Espaces Naturels Sensibles du département des Côtes d'Armor	73
3.4	Le Contrat de Restauration Entretien du LEGUER.....	73
4.	LE PAYSAGE	74
5.	HISTOIRE ET GEOGRAPHIE URBAINE.....	79
5.1	Un centre-bourg bipolaire.....	79
5.2	Des hameaux et villages importants principalement issus du mitage	80
6.	LE PATRIMOINE.....	81
6.1	Les protections règlementaires	81
6.1.1	Les sites archéologiques.....	81
6.1.2	Les objets classés.....	83
6.2	Les autres éléments patrimoniaux	83
6.2.1	Le patrimoine religieux	83
6.2.2	Le patrimoine civil	84

CHOIX RETENUS POUR L'ETABLISSEMENT DU PADD

1. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX.....	86
2. CHOIX RETENUS POUR L'ETABLISSEMENT DU PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE.....	88
2.1 Promouvoir un développement urbain maîtrisé en soutien d'une croissance démographique retrouvée.....	88
2.1.1 Renouveler l'offre foncière pour satisfaire les besoins en logements.....	88
2.1.2 Rationaliser les extensions urbaines en privilégiant la densification du tissu urbain existant et le développement de l'urbanisation à proximité du bourg.....	88
2.1.3 Permettre la diversification de l'offre en logements.....	89
2.2 Maintenir et développer le tissu économique	90
2.2.1 Préserver au mieux l'activité agricole	90
2.2.2 Renouveler l'offre foncière à vocation artisanale et industrielle	90
2.2.3 Développer l'activité touristique et de loisirs	91
2.3 Améliorer le Cadre de vie.....	92
2.3.1 Affirmer l'identité du centre-bourg.....	92
2.3.2 Engager une réflexion sur l'aménagement des entrées de bourg	92
2.3.3 Permettre le développement des équipements communaux	93
2.4 Préserver et mettre en valeur le milieu naturel et le patrimoine	94
2.4.1 Préserver les espaces naturels, les paysages et les milieux les plus sensibles ..	94
2.4.2 Préserver le patrimoine bâti.....	94

LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

1. LES ZONES URBAINES (ZONES U)	98
1.1 La zone U	98
1.1.1 La zone UA.	98
1.1.2 La zone UC	99
1.2 La zone UY	102
2. LES ZONES A URBANISER (ZONES AU)	103
2.1 Renforcer l'urbanisation en périphérie du bourg.....	104
2.2 Corriger le caractère bipolaire de l'urbanisation : développer au principal l'urbanisation entre le bourg et Kergrohan.	107
3. LA ZONE AGRICOLE (ZONE A)	112
4. LES ZONES NATURELLES (ZONES N)	119
5. LES ESPACES BOISÉS CLASSES À CONSERVER OU À CRÉER	121
6. LES ÉLÉMENTS REPERES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1 7° DU CODE DE L'URBANISME (LOI PAYSAGE)	122
7. LES EMPLACEMENTS RÉSERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL	123

INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

1. LA PRÉSERVATION DES MILIEUX NATURELS LES PLUS SENSIBLES.....	126
1.1 La protection des milieux naturels des vallées du leguer et du guindy	126
1.2 La protection des boisements les plus significatifs	126
1.3 La protection des milieux humides	126
2. LA PRÉSERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU.....	128
3. LA PRÉSERVATION DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE BÂTI ET ARCHÉOLOGIQUE	129
3.1 La maîtrise et la rationalisation du développement de l'urbanisation	129
3.2 La préservation d'éléments paysagers naturels et du patrimoine bâti	129
4. LA PRISE EN CONSIDÉRATION DES NUISANCES ET DES RISQUES.....	131

INTRODUCTION

1. OBJECTIFS DE LA REVISION

Par délibération du 22 décembre 2003, la commune de TONQUEDEC a décidé d'engager la révision de son Plan Local d'Urbanisme (ex Plan d'Occupation des Sols) approuvé le 24 Mars 1992. Depuis, ce document avait fait l'objet d'une modification approuvée le 9 Mars 2000 et nécessaire à la conception du lotissement communal du Clos de l'Allée Verte.

Alors que la commune souhaiterait satisfaire une demande en logements qui ne faiblit pas, les possibilités de construction sont aujourd'hui très réduites, d'autant plus que les terrains encore disponibles sont peu mobilisables.

Dans ces conditions, la commune juge opportun de procéder à la révision de son Plan Local de l'Urbanisme afin de l'adapter.

Si cette révision a pour principal objectif de « libérer » du terrain à bâtir, il n'en demeure pas moins que la commune a également souhaité s'interroger sur les questions qui se rapportent à l'économie locale et en particulier à l'activité agricole, à la protection et la mise en valeur des richesses naturelles, paysagères et patrimoniales du territoire, ou encore au maintien d'un cadre de vie rural.

2. DEFINITION DU PLU

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 Décembre 2000 modifiée par la loi UH (Urbanisme et Habitat) du 2 Juillet 2003 a remplacé les anciens Plans d'Occupation des Sols (POS) par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

L'objectif du POS était de fixer les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. La loi SRU a confié au PLU l'objectif supplémentaire de présenter un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le PLU, c'est :

- un document de planification qui prévoit et organise l'avenir du territoire de la commune.
- un document réglementaire qui définit et réglemente l'usage des sols sur l'ensemble de la commune.
- un document juridique qui s'impose à tous (particuliers et administrations) et qui sert de référence à l'instruction des diverses demandes d'occupations et d'utilisation du sol (Certificats d'urbanisme, permis de construire, permis d'aménager, déclarations préalables,...).

3. LE CADRE JURIDIQUE DU PLU

3.1 ARTICLE L. 110 DU CODE DE L'URBANISME

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

3.2 ARTICLE L. 121-1 DU CODE DE L'URBANISME

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*
- 2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*
- 3. Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »*

4. LE CONTENU DU PLU

4.1 ARTICLE R. 123-1

« Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques. [...] »

Le Plan Local d'Urbanisme est accompagné d'annexes. »

4.2 ARTICLE R. 123-2 : LE RAPPORT DE PRESENTATION

« Le rapport de présentation :

- 1. Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 ;*
- 2. Analyse l'état initial de l'environnement ;*
- 3. Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;*
- 4. Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. »*

4.3 ARTICLE R. 123-3 : LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. »

4.4 ARTICLE R. 123-4 : LE REGLEMENT

« Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9. »

4.5 LES ANNEXES

4.5.1 ARTICLE R. 123-13

« Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

- 1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;*
- 2. Les zones d'aménagement concerté ;*
- 3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;*
- 4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;*
- 5. Les zones délimitées en application du e de l'article L. 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants ;*
- 6. Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;*
- 7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural ;*
- 8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier ;*
- 9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;*
- 10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;*
- 11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;*
- 12. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ; »*

13. *Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;*
14. *Le plan des zones à risque d'exposition au plomb.*
15. *Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L.143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains»*

4.5.2 ARTICLE R. 123-14

« Les annexes comprennent à titre informatif également :

1. *Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;*
2. *La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1*
3. *Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets*
4. *Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6*
5. *D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;*
6. *Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement ;*
7. *Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier ;*
8. *Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L. 112-2 du code rural.*
9. *L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au septième alinéa de l'article L.145-5 »*

DIAGNOSTIC COMMUNAL

1. ELEMENTS D'INTRODUCTION

1.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

La commune de TONQUEDEC est située au Nord-Ouest du département des COTES D'ARMOR, à environ 10Km au Sud-Est de LANNION et à 8 Km au Nord-Ouest de BEGARD.

D'une façon générale, la commune se situe légèrement en retrait des principaux axes routiers qui irriguent le Sud de l'agglomération lannionnaise à savoir :

- la RD n°767 qui relie LANNION à GUINGAMP et qui constitue aujourd'hui l'axe routier de désenclavement privilégié de la région du TREGOR. La mise à deux fois deux voies de cette route départementale est aujourd'hui achevée.
- la RD n°11 qui relie LANNION à PLOUARET

En réalité, la commune n'est directement desservie que par des axes secondaires qui se raccordent aux deux voies départementales mentionnées ci-dessus :

- du Nord au Sud, elle est traversée par la RD n°31 qui relie la RD n°767 ci-dessus mentionnée à la RD n°30, laquelle longe la commune sur sa partie Sud et dessert les communes de PLUZUNET et de BEGARD.
- d'Ouest en Est, elle est traversée par la RD 31b qui se connecte à la RD n°11 au niveau de PLOUBEZRE. Au niveau du bourg, cette route départementale se prolonge par la voie communale n°6 qui dessert la commune de CAVAN.

Malgré tout, la commune de TONQUEDEC bénéficie d'une position géographique privilégiée puisqu'elle se trouve à toute proximité de l'agglomération lannionnaise et qu'elle est directement desservie depuis la RD n°767, avec la mise en service récente du nouvel échangeur des 4 Vents.

La commune de TONQUEDEC est limitée :

- au Nord par LANNION (Secteur de BUHULIEN),
- au Nord-Est par CAOUENNEC-LANVEZEAC,
- à l'Est par CAVAN,
- au Sud par PLUZUNET,
- au Sud-Ouest par VIEUX-MARCHE,
- à l'Ouest par PLOUBEZRE.

Elle appartient à l'arrondissement de LANNION et au canton de PLOUARET, lequel regroupe également les communes de :

- PLOUARET
- PLOUGRAS
- LOGUIVY-PLOUGRAS
- PLOUNERIN
- PLOUNEVEZ-MOEDEC
- LE VIEUX MARCHE
- TREGROM
- PLUZUNET

Depuis 1995, elle est membre de la communauté de communes du Centre Trégor qui regroupe les 7 autres communes suivantes :

- CAOUENNEC-LANVEZEAC,
- CAVAN,
- PRAT,
- COATASCORN
- BERHET
- QUEMPERVEN
- PLUZUNET

Enfin, elle adhère également au Pays du TREGOR GOELO dont la charte a été signée en 2001. Ce pays regroupe 69 communes et compte 112 000 habitants.

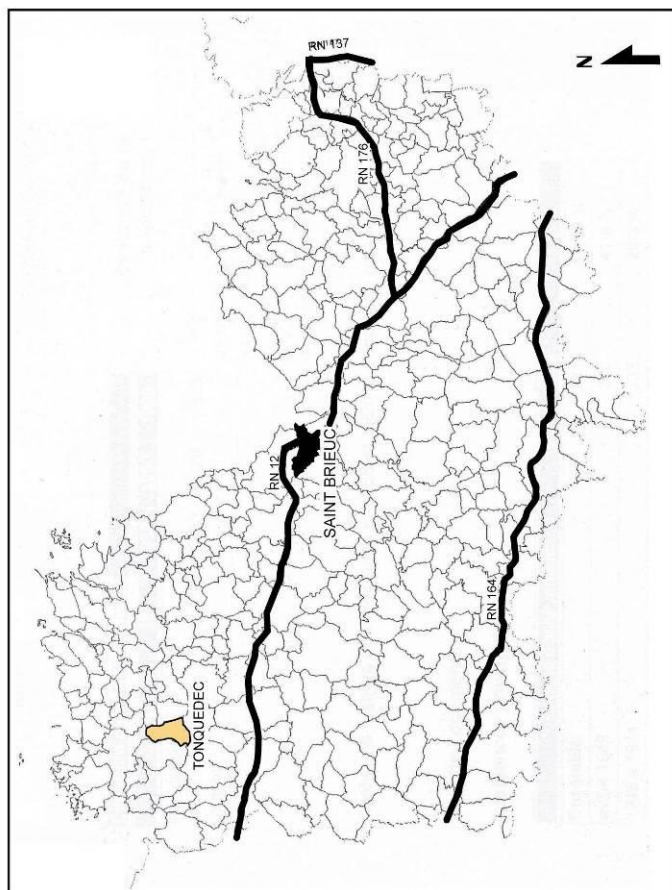
1.2 UN PEU D'HISTOIRE

TONQUEDEC tire son nom du château, lequel est composé de deux mots bretons « ton » et « guedet » qui signifient « lieu élevé où l'on fait bonne garde ».

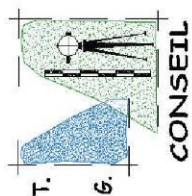
Compte tenu de sa localisation, il apparaît que le bourg de la commune n'a pas été établi en fonction du château. Il pourrait plutôt s'agir d'une implantation en relation avec un autre lieu fortifié situé à proximité du village de Goz Vouden (La vieille Motte) et du lieu-dit An Coz-Castel (Le vieux château).

TONQUEDEC est un démembrement de l'ancienne paroisse primitive de PLUZUNET. L'ancienne paroisse de TONQUEDEC dépendait de l'évêché de Tréguier, de la subdélégation et du ressort de LANNION.

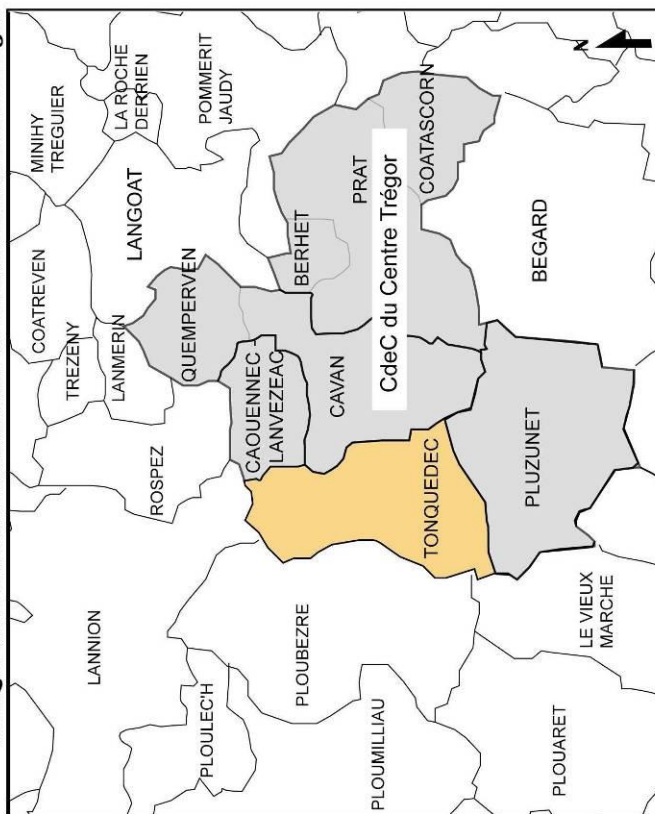
COMMUNE DE TONQUEDEC **Plan Local d'Urbanisme** **Plans de situation**



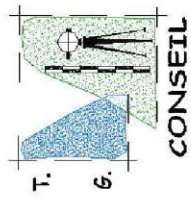
TONQUEDEC dans les Côtes d'Armor



TONQUEDEC dans la Communauté de Communes du Centre Trégor



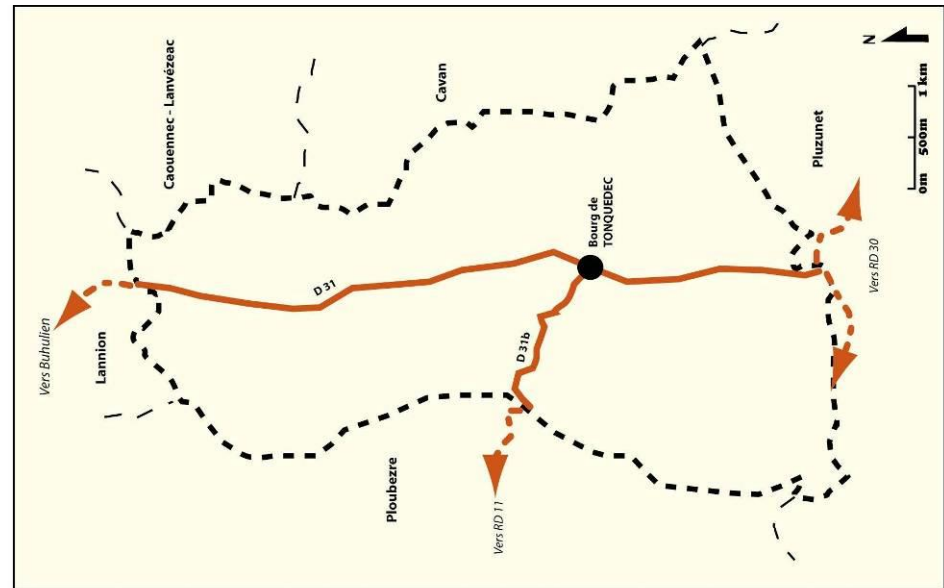
Source : DDE des Côtes d'Armor



COMMUNE DE TONQUEDEC **Plan Local d'Urbanisme** **Réseau routier**



Infrastructures routières d'échelle départementale



Principales infrastructures routières communales

2. LE CONTEXTE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

2.1 LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

2.1.1 VERS UN RENOUVEAU DEMOGRAPHIQUE

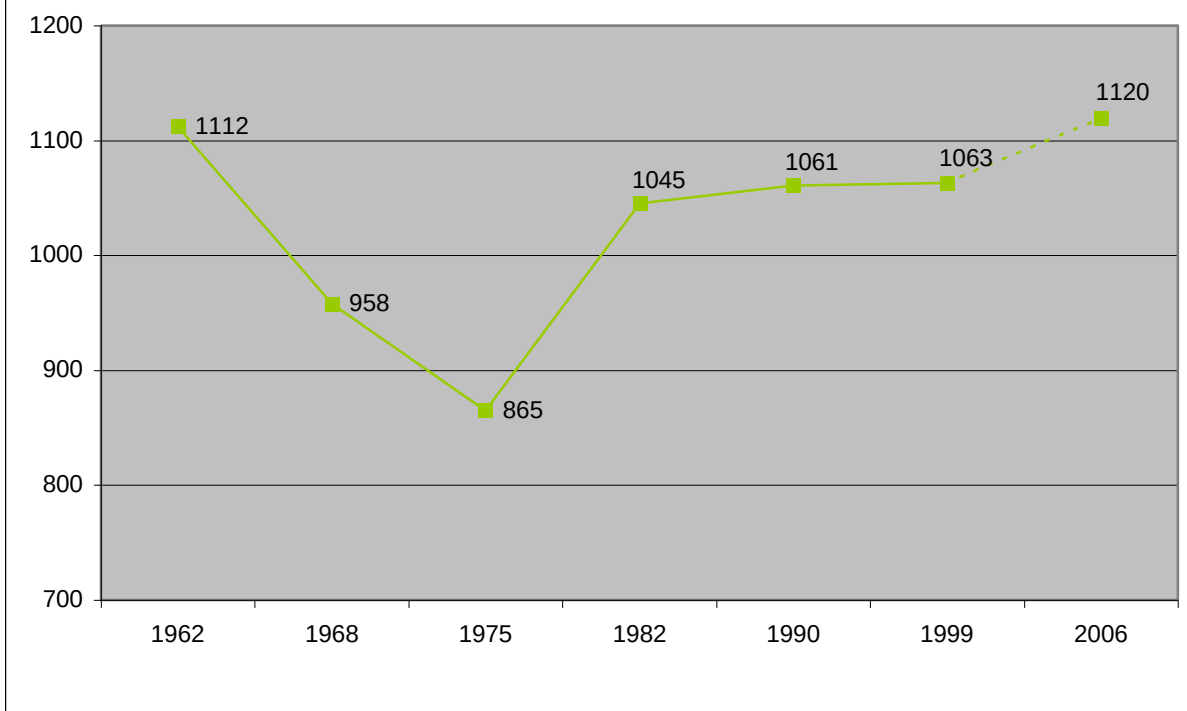
Au dernier recensement de la population de 1999, la commune de TONQUEDEC compte 1 063 habitants (population sans double compte). Depuis près de 30 ans, elle enregistre une augmentation continue de sa population. Néanmoins, cette augmentation s'est nettement ralentie depuis le début des années 1980, pour être quasiment nulle entre les deux derniers recensements (+ 2 habitants entre 1990 et 1999, soit un taux annuel de +0,02%).

Cette croissance démographique modérée contraste avec celle observée dans la seconde moitié des années 1970 qui correspond à une période de mouvements migratoires particulièrement profitables à la commune, laquelle bénéficie alors de l'essor économique de la région trégoise et du phénomène de périurbanisation.

Rappelons que cette croissance démographique était d'autant plus forte qu'elle succédait à une période de déclin régulier depuis l'après-Guerre qui correspond au mouvement d'exode rural.

Graphique n°1:

Evolution démographique entre 1962 et 2006



Source : INSEE, RGP 1999

Depuis 1999, les données relatives au solde naturel, à la construction neuve, ou encore au nombre d'enfants scolarisés (65 enfants en 1999-2000, 117 enfants pour l'année scolaire 2005-2006) tendent à montrer que la commune connaît une nouvelle période de croissance démographique accélérée.

En effet, le solde naturel jusqu'alors nul, est à nouveau positif (+29 unités entre 1999 et 2005) et même si les résultats du solde migratoire font défaut, il y a tout lieu de penser que ce dernier est croissant compte tenu de l'augmentation de la construction neuve enregistrée sur ces dernières années (5,8 logements par an entre 1999 et 2006 contre 3 logements par an entre 1990 et 1999).

Dans ces conditions, on peut légitimement penser que la commune de TONQUEDEC compterait en 2006 près de 1 120 habitants, soit une croissance démographique d'approximativement 0,75%/an depuis 1999, contre 0,02%/an au cours des années 1990.

Cette faible croissance démographique plaçait TONQUEDEC en position intermédiaire avec un taux de croissance (entre les deux derniers recensements) approximativement égal à celui observé sur l'ensemble du département des Côtes d'Armor (+0,08%/an), alors que dans le même temps, le canton de PLOUARET perdait des habitants (-0,29%/an).

Tableau n°1: Taux annuel d'évolution démographique de TONQUEDEC et des communes voisines

	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
BERHET	-2,15%	-2,49%	-0,46%	+2,29%	-0,31%
CAOUENNEC-L	-0,9%	+2,59%	+3,81%	-0,67%	+0,85%
CAVAN	-1,7%	+0,17%	+2,63	+0,66%	+0,49%
COATSACORN	-2,7%	-2%	-2,04%	-0,12%	+0,87%
PLUZUNET	-0,14%	-1,18%	-0,3%	-0,18%	-0,39%
PRAT	-1,39%	+0,24%	+0,37%	-0,87%	-0,11%
QUEMPERVEN	+0,54%	-3,22%	+0,69%	+0,36%	+0,22%
TONQUEDEC	-2,46%	-1,45%	+2,72%	+0,19%	+0,02%
CANTON	-1,11%	-1,19%	-0,58%	-0,86%	-0,29%
DEPARTEMENT	+0,14%	+0,54%	+0,36%	-0,01%	0,08%
FRANCE	+1,15%	+0,81%	+0,46%	+0,51%	+0,37%

Source : INSEE, RGP 1999

2.1.2 UN SOLDE MIGRATOIRE SANS DOUTE DE NOUVEAU EN HAUSSE QUI EXPLIQUERAIT CE REGAIN DEMOGRAPHIQUE

La stabilité démographique observée au cours des années 1990 s'explique pour l'essentiel par un solde migratoire quasiment nul (+ 2 habitants entre 1990 et 1999), alors même que c'est ce solde migratoire qui alimentait la très forte croissance du nombre d'habitants dans la seconde moitié des années 1970 (+163 habitants).

Le solde naturel redevenu positif avec l'arrivée de nombreux jeunes ménages au cours de cette même période amorce une diminution progressive à partir des années 1980, pour atteindre l'équilibre entre les deux derniers recensements.

Cette faiblesse s'explique bien évidemment par le vieillissement de la population que le trop faible solde migratoire ne peut enrayer.

En définitive, le nombre de ménages à venir s'installer sur la commune et notamment celui des plus jeunes était de moins en moins important.

Néanmoins, compte tenu des évolutions récentes exprimées ci-dessus, ce diagnostic est aujourd'hui sans doute beaucoup plus contrasté. Les résultats de la construction neuve laissent à penser que la commune enregistre un solde migratoire à nouveau positif, lequel serait « alimenté » par l'arrivée de jeunes ménages, comme l'atteste l'augmentation significative du solde naturel et du nombre d'enfants scolarisés.

La pérennité de ce mouvement positif n'est toutefois pas garantie puisque la commune pourrait enregistrer très prochainement un déficit d'offre foncière de telle manière qu'elle ne pourrait plus répondre à la demande.

Tableau n°2 : Evolution démographique de 1962 à 2006

	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Naissances	89	82	106	113	90	115
Décès	105	105	89	104	90	78
Solde naturel	-16	-23	17	9	0	37
Solde migratoire	-138	-70	163	7	2	?
Variation totale	-154	-93	180	16	2	?

Source : INSEE, RGP 1999 et état civil de la commune

2.1.3 VERS UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

Les résultats du dernier recensement de la population tendent à montrer que la commune de TONQUEDEC est amenée à connaître un vieillissement de sa population.

En effet, si la proportion des 60 ans et plus est sensiblement la même depuis 1982 (21 % en 1982, 20,3% en 1990 et 21,3% en 1999), celle des moins de 20 ans est en revanche en très nette baisse depuis 1990 (23,2% en 1999 contre 32,1% en 1990).

De ce fait, même s'il demeure nettement supérieur à celui observé pour le département et le canton, l'indice de jeunesse¹ est lui aussi en forte diminution et témoigne de ce vieillissement de la population.

Tableau n°3 : Indice de jeunesse

	1982	1990	1999
TONQUEDEC	1,46	1,58	1,1
CANTON DE PLOUARET	0,92	0,76	0,67
DEPARTEMENT	1,31	1	0,8
FRANCE	1,55	1,33	1,15

Source : INSEE, RGP 1999

¹ L'indice de jeunesse exprime le rapport entre la proportion des moins de 20 ans et la proportion des 60 ans et plus. Il est supérieur à 1 lorsque les moins de 20 ans sont plus nombreux que les plus de 60 ans.

Ce phénomène devrait d'ailleurs s'accélérer. En effet, la génération des 40-59 ans qui correspond à la génération s'étant massivement installée sur la commune à la fin des années 1970 est celle qui est la plus représentée en 1999 (28,60%). Or, dans les prochaines années, elle « gonflera » de façon importante la proportion des 60 ans et plus.

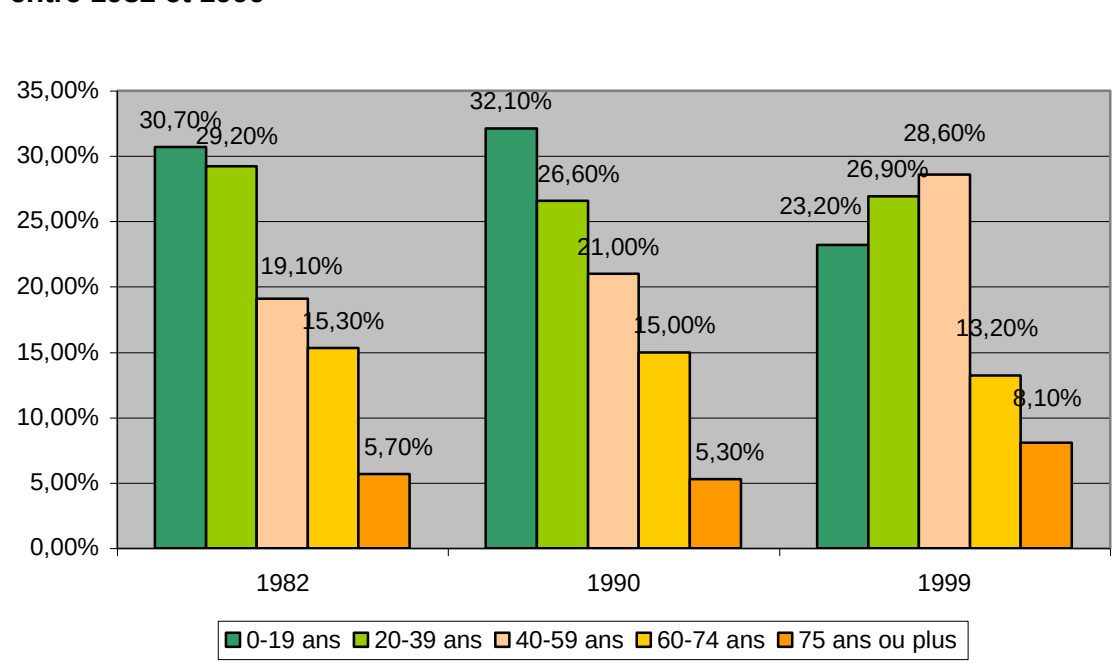
Ce vieillissement de la population pourrait être d'autant plus marqué que les enfants issus de cette génération quittent de façon progressive la commune.

Néanmoins, le contexte démographique actuel semble à nouveau favorable à un renouvellement des générations puisque la commune enregistre de nouvelles arrivées (relance de la construction neuve).

Or, comme indiqué ci-dessus, il paraît probable qu'il s'agisse de jeunes couples dans la mesure où le solde naturel et le nombre d'enfants scolarisés sont en nette hausse.

Graphique n° 2:

**Evolution de la structure par âge de la population
entre 1982 et 1999**



Source : INSEE, RGP 1999

2.1.4 AUGMENTATION DU NOMBRE DE MENAGES ET BAISSSE DE LA TAILLE DES MENAGES

Conformément à la tendance nationale, la taille des ménages de la commune de TONQUEDEC diminue de façon très nette depuis la fin des années 1960. Néanmoins, la commune se distingue quelque peu à travers :

- une taille des ménages encore légèrement supérieure à celles du Canton de PLOUARET et du Département des COTES D'ARMOR (2,5 contre 2,3).
- une baisse beaucoup moins régulière entre chaque recensement et qui se calque sur les évolutions démographiques antérieures : la diminution entre les deux derniers recensements signale le départ du foyer familial des enfants des nombreux ménages qui s'étaient installés à la fin des années 1970.

Cette baisse s'explique donc par le vieillissement de la population mais aussi par le phénomène de décohabitation et plus globalement par la baisse du taux de fécondité.

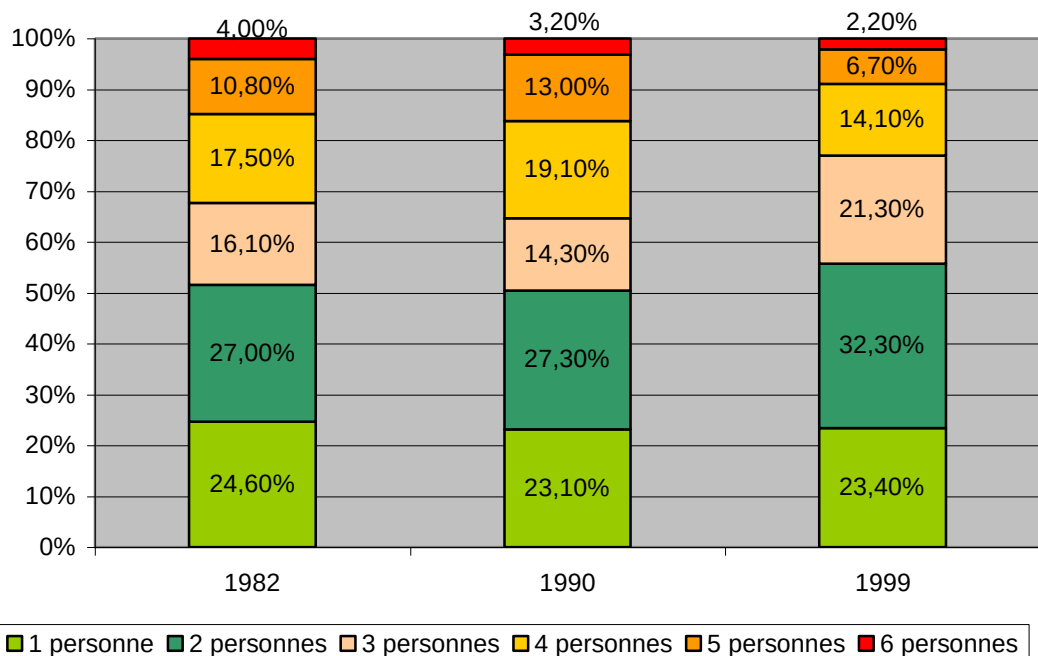
Tableau n°4 : Taille moyenne des ménages

	1968	1975	1982	1990	1999
TONQUEDEC	3,2	2,8	2,8	2,8	2,5
CANTON	3	2,8	2,6	2,5	2,3
DEPARTEMENT	3,1	2,9	2,7	2,5	2,3
FRANCE	3,1	2,9	2,7	2,6	2,4

Source : INSEE, RGP 1999.

Graphique n° 3:

Nombre de ménages et évolution de la taille des ménages



Source : INSEE, RGP 1999.

Le corollaire de cette baisse est l'augmentation parallèle du nombre de ménages à un rythme relativement soutenu depuis 1990 (+1,1% par an).

Tableau n°5 : Evolution du nombre de ménages

	1968	1975	1982	1990	1999
Nombre de ménages	297	311	377	377	418

Source : INSEE, RGP 1999

La conjonction de ces deux phénomènes n'est bien évidemment pas sans incidence sur le parc de logements puisqu'à chaque ménage correspond un logement. C'est pourquoi, leur analyse permettra d'appréhender au moins partiellement les besoins en logements.

2.1.5 LA POPULATION ACTIVE

En 1999, la population active de la commune s'élève à 527 personnes ce qui représente un taux d'activité² de 58,9%. Ce taux d'activité est nettement supérieur à celui observé sur le Canton de PLOUARET (48,7%) et sur le département des COTES D'ARMOR (50,1%).

A la même date, le taux de chômage enregistré sur la commune atteint 12,3%, soit 1,5 point supérieur à celui du canton et du département.

Tableau n°6: La population active en 1999

	Population active	Taux d'activité	Population active ayant un emploi	Chômeurs	Taux de chômage
TONQUEDEC	527	58,9%	455	65	12,3%
CANTON	3 841	48,7%	3 402	416	10,8%
DEPARTEMENT	-	50,1%	-	-	10,7%

Source : INSEE, RGP 1999.

2.1.6 MOBILITE ET DEPLACEMENTS

Parmi la population active ayant en emploi en 1999, près de 2/3 travaillent hors de la commune. Cette proportion est en augmentation depuis 1990 puisqu'elle s'élevait alors à 61%.

Cette hausse tend à montrer que la commune est de plus en plus dépendante du pôle d'emploi de la région de LANNION et qu'elle est toujours plus concernée par le phénomène périurbain. D'ailleurs, selon les définitions de l'INSEE, la commune appartient à l'aire urbaine³ de LANNION.

² Le taux d'activité est le pourcentage de personnes actives dans la population de 15 ans ou plus.

³ Ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci.

Notons toutefois que cette proportion est parmi les plus faibles enregistrées sur l'ensemble de ladite aire urbaine, ce qui amène à relativiser cette dépendance vis-à-vis du pôle lannionnais. Ceci témoigne également de la présence d'un tissu économique local satisfaisant et captif pour les résidents de la commune.

Tableau n°7: Lieu de travail de la population active ayant un emploi en 1999

	Ensemble		Dans la même commune		Autre commune		Autre commune dont même			
							Zone emploi	Dpt	Région	Autres
Agriculteurs	68		68		0		0	0	0	0
Artisans, commerçants	40		16		24		16	24	24	0
Cadres, Prof. Int	28		0		28		28	28	28	0
Prof. intermédiaires	72		8		64		40	60	64	0
Employés	128		36		92		76	84	84	8
Ouvriers	132		32		100		80	96	100	0
Total	468	100%	160	34%	308	66%	240	292	300	8

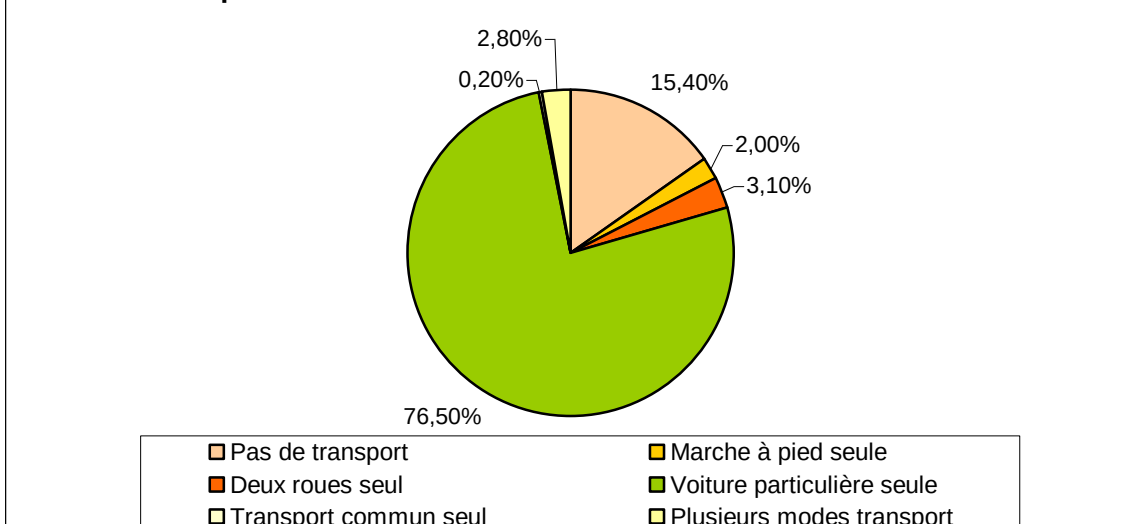
Source : INSEE, RGP 1999.

Il n'en demeure pas moins que la différence entre le lieu de résidence et le lieu de travail génère de nombreux déplacements essentiellement vers le pôle lannionnais, étant précisé que ces déplacements entraînent une utilisation importante de la voiture particulière.

En effet, plus de ¾ des actifs ayant un emploi utilisent ce moyen de transports pour se rendre à leur lieu de travail, ce qui explique la forte motorisation des ménages tonquédois : en 1999, 88,5% des ménages possèdent au moins une voiture particulière.

Graphique n° 4:

Modes de transport des actifs



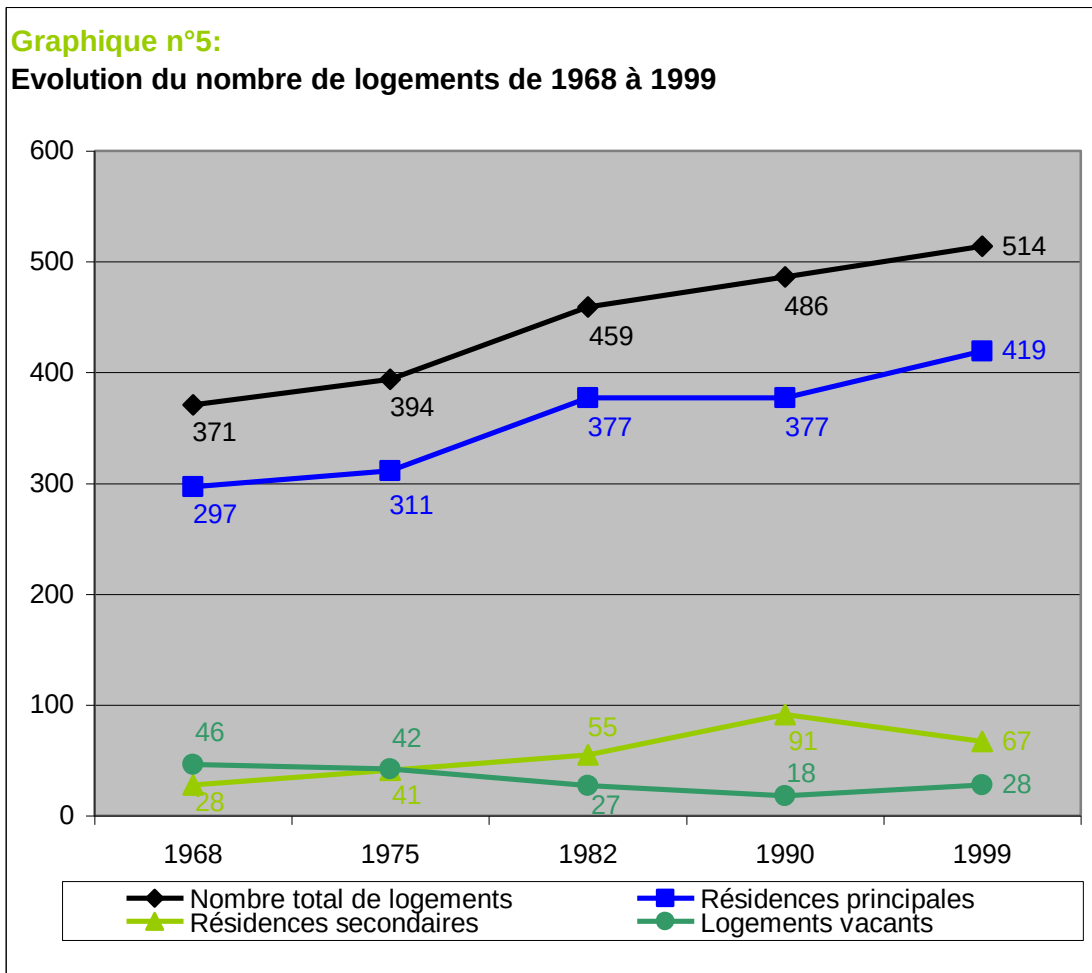
Source : INSEE, RGP 1999.

2.2 LE CONTEXTE RESIDENTIEL

2.2.1 UN NOMBRE DE LOGEMENTS TOUJOURS CROISSANT

La commune de TONQUEDEC compte 514 logements en 1999, soit 28 unités de plus qu'en 1990.

Depuis le début des années 1980, cette augmentation du nombre de logements s'est ralentie en comparaison de celle enregistrée au cours de la deuxième partie des années 1970 qui correspond à une période de croissance importante de la construction neuve (réalisation du lotissement de Loden Nevez). Ainsi, entre 1975 et 1982, on enregistre une augmentation du nombre de logements d'approximativement 16,5% contre 5,8% entre 1982 et 1990 et entre 1990 et 1999.



Source : INSEE, RGP 1999.

Cette augmentation du nombre de logements profite pour l'essentiel au nombre de résidences principales (+ 42 unités entre les deux derniers recensements soit près de 11% d'augmentation), alors même que ce nombre de résidences principales était stable entre 1982 et 1990.

Ces résultats tendent à montrer que la croissance du parc de logements et en particulier des résidences principales n'entraîne pas nécessairement une augmentation du nombre d'habitants : les nouveaux logements ont été en partie « consommés » par les phénomènes de décohabitation, de célibat et de vieillissement de la population.

A l'inverse, le nombre de résidences secondaires qui avait atteint un maximum de 91 unités en 1990 retombe à un niveau plutôt modeste (67 unités) mais représente tout de même plus de 13% du parc de logements (15,2% à l'échelle du canton).

Enfin, il faut noter que le nombre de logements vacants augmente de façon importante puisqu'il s'élève à 28 unités en 1999 (5,5% du parc) contre 18 unités en 1990 (3,7% du parc), sans toutefois atteindre les proportions très importantes du début des années 1970 (plus de 10%). Malgré cette hausse, ce taux de vacance reste plutôt faible et cette faiblesse traduit sans doute l'inadéquation qui existe entre une demande de logements relativement soutenue et une offre foncière insuffisante.

2.2.2 LA CONSTRUCTION NEUVE ET LA REHABILITATION

2.2.2.1 Une reprise soutenue de la construction neuve depuis 10 ans

Depuis 22 ans, 87 nouveaux logements ont été autorisés sur la commune, soit une moyenne de 3,8 logements par an.

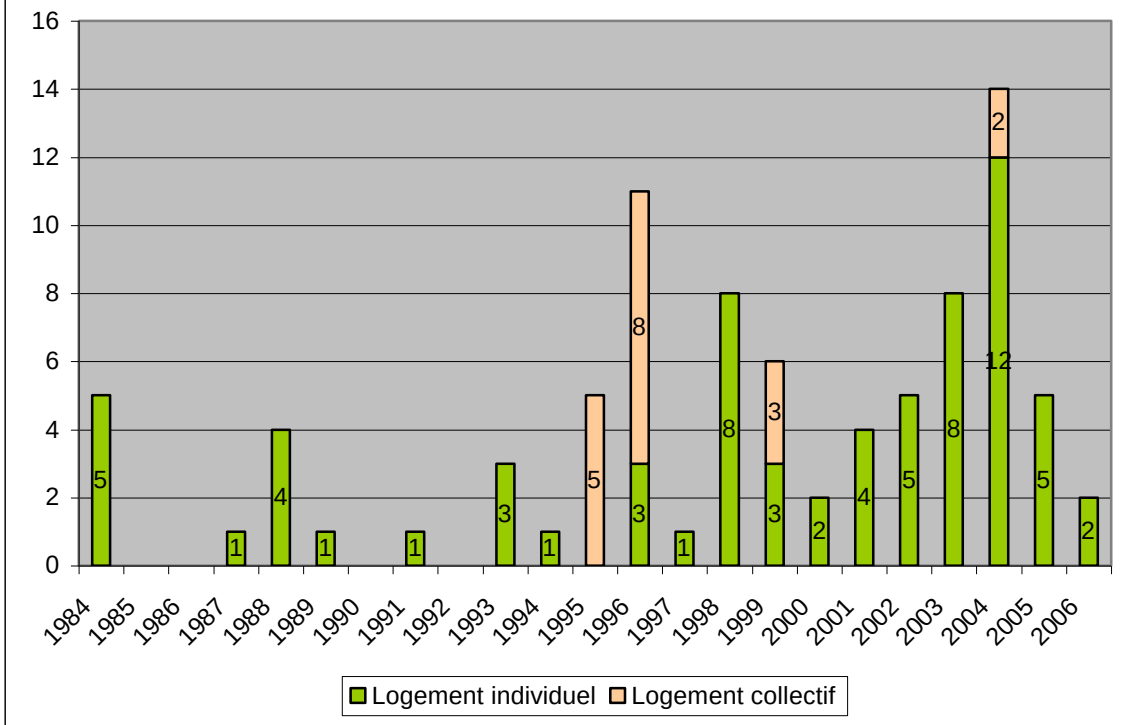
Cependant, plus de 80% de cette production immobilière date de moins de 11 ans. En effet, depuis 1995, la commune enregistre un net regain de la construction neuve avec une moyenne de 5,9 logements par an contre 0,7 logement par an pour la période précédente. Ce regain coïncide avec plusieurs opérations d'aménagement (lotissements de Krec'h Botakazou et Clos de l'Allée Verte).

Notons toutefois que les résultats du recensement de la population de 1999 tendent à montrer que, dans un premier temps, ce regain de la construction neuve a permis, tout au plus, de stabiliser le nombre d'habitants.

Néanmoins, dans la mesure où cette augmentation de la construction neuve s'est poursuivie depuis le dernier recensement à un rythme relativement soutenu, la commune a sans doute enregistré une augmentation de la population depuis 1999 qui serait donc alimentée par un solde migratoire de plus en plus important.

A signaler que la faiblesse de l'activité immobilière enregistrée en 2006 semble traduire la faiblesse de l'offre de terrains à bâtir alors même que la demande en logements est encore soutenue dans la région.

Graphique n°6: Evolution de la construction neuve entre 1984 et 2005



Source : DRE-SITADEL

2.2.2.2 La réhabilitation : l'OPAH 2000-2003

De 2000 à 2003, une Opération Programmée de l'amélioration de l'Habitat (OPAH) a été lancée sur l'ensemble de la Communauté de Communes du CENTRE TREGOR. Sur la commune de TONQUEDEC, 37 logements ont été réhabilités dans le cadre de cette opération :

- 28 résidences principales (propriétaires occupants), pour un montant total de travaux de 273 055 €, soit une moyenne de 9 750 € par logement.
- 9 logements locatifs (propriétaires bailleurs), pour un montant total de travaux de 217 250 €, soit une moyenne de 24 139 € par logement.

Dans l'ensemble, le niveau des réhabilitations engagées au cours de cette OPAH est très important et traduit sans conteste des interventions particulièrement « lourdes ».

2.2.3 UN PARC DE LOGEMENTS PLUTOT ANCIEN

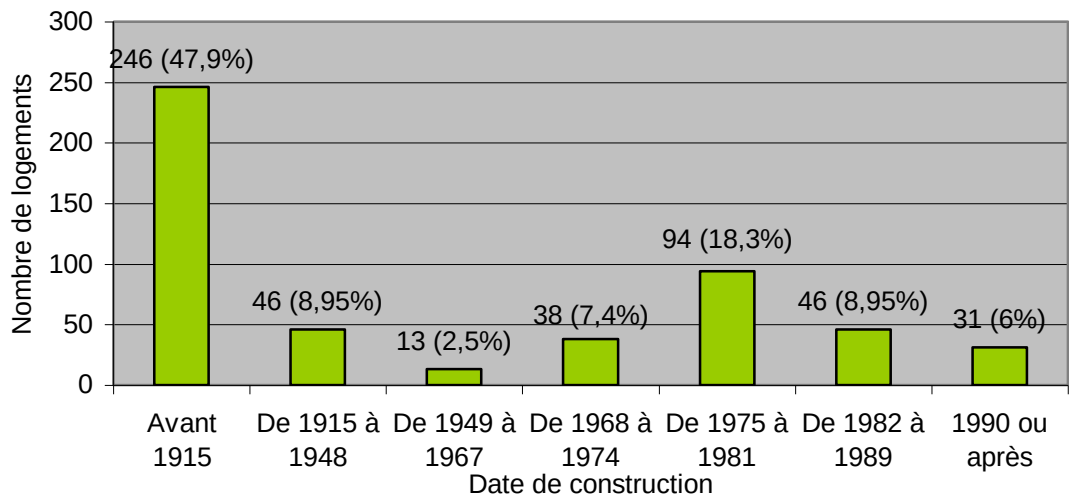
Le parc de logements de la commune de TONQUEDEC est, dans l'ensemble, plutôt ancien.

Ainsi, en 1999, près de 57% des logements datent d'avant-Guerre. Sans surprises, la période de forte croissance démographique de la fin des années 1970 se traduit par une proportion importante de logements construits durant cette période (près de 1/5 du parc).

En revanche, la part des logements construits depuis le début des années 1980 est plutôt faible, ce qui témoigne d'une activité immobilière modeste en accord avec la stabilité démographique observée sur cette période.

Graphique n° 7:

Date de construction des logements



Source : INSEE, RGP 1999.

Tableau n°8 : Niveau de confort des résidences principales en 1999

	Avant 1915	De 1915 à 1948	De 1949 à 1967	De 1968 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	1990 ou après	Total
Sans baignoire-douche, sans WC intérieur	15	2	1	0	0	0	0	18
Sans baignoire-douche, avec WC intérieur	6	2	0	1	1	0	0	10
Avec Baignoire-douche, sans WC intérieur	5	0	0	0	1	0	0	6
Avec Baignoire-douche avec WC intérieur, sans chauffage central	73	14	5	10	23	13	11	149
Avec Baignoire-douche avec WC intérieur, avec chauffage central	84	21	4	24	62	25	15	235
Total	183	39	10	35	87	38	26	418

Source : INSEE, RGP 1999.

Dans l'ensemble, le niveau de confort des logements (résidences principales) est satisfaisant. Le renouvellement du parc et sa réhabilitation contribuent à améliorer les conditions sanitaires. C'est pourquoi, la grande majorité des logements répond aux exigences de confort.

Néanmoins, en 1999, 28 ménages (contre 63 en 1990) ne disposaient ni de douche ni de baignoire.

Bien évidemment, les logements les plus anciens sont ceux qui répondent le moins aux exigences de confort.

2.2.4 UN PARC DE LOGEMENTS PLUTOT DIVERSIFIE

2.2.4.1 La taille des logements

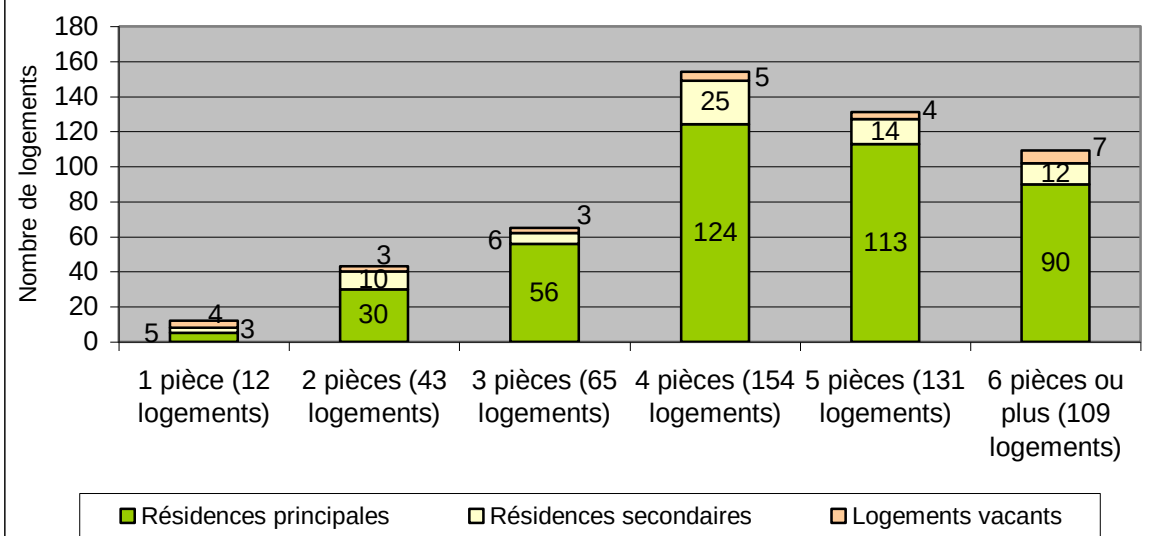
Le parc immobilier de la commune est composé à plus de 76% de logements de taille moyenne et grande (4 pièces et plus). A noter que les 3/4 des résidences principales ont une surface de plus de 70 m². Ce parc de grands logements se partage entre les maisons individuelles de type pavillonnaire (développement de l'urbanisation depuis la fin des années 1960) et les anciennes constructions et autres corps de fermes parfois transformées à usage exclusif d'habitation.

Néanmoins, le nombre de logements de petite taille (de 1 à 3 pièces) n'est pas négligeable puisque la commune en compte 120, même si seulement 15 résidences principales ont une surface de moins de 40 m².

Au regard de cet indicateur, le parc immobilier de la commune et en particulier celui datant d'avant 1915 s'avère relativement diversifié.

Graphique n°8:

Taille des logements de la commune en 1999



Source : INSEE, RGP 1999.

Tableau n°9 : Taille des résidences principales de la commune en 1999.

	Nombre de résidences principales		Nombre de personnes
< 40 m²	15	3,6%	20
40 m² à moins de 70 m²	89	21,3%	181
70 m² à moins de 100 m²	161	38,5%	392
100 m² à moins de 150 m²	124	29,7%	374
150 m² et plus	29	6,9%	101
	418	100%	1068

Source : INSEE, RGP 1999.

2.2.4.2 Un statut d'occupation dominant : propriétaire d'une maison individuelle

Le statut d'occupation dominant sur la commune est sans conteste la pleine propriété : 301 des 418 ménages sont propriétaires du logement où ils résident, ce qui représente près de 73% de la population.

Même si le parc locatif est de ce fait plus modeste, il n'en demeure pas moins qu'il représente plus d'1/5 (21,3%) du nombre de résidences principales.

Au regard de cet indicateur, le parc de logements de la commune présente un niveau de diversité convenable. En revanche, en 1999, la commune ne comptait que 3 logements HLM.

Tableau n°10 : Nombre de ménages selon le statut d'occupation en 1999.

Statut d'occupation	Nombre de ménages	Population des résidences principales
Propriétaire	301	778
Locataire	89	233
<i>Logements non HLM</i>	80	207
<i>Logements HLM</i>	3	16
<i>Meublé, Chambre d'hôtel</i>	6	10
Logé gratuitement	28	57
	418	1068

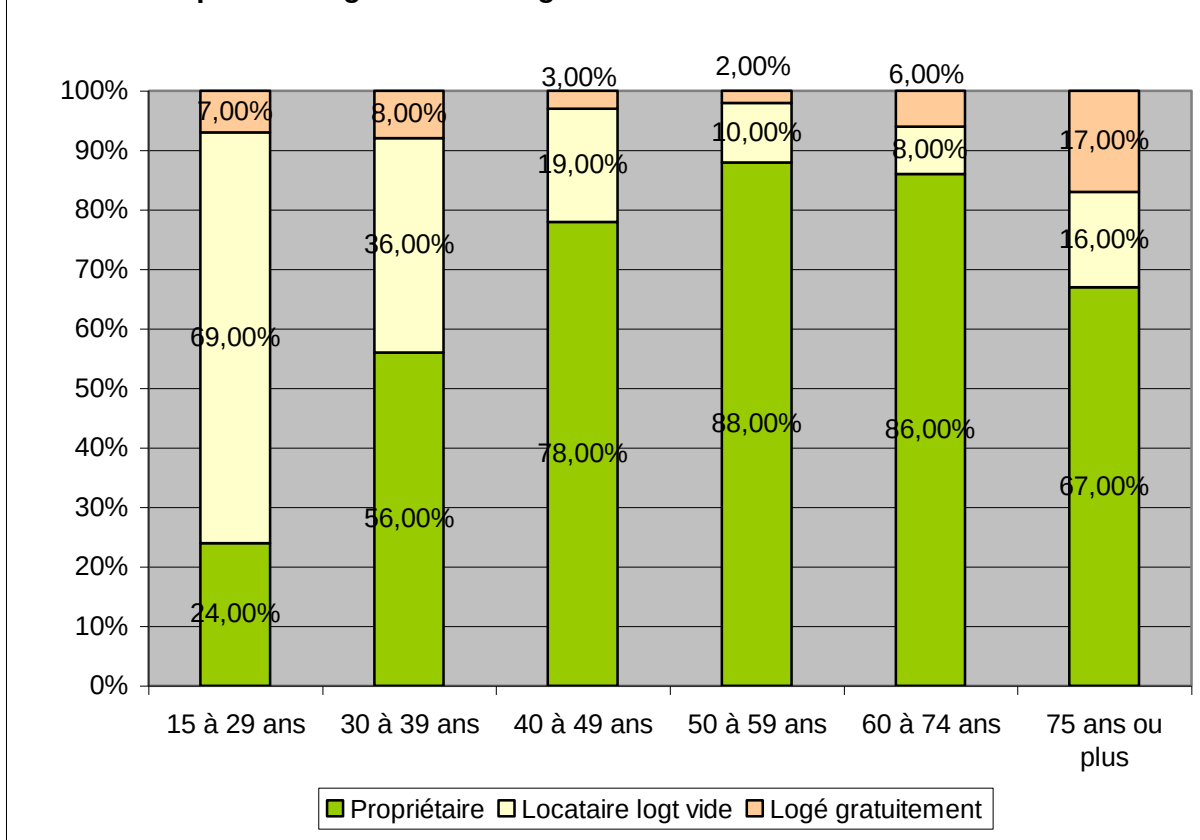
Source : INSEE, RGP 1999.

Rappelons que le maintien de cette offre locative est important, en ce sens qu'elle constitue une étape importante dans le parcours résidentiel des jeunes ménages et répond également aux besoins des personnes âgées, comme le montrent les résultats présentés dans le graphique ci-dessous :

- plus de 2/3 (69%) des ménages âgés de moins de 30 ans et plus d'1/3 (36%) des ménages âgés de 30 à 39 ans sont locataires.
- 16% des ménages âgées de 75 ans et plus sont locataires.

Graphique n° 9:

Statut d'occupation et âges des ménages



Source : INSEE, RGP 1999.

Enfin, notons qu'au dernier recensement de la population de 1999, la commune ne comptait aucun logement collectif, l'ensemble du parc étant constitué de maisons individuelles.

3. LE CONTEXTE ECONOMIQUE

3.1 UNE ACTIVITE AGRICOLE EN MUTATION

Les résultats exploités dans le présent chapitre sont issus des Recensements Généraux de l'Agriculture et ont été actualisés avec les conclusions de l'étude agricole menée par la Chambre d'Agriculture en 2005 dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, étant précisé que depuis cette date de nouvelles mutations de l'activité agricole sont intervenues.

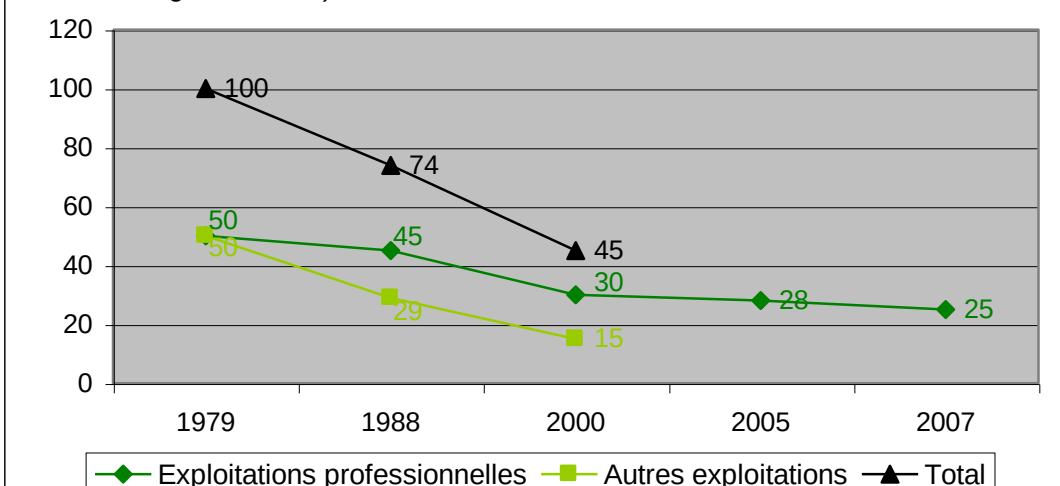
3.1.1 LA BAISSSE DU NOMBRE DES EXPLOITATIONS SE POURSUIT

En 2000, année du dernier recensement général agricole, la commune comptait 45 exploitations agricoles alors qu'elle en comptait 100 en 1979. En 20 ans, la commune a donc perdu 55% de ses exploitations. L'étude agricole menée en 2005 indique que depuis le dernier recensement, la commune a perdu 2 exploitations professionnelles et n'en compte plus que 28 aujourd'hui. Depuis 2005, 3 exploitations ont cessé leur activité (Kerhars (2) et Kergrohan), de telle manière que la commune ne compte plus dorénavant que 25 exploitations. A noter néanmoins que cette baisse n'a rien d'exceptionnel puisqu'elle s'inscrit dans un contexte national de mutations de l'agriculture, lesquelles conduisent à une forte diminution du nombre des exploitations agricoles. Cette baisse s'explique par le départ à la retraite des générations d'agriculteurs les plus anciennes et par la forte concentration des exploitations.

Dans le même temps, on assiste à la professionnalisation progressive du métier d'agriculteur. En effet, en 2000, 2/3 des exploitations agricoles sont professionnelles⁴

Graphique n°10:

Evolution du nombre d'exploitations (Source : RGA 2000 et Chambre d'agriculture 22)

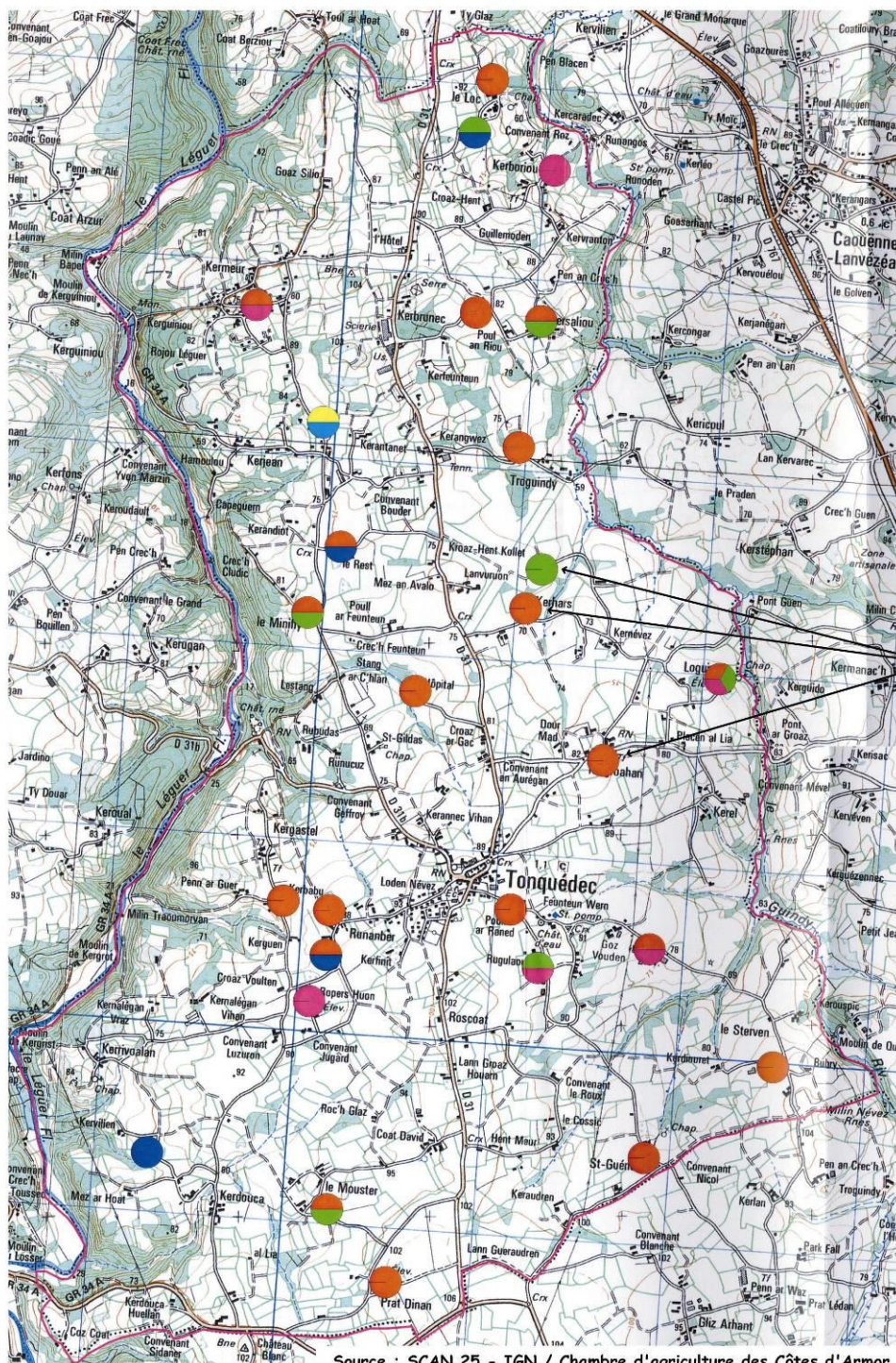
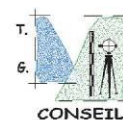


⁴ Exploitations dont le nombre d'Unité de Travail annuel (quantité de travail d'une personne à temps complet pendant 1 année) est supérieur ou égal à 0,75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 hectares équivalent blé.

COMMUNE DE TONQUEDEC

Plan Local d'Urbanisme

Localisation des exploitations agricoles / types de productions



Exploitations agricoles ayant cessé leur activité

Types de Production

- Bovin Lait
- Bovin Viande
- Volaille
- Porc
- Brebis
- Elevage chiens
- Céréales

Limite communale

Source : SCAN 25 - IGN / Chambre d'agriculture des Côtes d'Armor

SCAN 25-IGN

A noter que la répartition géographique de ces exploitations agricoles est globalement bien équilibrée, avec néanmoins une concentration plus forte de sièges en périphérie du bourg et notamment à l'Ouest de ce dernier.

3.1.2 UNE POPULATION AGRICOLE QUI RAJEUNIT

Globalement l'âge moyen de la population agricole tend à baisser. En effet, en 2000, seul 1/5 des exploitants agricoles était âgé de plus de 55 ans, alors qu'ils étaient près de la moitié à atteindre cet âge en 1979. A l'inverse, la proportion des plus jeunes agriculteurs (moins de 40 ans) augmente depuis 1979.

Les chiffres de l'étude agricole confirment cette tendance. En effet, 32% des 41 chefs d'exploitation recensés sur la commune en 2005 avaient entre 36 et 44 ans.

Tableau n°11 : Ages des chefs d'exploitation en 2005

Age	Nombre d'exploitants	%
< 35 ans	6	15%
Entre 36/44	13	32%
Entre 45/49	3	7%
Entre 50/55	10	24%
Entre 55/59	9	22%
60 ans et +	-	-
TOTAL	41	100%

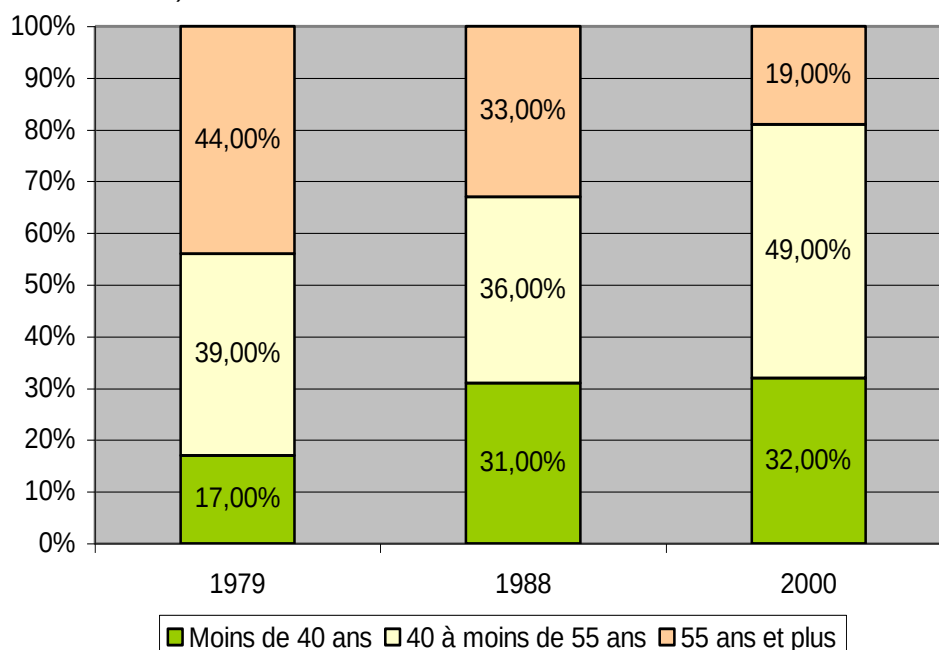
Source : Etude agricole, Chambre d'Agriculture des Côtes d'Armor

En définitive, le renouvellement des générations semble garanti, ce qui devrait assurer la pérennité de l'activité agricole sur la commune. De plus, la moitié des chefs d'exploitation ayant 55 ans et plus, exploitent sous forme sociétaire, et ils sont toujours associés avec de jeunes agriculteurs.

Graphique n°11:

Age des Chefs d'exploitation et des coexploitants

(Source:RGA 2000)



Sans surprises, la population active agricole de la commune est également en nette diminution. Cette dernière s'explique pour beaucoup par la baisse de la population familiale active sur les exploitations (71 en 2000 contre 189 en 1979) si bien qu'aujourd'hui la population active de chaque exploitation est composée, en moyenne du seul chef exploitation.

Notons enfin que l'activité salariée agricole est anecdotique (5 UTA en 2000).

3.1.3 UNE TAILLE MOYENNE DES EXPLOITATIONS TOUJOURS PLUS GRANDE

En 2000, la Superficie Agricole Utilisée (SAU) des 45 exploitations recensées sur la commune était de 1 171 hectares contre 1 333 hectares en 1979.

La SAU communale à savoir celle qui est localisée sur le territoire communal s'élève à 1 149 hectares et représente donc 64% de la superficie de la commune.

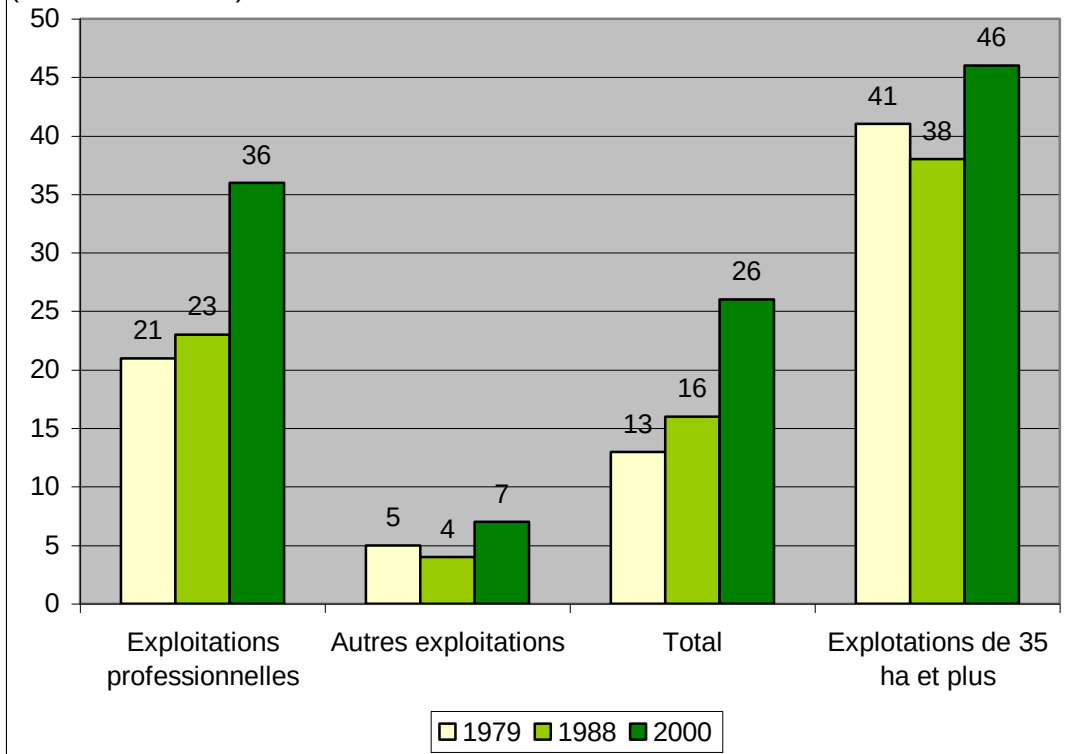
Parallèlement à la baisse du nombre des exploitations agricoles et au phénomène de concentration, la taille moyenne des exploitations augmente de façon importante (26 ha en 2000 contre 13 ha en 1979), même si elle demeure encore inférieure à celles observées dans le canton et le département (33 ha et 34 ha).

La commune comptait 18 exploitations de plus de 35 hectares, lesquelles correspondaient sans doute à des exploitations professionnelles puisque la taille moyenne de ces dernières s'élevait à 36 hectares. Encore une fois, cette taille moyenne est inférieure à celles observées dans canton et le département (45 ha).

Graphique n°12:

Evolution de la taille des exploitations

(Source:RGA 2000)



De façon plus précise, si l'on se réfère à l'étude agricole, les structures foncières des 28 exploitations agricoles professionnelles encore en activité en 2005 sont très variables (cf tableau n°12). 28% des exploitations professionnelles ont moins de 30 ha et 40% ont 46 ha et plus.

Tableau n°12 : Répartition des exploitations par production en 2004

Surfaces	Nombre d'exploitations	%
< 12 ha	4	14%
12 ha - 30 ha	4	14%
30 ha - 45 ha	9	32%
> 45 ha	11	40%
TOTAL	28	100%

Source : Etude agricole, Chambre d'Agriculture des Côtes d'Armor

3.1.4 UNE PRODUCTION AGRICOLE QUASI EXCLUSIVEMENT CONSACREE A L'ELEVAGE

L'étude agricole indique que sur les 28 exploitations recensées en 2005, 27 possèdent une ou plusieurs productions animales et qu'une seule est à vocation végétale.

Tableau n°13 : Répartition des exploitations par production en 2005

Exploitations spécialisées	Lait	12
	Bovins viande	1
	Porc	2
	Volailles	1
	Céréales	1
Exploitations mixtes	Lait/Bovins viande	3
	Bovins viandes/Porcs	1
	Lait/Porcs	2
	Lait/volailles	2
	Lait/Bovins viande/Volailles	1
	Bovins viande/Volailles	1
	Brebis/Elevage de chiens	1

Source : Etude agricole, Chambre d'Agriculture des Côtes d'Armor

La grande majorité de l'activité agricole de la commune est consacrée à l'élevage et en particulier à l'élevage bovin qui est réalisé par 23 exploitations. L'activité laitière est prédominante à TONQUEDEC puisque 87% des exploitations (20 exploitations sur 23) produisent du lait.

En ce qui concerne la volaille, la production est plutôt spécialisée en poulet de chair et une seule exploitation produit des œufs.

Les exploitations porcines pratiquent l'activité de naisseur-engraisseur et une seule exploitation possède exclusivement un atelier d'engraissement.

3.2 LES ACTIVITES COMMERCIALES ET ARTISANALES

Au dernier inventaire communal (1998), le taux d'équipement commercial et artisanal de la commune était, dans l'ensemble, conforme à la moyenne régionale observée pour les communes de taille équivalente.

3.2.1 L'ACTIVITE COMMERCIALE

L'activité commerciale est conforme à la taille de la commune qui est donc plutôt bien équipée. Il s'agit de commerces de proximité qui permettent de satisfaire les besoins les plus courants :

- un commerce multiservices (boulangerie, pâtisserie, alimentation) en centre bourg.
- un bar tabac presse en centre bourg
- un bar restaurant en centre bourg
- une alimentation bar bouquinerie, le long de la RD n°31.

Compte tenu de la proximité du pôle urbain lannionais, l'essentiel des habitants se rend sur l'agglomération de LANNION pour effectuer ses achats.

Parmi les professions libérales, notons tout particulièrement la présence d'un infirmier et d'un médecin généraliste.

3.2.2 L'ACTIVITE ARTISANALE

La commune de TONQUEDEC ne compte aucune zone d'activités. Néanmoins, malgré le faible poids démographique de la commune, l'activité artisanale est plutôt bien représentée.

Signalons tout particulièrement la présence d'une menuiserie industrielle à KERBRUNEC.

D'autres activités mentionnées ci-après sont présentes sur la commune. Il s'agit de :

- plusieurs entreprises du bâtiment (trois entreprises de rénovation-maçonnerie, un couvreur, un électricien,)
- un élevage canin
- une petite société de toilettage canin.
- une société de composition florale

A l'exception de la menuiserie industrielle de KERBRUNEC, l'essentiel des entreprises recensées sur la commune est de très petite taille et l'activité salariée de la commune est donc plutôt modeste.

3.2.3 L'ACTIVITE TOURISTIQUE ET DE LOISIRS

Même si elle est bien évidemment sans rapport avec celle des communes littorales, l'activité touristique observée sur la commune n'est pas insignifiante. Sans surprises, l'essentiel de cette activité est liée aux visites du château qui sont possibles tous les jours de la semaine en période estivale.

La commune dispose par ailleurs d'un réseau de chemins de randonnées avec en particulier :

- le GR 34 qui traverse la commune du Nord au Sud et qui globalement longe le LEGUER en passant par plusieurs hameaux de la commune.
- plusieurs chemins de petite randonnée thématique (circuit des chapelles, circuit des fontaines, circuit du château,...)

Compte tenu des atouts patrimoniaux, paysagers et ludiques de la commune, il y a tout lieu de penser que l'activité de loisirs ne se limite donc pas à la seule période estivale.

Notons par ailleurs qu'il existe quelques structures d'hébergement de type gîtes et chambres d'hôtes.

Enfin, la commune de TONQUEDEC est parcourue par un certain nombre de sentiers de randonnée, de circuits VTT et équestres. L'ensemble de ces sentiers est inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de promenade et de Randonnée (P.D.I.P.R.) du Conseil Général des Côtes d'Armor et sont figurés sur le plan ci-après.



Circuits de randonnée PDIIPI

4. EQUIPEMENTS COMMUNAUX ET RESEAUX

4.1 UN NIVEAU D'EQUIPEMENT A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

Compte tenu de la taille de la commune, le nombre d'équipements est relativement modeste. Il n'en demeure pas que ces équipements correspondent aux besoins de la commune.

Il s'agit essentiellement d'équipements pédagogiques, sportifs et de loisirs.

Les équipements pédagogiques et de loisirs sont les suivants :

- une école publique (maternelle et primaire). En 2005-2006, 117 élèves y sont scolarisés, soit 65 enfants en école maternelle et 52 enfants en école primaire. Depuis plusieurs années, ce groupe scolaire connaît une augmentation très significative de ses effectifs (57 élèves en 1998-1999, 77 en 2001-2002 et 117 pour l'année 2005-2006). Cette hausse est à mettre en relation avec la fermeture de l'école privée mais elle confirme aussi la bonne santé démographique de la commune.
- une bibliothèque municipale.
- une salle polyvalente.
- un centre de loisirs

Les équipements sportifs sont :

- un terrain de football
- un boulodrome couvert et des allées extérieures
- plusieurs aires de jeux (Terrains de tennis, de basket et de volley)

Parmi les équipements administratifs, signalons en particulier la présence d'une agence postale.

4.2 UN TISSU ASSOCIATIF DENSE

La vie associative de la commune est assez importante puisqu'elle compte une quinzaine d'associations. Parmi les principales, on peut citer en particulier :

- l'amicale laïque
- le comité des fêtes
- les associations sportives (Kastell Club Tonquédec, Cyclos du château)
- le comité de jumelage
- l'association du patrimoine
- l'amicale des chasseurs

4.3 LES RESEAUX ET LA COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

4.3.1 LES RESEAUX D'ASSAINISSEMENT ET D'EAU POTABLE

L'ensemble du bourg est desservi par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées (106 abonnés au 31 décembre 2006). Pour ce faire, la commune dispose d'une station de lagunage d'une capacité de 500 EH (Equivalent Habitants) et composée de 3 bassins d'une surface totale de 5000 m². Cette station de lagunage est située au Nord du bourg, à l'arrière de la mairie. La capacité résiduelle de cette station de lagunage est encore importante puisqu'elle est estimée au 31 décembre 2006 à environ 150 à 200 EH.

Les hameaux et les constructions dispersées sur le territoire communal sont concernés par l'assainissement autonome.

Précisons que la commune a réalisé une étude de zonage d'assainissement en 2003 et que les conclusions de cette étude sont reportées en annexe.

La distribution d'eau potable est gérée par le Syndicat intercommunal de KREIZ-TREGUER qui en a confié l'exploitation à la LYONNAISE DES EAUX. Il n'existe aucun point de captage sur la commune.

La consommation annuelle atteint plus de 45 000 m³ par an, étant précisé que la consommation des gros consommateurs (mairie, agriculteurs,...) représente 1/3 de cette consommation totale.

4.3.2 LA COLLECTE DES DECHETS

La récolte et le traitement des ordures ménagères sont de la compétence de la Communauté de Communes du CENTRE TREGOR qui, depuis 2003, a choisi de déléguer cette mission au SMICTOM (Syndicat Mixte de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères) du MENEZ BRE qui dispose d'une déchetterie à Bégard.

Par ailleurs, un point de collecte (verre, plastique et papier) est mis à la disposition des habitants, derrière la mairie.

**LES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT ET
L'IDENTIFICATION DES BESOINS**

1. LES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

1.1 UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE QUI DEVRAIT SE POURSUIVRE

Depuis 1999, il apparaît que la commune de TONQUEDEC a connu une croissance démographique, laquelle est notamment à mettre en relation avec la commercialisation des terrains du lotissement communal (LE CLOS DE L'ALLEE VERTE). Cette opération a consommé l'ensemble de la seule zone d'urbanisation future définie au P.O.S approuvé le 24/03/1992.

Jusqu'à présent, ces terrains et ceux situés en secteur diffus (Zone U) avaient suffi pour répondre à la demande en matière de logements. Ce n'est plus le cas et les terrains constructibles au P.O.S approuvé le 24/03/1992 ne sont plus suffisants pour satisfaire la demande, ce qui entraîne une certaine forme de pression foncière. En réalité, les terrains urbanisables ne font pas défaut, mais la plupart d'entre eux ne sont pas « mobilisables », en ce sens qu'une ou plusieurs contraintes s'opposent à leur urbanisation.

Pour beaucoup d'entre eux, il s'agit de jardins d'agrément de propriétés bâties et n'ont donc pas vocation à être aménagés. D'autres sont actuellement consacrés à l'activité agricole et les derniers font l'objet d'une rétention foncière de la part de propriétaires qui ne souhaitent pas les vendre ou les aménager.

En définitive, seuls quelques terrains sont immédiatement « mobilisables » pour être urbanisés et ne suffisent pas à répondre à la demande croissante de terrains à bâtir. Le ralentissement de la construction neuve observée en 2006 témoigne de cette inadéquation entre l'offre et la demande.

Dans ces conditions, il est probable que la commune enregistre à nouveau un ralentissement démographique.

En revanche, dans l'hypothèse où la commune serait à même de satisfaire cette demande, il y a tout lieu de penser que l'augmentation de la population serait au moins égale à celle observée depuis 1999.

En reprenant un taux de croissance démographique + 0,75%/an et sous réserves de nouvelles disponibilités foncières, la commune compterait donc approximativement 1 210 habitants à l'horizon 2016.

1.2 UN TISSU ECONOMIQUE QUI DEVRAIT SE MAINTENIR

Le diagnostic ci-dessus a montré que le tissu économique est limité mais conforme et en accord avec le poids démographique de la commune. Or dans la mesure où les mutations démographiques ne seront pas trop importantes, on peut légitimement penser que les équilibres économiques actuels seront globalement maintenus.

1.2.1 L'ACTIVITE AGRICOLE

Extrait de l'étude agricole – Chambre d'agriculture 22 – février 2005

Sur les 41 chefs d'exploitation recensés, 9 ont au moins 55 ans.

4 exploitants sont déjà installés avec des exploitants plus jeunes, de façon à garantir la continuité de l'exploitation.

Donc seulement 5 exploitations ont fait l'objet de notre étude de pérennité.

Sur les 5 exploitations concernées, 4 sont des exploitations individuelles et une est une société.

Exploitations individuelles :

- pour 1 exploitation la reprise est souhaitée,
- pour deux exploitations la suite n'est pas assurée dans les conditions actuelles,
- pour une exploitation il n'y aura pas de suite

Exploitation sociétaire :

- l'exploitation concernée produit aujourd'hui exclusivement des céréales. Les bâtiments agricoles ont déjà été cédés à un jeune agriculteur. L'exploitation est donc à considérer sans suite.

1.2.2 LES ACTIVITES COMMERCIALES, ARTISANALES ET DE SERVICES

Compte tenu du développement démographique observé sur la période récente et des prévisions mentionnées ci-dessus, l'activité commerciale et les services de la commune devraient très probablement se maintenir. En revanche, le poids démographique de la commune encore trop modeste et la proximité de LANNION rendent, en l'état, peu probable l'éventuelle installation de nouveaux commerces et services.

En ce qui concerne les activités artisanales, il n'est pas possible d'établir des projections d'autant plus qu'aucun projet important d'implantation n'est actuellement envisagé.

Rappelons néanmoins que des espaces à vocation d'activités économiques avaient été prévus au P.O.S approuvé le 24/03/1992 à KER FEUNTEN, le long de la RD n°31, lesquels espaces correspondaient pour partie aux emprises de la menuiserie industrielle. Or, ces terrains n'ont été que partiellement consommés et aucune nouvelle société n'est venue s'installer sur le site.

La commune estime que la localisation de ce foncier à usage d'activités n'est pas judicieusement placée et qu'il convient donc de réexaminer l'offre de terrains à bâtir. Dans cette perspective, les nouvelles conditions de desserte de la commune examinées ci-après constituent sans conteste un atout pour le développement économique de la commune.

1.3 UNE ACCESSIBILITE RENFORCEE

La mise à deux fois deux voies de la RD n°767 (Axe Lannion-Guingamp) entre Lannion et Caouennec-Lanvézéac) et la création d'un nouvel échangeur au niveau des 4 Vents ont sensiblement renforcé l'accessibilité de la commune notamment depuis le pôle urbain et économique Lannionnais.

En particulier, la création de ce nouvel échangeur à l'extrémité Nord du territoire communal facilite les échanges et les déplacements et devrait donc renforcer l'attractivité de la commune. Cette accessibilité constitue donc un atout pour la commune et pourrait conduire à modifier les équilibres économiques et démographiques en cours.

2. L'IDENTIFICATION DES BESOINS

2.1 L' EXTENSION DE L' HABITAT

Afin d'identifier les besoins en matière d'extension d'habitat, il a lieu de rappeler les mécanismes de consommation du parc de logements. En effet, la construction de nouveaux logements ne dépend pas uniquement de la croissance démographique. Elle dépend également des phénomènes de renouvellement du parc, de desserrement des ménages, de la vacance et du nombre de résidences secondaires.

2.1.1 LES MECANISMES DE CONSOMMATION DU PARC DE LOGEMENTS ENTRE 1990 ET 1999

2.1.1.1 Le phénomène de renouvellement

L'évolution du parc immobilier ne correspond pas à la seule construction de nouveaux logements. En effet, dans le même temps, une partie de ce parc est démolie ou affectée à d'autres usages (bureaux, commerces).

Entre 1990 et 1999, le parc de logements de la commune enregistre une augmentation de 28 unités alors que 31 logements auraient été construits durant cette même période (INSEE 1999). Le solde du phénomène de renouvellement du parc de logements s'établit donc à 3 unités.

2.1.1.2 Le phénomène de desserrement

Les besoins en logements doivent également être appréciés au regard des nouveaux comportements sociaux.

En effet, entre les deux derniers recensements, la commune a enregistré une augmentation du nombre de ménages alors même que le nombre d'habitants était stable. Cette différence est due à la baisse de la taille moyenne des ménages, laquelle s'explique par plusieurs phénomènes socio-démographiques :

- la décohabitation : divorces et séparations
- le célibat
- le vieillissement de la population

Le nombre de résidents par logement devient donc plus faible et entraîne un desserrement de la population. En conséquence de quoi, le nombre de résidences principales nécessaires est croissant.

Le nombre de logements consommés par ce phénomène de desserrement peut être évalué de la façon suivante :

Entre 1990 et 1999, la taille des ménages est passée de 2,81 à 2,54. Le calcul suivant permet de déterminer le nombre de logements consommés durant cette période pour assurer le phénomène de desserrement.

1061 (population des résidences principales en 1990) / $2,54$ (taille des ménages en 1999) = 418

$418 - 377$ (nombre de résidences principales en 1990) = 41 .

En définitive, 41 logements ont été consommés par le phénomène de desserrement des ménages. Au regard de ce seul indicateur, les 31 logements construits entre 1990 et 1999 n'étaient donc pas suffisants pour maintenir la population.

2.1.1.3 La vacance et le nombre de résidences secondaires

La vacance permet d'assurer une fluidité du parc de logements. On peut estimer à 6% le taux de vacance minimum pour assurer cette fluidité et permettre une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

Même si ce taux de vacance a augmenté entre les deux derniers recensements (+10 unités), il n'en demeure pas moins qu'il est encore trop faible (5,4% en 1999 contre 3,7% en 1990) et traduit sans doute l'inadéquation entre l'offre et la demande. Notons que la légère augmentation de la vacance est probablement liée au caractère ancien du parc de logements et donc à la vétusté d'une partie de ce parc.

Durant cette même période, la commune enregistre une diminution très nette du nombre de résidences secondaires (-24 unités).

2.1.1.4 Conclusion

En résumé, entre 1990 et 1999 :

Phénomène de renouvellement du parc	3
Phénomène de desserrement.....	41
Variation du nombre de logements vacants	10
Variation du nombre de résidences secondaires	- 24

Entre 1990 et 1999, ce sont donc 27 logements qui ont été consommés par les phénomènes ci-dessus, lesquels permettent d'assurer le maintien de la population. Or, 31 logements ont été construits durant cette période si bien que seuls 4 logements ont contribué à l'augmentation de la population.

$4 * 2,54$ (taille moyenne des ménages en 1999) = $10,1$, ce qui est légèrement supérieur à l'augmentation de la population enregistrée au cours de la dernière période intercensitaire (+2 unités).

2.1.2 LES HYPOTHESES D'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

Les observations ci-dessus tendent à montrer qu'il est nécessaire d'envisager la réalisation de nouveaux logements pour au minimum assurer le maintien de la population.

Une estimation du nombre de logements nécessaires à ce maintien (1063 habitants en 2017) peut donc être réalisée. En conclusion, les projections ci-après porteront sur une période de 10 ans (2007-2017).

2.1.2.1 Poursuite du phénomène de renouvellement entre 1999 et 2017

Même si on assiste à deux phénomènes simultanés de réappropriation des logements les plus anciens (fermes) et de réhabilitation du parc (cf OPAH), il y a tout lieu de penser que, compte tenu du caractère ancien du parc de logements, le phénomène de renouvellement s'est poursuivi depuis 1999 et qu'il se poursuivra d'ici 2017.

Au regard des résultats obtenus entre 1990 et 1999 (3 logements), on peut estimer à 6, le nombre de logements qui seraient nécessaires pour compenser le renouvellement du parc.

2.1.2.2 Poursuite du phénomène de desserrement entre 1999 et 2017

De la même manière, la taille moyenne des ménages devrait probablement continuer à diminuer dans des proportions qui restent difficile à mesurer. Notons à cet égard que les résultats du dernier recensement partiel de la population de 2004 confirment cette tendance (Moyenne nationale de 2,3 personnes par ménage). Dans ces conditions, nous pouvons envisager 3 hypothèses :

Hypothèse basse : Taille des ménages : 2,5 en 2017 contre 2,54 en 1999

$1063 \text{ (nombre d'habitants des résidences principales)} / 2,5 = 425 \text{ résidences principales.}$

$425 - 419 \text{ (nombre de résidences principales existantes)} = 6 \text{ résidences principales nécessaires.}$

Dans cette hypothèse, 6 nouvelles résidences principales seraient nécessaires pour faire face à ce phénomène de desserrement.

Hypothèse intermédiaire : Taille des ménages : 2,45 en 2017

1063 (nombre d'habitants des résidences principales) / $2,45 = 434$ résidences principales.

$434 - 419$ (nombre de résidences principales existantes) = 15 résidences principales nécessaires.

Dans cette hypothèse, ce serait 15 nouvelles résidences principales qui seraient nécessaires.

Hypothèse haute : Taille des ménages : 2,40 en 2017

1063 (nombre d'habitants des résidences principales) / $2,40 = 443$ résidences principales.

$443 - 419$ (nombre de résidences principales existantes) = 24 résidences principales nécessaires.

Dans le cas présent, 24 résidences principales supplémentaires sont nécessaires.

2.1.2.3 Nombre de résidences secondaires et de logements vacants (1999-2017)

Rien ne permet d'envisager une augmentation du nombre de résidences secondaires qui devrait donc se maintenir au niveau actuel (67 unités)

Le taux de vacance observé en 1999 devrait se stabiliser autour de 6% , ce qui garantirait une fluidité du parc de logements. Dans cette hypothèse, on obtiendrait les résultats suivants :

Taille des ménages : 2,5 en 2017 contre 2,54 en 1999

En considérant un taux de vacance de 6%

67 (résidences secondaires) + 6 (desserrement) + 419 (résidences principales) = 492 logements

$492 / 0,94 = 523$

$523 * 0,06 = 31$ logements vacants en 2015

31 (logements vacants en 2017) – 28 (logements vacants en 1999) = 3

Taille des ménages : 2,45 en 2017

En considérant un taux de vacance de 6%

67 (résidences secondaires) + 15 (desserrement) + 419 (résidences principales)
= 501 logements

$$501 / 0,94 = 533$$

$$533 * 0,06 = 32 \text{ logements vacants en 2015}$$

$$32 \text{ (logements vacants en 2017)} - 28 \text{ (logements vacants en 1999)} = 4$$

Taille des ménages : 2,40 en 2017

En considérant un taux de vacance de 6%

67 (résidences secondaires) + 24 (desserrement) + 419 (résidences principales)
= 510 logements

$$510 / 0,94 = 542$$

$$542 * 0,06 = 32 \text{ logements vacants en 2015}$$

$$32 \text{ (logements vacants en 2017)} - 24 \text{ (logements vacants en 1999)} = 4$$

2.1.2.4 Conclusion

Les besoins nécessaires au maintien de la population sont exprimés dans le tableau suivant :

	Hypothèse basse	Hypothèse haute
Renouvellement	+ 6	+ 6
Desserrement	+ 6	+ 24
Logements vacants	+3	+4
Résidences secondaires	+ 0	+ 0
Total	15	+34

Ainsi donc, pour assurer le maintien de la population de la commune entre 1999 et 2017, il conviendrait d'édifier entre 15 et 34 logements, en tout.

Par ailleurs et pour prendre en compte la probable croissance démographique exprimée ci-avant (+147 habitants entre 1999 et 2017), il conviendrait d'édifier approximativement 60 logements supplémentaires (taille de ménages de 2,4 ou 2,5).

Ce seraient donc entre 75 et 94 logements qui devraient être construits entre 1999 et 2017, soit une moyenne de 4 à 5 logements par an, ce qui est globalement conforme aux données de la construction neuve sur ces dernières années.

En définitive, pour les calculs qui vont suivre, l'hypothèse de 5 logements par an est retenue, soit 55 logements entre 2007 et 2017.

2.1.3 TRADUCTION SPATIALE DES HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

On peut estimer à 1000 m², la consommation moyenne de terrains (VRD compris) par logement.

Dans ces conditions, les besoins en terrains constructibles sont les suivants :

$$1000 * 55 = 55\,000 \text{ m}^2 \text{ soit } 5,5 \text{ hectares}$$

Le coefficient de rétention a été fixé à 4 et ce choix particulier et exceptionnel s'explique par un contexte foncier peu favorable au développement de l'urbanisation, avec :

- des possibilités de densification très réduites au cœur des tissus urbains constitués et en particulier au niveau du bourg, ce qui conduit au nécessaire classement de terrains agricoles en zone constructible.
- une activité agricole péricentrale encore très forte, non seulement parce que plusieurs exploitations se trouvent en périphérie immédiate du bourg mais aussi parce que les terrains agricoles situés à proximité des parties agglomérées sont exploités notamment par de jeunes agriculteurs opposés à libérer leur terrain. En réalité, peu de terrains en déprise agricole ne sont recensés en périphérie du bourg alors même que les terrains de cette nature constituent très souvent des zones privilégiées d'extension de l'urbanisation, sans compter qu'ils sont plus facilement mobilisables.
- la nécessaire protection de l'exploitation agricole située au cœur du hameau de Kermeur qui demeure donc non constructible, alors même que les possibilités de densification de ce hameau sont importantes.

Le besoin global de terrains constructibles à vocation d'habitat entre 2007 et 2017 s'établit donc à 22 hectares.

2.2 LES BESOINS EN LOGEMENTS POUR PERSONNES AGEES

Le diagnostic démographique a mis en évidence le vieillissement de la population communale, étant précisé que ce vieillissement n'est pas propre à la seule commune de TONQUEDEC et qu'il concerne l'ensemble du département des Côtes d'Armor. Les projections démographiques départementales (INSEE) montrent que ce phénomène devrait prendre de l'ampleur de telle manière que les besoins en logements pour personnes âgées seront toujours plus importants. Il s'agira en particulier de satisfaire les besoins des personnes dépendantes, lesquelles sont le plus souvent hébergées en maison de retraite ou en établissement spécialisé type EHPAD.

Afin de participer à ce nécessaire effort, la commune et la communauté de communes du Centre Trégor souhaitent accompagner l'ensemble des projets de d'équipements de cette nature qui sont d'intérêt général. Dans la mesure où un projet est actuellement à l'étude à KERHARS, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable prévoit la possibilité d'y créer des structures d'accueil pour personnes âgées.

2.3 LES BESOINS EN TERRAINS CONSTRUCTIBLES A USAGE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Le P.O.S approuvé le 24/03/1992 avait prévu un espace consacré aux activités économiques d'une surface de 3,5 ha (Zones Uy) avec une possibilité d'extension d'environ 2,5 ha (Zone NAYS). Le maintien de cette offre foncière à destination des activités économiques ne s'impose que partiellement, dans la mesure où comme il a été indiqué ci-avant, la position géographique de cette zone d'activités n'est pas judicieuse et où aucune nouvelle société ne s'est installée sur le site. Il est donc probable que les besoins en terrains à usage d'activités économiques soient moins importants.

2.4 LES BESOINS EN EQUIPEMENTS

Il convient de noter que les équipements sportifs, pédagogiques et de loisirs de la commune répondent aux attentes des habitants. A ce jour, il n'y a donc pas lieu de penser que ces équipements ne puissent pas satisfaire les besoins futurs.

C'est notamment le cas pour l'école publique dont le devenir semble garanti, compte tenu de la récente évolution des effectifs scolaires et des prévisions de développement démographique.

Parmi les projets les plus significatifs, signalons en particulier la construction d'un local technique municipal.

En ce qui concerne les réseaux divers et les dispositifs d'assainissement, les prévisions de développement sont étroitement liées au développement de l'urbanisation.

Notons en particulier que la capacité du réseau d'assainissement collectif qui dessert le bourg paraît suffisante pour faire face à une éventuelle croissance démographique.

En effet, la commune dispose d'une station de lagunage d'une capacité de 500 EH, alors qu'elle ne compte que 106 abonnés soit l'équivalent de 300 à 350 EH. Cette station de lagunage peut donc, en théorie, collecter les eaux usées d'approximativement 150 à 200 EH supplémentaires.

En conséquence de quoi, le raccordement des extensions urbaines est, pour partie, envisageable sans remettre en cause la capacité de cette station de lagunage.

L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. LE RELIEF ET LA GEOLOGIE

1.1 LE RELIEF : UN PLATEAU ENCADRE PAR DEUX VALLEES MAJEURES

La commune, d'une superficie de 1 801 hectares, s'étend sur 7km du Nord au Sud et sur 2km à 4km d'Ouest en Est.

Son relief est étroitement dépendant du réseau hydrographique qui draine la commune. Signalons en particulier les deux vallées du LEGUER et du GUINDY qui longent la commune, à l'Ouest pour la première et à l'Est pour la seconde.

Les caractéristiques morphologiques de ces deux vallées sont néanmoins différentes. En effet, la vallée du LEGUER se distingue avec des pentes très fortes, souvent proches de 25% et avec un niveau altimétrique minimum de 10 mètres. En revanche, la vallée du GUINDY domine le LEGUER d'environ 40 mètres, alors même que ces deux vallées ne sont distantes d'à peine 2 Km.

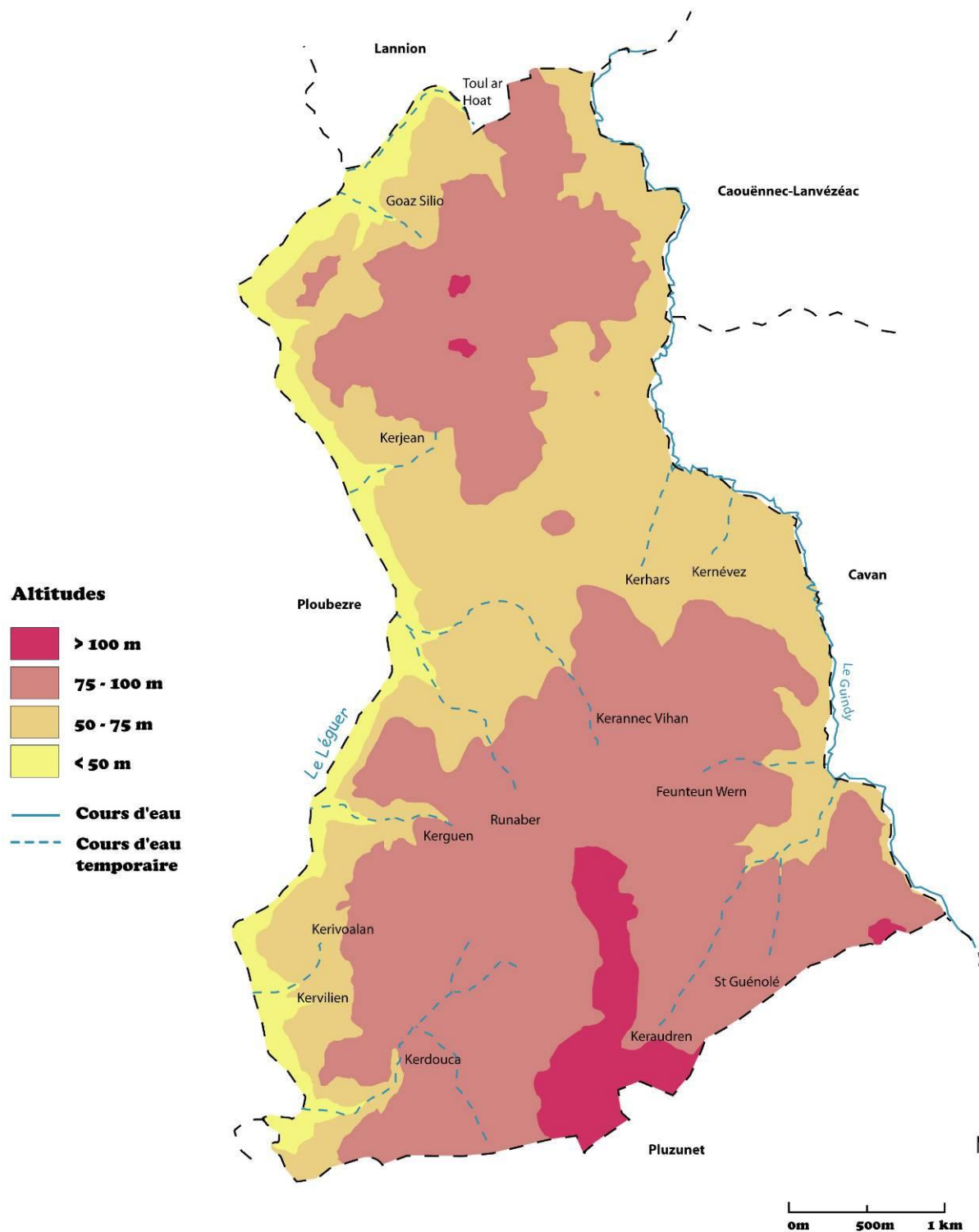
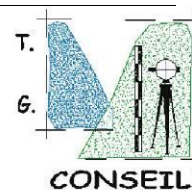
Ces deux vallées encadrent un plateau central d'orientation Sud-Nord qui atteint au maximum le niveau altimétrique de 100 mètres NGF en partie méridionale et qui s'abaisse de façon régulière jusqu'à 70 mètres NGF en limite communale Nord avec LANNION. Le Bourg se situe sur ce plateau à approximativement 90 mètres d'altitude.

Ce plateau est ponctuellement jalonné de petits vallons façonnés par le réseau hydrographique secondaire du GUINDY et du LEGUER.

COMMUNE DE TONQUEDEC

Plan Local d'Urbanisme

Topographie et hydrographie



1.2 LA GEOLOGIE

La commune se situe à l'extrémité Nord du Massif granitique de PLOUARET, lequel s'étend sur près de 60 Km du Sud-Ouest (environs de GUERLESQUIN) au Nord-Est (environs de BERHET)

Les formations géologiques qui affleurent sur la commune sont en grande partie constituées de roches magmatiques. Il s'agit en particulier:

- de la granodiorite de BEGARD qui s'étend sur toute la partie Nord de la commune. Cette roche offre une tonalité assez sombre, grisâtre, où les feldspaths tranchent par leur coloration claire. Rappelons qu'elle a fourni une pierre de taille, utilisée notamment pour l'édification de certaines églises. L'extraction de cette roche n'a toutefois pas été relevée sur la commune. Dans, la partie Nord-Ouest, la granodiorite de PLOUBEZRE se substitue à la granodiorite de BEGARD.

- du monzogranite de TONQUEDEC qui couvre la partie méridionale de la commune. Il s'agit d'une roche de couleur blanc-gris qui a été utilisé pour les besoins locaux.

En partie septentrionale de la commune, le Massif granitique de PLOUARET se caractérise par une série de crêtes et de buttes alignées d'Ouest en Est et disposées en rangées. Il s'agit de bancs de grès quartzitique (grès de CAOUENNEC), de couleur gris-ocre, très résistants qui constituent des enclaves gréseuses dans le Massif ou qui le précèdent en limite communale avec LANNION. Ces formations ont été découpées par des failles orthogonales responsables du morcellement actuel en buttes (KERBRUNEC) et crêtes qui culminent pour la plupart à 70-90 mètres d'altitude NGF.

Signalons également les enclaves de granite fin qui recoupent la granodiorite de BEGARD et le monzogranite de TONQUEDEC. Du fait de leur dureté relative, elles apparaissent assez souvent en relief dans la topographie et forment de ce fait des arêtes alignées. Elles ont été exploitées pour les constructions rurales.

Indiquons enfin les épandages limoneux : les limons ocres d'origine éolienne qui couvrent de grandes surfaces à l'est et au sud du bourg, lesquelles correspondent à une cuvette et les limons gris qui occupent les dépressions humides (ROPERS HUON).

2. L'HYDROLOGIE

2.1 INVENTAIRE PHYSIQUE

2.1.1 LE RESEAU PRINCIPAL : LE LEGUER ET LE GUINDY

La commune est longée à l'Ouest par le LEGUER et à l'Est par le GUINDY, ces deux rivières constituant les limites communales. Dans l'ensemble, ces deux rivières, aux cours méridiens et parallèles sont séparées par moins de 2km avant de s'écarter brusquement par des virages à angle droit se dirigeant, pour le LEGUER vers la baie de LANNION et pour le GUINDY, vers l'estuaire du JAUDY au Nord-Est du TREGOR. En revanche, les réseaux hydrographiques de chacun de ces 2 cours d'eau ne sont séparés que de 400 m au niveau du seuil de BUHULIEN où existe une possibilité de capture future du GUINDY par le ruisseau de BUHULIEN, affluent du léguer.

Le GUINDY d'une longueur de 44km prend sa source à l'ouest du MENEZ-BRE à 200 m d'altitude et s'écoule selon un profil Sud-Nord jusqu'à CAOUENNEC-LANVEZEAC, et selon un profil Sud-Ouest Nord-Est de CAOUENNEC-LANVEZEAC à TREGUIER où il se jette dans l'estuaire du JAUDY.

Le débit moyen annuel de ce cours d'eau s'élève à 1,1 m³ par seconde (source : DIREN Bretagne).

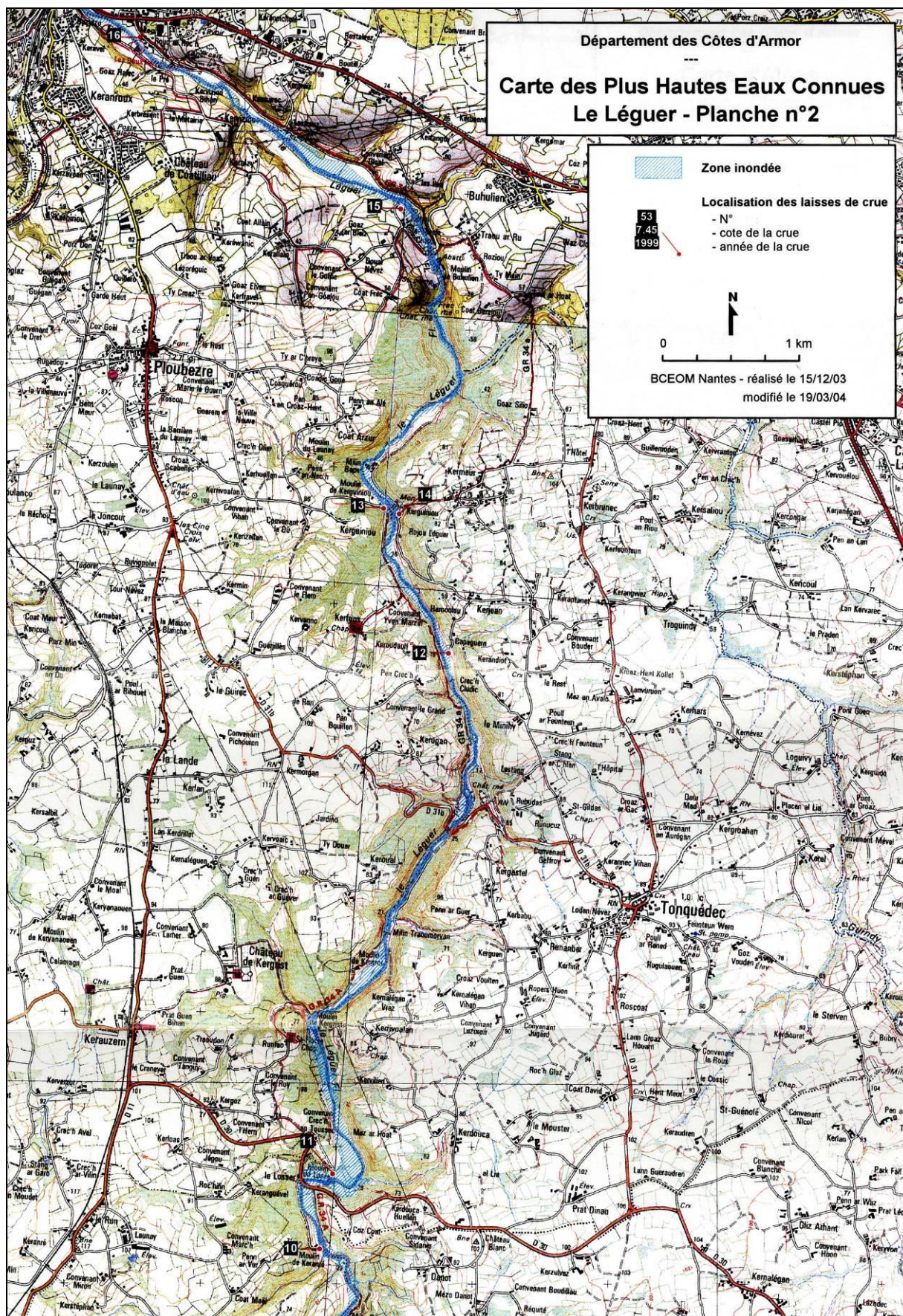
Il apparaît menacé de capture par le JAUDY à PONT LOSQUET où le ruisseau de LANGOAT a sa tête de source située à 250 mètres et 3 mètres plus haut que le GUINDY.

Le LEGUER d'une longueur de 59 Km prend sa source au lieu-dit PEN-LEGUER sur la commune BOURBRIAC. Il draine les plateaux du TREGOR intérieur et s'écoule selon un profil Sud-Nord jusqu'à BUHULIEN en la commune de LANNION, et selon un profil Sud-Est Nord-Ouest de BUHULIEN à BEG LEGUER (LANNION) où il se jette dans la MANCHE.

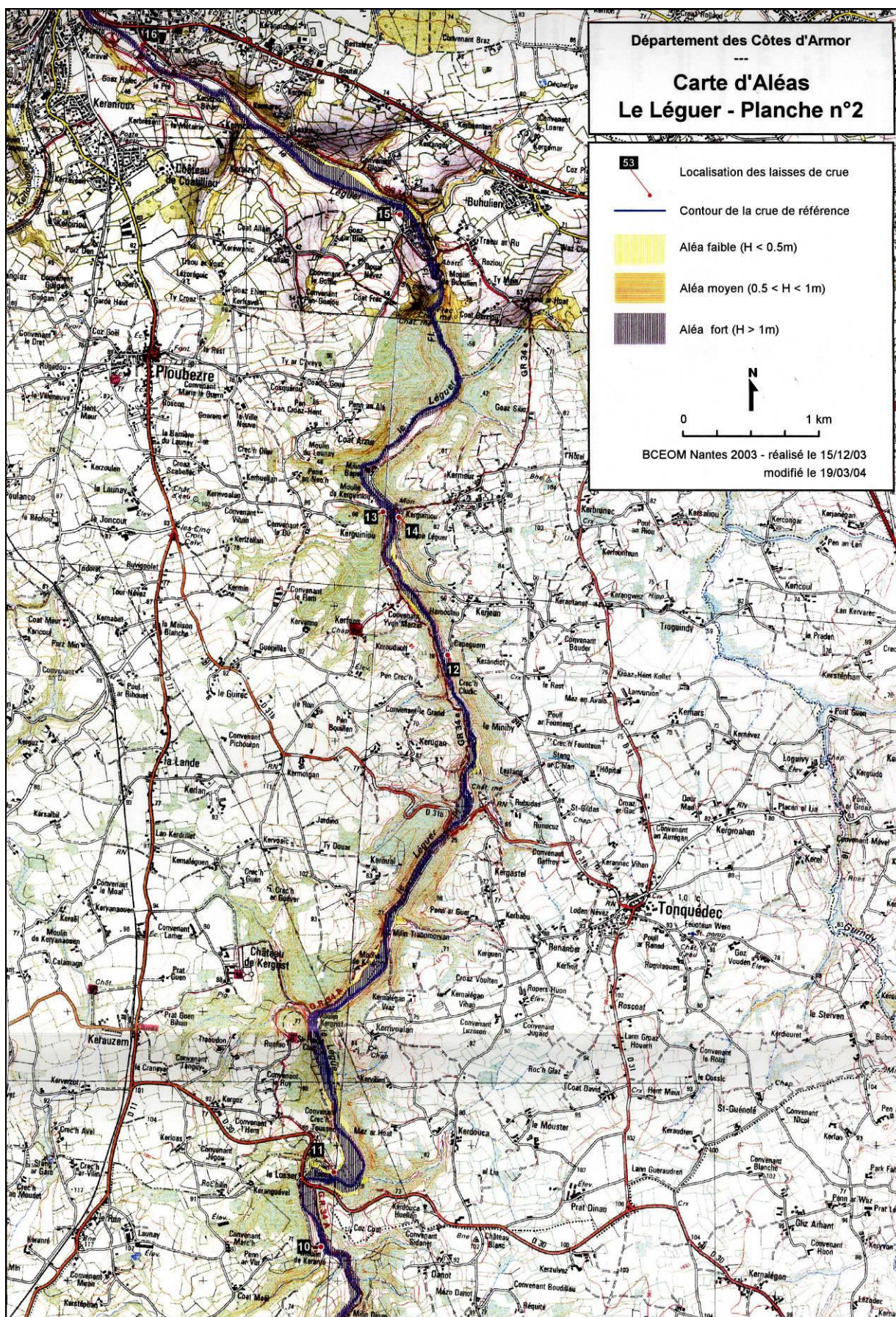
Le débit moyen annuel du Léguer est de 5,08 m³ par seconde (station de jaugeage de BELLE-ISLE-EN-TERRER).

Afin de mieux prendre en compte les risques naturels, un atlas des zones inondables pour le risque lié au débordement du Léguer a été diffusé auprès des maires en 2004. Dans le cadre des études réalisées pour cet atlas, un recensement des zones inondées a été effectué, il a abouti au repérage des zones d'aléas forts en bordure du Léguer. Dans ces zones toutes les constructions nouvelles sont interdites. (cf. cartes ci-dessous).

COMMUNE DE TONQUEDEC
PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE TONQUEDEC
PLAN LOCAL D'URBANISME



2.1.2 LE RESEAU SECONDAIRE

Bassin versant du LEGUER

Parmi les principaux affluents du Léguer, signalons en particulier du Nord au Sud, le ruisseau de TOUL AR HOAT qui constitue la limite communale Nord avec LANNION (secteur de BUHULIEN), les ruisseaux de GOAZ SILIO, de KERJEAN, de KERRANEC VIAN, de RUNANBER, de KERGUEN, de KERIVOALAN, de KERVILIEN et de KERDOUCA.

Bassin versant du GUINDY

Signalons du Nord au Sud, les ruisseaux de TY GALS, de KERHARS, de KERNEVEZ, de FEUNTEN WERN, de KERAUDREN, de SAINT-GUENOLE et de KERDIOURET

2.2 LA QUALITE DES EAUX SUPERFICIELLES

Un suivi de la qualité des cours d'eau a été initié par l'agence de l'eau LOIRE-BRETAGNE et la DIREN BRETAGNE.

Pour ce faire, elles disposent de stations de mesures sur les principaux cours d'eau de la Région. Deux stations de la sorte ont été établies pour le LEGUER (PLOUBEZRE et BELLE ILE EN TERRE) et une station a été retenue pour le GUINDY (PLOUGUIEL).

Tableau n° 14: Qualité des eaux du LEGUER (station de mesure de PLOUBEZRE) et du GUINDY (station de mesure de PLOUGUIEL) – Système d'Evaluation de la Qualité des Eaux (SEQ-EAUX)

	Matières en suspension	DBO5	Ortho-phosphates	Oxygène dissous	Ammonium	Nitrates
LEGUER	Bonne	Très bonne	Bonne	Très bonne	Très bonne	Mauvaise
GUINDY	Bonne	Très bonne	Bonne	Très bonne	Bonne	Mauvaise

Source : Agence de l'Eau Loire-Bretagne, DIREN Bretagne

L'examen des cinq indicateurs, que sont les matières en suspension, la DBO5, les orthophosphates, l'oxygène dissous et l'ammonium, se traduit depuis 2000, par une eau de bonne à très bonne qualité.

En revanche, les teneurs en nitrates sont très élevées notamment pour le GUINDY (Station de PLOUGUIEL). Selon cet indicateur, la qualité de l'eau est donc jugée mauvaise.

2.3 LA PROTECTION ET LA GESTION DES EAUX

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1 du Code l'Urbanisme modifié par la Loi 2004-338 du 21 avril 2004, le P.L.U doit être « compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) en application de l'article L.212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) en application de l'article L.212-3 du même code »

2.3.1 LE SDAGE ET LE SAGE

Le SDAGE

Un SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) a été adopté sur le bassin LOIRE-BRETAGNE en 1996. Ce SDAGE est actuellement en cours de révision pour intégrer les nouvelles obligations issues de la Directive Cadre Européenne sur l'Eau (DCE). Le SDAGE révisé devrait être approuvé pour la fin 2008.

Parmi les préconisations de ce SDAGE, signalons celle relative à la Gestion équilibrée des ressources en eau qui selon la loi sur l'eau de 1992 doit « viser à assurer la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides, la protection contre les pollutions et la restauration de la qualité des eaux, le développement et la protection de la ressource en eau, la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource, et ce de façon à concilier et à satisfaire les différents usages, activités ou travaux liés à l'eau. »

Des objectifs de quantité ont été retenus à certains points nodaux du LEGUER et du GUINDY. Pour le LEGUER, le point nodal correspond à la station située au droit du pont entre PLOUBEZRE et BUHULIEN (à toute proximité de la commune de TONQUEDEC), alors que pour le GUINDY, la station de mesure se situe en partie estuarienne du JAUDY. Seuls les objectifs de quantité du Léguer ont été fixés.

Tableau n° 15: Objectifs de quantité fixés pour le LEGUER par le SDAGE (Point Nodal de PLOUBEZRE)

	DOE m³/s	DSA m³/s	DCR m³/s	QMNA 5 m³/s
LEGUER	0,78	0,55		0,78

Source : SDAGE LOIRE BRETAGNE

Ce SDAGE fixe également des objectifs de qualité. Pour ce faire, il définit un certain nombre de préconisations qui, pour certaines d'entre elles, se traduisent par des objectifs quantifiés et précis, notamment pour le LEGUER et le GUINDY (cf tableau ci-dessous). Il n'est pas utile de rappeler l'ensemble de ces objectifs et il convient donc de se reporter au SDAGE.

Tableau n° 16: Objectifs de qualité fixés pour le LEGUER et le GUINDY par le SDAGE (Points Nodaux de PLOUBEZRE et de PLOUGUIEL)

Maxi pour 90% des mesures

Cours d'eau ou zone littorale	Nitrates et matière azotée (mg/l)	Phosphore total (mg/l)	Chlorophylle a totale (µg/l)	Matières organiques (mg/l)
LEGUER	NO3 : 25			COD : 6
JAUDY				

Maxi absolus

Cours d'eau ou zone littorale	Pesticides totaux (µg/l)	Métaux (1) et/ou divers (classes)	Littoral et/ou baignade
LEGUER	0,5		Marées vertes
JAUDY			Conchyl* : B (2)

* Zone nodale ou point nodal associé à une zone nodale, et objectifs en zone nodale.

(1) Métaux lourds dans les bryophytes autochtones

(2) Objectif de classement de la zone littorale pour les activités de pêche et/ou d'élevage de coquillages, en référence au décret n°94-340 du 28 avril 1994.

Le SAGE

Actuellement, aucun SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) n'a été adopté sur les bassins versants du LEGUER et du GUINDY.

En conséquence de quoi, l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que lorsque le ou les SAGE seront approuvés après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, ce dernier devra, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de 3 ans.

Ce ou ces SAGE auront notamment pour vocation de préciser les objectifs de qualité et de quantité en des points nodaux supplémentaires.

2.3.2 LES ZONES HUMIDES

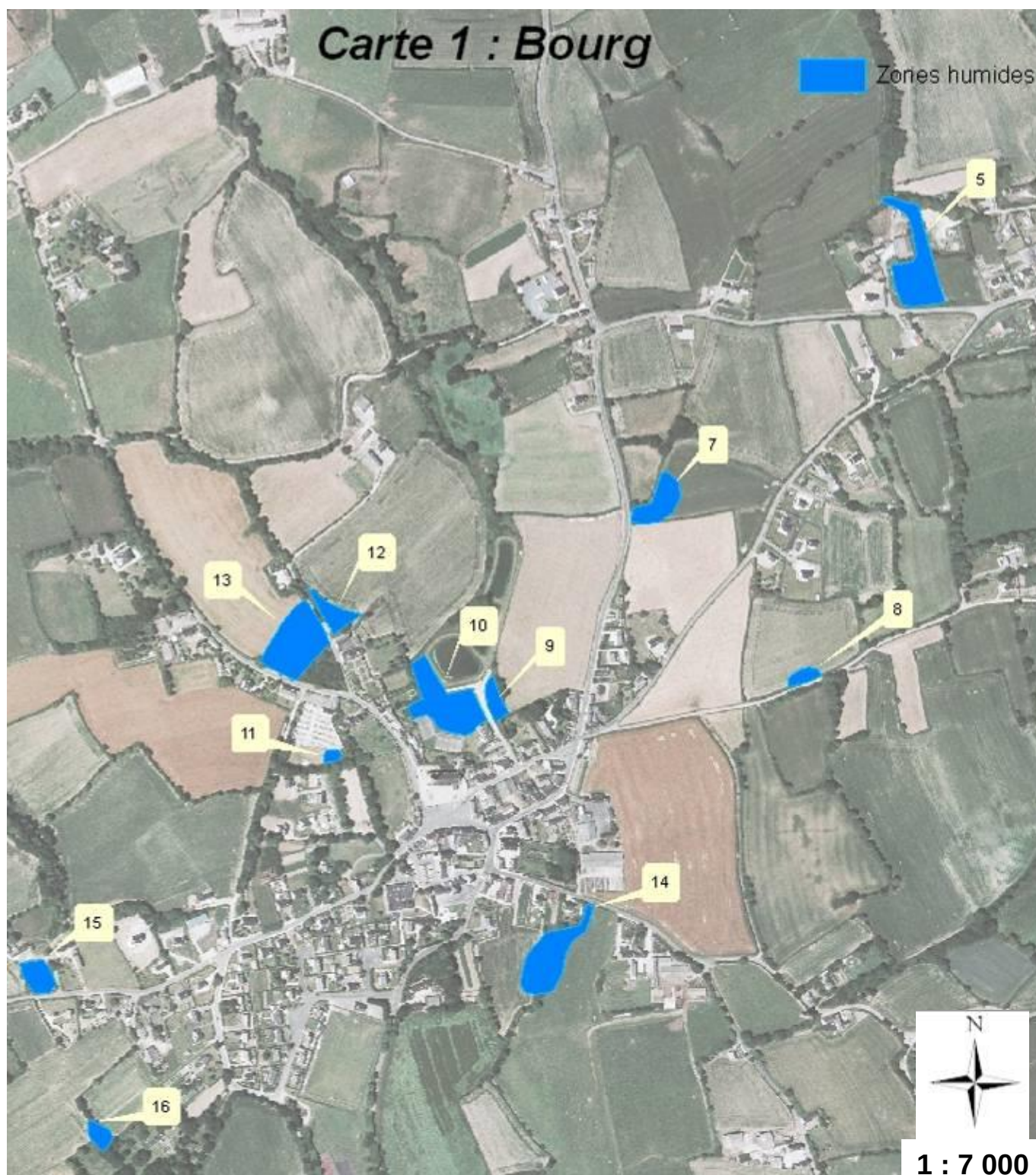
Un inventaire sommaire des principales zones humides du territoire communal a été effectué, étant précisé que seuls les secteurs de la commune non classés en zone N au P.O.S approuvé en 1991 ont été examinés.

Cet inventaire est figuré sur la carte de la page suivante et il a été établi en fonction des seules indications de la flore (plantes hygrophiles).

COMMUNE DE TONQUEDEC
Plan Local d'Urbanisme
Zones humides (seules les zones humides non classées
en zone N au POS approuvé en 1991 ont été repérées)



A noter qu'un recensement précis des zones humides situées au cœur ou à proximité des zones U et AU a été réalisé en juin 2007 par les représentants du comité de bassin versant du Jaudy-Guindy-Bizien et de l'association de protection et de mise en valeur de la vallée du léguer. Ces zones humides sont reportées sur les illustrations ci-après.



Carte 2 : Kérel



1:4 000

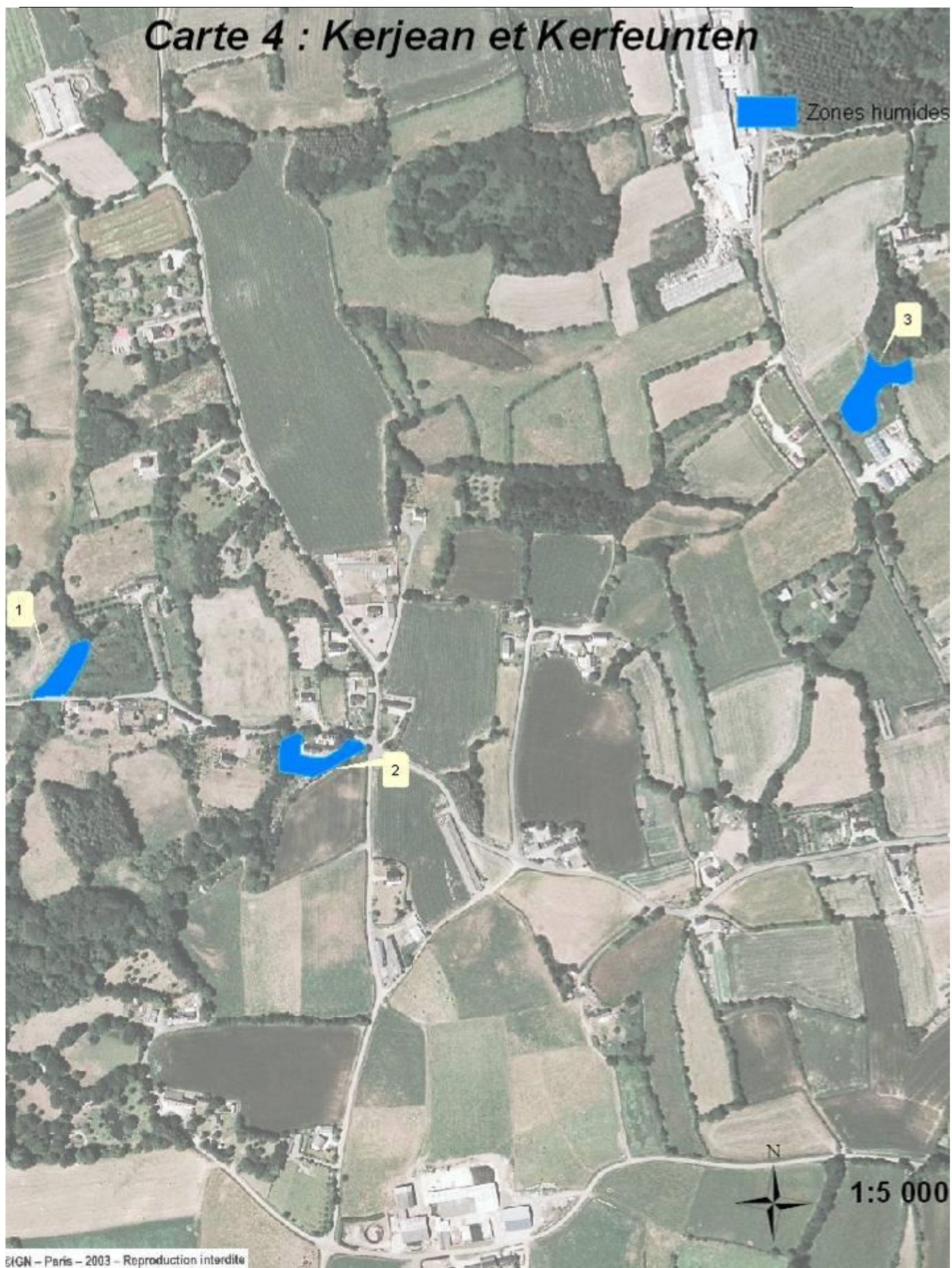


Carte 3 : Kerhars



BD Ortho® ©IGN - Paris - 2003 - Reproduction interdite

Carte 4 : Kerjean et Kerfeunten



2.3.3 LES CONTRATS DE BASSINS VERSANTS

Dans la mesure où la commune de TONQUEDEC se trouve sur les deux bassins versants du LEGUER et du GUINDY, elle est concernée par les contrats de bassin versant respectifs.

Le 10 décembre 1998, un contrat de bassin versant du LEGUER avait été adopté pour une durée de 4 ans (1999-2002). Afin de poursuivre l'expérience, un nouveau contrat a été signé le 2 octobre 2003 pour une durée équivalente (2003-2006), entre d'une part le porteur de projet et d'autre part l'Union Européenne, l'Etat, la Région BRETAGNE, le Département des CÔTES D'ARMOR et l'Agence de l'Eau LOIRE-BRETAGNE. Ce contrat devrait probablement être renouvelé pour la période 2007-2009.

Quant au contrat de bassin versant du JAUDY-GUINDY-BIZIEN, il a été signé le 13 Février 2004 entre d'une part le Syndicat intercommunal d'adduction d'eau du TREGOR et les mêmes partenaires pour une période identique (2003-2006).

Ces contrats ont pour objet la reconquête de la qualité des ressources en eau.

Pour ce faire, 2 objectifs majeurs ont été retenus, étant précisé que ces objectifs sont sensiblement identiques.

- Objectifs de résultats sur la qualité des eaux (Nitrates, Pesticides, Matières organiques, ...)

- Objectifs d'évolution concrets et quantifiés quant aux pratiques agricoles et non agricoles déclinés en 4 axes

Axe 1 : Réduction des pollutions agricoles (notamment dans le cadre de la Directive Nitrate)

Axe 2 : Animation, communication et évaluation

Axe 3 : Aménagement et Gestion de l'espace agricole (Aménagements parcellaires et entretien des rivières (Contrat de Restauration Entretien)

Axe 4 : Réduction des pollutions non agricoles (Etude de zonage d'assainissement, charte communale,...)

2.3.4 LA ZES ET LA ZAC

Comme indiqué ci-dessus, les eaux superficielles de la commune sont globalement de bonne qualité. Néanmoins, la pollution par les nitrates reste élevée et a conduit la Préfecture à adopter un arrêté en date du 12 Juin 2006.

C'est à ce titre que le canton de PLOUARET auquel appartient la commune de TONQUEDEC a été classé en Zone d'Excédent Structurel (ZES) et en Zone à Action Complémentaire (ZAC).

Il n'est pas besoin de rappeler l'ensemble des prescriptions issues de ce classement. Notons toutefois que ces prescriptions se traduisent par :

- des obligations de résorption et d'interdiction d'extension pour les ZES.
- des obligations complémentaires de couverture des sols en hiver, de maintien de l'enherbement des berges, de la végétation et des talus en bord des cours d'eau pour les ZAC.

2.3.5 LE PLAN DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

Le plan de zonage d'assainissement de la commune a été approuvé par le Conseil Municipal le 17 Juillet 2003.

Les conclusions de ce dossier de plan de zonage sont les suivantes :

La dispersion de l'habitat sur l'ensemble du territoire interdit, essentiellement pour des raisons économiques, d'envisager un système collectif de recueil des eaux usées sur l'ensemble du territoire communal.

Seul le bourg est inclus dans le zonage d'assainissement collectif, étant précisé que la capacité de station de lagunage (500 EH) est suffisante pour répondre aux besoins actuels et futurs.

Le reste du territoire communal relèvera de solutions d'assainissement non collectif (assainissement individuel et semi-collectif), remarque faite que l'aptitude des sols à l'assainissement individuel est très différenciée en fonction des hameaux étudiés. Dans ce cas, la commune doit prendre obligatoirement en charge les dépenses de contrôle des systèmes d'assainissement non collectif et peut prendre en charge les dépenses d'entretien de ces derniers.

Pour toute information complémentaire, il convient de se reporter à l'étude de zonage d'assainissement dont les principales conclusions sont ci-après annexées.

3. GESTION ET PROTECTIONS REGLEMENTAIRES DES MILIEUX NATURELS

3.1 LA ZNIEFF DE LA VALLEE DU LEGUER

Les ZNIEFF sont des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique.

Les ZNIEFF n'ont donc pas d'incidence juridique directe et un espace inventorié comme ZNIEFF ne fait pas l'objet de mesures de protection réglementaire spécifique.

En revanche, cet inventaire permet d'apporter des informations utiles aux maîtres d'ouvrage pour une meilleure prise en compte de l'environnement dans leurs projets d'aménagement, et à l'administration pour juger de l'impact éventuel de ce projet sur le milieu naturel.

Actuellement, la commune de TONQUEDEC est concernée par la ZNIEFF de la vallée du LEGUER qui est une ZNIEFF de Type 2 (correspondant à de grands ensembles naturels riches et peu modifiés aux potentialités biologiques importantes).

Ce classement a été motivé par les intérêts botanique (boisements), zoologique (rivière à saumon) et paysager de cette vallée.

3.2 LE SITE NATURA 2000 DE LA VALLEE DU LEGUER

« Le réseau Natura 2000 a pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique sur le territoire de l'Union européenne. Il assurera le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et des habitats d'espèces de la flore et de la faune sauvage d'intérêt communautaire. »⁵

Ce réseau est constitué de Zones de Protection Spéciale (ZPS), en application de la directive européenne « oiseaux sauvages » (avril 1979), et de Zones Spéciales de Conservation (ZSC), en application de la directive « habitats faune et flore » (mai 1992).

La vallée du LEGUER est concernée uniquement par la directive « habitats » et c'est à ce titre que le site Natura 2000 a donné lieu à un arrêté de création de Zone Spéciale de Conservation (Z.S.C) en date du 4 mai 2007. Elle abrite plusieurs espèces d'intérêt communautaire :

- Les mammifères (Chauve souris, Loutre)
- Les poissons (Saumon, Lamproie marine, Lamproie planer, Chabot)
- Les invertébrés (Escargot de Quimper, Damier de la Sucisse)
- Les végétaux (Trichomane remarquable)

⁵ Ministère de l'écologie, www.environnement.gouv.fr

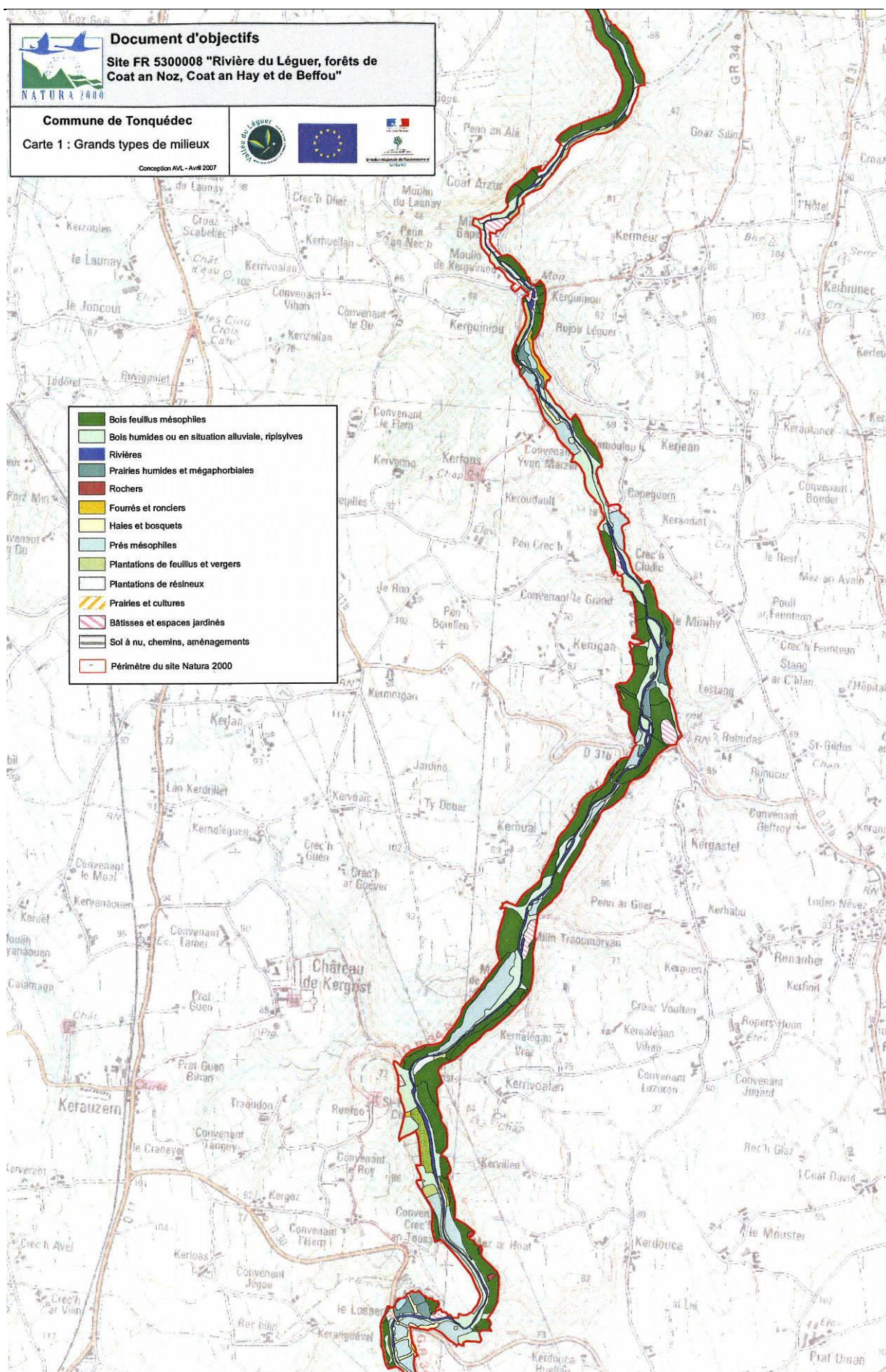
Elle abrite également plusieurs habitats d'intérêt communautaire :

- Les habitats humides (la tourbière, les landes humides, la prairie à molinie, la mégaphorbiaie)
- Les habitats forestiers (Hêtraie à If et à Houx, Hêtraie à Aspérule odorante, Tourbière boisée)
- Les habitats aquatiques (rivière à renoncules)
- Les habitats littoraux (l'estuaire, les falaises littorales, les landes littorales, les pré salés atlantiques, les vasières)

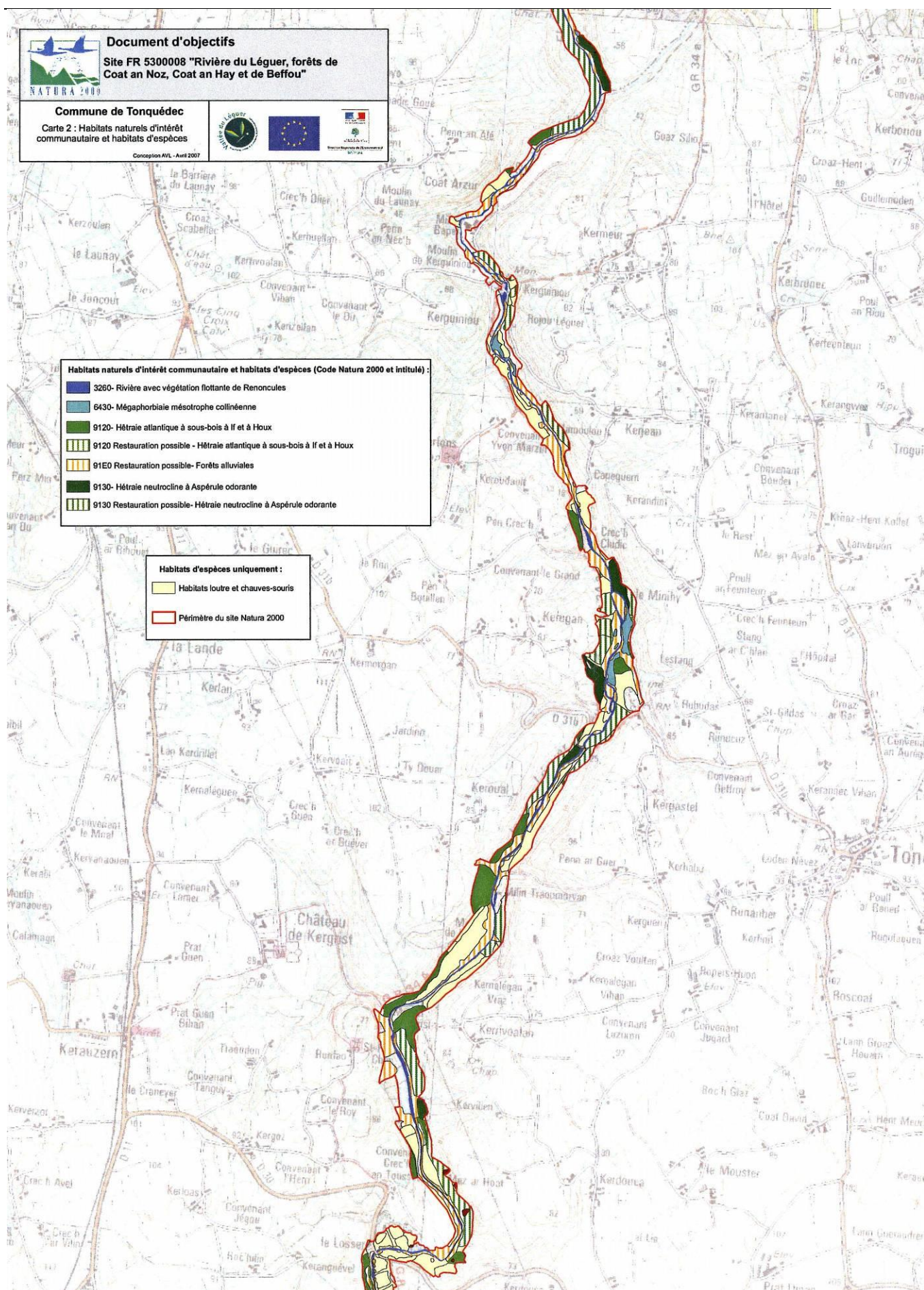
Le document d'objectifs (DOCOB) du site Natura 2000 validé par le comité de pilotage le 29 juin 2007 « fixe les objectifs de préservation des habitats d'intérêt communautaire, définit les actions permettant d'atteindre ces objectifs et propose les moyens techniques et financiers pour mettre en œuvre les actions définies. »

Un examen détaillé de ce site Natura 2000 et une évaluation des incidences du Plan Local d'Urbanisme sur ce même site Natura 2000 sont ci-après annexés.

COMMUNE DE TONQUEDEC PLAN LOCAL D'URBANISME



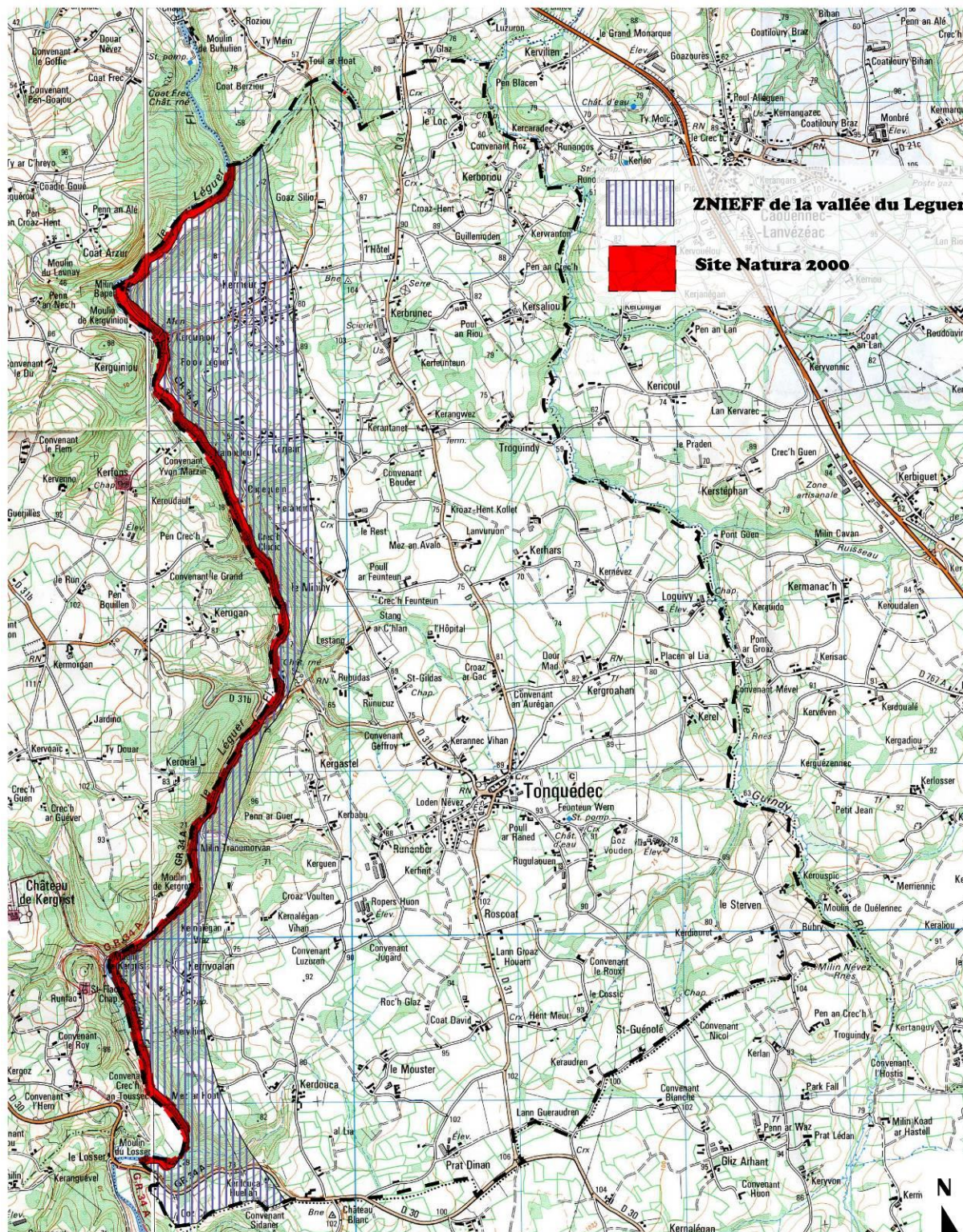
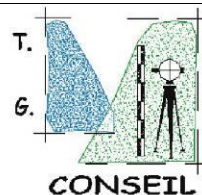
COMMUNE DE TONQUEDEC PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE TONQUEDEC

Plan Local d'Urbanisme

Zones naturelles protégées



3.3 LES ESPACES NATURELS SENSIBLES DU DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR

Une zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles du Département des COTES D'ARMOR a été instituée le long des rives du LEGUER. La zone dont il s'agit couvre le fond de la vallée alluviale et les coteaux, jusqu'à la limite du plateau. Le périmètre de cette zone est reporté en annexes.

3.4 LE CONTRAT DE RESTAURATION ENTRETIEN DU LEGUER

Un Contrat Restauration Entretien (CRE) du LEGUER a été adopté le 2 juillet 2004 pour la période 2004-2008 et poursuit plusieurs objectifs :

- Gestion préventive du risque lié aux crues et inondations (en dégagant les arbres tombés et par le traitement préventif des arbres à risque.
- Préserver ou restaurer la ripisylve et ses fonctionnalités (par l'amélioration de l'état de la ripisylve, plantation).
- Préserver ou restaurer les espèces aquatiques, semi-aquatiques et terrestre (en préservant les habitats piscicoles par l'entretien du petit chevelu et des cours principaux du LEGUER, en réduisant les obstacles à la migration des poissons et les problèmes de dégradation des berges).

4. LE PAYSAGE

Le paysage du territoire de TONQUEDEC est celui d'un ancien bocage dont il reste des ensembles importants sur les pentes des deux vallées, le LEGUER et le GUINDY, qui encadrent l'espace agraire principal du plateau central et, sur les nombreux petits vallons et thalwegs qui entaillent ce dernier.

Le réseau de haies et de talus plantés est intimement lié au parcellaire qui, lui-même s'ordonne sur les voies anciennes de circulation. La perception visuelle de cette végétation est très forte au sol. Cependant, on constate sur le plateau central un éclaircissement assez général du maillage, causé d'une part, par un arasement ponctuel de talus consécutif à une restructuration locale du parcellaire agricole et, d'autre part, par le dégarnissage progressif de la haie (démantèlement des étages arbustif et arboré, par abandon de la gestion).

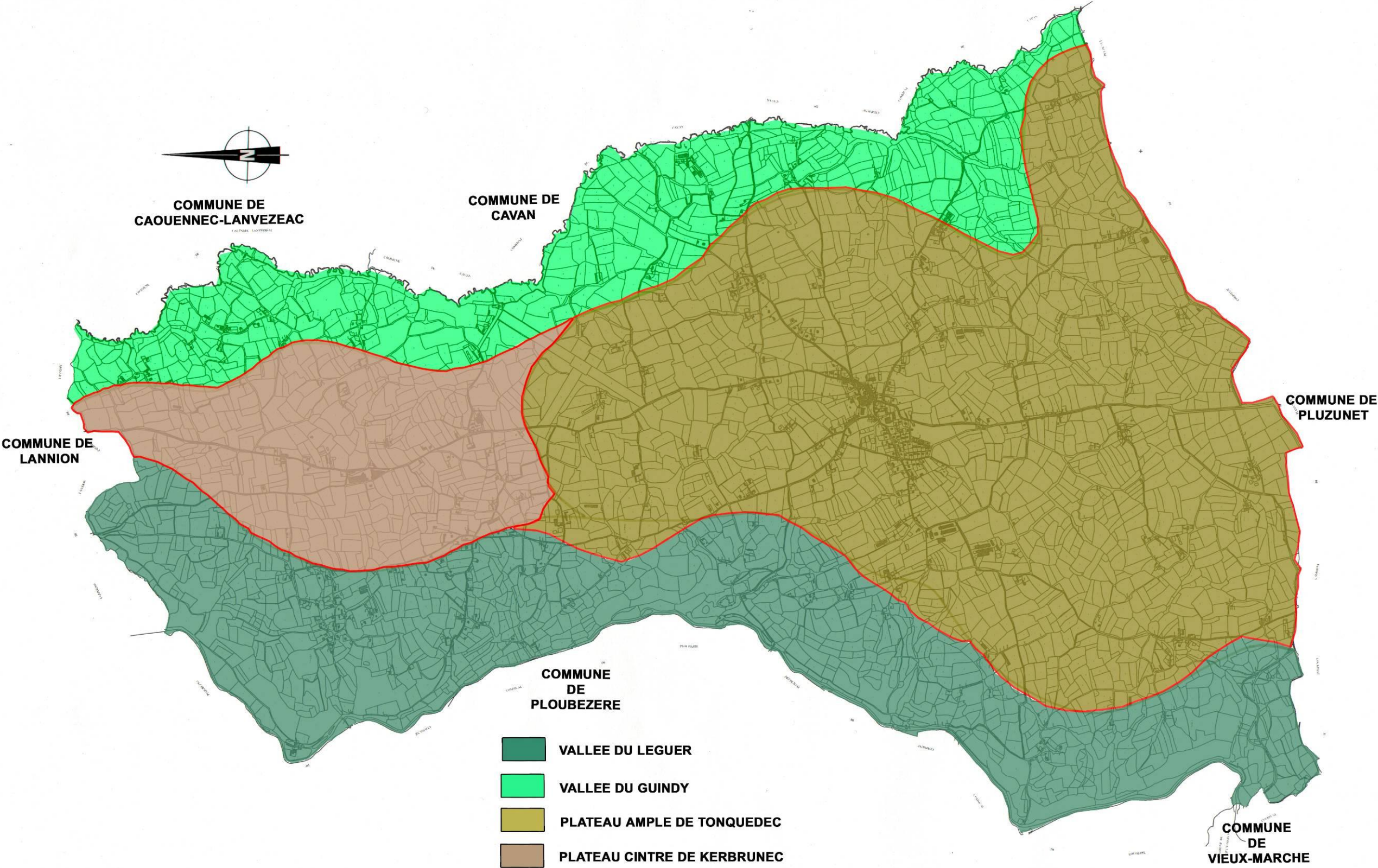
Cette aération du bocage augmente les relations visuelles lointaines et de proximité sur des hameaux, des pavillons isolés et des bâtiments agricoles et induit une grande sensibilité de l'espace naturel aux structures ou composantes anthropiques. Cette forme de débocagement partiel crée ou accentue les impacts négatifs de l'espace agraire communal (bâtiments d'élevage et ateliers divers, bâti récent).

Excepté les haies, la végétation arborée et de taillis se situe le long des cours d'eau, sur les fortes pentes des vallées et vallons et, ponctuellement, sur des terres plus ou moins humides difficiles à cultiver. Les pentes abruptes du LEGUER sont très boisées et forment un ensemble paysager naturel important avec la vallée du GUINDY soulignée par une lisière arborée de moindre importance visuelle.

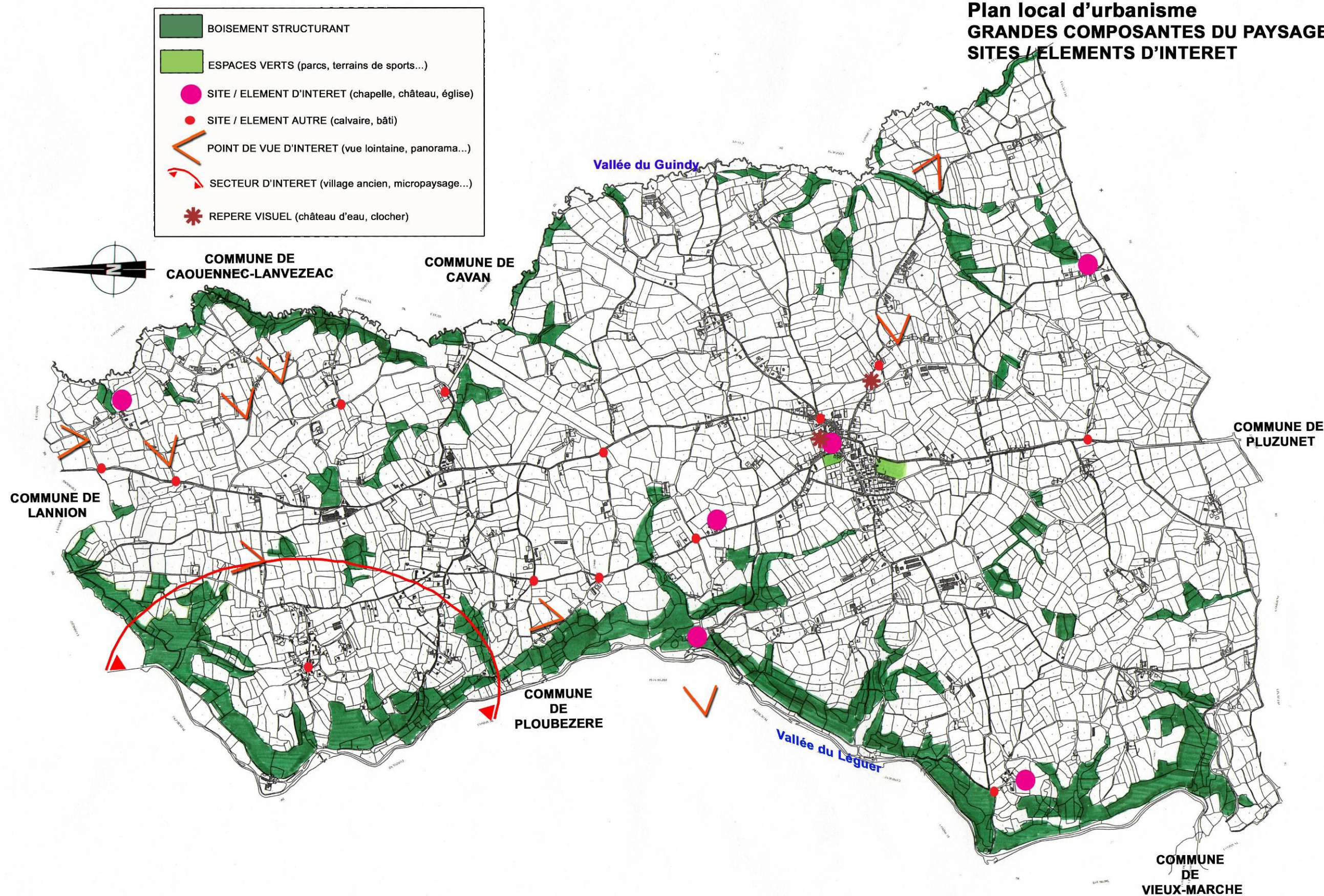
L'urbanisation, très présente sur l'ensemble du territoire communal se répartit sous trois formes distinctes :

- l'agglomération du bourg et ses extensions, sur le plateau central ;
- l'ancien village rural de KERMEUR et son extension pavillonnaire au Nord-Ouest du territoire communal forme une unité particulière avec ses voies étroites ;
- l'habitat rural dispersé en hameaux et en isolé sur l'ensemble de l'espace. Cet habitat correspond principalement au siège des exploitations agricoles.

COMMUNE DE TONQUEDEC
Plan local d'urbanisme
UNITES PAYSAGERES



COMMUNE DE TONQUEDEC
Plan local d'urbanisme
GRANDES COMPOSANTES DU PAYSAGE
SITES / ELEMENTS D'INTERET



PHYSIONOMIE DU PAYSAGE : ESPACES VISUELS

Espace semi-ouvert (maillage bocager lâche) sur le plateau central de Tonquédec - Kerbrunec



Espace cloisonné (maillage bocager dense) sur les vallées du Léguer et du Guindy





Versant boisé de la vallée du Léguer.



Parc de détente-loisirs au centre-bourg.



Site de la chapelle du Loc.



Site de la chapelle St-Gildas.



Site du château de Tonquédec
et de la vallée du Léguer.



Eglise et calvaire au
bourg de Tonquédec.



Calvaires et croix sur la commune.



Bâti ancien du hameau de Kerjean.



Physionomie diversifiée des voies de la commune.

5. HISTOIRE ET GEOGRAPHIE URBAINE

Le développement urbain de la commune a pris plusieurs formes ci-après examinées.

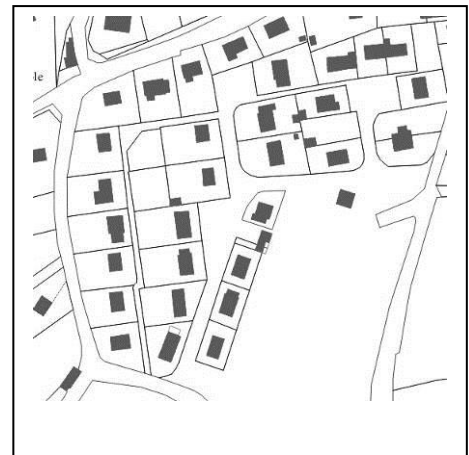
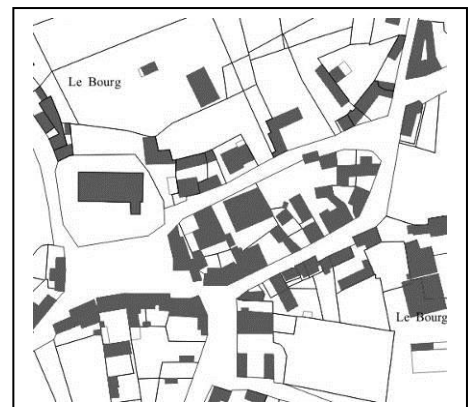
5.1 UN CENTRE-BOURG BIPOLAIRE

Le bourg se compose de deux entités urbaines bien distinctes avec :

- Un centre-bourg principal à l'urbanisation concentrique et géographiquement bien identifiée. De façon globale, l'urbanisation y a été maîtrisée et n'a pas pris un caractère linéaire.
- Un pôle urbain secondaire (groupement d'habitation et hameau de Kergrohan) principalement issu du mitage et aménagé au gré des opportunités foncières.

Deux formes urbaines principales dominent au centre-bourg :

- Un tissu urbain dense et correspondant au centre ancien de la commune. Les constructions sont mitoyennes et édifiées à l'alignement de la voie et le volume des constructions atteint R+1+c et R+2+c. La mixité des fonctions renforce la centralité
- un tissu urbain de type pavillonnaire correspondant aux extensions contemporaines de l'urbanisation. Il s'agit des lotissements communaux de Loden Nevez et du Clos de l'Allée Verte.

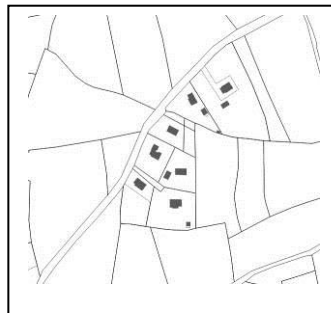
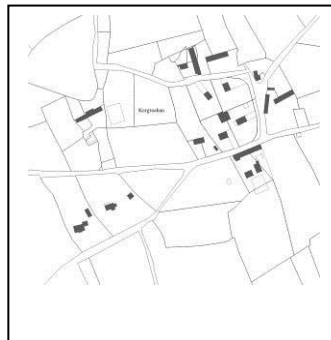


Le pôle secondaire se situe au Nord-Est du centre-bourg et correspond aux groupements d'habitation de Kergrohan.

Il s'agit en réalité d'une urbanisation diffuse, éclatée et issue du mitage. Cette urbanisation pour partie spontanée répond à une demande particulière (recherche d'un cadre rural, terrains de grandes dimensions,...).

Par ailleurs, l'isolement et l'éclatement géographique de ces quartiers ont sans conteste pour conséquence la fragilisation de l'activité agricole périphérique.

L'objectif du Plan Local d'Urbanisme est donc de remédier à l'isolement géographique de ce secteur en rationalisant les extensions urbaines et en raccrochant ces quartiers au tissu urbain constitué du centre-bourg.



5.2 DES HAMEAUX ET VILLAGES IMPORTANTS PRINCIPALEMENT ISSUS DU MITAGE

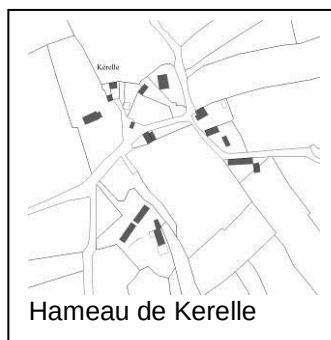
Plusieurs hameaux et villages peuvent être identifiés sur l'ensemble du territoire communal.

Les principaux d'entre eux sont :

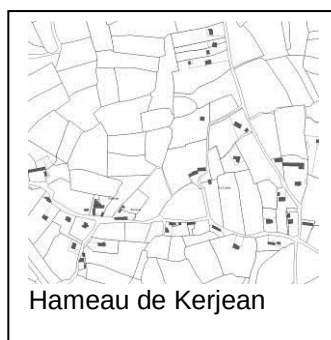
- le hameau de Kerelle au Sud-Est du bourg. Ce hameau d'une dizaine d'habitations est classé en zone UC au P.O.S approuvé le 24/03/1992.
- Le hameau de Kerjean est nettement plus important et géographiquement étendu. Il est classé en zone UC au P.O.S approuvé le 24/03/1992.
- Le hameau de Kermeur situé au Nord du précédent est le plus important.

Ces hameaux initialement composés de fermes et habitations anciennes se sont progressivement étoffés sous la forme d'une urbanisation diffuse le long des voies publiques.

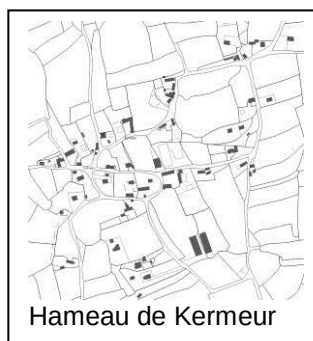
Les possibilités de densification et d'extension mesurée de l'urbanisation sont encore importantes pour les secteurs de Kerelle et Kerjean. A l'inverse, la proximité d'une exploitation agricole située au cœur de la partie agglomérée du hameau de Kermeur interdit toute densification du tissu urbain.



Hameau de Kerelle



Hameau de Kerjean



Hameau de Kermeur

6. LE PATRIMOINE

6.1 LES PROTECTIONS REGLEMENTAIRES

6.1.1 LES SITES ARCHEOLOGIQUES

Le service Régional d'Archéologie de Bretagne a porté à la connaissance de la commune les éléments archéologiques d'importance.

Signalons le château de TONQUEDEC qui se situe à proximité du LEGUER. Il est classé au titre des Monuments Historiques depuis 1862.

Ce château qui date du 15ème siècle se situe sur un promontoire qui domine la vallée du LEGUER. L'édifice primitif est plus ancien (12ème siècle) mais a été rasé au 14ème siècle.

Actuellement, il appartient à Mr le COMTE DE ROUGE qui le restaure avec le soutien financier de l'Etat et du Conseil Régional.

D'autres sites archéologiques sont présents sur la commune. Leur importance justifie la mise en place de protections réglementaires plus ou moins fortes. La commune compte des sites soumis à une protection de type 2 (classement en zone N au PLU) et des sites d'importance moyenne (protection 1) qui devront être reportés sur les documents graphiques du PLU. Enfin TONQUEDEC compte un site d'importance plus faible mais qui mérite tout de même d'être signalé. La liste de l'ensemble des sites figure dans le tableau ci-dessous. Le numéro du site se réfère à la carte présentée ci-après.

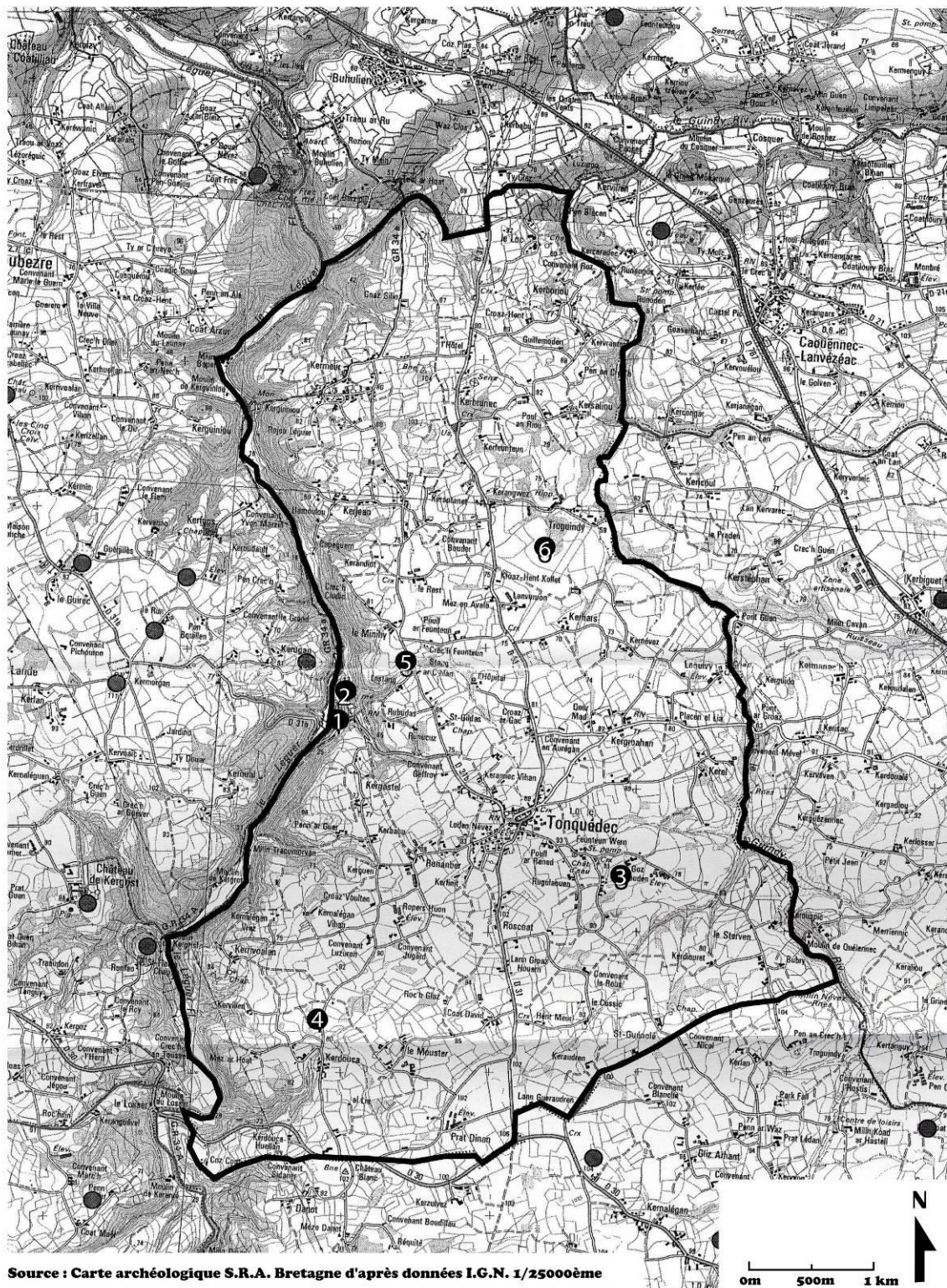
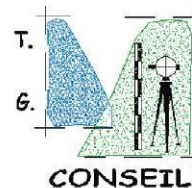
Tableau 17 : Répartition des sites archéologiques de la commune de TONQUEDEC (source : DRAC Bretagne)

N° site	Lieu-dit	Périodes	Structures	Degré de protection
1	Le château	Moyen Age - Moderne	Château fort	Classement Monument historique
2	Château de Tonquedec	Indeterminé	Tertre	1
3	La Vieille Motte	Médiéval	Motte Castrale	2
4	Kervilien	Mésolithique	Gisement de surface	1
5	Stang Ar C'hlan	Mésolithique	Gisement de surface	Pour information
6	Troguindy 1	Indéterminé	Gisement de surface	1

COMMUNE DE TONQUEDEC

Plan Local d'Urbanisme

Répartition des sites archéologiques



6.1.2 LES OBJETS CLASSES

Plusieurs objets recensés dans différents édifices religieux de la commune ont également fait l'objet d'une protection réglementaire et ont été classés au titre « objet ».

Notons en particulier pour la chapelle SAINT-GILDAS :

- les Bas-reliefs représentant la vie de SAINT-GILDAS
- d'une coquille de baptême
- de deux groupes sculptés (La trinité et le martyr de SAINT APOLLINE)
- d'une statue en bois représentant SAINT-NICOLAS

Pour l'église, signalons :

- le bénitier
- une statue (vierge à l'enfant)
- le vitrail

6.2 LES AUTRES ELEMENTS PATRIMONIAUX

6.2.1 LE PATRIMOINE RELIGIEUX

La commune compte un nombre important d'édifices religieux. Il s'agit de :

- l'Eglise SAINT-PIERRE reconstruite en 1837, le clocher datant de 1773.
- la chapelle du LOC (1755).
- la chapelle SAINT-GUENOLE qui date du 18ème siècle et qui a été restaurée en 1989.
- la chapelle SAINT-GILDAS (1757), située à proximité du château.
- la chapelle Notre Dame de KERIVOALAN (1600).
- plusieurs croix et calvaires qui, pour certains d'entre eux, sont associés aux édifices religieux mentionnés ci-dessus : KERMEUR, FENTEUN WERN, HENT MEUR, POUL-AR FEUNTENN, KERBRUNEC, KERSALION, KERANDIOT, MINIHY, STANG-AR-C'HLAN, SAINT-GILDAS, LOC, CROAS AR GAC, KERIVOALAN.
- l'oratoire de RUBUDAS (1734) situé à proximité du sentier reliant la château à la vallée du LEGUER GR34.
- l'ancien presbytère (18ème siècle).

6.2.2 LE PATRIMOINE CIVIL

Parmi les éléments patrimoniaux les plus significatifs, il convient de signaler :

- La maison KERILLIS située en centre-bourg, et protégée au titre des Monuments Historiques (Inscription par arrêté du 24 août 2007)
- Les fontaines de KERIVOALAN, du château, du LOC, de KERFINIT et de SAINT-GILDAS.
- Le château de TROGUINDY, les manoirs de RUBUDAS (15ème siècle), de RNEBER, de COZ-VOUDEN et de RNECUZ.
- Plusieurs moulins le long du LEGUER et du GUINDY.

**CHOIX RETENUS POUR L'ETABLISSEMENT DU PROJET
D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

1. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX

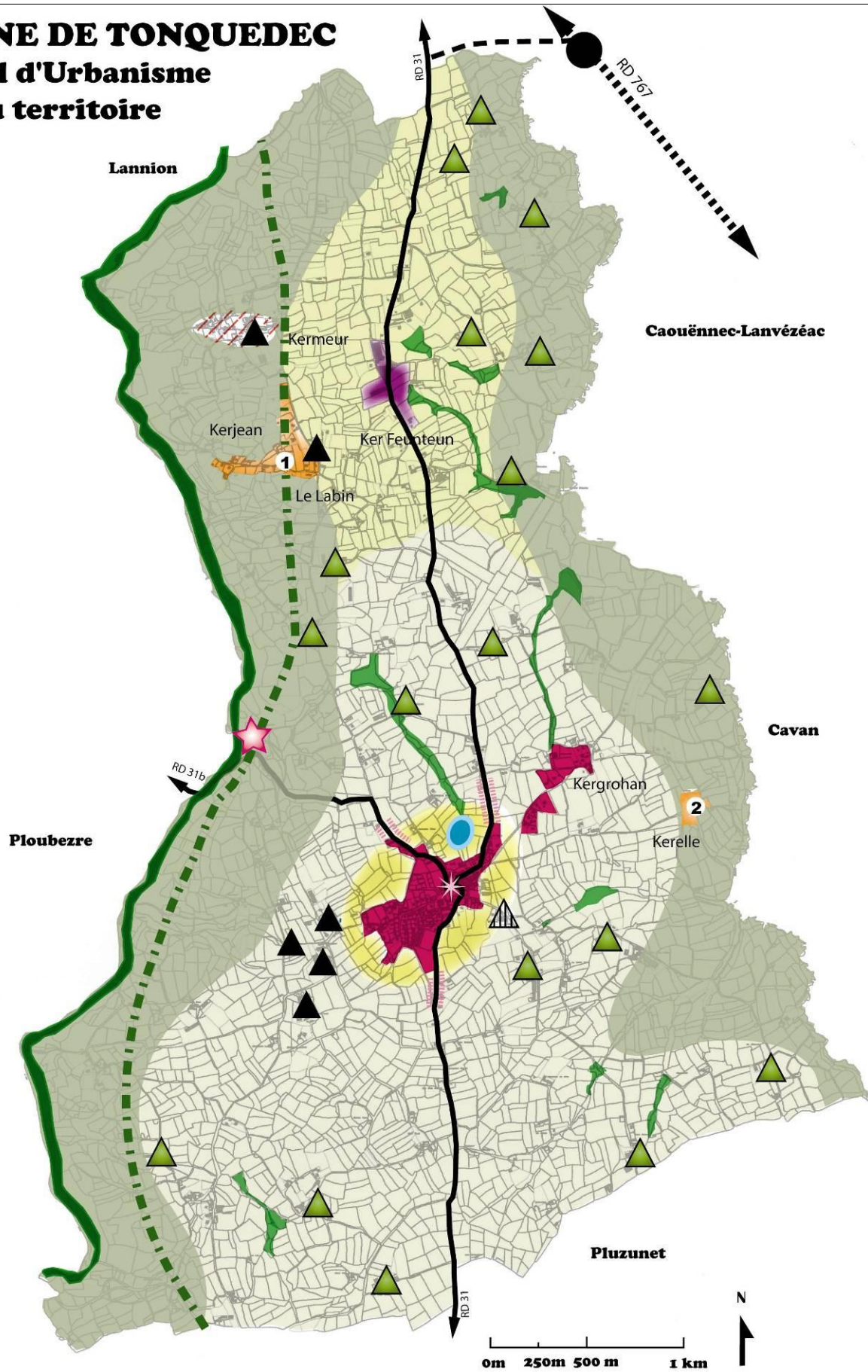
Un examen de synthèse des grandes composantes du territoire communal permet de dégager les enjeux principaux qui ont conditionné les choix de la commune pour l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Plusieurs de ces éléments de synthèse sont graphiquement représentés sur le document de la page suivante.

Parmi les principaux indicateurs, il convient de signaler tout particulièrement :

- La **position géographique privilégiée** de la commune qui se trouve à toute proximité de l'agglomération lannionaise et qui dispose de conditions de desserte renouvelées, lesquelles devraient probablement renforcer l'attractivité de la commune. Cette position privilégiée entraîne une pression foncière nouvelle liée à une demande soutenue de terrains à bâtir.
- Une **croissance démographique sans doute retrouvée** mais qui pourrait être **contrariée par un déficit de terrains à bâtir**. Le renouvellement de cette offre foncière s'impose, faute de quoi les équilibres démographiques se trouveraient modifiés.
- Le **vieillessement de la population**. Il rend nécessaire le renouvellement de la population par l'accueil de nouveaux ménages et notamment des plus jeunes et conduit également la commune à s'interroger sur les besoins à venir en matière de logements adaptés.
- Une **activité agricole** en mutation mais qui demeure encore **très forte** et qui conditionne le développement urbain de la commune. Le développement du territoire communal doit donc impérativement prendre en considération la préservation de cette activité agricole.
- Un **contexte foncier qui rend difficile le développement de l'urbanisation dans les espaces péricentraux**. L'activité agricole est encore particulièrement forte à proximité du bourg, avec en particulier la proximité de plusieurs sièges d'exploitations et l'abondance de terrains agricoles à forte valeur agronomique et exploités par de jeunes agriculteurs. Le parti d'aménagement doit donc avoir pour objectif de parvenir à un juste équilibre entre protection de l'activité agricole, prise en considération du contexte foncier et développement rationnel de l'urbanisation autour du bourg.
- Un **développement urbain bipolaire du centre-bourg** lié au contexte foncier ci-dessus examiné. Le parti d'aménagement doit donc avoir pour principal objectif de corriger ce dysfonctionnement.
- **Des richesses environnementales et patrimoniales importantes**, avec en particulier les deux vallées du LEGUER et du GUINDY, étant entendu que la première fait l'objet de mesures de protection particulières (Site Natura 2000 et ZNIEFF) et qu'elle abrite le château, lequel fait l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques.
- Un centre-bourg qui abrite de **nombreuses zones humides**, lesquelles doivent être préservées.

COMMUNE DE TONQUEDEC
Plan Local d'Urbanisme
Enjeux du territoire



Le territoire communal

- Plateau agricole ample de Tonquedec
- Plateau agricole cintre de Tonquedec
- Vallées du Leguer (ouest) et du Guindy (est)
- Exploitations agricoles
- Exploitations agricoles situées à proximité des parties agglomérées de la commune : limites aux extensions de l'urbanisation
- Château de Tonquedec protégé au titre des Monuments Historiques

Le bourg

- Un bourg "éclaté" constitué d'un centre-bourg et de deux pôles secondaires classés en zone constructible
- Centre-bourg dense et bien constitué
- Urbanisation linéaire très limitée le long de la RD 31
- Agriculture péri-urbaine en contact direct avec le tissu urbain constitué
- Terrains à forte valeur agronomique limitant les possibilités d'extension du tissu urbain constitué
- Ilôt central du bourg : tissu urbain constitué à caractère mutable
- Exploitation agricole située à proximité du centre-bourg : cessation d'activité à venir
- Station de lagunage : contrainte à l'urbanisation
- Extensions linéaires de l'urbanisation à proscrire le long des routes départementales

Les hameaux constructibles

- 1 - Hameau de Kerjean : zone constructible où la densification est possible.
- Extensions probables, mais contrainte agricole liée à la présence de l'exploitation
- 2 - Hameau de Kerelle : densification et extensions mesurées envisageables

Le hameau de Kermeur

- Hameau constitué présentant des possibilités de densification importantes
- Mutations urbaines fortement contraintes par la présence de l'exploitation agricole en plein cœur du hameau

La zone d'activités

- Secteur d'activités partiellement occupé : présence d'une scierie industrielle et d'un artisan
- Zone excentrée du bourg et éloignée de l'axe de communication Guingamp-Lannion (RD 767)

Protection des espaces naturels

- Zones humides non classées en zone naturelle au POS approuvé en 1991
- Site Natura 2000
- Limite de la ZNIEFF de la vallée du Léguer

Réseau viaire

- Principales routes départementales de la commune
- Echangeur des Quatre-Vents
- Axe Lannion - Guingamp
- Liaison Tonquedec - échangeur des Quatre-Vents : renforcement de l'accessibilité de la commune

2. CHOIX RETENUS POUR L'ETABLISSEMENT DU PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Conformément aux dispositions du 3° de l'article R.123-2 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Cette section reprend l'essentiel du Plan d'Aménagement et de Développement Durable, étant précisé que les choix retenus résultent des enjeux dégagés dans le cadre du diagnostic ci-dessus et précisés à la rubrique « constat ».

2.1 PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE EN SOUTIEN D'UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE RETROUVEE

2.1.1 RENOUVELER L'OFFRE FONCIERE POUR SATISFAIRE LES BESOINS EN LOGEMENTS

Constat : Le diagnostic a fait apparaître un regain démographique depuis 1990, en raison notamment de mouvements migratoires profitables à la commune. Cela s'est traduit par une accélération très nette de la construction neuve et donc par une consommation importante de terrains constructibles, lesquels ne sont donc plus suffisamment nombreux pour répondre à la demande.

Moyen et Actions :

A travers la révision de son PLU, la commune souhaite donc renouveler son offre foncière en réservant environ 21 ha à l'urbanisation, lesquels sont répartis de façon équilibrée entre :

- les terrains situés au cœur des parties agglomérées (environ 3,5 ha) et classés en zone U.
- les terrains qui participent à l'extension de l'urbanisation (environ 17,5 ha) et classés en zone U ou AU

2.1.2 RATIONALISER LES EXTENSIONS URBAINES EN PRIVILEGIANT LA DENSIFICATION DU TISSU URBAIN CONSTITUE ET LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION A PROXIMITE DU BOURG

Constat : Le développement de l'urbanisation de la commune a pris deux formes principales : une urbanisation spontanée principalement située dans les hameaux de KERJEAN et KERELE et une urbanisation globalement bien maîtrisée en centre-bourg.

Le diagnostic a néanmoins mis l'accent sur le caractère bipolaire de l'urbanisation en centre-bourg entre un pôle principal correspondant à la partie agglomérée et un pôle secondaire correspondant au hameau de KERGROHAN.

Moyen et Actions :

A travers la révision de son PLU, la commune décide de maîtriser au mieux le développement spatial de l'urbanisation en privilégiant:

- le renforcement et la densification du tissu urbain constitué (Bourg de la commune, hameaux de KERGROHAN, KERJEAN et de KERELE)
- l'extension limitée des hameaux de KERELE et de KERJEAN
- l'extension de l'urbanisation en centre-bourg et à KERGROHAN où la commune souhaite principalement corriger le caractère éclaté et bipolaire de l'urbanisation observé à cet endroit (BOURG-KERGROHAN).

Le contexte foncier local conduit également la commune à encourager une consommation plus économe des espaces constructibles et notamment des nouvelles zones AU pour lesquelles des règles spécifiques sont fixées.

2.1.3 PERMETTRE LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Constat : Le diagnostic a fait apparaître un parc de logements plutôt diversifié (taille des logements, offre locative, ...) susceptible de répondre à l'ensemble des besoins (jeunes ménages, familles décomposées, célibataires, personnes âgées,...). En revanche, ce même diagnostic met l'accent sur le défaut d'une offre locative sociale (seuls 3 logements HLM en 1999, 7 en 2005).

Moyen et Actions :

Cette diversité du parc de logements sera préservée et la nouvelle offre foncière permettra de répondre à l'ensemble des besoins. En effet, cette offre foncière se répartit de manière équilibrée entre :

- Une urbanisation spontanée (zones U) qui permet de satisfaire très souvent la demande de terrains de taille moyenne et grande.
- Une urbanisation maîtrisée (zones AU) qui est de nature à favoriser la mixité.

Par ailleurs, la commune disposera du droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et AU du PLU. Cet outil permettra à la commune de pouvoir maîtriser le foncier utile à la mise en œuvre de projets communaux souvent plus à même de garantir une plus grande diversité de l'offre en logements (Logements sociaux, Lotissement communal).

Dans le cadre du projet de requalification de l'îlot de centre-bourg, la commune envisage de créer environ 6 à 7 nouveaux logements sociaux.

Enfin, compte tenu du vieillissement de la population, les besoins en matière de logements notamment pour personnes âgées dépendantes sont toujours plus importants et le seront encore davantage dans les années à venir. C'est pourquoi, la commune souhaite prendre en considération les projets à l'étude qui participeraient à cette demande en identifiant un secteur réservé à l'accueil des structures de cette nature (type EHPAD), lesquelles prendraient place à KERHARS. Pour mettre en œuvre ces projets, il conviendra au préalable de procéder à une révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme qui devra impérativement veiller à la qualité architecturale, paysagère, environnementale desdits projets.

2.2 MAINTENIR ET DEVELOPPER LE TISSU ECONOMIQUE

2.2.1 PRESERVER AU MIEUX L'ACTIVITE AGRICOLE

Constat : Le diagnostic a fait apparaître une restructuration importante de l'activité agricole (Baisse du nombre total d'exploitations et professionnalisation). Cette activité agricole demeure toutefois dynamique et elle continue de structurer très fortement l'espace communal. C'est en particulier le cas à proximité du bourg où les espaces affectés à l'activité agricole sont très nettement dominants et où le nombre de sièges d'exploitations est particulièrement important.

Moyen et Actions :

La commune souhaite pérenniser cette activité agricole en :

- Privilégiant un développement urbain concentré autour du bourg et des hameaux existants et à l'écart des sièges d'exploitations, le tout de manière à ne pas créer des conflits d'usage.
- Définissant une zone A, exclusivement réservée à l'activité agricole (Bâtiments agricoles, Maison d'habitation des exploitants, bâtiments annexes à l'activité agricole,...)
- Interdisant toute création de nouvelle unité d'habitation à proximité des sièges d'exploitations encore en activité.

2.2.2 RENOUVELER L'OFFRE FONCIERE A VOCATION ARTISANALE ET INDUSTRIELLE

Constat : Au POS approuvé le 24/03/1992, 6 ha étaient spécialement affectés à un usage économique. Les terrains dont il s'agit sont situés le long de la RD n°31 (Route de Lannion) à Ker Feunten et n'ont été que partiellement consommés. C'est pourquoi, le maintien d'une offre foncière à cet endroit ne se justifie plus. A l'inverse, la création du nouvel échangeur des 4 Vents à l'extrémité Nord du territoire communal renforcera très nettement les conditions d'accessibilité depuis la route départementale n°767. La proximité de cet axe constitue aujourd'hui un atout pour l'accueil d'activités économiques.

Moyen et Actions :

A travers la révision de son PLU, la commune souhaite donc renouveler l'offre foncière en faveur des activités économiques, en permettant le développement des sociétés actuellement présentes sur le site de Ker Feunten (Maintien et extension limitée d'une zone Uy)

2.2.3 DEVELOPPER L'ACTIVITE TOURISTIQUE ET DE LOISIRS

Constat : Le diagnostic a fait état d'une activité touristique relativement importante, générée pour l'essentiel par la visite du château et par la pratique de la randonnée rendue possible par les très nombreux chemins aménagés en ce sens. Il s'agit en particulier du GR 34 qui emprunte la vallée du LEGUER et des chemins de petite randonnée thématique (circuit des chapelles, circuit des fontaines, circuit du château,...) mis en place par la commune.

Le patrimoine et les sites de la commune sont remarquables et ils constituent donc un atout pour le développement des loisirs et du tourisme

Moyen et Actions :

La commune décide de poursuivre sa politique de développement et de mise en valeur des chemins de randonnée.

La richesse et la diversité du patrimoine de la commune constituent également des atouts dans la promotion du tourisme et des loisirs. La commune souhaite donc préserver au mieux ce patrimoine et c'est en ce sens qu'elle a décidé « d'identifier et localiser » les éléments les plus significatifs du patrimoine « à protéger et à mettre en valeur » au titre des dispositions de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme.

La commune décide par ailleurs de réserver un espace de loisirs pour la création éventuelle d'une structure d'hébergement de plein air de type camping.

2.3 AMELIORER LE CADRE DE VIE

2.3.1 AFFIRMER L'IDENTITE DU CENTRE-BOURG

Constat : Un programme de définition d'aménagement et de requalification du centre Bourg avait été établi en 1999 par une équipe d'architecte paysagiste. Le projet dont il s'agit s'est traduit par la réalisation du clos de l'allée verte (lotissement de 8 lots), la création d'un espace vert central, l'aménagement de l'enclos de l'Eglise et par l'aménagement de l'interface entre la place et les bâtiments périphériques.

En parallèle, l'îlot qui se situe en centre-bourg, face à la mairie, est amené à connaître des mutations urbaines importantes. En effet, une partie du foncier a été libéré et les terrains dont il s'agit ont été acquis par la municipalité.

Moyen et Actions :

La commune a décidé d'engager une réflexion sur le devenir de cet îlot central dans le cadre d'un programme de renouvellement urbain. Cette opération aura pour objectif de conforter l'identité du centre-bourg et de renforcer le caractère central de ce dernier.

Elle aura notamment pour objectif de participer à la diversification de l'habitat avec la production de plusieurs logements sociaux et de renforcer l'offre commerciale et de services, le tout dans le respect de l'identité architecturale et urbaine du centre-bourg.

2.3.2 ENGAGER UNE REFLEXION SUR L'AMENAGEMENT DES ENTREES DE BOURG

Constat : Les entrées du bourg correspondent pour l'essentiel à des voies de type rural et seule l'entrée Nord depuis la RD n°31 a fait l'objet d'un traitement paysager. Compte tenu du trafic et de la vitesse excessive des véhicules, les conditions de sécurité ne sont plus tout à fait réunies.

Moyen et Actions :

La commune souhaite engager une réflexion sur l'aménagement et la sécurisation de ces entrées de bourg. En tout état de cause, le parti d'aménagement retenu n'encourage pas la diffusion de l'urbanisation le long de ces principaux axes et participe ainsi à la sécurité des déplacements.

2.3.3 PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS COMMUNAUX

Constat : Dans l'ensemble, le niveau d'équipements de la commune est satisfaisant. En effet, elle dispose d'une école publique, d'une poste, d'une salle polyvalente, de terrains de sport et de jeux, ... et elle s'est dotée d'une station de traitement des eaux usées de telle manière que l'ensemble du bourg est actuellement desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Moyen et Actions :

Actuellement, la commune n'a pas de projet particulier et seul le déplacement des services techniques est aujourd'hui engagé puisqu'il trouvera prochainement place à proximité des équipements sportifs.

Si d'autres équipements s'avéraient nécessaires, le foncier communal disponible est encore suffisant. En tout état de cause, les nouvelles extensions urbaines constituent des possibilités d'implantation nouvelles.

2.4 PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE MILIEU NATUREL ET LE PATRIMOINE

2.4.1 PRESERVER LES ESPACES NATURELS, LES PAYSAGES ET LES MILIEUX LES PLUS SENSIBLES

Constat : Le diagnostic paysager a mis l'accent sur l'intérêt patrimonial important des vallées du GUINDY et du LEGUER, cette dernière étant d'ailleurs répertoriée en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) et en site NATURA 2000. Ce même diagnostic a rappelé l'intérêt du paysage de bocage qui caractérise notamment le plateau agricole de la commune.

Moyen et Actions : La commune décide de préserver au mieux ces milieux naturels et paysagers puisqu'ils font l'objet d'une protection spécifique, avec :

- Le classement en zone N des vallées du LEGUER et du GUINDY
- Le classement en zone N des milieux humides
- Le classement en Espaces Boisés Classés des bois les plus significatifs et en particulier ceux de la vallée du LEGUER
- La mise en œuvre d'une protection spécifique au titre de la loi Paysage (article L.121.1.7 du code de l'urbanisme) des talus et des haies bocagères.
- La définition de nouvelles extensions urbaines respectueuses du maillage bocager

2.4.2 PRESERVER LE PATRIMOINE BATI

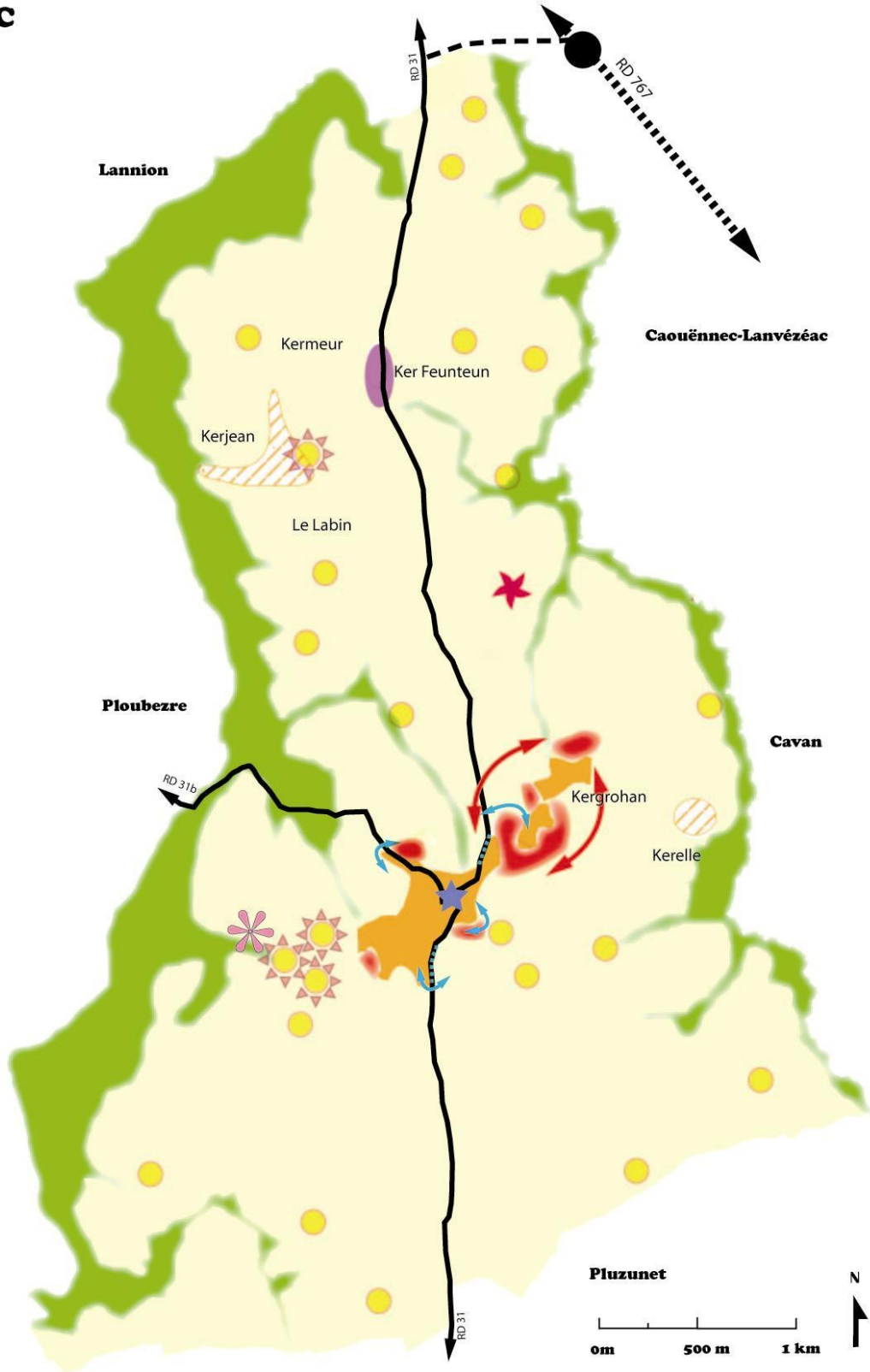
Constat : La commune dispose d'un patrimoine bâti riche et divers qu'il convient de préserver. Néanmoins, seul le Château et la maison Kerillis font l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques, alors même que d'autres éléments patrimoniaux mériteraient d'être protégés (chapelles, Eglise, croix et calvaires, oratoire, moulins, ...).

Moyen et Actions :

La commune décide d'étendre la protection du patrimoine bâti avec :

- la mise en œuvre d'une protection spécifique au titre de la loi Paysage (articles L.121.1.7 et L.442.2 du code de l'urbanisme).
- la nécessaire évolution et transformation du patrimoine bâti agricole (les bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial ont été repérés au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme).

COMMUNE DE TONQUEDEC
Plan Local d'Urbanisme
Projet d'Aménagement et de
Développement Durable



Maîtriser le développement urbain de la commune et diversifier l'offre en logements

- Densifier le tissu urbain constitué du bourg et affirmer l'identité du centre bourg
- Maîtriser les extensions urbaines en :
 - privilégiant le renforcement du bourg
 - limitant le caractère bipolaire du bourg ("rattachement" de l'urbanisation de ce dernier au hameau de Kergrohan)
- Densifier et conforter les hameaux
- Réserver un secteur pour l'implantation d'un établissement pour personnes âgées

Améliorer le cadre de vie

- Engager un programme de renouvellement urbain de l'îlot central du bourg
- Limiter le développement urbain linéaire afin de sécuriser les axes routiers
- Engager une réflexion sur les entrées de ville

Maintenir et développer le tissu économique

- Conforter la zone à vocation économique de Kerfeunteun et permettre le développement des activités actuellement présentes
- Encourager la préservation et la mise en valeur du plateau agricole et du maillage bocager
- Préserver les exploitations agricoles
- Maintenir des espaces "tampon" entre le tissu urbain et les sièges d'exploitation péricentraux afin de ne pas nuire à l'activité agricole et de limiter les conflits d'usage
- Réserver un espace pour l'accueil d'une structure d'hébergement de plein air

Préserver les vallées et les vallons

- Préserver les vallées et vallons du Léguer et du Guindy
- Préserver les boisements les plus significatifs
- Préserver les zones humides

**LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE :
EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET
DES REGLES APPLICABLES**

Article L. 123-1 (4^{ème} alinéa) du code de l'urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. »

Le zonage retenu pour le Plan Local d'Urbanisme de TONQUEDEC est cohérent avec les objectifs d'aménagement précédemment cités et s'adapte aux différents types d'occupation du sol. Ainsi, le territoire de la commune se divise en quatre zones :

- les zones urbaines dites « zones U »
- les zones à urbaniser dites « zones AU »
- les zones naturelles et forestières dites « zones N »
- les zones agricoles dites « zones A »

1. LES ZONES URBAINES (ZONES U)

Article R. 123-5 du code de l'urbanisme

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

La commune de TONQUEDEC comprend deux types de zones urbaines :

- la zone U, à vocation principale d'habitat et d'activités économiques compatibles avec l'habitat.
- la zone UY, à vocation principale d'activités économiques

1.1 LA ZONE U

Elle est réservée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat et comprend deux secteurs qui se distinguent pour l'essentiel en fonction des formes et des densités urbaines.

1.1.1 LA ZONE UA.

Cette zone correspond au centre urbain traditionnel à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. En règle générale, les bâtiments sont implantés en ordre continu et à l'alignement de la voie ou emprise publique.

Le périmètre de cette zone UA est légèrement modifié dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme avec :

- le reclassement en zone Np d'une propriété située à l'extrémité Sud-Est du bourg
- le reclassement en zone N des terrains humides situés au Nord du Bourg à toute proximité de la station de lagunage.

En définitive, cette zone couvre une superficie d'environ 4,5 ha

Les dispositions du règlement relatif à cette zone UA veillent au maintien des principales caractéristiques du tissu urbain, avec en particulier des règles de recul et de hauteur des constructions conformes à la forme urbaine dont il s'agit.

1.1.2 LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone dont le caractère dominant est l'habitat individuel, groupé ou isolé, moyennement dense, les constructions y sont en grande partie implantées en ordre discontinu.

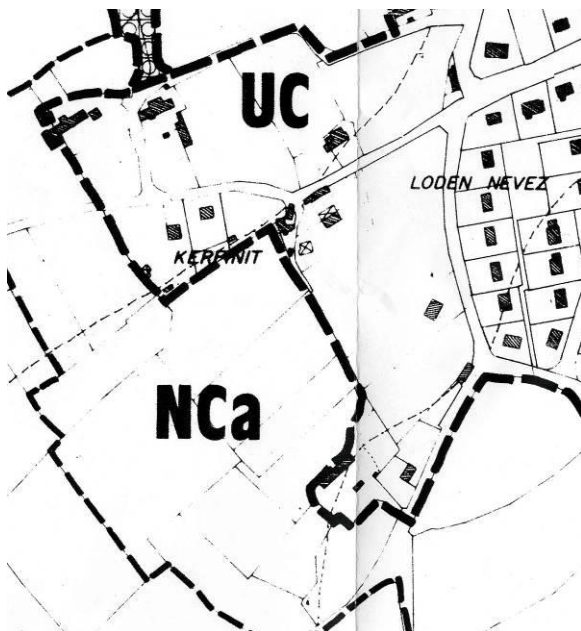
En règle générale, elle correspond aux secteurs d'extensions urbaines plus contemporaines.

Elle couvre :

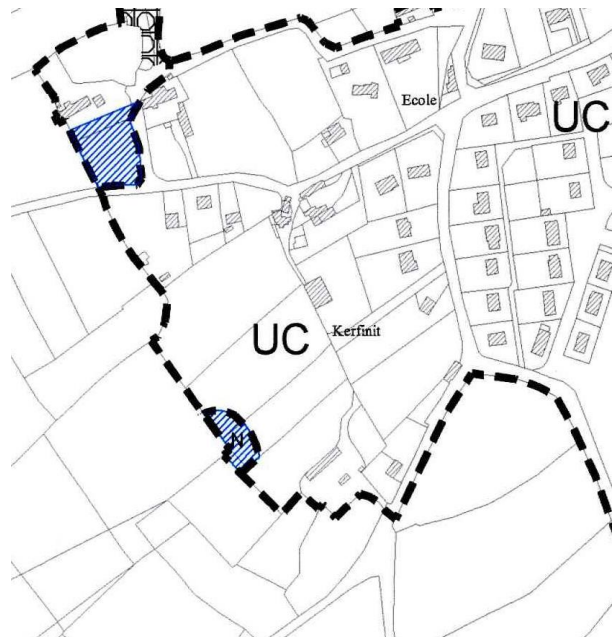
- les espaces péricentraux du bourg, pour une surface d'environ 19,1 ha.
- le hameau de KERGROHAN, au Nord-Est du bourg, pour une surface d'environ 6,9 ha.
- le hameau de KERELLE au Sud-Est du Bourg, pour une surface d'environ 1,5 ha.
- le village de KERJEAN au Nord-Ouest de la commune, pour une surface d'environ 11,4 ha.

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, le périmètre cette zone UC est étendu :

- à l'extrémité Ouest du bourg pour des terrains anciennement classés en zone NCa au Plan d'Occupation des Sols et correctement desservis depuis la voie publique. Cette extension autorise une urbanisation qualifiée de spontanée et permet de « fermer le tissu urbain ». Les terrains dont il s'agit représentent une surface d'environ 1,4 ha.

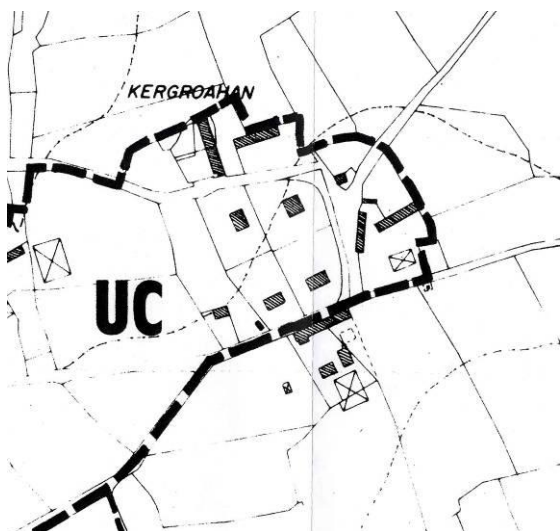


POS approuvé le 24/03/1992 et modifié le 09/03/2000, 1/5000

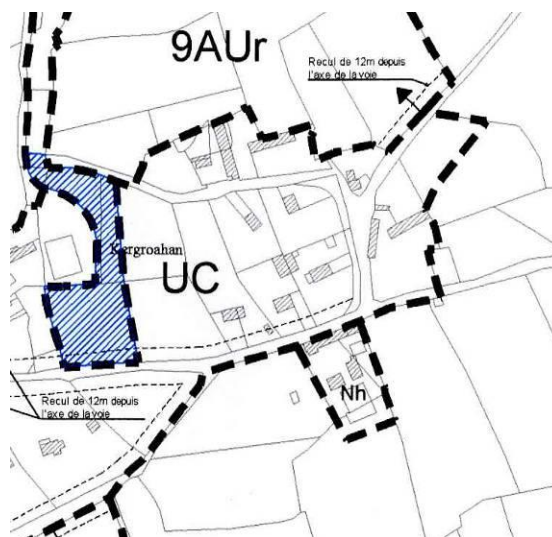


Plan Local d'Urbanisme, 1/5000

- à KERGROHAN pour des terrains anciennement classés en zone NC au Plan d'Occupation des Sols et correctement desservis depuis la voie publique. Ces terrains d'une surface d'environ 0,15 ha se trouvent dans la continuité du hameau et font face à la nouvelle zone 9AUr.

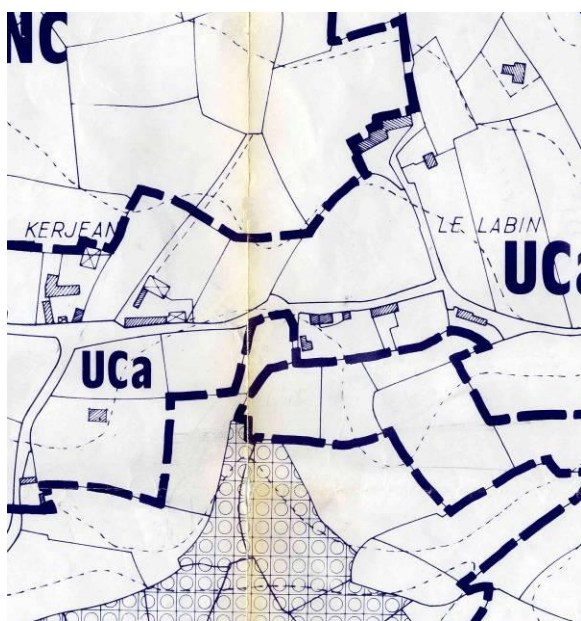


POS approuvé le 24/03/1992 et modifié le 09/03/2000, 1/5000

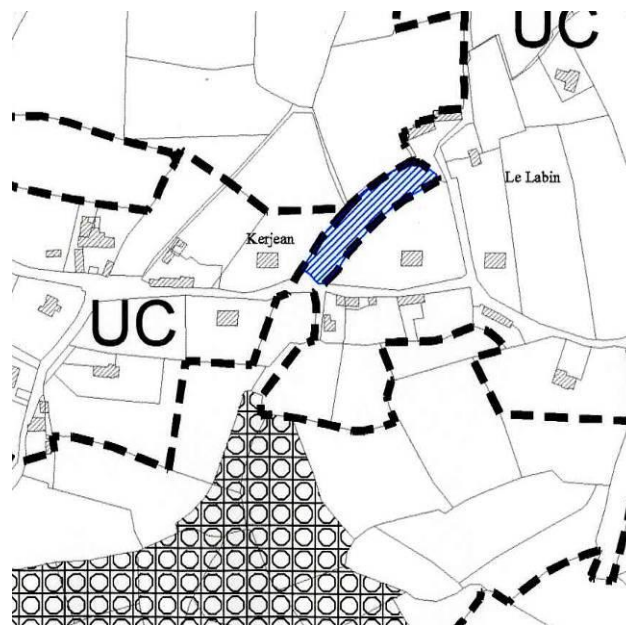


Plan Local d'Urbanisme, 1/5000

- à KERJEAN pour des terrains situés au Sud du village et anciennement classés en zone NC au Plan d'Occupation des Sols. Cette extension autorise une urbanisation qualifiée de spontanée et permet de satisfaire une demande de terrains à bâtir en milieu rural. Elle porte sur une surface d'environ 0,4 ha.



POS approuvé le 24/03/1992 et modifié le 09/03/2000, 1/5000



Plan Local d'Urbanisme, 1/5000

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, le périmètre cette zone UC a également été réduit, notamment pour prendre en considération la présence des zones humides recensées dans le cadre des travaux préparatoires à la révision du Plan Local d'Urbanisme et reclassées en zone N. Ces reclassements portent sur des terrains situés à KERJEAN, KERELLE, KERGROHAN et au bourg pour une surface totale d'environ 2,2 ha.

A noter enfin le reclassement en zone 5AUs d'un terrain d'environ 0,3 ha situé à l'extrémité Est du bourg. Ce reclassement s'impose pour permettre un fonctionnement rationnel de l'ensemble de la zone 5AUs dont il s'agit.

En définitive, cette zone UC couvre une superficie d'environ 38,9 ha.

Les dispositions du règlement d'urbanisme relatif à cette zone UC veillent au maintien des principales caractéristiques du tissu urbain. En effet, les règles de recul et de hauteur des constructions ont été définies de façon à respecter au mieux la forme des tissus urbains dont il s'agit, étant précisé que ces règles n'interdisent pas la promotion de formes urbaines diversifiées.

1.2 LA ZONE UY

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciales, ainsi que des dépôts ou installations publics ou privés, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitations n'est pas souhaitable.

Elle couvre deux secteurs géographiquement proches et correspond à la zone d'activités de KER FEUNTEN, le long de la RD n°31.

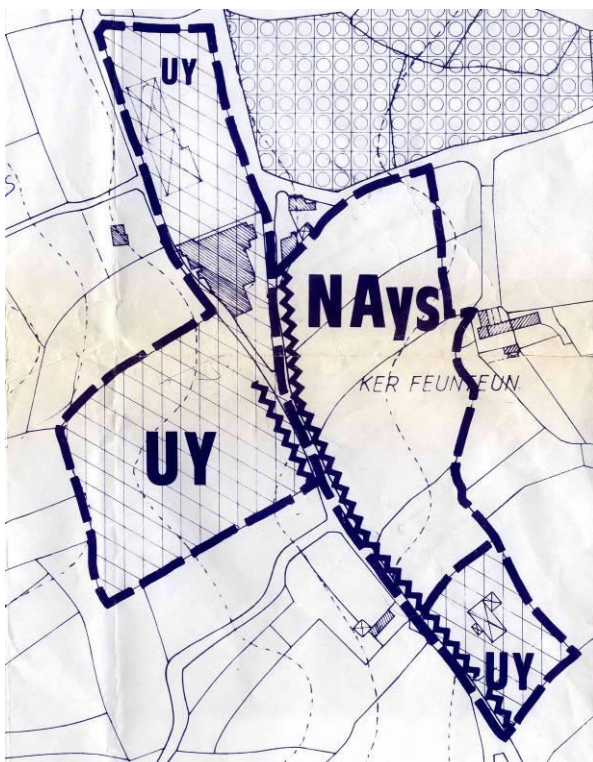
Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, le périmètre de cette zone UY est étendu afin de préserver les possibilités de développement d'une des sociétés présentes sur le site. Cette extension porte sur une surface d'environ 0,7 ha.

Ce périmètre a également été réduit afin de prendre en considération la présence d'une zone humide, étant précisé que cette réduction porte sur une surface d'environ 0,2 ha.

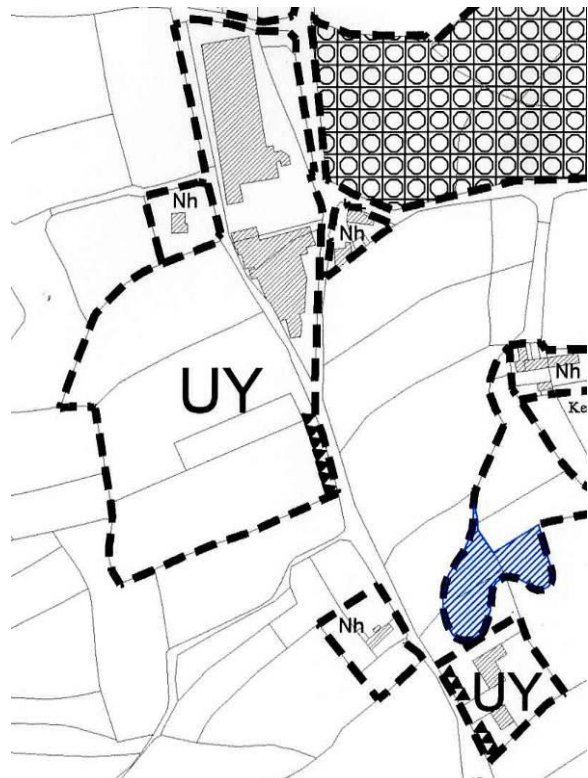
En définitive, cette zone UY couvre une superficie totale d'environ 4,3 ha

Les règles d'urbanisme applicables à cette zone ont été définies de façon à assurer le bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone et à réduire au maximum les éventuelles nuisances générées par ces activités.

La révision du Plan Local d'Urbanisme donne lieu également au retrait de la zone Nays, laquelle devait permettre le développement de cette zone d'activités. Conformément au parti d'aménagement exprimé ci-avant et compte tenu de la position peu judicieuse de cette zone, son maintien ne se justifie plus.



POS approuvé le 24/03/1992 et modifié le 09/03/2000, 1/5000



Plan Local d'Urbanisme, 1/5000

2. LES ZONES A URBANISER (ZONES AU)

Article R. 123-6 du code de l'urbanisme

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme »

Compte tenu des dispositions ci-dessus, le Plan Local d'Urbanisme de la commune comprend deux types de Zones à Urbaniser :

- Les **zones AUr** où *« les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. »*
- Les **zones AUs** dont *« l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme. »*

Cette hiérarchisation permet par ailleurs une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future.

L'ensemble des zones AU à vocation principale d'habitat et d'activités économiques compatibles avec l'habitat se trouve au bourg de la commune, à l'exception de la zone 10AUs qui se situe à KERELLE. La définition de ces zones répond pour l'essentiel aux deux principaux objectifs du parti d'aménagement :

- renforcer l'urbanisation en périphérie du bourg
- corriger le caractère bipolaire de l'urbanisation en centre bourg

2.1 RENFORCER L'URBANISATION EN PERIPHERIE DU BOURG

La zone 1AUs de Kerannec Bihan

D'une superficie de 1 ha, cette extension limitée de l'urbanisation se situe au nord du bourg. Elle est bordée par la route de la Fontaine Saint-Gildas et par un chemin privé.

Cette zone 1AUs, anciennement classée en zone NCa au Plan d'Occupation des Sols, prend appui, dans sa section Sud sur le tissu urbain constitué du centre bourg. Elle répond donc à la volonté décrite dans le Projet d'Aménagement et de développement Durable de maîtriser les extensions urbaines en privilégiant le renforcement du bourg, étant précisé que les terrains dont il s'agit peuvent être rapidement mobilisables dans la mesure où ils ne sont plus exploités.

En raison de la proximité de la station de lagunage, le parti pris a été de préserver un recul entre la zone N (sur laquelle se situe ladite station de lagunage) et cette nouvelle zone 1AUs et de laisser en zone agricole les terrains qui se trouvent dans cet « espace tampon ». Afin de traiter l'interface entre cette nouvelle zone 1AUs et l'espace agricole environnant, les orientations d'aménagement imposent que soit créée une « ceinture bocagère » à l'Est et au Nord du site.

Par ailleurs, le périmètre de cette zone a été défini de façon à préserver les terrains humides situés à l'Ouest, lesquels sont classés en zone N.

Cette zone est correctement desservie par l'ensemble des réseaux divers (eau potable, électricité) et le réseau d'assainissement collectif se situe à toute proximité. Elle bénéficiera d'un accès depuis la voie communale située coté Ouest (route de la Fontaine Saint-Gildas).

Dans un souci d'une gestion économe de l'espace et d'une maîtrise rationnelle de l'urbanisation, le nombre minimum de lots à usage principal d'habitation a été fixé à 10 (après ouverture à l'urbanisation).

La zone 2AUs de Kerannec Bihan

Cette zone d'environ 0,5 ha prend appui coté Sud sur le tissu urbain disposé le long de la RD n°31 et fait face à la zone 1AUs ci-dessus mentionnée. Elle participe donc également à l'objectif de développer le bourg.

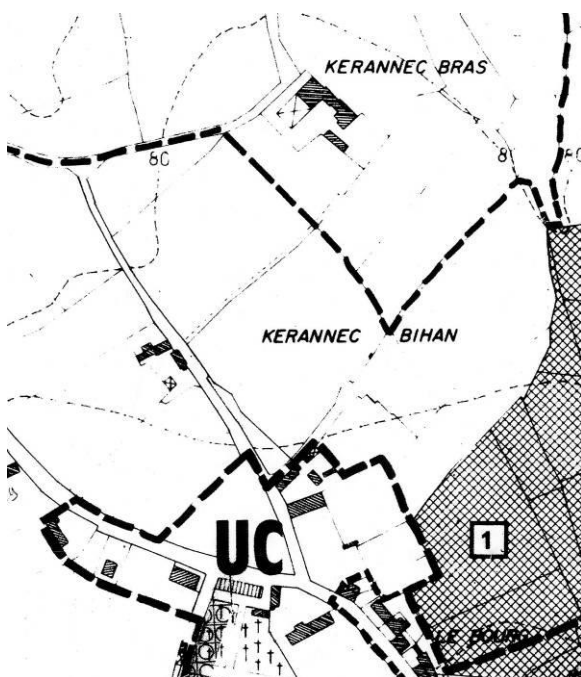
A l'image de la zone 1AUs, le périmètre de cette zone a été défini de façon à préserver les milieux humides situés coté Est qui, comme indiqué ci-dessus sont classés en zone N. A noter que le maintien des haies bocagères et talus (conformément aux dispositions de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme) participe à la préservation de ces milieux humides.

Afin de garantir une bonne intégration des constructions et de traiter l'interface avec l'espace agricole voisin, les orientations d'aménagement imposent que soit créé un talus bocager coté Ouest, lequel doit constituer une limite physique à l'extension de l'urbanisation.

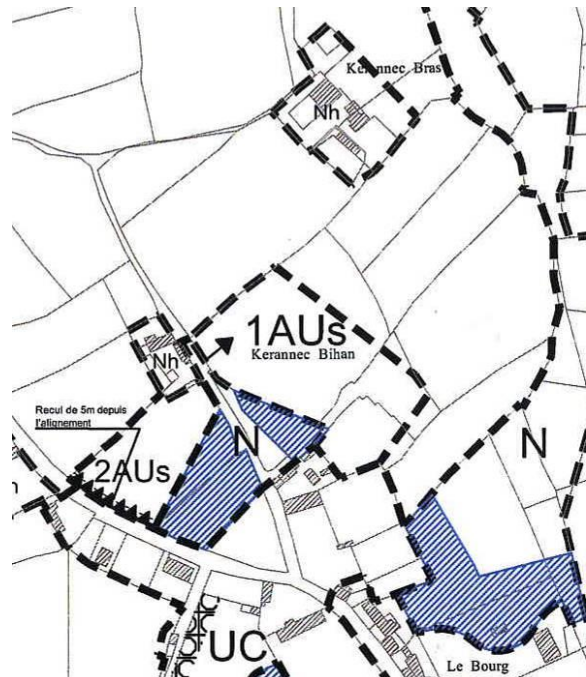
Ces terrains anciennement classés en zone NCa au Plan d'Occupation des Sols sont encore exploités par l'activité agricole mais sont correctement desservis par les réseaux divers qui se trouvent à proximité. Ils bénéficient notamment d'une desserte routière satisfaisante et sécurisée puisqu'ils jouxtent la route de la Fontaine Saint-Gildas au Nord et la RD n°31 au Sud.

Après ouverture à l'urbanisation, 5 lots à usage principal d'habitation devront être prévus sur ce site.

A noter que les orientations d'aménagement se rapportant aux 1AUs et 2AUs imposent une réflexion commune aux deux sites, le tout préalablement à l'aménagement des zones dont il s'agit.



POS approuvé le 24/03/1992 et modifié le 09/03/2000, 1/5000



Plan Local d'Urbanisme, 1/5000

Les zones 3AUs et 4AUs de Poullaran

Ces deux zones d'environ 1,3 ha participent également au renforcement de l'urbanisation en périphérie du bourg. Elles prennent appui coté Nord et coté Ouest sur le tissu urbain constitué de centre bourg, et jouxte coté Est une exploitation agricole dont l'activité cessera prochainement. Cette proximité explique que les terrains dont il s'agit soient classés en zone AUs.

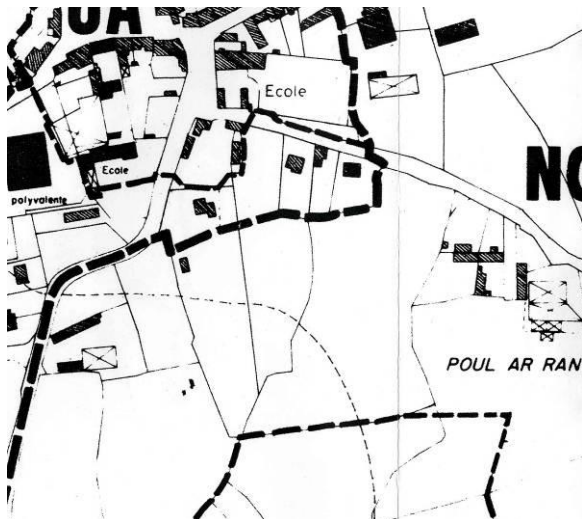
Ces deux zones ont été définies de façon à permettre la protection des zones humides recensées à cet endroit et classées en zone naturelle.

Le maintien des talus et haies bocagères présents au cœur ou en périphérie du site est garanti. Cet objectif est par ailleurs renforcé par la création d'un talus bocager coté Sud.

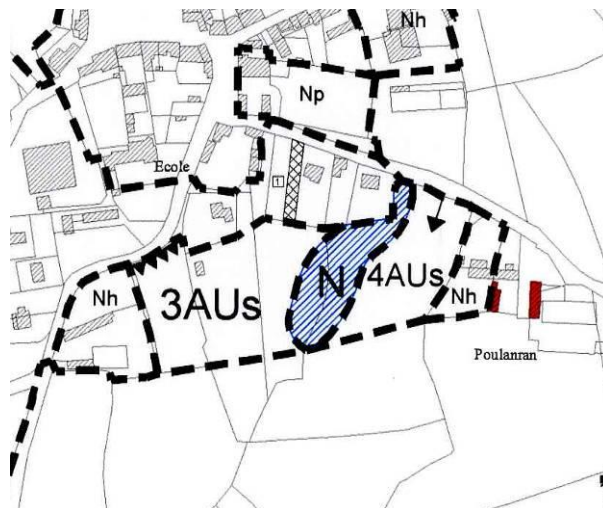
Anciennement classés en zone NCa au Plan d'Occupation des Sols, ces terrains sont correctement desservis par l'ensemble des réseaux divers qui se trouvent à toute

COMMUNE DE TONQUEDEC
PLAN LOCAL D'URBANISME

proximité (voie communale située coté Nord et voie départementale située coté Est). Ils bénéficient par ailleurs d'un accès direct ou indirect (emplacement réservé n°1) à la voie publique (voie communale), étant précisé que les accès depuis la RD n°31 sont interdits.



POS approuvé le 24/03/1992 et modifié le 09/03/2000, 1/5000



Plan local d'Urbanisme, 1/5000

2.2 CORRIGER LE CARACTERE BIPOLAIRE DE L'URBANISATION : DEVELOPPER AU PRINCIPAL L'URBANISATION ENTRE LE BOURG ET KERGROHAN.

Cinq zones à urbaniser participent à cette correction du caractère bipolaire de l'urbanisation, en assurant une liaison entre le bourg et le hameau de Kergrohan, le tout à l'écart des sièges d'exploitation.

Ces zones AU anciennement classées en zone NCa, NC ou UC au Plan d'Occupation des Sols représentent une surface totale d'environ 12,3 ha.

La zone 5AUs

Cette zone de 2,9 ha est limitée coté Nord et coté Sud par deux voies communales (n°6 et n°600) de telle manière qu'elle bénéficie de conditions de desserte satisfaisante. A noter en particulier qu'elle est correctement desservie par l'ensemble des réseaux divers qui se trouvent dans les voies communales dont il s'agit. Le réseau d'assainissement collectif ne dessert pas directement le site puisqu'il se situe à l'écart (extrémité Sud-Ouest de la zone). Les orientations d'aménagement définissent un référentiel de fonctionnement viaire qui devrait garantir des échanges satisfaisants avec les zones AUs voisines.

Le fonctionnement rationnel de cette zone a conduit au rattachement d'un terrain situé à l'extrémité Sud-Ouest et anciennement classé en zone UC au Plan d'Occupation des Sols.

A noter enfin que la préservation au titre des dispositions de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme de talus et haies bocagères situés au cœur ou en périphérie du site participera à la bonne intégration de l'urbanisation.

Après ouverture à l'urbanisation, 29 lots à usage principal d'habitation devront être prévus sur ce site.

La zone 6AUs

D'une superficie d'environ 2,6 ha, cette zone prend place entre la voie communale n°6 coté Sud et la route départementale n°31 coté Ouest. Elle est limitée coté Nord par un talus en partie surmonté d'une haie bocagère. Le maintien de cet ensemble bocager s'impose dans la mesure où il constitue une limite physique à l'extension de l'urbanisation. Sa préservation au titre des dispositions de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme participera également à la bonne intégration des constructions notamment depuis la RD n°31. Cette protection concerne également le talus situé au cœur de la zone.

La nécessaire protection des milieux humides a conduit la commune à classer en zone naturelle les terrains de cette nature qui se trouvent au Nord-Ouest du site.

Compte tenu de la proximité de deux voies publiques périphériques, cette zone pourra être correctement desservie. Elle bénéficie par ailleurs d'une desserte en

réseaux divers satisfaisante, étant précisé qu'elle n'est pas directement raccordable au réseau d'assainissement collectif. A noter qu'afin de sécuriser les déplacements, les accès à la RD n°31 sont interdits.

Après ouverture à l'urbanisation, 26 lots à usage principal d'habitation devront être prévus sur ce site.

La zone 7AUs

D'une superficie d'environ 3,3 ha, cette zone prend appui sur un quartier d'habitation contemporain de type pavillonnaire classé en zone UC.

Un chemin creux bordé de deux talus bocagers de qualité longe le site sur toute la section Est. Cet écran végétal très dense constitue une limite naturelle à l'extension de l'urbanisation et compartimente l'ensemble des zones AU du secteur. Dans ces conditions, le maintien de ces talus s'impose de telle manière qu'ils sont préservés au titre des dispositions de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme. La qualité des talus bocagers qui se trouvent au cœur de la zone mérite qu'ils soient également préservés d'autant plus qu'ils permettront de structurer l'urbanisation.

Cette zone 7AUs bénéficie d'une desserte routière satisfaisante puisqu'elle est limitée coté Nord par la voie communale n°6 et coté Sud par la voie communale n°600. A l'exception du réseau d'assainissement collectif, ces terrains sont correctement desservis par l'ensemble des réseaux divers. Les principes de fonctionnement viaire ont été définis de façon à garantir les échanges entre les voies publiques périphériques et l'agencement nécessaire avec les zones AU voisines.

La volonté de veiller à une consommation rationnelle des terrains à bâtir conduit à fixer à 33 le nombre minimum de lots à usage principal d'habitation (après ouverture à l'urbanisation).

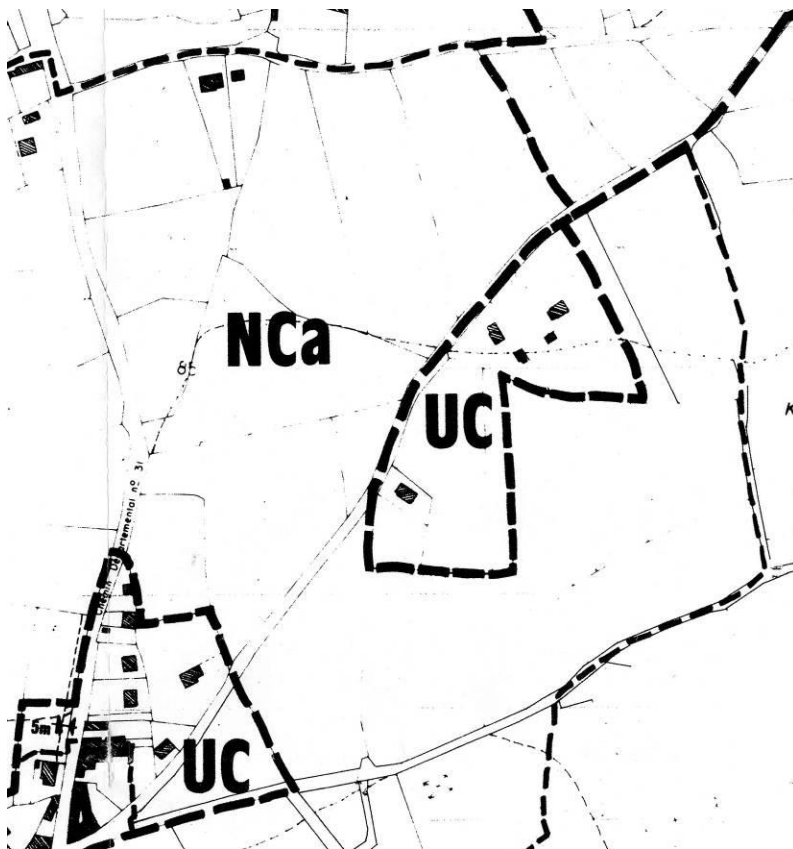
La zone 8AUs

Cette zone d'environ 1,1 ha se trouve dans le prolongement direct de la zone UC de Kergrohan. Elle bénéficiera de deux accès depuis les voies publiques périphériques (Voie communale n° 601 coté Nord et voie communale n°6 coté Sud). En conséquence de quoi, elle bénéficie d'une desserte en réseaux divers satisfaisante. A l'image des zones précédemment décrites, elle n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif.

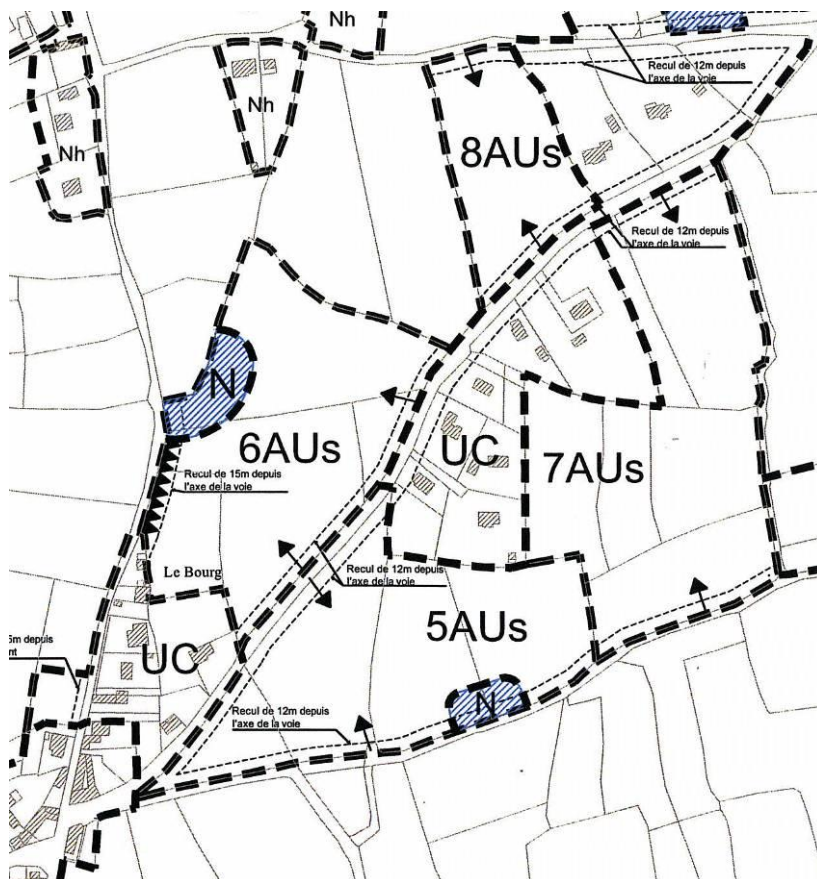
Le maintien (au titre des dispositions de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme) des talus périphériques s'impose dans la mesure où ils participeront à la bonne intégration des constructions.

Après ouverture à l'urbanisation, 10 lots à usage principal d'habitation devront être prévus sur ce site.

COMMUNE DE TONQUEDEC
PLAN LOCAL D'URBANISME



POS approuvé le 24/03/1992 et modifié le 09/03/2000, 1/5000



Plan local d'Urbanisme, 1/5000

La zone 9AUr

Cette zone d'environ 2,7 ha se situe à l'extrémité Nord-Est du hameau de Kergrohan qu'elle permet donc d'étoffer. Elle correspond pour partie à des terrains agricoles qui, compte tenu de l'arrêt de l'activité ne seront plus exploités, et pour l'autre partie à des terrains sans affectations particulières. Elle est limitée coté Ouest par un vallon qui est nouvellement classé en zone N dans le cadre de la présente révision du Plan Local d'Urbanisme. A noter que les haies bocagères qui se trouvent en lisière de ce cours d'eau sont protégées au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme. C'est à ce titre également, que sont protégés les autres talus et haies bocagères qui se trouvent en périphérie du site. Cette protection permettra d'assurer une intégration efficace des constructions et de compartimenter le nouveau quartier.

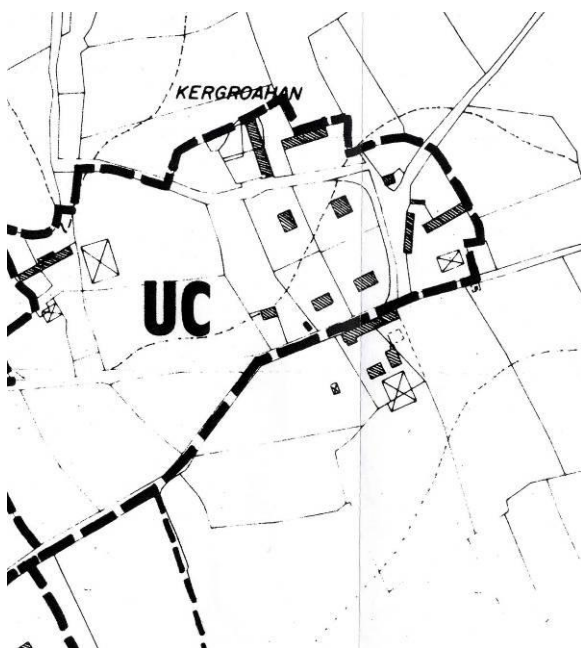
Afin de traiter la limite Nord de la zone, les orientations d'aménagement imposent la création d'un talus bocager, lequel permettra donc de fixer une limite naturelle entre la zone et les espaces agricoles voisins.

La définition du périmètre de cette zone 9AUr a également été faite de façon à garantir la protection des milieux humides recensés coté Sud-Ouest.

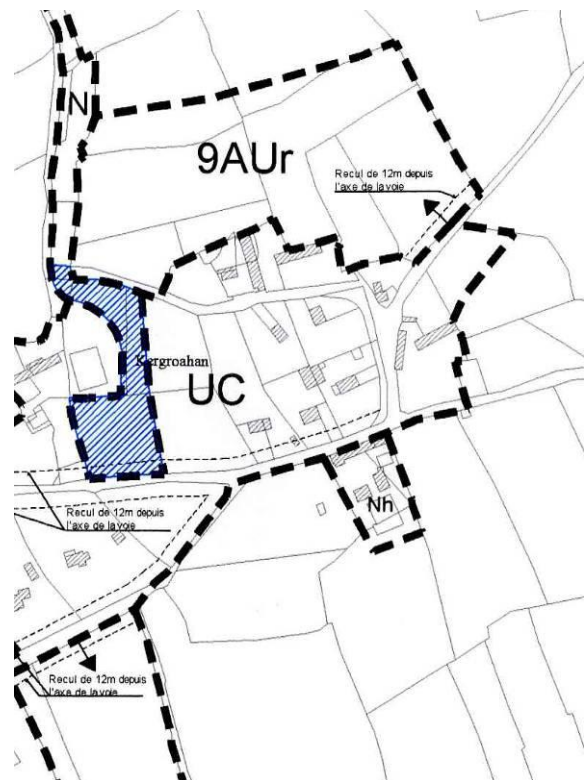
Cette zone 9AUr bénéficie de conditions de desserte routière satisfaisante puisqu'elle jouxte dans sa partie Sud la voie communale n°501. Elle bénéficie par ailleurs d'une desserte en réseaux divers à l'exception du réseau d'assainissement collectif.

La commune est en mesure de maîtriser l'essentiel du foncier nécessaire à l'aménagement de cette zone qui devrait donc selon toute vraisemblance faire l'objet d'un lotissement à usage d'habitat.

La nécessité de maîtriser au mieux l'urbanisation conduit à fixer à 25 le nombre minimum de lots à usage principal d'habitation.



POS approuvé le 24/03/1992 et modifié le 09/03/2000, 1/5000



Plan local d'Urbanisme, 1/5000

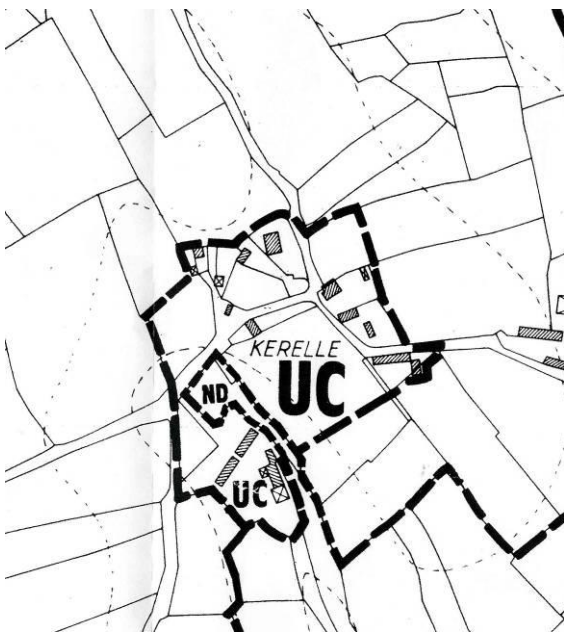
La zone 10AUs

Cette zone d'environ 0,6 ha se situe à Kerelle et porte sur des terrains anciennement classés en zone NC au Plan d'Occupation des Sols. Il s'agit d'autoriser quelques constructions de manière à satisfaire une demande de terrains à bâtir en milieu rural.

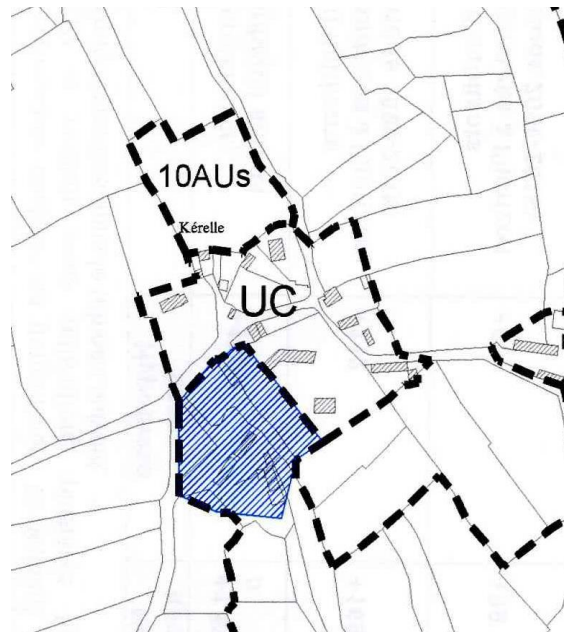
Cette zone bénéficie de conditions de desserte routière satisfaisante puisqu'elle jouxte dans sa section Est la voie communale n°600.

La préservation au titre des dispositions de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme des talus bocagers périphériques devrait permettre de garantir la bonne intégration des constructions.

Après ouverture à l'urbanisation, l'aménagement de cette zone devra conduire à la constitution d'au minimum 5 lots à usage principal d'habitation.



POS approuvé le 24/03/1992 et modifié le 09/03/2000, 1/5000



Plan Local d'Urbanisme

Le règlement d'urbanisme se rapportant aux zones AU est pour l'essentiel identique à celui défini pour la zone UC.

A noter que ces zones doivent faire l'objet d'un aménagement rationnel qui doit de surcroît répondre à un objectif de gestion économe de l'espace. C'est pourquoi, comme indiqué ci-avant, le règlement d'urbanisme fixe des principes de fonctionnement (article AU3) et un nombre minimum de lots à usage principal d'habitations (AU2), sans compter que ces zones font l'objet d'orientations d'aménagement figurées en pièce n°6 du présent dossier.

3. LA ZONE AGRICOLE (ZONE A)

Article R. 123-7 du code de l'urbanisme

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

Malgré les mutations profondes de l'activité agricole, la commune souhaite préserver ce secteur d'activité et affirmer la vocation agricole de la commune. Pour ce faire, elle a décidé de classer l'essentiel du territoire en Zone Agricole (Zone A) (1 225 ha, soit 68% du territoire), étant précisé qu'elle porte également sur les bâtiments d'exploitation et les logements nécessaires aux exploitants.

En conséquence de quoi, les villages, hameaux, ou groupements d'habitation situés au cœur de l'espace agricole ainsi que les tiers situés à toute proximité d'un siège d'exploitation ont été identifiés et exclus de la zone A. Comme indiqué ci-après ces constructions font l'objet d'un zonage particulier (**Zone Nh**).

Le règlement d'urbanisme relatif à cette zone A veille à la protection de l'activité agricole, dans la mesure où, seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'activité agricole.

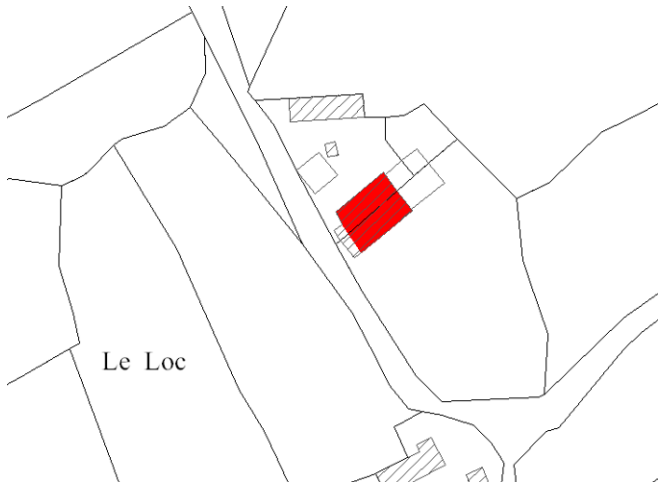
Par ailleurs, conformément aux dispositions des articles L. 123-3-1 et R.123-12 du code de l'urbanisme, le règlement d'urbanisme identifie « les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ». Le règlement d'urbanisme dispose néanmoins que ce changement de destination ne peut intervenir qu'après cessation de l'activité agricole excepté lorsqu'il s'agit d'autoriser des installations nécessaires à l'activité agricole ou à la diversification des activités de l'exploitation (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes,...).

Pour ce faire, ces bâtiments ont fait l'objet :

- d'un recensement effectué lors d'un déplacement sur le terrain,
 - d'un repérage en rouge sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme.
- (),
- d'une présentation opérée dans les tableaux ci-après.

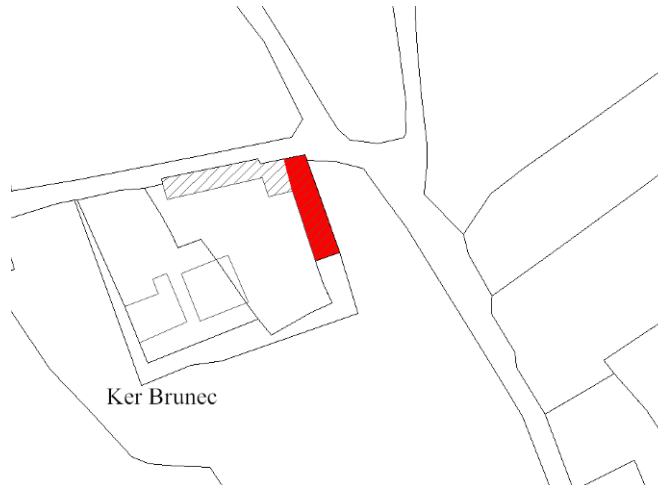
1/ LE LOC

1 crèche



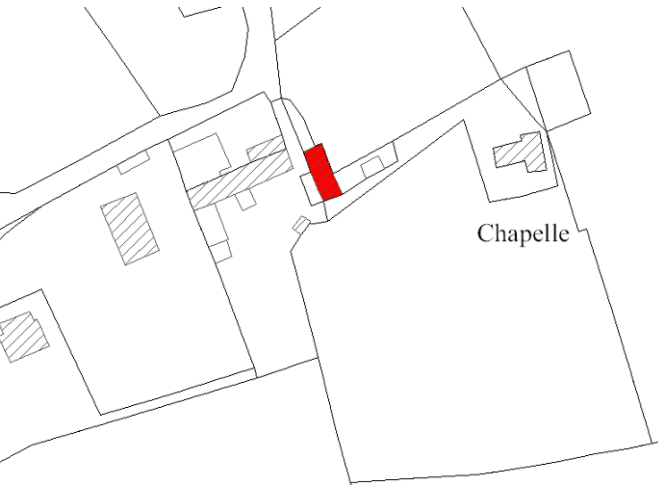
3/ KERBRUNEC

1 grange accolée à un corps de ferme inhabité



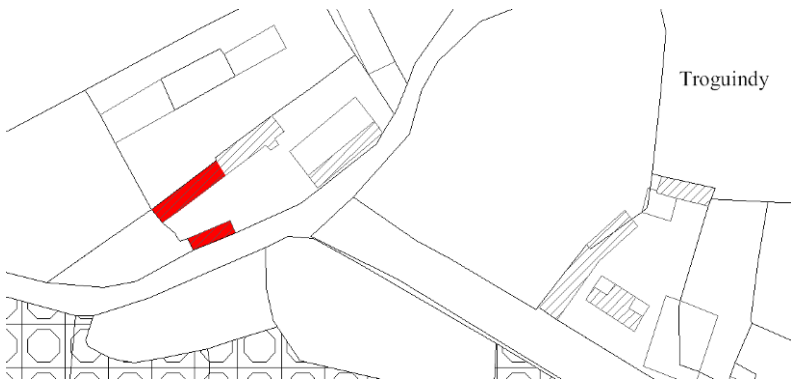
2/ LE LOC

1 crèche



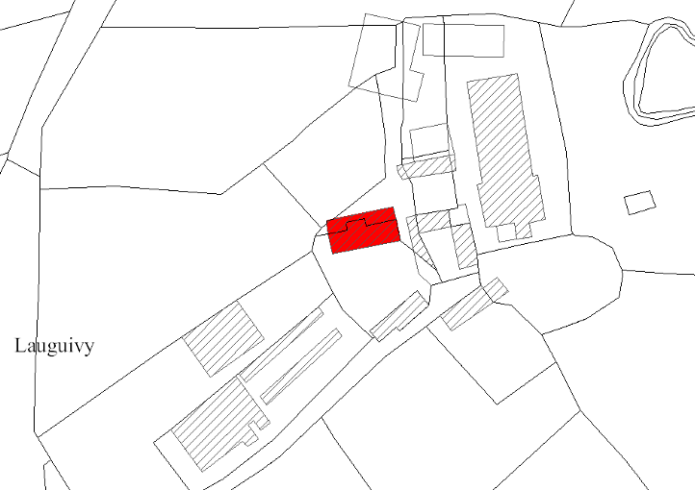
4/ TROGUINDY

2 Crèches



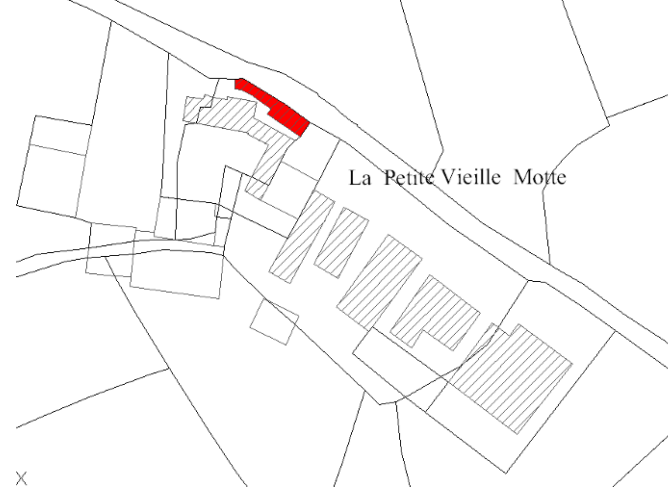
5/ LOGUIVY

1 corps de ferme inhabité



7/ LA PETITE VIEILLE MOTTE

1 crèche



6/ POULANRAN

1 Crèche

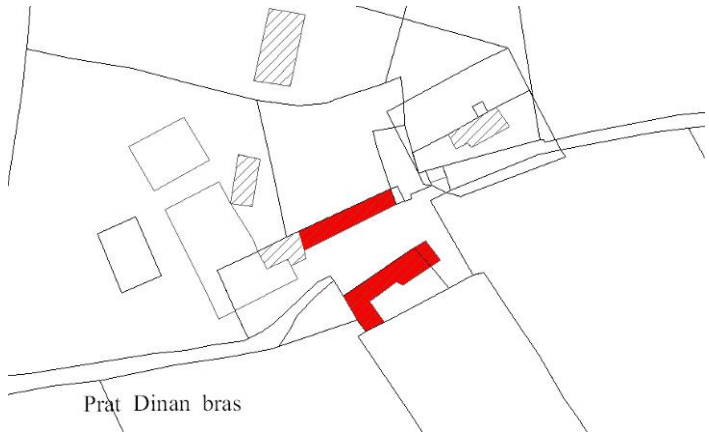


1 grange



8/ PRAT DINAN BRAS

2 crèches



9/ KERDOUCA

1 crèche

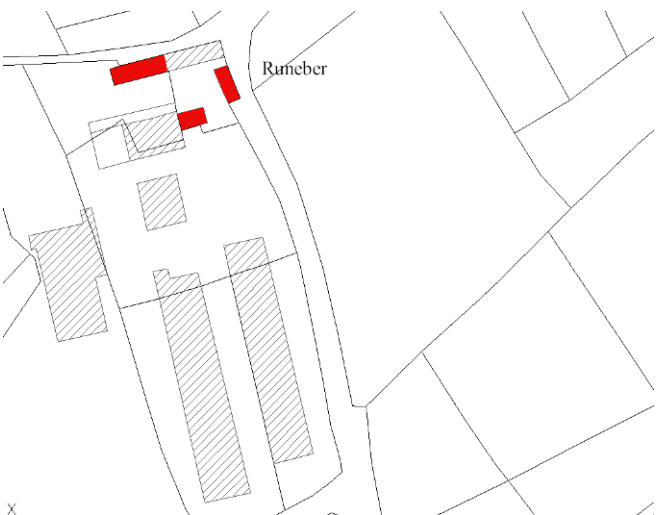


11/ RONEBER

2 crèches

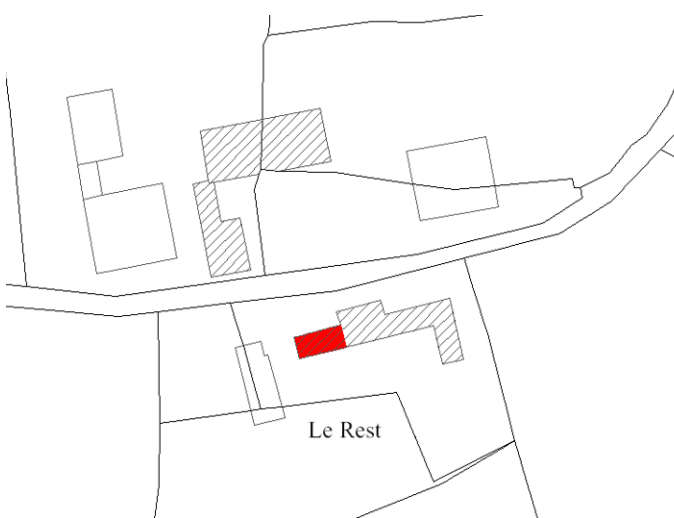


1 grange



10/ LE REST

1 crèche



12/ LE MOUSTER

1 crèche



14/ KERPABU

2 crèches

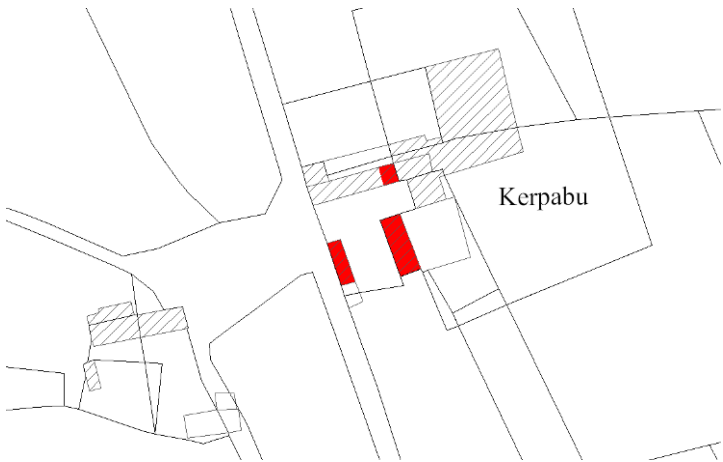
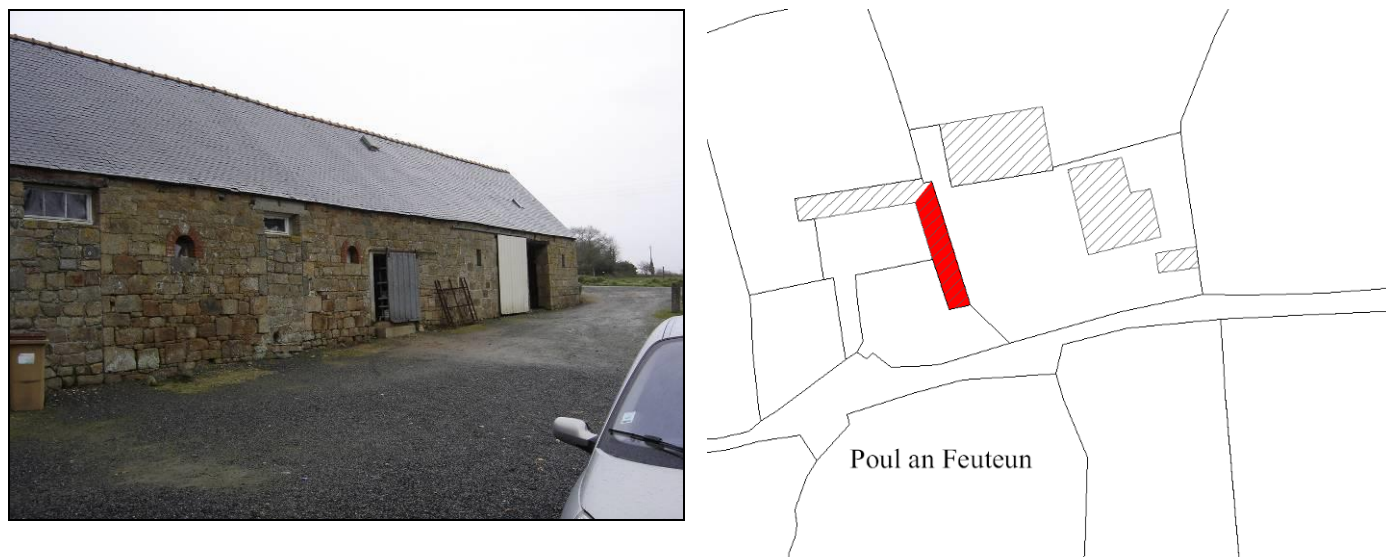


1 grange



13/ POUL AR FEUNTEUN

1 crèche



15/ LE MINIHY

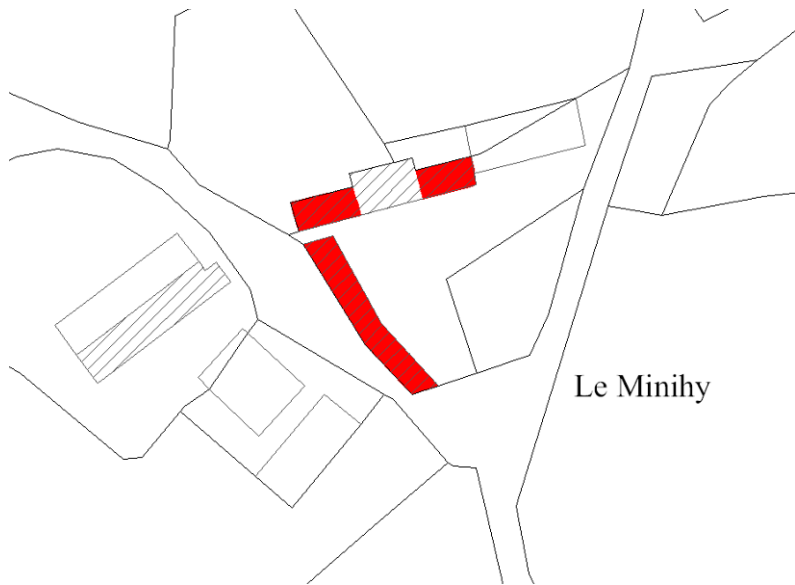
1 crèche



1 grange



1 crèche



16/ L'HOPITAL

1 crèche



1 grange



1 grange



17/ KERMEUR

1 crèche



4. LES ZONES NATURELLES (ZONES N)

Article R. 123-8 du code de l'urbanisme

« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels [...] »

La zone N de la commune de TONQUEDEC couvre les secteurs naturels les plus sensibles qu'il convient de préserver. Il s'agit principalement de :

La vallée du Guindy en limite communale Est et ses principaux affluents,

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, cette zone N est étendue aux seules zones humides nouvellement identifiées, étant précisé qu'en réalité ces zones humides correspondent pour l'essentiel aux terrains situés aux abords directs des principaux affluents (Vallons de Kerboriou, de Kerbrunec, de Kerhars, de Feuten Wern, de Keraudren et de Saint-Guérolé). Au total, cette zone N du Guindy couvre une surface d'environ 120 ha, pour une extension de 24,3 ha.

La vallée du Léguer en limite communale Ouest et ses principaux affluents

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, cette zone N est également étendue. Non seulement, cette extension porte sur les zones humides nouvellement identifiées et pour l'essentiel situées aux abords des principaux affluents de la rivière (vallons de Kerannec Vihan et Kerdouca), mais elle porte également sur le secteur de Kerivoallan qui appartient à l'unité paysagère de la vallée du Léguer. Cette zone N du Léguer couvre une surface d'environ 308,1 ha, pour une extension de 33,2 ha.

A noter que la château médiéval se situe au cœur de cette vallée et qu'il est donc classé en zone N

Le site de la chapelle Saint-Guérolé

Cette zone N nouvellement créée correspond pour l'essentiel à un vallon boisé secondaire qui abrite des zones humides. Elle couvre les terrains classés Espaces Boisés Classés au Plan d'Occupation des Sols approuvé le 24/03/1992 et représente une surface d'environ 2,6 ha.

« L'espace vert » situé au cœur du bourg, face à l'Eglise.

Cette zone N correspond aux terrains situés face à l'Eglise et aujourd'hui affectés à un espace vert. Cette zone N couvre une superficie totale d'environ 0,5 ha

Le site archéologique de la vieille Motte

Cette zone N couvre une superficie totale d'environ 0,3 ha

Les zones humides

Plusieurs zones humides ont été identifiées au cœur ou en limite des zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme et ont donc été classées en zone N.

Au total l'ensemble de la zone N représente une surface d'environ 432,1 ha (soit 24% du territoire communal), étant précisé que dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, l'extension de cette zone N porte sur une surface d'environ 61,1 ha.

Elle comprend quatre autres zones :

- **Une zone Nh** qui correspond aux constructions situées au cœur de l'espace agricole. Ce zonage spécifique permet, sous certaines conditions et sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles, l'adaptation des constructions dont il s'agit (extension, restauration, changement de destination, ...). Au total, cette zone couvre une surface d'environ 58 ha, soit 3,2% du territoire communal.
- **Une zone Ne** située dans l'emprise du cimetière et nécessaire aux installations et constructions liées au fonctionnement normal de ce même cimetière
- **Une zone Np** d'environ 0,4 ha qui correspond à la maison Kerillis située à l'extrémité Sud-Est du bourg.
- **Une zone Nhy.** Cette zone couvre une superficie d'environ 0,4 ha et permettra, sous réserves de ne pas nuire à l'activité agricole, la construction de bâtiments à un usage principal d'activités économiques. Située au Sterven, à l'extrémité Sud-Est du territoire communal, cette zone doit permettre de pérenniser l'activité artisanale.
- **Une zone Nt.** Cette zone d'une superficie d'environ 1,7 ha est réservée à l'accueil d'équipement touristique (de type camping). En réalité, il s'agit de terrains situés à Penanguer anciennement classés en zone NDc au Plan d'Occupation des Sols.

En définitive, l'ensemble des zones N, Nh, Np, Nhy et Nt couvre une superficie totale d'environ 487 ha, soit 27,3% du territoire communal.

5. LES ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER OU A CREER

Article L. 146-6 du code de l'urbanisme

« [...] Le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 130-1 du [code de l'urbanisme], les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale des sites. »

Article L. 130-1 du code de l'urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. [...]»

Les règles régissant les EBC sont définies dans le code de l'urbanisme aux articles L. 130-1 et suivants. Ce classement a pour principal effet :

- l'interdiction du changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements,
- d'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement,
- de soumettre à autorisation les coupes et abattage d'arbres (sauf pour des raisons de sécurité).

Les Espaces Boisés Classés de la commune concernent les boisements les plus significatifs, notamment ceux situés dans les vallées du Léguer et du Guindy. Aucune modification significative des Espaces Boisés Classés au Plan d'Occupation des Sols n'a été apportée dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

A noter néanmoins que plusieurs boisements des vallées du Léguer et du Guindy sont nouvellement figurés en Espaces Boisés Classés, pour une surface totale d'environ 8,2 ha.

En définitive, l'ensemble de ces Espaces Boisés Classés représente une surface d'environ 198,5 ha et 410 mètres de longueur en linéaire (au niveau du centre-bourg).

6. LES ELEMENTS REPERES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1 7° DU CODE DE L'URBANISME (LOI PAYSAGE)

Extrait de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme

« [...] Les Plan Locaux d'Urbanisme peuvent : « [...]

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection [...] . »

Plusieurs éléments de cette nature sont figurés sur les documents graphiques. Il s'agit de veiller à la protection :

- du patrimoine bâti de la commune
- du patrimoine naturel de la commune.

Ce repérage porte sur l'ensemble des édifices religieux que sont :

- l'Eglise Saint-Pierre
- Les chapelles du Loc'h, Saint-Gildas, Saint-Guérolé et Kerivoalan
- L'Oratoire de Rubudas
- Les différents calvaires et croix

Il porte par ailleurs sur l'ensemble du maillage bocager et sur plusieurs murs de qualité du centre-bourg.

7. LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Extrait de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme

« [...] Les Plan Locaux d'Urbanisme peuvent : « [...] »

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts »

Seul un emplacement réservé a été défini dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme. Cette réservation qui profite à la commune de TONQUEDEC porte sur une surface de 430m² pour une largeur de 8 mètres et a pour objet la création d'une voie de desserte de la zone 3AUs.

N°	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie
1	Création d'une voie de desserte de la zone 3AUs	Commune	430 m ²

Les emplacements réservés fixés au Plan d'Occupation des Sols approuvé le 24/03/1992 sont supprimés dans le cadre de la présente révision.

En réalité, l'emplacement réservé n°2 du Plan d'Occupation des Sols approuvé le 24/03/1992 a d'ores et déjà été supprimé lors de la modification intervenue le 09/03/2000.

Le maintien de l'emplacement réservé n°1 pour la réalisation d'une lagune dans le cadre du projet d'assainissement collectif ainsi que la réalisation d'un terrain de plein air et de dépôt de matériaux ne se justifie plus dans la mesure où les équipements dont il s'agit ont depuis été réalisés et où les terrains appartiennent à la commune à qui profitait cette réservation.

INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Les incidences du Plan local d'Urbanisme sur l'environnement sont réduites et portent principalement sur la consommation d'espaces agricoles. A noter néanmoins, que l'ensemble des zones U et AU du Plan ne représentent qu'environ 2,5% du territoire communal, alors que le reste du territoire est préservée de l'urbanisation. Le parti d'aménagement de la commune défini dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme a pour objectif de préserver au mieux l'environnement, à travers :

- la préservation des milieux naturels les plus sensibles
- la préservation de la ressource en eau
- la préservation des paysages et du patrimoine bâti et archéologique
- la prise en considération des nuisances et des risques

A noter qu'une évaluation des incidences du Plan Local d'Urbanisme sur le site Natura 2000 de la vallée du Légier figure en pièce n°7 du dossier.

1. LA PRESERVATION DES MILIEUX NATURELS LES PLUS SENSIBLES

Cette préservation se traduit principalement par :

- La protection des milieux naturels des vallées du Léguer et du Guindy.
- La protection des boisements les plus significatifs
- La protection des milieux humides

1.1 LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS DES VALLEES DU LEGUER ET DU GUINDY

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte cette nécessaire préservation des milieux naturels des vallées du Guindy et du Léguer, cette dernière étant inscrite en site Natura 2000 et en ZNIEFF. Il s'agit d'une protection étendue avec la préservation nouvelle des principaux vallons secondaires.

Cette préservation se traduit par un classement en zone Naturelle (N), laquelle représente une surface d'environ 432,1 ha, soit près du quart du territoire communal, étant précisé que cette protection est renforcée dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, avec une extension d'environ 61,1 ha.

1.2 LA PROTECTION DES BOISEMENTS LES PLUS SIGNIFICATIFS

Les boisements les plus significatifs sont protégés dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, avec leur classement en Espaces Boisés Classés. Cette protection qui porte tout particulièrement sur les boisements des vallées du Léguer et du Guindy est renforcée dans le cadre de la révision du plan local d'Urbanisme avec une extension d'environ 8 ha, pour une surface totale d'environ 178,4 ha.

Cette protection se traduit également par la préservation (au titre des dispositions de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme) de l'ensemble des talus et haies bocagères.

1.3 LA PROTECTION DES MILIEUX HUMIDES

L'ensemble des principaux milieux humides du territoire communal est préservé de l'urbanisation et a été classé en Zone Naturelle (Zone N) au Plan local d'Urbanisme. Cette protection porte non seulement sur les fonds de vallées du Léguer et du Guindy et déjà classées en zone naturelle au Plan d'Occupation des Sols, mais elle porte aussi sur les milieux humides recensés aux abords des vallons secondaires.

Cette protection concerne également l'ensemble des milieux humides recensés par les représentants du Comité de Bassin Versant Jaudy-Guindy-Bizien et de

l'association de protection et de mise en valeur de la vallée du Léguer. Ces milieux figurent sur les documents graphiques et des mesures de protection sont fixées par le règlement d'urbanisme.

2. LA PRESERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU

Cette préservation de la ressource en eau se traduit notamment par :

- La protection des milieux humides examinée ci-dessus
- Le repérage des talus et haies bocagères au titre des dispositions de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme. La protection de ce maillage bocager joue un rôle important en terme d'hydrologie (érosion des sols, rétention des eaux pluviales,...)
- Le classement en zone constructible (Zones U et AU) des terrains dont le raccordement au réseau d'assainissement collectif est envisageable, sous réserves d'une extension du réseau.
- Le classement en zone constructible (Zones U et AU) des terrains où l'assainissement individuel ne pose pas de problèmes particuliers.

3. LA PRESERVATION DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE BATI ET ARCHEOLOGIQUE

Cette préservation se traduit principalement par :

- la maîtrise et la rationalisation du développement de l'urbanisation
- la préservation des unités paysagères du Léguer et du Guindy
- la protection des éléments patrimoniaux et paysagers les plus significatifs.

3.1 LA MAITRISE ET LA RATIONALISATION DU DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

Le parti d'aménagement vise à promouvoir une urbanisation respectueuse du paysage. C'est en ce sens que :

- l'urbanisation des dents creuses et enclaves non bâties est privilégiée
- les extensions de l'urbanisation se font en continuité directe des parties agglomérées de la commune
- l'extension des hameaux et villages est limitée afin de ne pas encourager le mitage de l'espace agricole
- les extensions de l'urbanisation prennent place sur le plateau agricole, à l'écart des sites où les covisibilités sont fortes
- les extensions urbaines conduisent à la correction du caractère bipolaire et éclaté de l'urbanisation (Bourg, Kergrohan)
- les extensions urbaines respectent au mieux le maillage bocager, lequel constitue une limite naturelle à ces mêmes extensions.

3.2 LA PRESERVATION D'ELEMENTS PAYSAGERS NATURELS ET DU PATRIMOINE BATI

Plusieurs dispositions du Plan Local d'Urbanisme participent à la préservation des éléments du paysage naturel, avec :

- Le classement en Espaces Boisés Classés des boisements les plus significatifs des vallées du Léguer et du Guindy. Ces Espaces Boisés Classés couvrent environ 178,4 ha.
- Le repérage des talus et haies bocagères au titre des dispositions de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Le maintien des talus et des haies bocagères est le garant de la qualité des paysages et participe également à la meilleure intégration des espaces urbanisés.

La préservation du patrimoine bâti est également renforcée, avec :

- Le repérage des éléments de petit patrimoine (Chapelles, Croix, ...) au titre des dispositions de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.
- Le classement en zone N du château médiéval de la commune situé au cœur de la vallée du Léguer
- Le classement en zone Np de la maison Kerillis située à l'extrémité Sud-Est du bourg et protégée au titre des Monuments Historiques.
- Un règlement d'urbanisme garant de l'identité architecturale et des formes urbaines du centre-bourg.

4. LA PRISE EN CONSIDERATION DES NUISANCES ET DES RISQUES

Le Plan local d'Urbanisme prend en considération les nuisances et les risques, à travers :

- La prise en compte des zones inondables et des zones d'aléas figurées en pages 57 et 58 du présent rapport de présentation et classées en Zone Naturelle (Zone N).
- La prise en compte de la sécurité des déplacements, avec en particulier la volonté de ne pas multiplier les accès sur les routes départementales et la définition d'un recul de 12 mètres depuis l'axe des voies communales n°6 et n°600.
- Le maintien d'un espace tampon (environ 100 mètres) entre la station de lagunage des eaux usées et les extensions de l'urbanisation de façon à préserver les habitations des éventuelles nuisances.