2

ERQUY

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION



21 Bld Franklin Roosevelt
CS 33105
35031 RENNES CEDEX
02 99 22 78 00 Tel
02 99 22 78 01 Fax
Em:atcanal@wanadoo.fr

atelier du CANAL

Septembre 2008

SOMMAIRE

INTRODUCTION 7

1. Préambule : Justification de la réalisation d'une évaluation environnementale 9

2. Le P.L.U. Aspects généraux : 10

DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE 13

1. Le contexte territorial de la commune : 15

1.1. Localisation d'Erquy 15

1.2. Contexte territorial et administratif 17

2. L'organisation spatiale du territoire 23

2.1. Analyse urbaine 23

2.2. Les déplacements 38

2.3. Enjeux sur les thèmes de l'urbanisme et des déplacements 43

3. Les composantes humaines du territoire communal 45

3.1. Analyse démographique 45

3.2. Analyse du parc de logements 51

3.3. Prospective démographique 56

3.4. Analyse économique 58

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 77

1. Analyse paysagère 79

1.1. Le relief 79

1.2. La structure végétale 81

1.3. Les vues 83

1.4. Les unités de paysage 89

1.5. Les enjeux du paysage 110

2. Analyse environnementale 111

2.1. Recensement des espaces naturels de grande valeur patrimoniale 111

2.2. Analyse des cours d'eau et des zones humides 146

2.3. Gestion de la ressource en eau 148

2.4. Gestion des risques naturels 149

2.5. Le patrimoine archéologique 152

ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT 161

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET 193

1. Présentation détaillée et justification des orientations politiques du PADD : 195

1.1. La préservation et la mise en valeur de l'environnement naturel d'Erquy, ainsi que la prise en compte des risques naturels : 195

1.2. La conservation du paysage naturel et urbain de la commune au travers d'un projet de développement respectueux de ce patrimoine. 198

1.3. Un développement de l'habitat qui répond aux besoins de la commune en terme de diversité et d'accessibilité pour les jeunes ménages 201

1.4. Une croissance urbaine qui associe harmonieusement la préservation du patrimoine d'Erquy, un nécessaire processus de renouvellement urbain et une extension de l'urbanisation économe de l'espace. 205

1.5. Une offre d'équipements qui conserve des espaces publics de qualité à l'intérieur de la ville 218

1.6. Une réorganisation des déplacements qui équilibre la circulation routière dans la ville et qui privilégie les déplacements doux (piétons et cycles) 225

1.7. Un développement économique qui s'appuie sur les richesses économiques du territoire (activité de pêche, d'agriculture, de tourisme) en préservant les outils économiques et les espaces dévolus à ces activités. 232

2. Comparaison POS/PLU : 238

2.1. Présentation des évolutions du zonage 238

2.2. Présentation des évolutions des espaces boisés classés 247

3. Compatibilité du projet au regard des lois supracommunales et du SCOT 256

3.1. Compatibilité du PLU avec le SCOT du Pays de Saint Brieuc 256

3.2. Compatibilité du PLU avec la loi littoral 281

Présentation des mesures de limitation ou de compensation des impacts du projet sur l'environnement 305

Présentation du zonage et justification 309

Résumé non technique 329

INTRODUCTION

1. Préambule : Justification de la réalisation d'une évaluation environnementale

Contexte jurididique : La directive européenne n°2001/42 du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposé dans le droit francais par l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 puis les décrets de mai 2005. L'évaluation environnementale a plusieurs finalités :

- s'appuyer sur une connaissance approfondie et formalisée des territoires par une analyse de l'état initial de l'environnement et de son évolution.
- s'assurer de la pertinence des choix effectués en mesurant les impacts et en vérifiant la cohérence ;
- informer les citoyens sur les enjeux et les résultats des politiques mises en oeuvre.

Deux motifs peuvent justifier de la réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre de la révision d'un PLU :

* Impact sur un site Natura 2000 :

La commune de Erquy est concernée par un périmètre Natura 2000 sur le secteur du Cap. Cette classification témoigne d'un intérêt environnemental majeur de ces sites, elle amène surtout à s'interroger sur la nature des projets envisagés à l'intérieur de ce périmètre ou à sa périphérie et sur leur compatibilité avec la volonté de préservation et de valorisation des sites naturels exprimée au travers du classement Natura 2000. En effet **l'article R 121.14 du code d'urbanisme** stipule que " *font également l'objet d'une évaluation environnementale :*

- *Les plans locaux d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L. 414-4 du code de l'environnement [1]"*.

Article L. 414-4 du code de l'environnement *: Les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site.*

L'Etat initial de l'environnement dressé dans le dossier du PLU présente une synthèse du document d'objectif du site Natura 2000 (exposé du diagnostic pages 115 à 126 et présentation détaillée des mesures de gestion et de préservation pages 127 à 145).

L'évaluation environnemetale démontre ensuite que le projet de PLU n'aura pas d'impact notable sur le site natura 2000. Plusieurs éléments du projet concourent à la préservation de cet espace naturel, alors qu'à l'inverse aucun projet ne vient faire peser de menace directe ou indirecte sur ce dernier.

Les mesures de préservation sont :

- la désignation de l'ensemble du site Natura 2000 comme Espace Naturel Remarquable au titre de la loi littoral. Ceci assure une préservation maximale du site en interdisant toute nouvelle urbanisation par exemple, et en n'autorisant que quelques aménagements légers.

- la réorganisation complète des modalités d'accès au site pour les touristes. Face à la hausse de la fréquentation observée et appelée à se poursuivre, le Conseil Général qui gère le site décide de favoriser la découverte à pied du cap en aménageant plusieurs aires de stationnement à des points de jonctions entre les principales voies d'accès au cap. Sur les 7 sites aménagés pour l'occasion, un seul se trouve à l'intérieur du périmètre Natura 2000.

- l'absence de projet d'extension de l'urbanisation dans le site ou à ses abords. Aucune zone de développement urbain n'est prévue au nord de la ville ou des Hopitaux sur les lisières du site. Pour les espaces bâti proche du site, la réglementation mise en place vise à éviter une surdensification de ces espaces par une réglementation UD stricte (hauteur limitée à 9 mètres au faitage, superficie minimal du terrain de 800 m², emprise bâtie maximale sur 30 % de la parcelle, espaces verts sur 50 % de la parcelle, COS de 0.4).

[1] *art. 2 : Evaluation environnementale des projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement affectant un site Natura 2000 - Modification du I de l'art. L. 414-4*

* Extension des zones Urbaines supérieure à 50 ha

Au titre de l'article R 121.14 du code d'urbanisme, rédigé ainsi "***Les plans locaux d'urbanisme des communes littorales*** *au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement* ***qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 hectares****"*, le projet de développement de la commune de Erquy présente les caractéristiques motivant la mise en oeuvre d'une évaluation environnementale.
Cette évaluation environnementale repose sur l'articulation de deux pièces supplémentaires du dossier de PLU, "l'Etat initial de l'environnement" et "les incidences prévisibles des orientations du schéma sur l'environnement" d'une part et des pièces existantes telles que "le Projet d'Aménagement et de Développement Durable", " le règlement", " le zonage", d'autre part.

Le rapport de présentation du PLU d'Erquy prend donc la forme décrite dans l'article R 123-2-1 du code de l'urbanisme.

2. Le P.L.U. Aspects généraux :

La **nouvelle loi du 13 décembre 2000** relative à la **Solidarité et au Renouvellement Urbain**, dite «**Loi S.R.U.**», a notamment pour objet la **réforme des documents d'urbanisme**. Elle supprime les Plans d'Occupation des Sols (P.O.S.) au profit des **Plans Locaux d'Urbanisme** (P.L.U.).

Le PLU est un document communal qui détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme, un certain nombre de principes ou d'objectifs fondamentaux, issus de l'application du concept de développement durable :

- **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 :

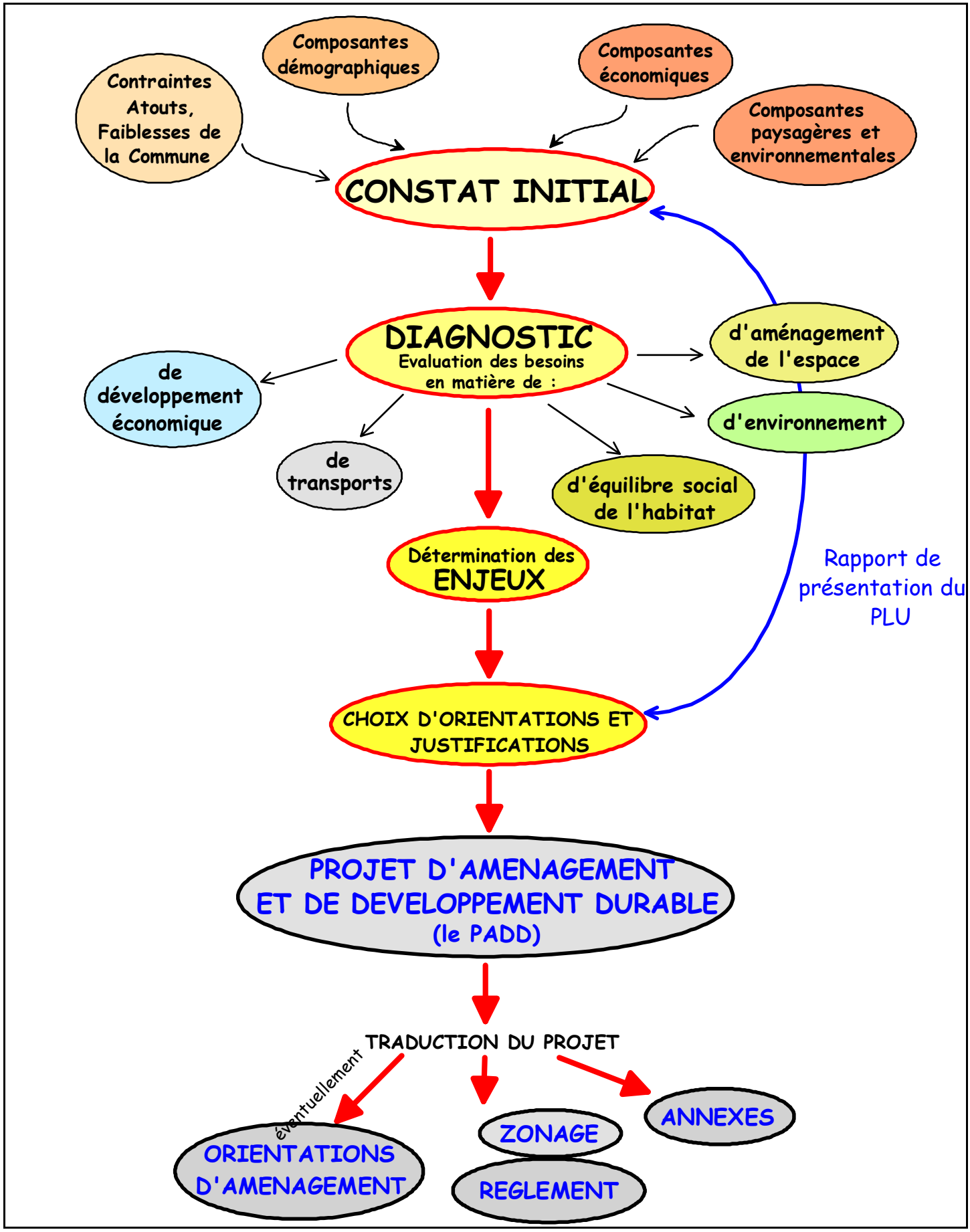
1° - L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs 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.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1**"**.

Méthodologie et contenu du PLU :



Comme le POS, le PLU définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain.

Mais l'objet des PLU est également d'exprimer le projet d'aménagement et de développement durable de la commune.

Le PLU est donc pour les élus un document plus exigeant (plus opérationnel) et pour les citoyens un document plus lisible, facilitant la concertation, à laquelle il est désormais systématiquement soumis. Le PLU doit enfin, pour les territoires concernés, être un document plus riche car plus global et plus prospectif.

L'élaboration du P.L.U., est le résultat d'un **diagnostic** et d'un **projet** :

- Un DIAGNOSTIC établi au regard des prévisions économiques et démographiques, en précisant les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

- Un PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE, traduction d'une **volonté collective d'aménagement**, fondée sur des **choix**, des **objectifs** et un **parti d'aménagement, de protection et de mise en valeur durable du territoire communal**.

L'élaboration d'un P.L.U. est l'occasion pour les élus de débattre d'un projet et de le faire partager. A ce titre, l'organisation d'une **concertation avec les habitants** a été prévue par les élus, au cours des études préalables.

Le P.L.U est élaboré **à l'initiative et sous la responsabilité de la commune**, cependant il doit être élaboré en **association avec l'Etat** et dans le **respect** de **l'intérêt général.**

C'est un document d'urbanisme opposable aux tiers, établi pour une perspective de **développement durable**. Document adaptable à l'évolution de la commune : ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte de nouveaux objectifs .

Le P.L.U. est constitué de **six documents** :

- Le rapport de présentation ;
- Le projet d'aménagement et de développement durable ;
- Les orientations facultatives d'aménagement ;
- Les documents graphiques (le zonage) ;
- Le règlement ;
- Les annexes (*comportant notamment les annexes sanitaires et les servitudes d'utilité publique*)

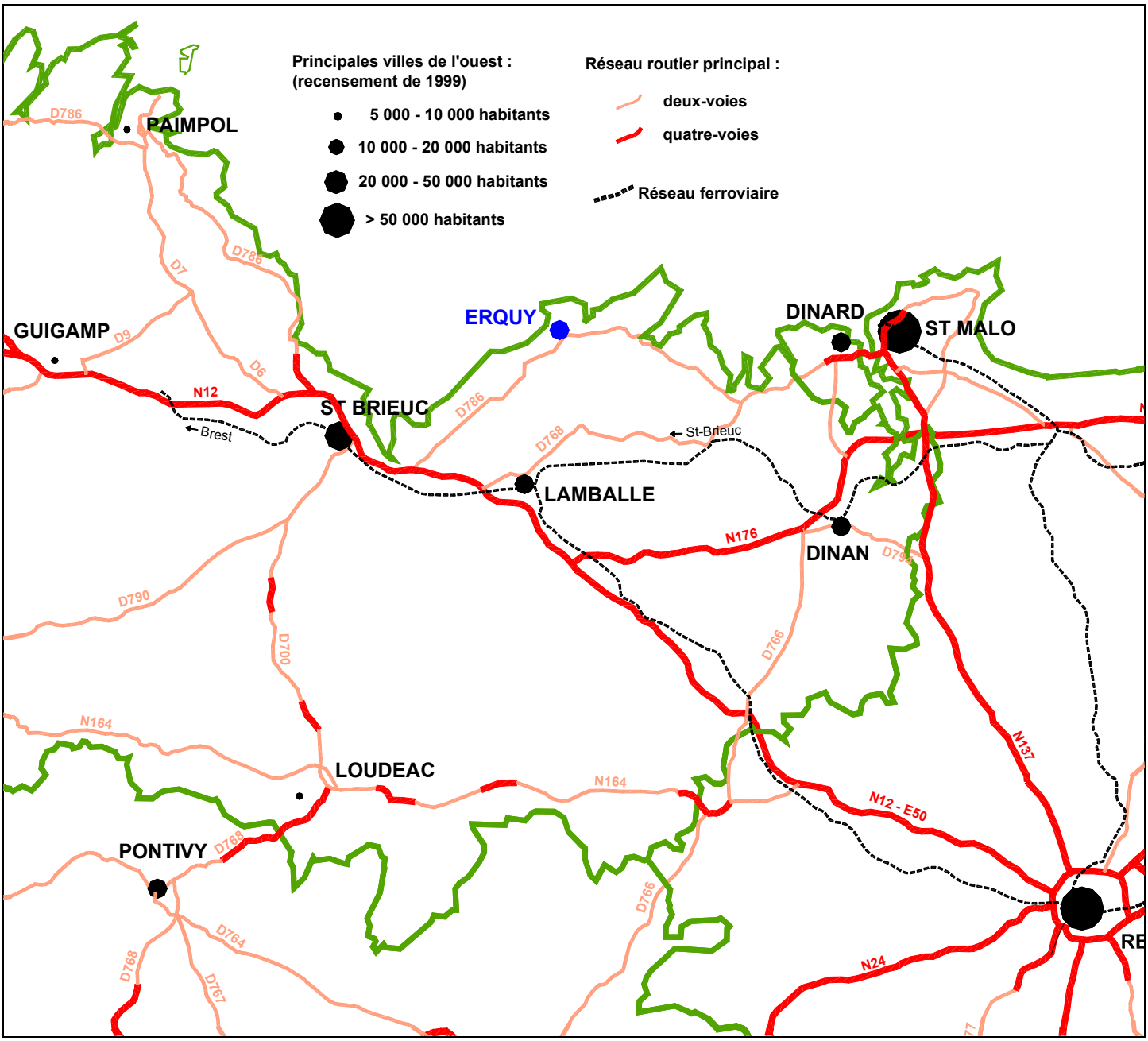
DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE

1. Le contexte territorial de la commune :

1.1. Localisation d'Erquy :

La commune de Erquy se trouve au nord-est de la ville de Saint-Brieuc, sur la côte. La commune est traversée par la **RD 786**, route de transit secondaire importante puisqu'elle joue le **rôle de barreau** de liaison entre les agglomérations briochine et malouine en longeant l'ensemble du littoral. La commune profite d'une desserte relativement aisée vers le réseau départemental principal en direction de St-Brieuc.

Erquy se trouve à une vingtaine de kilomètres au nord de Lamballe, dont la gare est le plus proche point de connexion au réseau ferroviaire (ligne Rennes-Brest desservant l'ensemble du nord de la Bretagne).



Localisation d'Erquy

Le territoire communal est relativement étendu (3.3 km d'est en ouest, 7.8 km du nord au sud, soit une superficie de 2 650 ha).
Deux éléments majeurs apparaissent sur la carte IGN : le cap d'Erquy et la forêt maritime au nord de la commune, et le centre-bourg implanté au fond de la grande anse limité au sud par la pointe de la Houssaye.

Les communes limitrophes sont :

- Pléneuf Val-André et Saint Alban au sud-ouest.
- La Bouillie et Plurien au sud-est.

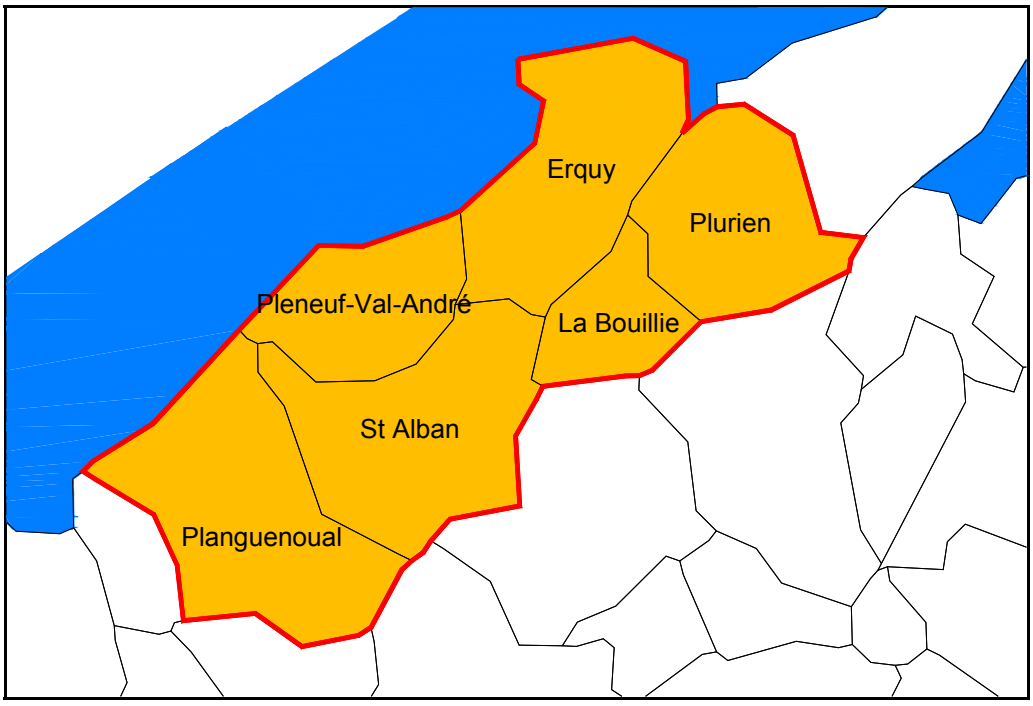


Carte IGN d'Erquy et de ses environs

1.2. Contexte territorial et administratif :

1.2.1. La Communauté de Communes :

La commune appartient à la communauté de communes de la Côte de Penthièvre, qui regroupe 6 communes pour une population totale de 15 505 habitants (recensement de 1999).



La communauté de communes possède trois champs de compétences: un champ obligatoire, un champ optionnel et un champ supplémentaire.

Les compétences obligatoires sont:

Aménagement de l'espace (compétence d'étude et d'urbanisme)

- Elaboration, approbation, suivi et révision du schéma de cohérence territorial
- Etude d'un schéma communautaire d'aménagement et de développement à inscrire dans le schéma de cohérence territorial
- Etude de zones d'aménagement concerté nécessaire à la mise en œuvre des compétences de la communauté ;
- Etude d'un Programme Local de l'habitat (PLH)
- Concertation entre les communes et avec la communauté en ce qui concerne la politique et la programmation des équipements collectifs communaux et intercommunaux.

Actions de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté

- Création, aménagement, entretien, gestion et promotion des zones d'activités économiques d'intérêt communautaire
- Hors zones d'activités communautaires : soutien à l'installation ou au développement d'entreprises d'intérêt intercommunal ; intérêt déterminé par un seuil d'emplois et d'investissement fixé dans un règlement intérieur.
- Réalisation, aménagement et gestion de zones d'aménagement concerté
- Mise en place ou participation à des outils d'animation et de conseil économique
- Etudes, mise en œuvre et gestion des politiques contractuelles avec le Département, la Région, l'Etat, l'Union Européenne ou leurs mandataires
- Développement du tourisme et de l'accueil
- Création, entretien et mise en valeur de sentiers de randonnées d'intérêt communautaire selon le règlement intérieur annexé aux présents statuts.

Les compétences optionnelles sont:

Protection et mise en valeur de l'environnement

- Collecte, valorisation et élimination des déchets ménagers et déchets assimilés
- Elaboration et mise en œuvre d'un programme d'actions sur les bassins versants, ayant notamment pour objectifs la restauration de la qualité des eau, l'entretien et la restauration des cours d'eau ou la prévention contre la prolifération des algues vertes (modification en cours)
- Environnement – gestion de l'espace : protection et mise en valeur des sites et zones naturelles sensibles d'intérêt communautaire (Cap d'Erquy et lagune de Plurien-Sables d'Or)

Politique du logement et du cadre de vie

- Etude d'un plan communautaire d'accueil des gens du voyage
- Concertation et harmonisation de la programmation des logements communaux et de l'amélioration de l'habitat
- Mise en oeuvre et suivi de programmes locaux de l'habitat, d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat, du Programme d'Intérêt Général ou toutes actions collectives dans ce domaine
- Mise en œuvre d'une politique de logement social d'intérêt communautaire et actions par des opérations d'intérêt communautaire en faveur du logement des personnes défavorisées

Les autres compétences concernent la voirie, les affaires sociales, culturelles et sportive ou l'enfance et la jeunesse.

1.2.2. Le Pays de Saint-Brieuc et le SCOT :

Erquy se trouve dans l'aire du Pays de Saint-Brieuc, qui regroupe 64 communes pour 420 000 habitants.



Un SCoT est actuellement en cours d'élaboration sur cet espace. Il se trouve au stade de validation de son PADD et de son DOG. Ces éléments seront présentés dans le chapitre concernant la justification du projet de PLU au regard des réglementations et documents d'urbanisme supra-communaux. Les grands points de diagnostic et les objectifs affichés dans le Scot du Pays de St Brieuc peuvent toutefois être exposés dans ce chapitre introductif du PLU puisqu'ils permettent de comprendre les grands enjeux de développements qui portent sur le secteur géographique d'Erquy (nord-est du Pays).

1.2.2.1. Synthèse du diagnostic :

Les principales caractéristiques du Pays de St Brieuc sont présentés à la page 5 du rapport de présentation :

*** Les espaces littoraux**

- un littoral de qualité exceptionnelle sur la totalité de la façade maritime avec des sites forts, comme celui de la Baie, facteurs d'identité,
- un littoral soumis à une pression foncière très importante due au développement de l'habitat (résidence permanentes ou touristiques), ce qui risque de remettre en cause sa qualité, alors que c'est précisément celle-ci qui fonde l'attractivité du territoire et participe à la création d'une identité de pays ;
- une pression foncière qui fait augmenter le prix des terrains empêchant certaines catégories sociales (jeunes ou familles moins aisées) de s'implanter ou de se maintenir sur le littoral, entraînant vieillissement de la population et ségrégation sociale ;
- un littoral où s'exerce une pression touristique de plus en plus forte et qui se trouve en concurrence avec les autres activités du territoire (conflits d'intérêts et d'usages) : résidence, pêche, conchyliculture, agriculture, activités portuaires (commerce et pêche), plaisance, réparation navale…

*** Les espaces ruraux et agricoles**

- des paysages ruraux intéressants mais qui tendent à se banaliser sous l'effet conjugué de l'éparpillement de l'habitat et du développement de l'agriculture ;
- une qualité des eaux superficielles, souterraines et littorales insuffisante, qui subit les effets négatifs des activités humaines (particuliers, agriculture, industrie, agriculture) et qui, si elle continuait à se dégrader, pourrait remettre en cause le développement du pays
- des espaces agricoles ayant permis le développement d'une agriculture productive qui alimente une industrie agroalimentaire employant près de la moitié des salariés de l'industrie ;
- des espaces agricoles souvent victimes cependant de l'étalement urbain ou du mitage de l'habitat qui entament la capacité productive de l'agriculture ;
- des espaces agricoles qui risquent d'être de plus en plus convoités en raison du développement de cultures liées aux nouvelles énergies ;

*** Les espaces urbains : l'agglomération centrale briochine**

- une agglomération de près de 100 000 habitants (90 319 habitants en 2006 pour les 6 communes la constituant) constituant le pôle d'entraînement du pays, du département et en tant qu'agglomération la plus importante entre Rennes et Brest, doit jouer le rôle de pôle urbain structurant de la Bretagne nord
- une agglomération insuffisamment structurée souffrant d'un manque d'identité et d'image tant en interne que vis-à-vis de l'extérieur, avec une ville centre peu attractive ;

*** Les ressources naturelles**

- une qualité des eaux superficielles, souterraines et littorales insuffisante, qui subit les effets négatifs des activités humaines (particuliers, agriculture, industrie, agriculture) et qui, si elle continuait à se dégrader, pourrait remettre en cause le développement du pays
- une biodiversité à préserver

*** L'habitat et les déplacements**

- une diversité insuffisante des modes d'habitat caractérisée par un manque de logements collectifs et locatifs
- une mauvaise répartition des logements sociaux actuellement concentrés sur la CABRI et principalement sur la ville de Saint-Brieuc
- une offre de logements mal adaptée aux caractéristiques socio-démographiques de la population
- des zones d'habitats à réhabiliter
- une pression foncière faisant grimper les prix de l'immobilier

- un étalement urbain et une mauvaise articulation entre zones d'habitat et zones d'activités, générant un flux croissant de déplacements auxquels les transports publics organisés n'apportent qu'une partie de solution
- des déplacements et des transports basés prioritairement sur le tout automobile et ayant des effets négatifs sur la qualité de l'air, le réchauffement climatique et la consommation d'énergie

*** Les espaces économiques**

- des zones d'activités développées le long des principaux axes routiers et mal intégrées au paysage
- des zones d'activités à réhabiliter
- une périphérisation des activités commerciales qui quittent les centres villes et centres bourgs
- un commerce qui est globalement insuffisamment attractif

Interaction avec le PLU d'Erquy : *la commune d'Erquy partage de nombreux éléments de constat avec le diagnostic brossé à l'échelle du Scot :*

- un littoral d'une grande richesse patrimoniale soumis à une pression foncière importante,
- une multitude d'usages sur un espace restreint qui peuvent créer des conflits d'usage,
- un fort potentiel agricole qui peut être menacé, voire fragilisé par un développement urbain diffus,
- une qualité des eaux superficielles qui nécessite une protection forte,
- une diversité insuffisante des modes d'habitat, associée à une forte pression foncière et donc à un cout très élevé du foncier.
- des déplacements très dépendant de l'automobile
- des zones activités attractives à proximité des principaux axes routiers, parfois des difficultés pour le commerce de proximité.

Tous ces éléments vont être détaillés dans le diagnostic du PLU.

1.2.2.2. Synthèse des enjeux :

Plusieurs orientations ont découlé de ces constats et ont servi de charpente) l'élaboration du PADD :

*** Une gestion économe de l'espace urbanisé**

- Favoriser la densification de l'habitat et limiter l'étalement urbain
- Favoriser la requalification et le renforcement des espaces déjà urbanisés
- Inventer de nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espace (pavillons, maisons de ville, petit collectif…)
- Renforcer, densifier le pôle urbain de Saint-Brieuc et contenir son développement à l'intérieur d'un périmètre défini et d'une « ceinture verte »
- Affirmer le rôle moteur de Saint-Brieuc et renforcer son centre ville
- Créer deux sites de développement à l'Est et à l'Ouest, mais à l'intérieur du pôle urbain de Saint Brieuc.
- Assurer la cohérence et la cohésion en développant des liens plus affirmés entre les communes de la Communauté d'agglomération situées dans la 2eme couronne et le pôle urbain central
- Maîtriser le développement de l'urbanisation le long du littoral et reporter la pression immobilière sur l'arrière
- Organiser le développement des communes du sud du territoire selon une logique de réseaux
- Renforcer le pôle de Lamballe, petite ville centre d'un important territoire rural, et dont l'agglomération sera contenue par une « ceinture verte »
- Affirmer les fonctions maritimes du secteur littoral et de ses stations touristiques
- Faire émerger des réseaux urbains sur le sud du territoire.

*** Une gestion économe de notre capital environnemental**

- Protéger la ressource en eau, élément indispensable à la vie (SAGE, protection des zones humides…
- Protéger les paysages urbains, littoraux et ruraux qui façonnent l'identité de notre territoire
- Favoriser les coupures d'urbanisation pour favoriser la biodiversité et maintenir des espaces récréatifs, naturels ou agricoles entre les secteurs urbanisés
- Protéger les espaces naturels sensibles

*** Une gestion économe et solidaire de l'habitat des déplacements et transports**

- Favoriser la mixité dans le type d'habitat (pavillon, maisons de ville, petits collectifs… et dans le mode d'occupation des logements
- Diversifier la taille des logements
- Favoriser la construction de logements sociaux sur toutes les communes du territoire
- Développer l'usage des transports collectifs en lien avec l'urbanisation
- Faire émerger la notion de fonctionnement en réseau pour les communes du sud du territoire
- Assurer le maintien des équipements et services de proximité
- Préserver l'activité agricole et faciliter la desserte des exploitations

*** Une gestion économe et environnementale des espaces d'activités économiques pour un développement solidaire**

- Garantir l'attractivité des zones d'activités
- Favoriser les coupures d'urbanisation entre les zones d'activités
- Eviter le développement des zones d'activités en linéaire le long des voies routières et privilégier leur développement en profondeur.
- Préserver l'activité agricole et faciliter la desserte des exploitations
- Assurer le maintien sur le pays d'une activité agroalimentaire conséquente, moteur important de l'économie et de l'emploi
- Préserver l'attractivité touristique du territoire et permettre l'irrigation de tout le territoire
- Permettre le développement des activités maritimes (mytiliculture, pêche… et portuaires
- Concilier la coexistence d'activités économiques aux intérêts parfois divergents pour prévenir les conflits d'usage
- Renforcer le commerce des centres-villes et des bourgs
- Mettre en place sur le territoire une véritable politique foncière cohérente et coordonnée, à la fois pour l'habitat, les zones d'activités et le commerce, y compris en centre ville, ayant pour objectif :
    - de limiter la consommation d'espace
    - de réguler progressivement le marché foncier
    - d'anticiper les évolutions démographiques, économiques et sociétales
    - de réhabiliter les espaces urbains en friches ou anciens.

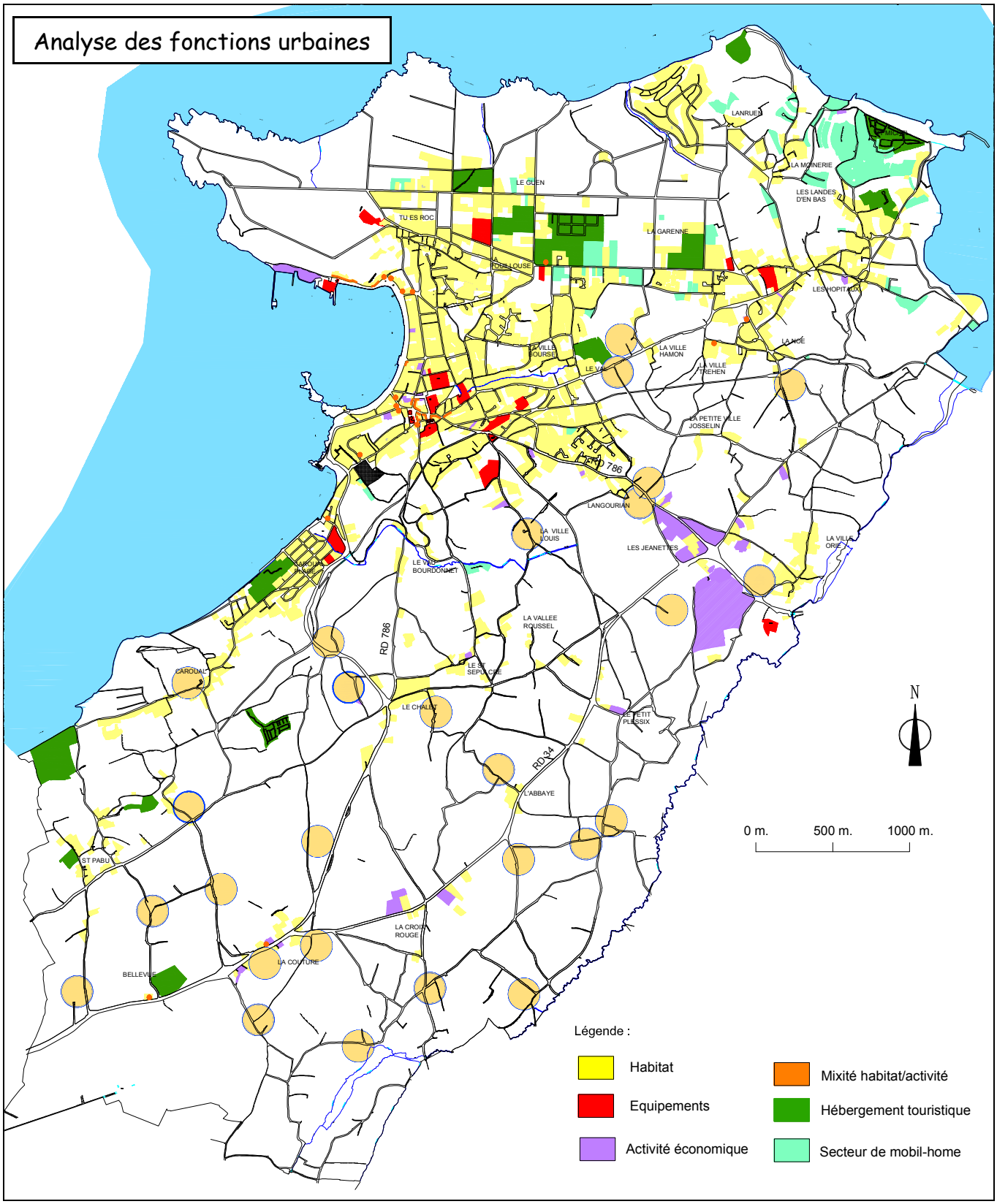
Interaction avec le PLU d'Erquy : *l'ensemble de ces éléments ont été repris dans les documents PADD et Document d'Orientations Générales du Scot, le PLU démontrera donc la réponse apportée à ces orientations au travers de sa compatibilité avec ces deux pièces du SCOT.*

2. L'organisation spatiale du territoire :

2.1. Analyse urbaine :

2.1.1. Analyse des fonctions urbaines :

L'analyse des fonctions urbaines sur Erquy revient à présenter la localisation et le mode d'organisation des quatre grandes fonctions urbaines : **l'habitat, l'activité économique, le tissu d'équipement,** ainsi que les espaces à vocation **d'hébergement touristique (**notamment les mobil-homes).



- **les secteurs d'habitat** : ils constituent la grande majorité du tissu urbain de Erquy, prenant la forme de noyaux urbains plus ou moins développés :

- noyau urbain principal : le bourg, qui s'étend sur une surface d'environ 300 ha.
- noyaux urbains secondaires : les Hopitaux / la Noé, Lanruen et Caroual-plage.
- noyaux urbains tertiaires : la Moinerie, la Ville-Orie, le St-Sépulcre / Le Chalet, St-Pabu et la Couture.

Le reste des habitations de la commune se trouvent dispersées dans l'espace rural.

- **les secteurs d'activité économique** sont de quatre types :

- un secteur spécifique relativement vaste : la **Zone d'activité des Jeannettes**, située à l'entrée Est de la ville, à l'intersection entre la RD 34 et la RD 786.
- **des entités d'une ou deux entreprises**, intégrées dans le tissu d'habitat (essentiellement en accompagnement de la RD 786).
- **des espaces mixtes** combinant commerces aux rez-de-chaussée et habitation à l'étage : coeur de ville autour des places centrales (Square de l'hotel de Ville et Place du Centre) et front de Port.
- **des espaces exclusivement destinés à l'activité commerciale et aux services** (Place du Nouvel Oupeye).

- **les secteurs d'équipements** : ils se trouvent en grande majorité implantés dans le coeur de ville, ainsi que sur le cap d'Erquy.

- **les espaces d'hébergement touristique** : qu'ils soient permanents (centre de Vacances et camping) ou temporaires (terrains occupés par des caravanes et des Mobils-Homes), ces espaces possèdent un lien fort avec la mer, d'où trois sites majeurs d'implantation :

- le cap (secteur du Guen et de la Pouillouse).
- au nord des Hopitaux (site de St-Michel).
- le long de la côte ouest, à proximite de Caroual et de St-Pabu.

Il est à noter qu'excepté le camping de St-Michel et les centres de vacances de Caroual-Plage et de la Fosse Eyrand, ces structures sont implantées en retrait du littoral, dans des zones urbanisées ou bien dans l'espace rural.

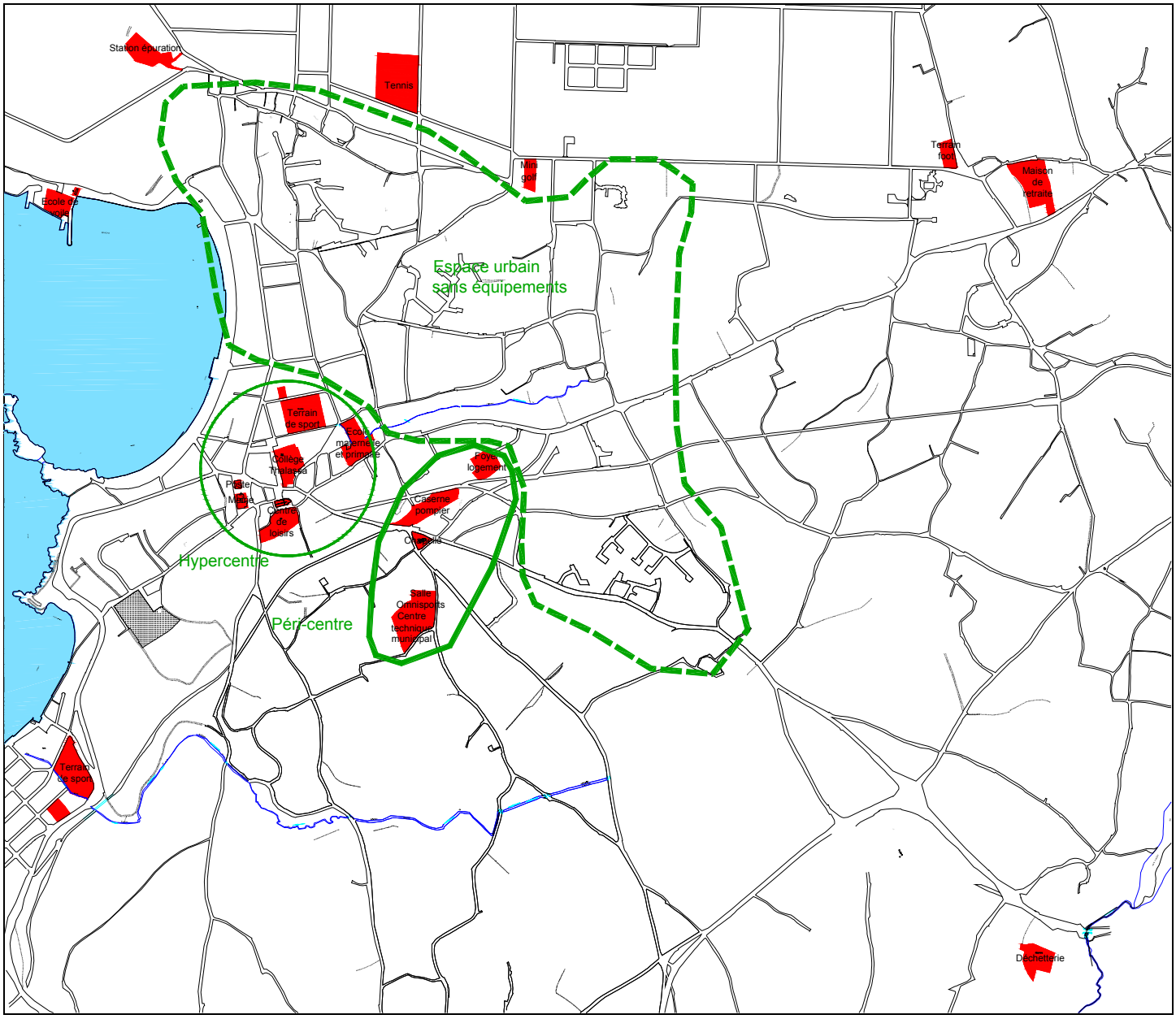
L'implantation des équipements répond à une logique concentrique :

- **l'hyper-centre** accueille une forte densité d'équipements structurants à vocation administrative (Mairie, Poste) et scolaire (Ecoles maternelles et primaires, centre de loisirs / bibliothèque, collège Thalassa et stade). Une telle densité est assez rare pour des communes de cette taille, les équipements de super-structure tels que les collèges étant souvent positionné en périphérie.

- **le péri-centre** : à l'est du coeur de ville se trouve un noyau d'équipements secondaires : foyer logement, caserne des pompiers et salle Omnisport.

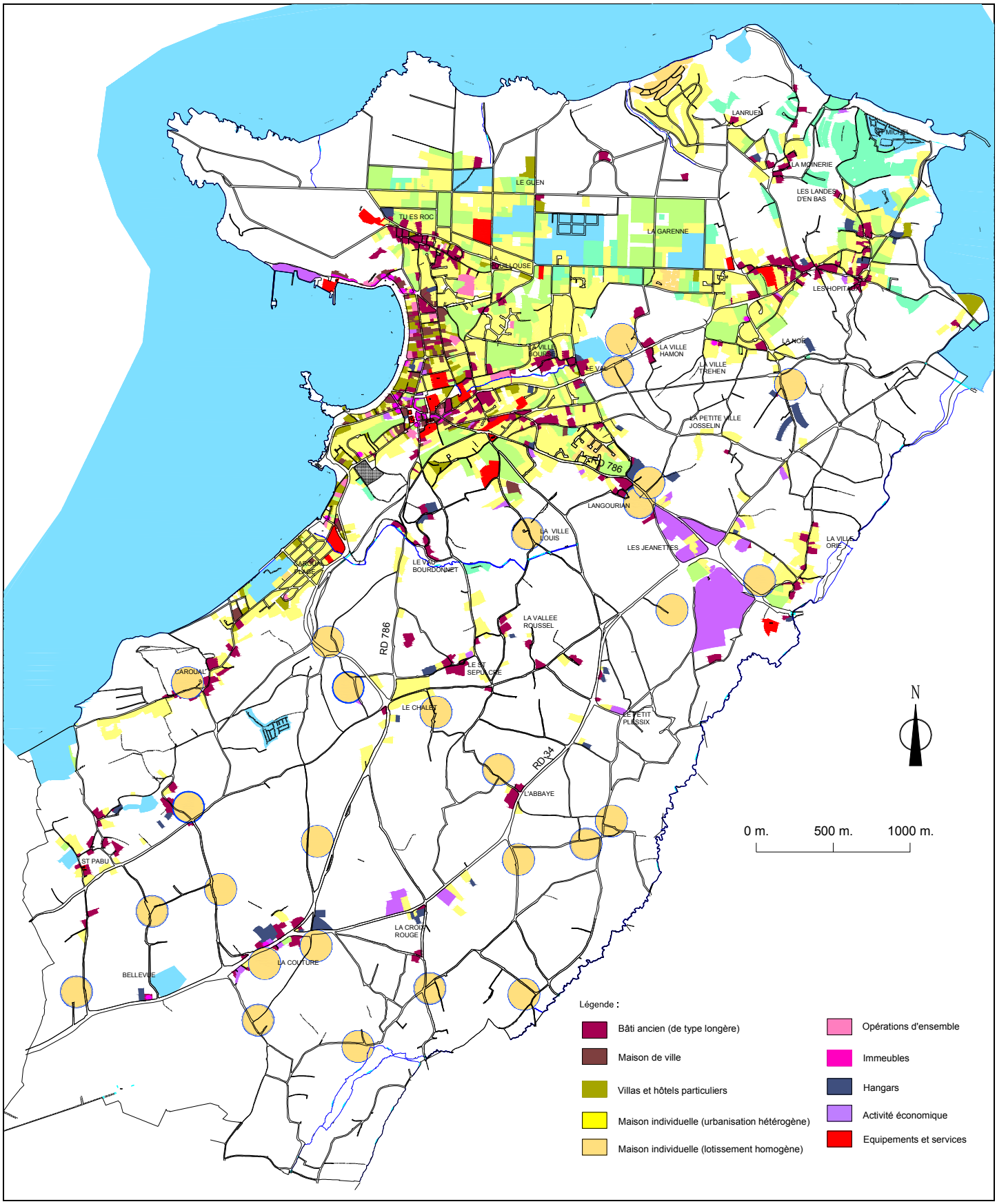
- **l'espace péri-urbain** : les franges de la ville possèdent des équipements d'usages divers :
  - usage sportif : ces équipements sont notamment à vocation touristique, ils se trouvent donc implantés à proximité des principaux sites d'hébergement (tennis et mini-golf sur la Pouillouse, terrain de sport sur Caroual-plage).
  - usage intercommunal : déchetterie à l'entrée Est et école de voile sur le port.

Il existe donc un vaste espace de la ville qui ne possède aucun équipement structurant, sa vocation étant exclusivement l'habitat.

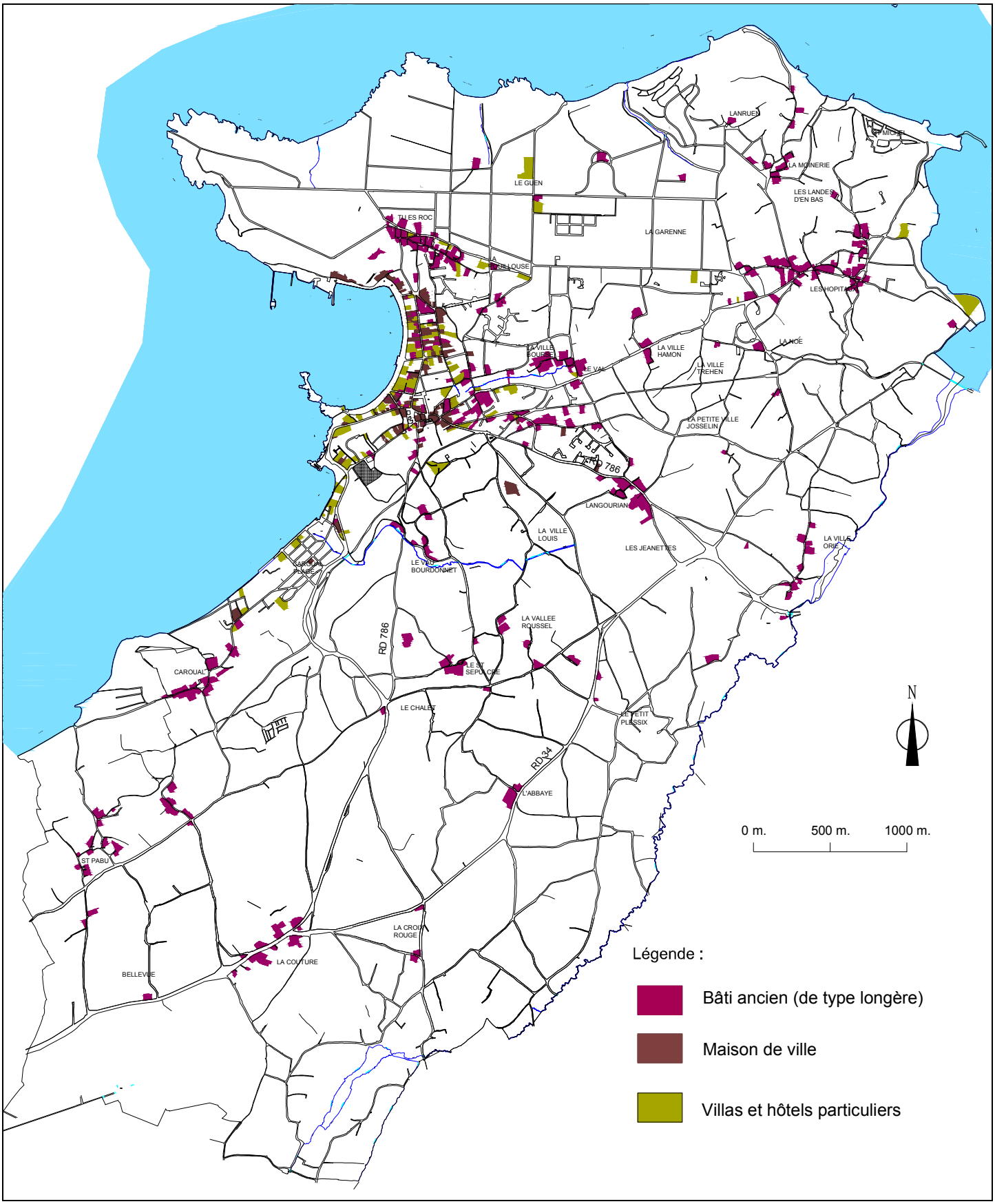


2.1.2. Analyse des morphologies urbaines :

L'analyse des morphologies conduit à définir 9 modes d'occupation de l'espace urbain, repris dans la légende ci-dessous. Un repérage de ces entités à la parcelle induit un véritable patchwork, qui nécessite une analyse plus fine. Cette analyse se fera donc par typologie afin de définir des modèles caractéristiques de ces espaces, puis par secteur présentant une problématique particulière.



① Le bâti individuel ancien :

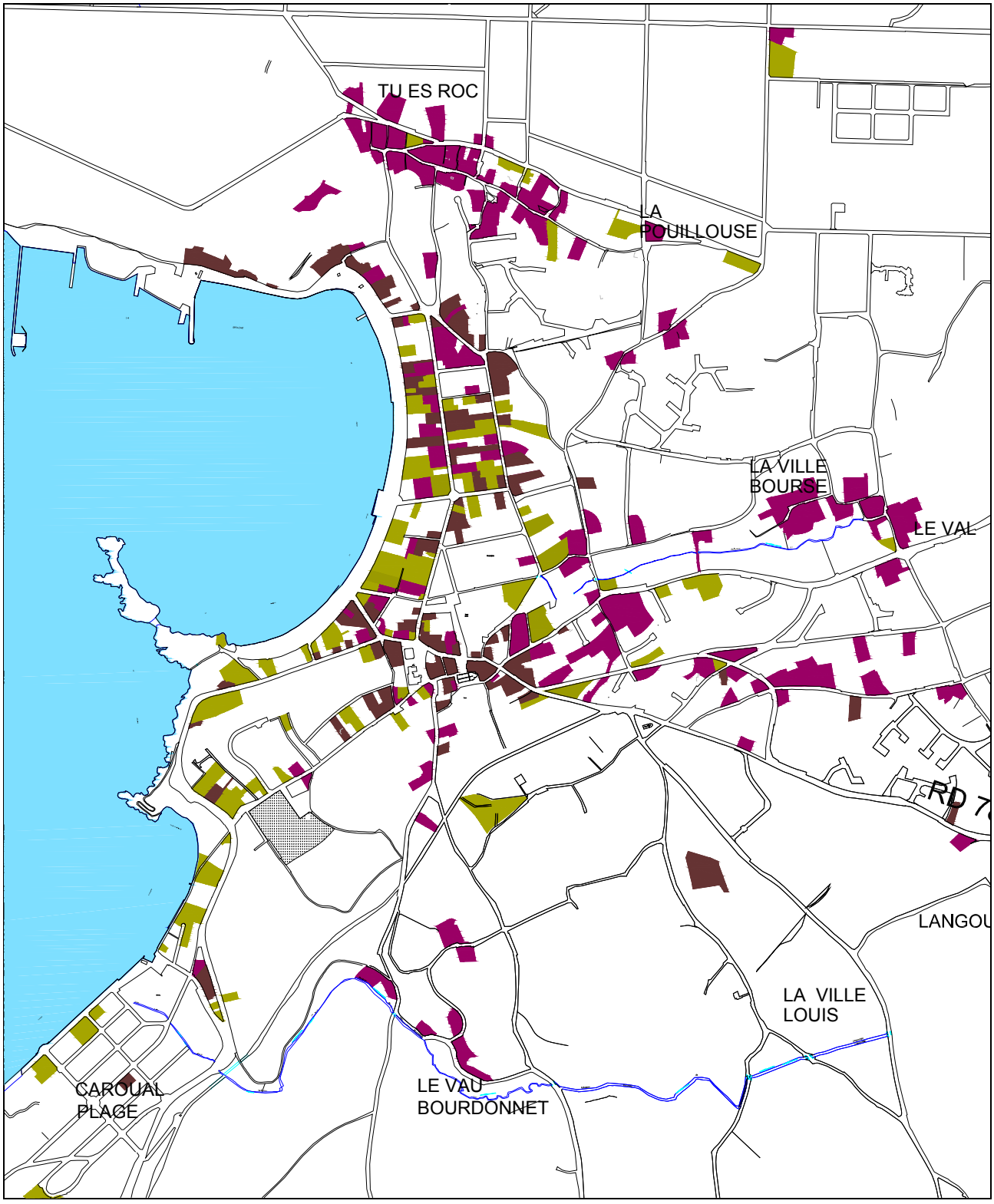


Le bâti ancien présente **une grande uniformité**, tant urbaine qu'architecturale.

Les constructions les plus anciennes sont en grande majorité liées au passé agricole ou portuaire de la commune. Ces maisons organisées sous formes de longères forment l'armature des principaux hameaux de Erquy, à savoir : Tu-Es-Roc, la Ville-Bourse et le Val, La Moinerie et les Hopitaux, Langourian, le Vau Bourdonnet, le St-Sépulcre, Caroual, St-Pabu, la Couture.

Les maisons de ville sont moins nombreuses, elles constituent le coeur de ville actuelle et le front de port.

Les villas et les hotels particuliers illustrent le caractère balnéaire et bourgeois de l'histoire d'Erquy. Ces constructions se trouvent principalement sur le bord de mer, depuis le nord du boulevard de la mer jusqu'à Caroual plage, mais aussi en deuxième (rue Foch) et troisième rideau (rue St-Jean).



- **maison de ville** :

Dans le coeur de ville, l'ensemble du bâti se trouve à **l'alignement**, ce qui crée un **front urbain très homogène** (continuité de la ligne de faîtage). Les ouvertures sont très souvent verticales, les teintes sont de couleurs ternes quelques soient les matériaux (pierres apparentes ou enduits). Sur ce secteur, les constructions sont souvent occupées par des commerces en rez-de-chaussée).

Le bâti très dense limite fortement les possibilités d'extensions, notamment du côté de l'espace publique.



Rue Clémenceau



Rue Clémenceau



Rue Clémenceau



Route de la Corniche



Rue Guérinet

- Villas et hôtels particuliers :

Les hôtels particuliers se trouvent insérés dans le tissu urbain, en limite du centre-ville

Toujours en retrait par rapport à la voie, ces constructions sont séparées de l'espace public par un **jardin arboré** et des clôtures souvent transparentes (grille fixée sur un muret) ou bien totalement opaques (**mur de pierres** de plus de 2 mètres créant un sentiment de forte densité urbaine). Ces maisons présentent une grande **homogénéité** avec des caractères communs : **composition symétrique, modénatures, nombre de travées, chaînages d'angles**.

Les villas urbaines sont caractéristiques d'une commune balnéaire.
Positionnées **principalement** à proximité du littoral, les villas se trouvent au centre de parcelles de tailles équivalentes aux pavillons qui ont été construits plus récemment.Elles sont aussi séparées de l'espace public par un parc ou un mur de clôture (dont les matériaux et les couleurs rappellent les caractéristiques du bâtiment)

Leur particularité morphologique est de présenter une **forme en L ou en U**, avec des jeux de volumes croupes tourelles pour certaines. Certaines reprennent un vocabulaire de la maison à colombage

Ces maisons se caractérisent par des **architectures remarquables**, par la qualité des détails, l'élégance de leurs formes souvent élancées, leur côté aujourd'hui suranné. Le traitement de la façade est souvent assez complexe, avec parfois utilisation de briques ou de bois (imitations de colombages).



Les Hopitaux





Bld de la Mer



Bld de la mer



Caroual-plage

- Bâti ancien

- un volume principal R+1=comble, parfois accompagné d'un volume principal en R+1+C

- un volume tout en longueur qui associe espace d'habitat et espace de stockage,

- l'ensemble de ces fonctions sont unies les unes aux autres par une toiture à deux pans ponctuée des souches de cheminées qui prolongent les murs de refend,

- les percements de la toitures sont nombreux et prennent la forme d'une gerbière engagée ou non

- les ouvertures se distribuent souvent sur l'ensemble de la façade, les murs pleins correspondant aux bâtiments agricoles,

- leur implantation particulière, la façade principale orientée au sud, des percements nombreux et diversifiés en façade principale (porte, fenêtre avec allège, fenêtre haute),

- les pignons sont souvent aveugles et des percements rares en face arrière exposée au nord.











Une implantation «invariable» qui, associée à l'orientation de la voie, conditionne l'identité de ces petits noyaux de constructions, entre **effet grappe et effet rue :**

- **effet grappe** : La voie est orientée nord-sud, elle est donc perpendiculaire à l'orientation du volume de la longère. Celle-ci se présente alignée en pignon sur voie. Ceci se caractérise par une alternance de rétrécissements et d'ouvertures latérales. Le jardin, ou la cour privative s'ouvrent sur la façade orientée au sud. La rue est qualifiée par les pignons et les clôtures qui deviennent dès lors très importantes..

- **effet rue** : La voie est orientée est-ouest, elle est donc parallèle aux volumes principaux des longères. Le bâti se retrouve donc parallèle à la voie. Ceci se caractérise donc par un linéaire imposant de façades, un effet couloir.



Effet grappe (extrémité Est des Hopitaux)



Effet rue (Tu Es Roc)

② Habitat collectif :

Ces deux types d'urbanisme sont caractéristiques d'une forte pression foncière nécessitant une **bonne maîtrise des opérations d'urbanisme**. Nécessaires pour permettre de densifier certains secteurs, elles ont notamment permis à Erquy de développer son offre en logements de type balnéaire.



Rue Jolliot Curie



Rue des Côtières



Rue des Goelands



Rue Clémenceau



Rue du Bois



Rue Castelneau



Bld de la Mer



Rue Foch



Bld de la Mer



Bld de la Mer

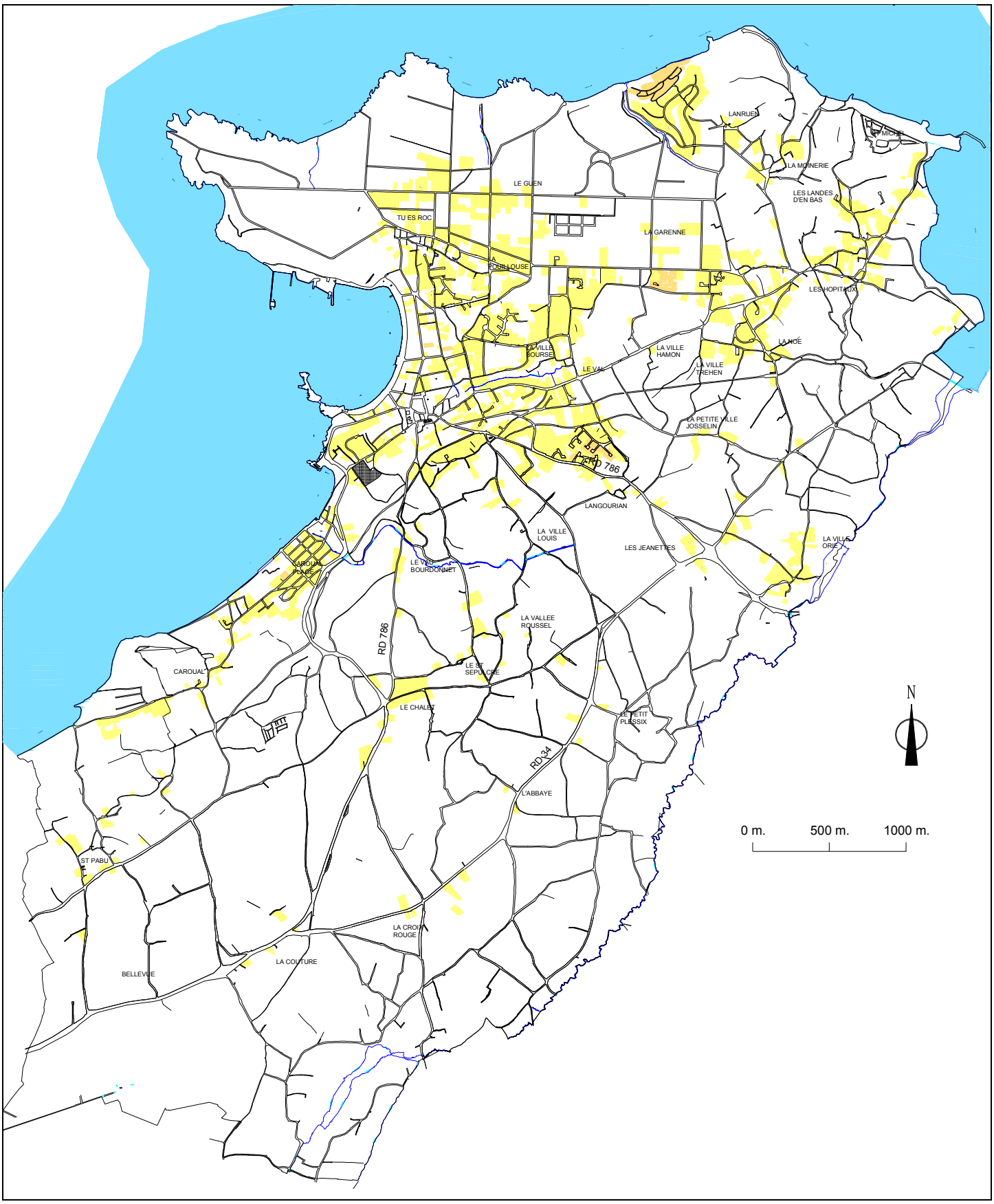








③ Habitat individuel récent :



Ce type d'urbanisation est celui qui occupe **la plus grande superficie sur la commune**. On le trouve à **proximité immédiate** de la **partie ancienne centrale**, mais aussi dans les parties les plus périphériques à l'est.

Ce type de construction s'est réalisé en très grande majorité sous forme de lotissement avec des **tailles de parcelles relativement petites** (entre 500 et 700 m²). On trouve **de grandes variations** dans la **distance d'implantation** à la voie ou dans **l'orientation des maisons**.

Souvent occupés initialement par des familles avec enfants, le départ de ceux-ci entraîne souvent une forte baisse du taux d'occupation de ces logements lorsque d'autres types de logements, éventuellement plus petits, font défaut (absence de parcours résidentiel).

On peut distinguer deux modèles :

- les lotissements hétérogènes : suite à la division du parcellaire, le lotissement se construit avec des constructions libres.

- les lotissement homogènes : Ce type d'urbanisme correspond à un **modèle architectural qui se répète**, mais avec des volumes plus bas que ceux des opérations d'ensembles, c'est à dire R+1+C. Ces maisons présentent une grande homogénéité en terme de morphologie et d'implantation.

Ces opérations, relativement récentes, se situent en grande majorité dans **la couronne périphérique de la ville**, principalement à l'est.

- maison individuelle :
Certains lotissements offrent une grande homogénéité dans la volumétrie mais aussi dans les matériaux utilisés (c'est particulièrement le cas du modèle pavillonnaire des années 60 - 70).

En périphérie du centre-ville, ils forment des tissus urbains restreints proches du tissu collectif ou de maison de ville. L'espace public est peu aménagé : marqué par l'importance de la voirie et ponctué par l'éclairage public ou la présence de haies.
Cette forme d'urbanisme, si elle répond à la demande actuelle, pose **des problèmes** en terme de **fonctionnement urbain**. Le mode de déplacement piéton n'est pas facilité dans ce modèle, il s'agit en outre des secteurs essentiellement résidentiels, mais situés à proximité de boulevards commerciaux. Les toits sont très majoritairement à **2 pans**, parfois à 4, en tuiles béton avec des ouvertures de type lucarne.
A l'Est de l'agglomération, les lotissements récents sont assez homogènes en ce qui concerne les teintes et les formes ; un jeu de volumes est à noter (décrochements)

- maison groupée :
Ce type d'urbanisation s'est réalisé sous forme de petites opérations. Cette organisation permet de trouver des densités supérieures aux lotissements traditionnels, notamment du fait de la présence de maisons groupées.

Ce type d'urbanisation permet une meilleure gestion de l'interface espace public / espace privé. Sur la commune, on trouve en général peu **d'espaces publics centraux**.










2.2. Les déplacements :

2.2.1. La trame routière :

Le réseau routier est constitué d'une structure à 4 niveaux.

- Le réseau principal : il est composé de deux grands axes routiers de la commune :

- **la RD 34** : cette voie de transit est importante à l'échelle du département car elle permet de relier St-Brieuc à Dinan - St Malo en longeant le littoral. Cet axe de transit évite les principales zones d'urbanisation sur la commune, le seul noyau bâti dense traversé étant le hameau de la Couture. Il est grevé d'une servitude d'inconstructibilité de 75 mètres de part et d'autres de la voie, dans les tronçons non urbanisés. La zone d'activité des Jeanettes s'est implantée et développée sur cet axe.
- **la RD 786** : cet axe permet de relier la ville d'Erquy à l'axe de transit principal. Il dessert Carroual-plage et l'ensemble de la partie sud de la ville, dont il sert d'axe structurant et de limite (peu d'urbanisation au sud de la voie).

L'implantation particulière d'Erquy et sa trame routière principale limite au maximum la circulation de transit à l'intérieur de l'agglomération. La RD 786 est donc empruntée par des personnes qui se rendent sur un site particulier d'Erquy. Les deux axes routiers sont en grande partie bordés par des tronçons non urbanisés, exceptée la partie allant du coeur de bourg à la ZA des Jeanettes.

- Le réseau secondaire correspond aux axes routiers reliant les espaces principaux espaces urabnisés de la commune aux axes principaux.

Un premier axe longe le littoral en traversant Carroual plage puis Carroual et St Pabu. Cette voie est en grande partie bordée par de l'urbanisation.

Le reste des axes secondaires permettent de relier à la RD 786 les grandes composantes de la ville d'Erquy, à savoir :

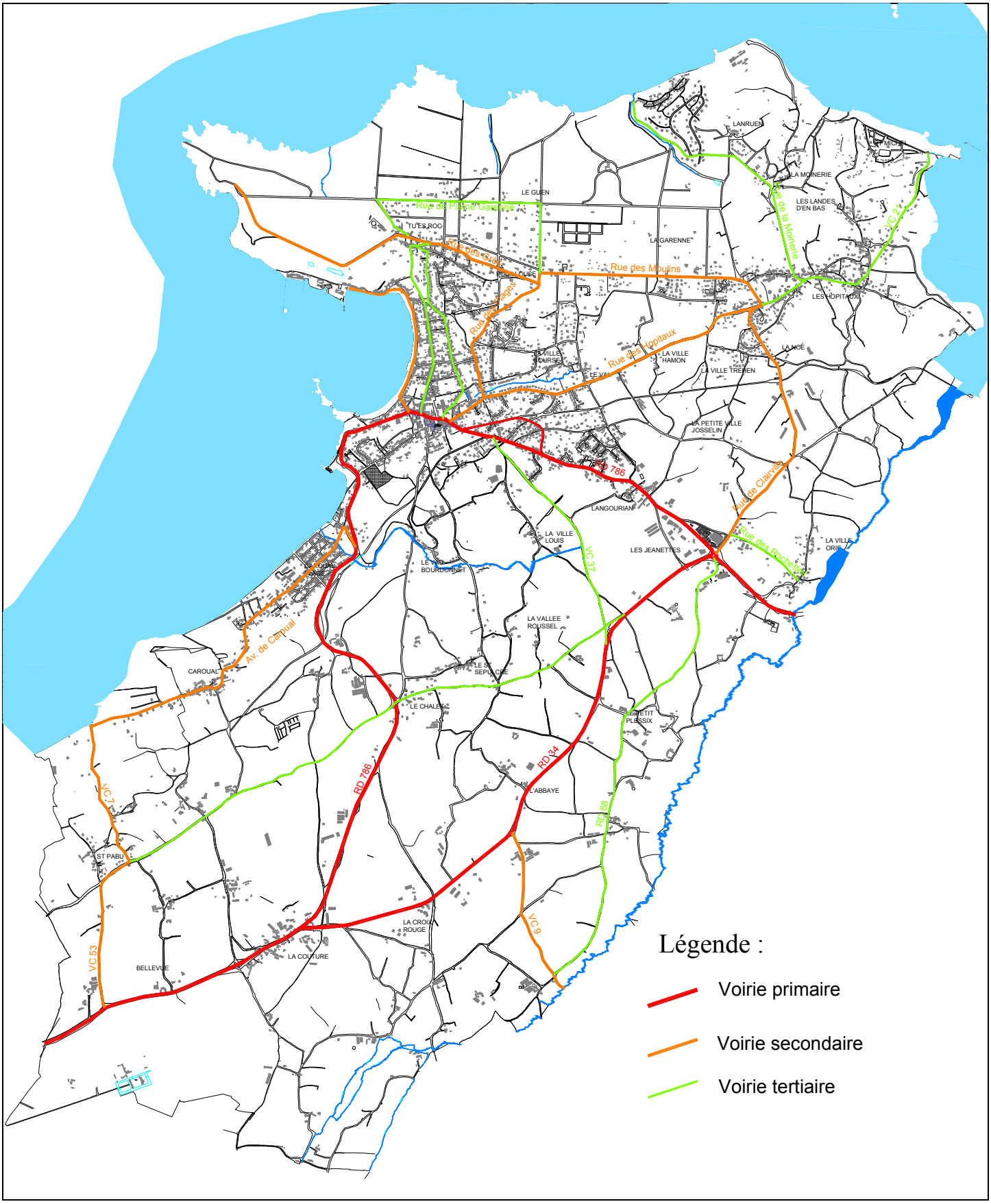
- le port par le boulevard de la mer.
- le cap par la rue des Plages puis la rue des Moulins.
- les hopitaux depuis trois provenances : le cap par la rue des Moulins,

Ces axes secondaires ont une double vocation : ils servent quotidiennement pour rejoindre le coeur de ville avce ses commerces et ses équipements, mais aussi pendant la période estivale pour mener les touristes vers les nombreux parkings liés aux plages et au cap. Le trafic est donc majoritairement composé de véhicules légers, avec des périodes de fort trafic. La desserte du port est le seul flux comportant des véhicules lourds (avec ponctuellement la livraison des commerces du centre-ville). Un itinéraire de bouclage nord-est empruntant la voie des Moulins permet de relier le port au giratoire des Jeanettes en évitant le centre-ville.

- Le réseau tertiaire est principalement un réseau de **desserte des zones d'habitat** non desservies par les voies précédentes. Ces axes irriguent l'espace rural en traversant les quelques regroupements bâtis.

Ils traversent aussi le centre ville en reliant le coeur de ville au hameau de Tu es Roc par deux axes parallèles au littoral : rue Foch et rue Saint-Jean. Cette traversée est rendue difficile dans les parties les plus anciennes par la faible largeur des voies (cas de Tu-Es-Roc notamment). D'une manière générale, les liaisons entre le cap et le coeur de ville sont difficiles (voie étroite, forte pente).

Enfin, des axes tertiaires rejoignent les noyaux d'habitat isolés au nord de la commune (Lanruen, St-Michel).



Carte des principaux axes routiers

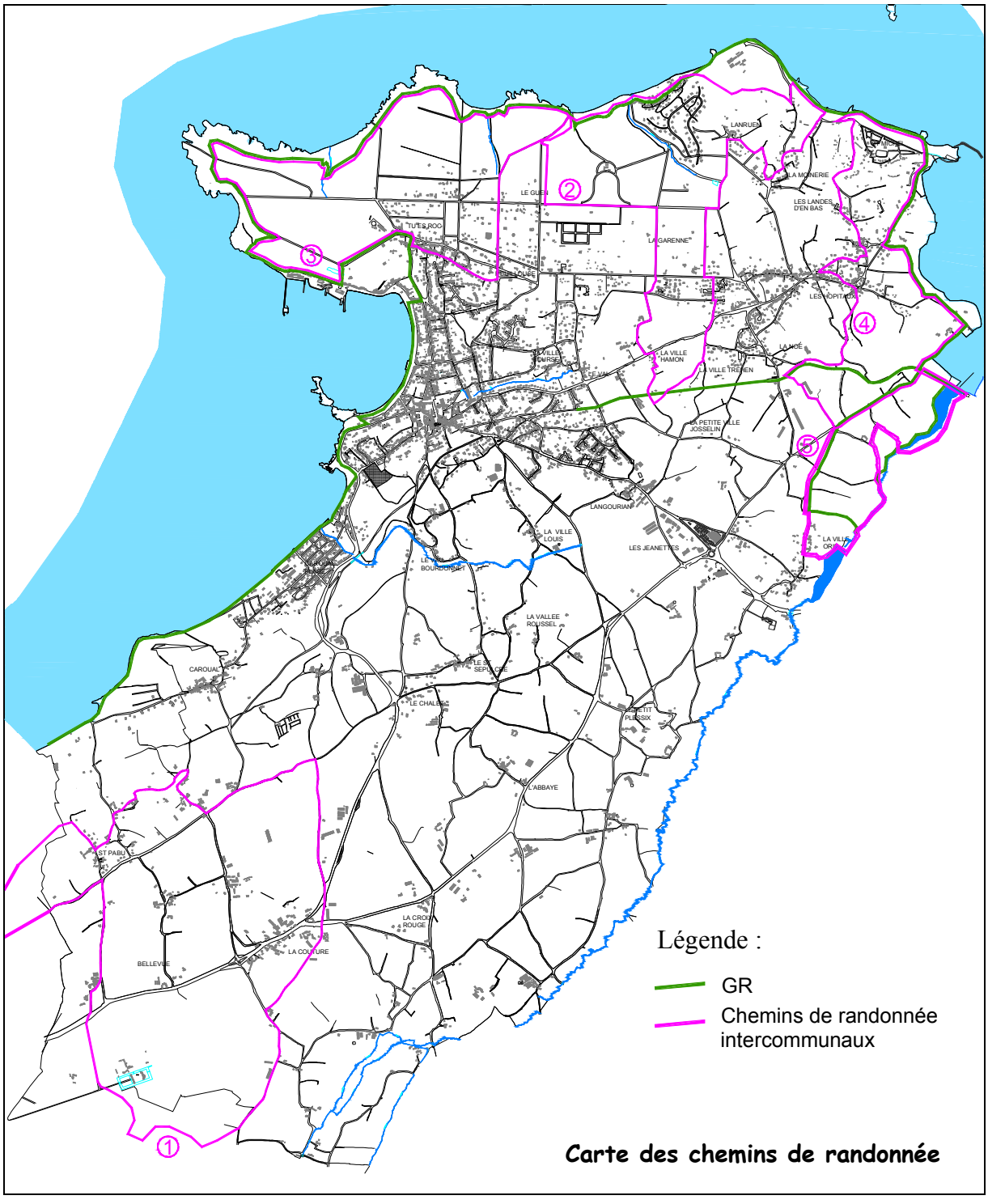
2.2.2. Les déplacements doux :

Comme toute station balnéaire de cette importance, Erquy possède un réseau de chemins de randonnée permettant de découvrir le littoral et l'arrière-pays.
La valorisation touristique de ces chemins est assurée par la communauté de communes qui propose 16 parcours sur son littoral, dont 5 sur la commune d'Erquy :

- ① Circuit de Bienassis Saint-Pabu : 13 km, 4h00.
- ② Circuit de Lanruen : 10 km, 3h00
- ③ Circuit du Cap d'Erquy : 9 km, 3h00
- ④ Circuit de l'îlot Saint-Michel : 10 km, 3h00
- ⑤ Circuit des moulins : 4 km, 1h30

La majorité de ces chemins sont connectés au principal axe de randonnée sur la commune : le GR qui relie la plage de St-Pabu à la Ville-Orie en longeant l'ensemble de la côte.

A l'intérieur du tissu urbain, la ville ne possède pas beaucoup de voies sécurisées pour les déplacements piétons cycles. Une réflexion dans ce domaine sera engagée dans le cadre de la révision du PLU.

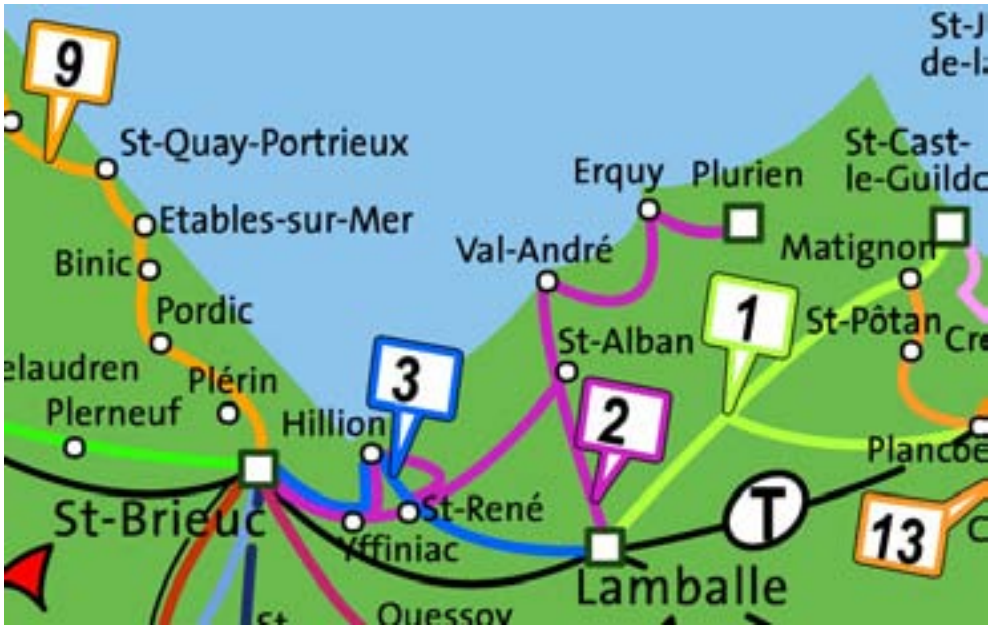


Enfin, la carte ci-dessous reprend l'ensemble des chemins de randonnée inscrit au PDIPR (Plan départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) des Côtes d'Armor.

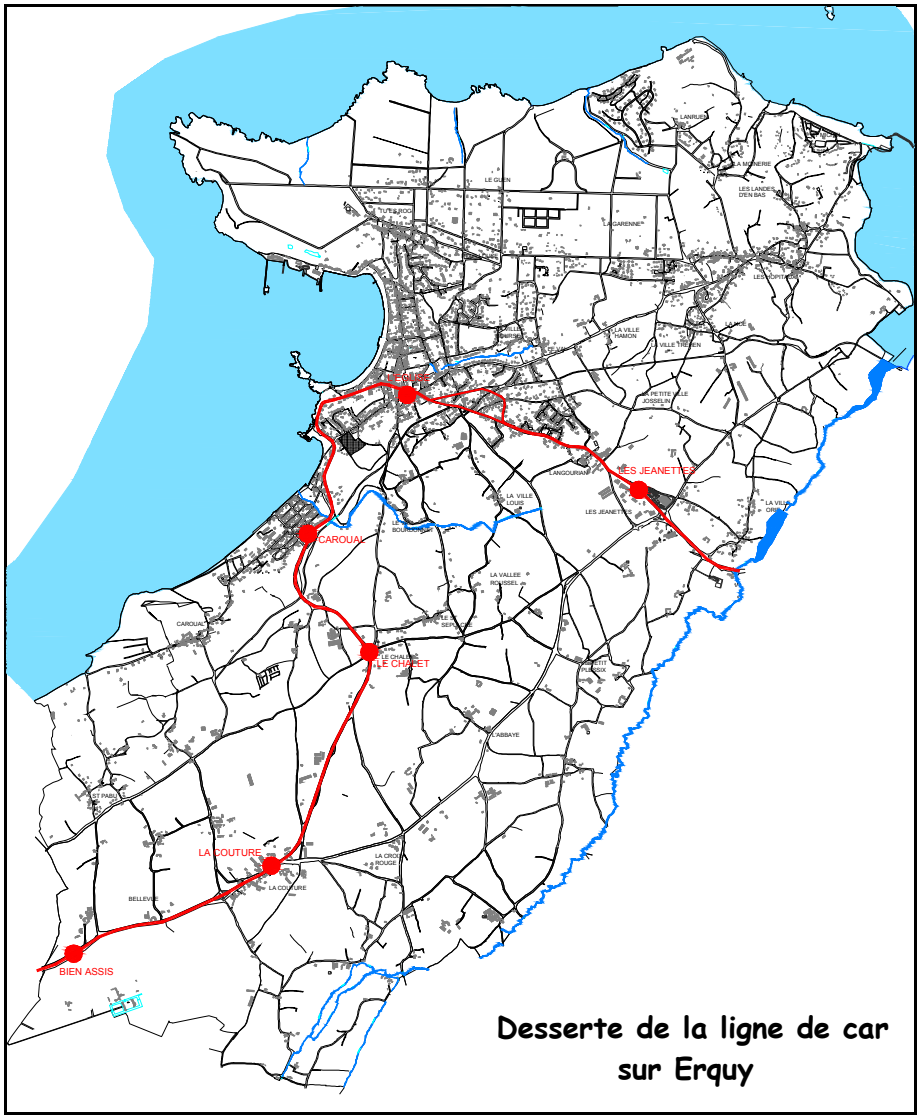


2.2.3. Le réseau de transport par cars :

Erquy est desservie par la ligne 2 St-Brieuc - Lamballe / Plurien du réseau de transport par cars du Conseil Général, nommé Tibus.



Carte des déplacements interurbains



Desserte de la ligne de car sur Erquy

La ligne dessert 6 arrêts sur la commune : Les Jeanettes, l'Eglise, Caroual, le Chalet, la Couture, Bien-Assis. Cette ligne dessert donc les prinicpales zones urbanisées de la commune (excepté les Hopitaux) et les relie aux deux principaux bassins d'emploi les plus proches : Saint-Brieuc et Lamballe.

Le temps de trajet est de 45 minutes pour rejoindre le centre-ville de Saint-Brieuc. L'offre est de 2 ou 3 allés-retours par jour (départs le matin et le midi, retours le midi et le soir).

2.3. Enjeux sur les thèmes de l'urbanisme et des déplacements :

DIAGNOSTIC	ENJEUX
ANALYSE URBAINE ET DEPLACEMENTS	
- zone centrale très homogène en terme de volumétrie, associant la combinaison de nombreuses fonctions (habitat, commerces, équipements administratifs et scolaires) sur un petit périmètre.	**- rédiger un règlement pour la zone centrale associant des contraintes en terme d'implantation et de volumétrie (hauteur) dans le respect de l'existant, et une souplesse permettant la mutation de certaines constructions (renouvellement urbain).**
- existence de petits ilots anciens insérés dans le tissu urbain, qu'il convient de préserver.	**- maitriser, voir interdire l'implantation de constructions récentes à l'intérieur ou en périphérie immédiate des noyaux urbains anciens.**
- impact de certaines opérations d'ensemble dans le paysage urbain (volumétrie importante à proximité d'espaces ouverts de volumétrie plus basse : tissu pavillonnaire).	**- désigner les secteurs les plus aptes à accueillir des opérations collectives, maitriser les gabarits dans les secteurs sensibles.**
- existence de quelques zones vierges dans le tissu urbain.	**- nécessité d'organiser précisément le développement urbain à l'intérieur des enclaves vierges pour assurer les greffes routières et piétonnes, et la création d'espaces de vie (bois, sentiers, squares).**
- importance de la maison individuelle, qui représente une forte proportion du mode d'extension de la ville depuis 30 ans, notamment en terme spatial.	**- diversifier l'offre en logement en terme de taille mais aussi de morphologie urbaine (permettre les lotissements mais aussi les opérations groupées).**
- lacunes dans les lotissements anciens en terme d'aménagement public et de jonction avec le centre-ville.	**- imposer la création d'espaces publics et paysagers dans les futurs lotissements.**
- présence de quelques maisons de caractère (villas et hôtels particuliers), révélatrices de la dimension balnéaire d'Erquy	**- repérer précisément ces constructions pour assurer leur protection sur le long terme, sur le front de mer comme à l'intérieur des terres, puis assurer leur préservaton par des classements appropriés.**
- front de mer offrant de nombreuses percées visuelles.	**- instituer des règles architecturales particulières sur le front de mer, en plus des permis de démolir.**
- existence de cheminements piétons sur les secteurs touristiques proches de la mer, notamment sur le cap, mais absence dans les zones pavillonnaires.	**- réfléchir à la création d'axes pédestres ou cyclistes irriguant la ville, notamment les secteurs pavillonaires (en induisant une hiérarchisation des voies).**
- impact de la topographie sur les perceptions visuelles.	**- prendre en compte la topographie pour les implantations futures (niveaux NGF).**

3. Les composantes humaines du territoire communal :

3.1. Analyse démographique :

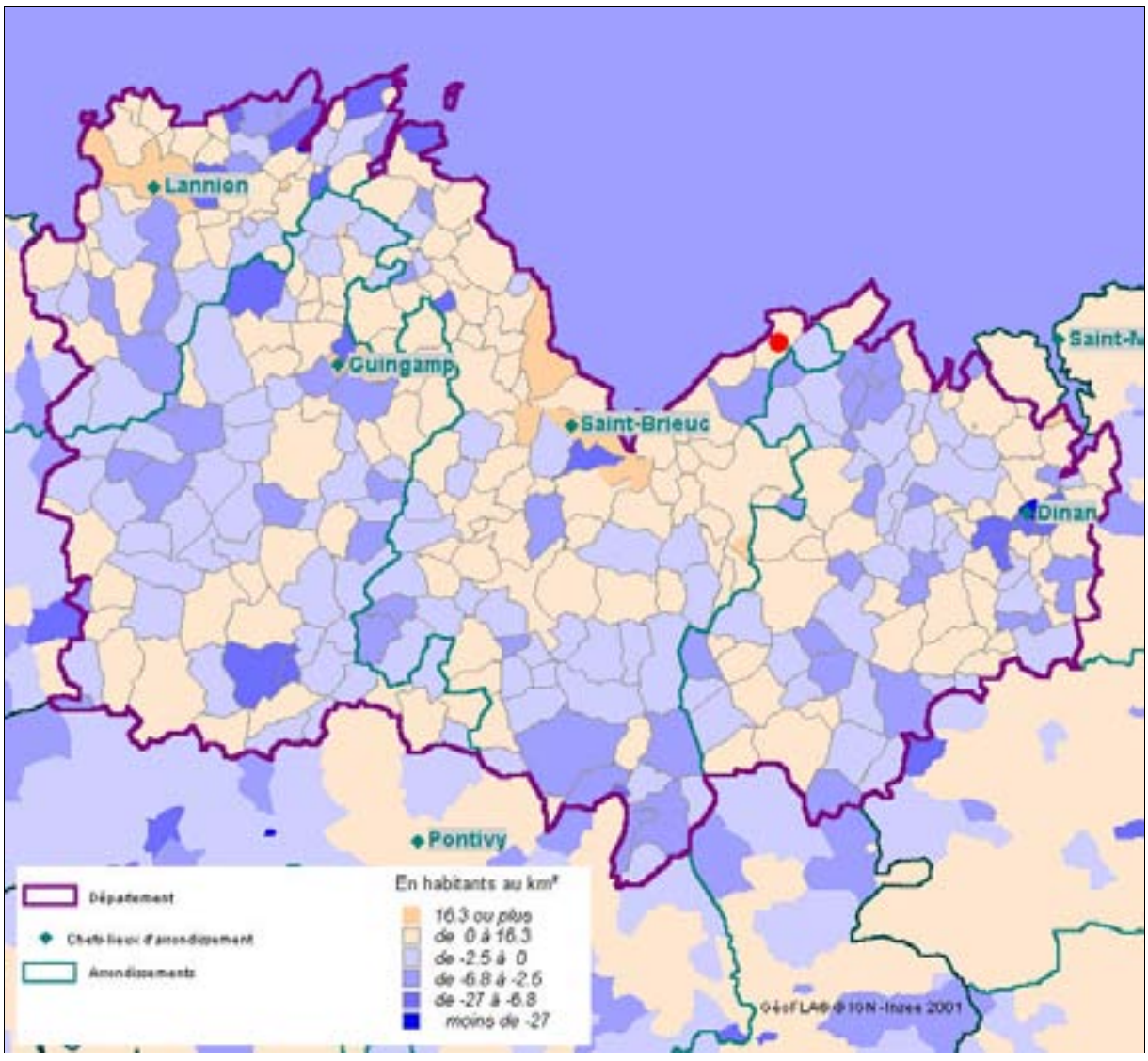
3.1.1. Contexte départemental :

Le recensement de la population réalisé en 1999 permet de dégager quelques grands principes nécessaires pour mieux comprendre les évolutions démographiques à l'échelle d'Erquy.

La population des Côtes d'Armor a peu augmenté entre 1990 et 1999 (+ 4000 habitants, soit + 0.7 %), mais a connu de fortes variations dans sa répartition par âges, dans le sens du vieillissement (allongement de la durée de la vie et forte diminution du nombre de naissances). C'est donc le plus vieux département breton, les plus de 60 ans étant plus nombreux que les moins de 20 ans.

Le solde migratoire est positif (11 000 entrées de plus que de sorties) et en forte hausse par rapport à 1982-1990 (+ 400 habitants). Cette attractivité récente est très forte en direction des personnes âgées, assez forte chez les actifs mais faible chez les jeunes. La population jeune se concentre essentiellement en périphérie des villes (St-Brieuc, Dinan, Lannion, Guingamp), les communes périurbaines offrant l'avantage d'une faible distance à l'emploi et aux services couplée à des prix attractifs. Les personnes agées sont quant à elles surreprésentées dans les communes littorales ou dans le quart sud-ouest du département. La mobilité résidentielle est très forte dans l'ensemble des communes périurbaines autour des quatre principales villes citées plus haut, les nouveaux arrivants pouvant parfois dépasser le tiers de la population.

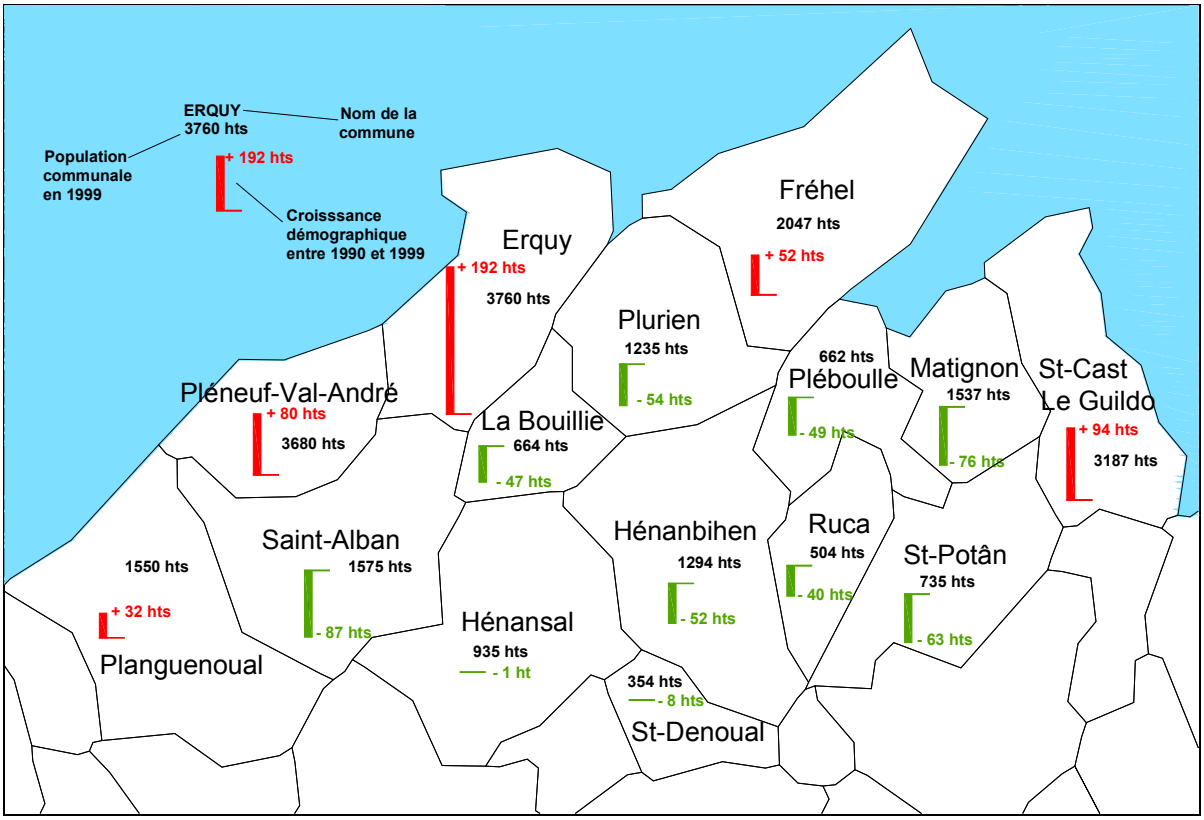
La commune d'Erquy se trouve donc dans une situation particulière, son caractère balnéaire combiné à sa relative proximité avec St Brieuc lui permettent d'être attractive vis à vis des familles et des personnes agées, mais peu vis à vis des jeunes.



3.1.2. Contexte cantonal :

L'analyse des variations démographiques sur les communes entourant Erquy est révélatrice d'une **scission du territoire en deux secteurs**, le littoral et l'intérieur des terres, que ce soit en terme de poids de population ou en terme de dynamisme démographique.

-



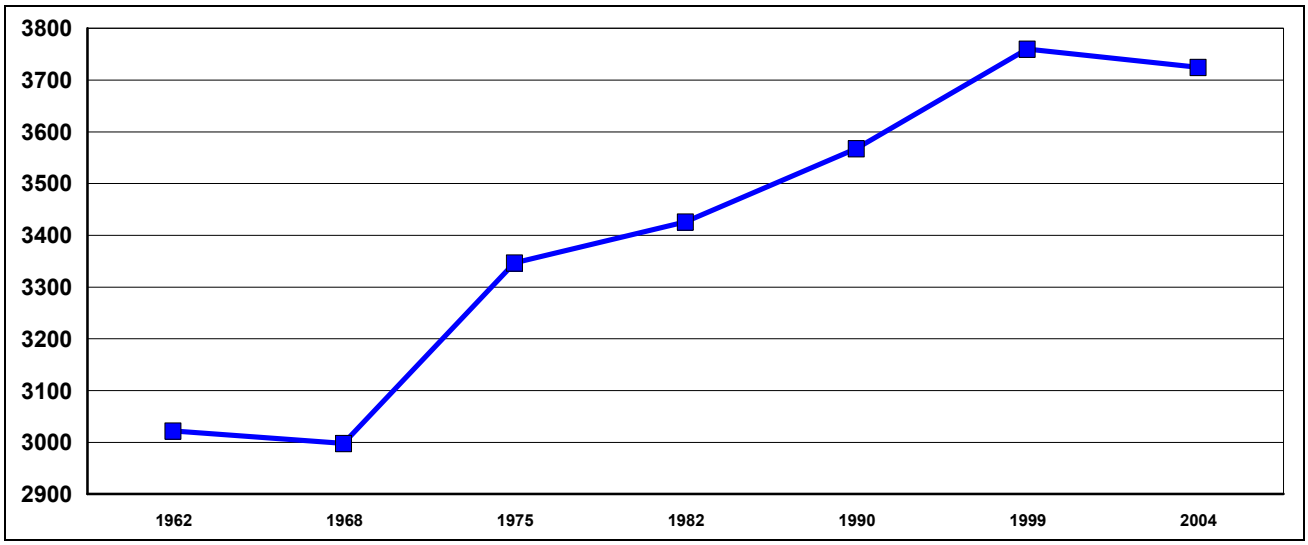
- **les communes littorales :** ce sont les seules communes présentant une croissance démographique entre 90 et 99. Ce développement est inégalement réparti, il profite aux plus importantes communes (dont Erquy est le chef de file) et ignore les plus petites : Matignon, Pléboulle, Plurien perdent des habitants, pénalisées par leur bourg à l'intérieur des terres et par leur éloignement de St-Brieuc et Dinan.

- **les communes de l'arrière pays** : toutes ces communes perdent des habitants (autour d'une cinquantaine en 10 ans), avec un phénomène très atténué pour les communes du sud bordant Lamballe et profitant directement de son développement périurbain.



3.1.3. Contexte de la commune d'Erquy :

3.1.3.1. La population communale d'Erquy :



Evolution démographique de la commune depuis 1962

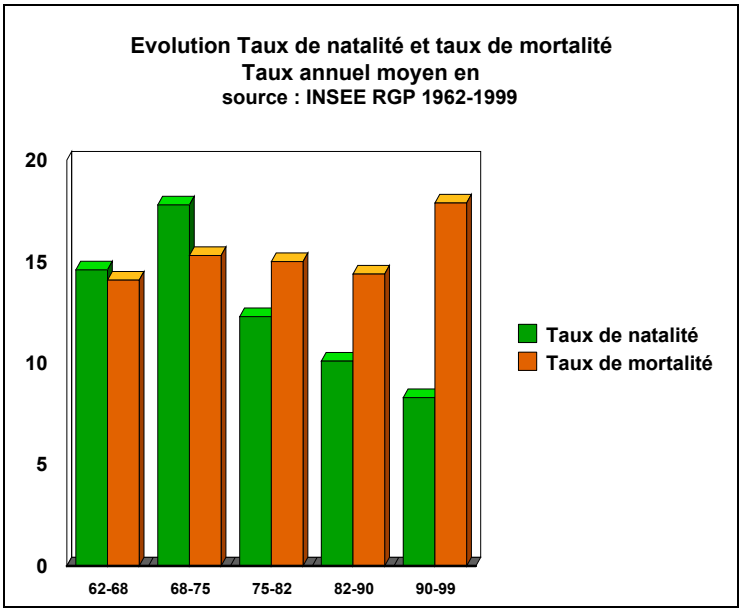
Après une phase de décroissance au début des années 60 s'inscrivant dans le processus national d'exode rural alimentant les principales agglomérations régionales, Erquy entame un processus de développement urbain continu jusqu'à aujourd'hui, permettant à la commune de croitre de 25 % en 40 ans, pour arriver aujourd'hui à une population de 3725 habitants.

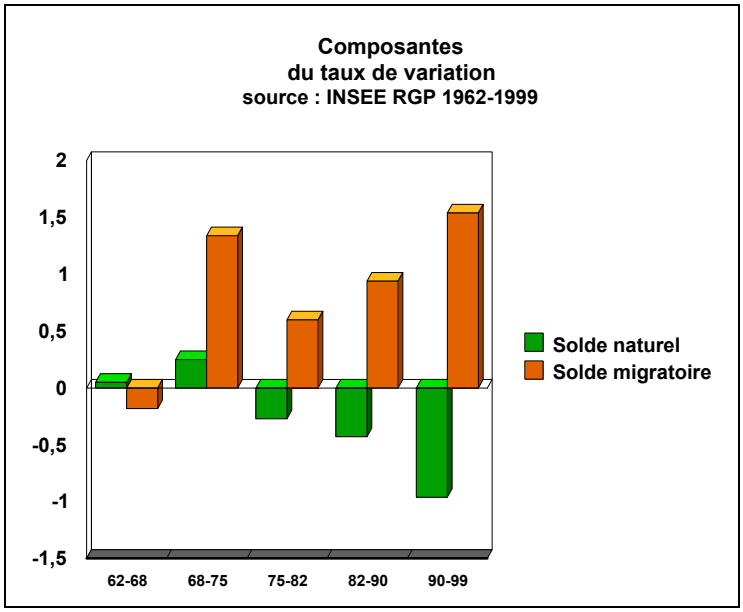
Après une hausse brutale entre 1968 et 1975, le rythme s'est ralenti pour augmenter ensuite de façon exponentielle. Le prolongement mécanique de cette tendance peut donc laisser supposer que la croissance sur le cycle 1999-2010 sera d'environ 7 %. Cette hypothèse nécessite une analyse plus complète d'évolution globale de la commune pour être confirmée ou infirmée.

Le recensement complémentaire effectué en 2004 indique toutefois un fléchissement de cette tendance, la commune connaissant une légère décroissance démographique.

	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2004
Population communale	3022	2998	3347	3426	3568	3760	3725
Variation depuis le précédent recensement		- 7.9 %	+ 11.6 %	+ 2.4 %	+ 4.1 %	+ 5.4 %	- 0.9 %

3.1.3.2. Mouvement naturel et mouvement migratoire

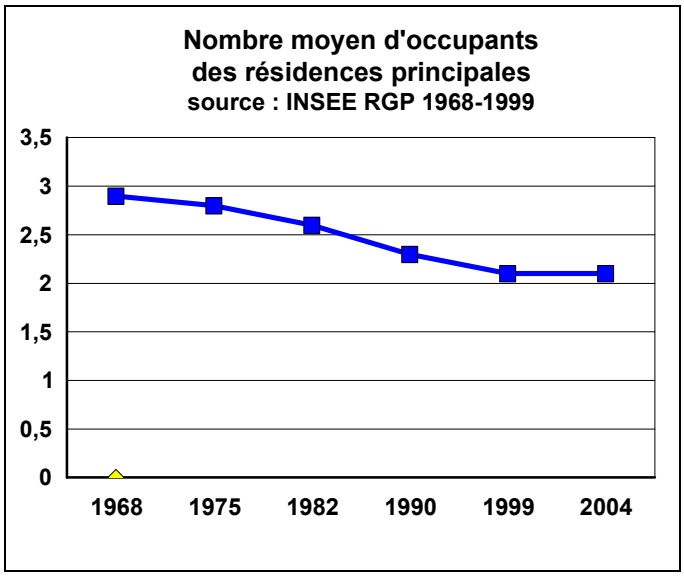




Le graphique de gauche indique clairement un **phénomène de vieillissement** de la population. Le taux de **natalité** connaît une **baisse très marquée** depuis 30 ans, il suit l'évolution observée à l'échelle du département mais à un rythme supérieur, pour arriver à un taux de 8.6 ‰ (nettement inférieur au département : 10.5 ‰). Parallèlement, la commune a conservé un **taux de mortalité** élevé mais stable jusqu'à 1990, pour ensuite connaitre une croissance très forte (17.90‰ en 1999 pour Erquy contre 11.80 ‰ pour le département). Ces deux évolutions conjuguées entraine un solde naturel très négatif.

Le graphique de droite montre deux phases distinctes :

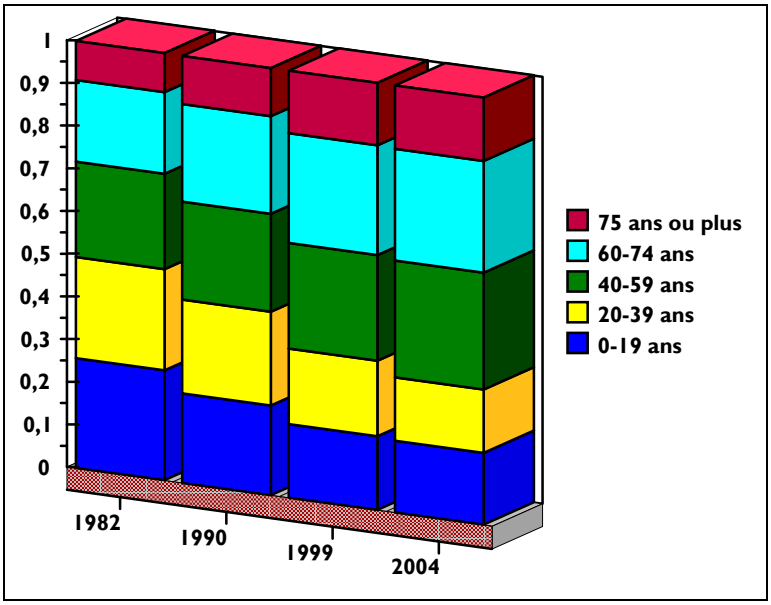
- avant 1975, le solde migratoire connaît un redressement très brutal induisant un excédent très marqué, qui explique à lui seul la forte croissance communale sur cette période.
- après 1975, les courbes naturelles et migratoires sont symétriquement opposées, l'excédent migratoire expliquant la croissance exponentielle sur cette phase. La croissance de la commune est donc uniquement exogène(liée à son attractivité), cette caractéristique est liée à une tendance lourde difficile à inverser. .



Le **nombre moyen d'occupants** par foyer principal est de 2.1 en 1999, cet indice est **inférieur** à celui du département (2.3). Ce taux est **en baisse** depuis 1968 (2.9), faisant suite à une période de stabilité. Cette baisse est liée en parti au phénomène de déserrement familial observable à l'échelle de la France. Ce taux en baisse peut aussi laisser supposer que la population a connu une phase de vieillissement depuis 1968.

Ces informations montrent la **particularité d'Erquy**. Les communes périphériques des principales villes profitent du phénomène de périurbanisation, elles accueillent principalement des familles, d'où un nombre moyen d'occupants par ménage généralement élevé, alors que Erquy voit ce taux fortement diminuer.

Une étude plus fine de la population par classes d'âge permet de préciser cette analyse.



	1982	1990	1999	2004	Département (1999)
0-19 ans	882	752	649 (17.3 %)	627 (16.8 %)	22,9 %
20-39 ans	811	787	667 (17.7 %)	552 (14.8 %)	23,7 %
40-59 ans	765	822	930 (24,7 %)	1020 (27,4 %)	25,7 %
60-74 ans	657	819	966 (25.7 %)	975 (26.2 %)	17,6 %
75 ans ou plus	311	401	548 (14,6 %)	550 (14,8 %)	10,6 %

Ce graphique montre un **vieillissement continu** de la population **depuis 1982**. A cette époque, les taux de personnes de moins de 39 ans représentaient tout juste 50 % de la population, ce taux est tombé à 32 % aujourd'hui.

Depuis 1975, la proportion des 20-59 ans qui correspond à la population activé s'est maintenue, mais au prix d'un fort vieilllissement (glissement progressif vers les 40-59 ans). Le pourcentage des 20-39 ans est donc particulièrement bas, pour une commune de cette taille et jouant un rôle de pôle secondaire vis à vis de l'agglomération Briochine.

Sur le même laps de temps, on voit de plus un **net effritement** de la proportion **des moins de 19 ans**, puisque leur nombre va en diminuant dans une période de croissance de la commune. Ces chiffres seront à préciser en terme d'occupation des équipements scolaires.

Enfin, les pourcentages des 60-74 ans et 75 ans ou plus dépassent nettement les moyennes départementales. Ces chiffres sont cohérents avec un phénomène qui touche un grand nombre de communes littorales : vieillissement de la population locale peu mobile à laquelle s'ajoute une forte attractivité auprès des jeunes retraités. Ces deux phénomènes sont en cours sur Erquy, depuis plusieurs années.

3.1.4. Enjeux démographiques

DIAGNOSTIC	ENJEUX
ANALYSE DEMOGRAPHIQUE	
- Interactions avec l'aire urbaine de Saint-Brieuc liées à la proximité et à la bonne desserte routière. **- La périurbanisation touche principalement le nord-ouest de l'agglomération Briochinne ainsi que le littoral.** **- Les communes voisines d'Erquy présentent un dynamisme variable. Celles à l'est qui forment un front urbain côtier se développent alors que celle à l'ouest ou plus à l'intérieur des terres connaissent peu d'évolution.** **- Erquy présente une croissance relativement déconnectée de celle du canton. Elle possède ses propres atouts qui lui confèrent une certaine autonomie.** **- Erquy a connu une phase de développement démographique forte dans la deuxième moitié du 20eme siècle, avec des rythmes variables.** **- La croissance de la commune ne va plus être liée qu'à son attractivité, mais son orientation vers les populations âgées va encore plus fortement peser sur le taux naturel.** **- Le phénomène de décohabitation est particulièrement marqué sur Erquy, ce qui implique une réflexion en terme d'offre de logement et de parcours résidentiel.** **- Le vieillissement de la population semble appelé à se poursuivre.**	**- Les incidences du vieillissement doivent être anticipées, en terme de services et de logements.** **- la croissance démographique actuelle et future doit être accompagnée, en prévoyant des espaces de développement ainsi qu'une politique de l'habitat ambitieuse et maîtrisée.** **- Le phénomène de décohabitation est particulièrement marqué, ce qui implique une réflexion en terme d'offre de logement et de parcours résidentiel.**

3.2. Analyse du parc de logements :

3.2.1. Evolution de parc de logements à l'échelle du canton :

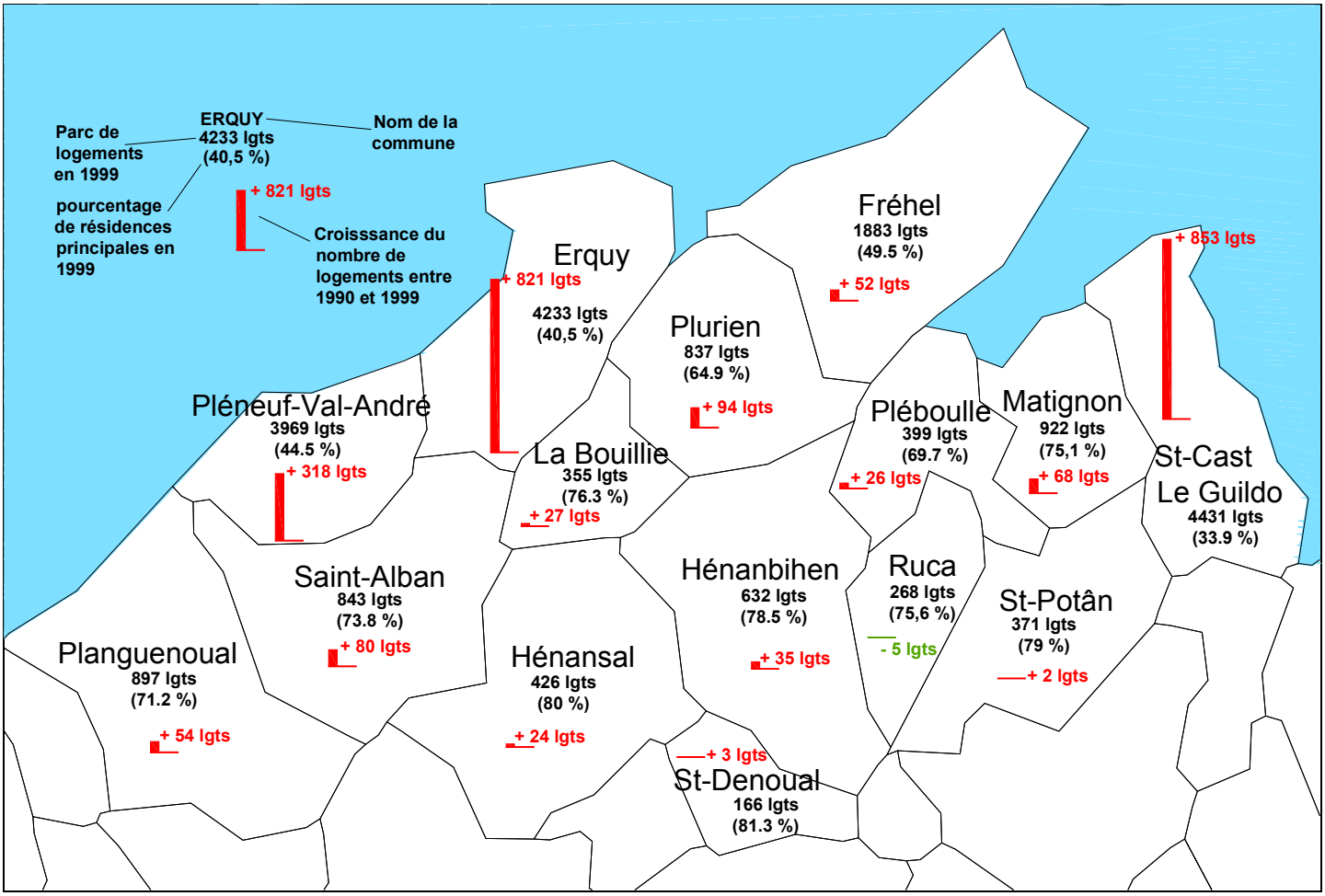
Tout comme pour les évolutions démographiques, l'analyse des développements urbains sur la décennie 1990-1999 à l'échelle du canton montre une dichiotomie forte entre deux groupes de communes. 12 des 15 communes ont connu un développement limité à cette période, le nombre de logements créés étant toujours inférieur à 100, souvent à 50. Ces douzes communes présentent un développement urbain fortement lié à leur évolution démographique, leur parc étant essentiellement composé de résidences principales.

Les trois autres communes ont à l'inverse connu une forte croissance urbaine sur cette décennie. Les modalités de développement sont propres à chaque cas :

- **Pléneuf-Val-André** : l'effort de construction important sur cette période (318 logements construits, soit + 8%) s'est traduit par une hausse modeste de la population (80 hts, soit + 2%). Ce décallage s'explique par le pourcentage important de résidences secondaires dans la parc nouvellement créé (63 % environ).

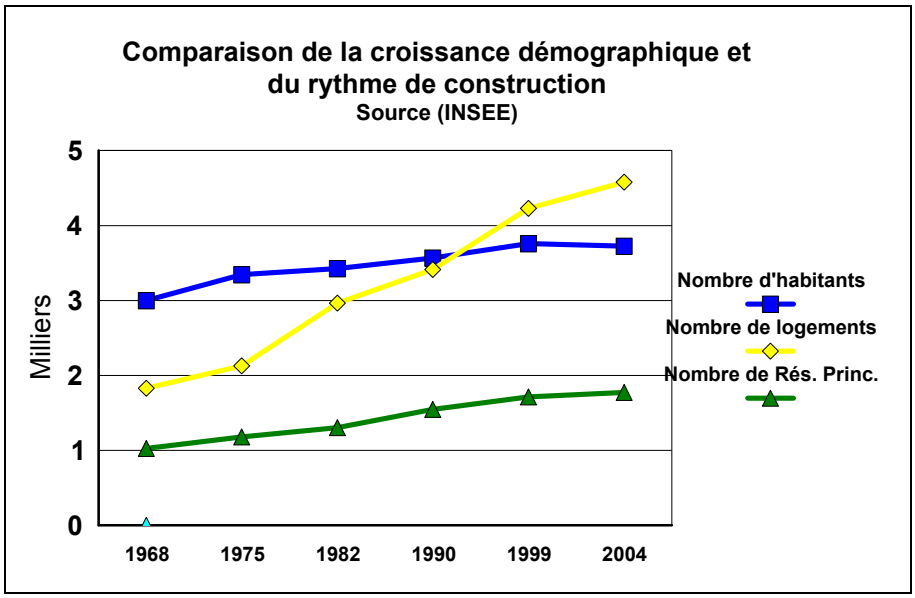
- **St-Cast-le Guildo** : le parc de logements a augmenté de 853 unités, soit + 19.2 %. Cette croissance exceptionnelle ne s'est pas accompagnée d'une hausse démographique du même calibre : seulement 94 habitants supplémentaires (+3 %). Ceci est lié au pourcentage encore plus important de résidences secondaires : 83 % des nouvelles constructions. L'interaction entre la ville et la mer est très forte sur cette commune (urbanisation sur un cap), ce qui explique cette forte proportion de résidences secondaires.

- **Erquy** : la hausse très marquée du nombre de logements a permis à la commune de présenter la croissance démographique la plus importante du canton. Mais cette hausse reste toutefois limitée au regard du développement urbain très marqué. Une étude plus fine de la commune permet de mieux comprendre cette intéraction logement/population.



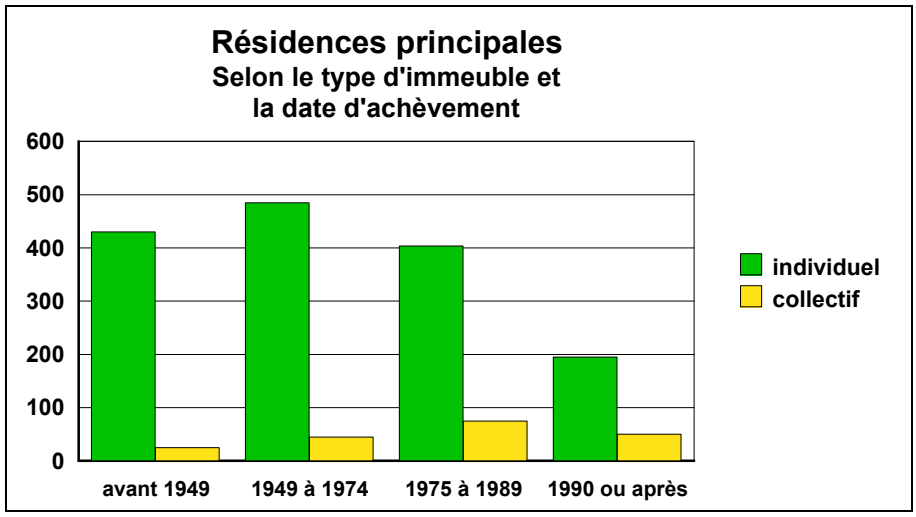
3.2.2. Le parc immobilier sur Erquy :

3.2.2.1. Historique de la construction sur Erquy :



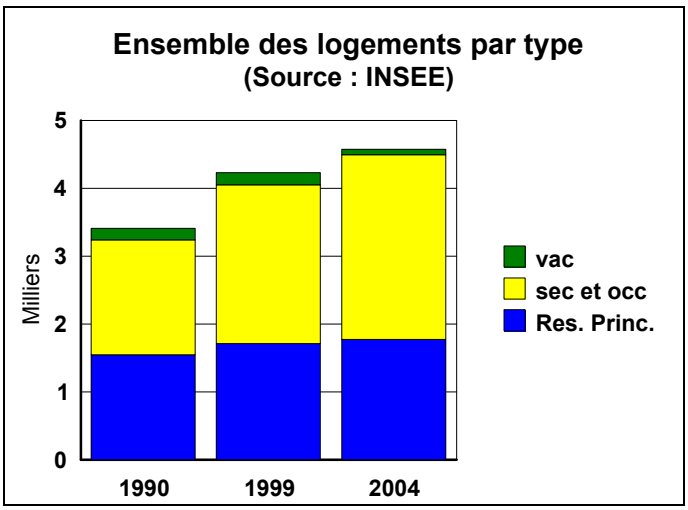
Ce graphe désigne 1975 comme une année charnière. A partir de cette date, deux processus ont lieu :

- le rythme de la croissance démographique décroche par rapport à celui des résidences principales : sur trente ans, la construction d'une résidence principale permet le gain d'un seul habitant. Ceci s'explique par l'effondrement du taux d'occupation de ces logements. On peut toutefois noter que le rythme de construction de résidences princip. est constant.
- le rythme de constructions de logements s'envole sous l'effet des résidences secondaires, minoritaires avant cette date.



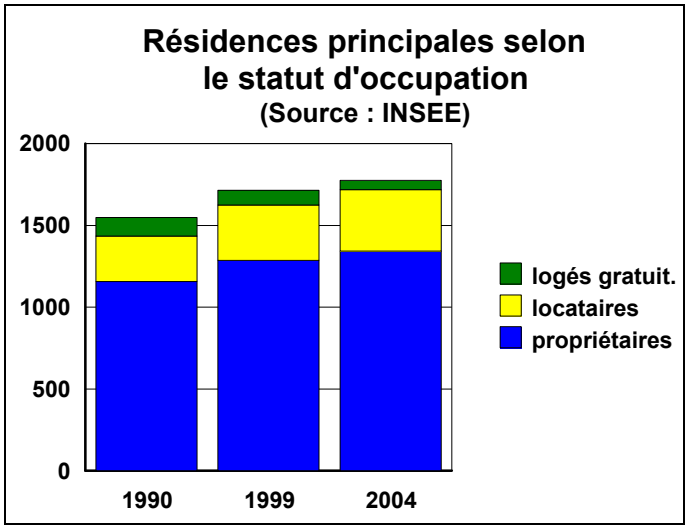
Ce graphique montre que pourcentage de **logements collectifs** n'a cessé d'augmenter depuis la moitié du XXeme siècle. Le logement individuel reste toutefois largement majoritaire dans les phases d'urbanisation les plus récentes.

3.2.2.2. Analyse du parc de logements actuel :

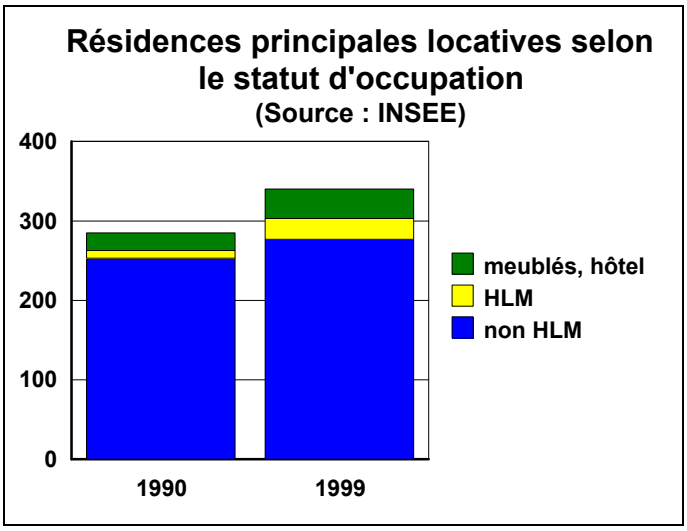


Le parc de logements en 1999 est marqué par une **forte proportion de résidences secondaires** (54.8%) et un taux de vacance faible et stable (4.2 %).

Le pourcentage de résidences secondaires est très important sur le marché immobilier (79 %), il atteint presque le niveau historique de la période 1975-1982 (84 %).



La création de **résidences principales** sur la commune profite principalement aux propriétaires (63 %), mais le pourcentage de locataire est en forte augmentation (+20 %). Une résidence principale sur 3 mise sur le marché d'Erquy est donc capté par le marché locatif. Les locataires restent toutefois largement minoritaires derrière les propriétaires qui sont plus de 75 %. Il existe donc une **demande assez forte de logements locatifs** sur la commune, pour les personnes souhaitant y résider.



Dans les logements locatifs, malgré une légère hausse des HLM (passage de 10 à 26 unités), la proportion de **non-HLM** reste très majoritaire. La demande en locatif semble donc trouver une réponse grâce à l'offre non HLM. Enfin, les logements meublés ou en hôtel ont connu une forte progression (+68 %), ils sont au nombre de 37 en 1999.

3.2.2.3. Adéquation entre l'offre et la demande :

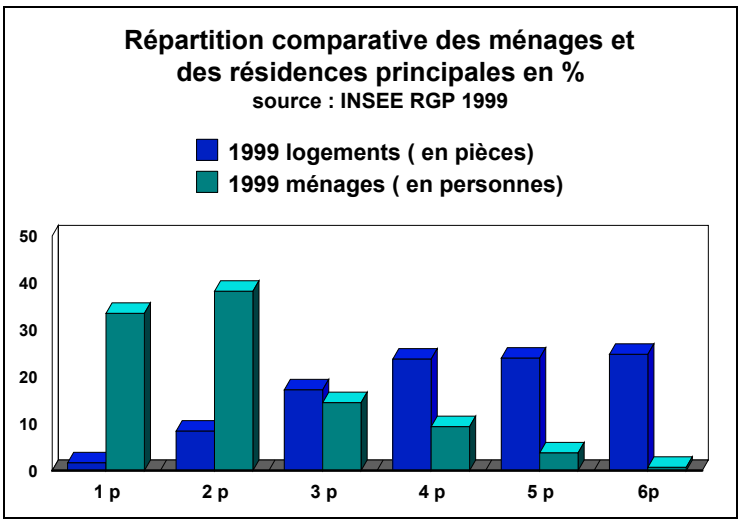
• Variation des ménages dans les résidences principales entre 1990 et 1999 :

	1999	Variation 1990/1999
Ménages d'une personne	568 habitants	+ 26.8 %
Famille monoparentale	308 habitants	+ 71.1 %
Couples sans enfants	1 216 habitants	+ 9.4 %
Couples avec enfants	1 480 habitants	- 15.1 %

Ainsi entre 1990 et 1999 les ménages de 1 personne et de 2 personnes ont connu une forte augmentation. On retrouve parmi ceux-ci :

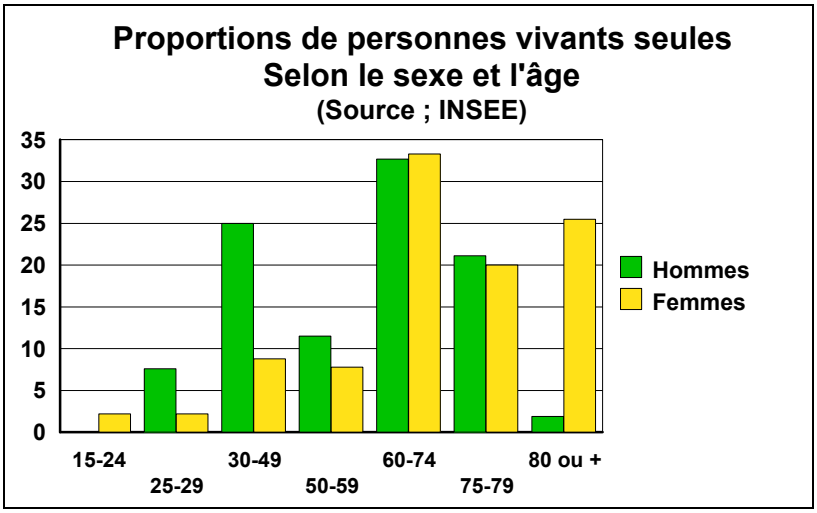
- une part croissante de veufs ou veuves (illustration du vieillissement de la population),
- une part croissante de célibataires,
- des couples sans enfants ou dont les enfants ont quitté le domicile familial,
- des cellules mono-parentales avec un enfant.

Cette évolution des ménages est à mettre en parallèle de la répartition du parc de logements en unité de 1 à 5 pièces ou plus afin de déterminer **l'adéquation, ou l'inadéquation** de ce parc avec la structure des ménages.



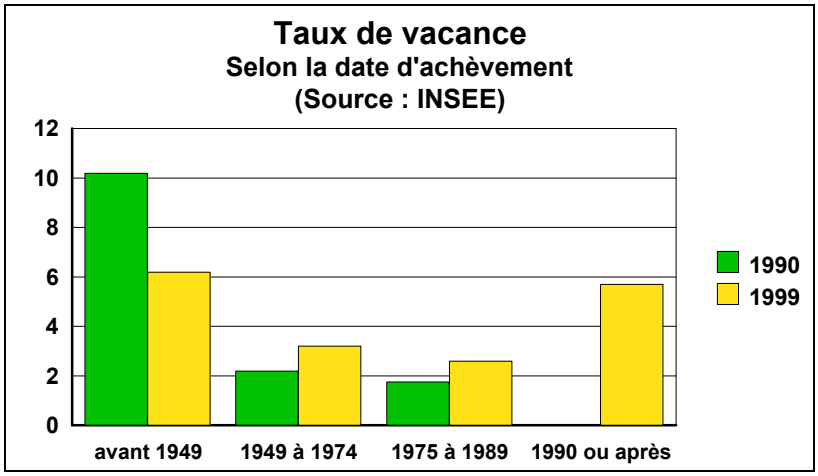
La commune compte 1 229 ménages de 1 à 2 personnes. A l'inverse elle possède 1 246 résidences principales de 4 pièces et plus.
Le vieillissement de la population, le desserrement familial, participent ainsi à la création d'un parc parfois peu adapté, même s'il n'existe pas de corrélation directe entre taille du logement et taille du ménage . En terme quantitatif, la construction reste plus forte pour les grands logements.

- - 19 logements de 1 pièce (-36.2 %), entre 1990 et 1999.
- + 13 logements de 2 pièces, (+ 10.8 %).
- - 27 logements de 3 pièces, (- 8.1 %).
- + 196 logements de 4 pièces ou plus (+ 18.7 %).



La demande en **petits logements**, c'est à dire celle des ménages de 1 ou 2 personnes, est principalement liée aux **personnes âgées**. Cette demande peut trouver des réponses diverses, sous la forme de structures spécialisées (maison de retraite ou autres), ou bien sous forme de petits logements aménagés pour répondre à cette demande particulière.

• **Taux de vacance** :



Le taux de vacance sur la commune est relativement faible (3.7 %), et se **répartit sur l'ensemble du parc**, avec un pourcentage étonnament élevé pour ceux construits après 1990 (39 sur 679). Au total, ce sont 168 logements qui présentent un potentiel non négligeable de logements pour l'avenir. La pression foncière qui incite de nombreux propriétaires à rénover leur logements, ce qui explique la diminution de la vacance dans les logements datant d'avant 1949.

3.2.3. Enjeux en terme de logements :

DIAGNOSTIC	ENJEUX
PARC DE LOGEMENTS	
- Erquy possède le parc de logement le plus important en comparaison des communes voisines, ainsi que la plus forte croissance du nombre de logements. **- Depuis 1990, les habitants sont devenus moins nombreux que le nombre de logements.** **- les grandes phases d'urbanisation récentes (moins de 20 ans) se réalisent majoritairement sous forme de logements individuels.** **- Les résidences secondaires représentent près de 55 % du parc de logement, et ce marché est en hausse.** **- Le nombre de locataires a augmenté de 20 % entre 1990 et 1999, mais ne représente que 25 % des résidences principales. Cette hausse se fait dans le parc non-HLM.** **- Les ménages de 1 ou 2 personnes ont connu une croissance significative sur la commune, participant au phénomène de desserrement familial.** **- Le taux de vacance est faible et se répartit sur l'ensemble du parc (ancien comme plus récent), avec un effort important en terme de rénovation des logements anciens.**	**- Accompagner la croissance urbaine par une action volontariste en terme d'urbanisme.** **- Travailler sur des modes de liaison et d'intégration entre les différentes entités urbaines.** **- Préserver le secteur ancien, bien représenté sur la commune.** **- Favoriser la mixité urbaine en terme d'offre de logements, afin de donner de la souplesse et de l'adaptabilité vis à vis de la demande.** **- Diversifier l'offre en logements, notamment en terme de logements locatifs et de petits logements. Dans chaque projet, prévoir un pourcentage de logements locatifs à un coût acceptable.** **- Soutenir les efforts de rénovation réalisés sur les anciens logements (PACTARIM).**

3.3. Prospective démographique:

Analyse de l'évolution communale entre 1999 et 2005 :

Une enquête de recensement réalisée en 2004 a recueilli les informations suivantes :
- nombre de résidences principales : 1717
- nombre de résidences secondaires, logements vacants et occasionnels : 2800.

Il semble nécessaire de réaliser une simulation sur une période d'une dizaine d'années, afin d'en déduire un besoin en logements qui permettra de construire un projet urbain pour amener Erquy à l'année 2020 dans un souci de développement durable.

L'un des objectifs majeurs définis dans le volet démographique est d'assurer un développement de la population permettant de maintenir une pyramide des âges compatible avec une vie harmonieuse pour Erquy.

* Intégration du processus de décohabitation :

Le projet de PLU devra intégrer une donnée essentielle en matière d'évolution démographique : le **taux d'occupation des résidences principales**.

Ce taux n'a cessé de décroître n'a cessé de décroître entre 1982 et 1999 (2.8 en 1975, 2.6 en 1982, 2.3 en 1990, 2,1 en 1999). Le recensement complémentaire de 2004 montre que cette évolution s'est stabilisée à 2.1 personnes par ménage. La stabilisation de cette valeur n'est pas acquise, on peut donc faire des simulations à l'horizon 2020, on peut en déduire un besoin en logements à construire d'ici cette date.

		Pop. ménages 2004	Pers. ménage 2004	Résid. Princip. 2004	Pers/ Ménages 2020	Résid. Princip. 2020	Res prin nécessaires 2008/2020	Moyenne par an
Evolution du taux d'occupation	Pas de diminution	3 725	2.1	1 775	2.1	1 775	0	0
	Diminution moyenne				2	1 862	87	7
	Diminution forte				1.9	1 960	185	14

Il semble réaliste de baser le projet urbain d'Erquy sur le scénario intermédiaire, c'est à dire un besoin d'environ 90 logements à construire entre 2008 (mise en application du PLU) et 2020 pour seulement conserver la même population.

Ceci suppose que le parc existant ne permet pas de compenser ce desserrement. La capacité de mutation du parc individuel semble faible (flux permanent mais relativement restreint). De plus, les coûts très élevés du foncier sont un frein pour l'installation des jeunes. Le parc actuel ne va donc pas permettre d'accueillir la part des jeunes concernés par ce phénomène de desserrement (mutations, divorce).

Simulation d'un scénario prolongeant les évolutions actuelles :

Cette simulation prolonge jusqu'en 2017 les tendances observées entre 1990 et 1999, à savoir :

- création de 820 logements
- diminution du taux d'occupation par logements (passsage de 2.1 à 1.9 hbt / logement).
- 80 % de résidences secondaires dans les nouveaux logements.
- 30 % de logements collectifs.
- stabilité du nombre de logements vacants et occasionnels (190)

	1999	*Evolution*	**2007 (estimation)**	*Evolution*	**2017 (simulation)**
Nbr de logements	4 233 lgts	*+ 397 lgts*	4 630 lgts	*820 lgts*	5 450 lgts
Résidences principales	1 715 lgts	*+ 85 lgts*	1 800 lgts	*+ 170 lgts*	1 970 lgts
Résidences secondaires	2 319 lgts	*+ 352 lgts*	2 671 lgts	*+ 654 lgts*	3 325 lgts
Logements vacants et occasionnels	190 lgts		190 lgts		190 lgts
Population	3 760 hts	*-160 hts*	3 600 hts *	*+ 143 hts*	3 743 hts
Taux d'occupation	2.1	*- 0.1*	2	*- 0.1*	1.9

* Le nombre de résidences principales nouvellement créées ne permet pas de compenser le phénomène de décohabitation, la population diminue donc.

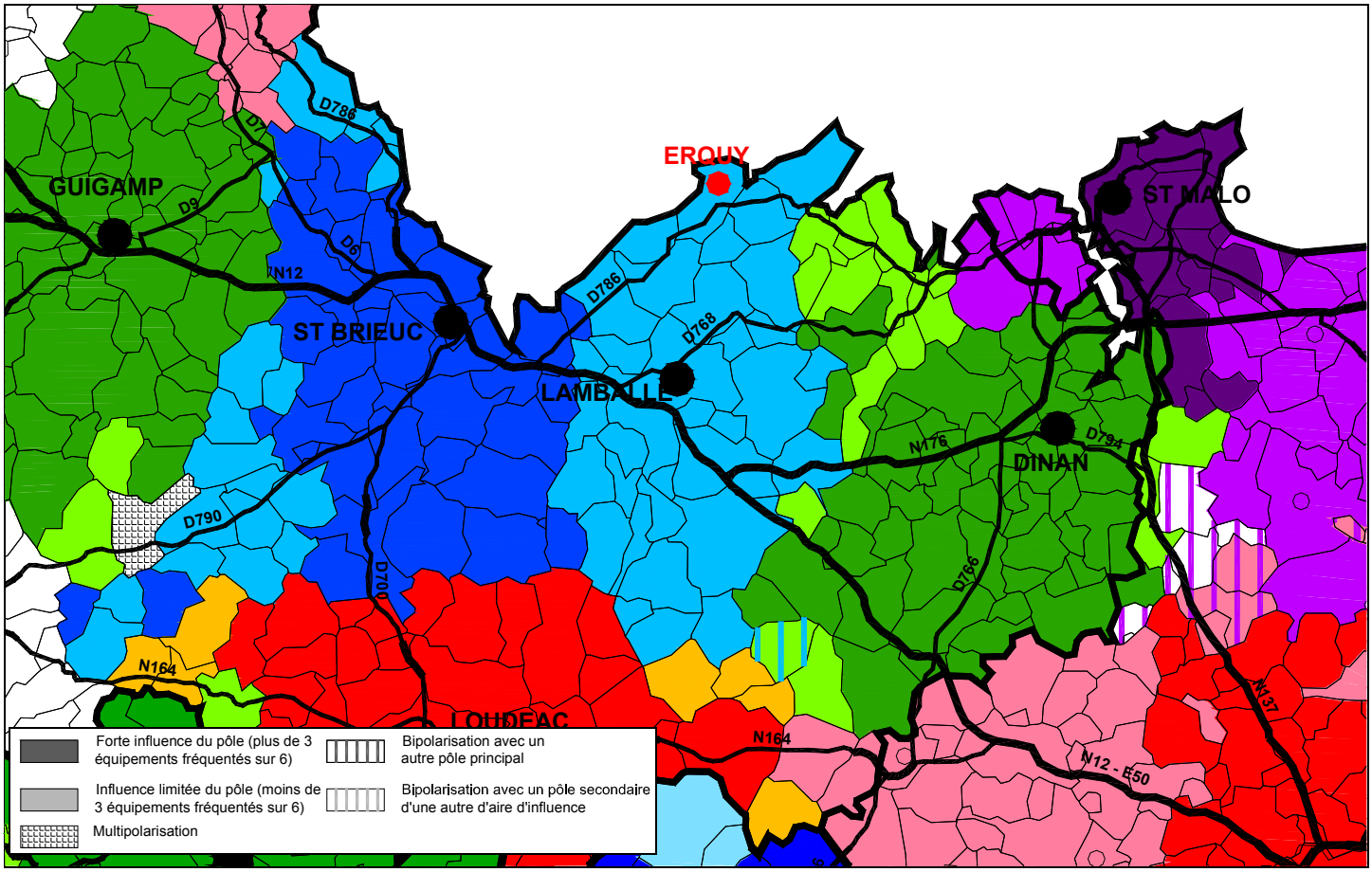
Cette simulation montre que 1217 logements ont été créés en 15 ans, pour une évolution négative de la population (-17 habitants). Ceci pose la question de l'équilibre entre résidences principales et résidences secondaires à rechercher pour stabiliser la population, voir l'augmenter.

En terme d'occupation de l'espace, l'impact de ces 1217 logements. En supposant qu'un tiers se réalise sous forme collective, il reste à organiser l'implantation de 800 logements individuels. Si la morphologie induite est celle d'une succession de lots libres, soit une densité d'environ 10 logements à l'hectare, la surface consommée est de 80 ha. A titre d'illustration, cette surface correspond à un triangle allant de l'est du bourg aux hopitaux et au Super U. Toute cette surface serait alors consommée sans permettre d'augmenter la population résidente.

3.4. Analyse économique :

3.4.1. Aires d'influences dans le bassin d'emploi Briochin:

La carte des aires d'influence basée sur la fréquentation de 6 équipements structurants (hôpital, lycée d'enseignement général, cinéma, laboratoire d'analyse médicale, piscine et centre culturel) montre qu'Erquy se trouve dans l'aire d'influence éloignée de St-Brieuc, comme de nombreuses communes du canton (les communes les plus à l'est sont plutôt tournées vers Dinan).

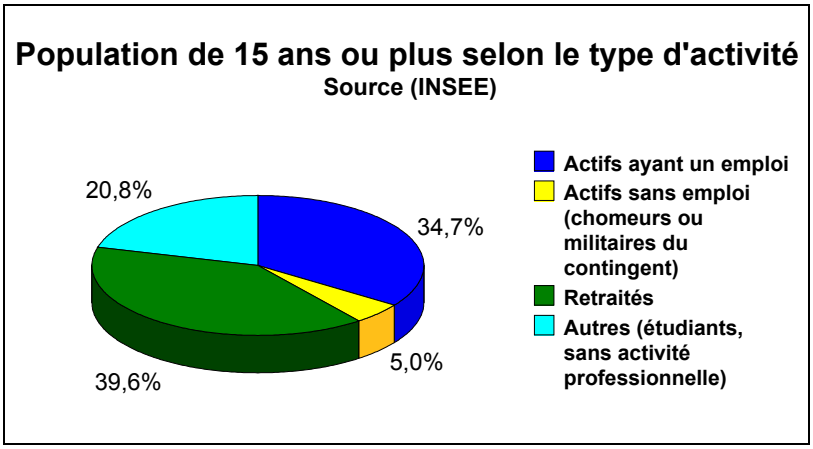


Les aires d'influence des pôles de proximité
(inventaire communal de 1998)

A l'échelle cantonale, Erquy joue le rôle de **pôle de commerce et d'équipement secondaire** vis à vis des communes voisines les plus proches. Au delà, Erquy est concurrencée soit par les autres communes littorales(Pléneuf-Val-André, St-Cast-Le-Guildo), soit par les grandes villes (Lamballe,St-Brieuc, voir Dinan).

3.4.2. La population active sur la commune de Erquy :

3.4.2.1. Population selon le type d'activité :

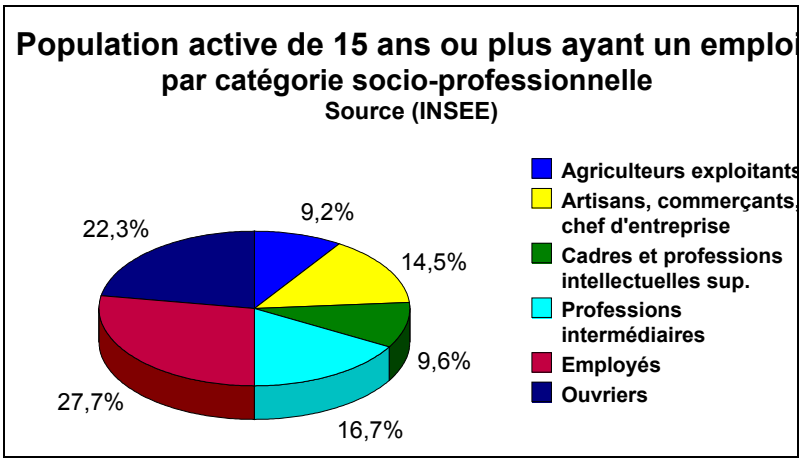


La population des plus de 15 ans est majoritairement composée de non-actifs (60 %), dont deux tiers sont des retraités. Les communes voisines présentent les mêmes valeurs, même si le taux d'actifs est légèrement supérieur sur le canton de Pléneuf-Val-André.

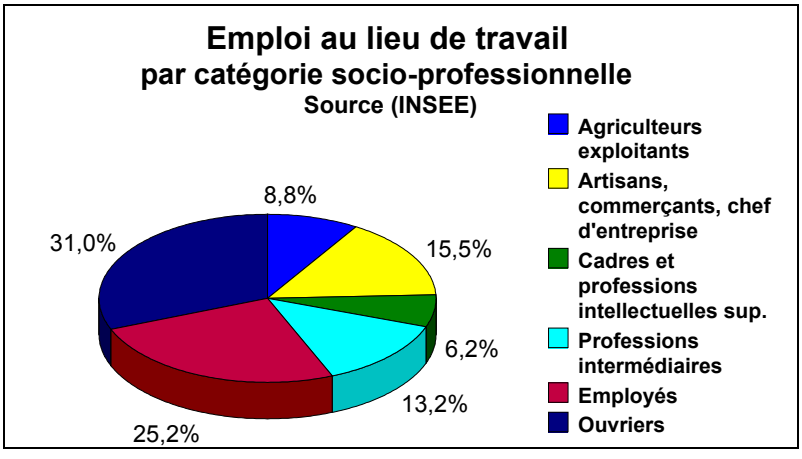
La population active ayant un emploi sur Erquy est de 1298 personnes au recensement de 1999 (1215 en 1990 et 1152 en 1982).

	Actifs ayant un emploi	Actifs sans emploi	Retraités	Autres
Pléneuf-Val-André	36 %	5 %	40 %	19 %
Fréhel	34 %	5 %	43 %	18 %
Canton de Pléneuf	38 %	5 %	37 %	20 %

3.4.2.2. Population active selon le type d'activité :

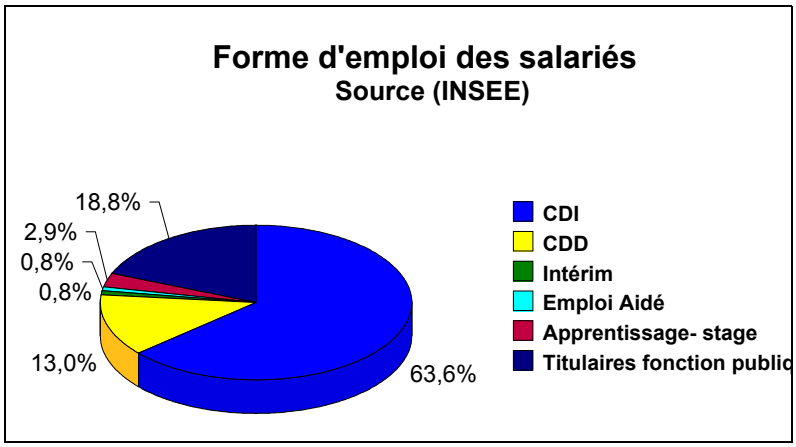


Ce graphique montre que la population active d'Equy est en grande partie tournée vers **l'économie de service** (taux élevé de professions intermédiaires et d'employés), mais aussi vers **l'industrie** (22% d'ouvriers). Inversement, elle possède une faible proportion d'agriculteurs et d'artisans ou commerçants. Enfin, les cadres et professions intellectuelles supérieures est proche des 10%, ce qui est signe d'une commune attractive pour l'ensemble des catégories socio-professionnelles.



La comparaison avec les effectifs travaillants sur la ville d'Erquy, indique des proportions relativement semblables, exceptée pour les ouvriers, nettement supérieurs. Les cadres et professions intermédiaires sont moins représentées, ce qui révèle une attractivité en terme de logement pour ces actifs qui travaillent sur d'autres communes .

3.4.2.3. Forme d'emploi des salariés :



Sur les 1298 actifs, 817 (63 %) sont salariés. La graphique ci-contre montre leur condition de travail. **Une grande proportion** (82 %) présentent **un emploi stable** (CDI ou fonction publique). Ceci permet de donner une certaine stabilité au marché économique local et assure une bonne sécurité en terme de rentrées fiscales locales.

3.4.2.4. Mobilité des actifs :

Actifs résidant sur Erquy et travaillant :	1999
- dans la même commune	**741** (64%)
- dans une autre commune : - de la zone d'emploi : - du département 22	**417** (36%) 305 348

L'analyse de ces chiffres montre tout d'abord qu'Erquy **n'est pas seulement une commune résidentielle** puisque le pourcentage d'actifs résidant et travaillant sur Erquy est 63 %, ce qui est un pourcentage important pour une commune littorale. Ceci s'explique par le pourcentage important d'ouvrier et de commerçants, moins mobiles que les cadres et professions intellectuelles.

Pour les actifs travaillant hors de la commune, la destination principale reste la zone d'emploi de Saint-Brieuc.

3.4.3. Analyse de l'activité économique :

3.4.3.1. Localisation des centres d'activité et d'emplois :

L'analyse du tissu économique d'Equy révèle 5 types d'activité et d'emplois sur la commune :

- **activité commerciale** : cette activité se présente sous deux formes :
  - forte densité de commerces sur un même espace. Deux noyaux émergent : le coeur de ville et le front de port.
  - éclatement sur l'ensemble du territoire. On trouve ainsi de petites unités commerciales, souvent dans le secteur de la restauration, dans les secteurs suivants :
    - le front de plage : deux restaurants
    - les Hopitaux : 1 café, 1 restaurant, 1 vendeur de cycles, 1 coiffeur
    - Caroual-plage : 1 restaurant
    - La Couture : 1 hôtel-bar et 1 restaurant
    - Bellevue : 1 restaurant.

- **activité artisanale et commerciale** : cette mixité se retrouve dans les secteurs uniquement dévollus à l'activité économique (zone d'activité).

Le site principal est la ZA des Jeannettes, au croisement entre la RD 34 et la RD 786. Une extension de cette zone est prévue vers l'est, sur une superficie d'environ 12 ha.

Un site secondaire regroupant deux structures économiques s'est développé à la Croix Rouge (Autosécurité + Grès Rose d'Erquy).

Enfin, plusieurs unités artisanales se trouvent disséminées dans l'espace rural, très souvent à proximité de la RD 34 :

- le St Sépulcre : scierie
- le Petit Plessix : menuiserie
- la Couture : station service, Autosur et menuiserie.

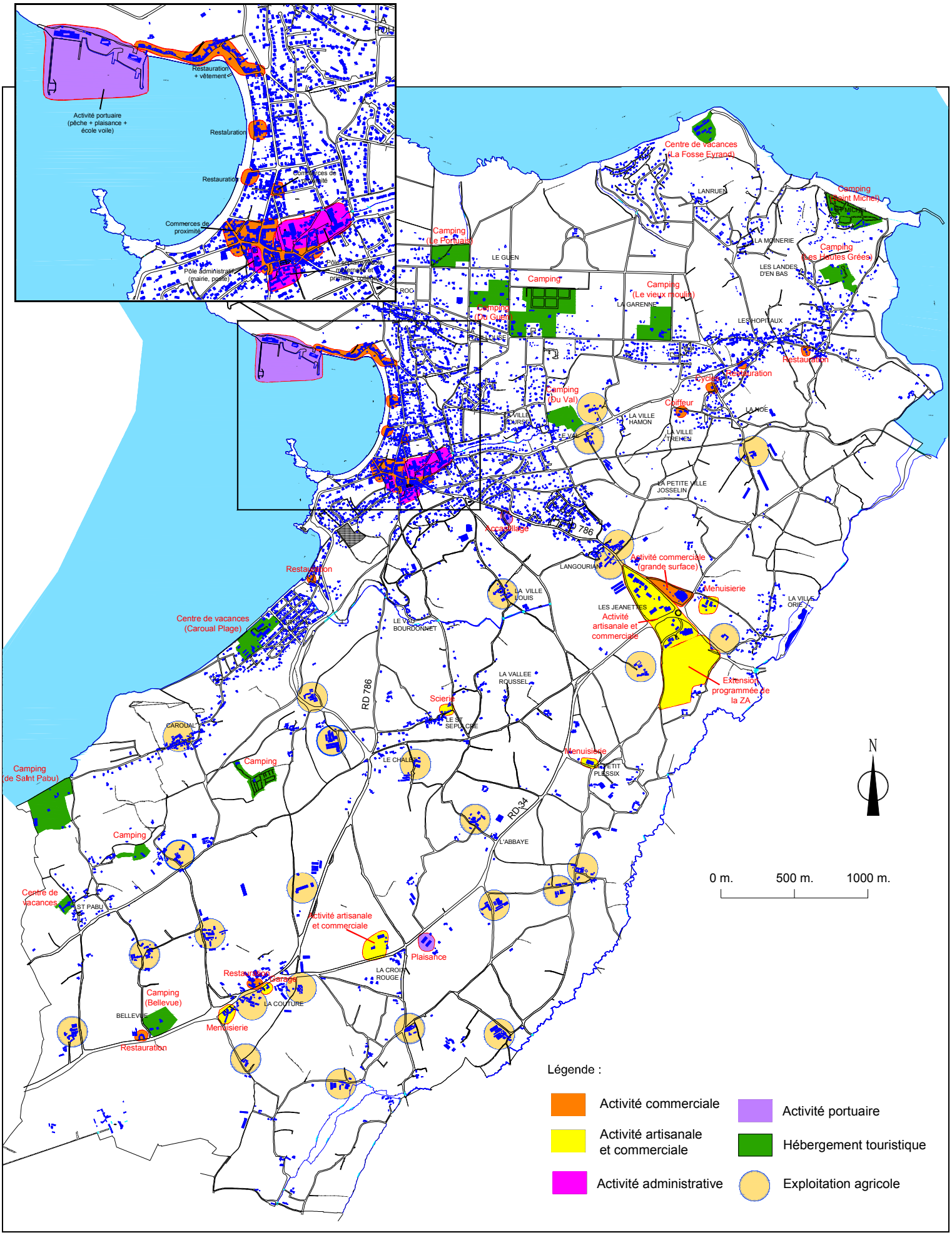
- **activité administrative** : le coeur de ville renferme l'ensemble des équipements administratifs de la commune, répartis sur trois pôles :
  - mairie + poste
  - pôle scolaire nord : Collège Thalassa et Groupe scolaire J.Erhel.
  - pôle scolaire sud : Ecole privée Notre-Dame.

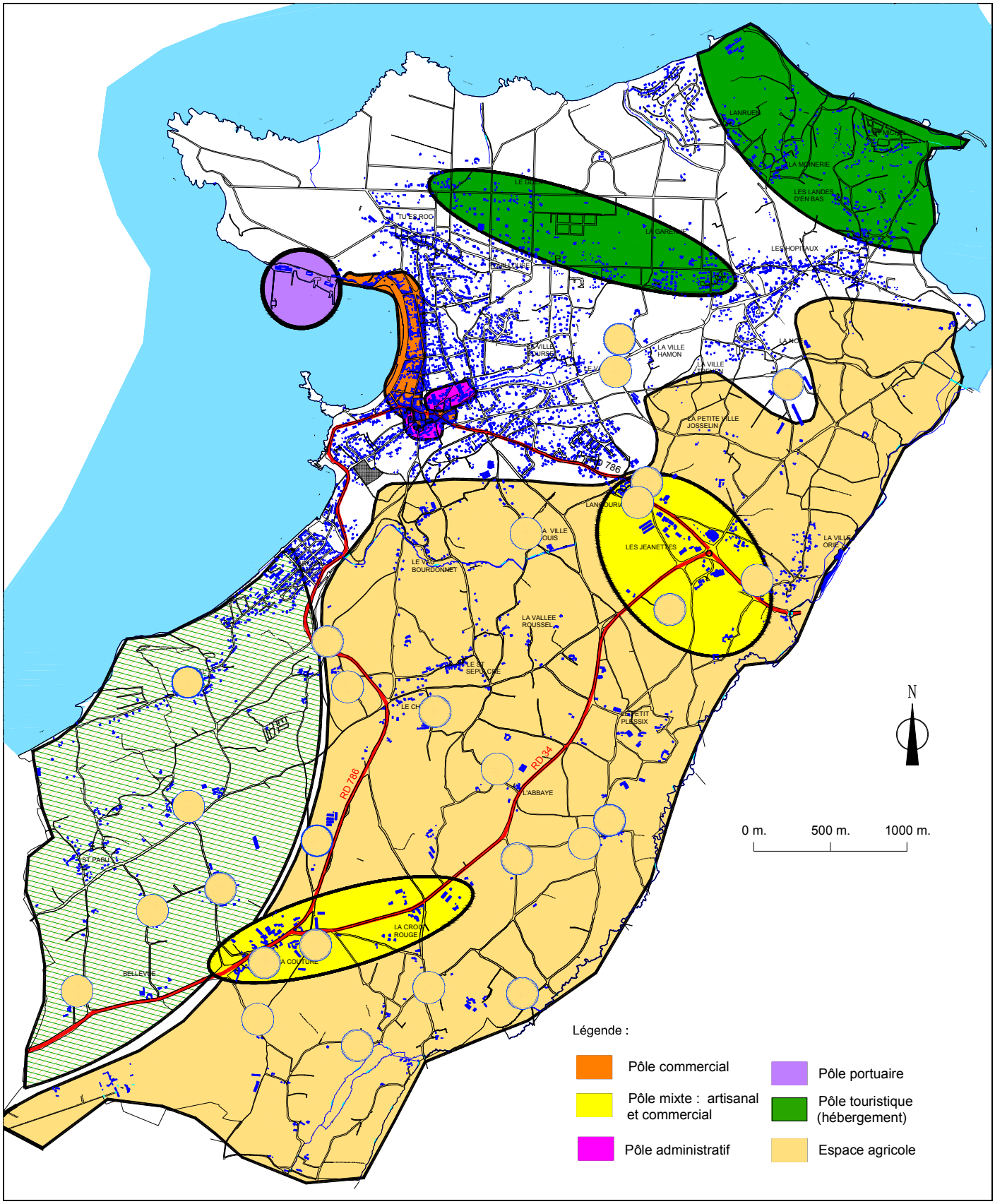
Cette activité administrative présente un poids économique fort par le nombre d'emplois générés (la mairie et le collège sont deux des principaux employeurs de la commune).

- **activité portuaire** : le site majeur est celui du port, dont la vocation principale de pêche s'accompagne d'une infrastructure de plaisance (école de voile). Ce site côtier trouve des échos plus à l'intérieur des terres :
  - transformation de la ressource : Pêcheries d'Armorique dans la ZA des Jeanettes.
  - petites unités artisanales et commerciales en lien avec la Plaisance (accastillage, etc...) : sur la RD 786 près de la Chapelle Notre Dame et sur la RD 34 à la Croix Rouge.

- **activité de l'hébergement touristique** : la forte composante d'Erquy se retrouve dans sa large offre d'hébergement touristique. En plus des hôtels localisés en ville ou en périphérie, on trouve de nombreux équipements touristiques de grande superficie, à savoir 12 campings et trois centre de vacances. L'ensemble de ces structures de plein-air se regroupent sur trois sites :
  - la côte nord-est : les trois équipements touristiques sont tournées vers le mer, et relativement déconnectés du reste de la commune.
  - le nord du bourg : c'est à l'interface entre la partie naturelle du Cap, la pinède et le bourg que se trouvent la majorité des campings de la commune, sur une surface assez restreinte
  - l'arrière pays de Caroual et de Saint-Pabu : ce site agricole en interaction directe avec la mer a favorisé l'implantation de campings, de taille plus modeste.

- **l'activité agricole** : Cette une activité économique majeure en terme d'aménagement de l'espace puisqu'elle façonné le paysage rural sur environ 75 % du territoire communal. Cette activité économique est portée par environ 30 exploitations qui présentent la particularité d'être réparties de façon assez homogène sur l'ensemble de l'espace rural.


Activité portuaire (pêche + plaisance + école voile)
Restauration + vêtement
Restauration
Restauration
Commerces de proximité
Commerces de proximité
Pôle administratif (mairie, poste)
Pôle commerces moyennes surfaces + premiers services
Centre de vacances (La Fosse Eyrand)
Camping Saint Michel
Camping (Les Hautes Grées)
Camping (Le Portuais)
Camping
Camping (Le vieux moulin)
Camping (Du Guen)
Restauration
Cycles
Coiffeur
Camping (Du Val)
Accastillage
Restauration
Activité commerciale (grande surface)
Menuisierie
Activité artisanale et commerciale
Extension programmée de la ZA
Centre de vacances (Caroual Plage)
Scierie
Menuisierie
Camping (de Saint Pabu)
Camping
Camping
Centre de vacances
Activité artisanale et commerciale
Plaisance
Restauration
Garages
Camping (Bellevue)
Menuisierie
Restauration
RD 786
RD 34
LANRUEN
LA MONNERIE
LES LANDES D'EN BAS
LES HOPITAUX
LA GARENNE
LE GUEN
LA VILLE HAMON
LA VILLE TREHEN
LA HOE
LA PETITE VILLE JOSSELIN
LANGOURIAN
LA VILLE LOUIS
LES JEANETTES
LA VILLE ORIE
LE VAL BOURDONNET
LA VALLEE ROUSSEL
LE CHALET
LE PETIT PLESSIX
L'ABBAYE
CAROUAL
ST PABU
BELLEVUE
LA COUTURE
LA CROIX ROUGE
0 m.
500 m.
1000 m.
N
Légende :
Activité commerciale
Activité artisanale et commerciale
Activité administrative
Activité portuaire
Hébergement touristique
Exploitation agricole



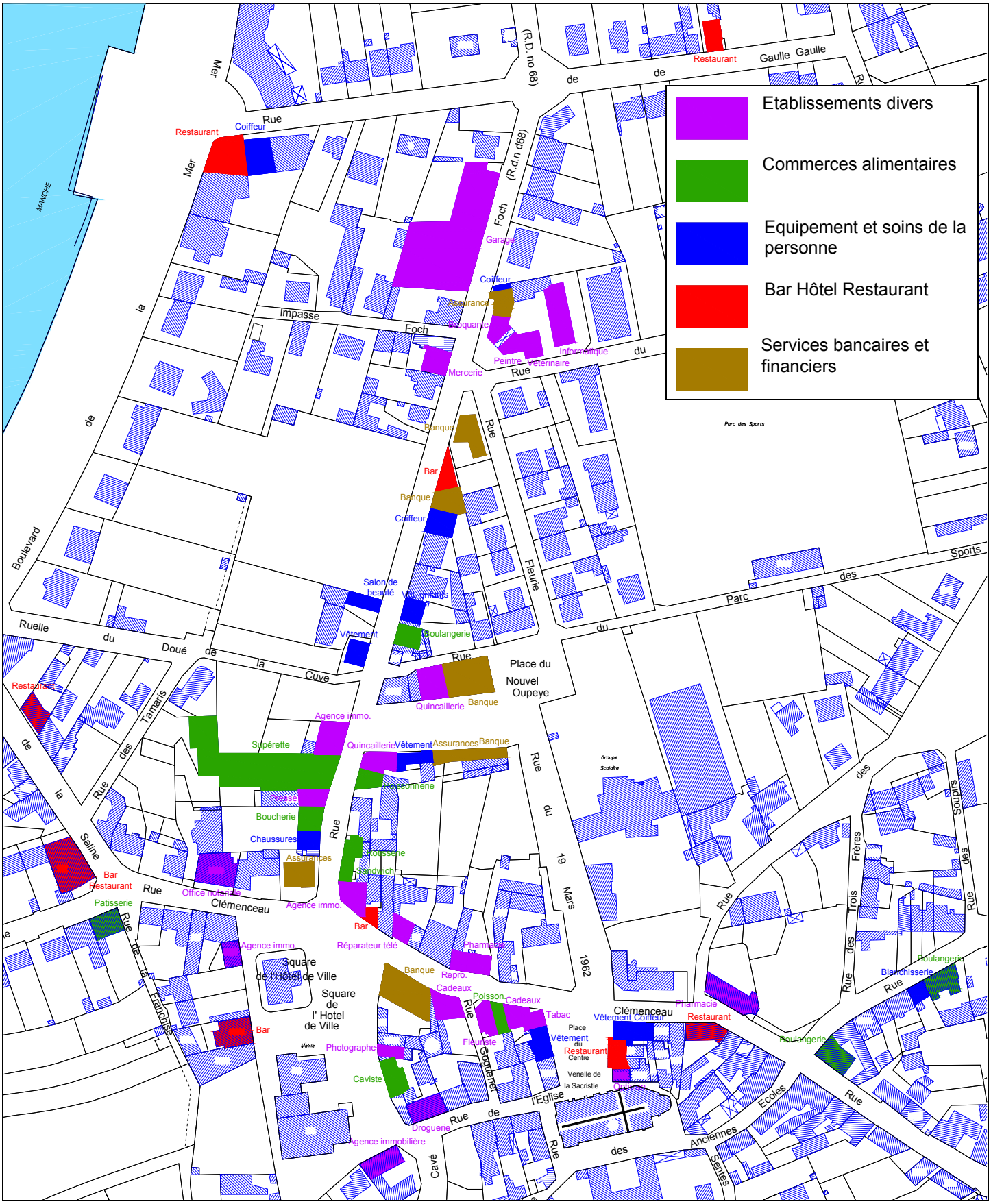
Cette carte schématique permet de bien distinguer les différentes entités économiques et de poser les questions suivantes :

- chaque entités est-elle en phase de croissance ou de régression ? Quelles entités nécessitent des mesures de renforcement, ou bien de limitation ?
- quels sont les liens entre chacun de ces pôles, existe-t-il des conflits, des synergies ? Certaines relations sont-elles à améliorer ?

3.4.3.2. Analyse de l'activité commerciale :

La quasi totalité des commerces de la ville se trouvent répartis sur deux pôles : le coeur de ville (Rue Clémenceau et rue Foch) et le front de port.

- Commerces du coeur de ville :



La Rue Clémenceau puis la Rue Foch constituent l'artère commercante de la ville. La typologie des commerces permet de définir des séquences sur ce linéaire :

- **secteur 1** : pôle commercial autour de la place du centre et du square de l'hotel de ville. Cet espace correspond au coeur de ville d'Erquy; la structure commerciale se trouve donc en rez-de-chaussée de maison de bourg, avce une densité forte et une continuité urbaine entre les diférentes enseignes. Les façades bordant la place du centre puis la rue Clémenceau sont les plus valorisantes pour le commerce (lieu de passage, stationnement à proximité). La diversité en commerce est assez importante, on trouve des enseignes à caractère touristique (boutique de cadeaux, vêtement, restaurant) et des enseignes destinées à la population locale (pharmacies, boulangerie, opticien).





- **secteur 2** : partie sud de la rue Foch + Place du Nouvel Oupaye. Cet espace commercial joue un rôle de charnière entre le pôle commercial central et la rue Foch. La présence de commerces alimentaires, avec le SHOPI comme locomotive, indique un fonctionnement à l'année. Cet espace se retourne ensuite sur la Place du Nouvel Oupaye, dont l'urbanisme se trouve en rupture avec les rues précédentes (bâtiments sans étages, donc sans logements). La présence de stationnements explique aussi l'attractivité de cet espace.

Ce secteur 2 est un espace attractif permettant de relier la partie sud de l'artère commercante (coeur de bourg) à sa partie nord. Ce rôle de lien commercial fonctionne pour les raisons suivantes :

- continuité commerciales entre les différentes enseignes
- aménagement urbain de type balnéaire incitant à la découverte piétonne.





- **secteur 3** : centre de la Rue Foch. Cette section de voie est occupée par quelques commerces en rez-de-chaussée. Sa valeur commerciale est moins forte que celle des espaces précédents pour différentes raisons :

  - la continuité entre les enseignes n'est pas toujours assurée.
  - l'arrière d'une vaste propriété du boulevard de la mer crée une rupture forte dans l'urbanisme.





- **secteur 4** : un petit ilôt commercial vient terminer la rue commercante. Son architecture particulière (urbanisme commercial sur le mêm mode que la Place d'Oupeye) et la présence de boutiques fortement liées au tourisme balnéaire (broquante, gallerie de peinture) démontre le caractère balnéaire de cet ilôt commercial.

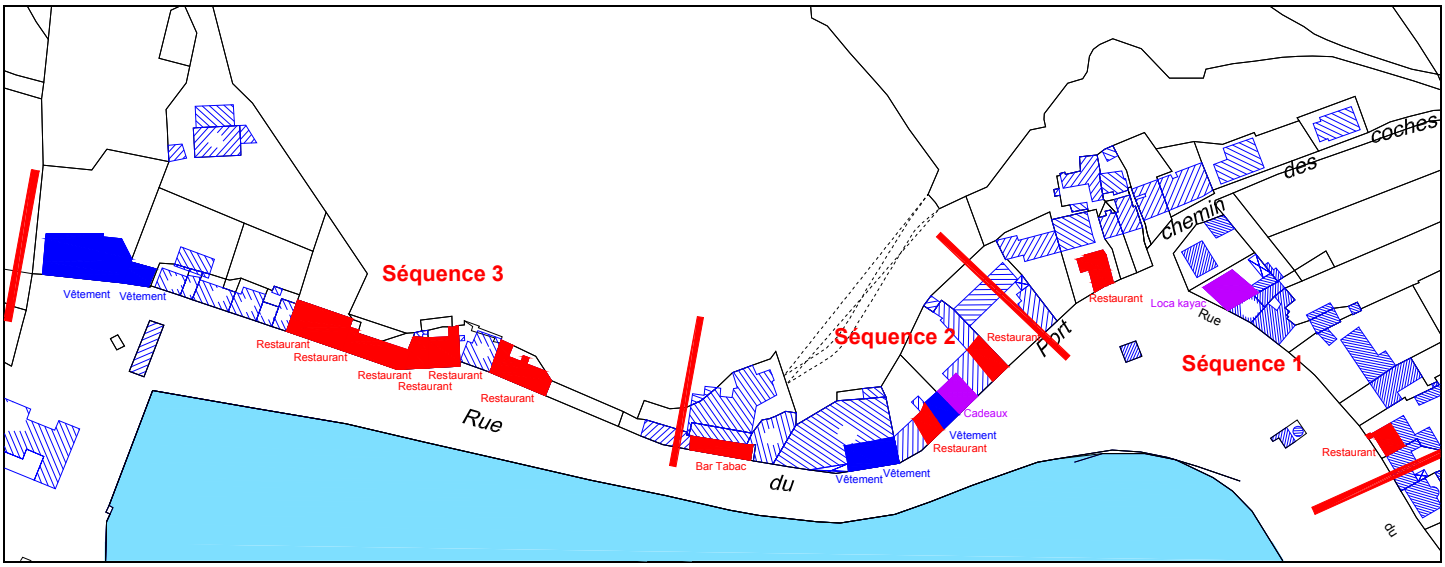
L'avantage de la Rue Foch (secteur 3 et 4) est d'être un lieu de passage privilégié entre la ville rétro-littorale et le front de mer d'une part, et le coeur commercants d'autres part. Le développement urbain d'Erquy a déplacé le centre de gravité de la ville au détriment de son coeur historique, ce qui profite à la Rue Foch. L'attractivité de cet espace est toutefois fortement tributaire d'une bonne perméabilité piétonne entre le front de mer et le reste de la ville.

Un axe urbain secondaire permet un lien direct entre le secteur 4 et la Place du Centre en traversant la place du Nouvel Oupeye : rue Fleurie puis Rue du 19 Mars 1962. Cette dernière rue est actuellement en cours d'urbanisation, en façe du collège (futur office du tourisme). Ce site peut éventuellement présenter des potentialités d'implantations commerciales.





- Commerces du front de port :



L'offre commerciale sur le port d'Erquy s'organise en trois séquences :

- **séquence 1** : au grès d'opportunité immobilière, des commmerces ont été aménagés à l'intérieur d'ancienne habitation, le souvent ancienne. La majorité des commerces sont des restaurants.



- **séquence 2** : une opération immobilière de logements collectifs a réservé l'ensemble de son rez- de-chaussée pour des petites cellules commerciales. Le caractère balnéaire est là aussi très marqué (restaurants, boutique de souvenir, vêtements).



- **séquence 3** : un peu plus proche du port, d'anciennes maisons de pêcheur ont été reconverties en commerces : de restauration sur la première partie, puis de vêtements liés au monde marin sur la deuxième partie, plus proche du port.



3.4.3.3. Analyse de l'activité portuaire :

- Présentation de l'activité portuaire dans les Côtes d'Armor :

Le port d'Erquy fait partie des 17 ports gérés par le département des Côtes d'Armor. L'ensemble de ces ports accueillent de la plaisance, à laquelle s'ajoute souvent une activité de pêche, parfois une activité commerciale, très rarement les deux.

Les chiffres ci-dessous dressent un tableau de l'activité des différents ports (chiffres de 2003) :

	Pêche	Commerce	Plaisance
Locquémeau	Navires < 18 m : 13 Navires > 18 m : 0 Nombre de marins : 20	-	oui
Lannion	-	-	oui
Perros Guirrec	Navires < 18 m : 29 Navires > 18 m : 0 Nombre de marins : 45	-	oui
Tréguier	Navires < 18 m : 11 Navires > 18 m : 0 Nombre de marins : 15	oui	oui
Lézardrieux	-	oui	oui
Pontrieux	-	oui	oui
Loguivy	Navires < 18 m : 28 Navires > 18 m : 0 Nombre de marins : 64	-	oui
Bréhat L'Arcouest	-	oui	-
Pors Even	Navires < 18 m : 30 Navires > 18 m : 0 Nombre de marins : 44	-	oui
Paimpol	Navires < 18 m : 5 Navires > 18 m : 0 Nombre de marins : 6	-	oui
St Quay	Navires < 18 m : 79 Navires > 18 m : 11 Nombre de marins : 270	-	oui
St Brieuc Le Légué	Navires < 18 m : 5 Navires > 18 m : 0 Nombre de marins : 6	oui	oui
Dahouet	Navires < 18 m : 6 Navires > 18 m : 0 Nombre de marins : 17	-	oui
Erquy	Navires < 18 m : 59 Navires > 18 m : 12 Nombre de marins : 216	-	oui
St Cast	Navires < 18 m : 18 Navires > 18 m : 0 Nombre de marins : 37	-	oui
Le Guildo	-	oui	-

Les deux principaux ports de pêche sont St Quay Portrieux et Erquy, nettement plus importants en terme de flotille et d'effectifs (486 marins sur un total de 740).

La filière pêche représente 1100 emplois (740 en mer et 360 à terre). La flotille de bateau conserve un effectif constant ces dernières années, avec toutefois un accroissement de la taille des bateaux, ce qui augmente la capacité de pêche.

Trois armements comptent plus de 20 salariés :

Nom de l'entreprise	Activité	Localisation	Effectifs
Armement Porcher	Pêche hauturière	Erquy	150 salariés dont 120 marins
Arcamor	Pêche hauturière	St Quay	60
Armement Eouzan	Pêche hauturière	Plerin	50

Il existe trois criées dans le département, gérées par la CCI : - Loguivy : 1 439 tonnes
- St Quay : 11 727 tonnes
- Erquy : 11 138 tonnes

- Présentation du port d'Erquy :

(Ces données sont extraites de l'étude menée par le Conseil Général pour le projet de modernisation du port de pêche).

Initialement construit pour permettre l'export des pavés de grès vers l'europe entière, le port d'Erquy s'est tourné vers la pêche à la fermeture des carrières (années 1960).

En 1972, des aménagements ont été réalisés pour la pêche : mole en enrochement, criée, quai (90 m), route, terre-plein, cale.

En 1983, le mole a été porté à 270 mètres.

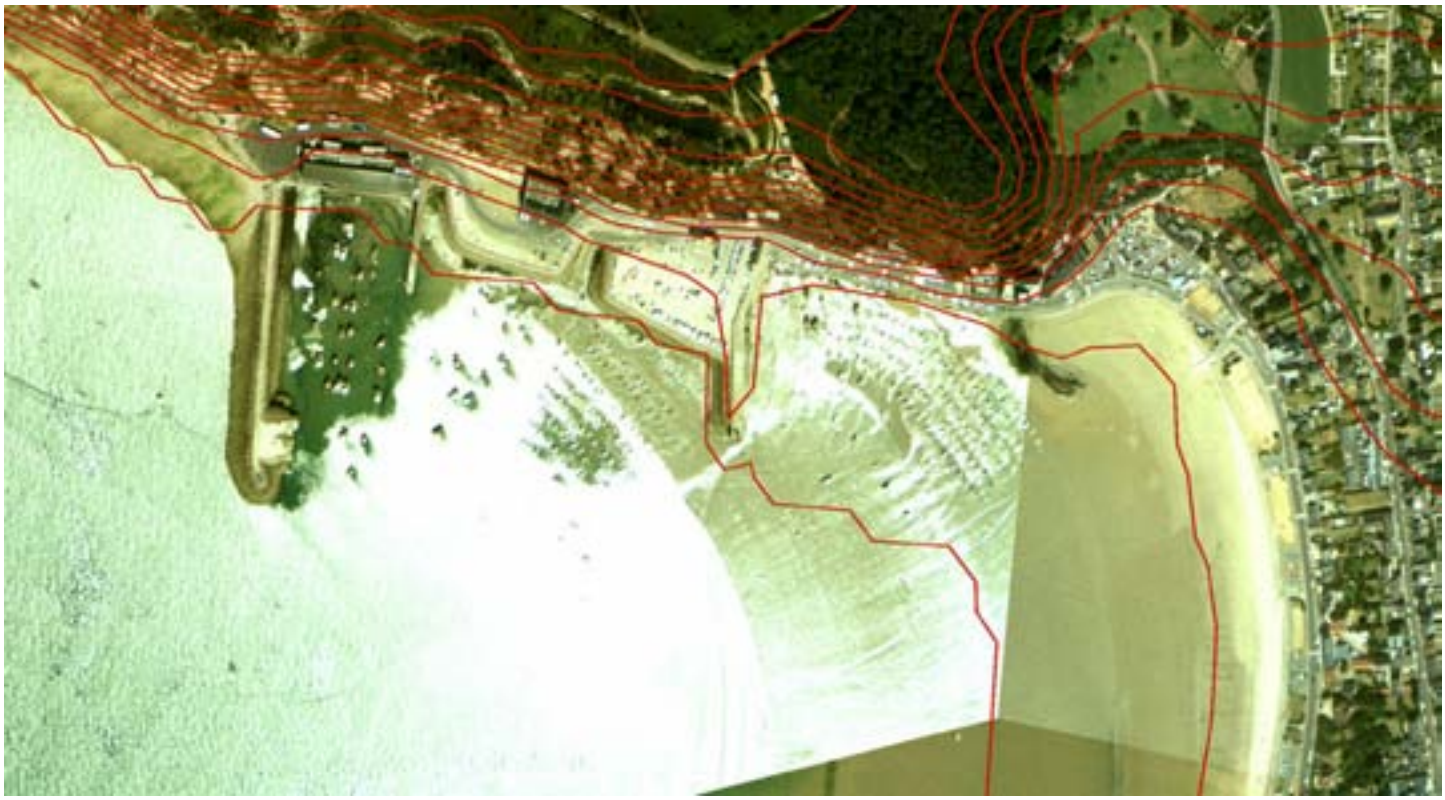
En 1992, un quai de débarquement est construit au bout du môle.

Le secteur de la pêche fait vivre environ 1300 personnes sur Erquy (400 emplois directs et indirects liés à la pêche, le reste étant lié à l'activité de transformation et de commercialisation).

L'activité de pêche a connu un fort développement ces dernières années, en atteste les volumes de produits débarqués :

1995 : 4 500 tonnes 2001 : 8 380 tonnes 2002 : 9 317 tonnes 2003 : 11 138 tonnes

Erquy représente donc 50 % du tonnage débarqué dans le département, qui se trouve en 5eme position nationale dans ce domaine.



Un projet de modernisation du port a été mené pour répondre aux problèmes qui se posent actuellement sur le port :

- **un quai unique pour le débarquement**, l'avitaillement et l'armement des navires : le qui trop étroit impose une cohabitation entre ces diférentes activités parfois incompatibles.

- **un encombrement du plan d'eau** : 50 mouillages pour 70 navires, chenaux trop étroits, poste SNSM non accessible à certaines marées.

- **un encombrement à terre** : manque de place de stockage, une seule voie d'accès.

- **sécurité des hommes** : problème de sécurité à terre ou sur le plan d'eau.

Ce projet prévoit :

- Le déplacement du môle existant de 150 m plus à l'ouest, permettant l'extension du bassin de pêche de 4 ha et l'amélioration sensible des mouillages plaisance existant.

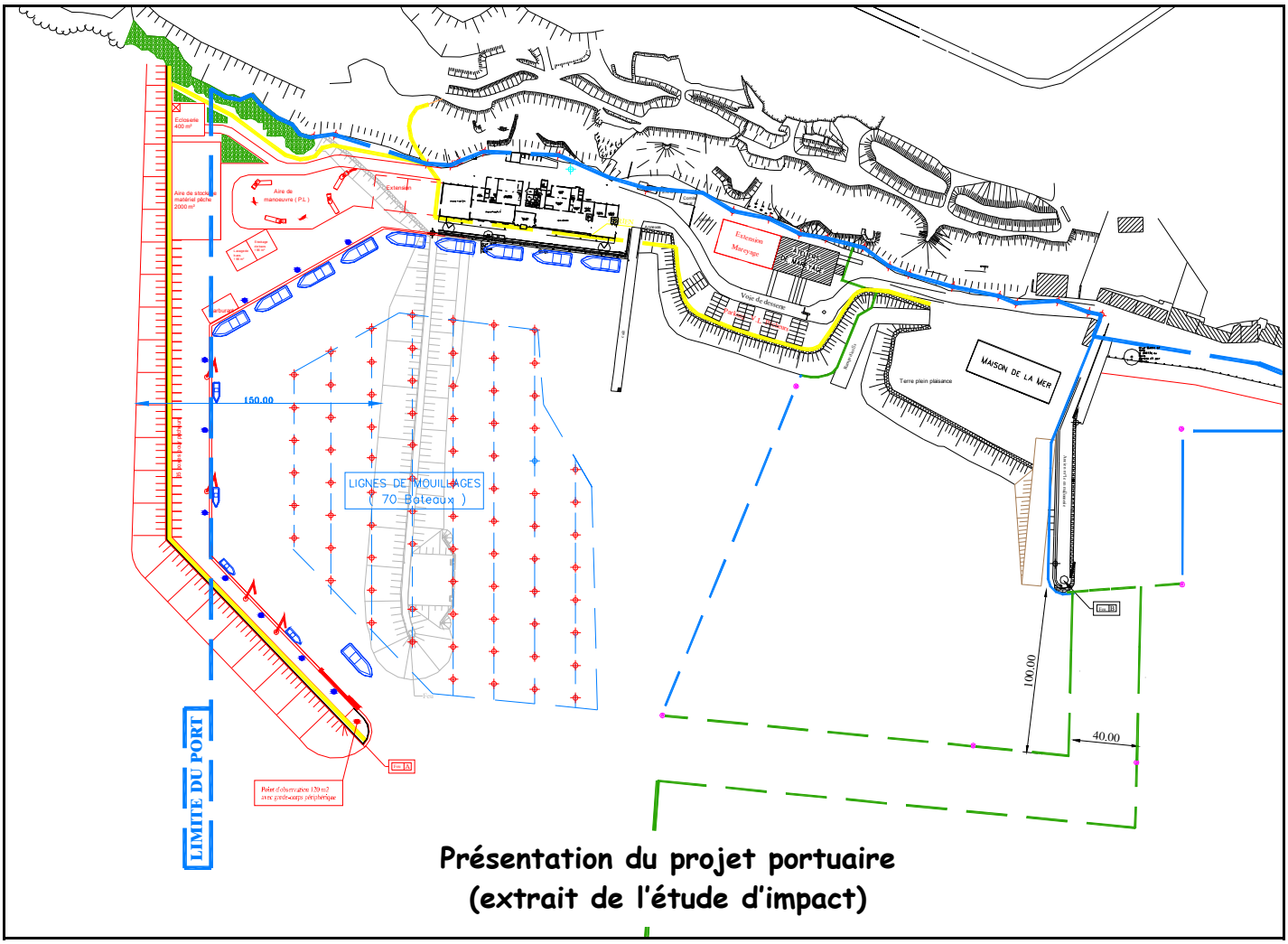
- la construction d'un parement maçonné sur le môle côté port

- l'allongement du quai de débarque de 60 m

- la construction d'un quai de 120 m pour l'avitaillement et l'armement des navires.

- la pose d'un ponton pour la vedette SNSM

- l'organisation du stationnement de la pêche côtière sur mouillages à l'échouage.



Présentation du projet portuaire
(extrait de l'étude d'impact)

Ce projet a fait l'objet d'une mise en compatibilité du PLU par une procédure de révision simplifiée en octobre 2005. Ces nouvelles dispositions réglementaires seront reprises dans le futur PLU, à l'exception de la zone 1NAp qui passe en zone naturelle N.

3.4.3.4. Analyse de l'activité agricole :

L'ADASEA a réalisé une étude sur le devenir des exploitations agricoles sur la commune d'Erquy.

Initiée à la fin de l'année 2004, cette étude a permis de conposer une commission chargée de produire un diagnostic du monde agricole et d'étudier son devenir possible par un travail de prospective. Les données recueillies ont été traitées en deux parties :

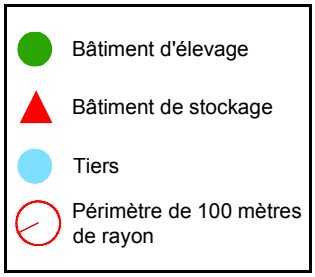
- analyse statistique sur les caractéristiques générales des exploitations (statut, âge du ou des exploitants, main d'oeuvre, SAU, productions et moyens de production, ...) et leur devenir à 5 ans.

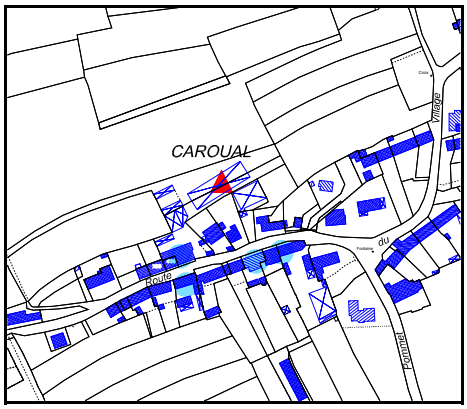
- analyse cartographique : cartographie des exploitations selon les critères étudiés + cartographie détaillée de chaque siège d'exploitation (localisation et typologie des bâtiments de l'exploitation, localisation des tiers éventuels).

L'étude a porté sur les 28 exploitations dont les caractéristiques générales figurent dans le tableau ci-dessous :

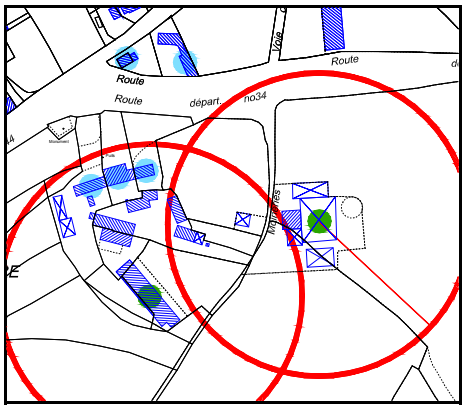
Nombre d'exploitations	28
Nombre de chefs d'exploitations *Dont pluri actifs*	33 *2*
Age moyen des exploitants	48 ans
Main d'oeuvre agricole totale	58
S.A.U totale	1296 ha
S.A.U. moyenne	46 ha

L'étude précise des exploitations a révélé un nombre assez important d'exploitations concernées par la proximité de tiers. Cette proximité peut être pénalisante pour l'exploitant car elle peut empêcher la construction de nouveaux batiments d'élevage par exemple. Les extraits cartographiques ci-dessous reprennent l'ensemble des cas repérés. Dans la majorité des cas, l'exploitation est bordée par des tiers sur un seul côté, ce qui lui permet de s'étendre en construisant des bâtiments dans les autres directions.

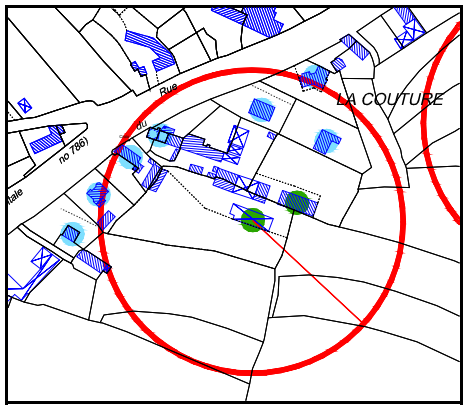




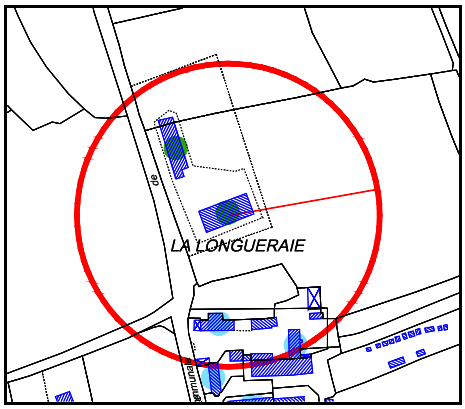
Carroual



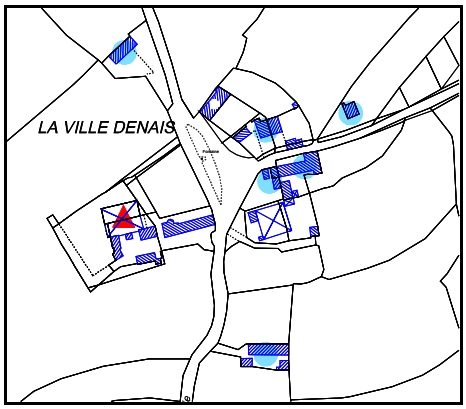
La Couture



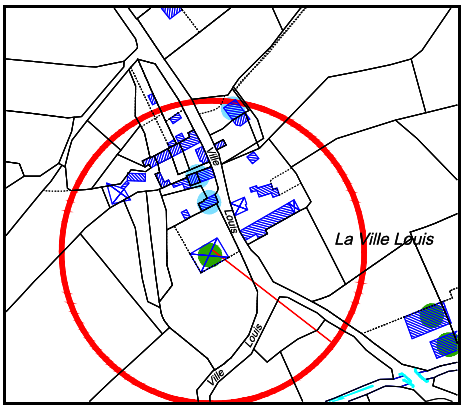
La Couture



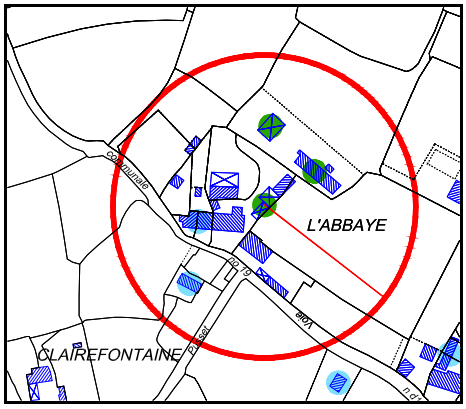
La longueraie



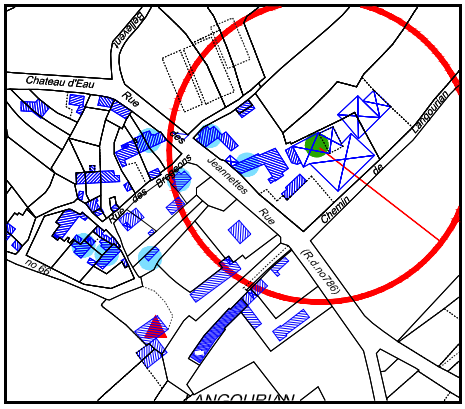
La Ville Denais



La Ville Louis



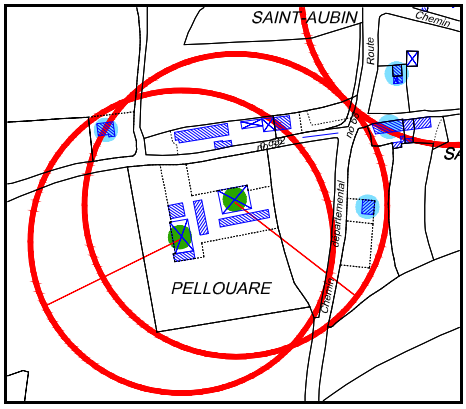
L'Abbaye



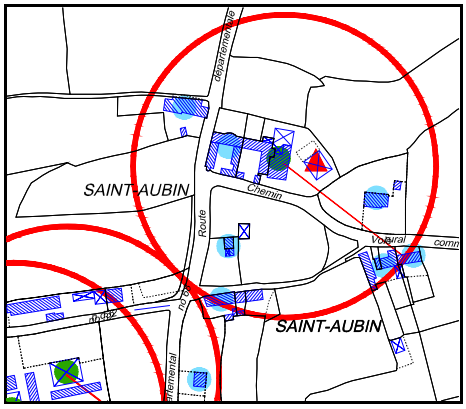
Langourian



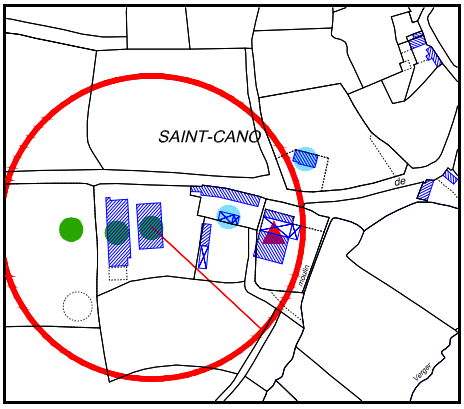
Le Prest



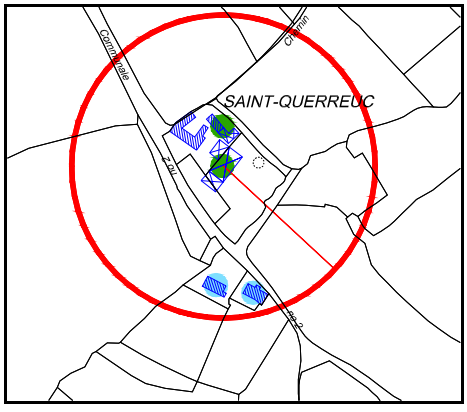
Pellouare



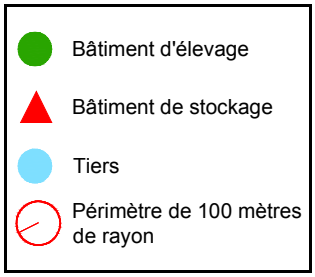
Saint Aubin



Saint Cano

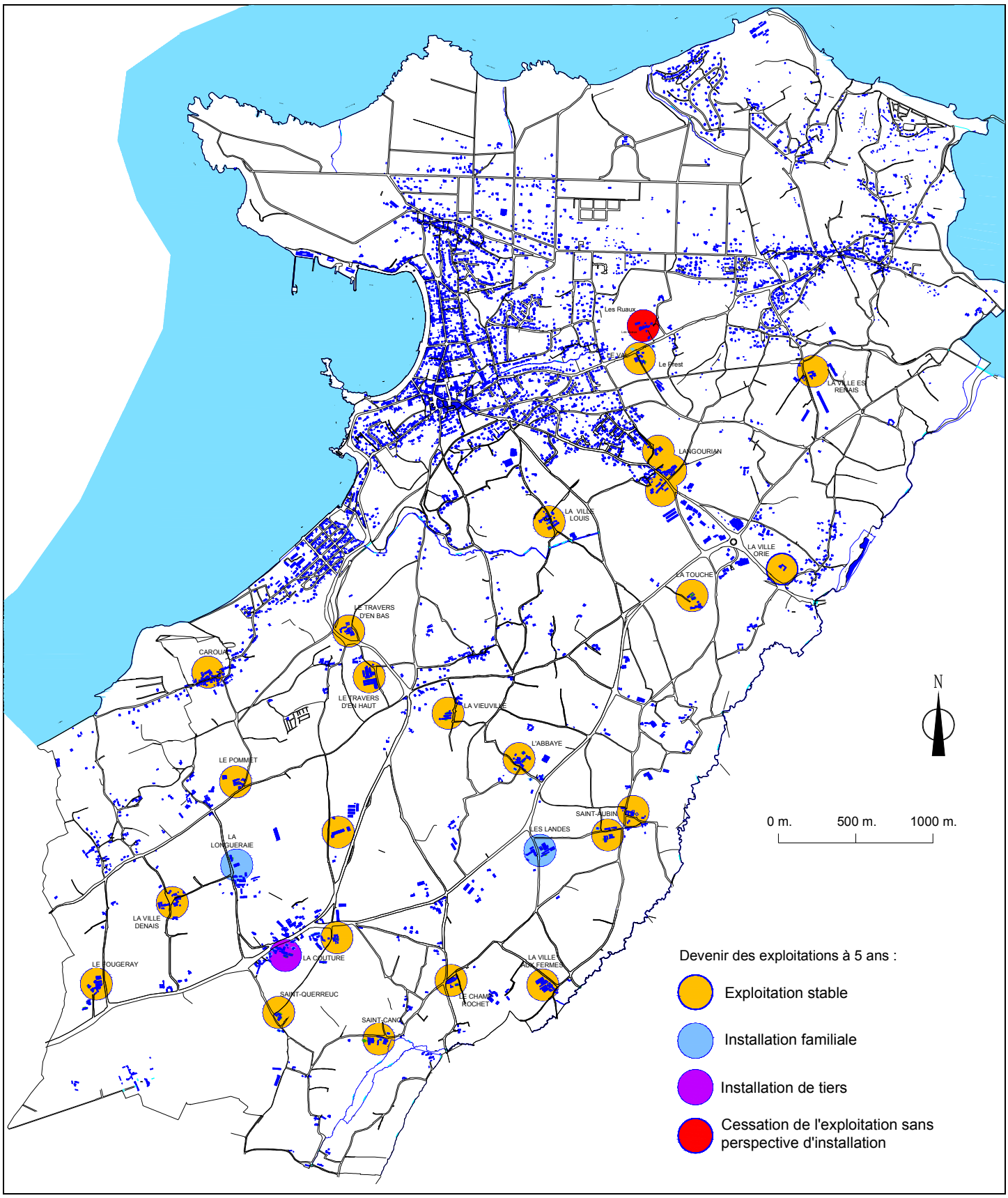


Saint Querreuc

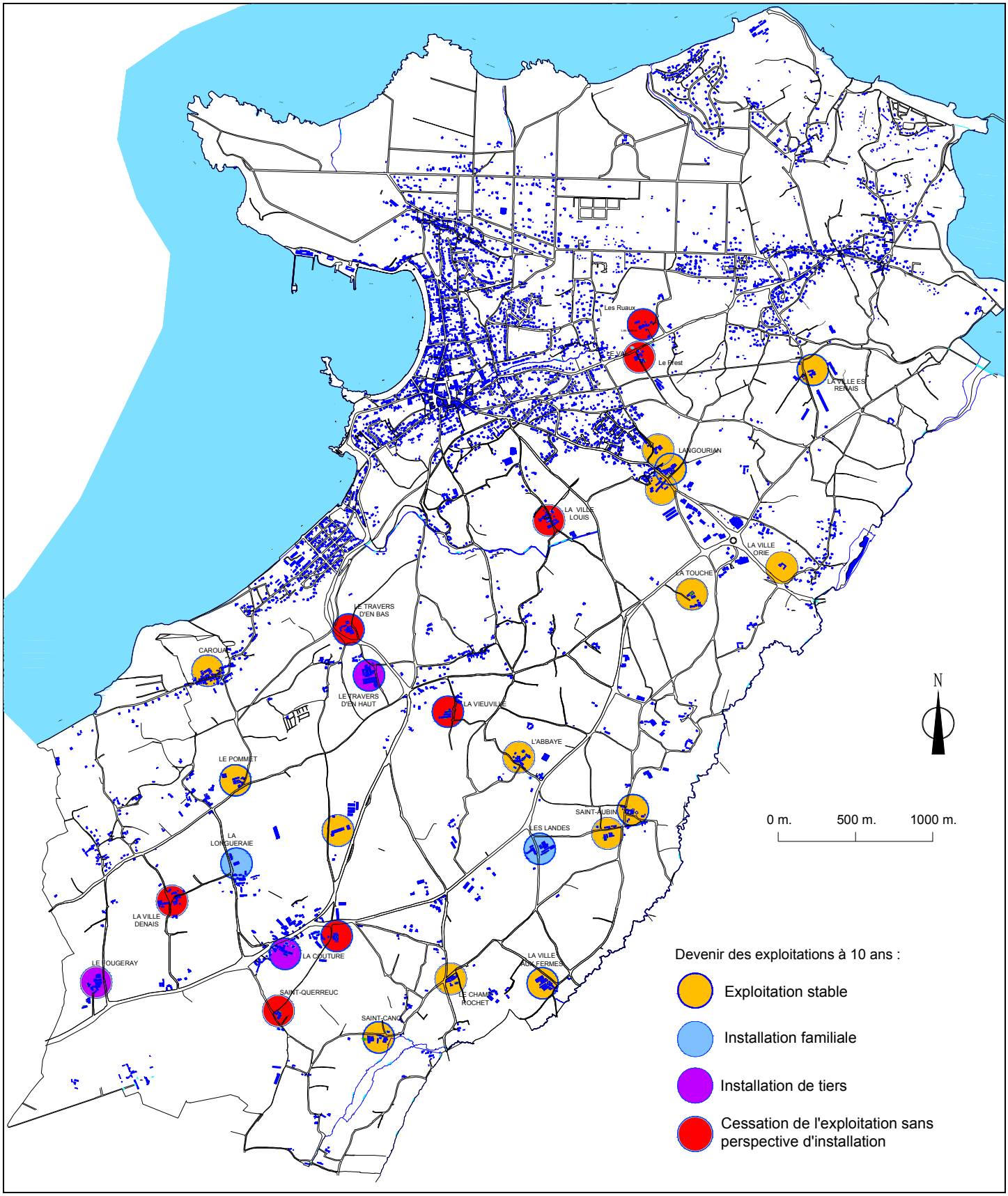


Les conclusions sur le devenir pressenti des exploitations sont reportées sur les cartes suivantes, établissant une prévision d'évolution à 5 ans puis à 10 ans.

*** Devenir des exploitations à 5 ans (2010) :** 27 exploitations sur les 28 se maintiennent, seule celle de la ville Hamon disparait. Trois exploitations sont susceptibles de changer de propriétaire (les Landes et la Longueraie pour une installation familiale, La Couture pour l'installation d'un exploitant hors cadre familial).



*** Devenir des exploitations à 10 ans (2015) :** Sur les 28 exploitations actuelles, seules 20 semblent appellées à disparaitre. Pour les exploitations sans reprise familiale programmée, le groupe de travail a étudié la possibilité d'une reprise. Celle ci semble impossible dans différents cas : raisons techniques (faiblesse des moyens de production, mauvais état de l'outil de travail ...), humaines (opposition du cédant à l'installation), réglementaires (mise aux normes impossible) ou proximité de zones urbaines. Sur les 20 exploitations maintenues, 15 sont stables, 2 sont reprises par un membre de la famille et 3 par un tiers.



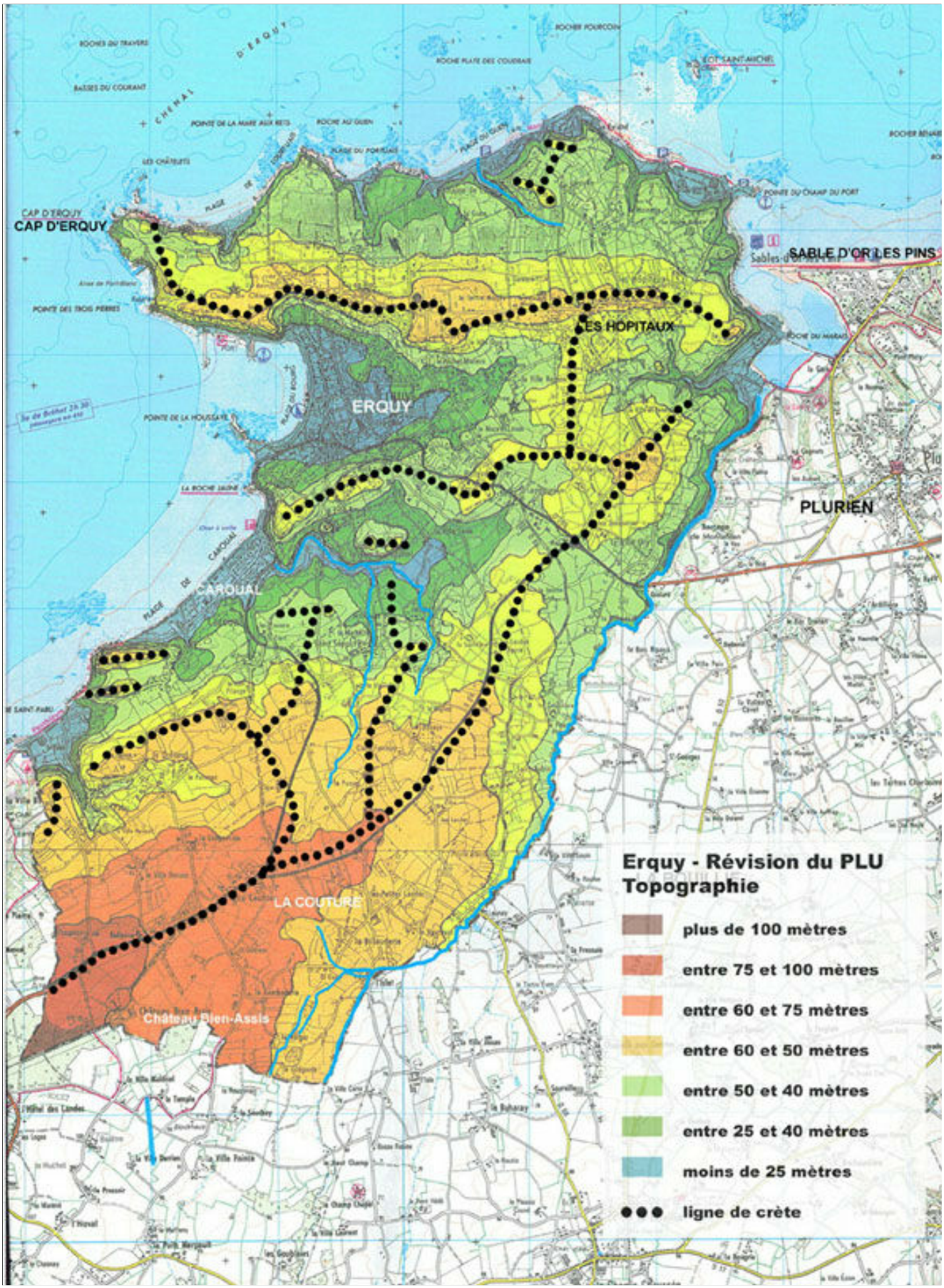
3.4.4. Enjeux économiques :

DIAGNOSTIC	ENJEUX
ANALYSE ECONOMIQUE	
- Erquy se situe dans l'aire d'influence éloignée de St-Brieuc. **- La population des plus de 15 ans est majoritairement composée de non-actifs (60 %), avec un fort taux de retraités (40%).** **- La population active résidant sur Erquy présente des proportions d'actifs dits "favorisés" (professions intermédiaires et cadres supérieurs) supérieures à celles de la population travaillant sur Erquy.** **- La grande majorité des salariés (82 %) possède un emploi stable.** **- Un pourcentage élevé de la population active résidant sur Erquy travaille sur place (63 %).** **- L'activité économique s'organise en 6 grands pôles de compétence, relativement déconnectés les uns des autres : commercial de proximité / artisanal et commercial / administratif / portuaire / hébergement touristique / agricole** **- Le caractère balnéaire de l'activité économique est très marqué (agences immobilières, hôtels et restaurants, etc...).** **- Les commerces représentent une grande part des emplois locaux, notamment via ses employés pendant la saison haute.** **- L'activité commerciale a tendance à s'étendre vers le nord du centre-ville, se rapprochant du littoral ainsi que des zones d'extension de la ville.** **- Activité agricole en régression depuis plusieurs années, mais conservant un rôle majeur en terme d'aménagement de l'espace rural (baisse du nombre d'agriculteurs mais maintien de l'activité agricole, d'où des exploitations plus grandes).**	**- Définir quelles sont les entités économiques en phase de croissance, et celles en phase de régression, avant d'engager des politiques d'extension ou bien de limitation.** **- Travailler sur les relations entre les différents pôles pour développer d'éventuelles synergies.** **- Intégrer le projet d'extension portuaire et ses incidences sur le tissu urbain et commercial.** **- Préserver l'activité agricole en protégeant les sièges existants et en contenant les extensions de la ville.**

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Analyse paysagère :

1.1. Le relief :



Le relief d'Erquy est complexe, ressemblant à une feuille de papier légèrement chiffonnée, d'où ressortent de nombreuses lignes de crêtes qui ont une très grande importance dans la lecture du paysage. En effet, celles-ci séquencent ou accompagnent les vues, mettent en valeur certains éléments bâtis ou naturels ou au contraire les cachent.

Il existent d'abord **trois lignes structurantes d'organisation Est-Ouest**:

- la plus au nord, d'altitude moyenne de 50 mètres, trace un segment rectiligne qui va du Cap d'Erquy jusqu'à la Roche du Marais. Ces points hauts sont largement occupés par un développement urbain étalé (hameaux de Tu Es Roc, des Hôpitaux, et leurs extensions) et par la forêt.
- la ligne intermédiaire relie les points hauts de la Roche Jaune qui surplombe Erquy et Caroual, de la chapelle Notre-Dame, de Bellevent, et du château d'eau de la Ville Josselin.
- la plus au sud, proche de Saint-Pabu, forme un crochet partant de la Couture et aboutissant au Dréneuf, et enferme une vallée étroite.

Visible de loin, la ligne de crête qui va du Cap d'Erquy jusqu'à la Roche du Marais



Dans **un sens nord-est sud-ouest, une longue ligne de crête** partage un plateau assez plat. Elle correspond au parcours de deux routes départementales: la RD 786 puis la RD 34 après La Couture.
Cette ligne a une incidence sur l'hydrographie (ligne de partage des eaux: à l'est l'Islet, à l'ouest des petits ruisseaux) et une importance pour le fonctionnement visuel de la commune. Au niveau du château de Bien-Assis, il s'agit des secteurs les plus hauts de la commune (de 60 mètres à plus de 100 mètres d'altitude)

> *Ces lignes séquencent le paysage en trois bassins, trois "amphithéâtres" (Erquy le plus important, Caroual et Saint-Pabu) et une vallée, la vallée de l'Islet, assez plate en amont, mais qui prend de fortes pentes en aval, peu après son croisement avec la RD 786 au niveau de Quélard.*

Des **petites collines** ressortent du relief global. Sur la carte du relief, elles se reconnaissent à la concentration des couleurs, et par le dessin de lignes de crête très courtes. Dans la réalité, celles qui ressortent le plus sont la butte qui sépare les plages de Saint-Pabu et de Caroual, et la butte du Vau Bourdonnet.

Enfin, **de nombreuses petites vallées** découpent le relief en y imposant de fortes de pentes: vallons de Saint-Pabu, du Vau Bourdonnet/Saint-Sépulcre, de Caroual (le viaduc de l'ancienne voie ferrée la traverse), de la Vallée Denis/la Côtière.

Le vallon de Saint-Pabu



1.2. La structure végétale

La structure végétale de Erquy est essentiellement composée d'une trame bocagère plus ou moins dense, de boisements et de landes.

Elle est composée de talus avec haies boisées et remplit des fonctions agronomiques essentielles (protection des cultures et bâtiments contre le vent, lutte contre l'érosion hydraulique, captage et canalisation des écoulements superficiels).



La végétation des haies est variée. On retrouve les essences dominantes des boisements: chêne pédonculé, hêtre, châtaignier, ce dernier étant le plus souvent traité en cépée. Frêne et saule s'observent dans des milieux plus humides.

La strate arbustive peut comprendre houx, noisetier, aubépine, prunellier, églantier, ajonc, genêt,...

Le bocage joue également un rôle paysager important dans la structuration de l'espace agricole et dans l'intégration des bâtiments d'exploitation. Cependant, il est à déplorer pour de nombreuses exploitations un mauvais choix d'essences végétales qui dissonent avec l'identité bocagère de la commune. Paradoxalement, l'impact visuel d'un bâtiment, certes bien dissimulé, est substitué par celui d'un écrin dense et haut de conifères (pins, thuyas, sapins) en opposition avec le paysage de bocage comme le montre les photographies suivantes.

A gauche, haie bocagère composée d'essences végétales champêtres, silhouette ronde (tronc taillé et couronne élevée se développant en "boule", strate arbustive couvrant le talus) et transparente en hiver. A droite, haies de conifères





bordant une exploitation agricole, écran opaque et sombre à la silhouette cisaillée, antinomie du bocage.

La densité de ce bocage est très variable sur la commune, et le maillage originel n'est aujourd'hui plus que résidus. En effet, le remembrement et les pratiques agricoles contemporaines ont favorisés de très forts défrichements. Ainsi, sur une parcelle, il ne reste souvent que un à deux côtés encore plantés, mais qui sont aussi fortement altérés par de plus ou moins grandes éclaircies:

- le flanc ouest du talweg de l'Islet est une mosaïque de secteurs denses et de secteurs à mailles plus larges,
- la façade littoral ouest présente un paysage de champs ouverts, les haies étant surtout implantées près des bâtiments,
- Le nord-est de la commune présente également une trame bocagère de densités variables, les secteurs de bocage étant plutôt sur les pentes.

Au nord de la commune, un vaste espace boisé s'étend du Portuais jusqu'au domaine de Lanruen, entourant la ferme du Guen et se prolongeant au sud jusqu'au Tertre Molive et La Garenne. Il est composé en majorité de résineux. Quelques parcelles sont occupées par des feuillus.

Sur le reste de la commune les boisements sont surtout situés:

- Sur les pentes marquées: flancs ouest du talweg de l'Islet, entre le barrage de Montafilan et l'estuaire, flancs du talweg du ruisseau de Langourian à l'amont de Caroual, tertre de la Ville Rogon et du Vau Bourdonnet, vallon de Saint-Pabu
- dans les zones humides à fraîches: dans les axes de talweg, à l'ouest de Pusset, au niveau du verger, au niveau de Saint-Sépulcre ou en position plus tabulaire, entre les Petites Landes et les Landes, entre Bellevue et la Couture.

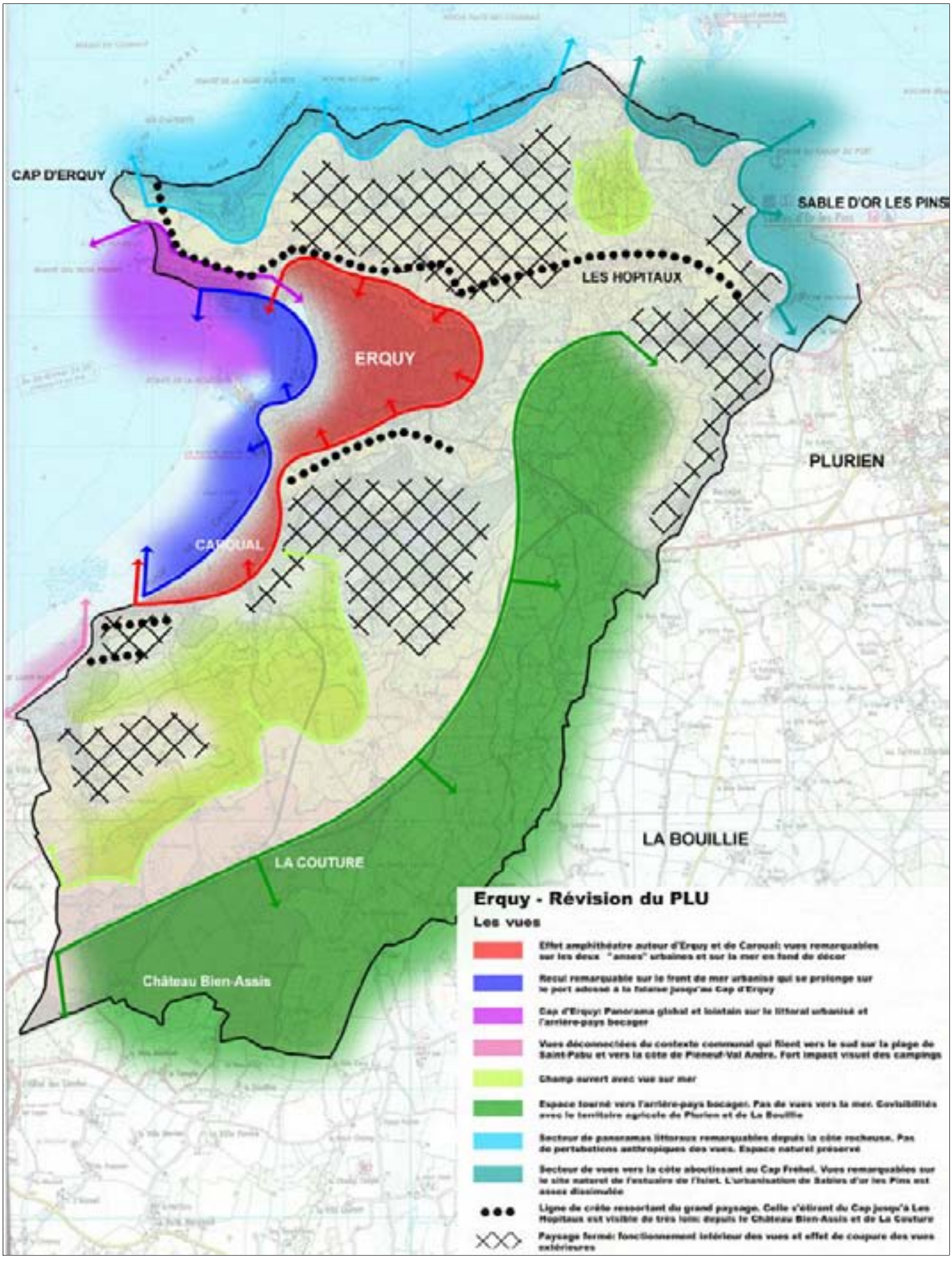
Du point de vue de la végétation, les essences sont assez variées: chêne pédonculé, châtaignier, frêne, hêtre, tremble, pin maritime, pin sylvestre, avec en sous-bois, noisetier, houx, fragon, aubépine... Les plantations récentes sont le plus souvent des peupliers ou des résineux.





La forêt de pins et les plantations récentes de résineux au camping Saint-Michel

1.3. Les vues


CAP D'ERQUY
SABLE D'OR LES PINS
LES HOPITAUX
ERQUY
CAROUAL
PLURIEN
LA BOUILLIE
LA COUTURE
Château Bien-Assis
Erquy - Révision du PLU
Les vues
Effet amphithéatre autour d'Erquy et de Caroual: vues remarquables sur les deux "anses" urbaines et sur la mer en fond de décor
Recul remarquable sur le front de mer urbanisé qui se prolonge sur le port adossé à la falaise jusqu'au Cap d'Erquy
Cap d'Erquy: Panorama global et lointain sur le littoral urbanisé et l'arrière-pays bocager
Vues déconnectées du contexte communal qui filent vers le sud sur la plage de Saint-Pabu et vers la cote de Pleneuf-Val André. Fort impact visuel des campings
Champ ouvert avec vue sur mer
Espace tourné vers l'arrière-pays bocager. Pas de vues vers la mer. Covisibilités avec le territoire agricole de Plurien et de La Bouillie
Secteur de panoramas littoraux remarquables depuis la côte rocheuse. Pas de perturbations anthropiques des vues. Espace naturel préservé
Secteur de vues vers la côte aboutissant au Cap Fréhel. Vues remarquables sur le site naturel de l'estuaire de l'Islet. L'urbanisation de Sables d'or les Pins est assez dissimulée
Ligne de crête ressortant du grand paysage. Celle s'étirant du Cap jusqu'à Les Hopitaux est visible de très loin depuis le Château Bien-Assis et de La Couture
Paysage fermé: fonctionnement intérieur des vues et effet de coupure des vues extérieures

Le relief ainsi que les densités végétales, expliquent en grande partie le fonctionnement visuel d'Erquy duquel ressort de nombreux points de vues remarquables.

Une première distinction territoriale peut être faite en amont de cette analyse:

- Secteur de vues en relation avec la mer
- Secteur de vues en relation avec l'arrière-pays sans relation avec la mer
- Secteur fermé, fonctionnement visuel intérieur

La ligne de crête d'organisation sud-ouest nord-est, soulignée par les routes départementales, est d'une grande importance car elle est la limite des deux premiers types de fonctionnement visuel précités. En effet, à l'ouest de celle-ci diverses vues vers la mer sont permises. A l'est, on a un espace tourné vers l'arrière-pays bocager sans vues sur la mer, en covisibilités avec le territoire agricole de Plurien et de la Bouillie.

Vues vers l'arrière pays bocager



A l'ouest de cette ligne de crête, de nombreuses vues vers la mer sont permises de manière plus ou moins directes et de différentes natures comme le montrent les photographies sur les pages suivantes qui reprennent la légende de la carte des vues.

Enfin, les secteurs de fermeture du paysage sont aussi intimement lié au contexte topographique. En effet, ceux-ci correspondent soit à une déclivité concave de type vallée, souvent couverte d'une densité boisée importante (vallon de Saint-Pabu, vallon de Langourian - près de Caroual -, vallons de Saint-Sépulcre/Vau Bourdonnet, basse vallée de l'Islet, la vallée Denis), soit une déclivité convexe de type ligne de crête/ plateau comme c'est le cas pour la forêt de pins de Tu es Roc/ Les Hôpitaux ou les buttes boisées du Vau Bourdonnet et de Caroual.
Ces zones ont un fonctionnement intérieur des vues. Elles ont aussi un effet de coupure pour les vues extérieures.



Vallon de Saint-Pabu



Effet amphithéatre autour d'Erquy et de Caroual: vues remarquables sur les deux anses urbaines et sur la mer en fond de décor

Recul remarquable sur le front de mer urbanisé qui se prolonge sur le port adossé à la falaise jusqu'au Cap d'Erquy



Cap d'Erquy: panorama global et lointain sur le littoral urbanisé et l'arrière-pays bocager





Champ ouvert avec vue sur mer
Depuis la départementale 786, peu après le château, les falaises du Cap d'Erquy sont déjà visibles
La ligne de crête qui va du Cap d'Erquy jusqu'aux Hôpitaux est très visible, soulignée par la forêt et par l'urbanisation



Secteur de panoramas littoraux remarquables depuis la côte rocheuse.
Pas de perturbations anthropiques des vues. Espace naturel préservé

Vues déconnectées du contexte communal qui filent vers le sud sur la plage de Saint-Pabu et vers la côte de Pléneuf-Val André. Fort impact visuel des campings dans ce secteur



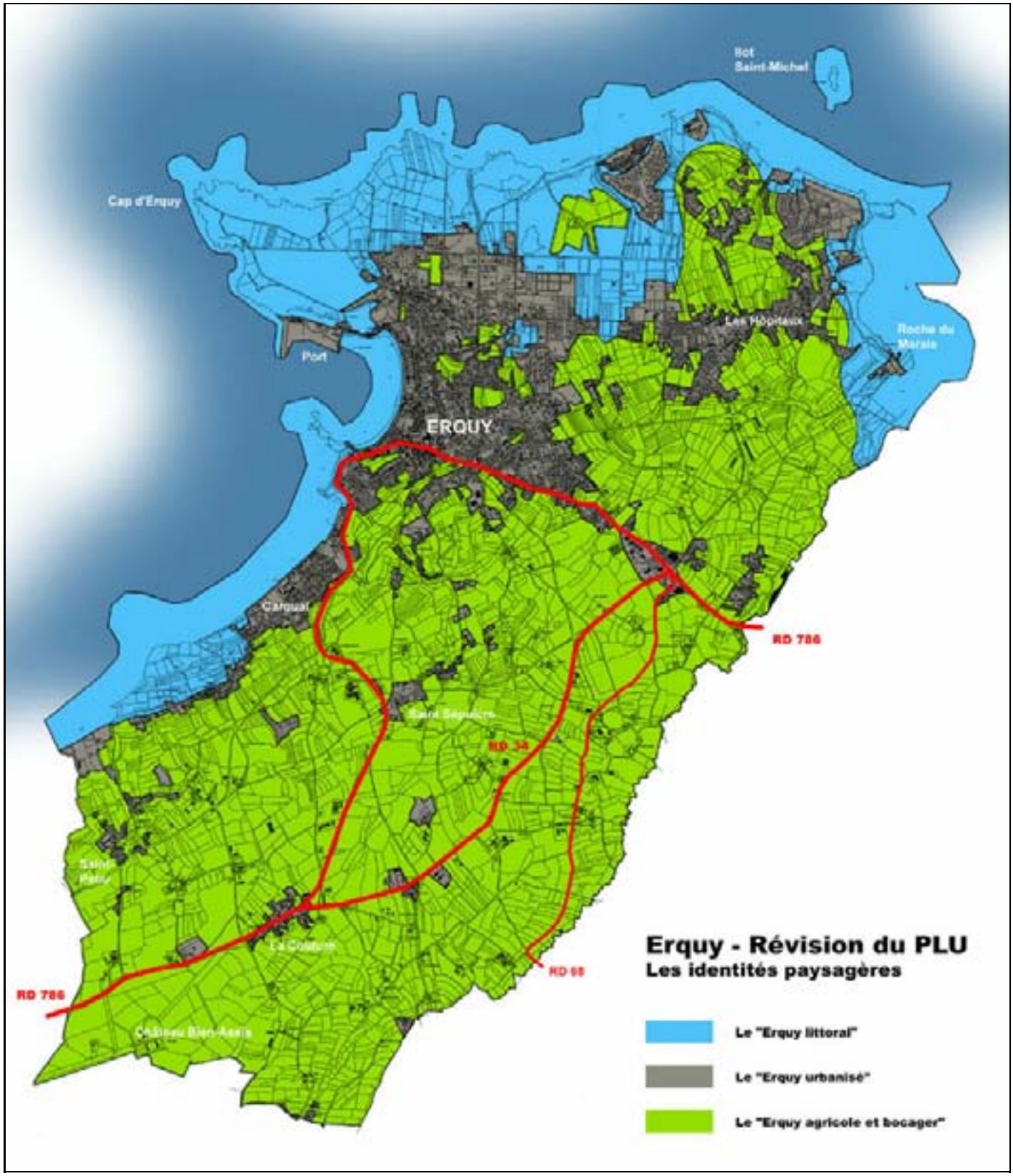
Secteur de vues vers la côte aboutissant au Cap Fréhel. Vues remarquables sur le site naturel de l'estuaire de l'Islet. L'urbanisation de Sables d'Or les Pins est assez dissimulée



1.4. Les unités de paysages

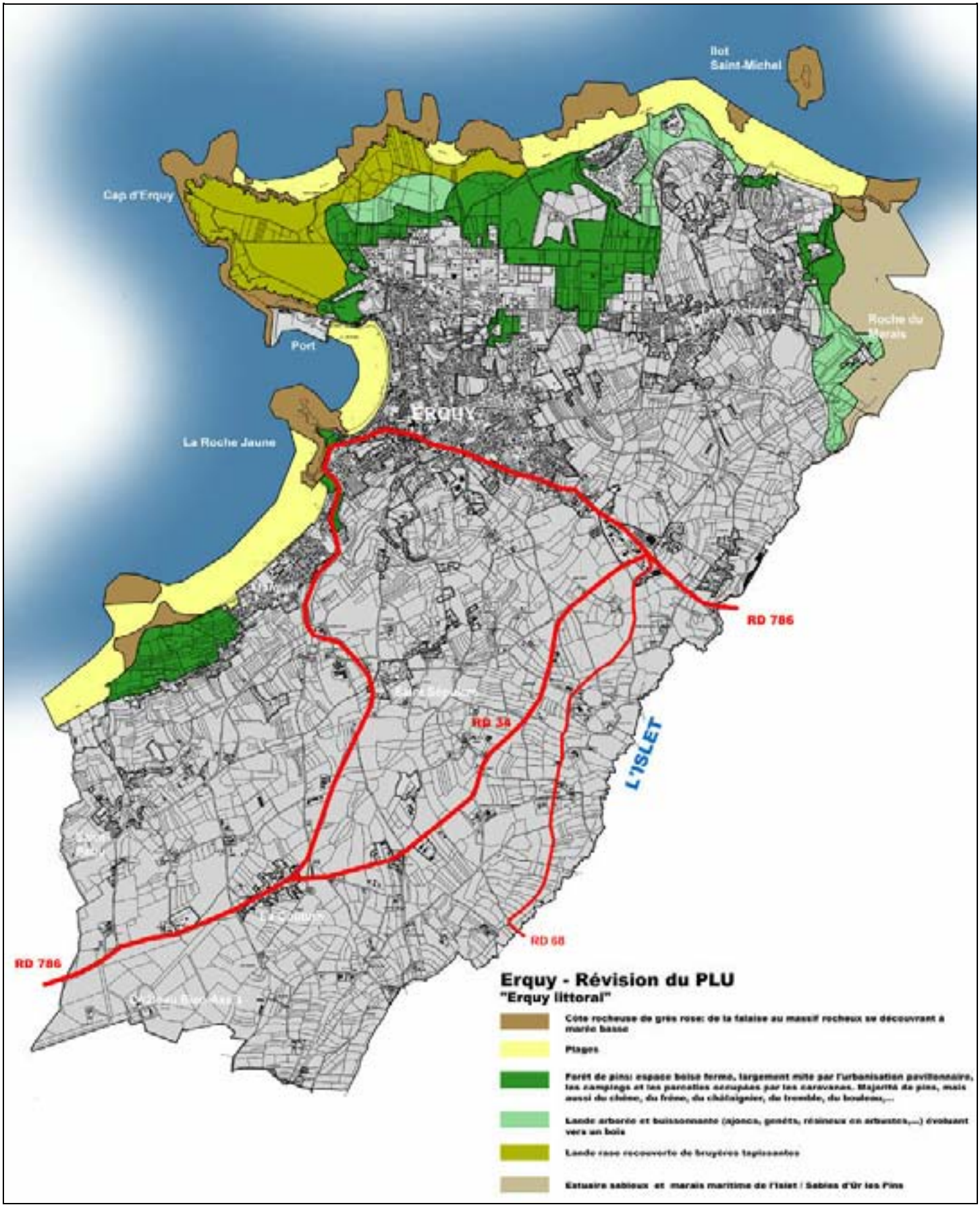
La commune d'Erquy, à l'image de la diversité de son relief et de sa végétation, présente plusieurs profils qui font son identité. En effet, trois grandes unités paysagères ressortent :

- Le « Erquy littoral »
- Le « Erquy urbanisé »
- Le « Erquy agricole et bocager »



1.4.1. Le " Erquy littoral "

Le « Erquy littoral » est la vitrine touristique en relation étroite avec l'océan, ses vents, ses marées.
Six unités composent ce secteur.



1.4.1.1. La côte rocheuse de grès rose

La côte nord, du Cap d'Erquy à l'estuaire de l'Islet, la Roche Jaune et le secteur entre Caroual et Saint-Pabu, correspondent à un massif géologique de grès rose dans la continuité du Cap Fréhel. En bordure de mer, ce massif affleure et laisse apparaître de grandes falaises ou des rochers se découvrant à marée basse, dont le plus majestueux ensemble est le Cap d'Erquy.

Ces entités accompagnées de leur abords au sol peu épais et recouvert de landes constituent les espaces naturels les plus remarquables de la commune et font son attractivité. Elles sont particulièrement sensibles du fait de la fragilité des milieux qui les composent et de la forte pression urbaine et touristique qu'elles suscitent.

Tout cela justifie leur protection, au travers notamment d'un classement au titre des sites et monuments naturels (loi de 1930) et au travers d'un plan périmétral des espaces littoraux remarquables au titre de la loi littoral (cf. Analyse réglementaire)



Côte rocheuse près du centre de vacances de la Fosse Eyrand



Le Cap d'Erquy



La Pointe de la Houssaye, écran entre les plages d'Erquy et de Caroual

1.4.1.2. Les plages

La mer a découpé, érodé ce massif rocheux en de nombreuses anses, et y a déposé le résultat de cette érosion pour former moins d'une dizaine de plages de sable fin.

Celles-ci s'insèrent dans deux contextes paysagers:

- un contexte urbanisé où leur forme incurvée est soulignée par un front urbain de type balnéaire (plage du bourg, plage de Caroual)
- un contexte encore "naturel", même si ce qualificatif peut sembler exagéré à la vue du nombre de reliquats d'urbanisation que l'on trouve à proximité (domaine de Lanruen, camping Saint-Michel,...).



Plage du Portuais au caractère sauvage



Plage de Caroual au caractère urbain balnéaire

La combinaison du bâti ancien et du paysage littoral de grande qualité permet de définir certains secteurs comme sensible vis à vis d'une urbanisation nouvelle. L'implantation éventuelle de nouvelles constructions devrait alors s'accompagner d'une étude paysagère fine. Ces sites sensibles sont par exemple la Plage de Lanruen, la Fosse Eyrand, l'entrée ouest de Caroual, St-Michel, la Vallée Denis...

1.4.1.3. La forêt de pins

La forêt d'Erquy, décrite ci-avant dans la description de la structure végétale, est une forêt d'identité maritime du fait de sa forte proportion de pins. Cet espace boisé glisse progressivement d'une fonction récréative, un lieu de promenade privilégié qui permet l'accès à la mer, vers une fonction résidentielle. Il s'agit un cadre très prisé pour la construction de résidences, notamment secondaires, et pour l'installation de campings-caravanings.

La forêt, installée sur un plateau, est aussi visible de loin. Sa silhouette est reconnaissable depuis les points hauts de la commune qui permettent des vues lointaines, depuis des secteurs de recul (la mer, les plages ou les anses maritimes, l'estuaire de l'Islet) et depuis la commune de Sables d'Or les Pins. Malheureusement les constructions récentes, d'un teint très clair, ressortent de plus en plus de cet masse arborée.

Les élus souhaitent favoriser l'extension de cette forêt maritime, notamment en direction du cap. Ils désirent créer une séparation nette entre le paysage boisé de la forêt maritime et celui plus ouvert (végétation rase) du cap, en retardant au maximum l'instant de la découverte de la mer et du paysage ouvert qui l'accompagne.

La forêt ressort du paysage de l'estuaire de l'Islet (vue depuis Sables d'Or les Pins)

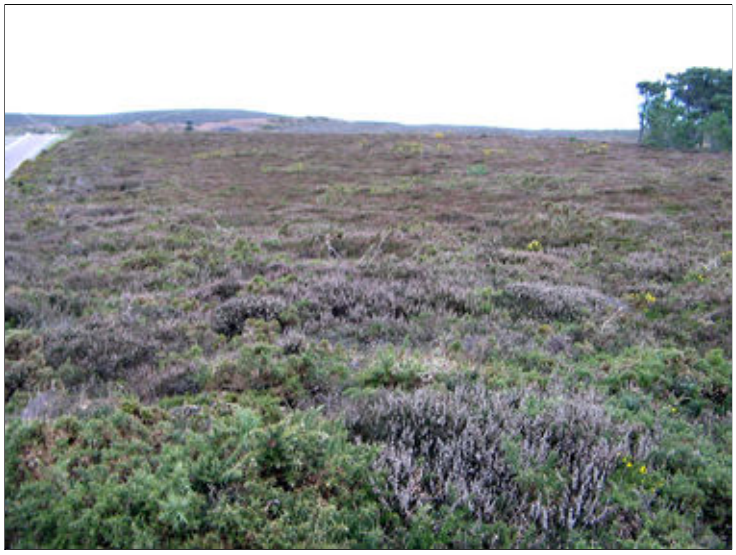


La forêt vue de l'intérieur: urbanisation aux limites diffuses, chemins, mitage



1.4.1.4. Les landes

Les landes occupent les espaces proches de la côte de grès rose et prennent des formes plus ou moins évoluées selon la profondeur de sol disponible et leur exposition aux vents marins. Ainsi, le Cap d'Erquy, exposé aux vents nord-ouest dominants, est caractérisé par une lande côtière très rase composée de diverses bruyères. Plus en profondeur, ces landes s'entremêlent à la forêt évoluant vers ce type de boisement. La végétation, plus haute est alors composée d'ajoncs, de genêts, de résineux en strate arbustive,... Les landes créent alors des jeux de clairières dans une forêt très clairsemée par endroit. Du coté de la Vallée Denis, et de la basse vallée de l'Islet, les landes, beaucoup plus protégées des vents, sont hautes et impénétrables, prenant la forme de haies, de bosquets voire de bois naissants.



Lande rase recouverte de bruyères tapissantes



Lande arborée et buissonnante évoluant vers un bois

1.4.1.5. L'estuaire de l'Islet

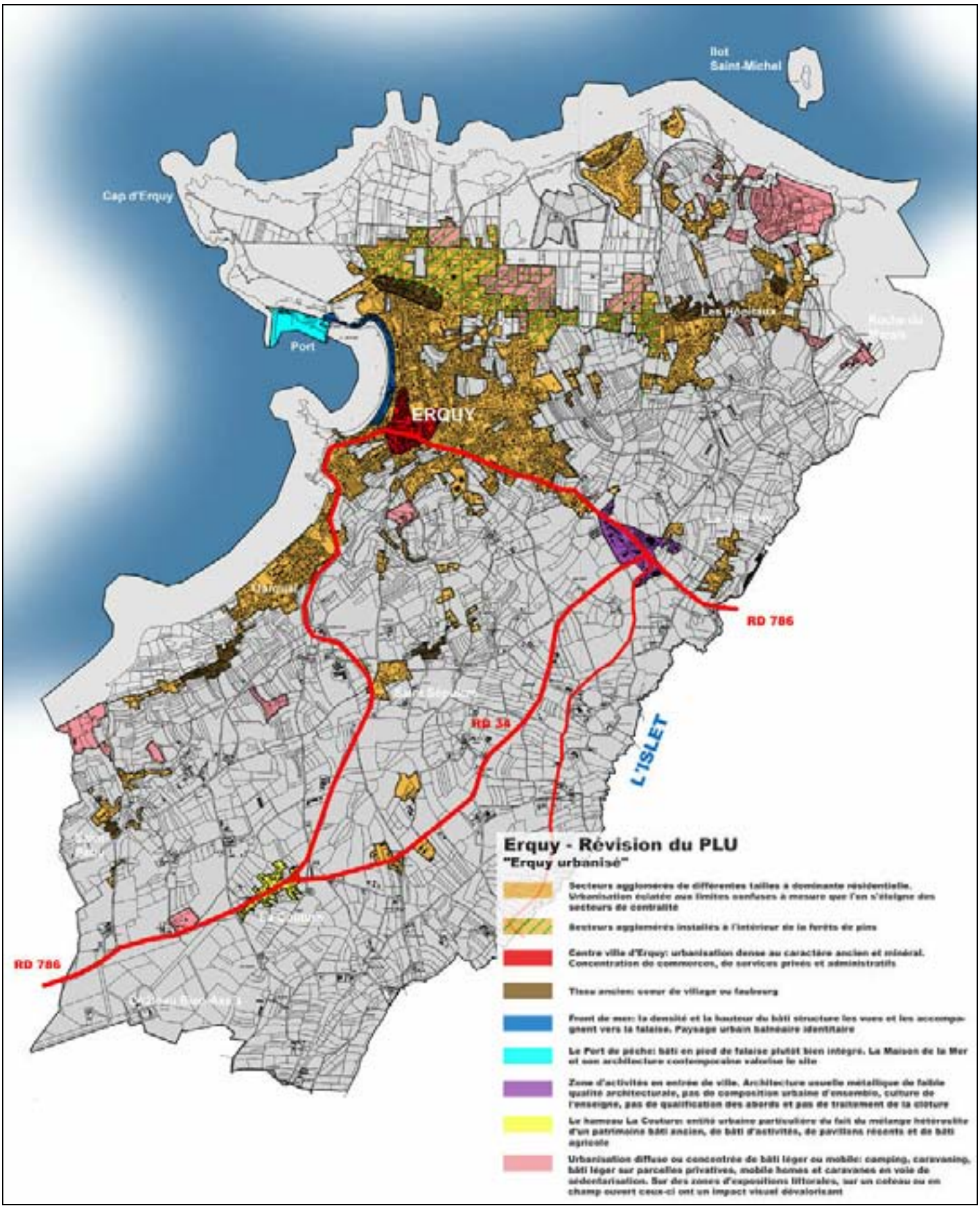
En amont du cours d'eau, à proximité du pont de l'ancienne voie ferrée, il s'agit d'un marais maritime sur estuaire sableux, de très grand intérêt paysager et botanique, qui se termine par un large estran délimité par des coteaux abrupts. Une végétation de landes mixtes (mélange de landes côtières et de landes boisées) et de pins maritime recouvre ces secteurs de pentes. Cet ensemble de très grand intérêt paysager crée un large amphithéatre qui s'ouvre vers la mer. Le GR qui emprunte le passage de l'ancienne voie ferrée est un moyen très agréable de découvrir ce paysage.

L'estuaire vu depuis le secteur bas de la Vallée Denis



1.4.2. Le " Erquy urbanisé "

L'urbanisation d'Erquy est très éclatée. Sans entrer dans le détail d'une analyse urbaine, les espaces urbanisés peuvent être distingués en sept unités de paysage qui ont des dynamiques et des incidences importantes à l'échelle de tout le territoire.



1.4.2.1. Secteurs urbanisés éclatés à dominante résidentielle

L'urbanisation de Erquy s'est d'abord faite de manière concentrique autour du centre-ville et autour des plus gros villages. Avec le temps et l'attrait que peu avoir cette commune pour les résidences secondaires, l'urbanisation s'est développée avec moins de cohérence expliquant la forme en "tâche d'huile" des secteurs agglomérés. Cet éclatement est donc plus accentué au niveau des développements les plus récents et ne permet pas de lire une limite nette des franges urbaines plutôt faites de pleins et de vides.



Les extensions du début du siècle de type villas balnéaires comme on le trouve à l'arrière du front de mer de Erquy, sur la corniche, ou à Caroual pour les secteurs les plus récents, présentent un modèle orthogonal encore concentré et parallèle à la côte. Le matériau dominant est le grès rose et les styles architectural sont très variés. Est à déplorer la construction en ligne de crête de certaines de ces maisons qui s'intègrent plus difficilement au paysage littoral, comme le montre la photographie ci-contre.

Les développements récents (après-guerre) se caractérisent par la répétition du modèle du pavillon dont l'organisation et l'architecture dissonent du modèle décrit précédemment et du modèle des villages anciens:

- organisation en lotissement ou de manière très diffuse
- architecture qui diffère du modèle traditionnel tant par les matériaux utilisés que par les volumes déclinés et les teintes générales,
- le pavillon développe une logique de la clôture qui le singularise. Souvent enclos derrière une haie dense ou une clôture maçonnée qui reprend la logique de son architecture, il s'isole de son environnement.

Ainsi, les paysages urbains produits s'éloignent de l'identité maritime de Erquy, et créent un ensemble morcelé à deux échelles

- A l'échelle du quartier, dans le cas de lotissement, production d'enclaves de natures agricoles dans le tissu urbain
- A l'échelle de la parcelle, création d'un paysage mité du fait de la diffusion des constructions sur tout le territoire. La forêt de pins a, par exemple, été largement mitée par ce type d'urbanisation.



Aération du tissu urbain en entrée de ville
près de la salle de sports



Urbanisation diffuse à Saint-Pabu



Pavillonnaire lâche dans la forêt de pins

1.4.2.2. Le centre-ville d'Erquy

Le centre-ville d'Erquy est caractérisé par un tissu urbain au caractère ancien et minéral.
L'ambiance générale du centre est dominée par le grès rose des maisons et des murs. Des vestiges du pavage en grès autour de l'église montrent qu'une réelle mise en valeur des ruelles du centre ancien peut être réalisée en remettant à jour ce pavage aujourd'hui recouvert d'enrobé noir.

L'espace du centre est éclaté en deux pôles:

- Le secteur mairie/église dont les places sont indépendantes et mériteraient d'être reliées au travers d'un aménagement d'espaces publics, afin de créer une réelle centralité
- La place du nouvel Oupeye et la rue du 19 mars 1962 qui paraissent surdimensionnées et sans réelle fonction urbaine définie

La minéralité du bourg est due notamment à l'absence d'espaces-verts publics et de plantations de grande taille.

Le centre est, de plus, totalement isolé de la mer, sans aucun point d'appel vers celle-ci.

Les rues secondaires sont étroites, quelques fois pavées, et permettent dans quelques cas l'unique passage des piétons.

1.4.2.3. Les noyaux anciens des villages

Quelques hameaux, ou coeur de hameaux, ont un caractère ancien qui marque le paysage de la commune par leurs maisons basses de grès rose et leurs murets de même nature, bordant les rues de façon continue qui qualifient l'espace public: Saint-Pabu, La Moinerie, Le Châlet, Saint-Sépulcre, Caroual-Village, le coeur du Tu-Es-Roc et le coeur des Hôpitaux.



Les Hôpitaux



Caroual Village

Ces noyaux anciens se sont développés sans reproduire ce modèle de la maison traditionnelle alignée sur la voie, mais beaucoup plus sur le modèle du pavillon décrit ci-avant. Ainsi, il est utile de surveiller les formes et planifier l'implantation des nouvelles constructions à proximité de ces noyaux anciens afin qu'elles ne dévalorisent pas leurs abords. L'exemple des Hôpitaux n'est pas à reproduire, où les entrées du hameau sont peu valorisantes et difficiles à identifier, tant les espaces urbanisés récents créent de confusions (développements linéaires interrompus, hétérogénéité des architectures, mitage)

1.4.2.4. Le front de mer d'Erquy

Le front de mer d'Erquy est un ensemble homogène d'architectures, d'alignements de façades de type balnéaire, qui forment un tout cohérent et qui structure les vues en créant un paysage urbain de mer identitaire. Ces composantes sont:

- Situation de front de mer totalement dégagé permettant des vues en continu sur toutes les séquences depuis tous les points de la courbe qu'il forme. Celle-ci se prolonge jusqu'au port puis jusqu'au Cap
- Des séquences très homogènes aussi bien dans les hauteurs, les volumes, leur répartition dans l'espace que dans les matériaux qui sont utilisés. Malgré tout, quelques immeubles récents (logements collectifs) rompent cet ensemble
- Un sentiment d'unité tout au long de cette promenade, procuré par la continuité presque ininterrompue des murs et des façades de grès rose



1.4.2.5. La zone d'activités en entrée de ville

La zone d'activités est caractérisée par une architecture fonctionnelle métallique peu valorisante, une hétérogénéité des formes et couleurs, une culture de l'enseigne, un espace public voué à l'automobile, et une absence de traitement de paysager de ce dernier ainsi que des clôtures. Le Super U joue de l'effet vitrine des voies qui sont très fréquentées (enseigne imposante, drapeaux, pré-enseignes, fort dégagement sur le bâtiment et sur le parking).

Pourtant, l'ensemble de la zone est encore assez discret mais ne bénéficie pas d'un traitement paysager global suffisamment fort pour marquer cette entrée de ville, l'une des deux plus importantes de la commune.

Selon les accès, les perceptions sont toutefois différentes:

- Depuis la RD 68, perceptions diffuses aux écrans de haies bocagères. Ce secteur est en mutation puisqu'une extension est en cours de réalisation

- Depuis la RD 786, des perceptions plus frontales malgré la présence de quelques écrans végétaux

- Depuis la RD 34, les perceptions se font depuis assez loin du fait du contexte de champs ouverts qui permet des vues lointaines



1.4.2.6. Le hameau de la Couture: une entité urbaine particulière

Le hameau de la Couture est une entité urbaine particulière car il forme un patchwork de formes, d'époques et de fonctions.

Se juxtaposent donc:

- Du bâti ancien répétant le modèle architectural traditionnel de la commune
- Du bâti d'exploitation agricole (élevage avicole, hangar,...)
- Des activités essentiellement liées à la traversée du hameau par une voie très passante (menuiserie, station-service, garage, hôtel-restaurant). Certaines marquent par leur architecture métallique, et leurs murs flanqués d'enseignes.
- Des développements récents de type pavillonnaire dont les haies denses de sapins séquencent fortement la traversée du hameau

Le tout forme un ensemble paysager urbain peu cohérent que la route au gabarit important scinde encore plus.





1.4.2.7. L'urbanisation diffuse ou concentrée de bâti léger ou mobile

Les secteurs concernés par ce type d'occupation de l'espace sont principalement localisés au nord de Tu-Es-Roc et des Hôpitaux où se concentrent les campings. Il en existe aussi quelques-uns du côté de Caroual et Saint-Pabu, la proximité de la mer étant le facteur quasi-unique d'implantation. Cette urbanisation prend trois formes différentes que les photographies suivantes illustrent. Celle-ci n'ont pas les mêmes incidences en termes de paysage:



Occupation organisée de caravanes/mobile homes ou bungalows sur parcelle privative (ici Les Hôpitaux)



Occupation "diffuse" de caravanes/mobile homes ou cabanes







Les campings/caravanings (en haut camping de Saint-Michel et droite camping de Saint-Pabu)

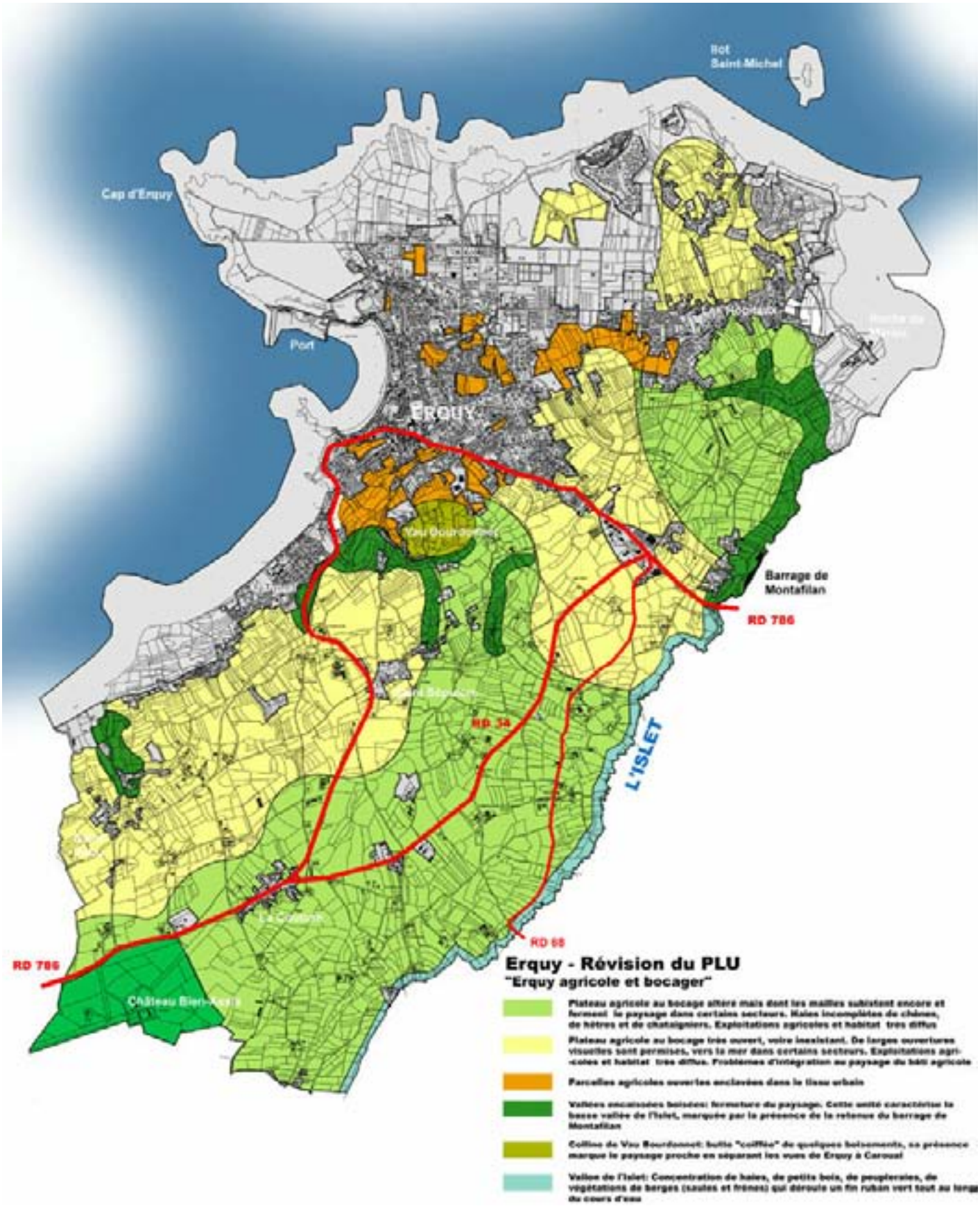
Quelque soit la forme d'installation légère ou temporaire, ces secteurs constituent des espaces très artificialisés et hétéroclites dans leur traitement (clôtures, haies, aménagements) qui dévalorisent les espaces naturels environnants. Malgré des efforts d'intégration (plantations de haies, bardage bois pour les cabanes,...), le paysage produit reste très négatif, ce qui est encore plus dommageable à proximité immédiate du littoral.
Le camping de Saint-Michel par exemple, composé d'un éventail varié de formes de mobiles homes et de bungalows, installé sur la dune côtière, est perceptible sur toute sa largeur depuis la plage. La clôture qui le sépare de la plage est simplement métallique.

Pour les installations "diffuse", le phénomène constitue un mitage progressif du territoire d'intérêt paysager tel que la grande forêt de pins qui subit une forte pression.

La légalisation de certains secteurs occupés par ces mobiles homes ne pourra se faire que dans le respect de certaines contraintes architecturales et paysagères (volumétrie et matériaux utilisés), mais aussi de contraintes techniques (raccordement aux réseaux d'eaux usées, gestion des eaux pluviales, etc...).

1.4.3. Le " Erquy agricole et bocager "

L'arrière-pays d'Erquy, qui se localise à l'est de l'aire agglomérée, est de nature agricole et bocagère et occupe la majeure partie du territoire. Six unités de paysage sont à différencier.



1.4.3.1. Le plateau agricole au bocage altéré

Cette unité regroupe les parties hautes et planes du territoire au delà desquelles le relief descend progressivement vers le littoral. Son occupation du sol est essentiellement tournée vers l'agriculture. Son réseau bocager est altéré mais ses mailles subsistent encore et ferment le paysage dans certains secteurs. Celui-ci est parfois associé à des boisements épars.

L'environnement bâti est d'abord tourné vers l'agriculture (exploitations agricoles) et l'habitat, qui se répartit de manière dispersée (petits agglomérats anciens et pavillonnaire diffus). Il existe en nombre bien moins important que la partie nord de la commune quelques terrains de campings et parcelles accueillant des caravanes. La présence de haies rend ces terrains assez peu perceptibles dans le paysage et constitue un facteur d'intégration prépondérant.



1.4.3.2. Le plateau agricole au bocage très ouvert, voire inexistant

Dans la continuité ouest du plateau décrit ci-avant, le bocage s'altère dans une logique d'agriculture intensive établie sur de grandes parcelles. Les haies bocagères ont été quasiment totalement arasées. Ne subsistent que quelques lambeaux ou arbres isolés. Le maillage ne se reconnaît plus. Par contre, à proximité des exploitations un autre type de haies à vue le jour avec une fonction de dissimulation et de brise-vent. Malgré l'efficacité avec laquelle elle "efface" le bâtiment agricole, elle crée un nouvel impact visuel tout aussi fort, lié à sa nature dissonant avec le contexte bocager local (haie de conifères dense et opaque sans caractère champêtre). Ainsi, ces ouvertures posent le problème de l'intégration du bâti dans le paysage.

Il existe très peu d'habitat dans ce secteur sauf quelques agglomérats comme Saint-Pabu. Il existe un camping (Les Roches) et celui-ci est visible de loin.

La qualité majeure de cette unité a été précisée dans l'analyse des vues. Il s'agit des vues panoramiques permises vers la mer et le Cap d'Erquy et qui constitue un atout de qualité pour la commune qu'il s'agit de préserver. Mais ces grandes ouvertures visuelles rendent ces espaces très sensibles à toute transformation.



1.4.3.3. Les parcelles agricoles ouvertes enclavées dans le tissu urbain :

En se développant de manière éclatée, la ville a créé des enclaves de l'espace agricole, partielles ou complètes, des sortes de "poches" rurales. Il s'agit de champs cultivés ou en voie de déprise qui ont gardé quelques haies bocagères incomplètes ou totalement ouvertes.





Dans ces espaces destinés à l'urbanisation, le projet de PLU pourra imposer la création d'espaces verts boisés.

1.4.3.4. Les vallées encaissées boisées

Les pentes fortes sont souvent synonymes de densité végétale car il s'agit souvent d'espaces difficiles à exploiter par l'agriculture. L'intérieur des terres de Erquy est découpé par quelques petites vallées qui respectent cette logique et créent des unités très fermées, au fonctionnement visuel interne, limitées par la topographie, les haies, les boisements.
La trame végétale prend diverses formes: bois de pente, végétation de zones humides, landes, prairies humides en fond de vallée.

De part leur fonctionnement visuel très fermé et leur ambiance spécifique, ces vallons forment des séquences de coupure dans le paysages de la commune qu'ils contribuent à diversifier. Ces milieux sont riches du point de vue de la flore et de la faune qu'ils abritent. Ces vallons jouent aussi un rôle dans la collecte et l'épuration des eaux pluviales venant des espaces agricoles ou urbanisés avant leur rejet à la mer, notamment grâce aux haies, aux boisements et aux prairies de bas-fond.



Vers Saint-Pabu



La basse vallée de l'Islet au niveau du barrage de Montafilan
et le vallon du langourian vers Caroual (viaduc ancienne voie ferrée)

1.4.3.5. La colline de Vau Bourdonnet



Dans la même logique que précédemment, les pentes de cette colline ont induit une densité de quelques boisements qui la coiffent et qui la rendent facilement identifiable. Cette butte est importante en terme de fonctionnement visuel puisqu'elle limite les vues de Caroual et du bourg d'Erquy.

1.4.3.6. Le vallon "haut" de l'Islet

En amont du pont de la RD 86 qui le traverse, l'Islet parcoure un secteur bocager assez ouvert. Ce cours d'eau découpe peu la topographie de ce secteur assez plat, mais est très visible grâce au "ruban vert" qui l'accompagne: ripisylve (végétation de bords de cours d'eau) composée saules et de frênes, de petits bois, de peupleraies, et de haies bocagères.



1.5. Les enjeux de paysage :

DIAGNOSTIC	ENJEUX
ANALYSE PAYSAGERE	
Trois identités juxtaposées: "Erquy littoral", "Erquy urbanisé", "Erquy agricole et bocager"	Essayer d'établir des relations paysagères Est-Ouest qui permettrait un lien entre l'arrière pays bocager et les espaces littoraux
Un Erquy "littoral" d'une très grande valeur paysagère (plages, côte rocheuse de grès rose, le cap d'Erquy, l'estuaire de l'Islet, les pinèdes, les landes maritimes,...)	Protéger et valoriser les paysages littoraux remarquables. Affirmer la spécificité du cap d'Erquy par rapport à celui de Fréhel en permettant un développement de la forêt maritime dans certains secteurs.
De nombreuses vues remarquables vers et en relation avec la mer	Préserver et mettre en scène les points de vues remarquables
Des paysages urbains balnéaires identitaires (front de mer d'Erquy, Caroual, bourg d'Erquy,...)	Conserver l'identité balnéaire des fronts de mer et des arrières en covisibilités avec la mer
Un arrière pays bocager au bocage plus ou moins dense	Conforter sa vocation agricole, préserver son maillage bocager, intégrer le bâti (agricole ou non) dans le paysage
Un plateau ouvert avec vues sur mer (bocage inextant et plateau perché favorisant les vues lointaines)	conforter sa vocation agricole, préserver son caractère panoramique et intégrer le bâti (agricole ou non) dans le paysage
Des parcelles agricoles ouvertes ou des morceaux de forêt enclavés dans le tissu urbain	Prendre position sur le devenir des espaces interstitiels : urbanisation, espaces urbains de respiration ?
Deux entrées de villes importantes au paysage confus ou à fort impact sur la RD 786: - en arrivant par le sud-ouest au niveau de Caroual - en arrivant par l'est et le sud au niveau dela zone d'activités des Jeannettes	Composer des entrées de ville (Caroual et ZA) valorisantes
Une urbanisation diffuse ou concentrée de bâti léger ou mobile (campings-caravaning-caravanage sauvage) qui mite les paysages agricoles et naturels côtiers	Maîtriser et intégrer dans le paysage le développement des campings/caravanings Résorber l'occupation sauvage de parcelles par le caravanage
Une urbanisation éclatée et une forêt de pins mitée par un développement urbain diffus au nord de la commune depuis Tu es Roc et depuis les Hôpitaux	Maîtriser l'urbanisation dans la forêt de pins et permettre sa recomposition dans les secteurs abîmés ou arasés Traitement des franges urbaines de l'aire agglomérée et des hameaux. Trouver une limite urbaine cohérente au nord

2. Analyse environnementale :

2.1. Recensement des espaces naturels de grande valeur patrimoniale :

Certaines zones naturelles, du fait de leur très grande valeur patrimoniale, sont reconnues au niveau national via leur classement soit en ZNIEFF, soit en site classé.

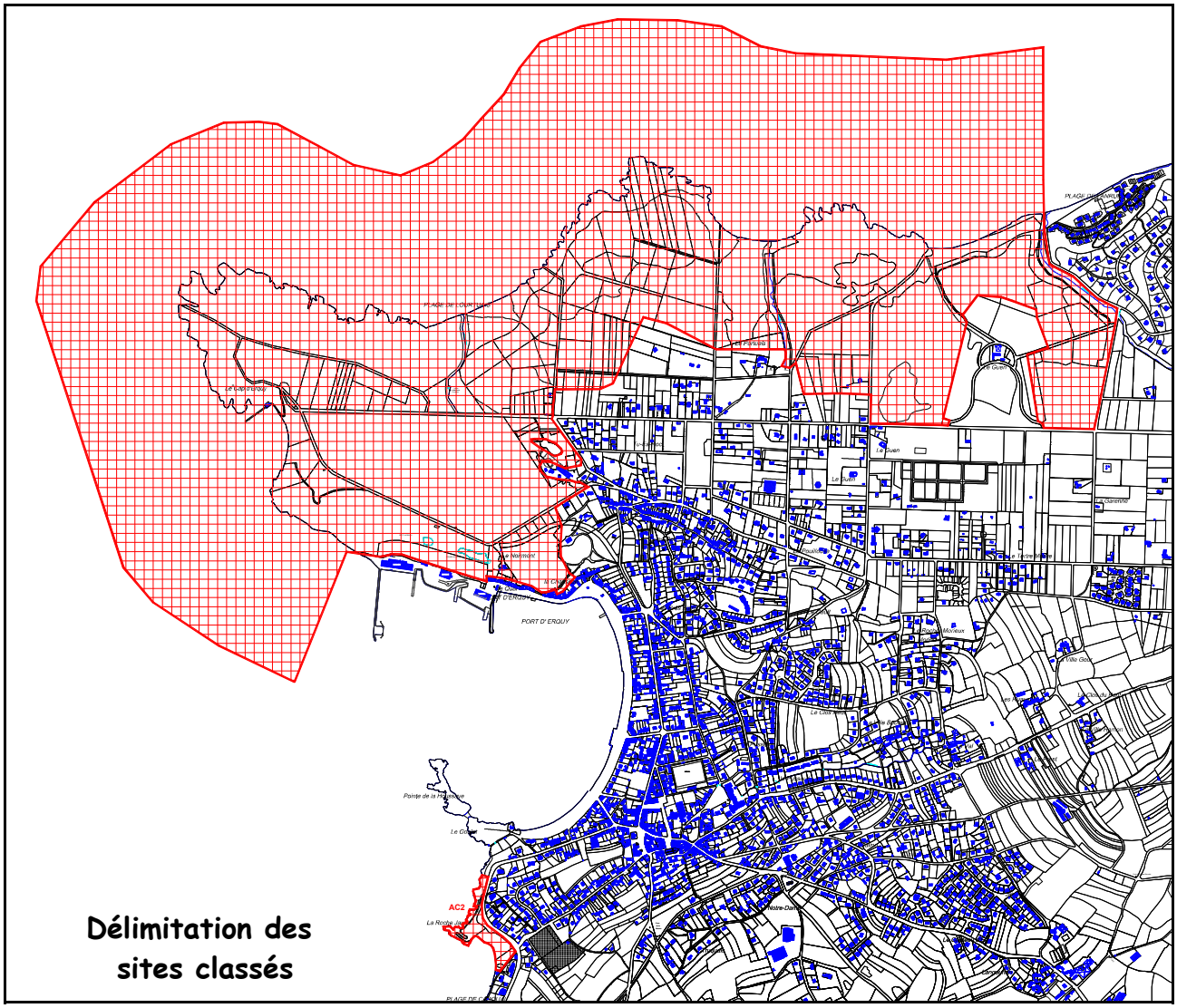
2.1.1. Les sites classés :

La **loi du 2 mai 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque**, permet le classement pour tout site dans le domaine public ou privé de l'état. Ce classement est prononcé, après avis de la Commission Supérieure des Sites, puis du Conseil d'Etat, par décret du premier Ministre. Il peut donner droit à une indemnité au profit du propriétaire s'il entraîne une modification à l'état ou à l'utilisation des lieux déterminant un préjudice direct, matériel et certain.

Le classement d'un site soumet à un régime d'autorisation toute destruction ou modification de l'état ou de l'aspect du site, cette autorisation relevant de l'administration des sites. A propos des permis de construire, pour les communes possédant un PLU approuvé, cette autorisation est soumise au ministre des sites. Enfin, sont interdits la pratique du camping et le stationnement de caravanes ou mobil-homes (sauf dérogation), et la publicité (pas de dérogation).

Deux espaces sont recensés à ce titre sur la commune :

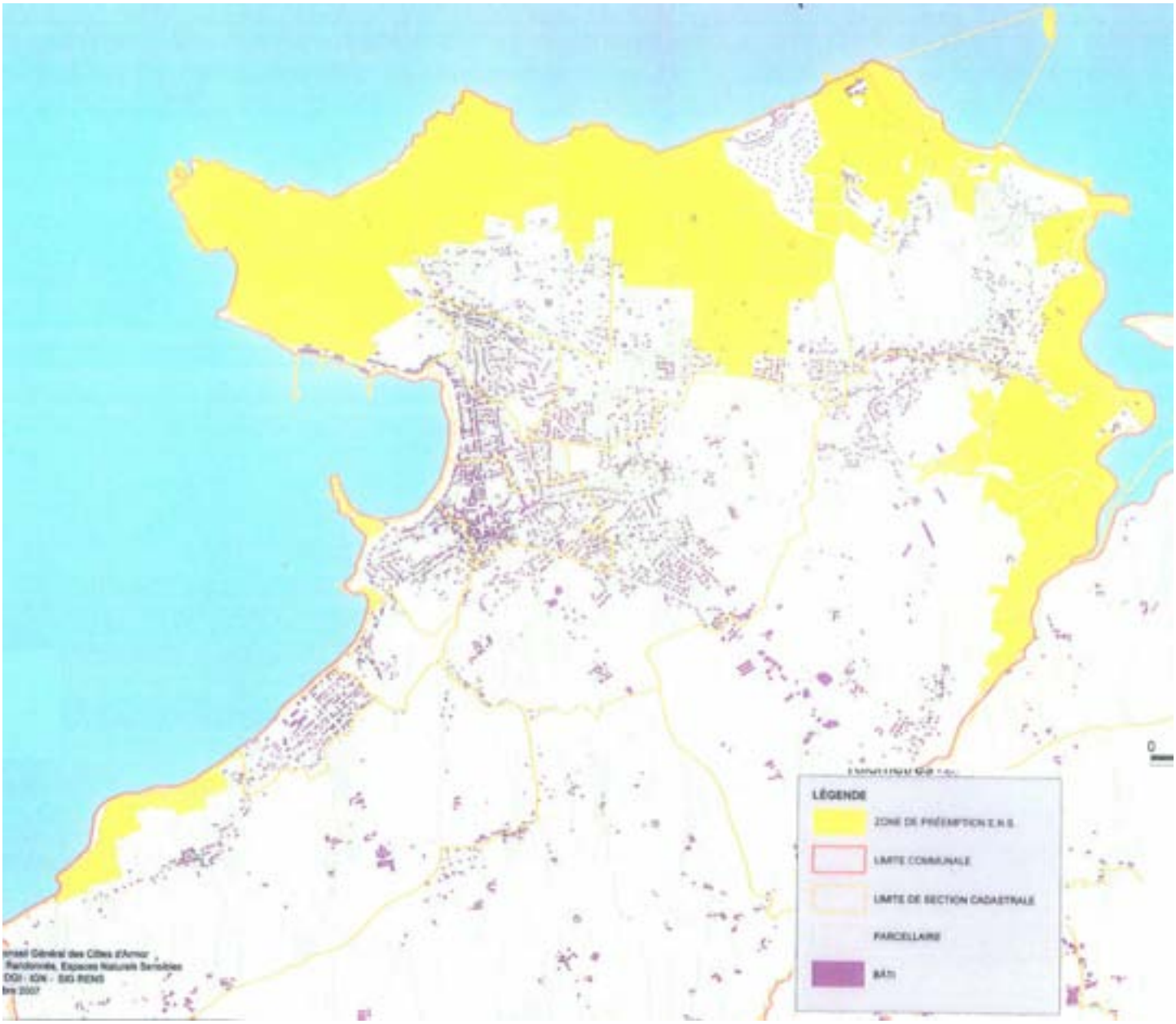
- **falaise de la Roche Jaune**, à l'Est de la plage de Caroual (2 avril 1952).
- **cap d'Erquy** (domaine terrestre + domaine maritime de 5000 m alentour) (16 octobre 1978).



2.1.2. La zone de Préemption du département au titre des Espaces Naturels sensibles :

Créé en mars 1975, cette zone couvre 242 ha sur Erquy. 141 ha ont été acquis sur le cap d'Erquy, 2.8 ha à St-Michel et 3.5 ha à la Vallée Denis.

Le département dispose de 2 mois pour se porter acquéreur du terrain. Il peut céder ce droit au conservatoire du littoral ou bien à la commune.



Zone de préemption du département au titre des ENS

2.1.3. Les ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) :

Le gouvernement a lancé en 1982 l'inventaire des zones naturelles intéressantes appelées ZNIEFF, avec un suivi réalisé par le Muséum National d'Histoire Naturelle. C'est donc un outil de connaissance du milieu naturel, qui apporte des informations aux aménageurs ou au maître d'ouvrage, sans pour autant avoir de portée juridique directe. Son rôle est donc informatif, mais son ignorance par tout projet d'aménagement peut entraîner la suspension de ce dernier. Un inventaire ZNIEFF est donc une vision scientifique de la valeur d'une zone naturelle.

Il existe deux types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I : d'une superficie en général limitée, elles sont caractérisées par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares ou caractéristiques du patrimoine naturel régional ou national. Ce sont des secteurs très sensibles à tout aménagement.
- les ZNIEFF de type II : ce sont de grands ensembles naturels (massif forestier, dunes, zone humide) peu modifiés et qui offrent de fortes potentialités biologiques. Il est nécessaire d'y respecter les grands équilibres biologiques.

Chaque ZNIEFF fait l'objet d'une fiche qui comporte des données de synthèse (contour de la zone, caractéristiques géographiques, descriptif sommaire du milieu naturel concerné).

L'article L 123.1 sur les PLU impose par son 7° l'identification et la localisation par ceux-ci, des sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique et, le cas échéant, la définition des prescriptions de nature à assurer leur protection.

Conformément à l'article L 123.3 du code de l'urbanisme, les préfets indiquent dans le Porter à Connaissance les éléments que la commune doit prendre en compte lors de la révision de son PLU. Parmi ces éléments figurent les ZNIEFF.

Le territoire communal d'Erquy possède 5 ZNIEFF, présentées sous forme de fiches synthétiques transmises par la DIREN.

- Cap d'Erquy :

- description : mosaique de milieux diversifiés : landes sèches, moyenne, humides, dunes, bois, tourbières, falaises rocheuses
- intérêt botanique : grand nombre d'espèces due à la diversité des milieux.
- intérêt ornithologique: nidification d'un cinquantaine d'espèces d'oiseaux.

- Dune de Caroual :

- description : dune partiellement urbanisée
- intérêt botanique : présence de plantes rares ou assez rares

- Estuaire de Sable d'Or les Pins

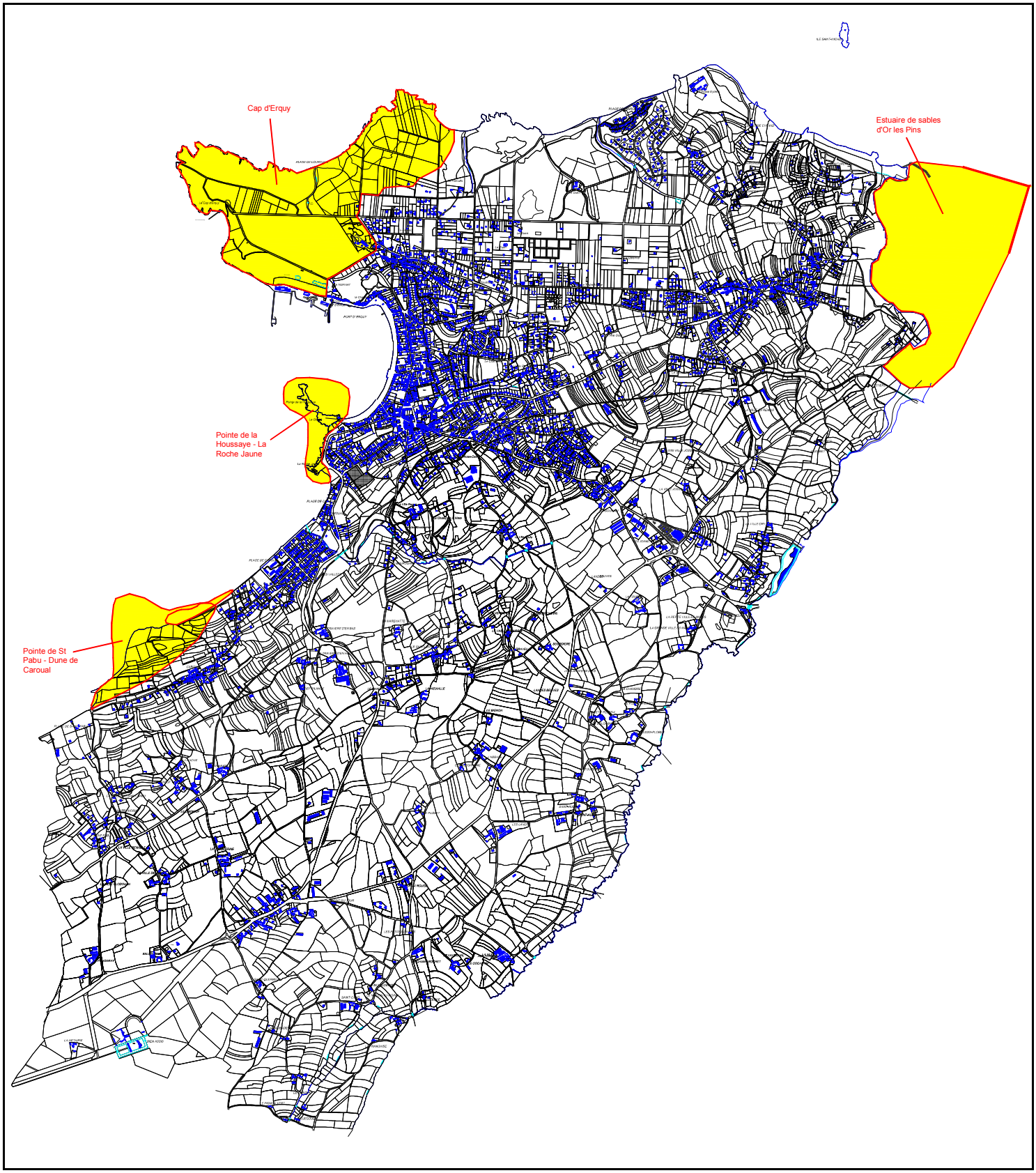
- description : estuaire en forme de havre abrité de la mer par une flèche sableuse et comportant un près salé d'une très grande richesse, l'ensemble formant l'un des 5 estuaires les plus remarquables de la côte ouest de la France.
- intérêt botanique : grande diversité d'espèces
- intérêt ornithologique : nidification des hirondelles des rivages

- Pointe de la Houssaye - La Roche Jaune :

- description : pointe rocheuse boisée
- intérêt botanique : végétation type des falaises et pointes rocheuses
- intérêt géologique : séries sédimentaires à éléments volcaniques

- Pointe de St Pabu, dune de Caroual.

- description : dune, pointe rocheuse boisée, estran
- intérêt botanique : présence de plantes rares ou assez rares (dune)
- intérêt ornithologique : hivernage pour les Limicoles.



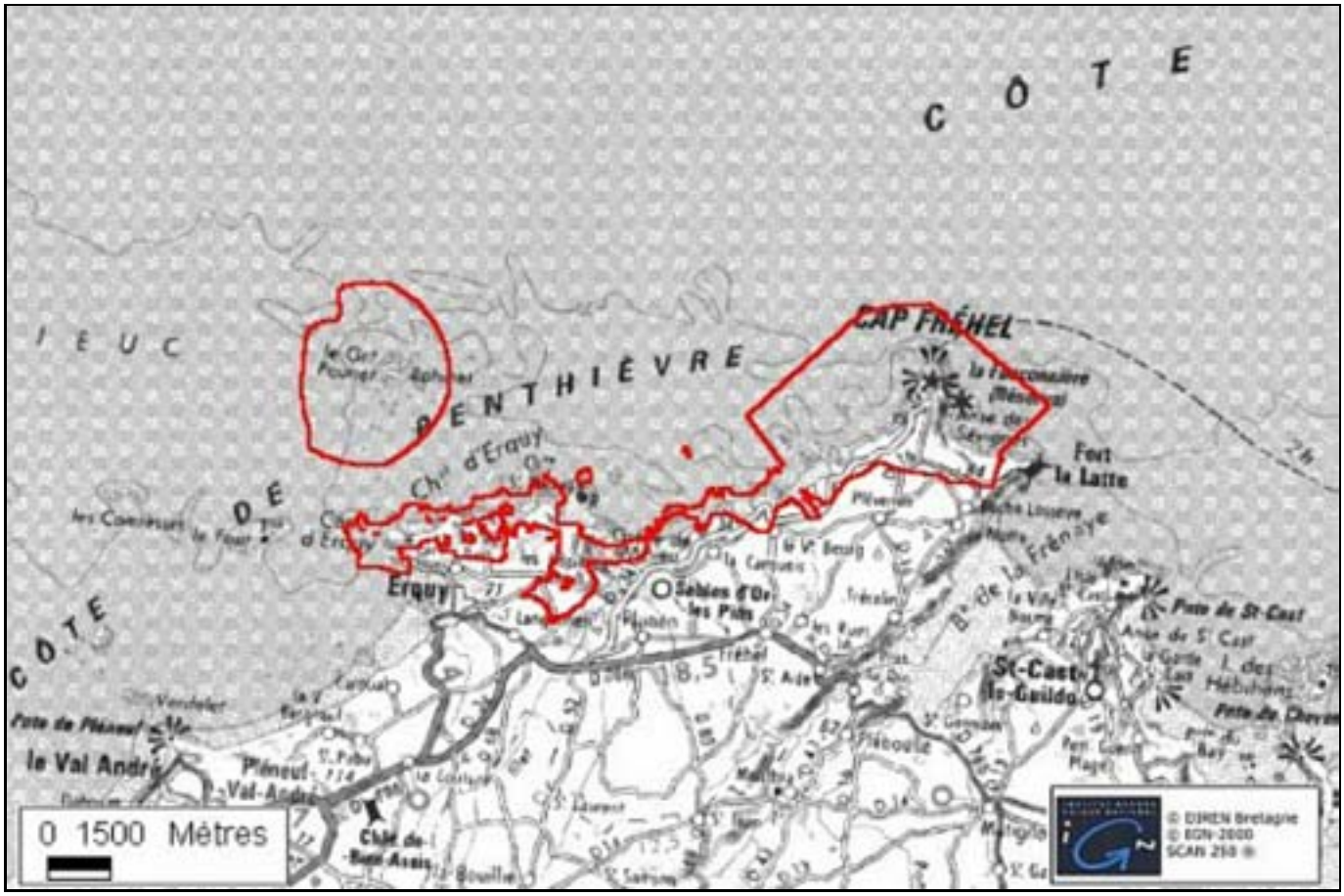
Carte de délimitation des ZNIEFF

2.1.4. Le site NATURA 2000 :

2.1.4.1. Présentation de l'ensemble du site NATURA 2000 :

Le programme européen Natura 2000 a pour objectif de dresser un inventaire des sites naturels d'intérêt majeur au niveau européen. Ces sites font l'objet d'une gestion se basant sur des notions de développement durable, avec un comité de pilotage associant tous les acteurs locaux concernés par la gestion du site.

Tout le littoral allant du Cap d'Erquy au cap Fréhel figure en site Natura 2000. Ceci s'explique par les nombreux habitats d'intérêt communautaire, tels les substrats rocheux, les falaises avec végétation des côtes atlantiques, les landes sèches.



La démarche "Documents d'Objectif" a été validée pour ce site.

L'intérêt de ce site NATURA 2000 est détaillé dans sa fiche officielle (extrait du Porter à Connaissance) : "A l'exception de la carrière de grès de Fréhel (étude de réhabilitation en cours), ce site présente une exceptionnelle continuité d'habitats littoraux de toute première importance avec, en particulier, le plus vaste ensemble de landes littorales armoricain (Fréhel), des dunes perchées, un massif dunaire à flêche libre (4 sous-types de dunes fixées (pelouses dunaires d'Erquy, du Vieux Bourg, de la Fosse - Habitats d'intérêt communautaire, prioritaires), un marais maritime au contact de la dune (avec habitats de transition), des falaises subissant les influences maritimes (embruns) ainsi que les écoulements/suintements d'eau douce d'origine terrestre (ex: bas-marais alcalins) et/ou ombrogène où se développe l'Oseille des rochers (espèce d'intérêt communautaire à distribution exclusivement atlantique). Les falaises de Fréhel abritent par ailleurs la principale colonie française de Guillemot de Troïl, ainsi que le Cormoran huppé et le Fulmar boréal.
A noter également la présence d'une des rares populations sédentaires de Grand dauphin en Bretagne (Tursiops trunctatus)".

Autres caractéristiques : Vaste ensemble littoral de landes, dunes, falaises, distribuées entre les caps grèseux (grès ordovicien) d'Erquy et de Fréhel et la pointe du Fort la Latte, et îlot du grand Pourrier, abritant au large une importante colonie d'oiseaux marins (classement en ZPS).

Ces données sont présentées de façon quantitative dans le tableau synthétique ci-dessous :

- Composition du site :

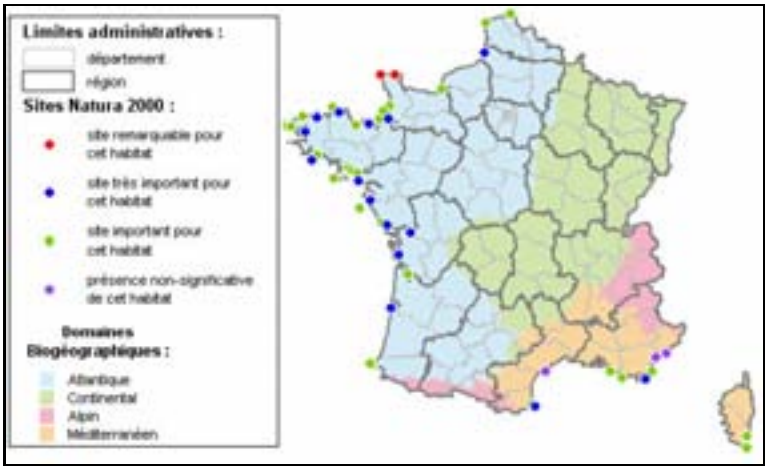
Mer, Bras de Mer	65 %
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	13 %
Dunes, Plages de sables, Machair	7 %
Rivières et Estuaires soumis à la marée, Vasières et bancs de sable, Lagunes (incluant les bassins de production de sel)	5 %
Forêts de résineux	4 %
Marais salants, Prés salés, Steppes salées	1 %
Galets, Falaises maritimes, Ilots	1 %
Marais (végétation de ceinture), Bas-Marais, Tourbières	1 %
Forêts caducifoliées	1 %
Pelouse sèche, steppes	1 %
Prairies semi-naturelles humides, prairies mésophiles améliorées	1 %

- Habitats naturels présents :

	% couv	SR[1]
Récifs	66 %	B
Landes sèches européennes	6 %	C
Replats boueux ou sableux exondés à marée basse	4 %	C
Landes humides atlantiques tempérées à Erica ciliaris et Erica tetralix	3 %	C
Dunes côtières fixes à végétation herbacée (dunes grises)	2 %	C
Végétation annuelle des laissés de mer	1 %	
Falaises avec végétation des côtes atlantiques et baltiques	1 %	C
Végétations pionnières à Salicornia et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses	1 %	
Dunes mobiles embryonnaires	1 %	
Végétation vivace des rivages de galets	1 %	
Depressions humides intra-dunales	1 %	C
Prés salés atlantiques (Glauco-Puccinellietalia maritimae)	1 %	C
Forêts de pentes, éboulis ou ravins de Tilio-Acerion	1 %	C
Dunes mobiles du cordon littoral à Ammophila arenaria (dunes blanches)	1 %	C
Estuaires	1 %	C

[1] Superficie relative : superficie du site couverte par le type d'habitat naturel par rapport à la superficie totale couverte par ce type d'habitat naturel sur le territoire national (en %).

- A = site remarquable pour cet habitat (15 à 100%);
- B = site très important pour cet habitat (2 à 15%);
- C = site important pour cet habitat (inférieur à 2%).



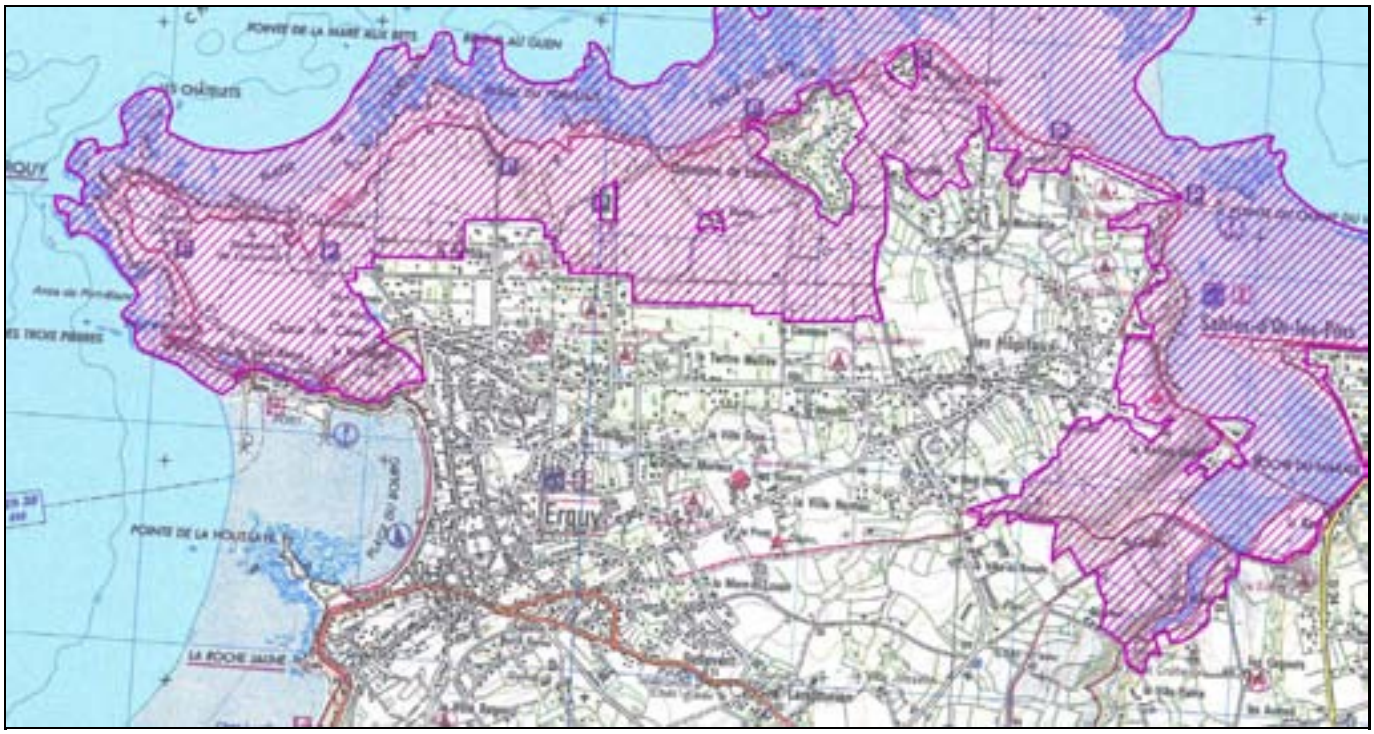
- Espèces animales et végétales présentes :

	PR[(2)]
Mammifères	
Grand Dauphin (Tursiops truncatus)	C
Grand Murin (Myotis myotis)	C
Grand Rhinolophe (Rhinolophus ferrum-equinum)	C
Petit Rhinolophe (Rhinolophus hipposideros)	C
Plantes	
Oseille des rochers (Rumex rupestris)	C

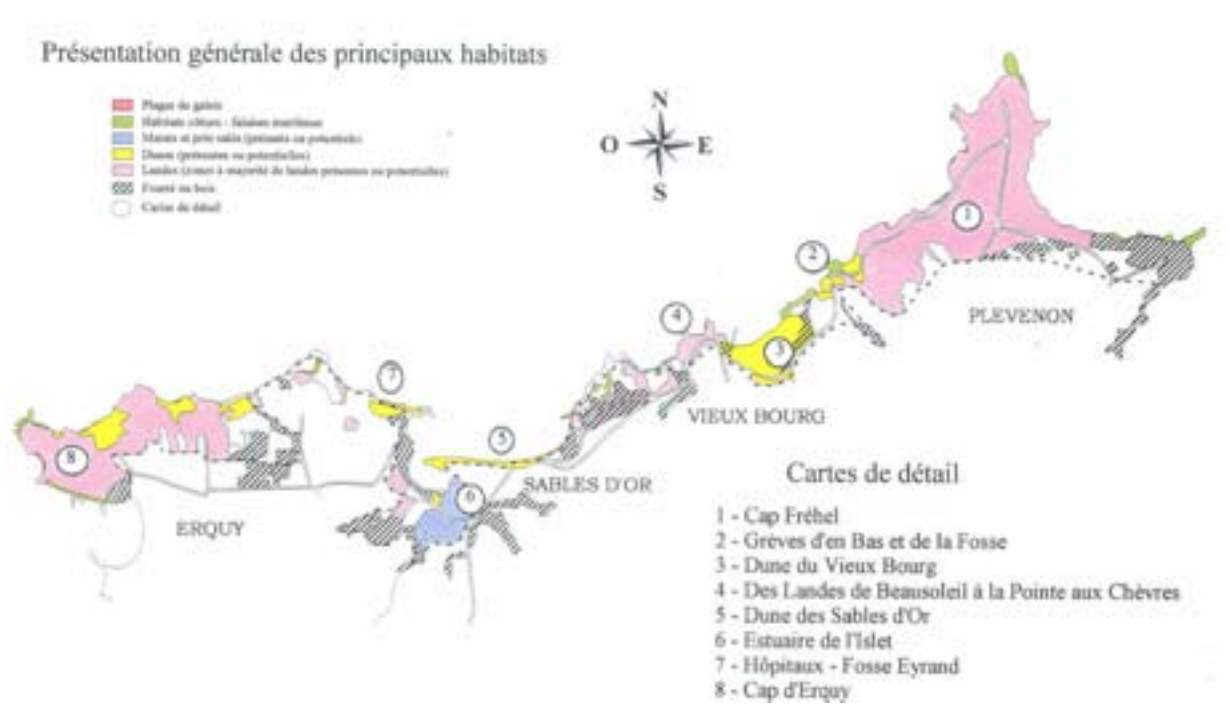
[(2)] Population relative : taille et densité de la population de l'espèce présente sur le site par rapport aux populations présentes sur le territoire national (en %). A = site remarquable pour cette espèce (15 à 100%); B = site très important pour cette espèce (2 à 15%); C = site important pour cette espèce (inférieur à 2%); D = espèce présente mais non significative.

2.1.4.2. Présentation du site NATURA 2000 localisé sur la commune d'Erquy :

- Délimitation du site Natura 2000 sur Erquy :



- Présentation détaillée du site Natura 2000 situé sur Erquy :



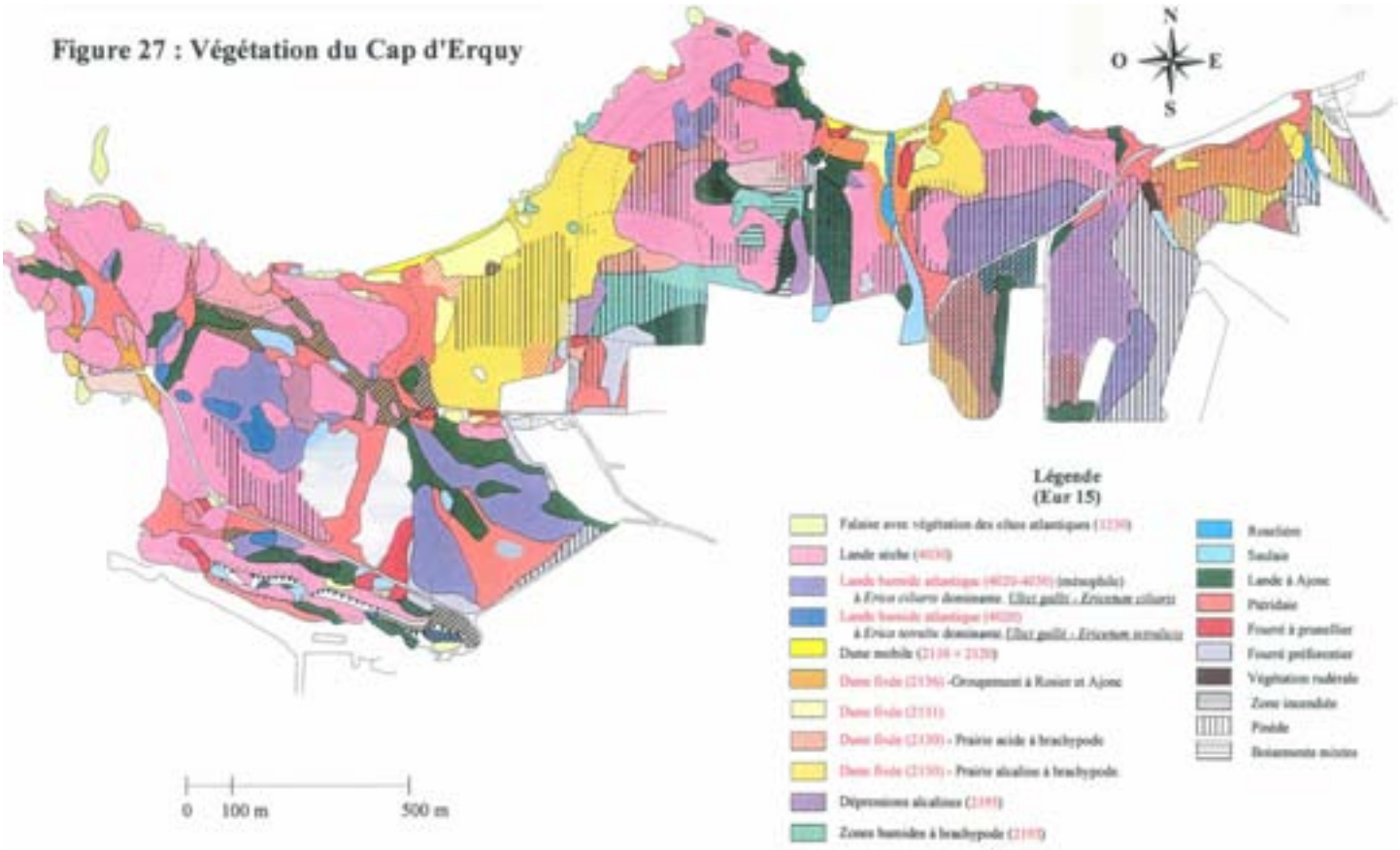
La commune d'Erquy est concernée par trois sites particuliers :

- le cap d'Erquy
- les Hopitaux - Fosse Eyrand
- L'estuaire de l'Islet.

Le diagnostic des pages suivantes a pour objectif de présenter les milieux naturels de chaque site. Ce diagnostic est extrait des deux documents suivants :

- Identification et cartographie des habitats du site d'Erquy - Frehel (F. Rozé, F. Forgeard et S. Gallet, Décembre 2000)
- Document d'objectifs du site Natura 2000 (1ere phase diagnostic décembre 2001).

1. Le Cap d'Erquy :



Le travail de recensement permettant de dresser la carte ci-dessus a été réalisé par le Conseil Général en 1998.

Les principaux groupements sont :

- végétation de falaise : cette végétation est très stable du fait de la pression climatique. Elle n'est perturbée que sur certains replats piétinés. Des plantes comme Plantago coronopus s'installent alors. Le guidage des piétons par monofils s'avère un très bon mode de contrôle de la fréquentation.

- landes sèches : elles se développent sur des rankers sur grès. La végétation de 15 à 40 cm est souvent sous forme de coussinets. Leur surface a légèrement augmenté depuis 1981 (abattage de pinède + conquête sur lande mésophile). Le réseau de sentiers a été réduits grâce à un guidage efficace par monofils.

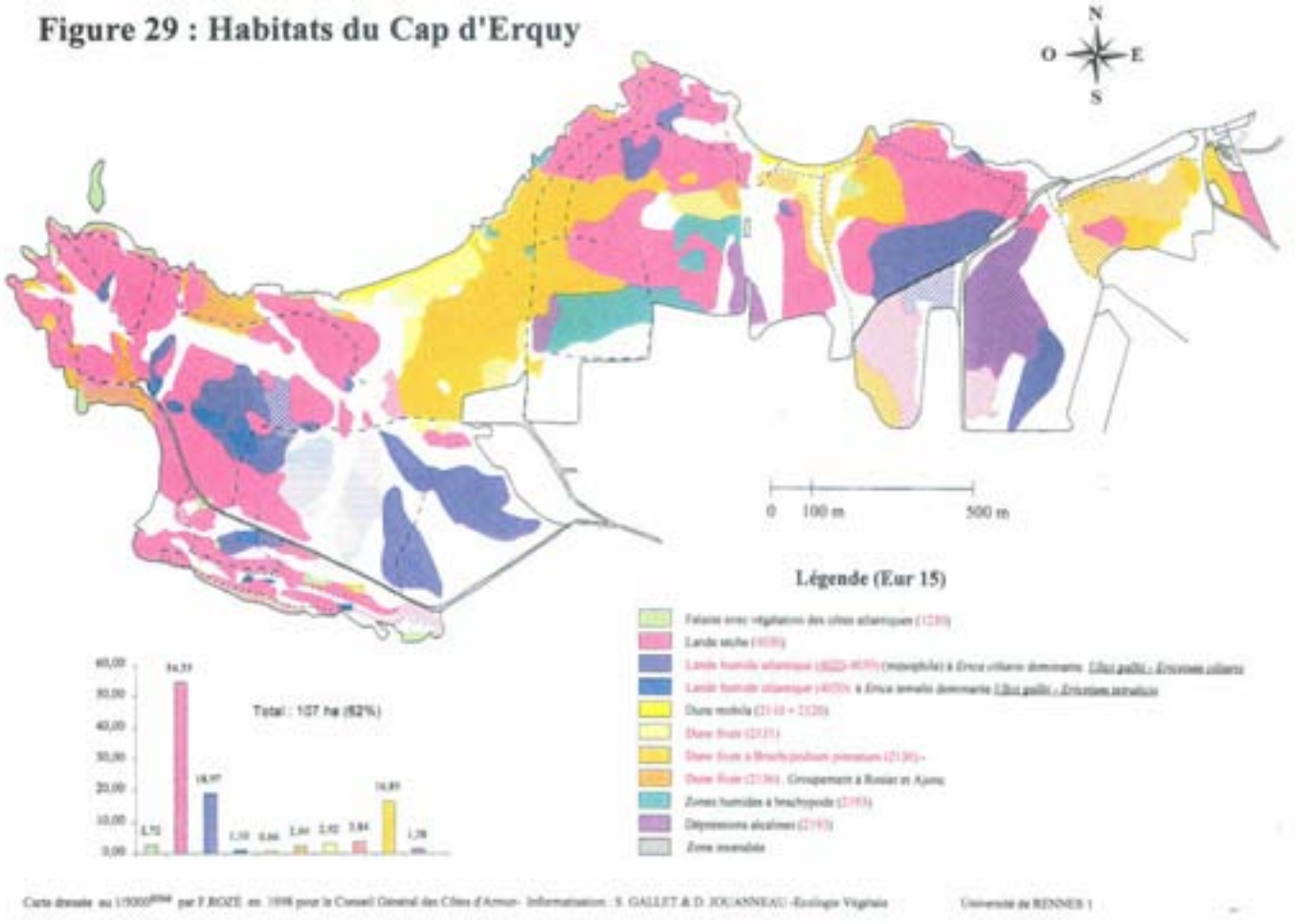
- landes humides : elles ont régressé entre 1981 et 1998, par assèchement ou par boisement. Des feux courants permettent leur rajeunissement, mais des feux violents favorisent le saule et la fougère.

- dunes blanches : depuis 1981, elles se sont restaurées grâce à des protections par ganivelles et à la gestion des circulations piétonnes. La surface occupée par les dunes blanches a régressé car, en arrière de dune, elles ont été remplacées par des groupements de dune fixée.

- dunes fixées : elles sont relativement stables. S'agissant d'un habitat prioritaire, il est important de surveiller l'extension des fougères à leur niveau. Les communautés à rosier et ajonc présentent parfois une tendance à l'embroussaillement. L'érosion a été arrêtée du fait du contrôle de la fréquentation, l'accent doit être mis maintenant sur un suivi de la dynamique de la végétation car un embroussaillement ou une extension des ronces est possible.

- dépressions humides alcalines et zones humides à brachypode : depuis 1981, deux zones ont été déboisées, ce qui devrait assurer leur statut de zones humides. Une partie importante de la zone humide à brachypode a été reboisée ce qui risque de faire diminuer la richesse en espèces intéressantes.

Figure 29 : Habitats du Cap d'Erquy



La carte des habitats permet de quantifier les surfaces de chaque habitat observé sur environ 50 % du site exploré :

- landes sèches : 54.5 ha
- dunes fixées : 26 ha
- landes humides : 20,1 ha
- dépressions alcalines : 5.7 ha
- végétation des falaises : 2.7 ha.

La conclusion de l'étude "d'identification et de cartographie des habitats" est la suivante :

"Ce site fait l'objet d'une gestion des écosystèmes depuis une vingtaines d'années, des modifications importantes ont pu être observées en terme de paysage, de physionomie et de nature de la végétation. Des efforts doivent encore être portés sur la gestion des espèces et la compréhension du fonctionnement des milieux. Il nous semble que le maintien d'une palette de stades dynamiques pour chaque habitat garantisse le maintient des communautés désirées.

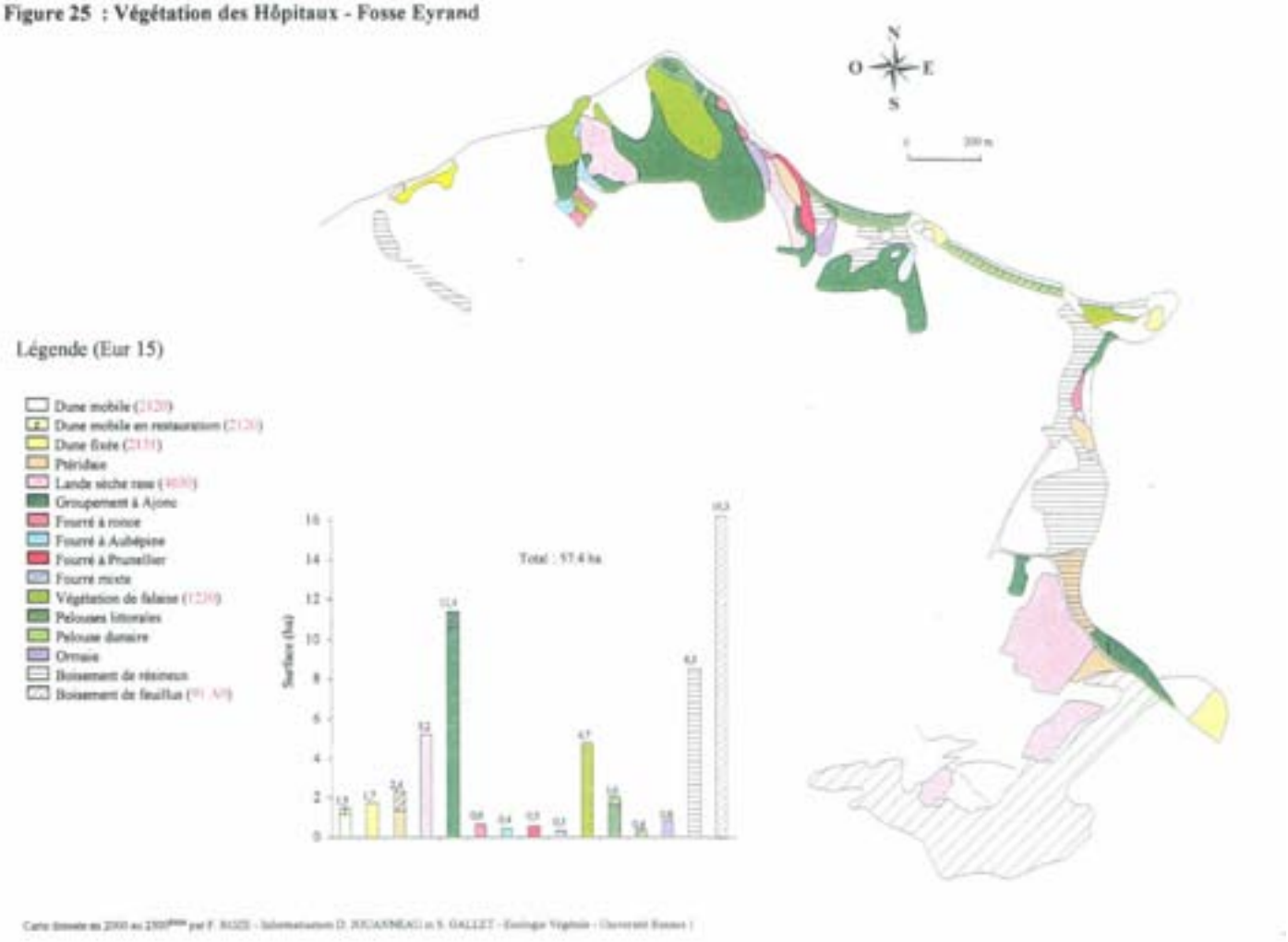
La gestion des habitats identifiés au niveau européen ne doit pas se faire indépendamment de celle des autres communautés végétales.

Les habitats intéressants ont souvent besoin d'être rajeunis, c'est pourquoi l'exportation de tout produit de fauche ou des bois morts est une règle à respecter.

Il faut s'interroger sur l'opportunité du boisement de résineux. Bien que ces arbres soient très bien acceptés des usagers, elle peut modifier le fonctionnement des écosystèmes".

2 Les Hopitaux - Fosse Eyrand :

Figure 25 : Végétation des Hôpitaux - Fosse Eyrand



Le travail de recensement permettant de dresser la carte ci-dessus a été réalisé par le Conseil Général en 1998.

Situé entre l'estuaire de l'Islet et le Cap d'Erquy, cette portion de littoral comprend quelques landes, boisements et fragments de dunes. Les constructions, terrains privés pour caravanes et campings occupent une part importante de cet espace. La falaise de la Fosse Eyrand abrite un centre de vacances dans l'ancienne exploitation au ras de la mer.

Les principaux groupements sont :

- végétation de falaise : cf. Description chapitre Cap d'Erquy.

- pelouse littorales : groupement à Dactylis glomerata situé sur les terres pleins d'anciennes carrières et sols remaniés + groupements plus bas dans zone plus fréquentée.

- lande sèches : semblables à celles du Cap Fréhel, à savoir des landes pauvres en espèce qui se développent sur des sols peu épais de type ranker. Elles se présentent sous deux formes : coussinets de bruyère et d'ajonc séparés par des sols nus ou bien tapis plus dense accompagné de callune.

- groupement d'Ajoncs : deux faciès; végétation basse (30 à 40 cm, ajonc + graminés) et végétation plus haute (> 60 cm, ajonc + fougère aigle)

- ptéridaie : plusieurs sites, plaques paucispéficiques (Qui renferme peu d'espèces différentes sans être monospécifique).

- végétation dunaire : trois groupements décrits :
    - végétation de dune mobile : cordons de faible largeur
    - dune fixée : pelouse rase riche en espèces
    - dune fixée piétinée et rudéralisée

- fourrés : différents groupements; fourrés à ronce, à aubépine, à prunellier et fourrés mixtes.

- boisements de feuillus : plusieurs groupements;
    - boisements pauvres à Chêne
    - boisements riches de la frênaie ormaie littorale
    - talus boisés par des haies d'ormes
    - remblais sur l'ancienne voie ferrée recouvert d'un groupement rudéral.

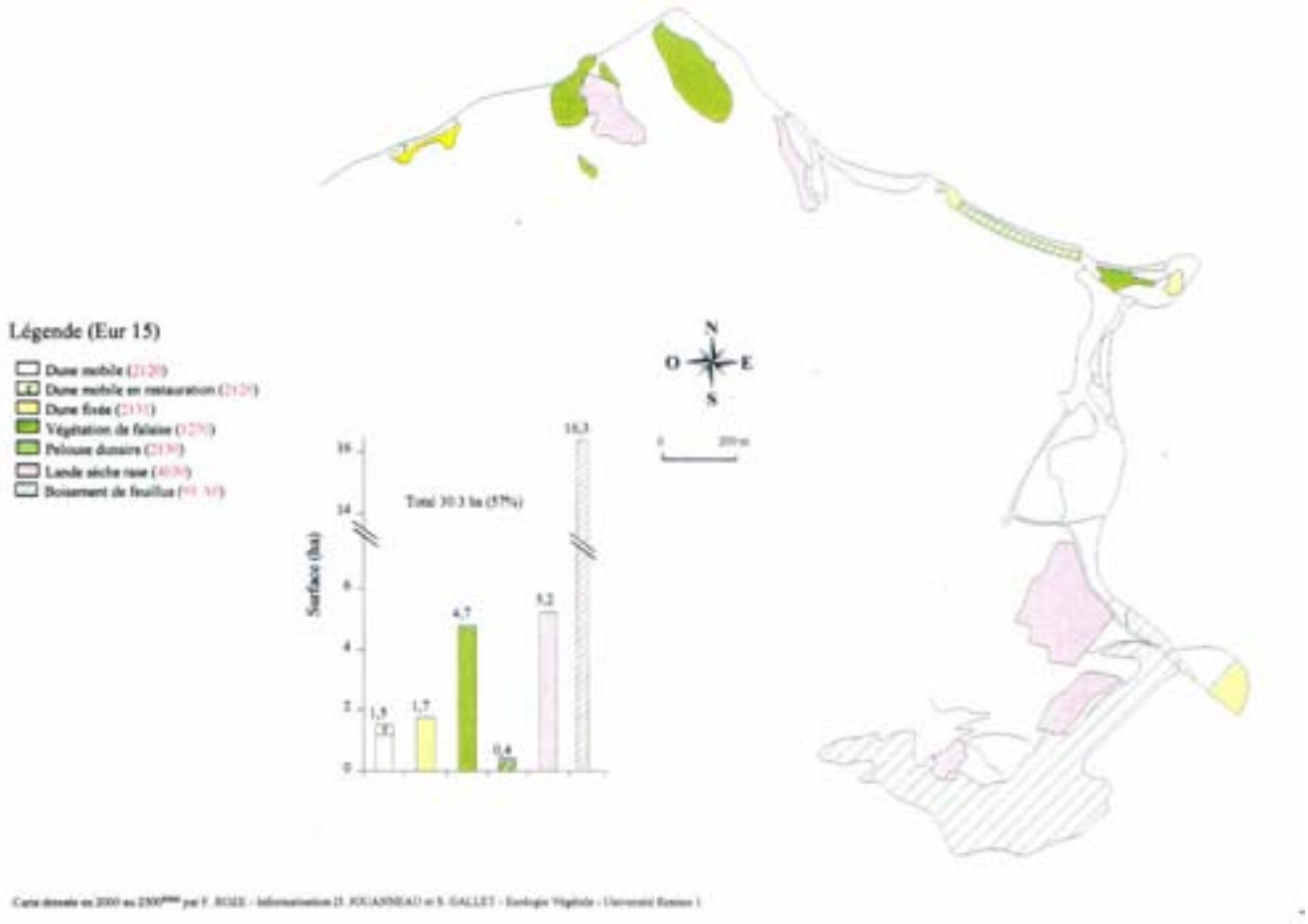
- boisements de résineux : constitués principalement de Pins maritimes et de Cupressus.

La figure 25 (page précédente) indique le groupement d'ajoncs assez étendu ainsi que les deux landes sèches.

La figure 26 (ci-dessous) isole les habitats de la directive, les falaises et les landes sèches occupent respectivement 4.7 et 5.2 hectares.

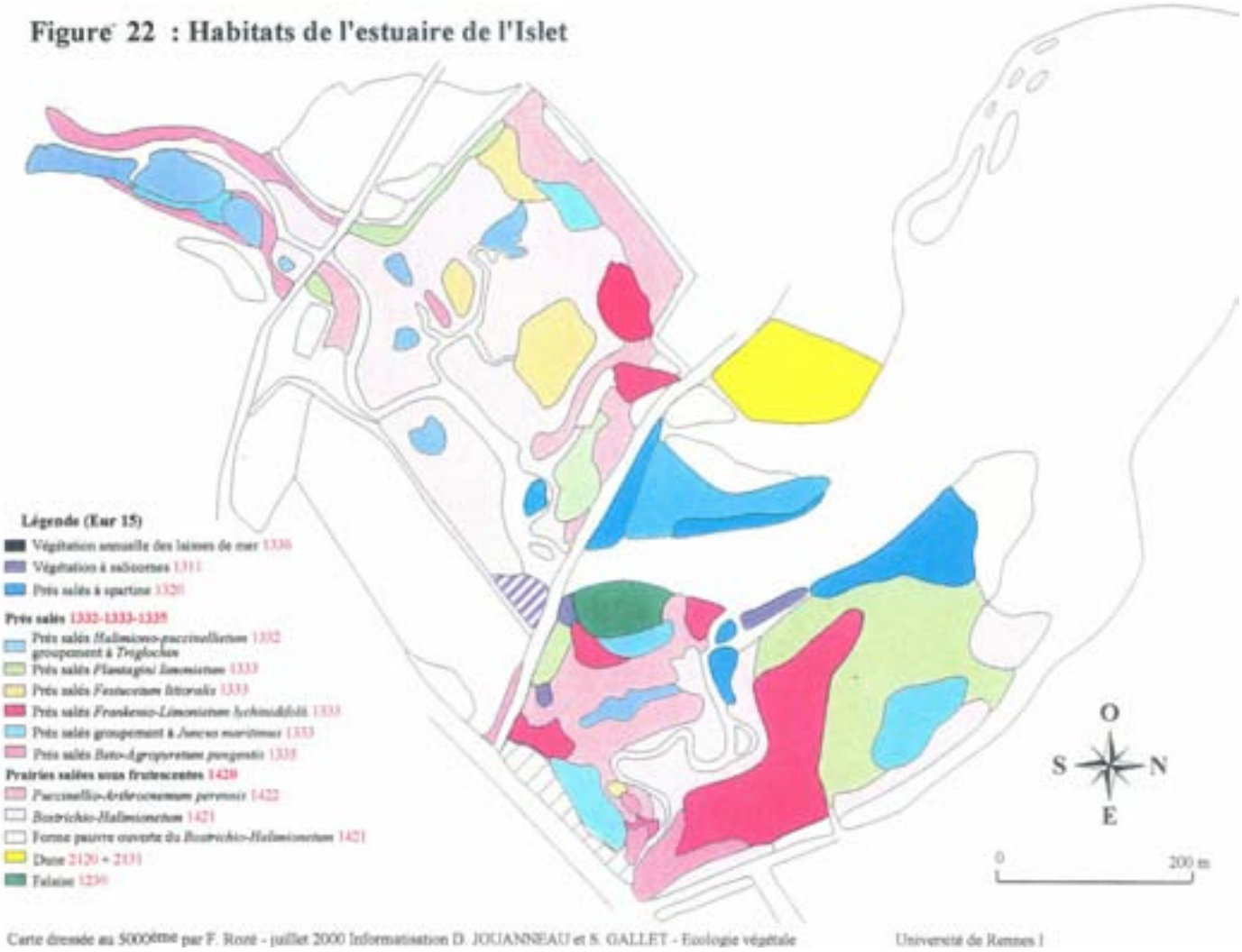
En conclusion, 3 constats dominent :
- les landes sèches présentent parfois une tendance au vieillissement (vers landes à ajoncs)
- les petits massifs dunaires sont bien préservés pour ce qui concerne la dune mobile, mais la dune fixée des hopitaux est extrèmement perturbée par les installations de campings.
- les boisements sont intéressants, mais le remblais de l'ancienne voie ferrée crée une large zone perturbée.

Figure 26 : Habitats des Hôpitaux - Fosse Eyrand



3 Estuaire de l'Islet :

Figure 22 : Habitats de l'estuaire de l'Islet



Le travail de recensement permettant de dresser la carte ci-dessus a été réalisé par le Conseil Général en 1998.

Alimenté par l'Islet qui descend du plateau schisteux, inclus dans une échancrure de grès rose, cet estuaire est séparé de la plage par la flêche dunaire des Sables d'or qui rejette le chenal au pied de la falaise des Hopitaux.
Cette zone abritée est ainsi soumise à des arrivées d'eau douce et à des remontées d'eau salée à marée haute. Appelée aussi bouche Bouche d'Erquy, la zone halophile présente une diversité de biotops étonnante.
L'estuaire est formé de sédiments très sableux en aval et progressivement plus fins en amont. Les endiguements n'ont pas altéré les caractéristiques physiques et bilogiques du site, mais il faut actuellement s'interroger sur l'intérêt de ces endiguements, d'autant que l'un d'eux, endommagés, est ouvert à la mer.

La carte des habitats ci-dessus présente des habitats différents entre le littoral d'Erquy et celui des Sables D'or. Côté Erquy, les principaux groupements sont :

- végétations halo-nitrophiles pionnières des Cakiletea maritimae (végétation des laisses de mer, code 1336): Végétation d'espèces annuelles ou bisanuelles, elles se situent sur les franges étroites et discontinues liées aux dépôts de matière organique.

- près salés à spartine (code 1320) : elle correspond aux niveaux topographiques des vases salées inondées lors de chaque marée au niveau de la haute slikke. Elle piège les sédiments.

- près salés Plantagini limonietum (code 1333) : située sur un substrat à dominante sableuse, très plat, cette pelouse rase, pauvre en graminées est marquée par la floraison estivale de la lavande de mer.

- près salés Festucetum littoralis (code 1333) : localisée sur des substrats bien drainés, cette pelouse riche en graminées est dense.

- près salés Frankenio limonietum (code 1333) : localisée sur la partie haute du schorre stabilisé, ce groupement est marqué par la floraison estivale de l'amérie maritime en mélange avec la lavande de mer.

- près salés Juncus maritimus (code 1333) : ce groupement se localise au niveau des suintements d'eau douce. Il est aisé à repérer et à cartographier du fait de la couleur sombre et de la hauteur des joncs qui atteignent 50 cm.

- prairies salées à Agropyron (code 1333) : située dans les prairies les plus élevées du site, cette association gramiéenne est facile à identifier. Elle se situe au contact des obiones et des groupements à jonc maritime.

- prairies salées sous frutescentes ou fourrés thermoatlantiques (code 1420), groupement Puccinellio - Arthrocnemetum : cette végétation vivace constitue le climax du moyen schorre. Trois groupements ont été cartographiés. Cette association joue un rôle édificateur en piégeant les sédiments. D'une hauteur d'environ 30 cm, la végétation est diversifiée au plan floristique mais reste physionomiquement assez homogène.

- végétation dunaire (code 2120) : Une zone mitoyenne de l'estuaire est également cartographiée. Elle comprend une frange de dune mobile et une zone plate relevant de la dune fixée à Tortula ruraliformis.

En conclusion, les différents groupements présentés sont bien conservés, peu soumis à l'eutrophisation ou à la fréquentation piétonne. La principale menace vient de remblais qui peuvent être mis en place sur les berges de l'estuaire. Enfiin, ce site est un abri privilégié pour la faune et en particulier une zone de repos pour certains oiseaux.

Il est proposé de reconquérir les zones de polder par des travaux de suppression de certaines digues.

Dans un tableau de synthèse du diagnostic, le DOCOB estime la nature (favorisant ou défavorisant) des impacts des différentes activités pratiquées sur le site ou à proximité.
Les lignes apparaissant en grisé sont liées à des thèmes en relation avec l'urbanisme en général et le PLU en particulier.

ACTIVITÉS	PRÉSENTATION	FAVORISANT	DÉFAVORISANT
Pratiques agricoles	cultures céréalières apports d'intrants (NPK)		(--) modification des habitats (--) destruction des haies et talus (--) prolifération des algues vertes
	cultures en herbe (ray-grass, trèfle) prairies pâturées: exploitation extensive à intensive prairies fauchées apports d'intrants (NPK)	(++) existence de contrôles des cultures biologiques (+) reconquête d'un bocage en friche	(-) déprise agricole
Pêche professionnelle	le port d'Erquy s'est surtout consacré à la pêche artisanale dans la bande côtière des 3 miles (coquilles Saint Jacques, praires, chalutage, filets casiers). Quelques bateaux hauturiers partent pêcher en Manche.		(--) chalutiers et dragueurs à praires et coquilles, ratissent le fond de la Baie de Saint Brieuc intensivement
Conchyliculture	ostréiculture (huîtres) mytiliculture (moules**)**		
Carrière	exploitation du grès (gravillons, blocs, sables)	(++) expérience satisfaisante de restauration de la lande sèche au lieu-dit "Beausoleil"	(--) destruction d'habitats et d'espèces (--) rejet en mer des eaux de lavage des sables provoquant l'apparition d'un panache de turbidité (-) impact paysager (-) destruction du grès, ressource non renouvelable (-) poussière
Hôtellerie-restauration, chambres d'hôtes et gîtes	établissement à proximité du rivage ou des sites classés		
Camping	ERQUY: - emplacement du Camping municipal de Saint Michel d'avril à septembre en arrière de la dune Saint Michel - emplacement du Camping municipal du Guen, d'avril à septembre - nombreux campings privés en arrière du littoral		(--) impact visuel (-) risque de déchets diffus
Sapinière	Production de sapins de noel		(-) acidification et appauvrissement du sol
Apiculture	deux apiculteurs possèdent des ruches en bordure ou sur la lande de Fréhel et d'Erquy, dans une moindre mesure	(++) pollinisation des bruyères	
Sylviculture	ERQUY : - Office National des Forêts : entretien des espaces boisés et de la lande sur le Cap	(++) programme de fauche de la lande (+) coupes et plantations (O.N.F. responsable	(-) coupe insuffisante des jeunes résineux en extension naturelle à l'ouest du Cap d'Erquy
Suivis scientifique et naturaliste	inventaire et suivi des espèces et des habitats	(++) connaissance du milieu	
Chasse	quatre Associations de Chasse Communale Agrée	(+) suivi et régulation des espèces gibiers	

Sorties nature, découverte de l'environnement	sorties naturalistes par les animateurs du Syndicat des Caps et le centre de Plévenon	(++) activités encadrées : pas de dispersion des participants (++) éducation, information, sensibilisation	(-) risque d'une mauvaise utilisation des informations par les visiteurs
Stationnement	ERQUY: - Parking du Cap - Parking du Lourtuais - Parking du Portuais - Parking du Guen Parking de Lanruen	(++) pas de véhicule sur les dunes et dans la lande (++) réaménagement des aires de stationnement à l'étude	(--) stationnement trop dispersé sur le site classé
Fréquentation	piétons	(++) peut favoriser l'appartition de certaines espèces si le piétinement n'est pas intensif	(--) multiplication des chemins dans la lande et dégradation des habitats (-) risque de déchets diffus
Fréquentation	chevaux		(-) dégradation des habitats par piétinement
Nautisme	voile dans le cadre des Écoles de Voile d'Erquy et de Fréhel (Sables d'Or et Pléhérel-Plage) plongée au club d'Erquy	(=) activités encadrées dans un périmètre donné	
	surf et body-board sur la plage des Grèves d'en Bas		
Plaisanciers	ERQUY : - Amicale des Plaisanciers Rhoëginéens au nouveau port - Union des Marins Plaisanciers au port des Hôpitaux	(+) respect des tailles réglementaires de leur prise (poissons, crustacés)	
Pêche à la ligne	la pratique se fait par petits groupes de deux à trois personnes sur la quasi-totalité des pointes rocheuses de la côte	(+) respect des tailles réglementaires de leur prise (poissons, crustacés)	
Pêche à pied	pratique individuelle : pêche aux moules, crustacés	(=) pas de pêche à pied de plaisance à grande échelle	(-) perturbation possible des habitats
Escalade	pratique sur les parois d'un des Lacs Bleus (Erquy) en période estivale	(=) activité encadrée (+) sensibilisation des grimpeurs amateurs à l'environnement	(-) risque de dérangement de l'avifaune
Plongée	le centre est basé sur le port d'Erquy et la pratique se fait en Baie de Saint-Brieuc		(--) risque d'infractions pour la pêche aux coquilles, praires, ormeaux et crustacés (-) pas de sensibilisation particulière à l'environnement pour les plongeurs amateurs
Association de protection	- Bretagne Vivante-SEPNB - Association de la Baie de la Fresnaye - Association pour la protection des sites	(++) actions statutaires	
Autres activités	entreprises privées et particuliers		(-) risque de remblais et déchets divers (tonte de pelouse, coupe de haie)

- Mesures de gestion et de préservation des habitats naturels :

Le DOCOB fixe 3 objectifs principaux :

- Objectif 1 : Mettre en place une gestion conservatoire des habitats et des espèces en recherchant une adaptation des pratiques et des usages

- Objectif 2 : Aux fins de l'objectif 1, assurer une information et une sensibilisation adaptée à l'échelle du site Natura 2000 et de la région des Caps

- Objectif 3 : Entretenir un niveau de connaissance adapté aux objectifs précédents et définir les critères d'évaluation pertinents des actions Natura 2000

Chacun de ces objectifs est transcrit en diverses fiches actions. Les thématiques de l'urbanisme et du PLU sont principalement abordées dans le premier objectif, marginalement dans le deuxième.

Pour l'objectif 1, 11 thèmes sont abordés:

*** Thème n°1 : Préserver le faciès des landes sèches littorales**

*** Thème n°2 : Stratégie : Préserver l'originalité des landes humides intérieures**

*** Thème n°3 : Stratégie : Restaurer l'originalité des habitats dunaires**

*** Thème n°4 : Stratégie : Maintenir les habitats d'estuaire**

*** Thème n°5 : Stratégie : Réhabiliter l'habitat de haut de falaise**

*** Thème n°6 : Stratégie : Définir les enjeux de préservation et de gestion sur l'estran et le milieu marin**

*** Thème n°7 : Maintenir des conditions d'habitat favorables à la Fauvette Pitchou**

*** Thème n°8 : Préserver les habitats de landes favorables à l'Engoulevent d'Europe**

*** Thème n°9 : Assurer les tranquillité des oiseaux en période de reproduction**

*** Thème n°10 : Assurer le maintien des populations de Chiroptères**

*** Thème n°11 : Assurer le maintien des populations de reptiles et d'amphibiens**

* Thème n°1 : Préserver le faciès des landes sèches littorales

PROBLEMATIQUE :

Les landes sèches sont des habitats d'intérêt communautaire. Sur le site n°11, les landes les plus proches du trait de côte sont soumises à une intense fréquentation, piétonne principalement, mais également équestre et VTT.

L'ouverture et la fréquentation régulière d'un cheminement peut entraîner de graves dégradations et un morcellement des landes, voire leur disparition sur certaines zones.

Aujourd'hui, des opérations de restauration et de maîtrise de la fréquentation sont nécessaires à l'échelle du site pour préserver son intégrité. L'ouverture au public doit être maintenue car elle est vitale pour l'économie locale. Elle doit cependant se faire dans des limites compatibles avec la sauvegarde des patrimoines naturels du site des Caps Fréhel et d'Erquy.

Il s'agit donc de réorganiser la fréquentation piétonne sur l'ensemble des landes sèches : aménagement de sentiers balisés, praticables dans un certain confort de marche, incitant au respect des tracés et à la préservation des habitats traversés. Dans la continuité, il sera également nécessaire de limiter tout cheminements hors du réseau aménagé, notamment ceux générés par le stationnement auto mobile le long des voies pénétrant le site et les landes.

Outre les évolutions des landes sèches occasionnées par la fréquentation, l'habitat connaît des évolutions naturelles qui si elles ne sont pas gérées, sont de nature à appauvrir le milieu en terme d'espèces animales et végétales. Ces évolutions naturelles peuvent être aggravées par des usages passés qui ont favorisé des formations végétales pauvres en espèces par rapport aux landes. Il est nécessaire de définir les évolutions les plus négatives et de les contrôler, de manière à être aussi proche que possible de « l'état de conservation à privilégier » inscrit dans les Cahiers d'Habitats français.
Ces préconisations doivent être la base d'opération de restauration de landes dégradées par des apports exogènes. La modification du substrat et des conditions physico-chimique des eaux entraîne en effet l'apparition d'une flore étrangère au cortège floristique typique de l'habitat de lande sèche.

SECTEURS CONCERNES

Commune de Fréhel : secteur 1, secteur 4
Commune d'Erquy : secteur 8, secteur 10, secteur 11

HABITATS NATURELS ET ESPECES CONCERNES

4030 : landes sèches (Cor. :312351)
Directive Oiseaux, annexe 1 : Fauvette Pitchou, Engoulevent d'Europe

MESURES ET ACTIONS EXISTANTES

Les landes sèches se situent en :

- site classé, espace remarquable au titre de la loi « Littoral », zone NDI au POS
- Espace Naturel Sensible Départemental (sur Erquy)

Actions existantes en matière de maîtrise de la fréquentation :

- Cap Fréhel : programmation des travaux par les Techniciens du Syndicat des Caps, chantiers commencés depuis 1999. Actuellement 1ère tranche et 2ème tranche terminées. Entretien d'aménagements, 3ème tranche débutée en 2001.
- Cap d'Erquy : monofils, escaliers, barrières d'accès.

ACTEURS CONCERNES : Syndicat des Caps, DIREN, Conseil Général des Côtes d'Armor, Communes de Fréhel, Plurien et Erquy, Privés, ONF, Direction Départementale de l'Equipement Université de Rennes I, CBNB, Bureaux d'étude, Entreprise spécialisée.

*** fiche action GH1-a : Aménager le réseau des sentiers et inciter au respect des aménagements.**

→ Cette fiche relève de questions techniques d'aménagement et non du PLU.

*** fiche action GH1-b : Restaurer les habitats de lande dégradés par la fréquentation**

→ Cette fiche relève de questions techniques d'aménagement et non du PLU.

*** fiche action GH1-c : Limiter l'enfrichement des landes sèches**

→ Cette fiche relève de questions techniques d'aménagement et non du PLU.

*** fiche action GH1-d : Problématique de réduction de la présence des résineux au profit des habitats de lande.**

Arguments

Globalement, la majeure partie des plantations ont été effectuées au profit des pins maritimes, pins sylvestres et cyprès, plus rarement des peupliers. Les résineux présentent le danger d'acidification du milieu (aiguilles de pins), perturbateur pour les milieu de landes sur lesquels ils sont introduits. Les sous-bois de résineux sont globalement peu diversifiés.

- domaine de la Latte (boisements privés)
- camping des Grèves d'En Bas (partie en lande)
- Pointe aux Chèvres et Pointe de l'Assiette
- lande de Beausoleil
- Cap d'Erquy

Dans un souci de biodiversité, il n'est pas ici question de supprimer la totalité des boisements de pins. Au contraire, ils présentent certaines caractéristiques qu'il convient de conserver :

- certains boisements de pins sont relativement anciens (après Guerre 39-40) et font désormais partie du paysage de référence notamment au Cap d'Erquy et sur Beausoleil.
- s'ils présentent un intérêt écologique moindre par rapport aux landes, les boisements de pins permettent la présence d'une faune affectionnant les milieux boisés et d'une flore de sous-bois dont la diversité dépend de l'acidité des sols.
- sur les terrains privés, ils ont été parfois utilisés comme moyen de gestion. L'héritage ainsi constitué doit être géré aujourd'hui, dans un souci d'entretien et de diversification.

Techniques mises en oeuvre

* Boisement privé de Fort-la-Latte

- limiter l'extension de la pinède en arrachant les jeunes pousses de chaque côté du coupe-feu au Bois des Fontaines et sur la parcelle expérimentale.
- négocier la limitation de boisements nouveaux sur des parcelles à faible valeur agricole (prime au maintien en herbe avec fauche d'entretien, prime au pâturage par location etc.)

* Camping des Grèves d'En Bas

- supprimer progressivement les cyprès et les remplacer au cas par cas par des plantations de type ormes, charmes, hêtres, ajoncs, genêts (meilleure intégration paysagère, diversité d'espèces, moindre impact au niveau des litières).
- Pointe aux Chèvres / Pointe de l'Assiette : supprimer les pins sur la falaise (essaimage naturel, pas d'intérêt par rapport aux habitations). Ce boisement n'est pas classé.

* Landes de Beausoleil – secteur de la Carquois2

- restauration complète selon le projet déjà écrit par F. ROZE.
- négocier avec la DDAF des Côtes d'Armor une densité de replantation de résineux (voire de préférence, de feuillus) très inférieure à la densité actuelle sur un pas de temps progressif ou négocier auprès de la commune une modification du PLU pour éviter les nouvelles plantations après tempête ou incendie.

* Cap d'Erquy :
  - soutenir la gestion forestière du Conseil Général des Côtes d'Armor (réf. plan de gestion des formations boisées, août 2001, Service des Espaces Naturels et Randonnées, DICSEN)
  - entretenir ce déboisement : arracher les jeunes pousses de Pin spontanées dès que possible, à chaque visite sur le terrain, en chantier bénévole, coupe par fauche etc. Faire bénéficier le gestionnaire des outils de pâturage s'ils peuvent participer à cet entretien.

Prévoir la valorisation des rémanents de bois et le coût éventuel du dépôt en déchetterie.

Calendrier :

Priorité 1 : Cap d'Erquy
Priorité 1 : Pointe aux Chèvres et Pointe de l'Assiette
Priorité 1 à 2 : camping des Grèves d'En Bas
Priorité 3 : boisement privé de Fort-la-Latte et Landes de Beausoleil

Maîtres d'ouvrage : Syndicat des Caps, Conseil Général des Côtes d'Armor

Opérateurs techniques : Syndicat des Caps, entreprises de travaux forestiers et d'espaces verts (définies par appel d'offre), Brigades Vertes.

Partenaires : Université de Rennes I, DIREN, communes de Fréhel et d'Erquy, ONF, CRPF, propriétaires privés

Financements

Europe / Etat via DIREN : 70%
Autres financements (CPER - Contrat Nature, fonds structurels européens, maître d'ouvrage) : 30%

*** fiche action GH1-e : Limiter les facteurs de rudéralisation des landes sèches.**

→ Cette fiche relève de questions techniques d'aménagement et non du PLU.

*** fiche action GH1-f : Rajeunir les landes et les fourrés à Ajoncs**

→ Cette fiche relève de questions techniques d'aménagement et non du PLU.

*** fiche action GH1-g : Améliorer la pollinisation des landes**

→ Cette fiche relève de questions techniques d'aménagement et non du PLU.

*** fiche action GH1-h : Limiter les sentiers « sauvages » à travers les landes**

Arguments :

L'efficacité du réseau de sentiers aménagés est mise à mal, en période estivale principalement, par la possibilité d'accéder au trait de côte par d'autres « entrées » que celles définies par le Syndicat des Caps (Cap Fréhel) et le Conseil Général (Cap d'Erquy). La fréquentation touristique en période estivale induit l'utilisation des aires de stationnement autorisées (où les départs de sentiers aménagés sont concentrés), mais aussi l'utilisation des bords de routes sur l'ensemble du site du Cap Fréhel. Ce sont les « stationnements sauvages ».
L'ampleur du problème n'est pas négligeable puisque les pointes se situent à 65% de stationnement non autorisé. Ce sont autant de personnes qui descendent de leur véhicules et traversent la lande littorale hors de tout sentier aménagé. En conséquence, un linéaire anarchique se développe, parallèle au réseau destiné à préserver la lande du piétinement.
Sur le Cap d'Erquy, le problème prend des proportions moins inquiétantes. Néanmoins, il existe quand même sous les mêmes aspects.
Il s'agit donc de limiter au maximum le stationnement sauvage le long des routes. La suppression de cette « capacité parallèle » de stationnement permettra **une meilleure maîtrise des circulations de personnes à travers les landes rases ou boisées, à partir de leur véhicule**.

Techniques mises en oeuvre

- Réaménagement complet des aires de stationnement sur la commune de Fréhel et en limite de site départemental sur Erquy.
- Création d'un parking de délestage en limite du site classé de Fréhel et d'Erquy (cf. plan de réaménagement de la DICSEN).
- Etude de voies réservées aux cycles et chevaux, ainsi qu'aux piétons (boucle de randonnée)
- Suppression du stationnement sauvage sur la D16 et la D34 (pose de poteaux bas, de rocher ou autres solutions techniques).

Calendrier :

Priorité 2

Maîtres d'ouvrage : Syndicat des Caps

Opérateurs techniques : entreprises déterminées par appel d'offre.

Partenaires : DIREN Bretagne : CDS, Commune de Fréhel, Commune d'Erquy, Conseil Général des Côtes d'Armor , CABRI, Transporteur, loueur de cycles et/ou de rollers

Financements

CPER (Opération Grand Site Régional) ou Opération Grand Site National : 60%
Natura 2000 : 40%.

* Thème n°2 : Stratégie : Préserver l'originalité des landes humides intérieures

PROBLEMATIQUE :

Contrairement aux landes sèches du bord de falaise, les landes de l'intérieur sont dominées par les types « mésophile » à « tourbeuse ». Globalement, elles sont beaucoup moins soumises à la pression de la fréquentation touristique.
Néanmoins, leur gestion est tout aussi nécessaire au regard des évolutions naturelles des milieux. Ces évolutions peuvent également être favorisées par des usages anthropiques, présents ou passés, sur les landes ou à leur périphérie. Les landes humides connaissent des évolutions beaucoup plus rapides que les landes sèches, notamment au niveau de la strate arborée. Des usages passés ont également bouleversé les sols et les régimes hydriques et par endroits se développent des formations végétales pauvres, synonymes de banalisation et de perte d'intérêt en terme d'espèces animales et végétales.
Les landes humides ont également été, au même titre que les landes sèches, largement dépréciées et plantées en pinède.

Les mesures de gestion des landes humides seront classiques, manuelles ou mécanisées selon la portance des sols. Elles seront complémentaires à un retour sur les landes d'une activité agropastorale, permettant une gestion fine, durable et quotidienne.

SECTEURS CONCERNES

Commune de Fréhel : secteur 1, secteur 4
Commune d'Erquy : secteur 8, secteur 10, secteur 11

HABITATS NATURELS ET ESPECES CONCERNES

4020 et 4030 : landes humides atlantiques et variantes (Cor. :312351)
Directive Oiseaux, annexe 1 : Fauvette Pitchou, Engoulevent d'Europe (Tarier pâtre, Troglodyte mignon et autres passereaux, Grassette du Portugal, Rossolis à feuilles rondes, Gentiane pneumonanthe, nombreuses monocotylédones, Azurée des Mouillères)

MESURES ET ACTIONS EXISTANTES

Les landes humides se situent en :

- site classé, espace remarquable au titre de la loi « Littoral », zone NDI au POS
- Espace Naturel Sensible Départemental (sur Erquy)

ACTEURS CONCERNES : Syndicat des Caps, DIREN, Conseil Général des Côtes d'Armor, Communes de Fréhel et d'Erquy, Propriétaires privés, Exploitants agricoles (éleveurs), ONF, Direction Départementale de l'Equipement, Université de Rennes I, SEPNB-Bretagne Vivante, CBNB, Entreprise spécialisée.

*** fiche action GH2-a : Limiter l'extension des saulaies au détriment des landes**

→ Cette fiche relève de questions techniques d'aménagement et non du PLU.

*** fiche action GH2-b : Limiter l'enfrichement et la banalisation des landes**

→ Cette fiche relève de questions techniques d'aménagement et non du PLU.

*** fiche action GH2-c : Réduire la présence des résineux au profit des habitats de lande humide.**

Arguments

Comme sur les landes sèches, les résineux présentent le danger d'acidification du milieu (aiguilles des Pins maritimes et sylvestres), perturbateur pour les milieu de landes sur lesquels ils sont introduits. Les sous-bois de résineux sont globalement peu diversifiés et très pauvres en nombre d'espèces (pins et cyprès)

- site classé du Cap Fréhel (sujets isolés)
- camping des Grèves d'En Bas
- Cap d'Erquy

Dans un souci de biodiversité, il n'est pas ici question de supprimer la totalité des boisements de résineux. Néanmoins, une réduction drastique des surfaces boisées est souhaitable, selon un plan progressif d'abattage, car ces arbres jouent le rôle de véritables « pompes à eau », mettant en danger l'équilibre de l'habitat de lande humide.

Techniques mises en oeuvre

Cf. fiche action GH1-d

Calendrier :

Priorité 1 à 2

Maîtres d'ouvrage : Syndicat des Caps, Conseil Général des Côtes d'Armor

Opérateurs techniques : Syndicat des Caps, entreprises de travaux forestiers et d'espaces verts (définies par appel d'offre), Brigades Vertes.

Partenaires : F. ROZE, DIREN, communes de Fréhel et d'Erquy, DDAF, ONF, CRPF, propriétaires privés

Financements

Cf. fiche action GH1-d pour le Cap Fréhel
Europe / Etat via DIREN : 80%
Autres financements (CPER - Contrat Nature, fonds structurels européens, maître d'ouvrage) : 20%

*** fiche action GH2-d : Entretenir le bon état de conservation des landes par l'agropastoralisme**

→ Cette fiche relève de questions techniques d'aménagement et non du PLU.

*** fiche action GH2-e : Régénérer les landes humides non pâturées**

→ Cette fiche relève de questions techniques d'aménagement et non du PLU.

*** fiche action GH2-f : Améliorer la pollinisation des landes**

→ Cette fiche relève de questions techniques d'aménagement et non du PLU.

* Thème n°3 : Stratégie : Restaurer l'originalité des habitats dunaires

PROBLEMATIQUE :

Sur le site n°11 « Cap Fréhel - Cap d'Erquy », les massifs dunaires sont présents en nombre relativement important, occupant régulièrement l'espace entre les pointes rocheuses :

- la dune de la Fosse et la dune des Grèves d'En Bas, très fréquentée notamment pour les sports de glisse (le surf, par exemple)
- l'ensemble dunaire de l'Anse du Croc, où la dune grise est occupée par un vaste camping, ouvert dès les premiers jours de printemps
- la flèche dunaire de Sable d'Or les Pins, incontournable par son étendue et son rôle dans l'écosystème estuarien de l'Islet
- la dune St-Michel, récemment libérée d'un camping, aujourd'hui pour moitié transformée en aire de stationnement « naturelle »
- les dunes du Guen, du Portuais et du Lourtuais au Cap d'Erquy

Ponctuellement, des cordons de galets se substituent aux plages de sable.
Globalement, les dunes entre le Cap Fréhel et l'estuaire de l'Islet sont en très mauvais état de conservation. Cela est du à la fois à une fréquentation piétonne importante, à l'enrichissement de la dune en matière organique et à son enfrichement, voire son boisement. L'habitat de dune grise est prioritaire à la Directive Habitats (2130 : dunes fixées à végétation herbacée), il est donc essentiel d'intervenir sur les massifs dunaires dans le cadre de Natura 2000.

Sur le Cap d'Erquy, leur état de conservation est meilleur dans l'ensemble. Néanmoins, il faut rappeler qu'une vigilance accrue doit être portée sur la dune St-Michel (stationnement, camping sauvage…).

SECTEURS CONCERNES

Commune de Fréhel : secteur 2, secteur 3, secteur 5
Commune d'Erquy : secteur 9, (secteur 11)

HABITATS NATURELS ET ESPECES CONCERNES

2110 : dunes embryonnaires
2120 : dune mobile (dune blanche)
2130 : dune fixée à végétation herbacée
Flore variée, notamment de nombreuses plantes annuelles et monocotylédones (orchidées).

MESURES ET ACTIONS EXISTANTES

Les landes humides se situent en :

- site classé, espace remarquable au titre de la loi « Littoral », zone NDI au POS
- Espace Naturel Sensible Départemental (sur Erquy)

Présence de ganivelles :

- dune du Vieux Bourg, partie Ouest du Camping du Pont de l'Etang
- dune des Grèves d'En Bas (maillage très lâche et perméable)
- flèche dunaire des Sables d'Or, tout le long côté mer (face aux maisons) et sur la pointe sauf côté Sud (aire de pique-nique)

Plan d'abattage des pins au profit des habitats de landes sur le site du Conseil Général (Cap d'Erquy).

ACTEURS CONCERNES : Syndicat des Caps, Conseil Général des Côtes d'Armor, Communes de Fréhel et d'Erquy, Préfecture des Côtes d'Armor, ONF.

*** fiche action GH3-a : Réduire la strate arborée au profit de la végétation herbacée des dunes grises**

Arguments

Problématique des résineux

Sur le site n°11, l'ONF gère un total de 141 ha dont le massif dunaire du Vieux Bourg, sur Pléhérel. Ces plantations n'ont pas de rentabilité économique. Il s'agit essentiellement de répondre à un schéma de gestion forestière classique et à une demande de la commune. Comme sur les landes, les pins ont intégré l'image traditionnelle du paysage de la région des Caps, bien qu'ils en soient des éléments « artificiels ». L'objectif de cette fiche-action est déterminé par le statut même de l'habitat dunaire qui est concerné : « dune grise à végétation herbacée ». L'élimination mesurée des pins et des cyprès concoure à la restauration de l'habitat tel qu'il est définit dans les cahiers européens.

Par ailleurs, sur le Cap d'Erquy, les secteurs dunaires comprennent en particulier les placages sableux sur le plateau, au-delà des falaises, formant des prairies à Brachypode et des bas-marais alcalins. Des mesures destinées à réduire les boisements de résineux ont déjà été entreprises sur les marais alcalins depuis 1989. Elles doivent être poursuivies sur ces mêmes milieux et étendues sur les prairies à Brachypodes.

Problématique des saules, des Prunelliers et des Sureaux

Les fourrés à Prunellier doivent être conservés en tant que végétation en état d'équilibre avec le milieu (fourrés climaciques). Les Sureaux se sont développés grâce à la rudéralisation de la dune grise. Ils présentent néanmoins une sous-strate herbacée riche qu'il est possible de conserver.

Les zones concernées sont les suivantes :

- dune de la Fosse et camping des Grèves d'En Bas (camping de Plévenon)
- dune et camping du Vieux-Bourg (camping du Pont de l'Etang)
- la Mare aux Saussoies
- flèche dunaire des Sables d'Or
- dunes, prairies à Brachypode et bas marais alcalins du Guen, du Lourtuais et du Portuais

Techniques mises en oeuvre

Dunes, prairies à Brachypode et bas marais alcalins du Guen, du Lourtuais et du Portuais : Un plan d'abattage progressif des pins est mené par le Conseil Général. L'opérateur technique est l'ONF.

Dune du Vieux Bourg : En accord avec l'ONF, les pins en fin de vie ne sont plus renouvelés que sur la « ceinture » longeant la RD 34a. Sur la zone centrale gérée à terme en « dune grise », les pins et cyprès âgés sont abattus progressivement (avec exportation de l'ensemble des produits de bûcheronnage). Les îlots sont gérés avec une préférence pour le chêne et le pin au détriment des cyprès, en ne conservant qu'un à deux individus maximum (arbres laissés à vieillir). Un zonage sur plan des principes de cette gestion est en cours.

La Mare aux Saussoies : Les saules ont un caractère envahissant, accompagné d'espèces à caractère nitrophile marqué. Une action de réduction des apports en amont est nécessaire (parcelles cultivées en maïs et blé). Le volume des saulaies peut être réduit en même temps que la fauche de la végétation nitrophile. L'exportation des produits est nécessaire. Il faudra veiller à ce que ces opérations ne soient pas préjudiciables aux Prêles.

Dune du camping des Grèves d'En Bas : Un abattage des cyprès à l'entrée du camping est possible (remplacement par des feuillus éventuellement). Quelques îlots peuvent également être supprimés. Les haies de cloisonnement des emplacements sont à ôter (dérogation préfectorale).

Flèche dunaire des Sables d'Or : La partie au Sud, en limite des habitations est restée boisée. L'objectif devrait être de réduire l'enrichissement et l'acidification des sols (litière d'aiguilles de pin) ainsi que l'ombrage (défavorable à la végétation dunaire). L'abattage progressif de ces pins permettrait de surcroît la diminution de la pression du piétinement à cet endroit (0.3 ha).

Prévoir la valorisation ou le traitement des troncs et des rémanents de bois (branchages) : Si l'entreprise ne prend pas à sa charge les rémanents, les branchages devront être broyés avant dépôt à la déchetterie (prévoir le coût du dépôt).

Calendrier :

Priorité 1 à 2

Maîtres d'ouvrage : Syndicat des Caps, Conseil Général des Côtes d'Armor, Commune de Fréhel

Opérateurs techniques : ONF, Syndicat des Caps, Entreprise de travaux forestiers et d'espaces verts.

Partenaires : ONF, Université de Rennes I, DICSEN, service espaces naturels et randonnée, CRPF, propriétaires privés de parcelle en milieu dunaire

Financements

Europe / Etat via DIREN : 80%
Autres financements (CPER - Contrat Nature, fonds structurels européens, maître d'ouvrage) : 20%

*** fiche action GH3-b : Limiter l'enfrichement des zones dunaires**

→ Cette fiche relève de questions techniques d'aménagement et non du PLU.

*** fiche action GH3-c : Préserver les habitats dunaires des dégradations liées à la surfréquentation**

→ Cette fiche concerne la commune de Fréhel .

*** fiche action GH3-d : Limiter les facteurs de rudéralisation des dunes**

Arguments

Localement, les zones dunaires enrichies par divers apports (terre exogène, gravats, déchets, engrais, semences…) présentent un cortège floristique qui ne correspond plus au faciès type de la « dune grise à végétation herbacée » : Brome stérile (Bromus sterilis), plantain lancéolé (Plantago lanceolata), Liondent faux pissenlit (Thrincia hirta) et Oseille des prés (Rumex acetosa), etc.
Les formations à Fougère aigle et à Ronce (Rubus fructicosus) sont également des signes de rudéralisation, mais elles sont traitées à part. Les zones concernées sont les suivantes :

- dune du Vieux-Bourg,
- dune de la Fosse (talus, bords de route)
- flèche dunaire des Sables d'Or

Techniques mises en oeuvre

Dune du Vieux Bourg :

action 1 : traitement radical des terrasses
→ décapage des terrasses de la terre exogène. arrêt des semences de ray-grass, sensibilisation des campeurs au respect de la végétation naturelle des dunes (semences ornementales)
ou action 2 : traitements répétés
→ traitement chimique (désherbant sélectif) et fauches répétées avec exportation des produits (végétation graminéenne favorisée)

De manière générale :

- arrêt des dépôts de sable (issus de l'entretien des campings) et de terre sur l'ensemble des dunes grises (y compris celle de St-Michel, sur Erquy)
- surveiller le bon fonctionnement des sanitaires des campings

Dune de la Fosse et flèche dunaire des Sables d'Or :

Pas d'intervention, si ce n'est au niveau des groupements à Ronce et/ou Fougère aigle

Calendrier :
Priorité 1 : dunes du Vieux Bourg
Priorité 2 : dune des Sables d'Or, dune St-Michel

Maîtres d'ouvrage : Commune d'Erquy / Conseil Général des Côtes d'Armor, Commune de Fréhel

Opérateurs techniques : Commune de Fréhel ou entreprise spécialisée, Commune d'Erquy.

Partenaires : Université de Rennes I, Conseil Général, DICSEN

Financements

Europe / Etat via DIREN : 40%
Autres financements (fonds structurels européens, maître d'ouvrage) : 60%

* Thème n°4 : Stratégie : Maintenir les habitats d'estuaire

PROBLEMATIQUE :

Alimenté par l'Islet qui descend du plateau schisteux, inclus dans une échancrure de grès rose, le magnifique estuaire de l'Islet est séparé de la plage par la flèche dunaire des Sables d'Or. Cet éperon de sable rejette normalement le chenal au pied de la falaise des Hôpitaux.

La volonté de modifier le caractère naturel de l'estuaire n'est pas récente. Les zones humides ont toujours plus ou moins revêtu l'image d'espace improductif et malsain (marécage, moustiques…). Il est facile de retrouver les traces de cette vision des « marécages », car elles sont encore bien visibles et fonctionnent encore, pour certaines. Des polders ont ainsi été gagnés à l'ouest et à l'est de l'estuaire dès les 16ème et 20ème siècles (construction de digues et drainage). A Plurien, la municipalité de 1987 a procédé à une étude de faisabilité d'un vaste projet d'aménagement d'un plan d'eau à vocation touristique sur le polder Est. Ce projet a été abandonné depuis. Des projets de remblais effectués par des particuliers, considérés comme de véritables menaces, pourraient encore être d'actualité sur Plurien et sur Erquy.

Il n'est pas concevable, dans le cadre de Natura 2000, que de tels projets puissent encore se réaliser. La richesse floristique de l'estuaire de l'Islet est avérée depuis 1907 (études botaniques de SIR OLIVIER). En 1975, GEHU y décrivait 23 associations végétales et mettait l'accent sur la grande valeur biologique de ce site. La biodiversité du site repose sur le maintien en l'état, voire la restauration, des habitats d'estuaire, en qualité et en surface.

SECTEURS CONCERNES

Communes de Fréhel, de Plurien et d'Erquy : secteur 6
Commune d'Erquy : secteur 7

HABITATS NATURELS ET ESPECES CONCERNES

1336 : végétation annuelle des laisses de mer
1311 : végétation à Salicornes
1320 : Prés salés à Spartine
1332 : prés salés Halimiono-puccinellietum, groupement à Triglochin
1333 : prés salés et variantes
1335 : prés salés Beto-Agropyretum pungentis
1420 : prairies salées sous frutescentes
1422 : Puccinellio-Arthrocnemum perennis
1421 : Bostricio-Halimionetum et variante

Nombreuses espèces d'oiseaux, sédentaires ou migrateurs, en particulier les limicoles : Aigrette garzette (Egretta garzetta), Grand Cormoran (Phalacrocorax carbo), Pluvier argenté (Pluviallis squatarola), Bécasseau variable (Calidris alpina), Bernache cravant (Branta bernicla), Bouscarle de Cetti (Cettia cetti), Bruant des roseaux (Emberiza schoeniclus), Barge à queue noire (Limosa limosa), Barge à queue rousse (Limosa lapponica), Chevalier aboyeur (Tringa nebularia), Chevalier gambette (Tringa totanus), Chevalier guignette (Actitis hypoleucos), etc.

MESURES ET ACTIONS EXISTANTES

Inventaire ZNIEFF
Statuts fonciers : DPM, communal
Classement au POS d'Erquy (en révision) : ND ou NDL, espace remarquable au titre de la loi « Littoral », Espace Boisé Classé (rive Ouest)
Classement au POS de Plurien (en révision) : ND ou NDL, espace remarquable au titre de la loi « Littoral »

ACTEURS CONCERNES : Syndicat des Caps, Conseil Général des Côtes d'Armor, Communes de Plurien, de Fréhel et Erquy, DIREN, Direction Régionale des Affaires Maritimes, Direction Départementale de l'Equipement, Laboratoire du MNHN de Dinard.

*** fiche action GH4-a : Améliorer les habitats d'estuaire sur l'Islet**

→ Cette fiche relève de questions techniques d'aménagement et non du PLU.

*** fiche action GH4-b : Evaluer tout nouvel aménagement sur les habitats d'estuaire**

Arguments

Les signes de l'intervention humaine sur l'habitat d'estuaire de l'Islet sont nombreuses. De nouveaux aménagements peuvent encore être projetés dans les années à venir, essentiellement liés au tourisme et susceptibles de modifier gravement l'état du site.
Une information et une sensibilisation appliquée doit permettre aux élus locaux et aux responsables des services techniques d'adopter sur le long terme, par delà les municipalités successives, une attitude cohérente de protection de l'estuaire.
Il s'agit également d'élargir cette information aux administrations intervenant sur l'Islet, compétentes en autorisations ou approbations de travaux.

En plus des dispositions de la loi littoral étendues aux estuaires, l'implication et le positionnement ferme des élus locaux sont d'autant plus nécessaires que :

→ l'article 6-3 de la Directive Habitats stipule que tout projet susceptible d'avoir un impact négatif sur les habitats naturels du site doit faire l'objet d'une évaluation de ses incidences sur ces milieux. Si un impact est significatif et qu'il n'existe pas de solution alternative, le projet doit être d'intérêt général pour être autorisé, et faite l'objet de mesures compensatoires pour assurer la cohérence du réseau Natura 2000.

→ l'ordonnance du 14 avril 2001(transposition de la Directive Habitat en droit français) précise sur ce thème le régime des aménagements (articles L 414-4 et 414-5 du Code de l'Environnement, livre IV, chapitre IV, section 1)

Les élus doivent donc être les relais de proximité indispensables pour les particuliers, pour les services techniques communautaires et municipaux.

Techniques mises en oeuvre

Adhésion des élus locaux à l'idée de ne plus aménager l'estuaire sauf cas de risque majeur pour les populations.
Positionnement de principe à mettre en application, sur le long terme, pour tout projet éventuel.
Critique soignée surtout sur les projets relevant de la loi du 10 juillet 1976 et aux décrets du 12 octobre 1977 et du 25 février 1993 (relatifs à la protection de la nature et aux études d'impact).
Veiller à la cohérence entre le positionnement des collectivités locales et des services de l'Etat.
Echange spontané d'informations et d'observations entre les communes et le Syndicat des Caps en cas d'intervention sur l'Islet, l'estuaire, la plage...

Exemples de projets locaux potentiels, à évaluer au regard des objectifs de conservation de l'habitat d'estuaire :

- *déviation du cours de l'Islet* : s'il existe une possibilité de déplacer les corps-morts par rapport à l'Islet, cette solution doit être privilégiée. Vérifier l'impact réel de l'Islet sur la zone des amarres.
- *canalisation de l'Islet* : impacts négatifs incontournables, perte d'un patrimoine exceptionnel (espace soumis aux marées)
- *projet de réaménagement de l'aire de stationnement en entrée des Sables d'Or* : possible dans la stricte condition d'aucun agrandissement de surface (avancée des remblais sur l'estuaire), de conservation d'une bande de remblais enherbée entre le parking et le marais, d'un projet d'intégration paysagère très soigné (limitation de la hauteur de végétation et contrôle des espèces plantées ou semées, limitation du nombre de places, contrôle des matériaux utilisés)
- *projet d'illumination de l'estuaire (marais)* : perturbation des cycles biologiques des insectes, des oiseaux, des Chiroptères, nécessite de travaux lourds d'électrification du marais et/ou de ses abords (tranchées)…
- *aménagement de la route submersible* : renforcement et rehaussement des digues de soutènement, aménagement de la voie (éclairage, sécurité…), busage total de l'Islet, fermeture de l'estuaire : construction d'une digue reliant la flèche dunaire des Sables d'Or au versant des Hôpitaux, création d'une lagune artificielle.

D'un point de vue plus général, il convient également d'évaluer, dans le cadre de l'article L414-4-I du Code de l'Environnement :

- tout projet susceptible de modifier la nature du substrat (concessions d'extraction, dragage, remblaiement, désenvasement, rejet…)
- tout projet d'aménagement importants sur le cours d'eau et l'estuaire (ports, remblais, digues…)
- tout projet susceptible de modifier la qualité de l'eau (stations d'épurations, installations, classées, aquaculture..) à l'échelle des bassins versants et en débouché estuarien en veillant à l'articulation des Directives Nitrates et Habitats sur les bassins versants auxquels est lié le site n°11 (Islet-Flora et Frémur).

Calendrier :
Priorité 2

Maîtres d'ouvrage : Communes

Opérateurs techniques : Administrations compétentes : DDE, Affaires Maritimes, DRIRE, etc. (instruction des dossiers et délivrance d'autorisations, étude des déclarations de travaux), Maître d'ouvrage ou pétitionnaire du projet, Bureaux d'études.

Partenaires : DIREN Bretagne, Université de Rennes I, Université de Paris I, Laboratoire de Géomorphologie de Dinard, Syndicat des Caps

Financements : Aucun financement ni coût direct

*** fiche action GH4-c : Etre partenaire des opérations locales favorables à la restauration de la qualité de l'eau sur l'Islet**

→ Cette fiche relève de questions techniques d'aménagement et non du PLU.

* Thème n°5 : Stratégie : Réhabiliter l'habitat de haut de falaise

PROBLEMATIQUE :

L'habitat de falaise avec végétation des côtes atlantiques (1230) est assez peu présent sur le site du Cap Fréhel –Cap d'Erquy, comparé aux grands ensembles de landes et de dunes. Néanmoins, son identification et les pressions qu'il subit justifient des opérations de préservation et de restauration qui localement, peuvent se révéler importantes.

La végétation typique de cet habitat est très stable du fait des conditions géographiques, pédologiques et climatiques des falaises. Elle ne connaît donc aucune évolution strictement naturelle possible à gérer.
Par définition très proche du trait de côte et des plus beaux panoramas, l'habitat de falaise est en revanche soumis à une intense fréquentation, piétonne principalement, mais également équestre, VTT et même au stationnement d'habitations légères de loisirs. Sur les pentes fortes, la végétation ne subit pas de perturbations anthropiques. Par contre, sur certains replats ou sentes, le piétinement est important. Il s'en suit des modifications physionomiques et floristiques défavorables : apparition d'espèces banales (Plantain corne-de-cerf Plantago coronopus) et disparition de plantes fragiles (Jacinthe des bois Endymion non scriptus ou Armérie maritime Armeria maritima).

L'habitat de falaise connaît également des perturbations dues à des modifications de substrat (ruines de la Seconde Guerre Mondiale) et à des apports de matériaux et d'éléments exogènes (gravats et eaux usées). Ces apports favorisent le développement d'espèces comme la Bette maritime (Beta maritima), la Grande ortie (Urtica dioïca) et la Ronce (Rubus fructicosus).

Enfin, des apports de semences exogènes peuvent transformer le faciès de l'habitat de falaise, très localement.

SECTEURS CONCERNES

Commune de Fréhel : secteur 1, secteur 2, secteur 3, secteur 4
Commune d'Erquy : secteur 10, secteur 11

HABITATS NATURELS ET ESPECES CONCERNES

Falaise avec végétation des côtes atlantiques : 1230
Oseille des rochers (Rumex rupestris) : espèce prioritaire de la Directive Habitats

MESURES ET ACTIONS EXISTANTES

L'habitat de falaise se situe en :

- site classé, espace remarquable au titre de la loi « Littoral », zone NDI au POS
- Espace Naturel Sensible Départemental (Erquy)

Actions existantes en matière de maîtrise de la fréquentation :

- Cap Fréhel : pose de monofils sur le plateau sommital et en haut de falaise Est
- Cap d'Erquy : monofils en haut de falaise sur l'ensemble de la pointe

ACTEURS CONCERNES : Syndicat des Caps, DIREN, Conseil Général des Côtes d'Armor, Communes de Fréhel, Plurien et Erquy, Université de Rennes I.

*** fiche action GH5-a : Restaurer l'habitat de falaise soumis au camping-caravaning**

→ Cette fiche concerne la commune de Fréhel.

*** fiche action GH5-b : Aménager le réseau des sentiers sur les hauts de falaise**

→ Cette fiche relève de questions techniques d'aménagement et non du PLU.

*** fiche action GH5-c : Supprimer les facteurs de rudéralisation de l'habitat de falaise**

→ Cette fiche concerne la commune de Fréhel .

* Thème n°6 : Stratégie : Définir les enjeux de préservation et de gestion sur l'estran et le milieu marin

* Thème n°7 : Maintenir des conditions d'habitat favorables à la Fauvette Pitchou

PROBLEMATIQUE :

La Fauvette pitchou (Sylvia undata) est une espèce inscrite à l'annexe I de la Directive Oiseaux. De par son statut de protection, l'opérateur local de Natura 2000 est dans l'obligation de préserver, voire d'améliorer les effectifs de Fauvette pitchou. Dans le cas où aucune menace directe sur l'oiseau n'est avérée, il s'agira plutôt de gérer les habitats de l'espèce de manière à préserver ou à recréer des conditions favorables à son maintien (zones de reproduction, de nidification, d'alimentation et de repos). De plus, la ZPS du Cap Fréhel est très vaste : elle couvre aussi bien une partie du DPM que la totalité des landes du site classé. Une action sur les habitats de la Fauvette pitchou, plus que sur les populations elles-mêmes, est donc possible et justifiée.

La Fauvette pitchou affectionne les landes hautes, supérieures à 1m. pour sa nidification. En revanche, un Ajonc trop vieux, trop haut (supérieur à 2 m) lui est défavorable : il est dégarni à la base, lui offrant peu de possibilités d'y construire son nid et l'exposant aux prédateurs (renards). Les landes rases ont un rôle de nourrissage (insectes) et sont tout aussi importantes pour son maintien sur le site. Le suivi réalisé par CHATAIGNERE L. en 1996 montre un abondance de couples dans les secteurs où se succèdent landes hautes et landes rases.
C'est donc cette combinaison des différents stades de landes qu'il est important d'entretenir comme facteur favorable à la Fauvette pitchou.
Les fiches action traitant des landes sèches littorales et des landes humides de l'intérieur ont été rédigées dans ce souci parallèle de gestion d'habitat d'espèce.

Stratégie associée GH1 : préserver le faciès des landes sèches littorales
- fiche action GH1-c : limiter l'enfrichement des landes sèches
- fiche action GH1-d : limiter la présence des résineux au profit des habitats de lande
- fiche action GH1-f : rajeunir les landes et les fourrés à Ajoncs
- fiche action GH1-h : limiter les cheminements « sauvages » à travers les landes

Stratégie associée GH2 : préserver l'originalité des landes humides
- fiche action GH2-a : limiter l'extension des saulaies au détriment des landes
- fiche action GH2-b : limiter l'enfrichement des landes
- fiche action GH2-c : réduire la présence des résineux au profit des habitats de lande
- fiche action GH2-d : entretenir le bon état de conservation des landes par l'agropastoralisme
- fiche action GH2-e : régénérer les landes non pâturées

SECTEURS CONCERNES
Commune de Fréhel : secteur 1, secteur 4
Commune d'Erquy : secteur 8, 10, 11

HABITATS NATURELS ET ESPECES CONCERNES
Fauvette pitchou (Sylvia undata)
4030 : landes sèches (Cor. :312351)
4020 et 4030 : landes humides atlantiques et variantes (Cor. :312351)

* Thème n°8 : Préserver les habitats de landes favorables à l'Engoulevent d'Europe

PROBLEMATIQUE :

L'engoulevent d'Europe (Caprimulgus europaeus) est également une espèce inscrite à l'annexe I de la Directive Oiseaux. Sa protection et la gestion de ses effectifs est de la responsabilité du gestionnaire de site. Comme pour la Fauvette pitchou, aucune menace directe n'a été identifiée sur l'espèce. Il s'agit donc de gérer ses habitats de manière à préserver voire recréer, là où elles ont disparu, les conditions qui lui sont favorables.

L'engoulevent d'Europe s'installe dans les friches, les landes ou les dunes végétalisées. Sur le site, son suivi n'a été réalisé que sur des secteur de landes dominantes, boisées ou non. Mais le manque de données sur les secteurs dunaires n'empêchent pas des interventions qui lui seraient a priori favorables. Néanmoins, la lande demeure le lieu de prédilection de l'Engoulevent. Pour nicher, il affectionne l'effet de lisière, les ouvertures et les surfaces à nu au milieu des Ajoncs et Bruyères. Cette espèce est donc très sensible à la fréquentation anthropique des landes : sa stratégie de mimétisme (plumage, posture) le rend vulnérable aux intrusions et aux sentiers sauvages hors et au voisinage du réseau aménagé. Outre le milieu de lande qu'ils fréquentent, les individus peuvent également se réfugier le jour dans une lande beaucoup plus haute (saules).
C'est donc une mosaïque des différents stades de landes et des strates arborées (voire abrustives) qu'il est important d'entretenir comme facteurs favorables à l'Engoulevent d'Europe.
Les fiches action traitant des landes sèches littorales et des landes humides de l'intérieur ont été rédigées dans ce souci parallèle de gestion d'habitat d'espèce (interventions équilibrées).

Stratégie associée GH1 : préserver le faciès des landes sèches littorales
- fiche action GH1-a : aménager le réseau des sentiers et inciter au respect des aménagements
- fiche action GH1-d : limiter la présence des résineux au profit des habitats de lande
- fiche action GH1-f : rajeunir les landes et les fourrés à Ajoncs

Stratégie associée GH2 : préserver l'originalité des landes humides
- fiche action GH2-c : réduire la présence des résineux au profit des habitats de lande
- fiche action GH2-d : entretenir le bon état de conservation des landes par l'agropastoralisme
- fiche action GH2-e : régénérer les landes non pâturées

SECTEURS CONCERNES
Commune de Fréhel : secteur 1, secteur 4
Commune d'Erquy : secteur 8, 10, 11

HABITATS NATURELS ET ESPECES CONCERNES
Fauvette pitchou (Sylvia undata)
4030 : landes sèches (Cor. :312351)
4020 et 4030 : landes humides atlantiques et variantes (Cor. :312351)

* Thème n°9 : Assurer les tranquillité des oiseaux en période de reproduction

→ Cette fiche concerne principalement la commune de Fréhel

* Thème n°10 : Assurer le maintien des populations de Chiroptères

→ Cette fiche concerne principalement la commune de Fréhel

* Thème n°11 : Assurer le maintien des populations de reptiles et d'amphibiens

PROBLEMATIQUE :

La grande majorité des amphibiens et des reptiles présents sur le site n°11 est protégée ; outre cette protection nationale, bon nombre d'entre eux sont également visés aux annexes 2 (espèces animales prioritaires) et 4 (espèces animales à protéger strictement) de la Directive Habitats. Il convient donc de les prendre en compte dans le document d'objectifs. Les connaissances sur ces espèces, leur nombre, leur détermination, est assez restreinte.
Les amphibiens constituent de bons indicateurs de la qualité des trous d'eau et avec certains reptiles, des autres lieux humides, frais et raisonnablement abrités (Couleuvre à collier, Vipère péliade, Orvet).
Par conséquent, leur présence et leurs effectifs dépendent de la gestion qui est faite de ces milieux (maintien de l'ouverture et de l'humidité des lieux, gestion de la végétation et des apports organiques).
Pour d'autres espèces (Lézard vert notamment), les mesures de gestion lui seront favorables à partir du moment où la mosaïque d'âge des landes est respectée et le couvert végétal préservé.

Amphibiens et reptiles des lieux humides :
Stratégie associée GH2 : préserver l'originalité des landes humide

- fiche action GH2-a : limiter l'extension des saulaies au détriment des landes
- fiche action GH2-d : entretenir le bon état de conservation des landes par l'agropastoralisme (dans la mesure où il s'agit d'une réouverture progressive du milieu. Il est néanmoins important que les déjections animales ne viennent pas acidifier les trous d'eau).
- Fiche action associée GH4-c : être partenaire des opérations locales en faveur de la qualité de l'eau

Reptiles des lieux secs

Fiche action GH1-a : aménager le réseau des sentiers et inciter au respect des aménagements (restauration passive)
Fiche action associée GH5-b : aménager le réseau des sentiers et inciter au respect des aménagements

SECTEURS CONCERNES

Commune de Fréhel : secteur 1 et 4
Commune de Plurien : secteur 6
Commune d'Erquy : secteur 7, 8, 10 et 11

HABITATS NATURELS ET ESPECES CONCERNES

Annexe 2 : Triton crêté (Triturus cristatus)
Annexe 4 : Triton palmé (Triturus helveticus), Crapaud calamite (Bufo calamita), Lézard vert (Lacerta viridis), Couleuvre coronelle (Coronella austriaca), Grenouille de Lesson (Rana lessonae)
Annexe 5 (espèces animales d'intérêt communautaire dont le prélèvement dans la nature et l'exploitation sont susceptibles de faire l'objet de mesures de gestion) : Grenouille verte

Protection nationale : Triton marbré (Triturus marmoratus), Crapaud commun (Bufo bufo), Lézard des murailles (Podarcis muralis), Orvet (Anguis fragillis), Couleuvre à collier (Natrix natrix), Vipère péliade (Vipera berus), Lézard vivipare (Lacerta vivipara)

1230 : falaise avec végétation des côtes atlantiques
4030 : lande sèche
2130 : dune grise
4020 : lande humide atlantique
2136 : cariçaie à Brachypode
1635 : roselière de bordure dunaire (zone humide de bordure duaniare)
2193 : dépression alcaline (zone humide à Brachypode)

MESURES ET ACTIONS EXISTANTES

aucune action actuellement

ACTEURS CONCERNES : Syndicat des Caps, Communes de Fréhel, de Plurien et d'Erquy, SEPNB-Bretagne Vivante, DIREN

En conclusion, les principaux enjeux de préservation du site Natura 2000 en rapport avec le document d'urbanisme sont les suivants :

- gestion de la fréquentation sur le trait de côte pour préserver les habitats intéressants tels les landes sèches ou les landes humides, par l'aménagement de sentiers balisés, la limitation du stationnement sauvage le long des routes .

- régénération des habitats de landes fragilisé par le développement des résineux.

- préserver les secteurs dunaires en limitant leur enfrichement et leur dégradation par la surfréquentation.

- maintenir les habitats de l'estuaire en évitant les travaux de remblaiement.

2.2. Analyse des cours d'eau et des zones humides :

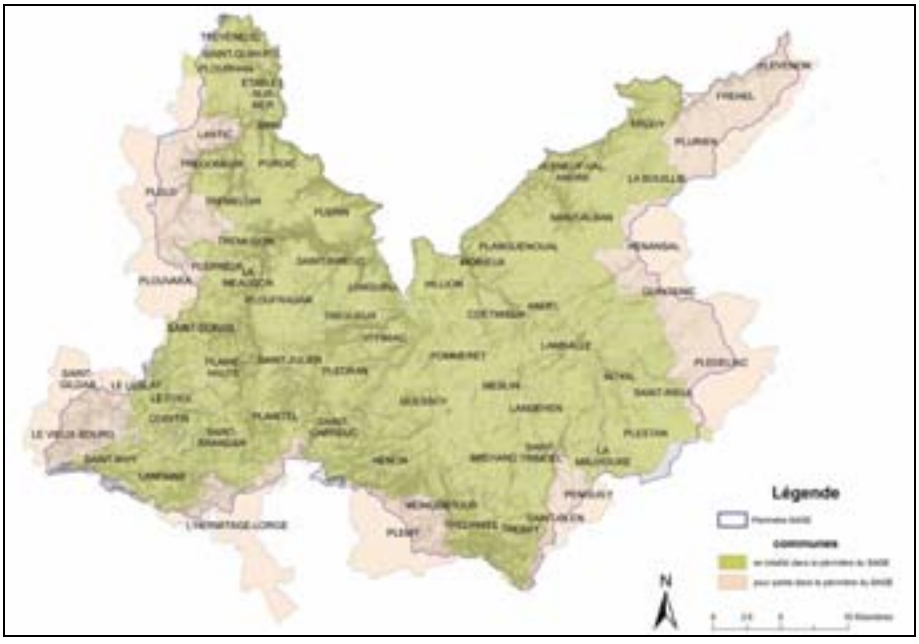
La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a créé 2 nouveaux outils de planification : le SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) et le SAGE (schémas d'aménagement et de gestion des eaux) de portée plus locale, au niveau de chaque sous-bassin versant, avec une volonté de décentraliser la planification et de responsabiliser les acteurs locaux.

Le SDAGE fixe pour chaque bassin hydrographique métropolitain les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la loi sur l'eau. Sa portée juridique est réelle. Il s'impose notamment aux décisions de l'état en matière de police des eaux, notamment des déclarations d'autorisations administratives (rejets, urbanisme...) ; de même qu'il s'impose aux décisions des collectivités, établissements publics ou autres usagers dans toutes les questions directement relatives à la gestion de toutes les eaux. Dans ce domaine défini précisément par les textes d'application, toutes les décisions doivent être compatibles, ou rendues compatibles avec les mesures fixées dans le SDAGE. Les autres décisions administratives, dont le PLU fait partie, doivent les prendre en compte.

Le SDAGE vise la gestion équilibrée de la ressource en eau définie dans l'article 2 de la loi sur l'eau:

- la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année;
- la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines et des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales;
- le développement et la protection de la ressource en eau;
- la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource; de manière à satisfaire ou à concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :
  - de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population;
  - de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations;
  - de l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées.

Erquy est concerné par le SDAGE Loire Bretagne approuvé le 26 juillet 1996, ainsi que le SAGE de la Baie de Saint-Brieuc, dont le périmètre (cf. Carte ci-dessous) a été arrêté le 04 mai 2006. Ce dernier est en cours d'élaboration (phase de diagnostic), il ne propose donc pas encore de réglementation opposable au PLU.

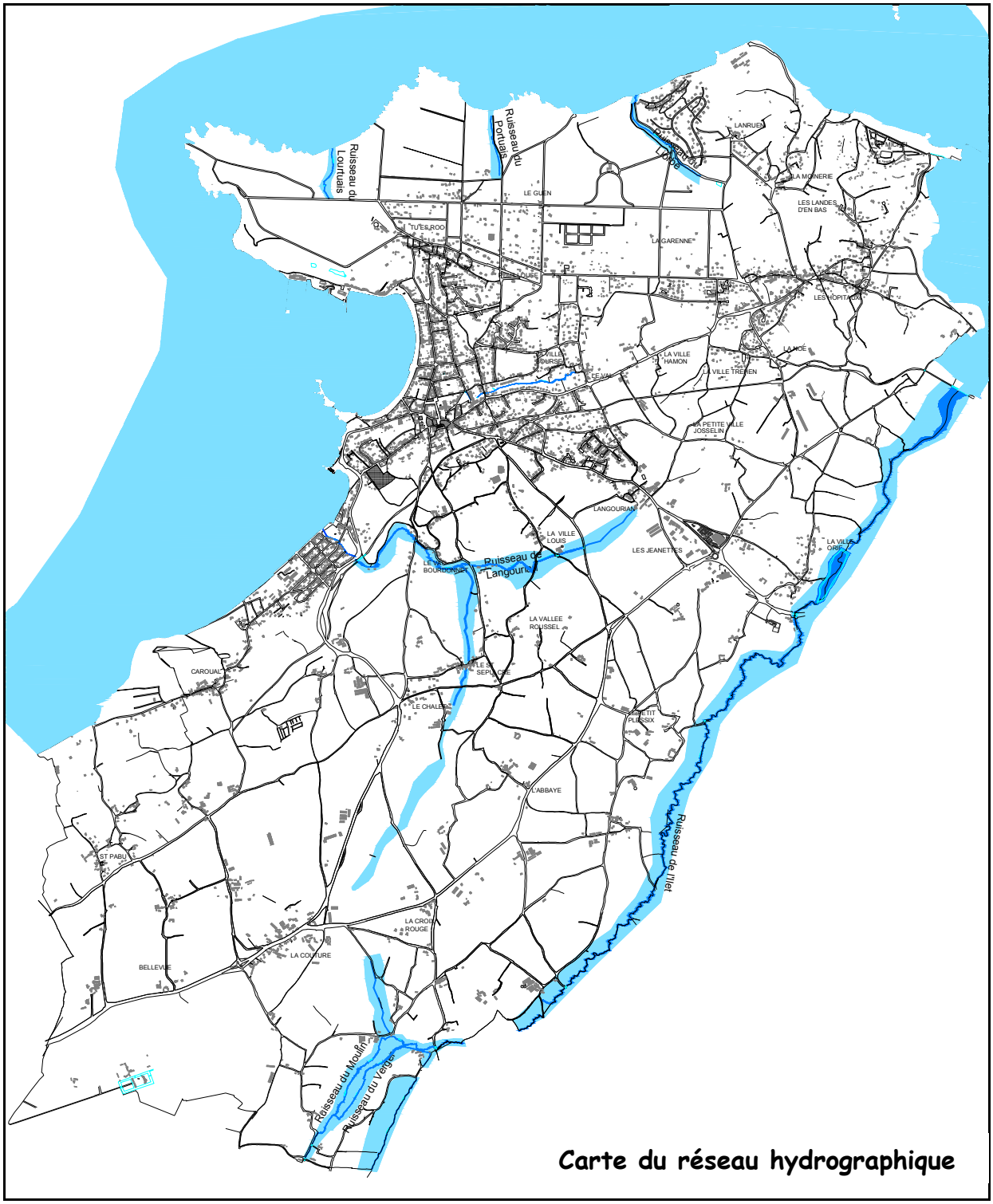


Afin de ne pas porter atteinte au cours d'eau et aux zones humides qui feront l'objet d'un repérage ultérieur, le projet de PLU devra procèder à ce repérage pour les zones d'extension d'urbanisation et analyser les incidences éventuelles du développement urbain sur ces milieux.

*** Présentation du réseau hydrographique :**

La commune est parcourue par 5 ruisseaux s'inscrivant au fond de vallées plus ou moins encaissées :

- ruisseau du Lourtuais, ruisseau du Portuais et ruisseau du Liorbé au nord.
- ruisseau du Val au coeur de la ville
- ruisseau de Langourian au centre de la commune
- ruisseau de l'Islet en limite est
- ruisseau du Moulin et ruisseau du verger au sud



Carte du réseau hydrographique

2.3 Gestion de la ressource en eau :

*** Traitement des eaux usées :**

Depuis 1973, la commune est dotée d'un système séparatif. Les eaux usées sont évacuées via un poste de refoulement vers la station d'épuration située au nord-ouest du bourg (Tu-es-Roc), le point de rejet se trouvant en mer après passage dans un bassin à marée (rejet au jusant).

Cette station de type boues activées en aération prolongée, construite en 1977, a été étendue en 1995 à une capacité de traitement de 20 000 Eh pour une raccordement permanent de 2 622 branchements en 2004, soit 3500 personnes auxquelles s'ajoutent 16 500 personnes supplémentaires en période estivale.

*** Analyse de la qualité des eaux de baignade :**

D'après les analyses effectuées par la DDASS, la qualité sanitaire des eaux de baignade de la Plage du bourg a varié ces 10 dernières années de médiocre à bonne.

Qualité sanitaire des eaux de baignade la plage du Bourg (DDASS)

1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
C	B	A	B	B	B	C	C	A	B	A

A : bonne qualité
B : moyenne qualité
C : qualité médiocre (eau pouvant être momentanément polluée)

Les pics de contamination à l'origine des déclassements de la qualité de la plage du bourg en catégorie B à C sont très souvent observés à la suite d'épisodes pluvieux. Ceci indique la persistance d'une contamination élevée des réseaux pluviaux qui entraine des fluctuations de la qualité, lors d'épisodes pluviaux.

2.4. Gestion des risques naturels :

2.4.1. Le risque d'inondation :

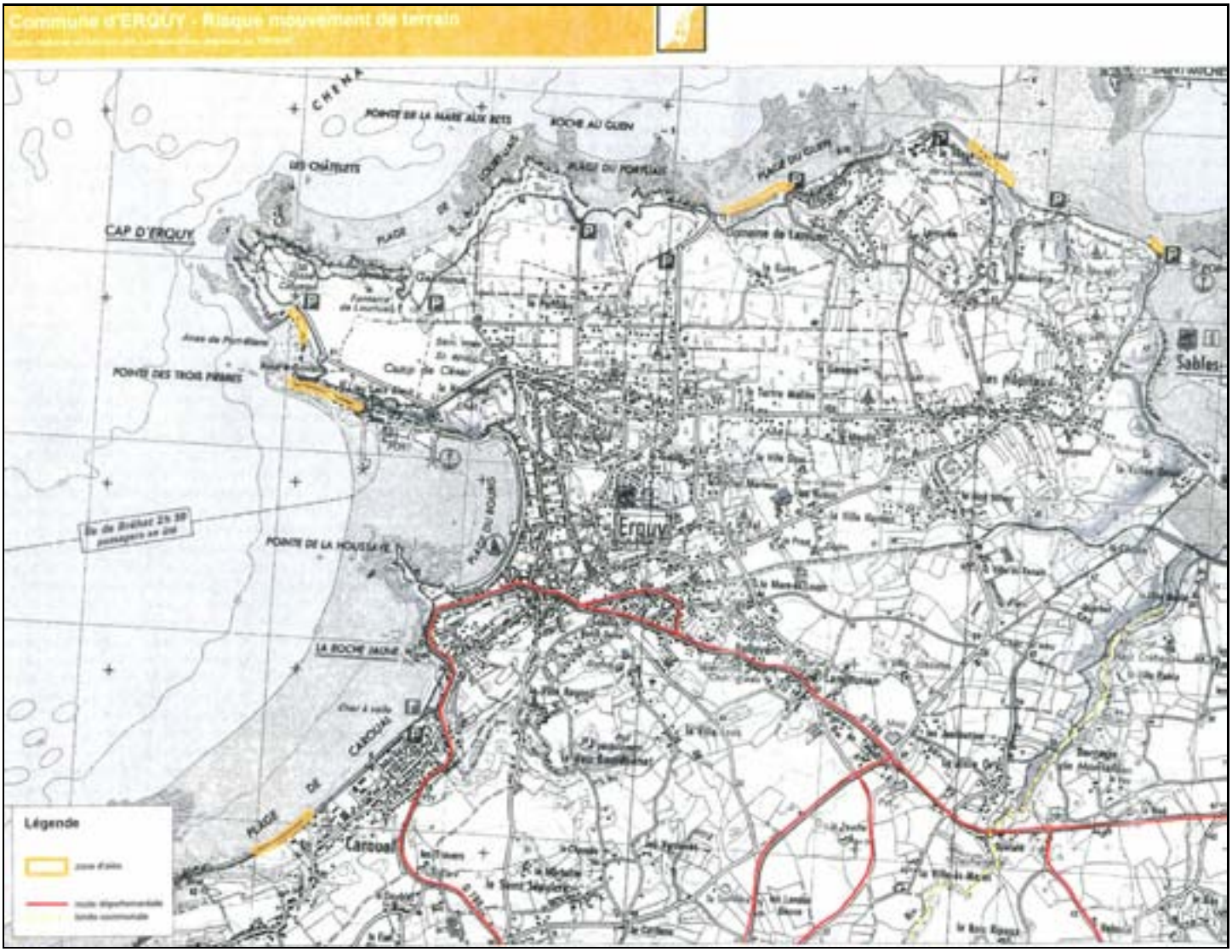
Les secteurs inondables sont des sites à préserver pour de multiples raisons :

- des raisons écologiques (zones de frayère pour les poissons)
- des raisons d'intérêt général : le comblement de ces zones peut aggraver la situation en aval.
- des raisons de prévention des risques : ces secteurs ne doivent pas recevoir de nouvelles habitations.

Il n'existe pas d'Atlas des zones inondables sur le département. La connaissance des élus permettra de définir les secteurs inondés ou potentiellement inondables, des mesures réglementaires d'inconstructibilité de ces espaces seront prises afin de ne pas aggraver le risque.

2.4.2. Le risque d'éboulement :

Le DDRM (Dossier Départemental des Risques Majeurs) des Côtes d'Armor affiche un risque particulier sur Erquy concernant les mouvements de terrains. Les secteurs concernés se trouvent dans des espaces naturels, inconstructibles au POS actuel. Des compléments sont apportés sur ce thème dans le chapitre suivant portant sur l'érosion marine.



2.4.3. Les risques d'érosion et de submersion marine :

Le DDRM (Dossier Départemental des Risques Majeurs) des Côtes d'Armor affiche des risques particuliers sur Erquy concernant l'érosion et la submersion marine.

*** Erosion marine :**

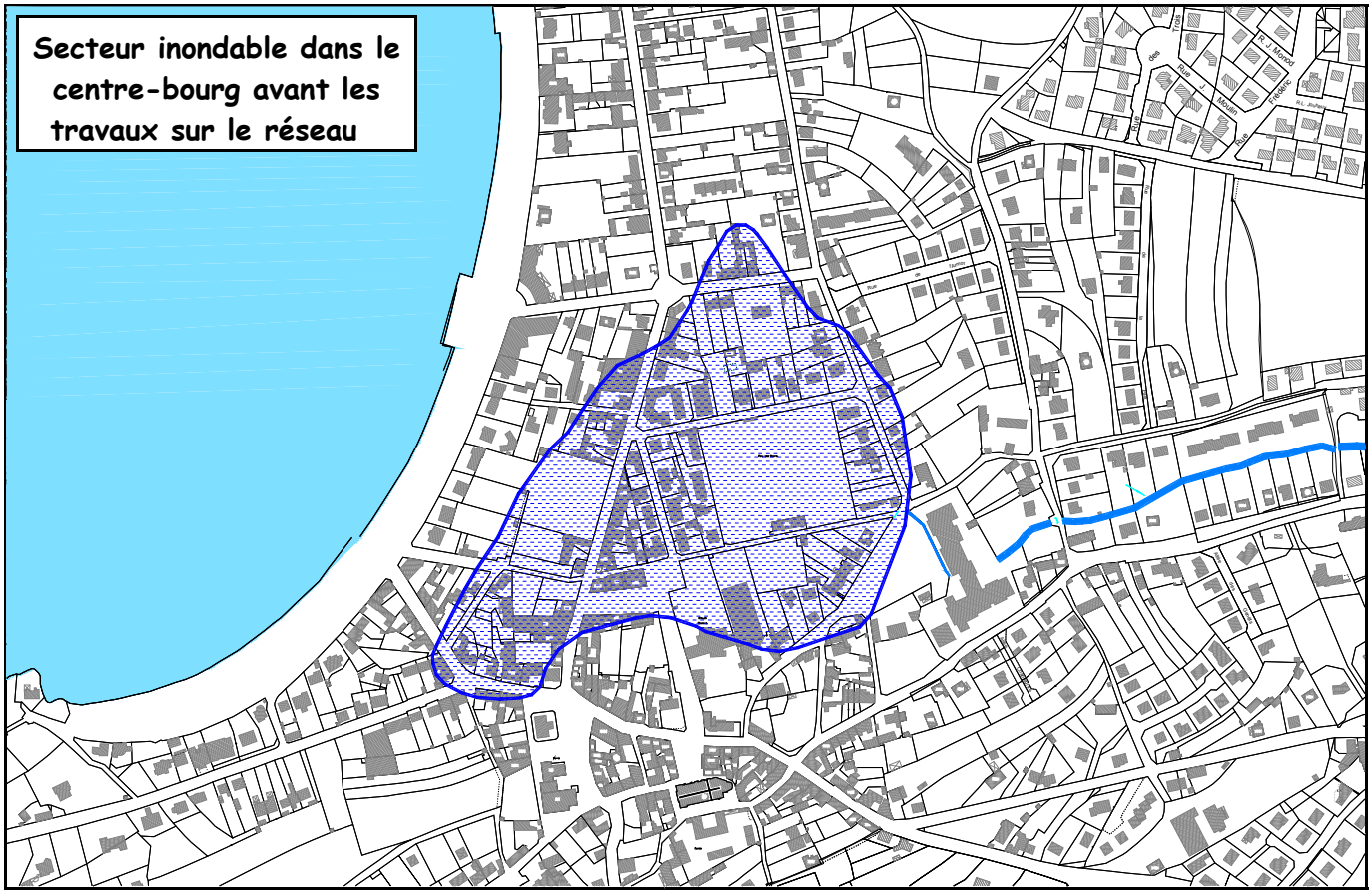
Une étude de l'évolution des rivages de la Baie de Saint-Brieuc (de Treveneuc à Plurien) réalisée en 1995 dans le cadre du schéma de mise en valeur de la mer analyse l'évolution des secteurs littoraux les plus sensibles du littoral d'Erquy. Ses conclusions sont les suivantes :

- plage de Saint-Pabu : enrochements protégeant la route, risque d'érosion limité sauf sur le secteur dunaire à protéger.
- plage de Caroual : problèmes d'érosion au sud-ouest (éboulements de la falaise, fragilité du cordon dunaire), pas de risque pour les secteurs urbanisés protégés par un ouvrage longitudinal continu.
- plage du bourg : bonne protection des houles, stabilisation du trait de côte grâce aux ouvrages de protection. Pas de problèmes d'érosion, excepté pour les falaises fragilisés par l'exploitation des carrières.
- cap d'Erquy : les plages situées à l'est du Cap sont exposées aux houles dominantes de secteur nord-ouest, la plage du Lortuais est protégée par un cordon de galets. Les travaux de protection des dunes ont été efficaces, ils ont permis une reconstitution et une stabilisation du massif dunaire. La plage du Portuais est assez sensible à l'érosion marine (protection par un cordon dunaire discontinu et forte pression touristique), les aménagements assurant toutefois une protection efficace du site.
- plage du Guen : espace dunaire en grande partie urbanisée, la proximité des habitations par rapport à la mer a nécessité la mise en place d'enrochements de protection. La protection des dunes devra être poursuivie pour permettre leur végétalisation et leur stabilisation.
- ancienne carrière de la Fosse Eyrand : recul très important du trait de côte, une protection lourde semble nécessaire sur ce secteur.
- plage du petit Rouvrais : recul rapide constaté sur sa partie ouest, nécessité de transférer des galets prélevés à l'ouest de l'obstacle rocheux.

*** Submersion marine :** ce phénomène est dû à la conjonction d'une crue et d'une forte dépression lors de tempête, engendrant des débordements dans les zones basses situées en arrière du trait de côte, les estuaires et les ports. Le secteur concerné se trouve au droit de la plage du bourg, au nord du coeur historique d'Erquy.



Ces inondations se produisaient régilièrement en période de pluies intenses. Compte tenu de la mise en charge du ruisseau du Val et de l'ancien réseau unitaire par la mer, des pluies, non exceptionnelles, mais coincidant avec des marées hautes, pouvaient également conduire à des inondations. Enfin, des marées hautes exceptionnelles pouvaient, même sans pluie, générer des inondations des points bas de l'agglomération desservis par l'ancien réseau unitaire rue Foch, rue des Patriotes, rue du Terrain des Sports.



Afin de lutter contre ce phénomène, la commune a réalisé en 1995 un schéma directeur d'assainissement qui définit les grandes orientations à mettre en oeuvre, avec la mise en place d'un réseau de collecte et de transfert des eaux pluviales, et la réalisation de bassins de retenue à l'aval des zones urbanisables, avant rejet au milieu recepteur (ruisseau du Val).

Depuis, la collectivité a engagé une partie du programme de travaux, notamment le renforcement de capacité du busage du ruisseau du Val (pose d'un ovoïde - linéaire 450 m) et la pose de clapets sur les exutoires. **Ceci a fortement réduit le risque d'inondation dans le centre d'Erquy.** Cependant, le réseau unitaire très profond demeure insuffisament dimmensionné.

En 2004, une nouvelle étude hydraulique a été réalisée avec 3 objectifs :

- actualisation du dimensionnement des ouvrages suite aux nouveaux projets d'urbanisation et aux modifications du réseau initial

- étude du dimensionnement et du fonctionnement des bassins tampons avant rejet dns le ruisseau du Val.

- définition d'une stratégie de rejet minimisant les impacts sur le milieu marin.

Les conclusions de cette étude et les incidences sur le PLU figure dans la deuxième partie du rapport de présentation (présentation et justification du projet) au chapitre sur l'environnement.

2.5. Le patrimoine archéologique :

Erquy possède 77 sites archéologiques localisés avec précisions et devant être pris en compte par le PLU. Leur repérage cartographique figure à la page suivante. Ces sites entraînent des servitudes souhaitées par le Service Régional de l'Archéologie de Bretagne, avec 2 degrés différents :

1. Zone archéologique sensible sur laquelle tout projet d'aménagement devra être examiné pour avis par le Conservateur Régional de l'Archéologie en application de l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme et du Décret 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

2. Site archéologique dont l'intérêt scientifique ou l'état de conservation justifient la préservation. Doit être évité par tout projet d'aménagement et placé en zone non constructible (N) au PLU.

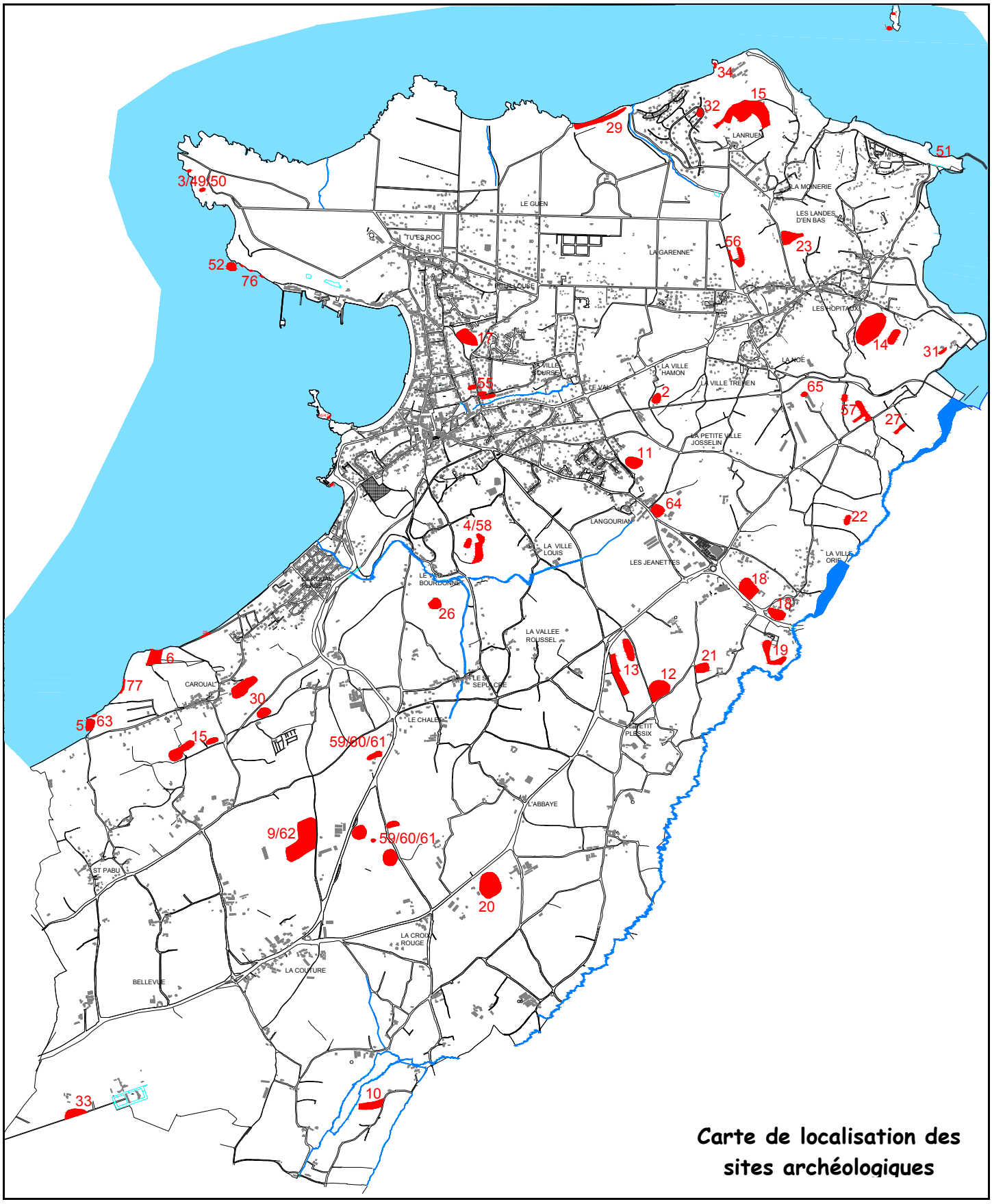
La très grande majorité des 77 sites sont définis avec le degré de protection n°1, ils ne nécessitent donc pas un classement en zone N (Naturelle). Seul celui du camp de César et du fossé Vatuélan sur le cap d'Erquy, ainsi que celui du Dolmen de la Ville Hamon imposent une protection réglementaire forte du PLU (classement en zone N).

Cependant, des découvertes de nature archéologique sont susceptibles d'être effectuées par ailleurs, en particulier au cours de travaux. Il est donc indispensable de protéger ce patrimoine. Pour cette raison, c'est le décret de la loi du 5 février 1986 réglementant en particulier les découvertes forfuites qui doit s'appliquer :

" Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservatoire Régional de l'Archéologie".

L'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme précise que « **le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".**

Ces sites sont localisés sur la carte de la page suivante, ainsi que sur le plan de zonage du PLU.



Carte de localisation des sites archéologiques

D.R.A.C. BRETAGNE
Service régional de l'archéologie

Liste des sites archéologiques

lundi 03 janvier 2005

ERQUY

N° d'EA	Lieu dit carte IGN	Chrono debut	Chrono fin	Vestiges	Parcelles	Protection
1	ILOT SAINT-MICHEL	Paléolithique	Paléolithique	niveau d'occupation occupation	2001 :A1.9.;D.P.M.;	1
2	LA VILLE-HAMON	Néolithique	Néolithique	dolmen	1982 :C1.213.;C1.214.;C1.812.;C1.813.;C1.814a;	Classement MH
3	CAP D'ERQUY	Age du fer	Age du fer	éperon barré	1965 :AE.1.;AE.10.;AE.2.;AE.3.;AE.4.;AE.5.;AE.6.;AE.7.;AE.70.;AE.71.;AE.72.;AE.73.;AE.74.;AE.75.;AE.76.;AE.77.;AE.78.;AE.79.;AE.8.;AE.80.;AE.81.;AE.82.;AE.83.;AE.9.	Classement MH
4	LE CHAMP DE LA MARE	Néolithique	Néolithique	occupation	1982 :C2.689.;C2.697.;C2.699.;	Pour information
5	ST PABU	Paléolithique moyen	Paléolithique moyen	occupation	1982 :F2.188.;F2.189.;	1
6	POINTE DE LA PLAGE DE CAROUAL	Paléolithique ancien	Paléolithique moyen	occupation	1982 :F2.214.;F2.215;	Pour information
7	LA ROCHE JAUNE	Paléolithique moyen	Paléolithique moyen	occupation	1982 :AK.101.;DOMAINE;MARITI;ME;PUBLIC;	Pour information
8	POINTE DE LA HOUSSAYE	Paléolithique moyen	Paléolithique moyen	niveau d'occupation	Non cad;	1

-1=Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive
-2=Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive et classement en zone N au P.L.U.

8	POINTE DE LA HOUSSAYE	Paléolithique moyen	Paléolithique moyen	occupation	Non cad;	1
9	LA LONGERAIS	Néolithique	Néolithique	occupation	1982 :D5.842.;D5.843.;D5.845.;D5.847.;D5.875.;D5.876.;	1
10	LA FRANCHISE	Néolithique	Néolithique	occupation	1982 :E3.577.;E3.578.;	1
11	BELLEVENT	Néolithique	Néolithique	occupation	1982 :C1.257.;C1.258.;C1.259.;C1.260.;C1.261.;C1.265.;	1
12	LA CHAMBRE	Gallo-romain	Gallo-romain	occupation	1982 :B4.763.;B4.798.;	1
13	LES LANDES BEUVES	Néolithique	Néolithique	occupation	1965 :D1.62.;D1.67.;D1.68.;D1.924.;D1.933.;D1.934.;D1.939.;	1
14	BEAUMONT	Age du fer	Gallo-romain	occupation	1982 :B2.241.;B2.246.;	1
15	LA HAZAIE	Néolithique	Néolithique	occupation	1982 :F2.550.;F2.611.;F2.612.;F2.613.;F2.614.;F2.615.;F2.666.;	1
16	LA FOSSE EYRAND	Néolithique	Néolithique	occupation	1982 :AB.29.;AB.30.;AB.38.;AB.39.;AB.40.;	1
17	LES PRES BIARD	Gallo-romain	Gallo-romain	occupation	1982 :A4.767.;A4.770.;A4.771.;	1
18	QUELARD	Néolithique	Néolithique	occupation	1982 :1982.;B3.1159;B4.1221;	1
19	LA PETITE VILLE ES MARES	Age du fer	Gallo-romain	occupation	1982 :B4.1183;B4.734.;	1
20	LES LANDES	Néolithique	Néolithique	occupation	1982 :1982.;D3.1207;D4.1123;	1
21	LA GRANDE VILLE ES MARE	Gallo-romain	Gallo-romain	occupation	1982 :B4.766.;	1
22	QUERBET	Néolithique	Néolithique	occupation	1982 :B3.1114;B3.1115;B3.481.;B3.482.;B3.483.;B3.484.;B3.508.;B3.509.;B3.510.;B3.511.;B3.515.;B3.516.;B3.611.;B3.612.;B3.613.;B3.614.;B3.615.;B3.616.;B3.618.;B3.619.;	1

-1=Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive
-2=Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive et classement en zone N au P.L.U.

23	CLOS DE LA MOINERIE	Néolithique	Néolithique	occupation	1982 :A2.105.;A2.106.;A2.314.;	1
24	SAINT-MICHEL	Gallo-romain	Gallo-romain		Non loc;	Pour information
25	EGLISE	Gallo-romain	Gallo-romain	colonne (élément de) occupation	Non loc;	Pour information
26	LE VAU BOURDONNET	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos	1982 :F1.61.;F1.62.;F1.63.;F1.64.;	1
27	QUEBERT	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	occupation souterrain	1982 :B2.315.;	Pour information
28	CAROUAL	Age du fer	Gallo-romain	occupation	1982 :F2.350.;F2.351.;F2.352.;	1
29	PLAGE DU GUEN	Age du fer	Age du fer	niveau d'occupation occupation	1982 :AB.114.;	1
30	VILLAGE DE CAROUAL	Néolithique	Néolithique	occupation	1982 :F2.297.;F2.312.;F2.919.;F2.920.;	1
31	LA VALLEE DENIS	Gallo-romain	Gallo-romain	occupation	1982 :B2.280.;	1
32	DOMAINE DE LANRUEN	Gallo-romain	Gallo-romain	occupation	1982 :AB.184.;AB.185.;F2 613-;	Pour information
33	LA METAIRIE	Gallo-romain	Gallo-romain	occupation	1965 :F2.228.;F2.229.;	1
34	LA FOSSE EYRAND	Age du fer	Age du fer	niveau d'occupation	1982 :AB.182;AB.20,;	1

-1=Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive
-2=Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive et classement en zone N au P.L.U.

34	LA FOSSE EYRAND	Age du fer	Age du fer	occupation	1982 :AB.182;AB.20,;	1
35		Age du bronze	Age du bronze		Non loc;	Pour information
36	RUE DE L'EGLISE	Gallo-romain	Gallo-romain	occupation	NON CAD;	Pour information
37		Gallo-romain	Gallo-romain	villa	1982 :AI.611.;AI.613.;	Pour information
38		Epoque indéterminée	Epoque indéterminée		NON LOC;	Pour information
39		Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	funéraire	NON CAD;	1
40		Néolithique	Néolithique		NON LOC;	Pour information
41		Néolithique	Néolithique		Non loc;	Pour information
42		Néolithique	Néolithique		NON LOC;	Pour information
43	EGLISE PAROISSIALE	Moyen-âge	Moyen-âge	église	1982 :AI.371.;	1
44	LES BOUCHES D'ERQUY	Paléolithique moyen	Paléolithique moyen	occupation	CAD;NON;	Pour information
45	PLAGE DE CAROUAL	Paléolithique ancien	Paléolithique ancien		CAD;NON;	Pour information
46	POINTE DE LA HOUSSAYE	Paléolithique	Paléolithique	occupation	1982 :AK.1;	1
47	POINTE DE LA HOUSSAYE 2	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	dépôtoir	1982 :AK.1.;	Pour information
48	ILOT SAINT-MICHEL	Moyen-âge	Moyen-âge	pêcherie	2001 :A1.9;D.P.M	Pour information

-1=Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive
-2=Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive et classement en zone N au P.L.U.

49		Mésolithique	Mésolithique	occupation	1982 :AE.79.;	1
50		Mésolithique	Mésolithique	occupation	1982 :	1
51		Age du bronze	Age du fer	occupation	1999 :DPM;	1
52		Paléolithique moyen	Paléolithique moyen	occupation	1999 :DPM;	Pour information
53	ILOT SAINT-MICHEL	Age du bronze	Age du fer	amas coquillier occupation	2001 :A1.9.;D.P.M.;	1
54	BELLEVENT	Age du fer	Gallo-romain	occupation	1982 :C1.257.;C1.258.;C1.259.;C1.260.;C1.261.;C1.265.;	1
55	LE PUSSOUE	Gallo-romain	Gallo-romain	habitat	1982 :AH.110.;AH.111.;AH.116.;AH.297.;AH.309.;AH.324.;AH.90.;AI.190.;AI.45.;AI.568.;AI.569.;AI.98.;C1.1.;	1
56	LES HOPITAUX	Age du fer	Gallo-romain	occupation	1982 :A2.340.;A2.344.;A2.347.;A3.342.;A3.343.;A3.349.;	1
57	LA VILLE ES RENAIS	Gallo-romain	Gallo-romain	occupation	1982 :B2.1022;B2.1026;B2.332.;B2.337.;B2.338.;B2.341.;B2.342.;B2.343.;B2.344.;B2.364.;B2.374.;	1
58	LE CHAMP DE LA MARE	Gallo-romain	Gallo-romain	occupation	1979 :C2.689.;C2.692.;C2.693.;C2.694.;C2.697.;C2.699.;	1
59	LE CHALET/PUSSET	Néolithique	Néolithique	occupation	:D4.540.;D5.1146;D5.1147;D5.1148;D5.1149;D5.1193;D5.1279;D5.1297;D5.1311;D5.1313;D5.811.;D5.812.;D5.840.;D5.841.;D5.842.;D5.843.;D5.844.;D5.845.;D5.846.;D5.847.;D5.849.;D5.853.;D5.865.;D5.873.;D5.875.;D5.876.;D5.877	1
60	LE CHALET/PUSSET	Gallo-romain	Gallo-romain	occupation	:D4.540.;D5.1146;D5.1147;D5.1148;D5.1149;D5.1193;D5.1279;D5.1297;D5.1311;D5.1313;D5.811.;D5.812.;D5.840.;D5.841.;D5.842.;D5.843.;D5.844.;D5.845.;D5.846.;D5.847.;D5.849.;D5.853.;D5.865.;D5.873.;D5.875.;D5.876.;D5.877	1
61	LE CHALET/PUSSET	Haut moyen-âge	Haut moyen-âge	occupation	:D4.540.;D5.1146;D5.1147;D5.1148;D5.1149;D5.1193;D5.1279;D5.1297;D5.1311;D5.1313;D5.811.;D5.812.;D5.840.;D5.841.;D5.842.;D5.843.;D5.844.;D5.845.;D5.846.;D5.847.;D5.849.;D5.853.;D5.865.;D5.873.;D5.875.;D5.876.;D5.877	1
62	LA LONGUE RAIE	Age du fer	Gallo-romain	fossé	1982 :D5.1193;D5.811.;D5.812.;D5.813.;D5.814.;D5.815.;D5.817.;D5.842.;	1

-1=Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive
-2=Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive et classement en zone N au P.L.U.

62	LA LONGUE RAIE	Age du fer	Gallo-romain	occupation organisation du territoire	1982 :D5.1193;D5.811.;D5.812.;D5.813.;D5.814.;D5.815.;D5.817.;D5.842.;	1
63	PLAGE DE SAINT PABU I	Age du fer	Age du fer	niveau d'occupation occupation	1982 :F2.189.;F2.191.;	1
64	LANGOURIAN	Gallo-romain	Gallo-romain	occupation	1982 :B4.1503;	1
65	LA VILLE ES RENAIS	Gallo-romain	Gallo-romain	occupation	1982 :B2.384.;B2.385.;	1
66	LES LANDES BEUVES	Gallo-romain	Gallo-romain	occupation	1965 :D1.62.;D1.67.;D1.68.;D1.924.;D1.933.;D1.934.;D1.939.;	1
67	LA HAZAIE	Gallo-romain	Gallo-romain	occupation	1982 :F2.550.;F2.611.;F2.612.;F2.613.;F2.614.;F2.615.;F2.666.;	1
68	LA FOSSE EYRAND	Age du fer	Gallo-romain	occupation	1982 :AB.29.;AB.30.;AB.38.;AB.39.;AB.40.;	1
69	LA FOSSE EYRAND	Moyen-âge	Moyen-âge	occupation	1982 :AB.29.;AB.30.;AB.38.;AB.39.;AB.40.;	1
70	QUELARD	Age du fer	Gallo-romain	occupation	1982 :1982.;B3.1159;B4.1221;	1
71	LES LANDES	Gallo-romain	Gallo-romain	occupation	1982 :1982.;D3.1207;D4.1123;	1
72	LES LANDES	Moyen-âge	Moyen-âge	occupation	1982 :1982.;D3.1207;D4.1123;	1
73	QUERBET	Age du fer	Age du fer	occupation	1982 :B3.1114;B3.1115;B3.481.;B3.482.;B3.483.;B3.484.;B3.508.;B3.509.;B3.510.;B3.511.;B3.515.;B3.516.;B3.611.;B3.612.;B3.613.;B3.614.;B3.615.;B3.616.;B3.618.;B3.619.	1
74	CLOS DE LA MOINERIE	Gallo-romain	Gallo-romain	occupation	1982 :A2.105.;A2.106.;A2.314.;	1

-1=Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive
-2=Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive et classement en zone N au P.L.U.

75	VILLAGE DE CAROUAL	Gallo-romain	Gallo-romain	occupation	1982 :F2.297.;F2.312.;F2.919.;F2.920.;	1
76	LA CRIEE	Paléolithique	Paléolithique	occupation	1982 :AE.138.;	Pour information
77	PLAGE DE SAINT PABU II	Paléolithique moyen	Paléolithique moyen	occupation	1982 :F2.211.;	1

-1=Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive
-2=Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive et classement en zone N au P.L.U.

ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Méthode d'Evaluation des incidences du projet sur l'état initial de l'environnement :

Les critères d'évaluation du projet initial sont :

- **La pédologie,**
- **La ressource en eau :**
  - L'alimentation en eau,
  - La protection de la ressource,
  - L'assainissement,
  - Objectifs de qualité des cours d'eau.
- **Les espaces naturels sensibles :**
  - Les ZNIEFF, ZICO, Natura 2000,
  - Les espaces remarquables,
  - Les zones humides,
  - Les corridors biologiques,
  - Les boisements,
- **Les paysages,**
- **Le patrimoine architectural**
  - Architecture remarquable,
  - Patrimoine local,
  - Sites archéologiques,
- **Les risques et nuisances,**
  - Risques naturels,
  - Risques technologiques,
  - Les déchets,
  - Le bruit,
  - La qualité de l'air,
  - Les énergies renouvelables,
- **Les déplacements**,
  - Le réseau viaire,
  - Les modes alternatifs,
- **La consommation d'espace,**

LES CRITÈRES D'ÉVALUATION DU PROJET INITIAL :

Code couleur :

■	Incidence indéterminée
■	Sans influence
■	Incidence positive
■	Incidence légèrement négative
■	Incidence négative notable
■	Incidence fortement négative

FICHE 1 : La pédologie :

Le territoire communal présente une utilisation de ses sols qui mobilise deux activités différentes :

- L'agriculture,
- Le tissu urbain.

Le projet préliminaire prévoit l'urbanisation de 65 hectares pour le développement résidentiel sur des secteurs naturels et urbains.

Un très faible pourcentage de ces extensions se réalise sur des espaces agricoles, c'est à dire au détriment de prairies, parfois de cultures. La très grande majorité des futures opérations d'urbanisation se trouve dans des dents creuses à l'intérieur du tissu urbain.

Quelques développements se trouvent toutefois en périphérie de la ville ou des villages (principalement celui de la Couture). Une réunion particulière a été organisé avec des représentants du monde agricole pour évaluer l'impact de ces extensions sur l'outil de production agricole. Cette réunion a permis de supprimer des zones qui représentaient une menace sérieuse pour une ou plusieurs exploitations, ou bien de redéfinir les limites de certaines zones. Celles qui ont été conservées sont très souvent jugées peu gênante pour l'activité agricole.

Concernant la géologie, le projet n'a pas d'incidence sur les caractéristiques géologiques, aucune mesure particulière n'est prise à l'exception de celles relatives à l'exploitation de la ressource.

Le PLU gère en effet la possibilité de création de nouvelles exploitations de la ressource géologique en autorisant ou interdisant la création de carrières. Via son règlement et son zonage, le PLU interdit l'ouverture de carrière sur l'ensemble du territoire communal.

les incidences prévisibles sur la pédologie et la géologie :

Ces incidences sont très limitées : l'extension de l'urbanisation se fait principalement en zone urbaine, très peu dans l'espace rural au détriment de terres agricoles utilisées pour la pâture.

FICHE 2 : La ressource en eau :

- L'alimentation en eau,
- La protection de la ressource,
- L'assainissement,
- Objectifs de qualité des cours d'eau.

2A : Alimentation en eau :

Diagnostic de l'existant et enjeux d'approvisionnement : cf volet spécifique dans les annexes sanitaires.

Impact du projet de PLU : Sachant que la consommation annuelle moyenne observée sur Erquy est de 79 m^3 d'eau par abonné, une croissance d'environ 475 habitants supplémentaires induit une consommation annuelle supplémentaire de 37 500 m^3. A ceci doit s'ajouter la population des nouvelles résidences secondaires.

En terme de distribution, les capacités des réservoirs actuels permettent d'envisager sereinement la distribution pour les prochaines années en tenant compte de l'extension de l'urbanisation.

L'étude de gestion des eaux pluviales (cf fiche 6A sur le risque d'inondation) aura une incidence positive sur la consommation d'eau potable. En plus des contraintes réglementaires portant sur les principaux projets d'urbanisme lotissements, les élus pourront sensibiliser les personnes au recueil des eaux de pluie pour des usages domestiques non alimentaires et ne concernant pas l'hygiène corporelle.

les incidences prévisibles sur l'alimentation en eau :

L'augmentation programmée de la population résidente de 475 habitants se traduira par un besoin accru de 37 500 m^3 par an.

Le projet de développement va donc augmenter la sollicitation de la ressource. Les capacités de production sont suffisantes pour faire face aux nouveaux besoins, qui représentent une croissance limitée du volume actuellement consommé.

Le projet de PLU prévoit une sensibilisation des personnes réalisant des logements individuels non concernés par la réglementation sur les eaux pluviales, au recueil des eaux de pluie pour des usages domestiques non alimentaires et ne concernant pas l'hygiène corporelle.

2B : protection de la ressource en eau potable :

- **les périmètres de protection de captage d'eau**. Il n'existe pas de périmètre de captage d'eau sur la commune ou en périphérie de la commune grevant le territoire d'Erquy.

- **les sites de captage d'eau**: Erquy se trouve en aval des points de captage, son développement n'a donc pas d'influence directe sur la nature des eaux prélevées.

Comparaison avec le projet préliminaire : Les incidences sur l'alimentation en eau potable sont identiques.

les incidences prévisibles sur la ressource en eau potable :

Le processus de croissance de la ville (développement de l'urbanisation au sud de la ville et processus global de renouvellement urbain) est sans incidence sur la nature des eaux captées sur les sites de traitement de l'agglomération d'Erquy.

2C : l'assainissement :

2C1 : la station d'épuration,

Diagnostic de l'existant et enjeux de traitement :

Depuis 1973, la commune est dotée d'un système séparatif. Les eaux usées sont évacuées via un poste de refoulement vers la station d'épuration située au nord-ouest du bourg (Tu-es-Roc), le point de rejet se trouvant en mer après passage dans un bassin à marée (rejet au jusant).

Cette station de type boues activées en aération prolongée, construite en 1977, a été étendue en 1995 à une capacité de traitement de 20 000 Eh pour une raccordement permanent de 2 622 branchements en 2004, soit 3500 personnes auxquelles s'ajoutent 16 500 personnes supplémentaires en période estivale.

Impact du projet :

Toutes les zones futures d'extension de l'urbanisation sont situées à l'intérieur de la zone agglomérée ou en périphérie immédiate des zones, d'ores et déjà assainies en mode collectif. Ce mode constitue donc la solution la plus pertinente tant du point de vue économique qu'environnemental, pour l'assainissement des nouveaux logements.

Le potentiel de développement analysé dans les annexes sanitaires est de 900 branchements supplémentaires à long terme. A cela s'ajoutent les extensions très récentes de la ZA des Jeannettes et ses développements qui doubleront la surface de zone d'activités sur la commune.

Au final, la population raccordée à l'assainissement en période estivale avoisinera les 26 000 hts. Ceci tient aussi compte de la densification des secteurs déjà urbanisés, auxquels s'ajoutent les 900-1000 nouveaux logements prévu par extension de l'urbanisation. Il faut aussi intégrer le raccordement de quelques écarts et la mise en conformité de certains branchements.

Afin de rendre la capacité d'épuration de la station d'épuration communale compatible avec le développement de l'urbanisation, des travaux de réhabilitation du réseau sont prévus pour réduire l'apport d'eaux parasites de 20 à 30 %. A plus long terme, une augmentation de la capacité de traitement est à envisager.

2C2 : le réseau d'assainissement,

La ville d'Erquy à l'exception de quelques écarts possède un réseau de canalisations en séparatif permettant la collecte et le transfert des eaux usées vers la station d'épuration. Des aménagements particuliers, notamment des postes de refoulement, seront à réaliser.

2C3 : l'assainissement individuel.

L'ensemble des constructions légalement autorisées pourront être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

les incidences prévisibles sur l'assainissement :

Le développement de l'urbanisation est compatible avec la capacité d'épuration de la nouvelle station d'épuration communale sur le court et moyen terme. A plus long terme, une augmentation de la capacité de traitement est à envisager.
Des extensions du réseau d'assainissement seront à prévoir, sans incidences toutefois sur l'environnement.

Assainissement individuel : les incidences prévisibles du projet sur l'assainissement individuel semblent nulles (raccordement des futurs quartiers à l'assainissement collectif).

2D : la qualité des cours d'eau :

Les projets d'extension de l'urbanisation à court ou moyen terme se font sur des zone 1AU qui imposent un plan d'ensemble et une gestion des eaux pluviales. Ceci assurera une gestion quantitative des eaux pluviales mais aussi qualitative (réalisation d'ouvrage de filtration des polluants).

De plus, des mesures particulières s'appliquent désormais aux nouvelles opérations d'urbanisme pour privilégier l'infiltration des eaux pluviales sur l'opération, ou pour imposer un rejet maximum vers le système de collecte. Cette nouvelle réglementation s'appliquera les futurs secteurs d'extension de l'urbanisation, mais aussi sur l'ensemble des zones constructibles, de façon variable selon les opérations. L'ensemble de cette réglementation est détaillé dans la fiche 6A (risques naturels).

La gestion des eaux pluviales est l'une des principales améliorations offertes par le PLU dans le domaine de l'environnement. Une nouvelle réglementation impose un rejet limité pour un grand nombre d'opérations, et un travail de sensibilisation sera mené auprès des habitants pour inciter au recueil des eaux de pluie pour des usages domestiques non alimentaires et ne concernant pas l'hygiène corporelle.

les incidences prévisibles sur la qualité des cours d'eau:

Le développement de l'urbanisation sur une surface totale de 65 ha présente une menace potentielle en terme de transfert de pollution (hydrocarbures principalement) et de transfert d'eau pluviale. Le PLU propose plusieurs mesures particulières pour lutter contre cette menace (urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble, orientations d'aménagement préservant les écoulements naturels, réglementation stricte sur les rejets d'eau pluviale,....). D'une manière plus globale, la gestion des eaux pluviales sera au coeur du projet d'aménagement des nouveaux quartiers, en s'appuyant sur la topographie existante et sur l'écoulement naturel des eaux pluviales.

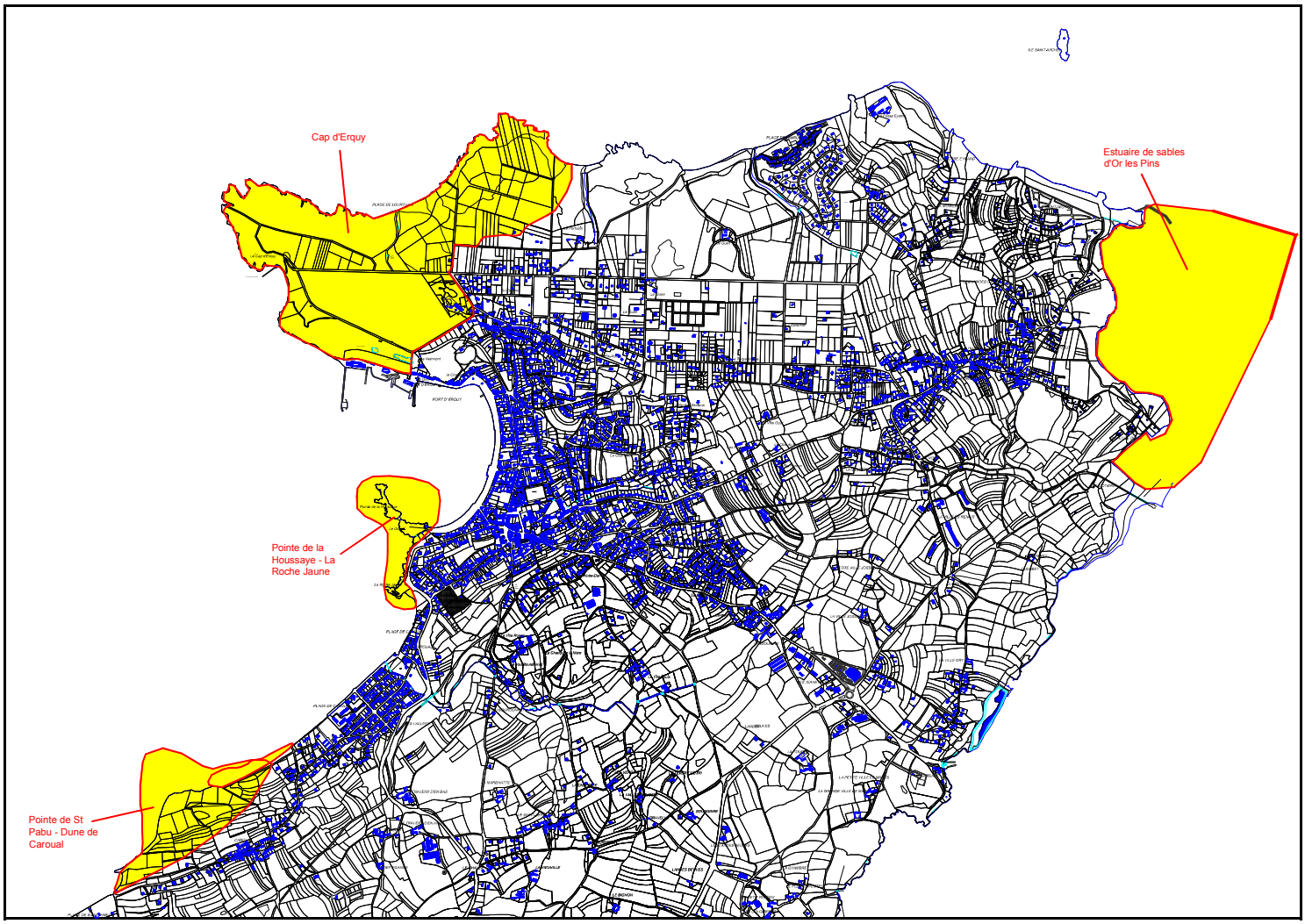
Sur le reste des zones urbanisées, le PLU propose de limiter les débits en sortie de parcelle pour certaines opérations (voir étude spécifique fiche 6A).

FICHE 3 : les espaces naturels sensibles :

- Les ZNIEFF, ZICO, Natura 2000,
- Les zones humides,
- Les boisements,

3A : les ZNIEFF, ZICO, Natura 2000 :

3A.1 : les ZNIEFF



Le projet de PLU ne porte pas directement atteinte aux ZNIEFF en ce qu'il n'urbanise pas ces secteurs. Les espaces urbanisés périphériques au contact direct des ZNIEFF (Sud-ouest du bourg, secteur de Caroual) ne peuvent connaître une augmentation de leurs densités bâties, puisque ces secteurs font l'objet de réglementation limitant leur capacité de densification.

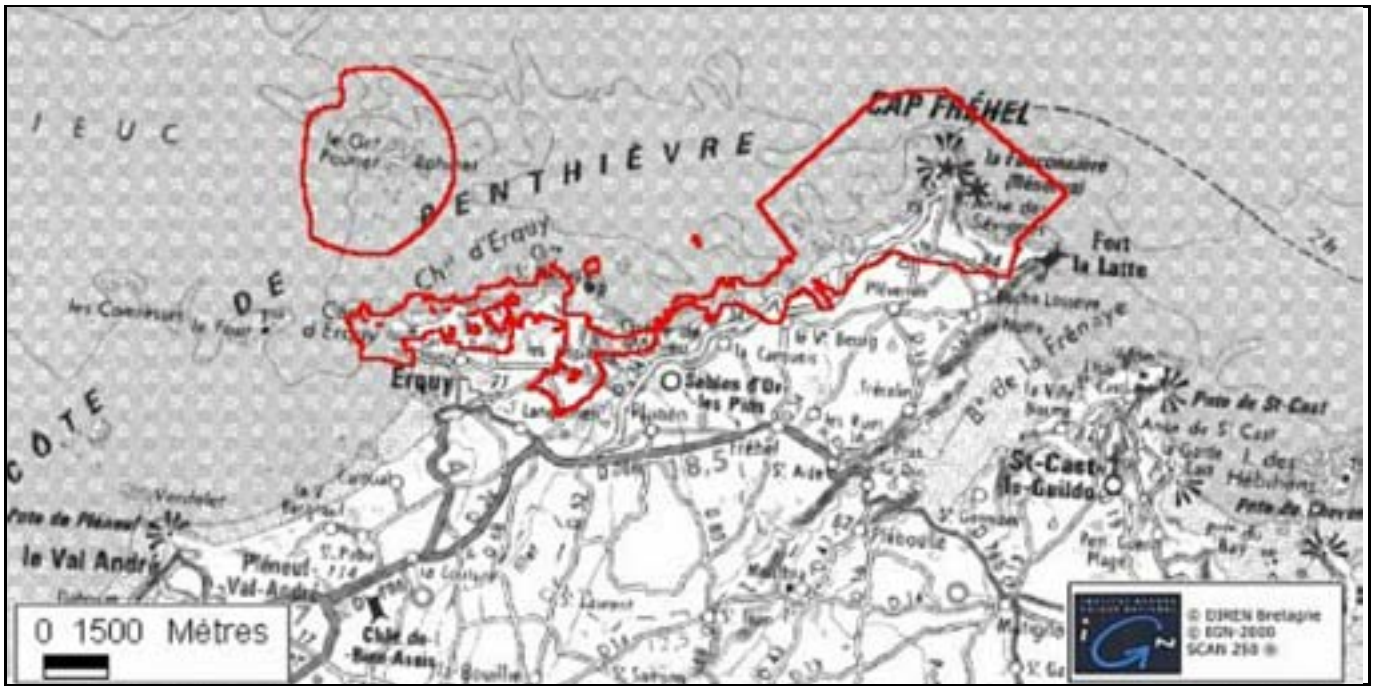
La désignation en espaces naturels remarquables et le classement en zone NL. Ceci assure une préservation maximale du site en interdisant toute nouvelle urbanisation par exemple, et en n'autorisant que quelques aménagements légers.

les incidences prévisibles sur les ZNIEFF :

Le projet de PLU ne porte aucune atteinte aux 5 ZNIEFF localisées sur Erquy puisqu'elles sont classées en zone N et sont désignées en espaces naturels remarquables.

3A.3 : Natura 2000

Tout le littoral allant du Cap d'Erquy au cap Fréhel figure en site Natura 2000. Ceci s'explique par les nombreux habitats d'intérêt communautaire, tels les substrats rocheux, les falaises avec végétation des côtes atlantiques, les landes sèches.



L'analyse des impacts du projet doit porter sur les trois sites abordés dans la partie diagnostic de ce PLU (cf pages 115 à 145).

*** Impacts sur le Cap d'Erquy et sur le site des Hopitaux et de la Fosse Eyrand :**

Le projet de PLU n'aura pas d'impact notable sur ces espaces du site natura 2000. Plusieurs éléments du projet concourent à la préservation de cet espace naturel, alors qu'à l'inverse aucun projet ne vient faire peser de menace directe ou indirecte sur ce dernier.

Les mesures de préservation sont :

- **la désignation de l'ensemble du site Natura 2000 comme Espace Naturel Remarquable** au titre de la loi littoral. Ceci assure une préservation maximale du site en interdisant toute nouvelle urbanisation par exemple, et en n'autorisant que quelques aménagements légers.

- **la réorganisation complète des modalités d'accès au site pour les touristes**. Face à la hausse de la fréquentation observée et appelée à se poursuivre, le Conseil Général qui gère le site décide de favoriser la découverte à pied du cap en aménageant plusieurs aires de stationnement à des points charnières des principales voies d'accès au cap. Ces secteurs font l'objet de 7 emplacements réservés sur le zonage du PLU (n°28, 34, 38, 39, 40, 41, 57), seul le n°39 se trouve à l'intérieur du site Natura 2000.
Ce dernier se décompose en deux parties : une partie A au sud, située en zone naturelle N du PLU; et une partie B au nord, située en espace remarquable NL du PLU. Les terrains sont actuellement occupés par du camping caravaning sauvage et les habitats de végétation qui occupent ces espaces sont entièrement artificialisés et ne présentent aucun habitat relevant de la Directive Habitat. Des plantations arbustives marquent profondément le paysage. Les objectifs de cette réservation sont à terme de créer un parking permanent dans la partie A et d'utiliser la partie B en parking d'appoint saisonnier. Ce parking B sera remis à l'état naturel, avec suppression des plantations ornementales, maintenu enherbé et sans autres aménagements. L'accès des caravanes et camping cars sera empêché par un aménagement spécifique. Une large part de cet espace sera mis hors d'accès des véhicules et totalement restauré en espace naturel.

- **l'absence de projet d'extension de l'urbanisation dans le site ou à ses abords**. Aucune zone de développement urbain n'est prévue au nord de la ville ou des Hopitaux sur les lisières du site. Pour les espaces bâtis proches du site, la réglementation mise en place vise à éviter une surdensification de ces espaces par une réglementation UD stricte (hauteur limitée à 9 mètres au faitage, superficie minimal du terrain de 800 m², emprise bâtie maximale sur 30 % de la parcelle, espaces verts sur 50 % de la parcelle, COS de 0.4).
- **la proposition de classement de certains boisements de résineux en espaces boisés classés** a fait l'objet d'une validation par la Commission des Sites à laquelle participe des organismes directement ou indirectement impliqués dans la gestion du site tels le Conseil Général ou la DIREN. Ce classement vise à conserver le caractère naturel du site mais n'implique en aucun cas la nécessité de replanter des espaces qui ne le sont pas actuellement et où des habitats de végétation de la Directive doivent être conservés.

*** Impacts sur l'estuaire de l'Islet :**

L'ensemble du site est classé en zone NL (espaces naturels remarquables). Les incidences éventuelles du projet sont à analyser en amont de l'estuaire, le long de l'Islet (présence d'une déchetterie et d'une aire de dépôts de matériaux inertes).



La déchetterie crée en 1996 est une ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) soumise à Autorisation, gérée par la Communauté de Communes Côtes de Penthièvre. Son exploitation fait donc l'objet d'une autorisation préfectorale renouvelée en 2007. Le dossier constitué pour obtenir cette autorisation auprès des services administratifs permet d'apprécier les risques de pollutions et d'accident, et les mesures de prévention et d'actions pour y répondre. Ce dossier déposé en 2007 permet de valider les nouveaux équipements de la déchetterie (plate-forme de stockage-broyage des déchets verts).

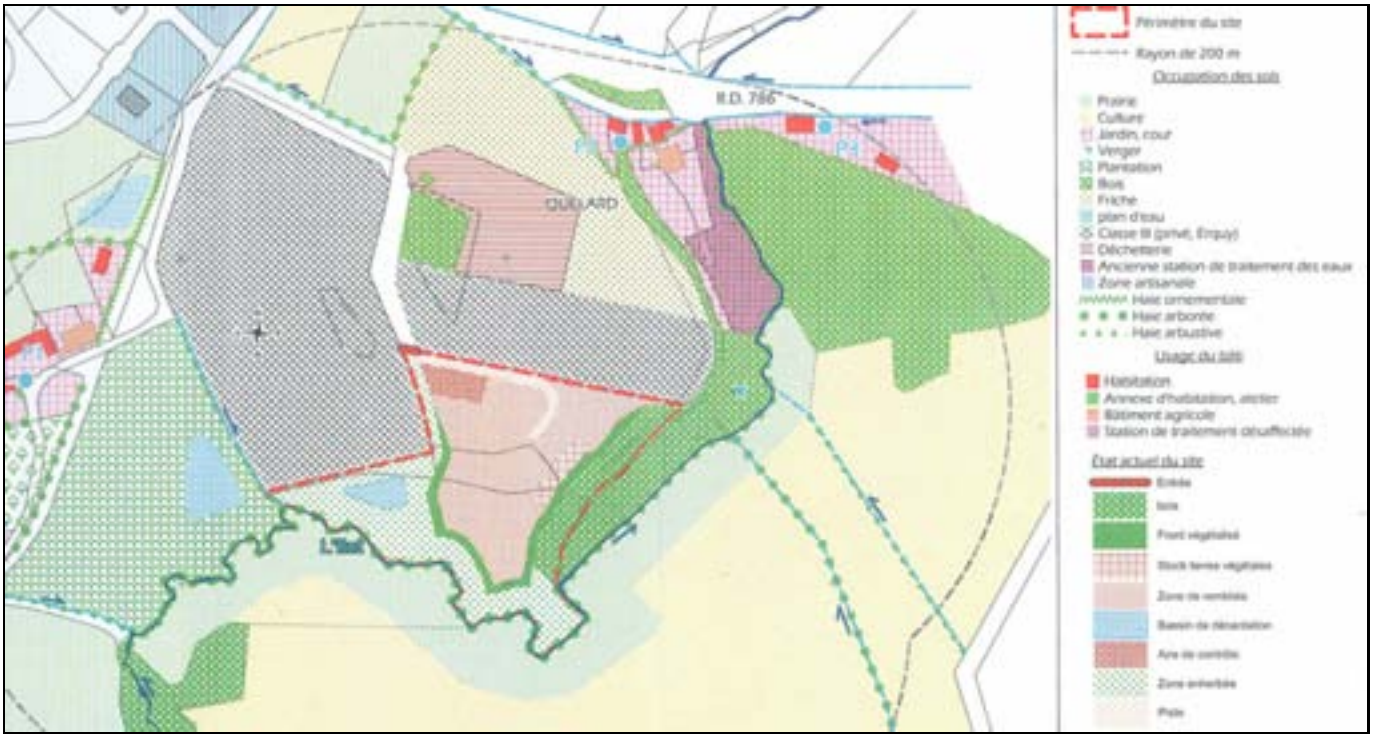
Le risque de pollution des eaux a été traité dans ce dossier. Le projet prévoit d'imperméabiliser les aires de travail, les eaux de ruissellement étant collectées vers un bassin de décantation, puis traitées par un débourbeur-déshuileur muni d'un obturateur en cas de pollution.



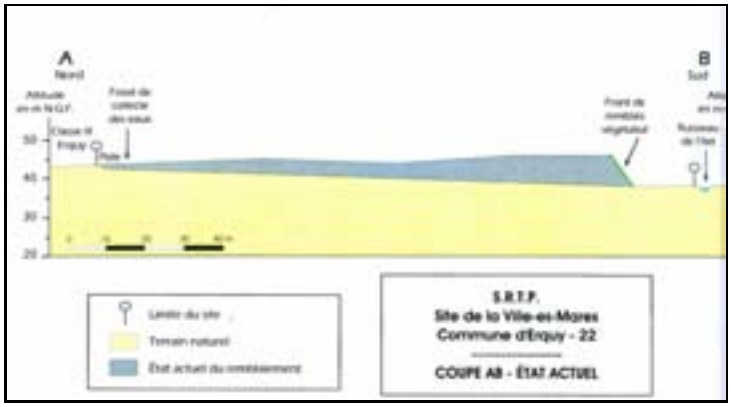
Au regard des mesures de précaution mises en place et de leur contrôle administratif, la déchetterie ne présente pas une menace pour le site Natura 2000, elle peut donc être conservée sur place.

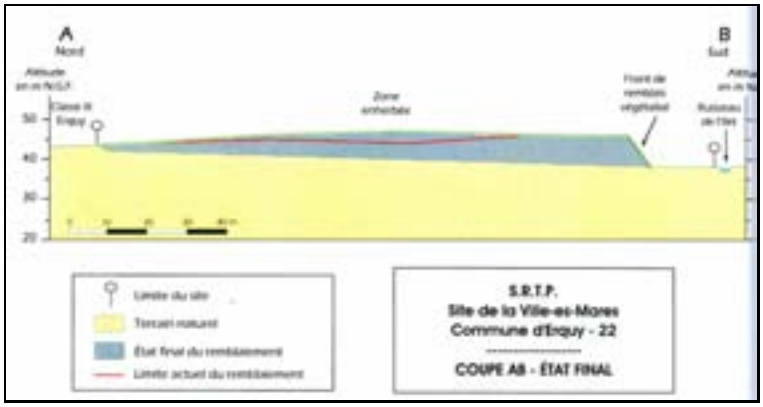
Les dépôts de matériaux inertes sont gérés au nord par la commune et au sud par la société SRTP (Société Rhoeginéenne de Travaux Publics). Le site de la commune se trouve dans l'emprise Ne du POS de 2001, son exploitation est terminée.

Le site de la SRTP fait déjà l'objet de dépôts de matériaux inertes en provenance de chantiers de cette entreprise. A terme, il est prévu de restituer un terrain boisé après remblaiement et remise en état. Le site est actuellement occupé par un stockage de terres inertes, un bassin de décantation et une bande enherbée le long du ruisseau. Le déchets stockés sont inertes, c'est à dire qu'ils répondent à la définition de la directive européenne du 26 avril 1999 ("déchets qui ne subissent aucune modification physique, chimique ou biologique importante. Ces déchets ne doivent pas porter atteinte à la qualité des eaux de surfaces ou souterraines").



Les remblaiements doivent se poursuivre du sud vers le nord, avant une remise en état des terrains (terre végétale et revégétalisation).





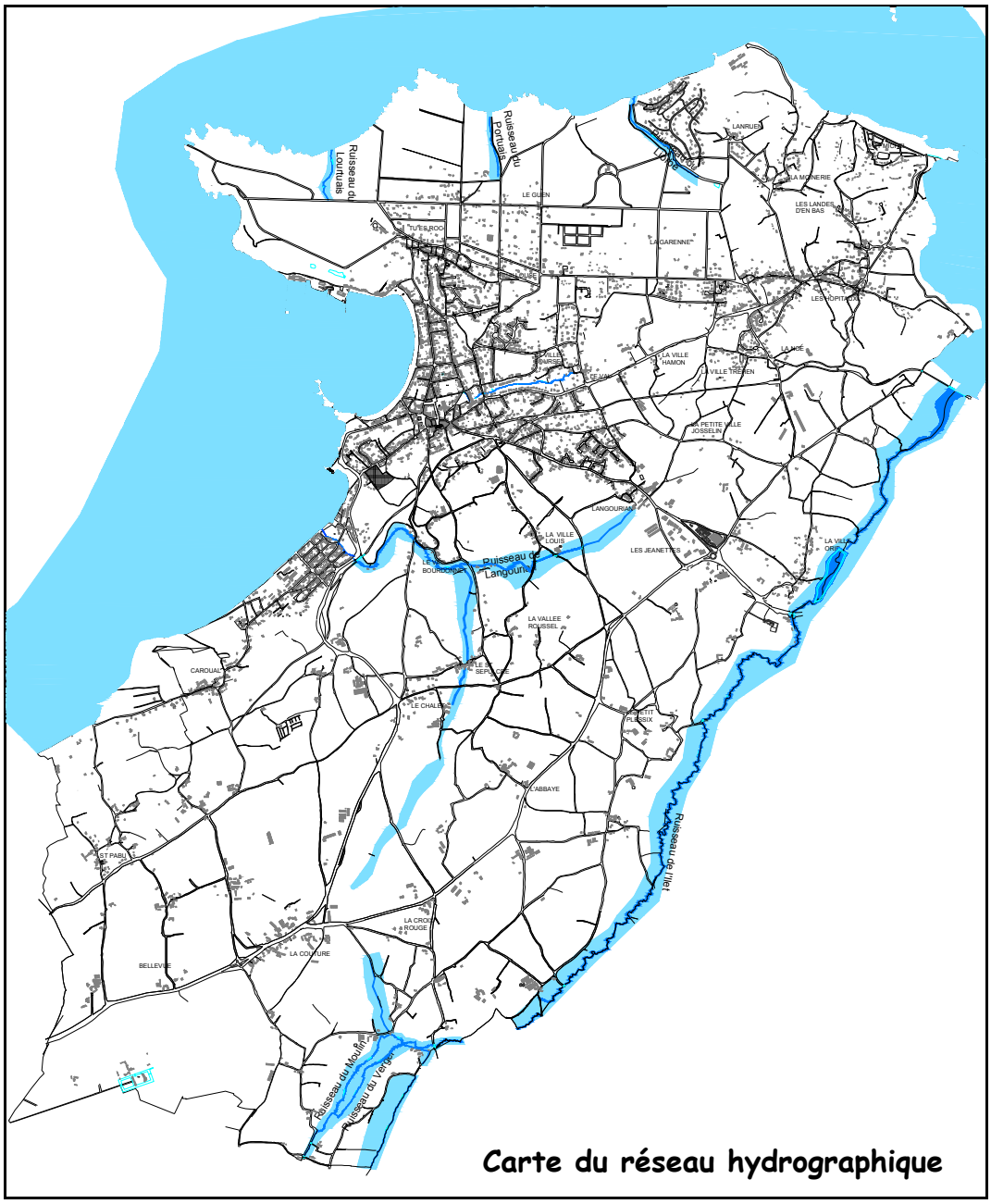
Au regard du caractère inerte des matériaux déposés et du stade avancé de composition du remblai, il ne semble pas préjudiciable pour le site Natura 2000 d'autoriser un prolongement de cette activité avant cessation et remise en état du site. Le zonage Ne doit donc être conservé pour permettre cette activité.

les incidences prévisibles sur le site NATURA 2000 :

Le projet de PLU ne porte aucune atteinte au site Natura 2000 du cap puisqu'il est classé en zone N et désigné en espaces naturels remarquables. Les espaces urbains en périphérie sont réglementés afin de ne pas autoriser une surdensification urbaine. Enfin, le projet de valorisation des cheminements piétons et d'amélioration de l'offre de stationnement en amont du site vont avoir des incidences positives sur le site Natura 2000 (étude pilotée par le Conseil Général).

3B : les zones humides :

La commune d'Erquy n'est pas encore couverte par un SAGE opposable. Le recensement des zones humides n'est fait que dans le cadre de l'analyse paysagère et environnementale. La topographie marquée de Erquy explique que l'on retrouve les zones humides en accompagnement des principaux cours d'eau.



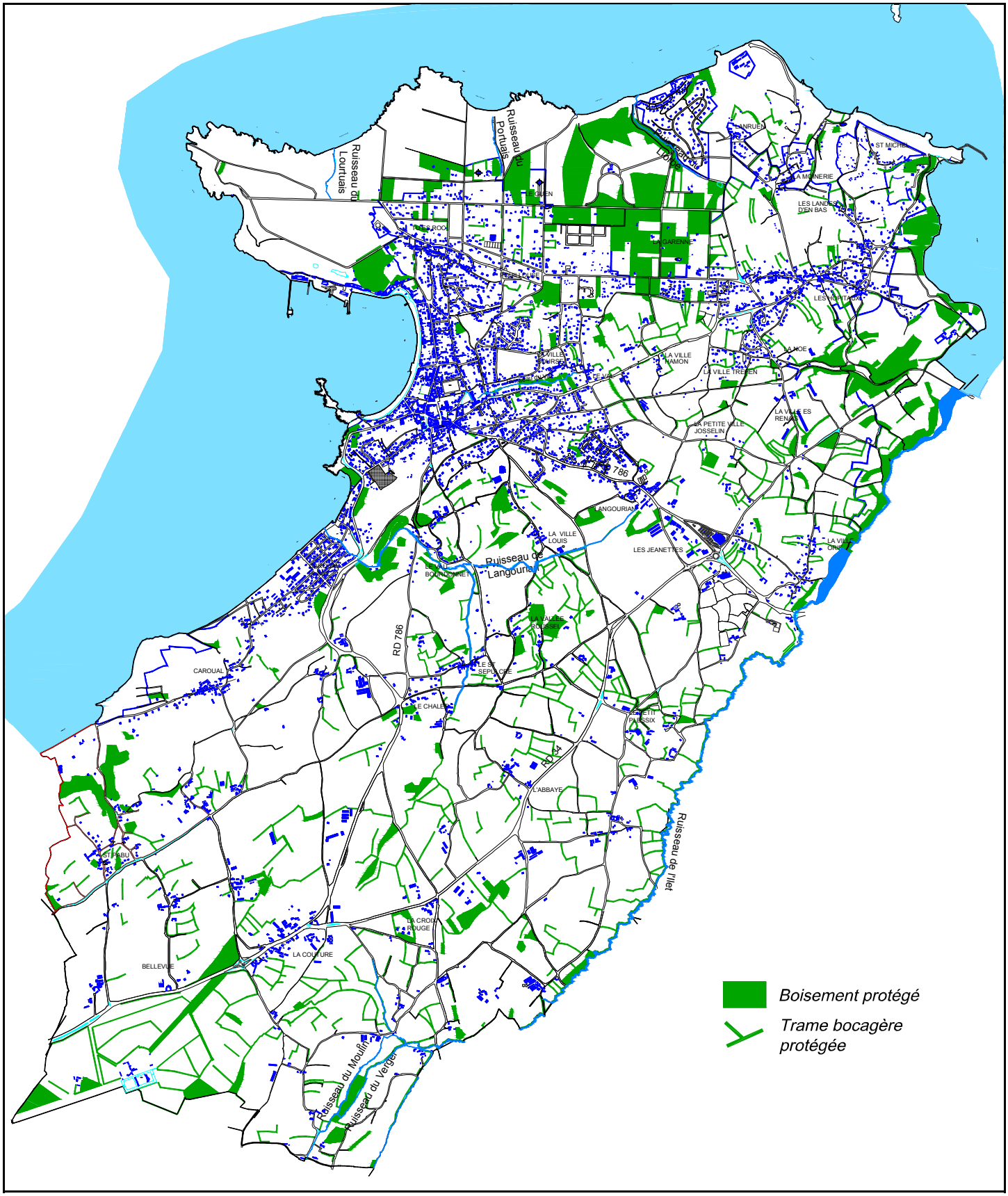
Les projets d'extension de l'urbanisation ne se font pas à proximité de ces cours d'eau, ils ne portent donc pas atteinte aux zones humides les bordant.
Afin de préserver les cours d'eau et les zones humides qui les bordent, le projet de PLU propose un classement des fonds de vallée non urbanisés bordant ces cours d'eau en zone N, ce qui assure leur préservation (interdiction de construire et de réaliser des terrassements).

les incidences prévisibles sur les zones humides :

Le projet de développement de l'urbanisation ne porte pas atteinte aux zones humides.
Les fonds de versants des deux principaux cours d'eau sont classés en zone naturelle (N), ils ne peuvent donc être urbanisés ni faire l'objet de travaux de terrassement pouvant remettre en cause la pérennité des zones humides.

3C : les boisements :

Le PLU a procédé à un repérage de la trame boisée sur l'ensemble de la commune, sous la forme de boisement mais aussi de haies bocagères.



Une action de préservation de l'ensemble des arbres est menée sous deux formes distinctes :

- préservation du bocage par des recommandations de principe (et non par des créations d'Espaces Boisés Classés, inadaptés à une trame boisée linéaire).

↳ le PLU désigne l'ensemble des haies de la commune comme "haies à préserver" au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme, protégeant le patrimoine. La retranscription réglementaire sur le zonage se fait à titre indicatif et non par la création d'EBC, ce qui évite des situations de blocage pour l'activité agricole (nécessité de créer des chemins au travers de haies par exemple).

- protection des nombreux boisements existants en EBC.

↳ l'analyse paysagère a localisé de nombreux boisements, sur le cap mais aussi au fond des vallées (le Vau Bourdonnet, vallée de St Pabu). Ces petits bois sont parfois des reliquats de forêts anciennes, qui ont été progressivement émiettées par l'activité agricole. Ces boisements jouent parfois un rôle écologique majeur, leur proximité pouvant créer des corridors écologiques. Le PLU prévoit donc de préserver la très grande majorité des bois de la commune en les désignant en Espaces Boisés Classés.

Comparaison avec le POS actuel : En plus des EBC sur les boisements du Cap, le PLU assure la préservation des arbres dans l'espace rural par des outils adaptés à chaque situation.

les incidences prévisibles sur les boisements :

Les boisements localisés sur le cap sont repérés au titre des espaces boisés classés, ce qui assure leur préservation. Cette protection est étendue à l'ensemble des bois dans l'espace rural.
Les boisements ainsi que la trame bocagère de l'espace rural ont fait l'objet d'un repérage puis d'une protection adaptée : EBC pour les bois et repérage au titre de l'article L 123.1.7 du code de l'urbanisme pour les haies.

FICHE 4 : les paysages:

- Le paysage maritime et urbain
- Le paysage agricole.

4.A : le paysage maritime et urbain.

Il convient de distinguer les espaces naturels et les zones urbaines.

Espaces naturels : l'ensemble des espaces naturels bordant le littoral sont classées en zone NL inconstructible. Cette désignation en espace naturel remarquable assure la préservation des paysages actuels. Cette protection a été étendue à l'ensemble des espaces naturels situés dans les espaces proches du rivage, avec un classement en zone N (naturelle inconstructible) ou Agricole littorale (AL), ce qui autorise seulement l'évolution des sièges existants.

Zones urbaines : les secteurs urbains bordant le littoral sont classés en différentes zones selon la nature et la morphologie du bâti qui les composent :

- **le camping Saint-Michel et ses coteaux** : en surplomb du camping originel, les coteaux naturels ont connu une colonisation progressive par de nombreux mobil-home. Afin de mettre fin à se processus difficilement maîtrisable et très visible dans le paysage littoral, le PLU prolonge les options affichées dans le POS de 2001, à savoir une protection stricte des espaces naturels en périphérie (zone N) et une légalisation progressive avec des contraintes d'insertion paysagère et de raccordement au réseau d'assainissement.

- **l'espace urbanisé de Lanruen** : les principes réglementaires du POS sont prolongés, avec une distinction entre la partie basse très dense proche de la mer (zone UC) et les coteaux en surplomb avec une urbanisation beaucoup plus aérée (zone UD). Dans les deux cas, les règles permettent une évolution limitée de l'existant, sans autoriser de surdensification.

- **façade littorale du bourg et quartier de la falaise entre le bourg et Caroual-Plage** : cet espace présente une forte valeur patrimoniale avec de nombreuses villas d'architecture balnéaire offrant un premier plan de qualité au paysage urbain visible depuis le port et le cap. Les zonages UAf1 et UAf2 autorisent respectivement des hauteurs à 9.5 mètres à l'égout et 14.5 mètres au faîtage pour la première, 6 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage pour la deuxième. Cette différence est liée à la topographie, la zone Auf1 s'appuie en effet sur la falaise, elle peut donc accueillir des volumétries plus importantes sans modifier le paysage d'ensemble. Dans la zone UAf2, l'implantation a 3 mètres minimum des limites séparatives permet de conserver des ouvertures visuelles entre la ville et la mer, en évitant l'effet de barre constitué par un front urbain continu sur plusieurs parcelles bâties. Cette réglementation particulière est prolongée sur la falaise au sud de la ville, où les règles de hauteur sont 4.5 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage.
De plus, le bâti patrimonial fait l'objet d'un repérage et d'une préservation (cf fiche 5B). Ces principes réglementaires permettent de préserver le paysage urbain actuel en maîtrisant une éventuelle densification.

- **les coteaux en surplomb de la ville :** les nombreuses covisibilités entre ces coteaux et l'espace maritime nécessite une certaine vigilance sur l'évolution paysagère et urbaine de ces espaces. Deux principes traduisent dans le PLU cette préoccupation :
  - un gradient réglementaire décroissant, partant du fond de la vallée et montant vers les coteaux, offre plus de droit à construire dans le fond de l'amphitéatre, et réduit les possibilités de densification sur les coteaux et les crêtes. Ces espaces préservés sont zonés en UC, voir UD pour le nord du bourg au contact du site naturel du cap.
  - les zones d'urbanisation future font l'objet d'orientations d'aménagement qui intègrent cette thématique. Lorsque la zone AU offre une covisibilité avec la mer, les orientations et le règlement limitent les densités urbaines, en jouant notamment sur la hauteur des constructions.

- **Caroual-plage** : la trame urbaine est assez homogène avec une majorité de lotissements divisés en parcelles de 400 m². Le zonage appliqué sur cet espace (zone UC) ne permet pas de densification urbaine, que ce soit verticalement (hauteur limitée à 4.5 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage) ou horizontalement (emprise au sol limitée à 40% de la parcelle et COS de 0.5)

les incidences prévisibles sur le paysage maritime :

Le projet de PLU préserve en grande partie le paysage littoral que l'on soit en zone naturelle ou urbaine.
L'ensemble des espaces naturels sont préservés avec localisation dans le tissu urbain ou bien à l'intérieur des terres des zones d'extension de l'urbanisation.

La réglementation des zones urbaines bordant la côte a été conservée, voir renforcée pour s'approcher au maximum de la morphologie actuelle et éviter de densification disgracieuse de ces espaces.
Les options prises sur les secteurs situés en deuxième rideau par rapport au littoral, mais souvent visibles depuis ce dernier, permettent de créer un espace de transition entre les espaces urbains côtiers et les quartiers à l'intérieur des terres. Cette maîtrise du paysage urbain passe essentiellement par une gestion des hauteurs.
La prise en compte globale du paysage littoral est donc plus satisfaisante dans le PLU que dans le POS actuel.

4.B : le paysage agricole.

Le projet de PLU porte une atteinte directe aux paysages agricoles en y substituant un paysage urbain. Même si cette extension se fait avec un réel souci de composition d'un paysage urbain de qualité, la disparition du paysage initial est inévitable.

Sur le reste du territoire rural, la préservation du paysage passe par deux actions complémentaires :

- protection de la trame bocagère par un repérage des haies sur le document de zonage.

- pérennisation des activités agricoles nécessaires pour la préservation du paysage qui l'accompagne, par une protection des exploitations existantes, une gestion économe des terres agricoles et une lutte contre le mitage. Le projet d'extension de l'habitat a été retenu notamment en fonction de son moindre impact sur les exploitations agricoles, en faisant le choix d'impacter un nombre réduit d'exploitation.

Comparaison avec le POS actuel : De nombreuses améliorations sont apportées dans le cadre du PLU, pour diminuer un impact quasi inévitable du projet sur le paysage rural :

- Les surfaces consommées par les extensions d'urbanisation sur l'espace rural sont légèrement diminuées,
- la trame bocagère est préservée sur l'ensemble de l'espace rural
- une majorité des exploitations sont protégées, le PLU permettant une lutte plus efficace contre le mitage.

les incidences prévisibles sur le paysage agricole :

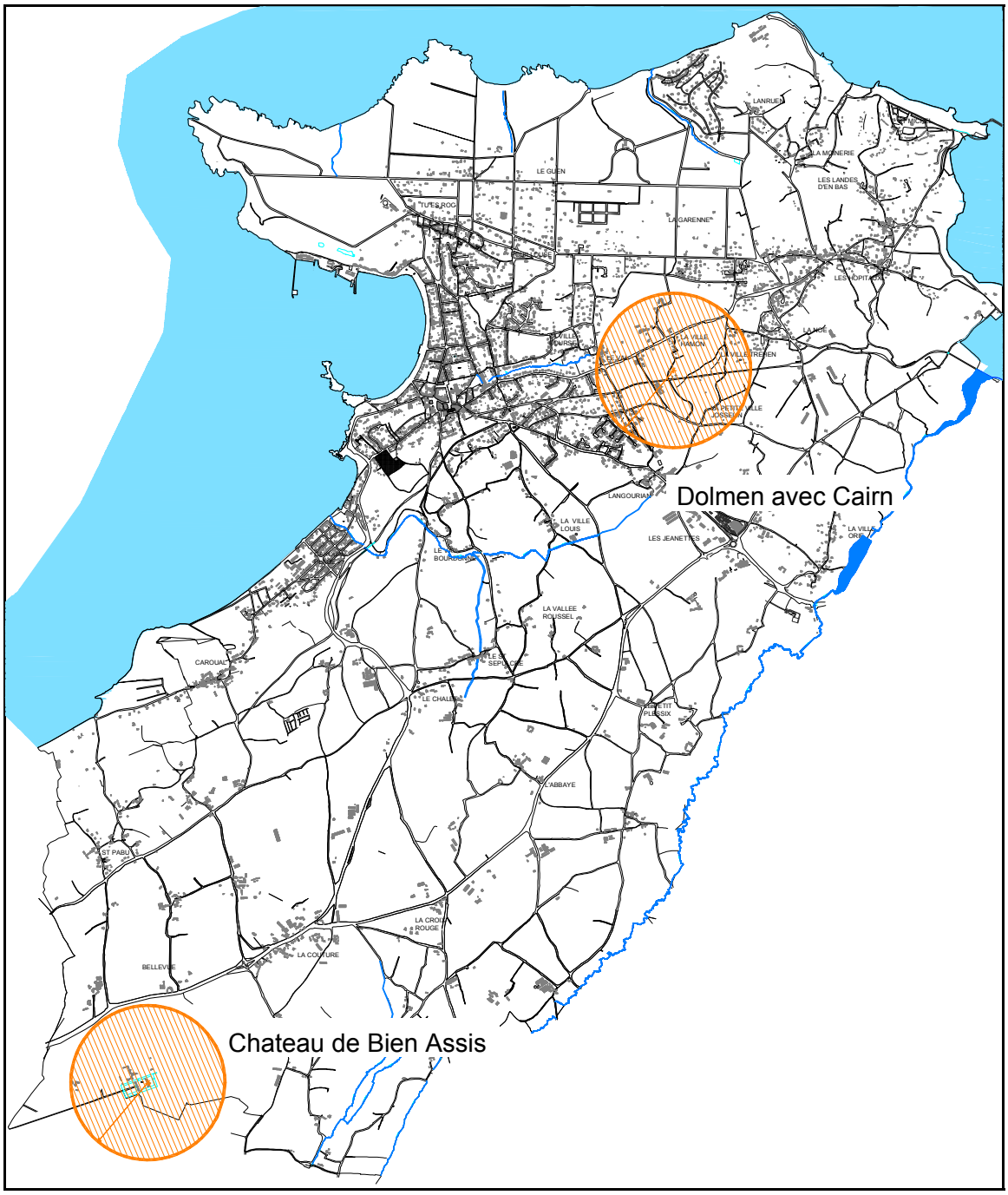
Le projet de PLU porte une atteinte directe et quantifiable au paysage agricole dans le sens où il consomme ces types d'espaces et de ce fait les raréfie. Cet impact est toutefois réduit, la majorité des développements urbains s'effectuant en zone urbaine ou péri-urbaine. Sur le reste des espaces agricoles, il propose des mesures concrètes pour assurer la préservation de la trame bocagère, élément emblématique du paysage rural des Côtes d'Armor.

FICHE 5 : Le patrimoine architectural :

- Architecture remarquable,
- Patrimoine local,
- Sites archéologiques,

5A : l'architecture remarquable :

Il n'existe pas de monuments historiques classés ou inscrit dans la ville d'Erquy, les deux monuments classés sont à l'écart de la ville (Chateau de Bien Assis et Dolmen avec cairn).



les incidences prévisibles sur l'architecture remarquable:

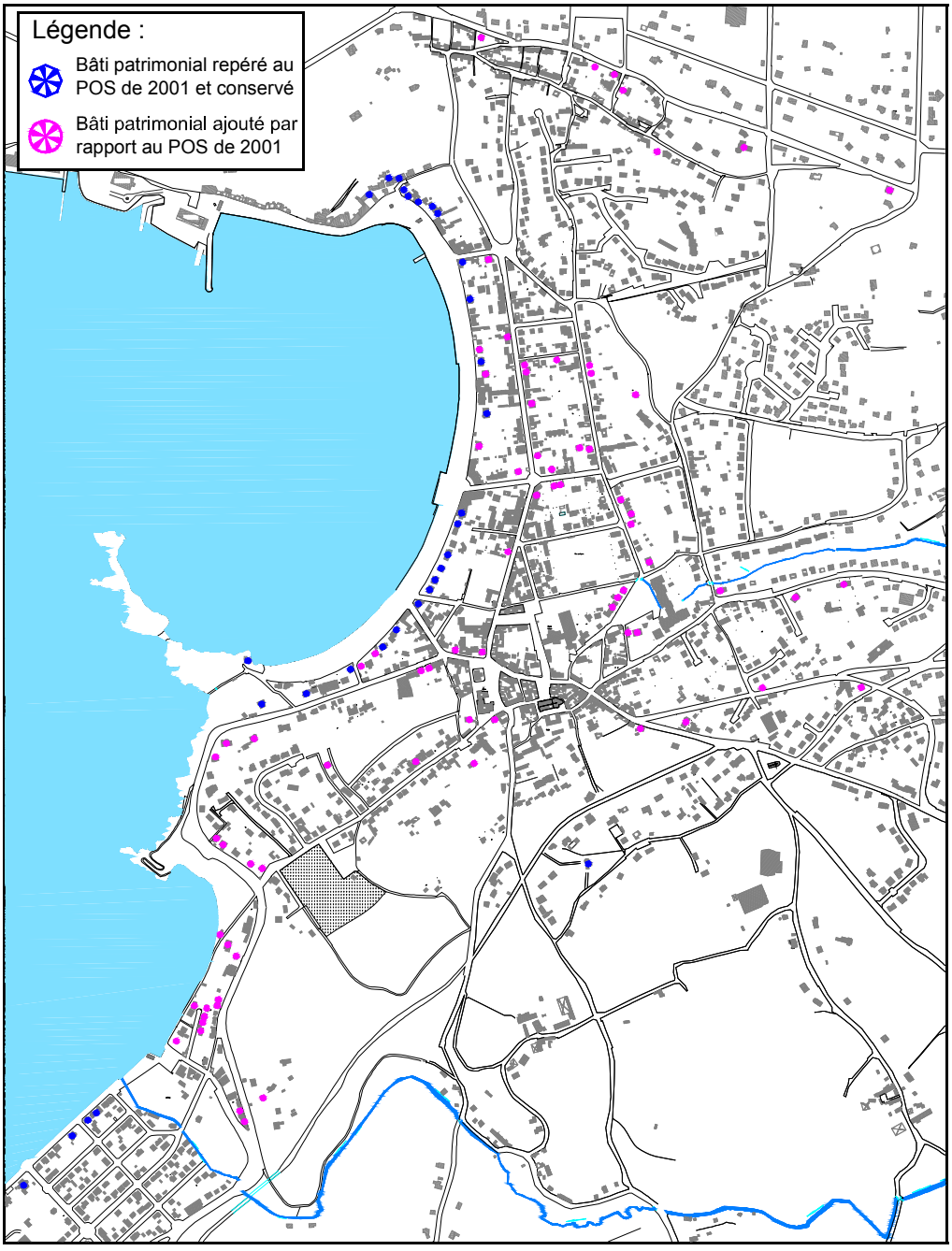
Le projet retenu n'a aucun impact direct sur l'architecture remarquable, les monuments classés se trouvant éloignés de la ville actuelle et de ses extensions prévues dans le PLU.

5B : le patrimoine local :

Le POS de 2001 a repéré **54 éléments patrimoniaux** à préserver au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme :

- **32 constructions**, principalement des villas balnéaires situés sur le front de mer dans le centre-ville.
- **22 éléments du petit patrimoine**, souvent des fontaines ou bien des lavoirs.

Le PLU reconduit l'ensemble de ces protections sur le plan de zonage. Le diagnostic urbain et architectural s'est attaché à analyser précisément le patrimoine bâti. A ce titre, **114 habitations** ont été repérées comme des constructions ayant une valeur architecturale patrimoniale plus ou moins forte. Le PLU étend donc les mesures de préservation à l'ensemble de ces constructions, qui intègrent les 32 constructions initialement repérées au POS de 2001.

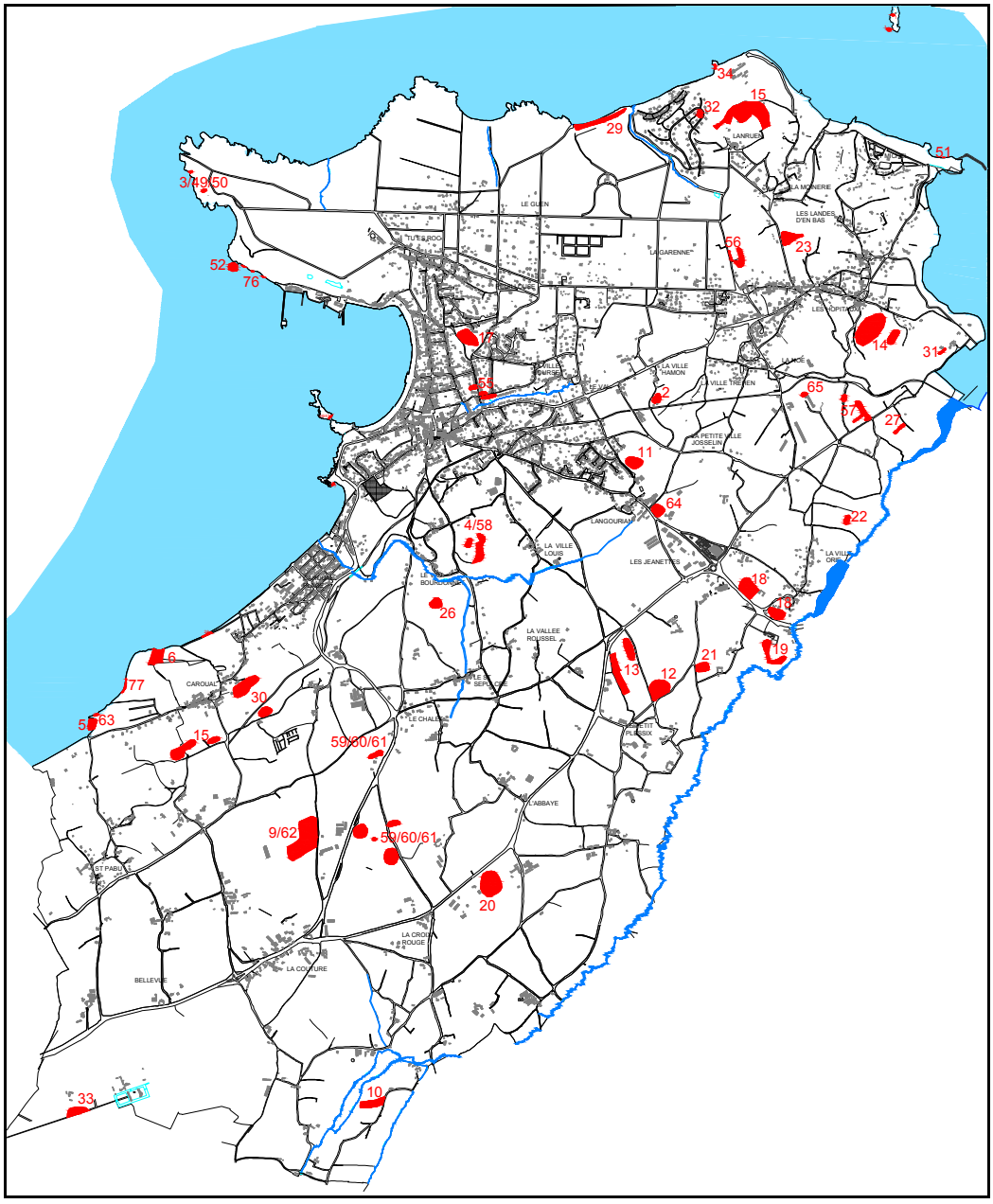


les incidences prévisibles sur le patrimoine local

Le projet de PLU ne porte pas d'atteinte directe à ce patrimoine, il propose au contraire une réglementation permettant la préservation des bâtiments emblématiques de l'architecture locale.

5C : le patrimoine archéologique :

Erquy possède 77 sites archéologiques localisés avec précisions et devant être pris en compte par le PLU. La très grande majorité des 77 sites sont définis avec le degré de protection n°1, ils ne nécessitent donc pas un classement en zone N (Naturelle). Seul celui du camp de César et du fossé Vatuélan sur le cap d'Erquy, ainsi que celui du Dolmen de la Ville Hamon imposent une protection réglementaire forte du PLU (classement en zone N).



Il n'existe pas de zonage archéologique sur la commune, seule la réglementation issue du décret 2004-490 s'applique : les projets d'urbanisme sont transmis à la préfecture qui juge de leur impact possible sur le patrimoine archéologique. Le préfet peut ensuite prescrire des fouilles. Selon les résultats de ces fouilles, de mesures de préservation peuvent être décidées. Le projet de PLU n'a donc pas à proposer de réglementation particulière sur les sites archéologiques.

les incidences prévisibles sur le patrimoine archéologique:

Le projet de PLU n'a pas à proposer de réglementation particulière sur les sites archéologiques. Le projet est donc sans incidence sur le patrimoine archéologique, sa préservation étant assurée par des procédures de contrôle extérieures au document de PLU.

FICHE 6 : Les risques et nuisances :

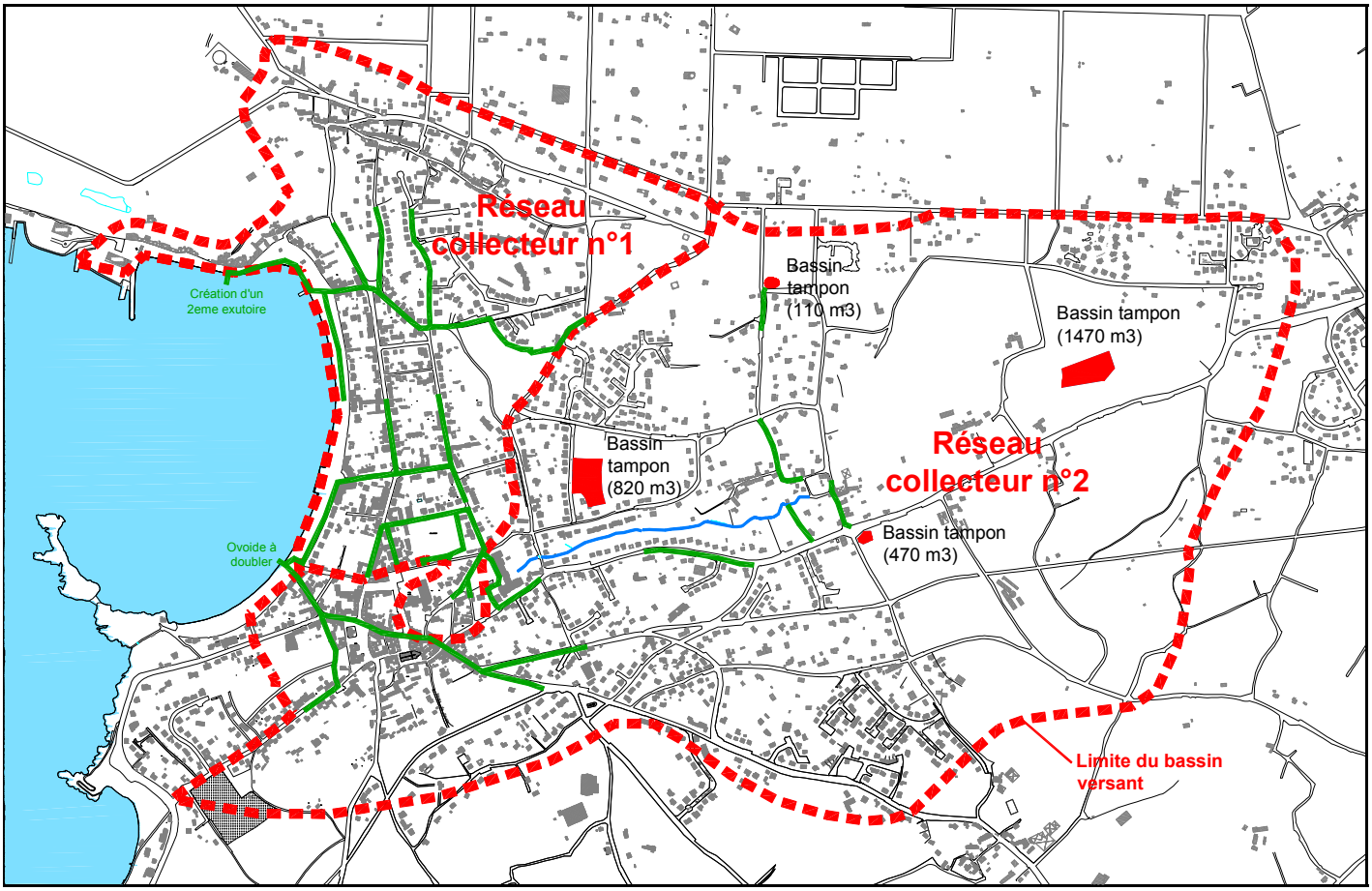
- Risques naturels,
- Les déchets,
- Le bruit,
- La qualité de l'air,
- Les énergies renouvelables,

6A : les risques naturels :

Le principal risque naturel est celui lié aux inondations. Le coeur de ville autour de la place du Nouvel Oupeye est parfois inondé, sous l'action combinée de marées de fort coefficient et d'une pluviométrie importante.

Afin d'améliorer l'évacuation des eaux pluviales, des travaux sont programmés pour augmenter la capacité du réseau ancien :

- création d'un nouvel exutoire au nord, à proximité du port
- doublement de l'exutoire du ruisseau du Val situé au sud de la plage.
- redimensionnement ou extension d'une grande part du réseau existant.



De plus, il est prévu de réaliser quatre bassins tampons sur le parcours du ruisseau du Val (cf. carte ci-dessus), afin de gérer des pluies de retour de fréquence décennale. Ce principe trouve une traduction réglementaire par la création d'emplacements réservés sur le document de zonage.

Enfin, une action préventive est aussi menée dans le PLU en imposant via l'article 4 du réglement de nouvelles obligations de gestion des eaux pluviales. Cet article impose la réalisation d'aménagements adaptés dans le cadre de l'opération d'urbanisme au cas ou le réseau en aval soit insuffisamment dimensionné. Ceci permet à la collectivité de ne pas surcharger son réseau d'eaux pluviales sur les secteurs arrivant à saturation, en imposant une rétention des eaux de pluie sur l'opération.

les incidences prévisibles sur les risques naturels :

Des efforts très importants sont réalisés dans le domaine de la lutte contre les inondations : des ouvrages de stockage et de régulation sont projetés sur la vallée du ruisseau du Val, des renforcement de réseau seront effectué dans le coeur de ville et en amont .
Ces interventions vont permettre de réduire le risque d'inondation et d'atténuer ses effets.
En complément de ces mesures curatives, une réglementation nouvelle s'appliquera aux futurs projets en imposant un débit maximum des eaux pluviales en sortie de parcelle. Des données chiffrées sur les volumes à stocker et les débits de fuite acceptables figurent dans la note sur les eaux pluviales des annexes sanitaires.

L'impact global du projet de PLU dans le domaine de la gestion des eaux pluviales est largement bénéfique.
A propos du risque de mouvement de terrain, la majorité des secteurs concernés sont naturels et classés en zone inconstructible, ils ne présentent pas de risques directs pour les biens ou les personnes.

7A.3 : les déchets :

Diagnostic de l'existant : cf volet spécifique dans les annexes sanitaires.
L'augmentation de la population, association à un développement limité des capacités d'accueil des campings et de l'activité économique, conduira à une augmentation maitrisées des déchets.

Au sein des opérations de développement tant à caractère résidentiel qu'économique, le projet intègre les conditions de la collecte et de la gestion des déchets.

les incidences prévisibles sur les déchets :

Le projet préliminaire augmente le volume de déchets. Il ne porte toutefois pas atteinte aux conditions de leur gestion.

7A.4 : le bruit :

Le bruit résulte des déplacements, de l'activité économique, de l'usage d'équipements scolaires, culturels ou sportifs, d'une sociabilité au quotidien.

L'augmentation de la population, portée par le projet tout comme celle de l'activité économique ou du nombre et de la nature des équipements, vont conduire à l'augmentation des facteurs de bruit.

Pour limiter leur impact sur les populations le projet prévoit :

1. La mise en place de zone tampon entre secteur d'activités et secteur résidentiel,
2. Les reculs ou aménagements nécessaires aux abords de la RD 34,
3. La création de voies piétonnes et cyclables entre les zones d'habitat, les zones d'emplois, les zones d'équipements pour limiter les déplacements automobiles.

les incidences prévisibles sur le bruit :

Le projet préliminaire augmente les déplacements, les activités humaines et économiques. Il crée toutefois les conditions d'une réduction de cette augmentation.

6E : la qualité de l'air :

L'évaluation des incidences d'un projet communal sur la qualité de l'air sont pertinentes puisqu'elle intègre les facteurs de pollution ou de réduction de cette pollution. Toutefois cette seule approche locale est insuffisante. Elle doit être complétée par une approche intercommunale à ce jour inexistante. L'évaluation du SCOT aurait été un support pertinent d'analyse. Cette évaluation n'est pas effective. L'approche ne sera donc que locale.

Sans analyse chiffrée de la qualité de l'air, cette évaluation se base sur les principaux facteurs de risques que peuvent être : 1. Les entreprises,
2. Les déplacements.

La DRIRE ne fait pas état d'entreprises polluantes présentant un risque majeur pour les populations. Le projet de développement conditionne l'accueil de nouvelles entreprises ou activités à leur compatibilité avec les normes de santé publique.

Pour ce qui concerne les déplacements, le projet propose un développement mesuré de l'urbanisation, avec une réflexion précise sur les conditions de la desserte routière du futur quartier, et une analyse détaillée de l'impact des flux générés sur la circulation globale. Le projet a tout particulièrement travaillé sur le volet des déplacements doux (piétons et cycles) afin d'offrir une alternative à l'usage de la voiture dans les déplacements domicile-travail ou domicile-équipements.

Enfin, le projet assure la protection des masses boisées et des haies dans la zone rurale par un travail de repérage et de retranscription réglementaire sur le document de zonage.

les incidences prévisibles sur la qualité de l'air :

Le projet de PLU augmente les déplacements, les activités humaines et économiques. La principale mesure prise pour réduire les nuisances générées par ce développement est celle d'un projet urbain cohérent basé sur une recherche de l'économie d'espace et un travail sur le renouvellement urbain. Cette ville plus compacte pourra s'appuyer sur un réseau structuré de liaisons douces offrant une alternative crédible aux déplacements routiers.

6F : les énergies renouvelables :

Si l'éolien n'est pas une source d'énergie renouvelable à privilégier sur la commune, le solaire et le géothermique sont deux modes de production d'énergie qui pourront être valorisés dans le cadre du développement futur.
Le projet de création de nouveaux quartiers devra être conçu avec une approche de développement durable, en privilégiant le recourt aux énergies renouvelables. Les sites positionnés sur des coteaux tournés vers le sud offrent l'opportunité de privilégier un sens des faitages est-ouest, avec des façades tournées vers le sud. Cela permet de bénéficier du soleil en hiver en privilégiant de larges ouvertures sur la face sud, et facilite l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures.
Enfin, le règlement de PLU autorise une certaine souplesse architecturale pour intégrer des éléments techniques liés aux énergies renouvelables.

→ Extrait de l'article 11 sur l'ensemble des zones : *"Les techniques ou matériaux utilisés dans le cadre d'une démarche environnementale (panneaux solaires, photovoltaïques, …), sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent parfaitement à la construction ou dans le site*".

les incidences prévisibles sur les énergies renouvelables :

En accompagnement des politiques fiscales nationales menées pour favoriser les recours aux énergies renouvelables, le PLU de Erquy veille par sa réglementation et par ses orientations d'aménagement (organisation urbaine du nouveau quartier facilitant le recours à l'énergie solaire) à faciliter l'utilisation des modes énergétiques renouvelables dans le parc immobilier futur mais aussi dans les logements existants.

FICHE 7 : Les déplacements :

- Le réseau viaire,
- Les déplacements automobiles,
- Les modes alternatifs,

7A : le réseau viaire :

Le diagnostic sur la circulation a mis en évidence l'inadaptation du réseau viaire actuel sur certains espaces précis à relever les défis du développement cohérent et fonctionnel de la commune. Certains points noirs ont été relevés, notamment le secteur urbain dense du hameau du Val qui induit un passage dans le centre-ville pour de nombreux déplacements routiers intra-urbains.

Le projet de PLU propose un certain nombre d'actions concrètes dans le domaine de l'aménagement routier en intervenant sur plusieurs voies. Les autres actions concernent l'organisation globale des déplacements routiers, elles figurent dans le chapitre suivant.

les incidences prévisibles sur le réseau viaire :

Le projet de PLU prévoit l'élargissement de plusieurs voiries, certaines étant d'ores et déjà sous-dimensionnées. La multiplication des actions (aménagement de voie, réorganisation de la signalétique, traitement de carrefour) et leur synergie permet de maîtriser une future augmentation du trafic et de limiter les points de blocage.

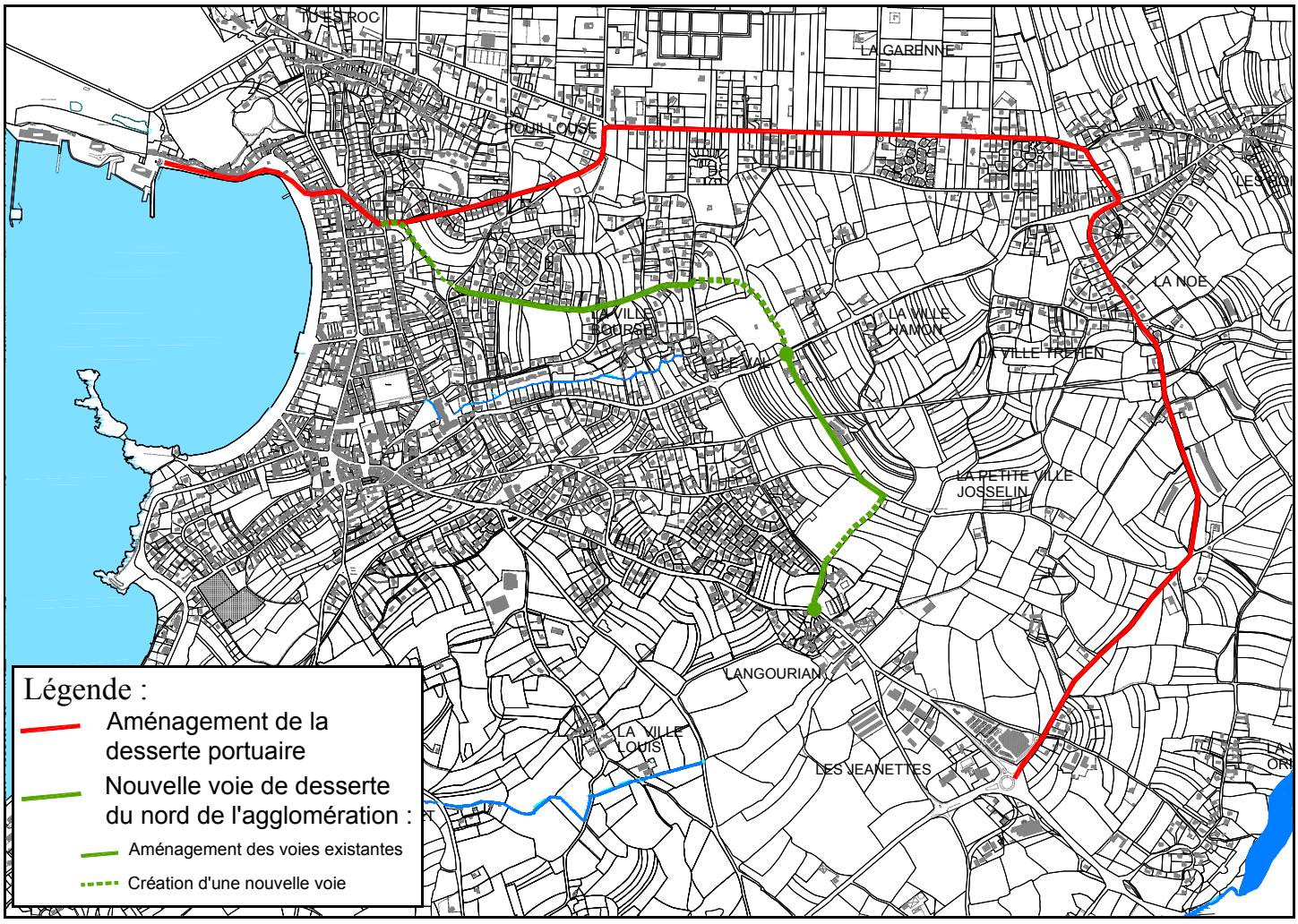
7B : les déplacements automobiles :

Le diagnostic et la réflexion sur le projet de développement de la commune montrent une organisation des circulations qui dirigent la majorité des déplacements inter mais aussi intra-urbain vers le coeur de la ville. Pour corriger cette tendance et favoriser une circulation routière mieux répartie sur l'agglomération, le PLU intègre deux projets routiers permettant une meilleure desserte du nord de la ville.

- **amélioration de la desserte du site portuaire** : le projet consiste à aménager les voies existantes pour permettre de desservir le port depuis le rond-point des Jeanettes en passant par les Hopitaux (cf tracé en rouge ci-dessous).

- **création d'une nouvelle voie structurante à l'Est de l'agglomération**. Cette voie permet d'irriguer les quartiers nord depuis la RD 786 sans passer par le coeur de ville (cf. tracé en vert ci-dessous). Le futur axe sera porteur du développement urbain dans le très long terme, au delà du PLU (révision nécessaire vers 2020).

La desserte du Cap a fait l'objet d'une étude particulière, présentée dans le chapitre suivant sur les déplacements doux.



les incidences prévisibles sur les déplacements :

Suite à la réalisation du diagnostic de circulation, un projet de déplacement a été élaboré en cohérence avec le projet de développement urbain. Les deux principales actions visent à mieux desservir le nord de la ville et le site portuaire, en allégeant la circulation de transit dans le centre-ville. Ceci permettra d'absorber la croissance du trafic liée au développement de la ville.

7C : les modes de déplacements alternatifs :

L'étude de PLU menée conjointement à celle de la circulation sur le cap permet d'avoir une approche globale des déplacements doux sur la commune. Le projet de valorisation de ces déplacements sur Erquy se construit autour de deux principes :

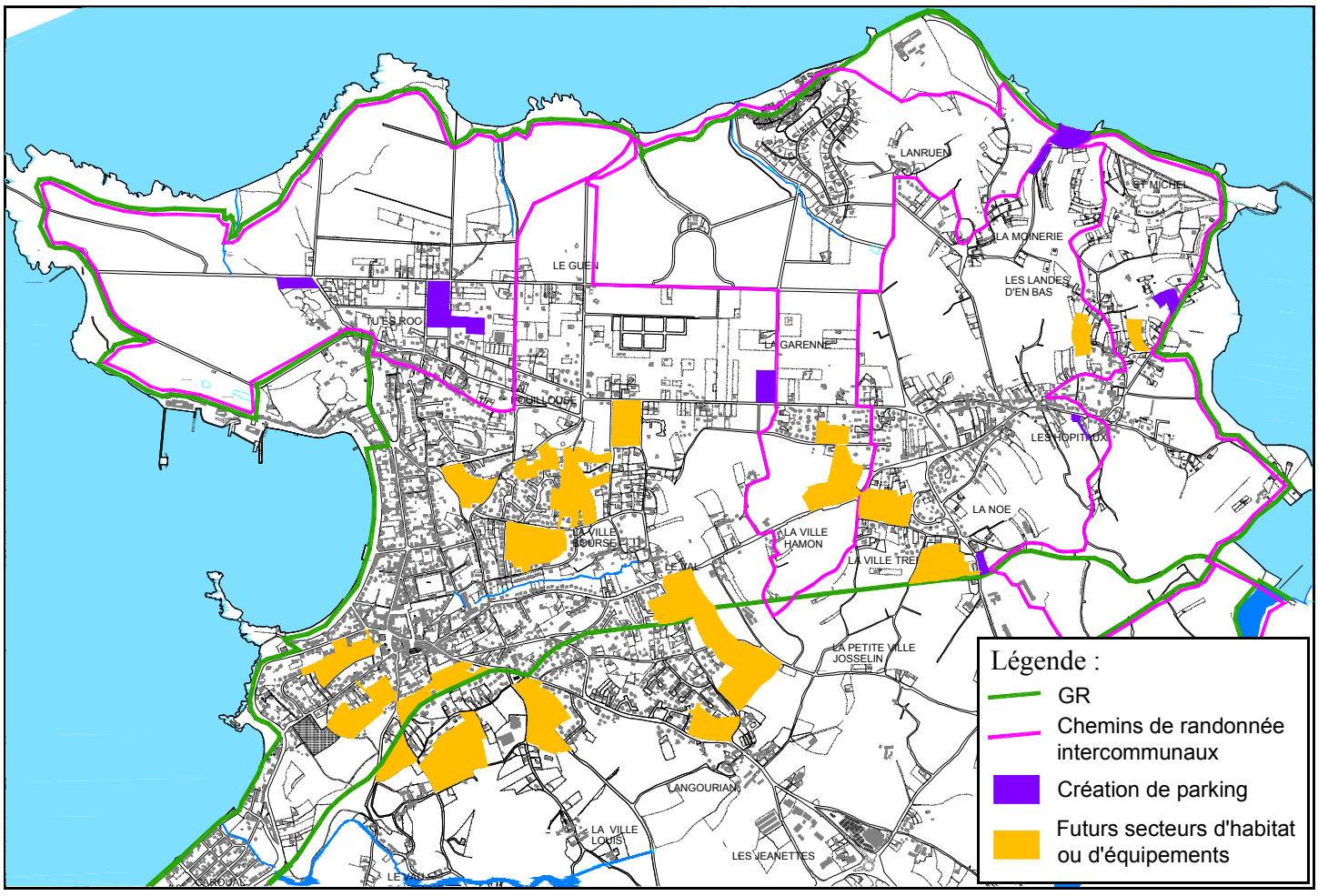
① **favoriser une découverte pédestre et cycliste des espaces naturels et urbains du cap d'Erquy** :

L'un des principaux objectifs est de limiter l'usage des voitures sur le Cap afin de proposer une découverte à pied ou en vélo de ses différents espaces naturels, au grée de promenade le long de chemins de randonnée. Pour ce faire, 6 parkings seront aménagés le long de la route d'accès au cap, à des intersections avec des liaisons douces existantes et menant à différents sites littoraux.

② **favoriser les déplacements piétons à l'intérieur des futurs quartiers** :

Le projet intègre aussi la nécessité d'irriguer les futures zones d'habitat et les différents pôles d'équipements par de nombreuses liaisons piétons-cycles totalement sécurisées (à l'abri de la circulation routière). Ces liaisons devront se greffer sur d'autres axes piétons-cycles traversant la ville actuelle et permettant des liaisons coeur de ville / périphérie, mais aussi entre les quartiers périphériques eux mêmes.

La carte ci-dessous présente la cohérence globale du schéma de circulation douce. Les développements de la ville sont connectés aux principaux axes piétons-cycle quand ces derniers passent à proximité. C'est notamment le cas des zones d'habitat et du site d'hébergement pour les saisonniers sur le site de Clairville, mais aussi des zones d'habitat et d'équipements situés au sud du bourg, au dessus du Vau Bourdonnet. Tous ces secteurs d'extension de l'urbanisation se trouvent sur un axe piéton majeur de la commune, reliant l'Estuaire de l'Ilet à Caroual en empruntant le viaduc.



les incidences prévisibles sur les modes alternatifs :

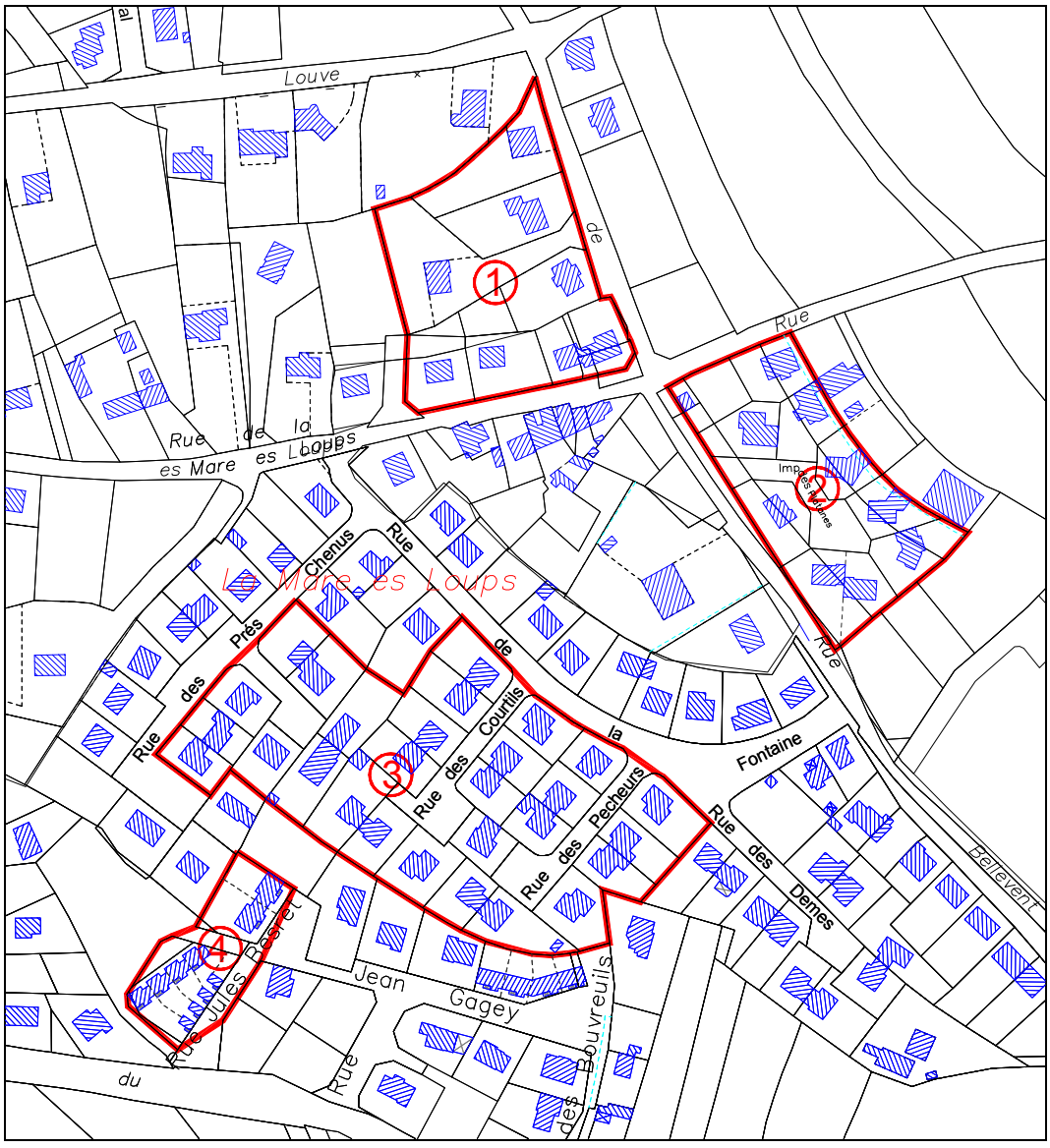
Le projet retenu propose un renforcement des modes de déplacement alternatifs, avec une réflexion toute particulière à l'intérieur des futurs quartiers. Concernant le cap, le PLU intègre le projet du Conseil Général qui prévoit la création de multiples parking pour inciter les touristes à découvrir le cap à pied ou en vélo.

FICHE 8 : La consommation d'espace :

Avant de présenter les incidences du projet dans ce domaine, il est nécessaire de procéder à une **analyse du développement urbain passé.**

Les différentes morphologies de logements offrent des modes d'occupation spécifique, mais elles induisent aussi un urbanisme radicalement différent, avec des densités et une consommation de l'espace variable.
L'analyse cadastrale ci-dessous illustre les différentes densités urbaines observées sur la commune. Le secteur de la Mare es Loup a été retenu car il possèdent des morphologies d'habitat individuel très différentes.

Site	Description	Superficie	Nombre logements	Densité
1	Individuel libre	6 900 m²	8	11.5 lgts/ha
2	Individuel lotissement (récent)	5 800 m²	10	17 lgts/ha
3	Individuel groupé (ancien)	14 400 m²	28	19.5 lgts/ha
4	Individuel groupé (récent)	2 200 m²	6	27 lgts/ha



La volonté de proposer un projet de développement urbain cohérent et maîtrisé a été à la base de la réflexion menée dans le cadre de l'élaboration du PLU. Cette cohérence du projet urbain est nécessaire pour assurer une véritable économie de l'espace, c'est à dire proposer un développement maîtrisé de la ville préservant les potentialités naturelles et agricoles de la commune.

Cette économie de l'espace rural est tout d'abord quantifiable en terme de surface, en analysant les incidences de la relocalisation des secteurs d'extension de l'urbanisation par rapport au projet de POS.

La réduction des espaces ruraux consommés n'est compatible avec un projet de croissance démographique et économique de l'agglomération qu'à condition de proposer un projet de développement urbain relativement dense et offrant une véritable mixité de l'habitat.

Cette mixité de l'habitat est garantie à l'intérieur des zones de développement par des orientations d'aménagement qui imposent un développement associant l'ensemble des formes d'habitat, à savoir :

- les logements individuels de type pavillonnaire : Les individuels purs sont des logements de 5 à 6 pièces, considérés comme occupés à la livraison par des ménages comptant 1 ou 2 enfants (3,5 personnes par ménage). Le taux d'occupation augmente légèrement dans les 5 premières années, retrouve son niveau d'origine au bout de 10 ans et diminue en dessous de ce niveau au bout de 15 ans. Le ménage acquéreur est sensé rester à long terme.

- les logements individuels groupés : Ils comptent 3 à 4 pièces, exceptionnellement 5. Ils logent des jeunes familles avec 1 voire 2 enfants, mais surtout des couples jeunes ou âgés. On leur attribue un peu moins d'un enfant par foyer, les jeunes familles étant compensées par une part importante de ménages sans enfants (2.8 personnes par ménages). Certains ménages restent, surtout les plus âgés, mais pour les jeunes familles il s'agit d'un logement de transition, surtout s'il est locatif. L'occupation est moins stable que dans l'individuel pur, la taille des ménages y est donc plus constante.





- les logements semi-collectifs : données identiques au logements individuels groupés





- les logements collectifs: ils sont essentiellement composés de petits logements (T1 à T3). Essentiellement locatifs, ils sont surtout occupés par de tout petits ménages (1 ou 2 personnes) et comptent peu d'enfants. Leur taux d'occupation, toujours très bas, diminue peu, la mobilité étant forte dans ce parc.





Comparaison par rapport au POS : les principales mesures prises dans les zones d'urbanisation futures pour maîtriser le développement et diversifier l'habitat permettent de proposer des densités proches de 18 lgts/ha, alors que les densités des opérations réalisées sur la base du POS actuel étaient voisines de 12-13 lgts/ha.
Cette stratégie est payante en terme d'économie d'espace rural, puisque pour un projet de développement identique (création de 1000 lgts), les surfaces rurales consommées sont diminuées de 30%.

les incidences prévisibles sur la consommation d'espace :

Le projet de PLU propose une approche assez novatrice pour Erquy dans ce domaine. En imposant une diversité de logements sur les zones d'extension de l'urbanisation, et en les cadrant par l'intermédiaire des orientations d'aménagements, le PLU propose un projet de croissance qui consomme environ 30% d'espace en moins par rapport au modèle de développement de type pavillonnaire observé ces dernières années. Ceci permet de fortement diminuer les espaces consommés sur l'espace rural.

En conclusion, le projet est économe en espace puisqu'il associe une meilleure gestion des extensions urbaines futures et des processus de renouvellement urbain programmés à court ou moyen terme.

FICHE 9 : SYNTHESE :

	les incidences prévisibles sur :		
	la pédologie		le patrimoine local
	l'alimentation en eau :		le patrimoine archéologique
	la ressource en eau :		les risques naturels
	l'assainissement :		les déchets
	la qualité des cours d'eau:		le bruit
	les ZNIEFF :		la qualité de l'air
	les sites Natura 2000		les énergies renouvelables
	les zones humides		le réseau viaire
	les boisements		les déplacements
	le paysage maritime et urbain		les modes alternatifs
	le paysage agricole		la consommation d'espace
	le patrimoine architectural		

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET

Le PADD a permis d'exposer le projet politique des élus d'Erquy, développé selon six thématiques complémentaires qui balayent tout le spectre des actions menées dans le domaine de l'aménagement et du développement de la ville.

Ce projet politique se traduit par différentes actions qui seront appliquées sous l'égide du PLU. Il est donc nécessaire de présenter ces actions, puis d'expliquer leur retranscription dans les documents réglementaires du PLU (zonage et règlement).

1. Présentation détaillée et justification des orientations politiques du PADD:

1.1. La préservation et la mise en valeur de l'environnement naturel d'Erquy, ainsi que la prise en compte des risques naturels :

1. Préservation des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, site classé, site Natura 2000)

La loi littoral définit plusieurs principes visant à préserver le littoral d'une urbanisation excessive. Un volet de la loi a pour objectif de protéger les espaces naturels les plus sensibles, en les reconnaissant comme "espaces naturels remarquables". Cette désignation induit une réglementation contraignante, nécessaire pour la préservation de ces espaces.

La délimitation de ces espaces sur la commune est proposée par les services de l'Etat, afin de les préserver de toute nouvelle urbanisation.

↳ le PLU préserve l'ensemble de ces espaces par une réglementation adaptée interdisant toute nouvelle urbanisation.

↳ cette délimitation englobe l'ensemble des sites naturels reconnus comme sensibles pour différentes raisons : site Natura 2000, site classé, ZNIEFF. La réglementation mise en place dans le PLU assure donc la conservation de l'ensemble de ces espaces.

La politique de gestion de la fréquentation touristique du Cap menée par le Conseil Général des Côtes d'Armor trouve de nombreux échos dans le PLU, ces points sont abordés précisément dans le chapitre sur les déplacements mais aussi au travers de l'évaluation environnementale.

2. Préservation des espaces naturels de qualité sur l'ensemble du territoire communal :

- préservation du bocage par des recommandations de principe (et non par des créations d'Espaces Boisés Classés, inadaptés à une trame boisée linéaire).

↳ le PLU désigne l'ensemble des haies de la commune comme "haies à préserver" au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme, protégeant le patrimoine. La retranscription réglementaire sur le zonage se fait à titre indicatif et non par la création d'EBC, ce qui évite des situations de blocage pour l'activité agricole (nécessité de créer des chemins au travers de haies par exemple).

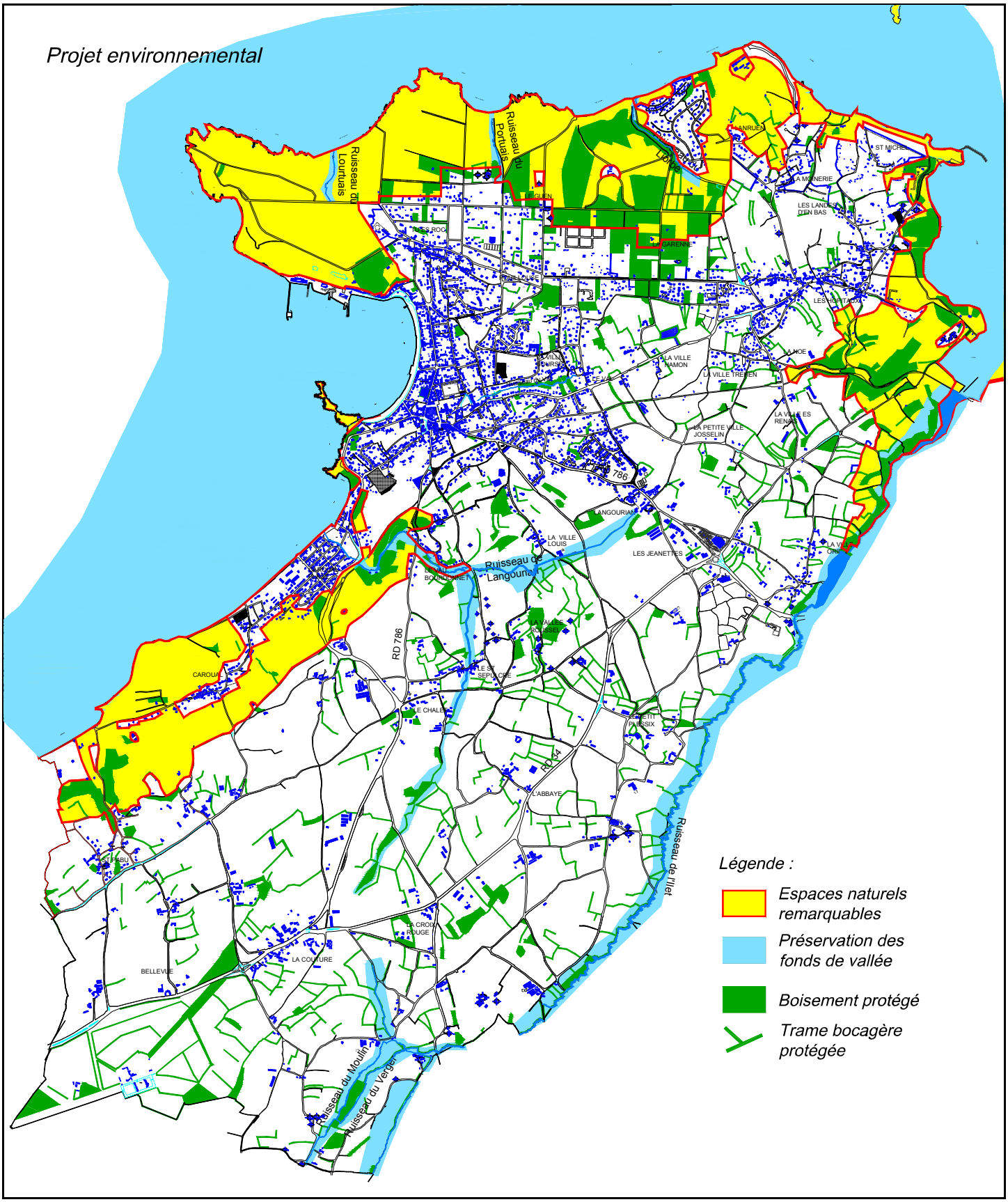
- protection des nombreux boisements existants en EBC.

↳ l'analyse paysagère a localisé de nombreux boisements, sur le cap mais aussi au fond des vallées (le Vau Bourdonnet, vallée de St Pabu). Ces petits bois sont parfois des reliquats de forêts anciennes, qui ont été progressivement émiettées par l'activité agricole. Ces boisements jouent parfois un rôle écologique majeur, leur proximité pouvant créer des corridors écologiques. Le PLU prévoit donc de préserver la très grande majorité des bois de la commune en les désignant en Espaces Boisés Classés.

- **préservation des espaces bordant le réseau hydrographique** (intérêt écologique et paysagé), s'inscrivant au fond de vallées plus ou moins encaissées :

- ruisseau du Lourtuais, ruisseau du Portuais et ruisseau du Liorbé au nord.
- ruisseau du Val au coeur de la ville.
- ruisseau de Langourian au centre de la commune.
- ruisseau de l'Islet en limite Est.
- ruisseau du Moulin et ruisseau du verger au sud.

↳ l'objectif est d'éviter la construction d'habitations ou de bâtiments agricoles à proximité immédiate des cours d'eau, pour limiter les pollutions accidentelles mais aussi pour diminuer les risques et les dommages lors des périodes de crues.



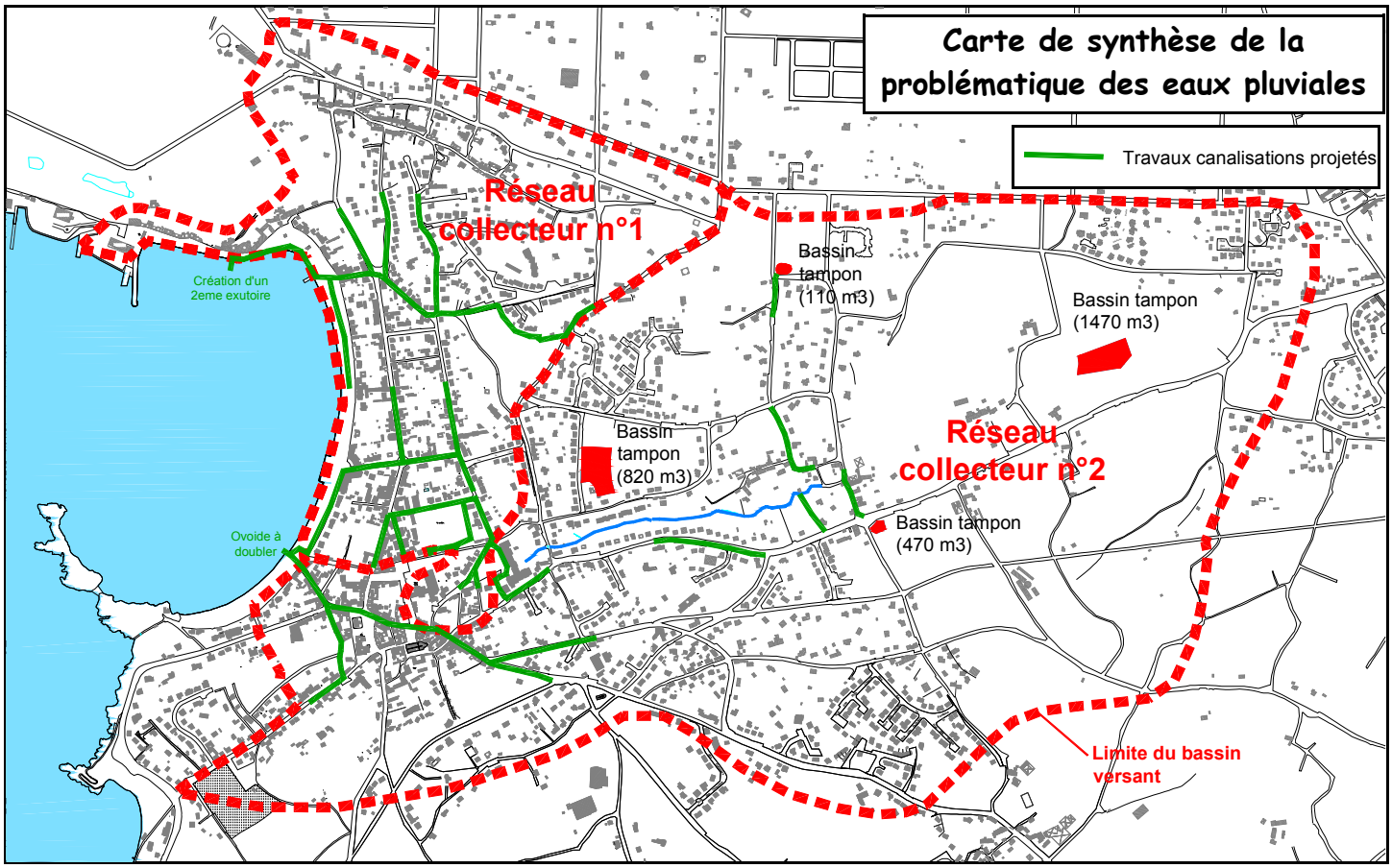
Carte de synthèse
du projet environnemental

3. Gestion des risques d'inondation :

La ville d'Erquy s'est urbanisée en gagnant sur l'amphithéâtre naturel qu'est la vallée côtière bordant le Ruisseau du Val. Ce développement semi-concentrique entraîne une convergence des eaux pluviales vers la plage, au travers d'un réseau ancien insuffisamment dimensionné. Deux réseaux collecteurs ont été mis en place.

- **réseau n°1** : en aval de Tu-Es-Roc. Sur ce secteur, le coeur de ville autour de la place du Nouvel Oupeye est parfois inondé, sous l'action combinée de marées de fort coefficient et d'une pluviométrie importante. Des travaux sont programmés pour augmenter la capacité du réseau ancien :
  - création d'un nouvel exutoire au nord, à proximité du port
  - doublement de l'exutoire du ruisseau du Val situé au sud de la plage.
  - redimensionnement ou extension d'une grande part du réseau existant.

- **réseau n°2** : via le ruisseau du Val. Pour ne pas aggraver les risques d'inondation, il est nécessaire de prévoir des systèmes de rétention des eaux pluviales très en amont, notamment dans le cas d'un développement de l'urbanisation à l'intérieur du bassin versant principal autour du ruisseau du Val, englobant la ville. Selon le Schéma Directeur d'assainissement des Eaux pluviales, le risque de saturation du réseau secondaire menant au ruisseau du Val est réel. Ce schéma propose notamment la réalisation de quatre bassins tampons sur le parcours du ruisseau du Val (cf. carte ci-dessous), afin de gérer des pluies de retour de fréquence décennale. Ce principe trouve une traduction réglementaire par la création d'emplacements réservés sur le document de zonage.



Une action préventive est aussi menée dans le PLU en imposant via l'article 4 du réglement de nouvelles obligations de gestion des eaux pluviales. Cet article impose la réalisation d'aménagements adaptés dans le cadre de l'opération d'urbanisme au cas ou le réseau en aval soit insuffisamment dimensionné. Ceci permet à la collectivité de ne pas surcharger son réseau d'eaux pluviales sur les secteurs arrivant à saturation, en imposant une rétention des eaux de pluie sur l'opération. Les modalités de réalisation des ouvrages de rétention (volume de stockage, débit de fuite) figurent dans le document d'assainissement pluvial des annexes sanitaires.

1.2. La conservation du paysage naturel et urbain de la commune au travers d'un projet de développement respectueux de ce patrimoine.

Le projet paysagé s'appuie sur une préservation des grands entités patrimoniales (le littoral, le Cap), mais aussi de certains espaces naturels sensibles situés en périphérie de zones urbanisées. Une action particulière est aussi à l'intérieur de la ville, sur les espaces urbains patrimoniaux mais aussi sur les futurs secteurs d'extension de la ville.

1. Protection du paysage agricole et naturel aux franges de la ville :

- Protection de la façade littorale nord-est, en périphérie des Hôpitaux :

Cet espace possède une très grande qualité paysagère, associant un bâti ancien très structuré (les Hôpitaux, la Moinerie) et des espaces agricoles en surplomb de la côte. Ce secteur n'est pas suffisamment protégé par la loi littoral, les espaces remarquables ne comprenant qu'une petite bande côtière.
Le projet propose tout d'abord de préserver les espaces naturels agricoles, regroupés sur 3 sites :

- le premier site sépare La Moinerie des Hôpitaux. Bien que peu visible depuis la mer, cet espace assure une séparation entre deux hameaux très anciens (Les Hôpitaux et la Moinerie), dont la valeur patrimoniale réside dans le faible pourcentage de constructions neuves.
- le deuxième site se trouve de l'autre côté des Hôpitaux, sur le versant sud exposé vers le grand paysage. Conserver cet espace dans son état naturel permet la mise en valeur du village des Hôpitaux (urbanisation linéaire le long de l'éperon rocheux), et assure des vues sur le grand paysage sans paysage urbain au premier plan.
- le troisième site est à l'est de la Ville Es Renais, compris entre la ligne des espaces remarquables et celle des espaces proches.

Sur les coteaux surplombant le camping de St-Michel, le projet de PLU prolonge la politique de légalisation des mobil-home sous des conditions strictes d'intégration paysagère et de réduction des nuisances. Le PLU n'autorise réglementairement l'occupation de ces espaces par des constructions légères permanentes que si l'assainissement est assuré (connexion au réseau EU ou système autonome), si l'emprise et la hauteur sont réduites, et si la construction est recouverte d'un bardage bois.

- Préservation du paysage de la vallée du Vau Bourdonnet :

Le franchissement de la ligne de crête passant au sud de la ville, au niveau de la ville Rogon, permet d'accéder à un espace paysagé très particulier : très vallonné, peu urbanisé, occupé par de nombreuses constructions très anciennes en pierre, et sans lien visuel avec la ville. En dehors de sa valeur écologique (fond de vallée, nombreux boisements), cet espace paysagé doit faire l'objet d'une préservation particulière. Le développement de l'urbanisation doit y être limité et maitrisé, sa proximité avec le coeur de ville ne justifiant pas un développement important de l'urbanisation.

2. Préservation du grand paysage agricole ouvert sur la mer :

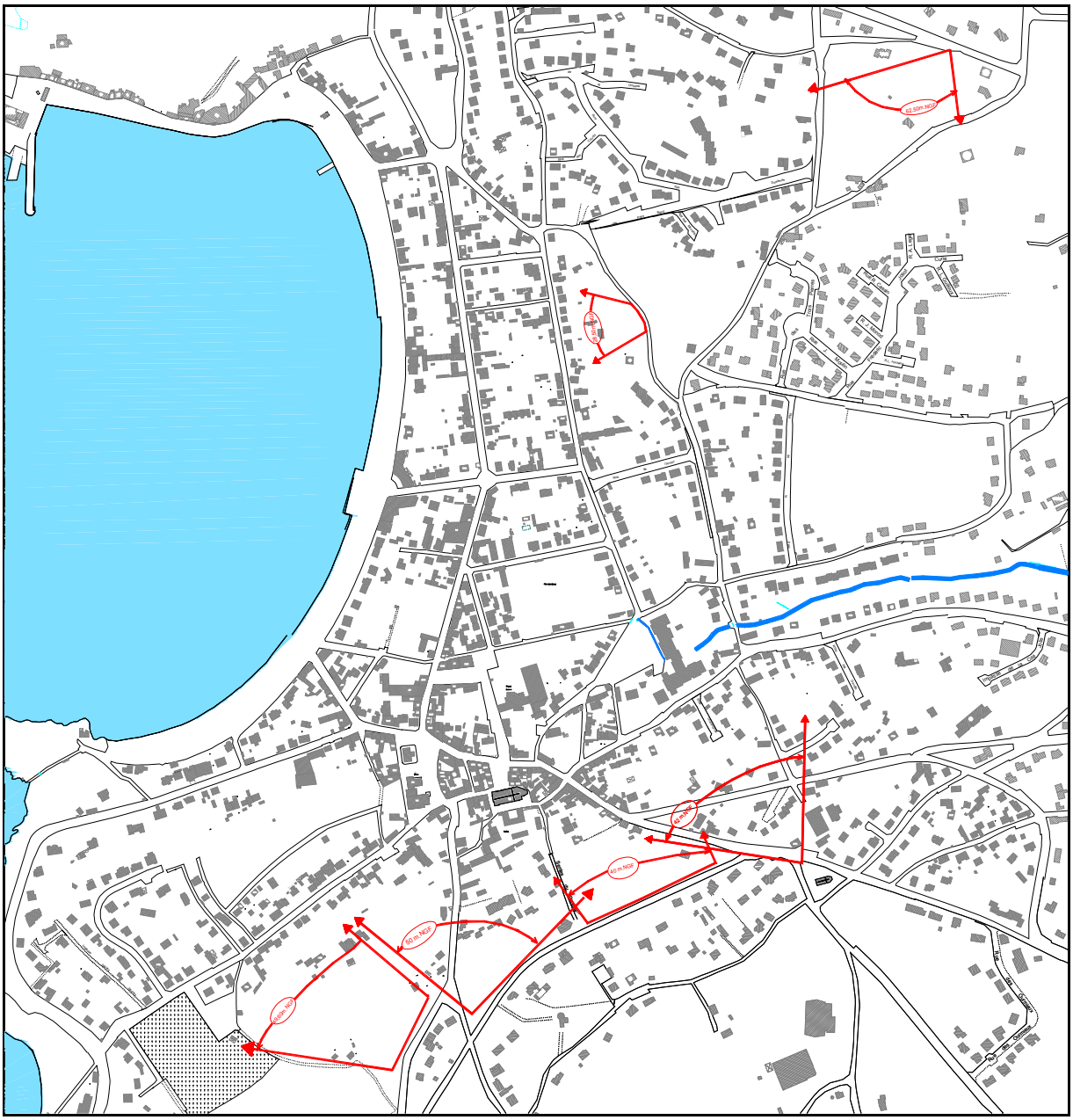
La loi littoral arrête la zone d'influence visuelle de la mer à la RD 786 (délimitation des espaces proches). Dans cette zone essentiellement agricole, la loi littoral interdit l'implantation de nouveaux sièges d'exploitations, mais autorise l'évolution des sièges existants. Le développement de l'urbanisation est aussi très limité, d'autres espaces de la commune étant plus pertinents pour assurer l'extension maitrisée et cohérente de la ville.

3. Conservation d'un paysage urbain de qualité :

Protection du patrimoine bâti : L'architecture est une donnée essentielle du paysage urbain d'Erquy. En plus de la simple définition de règles architecturales assurant une bonne intégration des futures constructions dans la ville, il est nécessaire de procéder à un repérage et à une protection des éléments bâtis remarquables de la commune. Cette orientation est développée dans le chapitre sur le développement urbain.

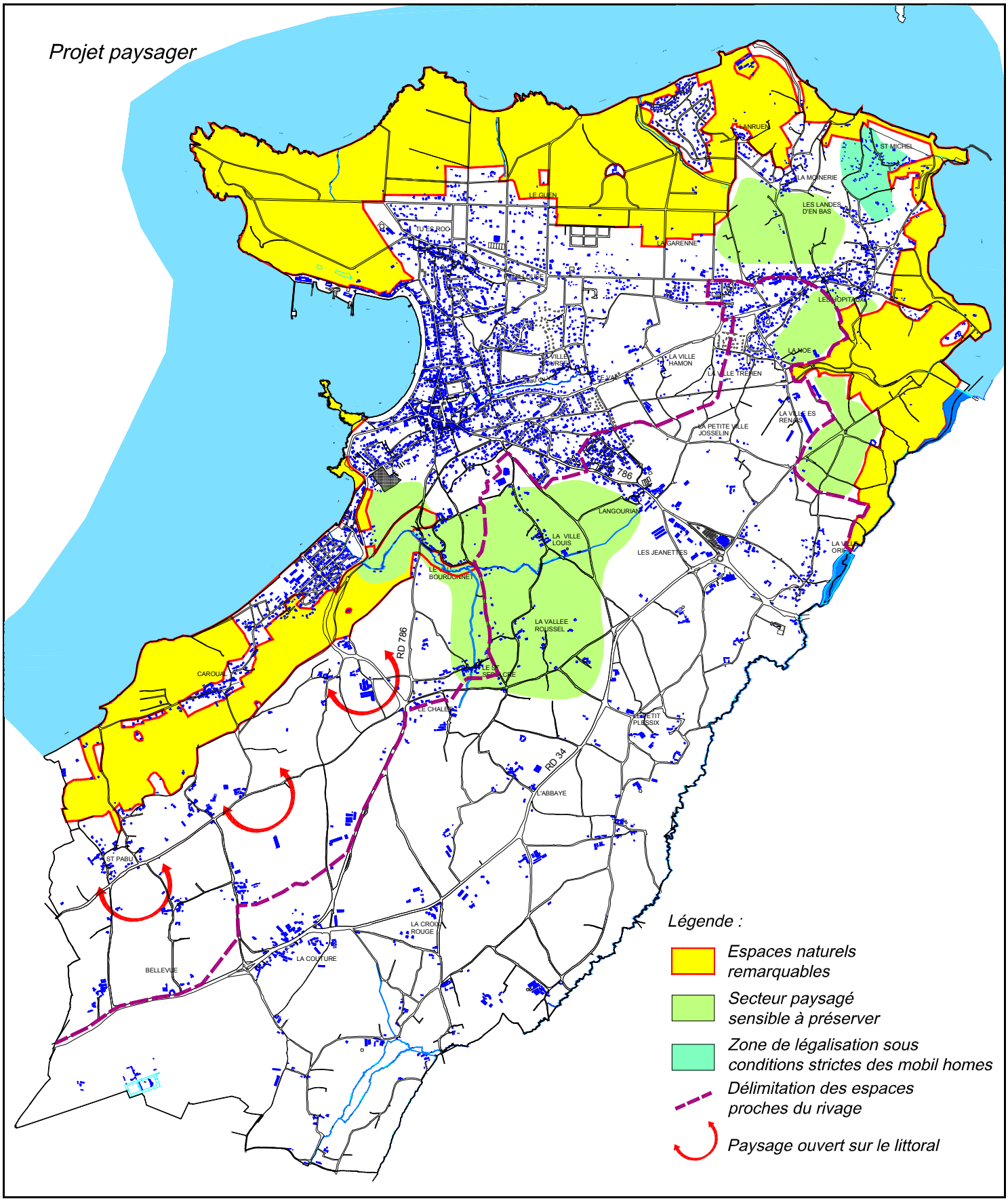
Conservation des vues emblématiques sur le paysage urbain et maritime :

Afin de préserver des vues remarquables vers la mer, le cap ou les coteaux urbanisés, des servitudes de vues s'appliquent le long de trois voies bordées par des espaces non bâtis : la rue du Viaduc, le chemin reliant la rue du Prés Biard à celle des Plages Sauvages et la rue des Grès Roses.
Ces servitudes imposent une hauteur maximale pour les nouvelles constructions inférieure à la côte NGF de la voie, pour conserver des vues au dessus des faitages des futures constructions.
Sur la rue des Grès Roses , la servitude de vue est renforcée par le classement en zone naturelle inconstructible des parcelles en bord de voie.





Vue sur le Cap depuis la rue du Viaduc



Carte de synthèse du projet paysager

1.3. Un développement de l'habitat qui répond aux besoins de la commune en terme de diversité et d'accessibilité pour les jeunes ménages

Il est nécessaire de réaliser une simulation démographique sur une période d'une dizaine d'années, afin d'en déduire un besoin en logements qui permettra de construire un projet urbain pour accompagner Erquy jusqu'à l'année 2020 dans un souci de développement durable.

L'un des objectifs majeurs définis dans le volet démographique du diagnostic est d'assurer un développement démographique permettant de maintenir une pyramide des âges compatible avec une vie harmonieuse pour Erquy.

La politique de développement mise en place pour répondre à cet objectif repose sur 6 mesures nécessaires, qui doivent être appliquées conjointement :

- Anticiper le processus de desserrement familial.

Le taux d'occupation des logements n'a cessé de décroître entre 1982 et 1999 (2.8 en 1975, 2.6 en 1982, 2.3 en 1990, 2,1 en 1999). Le recensement complémentaire de 2004 montre que cette évolution s'est stabilisée à 2.1 personnes par ménage. La stabilisation de cette valeur n'est pas acquise, on peut donc faire des simulations à l'horizon 2020, on peut en déduire un besoin en logements à construire d'ici cette date.

		Pop. ménages 2004	Pers. ménage 2004	Résid. Princip. 2004	Pers/ Ménages 2020	Résid. Princip. 2020	Res prin nécessaires 2008/2020	Moyenne par an
Evolution du taux d'occupation	Pas de diminution	3 725	2.1	1 775	2.1	1 775	0	0
	Diminution moyenne				2	1 862	87	7
	Diminution forte				1.9	1 960	185	14

Il semble réaliste de baser le projet urbain d'Erquy sur le scénario intermédiaire, c'est à dire un besoin d'environ 90 logements à construire entre 2008 (mise en application du PLU) et 2020 pour seulement conserver la même population.

Ceci suppose que le parc existant ne permet pas de compenser ce desserrement. La capacité de mutation du parc individuel semble faible (flux permanent mais relativement restreint). De plus, les coûts très élevés du foncier sont un frein pour l'installation des jeunes. Le parc actuel ne va donc pas permettre d'accueillir la part des jeunes concernés par ce phénomène de desserrement (mutations, divorce).

- Relancer la croissance démographique pour renouveler la population jeune :

La commune de Erquy a connu une croissance annuelle de 0.58 % sur la dernière période inter-censitaire (1990-1999), ce qui n'a pas permis de compenser le vieillissement de la population. La population a ensuite très légèrement diminué entre 1999 et 2004.

Il semble qu'une croissance annuelle minimale de 1 % soit nécessaire pour contrer le phénomène de vieillissement, en le stabilisant. Pour simplifier les calculs, la population fictive estimée en 2008 est identique à celle du recensement de 2004.

Cet objectif fixerait la population des ménages aux valeurs suivantes :

1999	2004	2008*	2015*	2020*
3 760	3 725	3 725	3 985	4 200

** estimation*

L'accueil de 475 habitants supplémentaires à l'horizon 2020 nécessite de construire 240 résidences principales.

- Maintenir un rythme régulier pour éviter les "ruptures de charge" sur les équipements:

La commune d'Erquy a autorisé la construction de 65 logements par an en moyenne entre 1990 et 1999, avec un rythme très variable (écart entre 35 et 112 logements selon les années).

	1990/1992	1993/95	1996/1998	1999/2003
Logements autorisés	147	132	295	328

Afin de maintenir une offre constante pour éviter les "coups d'accordéon" sur les équipements, il semble souhaitable de maintenir une offre importante de nouveaux logements, sans toutefois prolonger la tendance des dernières années.

- Diversifier les typologies de logements offerts pour ne pas obérer l'avenir :

Nature des permis de construire délivrés depuis 1999 :

	1999	2000	2001	2002	2003
individuel	43 (9*)	32 (6*)	78 (16*)	55 (9*)	26 (5)
collectifs	31 (6*)	-	31 (6*)	39 (8*)	25 (5*)

* en rouge figure une hypothèse de résidences principales, en appliquant un pourcentage de 80 % de résidences secondaires dans les nouveaux logements

Alors que les constructions de nouveaux logements collectifs ont présenté une croissance régulière ces 5 dernières années, les logements individuels ont connu de fortes fluctuations. L'analyse urbaine a de plus révélé la quasi absence de logement individuel groupé sur la commune.

La répartition individuel/collectif pose une véritable interrogation pour l'avenir, sachant que les individuels purs permettent un apport de population mais induisent trop de stabilité, que les collectifs sont sur un créneau spécifique et que les logements individuels groupés semblent offrir un bon équilibre entre attractivité pour des familles et maintien d'un phénomène de rotation.

La ville doit donc offrir des logements qui répondent à la demande de faire construire (individuel), mais aussi une offre alternative pour fluidifier le marché.

- Proposer un projet de développement porteur d'une mixité sociale et générationelle :

La mixité générationelle peut être atteinte par la réalisation d'une large diversité de logements (mixité de logements collectifs, intermédiaire, individuel groupé ou pavillonnaire), au coeur des principales opérations d'habitat.

Concernant la mixité sociale, les élus souhaitent permettre aux ménages les plus modestes de s'installer ou bien tout simplement de rester sur la commune, ils veulent répondre favorablement à la disposition du SCOT du Pays de Saint Brieuc qui demande la réalisation de 20% de logements sociaux minimums pour toute opération de plus de 8 logements.

La transcription de cette disposition dans le PLU s'appuie sur le paragraphe d) de l'article L 123.2. du code de l'urbanisme modifié par la loi Engagement National pour le Logement du 13.07.2006. Cet article permet d'instituer une servitude imposant un pourcentage minimum de logements sociaux.

Le PLU d'Erquy applique donc cette servitude sur l'ensemble des zones d'urbanisation futures (zones 1AU), mais aussi sur les zones du coeur de ville (zones UA et UB). Cette servitude impose la programmation suivante :

- PLUS*, PLAI* (offre sociale classique): 15% des logements construits en laissant le choix de la répartition entre PLUS et PLAI à la commune,
- PLS*, PSLA* (offre intermédiaire) : 5% des logements construits,
- Privé : pour le reste des logements construits, le projet devra proposer le plus grand nombre possible de logements à un prix compatible avec l'accession sociale à la propriété grâce à un prêt à taux zéro.

** définition des différents types de logements sociaux :*

- les logements P.L.U.S. (Prêt Locatif à Usage Social) correspondent aux logements sociaux classiques,

- les logements P.L.A.I (Prêt Locatif Aidé à l'Intégration) sont des logements très sociaux pour les personnes ayant des difficultés particulières d'accès au logement,

- les logements P.L.S. (Prêt Locatif Social) sont des logements sociaux de type intermédiaire, destinés notamment aux classes moyennes et accessibles sous des plafonds de ressources ;

- les logements PSLA (Prêt Social Locatif Accession) *s'adressent à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur logement neuf situé dans une opération agréée par l'Etat pour être éligible aux financements PSLA.*

En plus de cette servitude sur la mixité sociale, les communes peuvent également contractualiser avec les investisseurs dans le cadre de procédures comme le lotissement et la ZAC définissant, d'une part, un prix maxi de vente de terrain et, d'autre part, les candidats éligibles à l'accession (primo-accédants, personnes âgées, etc.)

- Les différents scénarios de programmation d'ici 2020 :

La difficulté d'élaborer des scénarios de développement sur Erquy réside dans la part inconnue de résidences principales à l'intérieur des futures opérations d'habitat.
Entre 1990 et 1999, le pourcentage de résidences secondaires dans le parc de nouveaux logements était de 80 %. Deux scénarios peuvent être testés : le prolongement de cette tendance, ou bien une hausse de la part de résidences principales, sur la base d'un rapport 60/40.

Le besoin en logements principaux est estimé à **330 unités** d'ici **2020** (240 pour les nouveaux arrivants, 90 pour la population actuelle), soit un rythme annuel de 20 résidences principales.

Scénario de 20 % de résidences principales dans le nouveau parc.

Ce scénario propose de tester une offre équilibrée en terme de typologie de logements : 1/3 de logements individuels purs, 1/3 de logements individuels groupés et 1/3 de logements collectifs.

	2008	2008/2015	2015	2015/2020	2020
Nbr Indiv Pur/an		7x7		7x6	
Nbr Indiv Groupé/an		7x7		7x6	
Nbr coll/an		7x7		7x6	
Nbr RP	1 775		1 922		2 048
Population	3 725		4 000		4 200
Nbr per/mén	2.1		2.08		2.05

Ce tableau correspond aux résidences principales. Si leur ratio est de 1 pour 5 dans les nouvelles réalisations, tous ces chiffres sont à multiplier par 5, le nombre de logements à construire annuellement passe à 100 unités, soit 1200 en 12 ans.

Scénario de 40 % de résidences principales dans le nouveau parc.

Sur la base du même nombre de résidences principales construites chaque année, à savoir 20 unités, le nombre de logements à construire au total (résidences secondaires et résidences principales) n'est plus que de 50 logements par an, c'est à dire deux fois moins que le scénario précédent. Le besoin total est alors de 600 logements, pour produire 240 Résidences Principales et 360 Résidences Secondaires.

Conclusion :

L'un des objectifs majeurs est de permettre un développement urbain en cohérence avec les objectifs fixés en matière de croissance démographique, à savoir :

- **création de 1000 logements environ** afin de répondre au desserrement des ménages ainsi qu'au phénomène de vieillissement. Cette valeur est intermédiaire entre les deux scénarios testés, elle correspond à un pourcentage proche de 30 % de résidences principales dans les nouvelles opérations.

- **instituer une véritable diversité dans les opérations nouvelles**, en cherchant un équilibre 1/3 logements individuels strictes, 1/3 logements individuels groupés (maison de ville) et 1/3 logements intermédiaires ou collectifs,

- **répondre aux enjeux de mixité social** en imposant un seuil de logements locatifs aidés dans les nouvelles opérations immobilières (intégration du ratio fixé dans le Scot : 20 % de logements sociaux minimums pour toute opération de plus de 8 logements).

1.4. Une croissance urbaine qui associe harmonieusement la préservation du patrimoine d'Erquy, un nécessaire processus de renouvellement urbain et une extension de l'urbanisation économe de l'espace.

Ce projet de développement peut se réaliser sous deux formes :
- recherche de nouvelles zones d'urbanisation.
- facilitation et accompagnement du processus de renouvellement urbain, dans certains secteurs définis dans le PLU.

Ce développement de l'habitat ne doit toutefois pas dénaturer certains quartiers de Erquy, présentant une grande valeur patrimoniale.

Le projet de développement se décline donc selon 3 thèmes :
- **la préservation du patrimoine.**
- **le renouvellement urbain.**
- **l'extension maîtrisée de la ville**.

1. La préservation du patrimoine :

La carte de la page suivante permet de localiser tous les noyaux d'habitations qu'il est souhaitable de préserver. Ceci permet de définir des îlots ou bien des rues où le PLU met en place une réglementation de préservation de l'existant, évitant un processus de renouvellement urbain non maitrisé.

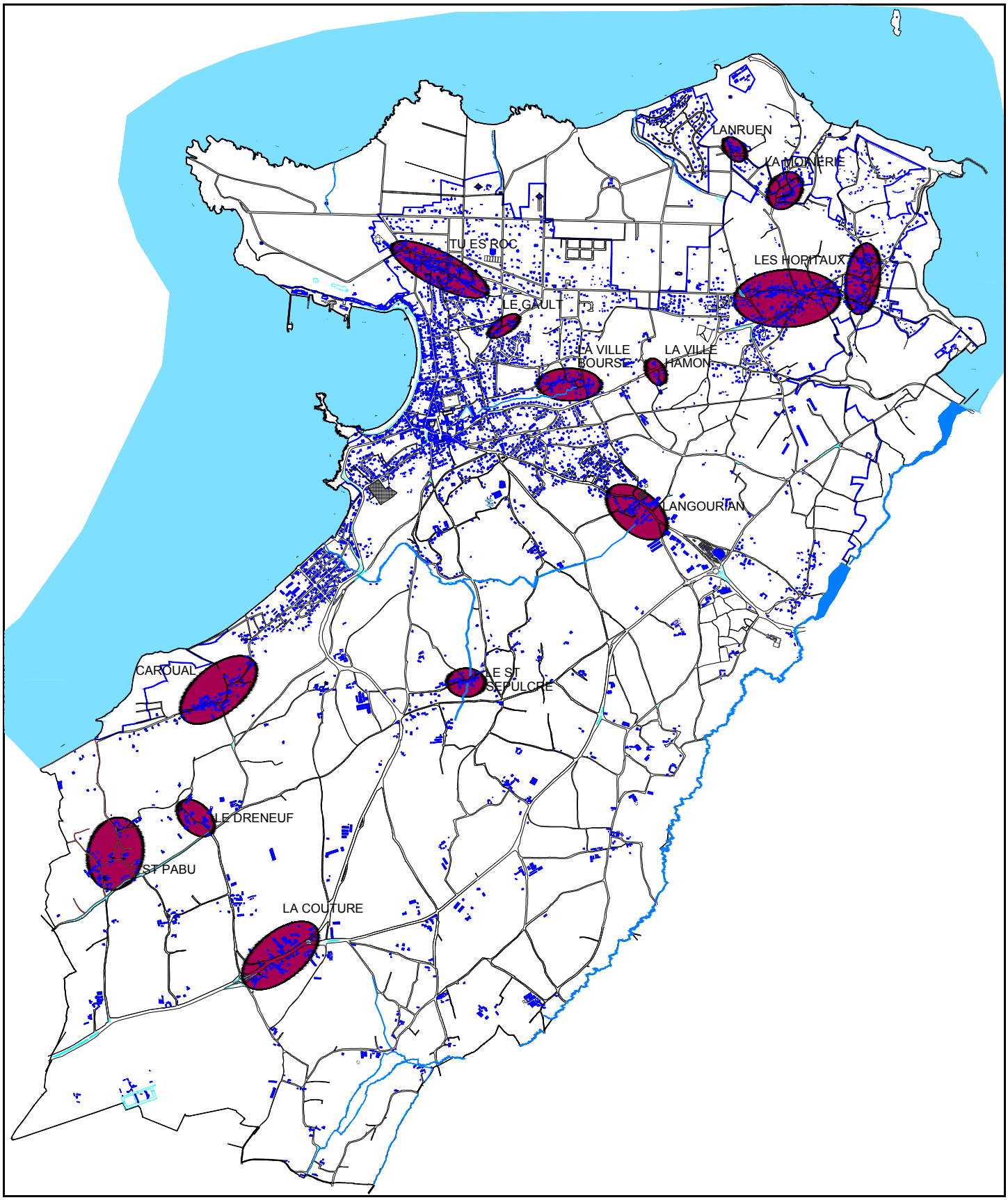
Le bâti patrimonial se trouve sous deux formes :

- **forme groupée** : les parties les plus anciennes de la ville présentent une valeur patrimoniale par le caractère homogène de leur morphologie urbaine et architecturale. L'enjeu n'est donc pas de protéger ponctuellement telle ou telle construction, mais bien de préserver l'homogénéité de l'ensemble du tissu bâti. Ces secteurs anciens sont les suivants :
  - Tu-Es-Roc et Le Gault au nord du bourg
  - La Ville Bourse à l'est du bourg
  - Langourian et la Ville Hamon en entrée de ville
  - Les Hôpitaux, la Moinerie et Lanruen.
  - Le St-Sépulcre, Caroual, Le Dreneuf, Saint Pabu et la Couture dans l'espace rural.





Afin de préserver ces noyaux anciens, des règles spécifiques d'urbanisme sont appliquées sur ces secteurs, en limitant les hauteurs et en définissant des prescriptions architecturales, notamment pour les ouvertures.



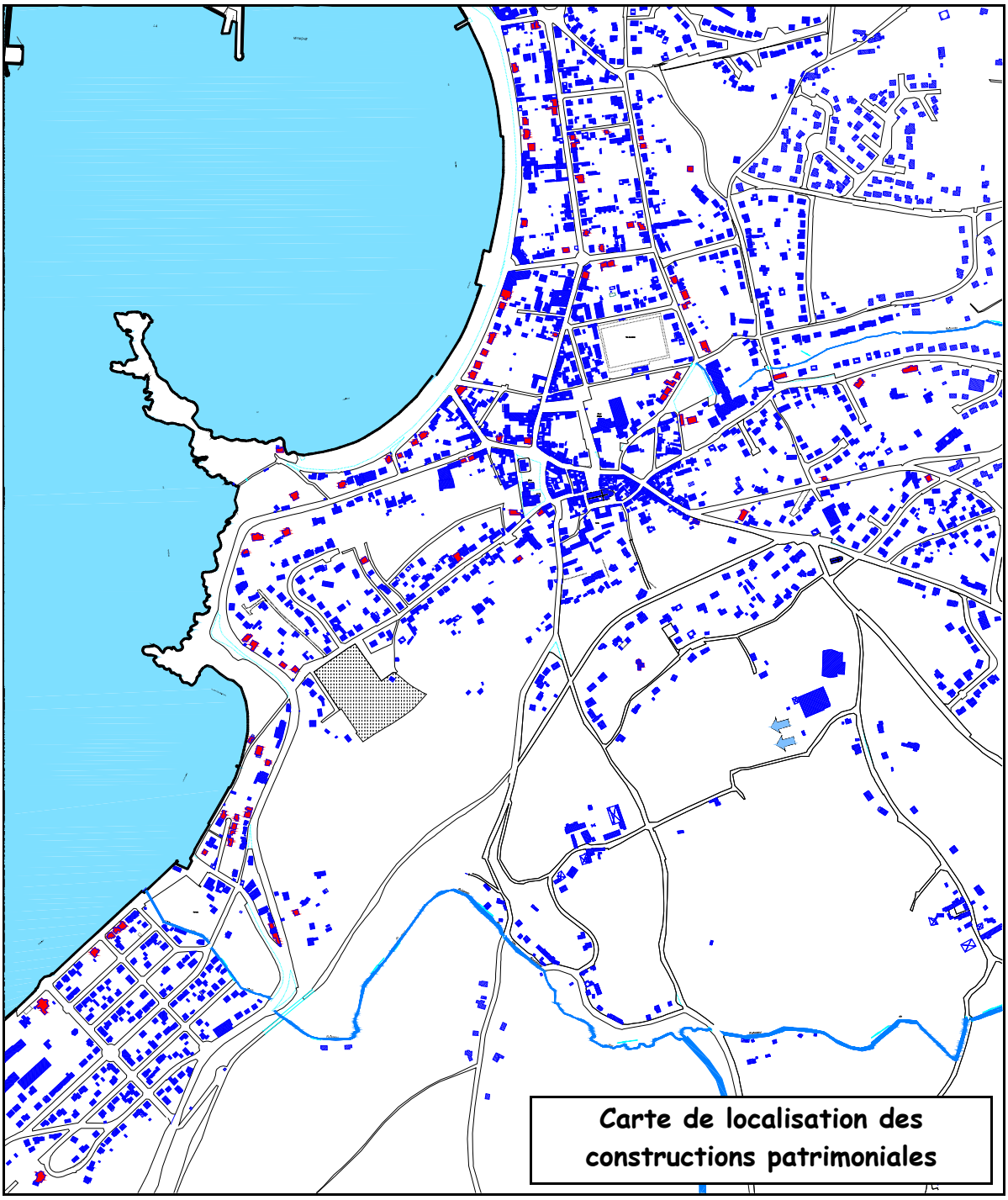
Carte de localisation des hameaux patrimoniaux à préserver

- **forme isolée**: une ou plusieurs maisons remarquables (villa balnéaire ou hôtel particulier) côtoient des constructions plus banales. C'est notamment le cas sur le bord de mer, depuis le nord du boulevard de la mer jusqu'à Caroual plage, mais aussi en deuxième (rue Foch) et troisième rideau (rue St-Jean).









Carte de localisation des constructions patrimoniales

2. Renouvellement urbain :

Outil essentiel de toute politique de la ville visant à accueillir de nouveaux habitants sans déclencher un étalement urbain consommateur d'espaces naturels ou agricoles, le processus de renouvellement doit être guidé par le PLU pour assurer une évolution progressive et cohérente de la ville. Les réflexions autour du développement de la ville ont donc abordé en premier lieu ce thème.

Il n'existe plus d'espaces en friches sur la commune, les opérations de ce type sont donc peu nombreuses et doivent être favorisées par le PLU dans des sites adaptés.

L'enjeu sur Erquy est ainsi de permettre la mutation et la densification de certains espaces sans pour autant défigurer des quartiers patrimoniaux riches des traces de l'histoire de la ville. Le processus de renouvellement urbain ne peut donc s'appliquer aux quartiers à préserver pour leur richesse urbaine ou architecturale. A contrario, il sera difficile à mettre en oeuvre sur des quartiers très récents de faible densité. A ce critère de l'architecture vient s'ajouter celui du paysage : les coteaux les plus exposés ne peuvent accueillir d'opérations de densification sans porter atteinte à la silhouette actuelle de la ville.

Le PLU propose donc de diviser la zone agglomérée en 4 entités, présentant des degrés divers de potentiel de renouvellement urbain :

- **potentiel de renouvellement urbain élevé** : le coeur de ville, le quartier de la Plage et l'amorce de la rue des Hôpitaux.

Le coeur de ville connaît un processus de densification depuis de nombreuses années, on peut estimer qu'il est arrivé à une certaine "maturité" urbaine, le potentiel de densification est donc limité, mais il est bien réel.

Le quartier de la Plage, autour des rues Foch et Saint-Jean, est pertinent pour accueillir un prolongement de la densité urbaine du coeur de ville. Cette restructuration urbaine doit se faire progressivement, dans des gabarits adaptés et sans porter atteinte aux habitations patrimoniales de ce quartier.

Enfin, l'amorce de la rue des Hôpitaux en sortant du coeur de ville, est une voie au gabarit très large (environ 10 mètres de large), appelée à être confortée dans l'avenir aux vues du plan de développement de la commune (cf chapitre sur les déplacements). Le PLU propose donc d'accroître les droits à construire autour de cette voie pour prolonger naturellement la morphologie du centre-bourg, au gré des mutations.

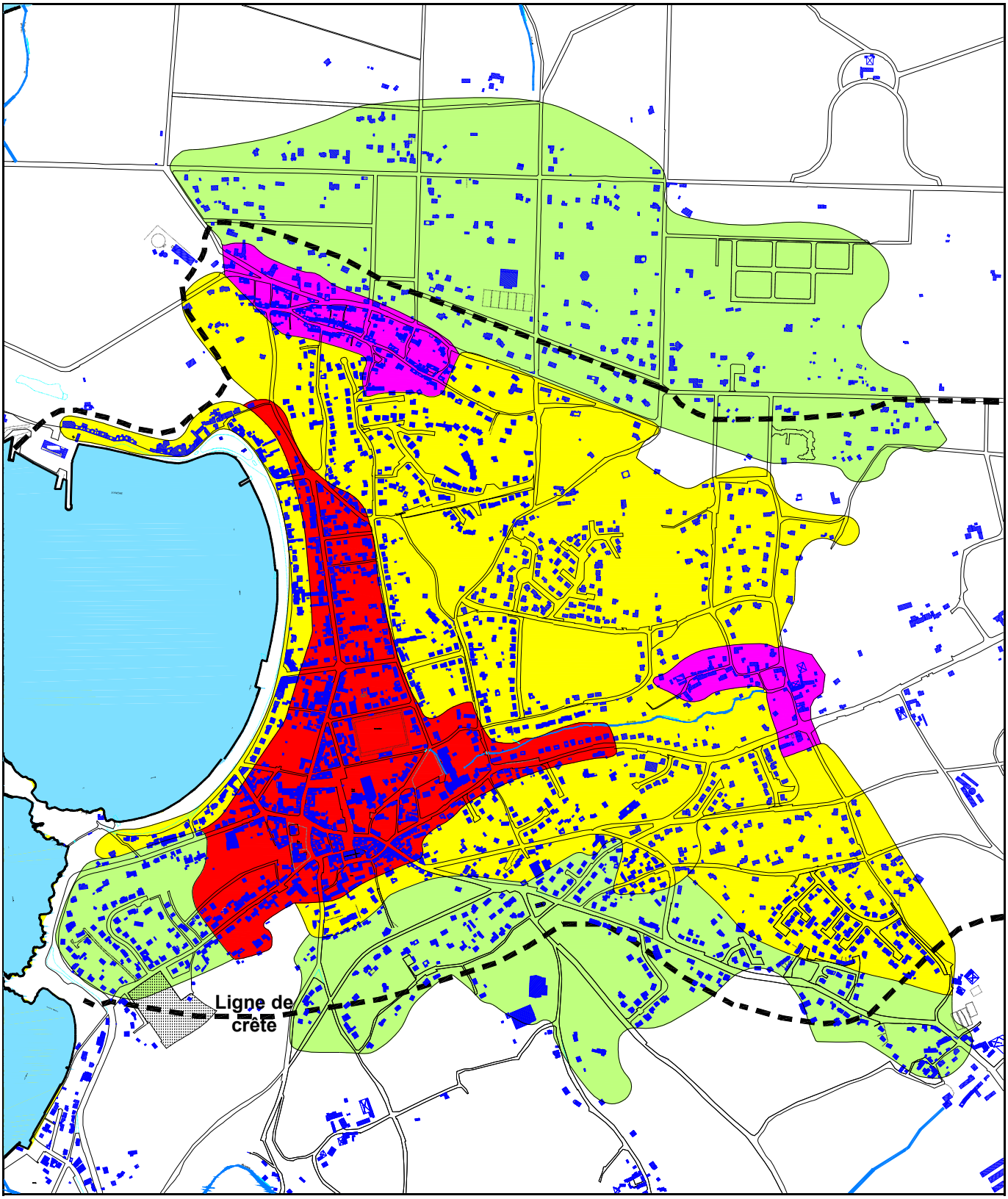
- potentiel de renouvellement urbain intermédiaire : le front de mer et le reste du fond de la vallée.

Ces espaces urbains sont occupés en grande majorité par des constructions individuelles dissociées les unes des autres. L'objectif du PLU est de permettre une légère densification sans dépasser une hauteur adéquate et en conservant parfois un espace libre entre les constructions.

- potentiel de renouvellement urbain très faible : les coteaux nord et sud, et le cap :

Ces quartiers sont actuellement occupés par un tissu assez aéré de maisons individuelles, avec certains îlots très paysagers. L'objectif est de maintenir les morphologies existantes en évitant une densification dans l'avenir.

Cas particuliers : les noyaux bâtis anciens. Deux secteurs très particuliers s'affranchissent de ces principes généraux : Tu-Es-Roc et La Ville Bourse. Ces deux noyaux bâtis sont très anciens et très denses, il est donc nécessaire de conserver cette morphologie compacte sans pour autant favoriser les reconstructions au détriment du bâti existant.



Projet de spatialisation du renouvellement urbain

Légende : Potentiel de renouvellement urbain

Nul	Faible	Moyen	Fort
Hameaux anciens	Coteaux exposés aux paysage	Fond de la vallée	Centre-ville

3. Extension de l'urbanisation :

Erquy ne répondra pas aux besoins de logements dans les années à venir par un simple processus de renouvellement urbain. Avant de définir un projet de développement, il est nécessaire de faire un bilan des opérations actuellement en cours. Ces opérations prennent deux formes :

- **Opérations d'urbanisation des zones NA** du POS actuel approuvé en 1990 :
    - zone 2 NAar : projet de 26 pavillons
    - zone 13 NAas : 2.5 ha , soit environ 35 logements.
    - zone 27 NAas : projet de 12 pavillons
    - zone 9 NAas : projet de 17 pavillons
    - zone 24 NAas : projet de 15 pavillons
    - zone 12 NAas : projet de 30 pavillons
    - zone 1 NAas : projet d'environ 90 logements
    - zone 8 NAas : 1.3 ha, soit environ 20 logements

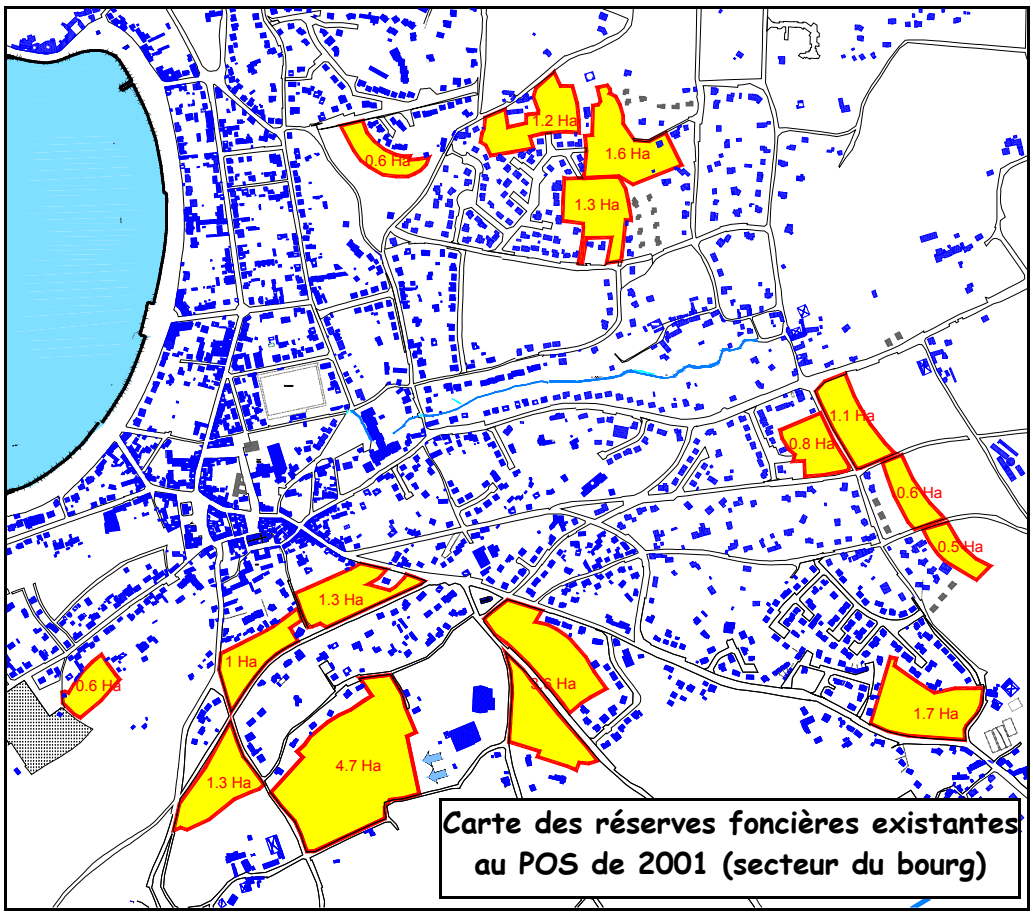
Ces opérations urbaines représentent **environ 250 logements**.

- **Opération de densification** actuellement en instruction à l'intérieur des zones urbaines :
    - rue de la Corniche : 20 logements collectifs
    - rue Foch : 26 logements collectifs (disparition du garage)
    - Tu Es Roc : 26 logements collectifs
    - rue notre Dame : 7 logements collectifs + 2 maisons individuelles
    - rue des Terres Neuvas : 12 logements collectifs

Finalement, **le potentiel** de développement de l'habitat **à court terme** est d'environ **340 logements**, répartis en 250 logements individuels et 90 logements collectifs.

D'autres secteurs d'urbanisation future inscrits aux POS de 1990 et 2001 sont restés libres, ils constituent un potentiel très important, réparti sur 7 sites :

- le Truquais au sud du bourg : 6 zones, 12.5 ha
- la Mare es Loups à l'est de la ville : 4 zones, 3.8 ha
- le Clos Neuf - Le Gault : 4 zones, 4.1 ha
- les hopitaux ouest : 3.8 ha
- les hopitaux nord : 2 ha
- le St-Sépulcre : 1 ha
- les Hopitaux : 2.9 ha.



Carte des réserves foncières existantes au POS de 2001 (secteur du bourg)

L'ensemble de ces zones sont compatibles avec la loi littoral, elles peuvent donc potentiellement être reconduites dans le futur PLU. Ces zones représentent une surface totale de 29.1 ha. Le potentiel de logements est fonction de la densité appliquée, mais on peut l'estimer à environ 440 logements (moyenne de 15 logements/ha).

La reconduction de l'ensemble des secteurs constructibles dans le POS de 1990 offre donc un potentiel de 780 logements environ. Le PLU doit prévoir des réserves foncières plus importantes pour s'offrir une marge de sécurité. En effet, les blocages fonciers fréquents peuvent grever des terrains pendant plusieurs années.

L'enjeu du PLU en matière de développement de l'habitat est donc triple :

① définir les conditions d'urbanisation des zones existantes au POS de 1990, afin de répondre aux enjeux paysagers et de mixité sociale définis dans le PLU.

② affecter de nouveaux espaces au développement de la ville à moyen terme.

③ réfléchir au développement d'Erquy à très long terme, au delà de la durée d'application du PLU.

① **Modalités d'urbanisation des réserves foncières du POS de 1990** :

La carte ci-dessous reprend ces zones restées libres (en jaune), ainsi que les secteurs qui vont faire l'objet d'un projet d'urbanisation à court terme (en orange).

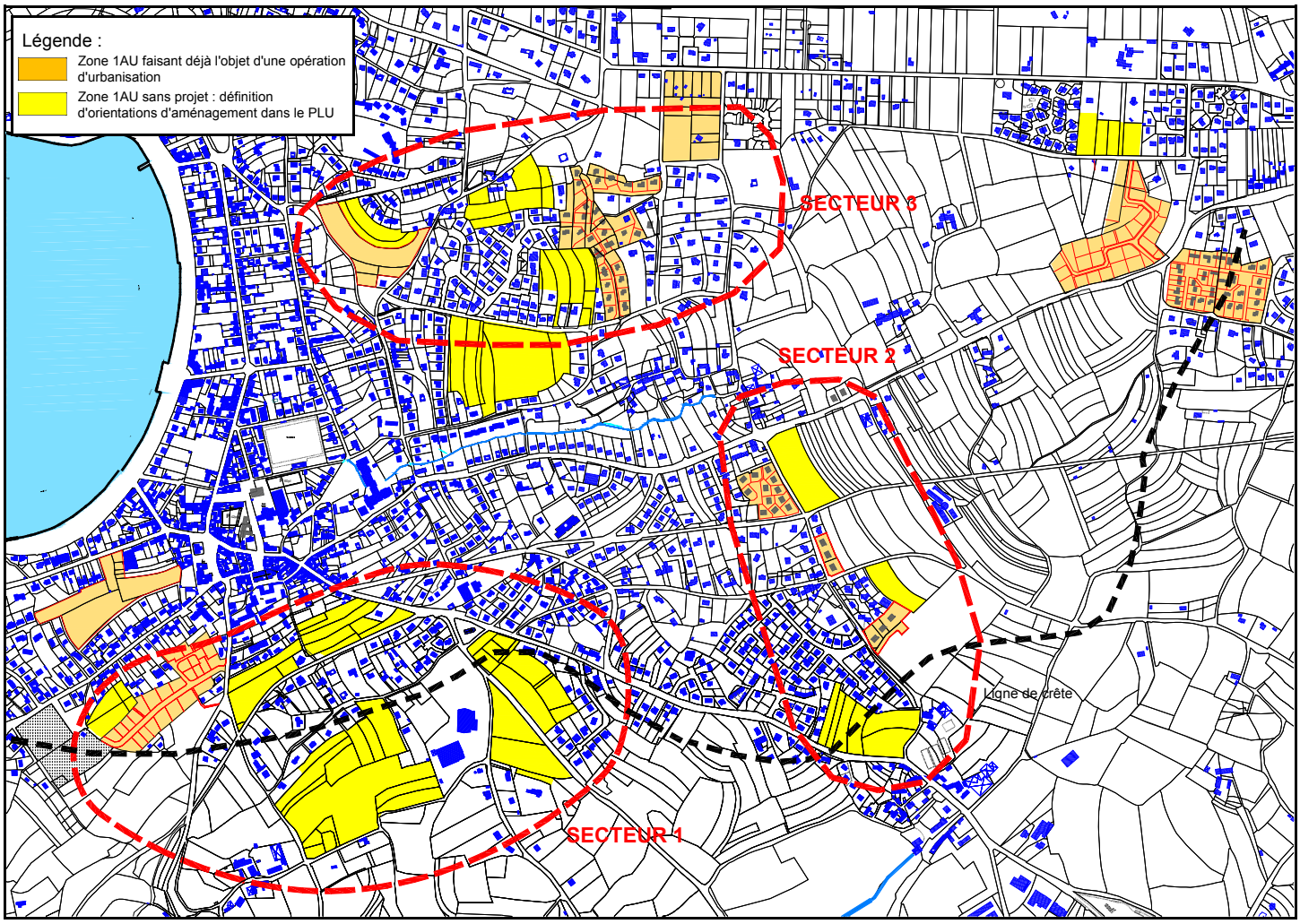
Les terrains libres peuvent être divisés en 3 secteurs :

- **secteur 1** : coteaux sud en surplomb du centre-bourg : ces terrains sont stratégiques car proches du coeur de ville, mais aussi très sensibles car situés sur un coteau pentu. La combinaison de ces deux critères impose de définir des orientations d'aménagement précises pour assurer une diversité de l'habitat et une bonne intégration des constructions dans le paysage.

- **secteur 2** : terrains en frange Est du bourg. Ce site doit être abordé avec une réflexion sur le long terme. Ces terrains sont fortement liés aux modalités de développement de la ville à moyen et long terme.

- secteur 3 : terrains au nord du bourg. Ce site se trouve au pied du coteau nord. Ces terrains sont bien desservis, relativement éloignés du coeur de ville et insérés dans un tissu pavillonnaire.

L'ensemble des principes d'urbanisation assurant une occupation rationelle de ces secteurs figurent dans la pièce n°4 du PLU (orientations d'aménagement).



② **Extension de la ville à moyen terme :**

En dehors des terrains figurant déjà au POS, le PLU a désigné plusieurs sites pour accueillir des extensions d'urbanisation.

Ces sites se trouvent hors du bourg d'Erquy. La loi littoral fixe des règles précises pour organiser le developpement de l'habitat. Les extensions d'urbanisation ne peuvent se faire que depuis l'agglomération ou les villages existants. Les regroupements bâtis qualifiés de hameau peuvent être densifiés, les nouvelles constructions en nombre limitées devant s'implanter dans les dents creuses. Enfin, les noyaux bâtis plus diffus ne peuvent pas accueilir de nouveaux foyers.

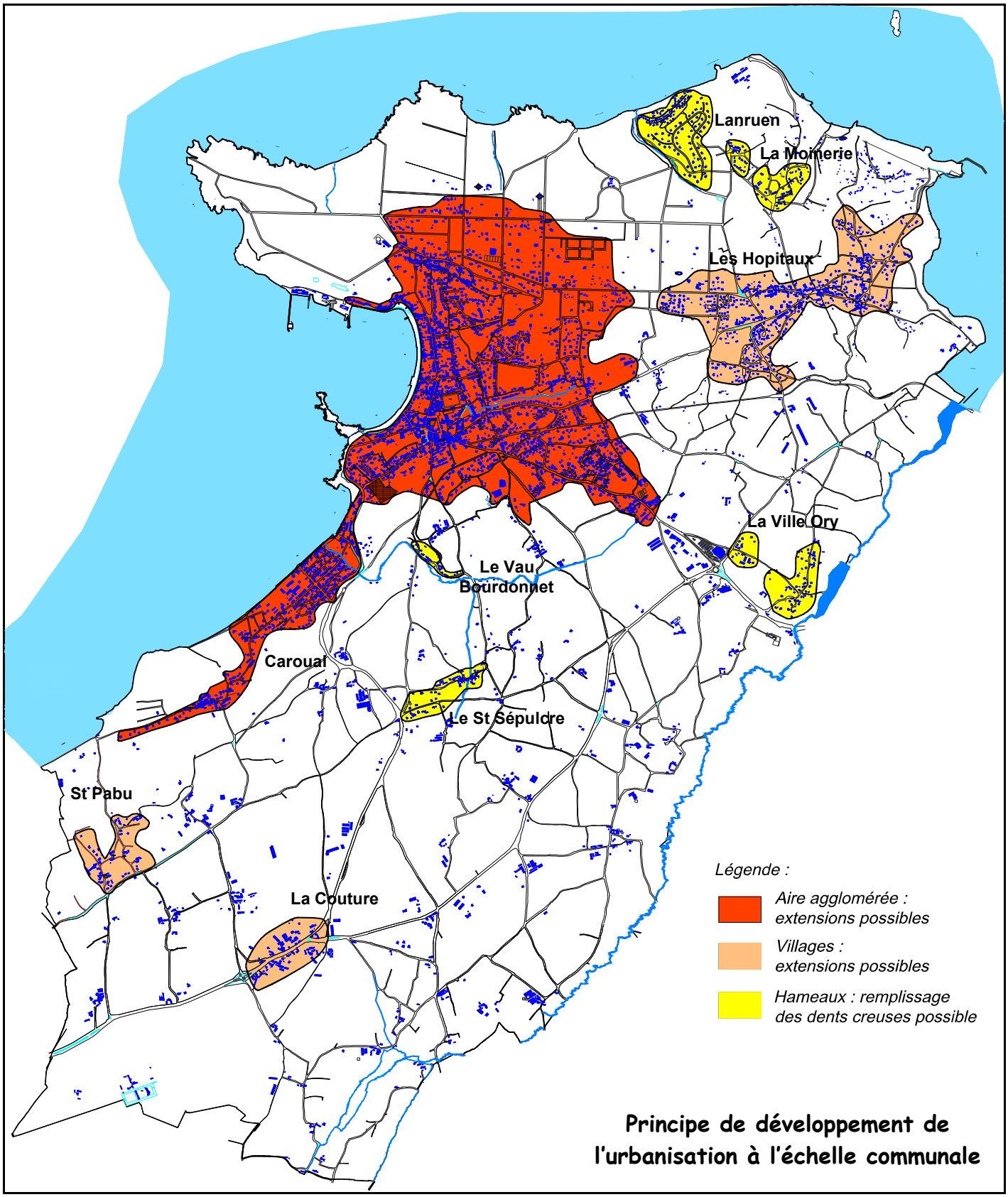
Le PLU a repéré **trois villages** sur la commune : La Couture, Saint-Pabu et les Hopitaux.

- **La Couture** : le développement de ce village est une volonté forte des élus pour offrir de nouveaux terrains éloignés de la mer, avec un cout du foncier moindre que sur le bourg, pour répondre aux demandes des jeunes ménages notamment. Un projet ambitieux et très réglementé (cf. Orientations d'aménagement) prévoit donc la création d'environ 200 logements sur une surface maitrisée (environ 13.5 ha), pour limiter l'extension sur les terres agricoles.

- **Saint-Pabu** : le PLU conserve les constructibilités affichées au POS de 2001 sans créer de nouvelles zones d'habitat. Ces secteurs sont proches de ceux délimités dans le POS de 1990.

- **Les Hopitaux** : comme pour Saint-Pabu, le PLU reprend globalement les extensions autorisées au POS de 1990, en conservant une coupure naturelle avec Erquy et en étendant légèrement le village vers le sud.

Pour le reste du territoire rural, le projet confronté à la réalité du terrain permet de définir 5 hameaux : le St Sépulcre, le Vau Bourdonnet, la Ville Ory, la Moinerie et Lanruen. Pour chacun de ces hameaux, il est possible de construire dans les dents creuses. Les modalités exactes de construction dans ces hameaux se trouvent dans la partie de justification du projet au regard de la loi littoral.


Lanruen
La Moinerie
Les Hopitaux
La Ville Ory
Le Vau Bourdonnet
Carouat
Le St Sépulcre
St Pabu
La Couture
Légende :
Aire agglomérée : extensions possibles
Villages : extensions possibles
Hameaux : remplissage des dents creuses possible
Principe de développement de l'urbanisation à l'échelle communale

③ Développement d'Erquy à long terme :

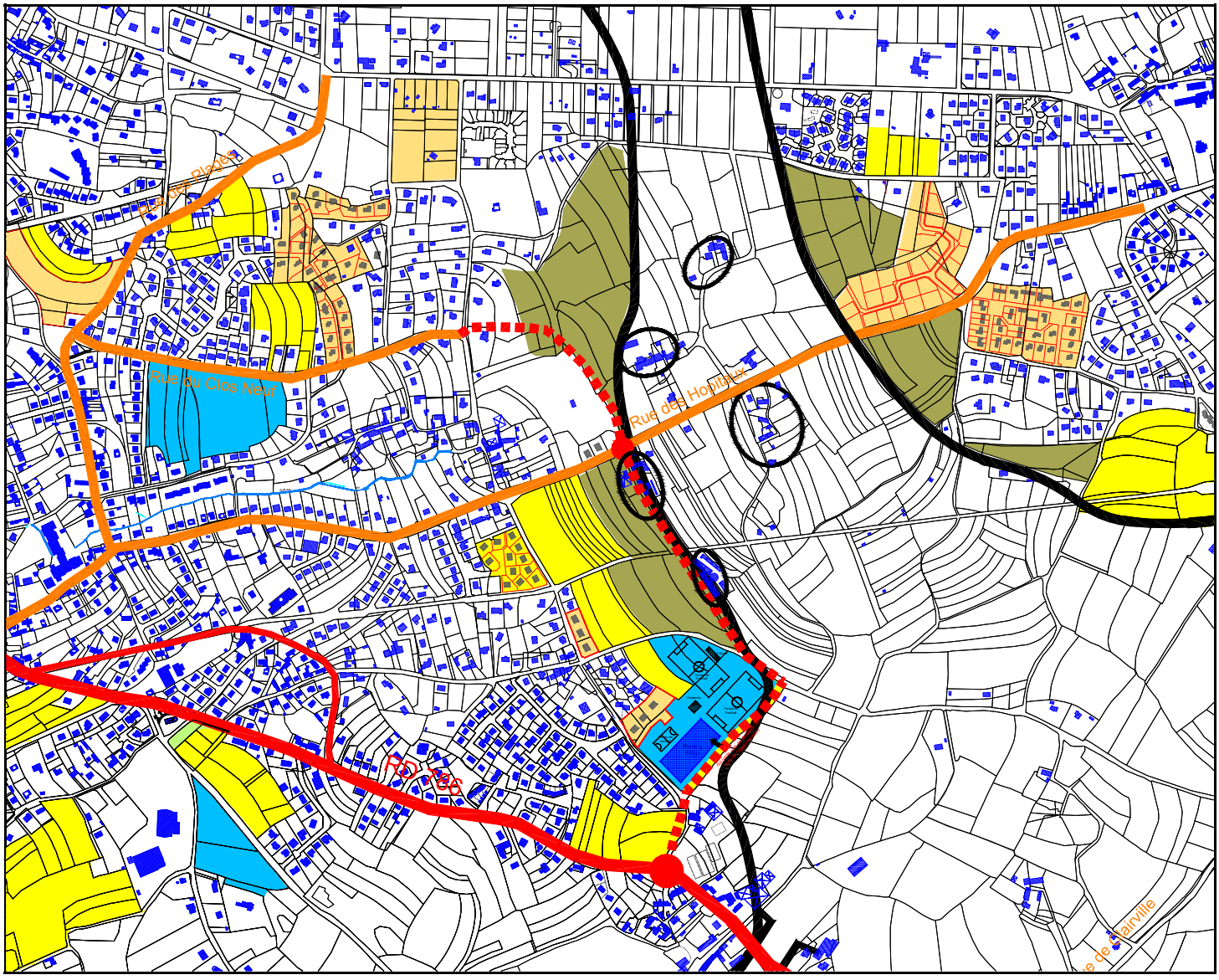
Le PLU propose une réflexion à long terme qui permet d'orienter le développement d'Erquy au delà des 10-12 années de fonctionnement du PLU.

En prolongeant la volonté de préserver les hauteurs qui surplombent Erquy par une constructibilité réduite, il semble naturel qu'Erquy prolonge sa croissance vers l'Est, au fond de la vallée en direction des Hôpitaux.

Il est nécessaire d'anticiper ce processus en définissant d'ores et déjà deux orientations fortes :

- le développement vers l'Est devra être structuré autour d'une nouvelle voie de desserte. Cet axe devra se greffer sur la ville actuelle en deux points précis définis dans le PLU, pour permettre une liaison directe entre le nord du bourg et l'entrée de ville. Cette voie de desserte va donc relier la RD 786 à la rue du Clos Neuf. La définition plus précise de ce tracé figure à la fin du document, dans le chapitre sur les circulations.

- l'extension de la ville ne devra induire un continuum urbain entre le bourg et les Hôpitaux. Une large coupure d'urbanisation devra donc être conservée.



Légende :

- Secteur d'habitat (création à court terme)
- Secteur d'habitat (création à moyen terme)
- Secteur d'habitat (création à long terme = hors PLU)
- Secteur d'équipements
- Réseau routier principal
- Réseau routier secondaire
- Limite franche de l'urbanisation à long terme (Coupure verte)
- Projet de nouvelle voie de desserte

*** Bilan du potentiel d'urbanisation :**

Ce tableau liste les extensions d'urbanisation sur des espaces non bâtis, il n'intègre pas les zones AU concernant des secteurs d'hébergements de loisirs (cf site des coteaux St Michel).

Nom de la zone au PLU	Nom de la zone au POS de 1990	Surface	Potentiel de logements
1AU(1)	10NAas	5 200 m²	0.5 x 18 = 9 lgts
1AU(2)	10NAar	7 300 m²	0.7 x 18 = 13 lgts
1AUB(3)	9NAas bis	16 900 m²	Projet de 17 pavillons
1AU(4)	9NAas bis	12 800 m²	1.2 x 18 = 21 lgts
1AUB(5)	9NAas bis	11 300 m²	1.1 x 18= 20 lgts
1AUE(6)	7NAas	34 000 m²	
1AUC(7)	12NAas	12 700 m²	Projet de 30 pavillons
1AUC(8)	12NAas	18 500 m²	
1AUC(9)	13NAas	24 800 m²	Projet de 35 pavillons
1AU(10)	-	26 500 m²	2.6 x 18 = 47 lgts
1AUT(11)	-	12 700 m²	
1AUC(12)	15NAar	10 400 m²	1.4 x 18 = 25 lgts
1AUC(13)	25NAas	6 500 m²	0.6 x 18= 11 lgts
1AUB(14)	27NAas	9 800 m²	Projet de 12 pavillons
1AUB(15)	-	5 000 m²	0.5 x 18 = 9 lgts
1AUE(16)	-	37 100 m²	
1AU(17)	17NAas	18 100 m²	1.8 x 18 = 32 lgts
1AU(18)	26NAas	14 100 m²	1.4 x 18 = 25 lgts
1AUE(19)	28NAas	17 900 m²	
1AUC(20)	5NAar	5 200 m²	Projet de 3 pavillons
1AUC(21)	1NAes	20 700 m²	2 x 18 = 36 lgts
1AU(22)	1NAes	28 800 m²	2.9 x 18 = 52 lgts
1AU(23)	3NAas	14 000 m²	1.4 x 18 = 25 lgts
1AUC(24)	6NAas	13 200 m²	1.3 x 18 = 23 lgts
1AUC(25)	6NAas bis	10 000 m²	1 x 18 = 18 lgts
1AUC(26)	2NAar	28 200 m²	Projet de 26 pavillons
1AUC(27)	1NAas	22 500 m²	Projet de 90 lgts
1AUAh(28)	14NAas	6 800 m²	projet de 15 lgts
1AU(29)	-	30 900 m²	3.1 x 18 = 56 lgts
1AU(30)	-	77 700 m²	7.8 x 18 = 140 lgts
Total			
Secteurs d'habitats		516 700 m²	A court terme : + 210 lgts A moyen terme : + 564 si densité de 18 lgts/ha Total : **environ 725 lgts**
Secteurs d'équipements		21 300 m²	-
Secteurs touristiques		12 700 m²	20 lgts

Nom de la zone PLU	Nom de la zone POS	Surface	Potentiel logements
2AU(1)	8NAas	19 600 m²	Projet de 20 logts
2AU(2)	24NAas	9 900 m²	1 x 18 = 18 lgts
2AU(3)	24NAas	10 100 m²	Projet de 15 pavillons
2AU(4)	20NAas	9 400 m²	1 x 18 = 18 lgts
2AU(5)	-	23 800 m²	2.4 x 18 = 43 lgts
2AU(6)	-	11 200 m²	1.1 x 18 = 20 lgts
2AUy(7)	-	41 900 m²	
2AUy(8)	-	25 800 m²	
2AU(9)	18NAas	4 900 m²	0.5 x 18 = 9 lgts
2AU(10)	-	24 800 m²	2.5 x 18 = 45 lgts
2AU(11)	-	28 500 m²	2.8 x 18 = 50 lgts
Total			
Secteurs d'habitats		113 700 m²	Total : **environ 235 lgts**
Secteurs d'activités		67 700 m²	

Le potentiel de logements dans les zones d'urbanisation future est d'environ 965 logements, auxquels s'ajoutent le 90 logements collectifs programmés à court terme. Le potentiel global est donc proche de 1000 logements, objectif fixé par la prospective démographique pour permettre une croissance démographique annuelle de 1%. Dans les faits, ce potentiel est un maximum qui ne sera pas atteint, les phénomènes de rétention foncière pouvant bloquer de nombreux terrains.

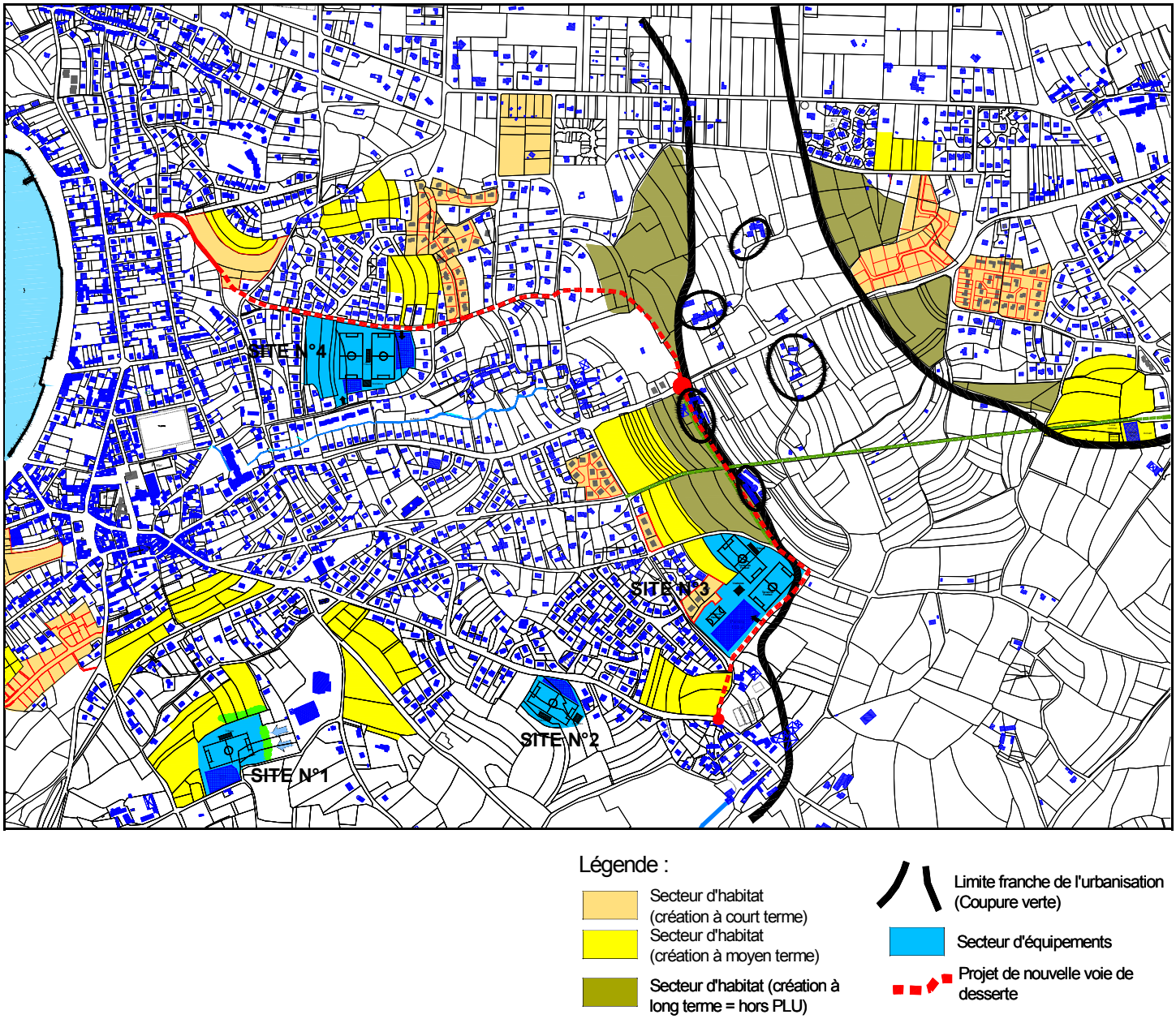
Ces chiffres sont en parfaite cohérence avec les objectifs fixé dans le Scot : création de 1000 logements sur chacune des 6 grandes communes littorales et mise en place de réserves foncières pour maitriser la hausse du cout du foncier.

1.5. Une offre d'équipements qui conserve des espaces publics de qualité à l'intérieur de la ville

1.5.1. Les équipements sportifs :

Les discussions sur ce sujet ont porté sur le déplacement du terrain de football, actuellement au coeur de la ville.

4 sites potentiels d'accueil d'un nouveau terrain ont été analysés :



- Site n° 1 : à proximité des services techniques

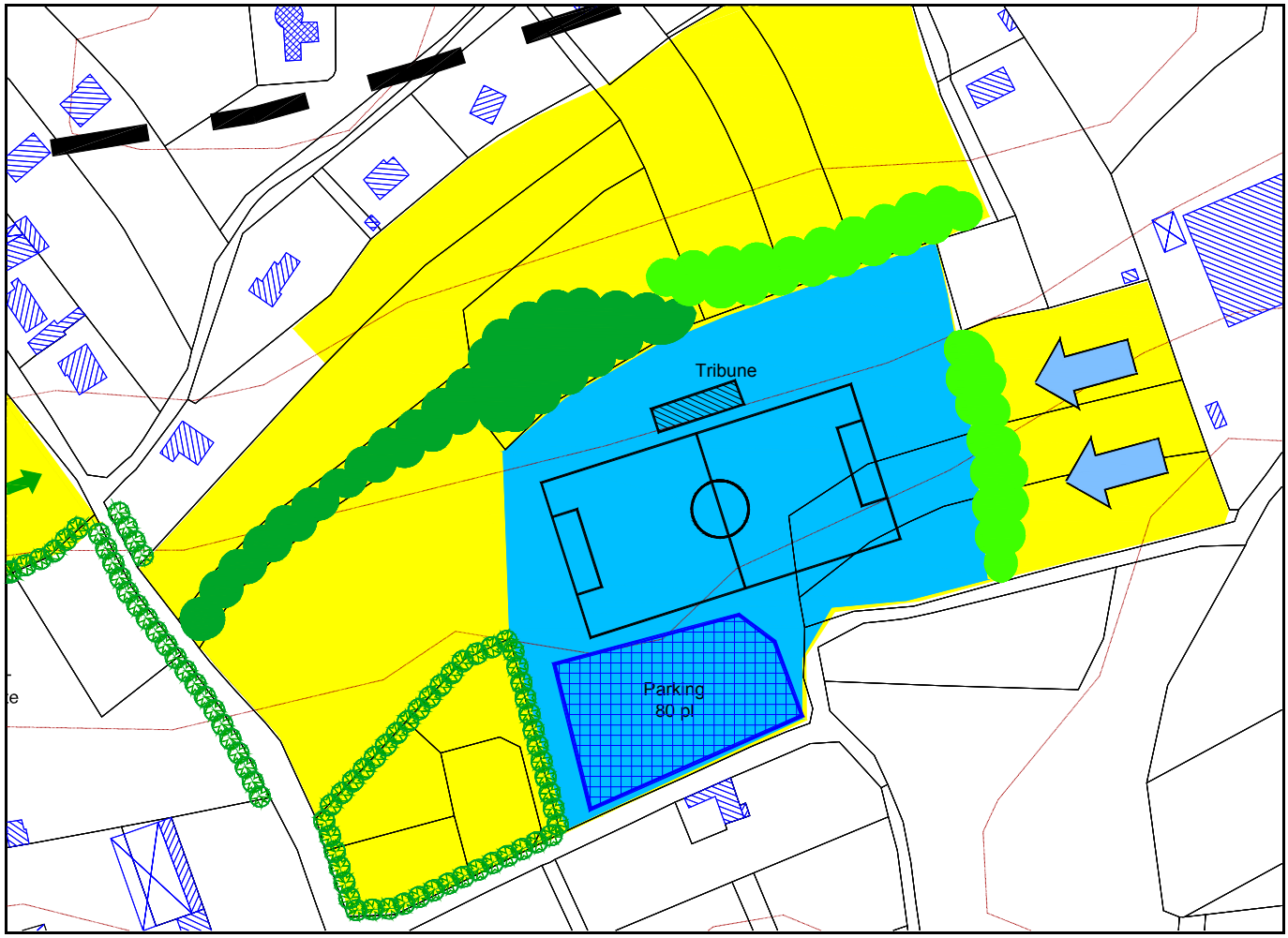
Accessibilité : à proximité du coeur de bourg mais relativement enclavé, peu accessible depuis l'extérieur de la ville

Intégration urbaine : projet totalement invisible car en fond de vallée

Dynamisme urbain : pas de possibilité d'extension ni de mutualisation des espaces de parking avec d'autres équipements.

Fonctionnement : espace abrité des conditions climatiques difficiles (vent notamment)

Aménagements : réaliser des écrans végétaux en interface avec les futures constructions au nord, et l'extension éventuelle des services techniques à l'est.



- Site n° 2 : en entrée de ville le long de la RD 786

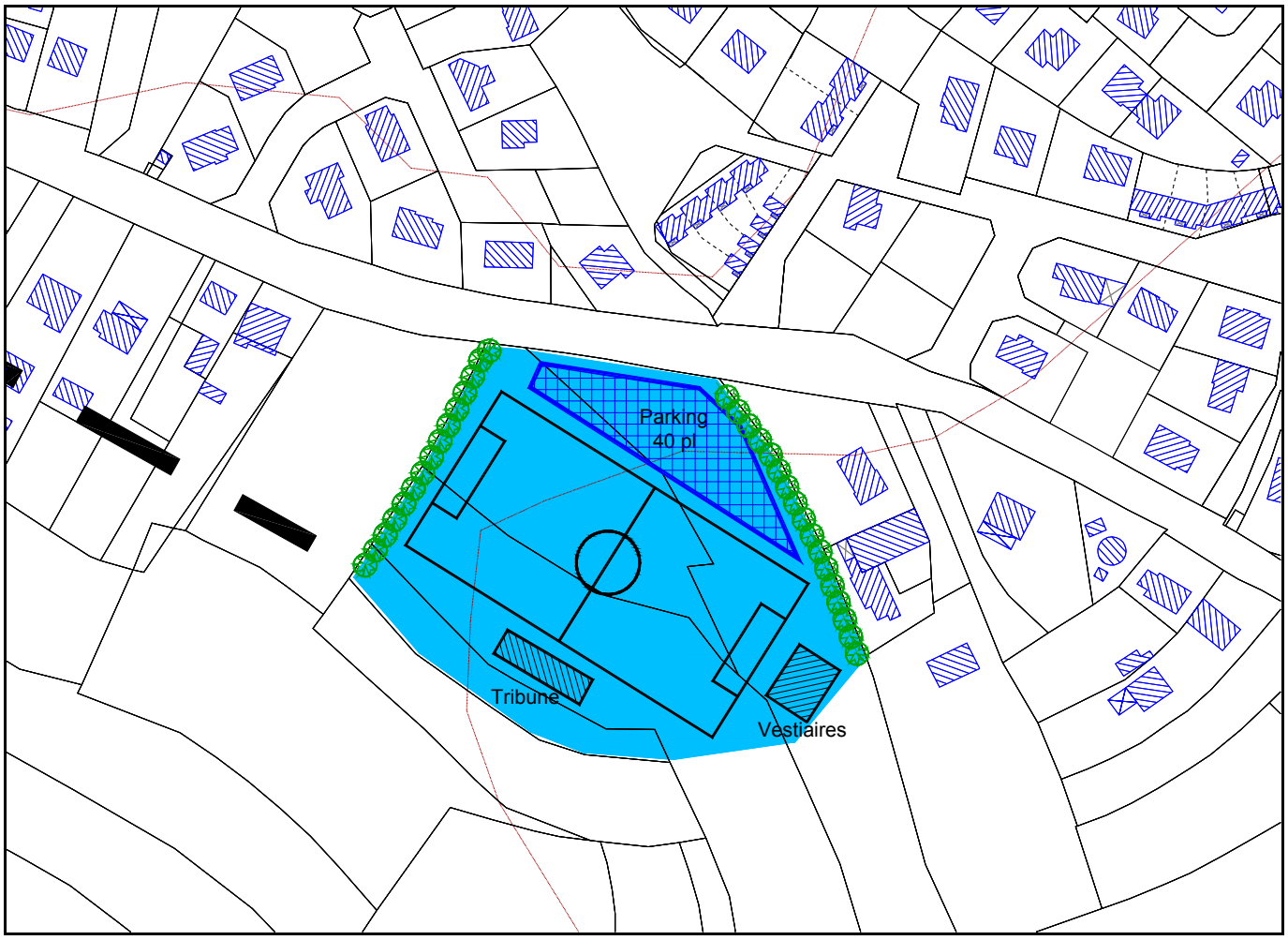
Accessibilité : bonne accessibilité routière depuis l'extérieur de la commune, plus difficile depuis le nord du bourg. Accessibilité plus difficile pour les piétons et les cycles.

Intégration urbaine : projet exposé dans le grand paysage, mais sans impact préjudiciable (verte offrant une respiration sur la ligne de crête)

Dynamisme urbain : pas de possibilité d'extension ni de mutualisation des espaces de parking avec d'autres équipements. Relative confidentialité malgré la position en entrée de ville (façade sur rue réduite et peu valorisante).

Fonctionnement : espace très exposé aux conditions climatiques défavorables (vent notamment)

Aménagements : réaliser des écrans végétaux en interface avec les habitations de part et d'autre.



- Site n° 3 : en entrée de ville le long la future voie

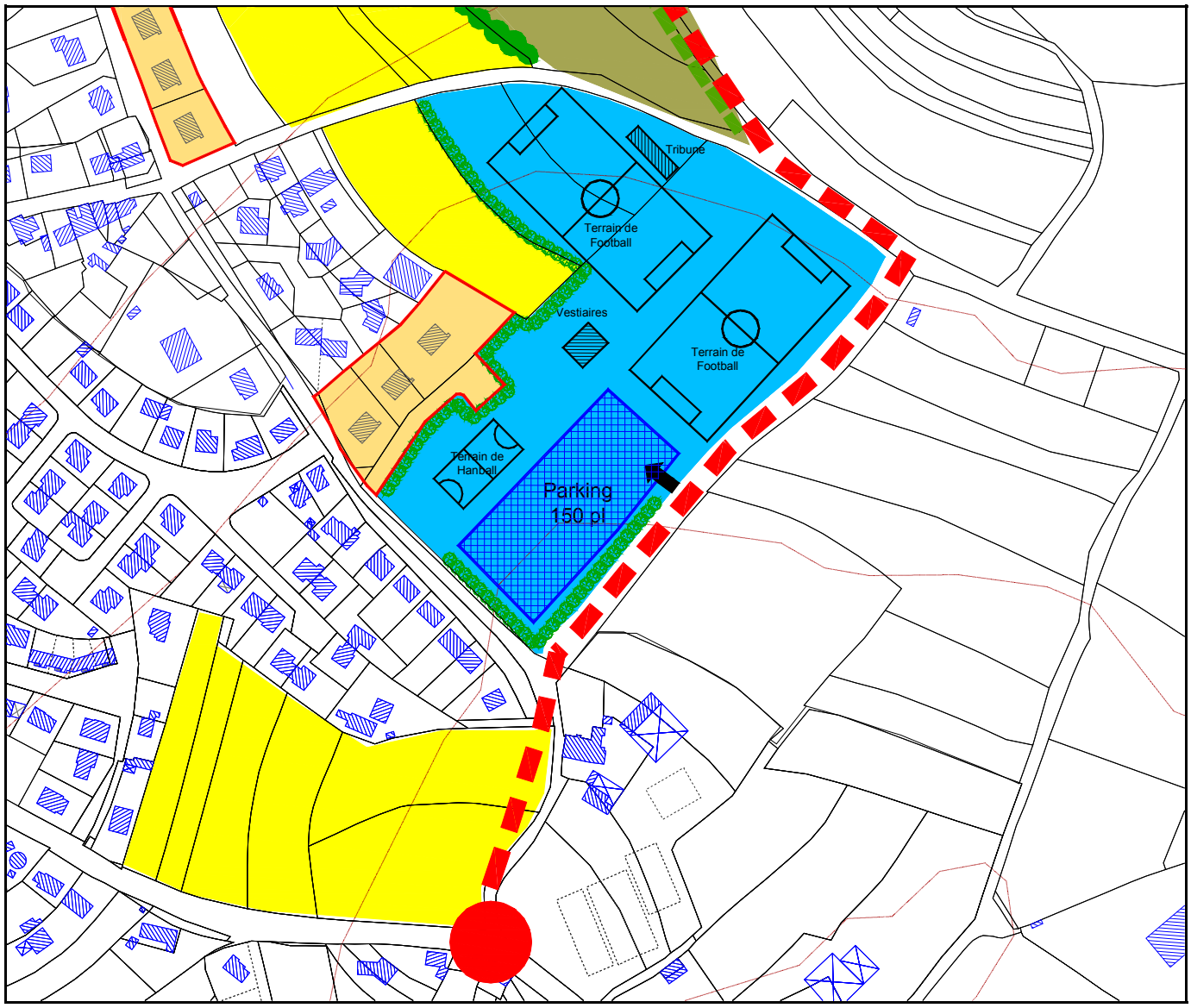
Accessibilité : très bonne accessibilité routière depuis l'ensemble du bourg, tout comme depuis les communes voisines (bénéfice de la future voie). Accessibilité facile pour les piétons et les cycles (implantation en fond de vallée, utilisation du GR depuis les Hopitaux et de la liaison piétonne bordant la nouvelle voie). Inconvénient de l'éloignement des écoles.

Intégration urbaine : projet exposé dans le grand paysage (vitrine Est d'Erquy, composition de l'entrée de ville).

Dynamisme urbain : potentiel important de développement, la surface totale de 36 000 m² est suffisante pour construire un deuxième terrain, elle permet de mutualiser des espaces de parking avec d'autres équipements, et de développer d'autres activités sportives (handball, basket, skateboard, espace de jeux). Les terrains dessinés sur le plan sont purement illustratifs, ils visent à estimer le potentiel d'accueil.)

Fonctionnement : espace moyennement exposé aux conditions climatiques défavorables (vent notamment)

Aménagements : réaliser des aménagements paysagers en accompagnement des espaces de stationnement, et en interface avec les habitations au nord-ouest.



- Site n° 4 : sur le vaste espace libre en bordure de la rue du Clos Neuf

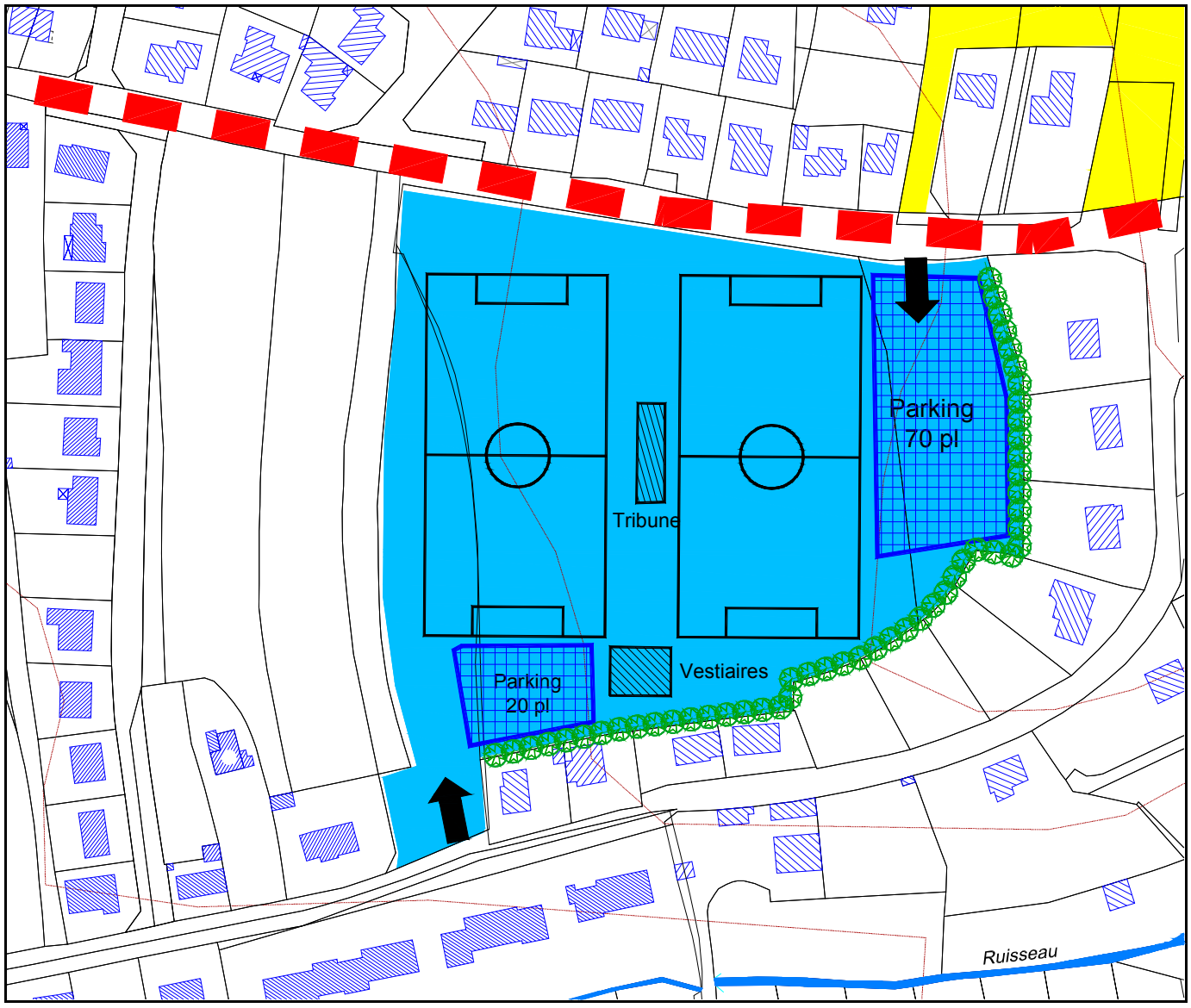
Accessibilité : bonne accessibilité routière depuis l'ensemble du bourg, tout comme depuis les communes voisines (bénéfice de la future voie). Accessibilité facile pour les piétons et les cycles (implantation en fond de vallée, en plein coeur de la ville).

Intégration urbaine : projet très peu exposé dans le grand paysage, conservation d'un poumon vert en coeur de ville

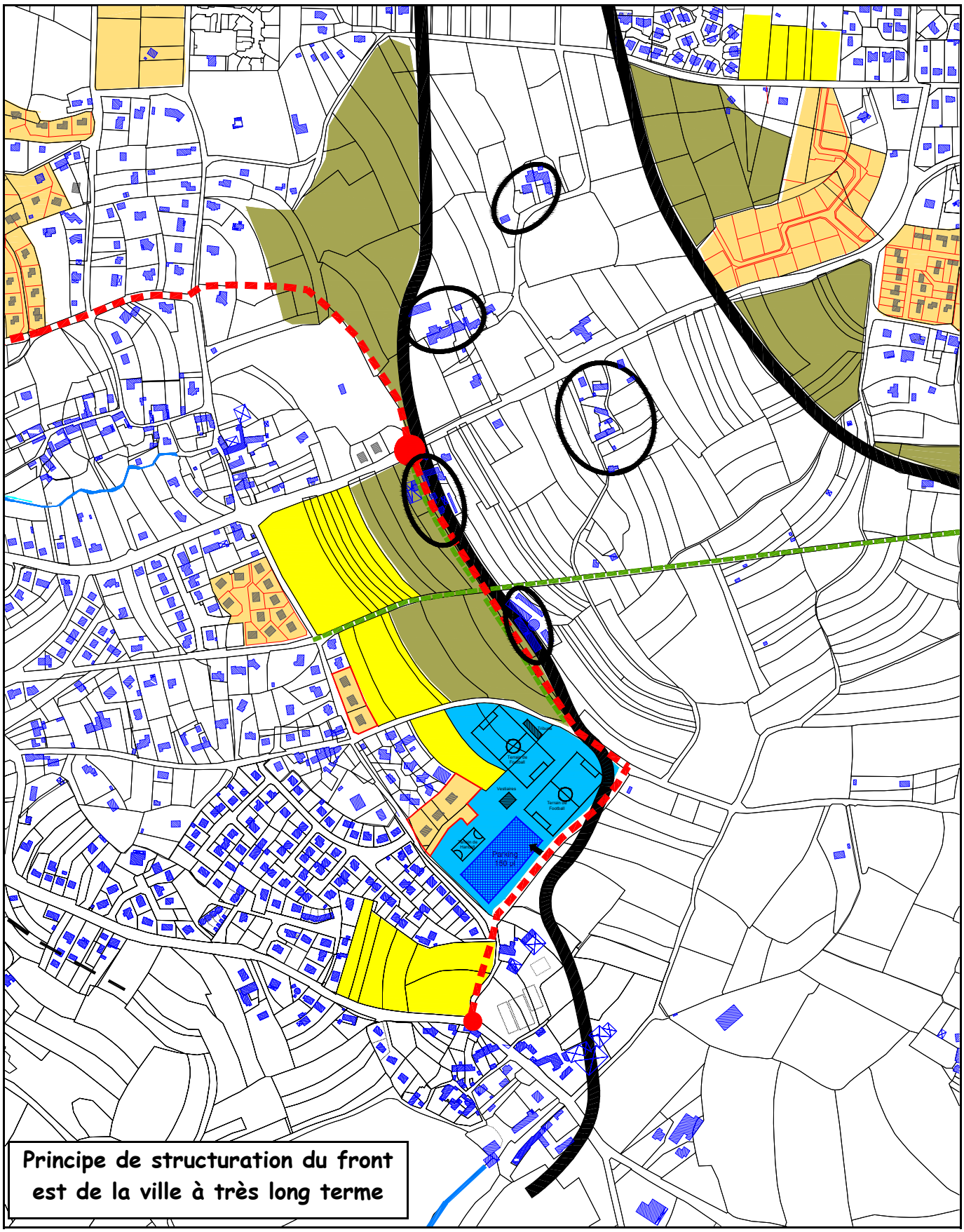
Dynamisme urbain : potentiel important de développement (surface suffisante pour construire un deuxième terrain), pas de possibilité de mutualisation des espaces de parking avec d'autres équipements.

Fonctionnement : espace moyennement exposé aux conditions climatiques défavorables (vent notamment)

Aménagements : réaliser des aménagements paysagers en accompagnement des espaces de stationnement, et en interface avec les habitations à l'est et au sud.



Au final, c'est le site n°3 qui a été retenu, pour son fort rôle de composition dans le futur quartier Est de la ville, mais aussi pour ses possibilités d'extension vers un pôle multi-sports.



Principe de structuration du front est de la ville à très long terme

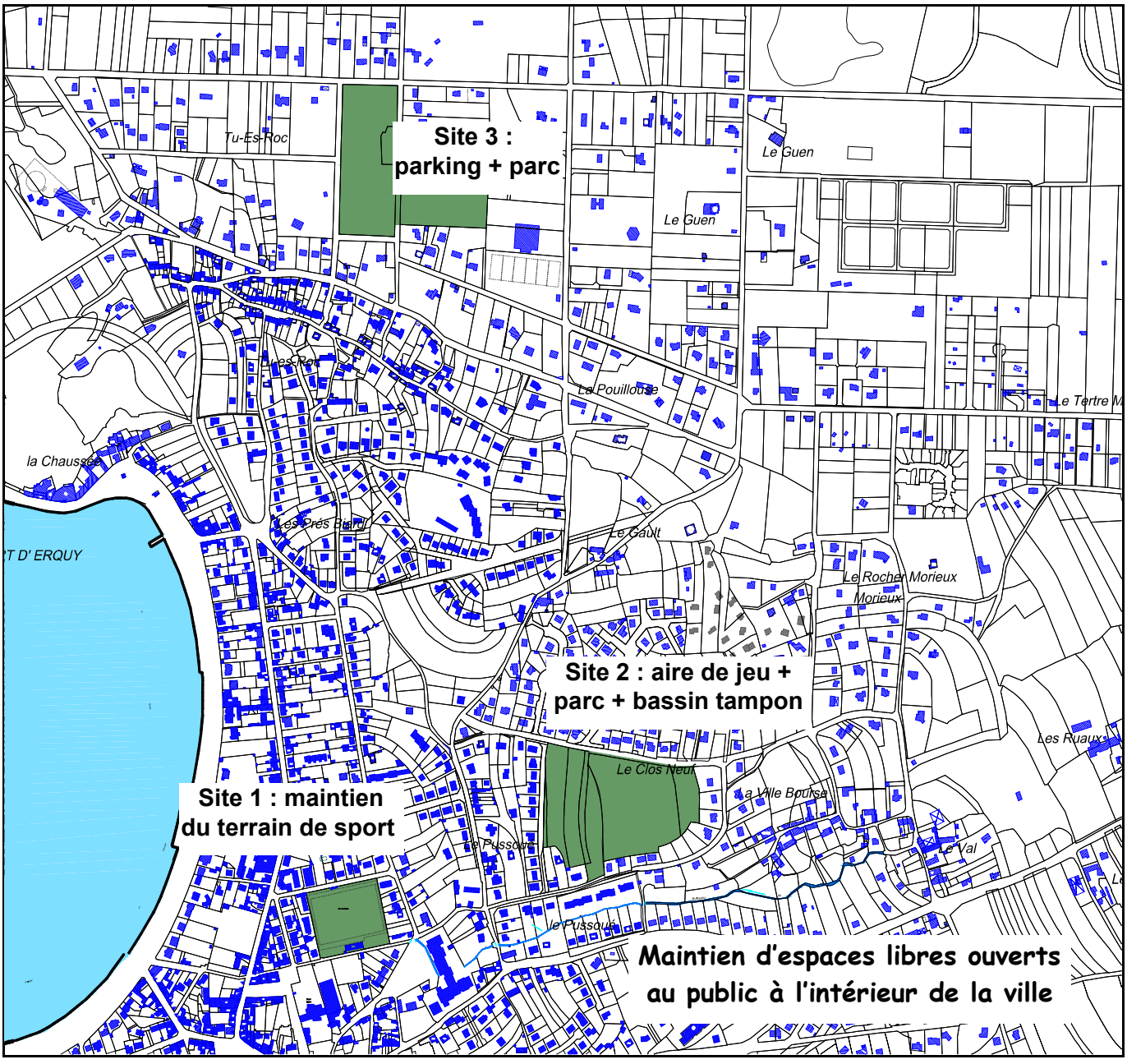
1.5.2. Les espaces publics en ville :

Le projet urbain d'Erquy vise à travailler sur les espaces instersticiels pour réduire les extensions de la ville sur le territoire rural. Cet objectif s'accompagne aussi d'une volonté de conserver des espaces de respiration à l'intérieur même de la ville, pour les aménager en espaces publics au profit de l'ensemble de la population. Trois sites sont ainsi préservés de toute constructibilité pour rester ou devenir des espaces publics :

- **site 1** : le stade de football actuel : le déplacement du terrain de football ne va pas entraîner la disparition du terrain actuel. Ce dernier sera en effet conservé pour bénéficier notamment aux élèves des écoles toutes proches.

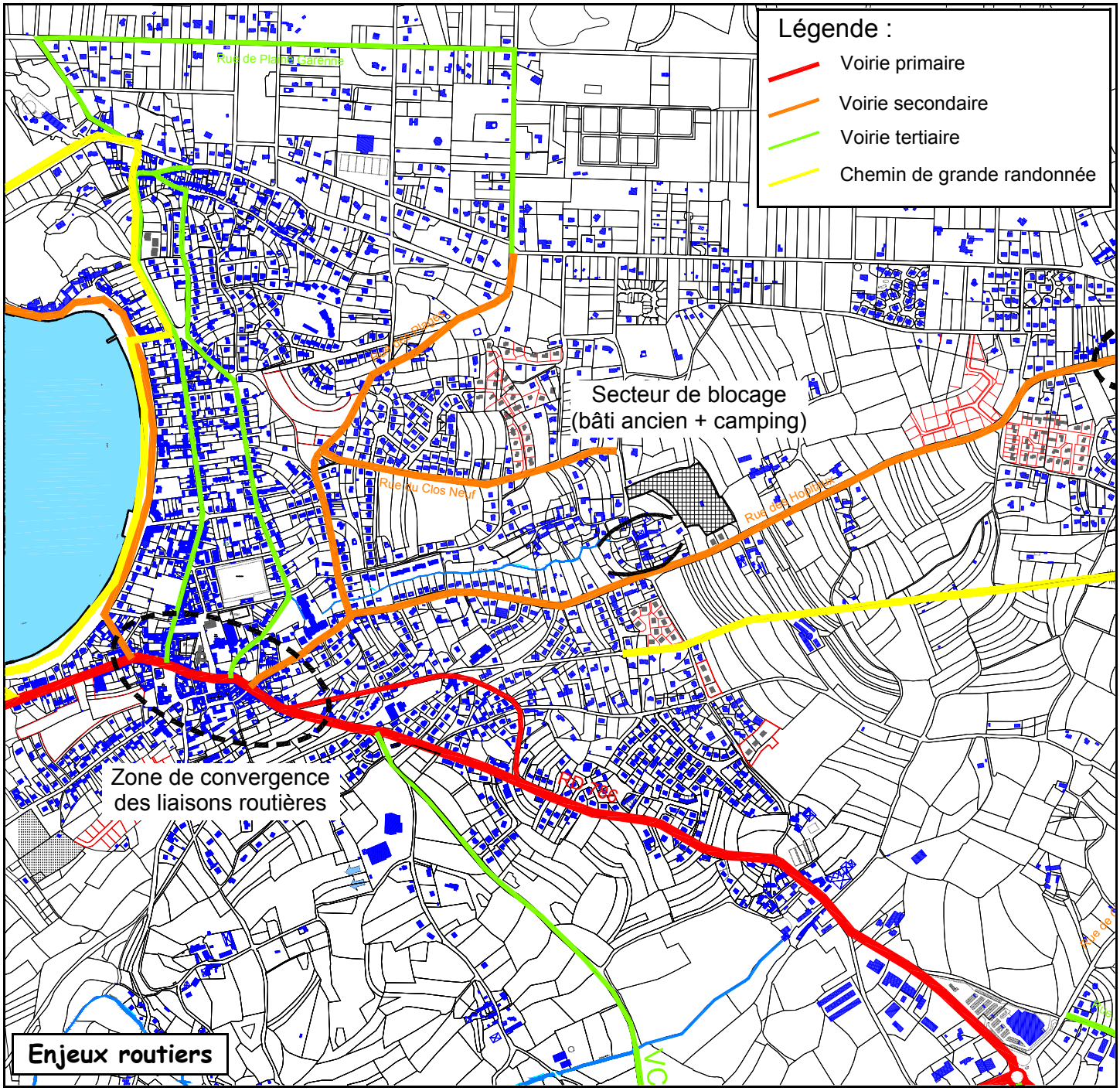
- **site 2** : les grandes parcelles libres Rue du Clos Neuf. Ces terrains sont réservés au document d'urbanisme actuel pour accueillir des équipements publics. Cette vocation est conservée, l'aménagement de cet espace pourra permettre d'accueillir un bassin tampon (prévu dans l'étude d'assainissement) et un vaste espace public (aire de jeu et parc paysager).

- **site 3** : les parcelles libres du Cap, à proximité des cours de tennis. Ces terrains seront préservés de toute urbanisation, ils seront aménagés en parking (estimé à 150 places, cf chapitre sur la circulation). Les espaces restants (environ 2/3 de la surface) seront aménagés en parc public.



1.6. Une réorganisation des déplacements qui équilibre la circulation routière dans la ville et qui privilégie les déplacements doux (piétons et cycles)

Le chapitre du diagnostic portant sur ce domaine a soulevé le constat suivant : l'ensemble des grands axes routiers irriguant la ville (réseau primaire et secondaire) convergent vers le coeur de la ville. Ceci peut poser des problèmes de circulation, en contraignant les habitants de la partie nord de la ville à passer par le centre pour sortir d'Erquy.



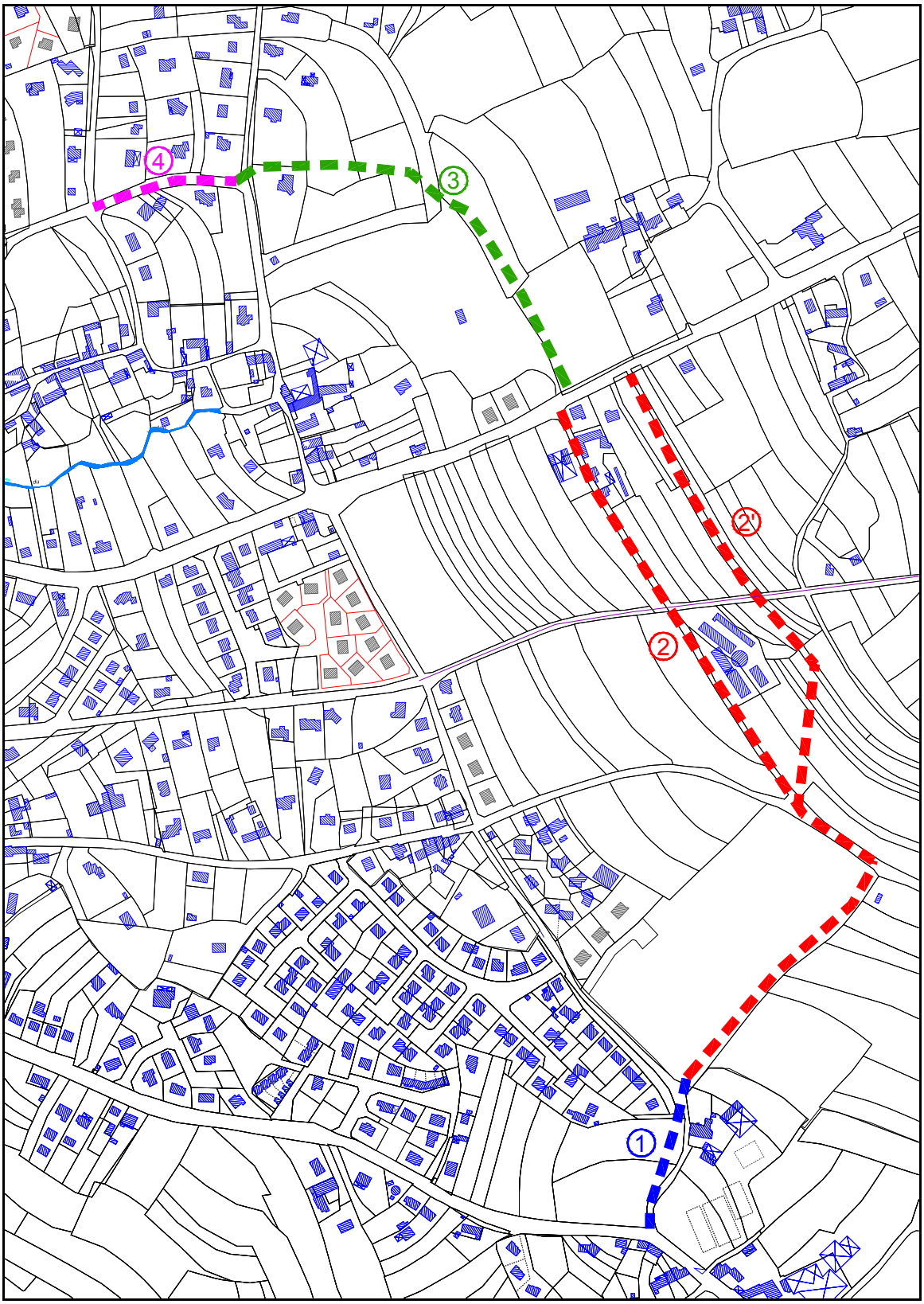
Le projet de PLU propose donc de réfléchir à une réorganisation des circulations par la création de nouveaux axes ou bien par l'aménagement de voies existantes.

Ce nouveau projet de circulation s'articule autour de trois projets majeurs :

1.6.1. Création d'une nouvelle voie structurante à l'Est de l'agglomération :

Le projet de PLU propose la création d'une voie de desserte permettant d'irriguer les quartiers nord depuis la RD 786, sans passer par le centre-ville.
La voie du Clos Neuf est au gabarit d'un boulevard structurant, elle n'est toutefois pas raccordée à l'entrée de ville de façon satisfaisante, car elle traverse un secteur bâti très dense : la Ville Bourse.
Le projet consiste donc à prolonger cet axe vers l'Est sous la forme d'un boulevard urbain structurant autour duquel viendraient s'organiser les futurs quartiers Est d'Erquy (urbanisation à très long terme).

Différents tracés ont été étudiés, avec des séquences spécifiques :



- section 1 : projet de création d'un giratoire, prévoir un gabarit de voie suffisant en marge de la futur zone d'habitat.

- section 2 : traversée de champs ouverts, avec deux tracés possibles. Le plus proche passe à 100 mètres du dolmen, classé monument historique.





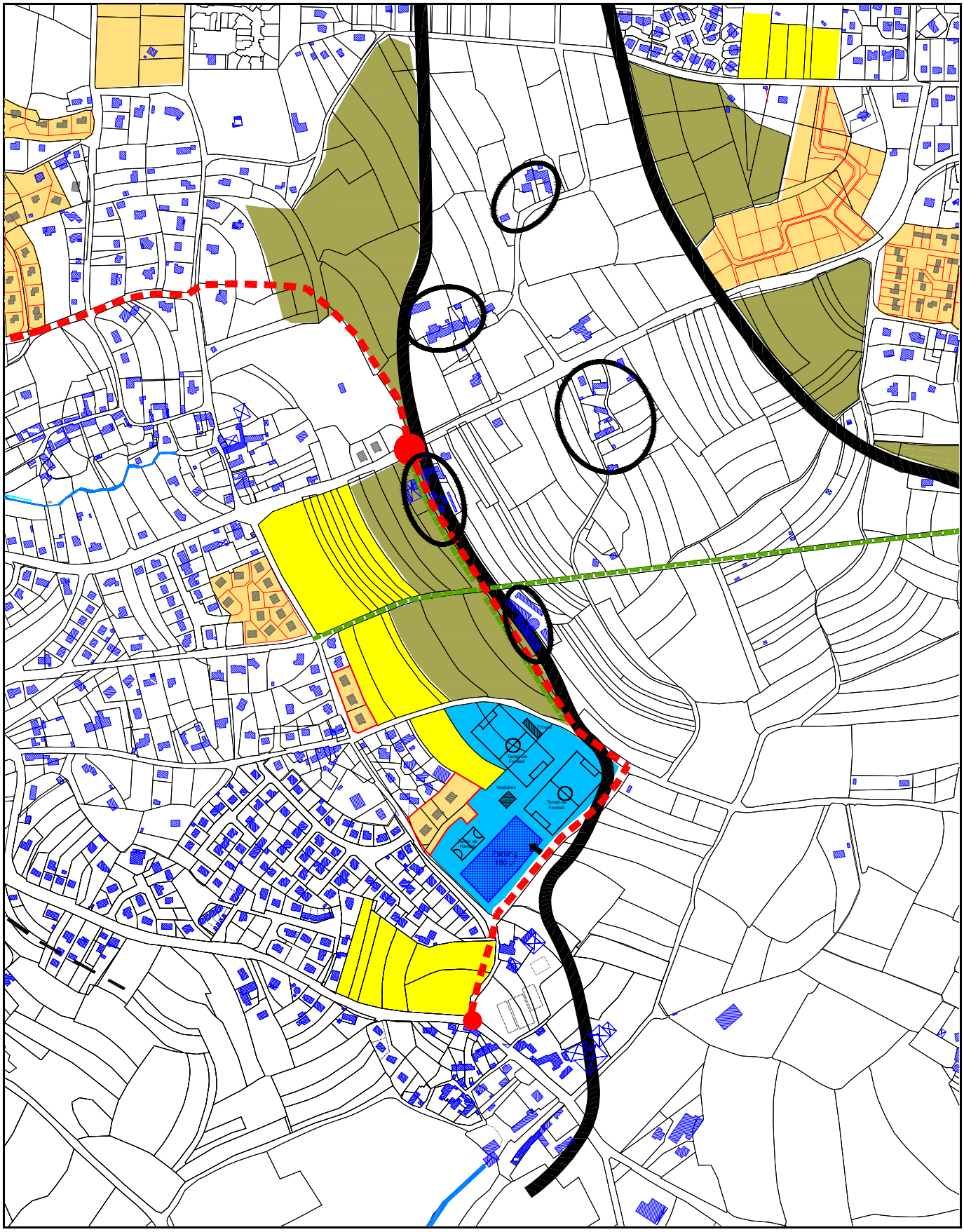
- section 3 : passage en périphérie du camping, nécessité de traverser les terrains des Bruyères (chambre d'hôtes).

- section 4 : passage étroit, voie bordée d'habitations avec des haies préservées.



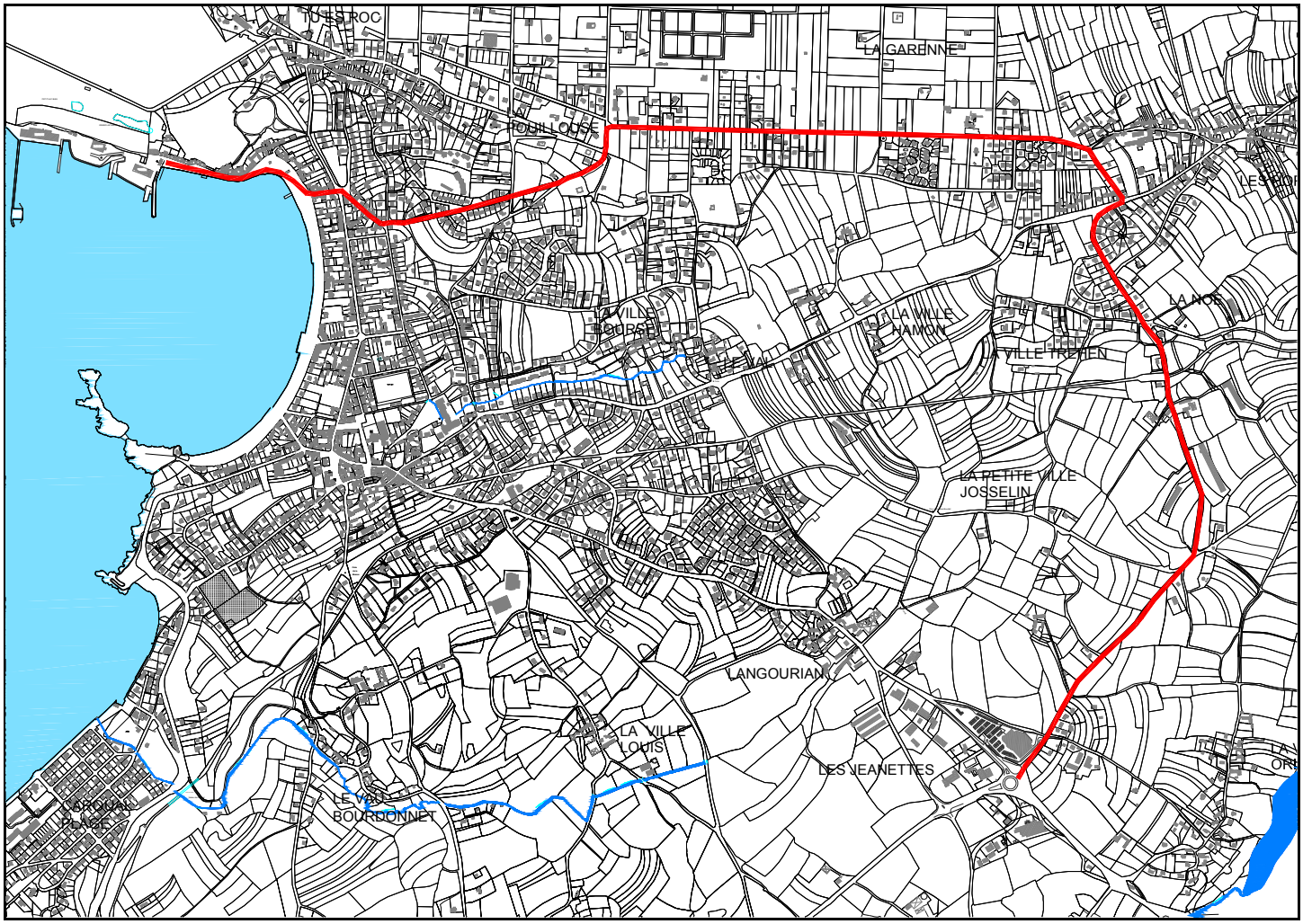


Le tracé retenu est la variante 2. La carte ci-dessous reprend ce tracé, avec les projets qu'il dessert : un pôle sportif au sud, puis des zones d'habitat qui seront réalisées à plus long terme. Le PLU doit donc acter ce principe de desserte, et préciser le tracé sur les amorces au nord et au sud.



1.6.2. Aménagement d'une meilleure desserte du site portuaire :

Afin d'accompagner le projet de développement du port de pêche, une réflexion a été antérieurement à la révision du PLU pour améliorer la desserte routière du site portuaire.
Le projet retenu consiste à aménager les voies existantes pour permettre de desservir le port depuis le rond point des Jeannettes en passant par les hopitaux, ce qui permet d'éviter le centre-ville.

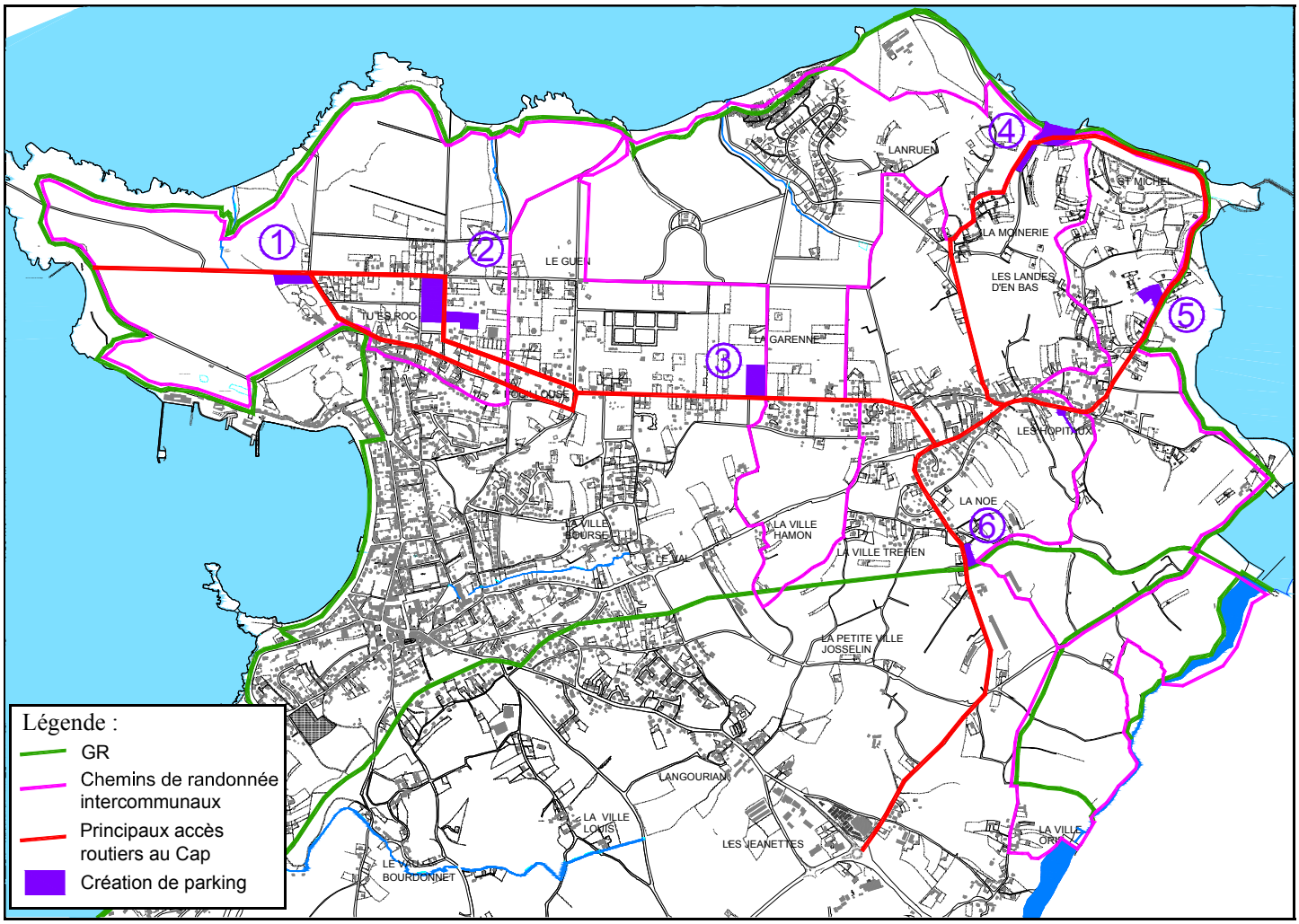


1.6.3. Réorganisation des modalités d'accès au Cap pour les touristes:

Le Conseil Général, gestionnaire du Cap d'Erquy au titre des Espaces Naturels Sensibles, a mené une étude pour réorganiser les circulations routières et douces sur le Cap. L'objectif de cette étude est de définir des modalités de gestion des flux touristiques (voitures mais aussi piétons) pour préserver la richesse écologique du Cap tout en assurant un accueil de qualité pour les touristes se rendant sur Erquy.

L'un des principaux objectifs est de limiter l'usage des voitures sur le Cap afin de proposer une découverte à pied ou en vélo de ses différents espaces naturels, au grée de promenade le long de chemins de randonnée.

Le PLU intègre ce projet en favorisant la réalisation des différents parkings (acquisition des terrains puis aménagement) par la création d'emplacements réservés.



① Aménagement d'un parking au Lourtuais : accès à pied à l'extrémité du Cap (1 km)

② Aménagement d'un parking Place de la Plaine Garenne : accès au vallon et à la plage du Portuais (500 m)

③ Aménagement d'un parking au bord du chemin de Liorbet : accès à la plage du Guen (1.2 km) et au circuit de randonnée de Lanruen.

④ Aménagement d'un parking au bord au bord de la route de Lormet : meilleure gestion du stationnement automobile

⑤ Aménagement d'un parking à proximité des Plages de St Michel : meilleure gestion du stationnement automobile

⑥ Aménagement d'un parking rue de Clairville : accès au GR et au circuit de l'Ilot Saint Michel.

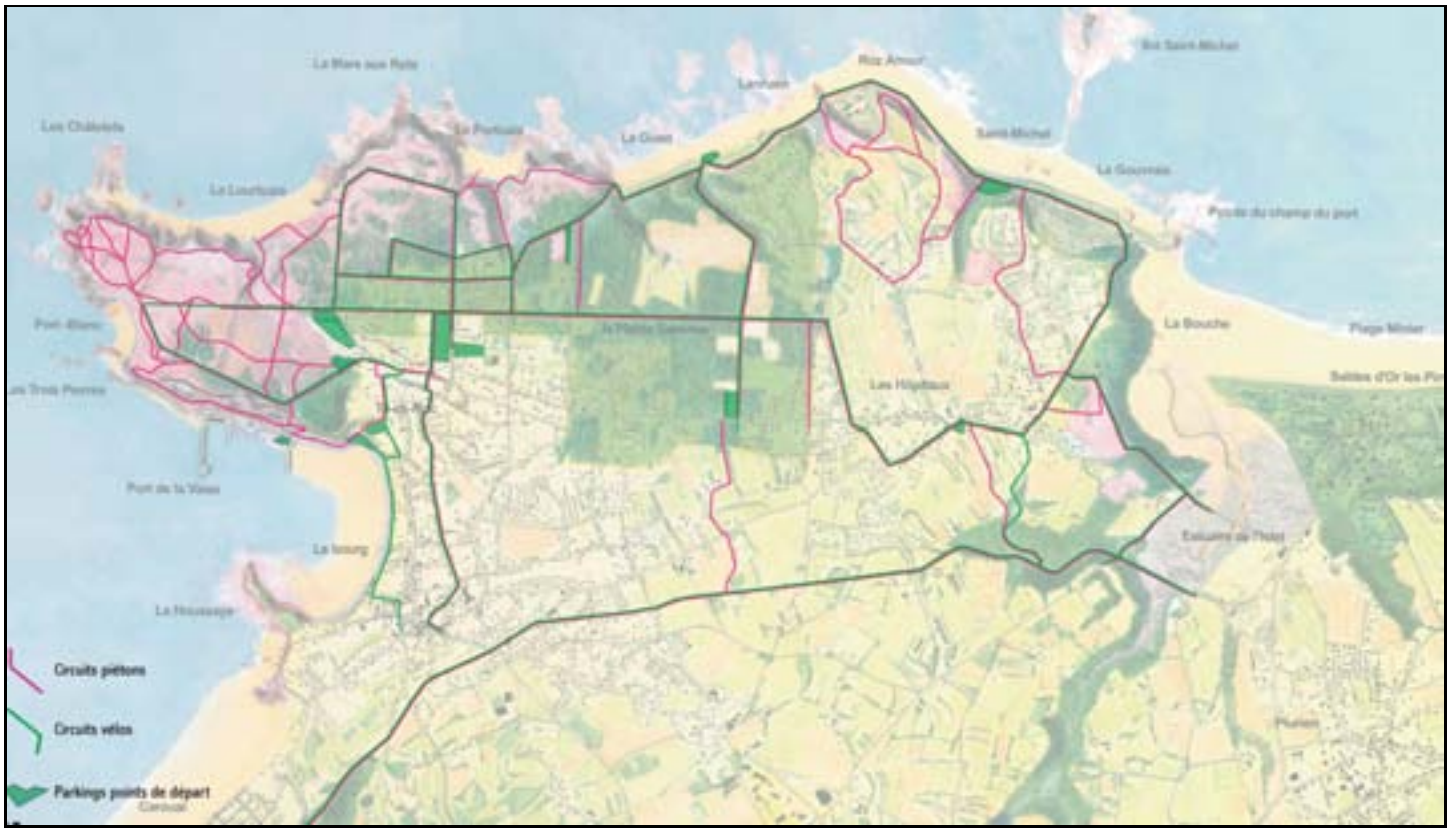
Les déplacements piétonniers et cyclistes doivent être favorisés dans le cadre du projet de PLU. Différentes mesures sont prises dans ce sens :

- la place du piéton et du cycliste dans le centre-ville doit être affirmée : réduction de la vitesse des voitures, aménagement de grands axes entre les principaux équipements. Les aménagements urbains réalisés récemment dans le centre-ville participe à cette meilleure prise en compte des déplacements piétons.

- la place du vélo sera affirmée sur les axes routiers principaux permettant la réalisation d'aménagements spécifiques (bande cyclable). Ces voies devront donc faire cohabiter voitures, piétons et cyclistes. C'est notamment le cas sur la Rue des Moulins qui fera l'objet d'un élargissement et d'un aménagement spécif ique pour les déplacements doux.

- les futurs aménagements de voirie devront prendre en compte les besoins particuliers des personnes à mobilité réduite.

- les développements de la ville seront connectés aux principaux axes piétons-cycle quand ces derniers passent à proximité. C'est notamment le cas des zones d'habitat et du site d'hébergement pour les saisonniers sur le site de Clairville, mais aussi des zones d'habitat et d'équipements situées au sud du bourg, au dessus du Vau Bourdonnet. Tous ces secteurs d'extension de l'urbanisation se trouvent sur un axe piéton majeur de la commune, reliant l'Estuaire de l'Ilet à Caroual en empruntant le viaduc (cf carte des liaisons douces ci-dessous).



Source : étude Découvrir autrement le Cap d'Erquy, Ecole Nationale Supérieure du Paysage de Versailles, 2006

1.7. Un développement économique qui s'appuie sur les richesses économiques du territoire (activité de pêche, d'agriculture, de tourisme) en préservant les outils économiques et les espaces dévolus à ces activités.

1. L'activité agricole :

Elle représente une activité économique importante de la commune, en terme d'actifs et en terme d'occupation de l'espace. L'un des principaux enjeux du PLU est de préserver et de conforter cette activité, en l'intégrant à un projet global associant aussi l'environnement et le développement de la commune. Cette prise en compte de l'activité agricole se fait en différents points :

- délimitation d'une vaste zone agricole intégrant l'ensemble des sièges d'exploitation pérennes.

↳ l'étude de l'ADASEA réalisée en 2005 a permis de définir les sièges agricoles susceptibles d'être toujours en activité au terme d'une période de 5 ans, puis de 10 ans. Les élus ont choisi de se baser sur le diagnostic à 5 ans, qui présente une incertitude moindre que celui à 10 ans. Cette étude indique qu'un seul siège semble susceptible de disparaitre d'ici 5 ans (celui des Ruaux). De plus, un autre siège à cesser son exploitation depuis cette étude (le Travers d'en Bas)

Le PLU définit donc une vaste zone agricole intégrant l'ensemble des sièges agricoles (sauf ceux des Ruaux et le Travers d'en Bas), mais aussi les terrains se trouvant en périphérie de ces exploitations, pour permettre une extension du bâti existant. Les exploitations des Ruaux et du Travers d'en Bas pourront faire l'objet d'une destination autre qu'agricole (habitat après une rénovation ou un changement de destination), celle des Ruaux pouvant continuer son activité actuelle.

- préservation des sièges existant en évitant des constructions nouvelles à proximité.

↳ les périmètres d'inconstructibilité de 100 mètres autour des habitations peuvent pénaliser les exploitations, il faut donc éviter de créer de nouveaux foyers d'habitat en périphérie immédiate des sièges agricoles.

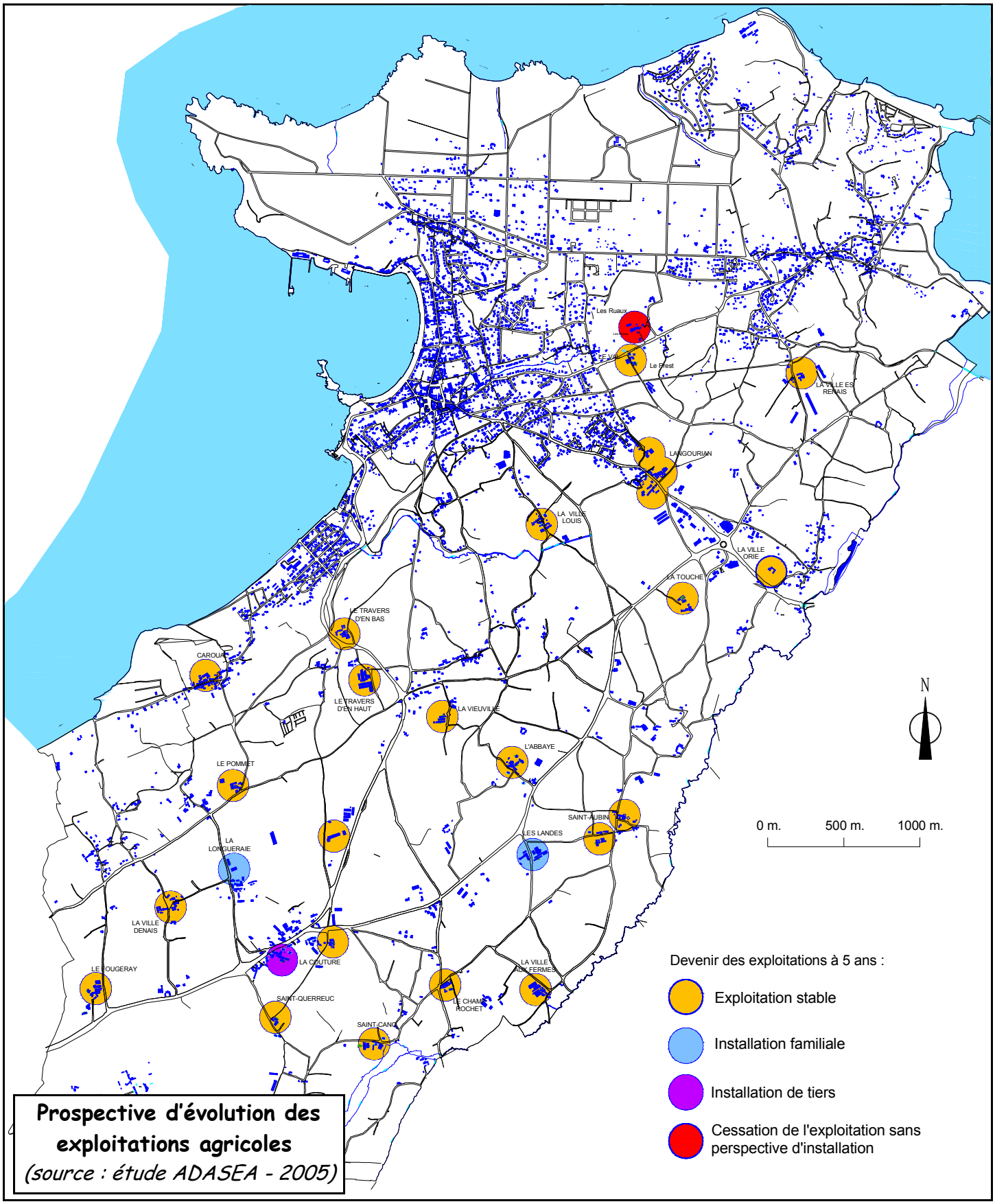
- limitation de l'extension des zones constructibles, afin de préserver les zones agricoles (zones d'épandage notamment).

↳ en zone rurale, seuls les villages des Hôpitaux, de la Couture et de Saint-Pabu peuvent accueillir de nouvelles constructions en extension de leur emprise actuelle. Les autres hameaux ne sont pas des villages, les plus importants peuvent toutefois accueillir de nouvelles constructions dans les dents creuses, sans extensions sur l'espace rural (principe du compartiment de terrain). Ces hameaux sont la Ville-Ory, la Moinerie et le Saint-Sépulcre. Le reste des noyaux d'habitations ne pourra pas accueillir de nouvelles constructions.

↳ la nouvelle réglementation des PLU impose de repérer le bâti non agricole situé en zone rurale et de l'exclure de la zone A (agricole). Cette dernière interdit en effet toute évolution du bâti qui n'est pas lié directement à l'activité agricole, et exclue notamment le changement de destination.

↳ tout projet d'urbanisation devra présenter un souci d'intégration du bâti récent selon deux échelles (les critères seront explicités dans le règlement):

- lointaine : orientation et traitement des abords.
- proche : choix architecturaux (matériaux, couleurs, etc...)..



Prospective d'évolution des exploitations agricoles
(source : étude ADASEA - 2005)

2. L'activité commerciale et artisanale :

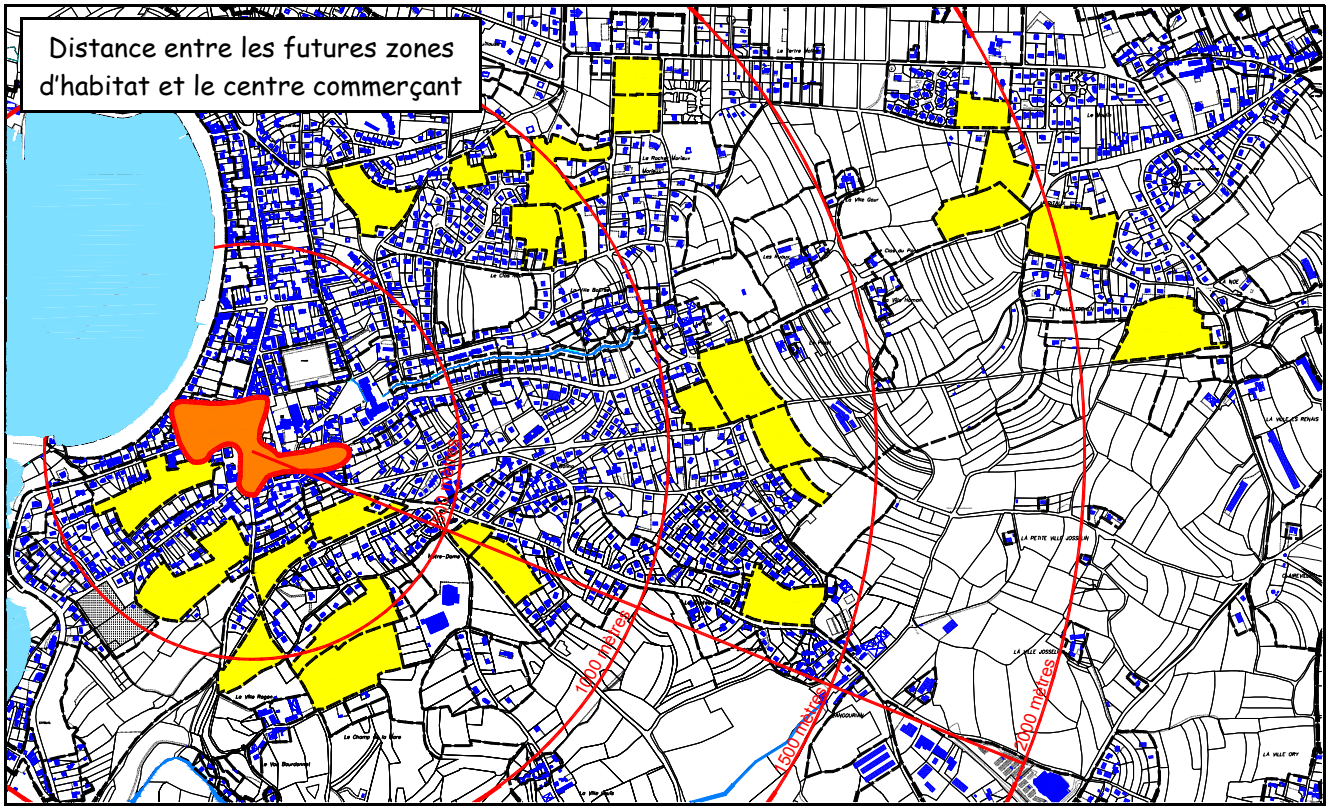
Certaines menaces pèsent sur l'activité économique d'Erquy : vieillissement de la population, forte saisonnalité, attractivité accrue des activités en périphérie au détriment du commerce du centre-ville.

Différentes mesures ont été prises dans le cadre du PLU pour consolider l'activité économique et faciliter son développement.

Le projet de PLU est construit autour d'une croissance forte et maîtrisée de la population, ce qui permet de renforcer le marché captif fréquentant les commerces du centre-ville ou de la périphérie. Les outils favorables au renouvellement urbain et la localisation de nouvelles zones d'habitat à proximité du pôle commercial de centre-ville assure un développement des résidences principales qui atténue l'effet de saisonnalité de la fréquentation commerciale. Sur les 682 logements prévus dans le centre-bourg et sur les hopitaux (plus de 2/3 du potentiel total), les distances par rapport au centre-bourg commercant sont :

- 218 lgts à moins de 500 mètres.
- 180 lgts entre 500 m et 1 km
- 154 lgts entre 1 km et 1.5 km
- 130 lgts à 2 km (secteur des Hopitaux).

Au total, ce sont donc 400 nouveaux logements qui se trouvent à moins de 10 minutes à pied du coeur de ville.



L'analyse de la circulation a souligné les difficultés ponctuelles mais réelles rencontrées sur certains axes routiers pour entrer ou sortir d'Erquy en période estivale. Les mesures prises pour fluidifier ces échanges vont avoir des retombées positives pour les commerces du centre-ville, à condition d'offrir une capacité de stationnement perçue comme satisfaisante par les usagers.

L'activité touristique est fortement liée aux conditions d'accueil et d'hébergement, mais aussi au cadre de vie de la commune et sa valeur patrimoniale forte, dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme, ou des espaces naturels. L'ensemble du projet assure un équilibre entre la protection des espaces naturels et le développement de qualité de la ville, ce qui conserve l'ensemble du potentiel d'Erquy en terme de tourisme.

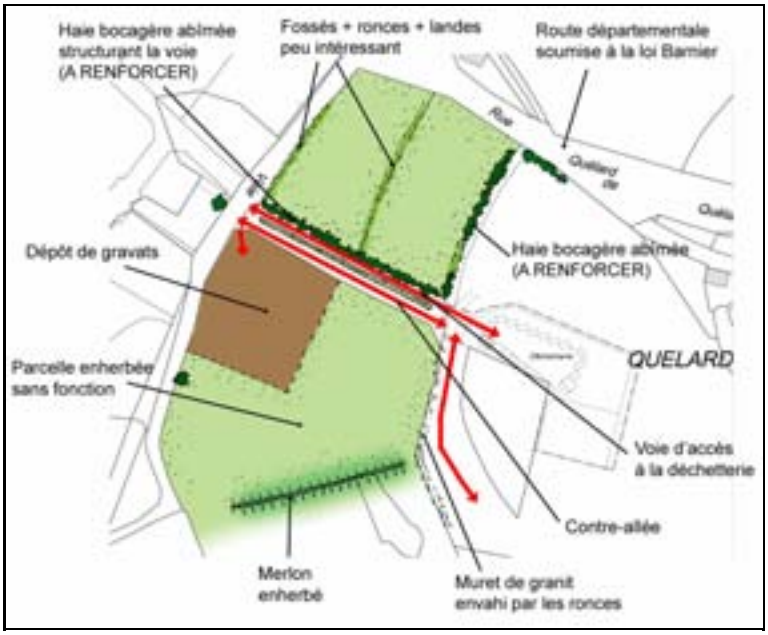
Le PLU ne définit pas de nouveau secteur dédié à l'accueil de nouvelles structures d'hébergement. La volonté de construire une ville diversifiée et multifonctionnelle se traduit par une souplesse réglementaire permettant de nouvelles installations dans l'ensemble des quartiers.

Enfin, le projet ne prévoit pas de création de nouvelles zones d'activité à court terme. L'extension en cours de la zone d'activité des Jeannettes va répondre aux demandes d'installation de nouvelles entreprises pour plusieurs années.
Le PLU propose toutefois la création de deux réserves foncières pour permettre un développement ultérieur de la zone d'activité des Jeannettes.

- Extension à l'Est, en direction de la déchetterie

Ce site d'une surface réduite (1,9 hectares) est caractérisé:

- par deux parcelles agricoles (pâturage), situées au nord de la voie d'accès à la déchetterie, qui n'ont pas de sensibilité paysagère et environnementale particulière, bordées par une route départementale circulante et enclavées dans un tissu urbain en devenir (ZA en cours de réalisation, développements diffus le long de la départementale, la déchetterie) et par deux parcelles
- Par une zone sans vocation urbaine, agricole ou naturelle particulière (enherbement, dépôt temporaire de gravats) située au sud de la voie d'accès à la déchetterie et limitée par un merlon enherbé.



- Par des voies de dessertes qui existent déjà (voie de direction nord-sud desservant la ZA, voie d'accès à la déchetterie).



La voie d'accès à la déchetterie, à gauche dépots de gravats, à droite la haie en mauvais état



Parcelles au sud de la voie d'accès à la déchetterie



Parcelles de nature agricole au nord de la voie d 'accès à la déchetterie

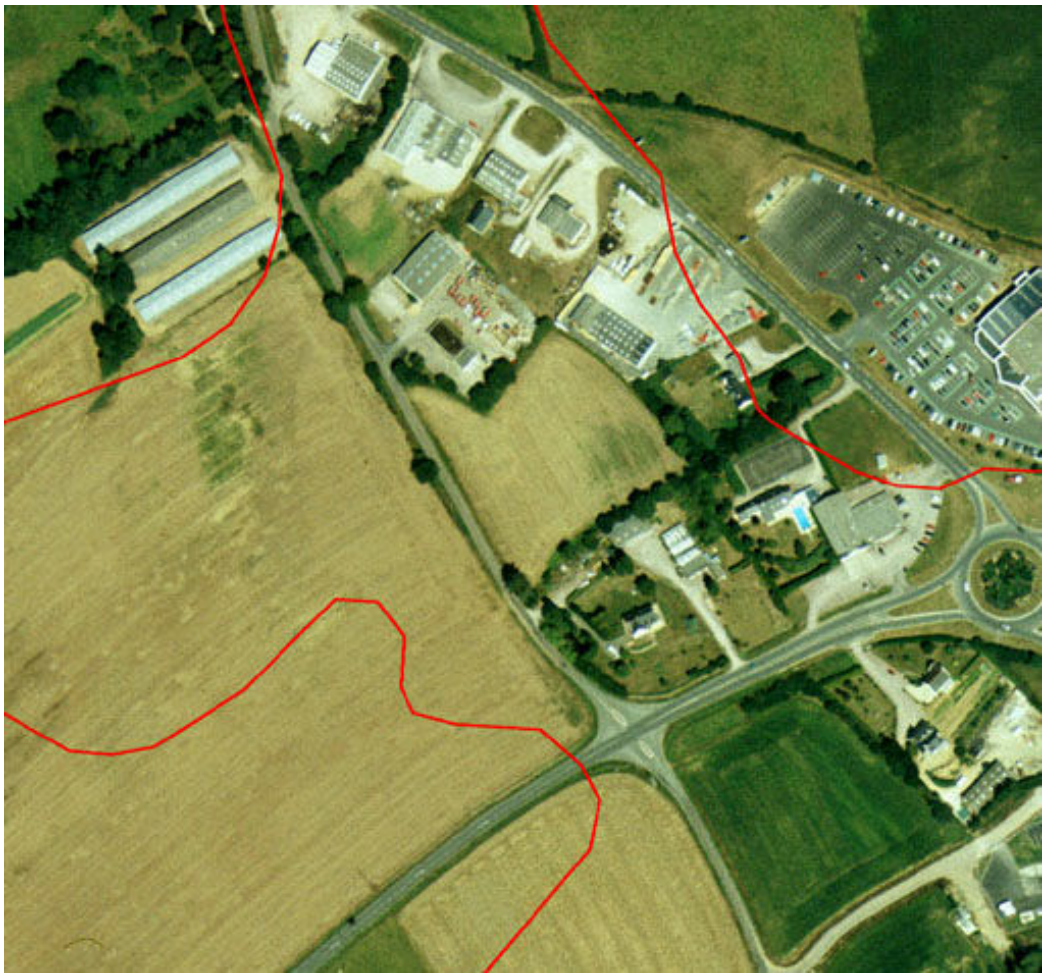
Orientations possibles:

- Conserver et conforter le cadre boisé existant (haie bordant la voie d'accès à la déchetterie, haie délimitant la parcelle agricole au nord-est)
- Utiliser les deux axes principaux (voie de direction nord-sud desservant la ZA, voie d'accès à la déchetterie) pour la desserte des parcelles - Pas de création de voirie nouvelle
- Présenter une façade valorisante et intégrée au paysage pour les abords de la route départementale soumis à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

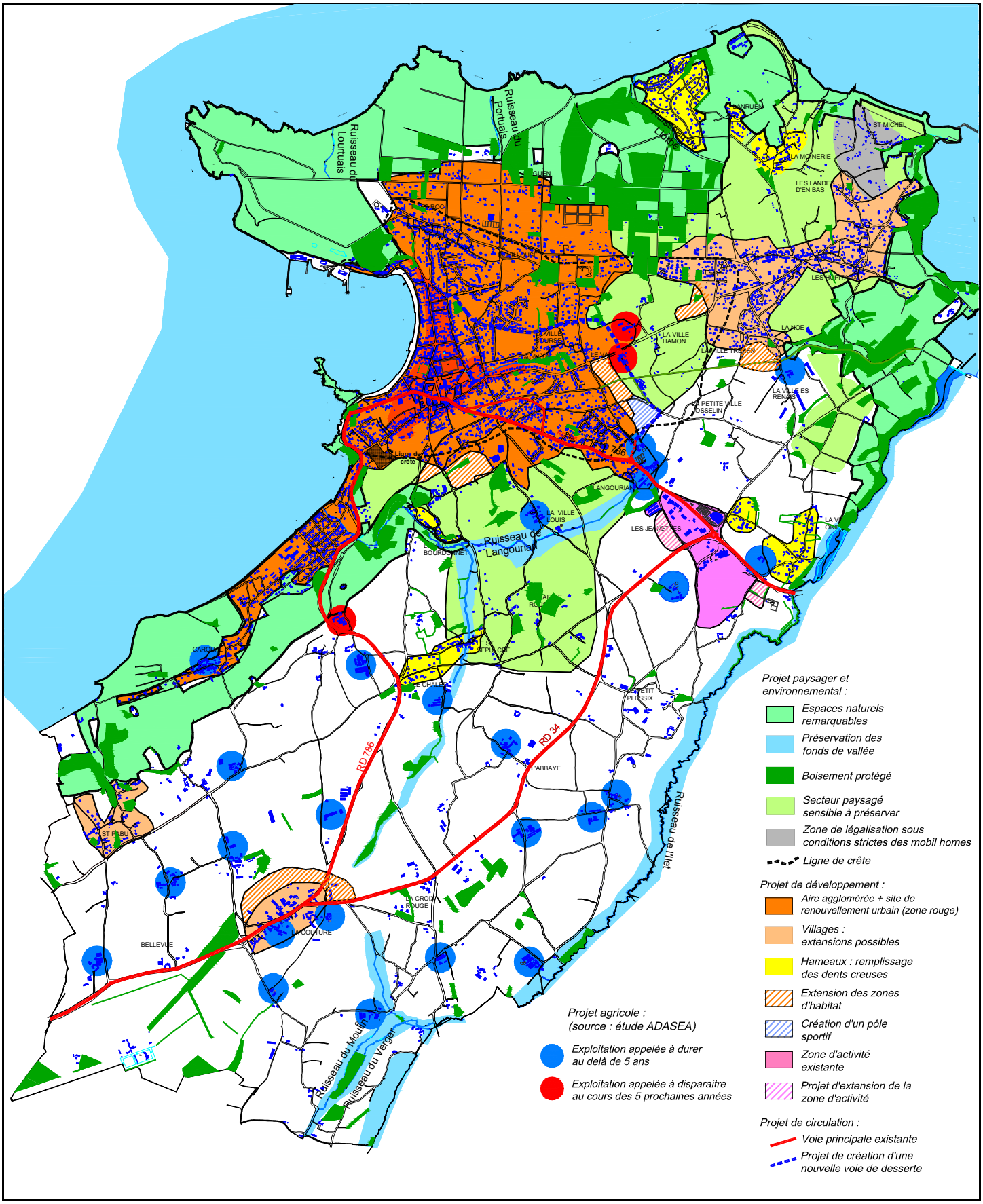
- Extension à vocation commerciale au sud-ouest de la zone des Jeannettes le long de la route départementale 34 :

Le projet de réserve foncière verra l'utilisation d'un site agricole banal avec un grand champ ouvert sans covisibilité avec des éléments architecturaux ou paysagers identitaires de la commune, dans le prolongement de la zone d'activités existante.

La sensibilité de ce site tient à sa large exposition du fait de l'absence totale d'obstacle à la vue, naturel ou bâti. Ainsi, les orientations d'urbanisme concourront à la création d'un nouveau paysage urbain valorisant la route et l'entrée de ville, et requalifiant les arrières de la zone d'activités à l'impact visuel fort.



Carte de synthèse du Projet urbain : cette carte est illustrative, elle n'a aucune valeur juridique opposable



2. Comparaison POS / PLU :

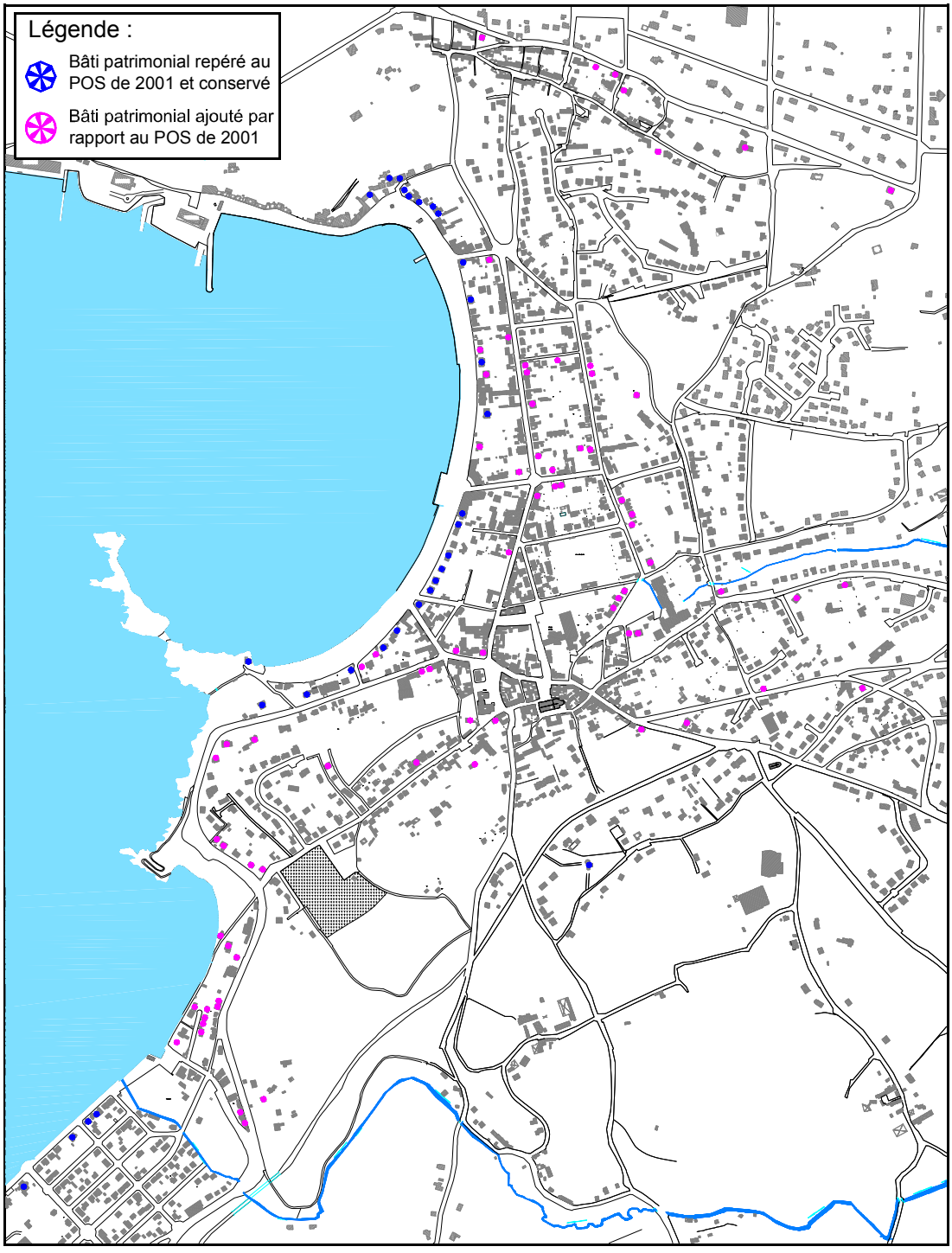
2.1. Présentation des évolutions du zonage :

*** La préservation du patrimoine bâti :**

Le POS de 2001 a repéré **54 éléments patrimoniaux** à préserver au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme :

- **32 constructions**, principalement des villas balnéaires situés sur le front de mer dans le centre-ville.
- **22 éléments du petit patrimoine**, souvent des fontaines ou bien des lavoirs.

Le PLU reconduit l'ensemble de ces protections sur le plan de zonage. Le diagnostic urbain et architectural s'est attaché à analyser précisément le patrimoine bâti. A ce titre, 114 habitations ont été repérées comme des constructions ayant une valeur architecturale patrimoniale plus ou moins forte. Le PLU étend donc les mesures de préservation à l'ensemble de ces constructions, qui intègrent les 32 constructions initialement repérées au POS de 2001.



*** Evolutions quantitatives des zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles :**

	POS
UB	1 366 700 m²
Dont UBa	183 100 m²
Dont UBe	30 100 m²
Dont UBc	134 800 m²
Dont UBf	2 900 m²
Dont UBd	3 700 m²
Dont UBb	1 012 100 m²
UC	2 258 700 m²
Dont UCa	2 098 400 m²
Dont UCb	160 300 m²
UE	24 100 m²
UY	104 400 m²
UT	454 100 m²
UP	241 600 m²
Total zones urbaines	**4 449 600 m²**
NAr	257 600 m²
Dont NAmr	49 200 m²
Dont NAar	139 700 m²
Dont NAr	43 900 m²
Dont NAYr	24 800 m²
NAs	1 589 600 m²
Dont NAts	304 000 m²
Dont NAas	430 500 m²
Dont NAys	88 500 m²
Dont NAes	62 600 m²
Dont NAp	704 000 m²
Total zones d'urbanisation future	**1 847 200 m²**
NC	13 541 800 m²
NCa	97 100 m²
NCb	70 400 m²
NCt	32 000 m²
Total zones agricoles	**13 741 300 m²**
ND	5 961 100 m²
NDa	231 200 m²
NDp	23 100 m²
1NDc	35 500 m²
Total zones naturelles	**6 250 900 m²**
Superficie totale	**26 289 000 m²**

	PLU
UA Dont UAc Dont UAf Dont UAh	914 400 m² 277 900 m² 107 900 m² 544 100 m²
UB	928 800 m²
UC	1 448 800 m²
UD	589 300 m²
UE	116 600 m²
UY	256 800 m²
UT Dont UTc1 : Dont UTc2 : Dont UTc : Dont UTb :	492 400 m² 407 300 m² 40 800 m² 28 000 m² 16 300 m²
UP Dont UP1 Dont UP2	302 200 m² 251 600 m² 50 600 m²
Total zones urbaines	**5 042 000 m²** (+ 592 400 m², soit + 13.3 %)
1AU	1 407 900 m²
2AU	275 400 m²
Total zones d'urbanisation future	**1 683 300 m²** (- 163 900 m², soit - 8.9 %)
A AL	6 473 700 m² 3 358 700 m²
Total zones agricoles	**9 832 400 m²** (- 3 908 900 m², soit - 28.4 %)
N Nh Ng Ne NL NHL Ns Np Nt	4 740 400 m² 661 700 m² 9 800 m² 83 500 m² 4 215 000 m² 48 000 m² 1 500 m² 24 100 m² 12 700 m²
Total zones naturelles	**101 551 100 m²** (+ 3 904 200 m², soit + 62,5 %)
Superficie totale	**26 289 000 m²**

La comparaison des surfaces des grands types de zones apporte plusieurs enseignements :

- **évolution des zones urbaines** : la croissance des zones urbaines (+ 13.3 %) s'explique par l'intégration des zones d'urbanisation future du POS (zones 1NA ou 2NA) qui ont fait ou font l'objet d'une urbanisation.

- **évolution des zones d'urbanisation future** : la légère diminution (- 8.9 %) s'explique par deux évolutions importantes du zonage :

  - classement en zone U des secteurs urbanisés ou en cours d'urbanisation.

  - déclassement de certaines zones 2NA et 1NA pour préserver des coupures d'urbanisation ou bien pour respecter les principes d'application de la loi liitoral concernant le développement des villages et des hameaux.

- **évolution des zones agricoles** : La diminution de 28.4 % des zones A indiquée dans le tableau de bilan des surfaces est essentiellement due à une extension des zones naturelles et à la prise en compte du mitage bâti existant. Les zones agricoles ne perdent donc presque pas de superficie au profit des zones dévolues à l'urbanisation ou à son extension (zones U et AU), ces dernières voient leur superficie légèrement augmenter (600 ha au PLU contre 555 ha au POS, soit une hausse de 6.8 %).

Le classement en zone NH des noyaux bâtis de l'espace rural représente 66 ha, ces terrains ne possédant pas de valeur agricole.

L'extension de la zone de protection de la vallée de L'Islet fait passer la zone N de 84.6 ha à 218.3 ha, cette extension réalisée dans le POS de 2001 étant reconduite de façon identique dans le PLU. Les autres diminutions sont liées au classement en zone N de la vallée du Vau Bourdonnet ou bien à l'intégration des espaces naturels remarquables entourant Carroual.

- **évolution des zones naturelles** : La forte augmentation des surfaces (+ 62 %) s'explique principalement par la création de zones naturelles au fond des deux principales vallées de la commune (+ 134 ha pour celle de L'Islet et 86 ha pour celle du Vau Bourdonnet autour du ruisseau de Langourian). Ces évolutions avaient déjà été réalisées lors de l'élaboration du POS de 2001, elles sont simplement reconduites dans le PLU de 2007.

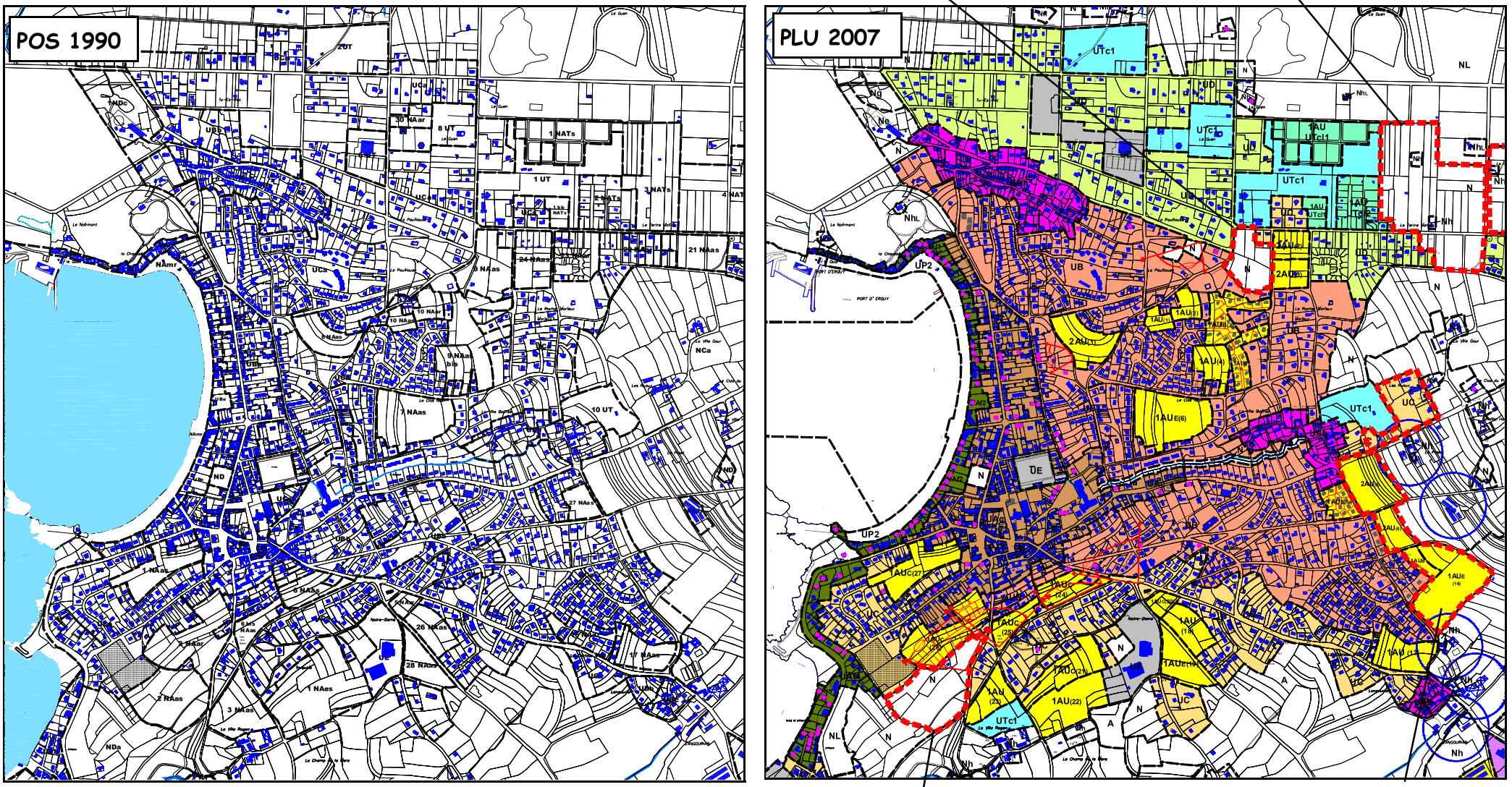
A cela s'ajoute le classement du bâti isolé dans l'espace rural en zone Nh (+ 66 ha).

*** évolution spatiale des zones constructibles et inconstructibles :**

- secteur du Bourg :

Réduction de la 9NAas (- 2.1 ha)

Suppression des zones d'urbanisation futures destinées au tourisme (- 11 ha)

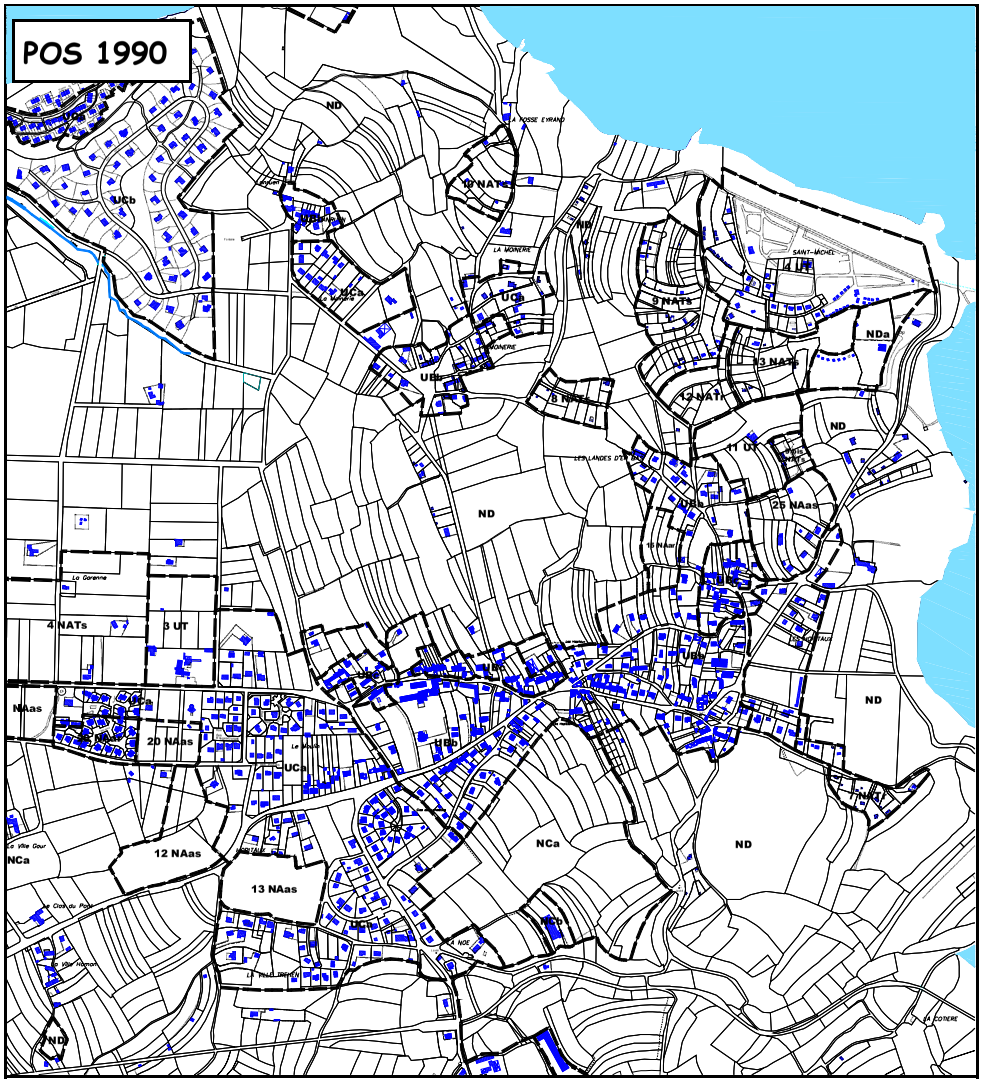


Le bilan est globalement équilibré, le PLU procède donc à une réorganisation des zones de développement. L'ensemble des secteurs constructibles supprimés par rapport au POS de 1990 avaient déjà disparu au POS de 2001. Ces suppressions sont motivées par la protection d'espaces paysagers sensibles (vue sur mer au dessus du bourg, espaces boisés entre Erquy-bourg et les hopitaux).

Réduction de la 2NAar et suppression de la 2NAas (- 4.3 ha)

Extension de l'urbanisation vers l'Est sous forme de zone directement urbanisable (UC ou 1AU), ou bien de réserves foncières (+ 7.7 ha)

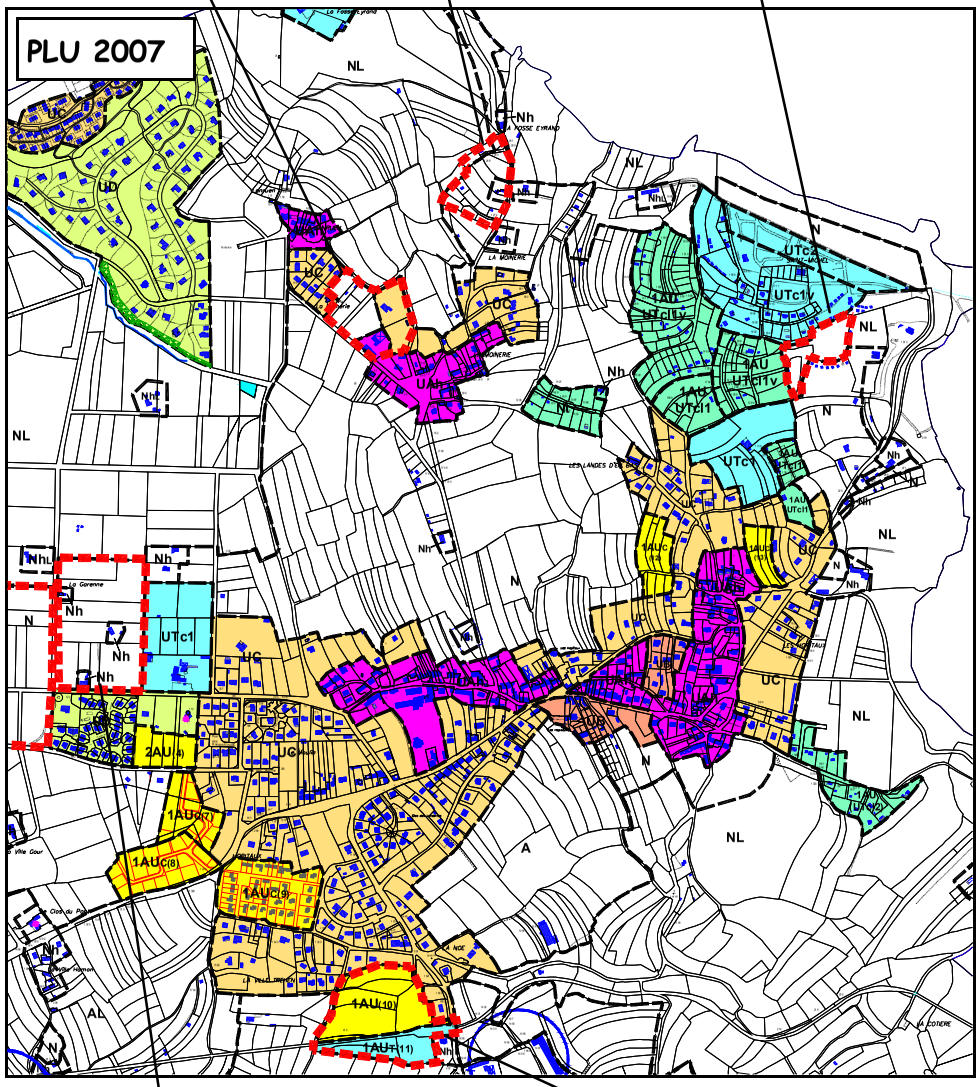
- secteur des Hopitaux :



Redélimitation des zones U (bilan : - 0.5 ha)

Suppression de la zone 10 NATs (- 1.6 ha)

Réduction de la zone 13 NATs (- 1 ha)

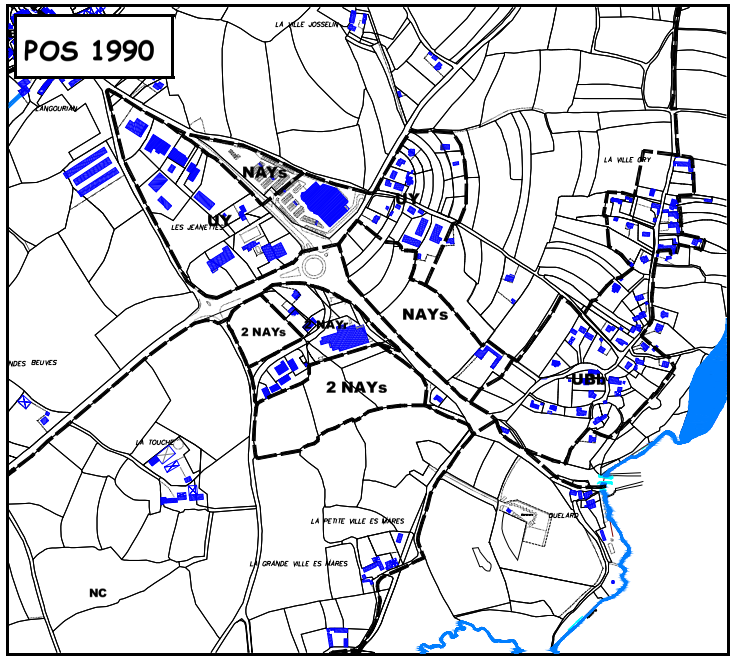


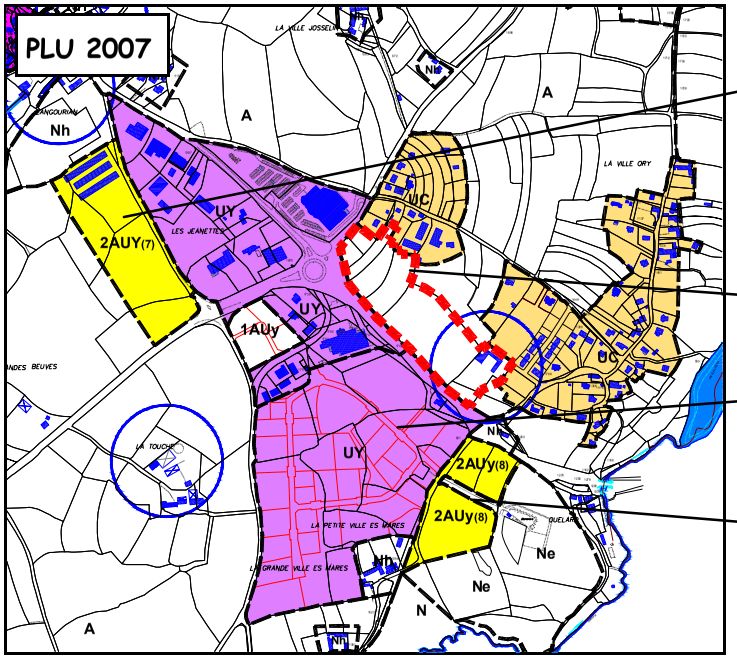
Réduction de la 4NATs (- 4.7 ha)

Extension de l'urbanisation vers le sud pour de l'habitat et création d'un site d'hébergement saisonnier (+ 3.9 ha)

Les évolutions sur le secteur sont limitées, on observe un déclassement de quelques terrains occupés par des mobil-homes, afin de préserver le paysage et de respecter la loi littoral.

- secteur des Jeanettes :





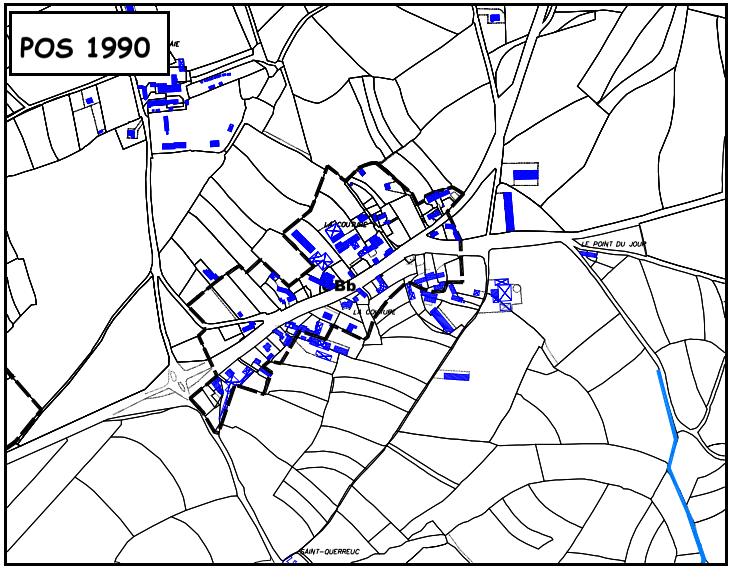
Ajout d'une réserve foncière pour le développement de l'activité à plus long terme (+3.5 ha)

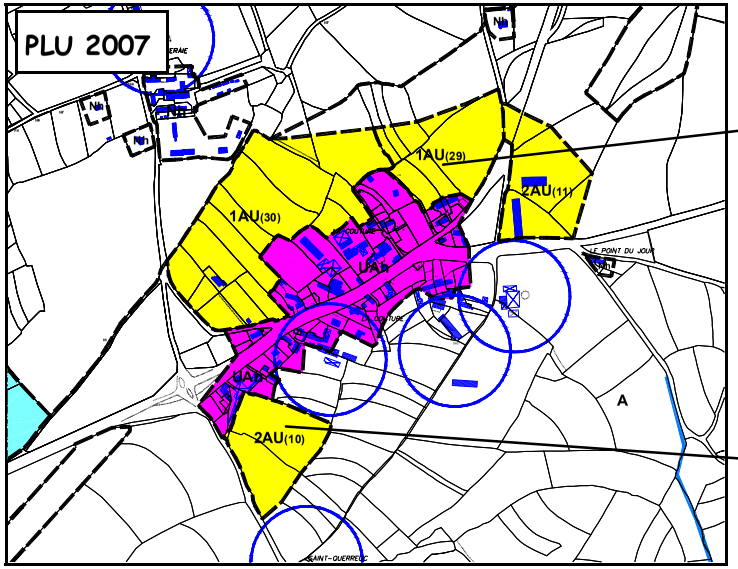
Suppression de la zone NAYs (- 3.8 ha)

Ajout d'une réserve foncière pour le développement de l'activité à plus long terme (+3.5 ha)

Intégration du projet d'extension de la zone d'activité dans la zone UY

- secteur de la Couture :

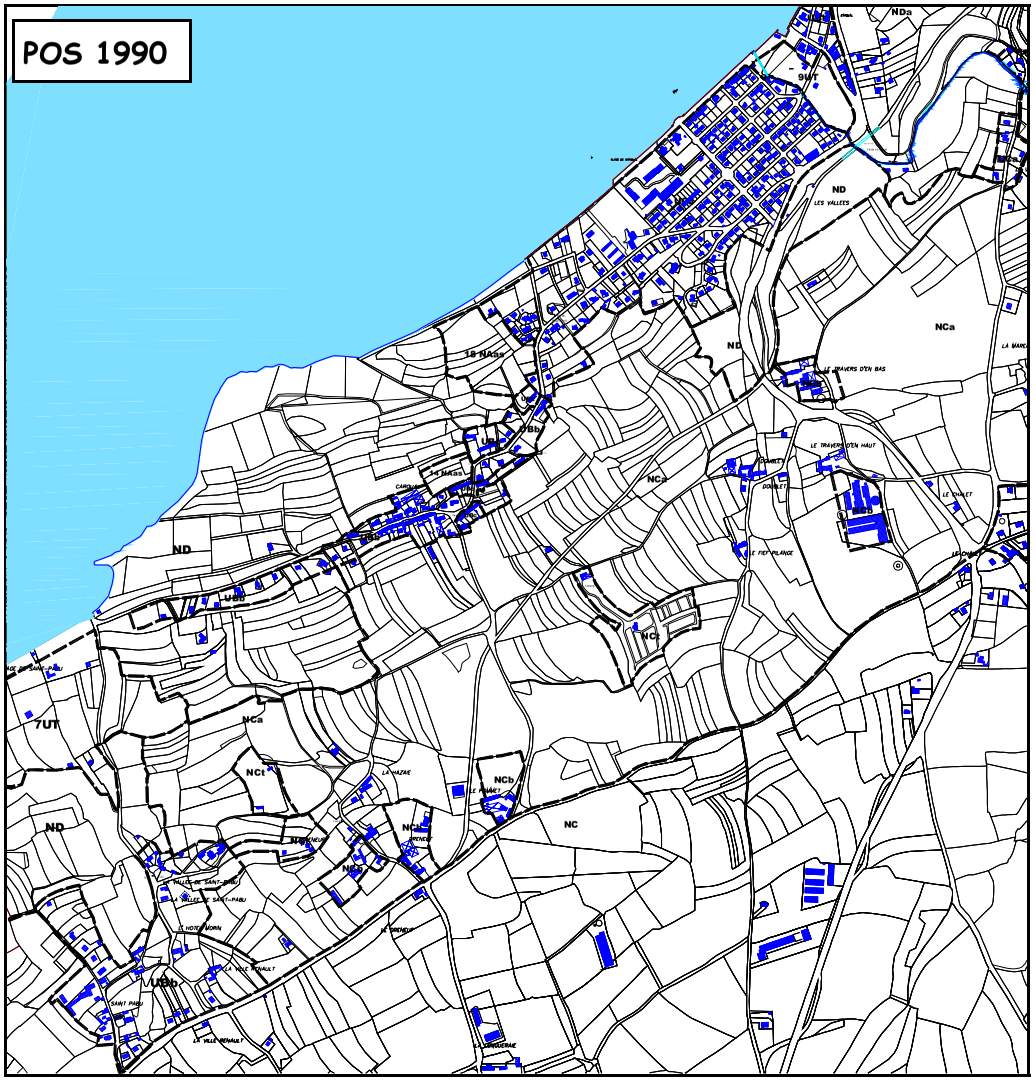




Création de zones d'extension d'urbanisation au nord du village (+ 13.7 ha)

Ajout d'une réserve foncière pour un développement de l'habitat à plus long terme (+ 2.4 ha)

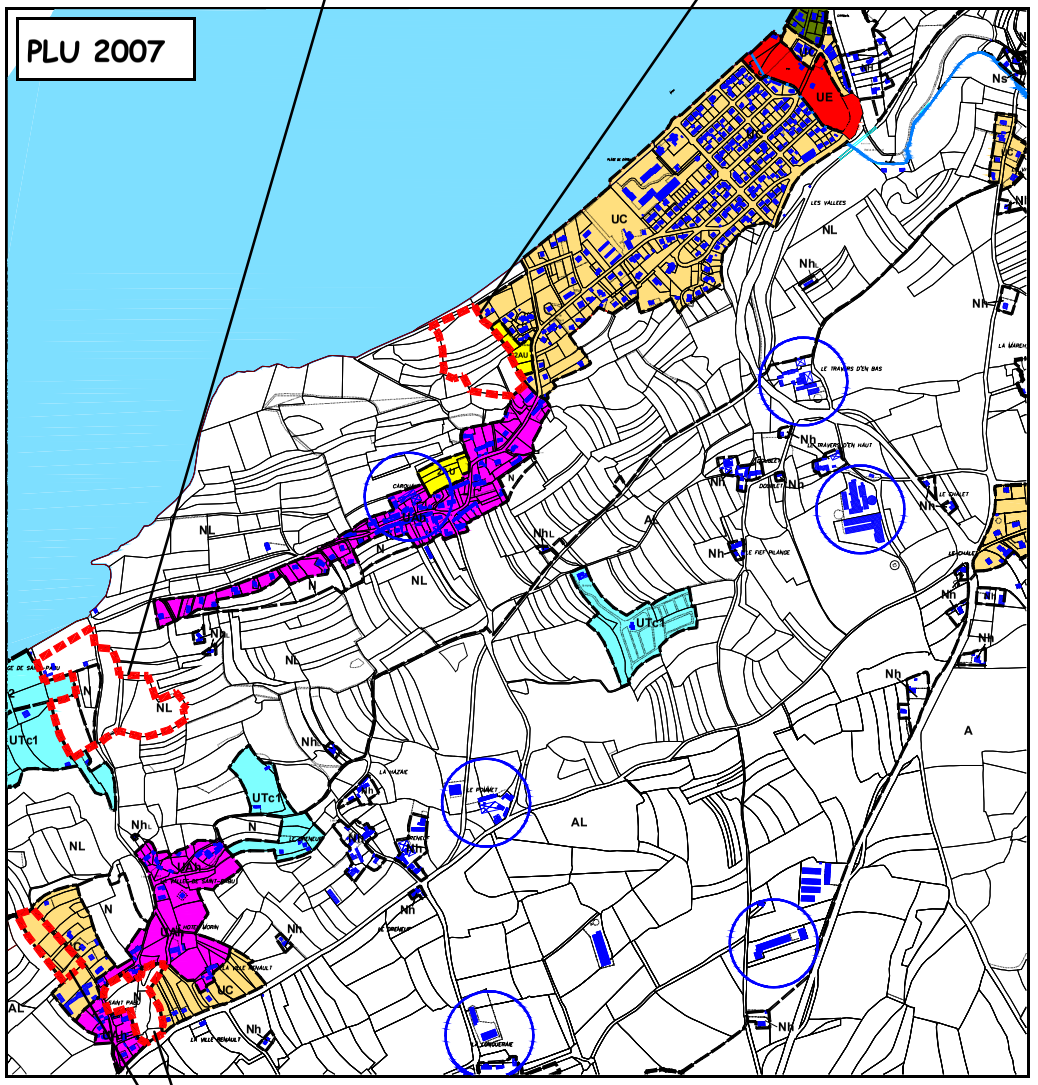
- secteur de Caroual :



Les secteurs constructibles supprimés comme ceux ajoutés figuraient tous au POS de 2001.

Camping de St Pabu : réduction de la zone 7UT (- 5 ha)

Suppression de la zone 18 NAas (- 2.6 ha)



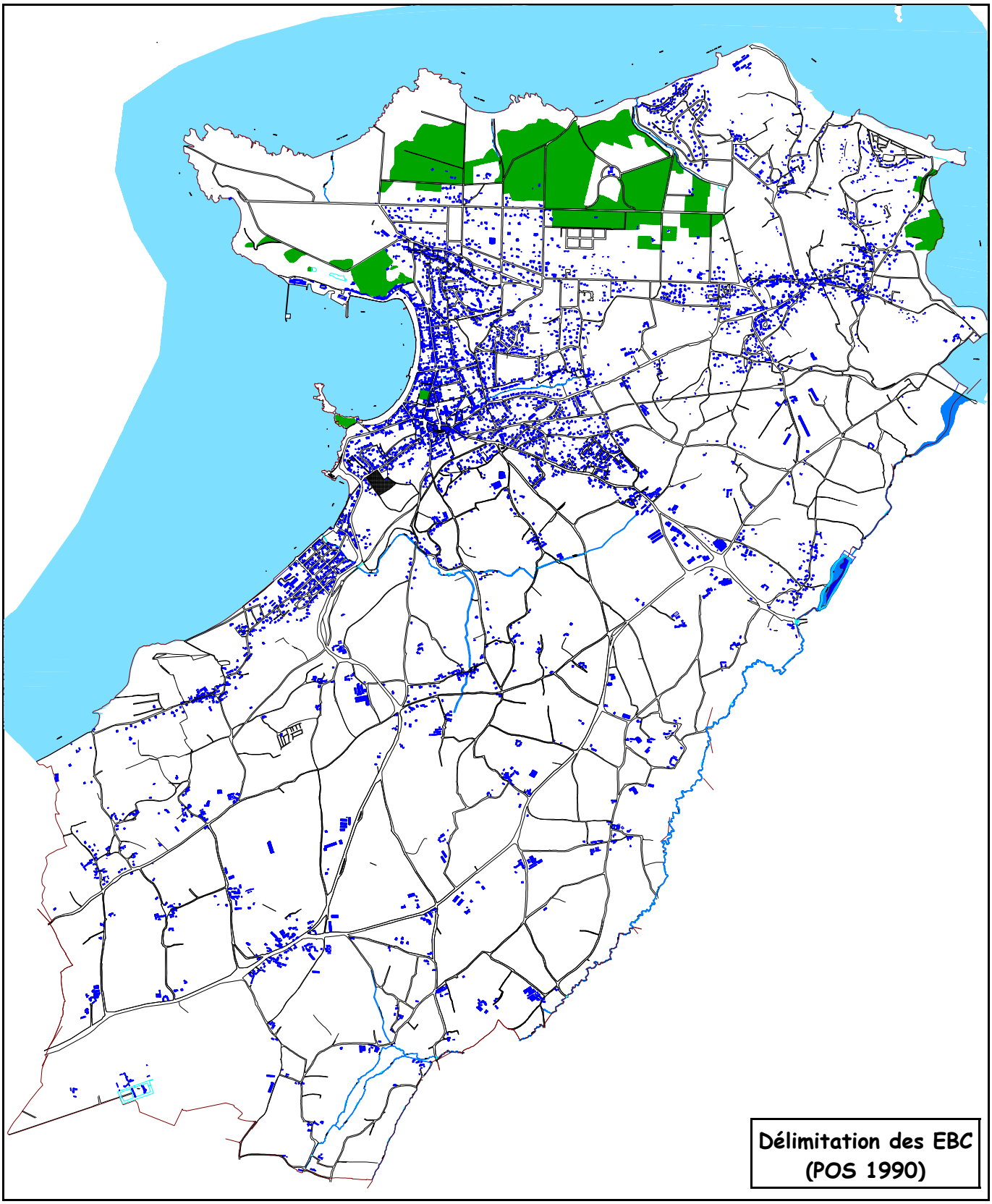
Saint Pabu : extension de la zone Uc au nord-ouest sur des secteurs déjà urbanisés (+1 ha) + création d'une zone naturelle au coeur du village (- 1.4 ha)

2.2. Présentation des évolutions des Espaces boisés classés :

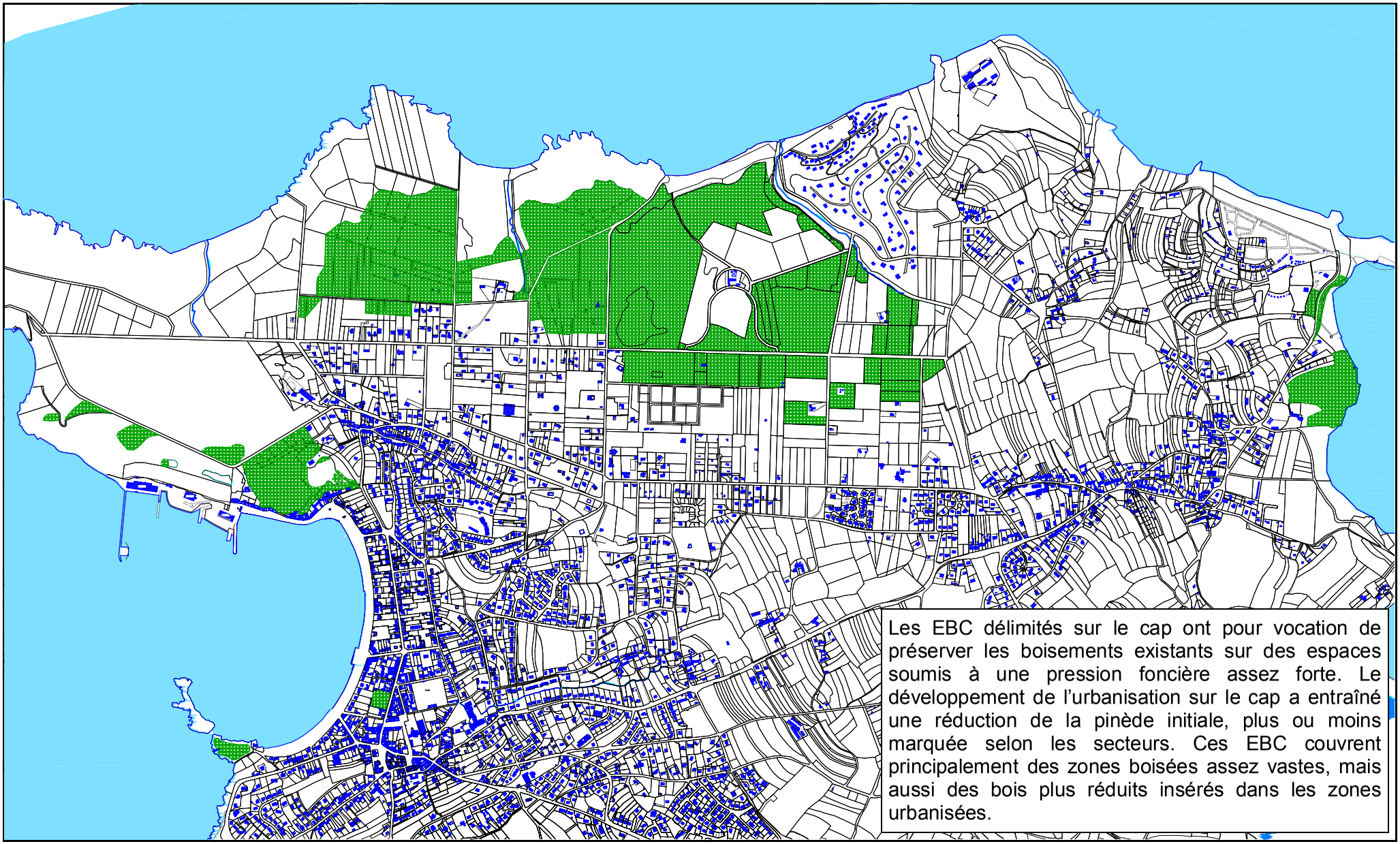
2.2.1. Analyse des documents d'urbanisme :

*** Les EBC dans le POS de 1990 :**

Le POS de 1990 est le document d'urbanisme actuellement en vigueur sur la commune, le POS approuvé en 2001 ayant été annulé en 2005.
Les seuls boisements définis en Espaces Boisés Classés au POS de 1990 se trouvent sur le cap d'Erquy, comme l'indique la cartographie ci-dessous. Ils représentent une surface de 92.6 ha



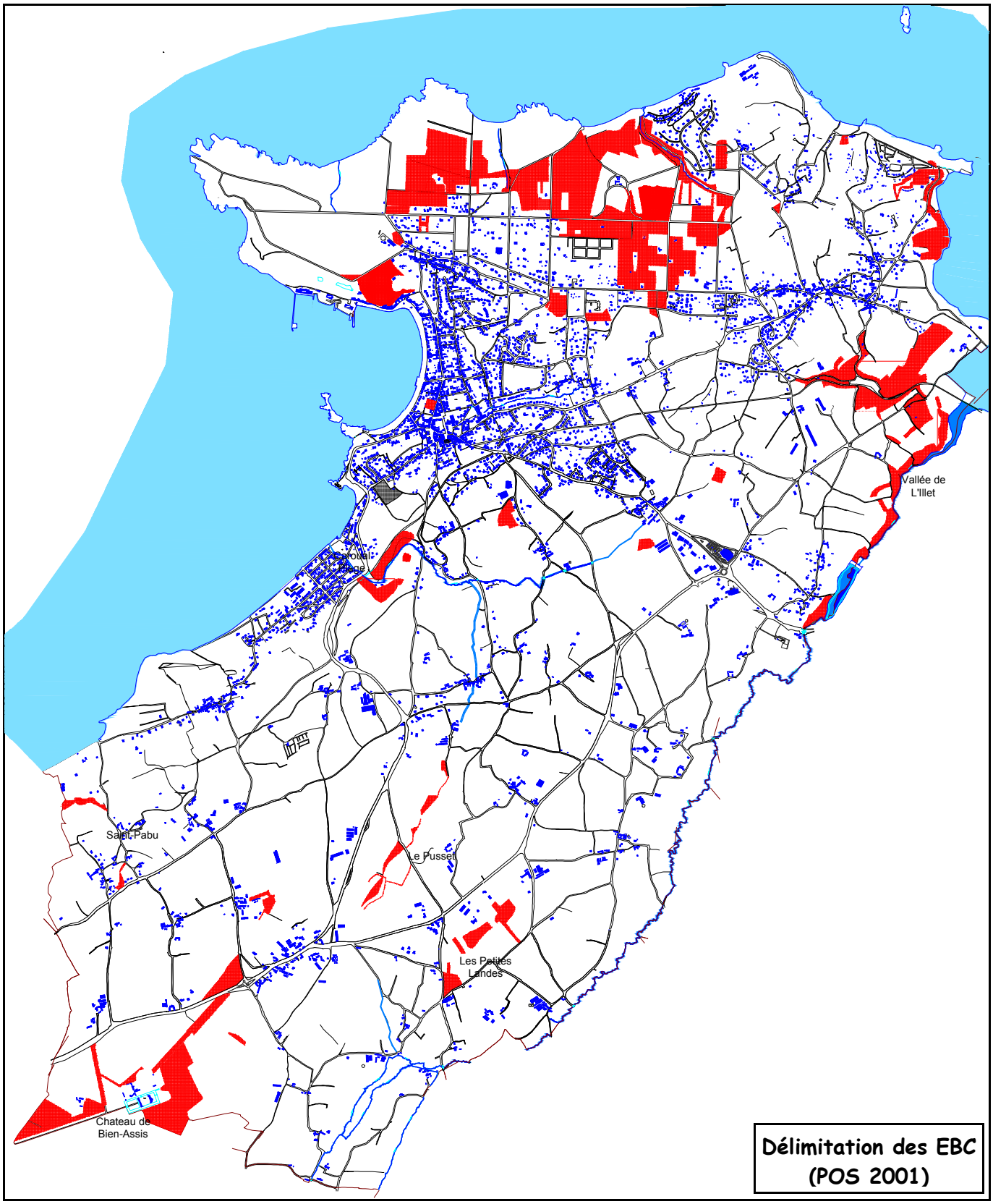
Délimitation des EBC (POS 1990)



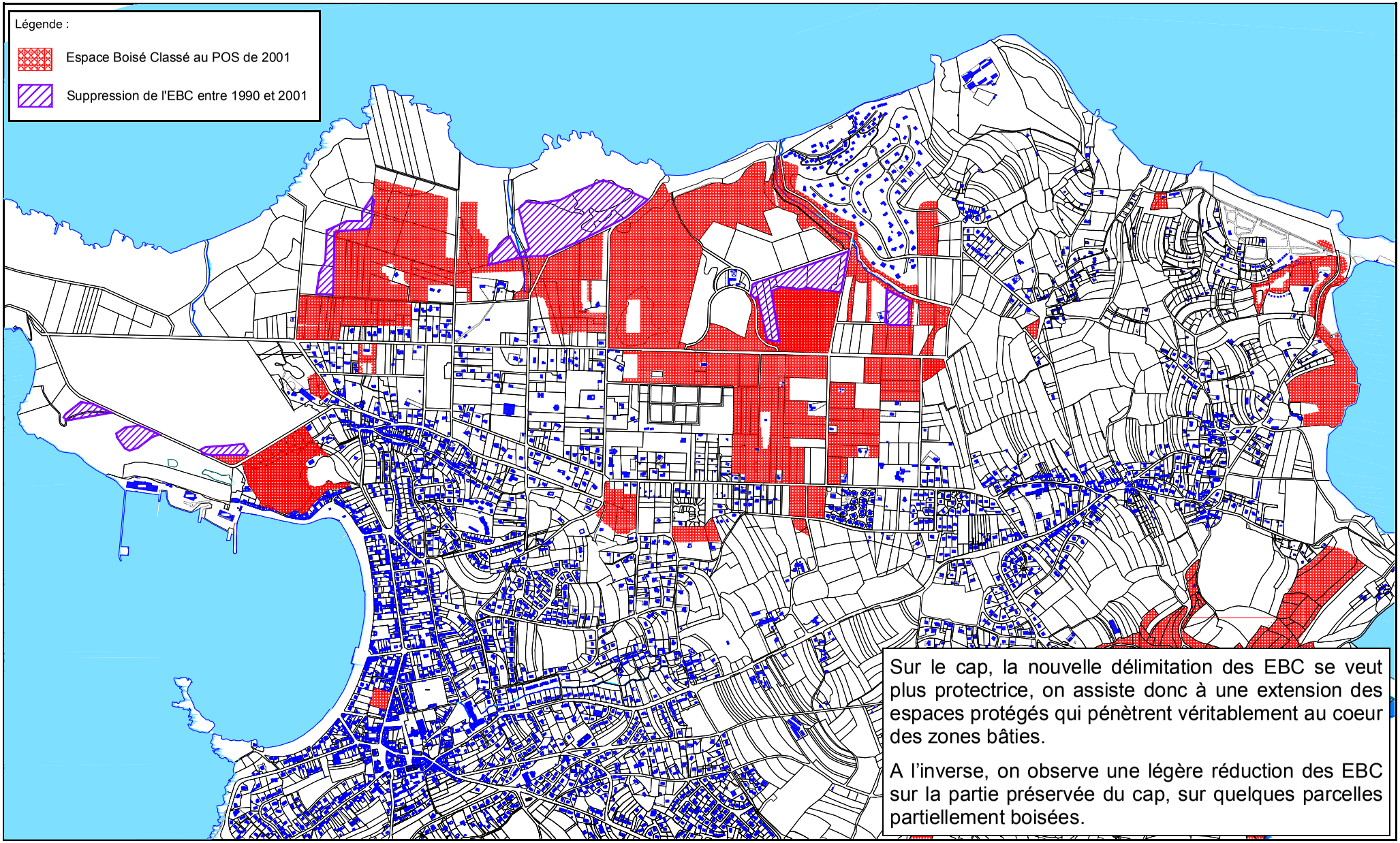
Les EBC délimités sur le cap ont pour vocation de préserver les boisements existants sur des espaces soumis à une pression foncière assez forte. Le développement de l'urbanisation sur le cap a entraîné une réduction de la pinède initiale, plus ou moins marquée selon les secteurs. Ces EBC couvrent principalement des zones boisées assez vastes, mais aussi des bois plus réduits insérés dans les zones urbanisées.

* Les EBC dans le POS de 2001 :

L'élaboration du POS de 2001 a été l'occasion de redéfinir la politique de préservation des boisements sur la commune. Ainsi l'ensemble du territoire a été analysé, ce qui a entraîné la création d'EBC sur des boisements ignorés par le POS de 1990. Hormis quelques boisements isolés, les EBC nouvellement créés se trouvent sur des sites particuliers : le château de Bien-Assis, Saint-Pabu, la vallée au dessus du Pusset, le secteur des Petites Landes, Caroual-Plage, La Vallée de l'Ilet et la coupure verte entre les Hopitaux et le bourg d'Erquy. Ils représentent une surface de 173,4 ha



Délimitation des EBC (POS 2001)



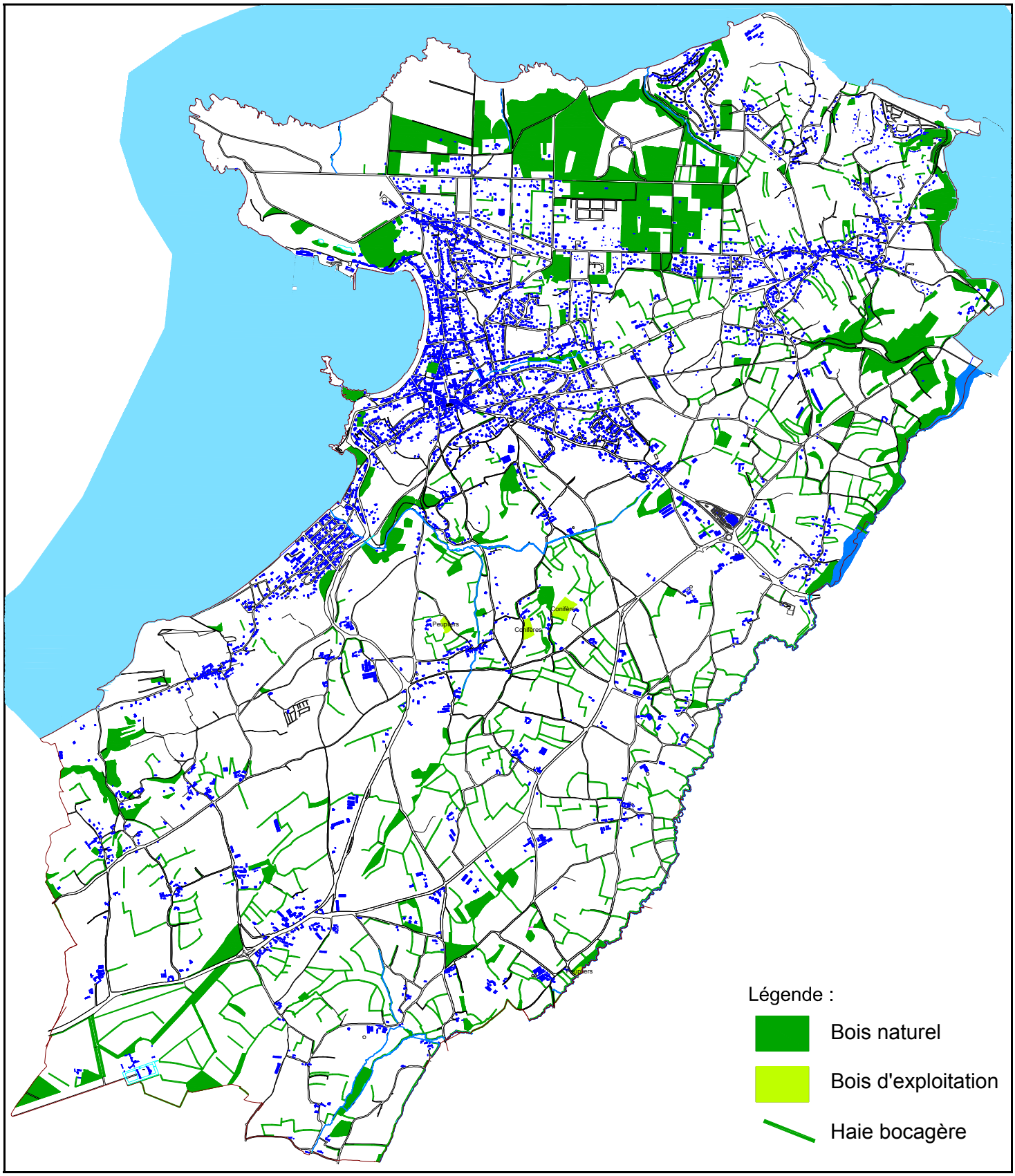
Sur le cap, la nouvelle délimitation des EBC se veut plus protectrice, on assiste donc à une extension des espaces protégés qui pénètrent véritablement au coeur des zones bâties.

A l'inverse, on observe une légère réduction des EBC sur la partie préservée du cap, sur quelques parcelles partiellement boisées.

2.2.2. Proposition de délimitation des EBC dans le nouveau PLU :

*** Diagnostic : Repérage et classification des boisements.**

Le repérage des boisements de la commune s'est réalisé en deux étapes : localisation a partir d'une photo aérienne puis vérification de l'état boisé sur le terrain. Ce repérage a permis de distinguer les bois naturels et les bois d'exploitation, et de dessiner le réseau bocagé primaire composé des principales haies. La carte ci-dessous synthétise ce repérage.



*** Proposition de délimitation des EBC :**

L'un des objectifs du nouveau PLU est d'assurer une préservation efficace des espaces naturels d'Erquy, mais aussi de son paysage naturel ou urbain. Cette valeur paysagère et écologique s'appuie en grande partie sur la présence de l'arbre, sous différentes formes (bois de feuillus, haie champêtre, pinède plus ou moins entretenue, etc...).

Cette préservation passe par la mise en place d'une réglementation adaptée à la valeur patrimoniale des différents espaces boisés.

Le principe général est de protéger l'ensemble des bois repérés dans la phase de diagnostic par une trame d'EBC. Ceci est une évolution majeure par rapport aux précédents documents d'urbanisme, ne protégeant qu'un pourcentage limité de ces bois (principalement la pinède sur le cap).

Il y a toutefois deux exceptions à ce principe général :

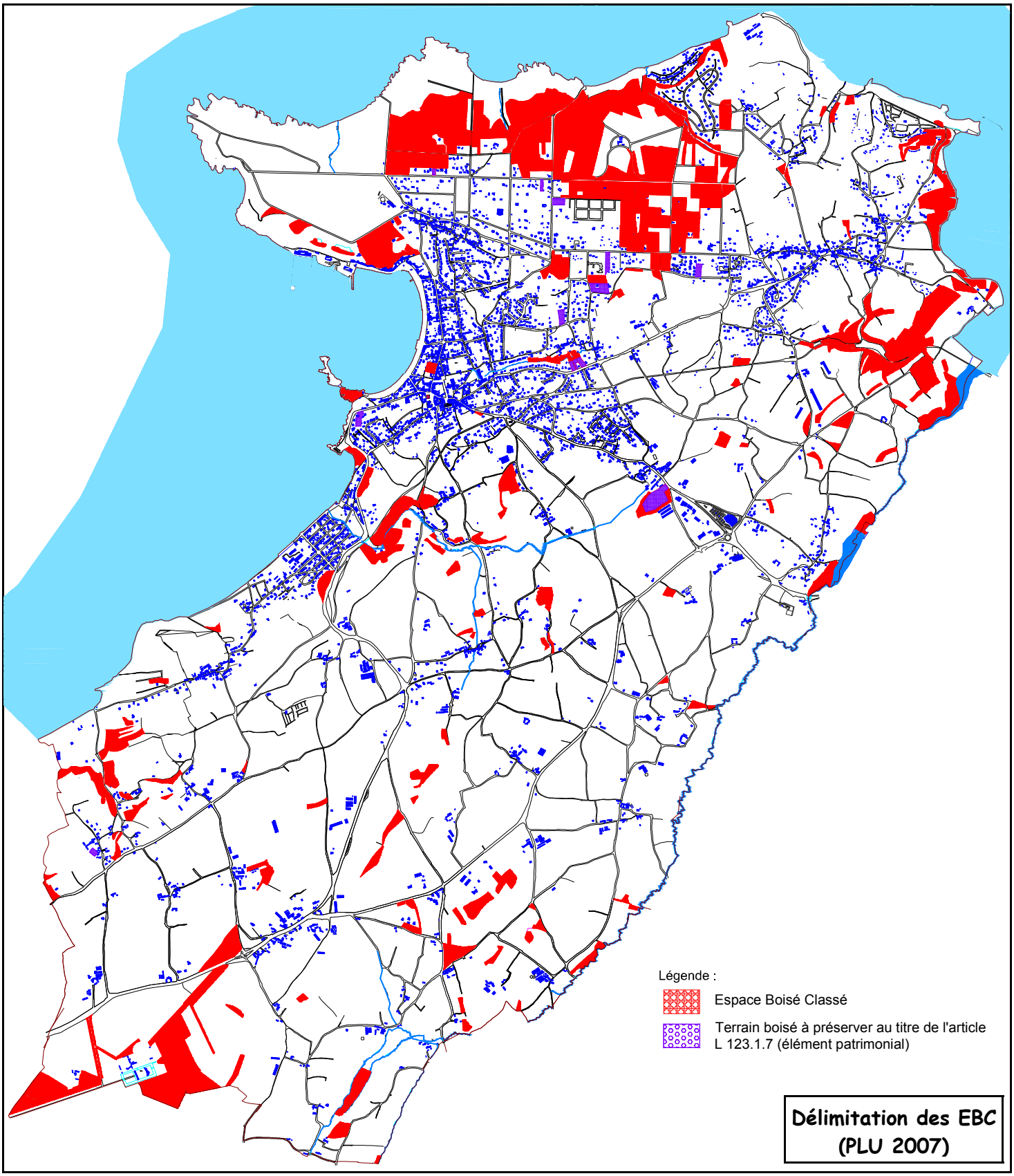
- certaines parcelles boisées qui se trouvent en zone constructible ne sont pas délimitées en EBC pour conserver une certaine constructibilité existante actuellement dans le POS. Toutefois, afin de conserver l'aspect boisé du terrain, le PLU applique une trame se référant à l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme qui vise à préserver les éléments patrimoniaux de la commune. Ceci permet d'autoriser des constructions sur le terrain à condition qu'elle conserve l'état boisé initial. Ce principe concerne :
  - soit de petites parcelles de pinèdes insérées dans la zone urbaine. Le maintien d'une certaine constructibilité sur ces terrains permet d'assurer leur entretien et limite le risque d'incendie.
  - soit des parcelles aménagées en parc privé bien entretenu, avec une grande diversité d'essences végétales. La trame assure la pérennité de ces parcs en permettant d'y insérer quelques constructions.

- les plantations monospécifiques de conifères ou de peupliers à but productif ne présentent pas d'intérêt paysager ou écologique. Ces plantations ne sont donc pas classées en EBC.

Concernant les haies bocagères, l'outil de l'EBC n'est pas adapté pour assurer sa préservation sur l'ensemble du territoire communal puisqu'il interdit toute suppression d'arbre, parfois nécessaire pour réaliser un passage pour engin agricole. Le PLU propose donc l'application de la trame graphique renvoyant à l'article L123.1.7 sur l'ensemble des haies repérées sur la commune.

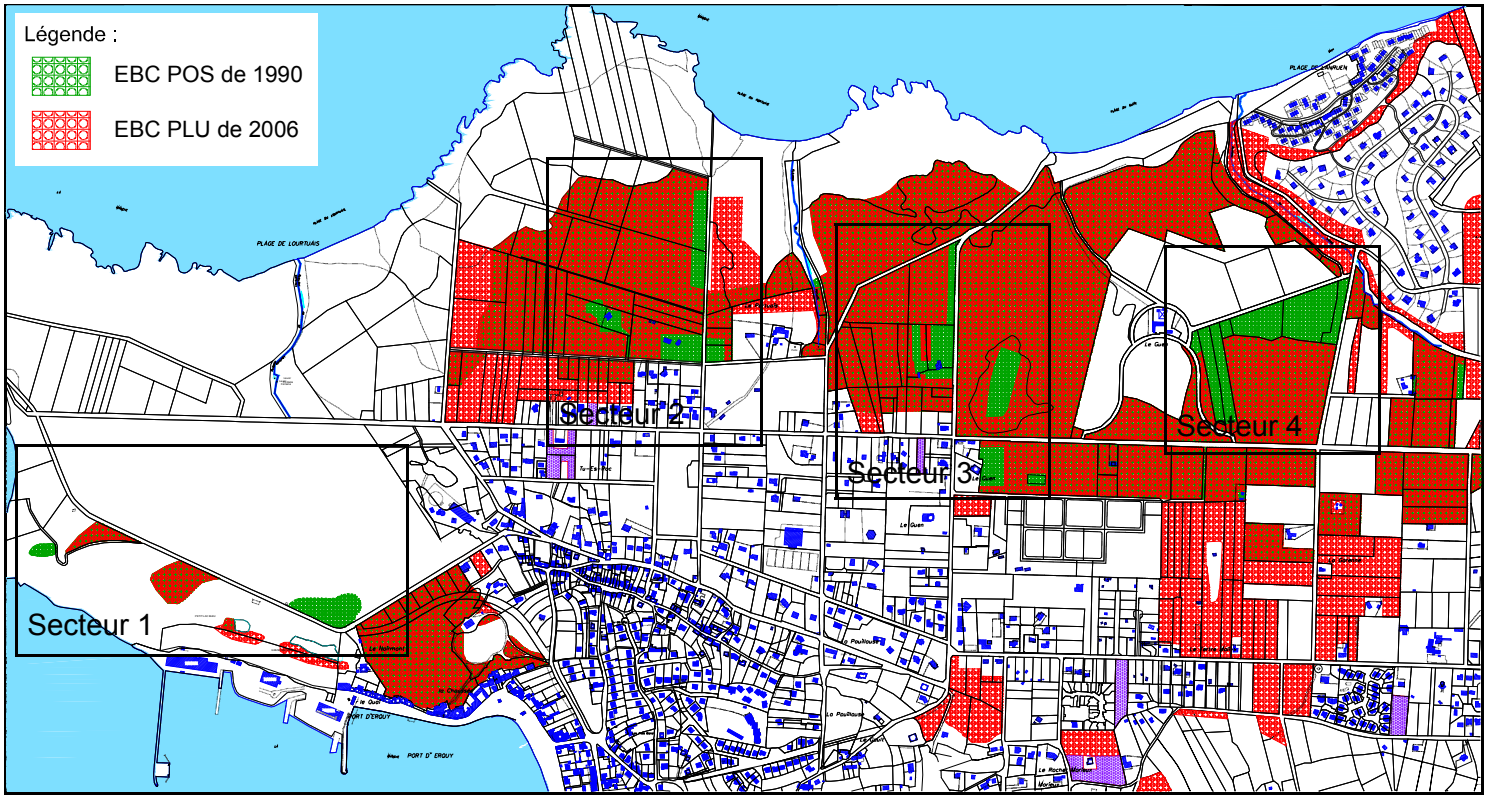
La nouvelle délimitation des Espaces Boisés Classés figure sur la page suivante. Ils représentent une surface de 224,3 ha. Des zooms sont ensuite réalisés sur l'ensemble de la commune pour voir cette délimitation avec le parcellaire. Les boisements préservés au titre de l'article L 123.1.7 du code de l'urbanisme représentent une surface de 4.9 ha.

NB : Le Conseil Général a procédé à des inventaires botaniques récents sur le Cap, trop récents toutefois pour pouvoir être pris en compte dans l'étude de Plu. Le Conseil Général propose de poursuivre ces inventaires et de mener une procédure particulière pour faire évoluer la délimitation des EBC sur le zonage du PLU. Les élus d'Erquy s'engagent donc à mener une procédure de révision simplifiée du PLU avec enquête publique au terme de cette étude complémentaire menée par le Conseil Général.


Légende :
Espace Boisé Classé
Terrain boisé à préserver au titre de l'article L 123.1.7 (élément patrimonial)
Délimitation des EBC (PLU 2007)

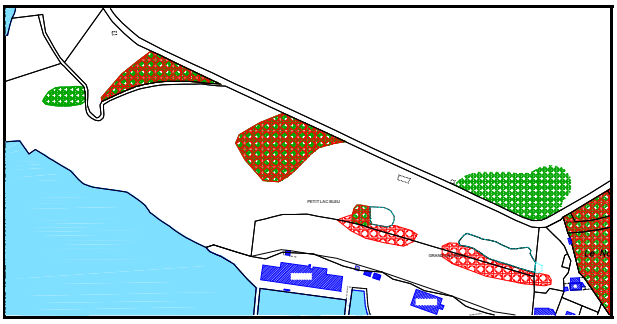
*** Comparaison POS/PLU**

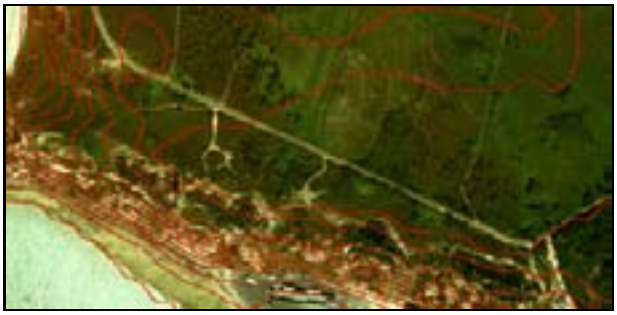
L'extrait cartographique ci-dessous indique les rares secteurs en EBC au POS de 1990 qui ne sont pas conservés dans le PLU de 2007. Ces différences se regroupent sur 4 secteurs.





- secteur 1 :





Les EBC à l'est et à l'ouest (en vert) ne sont pas justifiés, les quelques arbres présents ne constituant pas un espace boisé à proprement parlé.

- secteur 2 :





Les trois EBC au sud peuvent être supprimés car ils correspondent à des terrains urbanisés et aménagés. Au nord, l'EBC le long de la route a déjà été supprimé en 2001 car il est aménagé en parking de voiture géré par le Conseil Général.

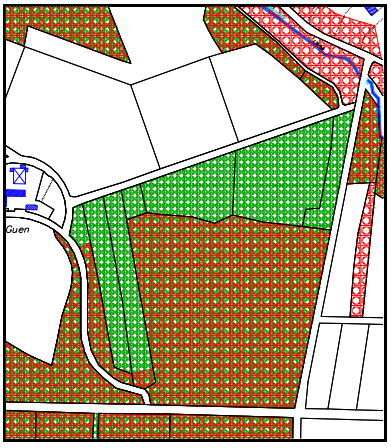
- secteur 3 :





Les trois EBC correspondent à des terrains urbanisés et aménagés, ou bien à des clairières. Ils sont donc supprimés dans le nouveau PLU.

- secteur 4 :





Les parcelles au nord et à l'ouest sont cultivées, elles ne possèdent donc aucun arbre justifiant de la création d'un EBC.

3. Compatibilité du PLU au regard des lois supracommunales et du SCOT :

3.1. Compatibilité du PLU avec le SCOT du pays de Saint-Brieuc :

Le Scot du Pays de Saint-Brieuc a été approuvé le 25 janvier 2008, il est aujourd'hui en cours de révision.
Le PLU d'Erquy va démontrer dans ce chapitre sa compatibilité avec les orientations politiques prises dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) et le DOG (Document d'Orientations Générales). Après chaque présentation des options affichées dans le SCOT, le document qui suit explique par quelles modalités le PLU d'Erquy est compatible et intègre cette option.

3.1.1. Compatibilité avec le PADD du SCOT :

Le PADD présente les grandes orientations politiques et stratégiques du projet, la cohérence du projet d'Erquy et donc jugée sur ses grandes caractéristiques, le détail étant abordé dans le chapitre sur le DOG. Le PADD du Scot est divisé en 3 chapitres :

3.1.1.1. Bâtir une vision d'avenir pour le Pays de St-Brieuc :

*** Les objectifs de développement, éléments de prospective pour 2020 :**

Le Scot fixe des objectifs chiffrés pour cadrer son projet de développement :

- démographie : accueillir 22 000 nouveaux habitants d'ici 2020, soit 203 000 habitants au final.

- évolution des emplois : de 89 000 à 96 000 emplois en 2020, (fourchette entre une hypothèse basse de - 200 emplois et une hypothèse haute de + 5 000 emplois).

- fréquentation touristique : environ 108 000 touristes présents au période de pointe, soit une population totale de 300 000 habitants à faire cohabiter.

- évolution de l'occupation des logements : passage de 2.35 à 1.84 hts par résidence principale.

- nombre de logements : construction de 32 000 logements supplémentaires (27 000 logements permanents et 5 000 logements touristiques).

- type de logements et surfaces nécessaires à l'urbanisation pour le logement : les objectifs dans ce domaine sont quantitatifs et qualitatifs :

- qualitatifs : 3 objectifs sont fixés :
  - majorer la part de la construction sous forme de collectifs.
  - diminuer la part de l'habitat individuel sur de très grandes parcelles.
  - réserver à la construction plus d'espace qu'il en sera consommé afin de ne pas favoriser la surchauffe des valeurs foncières.

- quantitatifs :

Chiffres à retenir pour 2020 :

Estimatif des besoins

Estimatif des besoins				
Type de logements nécessaires	Nombre de logement à construire	Densité logement/ ha	Surfaces occupées	Surfaces à réserver à la construction
Collectif et groupé	10 700	30	356 ha	712 ha
Individuel	21 300	15	1 420 ha	2 840 ha
Total	32 000		1 776 ha	3 552 ha

Chiffres à retenir pour 2020

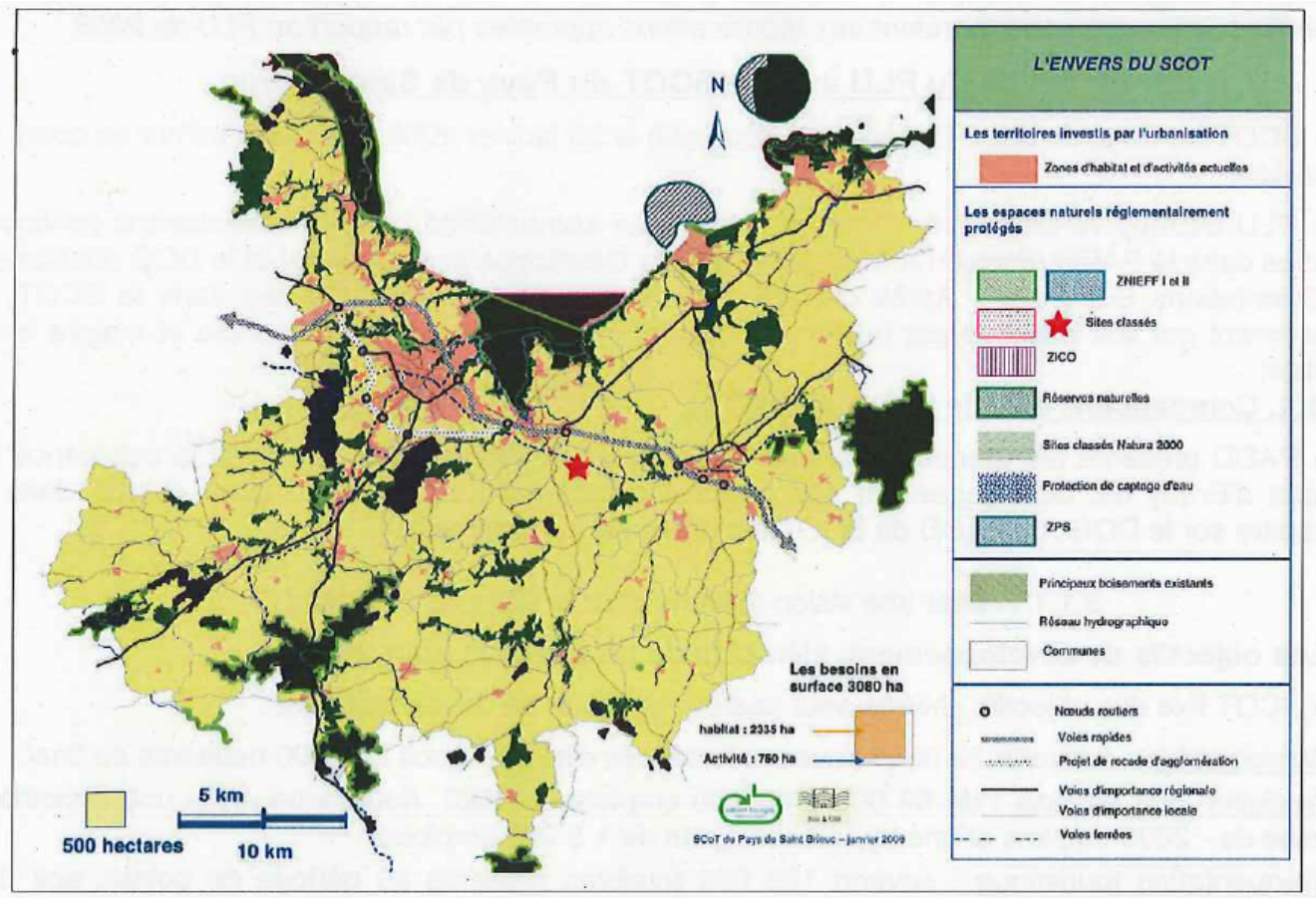
Surface à réserver pour le logement : 3 552 ha

- surfaces à réserver aux activités, à l'industrie, aux services et au commerce : 750 ha

* Structurer, organiser et économiser l'espace :

- L'envers du Scot : l'inflexible

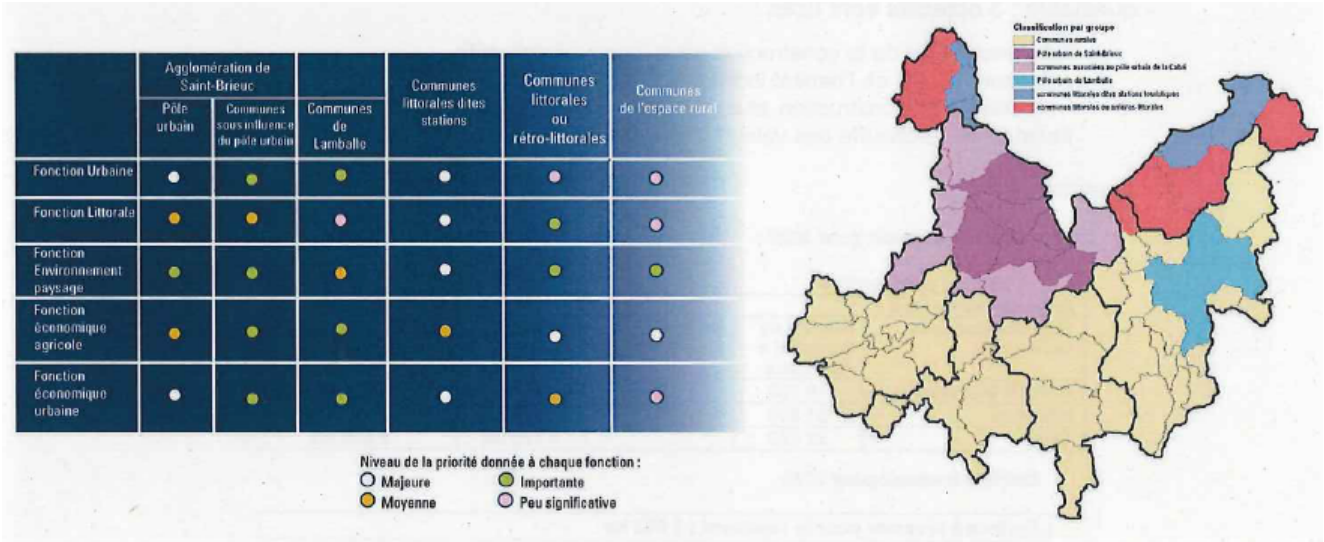
La carte ci-dessous intitulé *l'envers du Scot* présente les territoires investis par l'urbanisation et les territoires protégés. Il s'agit de l'inflexible, autour duquel il s'agira de construire un projet de réponse au besoin.



- des paysages et des fonctions multiples à articuler :

Le Scot fixe comme objectif de repérer les fonctions dominantes du territoire, puis de conforter et de relier l'ensemble des paysages caractéristiques de son territoire.

Une méthode d'analyse pour repérer ces fonctions dominantes permet de découper le territoire en 5 groupes de communes.



Erquy figure parmi les 5 communes définies comme “littorales avec station”. Le tableau indique que 4 des 5 fonctions sont qualifiées de majeures et doivent faire l’objet d’une prise en compte particulière dans le PLU. La cinquième fonction est l’agriculture, elle est définie comme peu significative.

- les clés d’organisation spatiale du projet de développement :

Le Scot doit proposer un projet de développement du Pays de Saint Brieuc;

- qui s’appuie sur la dynamique de ses agglomérations (Saint Brieuc et Lamballe) et renforce leurs liens,
- qui organise le développement des territoires périurbains autour des pôles structurants,
- qui organise les complémentarités ville/campagne,
- qui valorise les espaces emblématiques du territoire, Baie, milieu rural, bourgs historiques,
- qui s’appuie sur les différents projets de l’ensemble des composantes du territoire comme moteur du développement.

⇨ *Compatibilité du PLU avec le chapitre 1 :*

- Objectifs de développement :

Le projet de croissance démographique d’Erquy se base sur un taux annuel de 1%, proche de celui affiché par le Scot à l’échelle du Pays (0.9 %).

Le PLU prévoit ainsi un besoin de 1000 logements sur la commune. Pour y répondre, le projet classe environ 63 ha en zone d’urbanisation future dont 12 ha en réserve foncière. Ces surfaces retenues se justifient pleinement au regard des orientations du Scot : le PLU répond aux objectifs de mixité de l’habitat avec une offre globale équilibré entre logements collectifs et semi-collectifs (1/3), logements individuels groupés (1/3) et logements individuels purs (1/3).

Le PLU propose une densité moyenne de 18 lgts/ha pour les zones d’urbanisation future, en parfaite cohérence avec le Scot qui demande une densité de 15 lgts/ha pour l’individuel et 30 lgts pour le collectif, soit une moyenne de 18 lgts/ha en appliquant les pourcentage de mixité du PLU. Afin de lutter conter la spéculation immobilière, le PLU donne une marge de manoeuvre en désignant environ 12 ha en réserve foncière, ce qui représente 20 % en plus du potentiel nécessaire pour réaliser les 1000 logements en tenant compte de la rétention foncière.

Dans le domaine économique, le développement en cours du secteur des Jeanettes va répondre aux besoins pour les 10 années à venir. Deux réserves foncières de 6 ha sont toutefois ajoutées par rapport au document d’urbanisme actuel.

- structurer le projet de croissance :

La carte sur l’envers du Scot fait ressortir les aires agglomérées mais aussi les site naturels majeurs d’Erquy. Ces entités sont pleinement intégrées dans le projet de PLU, qui assure la croissance maîtrisée et la recomposition des secteurs urbains, et protège strictement les espaces naturels au titre de la loi littoral.

Le projet affiché dans le PLU propose un développement équilibré entre les différentes fonctions du territoire. Le volet agricole représente aux yeux des élus une donnée importante en terme économique et en terme de gestion de l’espace, l’activité agricole n’est donc pas traitée par le projet comme une fonction secondaire.

3.1.1.2. Le projet politique du Scot du Pays de Saint-Brieuc :

*** Promouvoir une qualité de vie dans un environnement de qualité :**

- En économisant l'espace : Il s'agit de lutter contre le développement périurbain anarchique grignotant les espaces naturels et agricoles en induisant une flambée du foncier sur le littoral.

→ Objectifs : favoriser la densification de l'habitat, limiter l'étalement urbain, favoriser le renforcement des espaces déjà urbanisés et inventer de nouvelles formes urbaines.

- En préservant notre capital environnement : L'enjeu est de respecter l'identité environnementale et paysagère du territoire du Pays en le préservant par une réglementation adaptée.

→ Objectifs : protéger la ressource en eau, protéger les paysages urbains et littoraux, favoriser les coupures d'urbanisation et protéger les espaces naturels sensibles.

- En orientant le développement sur des pôles préférentiels d'urbanisation : le principe est de développer le pays autour de ses principaux pôles urbains, au plus prés de leurs équipements et de leur services.

→ Objectifs : renforcer le pôle urbain de Saint-Brieuc et contenir son développement périurbain, maîtriser le développement de l'urbanisation le long du littoral et reporter la pression immobilière sur l'arrière, organiser le développement au sud du territoire, renforcer le pôle urbain de Lamballe.

*** Assurer la cohésion sociale et territoriale du Pays de Saint-Brieuc :**

- En favorisant la mixité sociale et générationnelle de l'habitat : Il s'agit d'accompagner le vieillissement de la population, notamment sur le littoral, et ses conséquences sur les jeunes actifs qui se trouvent exclus pour des raisons de hausse du foncier.

→ Objectifs : favoriser mixité de l'habitat, diversifier la taille des logements et favoriser la construction de logements sociaux.

En assurant l'irrigation du territoire en services performants et accessibles : l'étalement urbain a induit une forte dépendance à l'automobile, néfaste en terme d'environnement.

→ Objectifs : développer l'usage des transports collectifs, assurer le maintien des services et équipements de proximité.

*** Affirmer et renforcer la position économique du Pays de Saint-Brieuc**

- En fondant l'économie sur nos secteurs d'activités fondamentaux : L'économie du Pays de Saint-Brieuc est basée sur les secteurs traditionnels de l'agriculture, du tourisme et des activités maritimes. La modernisation de ces secteurs et le développement de nouvelles filières est une nécessité.

→ Objectifs : préserver l'activité agricole, soutenir l'activité agroalimentaire, préserver l'attractivité touristique, permettre le développement des cultures maritimes et portuaires, promouvoir une diversité économique.

- En renforçant l'attractivité du Pays de Saint-Brieuc : L'organisation spatiale du développement économique est fortement lié aux axes de circulation, mais aussi à la qualité et à l'environnement des sites.

→ Objectifs : garantir l'attractivité des zones d'activités, favoriser les coupures d'urbanisation entre les zones et éviter le développement linéaire le long des axes routiers.

- En garantissant un développement économique solidaire er économe en espace : Le déséquilibre économique entre le nord et le sud du Pays doit être compensé.

→ Objectifs : renforcer le commerce des centres-villes et des bourgs, développer une politique foncière cohérente pour l'habitat, les zones d'activités et le commerce.

⇨ *Compatibilité du PLU avec le chapitre 2 :*

Ce chapitre présente les enjeux et les objectifs auxquels le Scot devra répondre. Les orientations prises pour y répondre figurent dans le chapitre 3, c'est donc au regard de ces orientations que le PLU démontre sa compatibilité avec le Scot.

3.1.1.3. Les axes stratégiques du projet d'aménagement et de développement durable :

*** Axe 1 : structurer le territoire, orienter le développement de l'urbanisation :**

- <u>organiser les fonctions territoriales multiples et structurer le développement de l'urbanisation</u> :

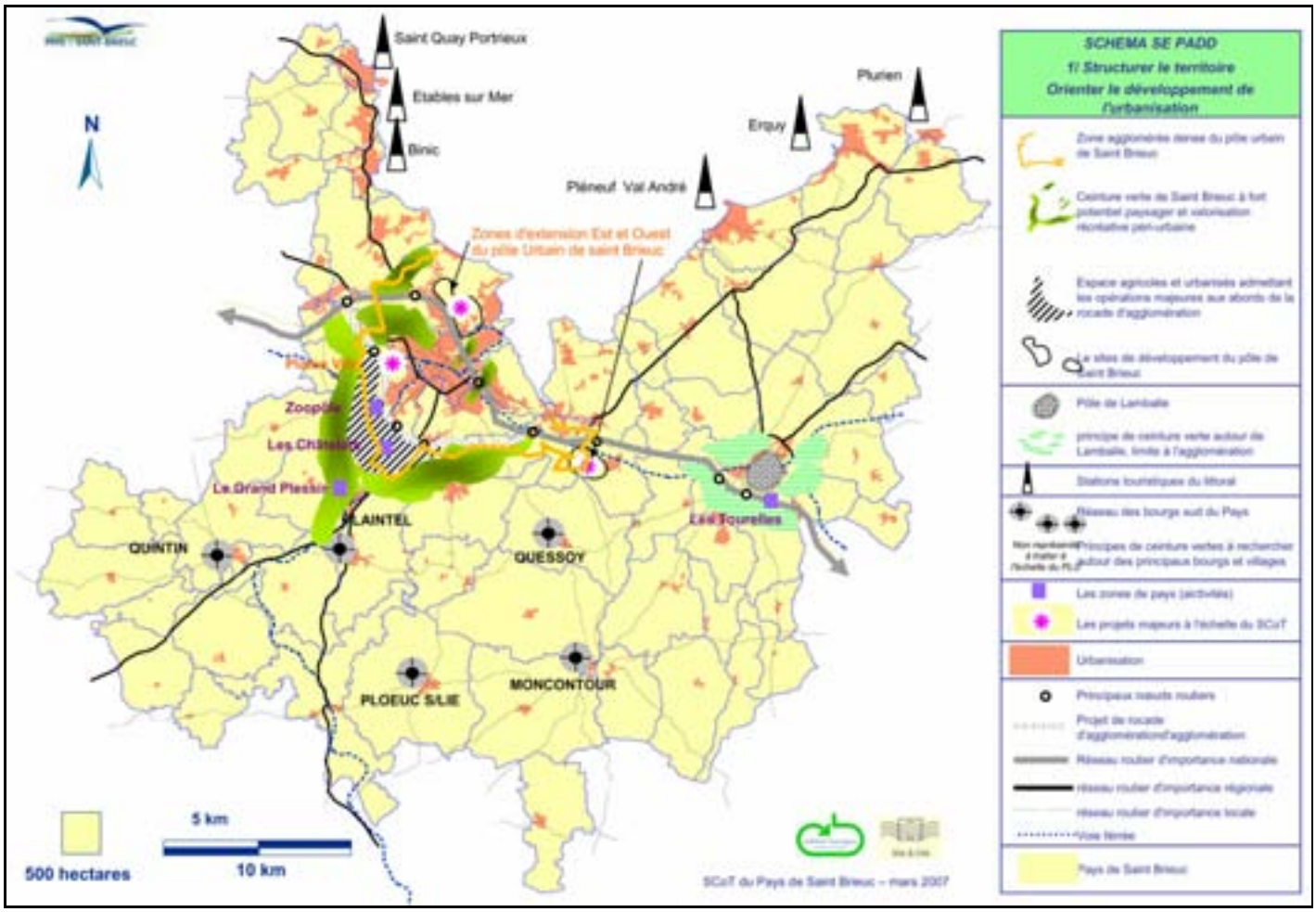
4 idées directrices : - développer le pôle urbain de Saint-Brieuc (densification urbaine, création de 2 pôle de développement à l'est et à l'ouest, cohérence entre la ville-centre et la périphérie).
- affirmer les fonctions maritimes du secteur littoral et de ses stations touristiques.
- faire émerger des pôles relais sur le sud du territoire
- renforcer le rôle de Lamballe.

- <u>organiser le développement de l'urbanisation dans un souci d'économie du territoire</u> :

4 idées directrices : - concevoir un projet qui économise la consommation d'espace.

- inciter aux constructions et aménagements urbains respectueux de l'environnement.
- répartir le quantitatif des futurs besoins en logements par secteur géographique et y assigner des densités et des formes urbaines.
- favoriser la mixité dans le type d'habitat et le mode d'occupation des logements.

- <u>valoriser les équilibres communaux</u>



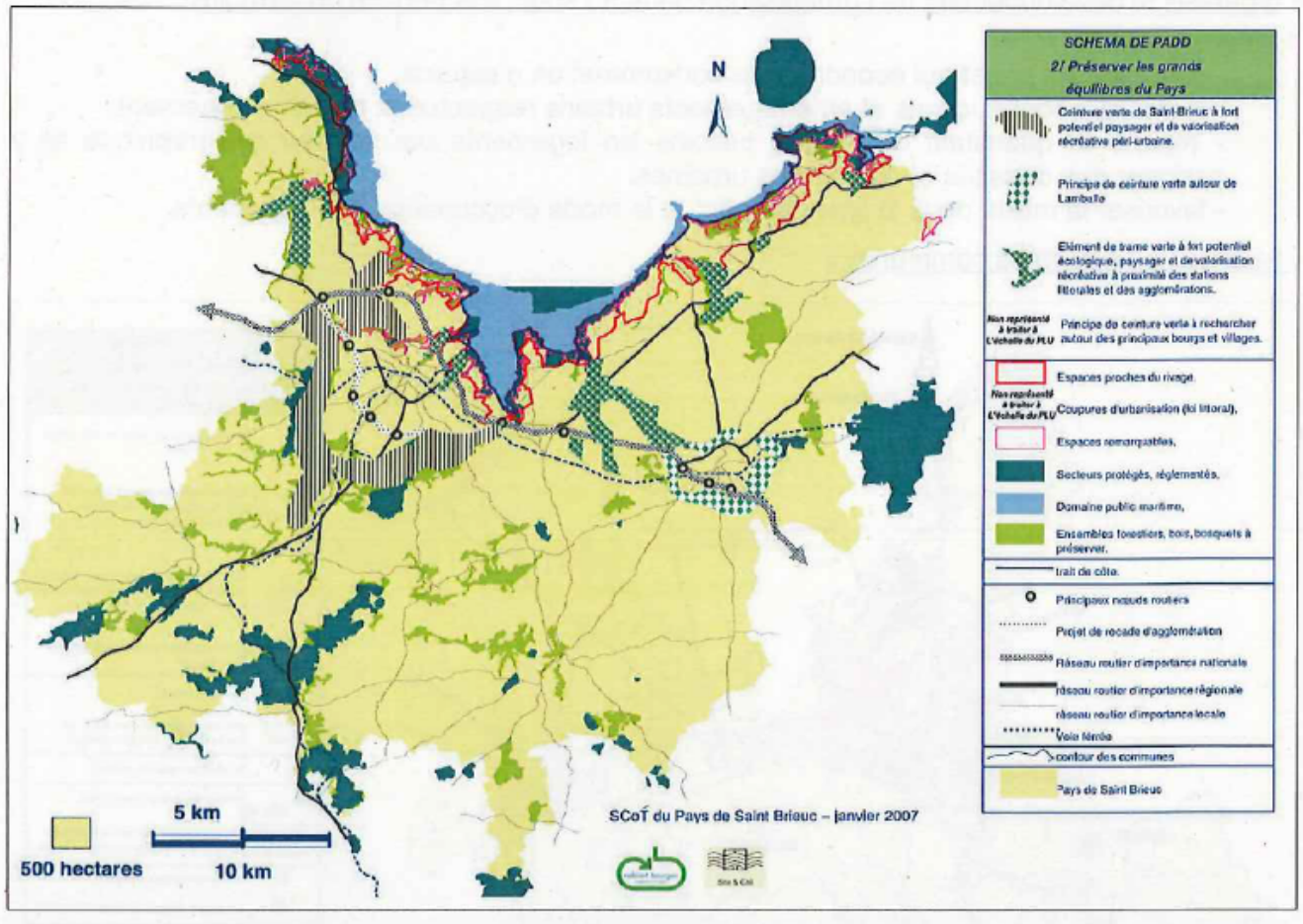
⇨ *Compatibilité du PLU avec l'axe 1 : Seule la thématique littorale concerne ici Erquy, les autres orientations portant sur l'aire urbaine de Saint-Brieuc. Le deuxième point sur le développement économe en espace a été particulièrement travaillé dans le PLU, permettant de ne presque pas consommer d'espaces ruraux supplémentaires par rapport au POS. Les mesures spécifiques dans ce domaine et dans celui de la mixité sociale figurent dans le chapitre sur le DOG mais aussi dans l'évaluation environnementale.*

*** Axe 2 : garantir la protection de notre capital environnemental en préservant les grands équilibres du Pays :**

- assurer la pérennité des espaces naturels et leur diversité :

4 idées directrices : - préservation des espaces de valeurs écologiques et patrimoniales reconnus.
- préservation de l'espace rural agricole et des exploitations.
- constitution de corridors écologiques sur certains secteurs du Pays.
- assurer des protections paysagères des vallées aux abords de Lamballe
- préservation d'espaces paysagers arrières-littoraux.

- assurer des modes satisfaisant de développement ou de gestion intégrant différentes problématiques : les risques naturels, les déchets, les ressources naturelles et les énergies renouvelables.



⇨ Compatibilité du PLU avec l'axe 2 : Cette thématique environnementale est particulièrement prégnante sur Erquy. La carte ci-dessus met en valeur le site naturel du Cap d'Erquy, ainsi que les espaces de grandes valeurs écologiques situés sur le littoral entre le bourg et Saint-Pabu.
La protection de ces espaces naturels est assurée par le PLU grâce à une application stricte et précise de la loi littoral (cf chapitre suivant sur ce thème).

Les espaces agricoles font l'objet d'une attention particulière. Une étude ADASEA montre la grande stabilité des exploitations sur Erquy, le PLU met donc en place un projet de protection des sièges agricoles mais aussi des terres cultivées en privilégiant le développement urbain à l'intérieur des zones déjà bâties pour limiter les extensions de la ville sur l'espace rural.

Les différents thèmes portant ensuite sur l'environnement sont traités dans l'évaluation environnementale.

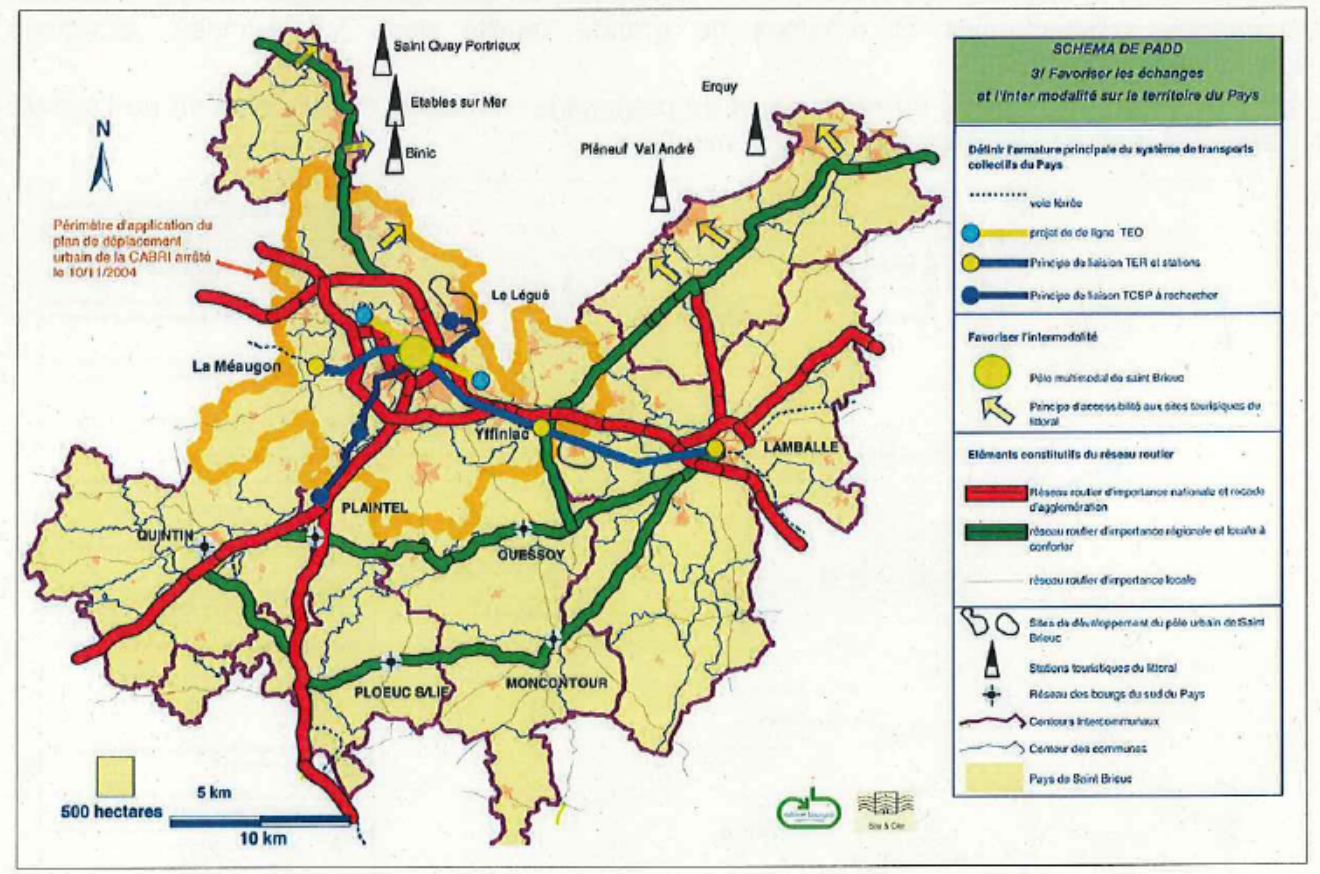
*** Axe 3 : favoriser les échanges et l'intermodalité sur le territoire :**

- assurer l'irrigation du territoire en services performants et accessibles :

- développer l'offre et l'usage des transports collectifs en lien avec les orientations en matière d'urbanisme et le souhait de cohésion sociale :

3 idées directrices : - proposer une offre de transport collectifs adaptés.
- inciter les intercommunalités à se doter de la compétence transport.
- organiser la desserte du territoire autour de l'épine dorsale de la voie-ferrée.

- favoriser les échanges et l'intermodalité par des parking-relais, répondre aux difficultés de circulation liées à la fréquentation touristique, etc..



⇨ *Compatibilité du PLU avec l'axe 3 : Le thème des transports collectifs reste assez limité sur le territoire d'Erquy. Son poids de population résidente ne permet pas à la commune de se doter de transports collectifs à l'année, ni même en période estivale. La desserte par le car pour rejoindre Saint-Brieuc a toutefois été intégrée dans la réflexion pour localiser judicieusement les zones d'extension de l'urbanisation.*
Le caractère balnéaire de la commune est par contre tout à fait adapté à la mise en place d'une politique de développement des modes de déplacement doux (piétons-cycles). Le Plu veille à encourager ces pratiques par la programmation d'aménagements ciblés et par une réflexion globale de localisation des zones de développement, en cherchant au maximum la proximité du coeur de bourg avec ses commerces et ses équipements.
La carte montre un enjeu de lien entre la RD 34 (axe touristique majeur) et le Cap d'Erquy. Une étude particulière a été menée sur ce sujet par le Conseil Général, elle est reprise dans le PLU.

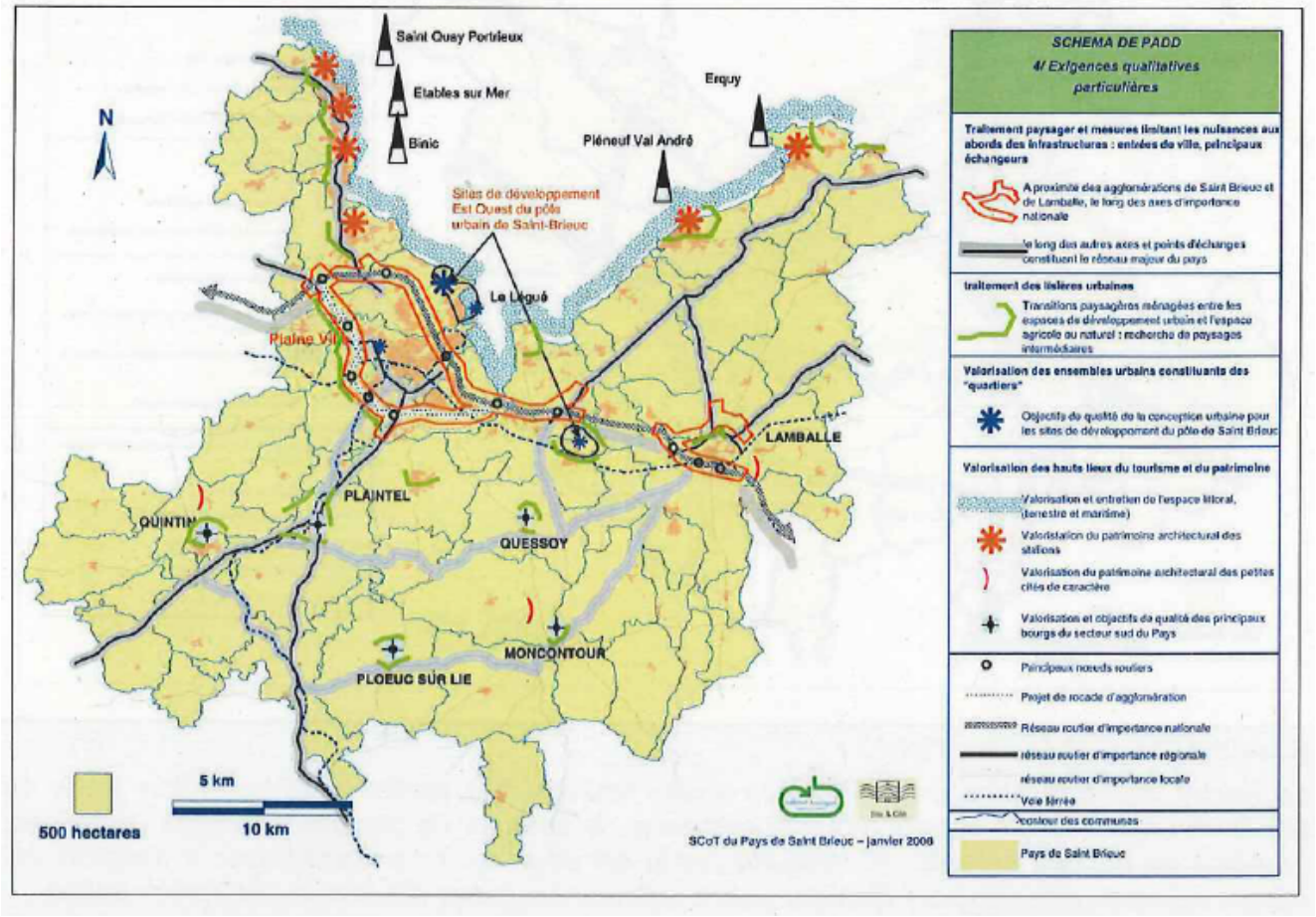
*** Axe 4 : s'imposer des exigences qualitatives particulières :**

- *traitements des abords des grandes infrastructures au titre des entrées de ville* :
3 idées directrices : - cohérence des paysages de part et d'autre de la voie.
- composition des activités et des équipements en fonction de leur impact visuel depuis la voie.
- réflexion paysagère : accompagnement végétal et lutte contre les nuisances, maîtrise de la signalétique et des enseignes.

- traitement des lisières urbaines : ménager des transitions paysagères entre les limites des espaces urbains et des espaces ruraux.

- valorisation des ensembles urbains constituant les quartiers : équilibrer les fonctions socio-économiques et la diversité des produits logements, en valorisant le cadre de vie, présenter des images architecturales et urbaines de grande qualité dans les grandes opérations d'équipement ou d'habitat.

- valorisation des hauts lieux du tourisme et du patrimoine : associer développement de l'activité touristique et maîtrise des impacts environnementaux.



⇨ *Compatibilité du PLU avec l'axe 4 : Le thème du traitement des lisières urbaines est peu présent dans le PLU, du fait de la volonté initiale de privilégier un développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante. Les potentialités existantes dans le tissu urbain actuel répondent à une grande partie des besoins. Quelques extensions sont programmées à proximité des grands axes, mais ces projets étaient déjà définis dans le POS précédent et sont actuellement en cours de réalisation (exemple de la ZA des Jeanettes). La seule exception concerne le village de la Couture ou un travail particulier de composition urbaine a été réalisé.*
Le projet ne propose donc pas de projet urbain de grande ampleur mais une constellation de petites opérations urbaines dans le tissu existant.
L'enjeu de la valorisation du patrimoine architectural sur Erquy (cf. carte) a été intégré via un repérage puis la mise en place d'une réglementation adaptée

3.1.2. Compatibilité avec le Document d'Orientations Générales du SCOT :

Le DOG, document prescriptif et juridiquement opposable du SCOT, est une traduction réglementaire des objectifs fondamentaux du PADD adopté par le Pays, à laquelle les différents documents de planification territoriaux devront se conformer.

Afin de bien expliquer la compatibilité du PLU avec le DOG, le document qui suit ne reprend que les orientations s'appliquant spécifiquement à la commune d'Erquy.

Le DOG du Scot est divisé en 5 chapitres, reprenant les thèmes affichés dans le PADD :

3.1.2.1. Chapitre 1 : Une gestion économe du territoire : quelle organisation pour le Pays de Saint-Brieuc à l'horizon 2020 ?

Erquy est associée à la catégorie des communes de l'espace littoral, avec une fonction touristique affirmée.

Le projet global du SCOT affirme **sa volonté d'une gestion économe de l'espace littoral et son ambition d'un équilibre raisonné entre développement et protection.** Ainsi le Document d'Orientations Générales définit les mesures et les moyens de parvenir à cet équilibre.
De plus, afin de conjuguer durablement la protection des espaces littoraux et le développement urbain local en tenant compte des objectifs de cohésion sociale et territoriale **il est souhaitable que les communes littorales recherchent aussi des possibilités d'urbanisation, en arrière des espaces proches du rivage et si nécessaire dans le cadre d'une réflexion intercommunale.**

3.1.2.2. Chapitre 2 : Garantir la protection de notre capital environnemental :

* **Protéger les espaces naturels** :

<u>- préserver les sites de valeur écologique majeure</u> :

Les PLU doivent reprendre les protections édictées au titre des divers dispositifs et réglementation applicables à ces sites :

- espaces réglementairement protégés : site natura 2000 du Cap d'Erquy

- espaces d'inventaires : 5 ZNIEFF (Cap d'Erquy, Dune de Caroual, Estuaire de Sable d'Or les Pins, Pointe de la Houssaye-la Roche Jaune et Pointe de Saint-Pabu), 1 Zico (Baie de Saint-Brieuc), 2 tourbières, 3 sites géologiques remarquables.

Les communes sont incitées à prévoir, dans leurs documents d'urbanisme et dans leurs projets d'aménagement, des « zones de transition paysagère», entre les limites des périmètres existants et les zones d'urbanisation.

⇨ *Compatibilité du PLU :*

Tout d'abord, le PLU assure la préservation de l'ensemble de ces espaces naturels en les classant en "espaces naturels remarquables" au titre de la loi littoral, ce qui assure leur préservation par une réglementation très stricte interdisant tout urbanisation ou tout aménagement entraînant une modification irréversible du site (cf. Chapitre sur la loi littoral).

Plusieurs types de zones de transition paysagères sont mis en place dans le cadre du PLU :
- *délimitation de zones N inconstructibles sur les espaces naturels intercalés entre les espaces naturels remarquables (zones NL) et les zones constructibles du bourg ou bien des Hopitaux. Aucune zone d'extension de l'urbanisation ne vient réduire ces espaces tampons existants.*
- *délimitation de zones N (naturelles) ou AL (agricoles inconstructibles) en surplomb des espaces naturels remarquables entourant les hameaux de Caroual et Caroual-Plage.*
- *délimitation d'une zone urbaine spécifique (UD) au nord du bourg pour limiter la densité urbaine sur cet espace déjà urbanisé et au contact direct des espaces naturels remarquables.*

- protéger la nature ordinaire :

La nature ordinaire est constituée de tous les espaces, peu ou pas aménagés ou urbanisés, qui n'ont pas de caractère écologique remarquable, mais qui concourent à la diversité de la faune et de la flore du territoire

Le SCoT incite à protéger les caractères de bocage, en conservant la cohérence de fonctionnement des exploitations agricoles, mais aussi en encourageant la création ou la conservation de haies.
De plus, le Scot protège tous les espaces boisés, petits ou importants, naturels ou plantés.

⇨ *Compatibilité du PLU :*

- préservation du bocage par des recommandations de principe (et non par des créations d'Espaces Boisés Classés, inadaptés à une trame boisée linéaire).

↳ le PLU désigne l'ensemble des haies de la commune comme "haies à préserver" au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme, protégeant le patrimoine. La retranscription réglementaire sur le zonage se fait à titre indicatif et non par la création d'EBC, ce qui évite des situations de blocage pour l'activité agricole (nécessité de créer des chemins au travers de haies par exemple).

- protection de la très grandes majorités des boisements existants en EBC.

↳ l'analyse paysagère a localisé de nombreux boisements, sur le cap mais aussi au fond des vallées (le Vau Bourdonnet, vallée de St Pabu). Ces petits bois sont parfois des reliquats de forêts anciennes, qui ont été progressivement émiettées par l'activité agricole. Ces boisements jouent parfois un rôle écologique majeur, leur proximité pouvant créer des corridors écologiques. Le PLU prévoit donc de préserver la très grande majorité des bois de la commune en les désignant en Espaces Boisés Classés. Au total, les EBC du PLU représentent une surface de 224,3 ha (contre 173,4 ha pour le POS de 2001 et 92.6 ha pour celui de 1990).

*- **protection plus souple pour les parcs urbains ou les petites pinèdes incluses dans la ville** :*

↳ le PLU applique une trame se référant à l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme qui vise à préserver les éléments patrimoniaux de la commune. Ceci permet d'autoriser des constructions sur le terrain à condition qu'elle conserve l'état boisé initial.

- Protéger les vallées :

Outre une fonction identitaire forte, les vallées concentrent les **rôles fonctionnels majeurs suivants** : **Hydraulique** (exutoires vers la mer du réseau hydrographique, régulateur des crues, lieu de risque important), **communication**, **Paysager et récréatif :** trame verte structurant le Pays.

Le Scot protège donc l'ensemble des vallées en y autorisant simplement les projets compatibles avec les divers rôles prioritaires mentionnés ci-dessus. Sont notamment à éviter les projets d'habitat, les industries polluantes ou les aménagements bloquant la circulation de l'eau.

⇨ *Compatibilité du PLU :*

***Par la classement* en zone naturelle, le PLU assure la préservation des espaces bordant le réseau hydrographique** (intérêt écologique et paysagé), s'inscrivant au fond de vallées plus ou moins encaissées :

- ruisseau du Lourtuais, ruisseau du Portuais et ruisseau du Liorbé au nord.
- ruisseau du Val au coeur de la ville.
- ruisseau de Langourian au centre de la commune.
- ruisseau de l'Islet en limite Est.
- ruisseau du Moulin et ruisseau du verger au sud

- Maintenir et créer des corridors écologiques constitutifs de la trame verte :

Vu d'avion, le territoire du Pays de Saint-Brieuc paraît structuré par **des ensembles végétaux naturels plus ou moins continus, constitués de bois, bosquets, landes et massifs forestiers, dont certains sont remarquables et protégés**.

Le SCoT incite à protéger les ensembles végétaux continus et favoriser la reconstitution des ensembles discontinus ou morcelés.
Ainsi les communes veilleront, dans leur document d'urbanisme et dans leurs aménagements, à ce que les éléments constitutifs de la trame verte ne soient pas détruits ou morcelés.

⇨ *Compatibilité du PLU :*

Afin de préserver des liaisons écologiques entre les espaces naturels du Cap d'Erquy et l'espace rural de la commune, le PLU conserve une coupure d'urbanisation entre le bourg et le village des Hopitaux. Cette coupure verte est composée de boisements classés en EBC au PLU, elle mesure 500 mètres de large sur sa partie la plus évasée (au nord de la rue des Moulins) et 150 mètres dans sa partie la plus étroite (au sud de la voie).

- Valoriser le paysage et la diversité patrimoniale du territoire :

Afin de protéger et valoriser les paysages du Pays de Saint-Brieuc, six actions doivent être menées :

- donner une priorité à la préservation des espaces agricoles : il est nécessaire de conserver des ensembles cohérents d'exploitation en améliorant notamment leur accessibilité. La dimension paysagère est très importante dans les espaces péri-urbains.

- promouvoir les équilibres durables à partir des paysages maritimes et autour de la Baie de Saint-Brieuc : Le Pays de Saint-Brieuc va compléter le dispositif du Scot par une démarche de mise en valeur et de gestion intégrée de sa zone côtière, visant une meilleure cohabitation des différents usages, une consolidation des milieux fragiles et des actions plus fines d'aménagement urbain.

- valoriser le littoral comme atout de cadre de vie : les sites portuaires et urbains, tout comme les sites naturels, doivent faire l'objet d'une attention toute particulière à partir d'opération de mise en valeur ou de préservation.

- assurer la mise en valeur des entrées de villes : pour les sites localisés le long des principaux axes de circulation, les communes devront établir des projets de mise en valeur intégrant des notions de paysage, de circulation, d'architecture et d'urbanisme.

- organiser l'implantation de parcs éoliens : le Pays réalise une étude visant à identifier les secteurs géographiques susceptibles de remplir les conditions d'une Zone de développement Eolien (ZDE).

- prévoir des préservation paysagères pour les espaces naturels ou urbains de grande valeur : Ces espaces font l'objet de recommandations et de prescriptions dans différents chapitres du DOG.

⇨ *Compatibilité du PLU :*

Ces différentes actions ne font pas l'objet de prescriptions particulières dans le Scot, ce sont seulement des orientations d'ordre général. Ces orientations ont été reprises dans le PLU d'Erquy, selon le degré d'importance de ces enjeux sur la commune.

La préservation du paysage rural est assurée par un équilibre entre le développement de la ville qui privilégie une urbanisation dans les dents creuses, et une réglementation sur l'espace rural qui préserve le potentiel agricole de la commune tout en insistant sur une bonne gestion du paysage.

Les élements remarquables de la commune reconnus à l'échelle du Pays (site naturel du cap, outil économique portuaire, caractère balnéaire marqué) ont fait l'objet d'une attention particulière dans le projet de PLU : réglementation stricte de préservation sur le cap et ses abords, intégration des études menées sur l'extension portuaire et ses incidences sur la ville, recherche d'un équilibre entre le fonctionnement estival de la commune et son dynamisme hors des périodes touristiques.

Les entrées de ville ont été spécifiquement étudiées. Le site des Jeannettes est en cours d'urbanisation, le seul espace de projet est le village de la Couture, où des prescriptions particulières visent à conserver la qualité paysagère et urbaine de cette "porte d'entrée" sur la commune. Les autres sites en bordure des départementales ne font pas l'objet de développements urbains.

Le Schéma Départemental Eolien n'est pas terminé à ce jour. Le PLU d'Erquy pourra faire l'objet d'adaptations réglementaires pour intégrer d'éventuels projets dans ce domaine.

Les paysages remarquables d'Erquy sont clairement identifiés : espaces naturels et urbains proches du rivage, mais aussi espaces naturels remarquables. Les modalités de préservation de ces espaces sont détaillées dans le chapitre sur l'application de la loi littoral.

- Protéger et valoriser le patrimoine du Pays de Saint-Brieuc :

La préservation des paysages maritimes, des vallées, de l'arrière pays, des stations balnéaires et des bourgs ruraux constitue une richesse exceptionnel pour le Pays. Cette préservation doit se prolonger, notamment au travers de deux actions :

- préserver et valoriser l'ensemble des éléments paysagers et architecturaux de chaque commune.

- respecter la réglementation dans le domaine de l'affichage publicitaire.

⇨ *Compatibilité du PLU :*

La préservation du paysage d'Erquy est un élément fort du projet, ce point a été abordé précédemment. Concernant la richesse architecturale de la commune, le PLU assure sa préservation par trois actions complémentaires :

- protection des noyaux urbains anciens par une réglementation stricte vis à vis des futurs projets de constructions.
- repérage et protection du patrimoine architectural au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme (114 habitations concernées).
- mise en compatibilité du PLU avec l'AVAP en cours de validation, notamment par quelques modifications réglementaires.

*** Prendre en compte la loi "Littoral" :**

Cette prise en compte fait l'objet d'un chapitre particulier dans le PLU, qui dépasse la simple notion de compatibilité avec le Scot. Certaines notions précisées dans le Scot peuvent toutefois être reprises dans ce chapitre particulier.

*** Gérer les ressources naturelles :**

- Préserver la ressource en eau et en assurer la qualité :

Le premier objectif dans ce domaine est la préservation des zones humides et de leur fonctionnement. La prise en compte des zones humides dans les documents d'urbanisme passera par les mesures suivantes : les nouvelles zones d'urbanisation devront tenir compte des inventaires existants afin :
- d'éviter toute nouvelle construction qui entraînerait la destruction d'une zone humide,
- d'assurer le bon fonctionnement hydrographique en évitant l'imperméabilisation des sols en bordure des zones humides ou les travaux entraînant une modification des écoulements d'eau parvenant à la zone humide.

De plus, le SDAGE Loire-Bretagne identifie 6 sites sur le Pays de Saint-Brieuc qui sont qualifiés de zones humides de grande valeur écologique. Un site concerne la commune d'Erquy : l'estuaire des Sables d'Or.
Les documents d'urbanisme doivent protéger ces 6 sites en les classant en zone naturelle N.

⇨ *Compatibilité du PLU :*

Un inventaire des zones humides a été récemment réalisé sur la commune, il est retranscrit dans le PLU sous trois formes :

- dans le règlement littéral, l'article 6 des dispositions générales interdit "les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers, à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau". Cet article fait aussi référence au régime dérogatoire inscrit dans le SAGE de la Baie de St Brieuc.

- sur le document de zonage, l'inventaire des zones humides est reporté sous la forme d'une trame graphique de protection faisant référence aux nouvelles dispositions réglementaires.

- les annexes du PLU sont complétées en intégrant le rapport final de l'inventaire des zone humides.

La zone humide de l'estuaire des Sables d'Or est intégralement désignée en espace naturel remarquable et classée en zone NL, ce qui correspond à la protection réglementaire maximale dans le PLU.

- Améliorer et préserver la qualité des eaux :

Pour préserver les eaux de surfaces, deux actions sont menées dans le Scot :

- rappel de l'obligation dans les programmes d'aménagement de prendre en compte les captages d'eau.

- imposer la maîtrise de l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales dans les aménagements existants et à venir.

⇨ *Compatibilité du PLU :*

Aucun captage d'eau ne se trouve sur la commune d'Erquy.

Concernant la maitrise de l'assainissement des eaux usées, une adaptation des équipements se réalisera dans le temps :

- à court terme, les travaux de réhabilitation du réseau vont diminuer l'apport d'eaux parasites.

- à long terme, une extension des capacités de la station d'épuration sera nécessaire pour traiter le surplus d'effluent lié au développement.

Concernant la maîtrise de l'assainissement des eaux pluviales, plusieurs actions sont combinées :

- travaux sur le réseau pour augmenter sa capacité (création d'un nouvel exutoire au nord, doublement de l'exutoire du ruisseau du Val situé au sud de la plage, redimensionnement ou extension d'une grande part du réseau existant).

- réalisation de plusieurs bassins tampons sur le parcours du ruisseau du Val afin de gérer des pluies de retour de fréquence décennale.

- nouvelles obligations de gestion des eaux pluviales. L'article 4 du règlement impose la réalisation d'aménagements adaptés dans le cadre de l'opération d'urbanisme au cas ou le réseau en aval soit insuffisamment dimensionné.

- Améliorer la gestion des carrières :

Les communes devront éviter, aux abords des sites miniers exploités, tous les projets d'aménagement, qui pourraient en interdire ou en entraver l'exploitation.

⇨ *Compatibilité du PLU :*

Aucune carrière n'est actuellement en exploitation sur la commune. Cette prescription ne concerne donc pas le PLU.

*** Assurer la prévention des risques :**

- Prendre les dispositions nécessaires pour assurer l'information préventive sur les risques majeurs :

En vertu de l'article L 125-2 du code de l'environnement, la commune d'Erquy est soumise à l'obligation d'une information préventive de la population sur les risques majeurs existant sur leur territoire. Cette information préventive se fait dans les conditions et formes prévues par les articles R 125-9 à R 125-14 du code de l'environnement.

- Prévenir les risques naturels :

① Risque d'inondation :

Le Scot liste l'ensemble des communes soumises au risque d'inondations, et impose les prescriptions suivantes :

- Les communes identifiées devront prendre en compte dans leurs documents d'urbanisme et dans leurs projets d'aménagements, le risque naturel inondation, ainsi identifié par le « Dossier départemental sur les risques majeurs des Côtes d'Armor » et les documents s'y rattachant détenus dans les mairies.
- Les Plans Locaux d'Urbanisme devront notamment en tenir compte pour définir le droit à construire.

Erquy figure dans la liste au titre des 3 risques d'inondation (inondation de plaine, submersion marine et ruissellement et coulée de boue).

- les inondations de plaine : la rivière sort de son lit mineur et peut inonder la plaine pendant une période dépassant rarement 72 heures. La rivière occupe son lit moyen et éventuellement son lit majeur.

- les crues des rivières par ruissellements et coulées de boue : lorsque des précipitations intenses tombent sur tout un bassin versant, les eaux ruissellent et se concentrent rapidement dans le cours d'eau, d'où des crues brutales et violentes. Le lit du cours d'eau est en général rapidement colmaté par le dépôt de sédiments et des bois morts peuvent former des barrages, appelés « embâcles ».

- le ruissellement pluvial en zone urbaine : L'imperméabilisation du sol par les aménagements (bâtiments, voiries, parkings… par des pratiques culturales limite l'infiltration des précipitations et accentue le ruissellement. Ceci occasionne souvent la saturation et le refoulement du réseau d'assainissement des eaux pluviales dont la capacité est souvent insuffisante. Il en résulte des écoulements plus ou moins importants et souvent rapides dans les rues.

- la submersion marine : le phénomène de submersion marine est dû à la conjonction d'une crue et d'une forte dépression lors de tempête, engendrant des débordements dans les zones basses situées en arrière du trait de côte, les estuaires et les ports. Les communes littorales et estuariennes sont concernées.

L'atlas des zones inondables est en cours d'élaboration sur le département, il n'existe donc pas de cartographie précise de ce risque sur la commune, à l'exception de la zone soumise à la submersion marine. Un dossier d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) existe sur la commune.

⇨ *Compatibilité du PLU :*

***Lutte contre les risques d'inondation de plaine et contre les ruissellements et coulées de boue** : Ce risque concerne potentiellement l'ensemble du bourg. Des mesures sont donc prises pour réduire ce risque :*

- classement du ruisseau du Val et de ses abords en zone naturelle inconstructible.
- aménagement de 4 bassins tampons dans la vallée du ruisseau du Val
- réglementation sur l'ensemble des zones constructibles imposant la réalisation d'aménagements adaptés dans le cadre de l'opération d'urbanisme au cas ou le réseau en aval soit insuffisamment dimensionné.

***Lutte contre les risques de submersion marine** : le risque concerne une partie du centre-ville lors de forts épisodes pluvieux combinés à une marée haute. Des travaux sur le réseau d'eaux pluviales ont été réalisés suite au schéma directeur d'Assainissement de 1995, ce qui a nettement réduit le risque initial. De nouveaux travaux sont programmés suite à une étude de 2004, ils prévoient de nouvelles augmentations de la capacité du réseau, mais aussi la réalisation d'ouvrages de régulation dans la vallée (4 bassins tampons sont programmés). Enfin, l'apport d'eaux pluviales par ruissellement ne sera pas accru par le développement de l'urbanisation, la réglementation permettant d'imposer une gestion des eaux pluviales sur l'opération, favorisant en priorité l'infiltration. Des données chiffrées sur les volumes à stocker et les débits de fuite acceptables figurent dans la note sur les eaux pluviales des annexes sanitaires.*

② Risque "mouvement de terrains" :

Le Scot liste l'ensemble des communes soumises au risque de mouvements de terrain, et impose les prescriptions suivantes :

- Les communes identifiées devront prendre en compte dans leurs documents d'urbanisme et dans leurs projets d'aménagements, le risque "mouvement de terrain", ainsi identifié par le « Dossier départemental sur les risques majeurs des Côtes d'Armor » et les documents s'y rattachant détenus dans les mairies.
- Les Plans Locaux d'Urbanisme devront notamment en tenir compte pour définir le droit à construire en permettant de refuser ou d'accorder sous certaines conditions un permis de construire dans les zones soumises au « risque mouvement de terrain »

Erquy figure dans la liste au titre des érosions littorales. Ce risque, exposé dans le diagnostic, concerne peu de secteurs de la commune, tous sont en zone naturelle.

⇨ *Compatibilité du PLU :*

L'ensemble des secteurs soumis au risque de mouvements de terrains sont classés en zone N au PLU (espaces naturels remarquables). Aucune construction n'est autorisée dans ces espaces, le risque ne relève donc pas d'une question d'urbanisme mais plutôt de celle de la gestion de fa fréquentation touristique du littoral.

③ Risque "feu de forêt et de landes" :

Le Scot liste 3 communes soumises au risque de feu de forêt, et propose les recommandations suivantes :

- Le débroussaillement et le maintien à l'état débroussaillé des forêts, landes et plantations autour des habitations, chantiers, ateliers, des voies privées et publiques, constituent des mesures susceptibles de réduire l'aléa du feu de forêt ou de landes et de parer à la vulnérabilité de certains enjeux notamment résidentiels et économiques.

Erquy figure dans cette liste de 3 communes. Ce risque est surtout présent sur les espaces urbanisés du cap, proches de la pinède ou bien inclus dans des zones boisées conservées.

⇨ *Compatibilité du PLU :*

La servitude A1 s'applique sur la commune, elle interdit l'édification de bâtiments précaire (maison sur perche, loge, baraque ou hangar) dans ou à proximité de forêts soumises à cette servitude. Les mesures de prudence imposant de débroussailler les terrains boisés autour des habitations sont reprises dans le règlement sur le secteur le plus sensible de la commune, la zone UD.

③ Risque "tempête" :

Toutes les communes du Pays sont concernées par ce risque. Le Scot propose les recommandations suivantes : En terme d'aménagement, le risque tempête doit être pris en compte,

- dans les zones plus particulièrement sensibles comme le littoral ou les vallées, en évaluant les caractéristiques essentielles des vents régionaux afin d'y adapter les constructions (pente du toit, orientation des ouvertures, importance des débords)
- par des mesures portant sur les abords immédiats des édifices construits (élagage ou abattage des arbres les plus proches, suppression d'objets susceptibles d'être projetés).

Erquy est plus précisément concernée par le risque lié aux tempêtes maritimes.

⇨ *Compatibilité du PLU :*

Sans prendre de prescriptions réglementaires particulières dans ce domaine, le projet de PLU n'augmente pas l'exposition à ce risque puisque la grande majorité des zones d'extension de l'urbanisation se trouvent au fond de la vallée, à l'intérieur du tissu urbain ou derrière ces zones urbaines existantes.

*** Prévenir les risques technologiques :**

- le risque industriel :

Le Scot liste 7 communes soumises au risque industriel car possédant des sites SEVESO ou bien des établissements concernés par le stockage d'ammoniac, les silos et le stockage d'ammonitrates.

Erquy ne figure pas dans cette liste, la commune n'est pas concernée par ce risque.

⇨ *Compatibilité du PLU :*
Aucune activité à risque ne se trouve implantée sur la commune d'Erquy. Cette prescription ne concerne donc pas le PLU.

- le risque transport de matières dangereuses :

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisations.
Un accident lié au transport de matières dangereuses peut se produire n'importe où. Cependant certains axes présentent une potentialité plus forte du fait de l'importance du trafic et de leur proximité avec les principaux sites industriels ou d'habitation.
En ce qui concerne les routes, ce sont la RN 12 (Rennes-Brest) et la RD 700 (près de 900 poids lourds par jour) qui présentent le plus fort trafic. Le pays est aussi concerné par les lignes ferroviaires principalement pour le transport d'ammonitrates :

- la ligne Paris - Brest
- la ligne Saint-Brieuc – Loudéac (12 trains transportant des ammonitrates par an, 20 000 tonnes par an ; 8 trains transportant des engrais NPK par an).

Vingt communes du pays sont concernées par le risque transport de matières dangereuses par voie routière et/ou voie ferroviaire. Quinze communes sont concernées par le risque « gazoduc ».

Erquy ne figure pas dans cette liste, la commune n'est pas concernée par ce risque.

⇨ *Compatibilité du PLU :*

Aucune axe à risque ne passe sur la commune d'Erquy ou à proximité. Cette prescription ne concerne donc pas le PLU.

- le risque "rupture de barrage" :

Cinq communes sont soumises au risque de rupture du barrage de Saint-Barthélémy sur le Gouët (barrage de 37 mètres de hauteur, pour une contenance moyenne de 7,9 millions de m^3 d'eau).

Erquy ne figure pas dans cette liste, la commune n'est pas concernée par ce risque.

⇨ *Compatibilité du PLU :*

Erquy n'est pas concerné par le risque de rupture de barrage. Cette prescription ne concerne donc pas le PLU.

3.1.2.3. Chapitre 3 : Orienter le développement de l'urbanisation :

*** Structurer le développement à partir de pôles urbains :**

- Affirmer le rôle moteur du pôle urbain de Saint-Brieuc :

Les dispositions prises pour atteindre cet objectif ne concernent pas directement la commune d'Erquy. Elles ne sont donc pas analysées dans le cadre du PLU.

- Renforcer le rôle de Lamballe, petite ville structurant le territoire rural et rétro-littoral à l'Est du Pays de Saint-Brieuc

Les dispositions prises pour atteindre cet objectif ne concernent pas directement la commune d'Erquy. Elles ne sont donc pas analysées dans le cadre du PLU.

*** Promouvoir une urbanisation et un développement solidaires sur l'ensemble du territoire, en tenant compte des spécificités des territoires :**

- Bien articuler l'urbanisation des communes de la 1ère couronne du pôle urbain briochin, membres de la CABRI, avec le pôle urbain central :

Les dispositions prises pour atteindre cet objectif ne concernent pas directement la commune d'Erquy. Elles ne sont donc pas analysées dans le cadre du PLU.

- Concilier développement de l'urbanisation et protection du littoral

Erquy fait partie des 6 communes du Pays considérées comme "stations du littoral". Le Scot demande à ces communes d'être attentives sur les points suivants ;

- densifier l'urbanisation de leurs centres villes en accordant une priorité aux opérations de réhabilitation, rénovation ; la mise en oeuvre de ces opérations se fera, de façon privilégiée, sous la forme de véritables projets urbains.
- veiller à l'organisation de la circulation en centre ville et aux abords des plages (concilier voitures, piétons, cyclistes…), du stationnement et des transports en commun (navette entre parcs relais et centre ville ou plages), en période estivale.
- limiter l'extension de l'urbanisation le long du littoral et envisager cette extension en arrière des espaces proches du rivage, si nécessaire en lien avec les communes rétro-littorales riveraines
- prévoir la réalisation de logements sociaux de manière à préserver une mixité de la population.

⇨ *Compatibilité du PLU :*

Toutes ces thématiques ont été traitées dans le projet de PLU :

- densification de l'urbanisation dans le centre-ville : une grande majorité des espaces libres intégrés dans la ville font l'objet de projets d'urbanisation future soumis à des orientations d'aménagement garantissant une densité urbaine adaptée aux enjeux propres à chaque site. Les autres espaces libres sont destinés à l'implantation d'équipements ou bien d'espaces publics.

- organisation des circulations : la desserte du futur port mais aussi l'irrigation plus efficace des quartiers existants sont assurées par l'élargissement de certaines voies. Les circulations douces sont elles-aussi réorganisées pour mieux accueillir les touristes sur le cap, mais aussi pour faciliter les liaisons douces entre la ville et les espaces naturels littoraux.

- limitation de l'extension urbaine le long du littoral : l'intégralité des extensions d'urbanisations se trouvent en retrait par rapport au littoral, elles permettent de combler des dents creuses ou bien organisent le développement de certains villages (cas de la Couture).

- prévoir la réalisation de logements sociaux : une servitude de création de logement sociaux est appliquée à tout projet d'habitat égal ou supérieur à 8 logements.

*** Organiser le développement de l'urbanisation :**

- Economiser l'espace : Ce souci qui apparaît dès les ambitions et les objectifs du Scot s'exprime au travers de plusieurs principes :

- limiter l'étalement urbain par l'instauration de coupures vertes. Elles devront être précisées par les communes dans leurs documents d'urbanisme sous la forme d'espaces naturels ou réservés à l'agriculture.
- maîtriser la répartition des fonctions sur le territoire. Ces fonctions d'habitat, d'activités, d'équipements et de services, de tourisme et d'accès aux espaces naturels doivent être harmonieusement réparties sur le territoire.
- favoriser la densité de l'urbanisation en créant de nouvelles formes urbaines : les communes veilleront à favoriser le diversité des formes d'habitat (petits collectifs, maisons de villes, pavillons traditionnels) au sein d'une même opération, la superficie moyenne des lots dans les lotissements pourra être limitée à 700 m² (voir moins sur les communes littorales), la requalification urbaine sera privilégiée dans les bourgs et les centre-villes.
- valoriser l'attractivité des pôles centraux, patrimoniaux et touristiques : l'objectif est de resserrer l'urbanisation sur elle même.

⇨ *Compatibilité du PLU :*

Toutes ces thématiques ont été traitées dans le projet de PLU :

- instauration de coupures vertes : de larges espaces naturels et agricoles sont conservés entre les principales entités urbaines de la communes (le bourg, les Hopitaux, Carroual, la Couture).

- maîtriser la répartition des fonctions : une réflexion a été menée sur l'offre en équipements, notamment sur la création d'un pôle sportif. La répartition globale de l'urbanisation favorise un développement proche du coeur de ville où se situent la majorité des commerces et des équipements. Les polarités secondaires de la commune (les Hopitaux, la Couture) sont aussi confortés par un développement maitrisé de l'habitat.

- favoriser la densification de l'urbanisation : les zones d'urbanisation futures font l'objet d'orientations d'aménagement qui visent à assurer une densité moyenne de 18 lgts/ha à l'échelle de l'ensemble du développement urbain. Ces orientations imposent aussi une diversité dans les typologies de logements.

- valoriser l'attractivité des pôles centraux et touristiques : la richesse patrimoniale de la ville d'Erquy est mise en valeur par le projet de PLU qui propose des mesures concrètes de préservation du patrimoine et qui intègre le projet d'une fréquentation touristique durable du cap piloté par le Conseil Général.

- Organiser le développement urbain :

- renforcer l'urbanisation des bourgs et des centres-villes : Ceci passe par de nouvelles formes urbaines s'appuyant sur la réhabilitation de l'habitat existant, une recherche de densité et de diversité de l'habitat dans les nouveaux quartiers. Le Scot impose donc au PLU de faire une analyse complète (insertion paysagère, principe de desserte et de composition, prise en compte des zones humides et de l'assainissement) pour toute zone d'urbanisation de plus de 1 hectare.

- maîtriser le développement urbain des hameaux et des villages, en cohérence avec la loi littoral : Le Scot étend à l'ensemble des communes non littorales le principe de développement par extension pour les seuls villages, les hameaux ne pouvant accepter qu'une simple densification limitée par comblement des dents creuses.

⇨ *Compatibilité du PLU :*

Toutes ces thématiques ont été traitées dans le projet de PLU :
- renforcement de l'urbanisation du bourg et réflexion sur l'insertion des nouveaux projets : la très grande majorité des extensions d'urbanisation sont programmées à l'intérieur du bourg. Certaines font l'objet de projets qui sont en phase de finalisation, toutes les autres sont concernées par des orientations d'aménagement qui assurent une insertion cohérente des futurs projets dans le tissu urbain environnant mais aussi dans le grand paysage.
- maîtriser le développement des hameaux et des villages : seuls trois noyaux urbains sont qualifiés de villages, il font l'objet d'un développement maîtrisé en adéquation avec les réseaux existants. Sur le reste du territoire, 5 secteurs bâtis sont reconnus comme des hameaux, leur développement limité passe par un simple comblement des dents creuses.

- Intégrer l'environnement dans la réflexion urbanistique :

- Respecter les mesures environnementales dans le développement de l'urbanisation : Le développement de l'urbanisation doit prendre en compte le respect de l'environnement et des ressources naturelles (respect des mesures édictées au chapitre 2).

- Inciter les constructions et aménagements urbains respectueux de l'environnement : Le SCOT propose une action de promotion du concept HQE pour les constructions, incite au "aménagements urbains durables" (approche AEU) et incite les communes à établir un Schéma Directeur d'assainissement des Eaux pluviales (SDAEP).

- Prendre en compte la capacité des voiries et réseaux divers dans l'extension de l'urbanisation : Les communes devront s'assurer que les différents réseaux sont dimensionnés au projet d'urbanisation envisagé, en montrant la compatibilité avec le zonage d'assainissement.

⇨ *Compatibilité du PLU :*

La commune a réalisé un Schéma Directeur d'Assainissement des eaux pluviales qui définit des mesures de gestion du ruissellement à l'échelle de chaque zone de développement. Le recours aux énergies renouvelables est autorisé et même encourager dans le projet de PLU.

- Inciter les constructions et aménagements urbains accessibles à tous :

L'accent doit être mis sur l'accessibilité de l'ensemble des circulations piétonnes et des aires de stationnement.

⇨ *Compatibilité du PLU :*

Le centre-bourg vient d'être réaménagé afin de faciliter les déplacements doux. Concernant le projet de réorganisation de l'offre de stationnement sur le cap et ses abords, le Conseil Général pourra engager une réflexion particulière dans ce domaine.

- Favoriser la mixité dans le type d'habitat, le mode d'occupation des logements et la construction de logements sociaux :

- Favoriser une dynamique de projet urbain pour les futures opérations d'aménagement et de construction : il est recommandé aux communes d'engager une discussion avec les porteurs de projets de plus de 8 logements.

- S'appuyer sur les PLH : Les PLH définissent des objectifs à atteindre à l'échelle de l'intercommunalité en matière de politique de l'habitat.

- Imposer des constructions de logements sociaux dans les nouvelles opérations : Le SCOT demande la réalisation de 20% de logements sociaux minimums pour toute opération de plus de 8 logements.

⇨ *Compatibilité du PLU :*

- dynamique de projet urbain : les orientations d'aménagement portant sur les zones d'urbanisation future sont un outil efficace d'aide à la discussion pour les élus auprès des porteur de projet.
- Le PLH de la communauté de communes de la Côte de Penthièvre élaboré en 2001 n'a pas de valeur opposable puisqu'il n'a pas fait l'objet d'une contractualisation avec la Préfecture. Ses recommandations en terme de diversité de l'habitat et de mixité sociale ont toutefois été prises en compte par le projet.
- Le PLU impose dans l'ensemble des zones UA, UB et AU la réalisation de 20 % de logements sociaux pour tout projet d'au moins 8 logements. Les modalités d'application de cette mesure s'appuient sur l'article L123.2.d du code de l'urbanisme en définissant une programmation de principe (au moins 15 % de logements PLUS et PLAI, et 5 % de logements PLS et PSLA).

- Prévoir un objectif quantitatif des besoins en logements et en espace :

Le SCOT procède à un découpage du territoire en 3 secteurs (agglomération de Saint-Brieuc, espace littoral et espace rural), eux mêmes divisés en 2 sous-secteurs. Pour chaque espace, le SCOT définit un objectif quantitatif de logements à construire à l'horizon 2020.

Erquy appartient au sous-secteur des stations touristiques (avec 5 autres communes) pour lequel l'objectif global est de 6 000 logements, soient 1000 logements par commune. Pour produire ces logements, le SCOT affecte une superficie de 295 ha, soit 60 ha en moyenne par commune.

Le SCOT reconnaît que la forte pression sur le littoral peut justifier du dépassement de cette hypothèse de travail, à condition de le réaliser sous forme d'opération de densification significative.

⇨ *Compatibilité du PLU :*

Le projet de PLU respecte ces objectifs puisqu'il prévoit la réalisation d'un millier de logements environ sur une superficie proche de 60 ha.

3.1.2.4. Chapitre 4 : Assurer l'irrigation du territoire en services performants et accessibles

*** Développer l'offre et l'usage des transports collectifs :**

- Proposer une offre de transports collectifs adaptée aux différentes facettes du territoire : Le SCOT veillera à la mise en oeuvre du PDU de la CABRI.

- Distribuer la compétence Transport et organiser la desserte du territoire : Seules des recommandations peuvent être effectuées dans ce domaine qui reste en charge des collectivités compétente en la matière. Le SCOT propose toutefois de réaliser plusieurs réseaux complémentaires des trois réseaux existants, en créant notamment un réseau pour le littoral est du Pays.

- Les axes proposés pour réaliser un schéma global de desserte en transports collectifs : Le SCOT liste 8 orientations dans ce domaine. Seules celles concernant Erquy sont détaillées.

- améliorer le système de transports urbains de l'Agglomération de Saint-Brieuc.
- améliorer le système de transports collectifs de Lamballe Communauté
- favoriser les liaisons interurbaines par le car et le réseau ferré :
- développer les transports à la demande : ce système permet d'irriguer les territoires ruraux ou périurbains dont la taille est insuffisante pour être connecté au réseau de transport classique.
- prévoir des pôles d'échanges multimodaux.
- créer des parcs-relais : ces parcs-relais permettent le stationnement des deux roues et des voitures en liaison avec un mode de transport collectif. L'implantation de parcs de ce type est envisageable sur les stations littorales.
- Maitriser le développement dans les espaces mal desservis par les transports en commun dans l'agglomération de Saint-Brieuc.
- relier les pôles urbains vers la mer : L'accès à la mer n'est pas garanti pour tous (habitants non motorisés, personnes âgées). De plus l'accès touristique aux plages et aux sites touristiques devra faire l'objet d'une étude spécifique afin de trouver des solutions de parkings en arrière des sites sensibles.

⇨ *Compatibilité du PLU :*

Erquy est simplement desservie par une ligne de car extra-urbaine qui permet de relier la ville aux pôles urbains de Lamballe et Saint-Brieuc. Il n'existe pas de transports en commun internes à la commune. L'ensemble des zones d'urbanisation futures se trouvent sur des secteurs urbains desservis par cette ligne de car, ce qui permet aux futurs habitants de rejoindre les deux principaux pôles d'emplois (Lamballe et Saint Brieuc) sans avoir recours à la voiture.
Concernant les parkings-relais, le projet de réorganisation du stationnement sur le cap va induire la création de parkings qui seront connecté à la ville toute proche par des liaisons douces existantes.

*** Assurer le maintien des équipements et services de proximité :**

- Dans les zones urbaines denses (centre-ville et centre-bourg) : Une priorité doit être accordée à la requalification des commerces de centre-ville et des zones commerciales existantes.

- Pour le secteur littoral : Le maintien d'un niveau minimum d'équipements toute l'année est nécessaire pour les résidents actuels ou futurs.

⇨ *Compatibilité du PLU :*

Plus des deux tiers des zones de développement de l'habitat se situent à moins de 2 kilomètres du centre-ville qui regroupe la très grande majorité des commerces et des équipements notamment scolaires. Ceci permet de renforcer ces équipements fonctionnant à l'année.

*** Constituer le réseau des infrastructures majeures :**

- Les grands projets d'investissement du Conseil Général : Aucun ne concerne directement la commune d'Erquy.

*** Maintenir les conditions de fonctionnement de l'aérodrome de Saint-Brieuc-Armor :**

Ce projet ne concerne pas la commune d'Erquy.

3.1.2.5. Chapitre 5 : Affirmer et renforcer la position économique du Pays de Saint-Brieuc

*** Une priorité : préserver l'activité agricole**

- Préserver des espaces cohérents d'exploitation : ceci passe par le maintien, voire l'amélioration de leur accès pour les engins d'exploitation et le maintien d'un ensemble foncier suffisant. Plusieurs actions sont donc nécessaires :
  - interdire dans les secteurs agricoles toute nouvelle construction à usage d'habitation sans relation directe avec l'exploitation agricole.
  - protéger l'accès aux zones d'exploitation.
  - contenir le développement urbain par des espaces de transition paysagère dont la vocation reste agricole.

- Préserver l'agriculture littorale : il est recommandé aux communes de procéder à un inventaire spécifique des éléments agricoles cohérents, en étroite relation avec les organisation professionnelles compétentes, puis de préserver ces espaces.

- Encourager les expériences tendant à la diversification des activités agricoles : des mesures peuvent être prises dans ce sens par les communes ou les intercommunalités.

⇨ *Compatibilité du PLU :*

*- **délimitation d'une vaste zone agricole intégrant l'ensemble des sièges d'exploitation pérennes : en se basant sur une étude réalisée par l'ADASEA,** Le PLU définit donc une vaste zone agricole intégrant l'ensemble des sièges agricoles (sauf celui des Ruaux), mais aussi les terrains se trouvant en périphérie de ces exploitations, pour permettre une extension du bâti existant.*

*- **préservation des sièges existant en évitant des constructions nouvelles à proximité**. Aucune extension de l'urbanisation n'est programmée à proximité immédiate de siège d'exploitation. De plus, les changements de destination sont interdits dans les périmètres sanitaires.*

*- **limitation de l'extension des zones constructibles**, afin de préserver les zones agricoles (zones d'épandage notamment). En zone rurale, seuls les villages des Hôpitaux, de la Couture et de Saint-Pabu peuvent accueillir de nouvelles constructions en extension de leur emprise actuelle. Les autres hameaux ne sont pas des villages, les plus importants peuvent toutefois accueillir de nouvelles constructions dans les dents creuses, sans extensions sur l'espace rural (principe du compartiment de terrain).*

*** Préserver les activités marines :**

- Permettre le maintien et le développement des activités portuaires : Le port d'Erquy fait l'objet d'un chapitre particulier où les orientations suivantes sont exposées :
  - aménagement du port de pêche
  - reconfiguration du port de plaisance
  - restructuration du site
  - voie d'accès au port depuis le rond-point des Jeannettes.

- Permettre le maintien des activités conchylicoles : ceci passe par une action de préservation de la qualité des eaux, un aménagement des équipements à terre et une bonne gestion des déchets coquilliers.

⇨ *Compatibilité du PLU :*

Le projet portuaire a fait l'objet d'une mise en compatibilité du PLU par une procédure de révision simplifiée en octobre 2005. Les nouvelles dispositions réglementaires sont intégralement reprises dans le PLU. La voie d'accès au port est inscrite dans le document d'urbanisme par l'intermédiaire d'emplacements réservés permettant des extensions de voies existantes.

*** Créer les conditions favorables au développement touristique du territoire :**

- Préserver l'attractivité du territoire :
  - au niveau des sites : Le développement de l'accueil touristique passe par une préservation du territoire et de la qualité des paysages. Les communes doivent restées vigilantes quand au développement de l'implantation de mobil-home sur les terrains de campings.
  - vis à vis de tous les publics : l'accessibilité des sites et équipements pour les personnes atteintes de handicap doit être une préoccupation lors des opérations d'aménagement de ces sites.

- Développer le tourisme littoral et gérer l'afflux touristique : Afin de répondre à la forte pression saisonnière et à son augmentation annoncée, il est nécessaire de mettre en place des aménagements adaptés dans les secteurs soumis à cette forte pression touristique. C'est notamment le cas dans les espaces proches du rivage.

- Créer les conditions d'une meilleure irrigation du territoire :
  - améliorer la signalisation touristique : cette action doit porter sur les espaces sensibles (entrées de bourg, rond-point, etc...)
  - créer un réseau de chemins de randonnées : le Gr 34 côtier, les sentiers de petite randonnée (PR) et les boucles locales constituent aujourd'hui une offre dense qu'il s'agit de conforter, en se basant notamment sur le PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée).
  - développer les "modes de déplacements doux" par la création de voies vertes : la liaison littorale défini dans le schéma régional et allant de Plurien à Treveneuc passe par Erquy, mais son trajet n'est pas défini précisément.
  - favoriser l'accessibilité aux espaces récréatifs et touristiques par des transports collectifs
  - favoriser une bonne répartition entre l'intérieur du Pays et le littoral des aires de services et de stationnement des campings-cars.

⇨ *Compatibilité du PLU :*

Le projet de valorisation de ces déplacements sur Erquy se construit autour de deux principes :

*① **favoriser une découverte pédestre et cycliste des espaces naturels et urbains du cap d'Erquy** :*
L'un des principaux objectifs est de limiter l'usage des voitures sur le Cap afin de proposer une découverte à pied ou en vélo de ses différents espaces naturels, au grée de promenade le long de chemins de randonnée. Pour ce faire, 6 parkings seront aménagés le long de la route d'accès au cap, à des intersections avec des liaisons douces existantes et menant à différents sites littoraux.

*② **favoriser les déplacements piétons à l'intérieur des futurs quartiers** :*
Le projet intègre aussi la nécessité d'irriguer les futures zones d'habitat et les différents pôles d'équipements par de nombreuses liaisons piétons-cycles totalement sécurisées (à l'abri de la circulation routière). Ces liaisons devront se greffer sur d'autres axes piétons-cycles traversant la ville actuelle et permettant des liaisons coeur de ville / périphérie, mais aussi entre les quartiers périphériques eux mêmes.

*** Conforter le développement économique par des sites de qualité pour l'accueil des entreprises, des services et des commerces :**

Le SCOT joue un grand rôle dans la cohérence du projet économique du Pays, en recherchant une meilleure lisibilité des grands projets économiques et en anticipant les besoins. Un accent tout particulier doit être apporté à la qualité de l'image des axes routiers parcourants les développements urbains récents, notamment en terme d'architecture et de paysage.

Le SCOT laisse les communes et les intercommunalités décider de la création de la création ou de l'extension des zones d'activités, mais il demande une réflexion particulière dans les domaines suivants :

- fonctionnement des parcs d'activité : accessibilité, sécurité des accès, circulation, stationnement.
- aspect paysager des parcs d'activité.
- gestion de l'eau et des milieux naturels
- gestion des déchets des entreprises

Le SCOT demande que la création ou l'extension des zones d'activités se fasse en profondeur plutôt que le long des axes routiers structurants, et que les coulées vertes soient préservées.

⇨ *Compatibilité du PLU :*

Le PLU ne prévoit pas de création de nouvelles zones d'activité à court terme. L'extension en cours de la zone d'activité des Jeannettes va répondre aux demandes d'installation de nouvelles entreprises pour plusieurs années.
Le PLU propose toutefois la création de deux réserves foncières pour permettre un développement ultérieur de la zone d'activité des Jeannettes.

*** Vers un maillage commercial équilibré du territoire :**

- Les enjeux :
  - l'offre alimentaire : la dégradation de l'offre de base se poursuit, notamment dans le sud du Pays. L'offre en GSA augmente, ces dernières constituent avec les supérettes de véritable locomotive commerciales. La consommation tend à se concentrer autour des grands axes de transit.
  - l'offre non-alimentaire : plusieurs phénomènes sont observés : évasions pour le commerce en équipements de la personne et de la maison, carences d'enseigne (besoin d'amélioration qualitative sur les pôles urbains de Saint-Brieuc et Lamballe).

- Les enjeux :

Le principal enjeu concernant Erquy est celui du maintien d'une offre de proximité sur les pôles de centralité. Cette volonté se traduit par :

- la volonté de conforter des formats supérette ou petit supermarché (moins 1000 habitants) dans les quartiers et les pôles de proximité lorsqu'ils jouent un rôle de locomotive commerciale.
- la limitation du développement des grandes surfaces alimentaires au seul besoin lié à la croissance de la population.
- la limitation du développement de nouveaux pôles de périphéries pouvant contribuer à déplacer les offres de centre-ville ou de quartier.

Des réserves foncières doivent être mises en places pour permettre l'implantation en centre-bourg ou en quartier de nouveaux commerces en rapport avec les croissances de population.

⇨ *Compatibilité du PLU :*

Plus des deux tiers des zones de développement de l'habitat se situent à moins de 2 kilomètres du centre-ville qui regroupe la très grande majorité des commerces. Ceci renforce la zone de chalandise de ces commerces en évitant un développement exclusivement en périphérie de la ville qui favoriserait l'évasion commerciale à l'extérieur du bourg.

3.2. Compatibilité du PLU avec la loi littoral :

Dans le cadre du Porter à Connaissance, les services de l'Etat proposent une localisation cartographique pour chaque délimitation relevant de l'application de la loi littoral, à savoir :

- la délimitation des espaces proches du rivage.
- la délimitation des espaces naturels remarquables.
- la localisation des coupures d'urbanisation.

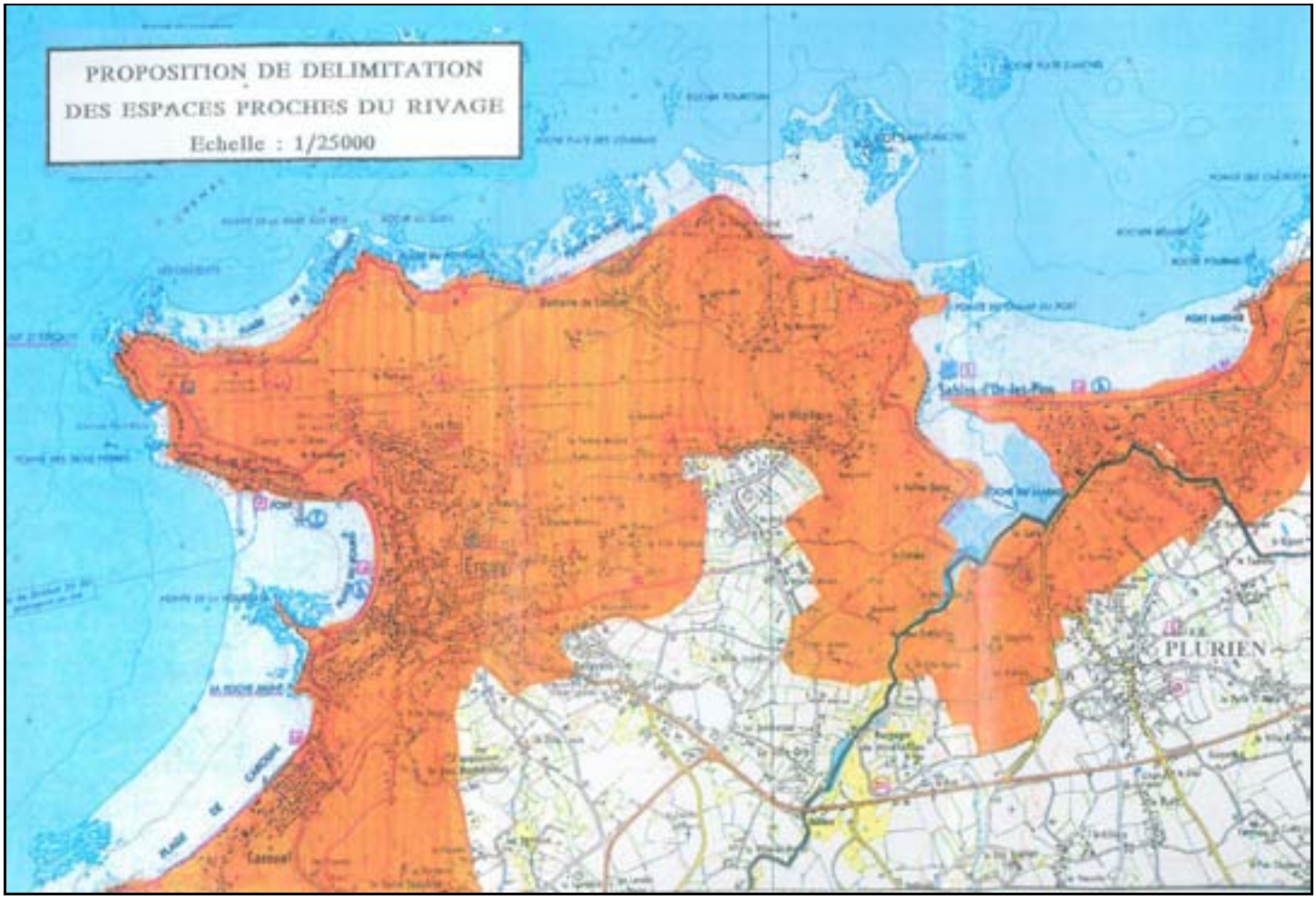
La délimitation définitive et opposable de ces secteurs relève du PLU. Ce chapitre présente donc les périmètres retenus par le PLU et leur justification. La prise en compte de ce délimitations dans le cadre du projet de développement de la commune est ensuite exposé.

3.2.1. Extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage :

Au titre de la loi littoral, le P.L.U. doit intégrer une délimitation des Espaces Proches du Rivage, et justifier du caractère limité et justifié d'éventuelles extensions de l'urbanisation dans ces secteurs.

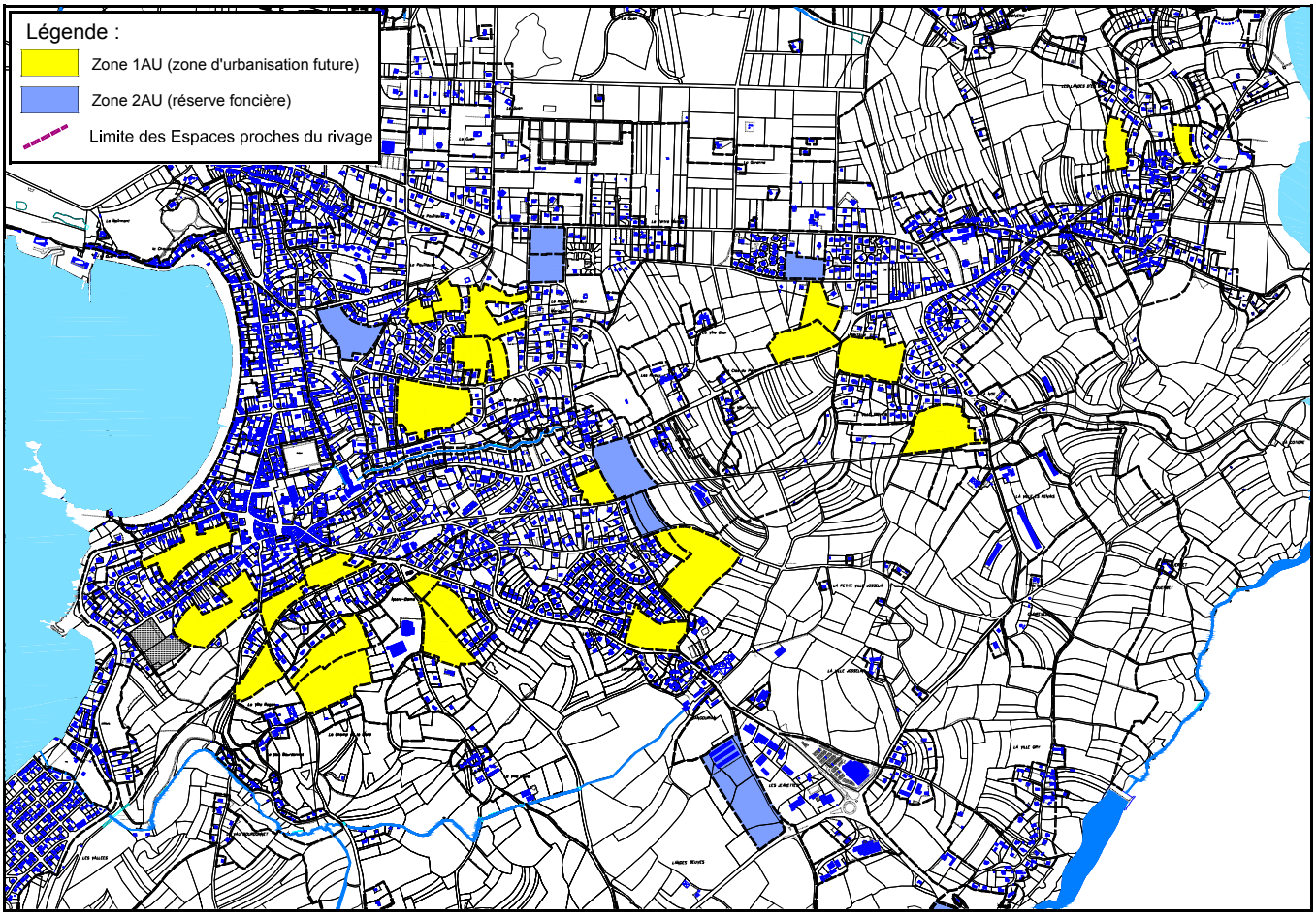
Délimitation des espaces proches du rivage :

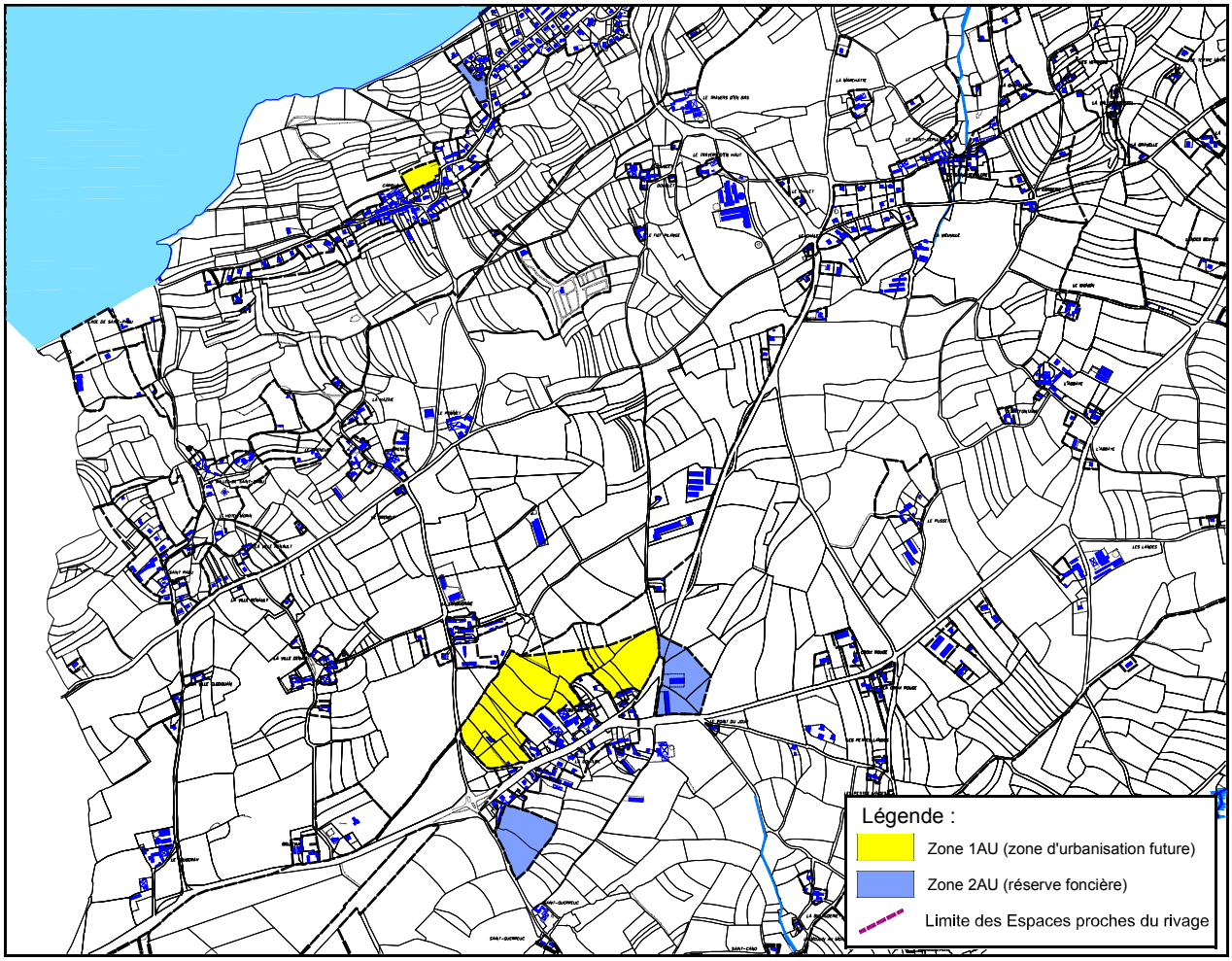
Dans le cadre du porter à connaissance, la Direction Départementale de l'Equipement de la Manche propose à la commune d'Erquy une délimitation qui figure sur la carte ci-dessous.



Cette délimitation englobe l'ensemble des espaces se trouvant en relation directe avec la mer, elle s'appuie sur des **critères de co-visibilité** et bien entendu de **distance** par rapport au rivage. On peut ajouter des critères de **topographies** et **d'influence maritime** des territoires concernés. Pour la partie sud de la commune, le tracé s'appuie sur la RD 786, avec l'exclusion du village des Hopitaux.

Le PLU reprend intégralement cette proposition de délimitation. La carte de la page suivante indique ce tracé et localise l'ensemble des zones d'extension d'urbanisation prévue par le PLU.


Légende :
Zone 1AU (zone d'urbanisation future)
Zone 2AU (réserve foncière)
Limite des Espaces proches du rivage


Légende :
Zone 1AU (zone d'urbanisation future)
Zone 2AU (réserve foncière)
Limite des Espaces proches du rivage

Caractère limité et justifié des extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage :

Extension des zones urbanisées : Les développements de l'urbanisation qui sont envisagés, prévoient de préférence une urbanisation en profondeur, vers l'intérieur des terres.
Les extensions de l'urbanisation envisagées sont justifiées, quant à leur dimensionnement, au regard des besoins recensés en matière d'accueil de population nouvelle et quant à leur localisation, dans la continuité immédiate des zones équipées existantes, afin de préserver les coupures d'urbanisation et l'autonomie de chaque secteur urbain, ainsi que les espaces naturels à protéger et les espaces agricoles. Les grandes caractéristiques chiffrées du projet de développement (croissance annuelle de 1%, création de 1000 logements, densité moyenne de 20 logements par hectare) sont en parfaite adéquation avec les objectifs et les orientations du Scot.

Sur les 76 hectares de zones d'extension de l'urbanisation (58 ha en 1AU et 18 ha en 2AU), 40 ha sont compris dans les espaces proches. Ce pourcentage est à analyser au regard de la configuration de la commune d'Erquy : les zones urbanisées représentent environ 470 ha, dont 380 ha (soit 81 %) se trouvent inclus dans les espaces proches du rivage. Ainsi, les extensions d'urbanisation dans les espaces proches représentent seulement 8% des espaces déjà urbanisés proches du littoral.

La comparaison entre le POS actuel et le PLU indique de plus que plusieurs zones d'extension de l'urbanisation ont été supprimés dans les espaces proches. Le potentiel de développement dans les espaces proches n'est donc pas accru par le PLU par rapport à celui restant dans le POS.

Le critère du potentiel de nouveaux logements est aussi un indicateur intéressant : les zones AU dans les espaces proches représentent un potentiel de 720 logements (510 en 1AU et 161 en 2AU), celles hors des espaces proches ont un potentiel de 450 lgts (400 en 1AU et 50 en 2AU), principalement localisé sur le village des Hopitaux. Ces chiffres sont là encore à comparer avec la répartition des logements existants sur le territoire, très majoritairement localisés dans les espaces proches du rivage.

Densification des zones bâties : Il est aussi nécessaire de démontrer que la réglementation du PLU ne permet pas une densification trop importante des zones bâties, constituant une extension non limitée de l'urbanisation. Afin de répondre à cette question, il est nécessaire d'analyser les principales zones comprises dans les espaces proches :

- zone UAc : La réglementation appliquée sur cette zone dans le PLU tient compte de la morphologie existante, les règles de prospect (hauteur maximale de 14 mètres et implantation à l'alignement) sont similaires à celle du POS. Ces règles permettent une densification limitée puisqu'une très grande majorité des constructions présentent déjà ce gabarit maximum ou se trouvent même au delà.

- zones UAf : intégralement situées dans les espaces proches, ces zones visent au maintien et à la préservation de l'existant avec une évolution limitée du bâti. La réglementation sur ces différentes zones est variable puisqu'elle vise à se rapprocher au maximum des différentes morphologies urbaines observées tout autour du front de mer. Ces règles, sensiblement identiques à celle du POS en terme de hauteur et de densité, visent à conserver une volumétrie relativement homogène sur chaque secteur en limitant la densification.

- zone UB : appliquée sur les faubourgs entourant le centre-ville d'Erquy, cette réglementation limite la densification de l'urbanisation dans les espaces proches en combinant une hauteur limitée à 11 m au faitage et des espaces libres sur 20 % minimum du terrain.

- zones UC et UD : intégralement situées dans les espaces proches, ces zones visent au maintien et à la préservation de l'existant avec une évolution limitée du bâti. Ces secteurs sont occupés en grande majorité par des maisons individuelles, avec des jardins d'agrément plus ou moins étendu. La surface des construction existantes est variable, allant de quelques dizaines de m² pour les constructions les plus anciennes à plus de 200 m² pour les maisons bourgeoises ou les villas récentes. La réglementation appliquée sur ces zones tient compte de cette morphologie, les règles de prospect (hauteur maximale de 9 mètres) sont similaires à celle du POS, elles permettent d'éviter une densification urbaine, tant horizontale que verticale.

3.2.2. Préservation des espaces naturels remarquables :

Article L.146-6 du code de l'urbanisme : le PLU devra identifier, délimiter et assurer la préservation des espaces terrestres et marins remarquables; ainsi que les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques (par exemple, les dunes et les plages).

*** Délimitation des Espaces Naturels Remarquables :**

La Direction Départementale de l'Equipement des Cotes d'Armor, en accord avec plusieurs services de l'Etat dont la DIREN, propose à la commune d'Erquy une délimitation de ces espaces naturels remarquables. Cette proposition intègre :

- **sites d'intérêt régional ou national** :
    - l'estuaire et le marais maritime de Sables d'Or les Pins
    - le cap d'Erquy
    - la Pointe de la Heussaye et la Roche Jaune
- **sites d'intérêt départemental** :
    - coteau et dune Saint-Pabu et Caroual :
    - coteau maritime couvert de landes au nord-ouest de la vallée Denis.
- **sites d'intérêt local** :
    - ensemble de coteaux au sud-est de Saint-Pabu et de Caroual :
    - le vallon de Cavé
    - vallée boisée au sud de la vallée Denis.
    - basse vallée de l'Islet, en limite de Plurien.

Les cartes de proposition de délimitation de ces espaces figurent dans les pages suivantes :


Sables-d'Or-les-Pins
Erquy
D'ERQUY
CHENAL
ROCHE PLATE SAINT-MICHEL
ROCHER FOURCON
ROCHE PLATE DES COUDRAIS
POINTE DE LA MARE AUX BETS
ROCHE AU GUEN
LES CHÂTELETS
ROCHES DU TRAVERS
BASSES DU COURANT
POINTE DU CHAMP DU PORT
16.1
16.2
16.3
16.4
16.5
16.6
16.7
LEGENDE
Domaine terrestre
Domaine maritime
Limite de site
Numéro de site
19.12
0
500m
1km


LEGENDE
Domaine terrestre
Domaine maritime
Limite de site
Numéro de site
19.12
0
500m
1 km
Erquy
16.8
16.9
16.10
PLAGE DE CARNOUAL
PLAGE DE SAINT-PABU
PLAGE DE LA VILLE BERNARD
Ile de Bréhat 2h 30
passagers en été
Saint-Pabu

En se basant sur ces propositions, après avoir procédé à un diagnostic écologique et paysager de l'ensemble du territoire communal et suite à la réalisation d'une évaluation environnementale exhaustive, le PLU valide cette délimitation, à l'exception des secteurs bâtis, qui par le simple fait de leur présence, ne peut raisonnablement pas impliquer la qualification de "remarquable " de l'espace. Pour ces constructions, un zonage de pastillage NHL est appliqué sur une surface réduite (bande de 20 mètres autour des constructions). La cartographie des espaces naturels remarquables délimités par le PLU figure aux pages suivantes.

Traduction réglementaire :

Pour les zone NHL, la réglementation autorise l'aménagement et l'extension des constructions de caractère, en pierre ou en terre, mais interdit l'édification d'annexes.

L'ensemble des espaces naturels remarquables sont classés en zone naturelle NL au PLU, dont la réglementation renvoie à l'article R 146-2 du code de l'urbanisme, qui précise les occupations et utilisations du sols admises sous conditions :

EXTRAIT DU RÉGLEMENT :

ARTICLE NL - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- **Art. R. 146-2 du Code de l'Urbanisme** *(D. n° 2004-310, 29 mars 2004, art. 2*) - En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique, dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

a) **Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, ni cimentés, ni bitumés**, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b) **Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile** et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

c) **La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques** ;

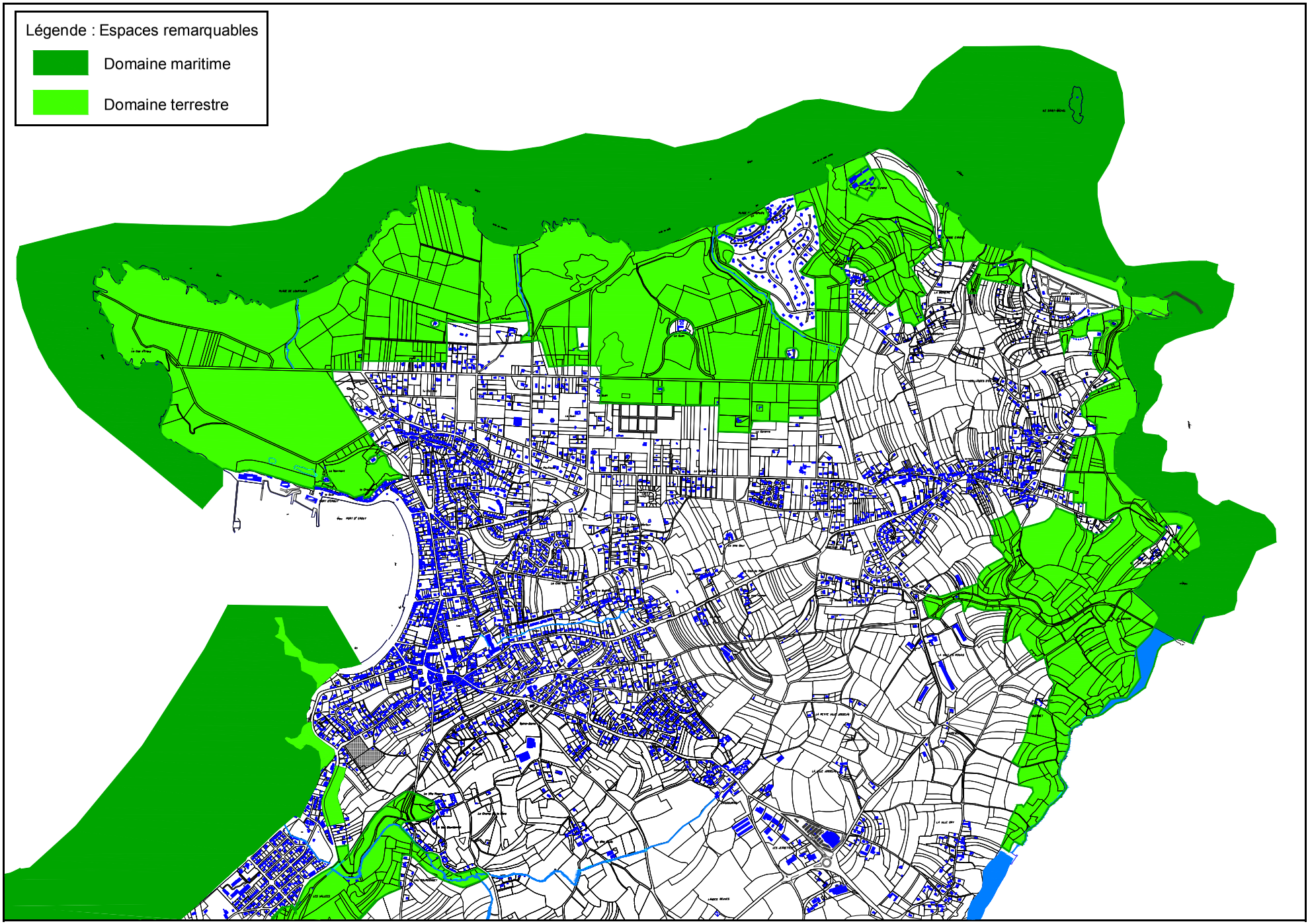
d) **A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes** :

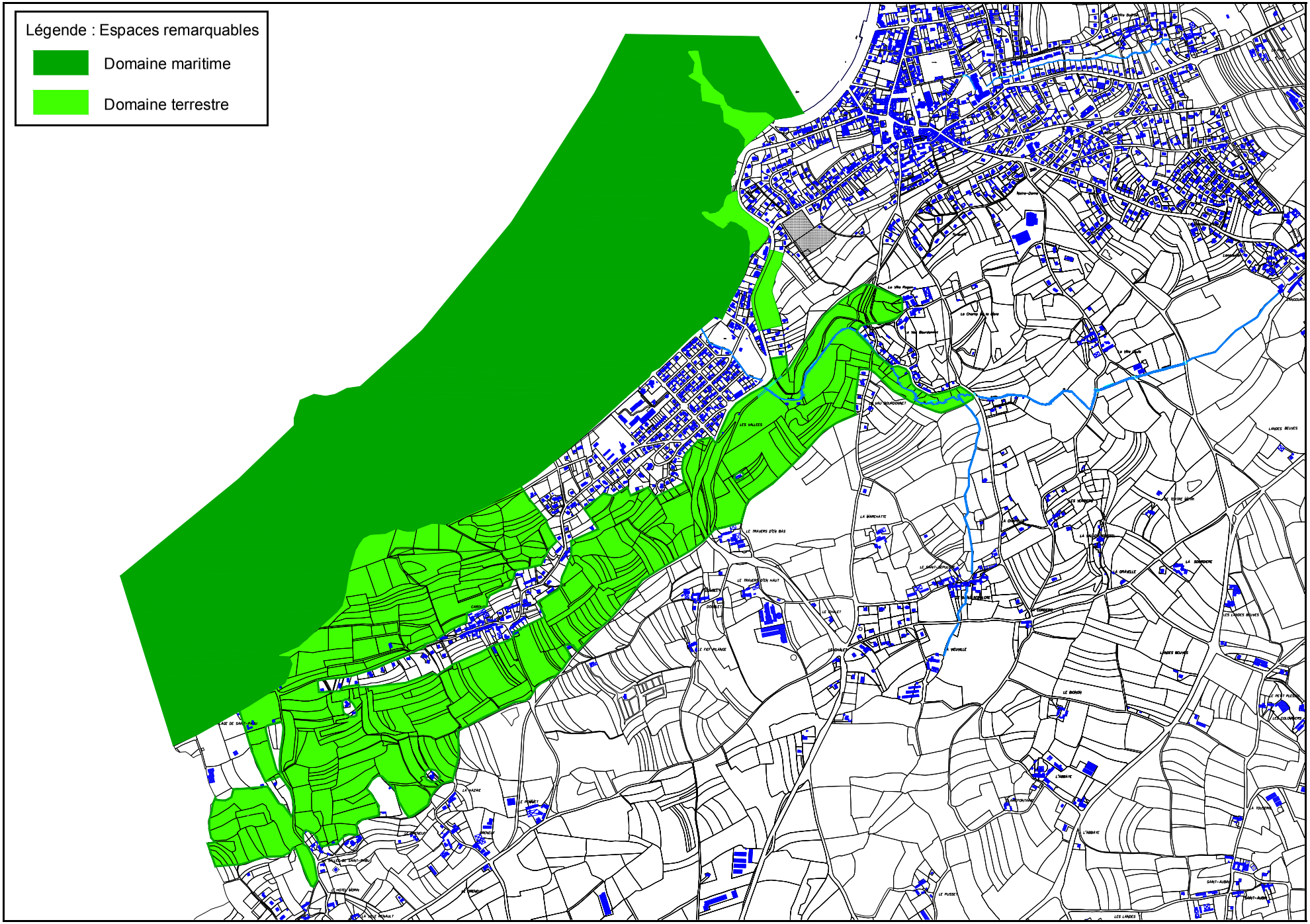
- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;

- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux *a, b* et *d* du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.


Légende : Espaces remarquables
Domaine maritime
Domaine terrestre

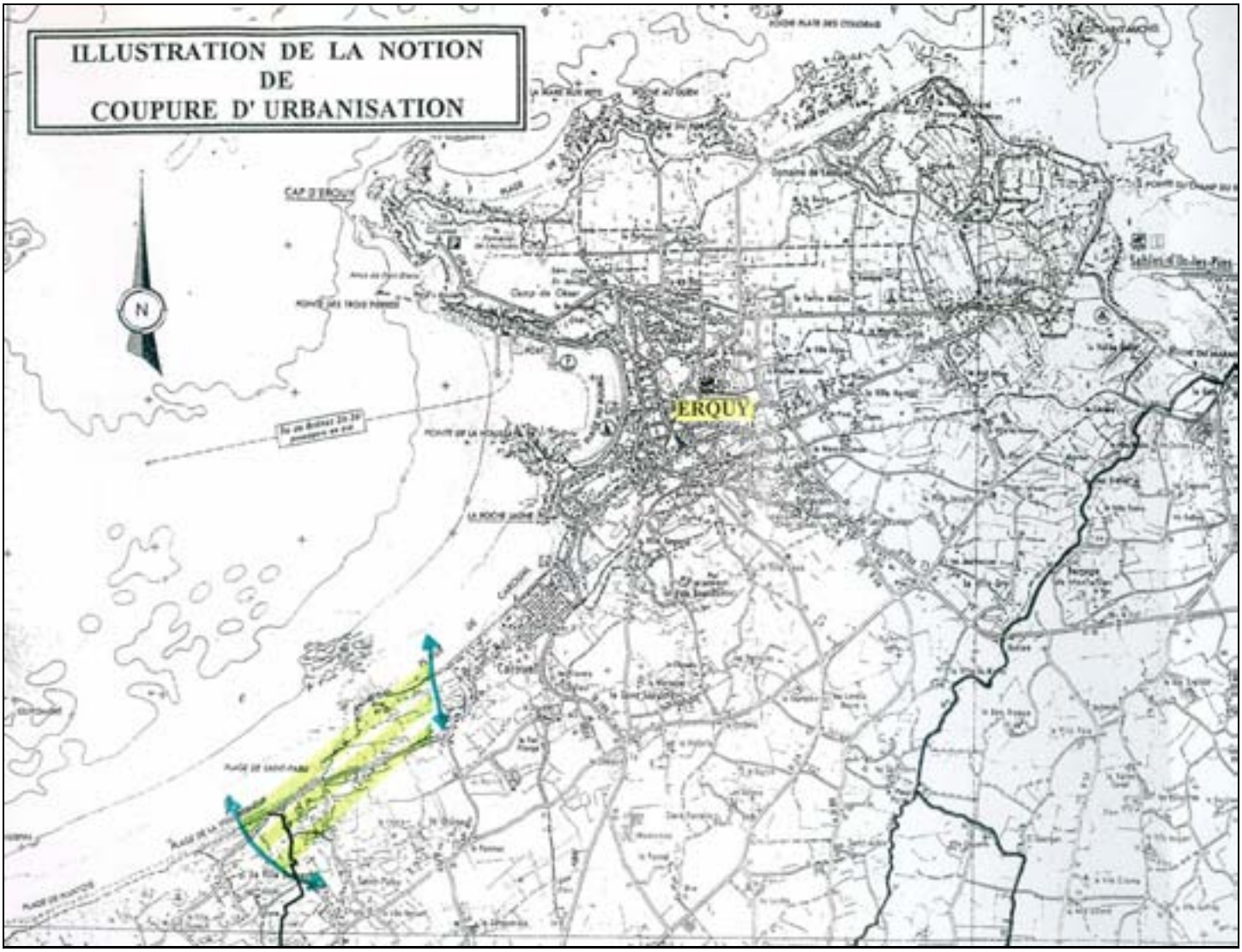

Légende : Espaces remarquables
Domaine maritime
Domaine terrestre

3.2.3. Préservation des coupures d'urbanisation :

L'article L146-2 du code l'urbanisme impose aux documents d'urbanisme de prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

"L'organisation spatiale de l'urbanisation doit comporter des coupures, composantes positives qui séparent selon leur échelle des zones d'urbanisation présentant une homogénéité physique et une certaine autonomie de fonctionnement. L'étendue de ces coupures doit être suffisante pour permettre leur gestion et assurer leur pérennité" (Cf. instruction du 22 octobre 1991).
Pour la définition de ces coupures, la diversité des intérêts en jeu doit être appréhendée dans une perspective de gestion économe de l'espace.

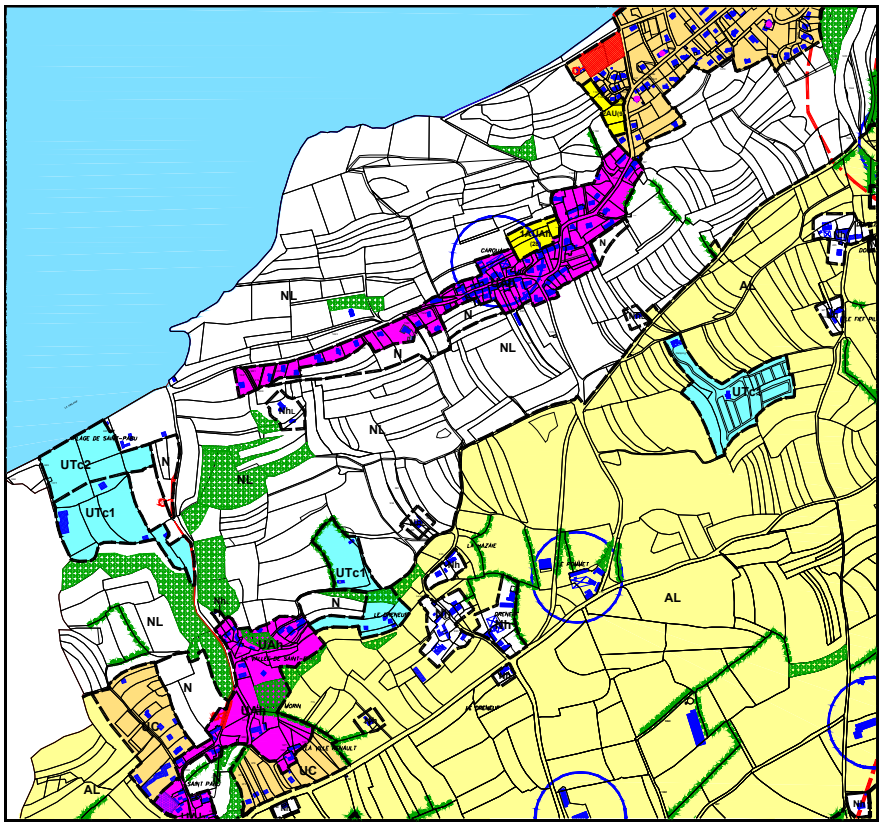
Le projet de paysage a permis de confirmer dans sa globalité, la proposition de localisation des coupures d'urbanisation, par les services de l'Etat, à l'échelle communale. La carte, versée au Porter-à-connaissance de l'Etat, propose la localisation d'une coupures d'urbanisation à l'échelle communale entre Pléneuf et Caroual.

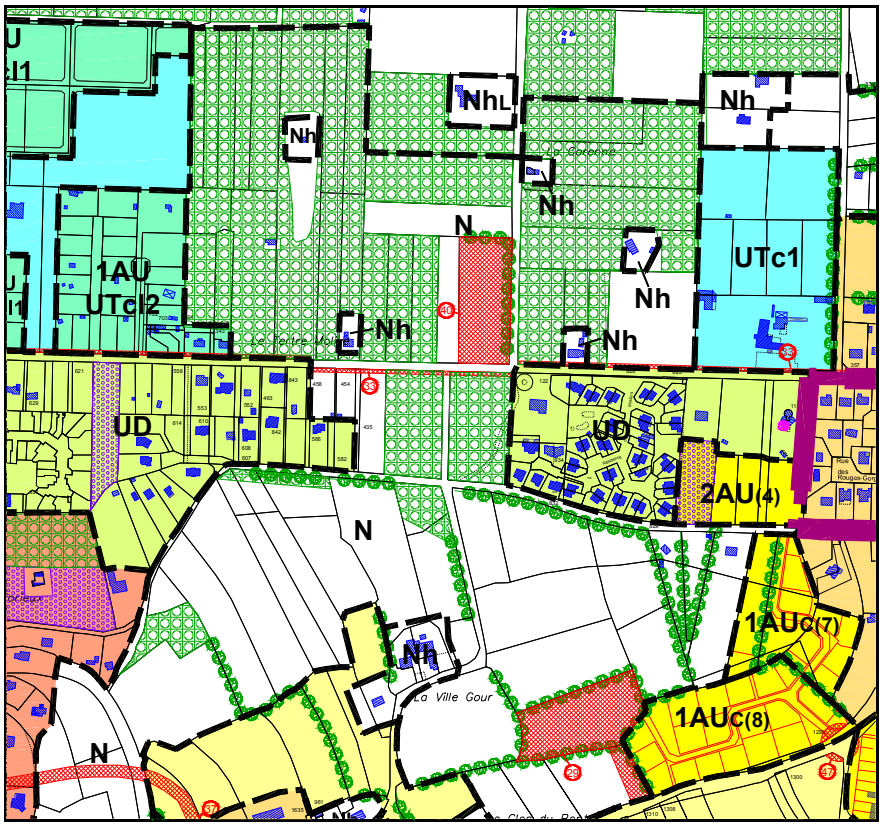


L'objectif de cette coupure d'urbanisation est d'éviter le développement de "continuums urbains" le long d'axes structurants et au contraire de privilégier l'agglomération des secteurs urbanisés. Cette coupures, dans son esprit, a été respectée.

En outre, les études préalables au PLU ont permis de proposer une autre coupure d'urbanisation importante sur le reste du territoire communal. Celle ci sépare le bourg des Hopitaux, dans le but de préserver leur autonomie et marquer ainsi la fin de leur extension éventuelle sur cet espace.

Le PLU affecte à ces deux coupures d'urbanisation un zonage A ou N assurant leur pérennité et limite les capacités de développement des zones bâties par un zonage NH.





Sur l'ensemble du territoire, chaque pôle urbain fonctionne en autonomie. C'est-à-dire que le zonage a été déterminé de manière à éviter les développements en "tâches d'huile".
Les secteurs urbains, à l'exception de l'aire agglomérée d'Erquy et des villages de La Couture, Saint-Pabu, Carroual, sont donc restreints à leur propre emprise bâtie existante.

3.2.4. Inconstructibilité des espaces non urbanisés dans une bande de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage :

Sur le territoire d'Erquy, il est évident, au regard de l'analyse paysagère et de la configuration des lieux, que la "bande littorale de 100 m" ne s'applique pas aux espaces urbanisés que sont les aires agglomérées du centre-ville et de son front de mer, ainsi que le village de Caroual-plage, le hameau de Lanruen et le camping de Saint-Pabu.

En dehors de ces secteurs, le reste du territoire communal concerné par la bande de 100 m est strictement protégé par une zone de préservation de type N.

3.2.5. Développement de l'urbanisation en continuité de l'agglomération ou des villages existants:

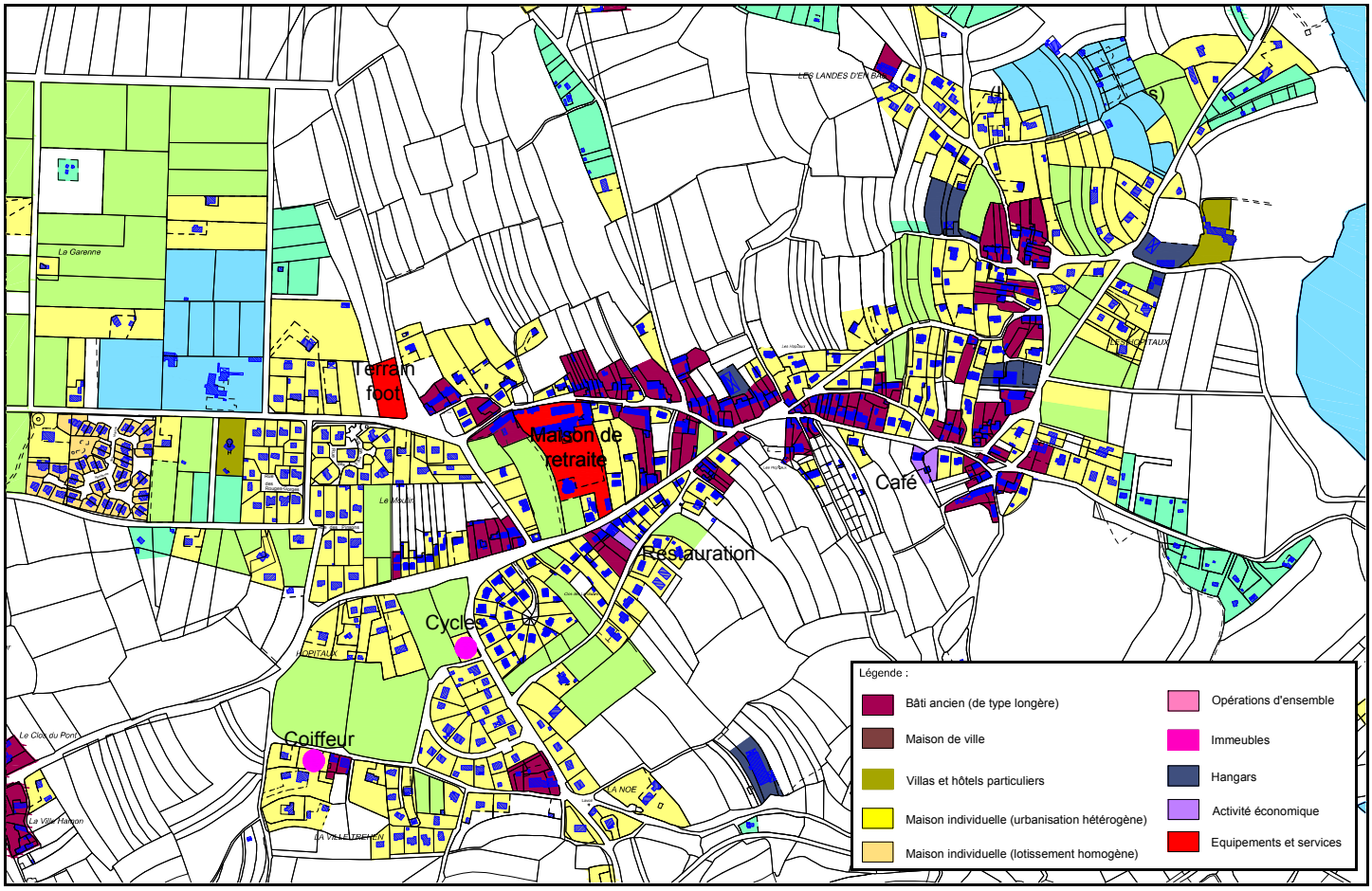
Sur le territoire d'Erquy, l'urbanisation se réalise soit en extensions de l'agglomération et des villages, soit en densification des hameaux et/ou regroupements bâtis.

L'extension urbaine se réalise en continuité immédiate de l'agglomération proprement dite, c'est-à-dire le centre-ville traditionnel et ses extensions immédiatement contiguës, ainsi qu'en extension des villages traditionnels correspondant à la définition commune retenue notamment par le contrôle de légalité : "*Regroupement d'habitations permanentes, organisées par rapport à des voies ou places, plus importants que les hameaux et comportant ou ayant comporté des équipements, services et des lieux collectifs administratifs, cultuels ou commerciaux*".

Le PLU a repéré **trois villages** sur la commune : La Couture, Saint-Pabu et les Hopitaux.

*__Les hopitaux__ :

- analyse de l'existant : ce village accueille environ 600 habitations organisées de part et d'autres de la rue St Michel. La structure historique (une cinquantaine de maisons en pierres, principalement au nord de la rue) était déjà présente à l'époque napoléonienne (début du XIX^{eme} siècle). Ce village possède quatre équipements (une maison de retraite, un terrain de football, deux campings) ainsi que quatre commerces (un restaurant, un café, un magasin de cycles et un coiffeur). Plusieurs espaces publics (placettes urbaines) viennent ponctuer le cheminement le long de la rue St Michel).





Maison de retraite



Café

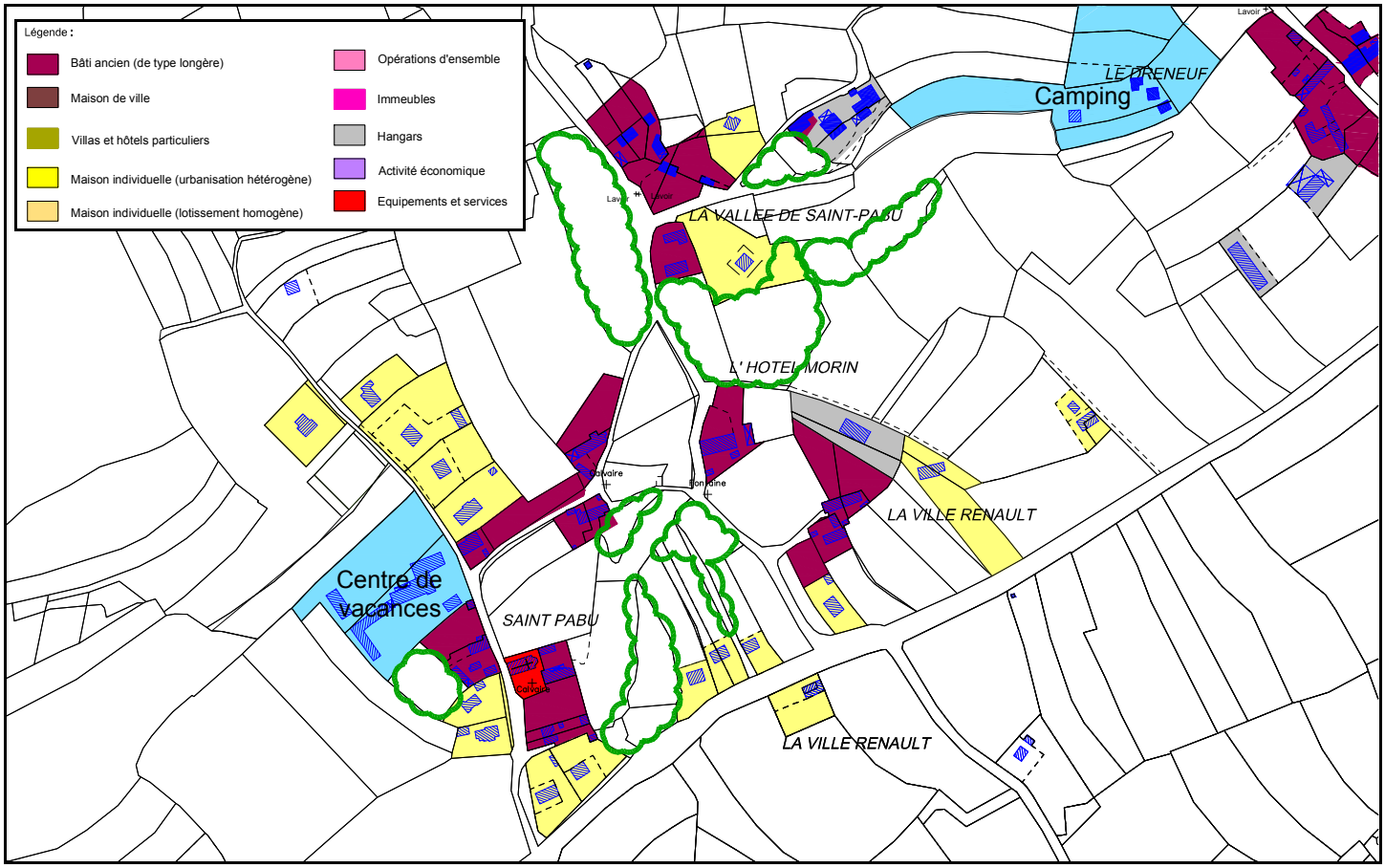


Restaurant

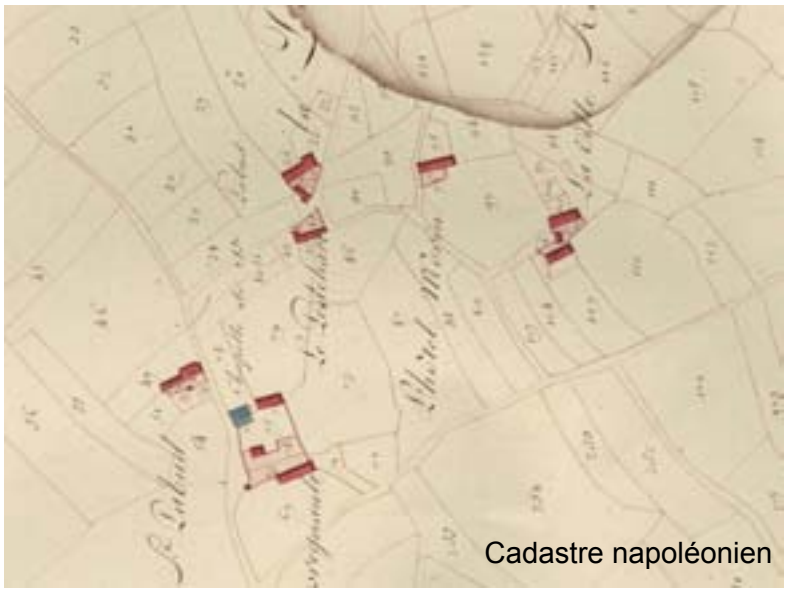
- intégration dans le projet de PLU : le PLU reprend globalement les extensions autorisées au POS de 1990, en conservant une coupure naturelle avec Erquy et en étendant légèrement le village vers le sud.

*** Saint-Pabu** :

- analyse de l'existant : ce village d'une trentaine de maisons s'organise autour d'un coeur très ancien, déjà bien visible sur le cadastre napoléonien du début du XIX^{eme} siècle. Il s'inscrit au fond d'une vallée très encaissée où les parcelles bâties alternent avec des parcelles boisées ou cultivées. La structure ancienne qui suit la route vers le camping de St Pabu sur la côte s'accompagne de quelques extensions plus récentes sur les zones plus planes. La continuité urbaine est réelle, la distance maximale entre deux parcelle bâties est toujours inférieure à 100 mètres. Le sentiment de densité est renforcé par la topographie très marquée. Le village possède deux équipements : l'un touristique (le centre de vacances), l'autre cultuel (la chapelle, achevée en 1888, accueille toujours des offices).



- intégration dans le projet de PLU : le PLU conserve les constructibilités affichées au POS de 2001 sans créer de nouvelles zones d'habitat. Ces secteurs sont proches de ceux délimités dans le POS de 1990, le potentiel de développement est très restreint (6-7 constructions tout au plus).

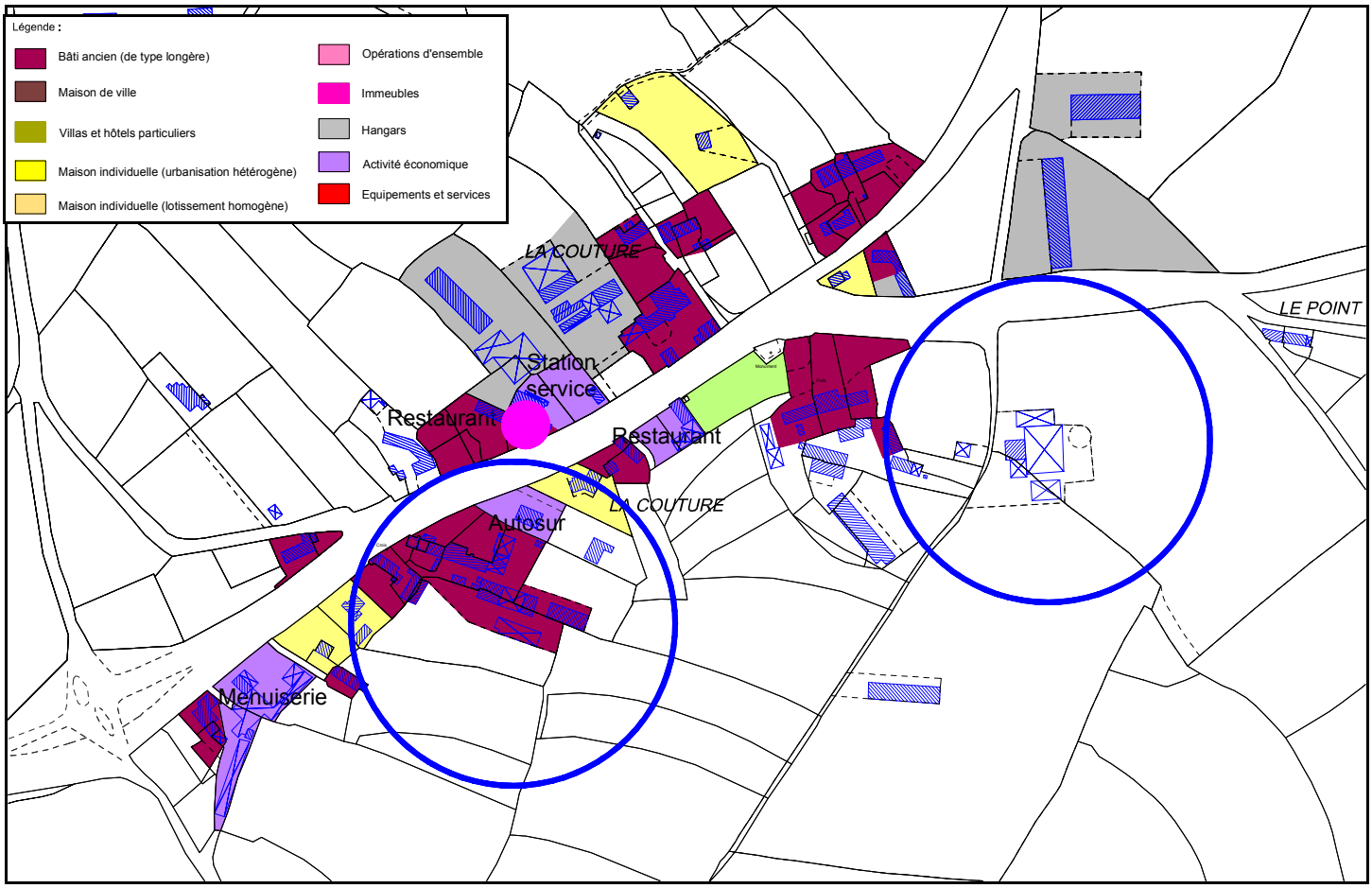

Cadastre napoléonien





***La Couture** :

- analyse de l'existant : ce village est composé d'une quarantaine de constructions organisées de part et d'autres de la RD 786. Elles forment une structure urbaine dense où se mêlent habitations anciennes et bâtiments techniques, souvent agricoles. Sa position favorable sur la RD 786 explique la nature des commerces présents (station service, restaurant, Autosur). Un espace d'accueil pour les automobilistes est aménagé à l'entrée ouest du village.





Menuiserie



Restaurant



Station service

- intégration dans le projet de PLU : le développement de ce village est une volonté forte des élus pour offrir de nouveaux terrains constructibles éloignés de la mer, avec un coût du foncier moindre que sur le bourg, permettant de répondre aux demandes des jeunes ménages notamment. Un projet ambitieux et très réglementé (cf. Orientations d'aménagement) prévoit donc la création d'environ 200 logements sur une surface maîtrisée (environ 13.5 ha), pour limiter les extensions sur les terres agricoles.

Le reste des "noyaux" ou parties actuellement urbanisées correspondent donc soit à des hameaux, soit à des lieux-dits ne pouvant justifier d'extension de l'urbanisation dans leur continuité. Certains secteurs bâtis dans l'espace rural, faisaient l'objet d'extensions classées comme telles au POS précédent. Ce zonage n'étant pas conforme aux dispositions de la loi "littoral", elles ont été supprimées.

Quelques "**noyaux**" **bâtis** ou **hameaux** significatifs sont proposés en zones urbaines constructibles en dents creuse : Lanruen, la Moinerie, la ville Ory, le Vau Bourdonnet, et le Saint Sépulcre. Tous ces hameaux étaient classés en zone constructible au POS de 1990.

La délimitation de ces zones constructibles a été déterminée en application du "**concept du compartiment de terrains**" :

La loi littoral oblige à regrouper l'urbanisation. Toute opération de construction isolée sur le territoire de communes littorales est en principe interdite.

Il est donc nécessaire pour pouvoir construire, d'invoquer la proximité immédiate d'autres constructions. Les critères de distance et de configuration des lieux sont employés pour définir des espaces urbanisés ou "compartiments de terrains" dans lesquels il peut être opportun ou pertinent d'admettre des constructions nouvelles.

Selon les derniers développements jurisprudentiels, le facteur déterminant pour définir le compartiment de terrains est l'unité du secteur en cause : la question est de savoir s'il existe un lien naturel entre les parcelles que l'on désire ouvrir à l'urbanisation et les parcelles déjà urbanisées. S'il n'y a aucun élément de rupture, la proximité sera retenue. Si à l'inverse, on passe d'une unité, par exemple paysagère, à une autre, en raison d'un élément de rupture (ex. une route, chemin, rivière, ...) il n'y aura pas continuité.
On s'interrogera ensuite sur l'affectation dominante du compartiment. On peut tenir compte pour établir le lien entre les parcelles en cause, de l'homogénéité de densité et de coefficient d'occupation du sol.

L'application du concept de compartiment de terrain ne permet, en fin de compte, que d'admettre ponctuellement quelques constructions dans les espaces interstitiels d'un environnement déjà bâti. On autorise donc une certaine densification des "dents creuses" mais pas d'extension de la partie urbanisée, puisqu'il ne s'agit ni d'une agglomération, ni d'un village.

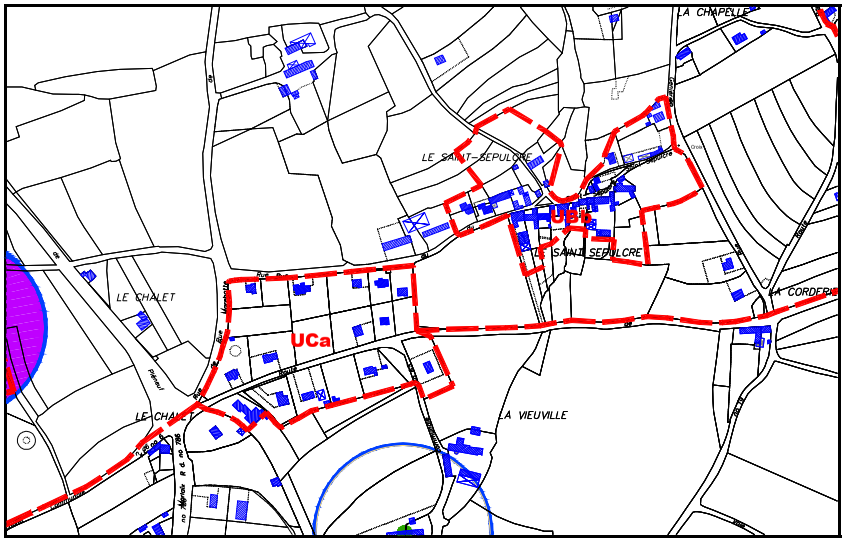
Les secteurs de la Moinerie, la ville Ory, le Vau Bourdonnet, Lanruen et le Saint Sépulcre ne constituant pas un village, peuvent néanmoins admettre des constructions nouvelles dans les espaces interstitiels du secteur considéré, suivant l'application du concept de "compartiment de terrain". La densité finale de la zone devra rester en harmonie avec le contexte urbain des environs immédiats.

Le trait de zonage s'attache à cerner l'unité du secteur en cause : affectation dominante des parcelles (*bâties ou interstitielles*) ; homogénéité de densité, de configuration urbaine ; lien entre les parcelles concernées, pas d'élément de rupture entre elles.

La partie actuellement urbanisée ainsi déterminée, permet de recevoir une certaine **densification** de son urbanisation, mais pas d'extension en surface de la zone constructible. Autrement dit, les seules possibilités d'implanter de nouvelles constructions existent sur les parcelles en "dents creuses" en conformité, par ailleurs, avec les règles de prospect de la zone considérée.

Les pages suivantes présentent une justification de la délimitation de la zone constructible pour chaque hameau, en indiquant les parcelles supprimées par rapport au POS de 1990 actuellement en vigueur.

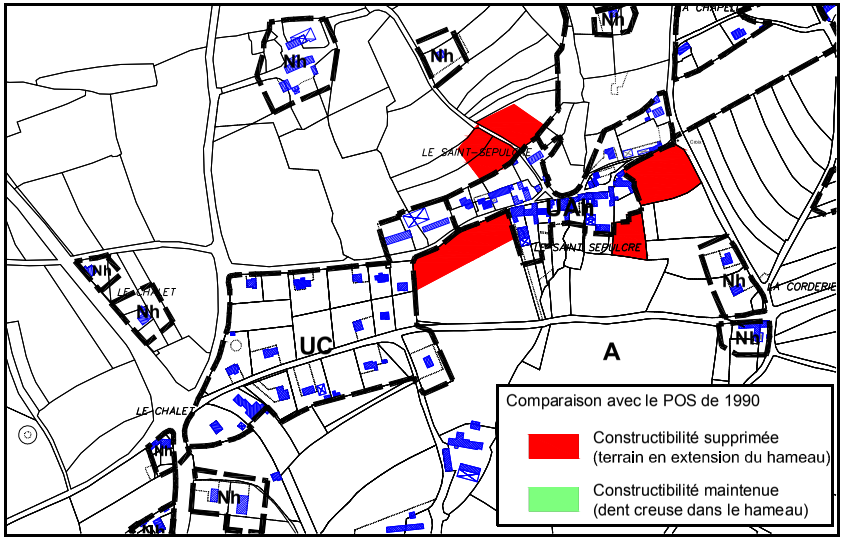
Le St Sépulcre/ Le Chalet :

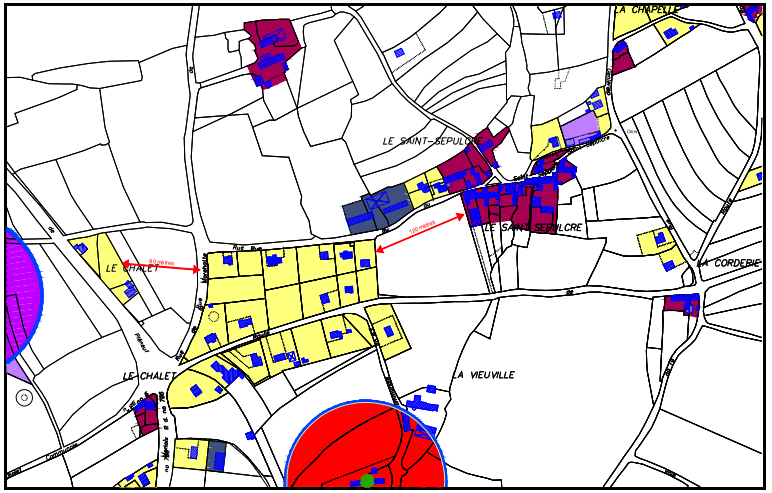


Zonage POS : extensions possibles dans la zone UBb.

Zonage PLU :

- transformation de la zone UCa en UC et UBb en UAh
- suppression de 3 extensions de la zone UAh.
- maintien d'une bande de constructibilité entre les deux parties du hameau (zone UC) déjà présente au POS de 2001





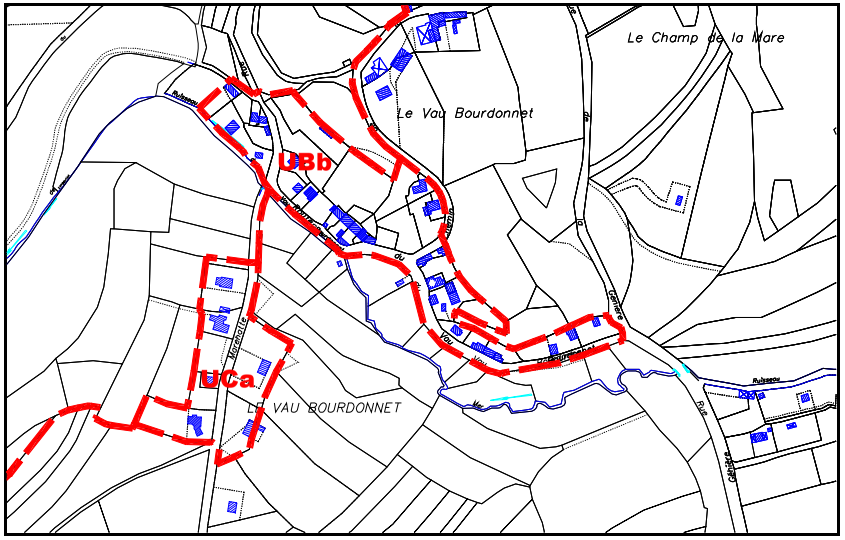
Diagnostic urbain :

- forte dychotomie entre le tissu urbain ancien du Saint-Sépulcre et les constructions pavillonnaires sur le Chalet. Fenêtre non construite d'environ 120 mètres entre les deux parties bordée au nord par un front urbain et par des hangars.
- triangle non urbanisé à l'ouest du Chalet, sur une longueur de 80 mètres.

Analyse paysagère : forte pente avec un point bas entre les deux entités urbaines, cloisonnement du Chalet à l'est et à l'ouest par des haies bocagères.



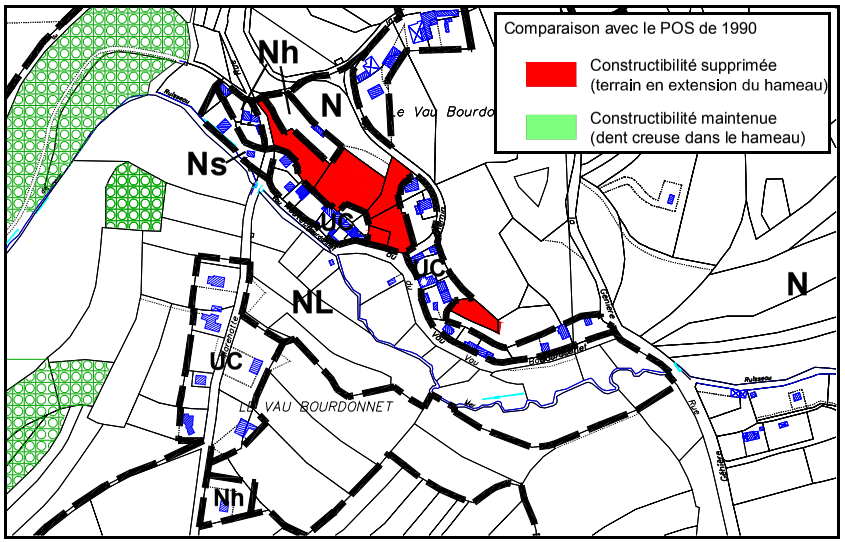
Le Vau Bourdonnet :

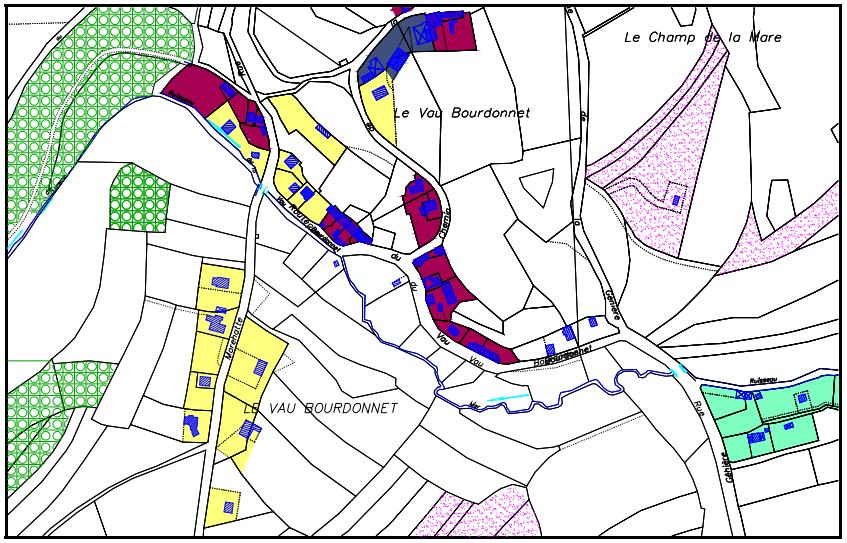


Zonage POS : quelques constructions nouvelles possibles en surplomb de l'existant dans la zone UBb.

Zonage PLU :

- suppression de la constructibilité dans l'espace central, qui peut être qualifié de dent creuse mais qui est occupé par des haies et des bois.
- suppression de l'extension à l'Est.





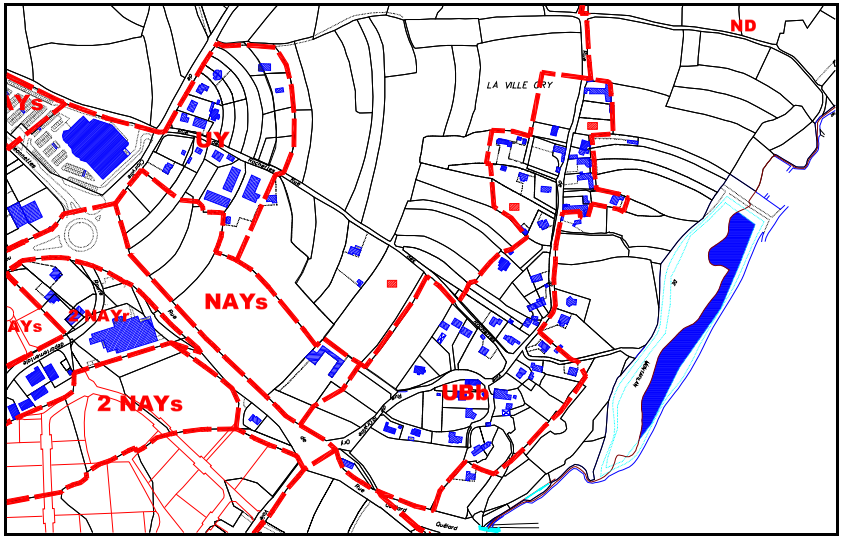
Diagnostic urbain :

- petit noyau ancien en fond de vallée au nord de la route, puis développement dans l'espace intersticiel et création d'un nouveau noyau bâti.
- maintien d'un espace non bâti en surplomb des constructions récentes.

Analyse paysagère : topographie marquée avec des boisements dans les espaces intersticiels.

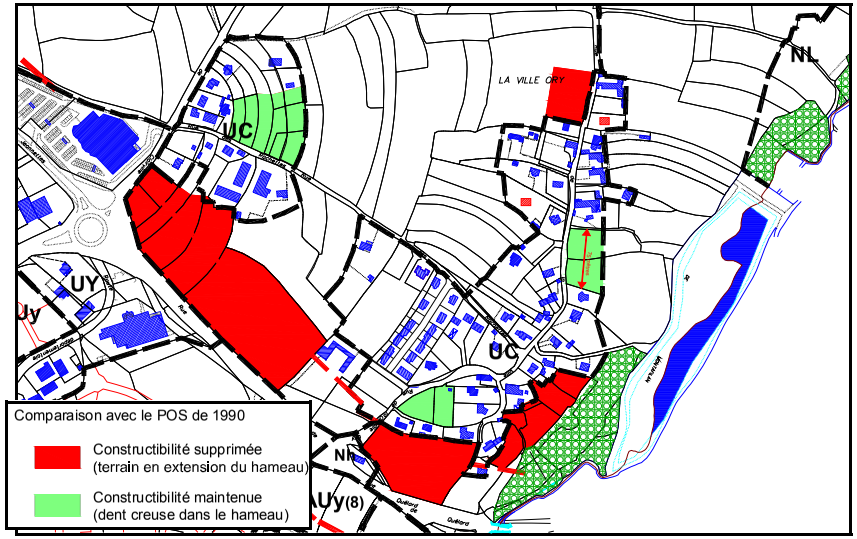


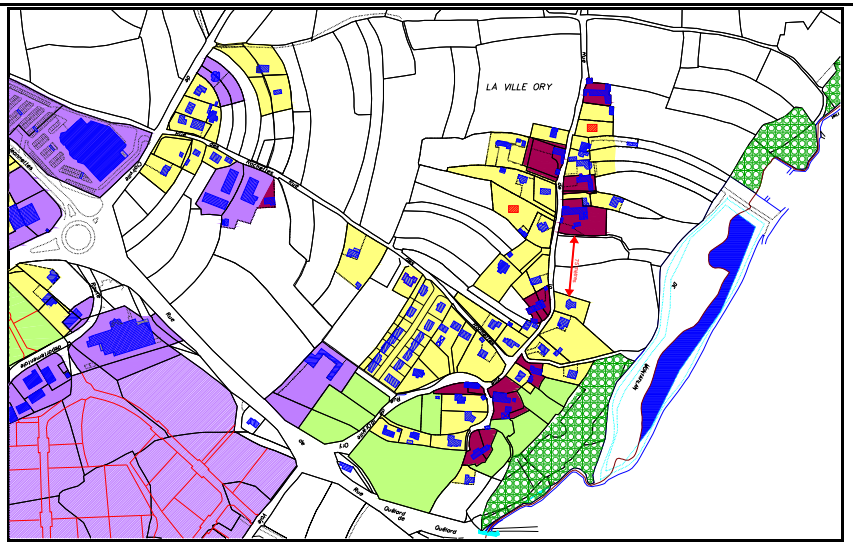
La Ville-Ory :



Zonage POS : nombreuses extensions dans les zones UBb + zone NAys.

Zonage PLU :
- préservation de quelques parcelles considérées comme des dents creuses (faible surface, délimitées par des constructions ou par des écrans naturels)
- extension vers l'ouest pour intégrer une construction existante (cf POS 2001)
- suppression des extensions au sud et à l'est du hameau, ainsi que la zone NAYs.



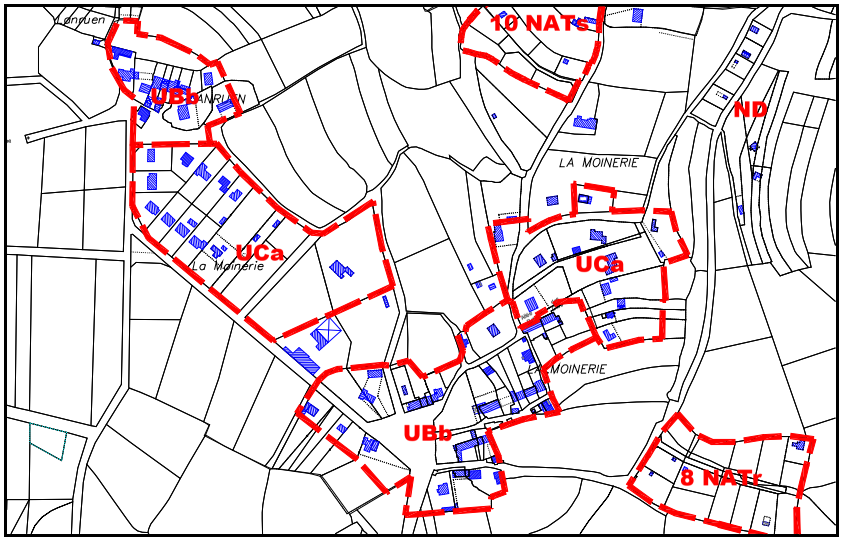


Diagnostic urbain :
- une ossature ancienne qui rythme ponctuellement le hameau. Les constructions récentes se sont implantées dans les espaces libres, formant un hameau cohérent.
- des espaces libres aujourd'hui au sud du hameau.

Analyse paysagère : les bois à l'est du hameau forment une limite naturelle forte. La partie ouest est plus ouverte. Le hameau près du Super U est inséré dans un cadre bocager dense formant une limite nette avec l'extérieur.



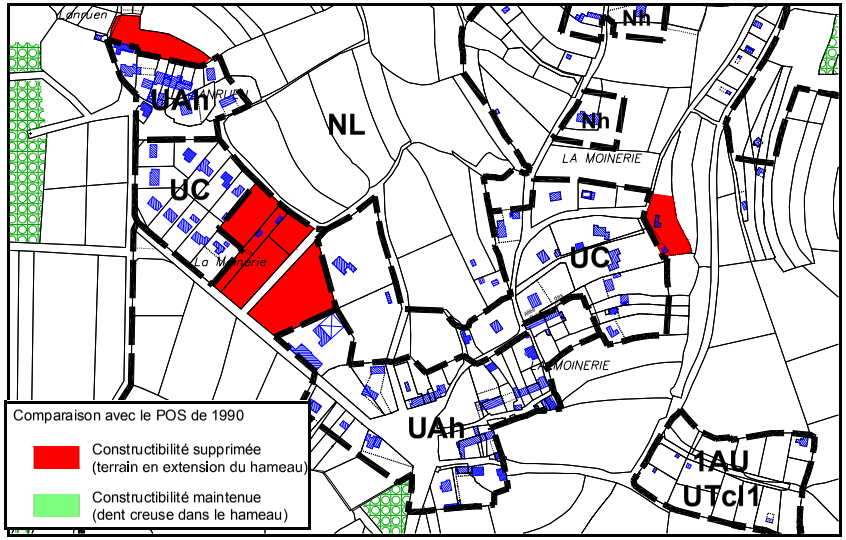
La Moinerie :

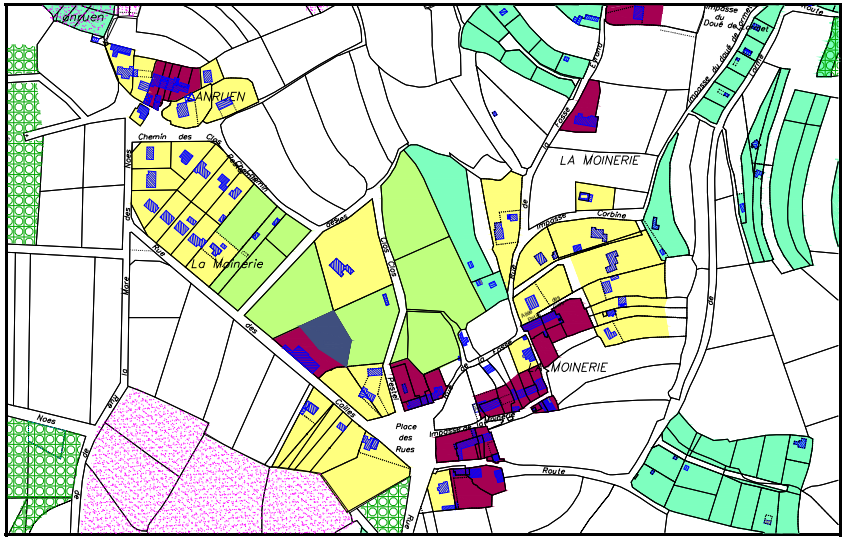


Zonage POS : nombreux espaces libres à l'intérieur de la zone UCa. Noyau ancien zoné en UAh.

Zonage PLU :

- suppression de la constructibilité dans l'espace boisé.
- intégration des dents creuses au nord, permettant de mieux structurer l'espace (ces parcelles étaient constructibles au POS de 2001). Limite forte marquée par les espaces naturels remarquables au nord.
- suppression des parcelles constructibles aux deux extrémités





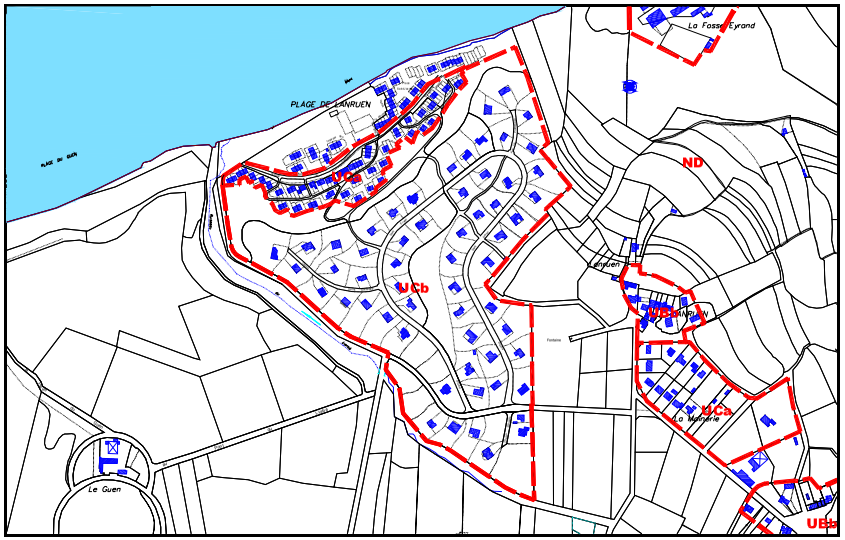
Diagnostic urbain :

- forte dychotomie entre le tissu urbain ancien organisé autour de la place des Rues et les extensions pavillonnaires vers l'ouest.
- une construction s'est implantée très en retrait de la rue des Cailles, elle participe donc peu à la structuration du hameau actuellement.

Analyse paysagère : écran végétal fort séparant l'extension nord-ouest du reste du hameau. Présence de nombreux mobil-homes.



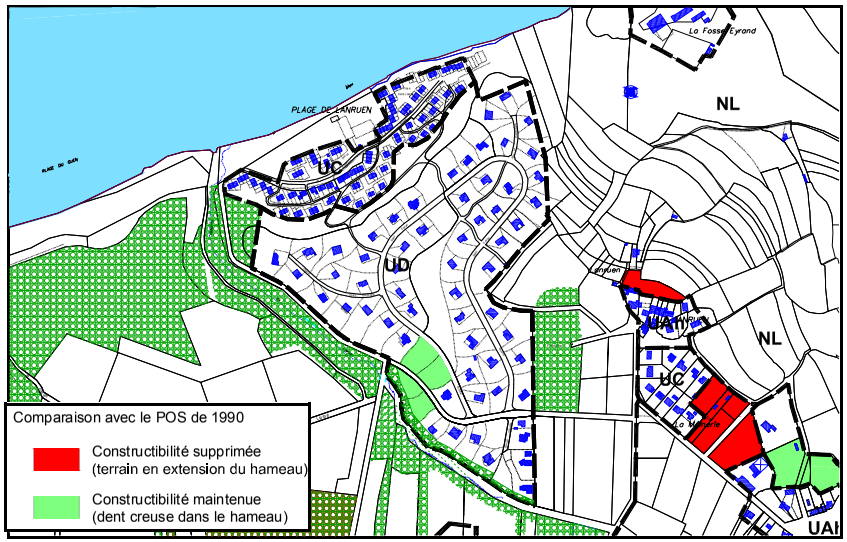
Lanruen :

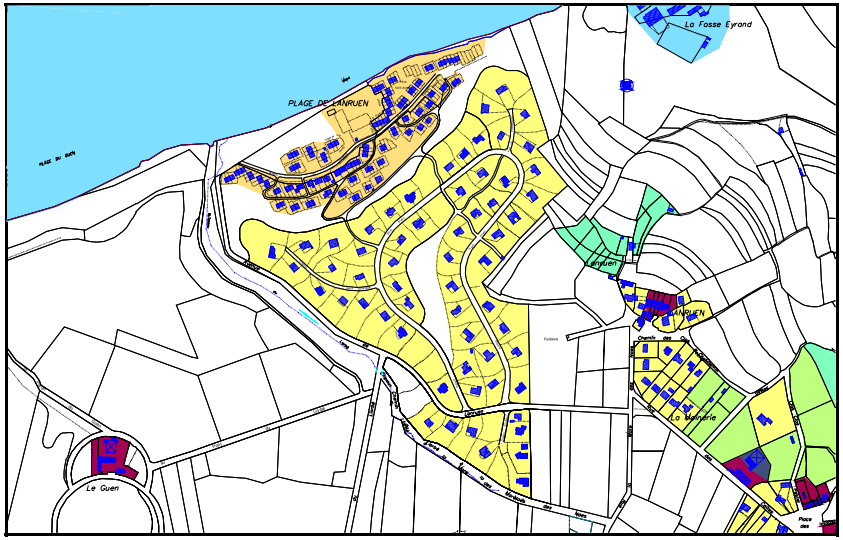


Zonage POS : zones UCa et UCb presque intégralement urbanisées. Quelques constructionns hors de la zone UCa au Nord

Zonage PLU :

- transformation en zones UC et UD.
- intégration des parcelles urbanisées au nord qui constituent un espace urbanisé.
- conservation en zone constructible de quelques parcelles libres au sud qui sont insérées à l'intérieur du lotissement.





Diagnostic urbain :

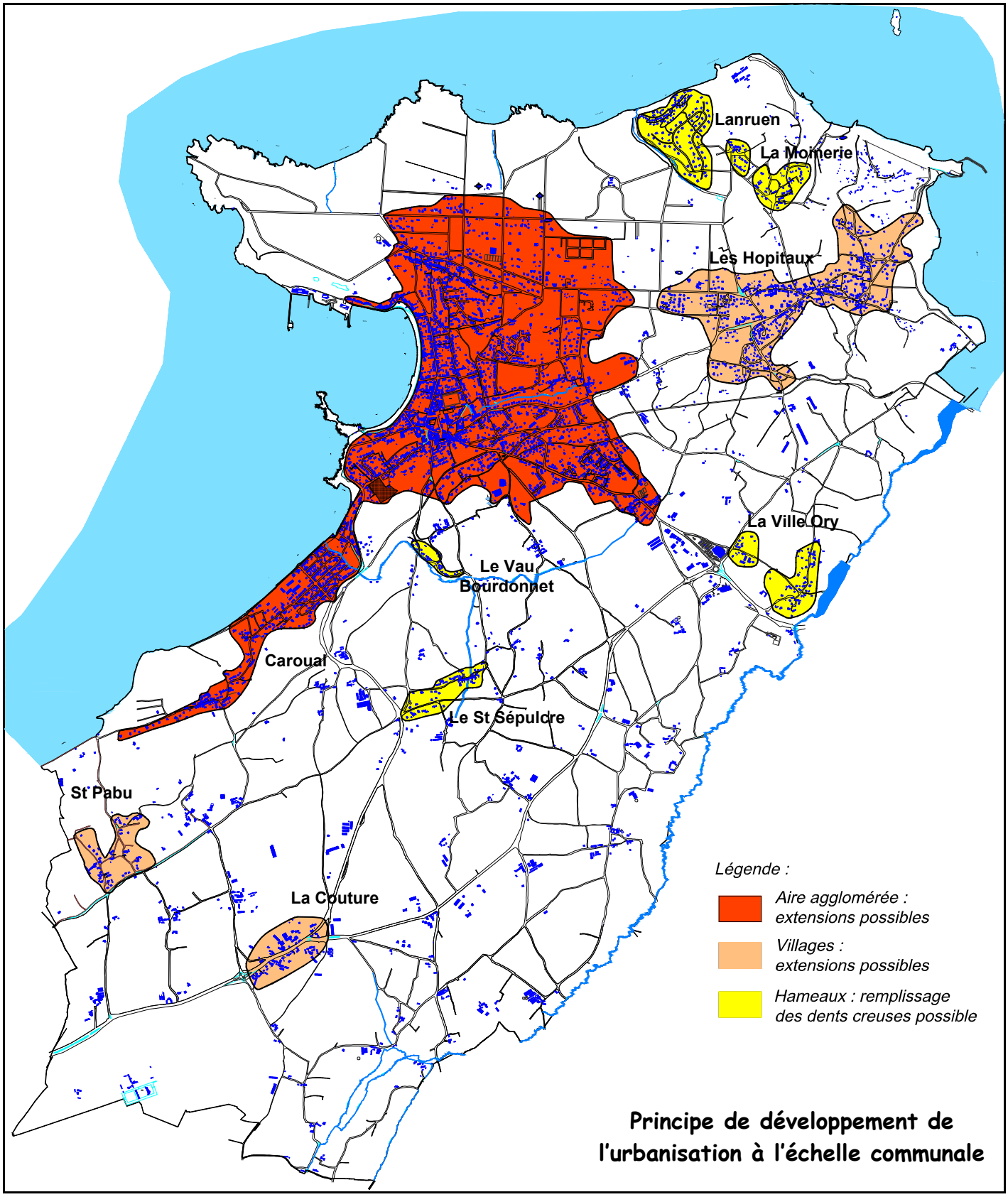
- deux morphologies urbaines distinctes : des maisons groupées au nord présentant une forte densité urbaine, et des maisons individuelles au sud, implantées au coeur d'une pinède conservée.

Analyse paysagère : de nombreux bois qui accompagnent la route serpentant vers la mer, et qui masquent les constructions implantées sur les coteaux



Enfin, les implantations isolées participant au mitage et n'ayant pas ou plus de lien avec l'activité d'exploitation agricole, sont classées en zone NH, ne permettant exclusivement qu'une évolution des constructions existantes, sans autoriser de construction nouvelle à part entière.

La carte ci-dessous synthétise la qualification apportée aux différents espaces urbanisés de la commune.



3.2.6. L'obligation de préserver le libre accès au rivage :

La seule opération nouvelle envisagée sur les bords du rivage est l'extension du port. Ce projet respectera les servitudes longitudinales et transversales d'accès au rivage.

3.2.7. La localisation des routes de transit à plus de 2 kilomètres du rivage:

La quasi intégralité des espaces urbains de Erquy se trouvent à moins de 2 km du rivage. Dans ces espaces, le projet de PLU ne prévoit pas la création de tels axes, les nouvelles voies créées étant des voies de desserte supportant les développements urbains.

3.2.8. Le respect du principe général d'équilibre spécifiquement organisé, pour les communes littorales :

Le respect de ce principe nécessite de déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser sur le territoire d'Erquy.
Ceci vise à éviter les conflits notamment entre logique de développement économique et logique de protection de l'environnement. L'une ne peut l'emporter sur l'autre.

Autrement dit, comme le rappelle la plaquette conjointe des ministères de l'Equipement et du Développement Durable, de juillet 2006 : "la capacité d'accueil détermine ce que le territoire peut supporter comme activités et usages sans qu'il soit porté atteinte à son identité physique, économique, socio-culturelle et aux équilibres écologiques. Elle doit prendre en compte également, le niveau général d'équipement du territoire". La capacité d'accueil peut être entendue comme un "taux de fréquentation maximale à atteindre", en quelque sorte.

L'article L. 146-2 du code de l'urbanisme, énonce les trois grandes priorités venant limiter la localisation et le dimensionnement des zones U et AU : La capacité d'accueil de ces espaces urbanisés ou à urbaniser doit tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L.146-6 (espaces remarquables notamment) ;

- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

La plaquette ministérielle de juillet 2006, prévoit que c'est l'estimation de la capacité d'un territoire à intégrer une croissance en termes :

- de population saisonnière et permanente, notamment en matière de logement, d'équipement et de services ;
- d'activités économiques et d'emplois ;
- d'équipements et de réseaux notamment d'assainissement et d'eau potable, d'infrastructures de transports notamment répondant aux besoins de déplacement de la population résidente et saisonnière

En l'espèce, en premier lieu, pour déterminer la capacité d'accueil des zones urbaines et à urbaniser sur le territoire de la commune de Erquy, ou plus précisément leur localisation et leur dimensionnement, la première démarche à donc consisté à délimiter les **espaces nécessaires au respect des priorités autres que le développement de l'urbanisation**. Il s'agissait donc, conformément à l'article L.146-2 du C.U., de :

- **reporter la délimitation des espaces remarquables**, proposées par les services de l'Etat ainsi que les autres sites d'intérêt notamment écologique (*ZNIEFF, sites classés, sites Natura 2000, etc.*) ; L'ensemble de ces espaces font l'objet d'une protection stricte par une réglementation adaptée. La préservation des espaces naturels va bien au delà de la stricte protection des sites naturels les plus intéressants. Ainsi les fonds de vallée ou les espaces naturels entourant les Hopitaux font l'objet d'une protection réglementaire adaptée, associée à un projet de

développement de la cité respectueux de ces entités naturelles. Finalement, les zones naturelles voient leur superficie augmenter par rapport au POS actuel.

- **préserver des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités naturelles et traditionnelles** : l'activité agricole est présente essentiellement sur la partie sud-est du territoire communal. L'espace nécessaire au maintien et au développement de cette activité a été préservé. Il est l'un des objectifs économiques du PADD. Cette préservation du potentiel agricole n'est possible que par la mise en place d'un projet de développement urbain cohérent et économe en surface. Cette cohérence est assurée par plusieurs options inscrites dans le PLU :

  - la localisation des extensions urbaines prioritairement à l'intérieur de la ville, puis sur ses marges.
  - la mise en place d'orientations d'aménagement précises issues d'un projet urbain cohérent à l'échelle des quartiers ; ces orientations assurent une diversité des types de logements évitant un étalement urbain injustifié.

En terme d'équilibre, les zones agricoles ne perdent presque pas de superficie au profit des zones dévolues à l'urbanisation ou à son extension (zones U et AU). La diminution mécanique des zones A est seulement due à une extension des zones naturelles et à prise en compte du mitage bâti existant.

- **prendre en considération la fréquentation par le public, des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés**. Sur ce point, il s'agissait de prendre et compte et rationaliser la fréquentation du public notamment sur le rivage. Le cas de Erquy est particulier puisque les espaces naturels du Cap d'Erquy se trouvent à proximité des zones urbaines. La fréquentation de ces espaces fait l'objet d'un projet de réorganisation de l'ensemble des circulations à l'échelle du Cap. Cette étude est menée par le Conseil Général, collectivité gestionnaire des espaces naturels du Cap d'Erquy. Le PLU a été l'occasion de réfléchir aux modes de déplacement doux et à une gestion globale de la circulation. Ainsi le développement des pistes cyclables et des chemins piétons se conjugue à une réorganisation de l'offre de stationnement sur l'ensemble des accès routier au cap pour inciter à une fréquentation piétonne de ce dernier.

Ainsi dans un premier temps, la détermination du potentiel de localisation et de dimensionnement des espaces urbains (U) et à urbaniser (AU) découlait de la prise en compte de ces espaces préalables.

Dans un second temps, ce potentiel de localisation et de dimensionnement a été confronté aux prévisions économiques et démographiques, issus du diagnostic global préalable et des besoins à satisfaire, dans le respect des autres principes fondamentaux de l'urbanisme.

Ainsi, le taux de croissance retenu par les élus a été fixé à 1 % par an, ce qui représente un besoin d'environ 1000 logements sur les 10-12 prochaines années. Cet objectif conduit à retenir 75 hectares pour le développement de l'urbanisation future, auquel s'ajoute un potentiel difficilement estimable lié au processus de renouvellement urbain sur certains quartiers.
Cette superficie étant compatible avec la préservation des espaces affectés à d'autres priorités (*naturelles et agricoles*), il s'agissait de vérifier que ce potentiel d'urbanisation était compatible avec la capacité des équipements et réseaux existants ou futurs, que le collectivité pouvait raisonnablement assumer.

Une étude de circulation menée antérieurement à l'étude de PLU a permis d'appréhender les évolutions attendues dans le domaine des déplacements routiers. Un projet de déplacement a ainsi été élaboré en cohérence avec le projet de PLU, visant notamment à améliorer la desserte du nord de l'aire agglomérée, et notamment le port. Suite aux différents travaux d'aménagement projetés, le réseau routier de Erquy sera donc apte à absorber le surplus de trafic lié au développement de l'agglomération.

Sur l'aspect sanitaire, les annexes du PLU sur ce point démontrent la cohérence du développement avec la capacité des équipements à satisfaire les besoins, notamment en matière d'eau potable, d'eaux usées, d'eaux pluviales, ainsi qu'en matière de collecte et de tri des déchets.

Présentation des mesures de limitation ou de compensation des impacts du projet sur l'environnement

Ce tableau reprend l'ensemble des mesures de limitation ou de compensation des impacts du projets selon les thématiques étudiées.

Thème	Objectif visé	mesure de limitation ou de compensation de l'impact
Pédologie	Préserver au maximum les terres agricoles en limitant les extensions d'urbanisations	Les extensions de la ville sont limitées grâce à une réflexion globale sur les densités urbaines dans les zones de développement → Transcription réglementaire : orientation d'aménagement
Zones humides	Protéger les zones humides localisées le long de ruisseaux	Les fonds de versants de l'ensemble des ruisseaux sont classés en zone naturelle (N), ce qui interdit les nouvelles constructions, mais aussi les exhaussements et les affouillements → Transcription réglementaire : zonage + réglement
Boisements	Protéger les boisements ainsi que la trame bocagère	Protection de l'ensemble des boisements (en campagne mais aussi dans les parcs des grandes propriétés) par la désignation en EBC Protection de l'ensemble de la trame bocagère existante au titre des éléments de patrimoine à préserver (article L123.1.7 du code de l'urbanisme) → Transcription réglementaire : zonage + réglement
Paysage littoral	Créer un gradient dans la densité urbaine, préservant les franges littoral en reportant la densification urbaine dans les espaces intérieurs	Mise en place d'une graduation dans les droits à construire : sur les coteaux et en bord de mer, la densité ainsi que les hauteurs maximales sont limitées par rapport à la même zone à l'intérieur des terres → Transcription réglementaire : zonage + réglement
Patrimoine local	Protéger les constructions constituant la richesse patrimoniale d'Erquy	Repérage et préservation au titre des éléments du patrimoine à préserver (article L123.1.7 du code de l'urbanisme) de 114 constructions qualifiées de remarquables. → Transcription réglementaire : zonage + réglement
Déplacements	Limiter le recours à la voiture pour les petits trajets et fluidifier le trafic	Création de deux nouveaux axes routiers au nord de l'agglomération, aménagement de nombreux carrefours et réorganisation des conditions de circulation → Transcription réglementaire : orientations d'aménagement Développement des liaisons piétonnes et cyclistes dans les quartiers existants et futurs → Transcription réglementaire : orientations d'aménagement

* Indicateurs de suivi :

Il est nécessaire de suivre l'efficacité des mesures prises pour diminuer les impacts du projet de développement urbain sur l'environnement. Des indicateurs peuvent donc être mis en place pour être évalués à 5 et 10 ans, soit la moitié de la durée de vie pressentie du PLU et son terme. Les 3 indicateurs ici proposés répondent tout particulièrement à la spécificité du projet d'Erquy :

- **densité des opérations urbaines produites** :

  - **données initiales** : les dernières grandes opérations urbaines (principalement des lotissements) présentent des densités moyennes de 13 lgts/ha (à l'exception de l'opération du Vieux Moulin à 24 lgts/ha).

  - **objectifs** : sur les futures zones d'urbanisation, le PLU impose des densité moyenne de 20 lgts/ha.

- **bilan critique des travaux réalisés sur les constructions patrimoniales**

  - **données initiales** : 114 constructions ont été repérées. La réglementation du PLU impose aux futurs travaux de "s'harmoniser au mieux avec l'aspect extérieur des données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre".

  - **objectifs :** une visite de contrôle pourra être effectuée pour juger de la bonne intégration des éléments modifiés dans l'architecture globale.

- **linéaire de haies bocagères** :

  - **données initiales** : de nombreuses haies bocagères ont été repérées sur le plan de zonage et font l'objet d'une protection au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme.

  - **objectifs :** les élus peuvent choisir un objectif quantitatif, consistant à vérifier que le linéaire total reste sensiblement stable dans le temps en faisant un bilan des plantations réalisées et des haies supprimées avec autorisation.

Présentation du zonage et justification

Pour chaque type de zone, voici les caractéristiques principales et les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportés par le règlement.

L'explication et la justification des dispositions réglementaires permet notamment de retrouver et de comprendre «l'esprit» des contraintes réglementaires fixées.

Le territoire communal de Erquy est divisé en zone urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N), conformément aux article R.123-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

Rappel :

LES ZONES URBAINES 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.

LES ZONES A URBANISER, 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.
1 - 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, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) 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 le projet d'aménagement** et de développement durable et le règlement.
2 - 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**.

LES ZONES AGRICOLES 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.
Art. L. 123-3-1 (*L. n° 2003-590, 2 juill. 2003, 15*) Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner 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**.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 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.
En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.
En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Dans ces secteurs, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.

1) - LES ZONES URBAINES :

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont des zones dans lesquelles la capacité des équipements publics existants ou en voie de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Les **zones urbaines diversifiées**, **UA, UB, UC et UD**, correspondent aux différents types de morphologies urbaines actuelles ou à venir, de la zone agglomérée. De manière générale, elles ont vocation à recevoir tous types d'occupations et d'utilisations du sol compatibles entre elles et participant à la dynamique d'un centre-ville. Elles peuvent accueillir outre les habitations et leurs dépendances, les activités, services et équipements, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

Ainsi, les dispositions réglementaires propres à chaque zone UA, UB, UC et UD ne diffèrent pas quant à la nature des occupations et utilisations du sol. **Ces zones ne se distinguent en réalité, que par des dispositions relatives aux prospects, à l'emprise au sol et à la hauteur des constructions, ainsi que par la fixation d'un COS**.
Ces distinctions traduisent les différences morphologiques des zones et sont de nature à favoriser l'insertion harmonieuse, dans ces tissus existants, des nouveaux projets.

Par ailleurs, des **zones urbaines spécifiques** sont prévues. Elles ont une vocation exclusive et l'objectif est d'exclure les occupations et utilisations du sol incompatibles avec leur affectation principale et notamment éviter les opérations à vocation d'habitat, là où il y a lieu de réserver des terrains pour des équipements, des activités ou du tourisme et des loisirs.

Voyons pour chaque zone, les dispositions réglementaires qui diffèrent et leur justification :

LES ZONES URBAINES DIVERSIFIÉES :

ZONE UA : D'une manière générale, la zone UA correspond au centre-ville ancien ou traditionnel d'Erquy. Elle a vocation à demeurer une zone urbaine de centralité et donc diversifiée. Elle peut accueillir outre les habitations et leurs dépendances, les activités, services et équipements participant à la dynamique d'un centre-ville, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants. L'urbanisation de la zone se réalise suivant les orientations d'aménagement éventuelles, conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect du projet d'aménagement et de développement durable. La zone UA présente une morphologie urbaine assez homogène caractérisée par une certaine densité et du bâti principalement implanté à l'alignement des voies et souvent en mitoyenneté. La zone UA est divisée en secteurs :

- **La zone UAc, applicable strictement au centre-ville historique ;**
- **La zone UAh, applicable aux villages anciens déconnectés ou pas de l'agglomération ;**
- **La zone UAf, se divise en quatre sous-secteurs correspondant au port (UAf1), au front de mer (UAf2), à l'extrémité sud du "lais de mer" (*villas balnéaires*) (UAf3) et à la corniche et rue des Evettes (UAf4) ;**

Ces secteurs se distinguent par les règles de prospect, d'emprise, de hauteur et en matière d'aspect extérieur des constructions et des clôtures.
Pour les constructions existantes dans la zone, le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7ème alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

ZONE UB : La zone UB correspond aux extensions du centre-ville, sous forme principalement pavillonnaire.

Elle a vocation à demeurer une zone urbaine diversifiée. Elle peut accueillir outre les habitations et leurs dépendances, les activités, services et équipements participant à la dynamique de quartier, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

L'urbanisation de la zone se réalise suivant les orientations d'aménagement éventuelles, conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect du projet d'aménagement et de développement durable.

La zone UB se caractérise par une densité urbaine relative (*pavillonnaire*) qui peut évoluer.

ZONE UC : La zone UC correspond aux quartiers périphériques situés au sud du centre-ville d'Erquy, à Caroual-Plage et aux Hôpitaux, dont l'urbanisation est quasiment exclusivement sous forme pavillonnaire .

Elle a vocation à demeurer une zone diversifiée, en maintenant une densité urbaine relative. Elle peut accueillir outre les habitations et leurs dépendances, les activités, services et équipements participant à la dynamique de quartier, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

L'urbanisation de la zone se réalise suivant les orientations d'aménagement éventuelles, conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect du projet d'aménagement et de développement durable.

ZONE UD : La zone UD correspond aux zones résidentielles sur la crête nord, partie urbanisée du cap d'Erquy, dans la pinède et dans laquelle les constructions futures devront préserver le caractère boisé de ces pinèdes.

L'urbanisation de la zone se réalise suivant les orientations d'aménagement éventuelles, conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect du projet d'aménagement et de développement durable.

↳ **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol :** Les zones UA, UB, UC et UD ont vocation à accueillir tous types de constructions compatibles entre elles et permettant d'assurer la diversité urbaine et la mixité sociale.

L'objectif étant bien de garantir la pérennité d'une certaine dynamique de l'aire agglomérée. Les occupations et utilisations du sol générant des nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat sont interdites (Cf. Les articles 1 et 2 de chaque zone U, composant la première section).

La mixité sociale est imposée réglementairement, dans les **zones UA et UB** et 1 AU, par l'application d'une servitude au titre de l'article L.123-2 d) du Code de l'urbanisme, se traduisant par l'obligation de réaliser au moins 20% du nombre des logements de toutes les opérations en comprenant au moins 8, affectés à des logements locatifs à vocation sociale, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

La programmation suivante devra être respectée :

- 15% des logements construits devront être affectés à du PLUS, PLAI (*offre sociale classique*), en laissant le choix de la répartition entre PLUS et PLAI à la commune ;
- 5% des logements construits devront être affectés à du PLS, PSLA (*offre intermédiaire*) ;

Pour le reste des logements construits, le projet devra proposer le plus grand nombre possible de logements à un prix compatible avec l'accession sociale à la propriété grâce à un prêt à taux zéro. *(Remarque : Les chiffres obtenus suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres immédiatement supérieurs*).

Les zones affectées par l'obligation d'assurer la mixité sociale, ont été choisies dans le respect de l'article L.110 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire localiser en priorité les populations à proximité des zones équipées en services, commerces, réseaux et équipements publics ou collectifs existants, soient pour Erquy les zones UA et UB.
Par ailleurs, il s'agit de faire en sorte que les nouvelles opérations d'ensemble comportent systématiquement (à partir de 8 logements) une diversité du type de logement, pour garantir la mixité et éviter les quartiers mono-spécifiques qui perdent leur dynamisme, au fil des ans. Donc l'obligation existe pour toutes les zones 1AU diversifiées.

↳ **Les conditions de l'occupation du sol** en zones UA, UB, UC et UD, sont générales et classiques en ce qui concerne **l'accès, la voirie** (articles 3) et la **desserte par les réseaux** (articles 4), des terrains à bâtir. Ceux-ci doivent pouvoir être bâtis dans des conditions normales de sécurité (*accès, voirie*), d'hygiène et de salubrité publique (*réseaux d'eau potable, eaux usées,* ...).

Quant aux eaux pluviales, les dispositions de l'article 4 incitent à observer plus de vigilance quant à l'imperméabilisation des sols et invitent à une gestion alternative des eaux pluviales, en faisant participer les dispositifs de rétention ou de régulation des ruissellement, à la qualité des paysages et du cadre de vie des opérations futures :

" *(...) Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.*

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits : Les aménagements doivent être réalisés de telle sorte qu'ils favorisent une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration, et limitent l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et chaussées réservoires ou drainantes, puits d'infiltration …) . Les bassins de rétention devront être accessibles (pentes douces) et participer à la qualité des espaces publics.

- Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera par réseau enterré vers la canalisation publique de collecte.
En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront se raccorder au réseau public d'assainissement d'eaux usées. (...) "

Ainsi, **les articles 5** ne prévoient pas de caractéristiques particulières des terrains à bâtir, l'assainissement étant par ailleurs collectif et le raccordement au réseau étant obligatoire, sauf pour la zone UD.

La zone UD correspond à l'urbanisation qui a gagné les zones boisées (*pinède*) des alentours du cap d'Erquy. Il y a lieu de préserver avant tout l'intérêt paysager de cette zone et de conserver son caractère privilégié, en mettant fin non seulement à l'étalement urbain mais aussi à la densification. Le paysage et les boisements doivent primer sur l'urbanisation.

C'est pourquoi, il est proposé, en zone UD, à l'article 5, que les terrains non bâtis, pour être constructibles doivent compter une superficie minimale de 800 m².

Les zones UA, UB, UC et UD, différent donc par les règles de prospect, d'emprise au sol, de hauteur notamment.

Voyons ces dispositions et leur explication : Les dispositions des zones urbaines visent, de manière générale à favoriser un urbanisme plus dense, plus «regroupé» donc moins consommateur d'espace (*dans le respect du principe fondamental d'utilisation économe des sols*) afin de limiter l'étalement urbain, de ne pas augmenter le trafic automobile au profit de modes de déplacements plus «doux» (*piétons, cycles*, ...).

Globalement, l'esprit des dispositions littérales et graphiques est de permettre une déclinaison de la densité urbaine (la densité comprenant la hauteur des constructions), au fur et à mesure qu'on s'éloigne du centre-ville et que l'urbanisation gagne les coteaux. Autrement dit, on peut admettre une densité urbaine plus importante quand elle se situe au fond de la vallée, en arrière du front de mer. La densité urbaine doit être faible lorsque l'urbanisation est localisée sur les crêtes et la région du cap d'Erquy.

ZONES UA :

↳ **Les règles de «prospect»**, sont destinées à **permettre une certaine densité de l'urbanisation des quartiers centraux et traditionnels**, dans le respect de la morphologie existante, ainsi qu'à ordonner les constructions suivant un alignement relatif des façades le long des voies principales significatives (*front urbain au droit des voies*), pour mettre en valeur le rôle central du centre-ville (***ambiance urbaine** d'une zone agglomérée*).

- C'est pourquoi, pour tous les secteurs de la zone UA, plus de la majorité des constructions principales (*au moins 75%*) doit s'implanter à l'alignement des voies supportant l'accès de la parcelle et emprises significatives citées dans le règlement et qui sont ouvertes à la circulation automobile (art. UA 6), de manière à pérenniser ce front urbain sur voie, typique d'un centre-ville et de l'urbanisation traditionnelle.

- Cette recherche d'implantation dense traditionnelle, se traduit également par les dispositions concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété. Celles-ci doivent également permettre de pérenniser cette densité en imposant l'implantation de la construction sur une des limites séparatives latérales au moins. Si la construction n'est pas implantée sur une des limites, elle doit s'en écarter d'une distance d'au moins 2,00 m. L'objectif recherché est de retrouver une continuité du front urbain (art. UA 7).

Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur UAf2, pour lequel les constructions doivent s'implanter en retrait systématique d'au moins 3 m par rapport aux limites séparatives de propriété, afin au contraire, de ne pas densifier le front bâti sur mer et de laisser un tissu "perméable" pour des co-visibilités aussi bien depuis le littoral vers l'intérieure de la ville que depuis le centre-ville vers la mer.

Des règles alternatives aux règles de principe sont prévues, aussi bien pour l'article 6 que l'article 7. Ces règles alternatives s'appliquent à des cas particuliers fréquents, pour lesquels l'application de la règle de principe rendrait inconstructible.

↳ Dans ces zones centrales, une certaine densification et le renouvellement urbain doivent être permis. Ainsi, l'article 8 (*concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*) et l'article 9 (*emprise au sol des constructions*) ne sont pas réglementés, pour autoriser une constructibilité maximale, à l'exception des secteurs sensibles du front de mer et de la corniche. Ces secteurs UAf2, UAf3 et UAf4 sont donc réglementés, pour, à l'inverse, éviter ce front bâti, dense en façade littorale de la ville.

Ainsi dans les secteurs UAf2, UAf3 et UAf4 exclusivement, les constructions non contiguës, s'implanteront en retrait minimum de 6 m (*cf. article UA 8*) ; Dans le sous-secteur UAf2 exclusivement (*front de mer, au droit de la plage*) : L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder 50 % de la superficie du terrain. Et dans le sous-secteur UAf4 exclusivement (*corniche et rue des Evettes*) : L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder 40 % de la superficie du terrain (*cf. article UA* 9).

↳ **Pour la hauteur des constructions** (*cf. article UA 10*), les dispositions prévues visent à inciter à ce que les nouvelles constructions s'harmonisent avec les hauteurs des constructions voisines existantes et de manière générale à la morphologie urbaine du quartier.
Ce n'est que si l'on ne peut se référer à des constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes, par exemple sur de grandes parcelles ou en cas de renouvellement urbain, que des hauteurs fixées par secteurs, s'appliquent. Les hauteurs autorisées les plus importantes sont permises dans la zone urbaine centrale UAc, afin de garantir une densité compatible avec le principe lutte contre l'étalement urbain. Elles permettent d'atteindre un gabarit équivalent à R+2+C. Ce type de gabarit permet d'installer des ascenseurs et donc d'accueillir une population plus diversifiée en coeur des secteurs centraux et équipés (*populations âgées ou à mobilité réduite par exemple*). Pour les autres secteurs, les hauteurs fixées correspondent aux hauteurs maximales des constructions les plus hautes existantes :

"*A défaut de hauteur de référence des constructions principales contiguës ou immédiatement avoisinantes, la construction doit respecter les hauteurs suivantes, selon les secteurs* :

Secteurs	***UAc***	***UAh***	***UAf1***	***UAf2***	***UAf3***	***UAf4***
Hauteur maximale de la construction	***14 m au faîtage***	***9,50 m***	***14,50 m au faîtage***	***11 m au faîtage***	***3,50 m au faîtage***	***9 m au faîtage***
Hauteur maximale du plan vertical	***9 m à l'égout***	***6,50 m***	***9,50 m à l'égout***	***6 m à l'égout***	*/*	***4,50 m à l'égout***

↳ **Quant à l'article UA 11**, qui régie **l'aspect extérieur des constructions**, il comporte des dispositions assez précises, par secteurs, visant à inciter les constructions nouvelles à présenter des volumes, des ouvertures et des matériaux en relation avec les constructions traditionnelles, repérées dans l'analyse urbaine et architecturale, en évitant cependant de pasticher ces constructions traditionnelles.

Ceci afin de rechercher et inscrire dans le temps une identité caractéristique du coeur de ville d'Erquy, et éviter une «standardisation» du bâti nouveau, en rupture trop franche avec le passé. L'architecture contemporaine et de qualité n'est pas exclue dès lors qu'elle s'intègre bien à son environnement naturel et bâti.

↳ **Les dispositions concernant le stationnement** (*cf. article UA 12*) : Pour des raisons de sécurité, celui-ci doit se faire, sauf exception, en dehors du domaine public. Le nombre d'aires de stationnement est précisé par type de construction, avec une distinction en matière d'habitat, entre l'individuel et le collectif. Globalement, le stationnement doit permettre de répondre aux besoins des constructions projetées en fonction de leur destination. Dans la zone centrale cependant, les exigences en matière de stationnement ne doivent pas contraindre trop fortement ou empêcher le renouvellement urbain, nécessaire à la vitalité et à la dynamique du centre de l'agglomération.

↳ **L'article UA 13**, incite à l'adaptation des projets de construction aux plantations et bois existants afin d'assurer une "respiration" des surfaces bâties et de maintenir un équilibre entre le "minéral" et le "végétal". Les espaces libres, les délaissés des aires de stationnement doivent de préférence être traités en espaces verts de qualité.
Pour les zones sensibles du front de mer (zones UAf) un pourcentage d'espaces verts à la parcelle est fixé, toujours dans le même objectif de limiter la densité en façade littorale.

➧ **Les possibilités maximales d'occupation du sol** sont déterminées par les règles de prospect et de hauteur, **l'article UA 14** prévoyant le coefficient d'occupation du sol n'est donc pas réglementé.

ZONES UB :

➧ **Les règles de prospect** (***articles UB 6, 7 et 8***) : Considérant la morphologie des zones d'extensions du centre-ville, les règles de prospect visent plusieurs objectifs :

- garantir une densité urbaine relative, dans le respect du principe d'économie des sols ;
- prendre en compte et respecter la morphologie urbaine existante ;
- permettre une urbanisation "de transition" entre le coeur de ville, plus dense, et les quartiers périphériques de l'aire agglomérée, d'une densité urbaine encore plus faible.

Ainsi, les dispositions réglementaires prévues traduisent ces objectifs :
Les constructions doivent s'implanter à **l'alignement** des voies **et/ou en retrait maximum de 6 m**, calculés perpendiculairement à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie (*respecter la morphologie urbaine existante tout en garantissant une densité urbaine relative, dans le respect du principe d'économie des sols*).
Le but est en effet d'éviter que les constructions s'implantent en fond de parcelle et ne participent plus à une organisation urbaine cohérente *(renforcerait l'impression de «mitage»).*

La zone UB ne doit pas donner lieu à une urbanisation «lâche» et dispersée, consommatrice de foncier. Toutefois, un recul relatif des constructions (*jusqu'à 6 m maximum*) par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques permet de préserver une ambiance urbaine de quartier diversifié, tout en évitant une surdensité urbaine, incompatible avec la loi "littoral" d'une part et garantissant une urbanisation «de transition» entre le coeur de ville et les quartiers périphériques de l'aire agglomérée, d'autre part.

La marge entre l'alignement (*ou limite d'emprise de voie*) et 6 m autorise une composition libre des façades, en admettant toute sorte de «décrochés» ou retrait ponctuels.

Quant aux règles d'implantation des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives de propriété (article UB 7), elles ont été déterminées de manière à garantir ces mêmes objectifs : respecter la morphologie urbaine existante tout en garantissant une densité urbaine relative, dans le respect du principe d'économie des sols, même si elles sont relativement classiques.

Des règles alternatives aux règles de principe sont également prévues pour la zone UB, aussi bien pour l'article 6 que l'article 7.

➧ Les élus ont souhaité maintenir une règle de distance entre les constructions qui s'implantent sur une même propriété, lorsqu'elles ne sont pas contiguës. Cette règle est justifiée pour ne pas compromettre un minimum d'ensoleillement des constructions (cf*. article UB 8*).

➧ **L'emprise au sol des constructions** étant régie par ces règles de prospect, **l'article UB 9** (*emprise au sol*) là encore n'est pas réglementée à l'exception de l'emprise au sol cumulée des bâtiments annexes aux habitations (*type abris de jardin, celliers*, ...) à l'exception des garages, limités au total à 25 m².

➧ **Hauteur des constructions** (**art. UB 10**) : La hauteur est fixé à 6,50 m maximum au sommet de la façade et 11 m au faîtage, permettant aux constructions nouvelles de s'harmoniser avec les hauteurs des constructions existantes voisines, tout en gagnant un peu en hauteur de bâti et donc permettant une certaine diversité du type de logement, notamment du petit colletif, par exemple, puisque ces hauteurs autorisent un gabarit équivalent à R+1+C.

↳ **L'article UB 11**, concernant **l'aspect extérieur des constructions**, comporte des dispositions de nature à encadrer les projets de manière à ce qu'ils se conforment avec les volumétries et les teintes dominantes des bâtiments traditionnels existants. Des dispositions spécifiques sont prévues pour des secteurs sensibles en matière de perspectives visuelles.

↳ **Les dispositions concernant le stationnement** (**art. UB 12**) sont identiques à celles de la zone UA, puisqu'elles fixent un nombre de places à respecter par types de constructions.
Dans les zones plus pavillonnaires ou d'urbanisation future ayant la même vocation, il y a lieu de garantir un stationnement cohérent avec la destination des constructions nouvelles, tant que les surfaces des terrains concernés le permettent.

↳ **L'article UB 13**, incite à l'adaptation des projets de construction aux plantations et bois existants afin d'assurer une «respiration» des surfaces bâties et de maintenir un équilibre entre le «minéral» et le «végétal», comme pour la zone UA.
En outre, un pourcentage minimum d'espaces verts à réaliser, pour les opérations d'ensemble d'une part (*au moins 20%)* et à la parcelle, d'autre part (*au moins 30%)* est fixé afin de garantir cet aspect «transitionnel» des quartiers principalement résidentiels, en préservant des surfaces plantées ou des espaces paysagers.
La reconquête du territoire par la plantation d'arbres est également prévue puisqu'il est fixé l'obligation de planter, dans ces espaces verts, 1 arbre de haut jet ou haute tige, pour 100 m² de terrain.

↳ **Les possibilités maximales d'occupation du sol** sont déterminées par les règles de prospect et de hauteur, **l'article UB 14** prévoyant le coefficient d'occupation du sol n'est donc pas réglementé.

ZONES UC :

Les zones UC correspondent aux quartiers périphériques situés au sud du centre-ville d'Erquy, à Caroual-Plage et aux Hôpitaux, dont l'urbanisation est quasiment exclusivement sous forme pavillonnaire.

Les dispositions réglementaires de la zone UC reprennent globalement les dispositions de la zone UB, car elles sont justifiées par les mêmes motivations.

La zone UC diffère par les règles de prospect, en permettant une densité un peu plus faible qu'en zone UB considérant leur localisation (*urbanisation gagnant les coteaux*).

L'article UC 6 prévoit en effet, pour la règle de principe, que 50% au moins des constructions s'implanteront dans **une bande comprise entre 5 m et 8 m**, calculés perpendiculairement à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie. Le reste de la construction peut s'implanter dans la bande d'implantation définie précédemment ou au-delà de 8 m.

Pour cette zone également, le but est d'éviter que les constructions s'implantent en fond de parcelle et ne participent plus à une organisation urbaine cohérente. L'implantation d'une majorité des constructions (50%) entre 5 et 8 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques permet de préserver une ambiance urbaine de quartier plutôt résidentiel.

La marge entre 5 et 8 m autorise là-aussi une composition libre des façades, en admettant toute sorte de «décrochés» ou retrait ponctuels. Le retrait minimum de 5 m est calculé de manière à permettre le stationnement d'un véhicule devant la construction, en dehors du domaine public.

↳ L'emprise au sol (*article UC 9*) des constructions de toute nature est limitée à 40 % de la superficie de la parcelle afin de maintenir une densité plus faible en compatibilité avec la loi "littoral" et avec la densité urbaine existante.

↳ Dans le même esprit, les hauteurs fixées des constructions (*article UC 10*), équivalent au gabarit d'un pavillon classique (soit R+C), en compatibilité avec les constructions existantes environnantes.

↳ **L'article UC 11**, concernant **l'aspect extérieur des constructions**, comporte les mêmes dispositions que pour la zone UB, de nature à encadrer les projets de manière à ce qu'ils se conforment avec les volumétries et les teintes dominantes des bâtiments traditionnels existants.

↳ **Les dispositions concernant le stationnement** (**art. UC 12**) sont identiques à celles de la zone UA et UB, puisqu'elles fixent un nombre de places à respecter par types de constructions. Dans les zones plus pavillonnaires ou d'urbanisation future ayant la même vocation, il y a lieu de garantir un stationnement cohérent avec la destination des constructions nouvelles, tant que les surfaces des terrains concernés le permettent.

↳ De même **L'article UC 13**, incite à l'adaptation des projets de construction aux plantations et bois existants ; et, comme pour la zone UB, un pourcentage minimum d'espaces verts à réaliser, pour les opérations d'ensemble d'une part (*au moins 20%)* et à la parcelle, d'autre part (*au moins 40%)*. Enfin, il est également fixé l'obligation de planter, dans ces espaces verts, 1 arbre de haut jet ou haute tige, pour 100 m² de terrain.

↳ Pour garantir le strict respect avec la loi "littoral" et notamment l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, **l'article UC 14** prévoit un coefficient d'occupation du sol de 0,5. Autrement dit, quelque soit la taille du terrain, il n'est permis de construire qu'une Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.) n'excédant pas l'équivalent de la moitié de la surface du terrain à bâtir.

ZONES UD :

Les zones UD correspondent aux zones résidentielles sur la crête nord, partie urbanisée du cap d'Erquy, dans la pinède et dans laquelle les constructions futures devront préserver le caractère boisé de ces pinèdes.

Considérant les caractéristiques de la zone UD, ses dispositions réglementaires visent à limiter davantage la densification urbaine, par rapport aux zones précédentes.

↳ Ainsi les constructions nouvelles doivent s'implanter systématiquement en retrait des voies (article UD 6) d'au moins 5 m, en harmonie avec l'implantation dominante des constructions existantes, de même qu'en retrait systématique de 3 m à compter des limites séparatives (article UD 7).

Le retrait systématique de 5 m minimum, permet éventuellement le stationnement des véhicules perpendiculairement à la voie.

↳ L'emprise au sol cumulée des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain et la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 4,50 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage.

Ces dispositions traduisent la morphologie urbaine existante, c'est-à-dire un tissu résidentiel "aéré" et assez bas.

Pour le reste, les articles 11 (*aspect extérieur*), 12 (*stationnement*), 13 (*espaces libres et plantations*) et 14 (*COS*) sont identiques à la zone UC, pour les mêmes motifs.

LES ZONES URBAINES SPÉCIFIQUES : UE, UP, UT et UY

ZONE UE : La zone UE est une zone destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux éventuelles orientations d'aménagement, ainsi qu'aux présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

ZONE UP : La zone UP est une zone urbaine, destinée aux activités portuaires (*pêche maritime et marine de commerce*), nautiques (*plaisance, plongée,...*) et touristiques pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

ZONE UT : La zone UT correspond aux zones urbaines à vocation touristique, sportive et de loisirs et comprend également les aires de camping et de caravaning existantes sur le territoire communal.

Elle comprend les secteurs UTc (*campings, divisé en sous-secteurs 1 et 2*) ; UTcl (*constructions légères*, *divisé en sous-secteurs 1 et 2*) et le secteur UTb (*accueillant les bâtiments d'hébergement collectif et de loisirs*).

ZONE UY : La zone UY est une zone d'activités qui regroupe les établissements artisanaux, commerciaux, les hébergement hôteliers, ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

Les établissements industriels lourds peuvent être admis sous réserve d'un niveau d'équipement adapté et de respecter des critères d'environnement spécifiques.

↳ **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol :** Ces zones ont une affectation spécifique soit pour reconnaître une localisation précise d'activités spéciales existantes ou futures (*zone portuaire UP ; zones d'hébergement touristique UT et les zones d'activités traditionnelles UY proches des axes ou entrées de ville*) soit pour des raisons stratégiques de localisation dans le tissu urbain actuel ou futur : zone d'équipements et de services, localisées pour des raisons de proximité et d'accessibilité dans la ville (zones UE) ;

C'est pourquoi, contrairement aux zones urbaines diversifiées, étudiées précédemment, les articles 1 & 2 des zones réglementant les occupations et utilisations du sol, respectivement interdites et admises sous conditions, sont plus conséquents et précis, car il s'agit de n'autoriser que les constructions liées et nécessaires à la vocation spécifique de la zone, ou du moins de ne pas autoriser des occupations et utilisations du sol contraires à cette vocation ou pouvant la compromettre.
(*Cf. Les articles 1 et 2 de chaque zone U, composant la première section).*

↳ **Les conditions de l'occupation du sol** en zones UE, UP, UT et UY, sont générales et classiques en ce qui concerne **l'accès, la voirie** (articles 3), la **desserte par les réseaux** (articles 4) et de **caractéristiques des terrains** à bâtir (articles 5) . Ceux-ci doivent pouvoir être bâtis dans des conditions normales de sécurité (*accès, voirie*), d'hygiène et de salubrité publique (*réseaux d'eau potable, eaux usées,* ...).
La rédaction de ces articles est la même que pour les zones urbaines diversifiées, car il n'y a pas lieu de prévoir des dispositions différentes, pour ces thèmes.

↳ **Règles de prospect, emprise, hauteur, ... :**

➔ Concernant la zone UE : Cette zone étant spécifiquement destinée à accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif, donc donnant lieu à l'accueil du public de manière plus conséquente, les règles d'implantation vise à garantir d'une part, une certaine souplesse pour admettre des projets pouvant impliquer une architecture très spécifique ou emblématique et d'autre part, à garantir une sécurité suffisante par une libre circulation des engins de secours notamment (*cf. Les articles UE 6, UE 7 et UE 8 prévoyant des retraits minimum de 5 m à défaut d'implantation en limite ou en continuité*).

Il n'y a pas lieu de réglementer l'emprise au sol, en revanche pour des raisons de perspectives visuelles, la hauteur est limitée à 11 m. Celle-ci est suffisante pour permettre d'admettre, par exemple, des salles de sport.

Les dispositions suivantes (*aspect extérieur, stationnement, plantations*) sont générales et relèvent du bon sens. Un pourcentage d'espace vert à la parcelle est tout de même imposé afin de garantir une certaine limite à l'imperméabilisation du sol issue des projets de construction ou d'aménagement.

➔ Concernant la zone UP : les dispositions en matière de prospect, hauteur, aspect extérieur, etc. sont simples et succinctes, elles permettent une grande souplesse d'application car ce type d'activités étant très spécifique, l'objectif est d'éviter d'imposer des contraintes inopportunes pouvant compromettre la pérennité de ces activités.

➔ Concernant la zone UT : Cette zone, divisée en nombreux secteurs plus spécifiques, fait l'objet de dispositions très précises par articles. Elles visent à prendre en compte une certaine forme d'urbanisation subie pour certains secteurs, qu'il y a lieu d'encadrer strictement pour assurer la protection des paysages et de l'environnement et à garantir la compatibilité de cette urbanisation spécifique avec la loi "littoral". C'est pourquoi, chaque secteur n'autorise des occupations et utilisations du sol que de manière très limitative. Les règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur sont également très précises et volontairement limitatives afin de garantir une très faible évolution des constructions pouvant y être admises et pour éviter tout débordement, que la collectivité ne pourrait pas assumer (*en matière de réseaux, voirie, assainissement, etc.*)

➔ Concernant la zone UY : Cette zone permet l'accueil d'activités traditionnelles. Considérant les constructions susceptibles de s'implanter dans ces zones (*entrepôts, bâtiments de grande taille*, ...), un retrait suffisant est imposé (*retrait de 10 m au moins par rapport à l'alignement des routes départementales et retrait de 6 m au moins par rapport à l'alignement des autres voies*), en l'absence d'indications graphiques.
Par rapport aux limites séparatives de propriété, l'implantation des constructions est autorisée en limite (*sous réserve de la réalisation d'un mur-coupe feu dans le respect de la sécurité publique*) ou en retrait d'une distance au moins égale à 5 m. Cette distance a été déterminée de manière à permettre une circulation aisée des véhicules de secours.

↳ De même, il faut limiter l'importance des constructions pouvant être admises, afin de préserver les paysages et l'environnement et donc le cadre de vie de manière générale, tout en facilitant l'implantation des entreprises sur le territoire de la commune. Ainsi, **l'emprise au sol** des constructions (**art. UY 9**) a été limitée à **60%** de la superficie du terrain et **la hauteur** (**art. UY 10**), ne doit pas excéder **12 m maximum** au point le plus haut de la construction. Il est autorisé cependant un dépassement de cette hauteur maximale pour des ouvrages techniques, ne dépassant pas **5%** de l'emprise de la construction tels que des cheminées, silos, citernes, ... fréquents sur ce genre de bâtiment.

↳ **Quant à l'aspect extérieur des constructions (art. UY 11),** il n'est pas prévu de dispositions réellement contraignantes, pour ne pas augmenter les sujétions sur les entreprises. Cependant, des dispositions générales et inspirées par le bon sens, sont prévues pour inviter les industriels ou artisans à porter une attention particulière aux constructions nécessaires à leurs besoins, de

manière à éviter la seule logique fonctionnelle, au profit de réalisations de qualité, aussi bien dans la recherche architecturale que l'aménagement des abords et l'intégration dans les paysages et l'environnement.

- **Quant au stationnement (art. UY 12) :** dispositions générales et classiques.

- Dans ce type de zone où il est fréquent de ne porter aucune attention à la qualité des espaces libres et des plantations (**art. UY 13**) au profit d'une logique exclusivement fonctionnelle, des dispositions incitatives sont prévues mais sans réellement de contraintes pour les mêmes motifs que précédemment. Un pourcentage d'espaces verts à réaliser (20%) est cependant fixé pour voir des «espaces de respiration» dans une zone en majorité «minérale».

- **Les possibilités maximales d'occupation du sol** sont, là encore, déterminées par les règles de prospect et de hauteur, **l'article UY 14** prévoyant le coefficient d'occupation du sol n'est donc pas réglementé.

2) - LES ZONES D'URBANISATION FUTURE :

<u>Les zones d'urbanisation future</u> sont des zones naturelles (*non équipées*) dont l'objectif est d'être ouvertes à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensembles, de nature à promouvoir un urbanisme cohérent, harmonieux et conforme au «développement durable» : *planification, économie des sols, diversité urbaine et mixité sociale, préservation des paysages et de l'environnement, satisfaction des besoins présents et futurs en matière de logement et d'équipements publics, etc.*

Elles comprennent, suivant leur échéance d'ouverture à l'urbanisation :

LES ZONES 1 AU : Les zones 1 AU sont des zones naturelles où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Ainsi, l'extension de l'agglomération doit se réaliser par opérations d'ensembles avec la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations d'aménagement spécifiques, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1 AUC = UC ; 1 AUE = UE ...), sauf règles particulières prévues par les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage ou le présent règlement.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

<u>Rappel</u> : Au titre de l'article L.123-2 d) du Code de l'urbanisme, dans les zones 1AU, au moins 20% du nombre des logements de toutes les opérations en comprenant au moins 8, <u>devront</u> être affectés à la réalisation de logements locatifs à vocation sociale, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

<u>Remarque</u> : *Les chiffres obtenus suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres immédiatement <u>supérieurs</u>.*

<u>La programmation suivante devra être respectée</u> :

- PLUS, PLAI* (*offre sociale classique*) : 15% des logements construits en laissant le choix de la répartition entre PLUS et PLAI à la commune ;

- PLS, PSLA (*offre intermédiaire*) : 5% des logements construits ;

- Pour le reste des logements construits, le projet devra proposer le plus grand nombre possible de logements à un prix compatible avec l'accession sociale à la propriété grâce à un prêt à taux zéro.

↳ **<u>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (art. 1AU 1 et 2)</u> :** Ces zones ont vocation à devenir de nouveaux secteurs urbains organisés et diversifiés, sauf lorsqu'elles sont dotées d'indice (*ex. 1AUE*). Dans ce cas, l'urbanisation nouvelle qui peut y être admise doit correspondre à la vocation et donc aux dispositions réglementaires de la zone urbaine de même indice (*ex. dans le cas cité : la zone UE*)
Dans la majorité des cas, l'urbanisation nouvelle dans ces zones doit se faire sous forme d'opérations d'ensemble garantes de cohérence, de diversité, de mixité et d'économie d'utilisation des espaces.
L'urbanisation diversifiée attendue dans les zones 1AU classiques (sans indice) doit bien évidement prendre en compte la morphologie des secteurs urbains périphériques puisqu'elles ont vocation à devenir des «morceaux de ville» ou des nouveaux quartiers assurant la continuité des parties urbanisées existantes afin de s'harmoniser avec celles-ci, tout en permettant un renouvellement urbain et une certaine densité urbaine de nature à lutter contre l'étalement.

Dans ces zones, s'il y a lieu, les constructions existantes peuvent évoluer sans compromettre l'urbanisation ultérieure.

↳ **<u>Quant aux conditions d'occupation du sol</u> :**
Elles reprennent les dispositions des zones urbaines diversifiées avec la spécificité de prévoir des hauteurs différentes suivant le type de construction ou d'habitat (*individuel ou collectif*) permettant la diversité, en cohérence avec les orientations d'aménagement plus précises ou bien si elles sont affectées d'indice, elles doivent reprendre les dispositions des zones urbaines affectées du même indice.

Les zones 2 AU sont des zones naturelles dont les équipements en périphérie immédiate, n'ont pas de capacité suffisante pour permettre, à court terme, l'urbanisation future.

Elles sont donc momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

La poursuite de l'exploitation des terres pour l'agriculture est admise.

Ne sont autorisées dans ces zones que des équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ou bien les équipements d'infrastructure de nature à desservir les futures constructions. Les conditions d'occupation du sol ne sont pas réglementées.

3) - LA ZONE DE PROTECTION DE L'ÉCONOMIE AGRICOLE

LA ZONE A : La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ne sont autorisées, dans cette zone, que les constructions, installations ou utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

La zone A comprend un secteur AL, correspondant aux zones agricoles proches du littoral où ne sont admis que les aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU liées et nécessaires à l'activité agricole.

Le changement de destination des constructions dans ces zones, lié et nécessaire à l'activité d'exploitation agricole ou son prolongement, n'est pas systématiquement admis, de même que les évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole.

↳ **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol** (**art. A1 et A2**) **:** Les occupations et utilisations du sol pouvant être admises dans la zone A, compte tenu de sa vocation de protection forte des terres agricoles, sont énumérées de façon limitative.

En substance, tout ce qui n'est pas lié ou nécessaire à l'exploitation agricole ou bien aux services publics ou d'intérêt collectif, directement ou accessoirement, est interdit.

De même, considérant la spécificité de la zone A, le reste des occupations et utilisations du sol visent, de manière générale, à éviter l'augmentation de la capacité d'accueil de tiers à l'activité agricole pour se prémunir durablement des conflits d'usage et de voisinage.

↳ **Les conditions de l'occupation du sol** en zone A, comme dans les zones urbaines, concernant **l'accès, la voirie** (**art. A 3**), et la **desserte par les réseaux** (**art. A 4**), des terrains à bâtir, doivent permettre d'accueillir les constructions autorisées dans la zone dans des conditions normales de sécurité (*accès, voirie*), d'hygiène et de salubrité publique (*réseaux d'eau potable, eaux usées,* ...).

↳ **Quant aux règles de prospect** (**articles A 6 et A 7**), elles sont simples considérant la spécificité des occupations principales de la zone et l'application d'autres législations (*code rural, code de l'environnement : périmètres de protection divers*, ...).
Il est demandé de respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes afin de respecter une harmonie d'ensemble ou à défaut il est exigé un recul minimum par rapport à l'alignement des voies (10 m), afin d'éviter des incidents de sécurité routière notamment.

↳ **Hauteur des constructions** (art. A 10) : Considérant le caractère principalement naturel de la zone A, la moindre construction à édifier peut avoir un impact important dans le paysage. L'habitation est donc limitée à 9 m de hauteur maximum, les bâtiments techniques agricoles à 12 m au point le plus haut, sauf pour les ouvrages de faible emprise au sol tels que les silos.

↳ **L'article A 11**, concernant **l'aspect extérieur des constructions**, comporte des dispositions assez générales marquant la volonté de ne pas ajouter trop de contraintes supplémentaires sur l'activité agricole.
La qualité des constructions de toute nature et leur bonne intégration dans le site, doit cependant rester un objectif important qui ne doit pas être sous-estimé, sous peine de refus de permis de construire.

↳ **Les dispositions concernant le stationnement** (**art. A 12**) : Pour des raisons de sécurité, celui-ci doit se faire en dehors du domaine public.

↳ **Les espaces libres**, **les délaissés** devront faire l'objet d'un **traitement paysager**.
L'article A13, insiste sur le fait de préserver ou de s'adapter harmonieusement aux plantations, talus, ..., en cohérence avec l'environnement rural.

↳ **Les possibilités maximales d'occupation du sol** sont déterminées par les règles de prospect et de hauteur, **l'article A 14** prévoyant le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

4) - LES ZONES NATURELLES :

LES ZONES NH : Les zones NH correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (*hameaux ou secteurs bâtis*), dans l'espace rural ou l'espace agricole et dans lesquels toute nouvelle construction en est exclue, en revanche les évolutions du bâti existant sont permises (*y compris par extensions, surélévations et implantation de bâtiments annexes*) sous des conditions strictes et en conformité avec le présent règlement, les orientations d'aménagement éventuelles et dans le respect du PADD, des sites et paysages naturels ou bâtis environnants, ainsi que de l'activité agricole.

Il existe des sous-zones NHL, concernant des secteurs bâtis au sein d'espaces remarquables et proches du littoral, cependant ces zones, de part leur existence et leur nature, ne peuvent recevoir la qualification d'espaces remarquables.

Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les extensions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'activité agricole.

Les évolutions des constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement et doivent être compatibles avec le maintien du caractère naturel des zones.

Dans tous les secteurs, l'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

Les zones NH existent en premier lieu pour permettre aux constructions existantes à vocation d'habitat ou d'activité artisanale, de pouvoir ponctuellement évoluer (*modernisation, confort, mise aux normes, etc.*), en second lieu l'objectif est de permettre au patrimoine bâti (*notamment l'ancien bâti agricole*) d'être mis en valeur ou préservé par des réhabilitations ou des changements de destination notamment.

Cependant la localisation de ce bâti dans l'espace rural et majoritairement agricole ou dans l'espace naturel proche du littoral, implique de prendre les mêmes précautions que pour la zone A (*lutte contre le mitage*). Il s'agit donc de garantir encore une fois l'équilibre entre les intérêts en jeu. C'est pourquoi, les occupations et utilisations du sol admises, sous soumises à des conditions précises et relativement contraignantes.

La priorité a été donnée, par les élus, à la protection de l'activité agricole. L'accueil de nouveaux habitants dans les espaces ruraux est restreint. L'objectif d'éviter la multiplication inconsidérée de nouveaux foyers dans l'espace rural, est motivé par le souci de ne pas assujettir davantage le budget de la collectivité en étant contraint de réaliser toujours plus d'équipements primaires (*voirie, réseau*, ...) de façon peu économe et rationnel lorsqu'il s'agit de desservir des constructions éparses.

↳ **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol :** (**art. NH 1 et NH 2**) : La réhabilitation, le changement de destination et les extensions mesurées nécessaires à l'habitat sont autorisés sous conditions.

↳ **Quant aux conditions d'occupation du sol** : Les opérations autorisées doivent être réalisées dans des conditions satisfaisantes au regard de la desserte des terrains par la voirie et les réseaux, ainsi qu'en matière d'assainissement.

Ce dernier étant principalement individuel, les terrains supportant déjà les constructions doivent avoir des caractéristiques permettant la mutation du bâti dans des conditions satisfaisantes.

Les règles d'implantations sont relativement simples dans la mesure où la constructibilité est fortement limitée : le principe est de respecter en premier lieu les alignements dominants ou à défaut de s'implanter en retrait.

↳ La **HAUTEUR** des extensions de constructions devra garantir l'insertion paysagère.

Le reste des dispositions ne posent pas de difficultés, ce ne sont que des mesures d'accompagnement considérant qu'il ne s'agit principalement que d'opérations applicables sur un existant.

LA ZONE N : La zone N est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages, ainsi que la protection du risque d'inondation.
Toute urbanisation en est exclue, en revanche l'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre.

Il existe par ailleurs, une zone Ne, à vocation d'accueil de constructions ou d'installations liées et nécessaires au dépôt de matériaux inertes et à la collecte et au tri des déchets.

Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieu.

De même, peuvent être admis les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux (*bancs, parcours sportifs, etc*.**).**

La zone est donc une zone de protection forte et inconstructible. On peut y admettre cependant (**art. N1 et N2**), dans le respect des paysages et de l'environnement et pour ne pas laisser ces secteurs dénués de toute gestion ou entretien paysager, des objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, y compris des installations et équipements légers liés et nécessaires à l'activité sportive et de loisirs (*ex. bancs publics, parcours CRAPA*, ...).

La zone N autorise également sous conditions : "*Les constructions démontables réalisées en bois, sans fondation, dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m², liées à des terrains d'agrément dès lors qu'elles sont conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel*" ;

L'attention sera portée sur le fait que ces occupations du sol ne doivent jamais donner lieu à un début d'urbanisation. La zone doit être maintenue durablement dans son aspect majoritairement naturel.

Par ailleurs, des constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications*, ...) dès lors que toute disposition est prévue pour leur stricte insertion paysagère, et en dehors des espaces boisés classés, doivent pouvoir être admis ;

Considérant la vocation naturelle dominante de la zone**, les conditions d'occupation du sol** sont peu ou pas réglementées.

La zone NL est une zone de protection stricte correspondant aux espaces remarquables.

Les dispositions réglementaires applicables dans cette zone, sont la reprise *in extenso* de **l'article R. 146-2 du Code de l'Urbanisme**, qui prévoit expressément et limitativement les occupations et utilisations du sol qui peuvent être implantées dans ces espaces, mentionnés à l'article L. 146-6 du même code. Ces occupations et utilisations du sol peuvent être admises, après enquête publique. Il s'agit d'aménagements légers et à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Résumé non technique

Ce résumé non-technique conclue ce rapport de présentation qui intègre une évaluation environnementale du PLU. Cette évaluation est justifiée par le seul critère du développement urbain consommant plus de 50 ha de terres naturelles ou agricoles, le projet de PLU n'ayant pas d'impacts significatifs sur le site Natura 2000.

Cette évaluation environnementale du projet de PLU vise à exposer le processus décisionnel qui a conduit à élaborer un projet de développement durable équilibré entre le développement urbain et économique de la commune, et la préservation de son environnement au sens large.

Le rapport de présentation prend donc la forme d'une étude d'impact qui se déroule en 4 phases :

- analyse de l'état initial de l'environnement
- présentation du projet de PLU
- analyse des incidences du projet sur l'environnement
- proposition de mesures de réduction des impacts et de mesures compensatoires.

1. Analyse de l'état initial de l'environnement :

Le diagnostic du PLU comporte 6 chapitres :

- **introduction** : présentation du contenu d'un document de PLU et de sa démarche d'élaboration.

- **Présentation de la commune** : localisation de la commune et description des principales structures supra-communales (intercommunalité, pays), exposé des objectifs communaux motivant la procédure de révision du POS, mais aussi des supra-communaux formulés dans le SCOT en cours d'élaboration

- **Analyse de l'urbanisme et de l'architecture en zone urbaine** :
Une analyse urbaine à l'échelle globale permet de visualiser les grands logiques urbaines de répartition des différentes fonctions de la ville (habitat, équipements, activité économique). Une étude plus fine a ensuite été menée à la parcelle pour définir une typologie architecturale des constructions puis pour étudier leur répartition dans la ville.

- Analyse de la démographie et du parc de logements :
L'analyse démographique expose tout d'abord l'inscription d'Erquy dans un contexte de développement global (échelle départementale puis zoom à l'échelle cantonale). La commune de Erquy est ensuite étudiée dans le détail, avec une présentation de projections démographiques de cadrage.
Le parc de logements fait l'objet d'une description thématique (type de logements, taille, statut d'occupation).

- Analyse du développement économique et commercial : Un cadrage général donne tout d'abord des informations sur les aires d'influences dans le bassin d'emploi Briochin puis des précisions sur la population active d'Erquy. L'offre commerciale est ensuite analysée dans le détail sur l'ensemble de la commune.
La deuxième partie expose le diagnostic de l'activité agricole dans ses grandes caractéristiques, puis entre dans le détail en synthétisant les résultats d'une enquête particulière menée auprès des exploitants.

- **Analyse paysagère et environnementale** : description du milieu naturel portant sur l'analyse géomorphologique puis l'analyse de la topographie et de vues. L'analyse paysagère permet de délimiter 3 grandes unités paysagères fortes du territoire d'Erquy : le "Erquy littoral", le "Erquy urbanisé" et le "Erquy agricole et bocager".
L'étude environnementale recense l'ensemble des sites naturels patrimoniaux faisant l'objet de protections spécifiques (ZNIEFF, site Natura 2000, site classé), puis brosse un diagnostic environnemental complet : réseau hydrographique, gestion de l'eau selon ses différents usages (eaux pluviales, eaux usées, eaux de baignades, eau potable), bilan des risques naturels (mouvements de terrains, inondations) et technologiques.

Chaque chapitre se termine par la rédaction d'enjeux qui permettent de problématiser les éléments du diagnostic.

2. Présentation du projet de PLU :

Cette synthèse du projet urbain porté par le PLU présente les principales orientations du projet urbain selon 5 thématiques :

- Le paysage et l'environnement : Le projet urbain global s'appuie sur un développement urbain harmonieux respectant les entités naturelles et paysagères d'Erquy :

- les principales vallées sont préservées par une réglementation stricte (zone naturelle) et par une politique globale de gestion des eaux pluviales.
- le paysage littoral est préservé, qu'il soit naturel (falaises bordées par des prairies ou des boisements) ou urbanisé (action réglementaire forte pour limiter la densification de ces espaces urbanisés)
- les espaces verts à l'intérieur de la ville sont préservés (espaces verts autour du ruisseau du Val, projets de création de parcs urbains)
- l'économie des ressources naturelles tels que l'eau et l'air ont motivé la mise en place d'un projet de développement urbain adapté à l'utilisation d'énergies renouvelables, économe en espace et compatible avec un usage des modes de déplacement doux.

- L'habitat : Le projet de développement de l'habitat se base sur une prospective démographique pour proposer une offre diversifiée de logements dans des secteurs de la commune favorables au développement urbain :

- **la prospective démographique** évalue un besoin de **1000 logements** pour accompagner une croissance maîtrisée et nécessaire de la ville proche de 1 % par an. Ce développement porte Erquy à une population de 4 200 habitants à l'horizon de 10 ans.
- **la diversité des nouveaux logements** est assurée par des **orientations d'aménagement** établies sur une majorité des secteurs de développement de l'habitat. Un équilibre global est recherché entre les logements intermédiaires purs, les maisons de ville et les logements collectifs ou intermédiaires.
- **les secteurs d'extension de l'habitat** ont été localisés afin d'assurer une greffe efficace avec le tissu urbain existant (fonctionnement commun des équipements, des réseaux et des axes de déplacement), et dans un souci de préservation des espaces urbains les plus proches du littoral.
- **le processus de renouvellement** urbain présente un potentiel de logements non négligeable sur la commune. Il doit toutefois être encadré pour préserver un cadre de vie de qualité et ne pas porter atteinte aux espaces patrimoniaux de la commune.

- **Les déplacements** : Une étude particulière a été menée pour permettre à Erquy d'accompagner ses projets de développement portuaire. D'une façon plus globale, l'objectif est de favoriser les complémentarités entre les différents modes de déplacements.

- **la circulation automobile** sera fortement modifiée par le projet de renforcement de certains axes. L'accent a été mis sur l'incitation aux déplacements piétons sur le secteur du cap en proposant une offre de stationnements attractifs le long des accès routiers.
- **les modes de déplacements alternatifs** (vélo, transports collectifs) seront privilégiés pour assurer les dessertes des nouveaux quartiers et pour organiser un maillage efficace de l'ensemble de la ville.

- **Le secteur économique** a fait récemment l'objet d'un important projet de développement de l'offre d'accueil d'entreprises sur la commune (extension de la zones d'activité des Jeannettes). Le PLU ne prévoit pas de nouvelles extensions dans les années à venir, seulement des réserves foncières.

- **la programmation des équipements publics** a été pensée pour assurer un développement cohérent de l'agglomération, en créant un développement multipolaire associant le coeur de ville et les quartiers périphériques.

3. Analyse des incidences du projet sur l'environnement :

L'impact de ce projet est analysé au travers de 8 thématiques :

- la pédologie et la géologie
- la ressource en eau (alimentation, protection de la ressource, assainissement)
- les espaces naturels sensibles (ZNIEFF, Natura 2000, zones humides, boisements)
- les paysages (maritime, agricole, urbain)
- le patrimoine architectural (architecture remarquable, patrimoine local, archéologie)
- les risques naturels et technologiques
- les déplacements
- la consommation d'espace

Les conclusions de cette première analyse révèlent un impact potentiel plus fort sur les thèmes suivants :

- la qualité des cours d'eau et préservation des zones humides : Le développement de l'urbanisation sur une surface totale de 65 ha présente une menace potentielle en terme de transfert de pollution (hydrocarbures principalement) et de transfert d'eau pluviale.

- le paysage : Le projet de PLU peut porter une atteinte directe et quantifiable au paysage agricole dans le sens où il consomme ces types d'espaces et de ce fait les raréfie. Le projet de PLU préserve en grande partie le paysage littoral, en zone naturelle comme en zone urbaine. L'ensemble des espaces naturels sont préservés avec localisation dans le tissu urbain ou bien à l'intérieur des terres des zones d'extension de l'urbanisation.

- le risque d'inondation : des efforts importants sont produits dans ce domaine (des ouvrages de stockage et de régulation sont projetés sur la vallée du ruisseau du Val, des renforcements de réseau seront effectués dans le coeur de ville et en amont), mais les incidences du développement nécessitent une réflexion globale sur ce thème et l'application d'une réglementation spécifique.

- les déplacements : les développements récents intègrent une réflexion sur les modes de déplacement doux, sans toutefois reposer sur une vision globale à l'échelle de l'agglomération.

- la consommation d'espace : les extensions d'urbanisation récentes proposent majoritairement du tissu pavillonnaire avec un densité moyenne d'environ 12 logements/hectare, ce qui est consommateur d'espace.

4. Proposition de mesures de réduction des impacts et de mesures compensatoires.

Après une présentation synthétique des grandes options du projet sur les thèmes du paysage et de l'environnement, de l'habitat, des déplacements, de l'activité économique et des équipements (synthèse du PADD), l'étude évalue les impacts du projet de PLU avec la même grille d'analyse. Des améliorations notables sont apportées sur les thèmes dont la prise en compte dans le POS est jugée peu satisfaisante.

- la qualité des cours d'eau et préservation des zones humides : Le PLU propose plusieurs mesures particulières pour lutter contre cette menace (urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble, orientations d'aménagement préservant les écoulements naturels, réglementation stricte sur les rejets d'eau pluviale,....). D'une manière plus globale, la gestion des eaux pluviales sera au coeur du projet d'aménagement des nouveaux quartiers, en s'appuyant sur la topographie existante et sur l'écoulement naturel des eaux pluviales. Sur le reste des zones urbanisées, le PLU propose de limiter les débits en sortie de parcelle pour certaines opérations

- le paysage : Les impacts sur le paysage agricole sont réduits, la majorité des développements urbains s'effectuant en zone urbaine ou péri-urbaine. Sur le reste des espaces agricoles, il propose des mesures concrètes pour assurer la préservation de la trame bocagère, élément emblématique du paysage rural des Côtes d'Armor. Concernant les boisements, la préservation des boisements du cap par des EBC est étendue à l'ensemble du territoire communal et complétée par une protection des haies dans l'espace rural (protection du maillage bocager au titre du patrimoine local). Pour le paysage littoral, la réglementation des zones urbaines bordant la côte a été conservée, voir renforcée pour s'approcher au maximum de la morphologie actuelle et éviter de densification disgracieuse de ces espaces.

Enfin, le projet propose une meilleure prise en compte du bâti patrimonial (protection à l'échelle du quartier combinée au repérage du bâti d'architecture remarquable).

- le risque d'inondation : En complément des mesures curatives, une réglementation nouvelle s'appliquera aux futurs projets en imposant un débit maximum des eaux pluviales en sortie de parcelle. Des données chiffrées sur les volumes à stocker et les débits de fuite acceptables figurent dans la note sur les eaux pluviales des annexes sanitaires.

- les déplacements : Le projet retenu propose un renforcement des modes de déplacement alternatifs, avec une réflexion toute particulière à l'intérieur des futurs quartiers. Concernant le cap, le PLU intègre le projet du Conseil Général qui prévoit la création de multiples parking pour inciter les touristes à découvrir le cap à pied ou en vélo.

- la consommation d'espace : Très nette amélioration dans ce domaine puisque les projets d'extension de la ville consomment 30% d'espaces en moins par rapport au développement actuel. Ceci est rendu possible par une plus forte densité urbaine, permise par une diversité de l'habitat et une réflexion menée à l'échelle de l'ensemble de la zone de développement.

Ces améliorations justifient d'une meilleure prise en compte de l'environnement, elles peuvent être résumées autour de 3 idées fortes :

- **Réorganisation des modalités de croissance de la ville en termes spatial et urbain** : Le projet retenu présente la volonté constante de maîtriser le développement dans ses formes et dans ses surfaces. Les objectifs et les règles visant à organiser un développement urbain maîtrisé, qui figurent dans plusieurs lois (loi SRU, loi littoral, ...), trouvent ainsi un écho fort dans le projet de PLU.

- **Une préservation du patrimoine naturel et urbain :** L'élaboration d'un document de planification urbaine nécessite de définir les potentialités de mutation ou de préservation des espaces bâtis mais aussi des sites naturels. Les élus ont donc défini d'un côté les espaces qui doivent faire l'objet d'une préservation particulière, et de l'autre ceux qui peuvent connaître une mutation plus ou moins rapide et profonde, en réponse à un projet d'évolution global de la ville. Ces choix s'appuient en grande partie sur la dimension environnementale de ces sites, et plus particulièrement sur leur dimension patrimoniale.

- Une meilleure gestion de la ressource en eau : Thème très sensible pour toute commune balnéaire de première importance, la bonne gestion de la ressource en eau a été au coeur de nombreux sujets de discussion et a influencé plusieurs décisions.

Présentation des mesures de limitation ou de compensation des impacts du projet sur l'environnement :

Plusieurs mesures ont été prises dans ce sens, notamment réglementaires:

- limitation des surfaces d'extension de la ville et gestion de leur densité.

- protection des fonds de versants bordant les ruisseaux.

- protection des bois en les désignant comme Espaces Boisés Classés.

- protection de la trame bocagère au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme (protection des éléments du patrimoine local).

- graduation des droits à construire de la mer vers les terres pour préserver le littoral.

- protection du patrimoine architectural (114 constructions repérées) au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme (protection des éléments du patrimoine local).

- réorganisation des circulations et des stationnements, développement des liaisons douces.

Des indicateurs de suivi sont proposés pour évaluer l'efficacité de ces mesures à 5 et 10 ans.

RAPPORT DE PRESENTATION

V.PANIOUCHKINA-MOULLET / HENON TUDOR / F.ESSNER architectes du patrimoine dplg & MP.GOSSET architecte-paysagiste

approuvé le 5 juillet 2016

Division du territoire en secteurs

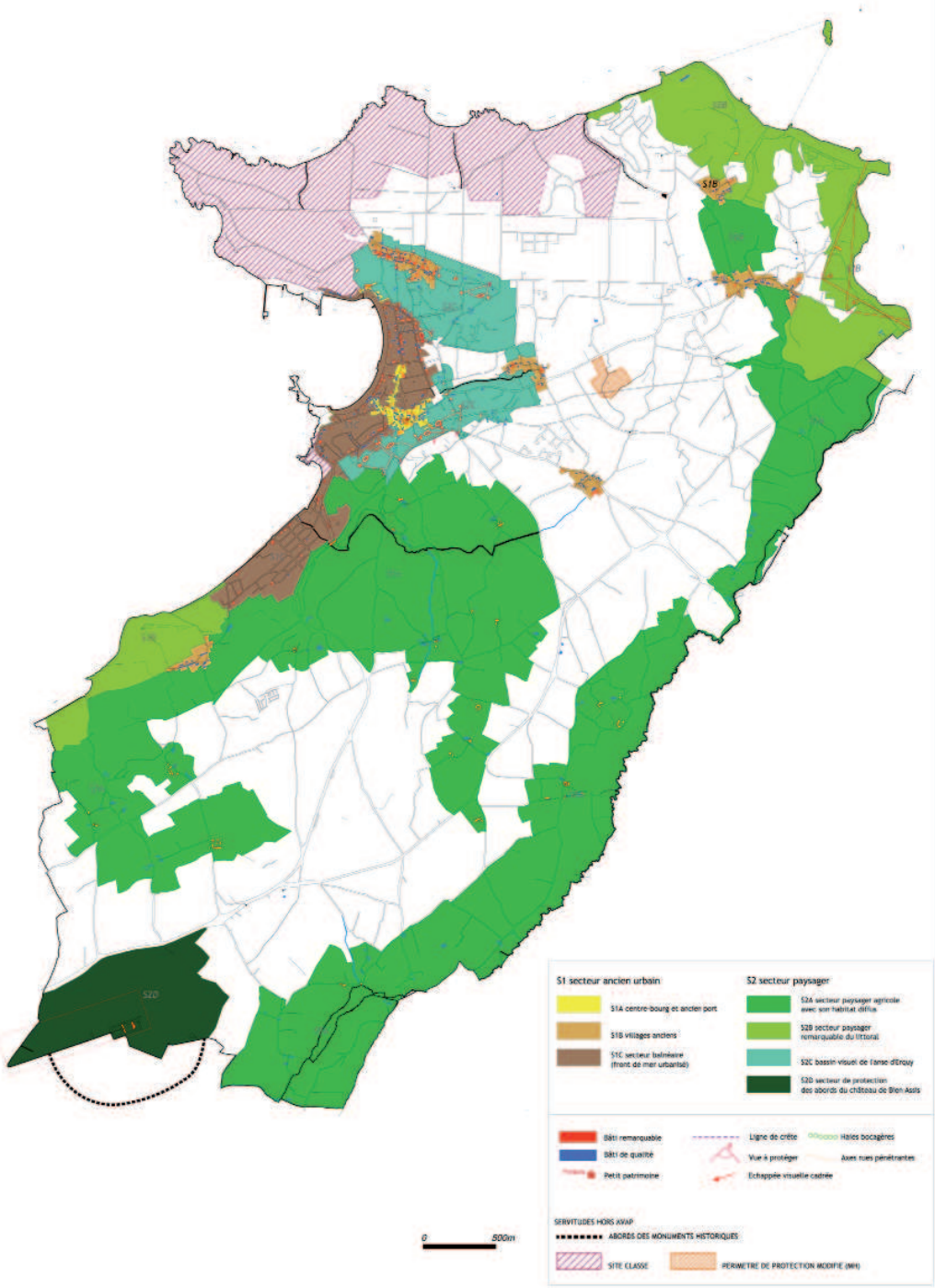
Le périmètre de l'A.V.A.P. est composé de 2 grands secteurs:

S1 secteur ancien urbanisé avec les sous-secteurs

- S1A - centre bourg et ancien port
- S1B - villages anciens
- S1C - secteur balnéaire (front de mer urbanisé)

S2 secteur paysager avec les sous-secteurs

- S2A - secteur paysager agricole avec son habitat diffus
- S2B - secteur paysager remarquable du littoral
- S2C - bassin visuel de l'anse d'Erquy
- S2D - secteur de protection des abords du château de Bienassis



1. PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

Justification du zonage de l'Avap

Patrimoine paysager

Le riche patrimoine paysager du territoire communal d'Erquy est composé de paysages remarquables (paysages littoraux du trait de côte - protégés au titre des sites ou non, paysage de l'Islet) et des paysages intéressants participant à la diversité du cadre de vie de la commune (anse urbaine d'Erquy, vallées du Bourdonnet, de Saint-Pabu, plateau côtier des Hôpitaux, arrière pays rural ouvert sur la mer ou bocager).

Certains secteurs paysagers déjà classés au PLU en zone naturelle remarquable (zone NL), ont été inclus dans l'AVAP afin de bénéficier d'une protection pérenne.

D'autres secteurs paysagers moins emblématiques, mais participant à la qualité et à la diversité du cadre de vie, cependant souvent entamés par une urbanisation diffuse peu homogène, ont été intégrés dans l'AVAP pour bénéficier d'un degré de protection supérieur, réglementant les éléments identitaires du paysage et contrôlant l'urbanisation.

La complexité du relief engendre une succession de vallées et lignes de crêtes importantes dans la lecture du paysage. Cette topographie offre des points de vue intéressants, dévoilant des panoramas sur le littoral, mais aussi sur l'anse d'Erquy et de Caroual, ou des échappées visuelles à travers les sentes de Tu-Es-Roc. La protection des lignes de crête et des points de vues sur l'anse d'Erquy, déjà inscrite dans le règlement du PLU de 2008, a été pérennisée par l'AVAP. Un autre point de vue panoramique orienté vers l'estuaire de l'Islet, ainsi que les échappées visuelles à travers les sentes de Tu-Es-Roc, ont été protégés dans le cadre de l'AVAP afin de permettre leur mise en valeur.

Le paysage rural, ouvert sur la mer ou structuré de lignes arborées, tout comme les fonds de vallées, participent à la diversité des paysages. Ces coupures urbanistiques doivent être respectées et protégées. En ce qui concerne l'arrière pays bocager, c'est l'enveloppe végétale qui a été préservée, en abritant une biodiversité et un bâti disséminé.

Patrimoine d'intérêt historique

Les périmètres de protection du château de Bienassis et du dolmen de la Ville Hamon, monuments historiques classé et respectivement inscrit, se trouvent excentrés par rapport aux autres secteurs d'intérêt patrimonial et paysager. En raison de la valeur paysagère de ses abords, un sous-secteur spécifique de protection du château de Bienassis a été créé dans l'AVAP, en l'adaptant à l'importance du monument et à son impact sur le paysage environnant.

Le rayon de protection du viaduc du Caroual, inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis le 03/03/2014 se trouve entièrement dans l'AVAP.

En revanche, les abords du dolmen ne présentent pas d'intérêt particulier pour justifier son intégration dans l'AVAP. Un Périmètre de Protection Modifié est créé en remplacement du rayon de 500 m, par une procédure indépendante de l'AVAP.

Patrimoine architectural et urbain

Le patrimoine urbain se caractérise par des noyaux urbains anciens homogènes: le centre bourg, les villages anciens, les secteurs balnéaires. Les fronts bâtis continus formant des séquences urbaines, l'alignement de clôtures maçonnées sont des éléments identitaires de ce patrimoine. Il est indispensable de les préserver et de les mettre en valeur.

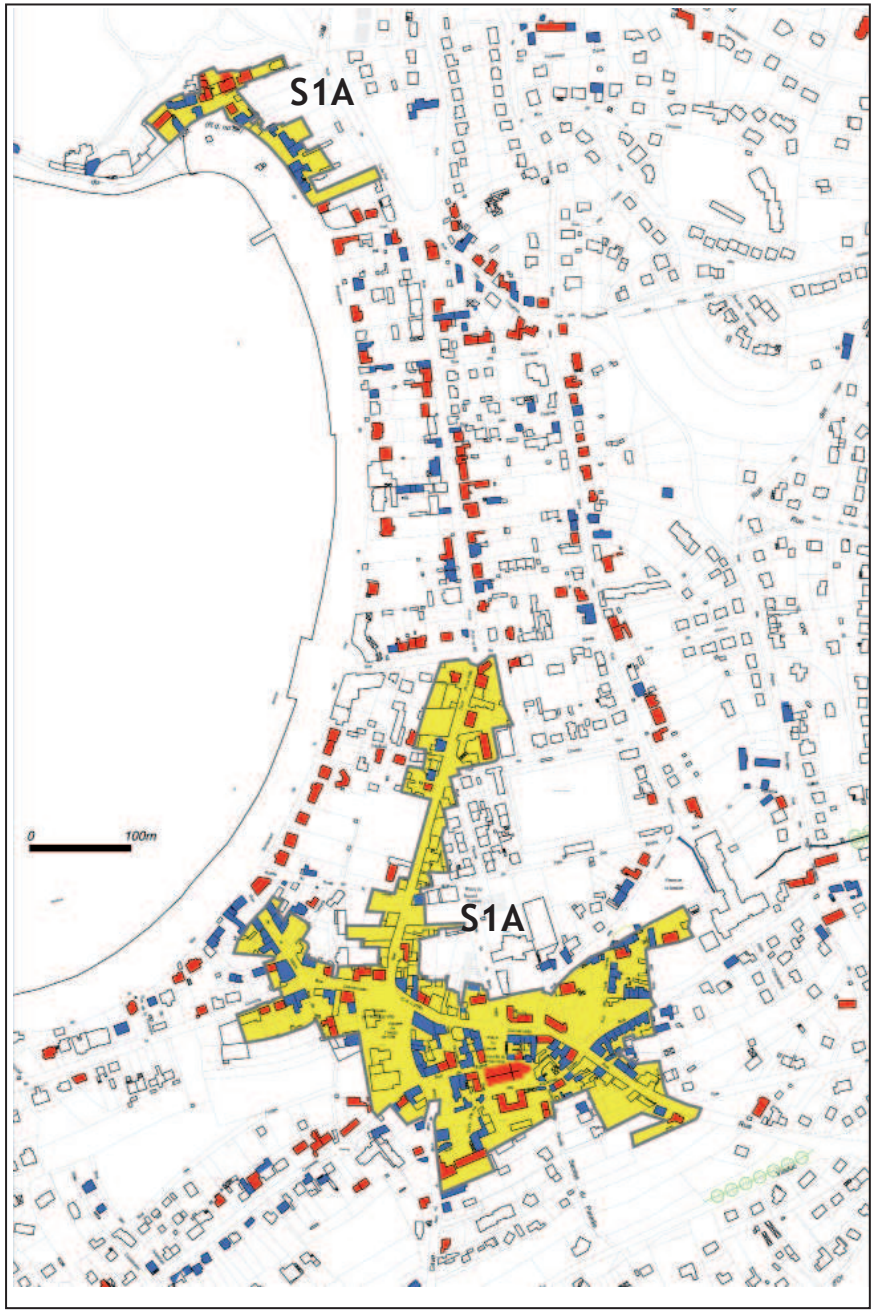
Le patrimoine bâti de la commune d'Erquy présente des typologies très variées qu'il convient de conserver et restaurer:

- une architecture traditionnelle en grès rose, élément fédérateur des différents sites de la commune;
- de nombreux exemples d'architecture balnéaire du début du XX° siècle;
- des villages anciens bien conservés,
- des exemples d'architecture vernaculaire (fermes, maisons, métairies) d'une grande qualité, disséminés dans le paysage agricole.

Afin de préserver l'atmosphère et la qualité d'ensemble, les constructions neuves sont encadrées par des prescriptions s'inspirant des formes urbaines et architecturales anciennes, les matériaux et les couleurs dissonants sont interdits.

Certains secteurs qui, malgré quelques éléments architecturaux ou paysagers isolés, ne présentent pas une valeur patrimoniale suffisante en raison des altérations apportées par l'urbanisation récente, n'ont pas été inclus dans l'AVAP, comme: le village de la Couture, la zone d'habitat de loisir de Saint-Michel, le lotissement de Lanruen plage.

Egalement, le domaine de Lanruen (secteur des pinèdes) n'a pas été inclus dans l'AVAP, car le PLU est un outil de gestion suffisant pour les constructions de ce secteur, disséminées sous un couvert végétal important.



Plan de repérage du sous-secteur S1A

S1A - CENTRE BOURG ET ANCIEN PORT

Zonage PLU: UAc, UAf1

Caractère :

Structure urbaine dense et homogène à forte identité

- réseau irrégulier de rues datant du Moyen Age au XVIII° siècle
- fronts bâtis continus, construits à l'alignement des rues, formant des séquences visuelles majeures dans la ville
- bâti constitué d'immeubles d'habitation mitoyens avec ou sans commerce, édifices publics, maisons « de notables »
- paysage urbain fermé à dominante minérale

Objectifs de protection :

Maintenir et renforcer la qualité de l'ensemble urbain

- préserver la densité, l'échelle du bâti (gabarit, découpage parcellaire) et l'alignement des façades sur rues
- compléter les fronts bâtis fragmentaires
- restaurer et mettre en valeur les bâtiments remarquables ou d'accompagnement dans le respect des matériaux d'origine et des techniques anciennes
- encadrer les insertions contemporaines à la place du bâti dégradé
- encadrer le traitement des devantures et des enseignes commerciales
- mettre en valeur les espaces publics et accompagner les travaux sur les espaces privés par une charte de matériaux et de végétaux
- renforcer les liens avec le front de mer (liaisons piétonnes, vues)



Rue Clémenceau



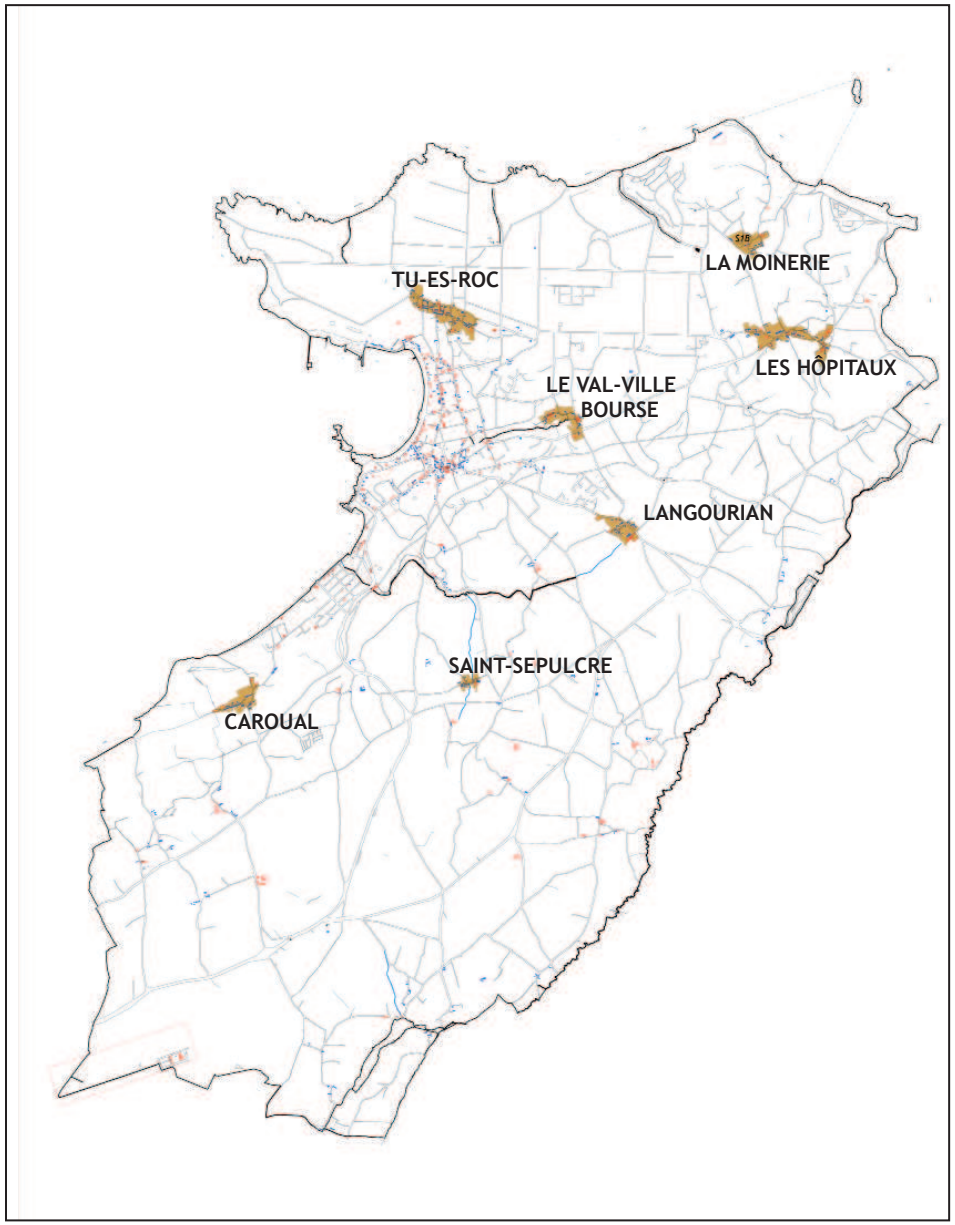
Place de l'Eglise



Rue Clémenceau



Place de la Bastille



Plan de repérage du sous-secteur S1B

S1B - VILLAGES ANCIENS

Zonage PLU: UAh, UB, NH, 1AUah

Caractère :

Structure urbaine ancienne (XVIII°-XIX°), relativement dense, structurée par des voies hiérarchisées

- fronts bâtis fragmentaires constitués d'une alternance de fronts bâtis continus et discontinus
- alignement sur rue donné par des façades ou des clôtures
- bâti hétérogène constitué de maisons d'habitation mitoyennes, longères, fermes/anciennes métairies, habitat pavillonnaire récent
- jardins individuels organisés autour du bâti composés d'une cour minérale ou cour jardinée au devant et d'un jardin ornemental ou potager en arrière de parcelle.
- anciennes parcelles agricoles destinées à l'urbanisation

Objectifs de protection :

Maintenir et renforcer le caractère des villages anciens

- préserver/rétablir la densité et l'alignement des façades ou des clôtures sur rues
- restaurer et mettre en valeur les bâtiments remarquables ou d'accompagnement et le petit patrimoine lié à l'activité agricole (fours, lavoirs,...)

Maitriser les futures extensions en cohérence avec les villages anciens

- encadrer les constructions neuves par des prescriptions urbaines essentiellement s'inspirant des typologies anciennes (division parcellaire, hauteur du bâti, implantation et rythme des façades, grille de percements) et des recommandations concernant les matériaux et les couleurs
- accompagner les travaux sur les espaces publics et les espaces privés par une charte de matériaux et de végétaux
- préserver les vues existantes vers la mer ou le paysage agricole



Tu-Es-Roc



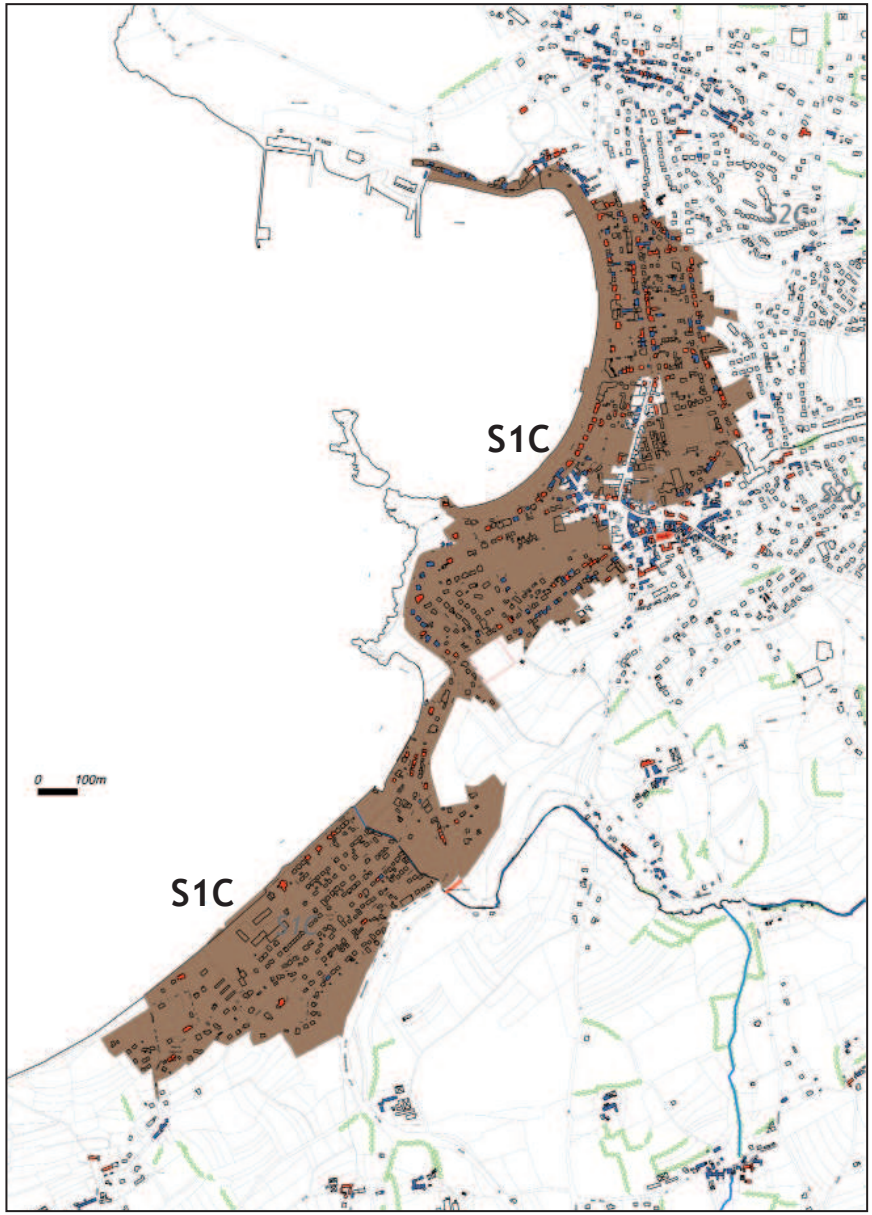
Les Hôpitaux



Langourian



Ville Bourse



Plan de repérage du sous-secteur S1C

S1C - SECTEUR BALNEAIRE (FRONT DE MER URBANISE)

Zonage PLU: UAc, UAf2, UAf3, UAf4, UC, UE, NH, NHL, N, 1AUc

Caractère :

Structure urbaine moderne (fin XIX°), trame viaire relativement régulière, densité bâtie moyenne à faible

- bâtiments construits au milieu de la parcelle
- alignement sur rue donné par des clôtures
- bâti hétérogène constitué de maisons de ville isolées, maisons et villas balnéaires, quelques maisons mitoyennes
- jardins individuels ornementaux de plus ou moins grandes tailles structurés en deux espaces : cour minérale ou terrasse orientée vers la mer, jardin ornemental situé à l'arrière du bâti
- simplicité des infrastructures touristiques accompagnant l'espace public du front de mer
- paysage ouvert sur la mer et sur les sites pittoresques de la Pointe de la Houssaye et du cap d'Erquy.

Objectifs de protection :

Contrôler l'urbanisation à proximité immédiate du centre ville et en front de mer

- préserver/rétablir l'alignement sur rues par des clôtures hautes ou murs bahuts surmontés de grilles
- restaurer et mettre en valeur les bâtiments remarquables ou d'accompagnement dans le respect des matériaux d'origine et des techniques anciennes
- valoriser le front de mer en réglementant les matériaux de revêtement de sol et les végétaux
- préserver les panoramas existants
- valoriser les jardins individuels en proposant une charte de matériaux et de végétaux

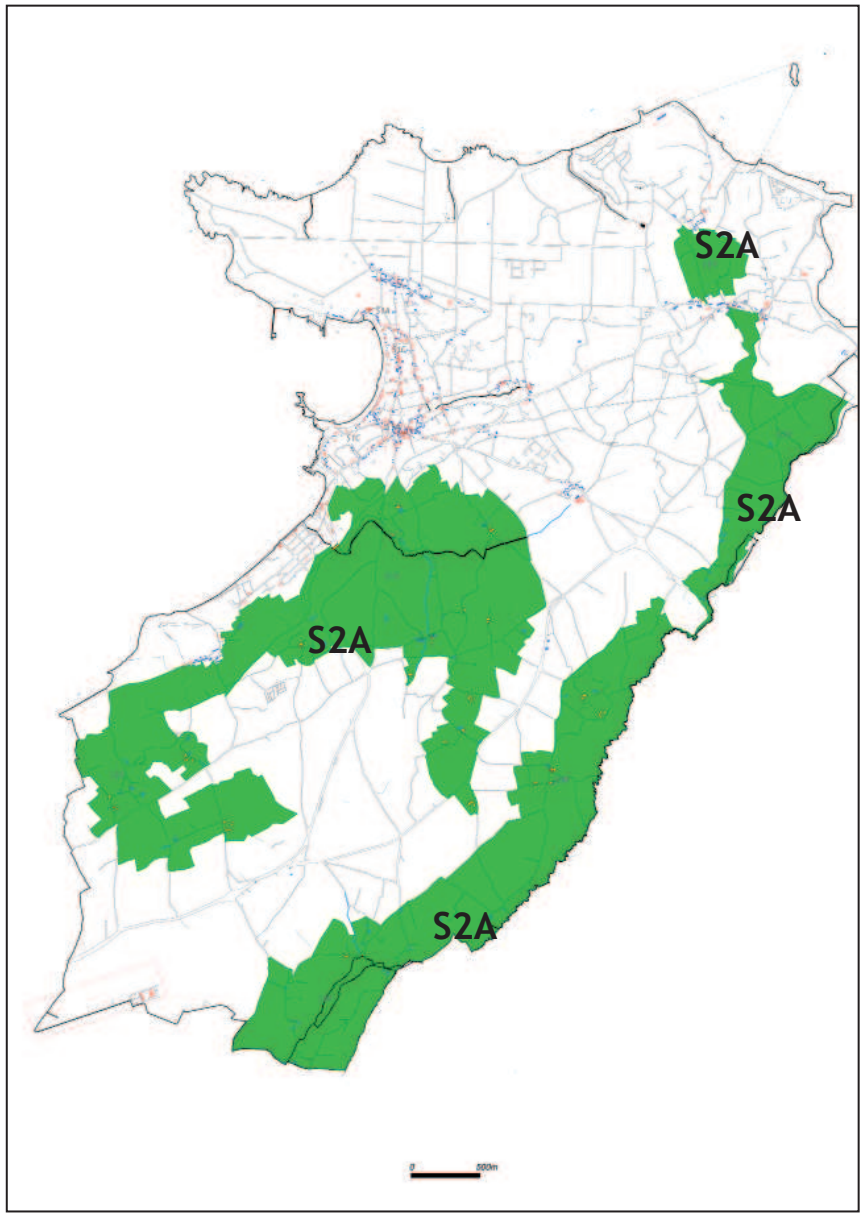




Plage de Caroual



Boulevard de la mer



Plan de repérage du sous-secteur S2A

S2A - SECTEUR PAYSAGER AGRICOLE AVEC SON HABITAT DIFFUS

Zonage PLU: N, NH, NL, UC, UTc1, A, AL, 1AU, Uah

Caractère :

Structure viaire sommaire mais ancienne (attestée au XVIII° siècle), faible densité bâtie
- bâtiments construits au milieu de la parcelle suivant généralement l'orientation nord-sud,
- bâti constitué de fermes, métairies, anciens manoirs
- habitat dispersé dans l'arrière pays rural parcouru par de nombreuses haies bocagères cadrant les vues.

Le patrimoine paysager des vallées correspond à des entités rurales peu urbanisées, formant une coupure dans le paysage et participant à la diversité du patrimoine paysager

Objectifs de protection :

Contrôler les zones urbanisées et maîtriser les zones urbanisables
- préserver le patrimoine remarquable et d'accompagnement et le petit patrimoine lié à l'activité agricole (fours, lavoirs,….) dans le respect des dispositions d'origine
- préserver l'unité d'ensemble des fermes/métairies (cour commune, clôtures, palette végétale)
- préserver le paysage environnant proche par la réglementation des constructions neuves et des plantations

Valoriser et préserver le patrimoine paysager des vallées
- gérer la végétation spontanée des coteaux et des rives
- conserver et protéger les anciens murs de clôture
- réhabiliter les chemins de randonnée
- maîtriser l'étalement urbain sur les lignes de crêtes (Vau Bourdonnet), en réglementant le volume des constrcutions
- pérenniser les espaces naturels remarquables identifiés dans le PLU.



Le Bignon



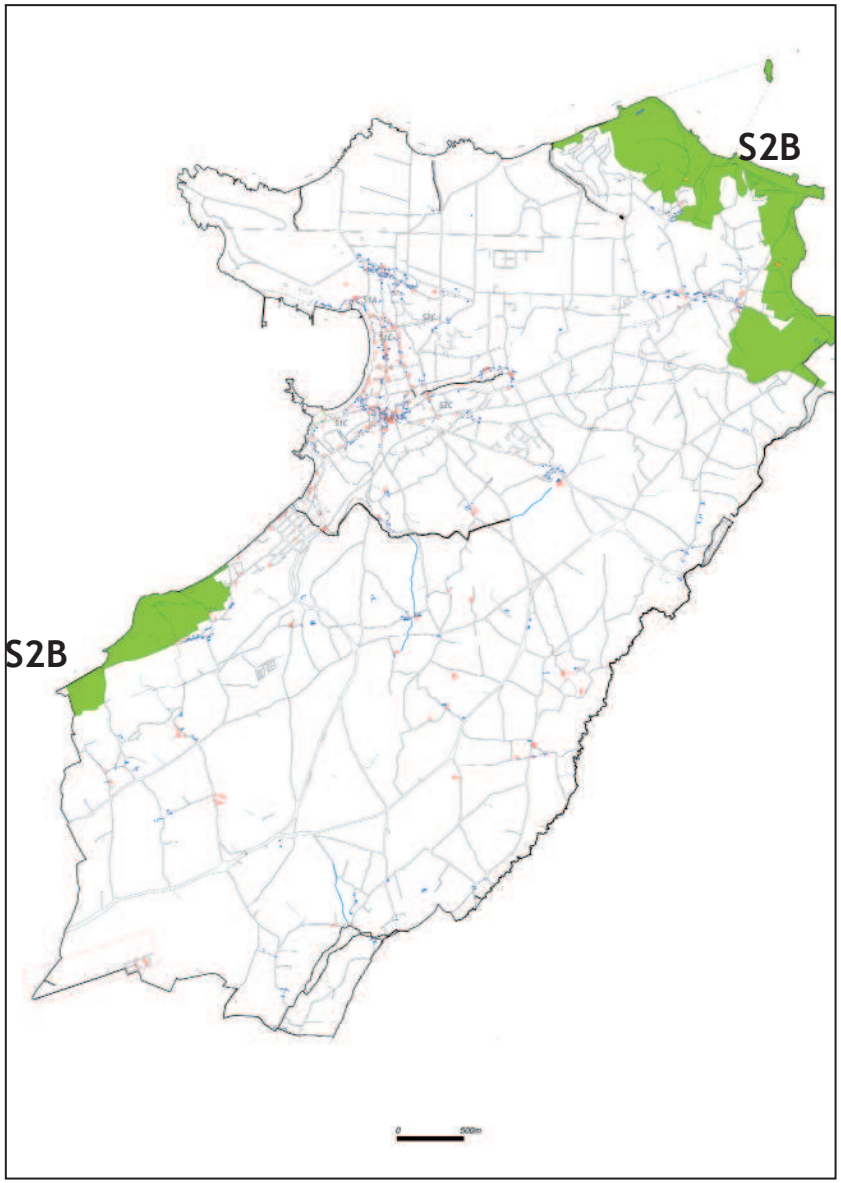
Saint-Aubin



La Longueraie



Saint-Pabu



Plan de repérage du sous-secteur S2B

S2B - SECTEUR PAYSAGER REMARQUABLE DU LITTORAL

Zonage PLU: UP2, NH, N, NL, UTc1,UTc2, UTcl1, UTcl2, UTb, 2AU

Caractère : **La zone littorale représente le patrimoine paysager le plus emblématique de la commune d'Erquy**

Objectifs de protection : **Préserver et maintenir en bon état de conservation les espaces naturels, contrôler les limites bâties**

- se rapprocher des modes de gestion réalisés par le Conseil général et le syndicat des caps (gestion des flux touristiques, des habitats naturels, etc.) et s'inscrire dans les objectifs de gestion de la zone Natura 2000 ;
- homogénéiser les franges urbaines par un traitement unitaire des clôtures et de la palette végétale ;

Maitriser et contrôler dans le paysage le développement des campings et des mobile-homes

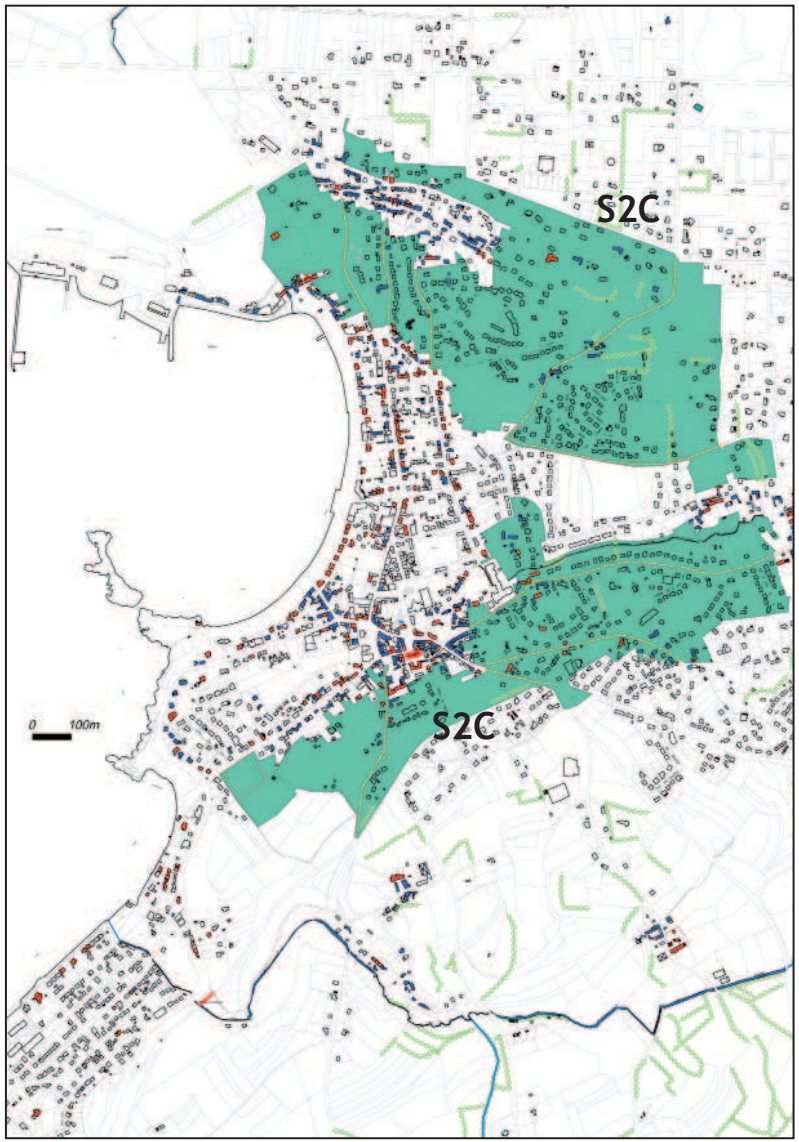
- intégrer les zones touristiques (habitat diffus, mobile-home, camping, aires de stationnement) dans le grand paysage en proposant une charte de matériaux et de végétaux;
- préserver les panoramas existants;
- pérenniser en zones non urbanisables les lignes de crêtes et les secteurs naturels remarquables identifiés dans le PLU.



Pointe de Saint-Pabu



Estuaire de l'Ilet



Plan de repérage du sous-secteur S2C — — — — — — — — *Voies pénétrantes*

S2C - BASSIN VISUEL DE L'ANSE D'ERQUY

Zonage PLU: *UAc, UB, N, NHL, 1AU*

Caractère :

Secteur paysager urbanisé délimité par les lignes de crête
- zones d'habitat récent pavillonaire ou zones agricoles
- vues panoramiques vers le paysage urbanisé d'Erquy avec la mer en toile fond
- vues panoramiques depuis la mer limitées par les lignes de crête créant des horizons souples

Objectifs de protection :

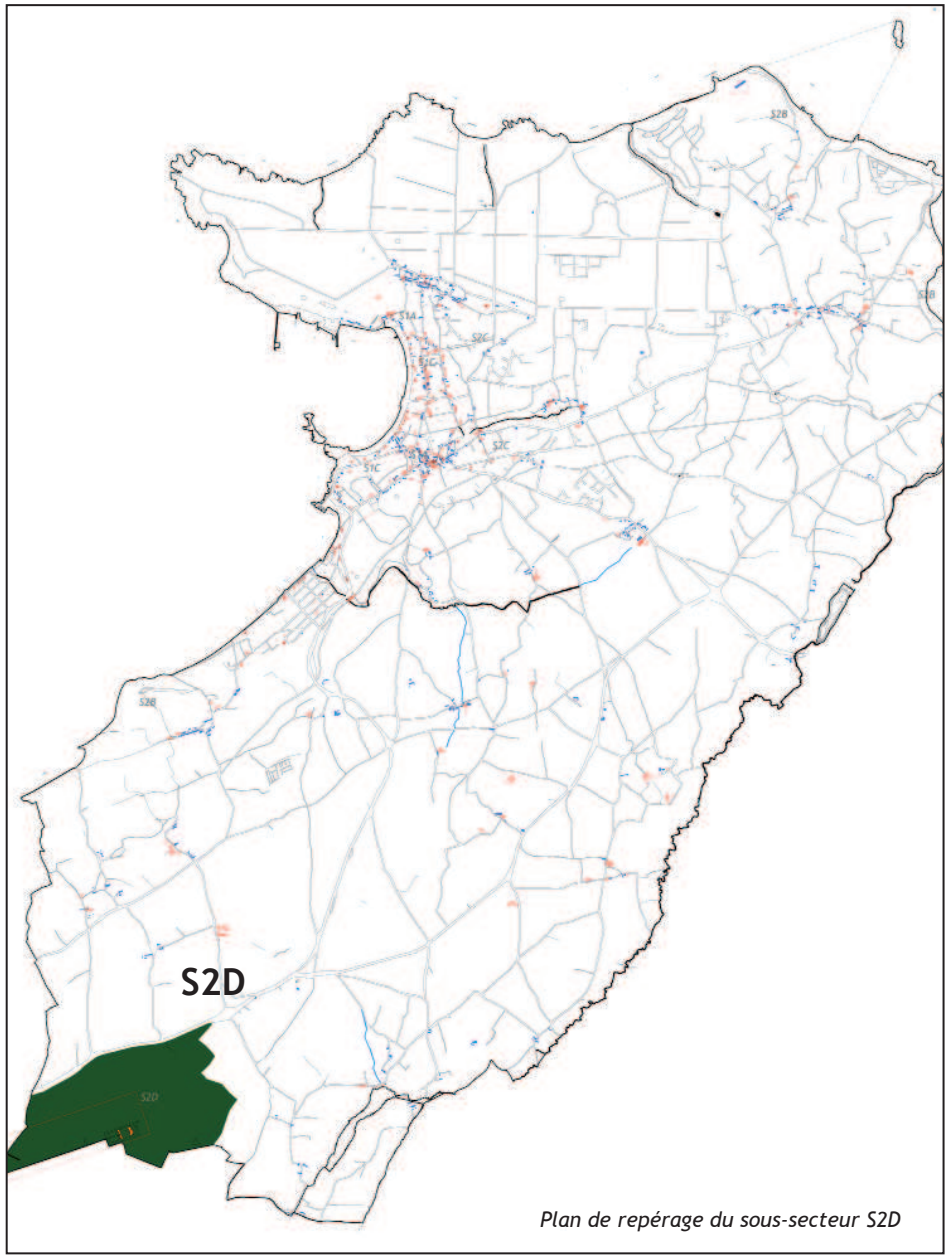
Valoriser et préserver les vues identitaires et les lignes de crête
- pérenniser les coupures vertes
- pérenniser les vues vers la mer, en limitant l'enveloppe bâtie dans les angles des points de vue protégés

Valoriser les axes constituant les entrées de ville, par la réglementation de leurs abords
- les revêtements de sol
- les clôtures
- les plantations
- les couleurs



L'anse d'Erquy vue de la mer





Plan de repérage du sous-secteur S2D

S2D - SECTEUR DE PROTECTION DES ABORDS DU CHATEAU DE BIENASSIS

Zonage PLU:	*N, A*
Caractère :	**Secteur paysager et agricole en co-visibilité avec le monument historique** - le domaine du château de Bienassis et notamment l'axe paysager à l'ouest et les terrains au nord-est du château
Objectifs de protection :	**Préserver et valoriser l'environnement paysager et bâti du monument historique** -préserver les qualités paysagères du domaine de Bienassis - pérenniser l'inconstructibilité des terrains agricoles en co-visibilité avec le château - mettre en valeur les espaces publics en réglementant les matériaux de clôtures, les matériaux de sol et la palette végétale - renforcer les prescriptions relatives à l'intégration dans le paysage des constructions agricoles (hauteur, matériaux, palette de couleurs - maîtriser les constructions sur des terrains proches du château (secteur A du PLU)




Vue du Château depuis la route communale


Perspective du Château depuis l'allée principale.

2. PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DU DEVELOPEMENT DURABLE

Le patrimoine et le développement durable

Le bâti ancien d'Erquy refl ète une harmonie entre habitat, activité humaine et nature environnante. Les formes et l'implantation du bâti par rapport au relief, à l'ensoleillement, au vents dominants, l'usage des matériaux locaux sont des sources d'inspiration pour les générations futures.

De cette parfaite adaptation du bâti à son environnement résulte une pérennité, une économie des dépenses et un confort optimaux par rapport aux conditions de chaque époque.

La rénovation et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager fait partie du concept même du développement durable et ce pour plusieurs raisons :

- la protection du paysage favorise la biodiversité;
- la mise en valeur du patrimoine renforce l'attractivité touristique de la commune et la création d'emplois locaux liés au tourisme;
- la réhabilitation du bâti ancien est moins consommatrice d'énergie grise que la construction neuve;
- les chantiers de rénovation font appel au savoirs faire non délocalisables et participent au développement de l'artisanat local;
- la connaissance du patrimoine permet la pérennisation des modes constructifs et des formes urbaines adaptées à la géologie et au climat local dans les constructions nouvelles ;
- les logements anciens construits avant 1945 représentent un tiers du parc de logement national, l'enjeux d'économie d'énergie et donc important.

Les économies d'énergie

L'intervention sur le bâti ancien

Dans le contexte de l'AVAP, des axes d'intervention sur le bâti ancien ont été définis, afin de participer à la démarche de réduction de la consommation énergétique, sans compromettre la conservation du patrimoine.

Le bâti ancien n'est pas dispendieux en énergie, certes sans le confort contemporain, et constitue pour beaucoup un modèle.

Un consensus raisonnable, issu tant des recherches du mouvement écologique que des objectifs officiels, permet de dégager quelques axes d'intervention :

- interdire l'isolation par l'extérieur du bâti d'intérêt patrimonial remarquable et d'accompagnement;
- utiliser des matériaux naturels et perméables à la vapeur d'eau, compatibles avec le bâtiment initial;
- agir préférentiellement sur les ouvertures (double-vitrage, doubles fenêtres) et les équipements;
- remplacer les équipements de chauffage peu performants, favoriser l'emploi des installations de production d'énergies renouvelables;
- utiliser le passage des réseaux existants (conduits de cheminées etc) pour la ventilation.

Les constructions nouvelles

Les prescriptions de l'AVAP concernant les constructions neuves s'inscrivent dans une démarche de réduction de la consommation énergétique et d'emploi des matériaux renouvelables:

- reconduire la typologie traditionnelle de la maison mitoyenne;
- adopter une conception bioclimatique (volume compact, pièces de vie au sud, pièces de service au nord, espaces tampon);
- préférer l'isolation par l'extérieur;
- utiliser des matériaux et des savoir-faire locaux;
- gérer les eaux de pluie (récupération, végétalisation des toitures);
- favoriser l'intégration dans le bâti des installations de ventilation et de production d'énergies renouvelables.

L'exploitation des énergies renouvelables

Les capteurs solaires, les éoliennes individuelles, les installations géothermiques ou aérothermiques, les cuves de récupération d'eau de pluie, sont autorisés s'ils sont invisibles depuis l'espace public. Les champs photovoltaïques sont autorisés sur une zone limitée en sous-secteur paysager agricole S2A, à condition de leur intégration dans la trame bocagère.

Le grand éolien est incompatible avec le caractère de l'AVAP, il est donc interdit.

L'exploitation de la filière bois est parfaitement compatible avec la protection du patrimoine. C'est une source d'énergie renouvelable, utilisant les ressources locaux et réseaux existants, comme les conduits de cheminées.

ERQUY

Plan Local D'Urbanisme

MODIFICATION N°6

CORRECTION ERREUR MATERIELLE, ACTUALISATION DES COURS D'EAU ET SUPPRESSION D'UNE ZONE HUMIDE , SUPPRESSION DU TERME « SHON-SHOB »

NOTE DE PRESENTATION

atelier du CANAL Architectes Urbanistes 74C, rue de Paris CS 33 105 35 031 RENNES CEDEX Tél : 02 99 22 78 00 Fax : 02 99 22 78 01 e-mail : contact@atcanal.fr		**Modification approuvée par délibération du conseil municipal en date du :** **23 mars 2017**
EMISSION ORIGINALE		
Date : Mars 2017		

Sommaire

I - HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....2

II - CONDITIONS PRÉALABLES À LA MODIFICATION.....3

III - OBJET DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME 5

IV PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLU.....6

4.1 Sujet 1 : Zone NL (Caroual au feu) oubli de zonage 6

4.2 Sujet 2 : Terme SHON/SHOB à remplacer par « Surface de Plancher » dans le règlement de la zone Nh 7

4.3. Sujet 3 : Suppression d'une zone humide rue des Hôpitaux (camping du val) :.....8

V - ACTUALISATION DES DOCUMENTS DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....11

I - HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PLU actuel de Erquy a été approuvé par Délibération du Conseil Municipal, le 16 septembre 2008.
Il a fait l'objet de plusieurs procédures de modification ou modification simplifiée :
Modifications n°1, 2, 3, 4 et 5 (14 septembre 2010, 14 septembre 2010, 15 novembre 2011, 16 octobre 2012, 24 septembre 2015)
Modifications simplifiées n°1, 2 et 3 (14 septembre 2010, 07 juin 2011, 10 octobre 2013)
Mises à jour n°1, 2 et 3 (18 janvier 2013 rectifiée le 22 août 2013, 12 mai 2014,15 mars 2016)
Mise en compatibilité avec l' AVAP (05 juillet 2016).

II - CONDITIONS PRÉALABLES À LA MODIFICATION

Champ d'application (art. L 153-36 et suivants du CU) :

La procédure de modification simplifiée de POS ou PLU a été modifiée par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 et son décret d'application.

En application de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, la modification simplifiée s'applique dans tous les cas qui n'entrent pas dans le champ de la modification ou de la révision.

Avant l'entrée en vigueur de cette ordonnance, le champ d'application de la modification simplifiée était limité à des cas précis, et donc les changements dans un PLU en dehors de ces cas, relevaient d'une modification ou d'une révision.
Depuis le 01 janvier 2013, le raisonnement est inversé, c'est à dire toutes les évolutions du PLU qui n'entrent pas dans les champs d'application de la révision (y compris allégée) ou de **la modification relèvent de la modification simplifiée.**

Article L153-31 en vigueur au 01 janvier 2016

Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une **révision** lorsque [...] la commune envisage :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, la procédure est celle d'une **modification** du PLU.

Cette modification peut être **simplifiée** dans les cas suivants :

- augmenter au maximum de 50% les règles de densité pour le logement social,
- augmenter au maximum de 30% les règles de densité pour les logements à haute performance énergétique,
- rectifier une erreur matérielle,
- dans les autres cas qui n'entrent pas dans le champ de la modification (cf ci-dessous).

La procédure de modification **ne peut être simplifiée** dans les cas suivants :

- majoration de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminution de ces possibilités de construire,
- réduction de la surface d'une zone urbaine U ou AU.

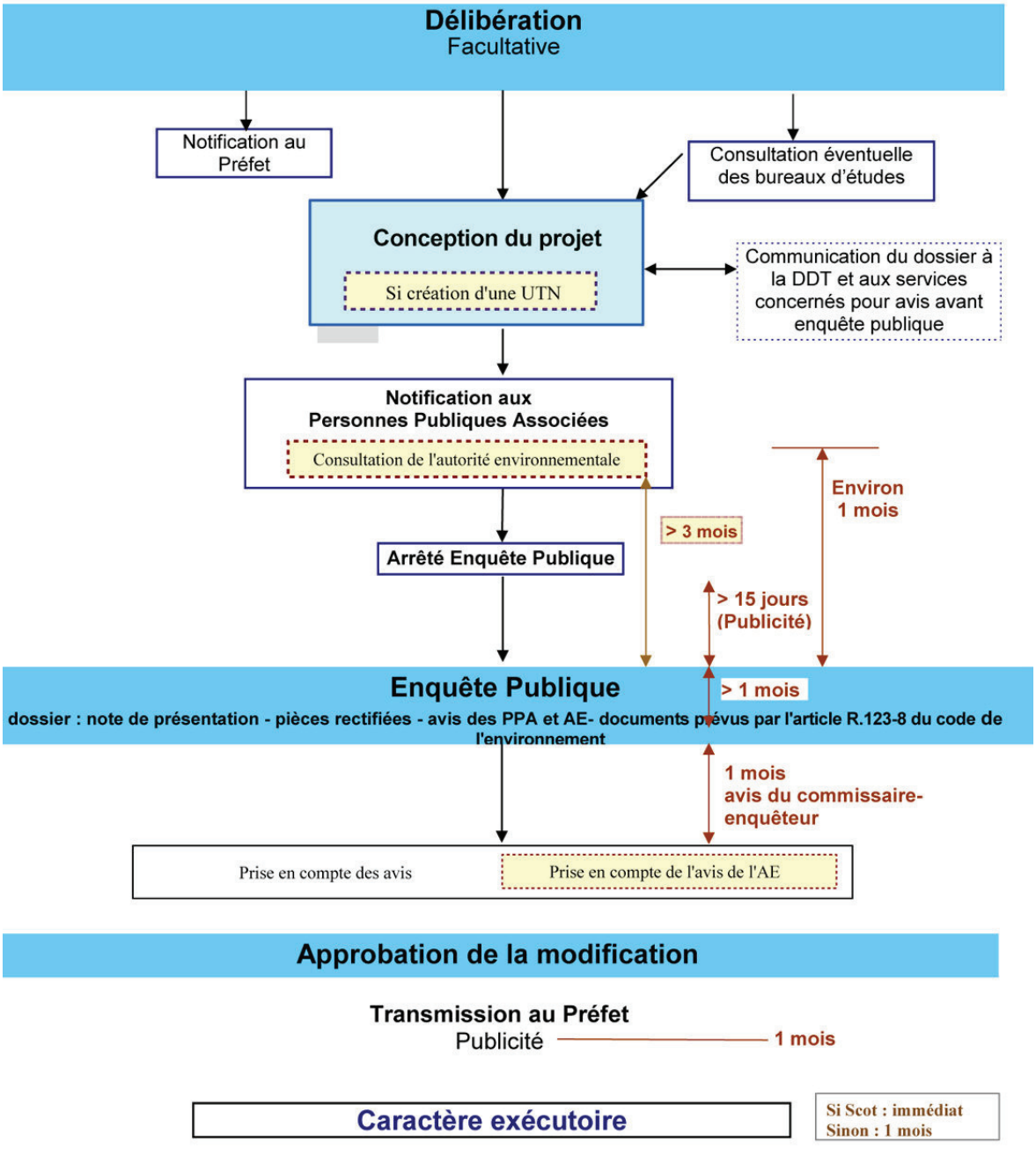
Modification du PLU ou du POS

Procédure utilisable si la révision n'est pas requise c'est-à-dire dans les conditions suivantes :

- pas de changement des orientations du PADD
- pas de réduction de zone agricole, naturelle ou d'EBC
- pas de réduction d'une protection par rapport à des risques de nuisance, de qualité des sites ou des milieux naturels

➔ **pour modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation :**

- **si augmente de + 20 % les possibilités de construire**
- **si diminue les possibilités de construire**
- **réduit la surface d'une zone U ou AU**



Source : Direction Départementale des Territoires de L'Ardèche

Service Urbanisme et Aménagement

III - OBJET DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU d'Erquy, il s'agit d'apporter des modifications limitées au règlement et au zonage du PLU :

- Suppression de la zone humide et actualisation du tracé du cours d'eau sur le site du camping du Val

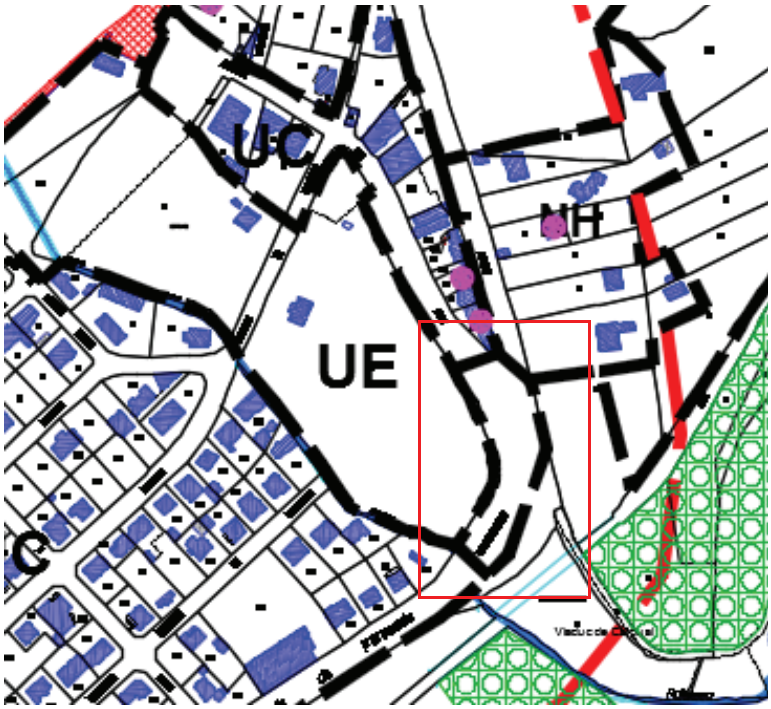
- modification du règlement de la zone Nh (suppression terme SHOB/SHON).

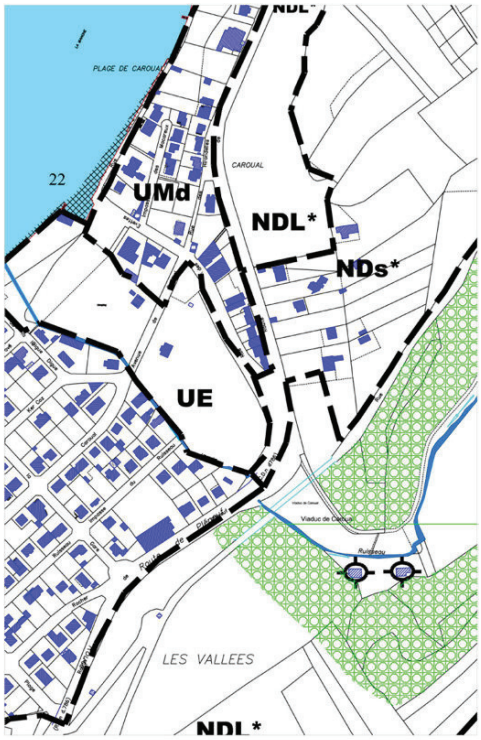
- correction d'une erreur matérielle (oubli de zonage sur un secteur limité de la commune).

IV PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLU

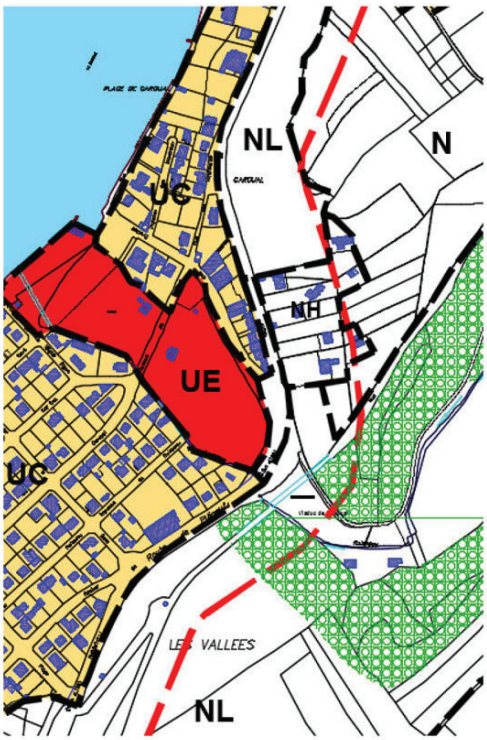
4.1 Sujet 1 : Zone NL (Caroual au feu) oubli de zonage

Une zone vierge apparaît sur le plan de zonage au droit du carrefour à feu menant à Caroual plage. Il convient de corriger cette erreur matérielle.

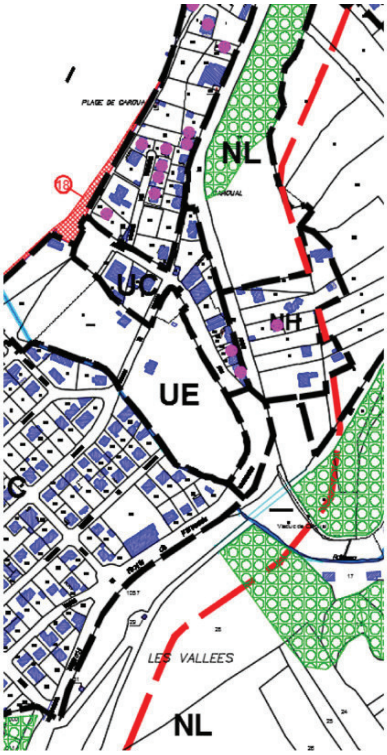




Au POS de 2001, ce terrain était classé en zone Nds (Espace naturel sensible)

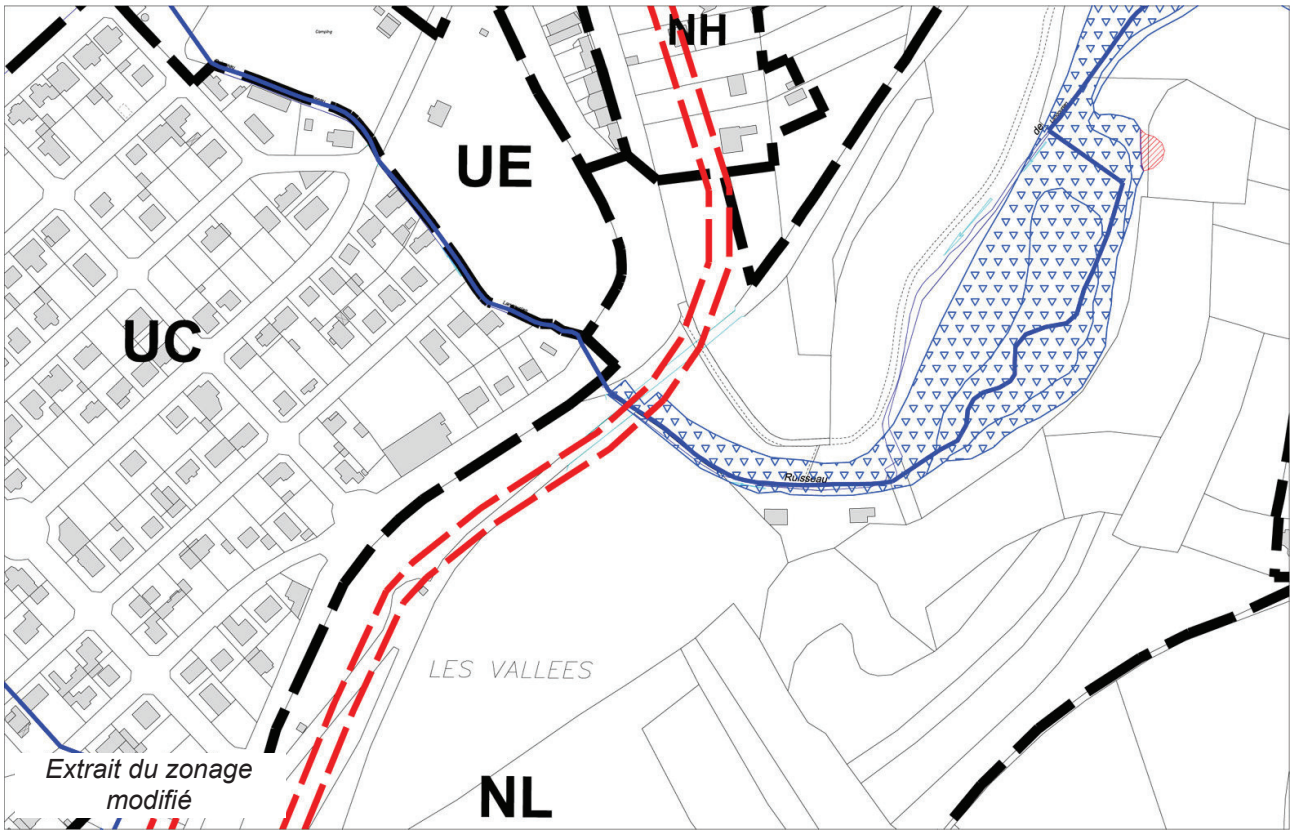


Lors de la révision du POS en PLU, ce document de travail intermédiaire de 2006 indique que le terrain était classé en zone NL. Un zonage Nh avait été crée sur la zone bâtie au nord avec une nouvelle limite de zone en rive Est de la départementale.



Dans le zonage approuvé en 2008, la zone Nh a été prolongée de l'autre côté de la route départementale, créant cet isolat qui devrait donc être classé en zone NL.

Le zonage du PLU est donc modifié sur la base du plan ci-dessous, en supprimant le trait de zonage erroné et intégrant le secteur en zone NL.



Extrait du zonage modifié

4.2 Sujet 2 : Terme SHON/SHOB à remplacer par « Surface de Plancher » dans le règlement de la zone Nh

La dénomination de SHON et SHOB a été supprimée par une réforme du code de l'urbanisme en 2012, le PLU d'Erquy a été modifié en ce sens pour y substituer le terme de Surface de Plancher. Or, cette substitution n'a pas été effectuée pour la zone Nh article Nh2.2, la présente modification permet de corriger cet oubli.

Extrait du règlement initial :

ARTICLE NH 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

[...]

2.2 - La **construction d'annexes** (sauf en NHL) non contiguës aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, est admise, sous réserve :
- de s'implanter à une distance inférieure ou égale à **20 m** de l'habitation concernée ;
- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
- que la SHOB totale ou cumulée n'excède pas **40 m².**

Extrait du règlement modifié:

ARTICLE NH 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

[...]

2.2 - La **construction d'annexes** (sauf en NHL) non contiguës aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, est admise, sous réserve :
- de s'implanter à une distance inférieure ou égale à **20 m** de l'habitation concernée ;
- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
- que la Surface de plancher totale ou cumulée n'excède pas **40 m².**

4.3. Sujet 3 : Suppression d'une zone humide rue des Hôpitaux (camping du val) :

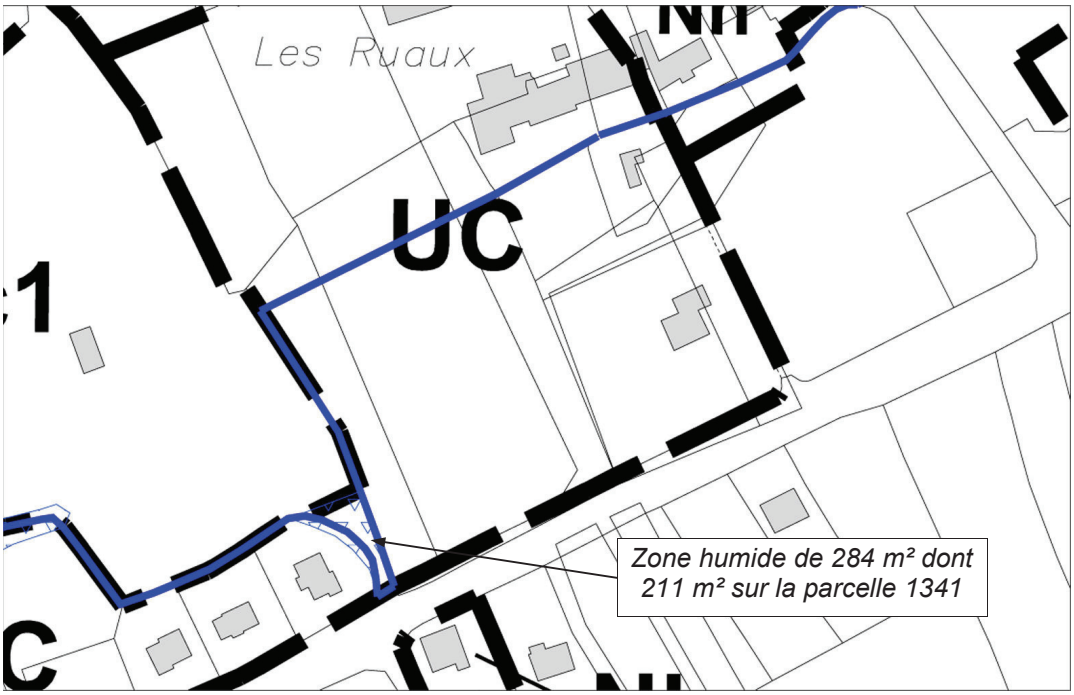
*** Objectif de cette modification :**

Lors du rachat du Camping du Val, les nouveaux propriétaires ont souhaité réaliser des travaux pour modifier l'accès au camping. L'accès initial se réalisait depuis la rue du Val, accidentogène de fait de son étroitesse, peu compatible avec le passage des véhicules et notamment des voitures avec caravanes. Le nouvel accès devait ainsi se réaliser depuis la rue des Hôpitaux.

Cette demande de modification des modalités d'accès s'est confrontée à l'inscription dans le PLU d'un cours d'eau et de deux zones humides constituées de peupleraies. Un inventaire des zones humides et des cours d'eau a en effet été réalisé à l'échelle de la commune en février/mars 2012. On peut noter que le cours d'eau suit un tracé « supposé » en amont du camping.

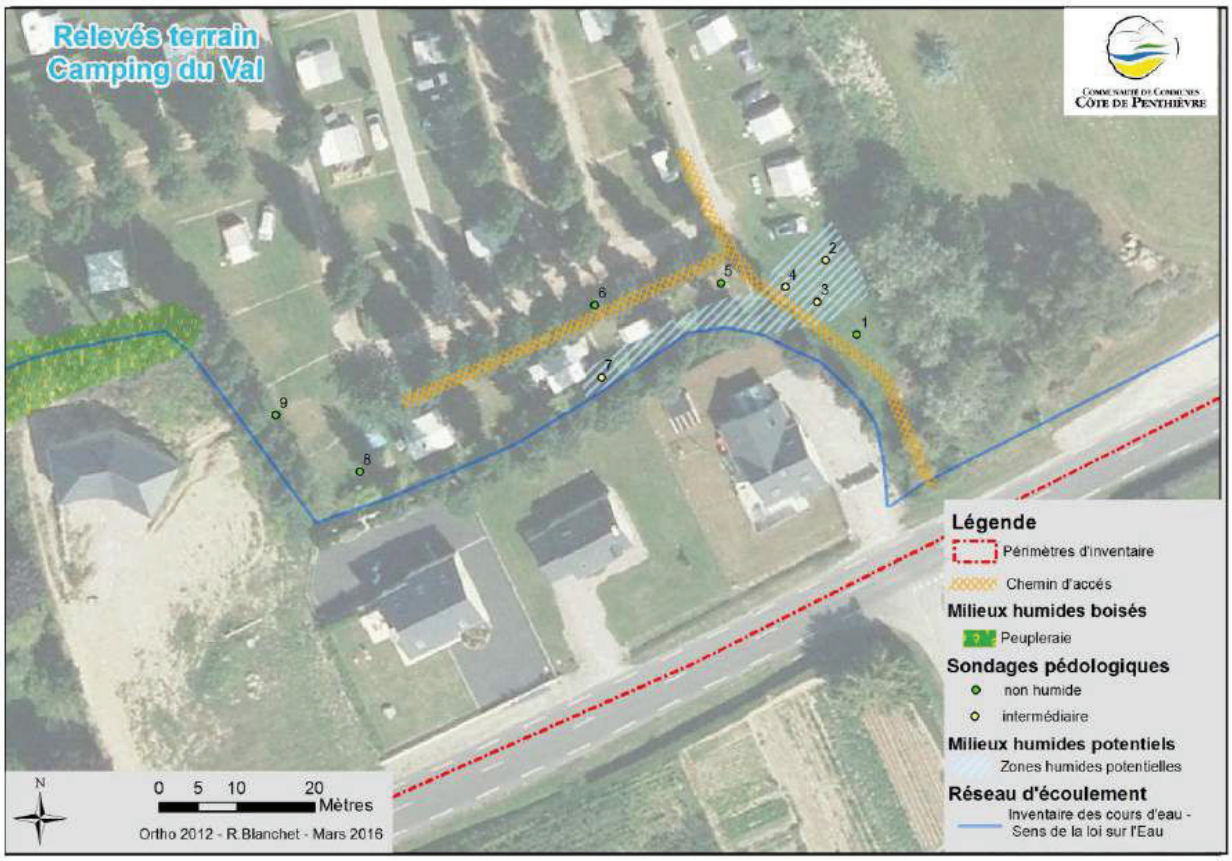


L'inventaire communal a été traduit dans le PLU : Les zones humides étant protégées par un règlement spécifique, interdisant les constructions nouvelles ou les déblais-remblais.



Afin de permettre les aménagements pour un accès sécurisé au site du camping du Val, un diagnostic complémentaire a été réalisé en mars 2016, associant le bassin versant et la CLE. Cet inventaire complémentaire apporte les informations suivantes :

- le cours d'eau en amont a été busé, son nouveau tracé longe la rue des Hôpitaux au lieu de traverser la parcelle riveraine du camping.
- la zone humide répertoriée lors des inventaires communaux n'était probablement pas une zone humide. Cette dernière se trouvait en réalité au niveau de l'ancien talweg du cours d'eau et a perdu son caractère hydromorphe suite à la déviation du cours d'eau et au remblaiement de la zone.

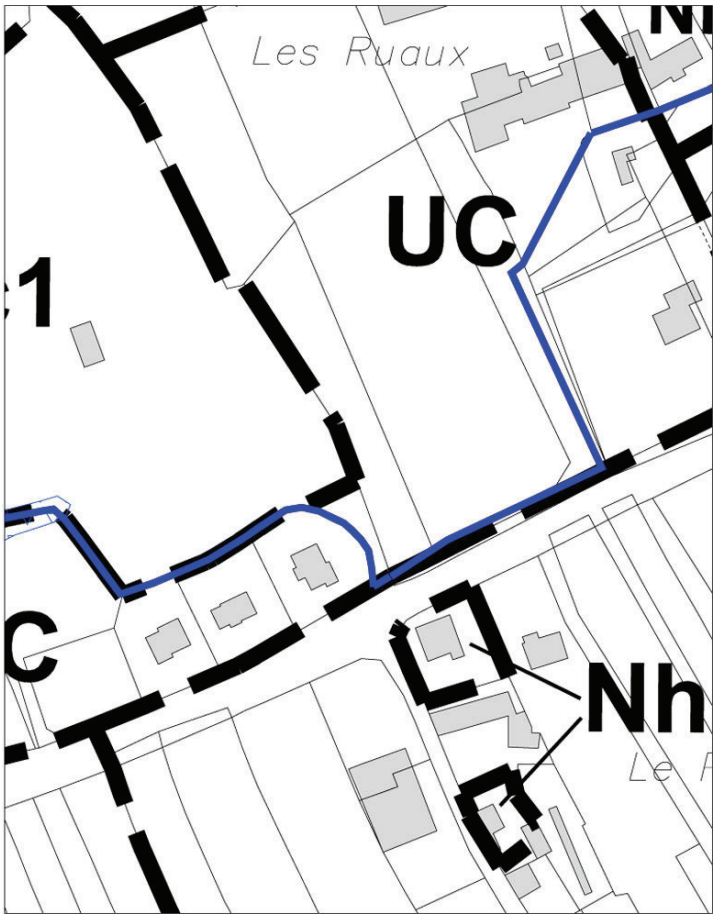


Suite à cet inventaire complémentaire, l'étude conclue qu'il est nécessaire d'actualiser le référentiel hydrographique retranscrit dans le PLU en supprimant la zone humide initiale et en corrigeant le tracé du cours d'eau. Cette recommandation a fait l'objet d'une délibération du bureau de la CLE en date du 22 avril 2016 (cf annexe au présent document). Cette délibération faisait référence à des mesures compensatoires qui ont été réalisées sur la Bouillie. Ces travaux consistaient à augmenter le temps de transfert des écoulements, à restaurer au moins partiellement la capacité tampon du milieu, à restaurer une partie de la zone humide et du cours d'eau existant ainsi qu'à diversifier les habitats naturels humides sur un site situé sur le même bassin versant (BV de l'Islet).

Le zonage du PLU est donc modifié sur la base du document ci-dessous, en supprimant la zone humide située en bord de voie et en actualisant le tracé du cours d'eau.



Extrait du zonage initial (PLU actuel)



Extrait du zonage modifié

V - ACTUALISATION DES DOCUMENTS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

A l'issue de la procédure de modification, les pièces suivantes du PLU pourront être modifiées suivant les propositions présentées précédemment.

- rapport de présentation : la présente note sera annexée pour exposer les motifs et la nature des modifications apportées.

- documents graphiques du PLU :

- Suppression de la zone humide et actualisation du tracé du cours d'eau sur le site du camping du Val.

- règlement littéral du PLU :

- Modification du règlement de la zone Nh (suppression terme SHOB/SHON).

L'ensemble de ces modifications sont compatibles avec le PADD du PLU en vigueur et notamment l'économie générale du projet de développement, elles ne vont à l'encontre d'aucune disposition affichée dans ce document. Elles ne remettent pas en cause de mesures de protection inscrites au PLU et n'entraîne pas de risque de nuisances.

ERQUY

Plan Local D'Urbanisme

MODIFICATION N°7

OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU(1) DE LA RUE DES PLAGES SAUVAGES

NOTE DE PRESENTATION

atelier du CANAL Architectes Urbanistes 74C, rue de Paris CS 33 105 35 031 RENNES CEDEX Tél : 02 99 22 78 00 Fax : 02 99 22 78 01 e-mail : contact@atcanal.fr		**Modification approuvée par délibération du conseil municipal en date du :** **23 mars 2017**
EMISSION ORIGINALE		
Date : Mars 2017		

Sommaire

I - HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....2

II - CONDITIONS PRÉALABLES À LA MODIFICATION 3

III - OBJET DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME 5

IV PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLU.....6

1. Présentation du site :.....6

1.1. Localisation du site : 6

1.2. Contexte urbain et paysager du site: 7

1.3. Présentation du projet en cours d'étude et justification du site d'implantation : 10

2. Contexte réglementaire de la zone concernée par la procédure :.....14

2.1. Présentation du zonage : 14

2.2. Présentation du règlement des zones 1AU : 14

3. Ouverture à l'urbanisation du secteur : justification de la procédure et incidence sur les différentes pièces du PLU. :.....17

3.1. Analyse du développement urbain communal justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone : 17

3.2. Mise à jour des différentes pièces du PLU.....20

V - ACTUALISATION DES DOCUMENTS DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....24

I - HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PLU actuel de Erquy a été approuvé par Délibération du Conseil Municipal, le 16 septembre 2008.
Il a fait l'objet de plusieurs procédures de modification ou modification simplifiée :
Modifications n°1, 2, 3, 4 et 5 (14 septembre 2010, 14 septembre 2010, 15 novembre 2011, 16 octobre 2012, 24 septembre 2015)
Modifications simplifiées n°1, 2 et 3 (14 septembre 2010, 07 juin 2011, 10 octobre 2013)
Mises à jour n°1, 2 et 3 (18 janvier 2013 rectifiée le 22 août 2013, 12 mai 2014,15 mars 2016)
Mise en compatibilité avec l' AVAP (05 juillet 2016).

II - CONDITIONS PRÉALABLES À LA MODIFICATION

Champ d'application (art. L 153-36 et suivants du CU) :

La procédure de modification simplifiée de POS ou PLU a été modifiée par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 et son décret d'application.

En application de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, la modification simplifiée s'applique dans tous les cas qui n'entrent pas dans le champ de la modification ou de la révision.

Avant l'entrée en vigueur de cette ordonnance, le champ d'application de la modification simplifiée était limité à des cas précis, et donc les changements dans un PLU en dehors de ces cas, relevaient d'une modification ou d'une révision.
Depuis le 01 janvier 2013, le raisonnement est inversé, c'est à dire toutes les évolutions du PLU qui n'entrent pas dans les champs d'application de la révision (y compris allégée) ou de **la modification relèvent de la modification simplifiée.**

Article L153-31 en vigueur au 01 janvier 2016

Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une **révision** lorsque [...] la commune envisage :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, la procédure est celle d'une **modification** du PLU.

Cette modification peut être **simplifiée** dans les cas suivants :

- augmenter au maximum de 50% les règles de densité pour le logement social,
- augmenter au maximum de 30% les règles de densité pour les logements à haute performance énergétique,
- rectifier une erreur matérielle,
- dans les autres cas qui n'entrent pas dans le champ de la modification (cf ci-dessous).

La procédure de modification **ne peut être simplifiée** dans les cas suivants :

- majoration de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminution de ces possibilités de construire,
- réduction de la surface d'une zone urbaine U ou AU.

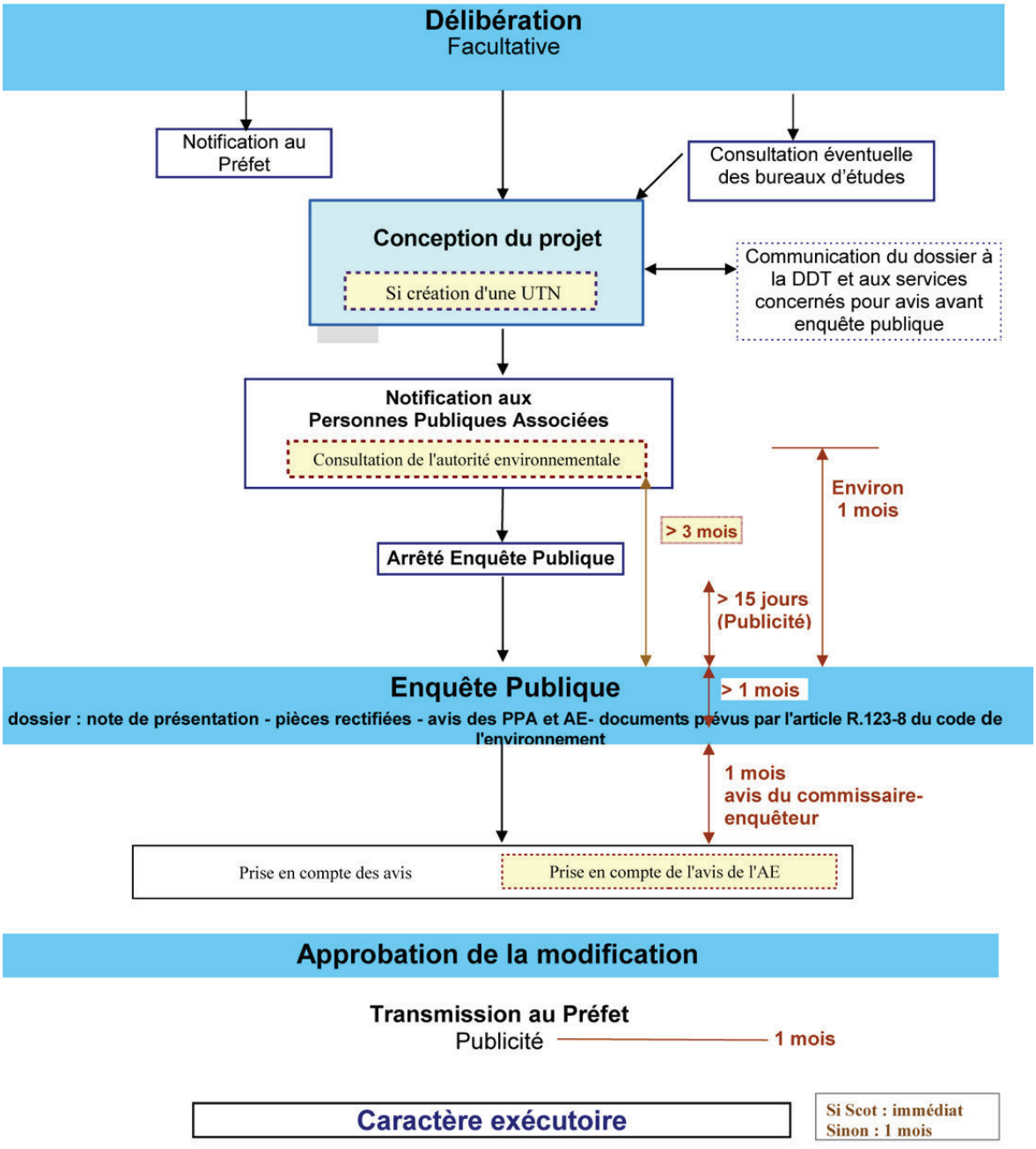
Modification du PLU ou du POS

Procédure utilisable si la révision n'est pas requise c'est-à-dire dans les conditions suivantes :

- pas de changement des orientations du PADD
- pas de réduction de zone agricole, naturelle ou d'EBC
- pas de réduction d'une protection par rapport à des risques de nuisance, de qualité des sites ou des milieux naturels

➔ **pour modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation :**

- **si augmente de + 20 % les possibilités de construire**
- **si diminue les possibilités de construire**
- **réduit la surface d'une zone U ou AU**



Source : Direction Départementale des Territoires de L'Ardèche

Service Urbanisme et Aménagement

III - OBJET DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU d'Erquy, il s'agit de procéder à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU (passage en zone 1AU) située rue des Plages Sauvages pour permettre la réalisation d'un projet immobilier associant la construction d'un équipement d'intérêt public ou collectif, à savoir un EHPAD, et de logements.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR du 24 mars 2014, l'article L 153-38 du code de l'urbanisme encadre les modalités d'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU. «*Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* ».

IV PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLU

1. Présentation du site :

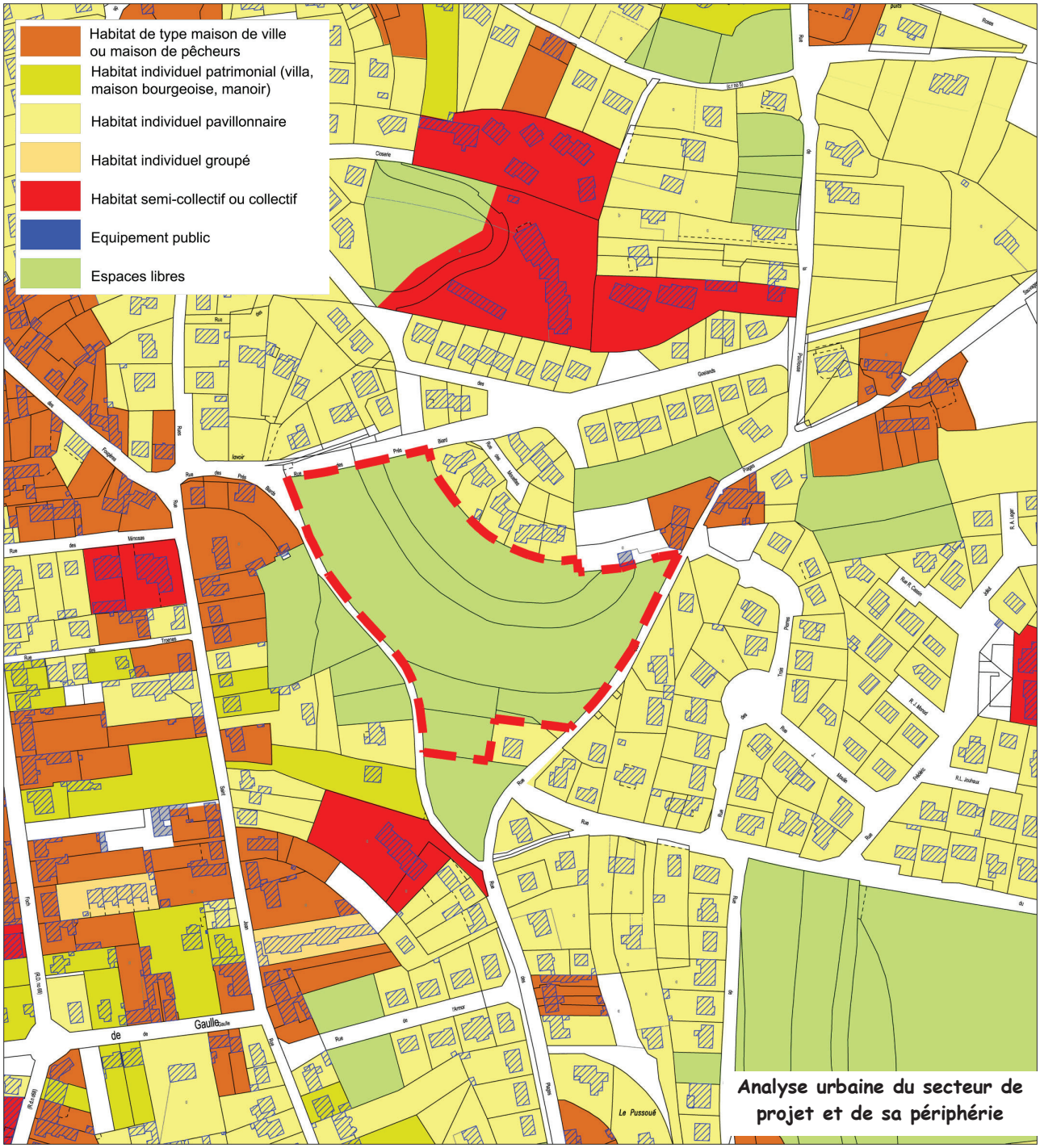
1.1. Localisation du site :

Le site concerné par la procédure se situe au centre de l'aire agglomérée d'Erquy, à 500 mètres au nord du coeur de ville. La ville d'Erquy s'est développée dans une vallée littorale à partir du centre ancien qui s'est progressivement étendu vers le nord en colonisant le fond de la vallée puis le Cap d'Erquy. Ce développement a généré le maintien de vastes dents creuses à l'intérieur de l'aire agglomérée, visibles sur le plan ci-dessous, dont l'une correspond au site du projet. Ces deux zones font l'objet d'un classement en zone d'urbanisation future AU dans le PLU.



1.2. Contexte urbain et paysager du site:

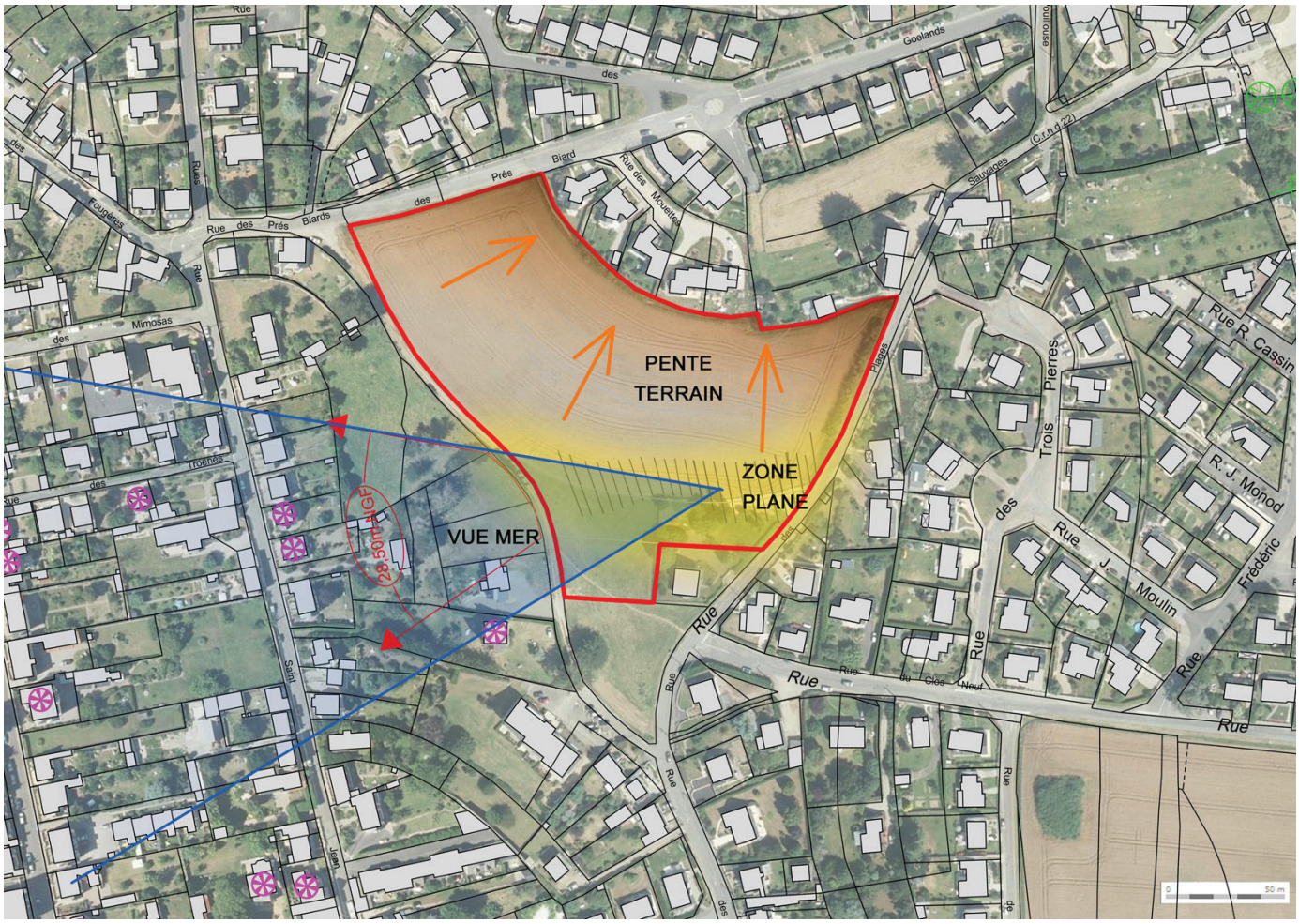
Le site d'étude se trouve sur la moitié nord de l'aire agglomérée, en limite de partie basse de la vallée côtière et à proximité du coteau montant jusqu'au cap d'Erquy. Ce secteur de la commune est dominé par un tissu urbain de maisons individuelles, implantées de manière individuelle ou bien dans le cadre de lotissement. L'exposition favorable du coteau tourné vers le sud et dégageant dans certains cas des vues sur mer explique la présence de résidences de logements collectifs dont la volumétrie se détache dans le paysage urbain dominé par des maisons individuelles. A l'ouest du site, un tissu urbain composé de maisons de villes plus anciennes, ordonnancées le long de deux rues, confère un caractère plus urbain à ce quartier bordant le rivage. Le site du projet se trouve donc à l'interface entre deux typologies urbaines différentes.



Analyse urbaine du secteur de projet et de sa périphérie

Le site est composé d'un parcellaire non bâti formant une sorte d'amphithéâtre tourné vers le nord-est, il se trouve donc bordé en rive ouest par une petite ligne de crête secondaire qui l'isole en partie de quartier tourné vers la mer. La partie sud est relativement plane, un cône de vue est donc tourné vers la mer.

Le site est bordé en rive Est et ouest par deux voies relativement structurantes dans le plan de circulation d'Erquy : la rue des Plages Sauvages à l'est et la rue des Près Biards au nord. La rue des Plages Sauvages est notamment l'axe principal pour rejoindre le site touristique du cap, elle traverse des espaces urbains denses ou le bâti ancien proche des voies crée des pincements dans le gabarit de la chaussée.
Le site se trouve dans le prolongement de la rue du Clos Neuf qui est un axe irriguant une grande partie du nord de centre-ville. Cette voie vient buter sur le site du projet ce qui explique qu'un emplacement réservé ait été inscrit au PLU en vigueur pour prolonger cette voie jusqu'à la rue des Près Biards puis vers le port, en élargissant un chemin rural bordant le site.



La page suivante expose des prises de vues illustrant ce contexte paysager.


1


5


1
2
3
4
5


2


4


3

1.3. Présentation du projet en cours d'étude et justification du site d'implantation :

La société Domusvi exploite actuellement un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) au 37 rue Saint-Michel à Erquy, résidence « Les Jardins d'Erquy ».

Cette résidence médicalisée propose 58 lits dont 40 en chambres simples et 18 répartis dans 9 chambres doubles. La limite souhaitable de 10% des lits en chambres doubles est donc largement dépassée dans l'établissement d'Erquy (31%).

La surface habitable de la majorité des chambres est inférieure à 16,50 m2. L'objectif est aujourd'hui d'offrir une surface habitable minimum de 20 m2.

Le site a récemment fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de sécurité. Des mesures compensatoires ont été mises en place, dont les SIAP (personnels spécialisés en matière de sécurité).

L'augmentation du loyer résultant des travaux nécessaires aurait comme conséquence une hausse du tarif journalier difficilement supportable pour les résidents et leur famille.

Les perspectives offertes sur la commune d'Erquy ont amené Domusvi à rechercher un terrain pour la construction d'un nouvel EHPAD de 58 chambres individuelles d'une surface habitable minimale de 20 m², disposant d'une capacité d'extension et répondant aux critères actuels d'hébergement fixé par l'Agence Régionale de Santé et le Conseil Départemental ainsi qu'aux dernières normes techniques, thermiques et environnementales.

Les zones 1AU de la commune d'Erquy qui ne font pas l'objet d'une opération ou d'un projet d'urbanisation sont peu nombreuses. Plusieurs présentent des dessertes insuffisantes ou des terrains en forte pente, d'autres sont très éloignées du centre. Ces défauts sont pénalisants pour les résidents et leur famille.

La zone 2AU(1) dite Prés Briards présente tous les atouts nécessaires à la réalisation du projet dans de bonnes conditions.

Elle se situe au cœur de l'aire agglomérée d'Erquy. Les parcelles concernées sont desservies par deux routes existantes et une voie nouvelle à réaliser, intégrée au PLU (emplacement réservé N°6). Ce site bénéficie des raccordements et réseaux de base nécessaires au projet d'urbanisation. L'étude d'aménagement mesurera les éventuels renforcements qui seront intégrés dans le projet d'aménagement.

Les accès à partir de trois voies différentes permettent d'envisager un programme d'urbanisme à faible impact sur la circulation.

Domusvi a recueilli l'accord de l'ensemble des propriétaires pour demander la mise à l'urbanisation de la zone 2AU(1) des Prés Briards.

Le projet prévoit la réalisation sur ce secteur d'un projet d'ensemble autorisant la construction d'un EHPAD de 58 chambres, d'une résidence-services seniors de type J de 8 logements T2, pouvant évoluer à terme vers 14 chambres individuelles d'EHPAD et des locaux résidentiels, d'un ensemble de 6 cottages destinés à des seniors « indépendants », de lots de terrain à bâtir et de logements sociaux.

Le plan de la page suivante présente un schéma d'organisation de ces différents éléments programmatiques sur le site.

La parcelle de l'opération présente des **caractéristiques fortes qui ont dicté l'organisation du projet**. La composition prend en compte la forme singulière en triangle du terrain et sa pente marquée vers l'angle Ouest en créant des bandes de logements qui s'intègrent naturellement dans les courbes de niveaux.
L' EHPAD profite lui de la pente naturelle du terrain pour distinguer une entrée publique par un parvis donnant sur la rue des Plages Sauvages et un accès technique/livraisons au sous-sol du bâtiment. Le parvis offre une respiration dans la rue des Plages Sauvages qui présente peu voir

pas de trottoir pour les piétons. L'implantation de l'EHPAD a été pensée pour donner la possibilité de créer des terrasses donnant sur le parc et profitant de la vue sur mer.

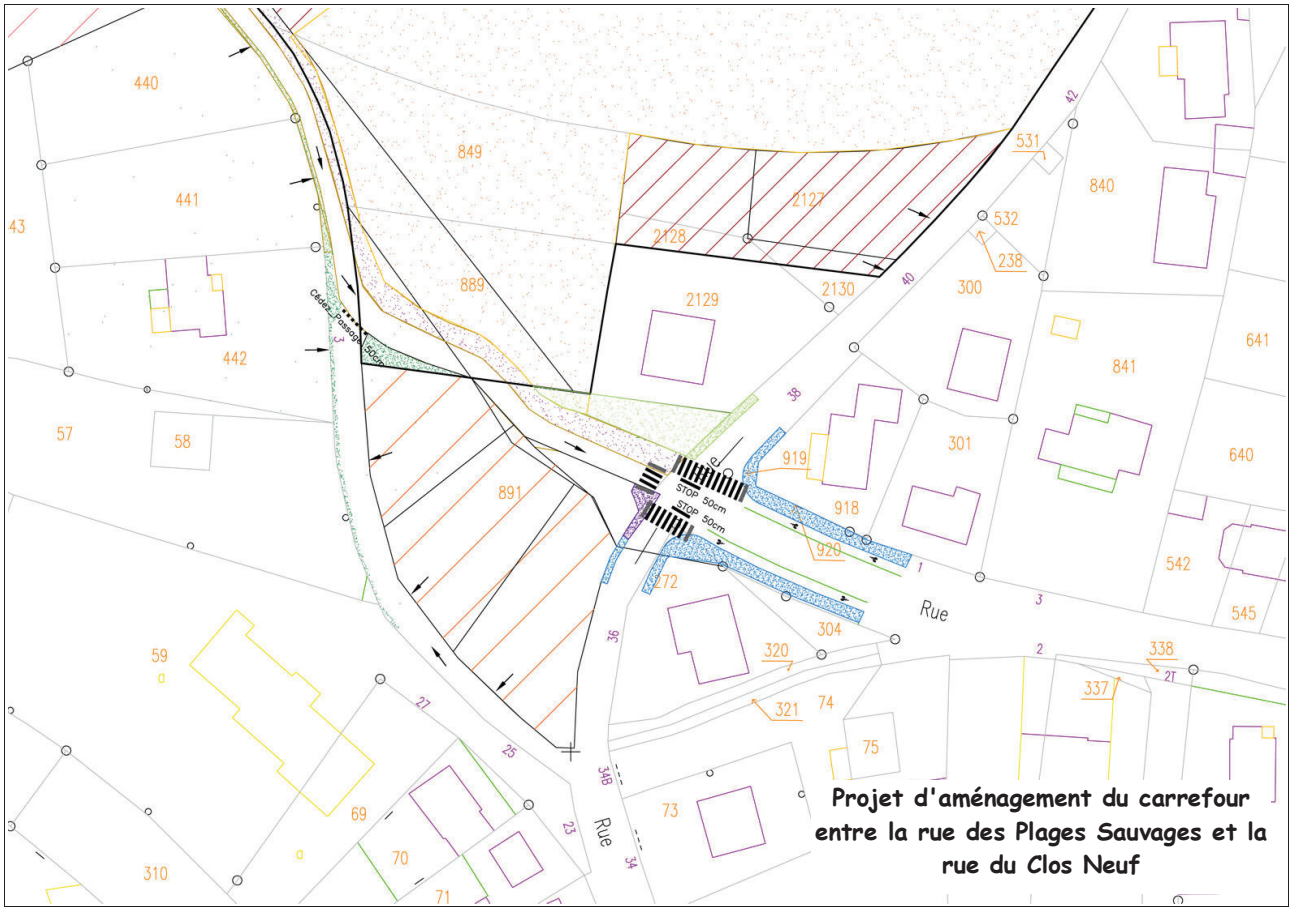
Une voie avec aire de retournement dessert le cœur de la parcelle (Ensemble des logements, « Résidence Services Sénior » et accès secondaire EHPAD) depuis la rue des Près Biard au nord. Le choix est fait de desservir le secteur d'habitat au nord depuis cette voie plutôt que depuis la rue nouvelle qui longe la rive Ouest de la parcelle afin que les constructions et les jardins s'orientent au Sud.

Le bassin tampon prévu pour recueillir et infiltrer les eaux pluviales prend naturellement place au point bas de la parcelle, il sera traité comme un espace vert de qualité.



1. **EHPAD** (Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes).
2. **RSS** (Résidence Services Seniors).
3. **Réserve Foncière pour construction ultérieure Résidence Services Seniors**
4. **2 Lots de terrain à bâtir**
5. **6 Maisons accolées (cottages seniors)**
6. **5 logements sociaux.**
7. **6 terrains à bâtir**

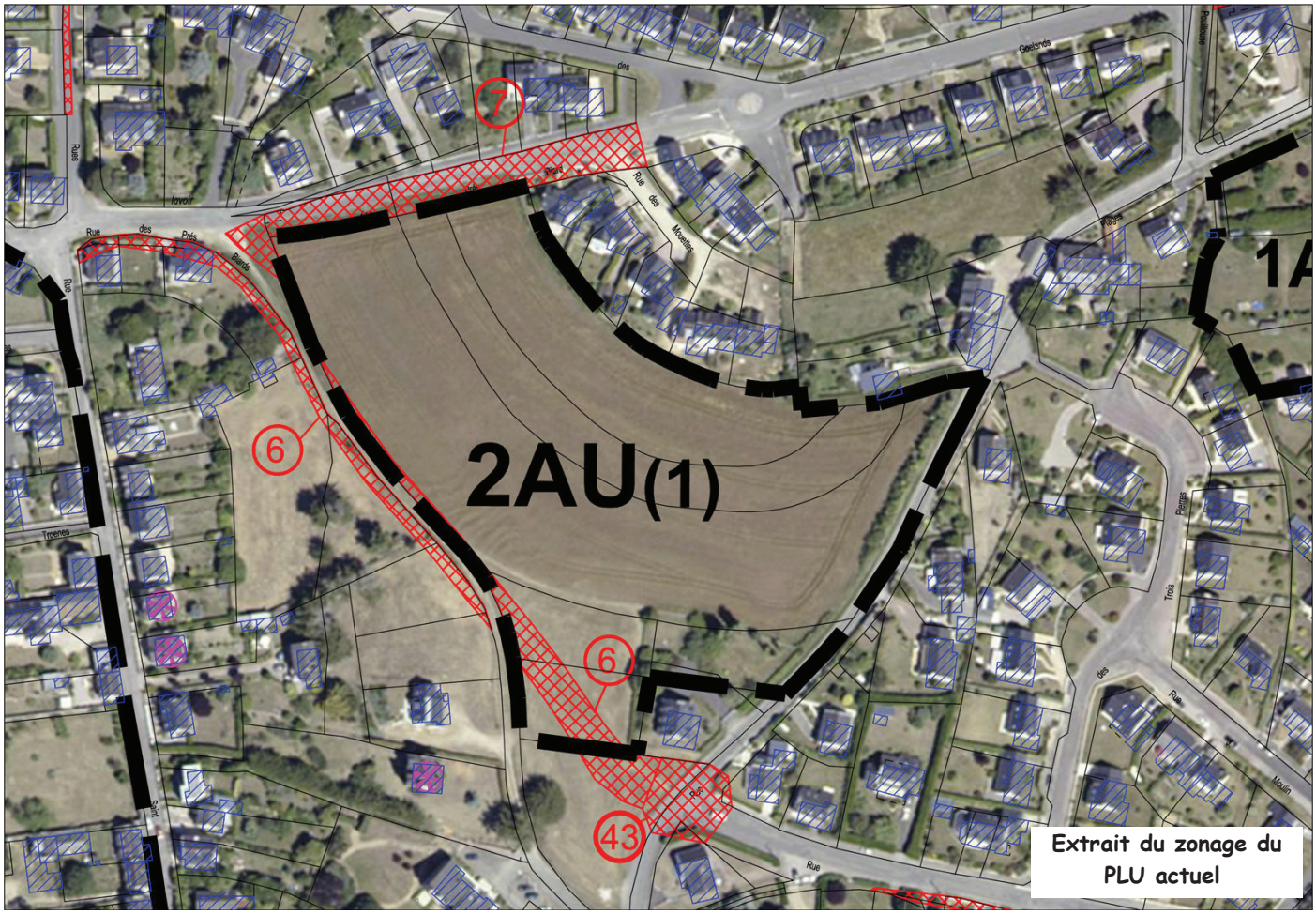
L'aménagement du carrefour au sud du site, au croisement des rues des Plages Sauvages et du Clos Neuf, a fait l'objet d'études spécifiques proposant la création d'une priorité pour la rue du Clos Neuf et l'aménagement de STOP pour la rue des Plages Sauvages. La rue des Près Biards se prolonge donc vers l'est par une voie en sens unique d'une largeur de 3,50 mètres, se connectant à la rue du Clos Neuf.



2. Contexte réglementaire de la zone concernée par la procédure :

2.1. Présentation du zonage :

Le site du projet se trouve actuellement classé en zone 2AU(1), c'est-à-dire une zone momentanément inconstructible en l'état, permettant seulement la réalisation d'installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, …), ou bien les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.
Le site est traversé au sud par l'emplacement réservé n°6 destiné à créer une liaison routière prolongeant la rue du Clos Neuf. Cet ER intègre le chemin rural bordant la zone 2AU au sud-ouest. Un deuxième ER (n°7) borde la limite nord du site, il a été défini pour élargir la rue des Près Biards. Enfin, l'ER 43 permet d'aménager le carrefour entre la rue des Plages Sauvages et la rue du Clos Neuf.



Extrait du zonage du PLU actuel

2.2. Présentation du règlement des zones 1AU :

Le règlement des zones 1AU se réfère au règlement des zones U correspondantes pour les articles 1 et 2 (occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions). Ceci permet de cibler la programmation de ces zones vers de l'habitat, ou bien vers des équipements publics pour les zones AUE, ou encore vers de l'activité pour les zones AUy. Le reste des articles de la 1AU possèdent leur propre réglementation.
Dans le cas de la zone 2AU(1), son ouverture doit se diriger vers une zone 1AU sans indice, permettant notamment la réalisation de logements. Il convient donc d'étudier les principales caractéristiques réglementaires de la zone 1AU.

<table>
<tr><td>ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</td><td>Similaire à la zone U correspondante :
Diversité des fonctions : habitat, commerce, équipements,... sauf activités incompatibles avec l'habitat.
Nécessité de respecter un aménagement cohérent de <u>l'ensemble</u> de la zone.
Obligation de réaliser une seule opération pour les zones de moins d'1 hectare, sinon possibilité d'associer plusieurs opérations, à condition de ne pas compromettre les capacités d'urbanisation du reste de la zone.
Régime dérogatoire pour les « constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ».</td></tr>
<tr><td>ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</td><td></td></tr>
<tr><td>ART 3 : ACCES ET VOIRIE</td><td>- Obligation d'un accès suffisant
- Gabarit selon besoin de l'opération
- Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies
- Placette de retournement d'un diamètre minimum de 18 m pour les voies en impasse de plus de 25 mètres</td></tr>
<tr><td>ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX</td><td>- Obligation de raccordement pour eau potable et eaux usées
- Eaux pluviales : respect des règles du schéma directeur des eaux pluviales, notamment d'un débit d'apport des terrains spécifique pour chaque type de zone AU..
- Enfouissement électricité/telecom</td></tr>
<tr><td>ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</td><td>Non réglementé.</td></tr>
<tr><td>ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</td><td>Implantation à l'alignement ou retrait mini de 2 m. Retrait maximum de 8 mètres pour les maisons d'habitation.</td></tr>
<tr><td>ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES</td><td><u>Implantation limites latérales</u> : en limite séparative ou retrait minimum de 1 m.</td></tr>
<tr><td>ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE</td><td>Non réglementé.</td></tr>
<tr><td>ART 9 : EMPRISE AU SOL</td><td>Non réglementé.</td></tr>
<tr><td>ART 10 : HAUTEUR</td><td>Définition d'un gabarit avec une hauteur H1 au sommet de la façade et H2 au sommet de la construction.
<table>
<tr><td></td><td>Habitat collectif</td><td>Habitat individuel</td></tr>
<tr><td>Sommet de la façade (H1)</td><td>9 m</td><td>6,5 m</td></tr>
<tr><td>Sommet de la construction (H2)</td><td>14 m</td><td>11 m</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES</td><td>- Principes généraux : prise en compte de la présence éventuelle d'un élément intéressant du patrimoine d'intérêt local. Rythme des façades en harmonie avec celui des bâtiments contigus.
- Les principales règles édictées sont :
. toitures : emploi de la tuile interdit
. façades et pignons : matériaux ou revêtement en harmonie avec le site et les constructions voisines.
. clôtures : tenir compte de l'aspect et de la dimension des clôtures existantes.</td></tr>
<tr><td>ART 12 : STATIONNEMENT</td><td><u>Stationnement des véhicules</u>
<u>- Logt collectif</u> : 1 place par tranche complète de 60 m² de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logt, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 300 m² de surface de planche..
<u>- Logt ind</u>. 2 places par logt plus, dans les lotissements, une place banalisée pour 3 logements.
<u>- Bureau</u> : 1 place par tranche complète de 80 m² de surface de plancher
- Établissements hospitaliers ou médicalisés : 1 place de stationnement pour 2 lits créés.
Établissements gérontologiques : 1 place pour 4 chambres ou 4 logements créés.</td></tr>
</table>

	- ..
ART 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	Espaces libres : - pour les lotissements : 20 % minimum traités en espace libres communs, pouvant recevoir les aires de jeux ainsi que les dispositifs de gestion des eaux pluviales. - à la parcelle : 30 % minimum en espace vert
ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)	Pas de règle

L'EHPAD et la Résidence Services Seniors sont considérés comme des équipements d'intérêt collectif, ils ne sont donc concernés que par les articles 6 et 7 du règlement.

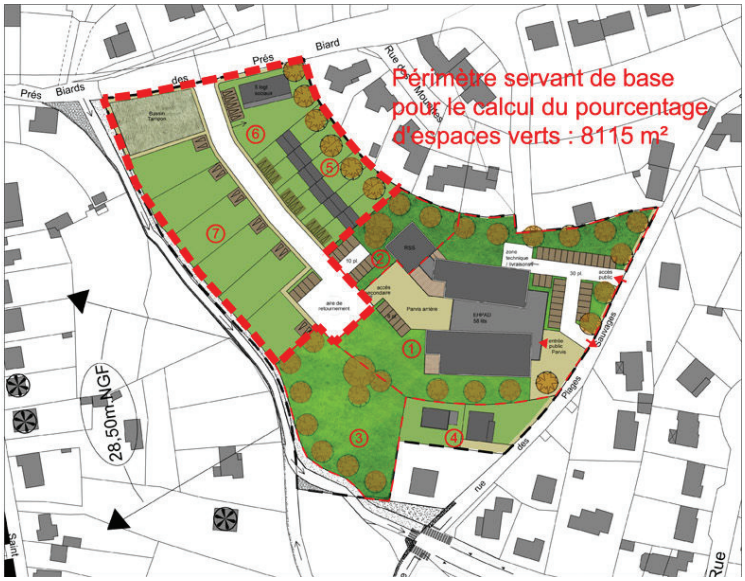
Le projet a été élaboré dans le respect de ce règlement qui a été rédigé pour respecter un équilibre entre la nécessaire densification de la ville, et la prise en compte de l'environnement urbain d'autre part. Le projet pourrait donc se réaliser sur la base de cette réglementation a une exception près : **l'application de l'article 13 sur les espaces libres et les plantations.** Le seuil de 20 % d'espaces libres communs n'est pas intégralement respecté par le projet, qui prévoit la réalisation d'un ouvrage de régulation des eaux pluviales sur la pointe nord du projet, sur une surface de 855 m², soit 10,5 % des 8115 m² de la partie de l'opération composée de lotissements de logements, hors résidence service.

Cette règle a été établie lors de la révision du PLU approuvée en 2008 afin de garantir une réflexion urbaine dans les projets de logements, en intégrant des espaces publics communs. Cette règle peut toutefois avoir un effet négatif en limitant la densité urbaine des nouvelles opérations, notamment par une superficie disproportionnée des espaces publics alors que la loi exige des projets économes en foncier. Cet objectif est relativement élevé et s'ajoute à la superficie dédiée à la voirie.

De plus, cette création d'espaces publics n'est pas pertinente sur l'ensemble de l'agglomération, puisque certains projets peuvent être proches d'espaces publics structurants déjà existants. C'est le cas du site concerné par le projet se trouvant par exemple à moins de 350 mètres du front de mer et de son vaste espace public.

Enfin, le nouveau Scot du Pays de Saint Brieuc, approuvé en février 2015, impose des densités minimales pour les nouvelles opérations de logements. Pour les communes littorales telles que celle d'Erquy par exemple, cette valeur s'élève à **22 logements/ha**. Or cette densité est difficile à attendre sans intégrer des logements collectifs ou bien sans limiter la superficie des espaces publics. Pour le projet, les établissements d'intérêt collectif tels que l'EHPAD n'entrent pas dans le mode de calcul, la densité se mesure sur l'espace d'habitat au nord intégrant aussi la Résidence Services Seniors. Le projet prévoit **25 logements sur 9440 m²**, soit **une densité globale de 26,4 logements/ha,** respectant et dépassant les préconisations du SCOT. Cette densité urbaine plus importante sur la partie nord est équilibrée par la présence de l'EHPAD au sud qui intègre des espaces verts importants et diminue ainsi le sentiment de densité urbaine sur le projet d'ensemble.



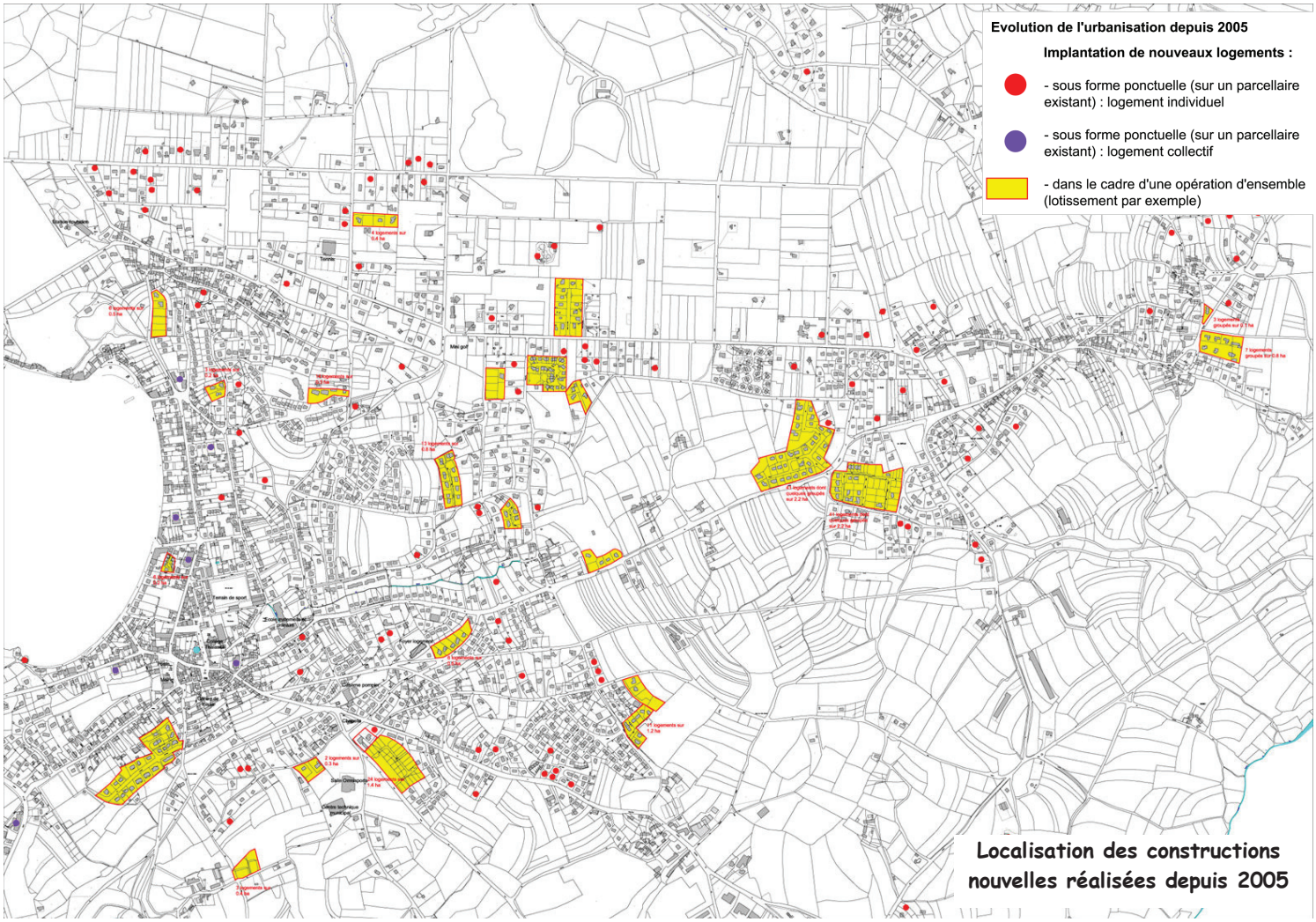


3. Ouverture à l'urbanisation du secteur : justification de la procédure et incidence sur les différentes pièces du PLU. :

3.1. Analyse du développement urbain communal justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone :

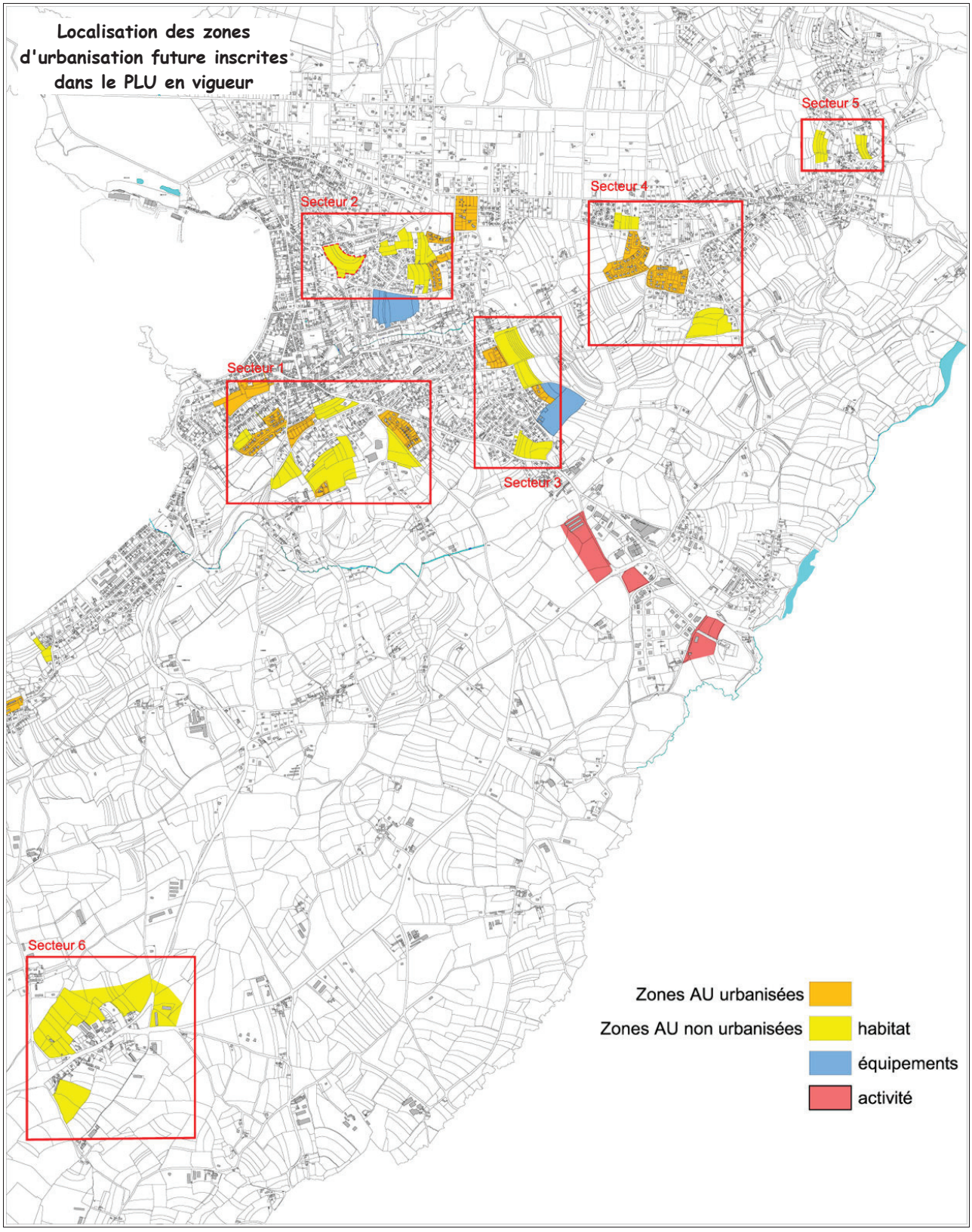
Il est intéressant de mener une analyse du développement urbain opéré sur la commune depuis une dizaine d'années, en étudiant la nature de cette urbanisation (typologie de logement, nature des espaces publics, densité urbaine), mais aussi la localisation des sites de constructions de nouveaux logements.
La carte ci-dessous dressent un bilan de cette urbanisation réalisée depuis 2005. Elle permet de localiser les logements construits sur cette période mais aussi leur contexte de construction (implantation dans des dents creuses ou bien au sein d'un nouveau lotissement). Le bilan est le suivant :

- **235 maisons individuelles** implantées dans des dents creuses ou dans des lotissements préexistants, principalement sur les coteaux de la ville ou sur les Hopitaux.
- **288 logements** réalisés sous forme d'opération d'ensemble (lotissements), à très grande dominante de pavillons individuels.
- **Plus d'une centaine de logements collectifs** en densification urbaine.



Cette cartographie démontre que la grande majorité du développement s'est réalisée sur la périphérie de l'aire agglomérée, dans des dents creuses ou bien en extension d'urbanisation comme sur le village des Hôpitaux. Quelques opérations de renouvellement urbain se sont implantées dans le centre-ville : 3 sur des sites déjà urbanisés (notamment un garage automobile) et 5 en densification urbaine, dans des dents creuses.

Cette analyse de la consommation foncière doit être croisée avec l'analyse des potentialités de constructions restantes dans le PLU. La cartographie ci-dessous dresse un bilan des zones d'urbanisation future, en distinguant les zones urbanisées des zones encore libres. Ce bilan indique que le potentiel de zones d'habitat encore disponibles s'élève à environ 58 ha : 42,4 ha pour l'habitat ; 7,1 ha pour des équipements publics et 8 ha pour les activités économiques.



Les zones d'urbanisation futures destinées à l'implantation de programmes diversifiés intégrant de l'habitat se regroupent sur 6 secteurs distincts :

- secteur 1 (10 ha) : au sud du centre-ville, sur le coteaux sud de la vallée d'Erquy : plusieurs sites sont encore constructibles sur des terrains relativement pentus et exposés au grand paysage. Des servitudes de vues limitent la hauteur des nouvelles constructions potentielles.

- secteur 2 (5,6 ha) : ce secteur au nord du centre-ville se trouve au début du coteau montant vers le Cap, il est composé du site du projet et deux zones AU imbriquées dans le tissu urbain.

- secteur 3 (5,3 ha) : en limite Est de l'aire agglomérée, ces parcelles actuellement agricoles permettent de prolonger le développement radio-concentrique du bourg.

- secteur 4 (3,6 ha): ces deux zones complètent l'extension urbaine du village des Hopitaux qui s'est déjà amorcée vers l'agglomération d'Erquy.

- secteur 5 (1,7 ha) : ce quartier d'Erquy est orienté vers l'habitat résidentiel touristique ou saisonnier, sous la forme de maisons en résidences secondaires ou bien de résidences légères de loisirs (mobil-home). Deux zones AU sont donc inscrites dans le PLU pour permettre le développement de ce type d'habitat.

- secteur 6 (16,2 ha) : le développement du village de La Couture était une option forte du projet de développement d'Erquy inscrit dans le PLU de 2008. Ce secteur de développement a fait l'objet d'une réflexion d'aménagement globale, sous la forme d'une procédure de ZAC.

Au regard de ces différentes potentialités, le choix du site d'implantation du projet d'EHPAD est justifié. Les terrains situés au sud du bourg étant très pentus et difficilement accessibles à pied, ce site est donc le plus accessible à pied depuis le centre-ville. De plus, il n'engendre pas d'extension de l'aire agglomérée, à l'inverse du secteur 3. Enfin, les secteurs 4, 5 et 6 sont situés hors du bourg, ils ne répondent donc pas aux critères d'accessibilité et de proximité nécessaires pour l'implantation du projet d'EHPAD.

La zone 2AU de la rue des Plages Sauvages a fait l'objet d'un classement en réserve foncière (zone 2AU) et non en zone opérationnelle (zone 1AU) non pas pour des raisons de planification temporelle, mais pour des raisons de maîtrise de l'aménagement de cette zone. Ce site se trouve en effet au cœur de l'aire agglomérée et peut donc être urbanisé avant d'autres secteurs plus périphériques et pourtant classé en zone 1AU. La municipalité avait toutefois souhaité classer ce terrain en zone 2AU pour attendre une proposition d'un projet structurant pour le bourg, intégrant des logements mais aussi une dimension collective avec l'implantation d'un équipement collectif Ces critères sont remplis par le projet proposé, il est donc pertinent d'ouvrir cette zone à l'urbanisation en formalisant des Orientations d'Aménagement qui garantissent la réalisation d'un équipement public ou collectif. Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent aussi intégrer les forts enjeux de circulation automobiles qui concernent le site du projet, à l'interface entre le centre-ville au sud et le Cap d'Erquy au nord.

3.2. Mise à jour des différentes pièces du PLU.

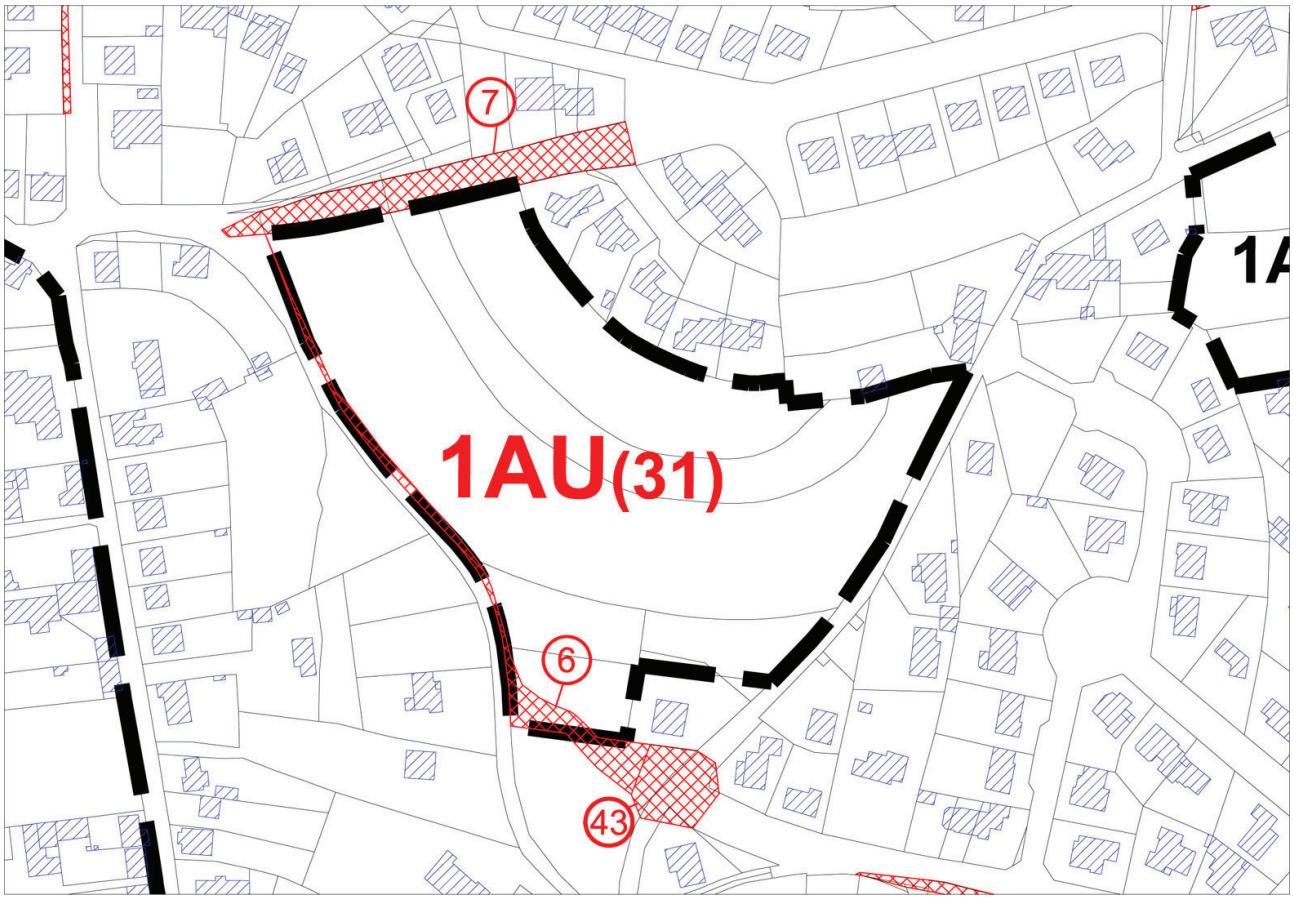
La procédure de modification du PLU consiste à changer le zonage des parcelles concernées par le projet, en les passant d'une zone 2AU à une zone 1AU déjà réglementée dans le PLU, avec une adaptation du règlement et des OAP. Cette évolution se retranscrit dans quatre pièces du PLU : le rapport de présentation, le plan de zonage, les orientations d'aménagement et le règlement littéral.

*** Modification du rapport de présentation :**

La présente note sera annexée au rapport de présentation du PLU.

*** Modification du plan de zonage :**

Le tracé de la zone 1AU reprend le périmètre de la zone 2AU sans modification. L'emplacement réservé n°6 est actualisé pour tenir compte du nouveau projet de voirie.



Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie ou largeur finale
6	Achèvement d'une voie venant de Langourian au Port, largeur 12 m passant par : - rue de Bellevent à 11 m - rue du Rocher Morieux à 13 m - rue du Clos Neuf à 11 m - jonction rue des Près Biards/rue du Clos Neuf en sens unique - carrefour Brèche des Rues / Tu-es-Roc / St Jean	Commune	S = ~~8 667 m²~~ 7606 m²

*** Modification des orientations d'aménagement :**

La zone 2AU ne fait pas l'objet d'orientations d'aménagement dans le PLU en vigueur. Un nouveau chapitre spécifique à cette zone sera donc ajouté dans cette pièce du PLU.

1. Programmation urbaine :

La localisation du site à proximité du cœur de ville mais aussi du littoral (covisibilité depuis la partie sud du site) amène à appliquer une approche spatiale en matière de programmation urbaine (équipements collectifs / habitat) et de densité urbaine. Cette programmation urbaine doit tenir compte de l'environnement urbain et paysager, c'est pourquoi les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) distinguent :

- le secteur est du site est destiné à l'accueil des équipements d'intérêt collectif programmés dans l'opération (EHPAD et RSS). La hauteur et l'emprise au sol de ces constructions est nécessairement plus importante que celles des constructions environnantes, leur intégration dans le paysage sera donc assurée par un travail d'adaptation à la topographie (possibilité de créer des accès à des niveaux différents).

- le secteur ouest du site est à dominante d'habitat de morphologie similaire aux quartiers environnants, constitué principalement de typologies individuelles (lots denses; lots libres), permettant de s'inscrire dans le tissu pavillonnaire et les espaces proches du littoral. Les hauteurs des futures constructions seront plus limitées pour tenir compte de l'environnement bâti pré-existant, et pour garantir une homogénéité morphologique dans le nouveau quartier.

L'ensemble du projet devra compter **20% de logement locatifs minimum.**

Au final, la programmation globale devra atteindre **une densité minimale de 22 logements/ha sur les espaces destinés à l'implantation de logements**.

2. Paysage et constructibilité :

Pour la partie Est du site, l'implantation des équipements d'intérêt collectif devra s'accompagner d'un traitement paysager prévoyant notamment la création de haies plantées à l'interface avec les secteurs d'habitat existants ou futurs au nord et au sud.

Pour la partie ouest, un espace vert sera aménagé en entrée d'opération pour permettre la réalisation du bassin tampon prévu dans le schéma de gestion des eaux pluviales.

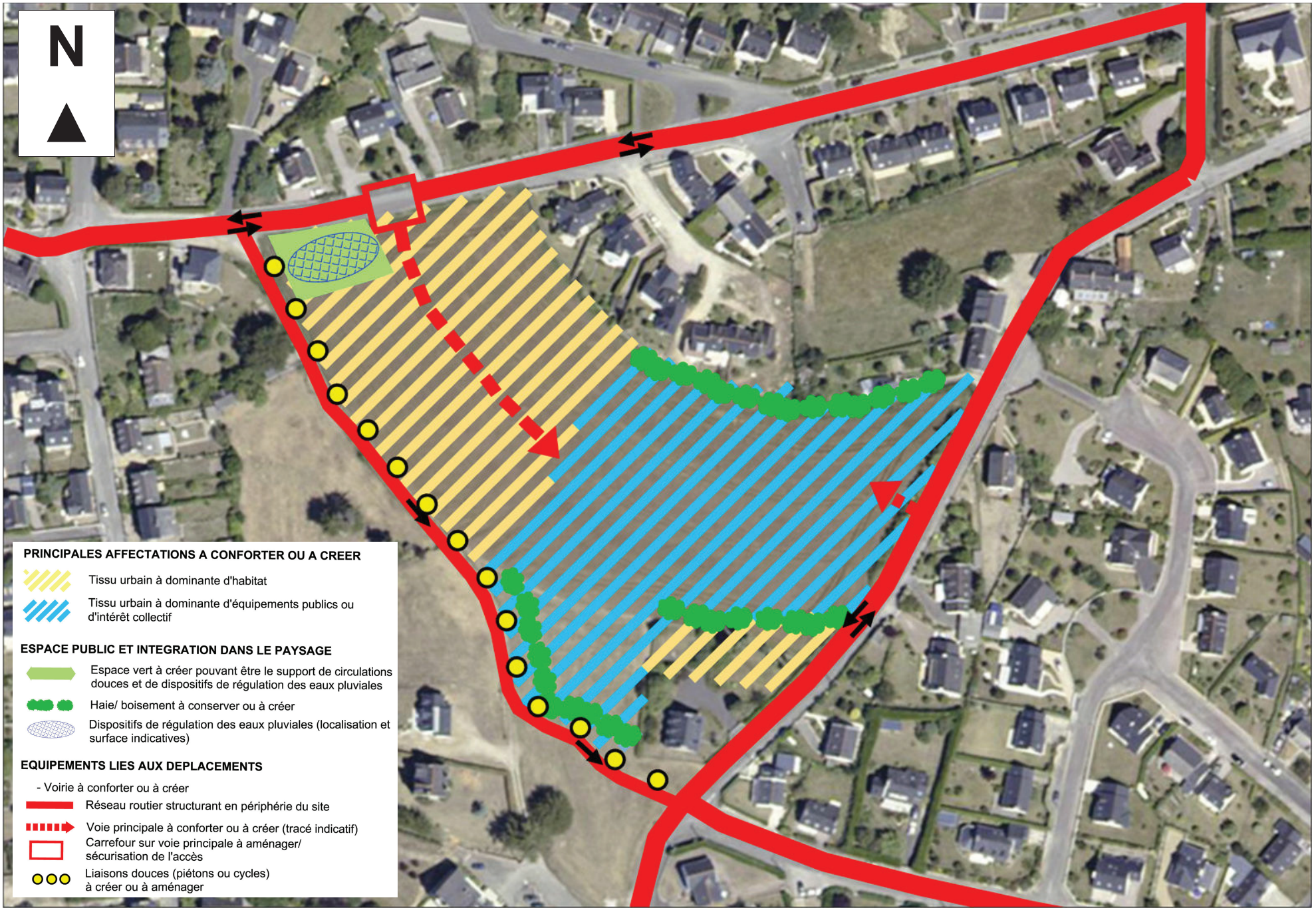
Des interfaces végétales seront aménagées le long des voies en limite du site. Ces aménagements paysagers accompagneront également la liaison douce accompagnant la nouvelle voie en rive sud de l'opération.

3. Accès :

- Desserte automobile : la desserte du projet sera organisée en distinguant les équipements collectifs et les secteurs d'habitat :

- pour les équipements publics à l'est, un accès sera aménagé le long de la rue des Plages Sauvages. Cet accès pourra distinguer l'accueil des visiteurs et la desserte technique de l'équipement.
- pour la zone d'habitat à l'ouest : un seul accès sera autorisé sur la rue des Près Biards. Son aménagement devra présenté des caractéristiques garantissant un accès sécurisé à l'opération (bonne visibilité notamment).

- Desserte douce et accès aux polarités urbaines : le projet s'appuiera sur la future liaison douce crée le long de la nouvelle au sud, pour permettre des accès piétons en direction du littoral. Les logements prévus le long de cette liaison pourront ainsi prévoir des connexions piétonnes directes. L'accessibilité au centre-ville est garantie par des trottoirs existants le long de voies situées hors de l'opération (rue des Plages Sauvages notamment).


N
PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER
Tissu urbain à dominante d'habitat
Tissu urbain à dominante d'équipements publics ou d'intérêt collectif
ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE
Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales
Haie/ boisement à conserver ou à créer
Dispositifs de régulation des eaux pluviales (localisation et surface indicatives)
EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS
- Voirie à conforter ou à créer
Réseau routier structurant en périphérie du site
Voie principale à conforter ou à créer (tracé indicatif)
Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès
Liaisons douces (piétons ou cycles) à créer ou à aménager

*** Modification du règlement de la zone 1AU du PLU :**

Le règlement du PLU doit être modifié concernant l'article 13 sur les espaces libres.

- Article 1AU13 : Espaces libres et plantations

Extrait du règlement actuel :

[…]

13.3 - Espaces libres :

- **Pour les lotissements et groupes d'habitation**, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Ils représenteront **20 % au moins** de la surface de l'opération et seront réalisés de manière à favoriser la convivialité entre habitants et pourront recevoir les aires de jeux ainsi que les dispositifs de gestion des eaux pluviales.

- **A la parcelle**, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront **30 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction. Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

Le PLU impose donc la création d'espaces verts sur 20% des surfaces d'opération de logements, ces espaces pouvant servir pour la gestion des eaux pluviales. Afin de respecter les objectifs de densité fixés par le SCOT (seuil de 22 logements/ha), il est proposé de réduire ce pourcentage à 10 % sur le secteur concerné par le projet (zone 1AU 31). Cette réduction ne concerne que cette zone et pas l'ensemble des zones 1AU, mais il sera nécessaire de mener une réflexion sur ce point dans le cadre d'une future révision générale du PLU.

Extrait du règlement modifié :

[…]

13.3 - Espaces libres :

- **Pour les lotissements et groupes d'habitation**, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Ils représenteront **20 % au moins** de la surface de l'opération et seront réalisés de manière à favoriser la convivialité entre habitants et pourront recevoir les aires de jeux ainsi que les dispositifs de gestion des eaux pluviales. Dans la zone 1AU31, ce pourcentage est fixé à 10%.

[…]

V - ACTUALISATION DES DOCUMENTS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

A l'issue de la procédure de modification, les pièces suivantes du PLU pourront être modifiées suivant les propositions présentées précédemment :

- rapport de présentation : la présente note sera annexée pour exposer les motifs et la nature des modifications apportées.

- documents graphiques du PLU :

- Modification du zonage sur le site de la rue des Plages Sauvages : passage de la zone 2AU(1) en zone 1AU(31) pour permettre l'urbanisation de la zone.

- règlement littéral du PLU :

- Modification des pièces réglementaires concernant l'article 13 des zone 1AU.

- orientations d'aménagement :

- actualisation des orientations d'aménagement de la zone 2AU, pour permettre l'ouverture à l'urbanisation.

L'ensemble de ces modifications sont compatibles avec le PADD du PLU en vigueur et notamment l'économie générale du projet de développement, elles ne vont à l'encontre d'aucune disposition affichée dans ce document. Elles ne remettent pas en cause de mesures de protection inscrites au PLU et n'entraîne pas de risque de nuisances.

ERQUY

Plan Local D'Urbanisme

MODIFICATION N°8

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LA ZONE D'ACTIVITES COMMERCIALES DES JEANNETTES

NOTE DE PRESENTATION

atelier du CANAL Architectes Urbanistes 74C, rue de Paris CS 33 105 35 031 RENNES CEDEX Tél : 02 99 22 78 00 Fax : 02 99 22 78 01 e-mail : contact@atcanal.fr		**Modification approuvée par délibération du conseil municipal en date du :** **23 mars 2017**
EMISSION ORIGINALE		
Date : Mars 2017		

Sommaire

I - HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....2

II - CONDITIONS PRÉALABLES À LA MODIFICATION.....3

III - OBJET DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME 5

IV PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLU.....6

1. Objectifs de la modification du PLU: 6

2. Présentation du site : 6

2.1. Contexte urbain et paysager du site: 7

2.2. Modalités de desserte de la zone : 11

2.3. Contexte réglementaire : 13

2.4. Présentation du règlement de la zone UY : 14

3. Objectifs en matière d'implantation d'activités : synthèse de l'étude commerciale : 17

4. Formalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation : 19

5. Mise à jour du zonage et du règlement de la ZA en cohérence avec le SCOT : 23

V - ACTUALISATION DES DOCUMENTS DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....26

I - HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PLU actuel de Erquy a été approuvé par Délibération du Conseil Municipal, le 16 septembre 2008.
Il a fait l'objet de plusieurs procédures de modification ou modification simplifiée :
Modifications n°1, 2, 3, 4 et 5 (14 septembre 2010, 14 septembre 2010, 15 novembre 2011, 16 octobre 2012, 24 septembre 2015)
Modifications simplifiées n°1, 2 et 3 (14 septembre 2010, 07 juin 2011, 10 octobre 2013)
Mises à jour n°1, 2 et 3 (18 janvier 2013 rectifiée le 22 août 2013, 12 mai 2014,15 mars 2016)
Mise en compatibilité avec l' AVAP (05 juillet 2016).

II - CONDITIONS PRÉALABLES À LA MODIFICATION

Champ d'application (art. L 153-36 et suivants du CU) :

La procédure de modification simplifiée de POS ou PLU a été modifiée par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 et son décret d'application.

En application de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, la modification simplifiée s'applique dans tous les cas qui n'entrent pas dans le champ de la modification ou de la révision.

Avant l'entrée en vigueur de cette ordonnance, le champ d'application de la modification simplifiée était limité à des cas précis, et donc les changements dans un PLU en dehors de ces cas, relevaient d'une modification ou d'une révision.
Depuis le 01 janvier 2013, le raisonnement est inversé, c'est à dire toutes les évolutions du PLU qui n'entrent pas dans les champs d'application de la révision (y compris allégée) ou de **la modification relèvent de la modification simplifiée.**

Article L153-31 en vigueur au 01 janvier 2016

Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une **révision** lorsque [...] la commune envisage :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, la procédure est celle d'une **modification** du PLU.

Cette modification peut être **simplifiée** dans les cas suivants :

- augmenter au maximum de 50% les règles de densité pour le logement social,
- augmenter au maximum de 30% les règles de densité pour les logements à haute performance énergétique,
- rectifier une erreur matérielle,
- dans les autres cas qui n'entrent pas dans le champ de la modification (cf ci-dessous).

La procédure de modification **ne peut être simplifiée** dans les cas suivants :

- majoration de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminution de ces possibilités de construire,
- réduction de la surface d'une zone urbaine U ou AU.

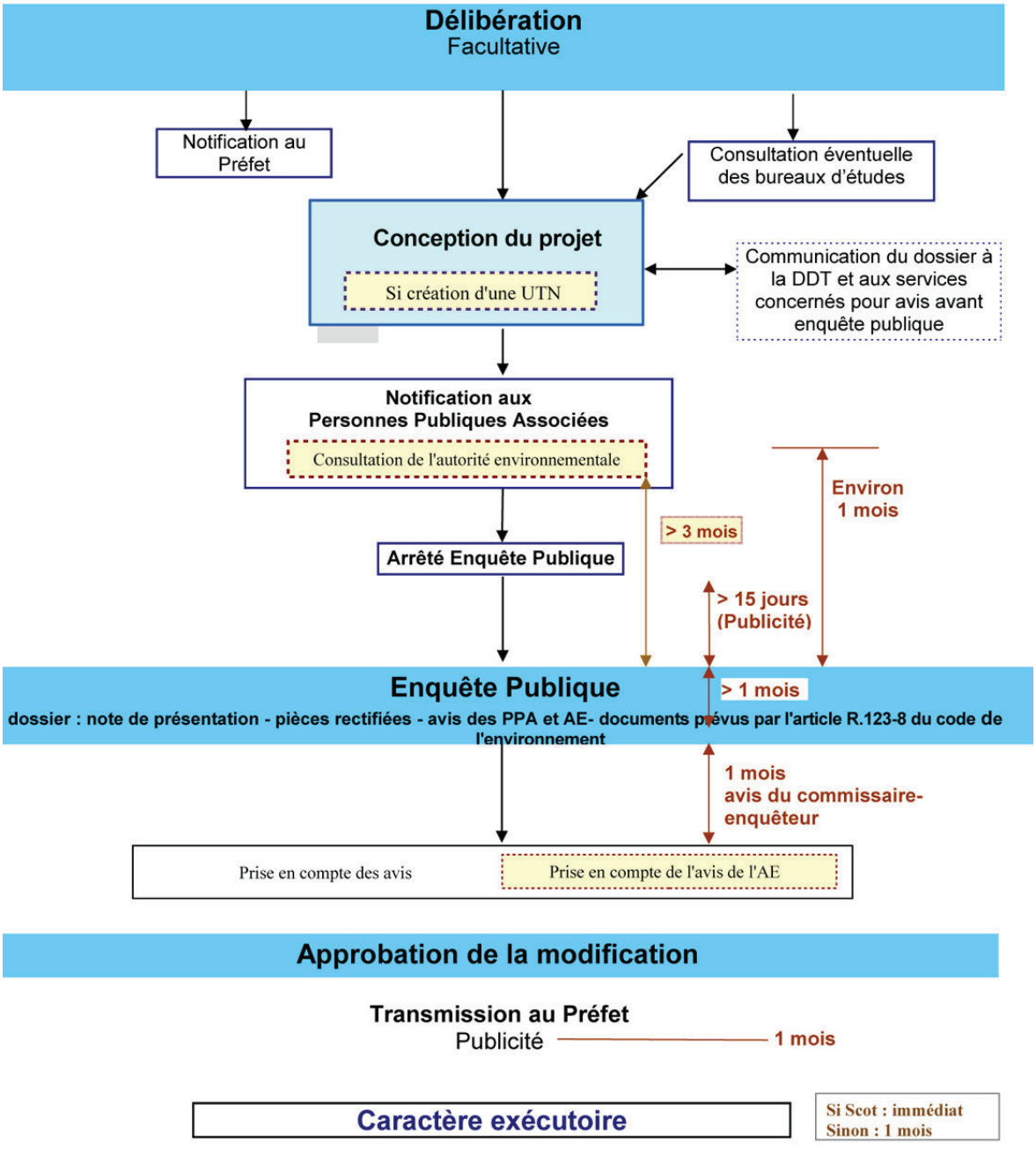
Modification du PLU ou du POS

Procédure utilisable si la révision n'est pas requise c'est-à-dire dans les conditions suivantes :

- pas de changement des orientations du PADD
- pas de réduction de zone agricole, naturelle ou d'EBC
- pas de réduction d'une protection par rapport à des risques de nuisance, de qualité des sites ou des milieux naturels

➔ **pour modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation :**

- **si augmente de + 20 % les possibilités de construire**
- **si diminue les possibilités de construire**
- **réduit la surface d'une zone U ou AU**



Source : Direction Départementale des Territoires de L'Ardèche

Service Urbanisme et Aménagement

III - OBJET DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU d'Erquy, il s’agit d'élaborer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur certaines parcelles de la zone d'Activités Commerciales des Jeannettes classées en zone constructible ou bien en réserve foncière. Ces OAP visent à encadrer la nature des entreprises qui s'implanteront sur ces terrains stratégiques, mais aussi à maîtriser l'évolution globale de la zone notamment en terme de desserte automobile.

IV PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLU

1. Objectifs de la modification du PLU:

Il s'agit de procéder à une modification du PLU pour élaborer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone d'activités commerciales des Jeannettes.

Ces OAP ont **deux objectifs** :

- **objectif 1 :préciser la nature des activités économiques** pouvant s'implanter sur des terrains stratégiques identifiés sur la partie nord de la zone UY et en limite sud de la zone 2AUy.
Cette volonté de maîtriser la nature des activités économiques découle d'une étude stratégique réalisée par le cabinet « Cibles et Stratégies» en juin 2016.

- **objectif 2** : déterminer les grandes orientations d'aménagement sur la zone 2AUy en vue de son ouverture à l'urbanisation ultérieure, ainsi que sur la zone UY qui conserve une parcelle libre en cœur de zone. Ces OAP veilleront tout particulièrement à détailler les orientations en matière d'intégration paysagère des projets notamment par rapport à la périphérie de la zone tournée vers les axes d'entrée de ville, mais aussi sur la desserte interne de la zone et sa connexion au réseau routier principal.

2. Présentation du site :

La zone d'activités des Jeannettes se situe en entrée Est de l'aire agglomérée, elle s'organise en deux sites de part et d'autres du giratoire de la RD 786 :

- au nord, la partie la plus ancienne de la zone (début des années 1980), correspondant au secteur d'étude.
- au sud, une extension plus récente (années 2000).

Les flux de circulation au niveau du giratoire sont relativement importants, la RD 786 étant un axe départemental structurant desservant toute la côte entre Yffiniac et Fréhel.

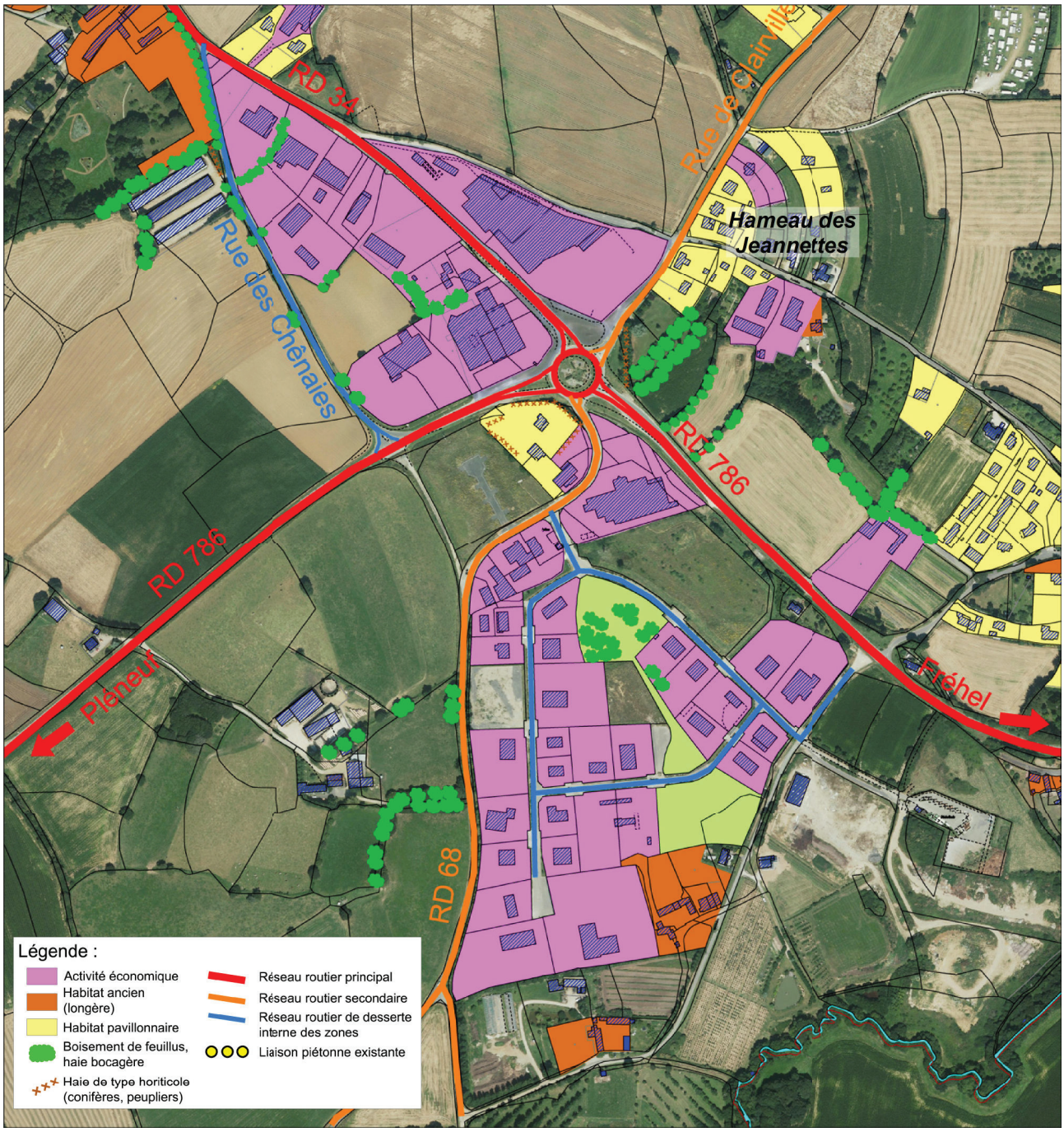




Comptages 2012 (source : Conseil Départemental 22)

2.1. Contexte urbain et paysager du site:

Analyse globale du contexte urbain et paysager :



Le secteur des Jeannettes est principalement composé de la Zone d'Activités qui s'est développée en deux étapes successives, dans un espace initialement rural partiellement occupé par d'anciennes fermes. Des noyaux bâtis anciens bordent ainsi la ZA sur sa partie sud, alors que les autres secteurs d'habitat plus récents se trouvent au nord de la RD 786 (hameau des Jeannettes). Deux habitations préexistantes par rapport au développement de la zone sud sont implantées au contact du giratoire et donc aujourd'hui situées au cœur de la zone. La zone sud conserve seulement quelques parcelles libres dont un macro-lot, ainsi que des terrains en extension sud en direction de la déchetterie. Au nord, une parcelle non bâtie est encore présente dans la zone, la majorité des potentialités de développement étant situées au sud-ouest de la rue des Chênaies.

La trame verte est relativement peu présente sur la zone d'activités.

Sur la partie nord, quelques haies résiduelles ont été conservées à l'intérieur de la zone mais ses rives externes le long des RD 786 et RD 34 se caractérisent par un paysage peu boisé où les espaces publics sont très majoritairement traités en pelouses, offrant ainsi une vue directe sur les activités et leurs espaces extérieurs.





L'extension sud plus récente a conservé un espace vert central, partiellement planté, qui permet de réguler les eaux pluviales. Les rives des voies internes de la zone ont fait l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble qui permet de donner un aspect homogène à la zone et qui masque les clôtures des entreprises.

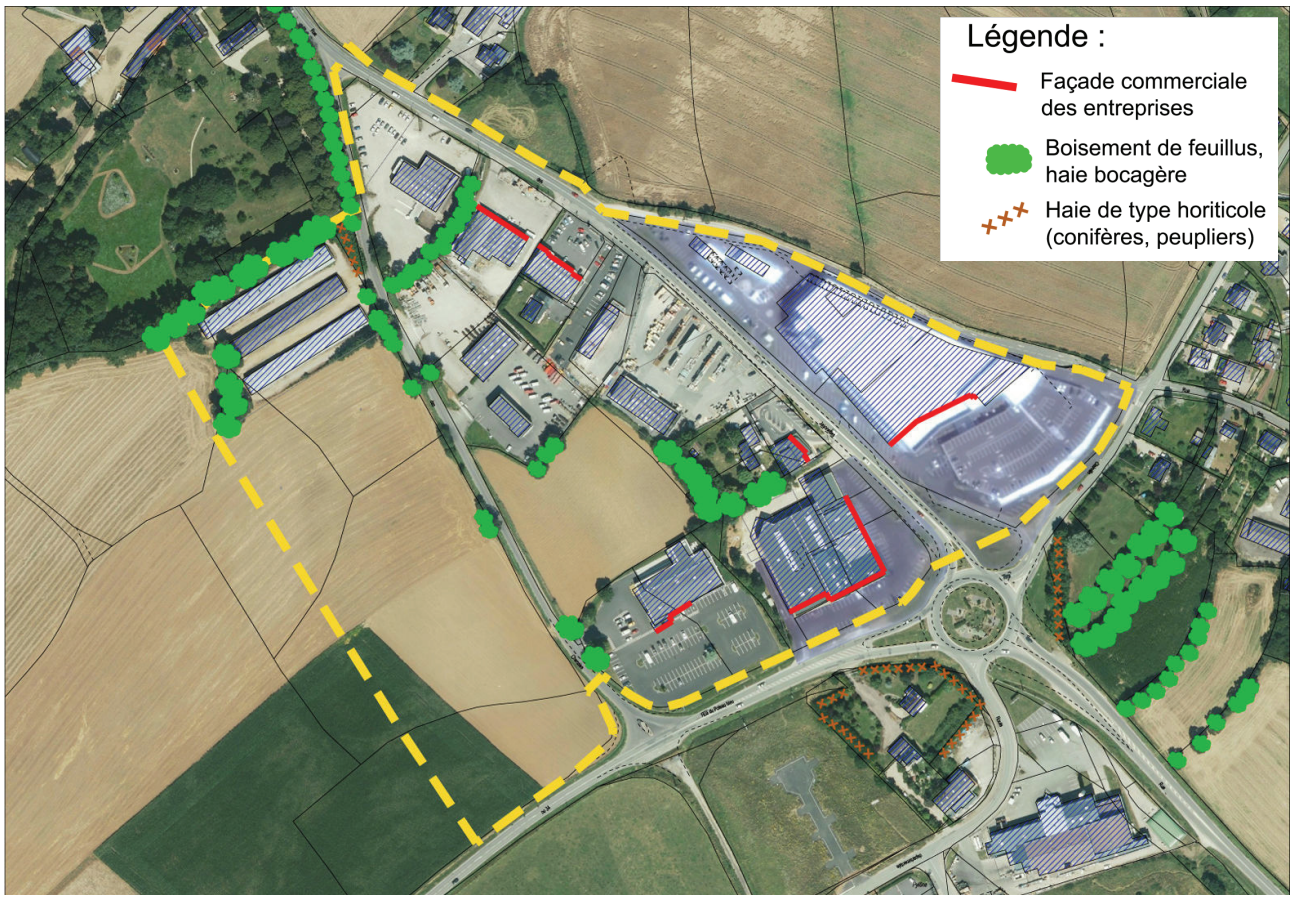




La présence d'habitations au cœur de la ZA explique la présence de haies horticoles (haies de conifères) visant à isoler ces habitations des activités environnantes. Or, ces habitations se situent au contact direct du giratoire en entrée de zone, le paysage induit n'est donc pas valorisant pour la zone d'activités.



Analyse du contexte urbain et paysager du site d'étude :



Les deux séquences d'arrivée sur la zone d'activités offrent des paysages radicalement différents :

- **depuis la route de Pléneuf** : le paysage bordant la RD 786 est composé de très vastes parcelles agricoles dépourvues de trame bocagère. La zone d'activité est donc visible sur l'ensemble de sa façade ouest, où prédomine la trame boisée dans le prolongement du parc du Manoir de Langourian. Trois bâtiments émergent dans ce paysage au profit de trouées dans la trame verte, le reste de la zone est invisible.



- **depuis le centre-ville d'Erquy** : la RD 34 traverse un vallon assez marqué au niveau du hameau de Langourian. Celui-ci est marqué par la présence d'un manoir implanté au cœur d'un vaste parc boisé bordé par un mur d'enceinte en pierres.



La rue des Chênaies est dotée d'une trame boisée assez intéressante de chênes implantés dans le prolongement du parc du manoir ou bien plus ponctuellement en bord de champ. Ces arbres séquencent la voie en créant des effets de porte.





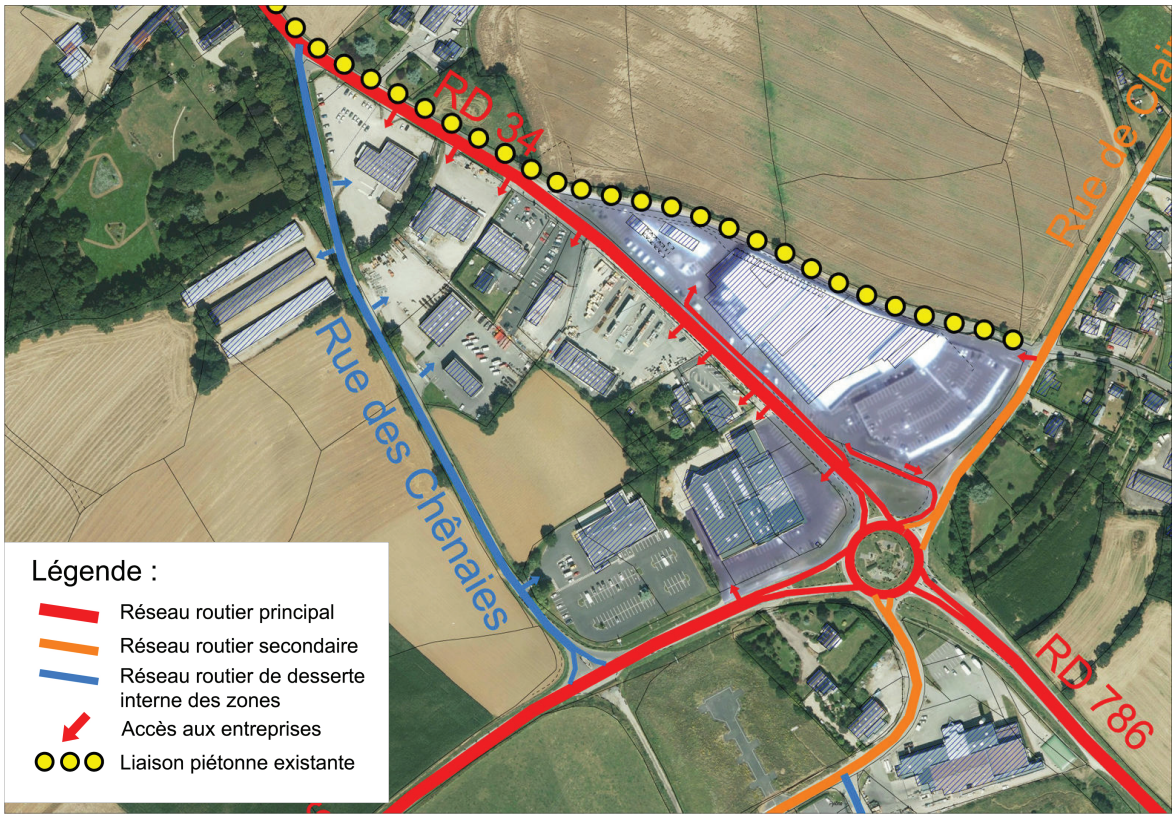
La zone est composée d'une partie commerciale sur sa partie sud, au contact de la RD 786 qui accueille le flux de véhicules le plus élevé. Les façades des quelques entreprises commerciales (les deux centre-commerciaux alimentaire (Super U et Lidl), la biscuiterie et la boulangerie) sont orientées pour bénéficier de cet effet vitrine. Le reste de la zone est à dominante artisanale avec des activités du BTP (magasins de bricolage, menuiserie) ainsi qu'un garage automobile et une boulangerie. Sur la pointe nord de la zone, un bâtiment d'activités est vacant.

Le paysage visible depuis la Rd 34 est peu qualitatif : le traitement des clôtures est minimaliste (grillage sans accompagnement végétal) et ne cache donc pas les espaces de stationnement ou de stockage. L'espace public séparant ces clôtures de la bande de circulation est hétérogène (accotement en terre avec parfois des espaces verts peu entretenus).



2.2. Modalités de desserte de la zone :

La desserte de la zone d'activités des Jeannettes s'organise à partir du giratoire de la RD 786.



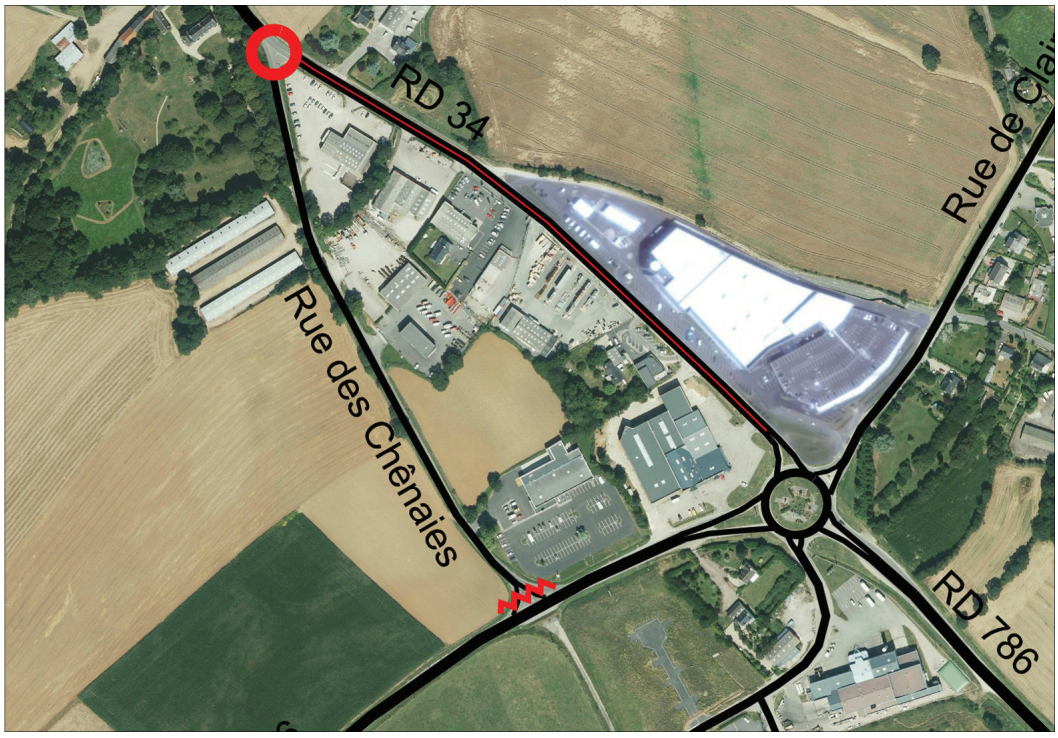
Pour la partie sud, la zone a fait l'objet d'un aménagement d'ensemble organisé autour d'une voirie nouvelle en bouclage connectée sur la RD 68 rejoignant le giratoire de la RD 786. Les activités sont donc majoritairement desservis depuis une voirie interne dédiée, ou bien depuis la RD 68 en rive ouest de la zone. Il n'existe donc pas d'accès direct sur le réseau routier principal (RD 786).

Pour la partie nord, les entreprises sont directement accessibles depuis la RD 34 ou bien la rue des Chênaies, avec parfois des accès doubles (entrée et sortie dissociées). On identifie ainsi une dizaine d'accès le long de la RD 34, la ligne centrale n'est pas continue sur tout le linéaire de la zone, permettant aux véhicules venant du giratoire de traverser la voie de circulation pour accéder à ces entreprises. L'absence d'un espace permettant de faire demi-tour explique que les véhicules traversent fréquemment la voie pour entrer ou sortir des parkings. A proximité du giratoire, un terre-plein central impose aux véhicules sortants de la boulangerie de faire demi-tour au rond-point pour aller vers le centre-ville. Enfin, en venant de Pléneuf, il est interdit de rejoindre la rue des Chênaies en coupant de la RD 786.

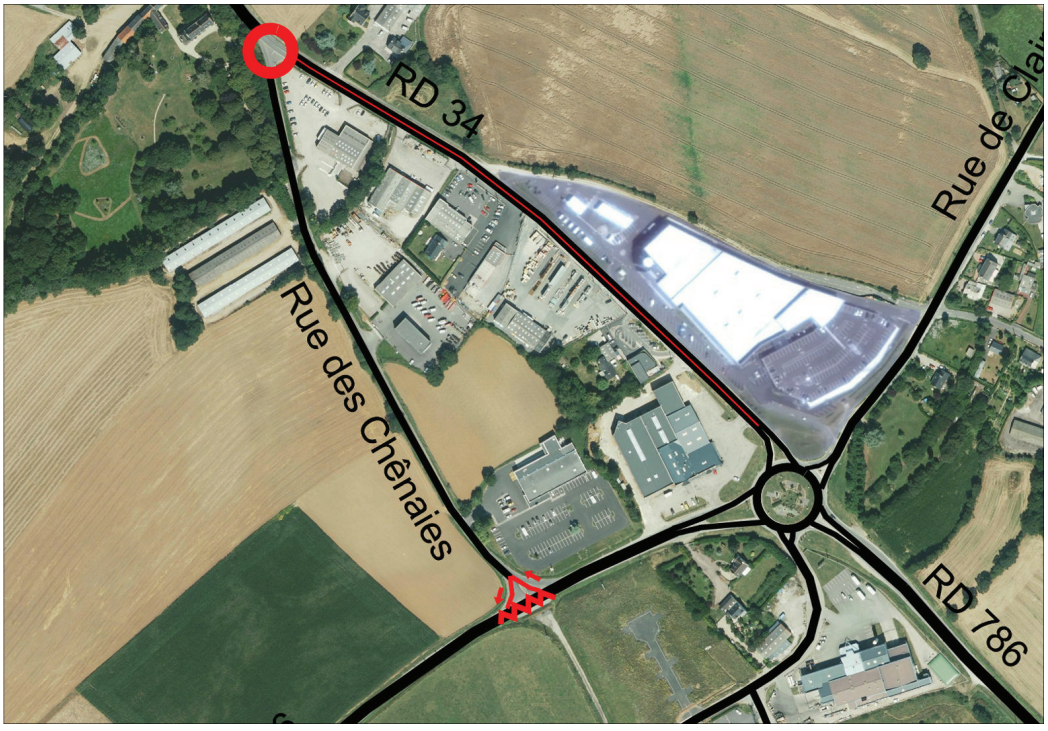
Il n'existe pas d'aménagements sécurisés dédiés aux piétons et aux cyclistes pour circuler dans la zone d'activité, seule une piste piéton cycle en rive nord de la RD 34 prolonge un chemin rural venant du hameau des Jeannettes et permet de rejoindre l'agglomération d'Erquy. La RD 34 est bordée par une bande enherbée sur la rive nord le long du centre-commercial, et par un accotement de 3 m en rive sud le long des clôtures des entreprises. Au nord de la RD34, un ancien chemin agricole permet de contourner la zone en venant du nord, mais pas de la desservir. Enfin, il n'existe pas de passage piétons entre le centre-commercial au nord et les autres entreprises au sud de la RD 34.

Un diagnostic de sécurité a été mené par la Direction des Infrastructures du Conseil Départemental fin 2013. Cette étude préconise des aménagements pour desservir les secteurs d'extension le long de la RD 786 tout en améliorant la sécurité le long de la RD 34. Afin de diminuer les mouvements dangereux le long de la RD 34 (accès aux entreprises en provenance de Fréhel et du giratoire), il est proposé de créer un îlot séparateur sur cet axe et d'aménager un espace de demi-tour à l'extrémité ouest de la zone, en direction d'Erquy. Ce demi-tour pourrait prendre la forme d'un giratoire connecté à la rue des Chênaies.

- scénario 1 : création d'un carrefour sécurisé entre la RD 34 et la rue des Chênaies, permettant l'aménagement de la RD 34 interdisant les tourne à gauche (terre plein central). L'hypothèse de création d'un giratoire fixe son rayon à 18-20 m, ce qui peut avoir un impact notable sur le mur de clôture du Manoir de Langourian. La rue des Chênaies devient une voie structurante permettant la desserte de la nouvelle extension de la ZA. Le carrefour entre la RD 34 et la rue des Chênaies peut être supprimé.

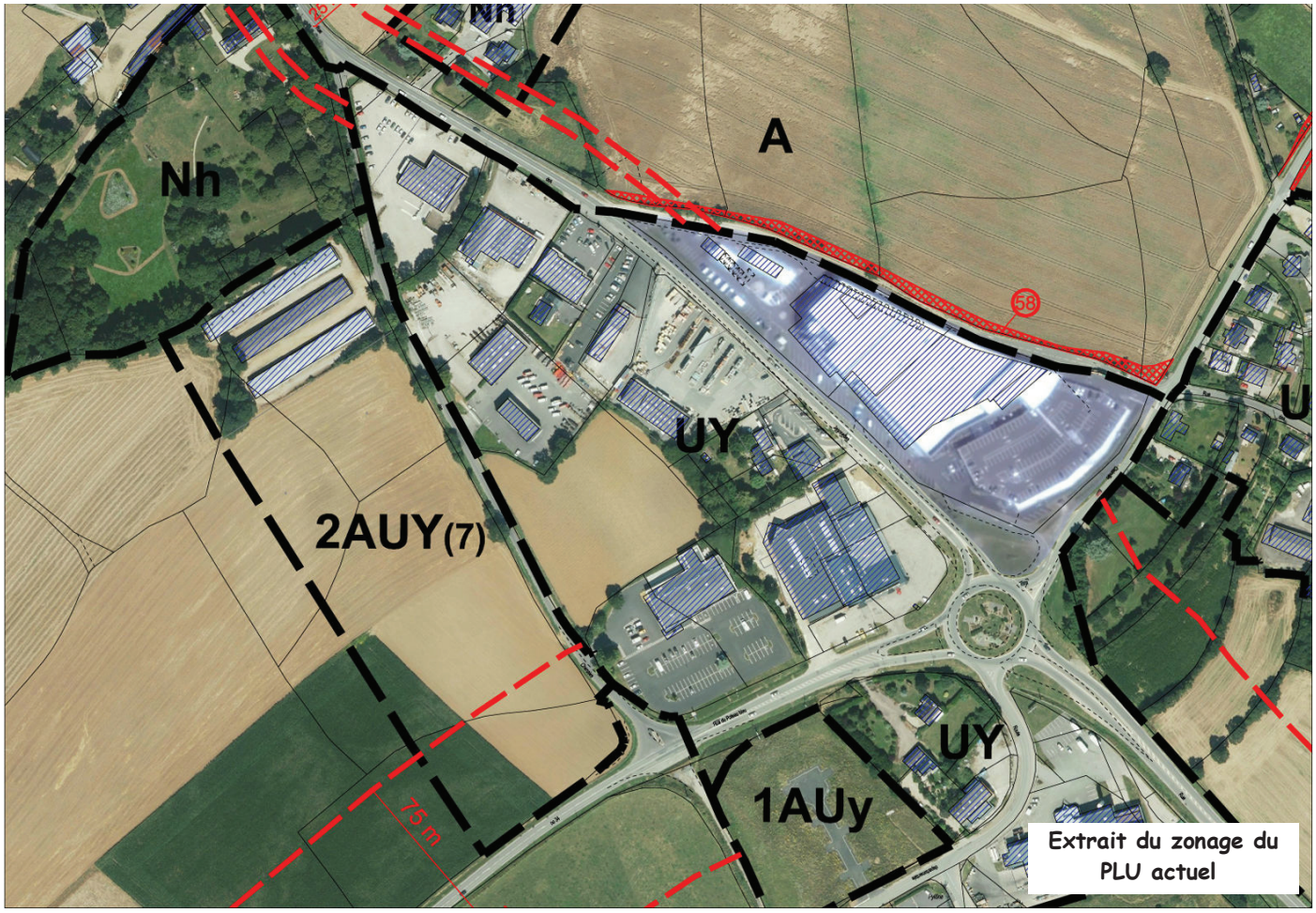


- scénario 2 : le carrefour sécurisé entre la RD 34 et la rue des Chênaies, et l'aménagement de la RD 34 interdisant les traversées de voies sont maintenus, l'actuel carrefour entre la RD 34 et la rue des Chênaies est conservé avec la création d'un îlot interdisant de couper cette voie. L'entrée dans la nouvelle zone reste donc directement possible depuis la RD 786, en provenant du giratoire. Seule la sortie vers Fréhel nécessite d'emprunter la rue des Chênaies puis la Rd 34.



2.3. Contexte réglementaire :

La zone des Jeannettes se trouve actuellement classée en zone UY au PLU, l'extension sud étant classée en zone 2AUY, c'est à dire une zone momentanément inconstructible en l'état, permettant seulement la réalisation d'installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, …), ou bien les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.
Le site est bordé au nord par l'emplacement réservé n°58 destiné à élargir à 12 m le chemin rural actuel reliant la rue de Claireville à la rue des Jeannettes.



Extrait du zonage du PLU actuel

Les routes départementales sont concernées par le règlement de la voirie des Côtes d'Armor (arrêté du 18 mars 2011). Ce règlement fixe des marges de recul en fonction de la catégorie de la voie concernée :

Type de routes départementales	Recul (habitations, autres)	Dérogations possibles (habitations, autres)	Accès directs
RD à 2x2 voies (RD 786 à l'extrême ouest d''Erquy)	100 m	50/40 m	Strictement limités
RD structurantes identifiées (RD 786)	75 m	35/25 m	Strictement limités
Autres RD structurantes (RD 34)	35/25 m	-	Strictement limités
Autres RD (RD 68 et RD 68 A)	15 m	-	Limités

Selon le règlement départemental, à l'intérieur de ces marges doit être interdite la réalisation de constructions et d'installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, …), avec quelques exceptions (constructions liées aux services publics, aux activités agricoles, extension ou aménagement des constructions existantes). Ces marges sont reportées sur le document graphique du PLU, dès lors que la parcelle se situe en dehors des espaces urbanisés. Ces marges de recul peuvent être réduites dès lors que le PLU fixe des règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale et la qualité de l'urbanisme et des paysages

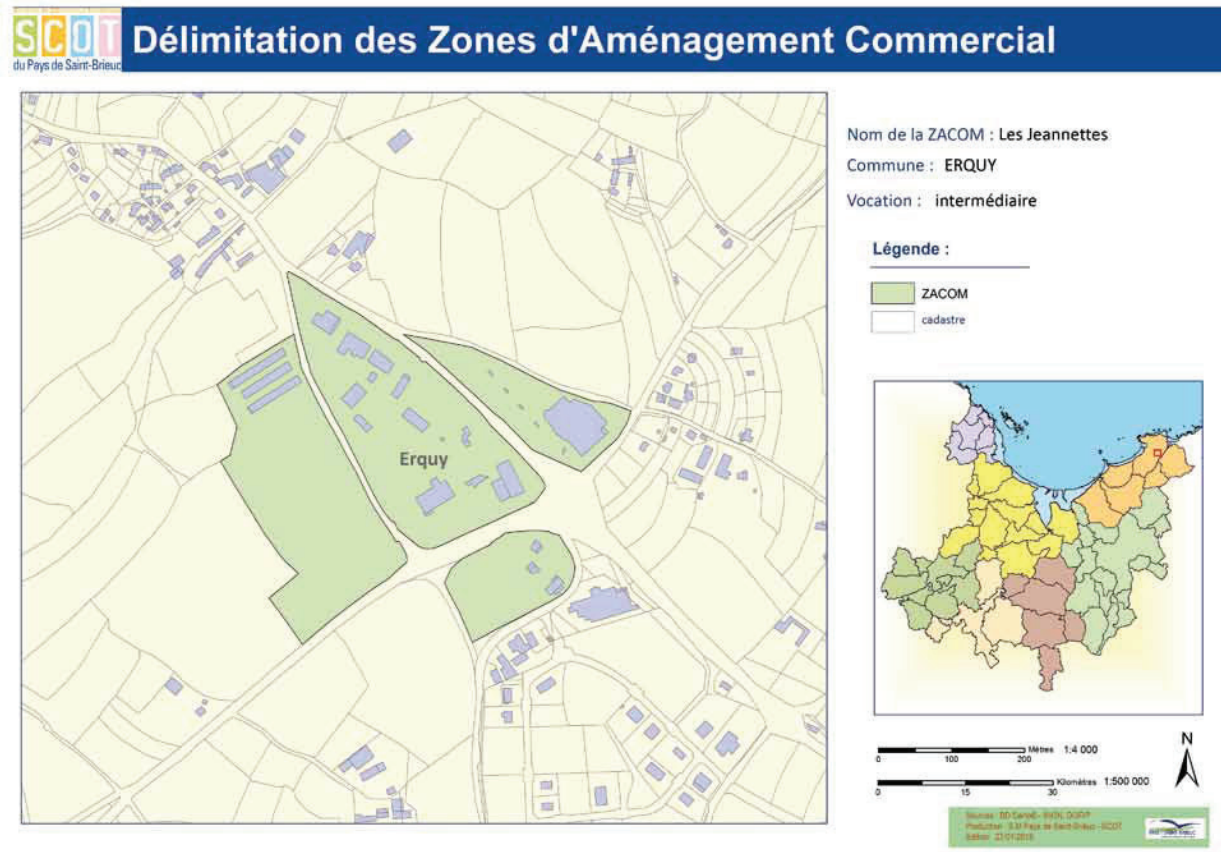
2.4. Présentation du règlement de la zone UY :

Le règlement des zones 1AUy se réfère au règlement des zones U correspondantes, soit la zone UY.
Dans le cas de la zone 2AUy, son ouverture doit se diriger vers une zone 1AUy. Il convient donc d'étudier les principales caractéristiques réglementaires de la zone UY (cf tableau de synthèse page suivante).

Le code de l'urbanisme prévoit 8 destinations de construction dans l'article R 123-9 : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière et fonction d'entrepôt
Le règlement actuel du PLU s'appuie sur ces catégories et autorise en zone UY l'implantation d'activités d'artisanat, d'industrie, d'hébergement hôtelier, de commerce, de bureaux, de services et d'entrepôts.

ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Seules sont autorisées les constructions à usage : . d'artisanat, d'industrie ; . d'hébergement hôtelier . de commerce, de bureaux et de services ; . d'entrepôts ; . de stationnement ; . les bâtiments techniques nécessaires à la gestion des activités. . les habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage
ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	
ART 3 : ACCES ET VOIRIE	- Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies - Placette de retournement d'un diamètre minimum de 18 m pour les voies en impasse de plus de 25 mètres
ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	- Obligation de raccordement pour eau potable et eaux usées - Eaux pluviales : respect des règles du schéma directeur des eaux pluviales, notamment d'un débit d'apport des terrains spécifique pour chaque type de zone AU.. - Enfouissement électricité/telecom
ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Non réglementé.
ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Implantation en retrait mini de 10 m par rapport aux voies départementales, et 6 m par rapport aux autres voies.
ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	Implantation limites latérales : en limite séparative si mur coupe-feu ou retrait minimum de 5 m.
ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Distance de 5 m minimum
ART 9 : EMPRISE AU SOL	60% maxi
ART 10 : HAUTEUR	Hauteur maximale fixée à 12 m au sommet de la construction.
ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	**- Principes généraux** : ajouter des volumes secondaires plus qualitatifs (espace d'accueil ou de vente) en accompagnement des grands bâtiments, prescription sur les teintes et les matériaux - Les principales règles édictées sont : **. façades et pignons :** uniformité d'aspect, teintes permettant une bonne intégration paysagère. **. clôtures :** haies d'essence locale éventuellement doublées d'une haie vive.
ART 12 : STATIONNEMENT	***Stationnement des véhicules*** - Bureau et service : 1 place par tranche complète de 40 m² de surface de plancher. - Constructions à usage commercial: surface de stationnement égale à 1,5 fois la surface de plancher de la construction. - Usage artisanal : 1 place par tranche complète de 80 m² de surface de plancher.
ART 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	Espaces libres : - préconisation sur le paysagement des parkings (plantation, écran végétaux) et des clôtures. - à la parcelle : 20 % minimum en espace vert
ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)	Pas de règle

Le SCOT du Pays de Saint Brieuc, approuvé le 27 février 2015, identifie des ZACOM (Zones d'Aménagement Commercial) sur son territoire, destinées à l'accueil et au développement des activités commerciales. En dehors des centralités et des ZACOM, l'évolution des activités commerciales existantes ne peut relever que de la mise aux normes (accessibilité,…) et/ou de l'extension mesurée. Ces zones sont cartographiées de manière plus précise en annexe du SCOT. La zone des Jeannettes est identifiée comme ZACOM intermédiaire, selon le périmètre présenté ci-dessous. Le statut de ZACOM « intermédiaire » signifie que cette zone peut accueillir des commerces d'une surface de vente supérieure à 250 m²



La prise en compte des prescriptions du SCOT induit **deux évolutions** dans l'actuel règlement du PLU d'Erquy concernant la ZA des Jeannettes.

- le secteur identifié comme ZACOM doit présenter une vocation exclusivement commerciale. Le SCOT impose de plus des seuils de surfaces de vente selon les ZACOM. Pour les ZACOM de type intermédiaire telle que celle des Jeannettes, le seuil minimum est fixé à 250 m² de surface de vente.

- les secteurs d'activités hors ZACOM n'ont pas vocation a accueillir des entreprises commerciales. Le SCOT définit trois prescriptions pour ces espaces d'activités (extraits du SCOT) :

  - « En dehors des centralités et des ZACOM, zones d'aménagement commercial, l'évolution des activités commerciales existantes ne peut relever que de la mise aux normes (accessi*bilité,…) et/ou de l'extension mesurée. Cependant, la commercialité d'un local situé hors centralité et hors ZACOM reste acquise (même en cas de déclaration de travaux ou de permis de construire, dans le cadre d'une extension mesurée du local) ».*

  - « L'accueil d'activités économiques de nature artisanale et industrielle (activités à dominante de production) se réalise sur les zones d'activités autres que celles qui sont identifiées comme ZACOM »

  - « La création d'une cellule commerciale adossée à une activité de production (artisanale) et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité est possible, hors centralités et hors ZACOM, sur zones d'activités économiques. C'est le cas des espaces d'exposition des artisans ».

3. Objectifs en matière d'implantation d'activités : synthèse de l'étude commerciale :

Une étude d'accompagnement stratégique commercial a été réalisée par le cabinet « Cibles et Stratégies » en juin 2016. Cette étude détermine la zone de chalandise des Jeannettes à un territoire de 5 communes : Erquy, Plurien, Fréhel, Plévenon et la Bouillie, soit environ 8550 habitants. La part de la clientèle touristique s'élève à 38,6 % du marché total sur cette zone de chalandise.
L'étude de marché analyse le taux de couverture actuel par groupe d'activité. Alors que les domaines de l'alimentation et du textile sont relativement tendus (adaptations mineures possibles), les autres domaines commerciaux allant du bricolage au jardinage en passant par les équipements ménagers, l'ameublement, les jeux-jouets et les sports et cycles sont des domaines offrant de réelles potentialités de développement. L'étude conclue donc qu'il existe des besoins non couverts dans le domaine du bricolage-jardinage, et dans celui de l'équipement de la maison. Plusieurs scénarios d'implantation sont proposés pour ces activités, avec une option préférentielle en renouvellement urbain sur la parcelle nord actuellement vacante.

Hypothèse de développement commercial 18

Hypothèse commune

L'accueil de 2 multispécialistes (1 000 à 1 500 m²) en bricolage léger et jardinage et en équipement de la maison

100 mètres



	Hypothèse n°1	Hypothèse n°2	Hypothèse n°3
Principe d'aménagement	**Le développement par extension** en entrée de ZACOM sur les parcelles OB 1233, au bord de la D786	**Un développement par concentration** en cœur de ZACOM, derrière l'enseigne Lidl sur la parcelle OB 832	**Un développement par renouvellement urbain** sur les parcelles OB 1491,1492,1493, 1778 et OB 1777 (Brico Pro).
Avantage	▪ Bonne visibilité depuis la D786 ▪ Aménagement facilité par l'absence de friche ▪ Facilité d'attirer un investisseur	▪ Limitation de l'étalement urbain en restant dans la partie urbanisée de la ZACOM ▪ Possibilité d'aménager un parking commun avec l'enseigne Lidl	▪ Renouvellement urbain ▪ Limitation du risque d'apparition de nouvelles friches ▪ Effet de masse renforcée sur la ZACOM
Faiblesse	▪ Etirement de la ZACOM limitant l'effet de masse ▪ Risque de générer des friches sur la pointe nord de la ZACOM (OB 1941, OB1777)	▪ Visibilité moindre que l'hypothèse 1 ▪ Perspective de croissance limitée ▪ Risque de générer des friches sur la pointe nord de la ZACOM (OB 1941, OB1777)	▪ Portage et assemblage du foncier
Intérêt stratégique	+	-	++

cibles & stratégies

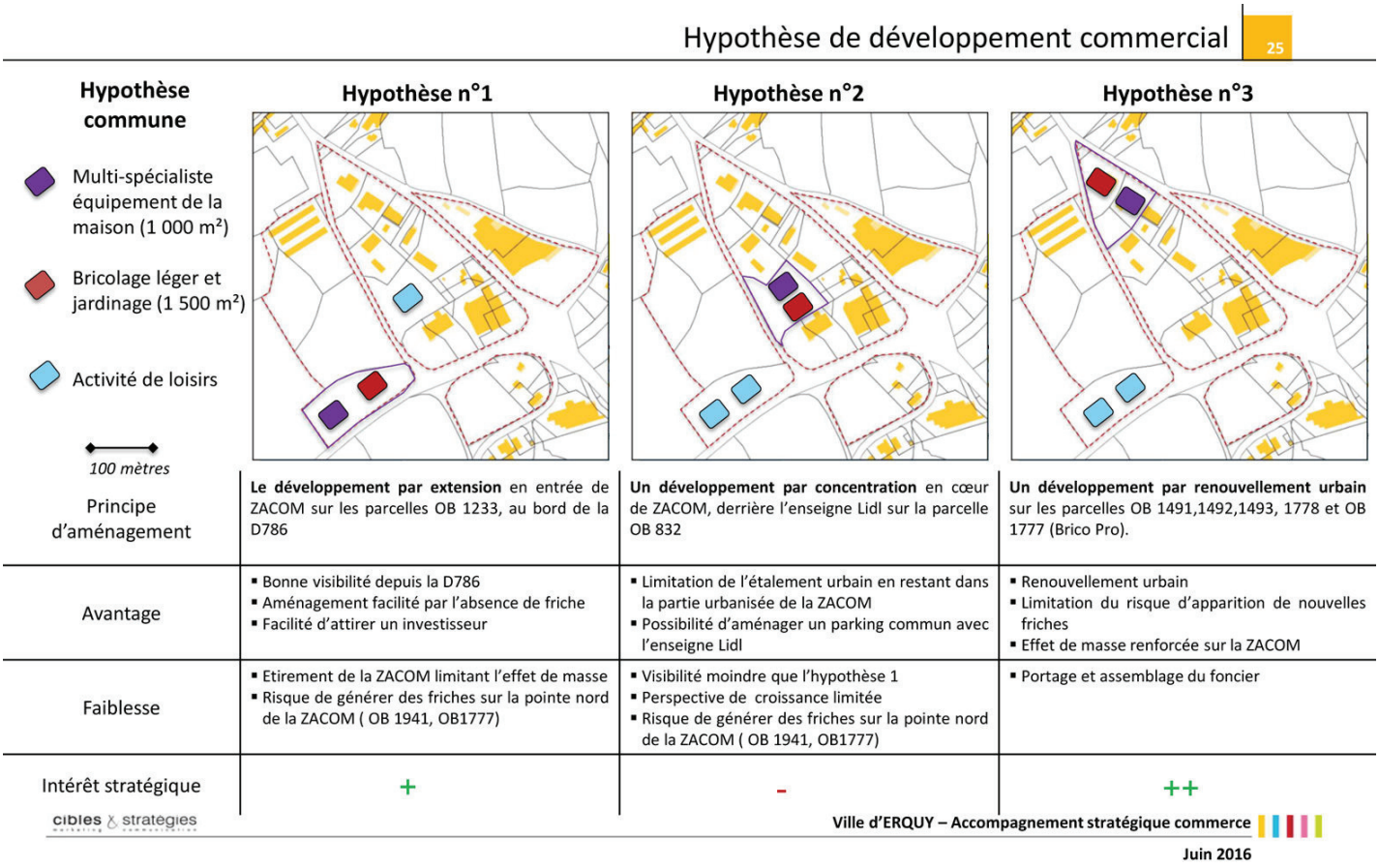
Ville d'ERQUY – Accompagnement stratégique commerce

Juin 2016

Un zoom particulier a ensuite été effectué sur le domaine du tourisme et de l'hôtellerie. Le territoire d'Erquy se distingue par :

- une très forte saisonnalité,
- une densité de l'offre hôtelière (22 chambres pour 1000 habitants) inférieure à d'autres territoires bretons (côte de granit rose ou Carnac-Quiberon)
- une faible diversité (absence d'hôtellerie haut de gamme)
- une offre très importante en hôtellerie de plein air.

Alors que l'implantation d'un hôtel semble peu opportune sur le secteur des Jeannettes (demande assez basse pour le milieu de gamme et site peu adapté pour une offre de haut de gamme), une opportunité existe pour l'implantation d'un équipement de loisir couvert, pouvant être associé à un complexe d'hôtellerie-restauration. Ceci permettrait de développer une offre complémentaire du littoral pour les périodes de mauvaises conditions climatiques.

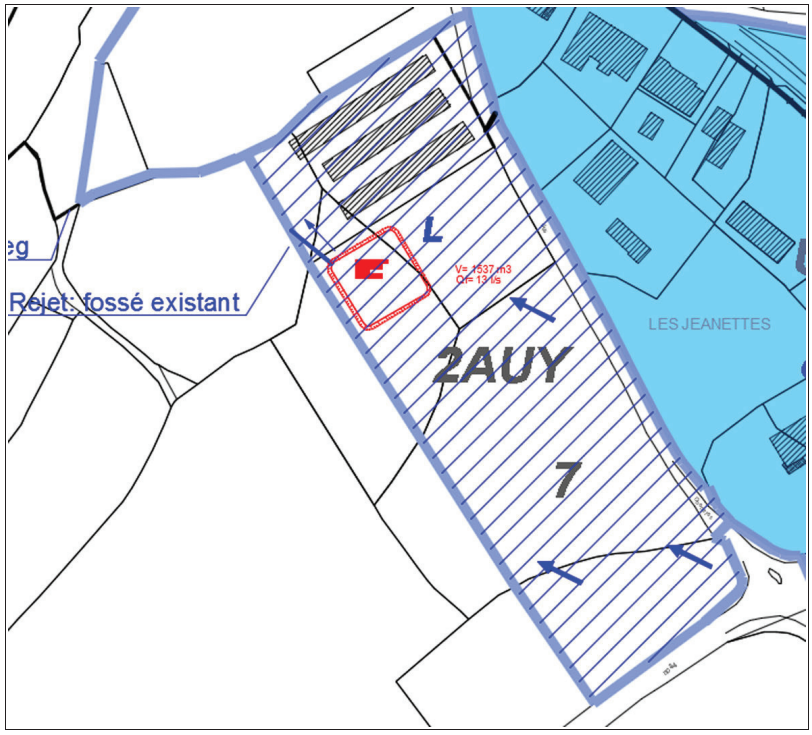


L'hypothèse retenue est l'hypothèse n°3, ce qui permet d'initier un processus de renouvellement urbain sur le site en triangle au nord de la zone, en confortant la vocation de bricolage de l'entreprise existante. Pour que ce processus réussisse, il est nécessaire d'éviter l'implantation d'activités concurrentes sur les autres terrains de la ZA.

4. Formalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Ces OAP visent notamment à **préciser la nature des activités économiques** pouvant s'implanter sur certains terrains stratégiques de la zone d'activités, suite aux conclusions de l'étude stratégique réalisée par le cabinet « cible et stratégie » en juin 2016. Elles indiquent aussi des **principes d'aménagement** sur les espaces d'urbanisation future, notamment en terme de desserte automobile, en cohérence avec l'étude de sécurité menée par le Conseil Départemental.

Les OAP intègrent aussi les prescriptions du schéma directeur de Gestion des eaux Pluviales, qui prévoit la réalisation d'un ouvrage de régulation en limite nord-ouest de la zone avant rejet dans un fossé existant. Le volume à stocker s'élève à 1537 m^3, soit une superficie estimée à 2000 m².



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont donc les suivantes, associant une partie littérale et une transcription graphique.

1. Programmation urbaine : vocation économique des secteurs de projet :

Le code de l'urbanisme prévoit 8 destinations de construction dans l'article R 123-9 : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière et fonction d'entrepôt.
Le règlement actuel du PLU s'appuie sur ces catégories et autorise en zone UY l'implantation d'activités d'artisanat, d'industrie, d'hébergement hôtelier, de commerce, de bureaux, de services et d'entrepôts. Le règlement doit donc être actualisé pour distinguer le secteur d'activités commerciales (périmètre de la ZACOM) et le reste de la zone, dédié aux activités artisanales (cf chapitre 5).
A l'intérieur du secteur de la ZACOM, il s'agit pour les OAP de préciser que certains secteurs de la ZA sont préférentiellement destinés à accueillir telle ou telle activité commerciale. Un phasage de réalisation est donc défini pour reconvertir le site doté d'un bâtiment inoccupé au Nord de la zone et la parcelle non aménagée B832 avant de construire de nouvelles surfaces, suivant un principe de renouvellement urbain du commerce.

Sur une majeure partie de la ZA désignée comme ZACOM, les OAP autorisent l'implantation d'activités économiques commerciales au sens large, conformément aux nouvelles dispositions réglementaires du PLU appliquant les prescriptions du SCOT.

3 espaces sont toutefois identifiés pour être urbanisés dans une première phase, à court ou moyen terme, selon une programmation particulière (référence aux codes NAF (Nomenclature d'Activités Françaises) de l'INSEE):

- secteur A :pour les terrains de la zone 2AUy situés au contact de la RD 786, les futures activités seront limitées aux activités commerciales en lien avec le thème des loisirs (code NAF 93.29, 93.12 et 93.13). Des usages connexes tels que la restauration (code NAF 56.10) ou l'hébergement touristique (code NAF 55.10) sont autorisés.

- secteur B : pour les parcelles situées en entrée nord de la ZA le long de la RD 34 (parcelles B1491, 1492, 1493 et 1777), les futures activités devront s'inscrire dans un processus de renouvellement urbain de cet espace permettant la reconfiguration du carrefour entre la RD 34 et la rue des Chênaies. Ces entreprises devront être en lien avec :
  - les activités d'équipements de la maison (*code NAF 47.5 « Commerce de détail d'autres équipements du foyer en magasin spécialisé »)* et notamment d'activités de bricolage léger *(code NAF 47.52 «Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en magasin spécialisé »)*
  - les activités de jardinage (*code NAF 47.76 « Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé »).*

- secteur C : pour la parcelle B832, l'ensemble des activités commerciales compatibles avec le SCOT et le règlement de la zone peuvent s'implanter, à l'exception des typologies de commerces autorisées dans les deux autres secteurs présentés précédemment.

La nature des activités liées aux différents codes NAF (Nomenclature d'Activités Françaises) est détaillée dans les annexes de la présente note.

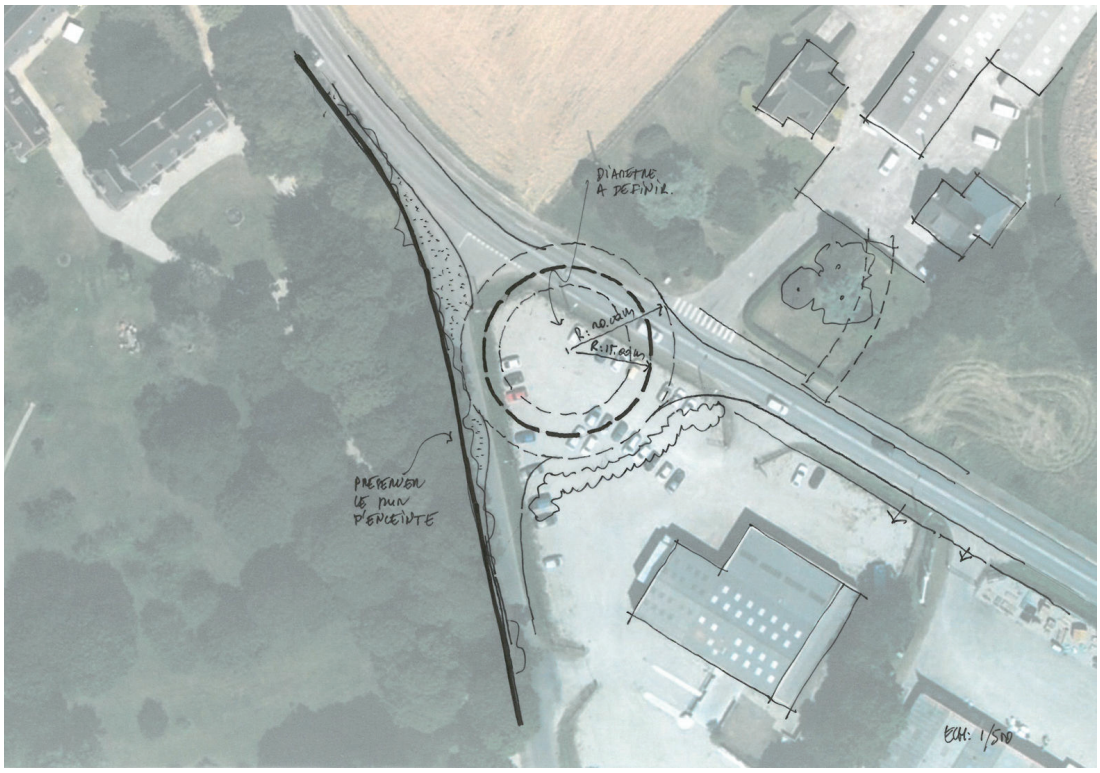
Le reste de la zone 2Auy (phase 2) ne pourra être aménagée et urbanisée qu'après l'aménagement des trois secteurs présentés précédemment (phase 1). Les activités autorisées seront celles prévues au règlement du PLU, à savoir les activités commerciales d'une surface de vente supérieure à 250 m².

2. Accessibilité : modalités de desserte de la zone d'activités des Jeannettes :

Le plan de circulation actuel est conservé avec plusieurs aménagements permettant de sécuriser la desserte des futurs projets mais aussi l'accès aux entreprises actuelles.

- **un nouveau carrefour sera aménagé** à l'intersection de la RD 34 et de la rue des Chênaies. Ce carrefour peut prendre la forme d'un giratoire dont les caractéristiques restent à déterminer. Dans sa notice de sécurité, le Département estime à 18 ou 20 m le rayon de ce giratoire. Ce giratoire devra être réalisé en cherchant à préserver le mur d'enceinte de la propriété du manoir. Certains accès aux parcelles concernées par ce projet seront donc à réorganiser.

Le plan illustratif ci-dessous illustre deux hypothèses : un rayon de 20 mètres et un rayon de 15 mètres. Dans les deux cas, l'accès à l'entreprise située au nord-est doit être déplacé.



- **l'extension de la ZA sera ensuite accessible depuis la rue des Chênaies**. Un point d'entrée et de sortie sera conservé sur la RD 786, avec la nécessité de réaliser un ouvrage infranchissable pour empêcher les tourne-à-gauche. La suppression de l'actuel tourne-à-gauche nécessitera une réflexion particulière lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone. Il faudra en effet tenir compte des habitations existantes proches du giratoire, afin de ne pas trop allonger leur temps d'accès en venant de l'est.
L'entrée par le sud reste donc possible depuis la RD 786 en faisant demi-tour au niveau du giratoire pour les véhicules provenant de Pléneuf. Les véhicules quittant la zone en direction de Fréhel devront donc rejoindre le nouveau giratoire puis emprunter la RD 34

- **la desserte interne** de la zone pourra être redéfinie en fonction de la nature des entreprises et donc de leurs besoins fonciers. Les OAP indiquent toutefois comme objectif de préserver et de renforcer la trame boisée le long de la rue des Chênaies, la desserte de la parcelle au sud-est de cette voie pourra donc se réaliser via une nouvelle voie en bouclage, se connectant par des carrefours positionnés au droit des accès actuels aux entreprises existantes. La profondeur de 115 m de la zone 2Auy permet de réaliser une voirie interne bordée par des parcelles d'une cinquantaine de mètres de profondeur (dimension similaire aux parcelles de la zone sud).

- les aménagements du carrefour le long de la RD 34 et de la rue des Chênaies permettront de créer **une voie réservée à l'usage exclusif des circulations douces** en jonction avec la liaison dédiée aux piétons provenant du bourg et desservant la nouvelle zone d'activités. Cette voie pourra éventuellement se prolonger vers la partie Est de la zone des Jeannettes (super U) en franchissant la RD 34 au niveau du Supermarché. Cette traversée se réalisera grâce à un aménagement routier sécurisé de type îlot central permettant une traversée en deux temps de la départementale.

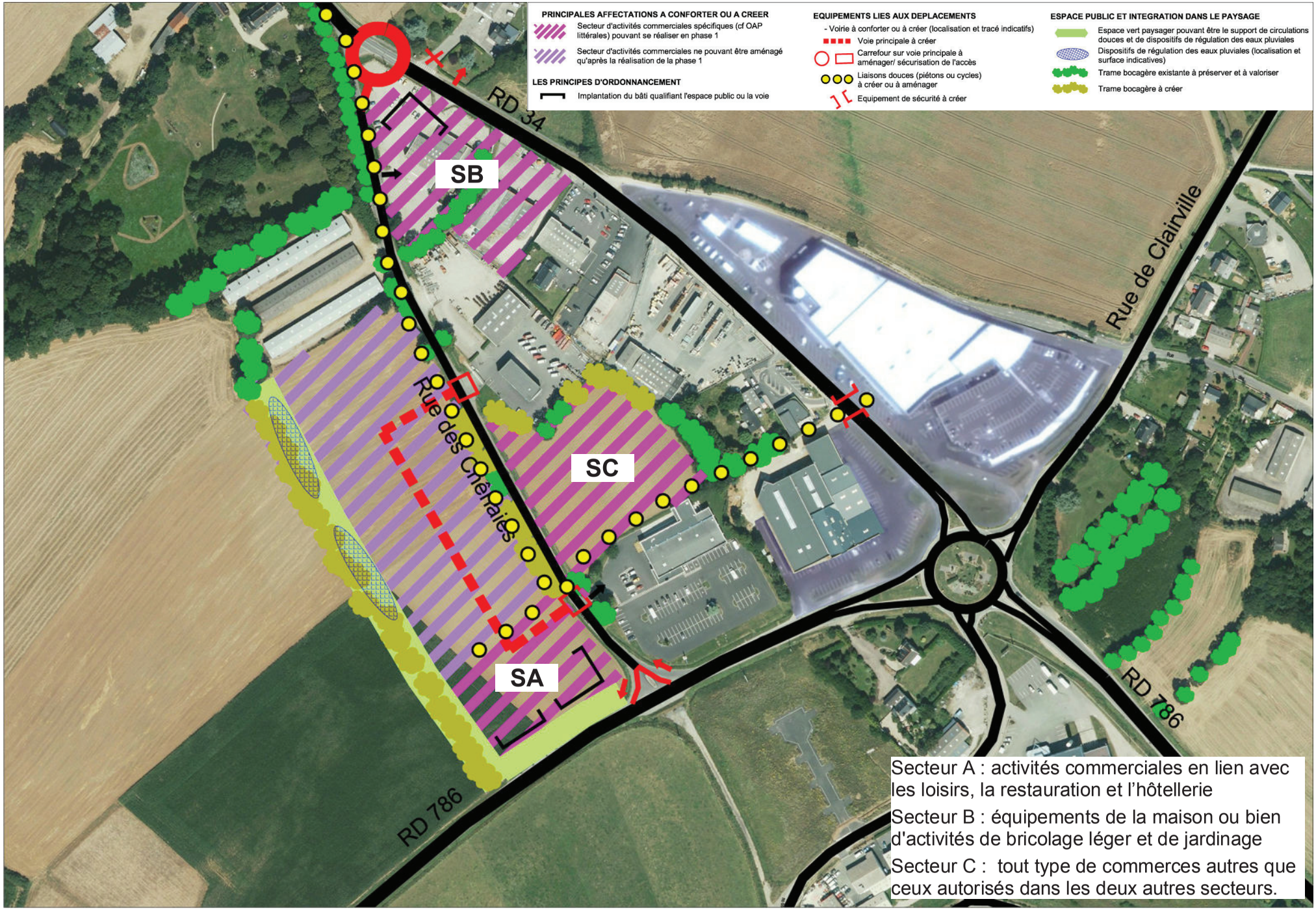
3. Paysage et constructibilité : traitement paysager des espaces de projet :

L'urbanisation de la zone d'extension sud devra prévoir la réalisation d'un **écran végétal sur sa rive sud** afin de masquer les futurs bâtiments dans le grand paysage. Cet espace vert en rive sud du projet devra accueillir des ouvrages de régulation des eaux pluviales. Un stockage des eaux pluviales sous la forme de plusieurs ouvrages successifs est conseillé pour mieux intégrer ces ouvrages dans l'espace paysager.

Le long de la RD 786, les façades des futures bâtiments devront présenter une architecture de qualité permettant la mise en valeur de l'entrée de zone d'activité. L'implantation de ces constructions devra respecter un retrait minimum de 15 m par rapport aux abords de la RD 786. Ce retrait fera l'objet d'un traitement paysager, il ne pourra accueillir d'espaces de stationnement ni de stockage. L'objectif étant de composer une façade commerciale valorisante, les parkings seront implantés en arrière des futurs bâtiments et accessibles depuis la rue des Chênaies.

La rue des Chênaies doit conserver son aspect actuel en préservant les arbres existants mais aussi en recréant une trame boisée sur sa rive sud.

Pour la vaste parcelle libre (section B n°832) située au nord de la rue des Chênaies, les modalités d'aménagement de cet espace restent dépendantes de la nature des futures activités. Il est toutefois demandé de densifier la trame boisée actuellement discontinue sur la partie nord de la parcelle, afin de créer un écran paysager entre la partie nord de la zone à dominante artisanale et la partie sud à vocation commerciale. La façade sud de la parcelle le long de la rue des Chênaies ne nécessite pas de plantations complémentaires mais plutôt une valorisation architecturale par les futures constructions.


PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER
Secteur d'activités commerciales spécifiques (cf OAP littérales) pouvant se réaliser en phase 1
Secteur d'activités commerciales ne pouvant être aménagé qu'après la réalisation de la phase 1
LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT
Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie
EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS
- Voirie à conforter ou à créer (localisation et tracé indicatifs)
Voie principale à créer
Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès
Liaisons douces (piétons ou cycles) à créer ou à aménager
Equipement de sécurité à créer
ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE
Espace vert paysager pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales
Dispositifs de régulation des eaux pluviales (localisation et surface indicatives)
Trame bocagère existante à préserver et à valoriser
Trame bocagère à créer
RD 34
SB
SC
SA
Rue des Chênaies
Rue de Clainville
RD 786
RD 786
Secteur A : activités commerciales en lien avec les loisirs, la restauration et l'hôtellerie
Secteur B : équipements de la maison ou bien d'activités de bricolage léger et de jardinage
Secteur C : tout type de commerces autres que ceux autorisés dans les deux autres secteurs.

5. Mise à jour du zonage et du règlement de la ZA en cohérence avec le SCOT :

Conformément aux prescriptions du SCOT, le zonage et le règlement du PLU sont modifiés pour tenir compte du statut de ZACOM d'une partie des terrains de la ZA des Jeannettes. Cette évolution réglementaire établit le caractère commercial des parcelles de la ZACOM, et limite la vocation du reste de la zone à l'accueil d'entreprises artisanales et industrielles. Hors de la ZACOM, les activités commerciales existantes peuvent seulement évoluer par mise aux normes (accessibilité,…) et/ou par extension mesurée, la création d'une cellule commerciale étant seulement autorisée en accompagnement d'une activité de production (artisanale) et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.

Zone UY (règlement actuel):

CARACTERISTIQUES GENERALES :

La zone UY est une zone d'activités qui regroupe les établissements artisanaux, commerciaux, les hébergement hôteliers, ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

Les établissements industriels lourds peuvent être admis sous réserve d'un niveau d'équipement adapté et de respecter des critères d'environnement spécifiques.

ARTICLE UY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 : Rappel : *Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.*

1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UY2 ;

Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente ;

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

ARTICLE UY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les constructions à usage :

. d'artisanat, d'industrie ;
. d'hébergement hôtelier
. de commerce, de bureaux et de services ;
. d'entrepôts ;
. de stationnement ;
. les bâtiments techniques nécessaires à la gestion des activités.

Les lotissements à usage artisanal, industriel ou commercial.

Les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel.

Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

Les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

Zone UY (règlement modifié):

CARACTERISTIQUES GENERALES :

La zone UY est une zone d'activités qui regroupe les établissements artisanaux, industriels, ~~commerciaux, les hébergement hôteliers,~~ ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

Les établissements industriels lourds peuvent être admis sous réserve d'un niveau d'équipement adapté et de respecter des critères d'environnement spécifiques.

Les activités commerciales existantes peuvent seulement évoluer par mise aux normes (accessibilité,…) et/ou par extension mesurée.

La zone UYc correspond à une ZACOM identifiée à l'échelle du Pays, elle est destinée à l'implantation d'activités commerciales dotée d'une surface de vente supérieure à 250 m².

ARTICLE UY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 : Rappel : *Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.*

1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article UY 2, et notamment :

Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UY2 ;

Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente ;

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

ARTICLE UY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admis sous réserve de ne pas compromettre la destination future de la zone, et de respecter la nature des activités inscrite dans les orientations d'aménagement et de programmation:

En zone UY et UYc :

Les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel.

Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

Les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

En zone UY exclusivement :

Les constructions à usage :

. d'artisanat, d'industrie ;
. de bureaux et de services ;
. d'entrepôts ;
. de stationnement ;
. les bâtiments techniques nécessaires à la gestion des activités.

Les lotissements à usage artisanal ou industriel.

L'évolution des activités commerciales existantes par la mise aux normes et/ou par l'extension mesurée des bâtiments existants.
La création d'une cellule commerciale adossée à une activité de production (artisanale) et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.

En zone UYc exclusivement:

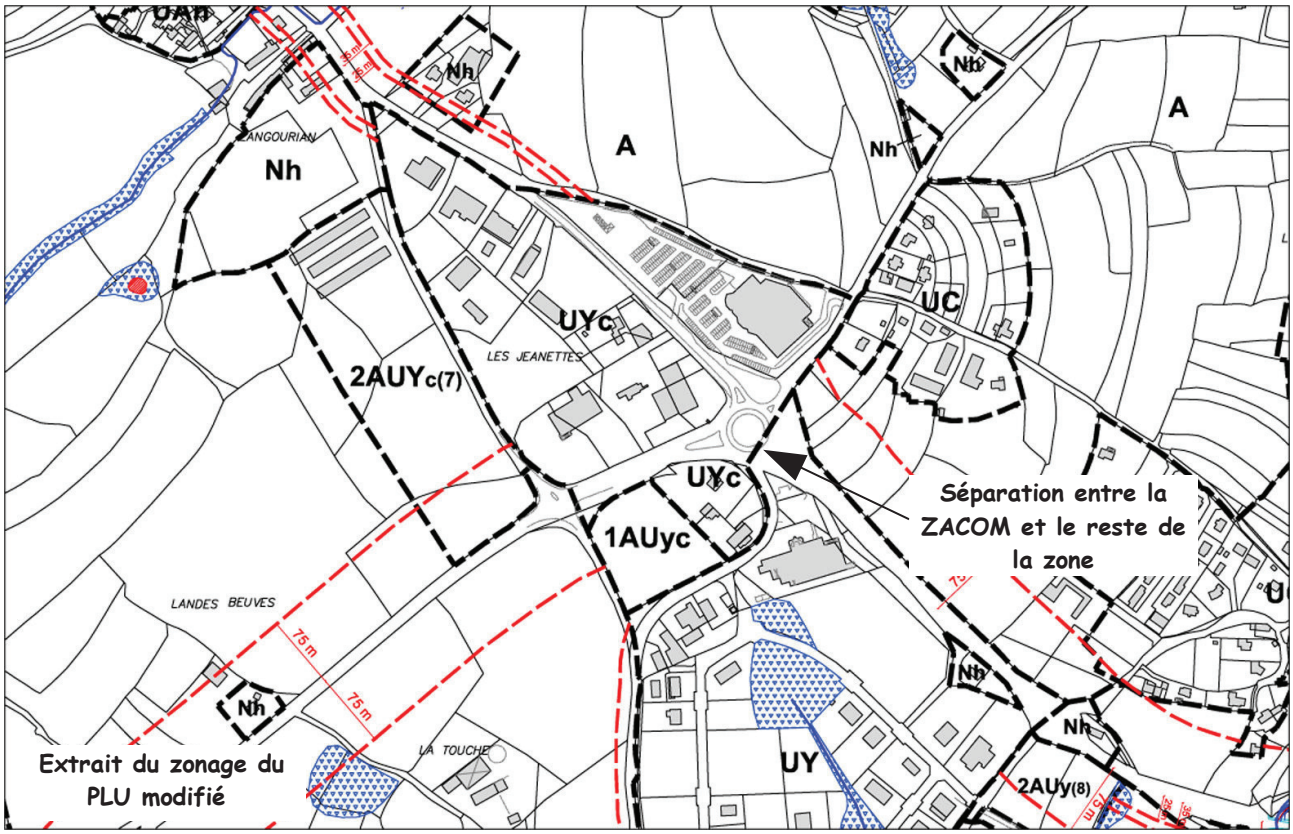
Les constructions à usage :

. de commerce d'une surface de vente supérieure à 250 m²,
. d'hébergement hôtelier
. de stationnement ;
. les bâtiments techniques nécessaires à la gestion des activités.

Les constructions à usage artisanal en remplacement d'une activité artisanale existante.

Les lotissements à usage commercial.

Le plan de zonage est actualisé en classant en zone UYc, 1AUYc ou 2AUYc les parcelles désignées dans la ZACOM du SCOT.



V - ACTUALISATION DES DOCUMENTS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

A l'issue de la procédure de modification, les pièces suivantes du PLU pourront être modifiées suivant les propositions présentées précédemment.

- rapport de présentation : la présente note sera annexée pour exposer les motifs et la nature des modifications apportées.

- orientations d'aménagement : actualisation des orientations d'aménagement de la zone des Jeannettes (classée en zone UYc et 2AUYc).

- document graphique : modification du zonage sur la ZA des Jeannettes (ajout d'un indice c aux zones UY, 1AUy et 2AUy concernée par la ZACOM).

- règlement littéral : modification du règlement de la zone UY : ajout d'une zone UYc correspondante à la ZACOM du SCOT, et actualisation du règlement pour distinguer les secteurs dans la ZACOM et les secteurs hors ZACOM.

Ces modifications sont compatibles avec le PADD du PLU en vigueur et notamment l'économie générale du projet de développement, elles ne vont à l'encontre d'aucune disposition affichée dans ce document. Elles ne remettent pas en cause de mesures de protection inscrites au PLU et n'entraîne pas de risque de nuisances.

ANNEXES

Nature des activités selon les différents Codes NAF

NAF 47.5	**47 Commerce de détail, à l'exception des automobiles et des motocycles**	47.1 Commerce de détail en magasin non spécialisé 47.2 Commerce de détail alimentaire en magasin spécialisé 47.3 Commerce de détail de carburants en magasin spécialisé 47.4 Commerce de détail d'équipements de l'information et de la communication en magasin spécialisé **47.5 Commerce de détail d'autres équipements du foyer en magasin spécialisé** 47.6 Commerce de détail de biens culturels et de loisirs en magasin spécialisé 47.7 Autres commerces de détail en magasin spécialisé 47.8 Commerce de détail sur éventaires et marchés 47.9 Commerce de détail hors magasin, éventaires ou marchés	**47.51 Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé** **47.52 Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en magasin spécialisé** **47.53 Commerce de détail de tapis, moquettes et revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé** **47.54 Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé** **47.59 Commerce de détail de meubles, appareils d'éclairage et autres articles de ménage en magasin spécialisé**
NAF 47.76	**47 Commerce de détail, à l'exception des automobiles et des motocycles**	47.1 Commerce de détail en magasin non spécialisé 47.2 Commerce de détail alimentaire en magasin spécialisé 47.3 Commerce de détail de carburants en magasin spécialisé 47.4 Commerce de détail d'équipements de l'information et de la communication en magasin spécialisé 47.5 Commerce de détail d'autres équipements du foyer en magasin spécialisé 47.6 Commerce de détail de biens culturels et de loisirs en magasin spécialisé **47.7 Autres commerces de détail en magasin spécialisé** 47.8 Commerce de détail sur éventaires et marchés 47.9 Commerce de détail hors magasin, éventaires ou marchés	47.71 Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé 47.72 Commerce de détail de chaussures et d'articles en cuir en magasin spécialisé 47.73 Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé 47.74 Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé 47.75 Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé **47.76 Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé** 47.77 Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé 47.78 Autre commerce de détail de biens neufs en magasin spécialisé 47.79 Commerce de détail de biens d'occasion en magasin

NAF 55.1	**55 Hébergement**	**55.1 Hôtels et hébergement similaire** 55.2 Hébergement touristique et autre hébergement de courte durée 55.3 Terrains de camping et parcs pour caravanes ou véhicules de loisirs 55.9 Autres hébergements	**55.10 Hôtels et hébergement similaire** : Cette sous-classe comprend la mise à disposition d'un lieu d'hébergement (hôtels et hébergement similaire), généralement sur une base journalière ou hebdomadaire, pour un séjour de courte durée.
NAF 56.10	**56 Restauration**	**56.1 Restaurants et services de restauration mobile** 56.2 Traiteurs et autres services de restauration 56.3 Débits de boissons	**56.10 Restaurants et services de restauration mobile** : Cette sous-classe comprend l'activité consistant à proposer des repas aux clients, que ceux-ci soient servis à table ou qu'ils se servent dans des présentoirs et qu'ils consomment les repas préparés sur place, les emportent ou se les fassent livrer.
NAF 93,12, 93.13 et 93.29	**93. Activités sportives, récréatives et de loisirs**	**93.1 Activités liées au sport**	93.11 Gestion d'installations sportives **93.12 Activités de clubs de sports :** Cette sous-classe comprend les activités des clubs de sports - professionnels, semi-professionnels ou amateurs - qui donnent à leurs membres la possibilité de pratiquer des activités sportives **93.13 Activités des centres de culture physique.** Cette sous classe comprend les clubs et centres de culture physique et de musculation 93.19 Autres activités liées au sport
		93.2 Activités récréatives et de loisirs	93.21 Activités des parcs d'attractions et parcs à thèmes **93.29 Autres activités récréatives et de loisirs :** Cette sous classe comprend : - l'exploitation de jeux fonctionnant au moyen de pièces de monnaie (flipper, babyfoot, jukebox, billard, jeux électroniques, etc. - les activités des parcs de loisirs (sans hébergement) ...