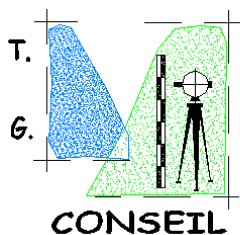


6- Orientations d'aménagement

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

PREAMBULE	3
ZONE 1AUs	6
1. SITUATION	6
2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT	6
2.1 Accès.....	6
2.2 Fonctionnement viaire.....	6
2.3 Circulations piétonnes.....	6
2.4 Urbanisme et paysage	6
2.5 Sécurité	6
ZONE 2AUs	7
1. SITUATION	7
2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT	7
2.1 Accès.....	7
2.2 Fonctionnement viaire.....	7
2.3 Circulations piétonnes.....	7
2.4 Urbanisme et paysage	7
2.5 Sécurité	7
ZONES 3AUs et 4AUs.....	9
1. SITUATION	9
2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT	9
2.1 Accès.....	9
2.2 Fonctionnement viaire.....	9
2.3 Circulations piétonnes.....	9
2.4 Urbanisme et paysage	9
2.5 Sécurité	9
ZONE 5AUs	11
1. SITUATION	11
2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT	11
2.1 Accès.....	11
2.2 Fonctionnement viaire.....	11
2.3 Circulations piétonnes.....	11
2.4 Urbanisme et paysage	11
2.5 Sécurité	12
ZONE 6AUs	13
1. SITUATION	13
2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT	13
2.1 Accès.....	13
2.2 Fonctionnement viaire.....	13
2.3 Circulations piétonnes.....	13
2.4 Urbanisme et paysage	13
2.5 Sécurité	14

ZONE 7AUs	15
1. SITUATION	15
2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT	15
2.1 Accès.....	15
2.2 Fonctionnement viaire.....	15
2.3 Circulations piétonnes.....	15
2.4 Urbanisme et paysage	15
2.5 Sécurité	16
ZONE 8AUs	17
1. SITUATION	17
2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT	17
2.1 Accès.....	17
2.2 Fonctionnement viaire.....	17
2.3 Circulations piétonnes.....	17
2.4 Urbanisme et paysage	17
2.5 Sécurité	17
ZONE 9AUr	19
1. SITUATION	19
2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT	19
2.1 Accès.....	19
2.2 Fonctionnement viaire.....	19
2.3 Circulations piétonnes.....	19
2.4 Urbanisme, paysage et architecture.....	19
2.5 Sécurité	20
ZONE 10AUs	21
1. SITUATION	22
2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT	22
2.1 Accès.....	22
2.2 Fonctionnement viaire.....	22
2.3 Circulations piétonnes.....	22
2.4 Urbanisme et paysage	22
2.5 Sécurité	22

PREAMBULE

En application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme le PLU de la commune de TONQUEDEC comporte des « ***orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*** »

Les élus de la commune de TONQUEDEC ont décidé de définir de telles orientations. Ces dernières offrent un cadre permettant de maîtriser l'évolution des secteurs suivants :

- **Zone 1AUs**
- **Zone 2AUs**
- **Zone 3AUs**
- **Zone 4AUs**
- **Zone 5AUs**
- **Zone 6AUs**
- **Zone 7AUs**
- **Zone 8AUs**
- **Zone 9AUr**
- **Zone 10AUs**

Ces orientations d'aménagement se présentent sous la forme de schémas d'aménagement de principe composés d'un texte explicatif et d'un document graphique. Ils ont pour objectif de fournir les informations relatives à la compréhension du projet d'aménagement décidé par les élus.

Rappelons qu'à la différence des orientations générales figurant dans le PADD, les orientations d'aménagement sont opposables aux tiers. Ainsi, tout projet de construction ou d'aménagement devra être compatible avec les orientations relatives aux secteurs précités. Cette compatibilité s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

LE SECTEUR 1AUs

1. SITUATION

Cette zone de 1 ha se situe au nord du bourg le long de la route de la Fontaine Saint-Gildas. Il s'agit d'une ancienne zone agricole dont le classement en zone AUs permet de répondre à la volonté de développer l'urbanisation à toute proximité du bourg. Les réflexions se rapportant à l'aménagement de cette zone devront également porter sur la zone 2AUs, de façon à parvenir à un aménagement rationnel en termes d'accès, de fonctionnement viaire et de circulations piétonnes, de fonctionnement hydraulique,....

2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

2.1 ACCES

Cette zone bénéficiera d'un unique accès depuis la voie communale qui la borde dans sa partie Ouest comme figuré sur le document graphique ci-après. La localisation définitive de cet accès sera définie lors du ou des projets d'aménagement.

2.2 FONCTIONNEMENT VIAIRE

Le fonctionnement viaire de la zone sera défini lors du ou des projets d'aménagement.

2.3 CIRCULATIONS PIETONNES

Afin de favoriser et de faciliter les déplacements «doux » entre le centre-bourg et la nouvelle zone à urbaniser, une circulation piétonne sera créée au Sud de la zone comme figuré sur le document graphique ci-après.

2.4 URBANISME ET PAYSAGE

Afin de favoriser la bonne intégration des futures constructions, il conviendra de :

- Préserver, dans la mesure du possible, le talus boisé qui borde le secteur dans sa partie Sud-Ouest, étant précisé que ce talus fait l'objet d'une protection en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.
- Créer une haie bocagère en périphérie du site.

Un espace tampon de 10 mètres devra également être préservé avec la zone humide classée en zone N, étant précisé que cet espace tampon ne devra pas être imperméabilisé. Il est recommandé de faire en sorte qu'il corresponde à un espace vert ou de détente collectif. Aucun bassin tampon ne sera autorisé dans la zone humide.

2.5 SECURITE

Sans objet

LE SECTEUR 2AUs

1. SITUATION

Cette zone de 0,6 ha se situe au nord-ouest du bourg le long de la route de la Fontaine Saint-Gildas et de la RD n°113 Il s'agit d'une ancienne zone agricole dont le classement en zone AUs permet de répondre à la volonté de développer l'urbanisation à toute proximité du bourg. Les réflexions se rapportant à l'aménagement de cette zone devront également porter sur la zone 1AUs, de façon à parvenir à un aménagement rationnel en termes d'accès, de fonctionnement viaire et de circulations piétonnes, de fonctionnement hydraulique,....

2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

2.1 ACCES

La création de tout accès est interdit depuis la RD n°113 et la desserte de ce secteur devra se faire exclusivement depuis la voie communale dite « Route de la Fontaine Saint-Gildas »

2.2 FONCTIONNEMENT VIAIRE

Le fonctionnement viaire de la zone sera défini lors du ou des projets d'aménagement.

2.3 CIRCULATIONS PIETONNES

Sans objet

2.4 URBANISME ET PAYSAGE

Afin de favoriser la bonne intégration des futures constructions, il conviendra de :

- Préserver, dans la mesure du possible, les talus périphériques, étant précisé que ces talus font l'objet d'une protection en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.
- Créer une haie bocagère coté Ouest.

Un espace tampon de 10 mètres devra également être préservé avec la zone humide classée en zone N, étant précisé que cet espace tampon ne devra pas être imperméabilisé. Il est recommandé de faire en sorte qu'il corresponde à un espace vert ou de détente collectif. Aucun bassin tampon ne sera autorisé dans la zone humide.

2.5 SECURITE

Tout accès est interdit sur la RD n°113.

LES SECTEURS 3AUs ET 4AUs

1. SITUATION

Ces deux zones d'une superficie respective d'environ 0,9 ha et 0,5 ha se situent au Sud-Est du bourg le long de la voie communale n°7. Il s'agit d'anciennes zones agricoles dont le classement en zone AUs permet de répondre à la volonté de développer l'urbanisation à toute proximité du bourg.

2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

2.1 ACCES

Chacune de ces zones bénéficiera d'un unique accès depuis la voie communale n°7, étant précisé que l'emplacement réservé n°1 sera utile à la desserte de la zone 3AUs.

Les accès directs depuis cette voie communale seront autorisés.

2.2 FONCTIONNEMENT VIAIRE

Le fonctionnement viaire de la zone sera défini lors du ou des projets d'aménagement, étant précisé que l'aménagement de la zone 3AUs devra également veiller à ne pas compromettre la création d'une voie de liaison avec les terrains situés coté Sud et classés en zone A, dans l'éventualité d'un aménagement ultérieur des terrains dont il s'agit.

2.3 CIRCULATIONS PIETONNES

Sans objet

2.4 URBANISME ET PAYSAGE

Afin de favoriser la bonne intégration des futures constructions, il conviendra de :

- Préserver, dans la mesure du possible, les talus internes ou périphériques à chacune des zones étant précisé que ces talus font l'objet d'une protection en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.
- Créer une haie bocagère coté Sud.

Un espace tampon de 10 mètres devra également être préservé avec la zone humide classée en zone N, étant précisé que cet espace tampon ne devra pas être imperméabilisé. Il est recommandé de faire en sorte qu'il corresponde à un espace vert ou de détente collectif.

2.5 SECURITE

Tout accès sur la RD n°31 est interdit

LE SECTEUR 5AUs

1. SITUATION

Cette zone de 2,6 ha se situe au Nord-Est du bourg, le long des voies communales n°6 et n°600. Il s'agit d'une ancienne zone agricole dont le classement en zone AUs permet non seulement de répondre à la volonté de développer l'urbanisation à proximité du bourg, mais aussi de corriger le caractère bipolaire de ce même centre-bourg.

2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

2.1 ACCES

Cette zone bénéficiera de deux accès depuis les voies communales périphériques comme figuré sur le document graphique ci-après. La localisation définitive de ces accès sera définie lors du ou des projets d'aménagement.

Les accès directs depuis ces voies publiques seront également autorisés.

L'accès coté Nord devra être défini de façon à parvenir à des conditions d'échanges cohérentes et sécurisées avec la zone 6AUs.

2.2 FONCTIONNEMENT VIAIRE

Le fonctionnement viaire de la zone devra conduire à la réalisation d'une voie principale entre les deux accès mentionnés ci-dessus. L'aménagement de la zone devra également veiller à ne pas compromettre la création d'une voie de liaison avec la zone 7AUs située coté Est.

2.3 CIRCULATIONS PIETONNES

Afin de favoriser et de faciliter les déplacements «doux » entre le centre-bourg et la nouvelle zone, une circulation piétonne sera créée à l'ouest de la zone comme figuré sur le document graphique ci-après.

2.4 URBANISME ET PAYSAGE

Afin de favoriser la bonne intégration des futures constructions, il conviendra de préserver, dans la mesure du possible, les talus périphériques ou internes à la zone, étant précisé que ces talus font l'objet d'une protection en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

Un espace tampon de 10 mètres devra également être préservé avec la zone humide classée en zone N, étant précisé que cet espace tampon ne devra pas être

imperméabilisé. Il est recommandé de faire en sorte qu'il corresponde à un espace vert ou de détente collectif.

2.5 SECURITE

Du fait de l'emprise réduite des voies communales n°6 et n°600, une marge de recul de 12 m depuis l'axe des voies dont il s'agit a été établie.

LE SECTEUR 6AUs

1. SITUATION

Cette zone de 2,6 ha se situe au Nord-Est du bourg le long de la RD n°31 et de la voie communale n°6. Il s'agit d'une ancienne zone agricole dont le classement en zone AUs permet non seulement de répondre à la volonté de développer l'urbanisation à proximité du bourg, mais aussi de corriger le caractère bipolaire de ce même centre-bourg.

2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

2.1 ACCES

Cette zone bénéficiera de deux accès depuis la voie communale n°6 qui la borde coté Sud comme figuré sur le document graphique ci-après. La localisation définitive de ces accès sera définie lors du ou des projets d'aménagement.

Les accès directs depuis cette voie publique seront également autorisés.

L'accès coté Sud devra être défini de façon à parvenir à des conditions d'échanges cohérentes et sécurisées avec la zone 5AUs.

2.2 FONCTIONNEMENT VIAIRE

Le fonctionnement viaire de la zone devra conduire à la réalisation d'une voie principale entre les deux accès mentionnés ci-dessus.

L'aménagement de la zone devra également veiller à ne pas compromettre la création d'une voie de liaison avec les terrains situés coté Nord et classés en zone A, dans l'éventualité d'un aménagement ultérieur des terrains dont il s'agit.

2.3 CIRCULATIONS PIETONNES

Sans objet

2.4 URBANISME ET PAYSAGE

Afin de favoriser la bonne intégration des futures constructions, il conviendra de préserver, dans la mesure du possible, les talus périphériques ou internes à la zone, étant précisé que ces talus font l'objet d'une protection en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

Un espace tampon de 10 mètres devra également être préservé avec la zone humide classée en zone N, étant précisé que cet espace tampon ne devra pas être

imperméabilisé. Il est recommandé de faire en sorte qu'il corresponde à un espace vert ou de détente collectif.

2.5 SECURITE

Du fait de l'emprise réduite des voies communales n°6 et n°600, une marge de recul de 12 m depuis l'axe des voies dont il s'agit a été établie.

Les accès depuis la RD n°31 sont interdits

LE SECTEUR 7AUs

1. SITUATION

Cette zone d'environ 3,4 ha se situe à l'Est du Bourg et elle est limitée coté Nord par un quartier d'habitat pavillonnaire et par la voie communale n°6 et coté Sud par la voie communale n°600.

2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

2.1 ACCES

Le secteur bénéficiera de deux dessertes principales depuis les voies communales périphériques mentionnées ci-dessus, comme indiqué sur le document graphique ci-après. La localisation définitive de ces accès sera définie lors du ou des projets d'aménagement.

Les accès directs depuis ces voies publiques seront également autorisés.

2.2 FONCTIONNEMENT VIAIRE

Le fonctionnement viaire de la zone devra conduire à la réalisation d'une voie principale entre les deux accès mentionnés ci-dessus. L'aménagement de la zone devra également veiller à ne pas compromettre la création d'une voie de liaison avec la zone 5AUs située coté Ouest.

2.3 CIRCULATIONS PIETONNES

Une ou plusieurs circulations piétonnes seront à créer avec le chemin creux situé coté Est. La localisation définitive de ces circulations sera définie lors du ou des projets d'aménagement.

2.4 URBANISME ET PAYSAGE

Afin d'assurer une transition harmonieuse entre cette zone à urbaniser et l'espace agricole d'une part et de faciliter l'intégration des futures constructions dans le site d'autre part, il y aura lieu de :

- de préserver, dans la mesure du possible, les talus boisés périphériques situés coté Ouest et coté Est, étant précisé que ces talus font l'objet d'une protection en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme
- de préserver le talus bocager situé au cœur de la zone, étant précisé que ce talus fait également l'objet d'une protection en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

2.5 SECURITE

Du fait de l'emprise réduite des voies communales n°6 et n°600, une marge de recul de 12 m depuis l'axe des voies dont il s'agit a été établie.

LE SECTEUR 8AUs

1. SITUATION

Cette zone de 1,1 ha se situe dans le prolongement de la zone UC de Kergrohan. Elle est limitée par la voie communale n°601 dans sa partie Nord et par la voie communale n°6 dans sa partie Sud.

2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

2.1 ACCES

La zone bénéficiera de deux accès depuis les voies publiques précédemment citées. La localisation définitive de ces accès sera définie lors du ou des projets d'aménagement.

Les accès directs depuis les voies communales mentionnées ci-dessus seront autorisés sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement du cœur de la zone.

2.2 FONCTIONNEMENT VIAIRE

Le fonctionnement viaire du secteur sera défini lors de l'élaboration du ou des projets d'aménagement.

2.3 CIRCULATIONS PIETONNES

Sans objet.

2.4 URBANISME ET PAYSAGE

Il conviendra de maintenir, dans la mesure du possible, le talus bocager qui marque la limite Ouest de la zone, étant précisé que ce talus fait l'objet d'une protection en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

2.5 SECURITE

Du fait de l'emprise réduite des voies communales n°6 et n°601, une marge de recul de 12 m depuis l'axe des voies dont il s'agit a été établie.

LE SECTEUR 9AUr

1. SITUATION

Cette zone de 2,7 ha environ, se situe à l'extrémité Nord-Est du hameau de Kergrohan. Elle est limitée dans sa partie Sud-Est par la voie communale n°501.

2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

2.1 ACCES

Le secteur bénéficiera d'un unique accès depuis la voie communale n°501 située au Sud-Est. La localisation définitive de cet accès sera définie lors du ou des projets d'aménagement.

Les accès directs depuis cette voie publique seront également autorisés.

2.2 FONCTIONNEMENT VIAIRE

Le fonctionnement viaire du secteur devra être compatible avec le tracé de la voie principale qui est figurée sur le document graphique ci-après. Ce fonctionnement devra ménager la possibilité de desservir les terrains situés coté Nord dans l'éventualité où ces derniers seraient aménagés à long terme. Le réseau viaire sera hiérarchisé selon l'intensité des flux et devra parvenir à un juste équilibre entre les différents modes de déplacements.

2.3 CIRCULATIONS PIETONNES

Une connexion piétonne devra être réalisée avec le chemin situé coté Sud-Ouest, comme indiqué au document graphique ci-après.

2.4 URBANISME, PAYSAGE ET ARCHITECTURE

Afin d'assurer une transition harmonieuse entre cette zone à urbaniser et l'espace agricole d'une part et de faciliter l'intégration des futures constructions dans le site d'autre part, il y aura lieu de :

- de préserver les deux talus périphériques situés coté Ouest et coté Est, étant précisé que ces talus font l'objet d'une protection en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme
- de créer une haie bocagère en limite Nord du site
- de créer une haie bocagère au cœur de la zone, comme indiqué de façon approximative sur le document graphique ci-après.

Un espace tampon de 15 mètres devra également être préservé avec la zone N située coté Ouest, étant précisé que cet espace tampon ne devra pas être imperméabilisé. Il est recommandé de faire en sorte qu'il corresponde à un espace vert ou de détente collectif.

Par ailleurs, les principes d'une architecture cohérente et harmonieuse sont énoncés dans le règlement d'urbanisme et devront être particulièrement respectés lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de constructions. En tout état de cause, cette zone devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble probablement sous la forme d'un lotissement, étant précisé qu'une urbanisation par tranches fonctionnelles est toujours possible.

2.5 SECURITE

Bien que la voie communale n°501 présente un caractère rectiligne qui offre de bonnes visibilitées, il n'en demeure pas moins que son emprise reste limitée. C'est pourquoi, une marge de recul de 12 mètres depuis l'axe de la voie a été définie.

LE SECTEUR 10AUs

1. SITUATION

Cette zone de 0,6 ha se situe à Kerelle. Il s'agit d'une ancienne zone agricole dont le classement en zone AUs permet de répondre à la volonté de satisfaire une demande de terrains à bâtir en milieu rural.

2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

2.1 ACCES

Les accès directs à la voie publique seront autorisés

2.2 FONCTIONNEMENT VIAIRE

Le fonctionnement viaire de la zone sera défini lors du ou des projets d'aménagement.

2.3 CIRCULATIONS PIETONNES

Sans objet

2.4 URBANISME ET PAYSAGE

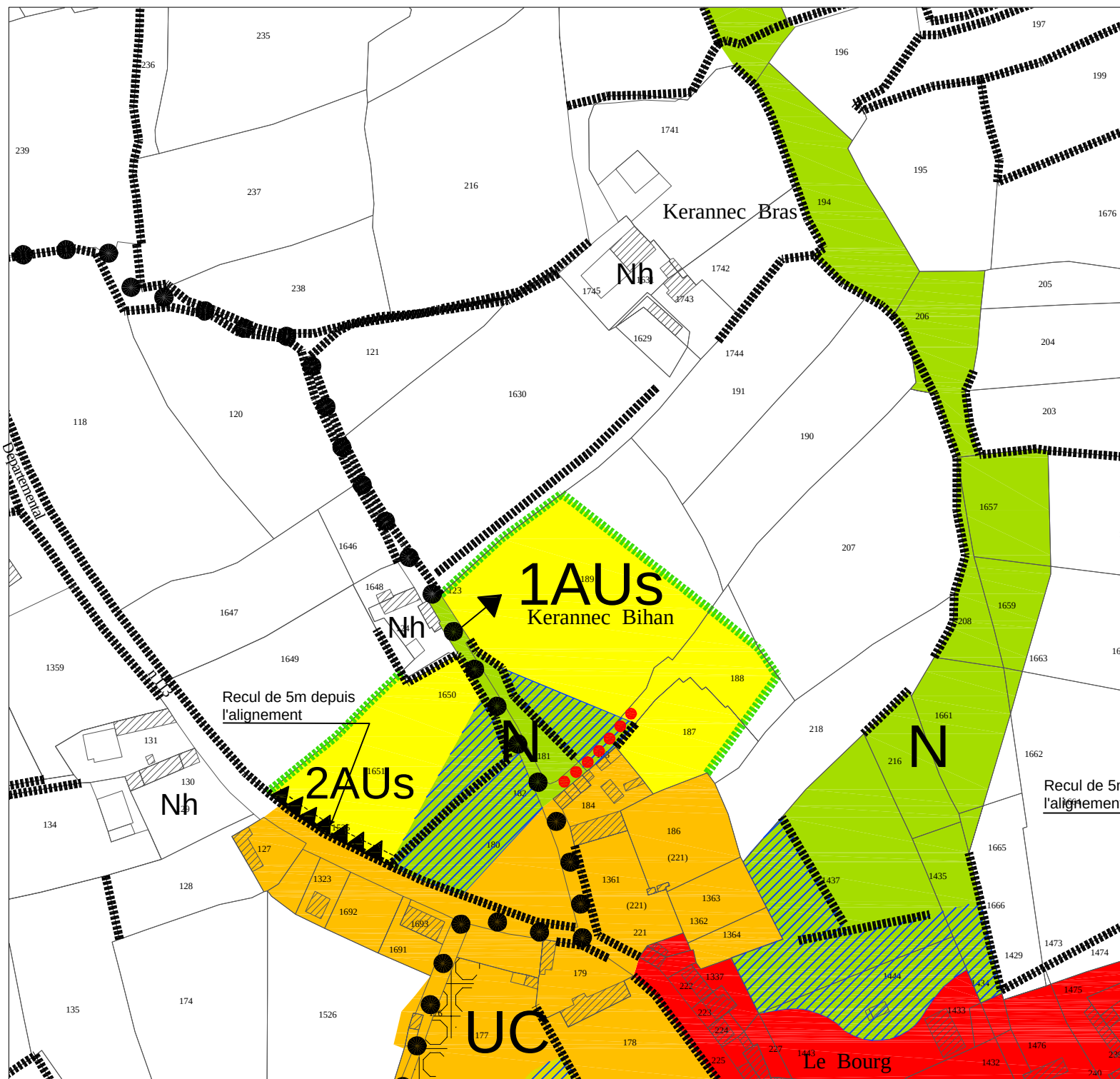
Afin de favoriser la bonne intégration des futures constructions, il conviendra de préserver, dans la mesure du possible, les talus périphériques, étant précisé que ces talus font l'objet d'une protection en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

2.5 SECURITE

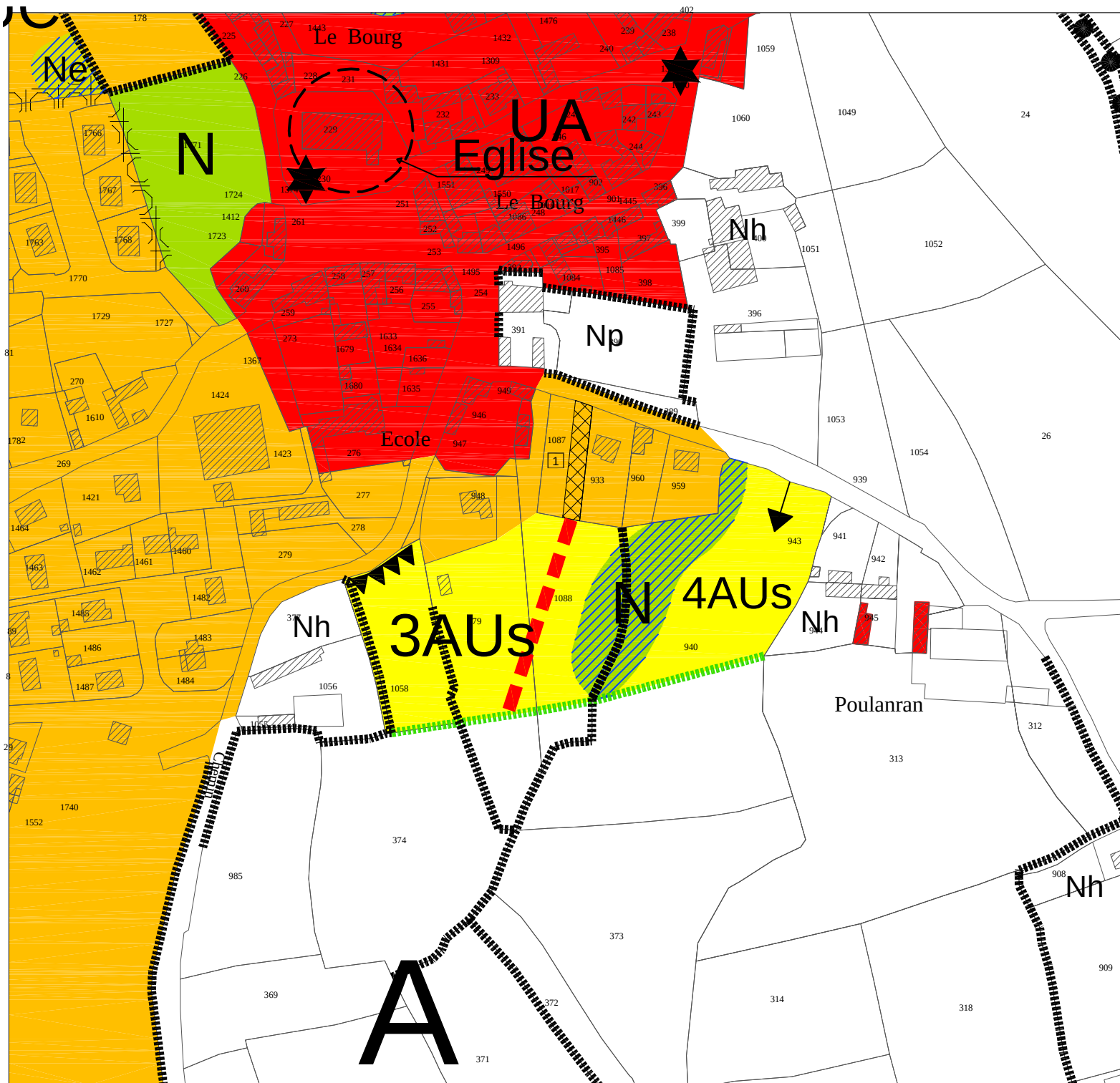
Sans objet

Orientations d'Aménagement des Zones 1AUs et 2AUs

- Principes de fonctionnement viaire
- Principes de circulation piétonne
- Accès de principe
- Talus et haies bocagères à préserver
- Talus ou haies bocagères à créer



Echelle: 1/2500

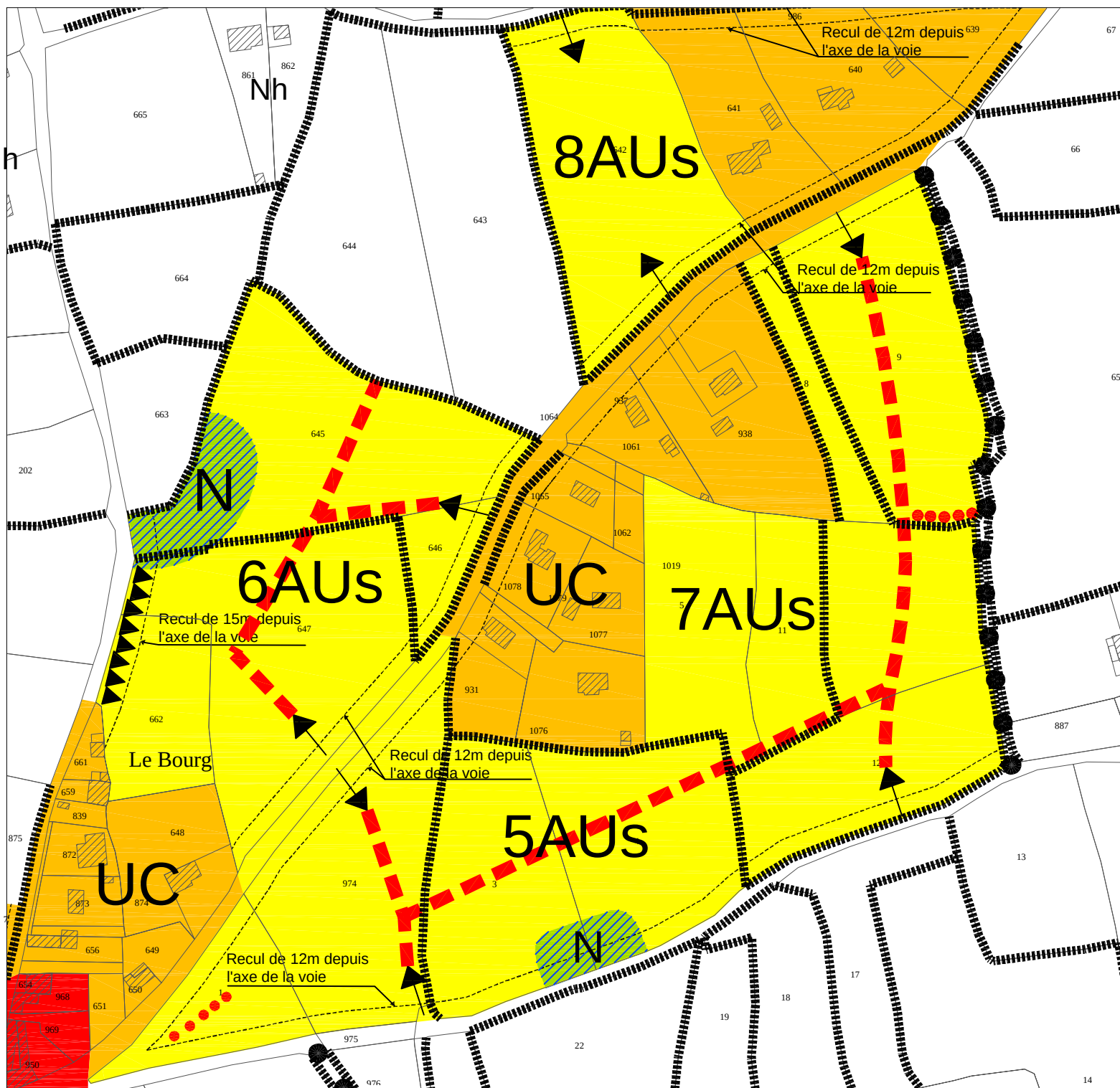


Orientations d'Aménagement des Zones 3AUs et 4AUs

- Principes de fonctionnement viaire
- Principes de circulation piétonne
- Accès de principe
- Talus et haies bocagères à préserver
- Talus ou haies bocagères à créer

Orientations d'Aménagement des Zones 5AUs à 8AUs

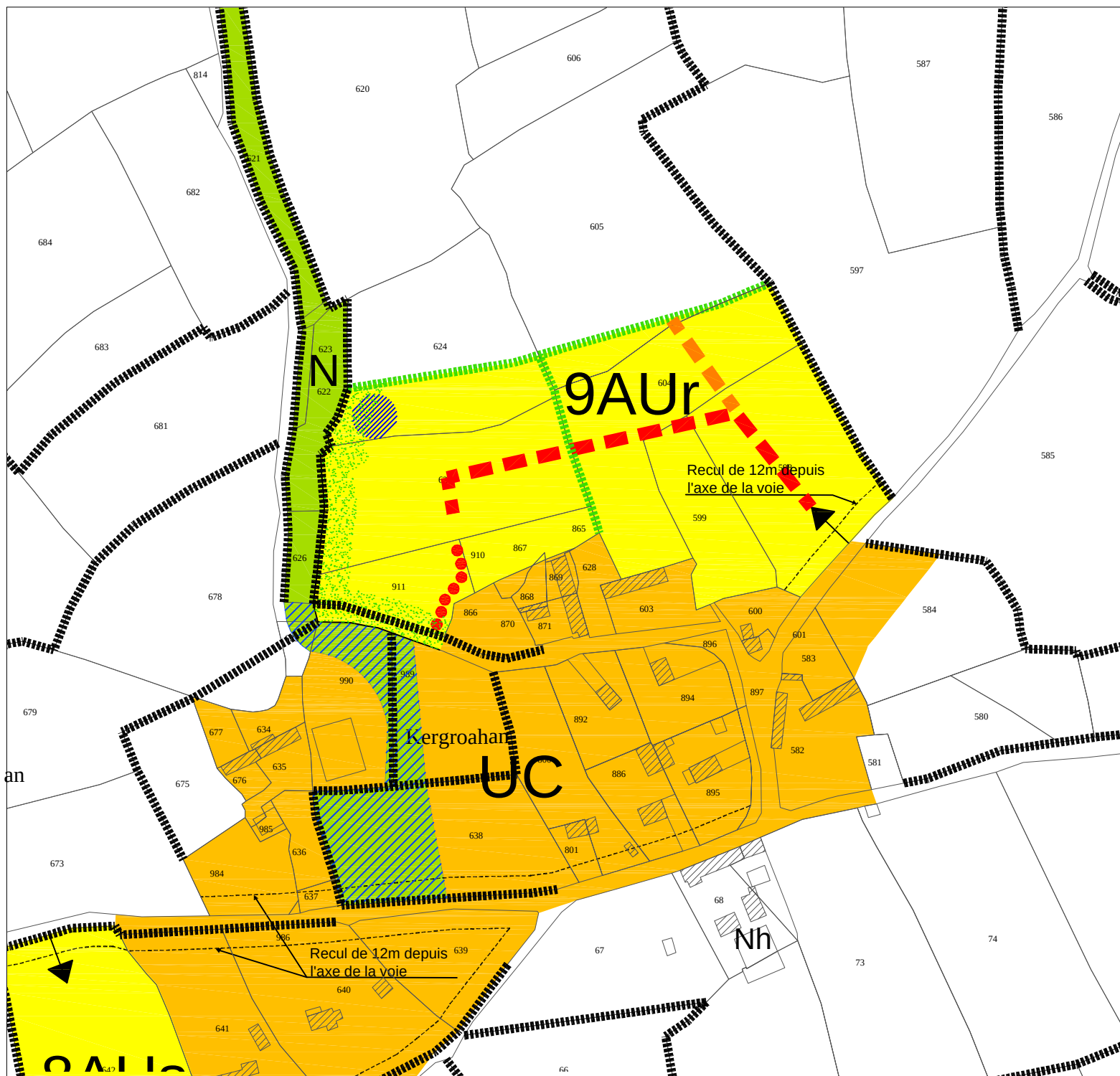
-  Principes de fonctionnement viaire
-  Principes de circulation piétonne
-  Accès de principe
-  Talus et haies bocagères à préserver
-  Talus ou haies bocagères à créer



Echelle: 1/2500

Orientations d'Aménagement de la zone 9AUr

-  Principes de fonctionnement viaire
-  Maintien d'une emprise nécessaire à la desserte éventuelle des terrains situés coté Nord
-  Principes de circulation piétonne
-  Accès de principe
-  Talus et haies bocagères à préserver
-  Talus ou haies bocagères à créer
-  Emplacement indicatif de l'ouvrage de rétention des eaux pluviales dans l'éventualité où celui-ci s'avère nécessaire et où d'autres solutions ne sont pas envisagées
-  Espace tampon de 15 mètres de profondeur depuis la limite de la zone N.



Echelle: 1/2500



- Echelle: 1/2500