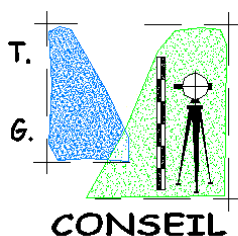


2- Projet d'Aménagement et de Développement Durable

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

1.1 QU'EST-CE QUE LE DEVELOPPEMENT DURABLE ?

Le développement durable est « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ». En réalité est un développement durable celui qui répond de façon simultanée aux objectifs suivants :

- . Protection de l'environnement et amélioration du cadre de vie
- . Equité et cohésion sociale
- . Efficacité économique

Cette notion de développement durable a été reprise en droit français et en particulier par le Code de l'urbanisme. Elle constitue aujourd'hui un des enjeux majeurs de la planification locale et elle doit guider les collectivités territoriales dans l'élaboration de leurs documents d'urbanisme.

C'est aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme, lesquels sont directement opposables aux documents d'urbanismes, qu'est le plus fidèlement traduite cette notion de développement durable.

1.2 QU'EST-CE QUE LE PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est un document du Plan Local d'Urbanisme et a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 et modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Conformément aux dispositions des articles L.123-1 et R.123-3, il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

1.3 DISPOSTIONS DU CODE DE L'URBANISME

Article L.123-1 :

« Les plans locaux d'urbanisme, ..., comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. »

Article L.123-9 :

« Un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement mentionné à l'article L. 123-1, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. Dans le cas d'une révision, ce débat peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme. »

Article R-123-3 :

« 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. »

2. LE PROJET COMMUNAL

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

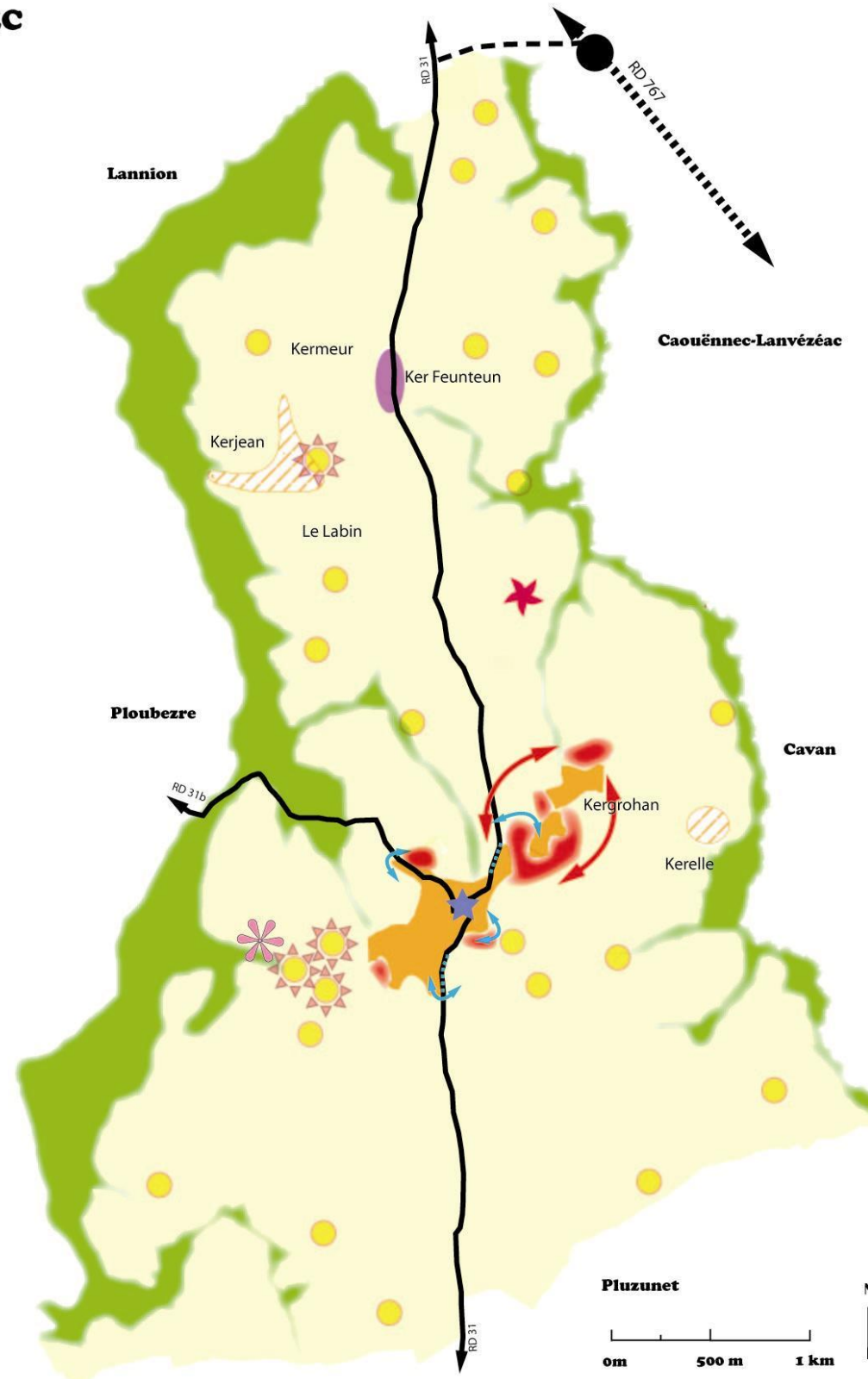
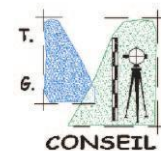
Constat : La commune dispose d'un patrimoine bâti riche et divers qu'il convient de préserver. Néanmoins, seuls le château et la maison kerillis font l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques, alors même que d'autres éléments patrimoniaux mériteraient d'être protégés (chapelles, Eglise,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