

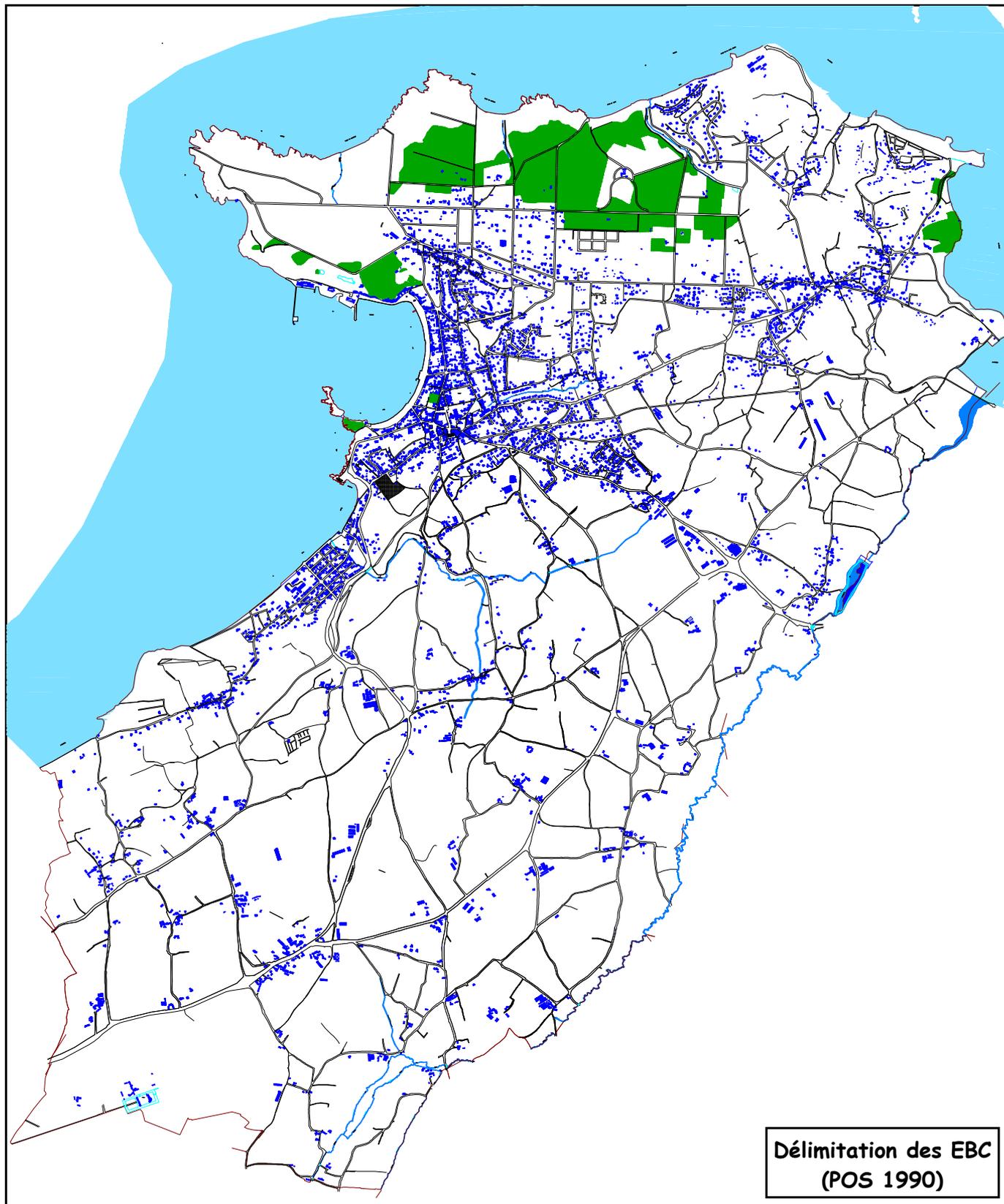
## 2.2. Présentation des évolutions des Espaces boisés classés :

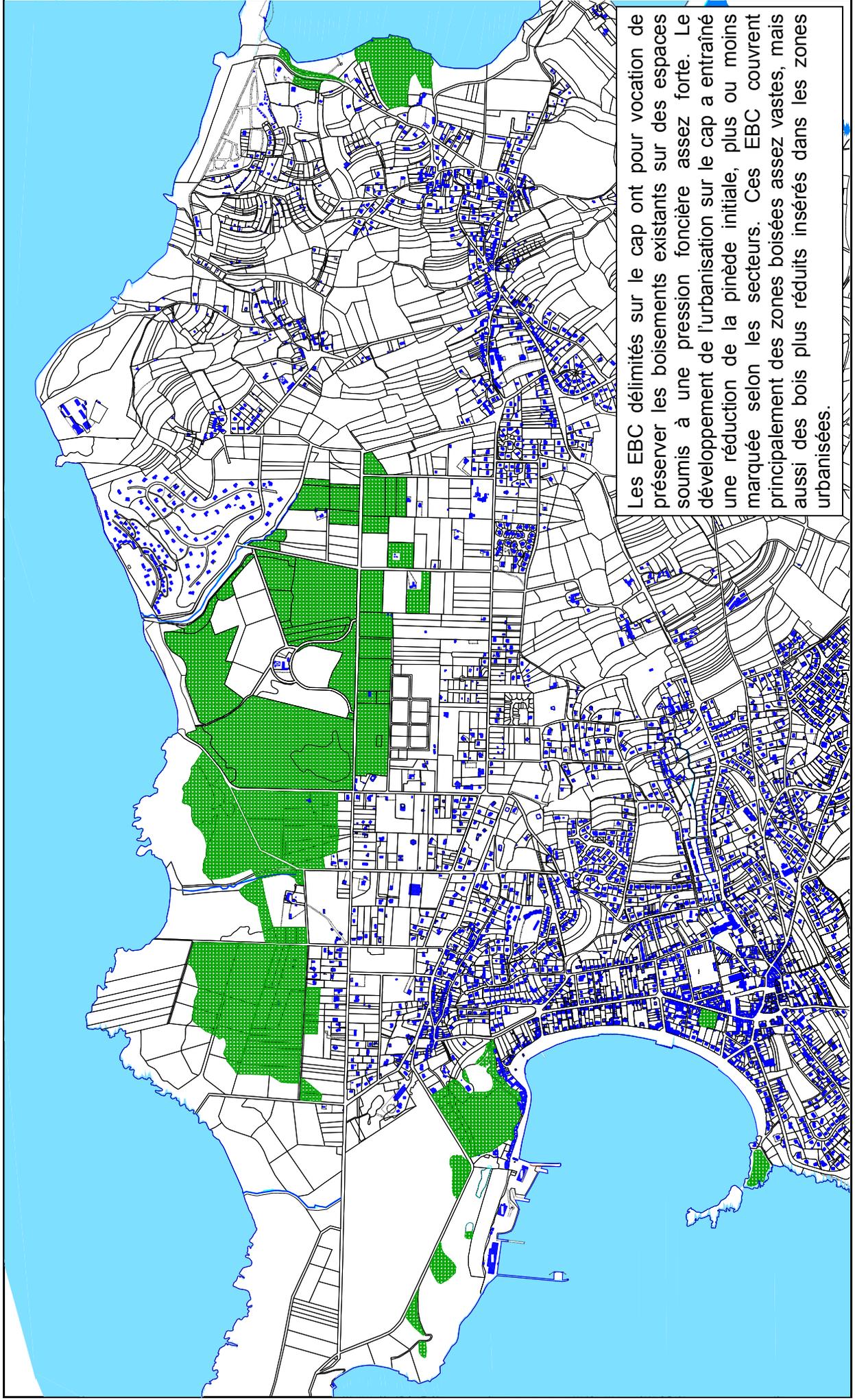
### 2.2.1. Analyse des documents d'urbanisme :

#### \* 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.

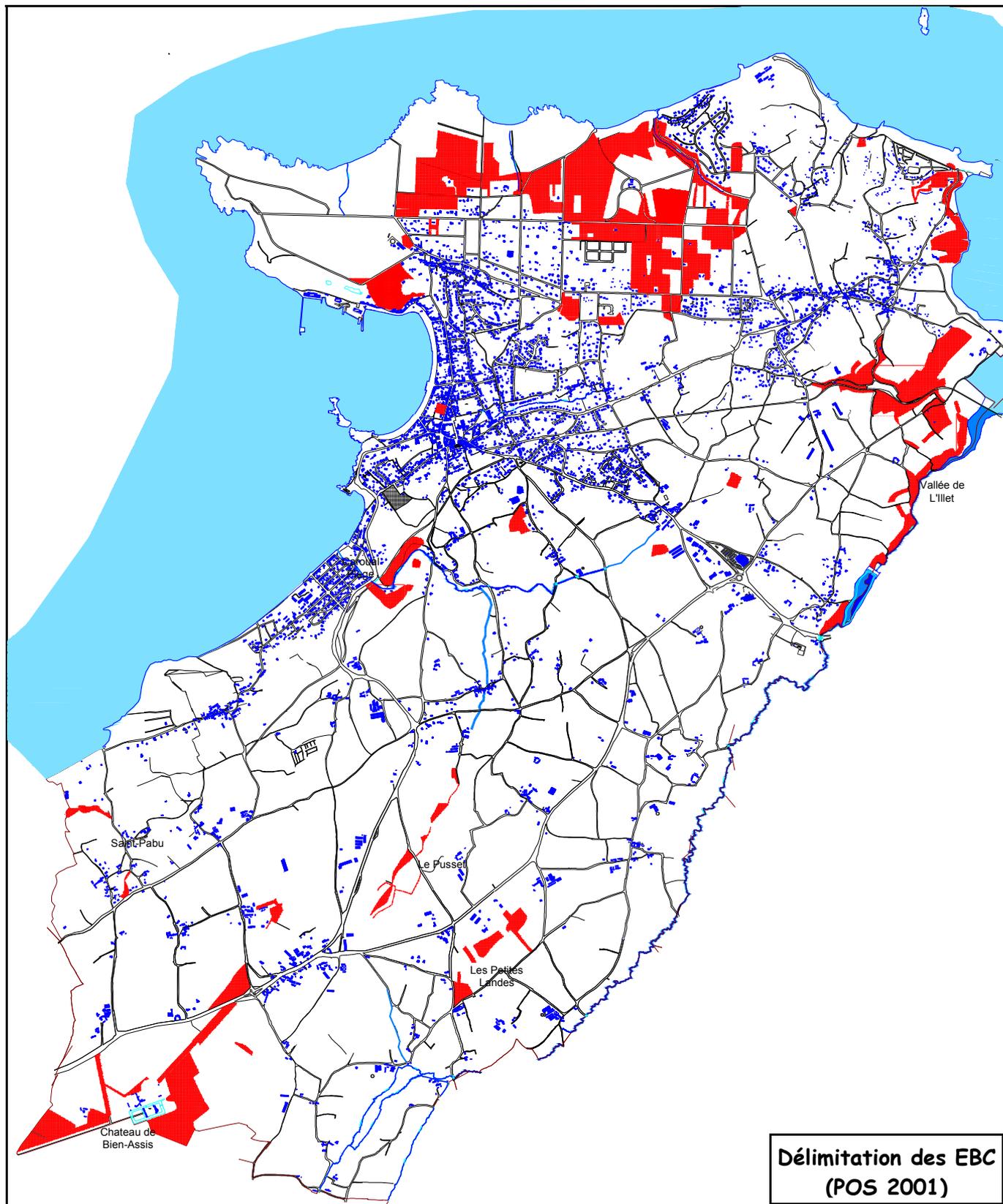
Les seuls boisements définis en Espaces Boisés Classés au POS de 1990 se trouvent sur le cap d'Erquy, comme l'indique la cartographie ci-dessous. Ils représentent une surface de 92.6 ha

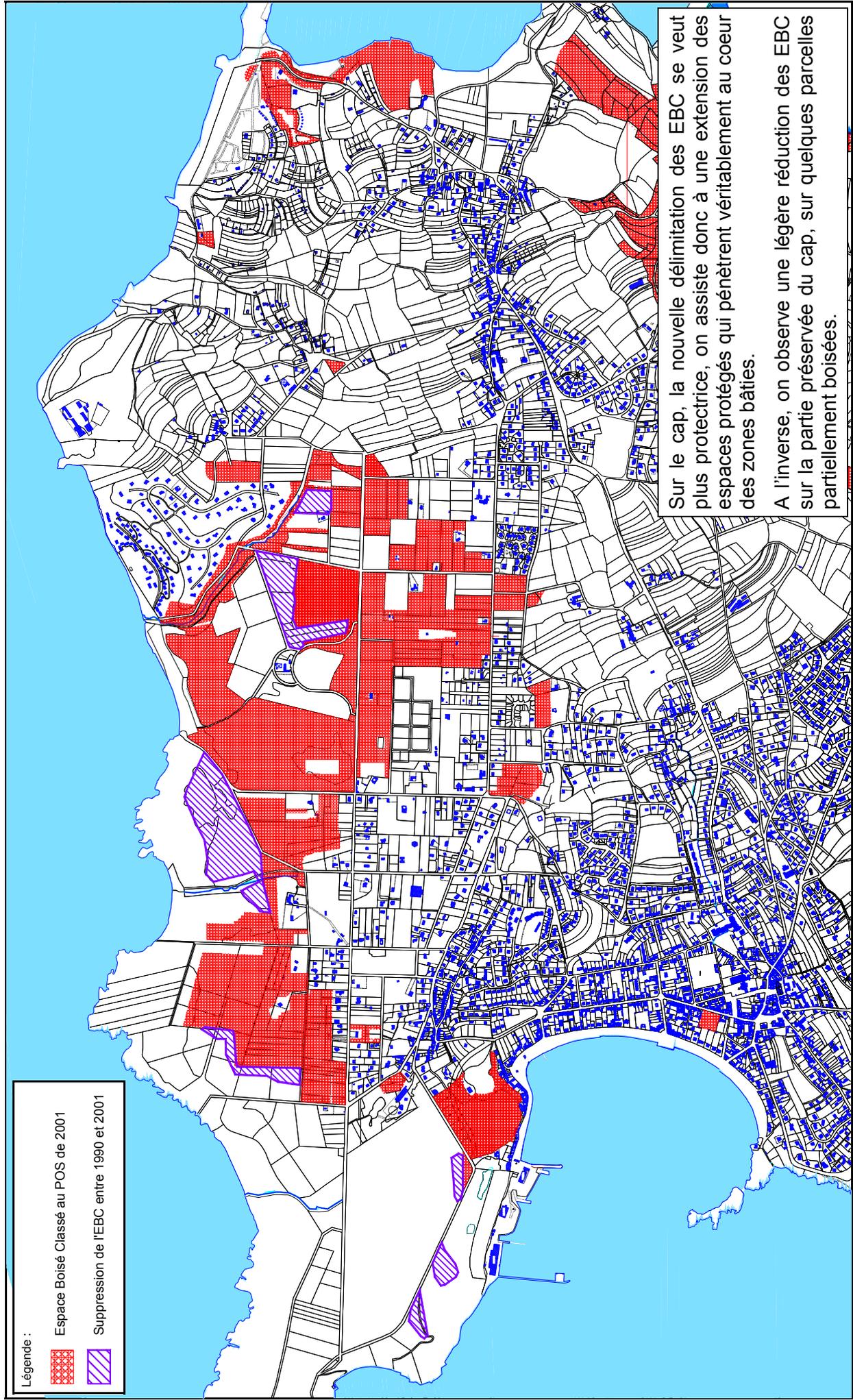




**\* Les EBC dans le POS de 2001 :**

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

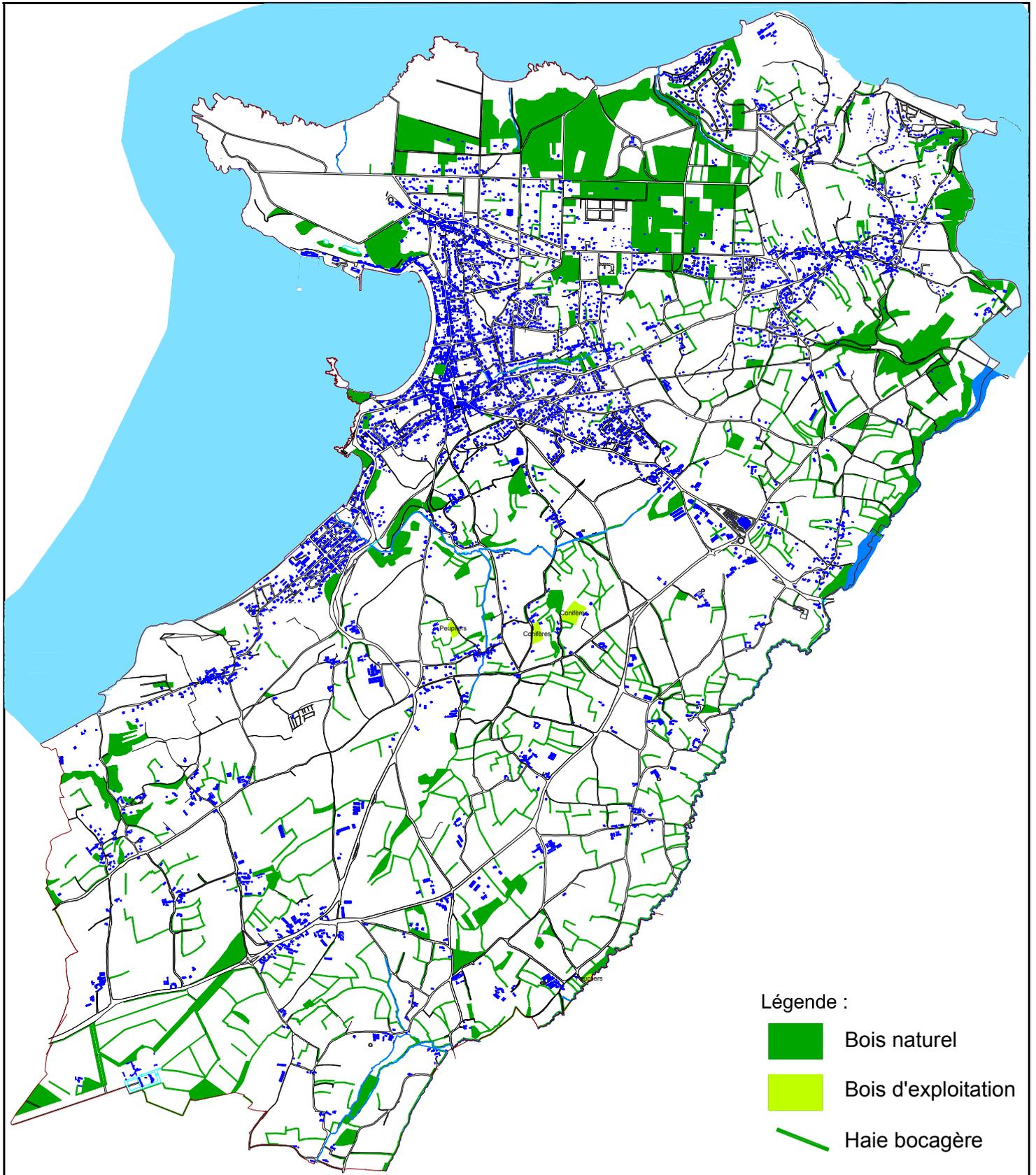




### 2.2.2. Proposition de délimitation des EBC dans le nouveau PLU :

#### \* Diagnostic : Repérage et classification des boisements.

Le repérage des boisements de la commune s'est réalisé en deux étapes : localisation à 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.

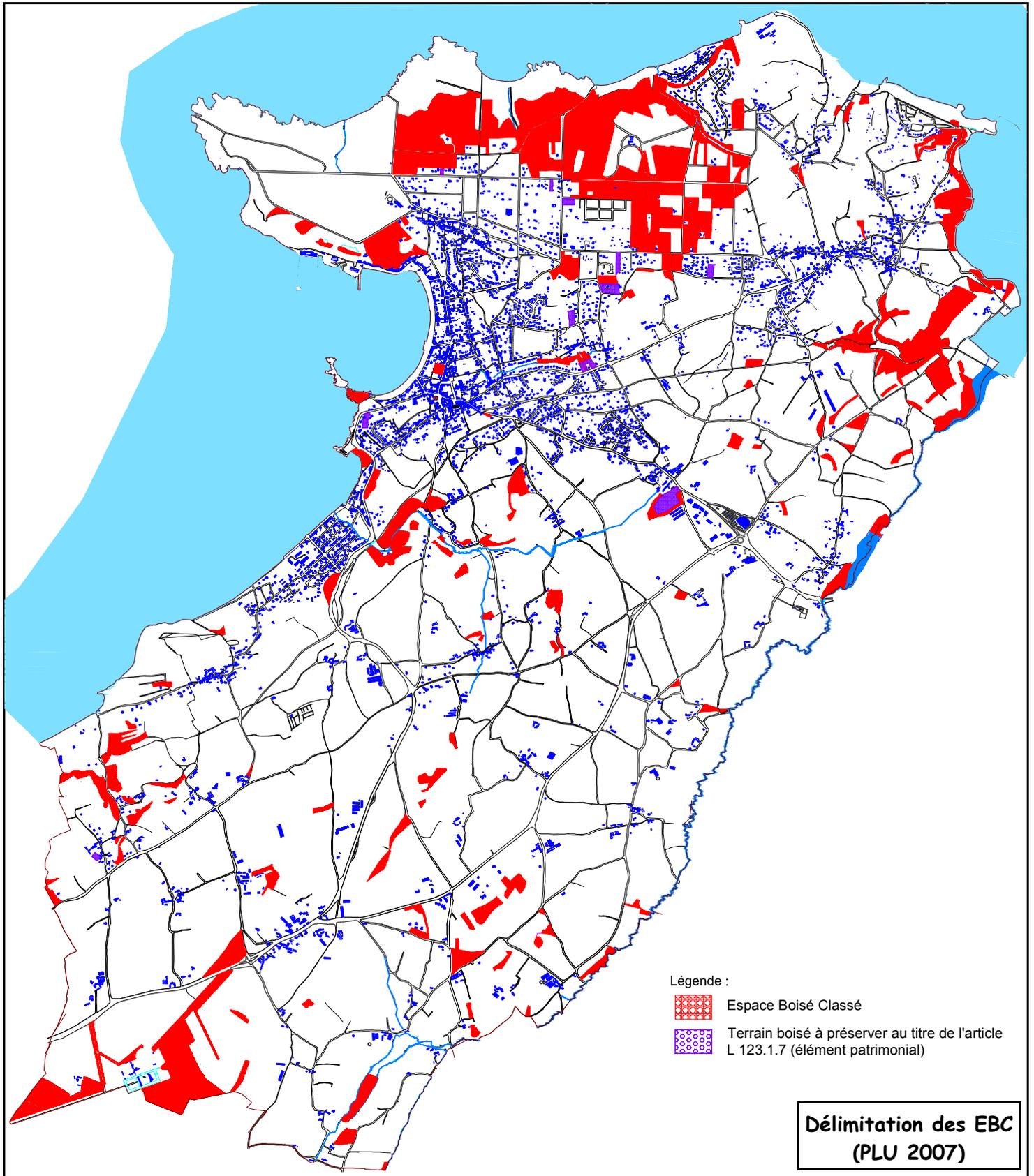
- soit des parcelles aménagées en parc privé bien entretenu, avec une grande diversité d'essences végétales. La trame assure la pérennité de ces parcs en permettant d'y insérer quelques constructions.

- 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.

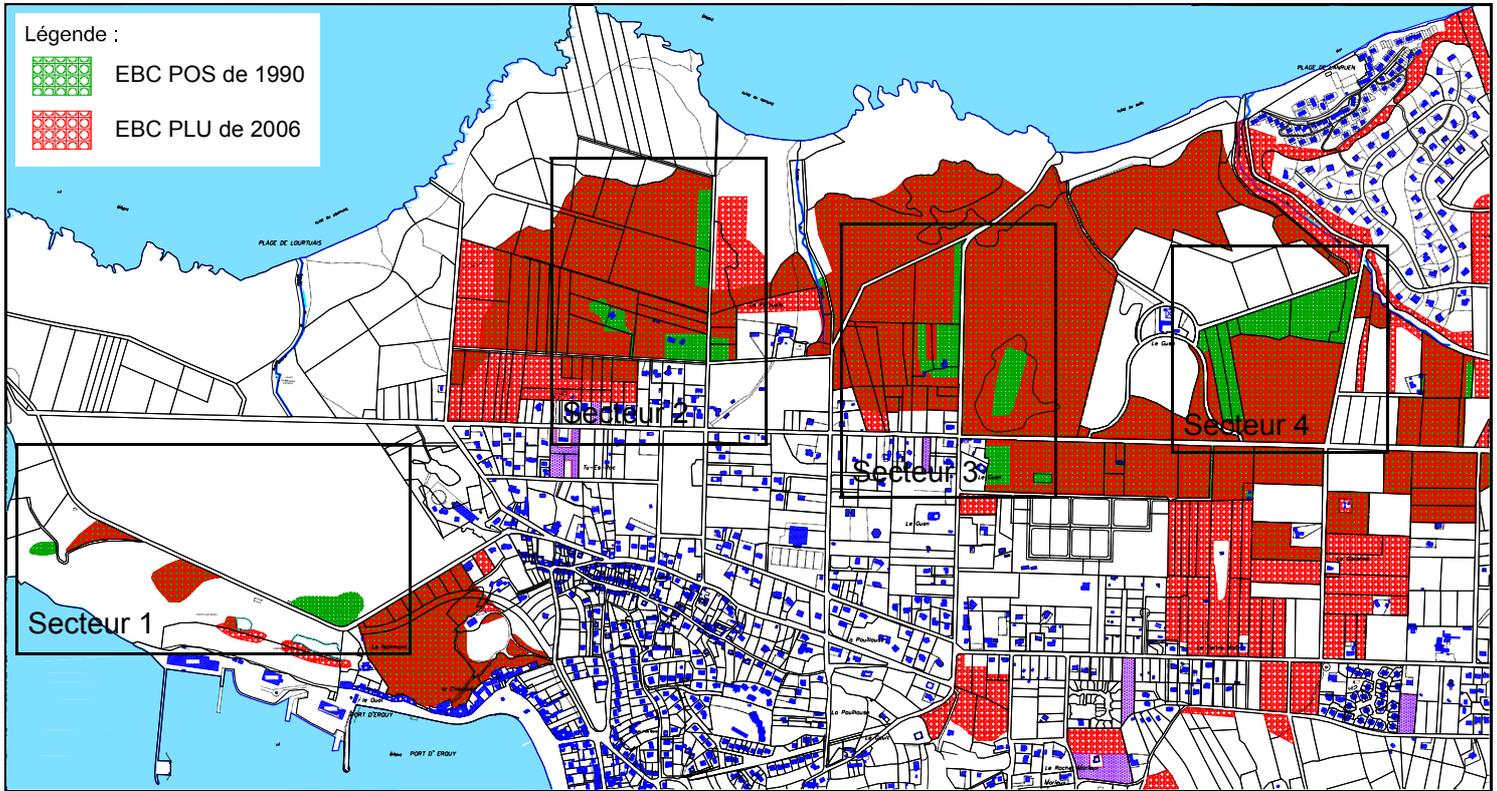
La nouvelle délimitation des Espaces Boisés Classés figure sur la page suivante. Ils représentent une surface de 224,3 ha. Des zooms sont ensuite réalisés sur l'ensemble de la commune pour voir cette délimitation avec le parcellaire. Les boisements préservés au titre de l'article L 123.1.7 du code de 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.*

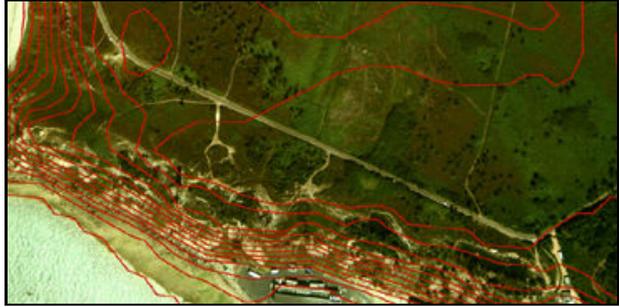
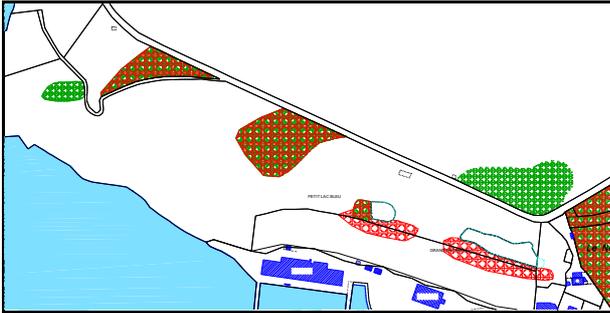


### \* Comparaison POS/PLU

L'extrait cartographique ci-dessous indique les rares secteurs en EBC au POS de 1990 qui ne sont pas conservés dans le PLU de 2006. Ces différences se regroupent sur 4 secteurs.

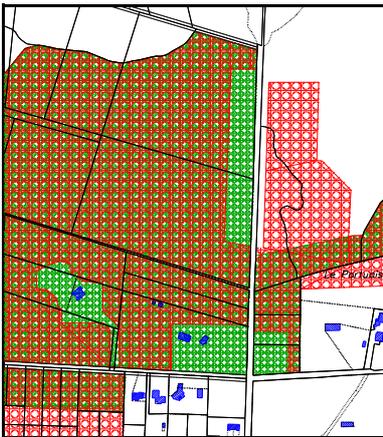


**- secteur 1 :**



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 :**



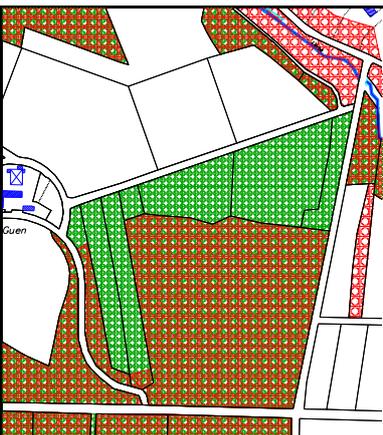
Les trois EBC au sud peuvent être supprimés car ils correspondent à des terrains urbanisés et aménagés. Au nord, l'EBC le long de la route a déjà été supprimé en 2001 car il est aménagé en parking de voiture géré par le Conseil Général.

**- 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 est en cours d'élaboration. A la date d'arrêt de projet du PLU d'Erquy (Mai 2007), le Scot se trouve en phase de validation de son PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) et de son DOG (Document d'Orientations Générales). Afin de faciliter les phases de concertation avec la population, ces documents provisoire ont été diffusés par le Pays (documents en date de Mai 2007).

Le PLU d'Erquy va donc démontrer sa compatibilité avec les orientations politiques prises dans ces deux documents, à défaut de s'appuyer sur un Scot juridiquement opposable. Après chaque présentation des options affichées dans le SCOT, le document qui suit explique par quelles modalités le PLU d'Erquy 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 : gain de 16 500 habitants d'ici 2020, soit 197 600 habitants permanents.
- 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 100 000 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 1.78 hts par résidence principale.
- nombre de logements : construction de 42 000 logements supplémentaires (37 000 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 :

<b>Chiffres à retenir pour 2020 :</b>				
<b>Estimatif des besoins</b>				
<b>Estimatif des besoins</b>				
<b>Type de logements nécessaires</b>	<b>Nombre de logement à construire</b>	<b>Densité logement/ ha</b>	<b>Surfaces occupées</b>	<b>Surfaces à réserver à la construction</b>
<b>Collectif et groupé</b>	<b>14 000</b>	<b>30</b>	<b>467 ha</b>	<b>934 ha</b>
<b>individuel</b>	<b>28 000</b>	<b>15</b>	<b>1867 ha</b>	<b>3 734 ha</b>
<b>Total</b>	<b>42.000</b>		<b>2 334 ha</b>	<b>4 668 ha</b>

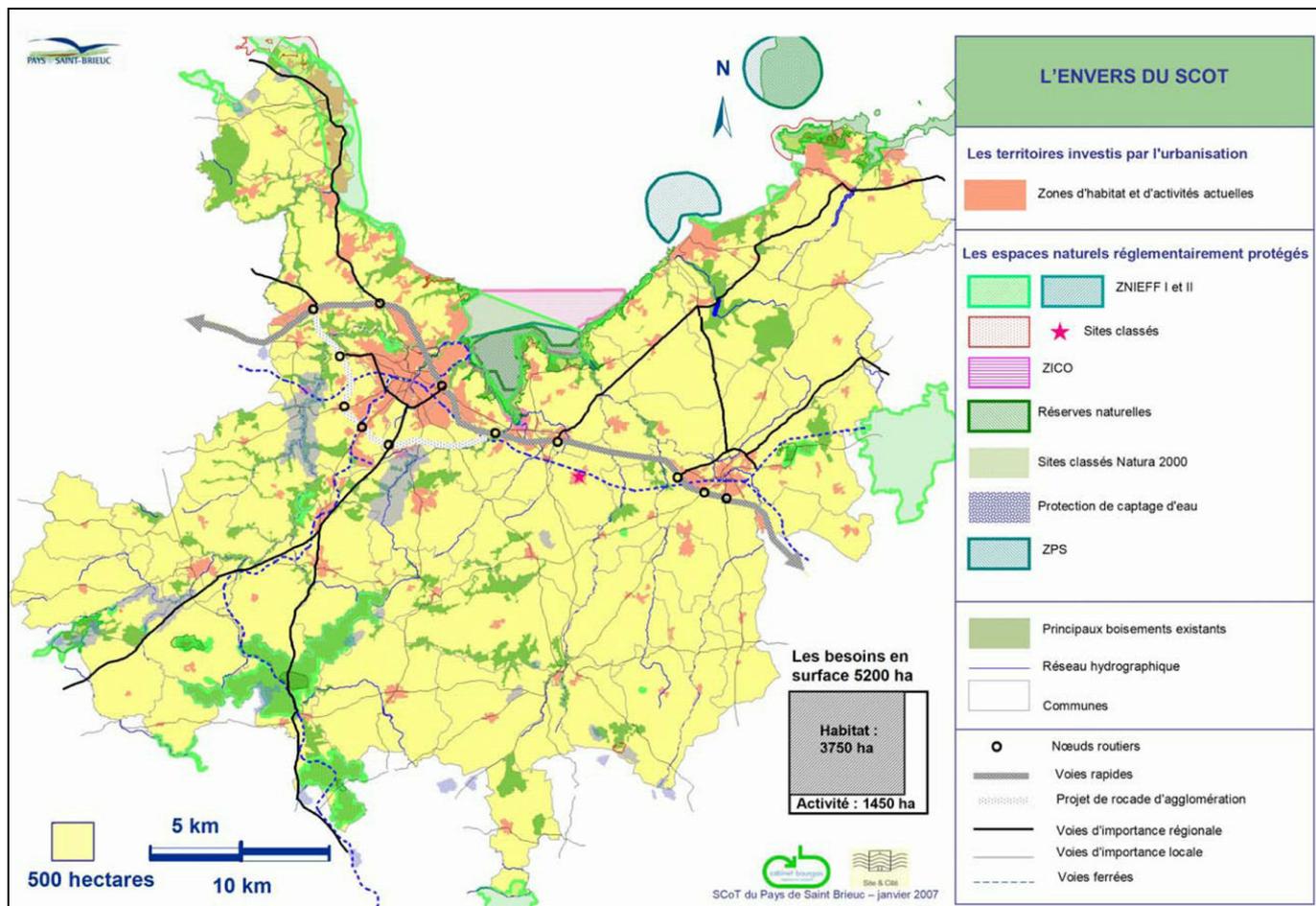
**Surface à réserver pour le logement : 4 670 ha**

- surfaces à réserver aux activités, à l'industrie, aux services et au commerce : 1.000 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.



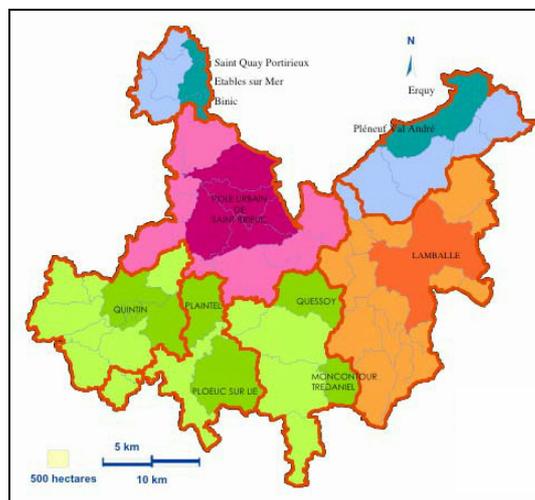
- des paysages et des fonctions multiples à articuler :

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.

	5 GROUPES DE COMMUNES							
	1 - Agglomération de Saint Brieuc		2 - Territoire de Lamballe		3 - Communes littorales avec station	4 - Communes rétro-littorales ou littorales sans stations	5 - Secteur Sud du Pays	
	A. Noyau urbain de Saint Brieuc	B. Commune sous influence de Saint Brieuc	C. Lamballe	D. Communes rurales sous influence de Lamballe	E.	F.	G. Pôles relais ruraux	H. Communes rurales sous influence des pôles relais ruraux
Fonction Urbaine	●	●	●	---	●	---	●	---
Fonction Littorale	○	○	---	---	●	●	---	---
Fonction Environnement et paysage	●	●	●	●	●	●	●	●
Fonction Economique agricole	○	○	○	●	○	●	○	●
Fonction Economique urbaine	●	●	○	---	●	○	●	---

Niveau de la priorité donnée à chaque fonction : Majeure = ● / importante = ● / Moyenne = ○ / peu significative = ○ / ---



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 contre 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 sites 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 près 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, 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.

#### \* **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 et 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 :

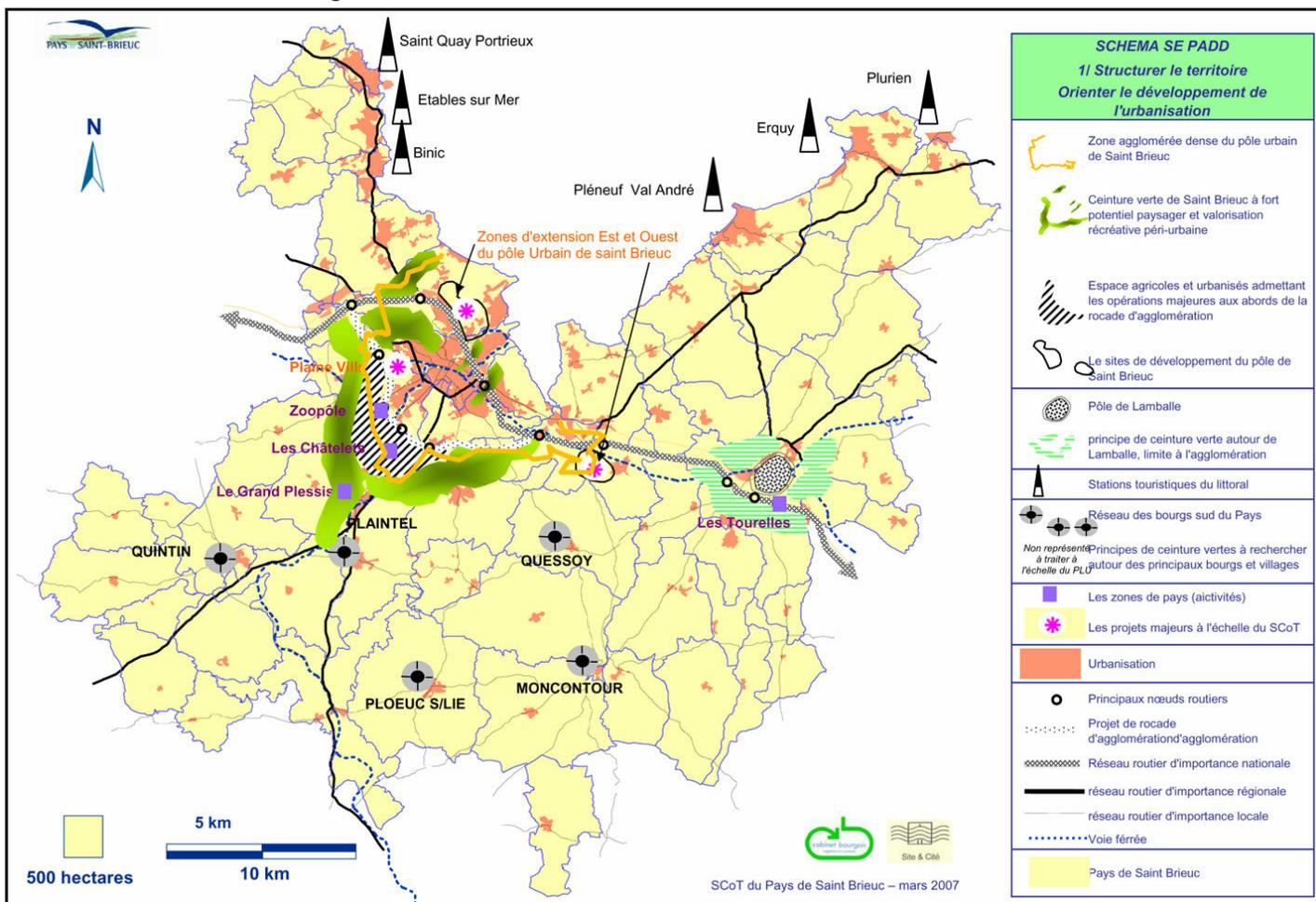
#### \* Axe 1 : structurer le territoire, orienter le développement de l'urbanisation :

##### - organiser les fonctions territoriales multiples et structurer le développement de l'urbanisation :

- 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.

##### - organiser le développement de l'urbanisation dans un souci d'économie du territoire :

- 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.



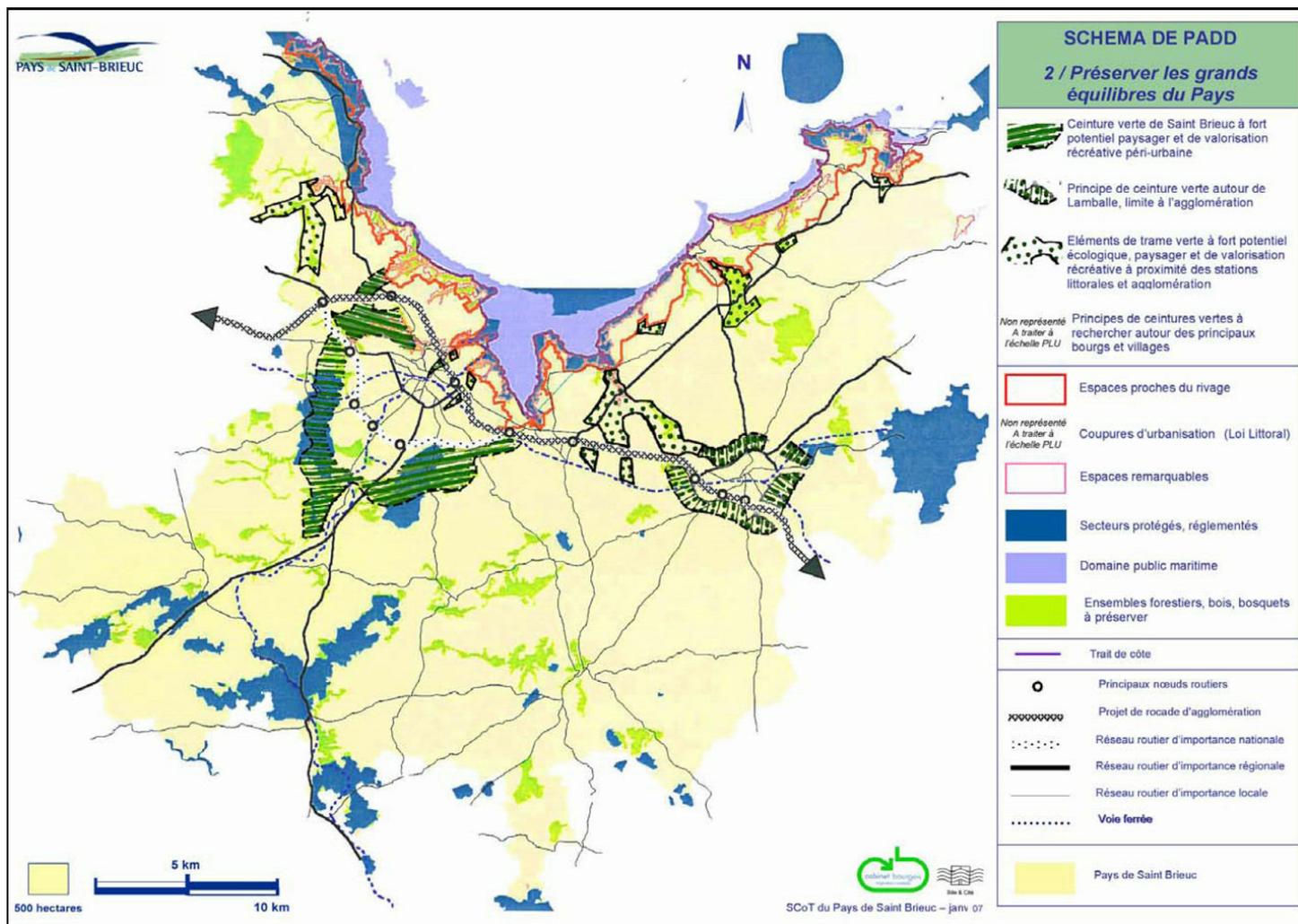
⇒ *Compatibilité du PLU avec l'axe 1 : Seule la thématique littorale concerne ici Erquy, les autres orientations portant sur l'aire urbaine de Saint-Brieuc. Le deuxième point sur le développement économe en espace a été particulièrement travaillé dans le PLU, permettant de ne presque pas consommer d'espaces 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 :

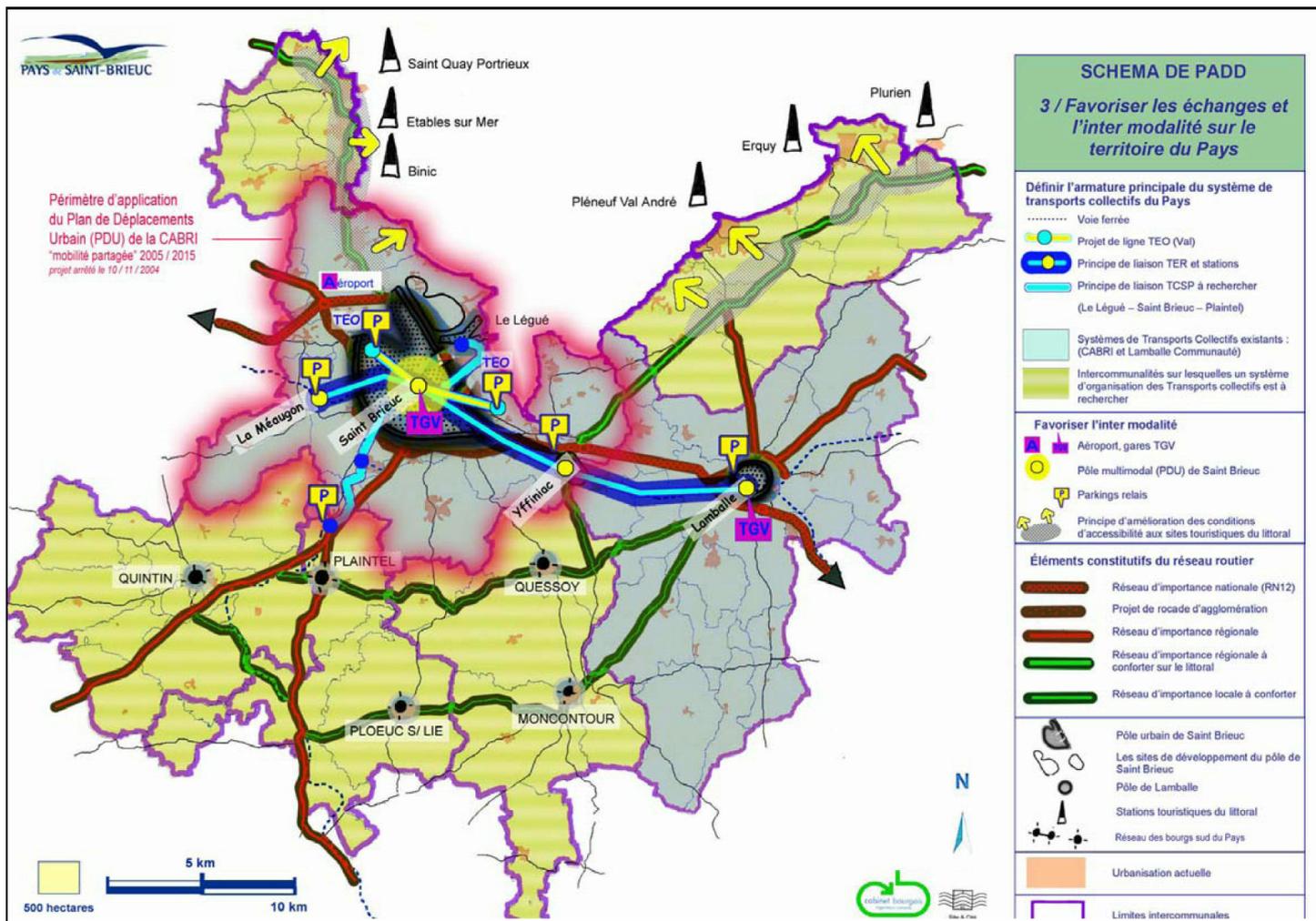
- développer l'offre et l'usage des transports collectifs en lien avec les orientations en matière d'urbanisme et le souhait de cohésion sociale :

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-fermée.

- 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 :**

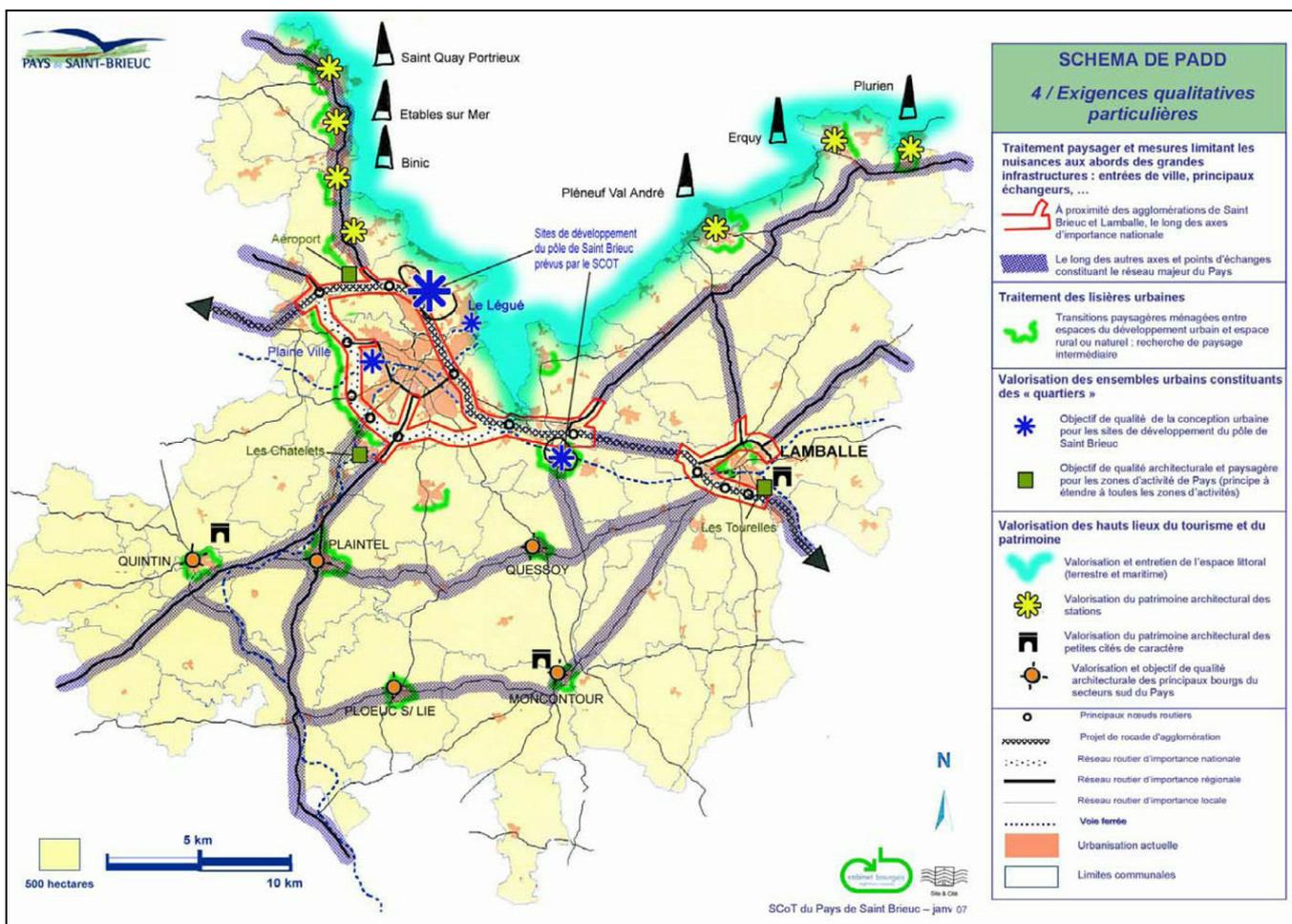
- traitements des abords des grandes infrastructures au titre des entrées de ville :

- 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 où 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 :

- préserver les sites de valeur écologique majeure :

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 grande majorité 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 émiettés 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 Lourtauais, 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 éléments 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 deux 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).*

**\* 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. Dans l'attente de l'application du SAGE en cours d'élaboration, l'incidence pour les documents d'urbanisme est la suivante : en l'absence d'inventaire, les communes devront démontrer que les projets urbains ne diminuent pas l'emprise des zones humides et ne perturbent pas leur fonctionnement hydrologique.

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 :*

*Aucun inventaire des zones humides n'a été réalisé préalablement à l'étude de PLU. La préservation des zones humides peut être abordée à deux échelles :*

*- échelle communale : elle est assurée par une protection forte des fonds de vallée bordant notamment les 6 cours d'eau d'Erquy. Cette protection en zone N interdit toute nouvelle urbanisation, mais aussi les travaux de terrassement (déblais et remblais)*

*- échelle plus précise : Pour l'ensemble des secteurs retenus en zone d'urbanisation future, un diagnostic précis a été effectué pour définir des orientations d'aménagement. Ce diagnostic vérifie notamment la présence éventuelle de zones humides. La plupart des zones AU se trouvent en zone urbaine sur des secteurs assez pentus, ce qui explique l'absence de zone humides. Pour les autres espaces en périphérie des zones urbaines, les pratiques agricoles (drainage par exemple) et l'éloignement du réseau hydrographique sont des facteurs explicatifs de l'absence de zones 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 maîtrise 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 où 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 où 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 la 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 débroussaillage 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<sup>3</sup> 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 la 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 m<sup>2</sup> (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 maîtrisé 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 "aménagement 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 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 organisations 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 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 : évactions 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.

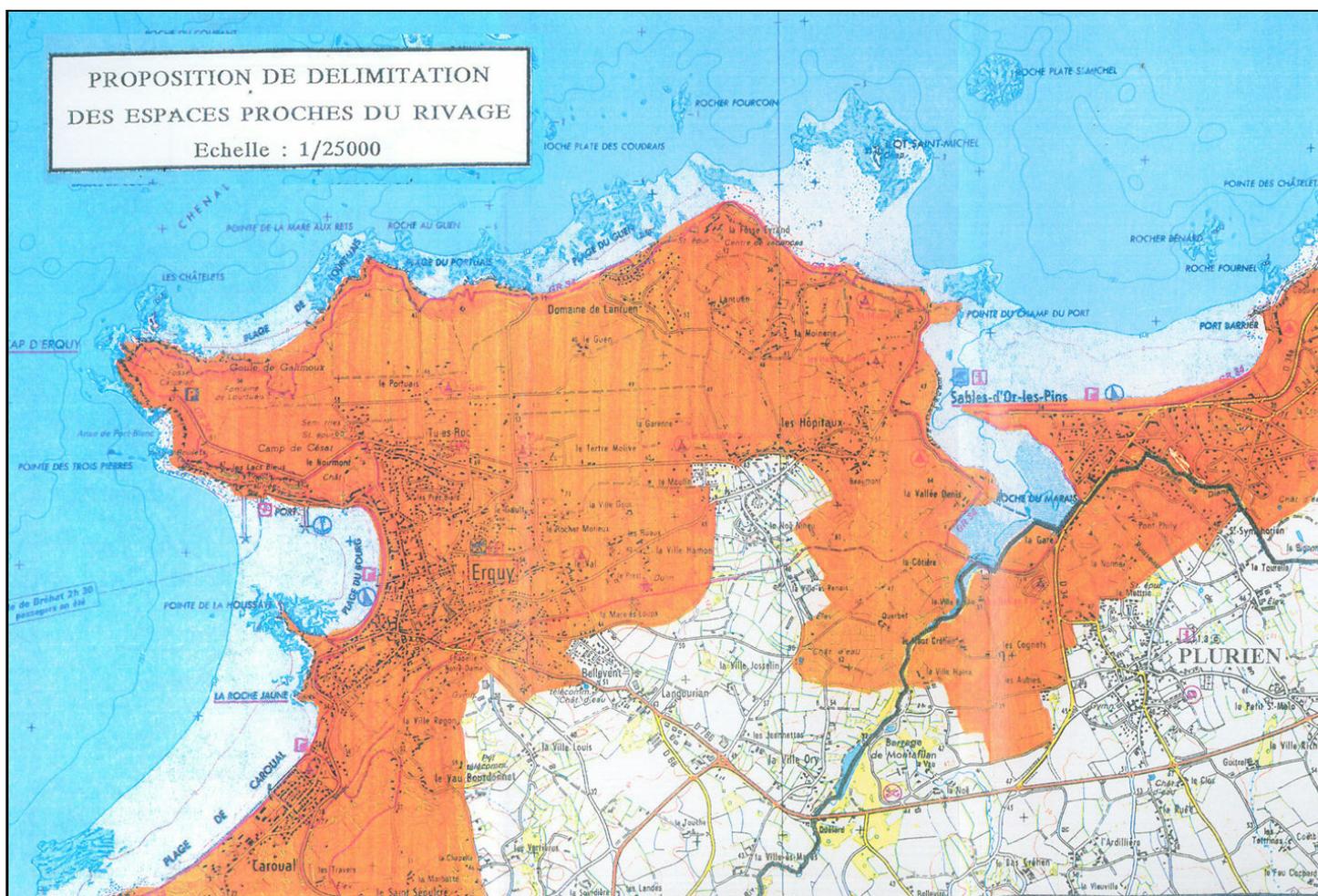
La délimitation définitive et opposable de ces secteurs relève du PLU. Ce chapitre présente donc les périmètres retenus par le PLU et leur justification. La prise en compte de ce délimitations dans le cadre du projet de développement de la commune est ensuite exposé.

#### 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.

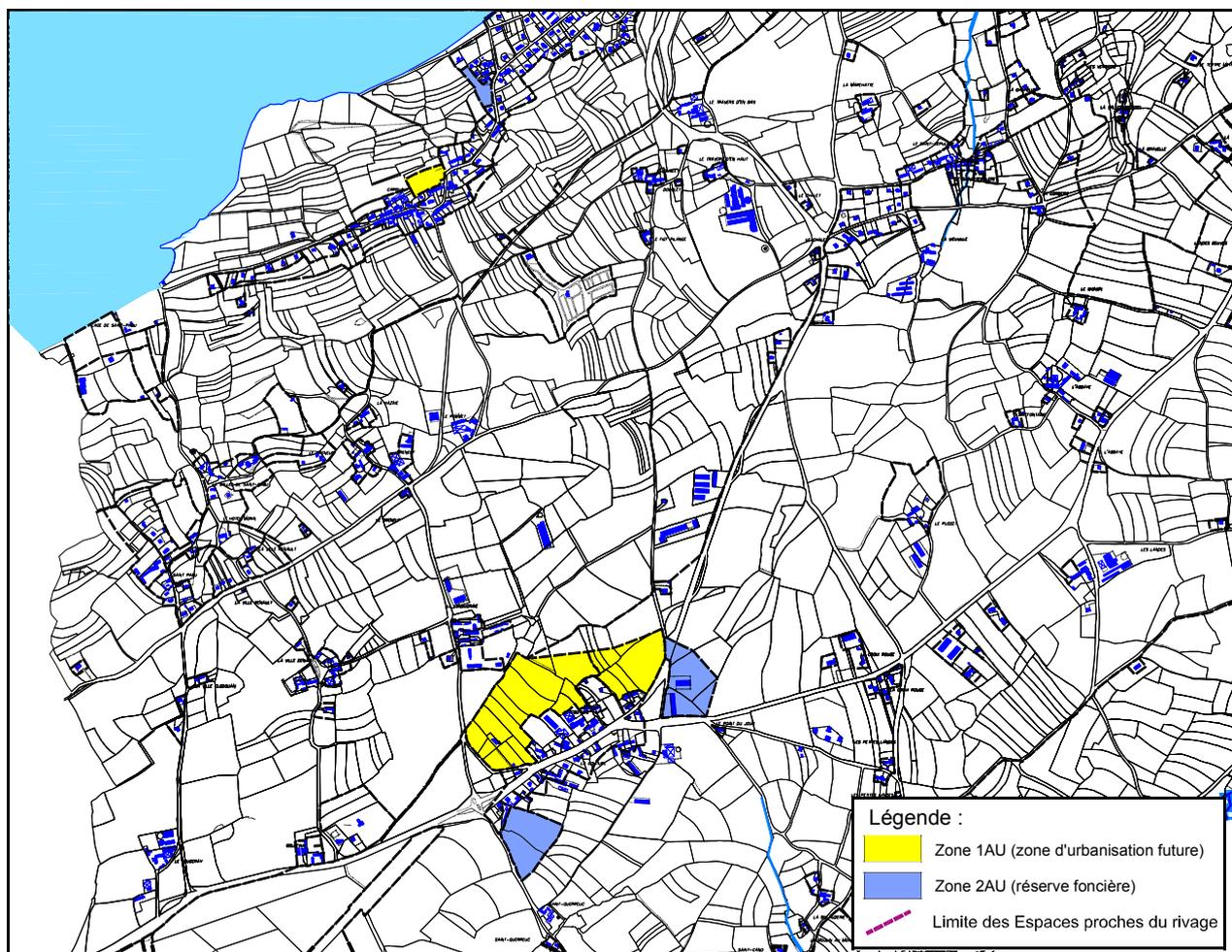
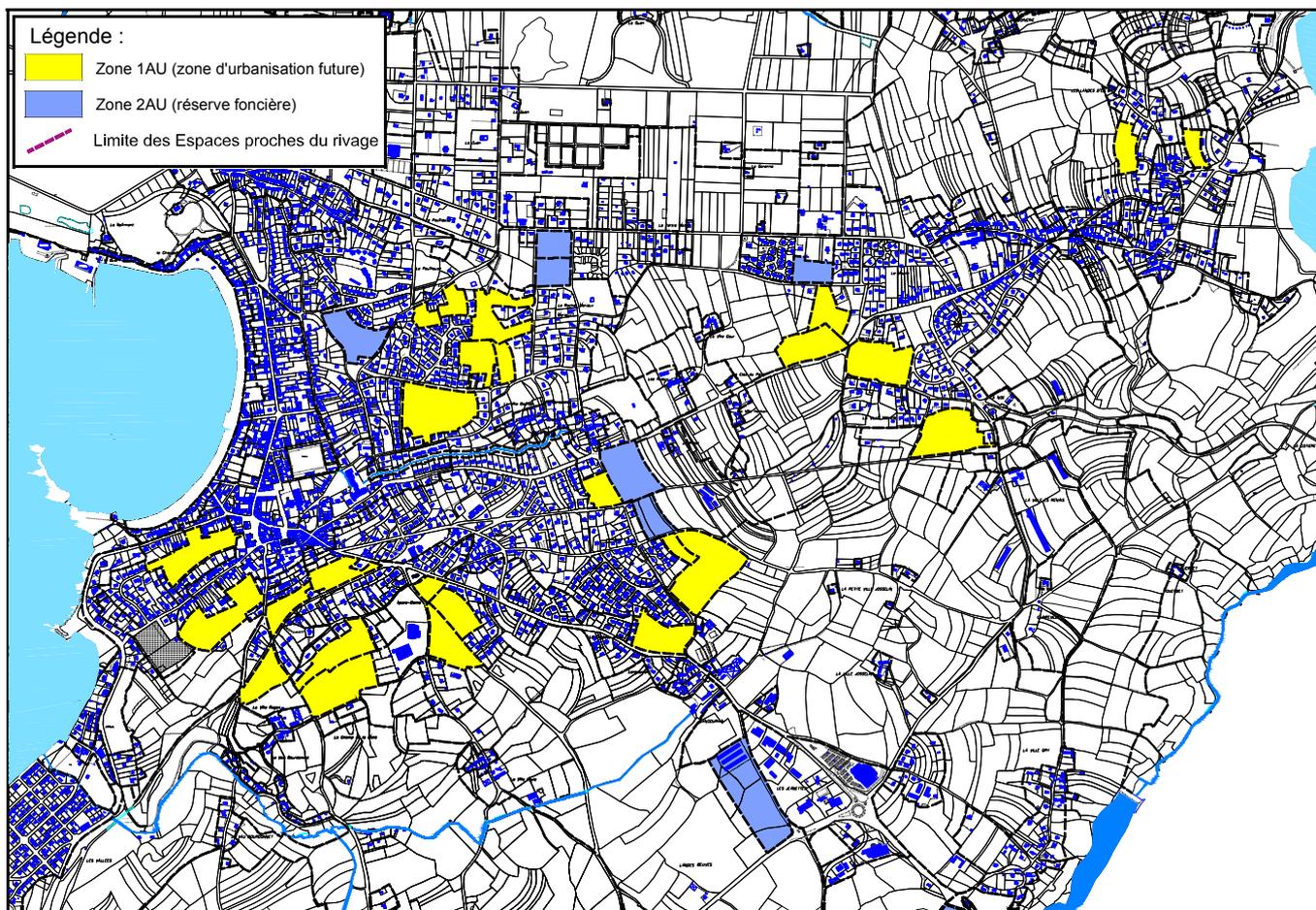
#### Délimitation des espaces proches du rivage :

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.



## **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 supprimées 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 constructions existantes est variable, allant de quelques dizaines de m<sup>2</sup> pour les constructions les plus anciennes à plus de 200 m<sup>2</sup> 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'Équipement des Côtes d'Armor, en accord avec plusieurs services de l'État 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 :





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.

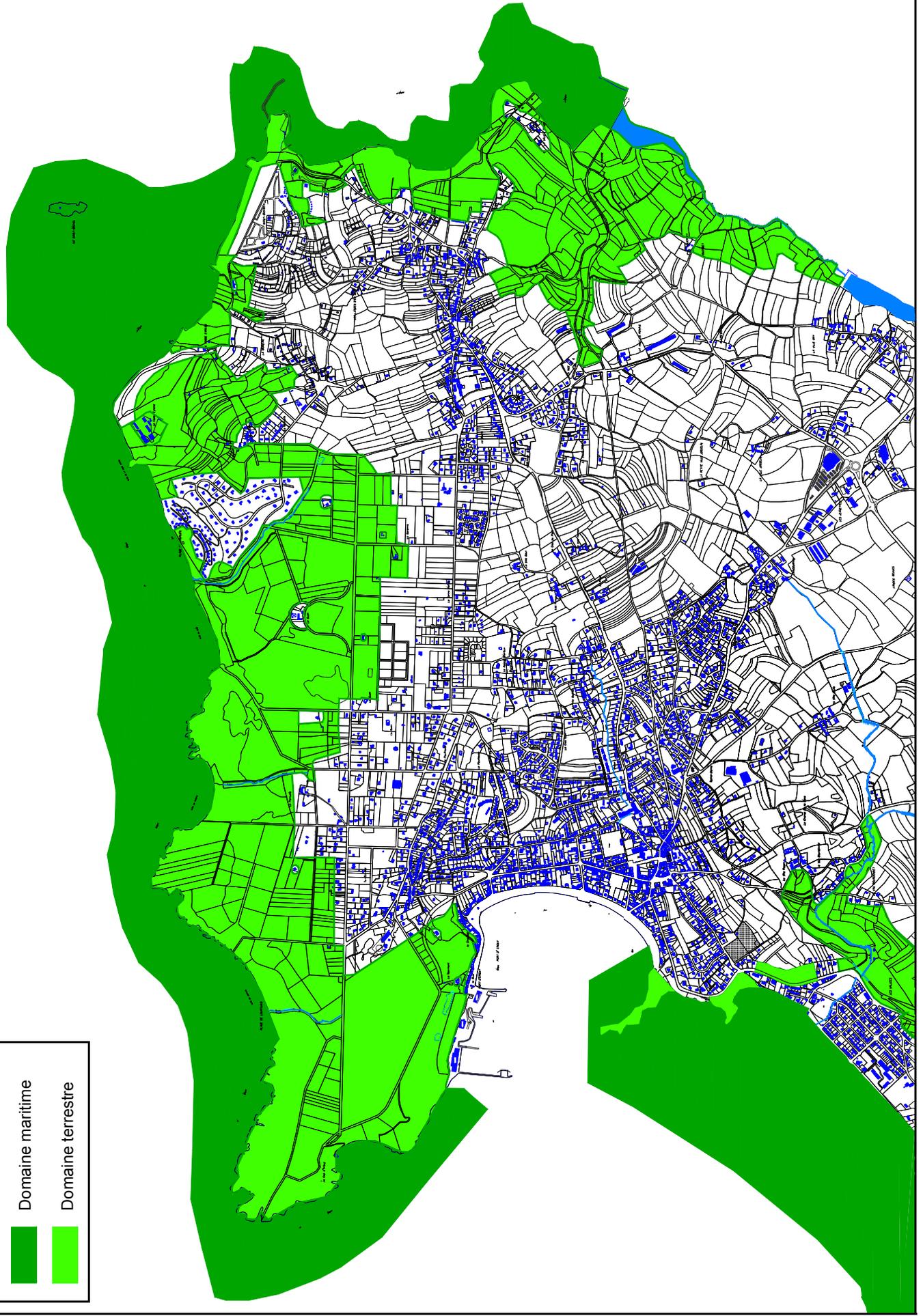
Légende : Espaces remarquables



Domaine maritime



Domaine terrestre



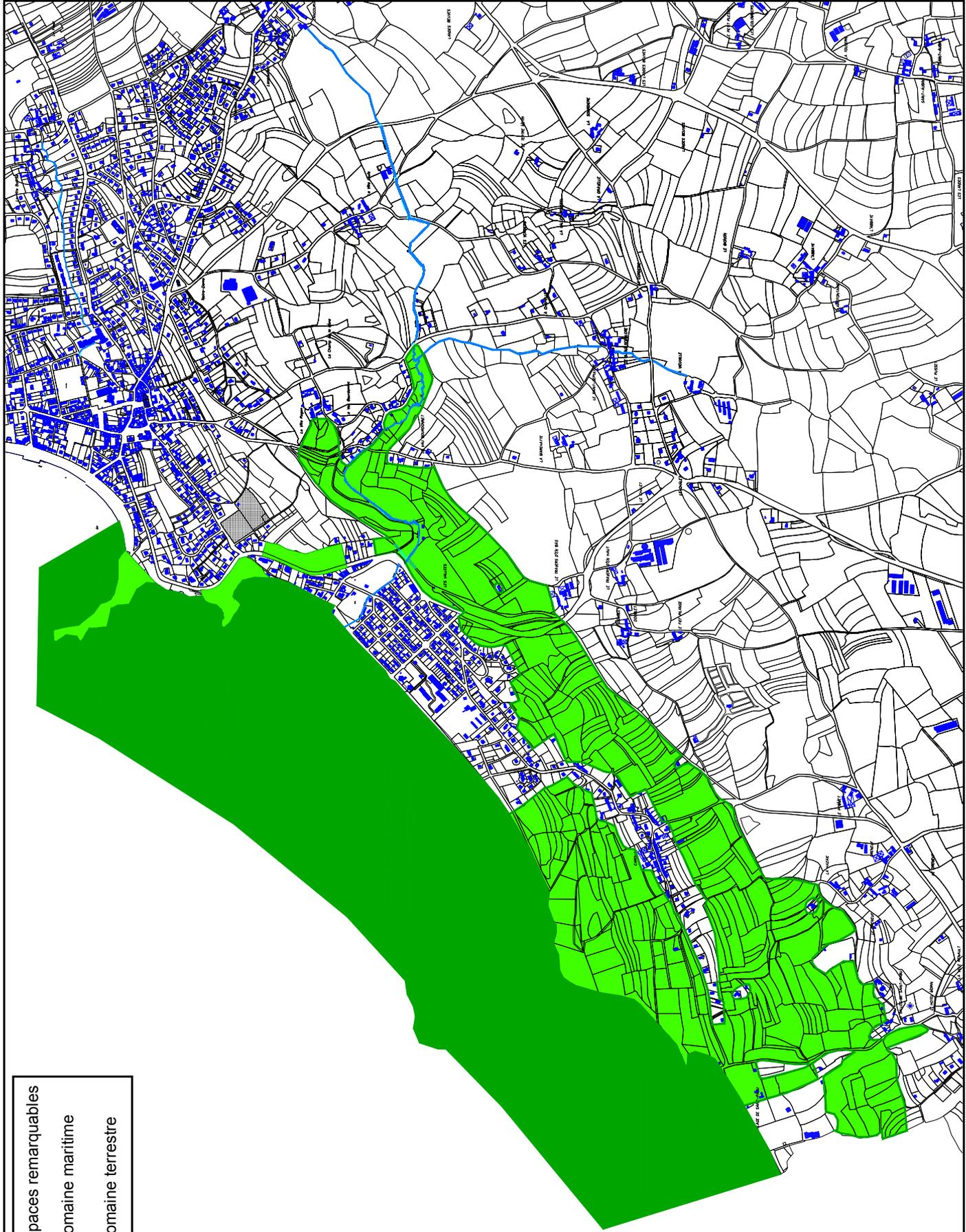
Légende : Espaces remarquables



Domaine maritime



Domaine terrestre



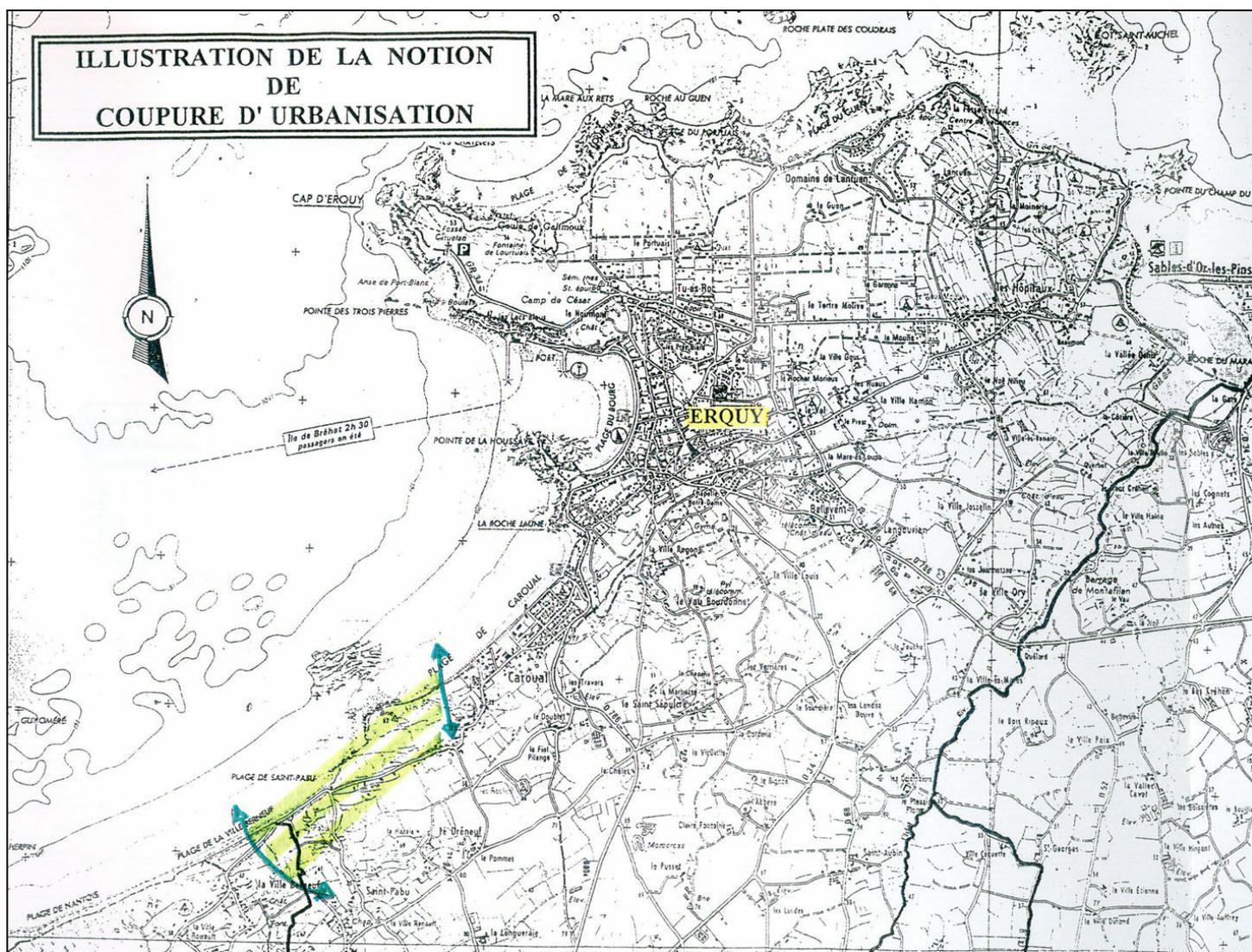
### 3.2.3. Préservation des coupures d'urbanisation :

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.*

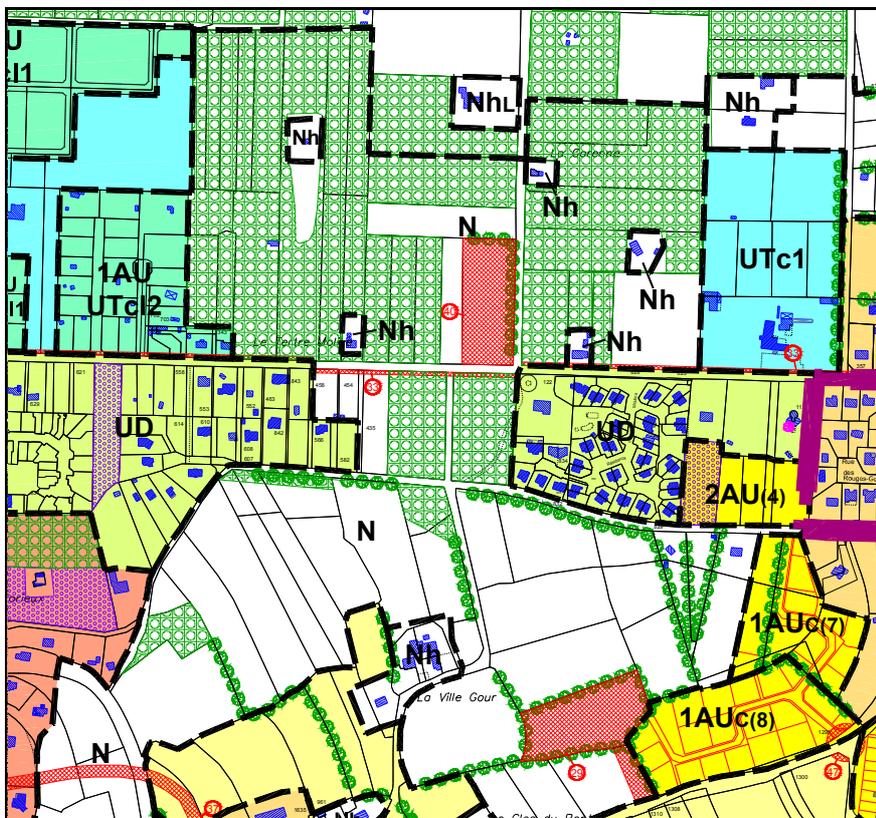
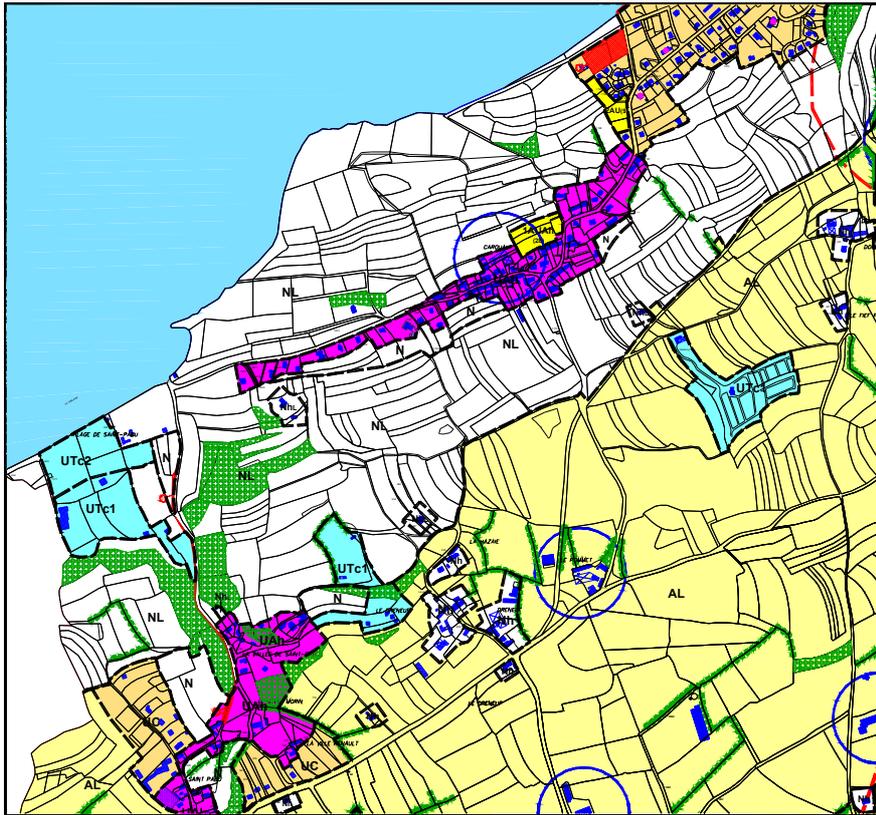
Le projet de paysage a permis de confirmer dans sa globalité, la proposition de localisation des coupures d'urbanisation, par les services de l'Etat, à l'échelle communale. La carte, versée au Porter-à-connaissance de l'Etat, propose la localisation d'une coupures d'urbanisation à l'échelle communale 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, Caroual, 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:**

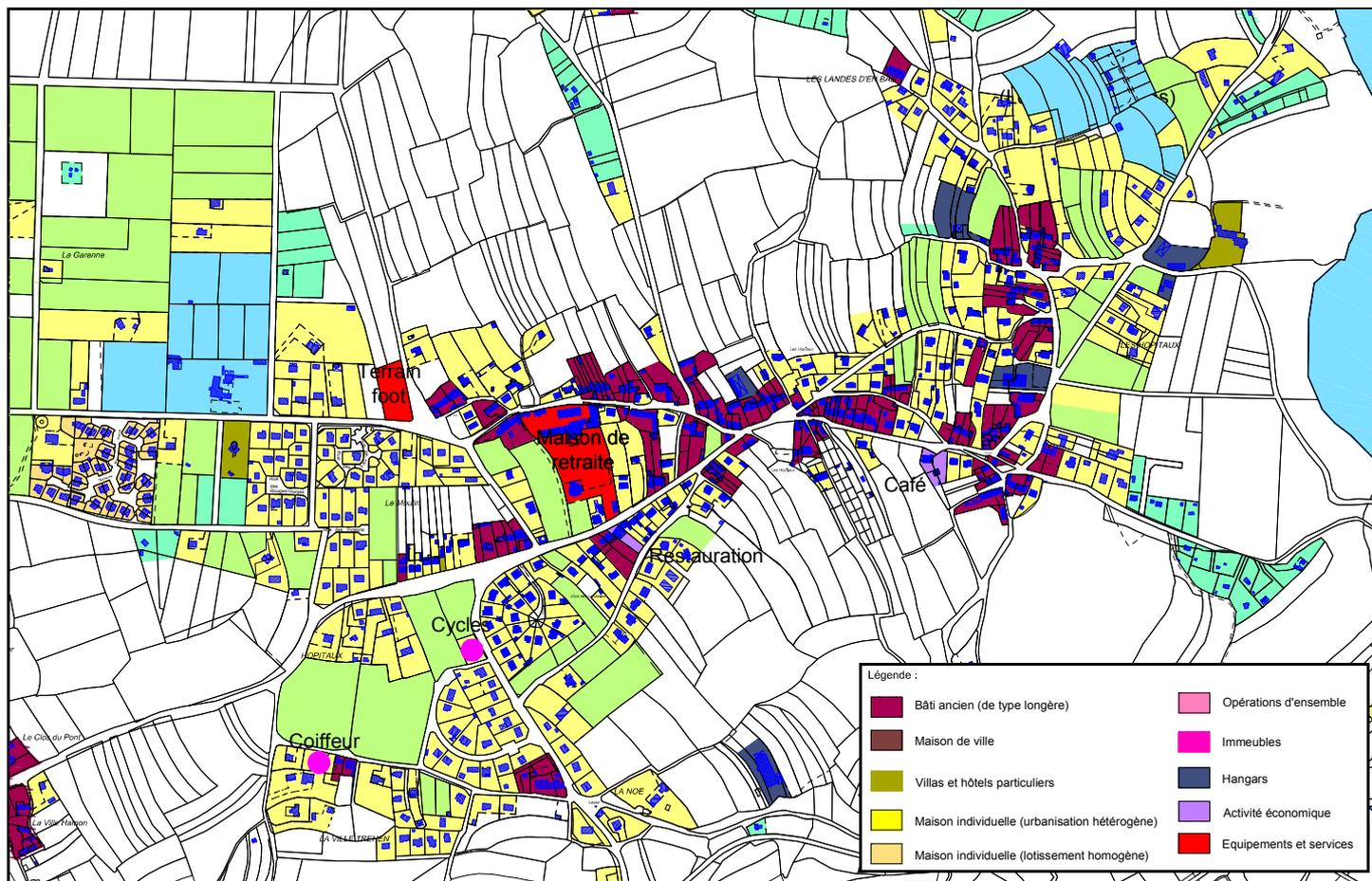
Sur le territoire d'Erquy, l'urbanisation se réalise soit en extensions de l'agglomération et des villages, soit en densification des hameaux et/ou regroupements bâtis.

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<sup>eme</sup> 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

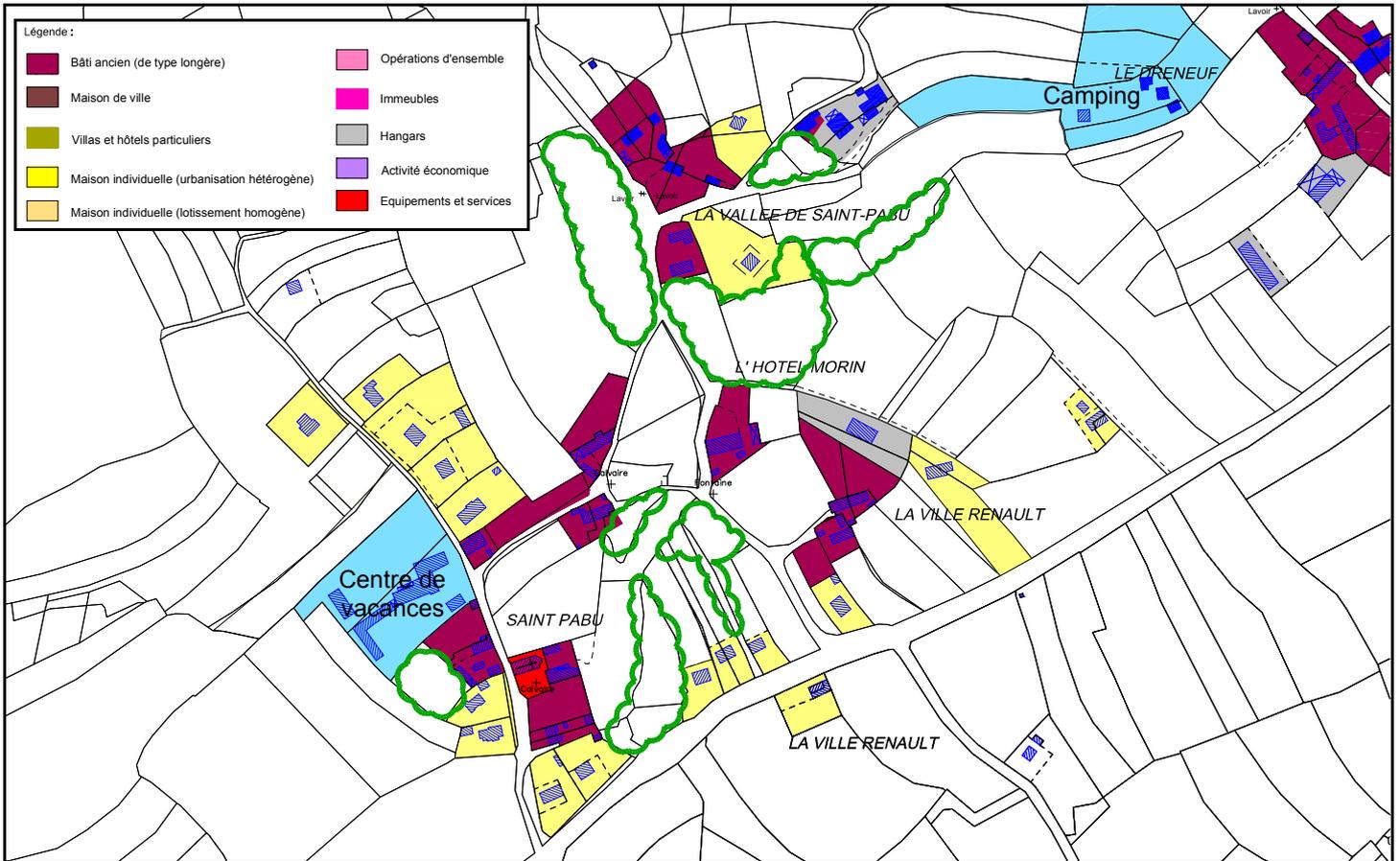


Restaurant

- 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<sup>ème</sup> 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 parcelles 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 culturel (la chapelle, achevée en 1888, accueille toujours des offices).

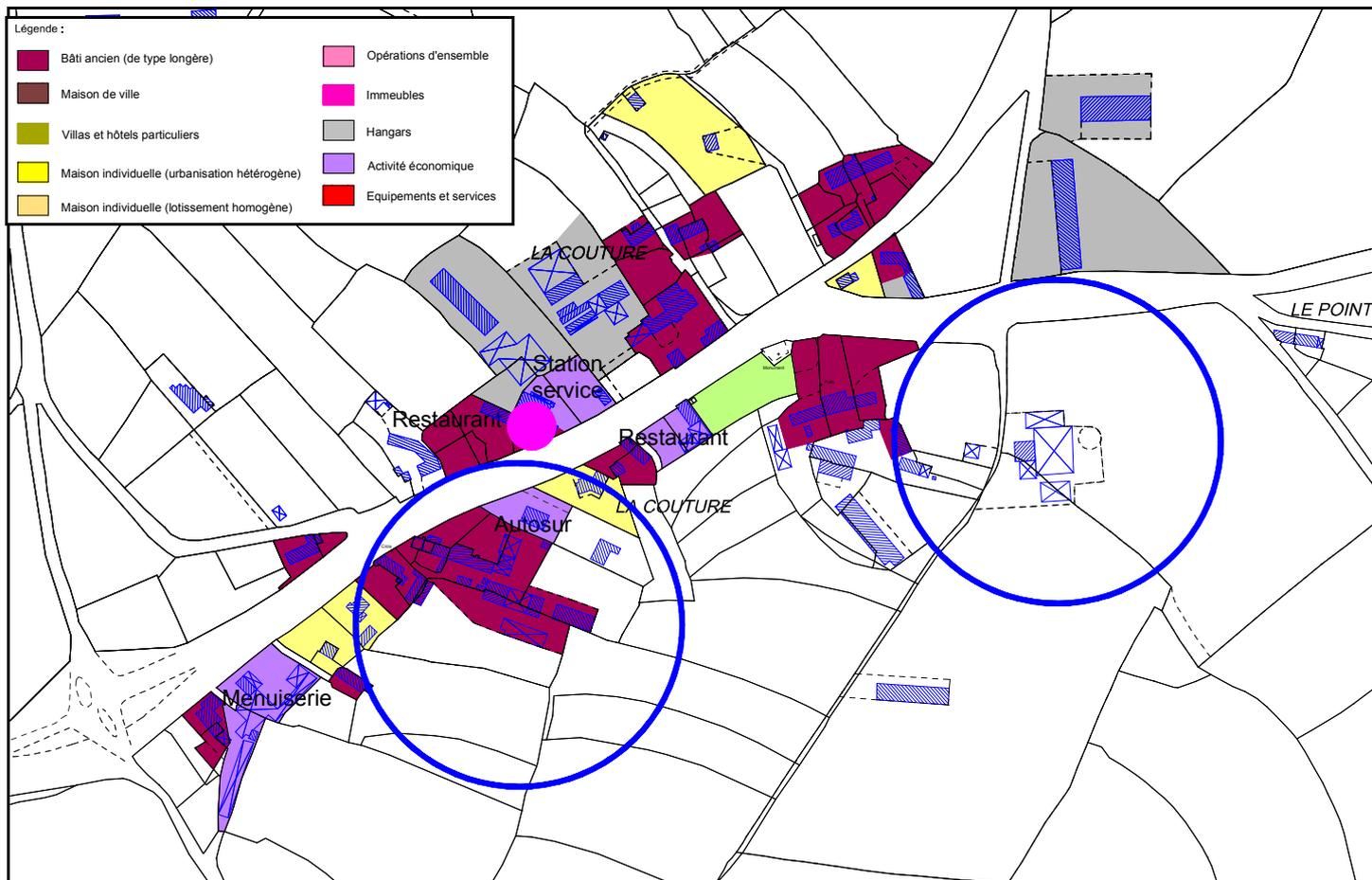


- intégration dans le projet de PLU : le PLU conserve les constructibilités affichées au POS de 2001 sans créer de nouvelles zones d'habitat. Ces secteurs sont proches de ceux délimités dans le POS de 1990, le potentiel de développement est très restreint (6-7 constructions tout au plus).



**\*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.

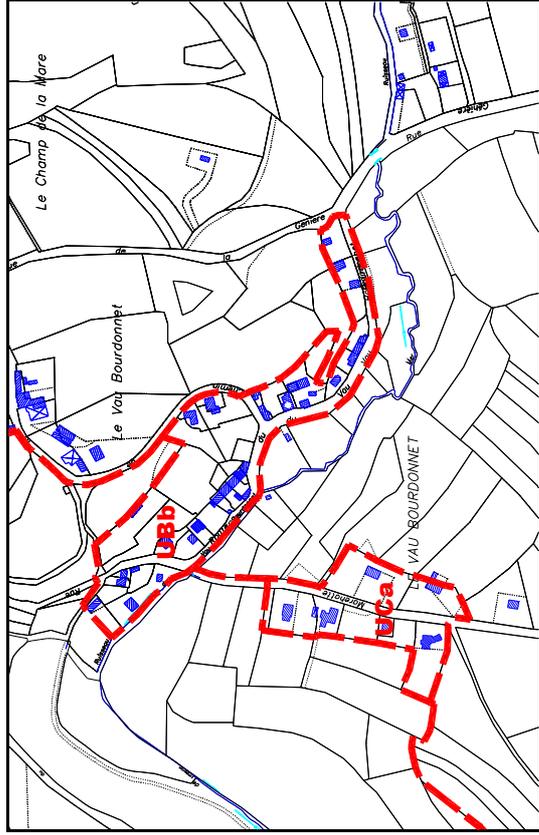
Le trait de zonage s’attache à cerner l’unité du secteur en cause : affectation dominante des parcelles (*bâties ou interstitielles*) ; homogénéité de densité, de configuration urbaine ; lien entre les parcelles concernées, pas d’élément de rupture entre elles.

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.



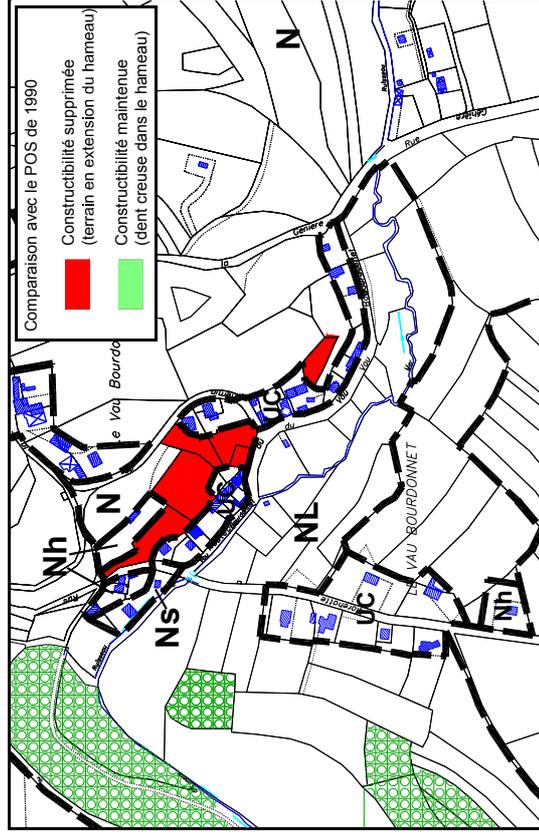
### Le Vau Bourdonnet :



**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.



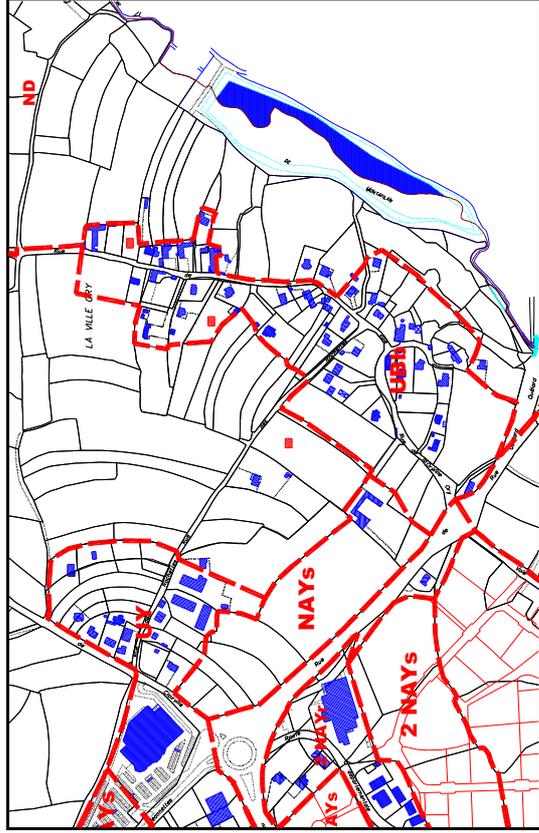
### Diagnostic urbain :

- petit noyau ancien en fond de vallée au nord de la route, puis développement dans l'espace interstitiel 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 interstitiels.



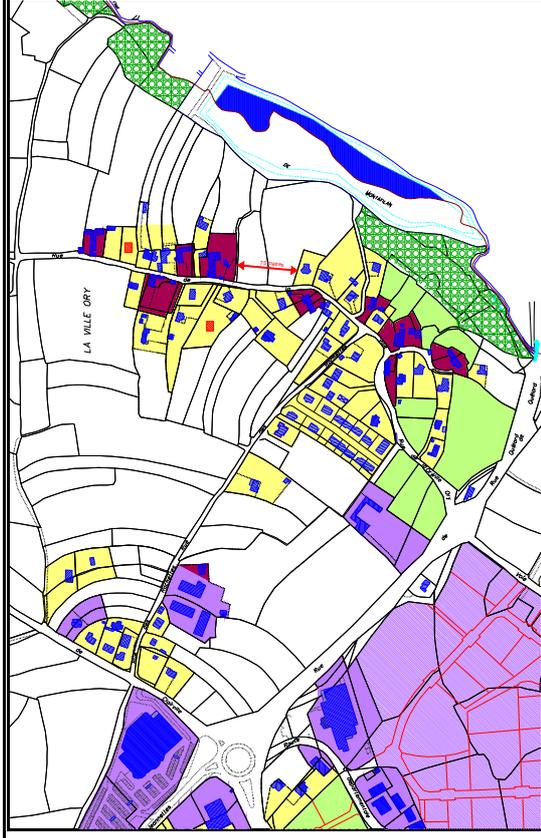
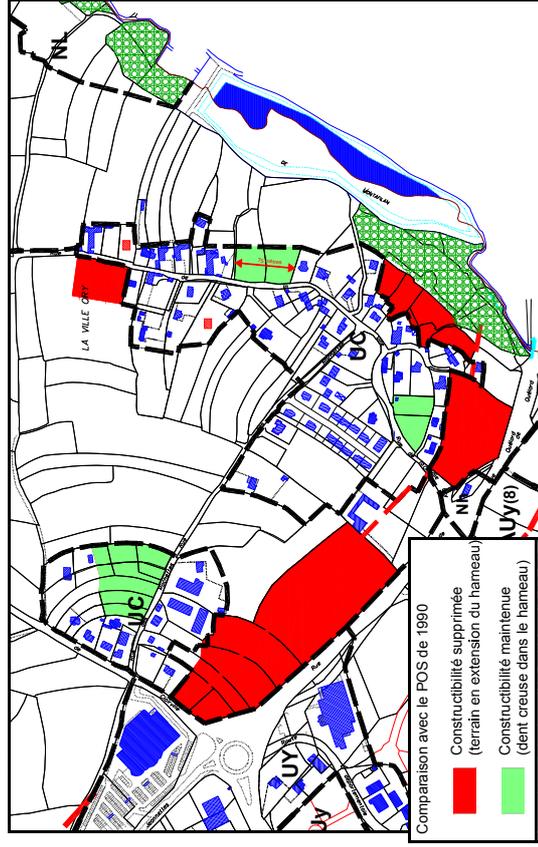
### La Ville-Ory :



**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.



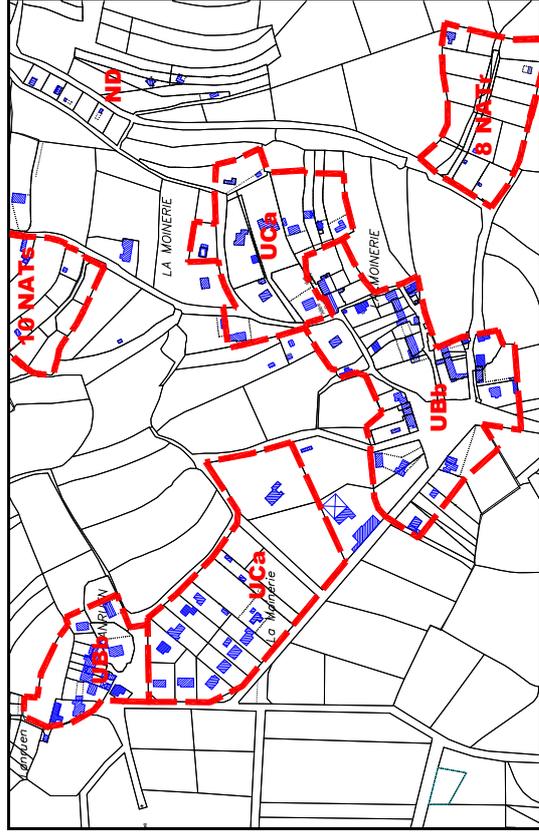
### Diagnostic urbain :

- 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.



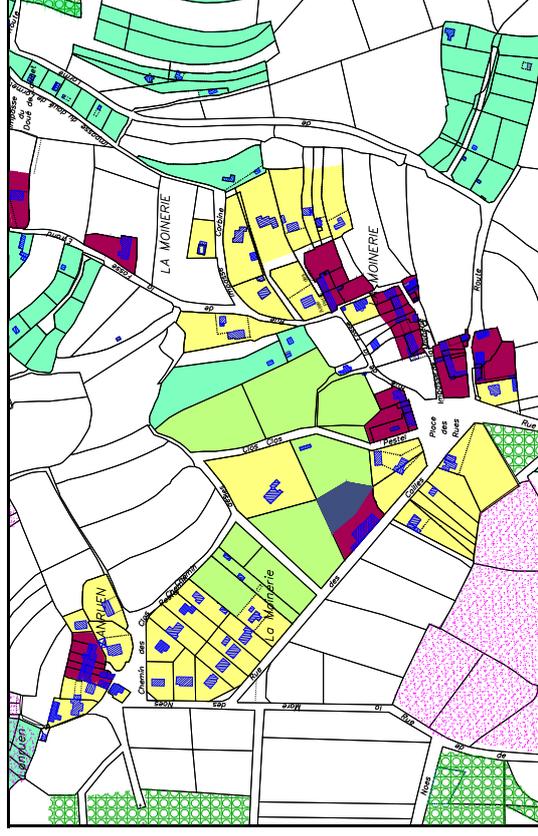
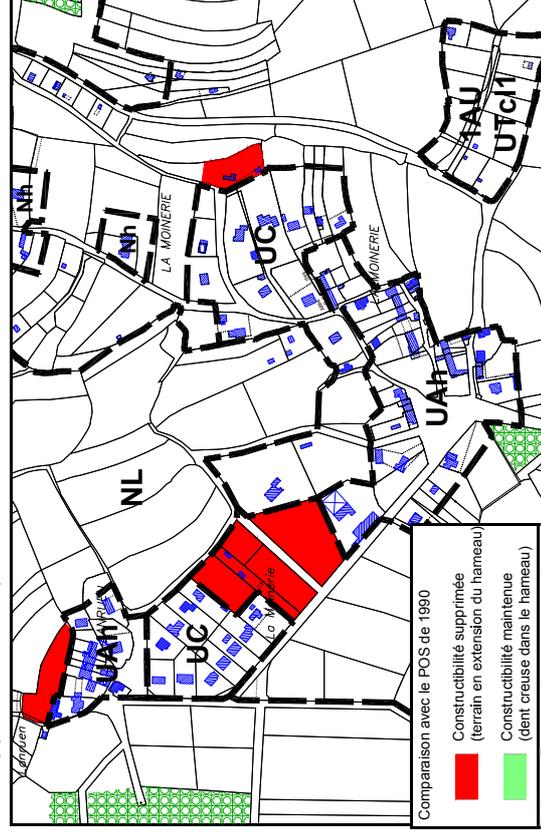
## La Moinerie :



**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



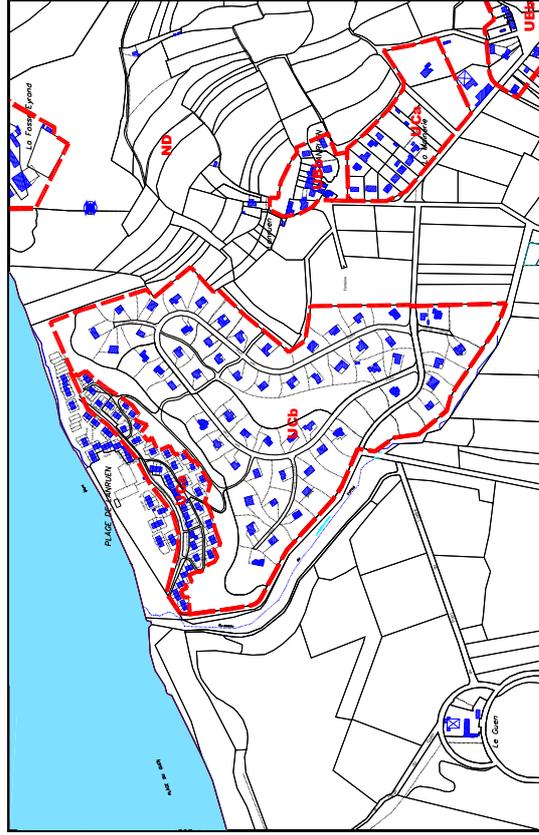
### Diagnostic urbain :

- forte dichotomie 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.



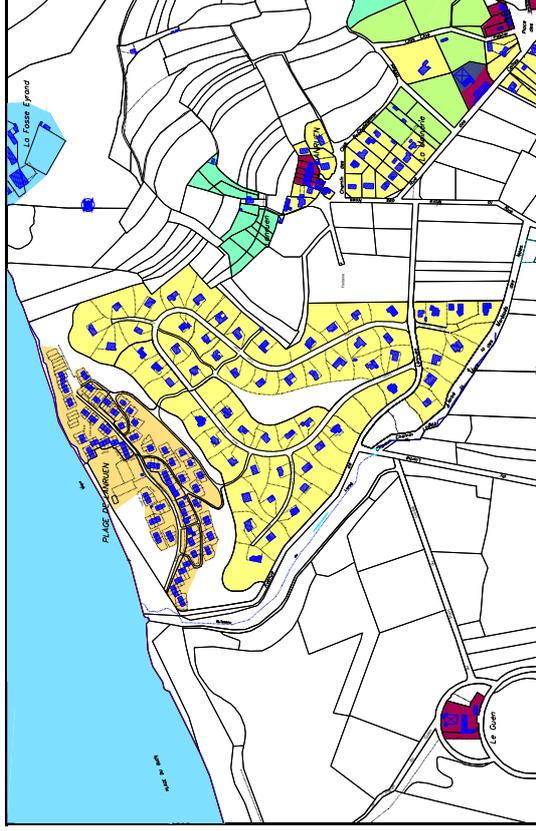
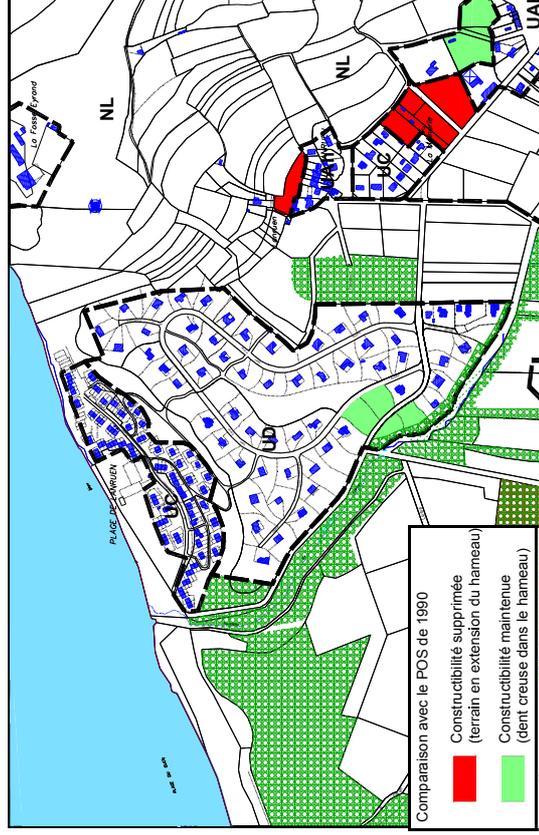
### Lanruen :



**Zonage POS** : zones UCa et UCb presque intégralement urbanisées. Quelques constructions 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** :

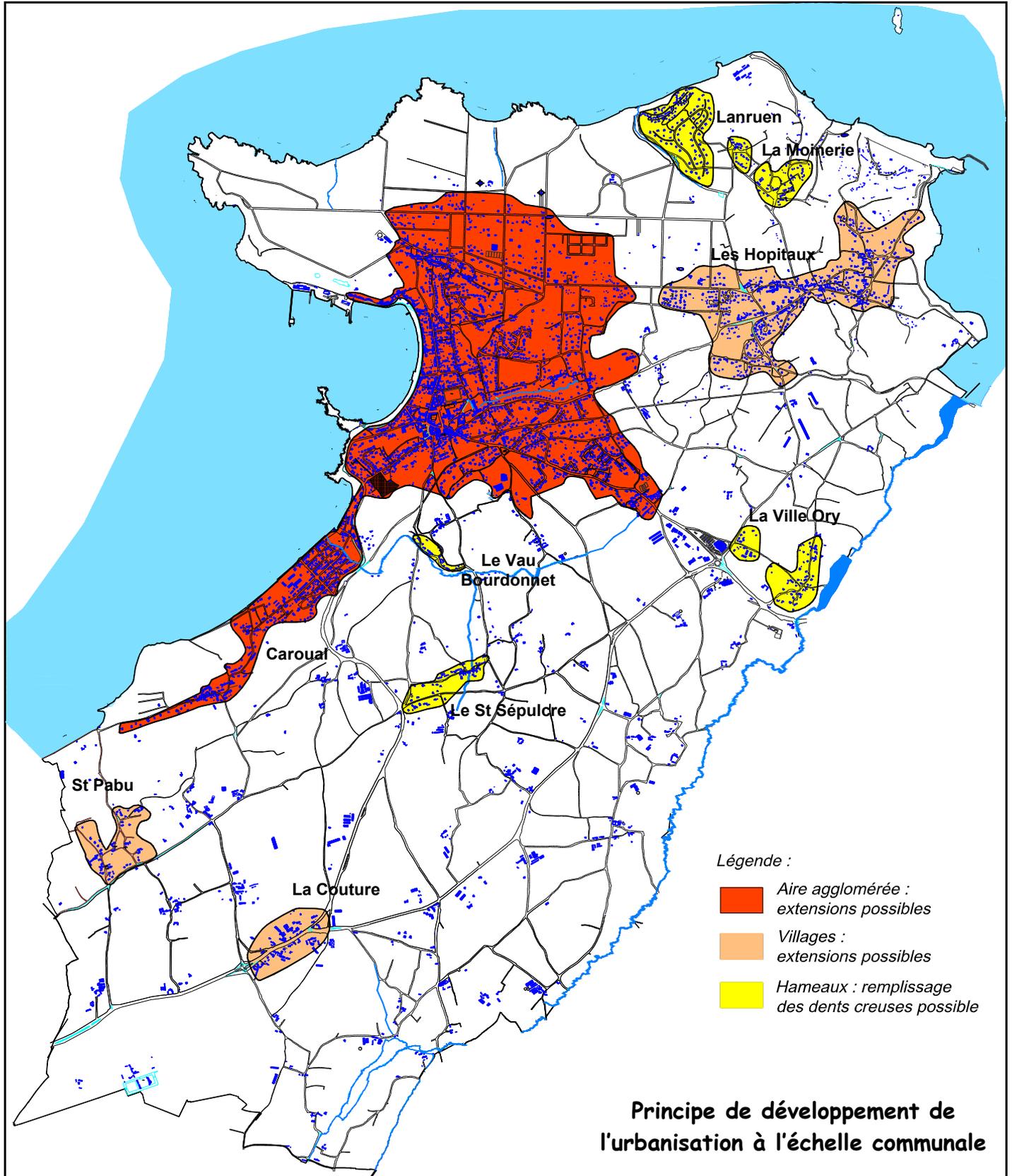
- deux morphologies urbaines distinctes : des maisons groupées au nord présentant une forte densité urbaine, et des maisons individuelles au sud, implantées au coeur d'une pinède conservée.

**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 Hopitiaux 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 en 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 la 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.