

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



Ce tableau reprend l'ensemble des mesures de limitation ou de compensation des impacts du projets selon les thématiques étudiées.

Thème	Objectif visé	mesure de limitation ou de compensation de l'impact
Pédologie	Préserver au maximum les terres agricoles en limitant les extensions d'urbanisations	Les extensions de la ville sont limitées grâce à une réflexion globale sur les densités urbaines dans les zones de développement → Transcription réglementaire : orientation d'aménagement
Zones humides	Protéger les zones humides localisées le long de ruisseaux	Les fonds de versants de l'ensemble des ruisseaux sont classés en zone naturelle (N), ce qui interdit les nouvelles constructions, mais aussi les exhaussements et les affouillements → Transcription réglementaire : zonage + règlement
Boisements	Protéger les boisements ainsi que la trame bocagère	Protection de l'ensemble des boisements (en campagne mais aussi dans les parcs des grandes propriétés) par la désignation en EBC  Protection de l'ensemble de la trame bocagère existante au titre des éléments de patrimoine à préserver (article L123.1.7 du code de l'urbanisme) → Transcription réglementaire : zonage + règlement
Paysage littoral	Créer un gradient dans la densité urbaine, préservant les franges littoral en reportant la densification urbaine dans les espaces intérieurs	Mise en place d'une graduation dans les droits à construire : sur les coteaux et en bord de mer, la densité ainsi que les hauteurs maximales sont limitées par rapport à la même zone à l'intérieur des terres → Transcription réglementaire : zonage + règlement
Patrimoine local	Protéger les constructions constituant la richesse patrimoniale d'Erquy	Repérage et préservation au titre des éléments du patrimoine à préserver (article L123.1.7 du code de l'urbanisme) de 114 constructions qualifiées de remarquables. → Transcription réglementaire : zonage + règlement
Déplacements	Limiter le recours à la voiture pour les petits trajets et fluidifier le trafic	Création de deux nouveaux axes routiers au nord de l'agglomération, aménagement de nombreux carrefours et réorganisation des conditions de circulation → Transcription réglementaire : orientations d'aménagement  Développement des liaisons piétonnes et cyclistes dans les quartiers existants et futurs → Transcription réglementaire : orientations d'aménagement

### \* Indicateurs de suivi :

Il est nécessaire de suivre l'efficacité des mesures prises pour diminuer les impacts du projet de développement urbain sur l'environnement. Des indicateurs peuvent donc être mis en place pour être évalués à 5 et 10 ans, soit la moitié de la durée de vie pressentie du PLU et son terme. Les 3 indicateurs ici proposés répondent tout particulièrement à la spécificité du projet d'Erquy :

#### - densité des opérations urbaines produites :

- **données initiales** : les dernières grandes opérations urbaines (principalement des lotissements) présentent des densités moyennes de 13 lgts/ha (à l'exception de l'opération du Vieux Moulin à 24 lgts/ha).

- **objectifs** : sur les futures zones d'urbanisation, le PLU impose des densité moyenne de 20 lgts/ha.

#### - bilan critique des travaux réalisés sur les constructions patrimoniales

- **données initiales** : 114 constructions ont été repérées. La réglementation du PLU impose aux futurs travaux de "s'harmoniser au mieux avec l'aspect extérieur des données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre".

- **objectifs** : une visite de contrôle pourra être effectuée pour juger de la bonne intégration des éléments modifiés dans l'architecture globale.

#### - linéaire de haies bocagères :

- **données initiales** : de nombreuses haies bocagères ont été repérées sur le plan de zonage et font l'objet d'une protection au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme.

- **objectifs** : les élus peuvent choisir un objectif quantitatif, consistant à vérifier que le linéaire total reste sensiblement stable dans le temps en faisant un bilan des plantations réalisées et des haies supprimées avec autorisation.

## **Présentation du zonage et justification**



*Pour chaque type de zone, voici les caractéristiques principales et les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportés par le règlement.*

*L'explication et la justification des dispositions réglementaires permet notamment de retrouver et de comprendre «l'esprit» des contraintes réglementaires fixées.*

**Le territoire communal de Erquy est divisé en zone urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N), conformément aux article R.123-4 et suivants du Code de l'urbanisme.**

**Rappel :**

**LES ZONES URBAINES DITES ZONES U :** Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**LES ZONES A URBANISER, DITES ZONES AU :** Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

**LES ZONES AGRICOLES DITES ZONES A :**

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole** sont **seules autorisées** en zone A.

Art. L. 123-3-1 (L. n° 2003-590, 2 juill. 2003, 15) Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les **bâtiments agricoles** qui, en raison de leur **intérêt architectural ou patrimonial**, peuvent faire l'objet d'un **changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne **compromet pas l'exploitation agricole**.

**LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES ZONES N :**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Dans ces secteurs, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.

## 1) - LES ZONES URBAINES :

**Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont des zones dans lesquelles la capacité des équipements publics existants ou en voie de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.**

Les **zones urbaines diversifiées**, **UA, UB, UC et UD**, correspondent aux différents types de morphologies urbaines actuelles ou à venir, de la zone agglomérée. De manière générale, elles ont vocation à recevoir tous types d'occupations et d'utilisations du sol compatibles entre elles et participant à la dynamique d'un centre-ville. Elles peuvent accueillir outre les habitations et leurs dépendances, les activités, services et équipements, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

Ainsi, les dispositions réglementaires propres à chaque zone UA, UB, UC et UD ne diffèrent pas quant à la nature des occupations et utilisations du sol. **Ces zones ne se distinguent en réalité, que par des dispositions relatives aux prospects, à l'emprise au sol et à la hauteur des constructions, ainsi que par la fixation d'un COS.**

Ces distinctions traduisent les différences morphologiques des zones et sont de nature à favoriser l'insertion harmonieuse, dans ces tissus existants, des nouveaux projets.

Par ailleurs, des **zones urbaines spécifiques** sont prévues. Elles ont une vocation exclusive et l'objectif est d'exclure les occupations et utilisations du sol incompatibles avec leur affectation principale et notamment éviter les opérations à vocation d'habitat, là où il y a lieu de réserver des terrains pour des équipements, des activités ou du tourisme et des loisirs.

Voyons pour chaque zone, les dispositions réglementaires qui diffèrent et leur justification :

### **LES ZONES URBAINES DIVERSIFIÉES :**

**ZONE UA** : D'une manière générale, la zone UA correspond au centre-ville ancien ou traditionnel d'Erquy. Elle a vocation à demeurer une zone urbaine de centralité et donc diversifiée. Elle peut accueillir outre les habitations et leurs dépendances, les activités, services et équipements participant à la dynamique d'un centre-ville, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants. L'urbanisation de la zone se réalise suivant les orientations d'aménagement éventuelles, conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect du projet d'aménagement et de développement durable. La zone UA présente une morphologie urbaine assez homogène caractérisée par une certaine densité et du bâti principalement implanté à l'alignement des voies et souvent en mitoyenneté. La zone UA est divisée en secteurs :

↪ La zone UAc, applicable strictement au centre-ville historique ;

↪ La zone UAh, applicable aux villages anciens déconnectés ou pas de l'agglomération ;

↪ La zone UAf, se divise en quatre sous-secteurs correspondant au port (UAf1), au front de mer (UAf2), à l'extrémité sud du "lais de mer" (*villas balnéaires*) (UAf3) et à la corniche et rue des Evettes (UAf4) ;

Ces secteurs se distinguent par les règles de prospect, d'emprise, de hauteur et en matière d'aspect extérieur des constructions et des clôtures.

Pour les constructions existantes dans la zone, le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.



**ZONE UB** : La zone UB correspond aux extensions du centre-ville, sous forme principalement pavillonnaire.

Elle a vocation à demeurer une zone urbaine diversifiée. Elle peut accueillir outre les habitations et leurs dépendances, les activités, services et équipements participant à la dynamique de quartier, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

L'urbanisation de la zone se réalise suivant les orientations d'aménagement éventuelles, conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect du projet d'aménagement et de développement durable.

La zone UB se caractérise par une densité urbaine relative (*pavillonnaire*) qui peut évoluer.

**ZONE UC** : La zone UC correspond aux quartiers périphériques situés au sud du centre-ville d'Erquy, à Caroual-Plage et aux Hôpitaux, dont l'urbanisation est quasiment exclusivement sous forme pavillonnaire .

Elle a vocation à demeurer une zone diversifiée, en maintenant une densité urbaine relative. Elle peut accueillir outre les habitations et leurs dépendances, les activités, services et équipements participant à la dynamique de quartier, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

L'urbanisation de la zone se réalise suivant les orientations d'aménagement éventuelles, conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect du projet d'aménagement et de développement durable.

**ZONE UD** : La zone UD correspond aux zones résidentielles sur la crête nord, partie urbanisée du cap d'Erquy, dans la pinède et dans laquelle les constructions futures devront préserver le caractère boisé de ces pinèdes.

L'urbanisation de la zone se réalise suivant les orientations d'aménagement éventuelles, conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect du projet d'aménagement et de développement durable.

↳ **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol** : Les zones UA, UB, UC et UD ont vocation à accueillir tous types de constructions compatibles entre elles et permettant d'assurer la diversité urbaine et la mixité sociale.

L'objectif étant bien de garantir la pérennité d'une certaine dynamique de l'aire agglomérée. Les occupations et utilisations du sol générant des nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat sont interdites (Cf. Les articles 1 et 2 de chaque zone U, composant la première section).

La mixité sociale est imposée réglementairement, dans les zones UA et UB et 1 AU, par l'application d'une servitude au titre de l'article L.123-2 d) du Code de l'urbanisme, se traduisant par l'obligation de réaliser au moins 20% du nombre des logements de toutes les opérations en comprenant au moins 8, affectés à des logements locatifs à vocation sociale, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

La programmation suivante devra être respectée :

- 15% des logements construits devront être affectés à du PLUS, PLAI (*offre sociale classique*), en laissant le choix de la répartition entre PLUS et PLAI à la commune ;
  - 5% des logements construits devront être affectés à du PLS, PSLA (*offre intermédiaire*) ;
- Pour le reste des logements construits, le projet devra proposer le plus grand nombre possible de logements à un prix compatible avec l'accès social à la propriété grâce à un prêt à taux zéro. (*Remarque : Les chiffres obtenus suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres immédiatement supérieurs*).

Les zones affectées par l'obligation d'assurer la mixité sociale, ont été choisies dans le respect de l'article L.110 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire localiser en priorité les populations à proximité des zones équipées en services, commerces, réseaux et équipements publics ou collectifs existants, soient pour Erquy les zones UA et UB.

Par ailleurs, il s'agit de faire en sorte que les nouvelles opérations d'ensemble comportent systématiquement (à partir de 8 logements) une diversité du type de logement, pour garantir la mixité et éviter les quartiers mono-spécifiques qui perdent leur dynamisme, au fil des ans. Donc l'obligation existe pour toutes les zones 1AU diversifiées.

↳ **Les conditions de l'occupation du sol** en zones UA, UB, UC et UD, sont générales et classiques en ce qui concerne **l'accès, la voirie** (articles 3) et la **desserte par les réseaux** (articles 4), des terrains à bâtir. Ceux-ci doivent pouvoir être bâtis dans des conditions normales de sécurité (*accès, voirie*), d'hygiène et de salubrité publique (*réseaux d'eau potable, eaux usées, ...*).

Quant aux eaux pluviales, les dispositions de l'article 4 incitent à observer plus de vigilance quant à l'imperméabilisation des sols et invitent à une gestion alternative des eaux pluviales, en faisant participer les dispositifs de rétention ou de régulation des ruissellements, à la qualité des paysages et du cadre de vie des opérations futures :

*" (...) Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.*

*- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.*

*- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits : Les aménagements doivent être réalisés de telle sorte qu'ils favorisent une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration, et limitent l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et chaussées réservoirs ou drainantes, puits d'infiltration ...) . Les bassins de rétention devront être accessibles (pentes douces) et participer à la qualité des espaces publics.*

*- Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera par réseau enterré vers la canalisation publique de collecte. En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront se raccorder au réseau public d'assainissement d'eaux usées. (...)"*

Ainsi, **les articles 5** ne prévoient pas de caractéristiques particulières des terrains à bâtir, l'assainissement étant par ailleurs collectif et le raccordement au réseau étant obligatoire, sauf pour la zone UD.

La zone UD correspond à l'urbanisation qui a gagné les zones boisées (*pinède*) des alentours du cap d'Erquy. Il y a lieu de préserver avant tout l'intérêt paysager de cette zone et de conserver son caractère privilégié, en mettant fin non seulement à l'étalement urbain mais aussi à la densification. Le paysage et les boisements doivent primer sur l'urbanisation.

C'est pourquoi, il est proposé, en zone UD, à l'article 5, que les terrains non bâtis, pour être constructibles doivent compter une superficie minimale de 800 m<sup>2</sup>.

Les zones UA, UB, UC et UD, diffèrent donc par les règles de prospect, d'emprise au sol, de hauteur notamment.

**Voyons ces dispositions et leur explication** : Les dispositions des zones urbaines visent, de manière générale à favoriser un urbanisme plus dense, plus «regroupé» donc moins consommateur d'espace (*dans le respect du principe fondamental d'utilisation économe des sols*) afin de limiter l'étalement urbain, de ne pas augmenter le trafic automobile au profit de modes de déplacements plus «doux» (*piétons, cycles, ...*).

Globalement, l'esprit des dispositions littérales et graphiques est de permettre une déclinaison de la densité urbaine (la densité comprenant la hauteur des constructions), au fur et à mesure qu'on s'éloigne du centre-ville et que l'urbanisation gagne les coteaux. Autrement dit, on peut admettre une densité urbaine plus importante quand elle se situe au fond de la vallée, en arrière du front de mer. La densité urbaine doit être faible lorsque l'urbanisation est localisée sur les crêtes et la région du cap d'Erquy.

## ZONES UA :

↳ **Les règles de «prospect»**, sont destinées à **permettre une certaine densité de l'urbanisation des quartiers centraux et traditionnels**, dans le respect de la morphologie existante, ainsi qu'à ordonner les constructions suivant un alignement relatif des façades le long des voies principales significatives (*front urbain au droit des voies*), pour mettre en valeur le rôle central du centre-ville (***ambiance urbaine d'une zone agglomérée***).

- C'est pourquoi, pour tous les secteurs de la zone UA, plus de la majorité des constructions principales (*au moins 75%*) doit s'implanter à l'alignement des voies supportant l'accès de la parcelle et emprises significatives citées dans le règlement et qui sont ouvertes à la circulation automobile (art. UA 6), de manière à pérenniser ce front urbain sur voie, typique d'un centre-ville et de l'urbanisation traditionnelle.

- Cette recherche d'implantation dense traditionnelle, se traduit également par les dispositions concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété. Celles-ci doivent également permettre de pérenniser cette densité en imposant l'implantation de la construction sur une des limites séparatives latérales au moins. Si la construction n'est pas implantée sur une des limites, elle doit s'en écarter d'une distance d'au moins 2,00 m. L'objectif recherché est de retrouver une continuité du front urbain (art. UA 7).

Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur UAf2, pour lequel les constructions doivent s'implanter en retrait systématique d'au moins 3 m par rapport aux limites séparatives de propriété, afin au contraire, de ne pas densifier le front bâti sur mer et de laisser un tissu "perméable" pour des co-visibilités aussi bien depuis le littoral vers l'intérieure de la ville que depuis le centre-ville vers la mer.

Des règles alternatives aux règles de principe sont prévues, aussi bien pour l'article 6 que l'article 7. Ces règles alternatives s'appliquent à des cas particuliers fréquents, pour lesquels l'application de la règle de principe rendrait inconstructible.

↳ Dans ces zones centrales, une certaine densification et le renouvellement urbain doivent être permis. Ainsi, l'article 8 (*concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*) et l'article 9 (*emprise au sol des constructions*) ne sont pas réglementés, pour autoriser une constructibilité maximale, à l'exception des secteurs sensibles du front de mer et de la corniche. Ces secteurs UAf2, UAf3 et UAf4 sont donc réglementés, pour, à l'inverse, éviter ce front bâti, dense en façade littorale de la ville.

Ainsi dans les secteurs UAf2, UAf3 et UAf4 exclusivement, les constructions non contiguës, s'implanteront en retrait minimum de 6 m (*cf. article UA 8*) ; Dans le sous-secteur UAf2 exclusivement (*front de mer, au droit de la plage*) : L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder 50 % de la superficie du terrain. Et dans le sous-secteur UAf4 exclusivement (*corniche et rue des Evettes*) : L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder 40 % de la superficie du terrain (*cf. article UA 9*).

↳ **Pour la hauteur des constructions** (*cf. article UA 10*), les dispositions prévues visent à inciter à ce que les nouvelles constructions s'harmonisent avec les hauteurs des constructions voisines existantes et de manière générale à la morphologie urbaine du quartier.

Ce n'est que si l'on ne peut se référer à des constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes, par exemple sur de grandes parcelles ou en cas de renouvellement urbain, que des hauteurs fixées par secteurs, s'appliquent. Les hauteurs autorisées les plus importantes sont permises dans la zone urbaine centrale UAc, afin de garantir une densité compatible avec le principe lutte contre l'étalement urbain. Elles permettent d'atteindre un gabarit équivalent à R+2+C. Ce type de gabarit permet d'installer des ascenseurs et donc d'accueillir une population plus diversifiée en coeur des secteurs centraux et équipés (*populations âgées ou à mobilité réduite par exemple*). Pour les autres secteurs, les hauteurs fixées correspondent aux hauteurs maximales des constructions les plus hautes existantes :

"A défaut de hauteur de référence des constructions principales contiguës ou immédiatement avoisinantes, la construction doit respecter les hauteurs suivantes, selon les secteurs :

Secteurs	UAc	UAh	UAf1	UAf2	UAf3	UAf4
Hauteur maximale de la construction	14 m au faitage	9,50 m	14,50 m au faitage	11 m au faitage	3,50 m au faitage	9 m au faitage
Hauteur maximale du plan vertical	9 m à l'égout	6,50 m	9,50 m à l'égout	6 m à l'égout	/	4,50 m à l'égout

↳ **Quant à l'article UA 11, qui régie l'aspect extérieur des constructions**, il comporte des dispositions assez précises, par secteurs, visant à inciter les constructions nouvelles à présenter des volumes, des ouvertures et des matériaux en relation avec les constructions traditionnelles, repérées dans l'analyse urbaine et architecturale, en évitant cependant de pasticher ces constructions traditionnelles.

Ceci afin de rechercher et inscrire dans le temps une identité caractéristique du coeur de ville d'Erquy, et éviter une «standardisation» du bâti nouveau, en rupture trop franche avec le passé. L'architecture contemporaine et de qualité n'est pas exclue dès lors qu'elle s'intègre bien à son environnement naturel et bâti.

↳ **Les dispositions concernant le stationnement** (*cf. article UA 12*) : Pour des raisons de sécurité, celui-ci doit se faire, sauf exception, en dehors du domaine public. Le nombre d'aires de stationnement est précisé par type de construction, avec une distinction en matière d'habitat, entre l'individuel et le collectif. Globalement, le stationnement doit permettre de répondre aux besoins des constructions projetées en fonction de leur destination. Dans la zone centrale cependant, les exigences en matière de stationnement ne doivent pas contraindre trop fortement ou empêcher le renouvellement urbain, nécessaire à la vitalité et à la dynamique du centre de l'agglomération.

↳ **L'article UA 13**, incite à l'adaptation des projets de construction aux plantations et bois existants afin d'assurer une "respiration" des surfaces bâties et de maintenir un équilibre entre le "minéral" et le "végétal". Les espaces libres, les délaissés des aires de stationnement doivent de préférence être traités en espaces verts de qualité.

Pour les zones sensibles du front de mer (zones UAf) un pourcentage d'espaces verts à la parcelle est fixé, toujours dans le même objectif de limiter la densité en façade littorale.

↳ **Les possibilités maximales d'occupation du sol** sont déterminées par les règles de prospect et de hauteur, l'article **UA 14** prévoyant le coefficient d'occupation du sol n'est donc pas réglementé.

## ZONES UB :

↳ **Les règles de prospect (articles UB 6, 7 et 8)** : Considérant la morphologie des zones d'extensions du centre-ville, les règles de prospect visent plusieurs objectifs :

- garantir une densité urbaine relative, dans le respect du principe d'économie des sols ;
- prendre en compte et respecter la morphologie urbaine existante ;
- permettre une urbanisation "de transition" entre le coeur de ville, plus dense, et les quartiers périphériques de l'aire agglomérée, d'une densité urbaine encore plus faible.

Ainsi, les dispositions réglementaires prévues traduisent ces objectifs :

Les constructions doivent s'implanter à l'**alignement** des voies **et/ou en retrait maximum de 6 m**, calculés perpendiculairement à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie (*respecter la morphologie urbaine existante tout en garantissant une densité urbaine relative, dans le respect du principe d'économie des sols*).

Le but est en effet d'éviter que les constructions s'implantent en fond de parcelle et ne participent plus à une organisation urbaine cohérente (*renforcerait l'impression de «mitage»*).

La zone UB ne doit pas donner lieu à une urbanisation «lâche» et dispersée, consommatrice de foncier. Toutefois, un recul relatif des constructions (*jusqu'à 6 m maximum*) par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques permet de préserver une ambiance urbaine de quartier diversifié, tout en évitant une surdensité urbaine, incompatible avec la loi "littoral" d'une part et garantissant une urbanisation «de transition» entre le coeur de ville et les quartiers périphériques de l'aire agglomérée, d'autre part.

La marge entre l'alignement (*ou limite d'emprise de voie*) et 6 m autorise une composition libre des façades, en admettant toute sorte de «décrochés» ou retrait ponctuels.

**Quant aux règles d'implantation des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives de propriété** (article UB 7), elles ont été déterminées de manière à garantir ces mêmes objectifs : respecter la morphologie urbaine existante tout en garantissant une densité urbaine relative, dans le respect du principe d'économie des sols, même si elles sont relativement classiques.

Des règles alternatives aux règles de principe sont également prévues pour la zone UB, aussi bien pour l'article 6 que l'article 7.

↳ Les élus ont souhaité maintenir une règle de distance entre les constructions qui s'implantent sur une même propriété, lorsqu'elles ne sont pas contiguës. Cette règle est justifiée pour ne pas compromettre un minimum d'ensoleillement des constructions (cf. *article UB 8*).

↳ **L'emprise au sol des constructions** étant régie par ces règles de prospect, l'article **UB 9** (*emprise au sol*) là encore n'est pas réglementée à l'exception de l'emprise au sol cumulée des bâtiments annexes aux habitations (*type abris de jardin, celliers, ...*) à l'exception des garages, limités au total à 25 m<sup>2</sup>.

↳ **Hauteur des constructions (art. UB 10)** : La hauteur est fixé à 6,50 m maximum au sommet de la façade et 11 m au faîtage, permettant aux constructions nouvelles de s'harmoniser avec les hauteurs des constructions existantes voisines, tout en gagnant un peu en hauteur de bâti et donc permettant une certaine diversité du type de logement, notamment du petit collectif, par exemple, puisque ces hauteurs autorisent un gabarit équivalent à R+1+C.

↳ **L'article UB 11, concernant l'aspect extérieur des constructions**, comporte des dispositions de nature à encadrer les projets de manière à ce qu'ils se conforment avec les volumétries et les teintes dominantes des bâtiments traditionnels existants. Des dispositions spécifiques sont prévues pour des secteurs sensibles en matière de perspectives visuelles.

↳ **Les dispositions concernant le stationnement (art. UB 12)** sont identiques à celles de la zone UA, puisqu'elles fixent un nombre de places à respecter par types de constructions. Dans les zones plus pavillonnaires ou d'urbanisation future ayant la même vocation, il y a lieu de garantir un stationnement cohérent avec la destination des constructions nouvelles, tant que les surfaces des terrains concernés le permettent.

↳ **L'article UB 13**, incite à l'adaptation des projets de construction aux plantations et bois existants afin d'assurer une «respiration» des surfaces bâties et de maintenir un équilibre entre le «minéral» et le «végétal», comme pour la zone UA.

En outre, un pourcentage minimum d'espaces verts à réaliser, pour les opérations d'ensemble d'une part (*au moins 20%*) et à la parcelle, d'autre part (*au moins 30%*) est fixé afin de garantir cet aspect «transitionnel» des quartiers principalement résidentiels, en préservant des surfaces plantées ou des espaces paysagers.

La reconquête du territoire par la plantation d'arbres est également prévue puisqu'il est fixé l'obligation de planter, dans ces espaces verts, 1 arbre de haut jet ou haute tige, pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

↳ **Les possibilités maximales d'occupation du sol** sont déterminées par les règles de prospect et de hauteur, **l'article UB 14** prévoyant le coefficient d'occupation du sol n'est donc pas réglementé.

## ZONES UC :

Les zones UC correspondent aux quartiers périphériques situés au sud du centre-ville d'Erquy, à Caroual-Plage et aux Hôpitaux, dont l'urbanisation est quasiment exclusivement sous forme pavillonnaire.

Les dispositions réglementaires de la zone UC reprennent globalement les dispositions de la zone UB, car elles sont justifiées par les mêmes motivations.

La zone UC diffère par les règles de prospect, en permettant une densité un peu plus faible qu'en zone UB considérant leur localisation (*urbanisation gagnant les coteaux*).

L'article UC 6 prévoit en effet, pour la règle de principe, que 50% au moins des constructions s'implanteront dans **une bande comprise entre 5 m et 8 m**, calculés perpendiculairement à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie. Le reste de la construction peut s'implanter dans la bande d'implantation définie précédemment ou au-delà de 8 m.

Pour cette zone également, le but est d'éviter que les constructions s'implantent en fond de parcelle et ne participent plus à une organisation urbaine cohérente. L'implantation d'une majorité des constructions (50%) entre 5 et 8 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques permet de préserver une ambiance urbaine de quartier plutôt résidentiel.

La marge entre 5 et 8 m autorise là-aussi une composition libre des façades, en admettant toute sorte de «décrochés» ou retrait ponctuels. Le retrait minimum de 5 m est calculé de manière à permettre le stationnement d'un véhicule devant la construction, en dehors du domaine public.

↳ L'emprise au sol (*article UC 9*) des constructions de toute nature est limitée à 40 % de la superficie de la parcelle afin de maintenir une densité plus faible en compatibilité avec la loi «littoral» et avec la densité urbaine existante.

↳ Dans le même esprit, les hauteurs fixées des constructions (*article UC 10*), équivalent au gabarit d'un pavillon classique (soit R+C), en compatibilité avec les constructions existantes environnantes.

↳ **L'article UC 11, concernant l'aspect extérieur des constructions**, comporte les mêmes dispositions que pour la zone UB, de nature à encadrer les projets de manière à ce qu'ils se conforment avec les volumétries et les teintes dominantes des bâtiments traditionnels existants.

↳ **Les dispositions concernant le stationnement (art. UC 12)** sont identiques à celles de la zone UA et UB, puisqu'elles fixent un nombre de places à respecter par types de constructions. Dans les zones plus pavillonnaires ou d'urbanisation future ayant la même vocation, il y a lieu de garantir un stationnement cohérent avec la destination des constructions nouvelles, tant que les surfaces des terrains concernés le permettent.

↳ De même **L'article UC 13**, incite à l'adaptation des projets de construction aux plantations et bois existants ; et, comme pour la zone UB, un pourcentage minimum d'espaces verts à réaliser, pour les opérations d'ensemble d'une part (*au moins 20%*) et à la parcelle, d'autre part (*au moins 40%*). Enfin, il est également fixé l'obligation de planter, dans ces espaces verts, 1 arbre de haut jet ou haute tige, pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

↳ Pour garantir le strict respect avec la loi "littoral" et notamment l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, **l'article UC 14** prévoit un coefficient d'occupation du sol de 0,5. Autrement dit, quelque soit la taille du terrain, il n'est permis de construire qu'une Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.) n'excédant pas l'équivalent de la moitié de la surface du terrain à bâtir.

## ZONES UD :

Les zones UD correspondent aux zones résidentielles sur la crête nord, partie urbanisée du cap d'Erquy, dans la pinède et dans laquelle les constructions futures devront préserver le caractère boisé de ces pinèdes.

Considérant les caractéristiques de la zone UD, ses dispositions réglementaires visent à limiter davantage la densification urbaine, par rapport aux zones précédentes.

↳ Ainsi les constructions nouvelles doivent s'implanter systématiquement en retrait des voies (*article UD 6*) d'au moins 5 m, en harmonie avec l'implantation dominante des constructions existantes, de même qu'en retrait systématique de 3 m à compter des limites séparatives (*article UD 7*).

Le retrait systématique de 5 m minimum, permet éventuellement le stationnement des véhicules perpendiculairement à la voie.

↳ L'emprise au sol cumulée des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain et la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 4,50 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage.

Ces dispositions traduisent la morphologie urbaine existante, c'est-à-dire un tissu résidentiel "aéré" et assez bas.

Pour le reste, les articles 11 (*aspect extérieur*), 12 (*stationnement*), 13 (*espaces libres et plantations*) et 14 (*COS*) sont identiques à la zone UC, pour les mêmes motifs.

## **LES ZONES URBAINES SPÉCIFIQUES : UE, UP, UT et UY**

**ZONE UE** : La zone UE est une zone destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux éventuelles orientations d'aménagement, ainsi qu'aux présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

**ZONE UP** : La zone UP est une zone urbaine, destinée aux activités portuaires (*pêche maritime et marine de commerce*), nautiques (*plaisance, plongée,...*) et touristiques pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

**ZONE UT** : La zone UT correspond aux zones urbaines à vocation touristique, sportive et de loisirs et comprend également les aires de camping et de caravanning existantes sur le territoire communal.

Elle comprend les secteurs *UTc (campings, divisé en sous-secteurs 1 et 2)* ; *UTcl (constructions légères, divisé en sous-secteurs 1 et 2)* et le secteur *UTb (accueillant les bâtiments d'hébergement collectif et de loisirs)*.

**ZONE UY** : La zone UY est une zone d'activités qui regroupe les établissements artisanaux, commerciaux, les hébergement hôteliers, ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

Les établissements industriels lourds peuvent être admis sous réserve d'un niveau d'équipement adapté et de respecter des critères d'environnement spécifiques.

↳ **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol** : Ces zones ont une affectation spécifique soit pour reconnaître une localisation précise d'activités spéciales existantes ou futures (*zone portuaire UP ; zones d'hébergement touristique UT et les zones d'activités traditionnelles UY proches des axes ou entrées de ville*) soit pour des raisons stratégiques de localisation dans le tissu urbain actuel ou futur : zone d'équipements et de services, localisées pour des raisons de proximité et d'accessibilité dans la ville (zones UE) ;

C'est pourquoi, contrairement aux zones urbaines diversifiées, étudiées précédemment, les articles 1 & 2 des zones réglementant les occupations et utilisations du sol, respectivement interdites et admises sous conditions, sont plus conséquents et précis, car il s'agit de n'autoriser que les constructions liées et nécessaires à la vocation spécifique de la zone, ou du moins de ne pas autoriser des occupations et utilisations du sol contraires à cette vocation ou pouvant la compromettre.

(Cf. Les articles 1 et 2 de chaque zone U, composant la première section).

↳ **Les conditions de l'occupation du sol** en zones UE, UP, UT et UY, sont générales et classiques en ce qui concerne l'**accès, la voirie** (articles 3), la **desserte par les réseaux** (articles 4) et de **caractéristiques des terrains** à bâtir (articles 5) . Ceux-ci doivent pouvoir être bâtis dans des conditions normales de sécurité (*accès, voirie*), d'hygiène et de salubrité publique (*réseaux d'eau potable, eaux usées, ...*).

La rédaction de ces articles est la même que pour les zones urbaines diversifiées, car il n'y a pas lieu de prévoir des dispositions différentes, pour ces thèmes.



## ↳ Règles de prospect, emprise, hauteur, ... :

→ Concernant la zone UE : Cette zone étant spécifiquement destinée à accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif, donc donnant lieu à l'accueil du public de manière plus conséquente, les règles d'implantation vise à garantir d'une part, une certaine souplesse pour admettre des projets pouvant impliquer une architecture très spécifique ou emblématique et d'autre part, à garantir une sécurité suffisante par une libre circulation des engins de secours notamment (cf. *Les articles UE 6, UE 7 et UE 8 prévoyant des retraits minimum de 5 m à défaut d'implantation en limite ou en continuité*).

Il n'y a pas lieu de réglementer l'emprise au sol, en revanche pour des raisons de perspectives visuelles, la hauteur est limitée à 11 m. Celle-ci est suffisante pour permettre d'admettre, par exemple, des salles de sport.

Les dispositions suivantes (*aspect extérieur, stationnement, plantations*) sont générales et relèvent du bon sens. Un pourcentage d'espace vert à la parcelle est tout de même imposé afin de garantir une certaine limite à l'imperméabilisation du sol issue des projets de construction ou d'aménagement.

→ Concernant la zone UP : les dispositions en matière de prospect, hauteur, aspect extérieur, etc. sont simples et succinctes, elles permettent une grande souplesse d'application car ce type d'activités étant très spécifique, l'objectif est d'éviter d'imposer des contraintes inopportunes pouvant compromettre la pérennité de ces activités.

→ Concernant la zone UT : Cette zone, divisée en nombreux secteurs plus spécifiques, fait l'objet de dispositions très précises par articles. Elles visent à prendre en compte une certaine forme d'urbanisation subie pour certains secteurs, qu'il y a lieu d'encadrer strictement pour assurer la protection des paysages et de l'environnement et à garantir la compatibilité de cette urbanisation spécifique avec la loi "littoral". C'est pourquoi, chaque secteur n'autorise des occupations et utilisations du sol que de manière très limitative. Les règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur sont également très précises et volontairement limitatives afin de garantir une très faible évolution des constructions pouvant y être admises et pour éviter tout débordement, que la collectivité ne pourrait pas assumer (*en matière de réseaux, voirie, assainissement, etc.*)

→ Concernant la zone UY : Cette zone permet l'accueil d'activités traditionnelles. Considérant les constructions susceptibles de s'implanter dans ces zones (*entrepôts, bâtiments de grande taille, ...*), un retrait suffisant est imposé (*retrait de 10 m au moins par rapport à l'alignement des routes départementales et retrait de 6 m au moins par rapport à l'alignement des autres voies*), en l'absence d'indications graphiques.

**Par rapport aux limites séparatives de propriété**, l'implantation des constructions est autorisée en limite (*sous réserve de la réalisation d'un mur-coupe feu dans le respect de la sécurité publique*) ou en retrait d'une distance au moins égale à 5 m. Cette distance a été déterminée de manière à permettre une circulation aisée des véhicules de secours.

↳ De même, il faut limiter l'importance des constructions pouvant être admises, afin de préserver les paysages et l'environnement et donc le cadre de vie de manière générale, tout en facilitant l'implantation des entreprises sur le territoire de la commune. Ainsi, **l'emprise au sol** des constructions (**art. UY 9**) a été limitée à **60%** de la superficie du terrain et **la hauteur (art. UY 10)**, ne doit pas excéder **12 m maximum** au point le plus haut de la construction. Il est autorisé cependant un dépassement de cette hauteur maximale pour des ouvrages techniques, ne dépassant pas **5%** de l'emprise de la construction tels que des cheminées, silos, citernes, ... fréquents sur ce genre de bâtiment.

↳ **Quant à l'aspect extérieur des constructions (art. UY 11)**, il n'est pas prévu de dispositions réellement contraignantes, pour ne pas augmenter les sujétions sur les entreprises. Cependant, des dispositions générales et inspirées par le bon sens, sont prévues pour inviter les industriels ou artisans à porter une attention particulière aux constructions nécessaires à leurs besoins, de

manière à éviter la seule logique fonctionnelle, au profit de réalisations de qualité, aussi bien dans la recherche architecturale que l'aménagement des abords et l'intégration dans les paysages et l'environnement.

↳ **Quant au stationnement (art. UY 12) :** dispositions générales et classiques.

↳ Dans ce type de zone où il est fréquent de ne porter aucune attention à la qualité des espaces libres et des plantations (**art. UY 13**) au profit d'une logique exclusivement fonctionnelle, des dispositions incitatives sont prévues mais sans réellement de contraintes pour les mêmes motifs que précédemment. Un pourcentage d'espaces verts à réaliser (20%) est cependant fixé pour voir des «espaces de respiration» dans une zone en majorité «minérale».

↳ **Les possibilités maximales d'occupation du sol** sont, là encore, déterminées par les règles de prospect et de hauteur, **l'article UY 14** prévoyant le coefficient d'occupation du sol n'est donc pas réglementé.

## 2) - LES ZONES D'URBANISATION FUTURE :

**Les zones d'urbanisation future** sont des zones naturelles (*non équipées*) dont l'objectif est d'être ouvertes à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensembles, de nature à promouvoir un urbanisme cohérent, harmonieux et conforme au «développement durable» : *planification, économie des sols, diversité urbaine et mixité sociale, préservation des paysages et de l'environnement, satisfaction des besoins présents et futurs en matière de logement et d'équipements publics, etc.*

Elles comprennent, suivant leur échéance d'ouverture à l'urbanisation :

**LES ZONES 1 AU :** Les zones 1 AU sont des zones naturelles où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Ainsi, l'extension de l'agglomération doit se réaliser par opérations d'ensembles avec la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations d'aménagement spécifiques, cohérentes avec le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable**.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1 AUC = UC ; 1 AUE = UE ... ), sauf règles particulières prévues par les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage ou le présent règlement.

**En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.**

**Rappel :** Au titre de l'article L.123-2 d) du Code de l'urbanisme, dans les zones 1AU, au moins 20% du nombre des logements de toutes les opérations en comprenant au moins 8, **devront** être affectés à la réalisation de logements locatifs à vocation sociale, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

**Remarque :** Les chiffres obtenus suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres immédiatement supérieurs.

**La programmation suivante devra être respectée :**

- **PLUS, PLAI\* (offre sociale classique) : 15%** des logements construits en laissant le choix de la répartition entre PLUS et PLAI à la commune ;
- **PLS, PSLA (offre intermédiaire) : 5%** des logements construits ;
- **Pour le reste des logements construits, le projet devra proposer le plus grand nombre possible de logements à un prix compatible avec l'accession sociale à la propriété grâce à un prêt à taux zéro.**

↳ **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (art. 1AU 1 et 2) :** Ces zones ont vocation à devenir de nouveaux secteurs urbains organisés et diversifiés, sauf lorsqu'elles sont dotées d'indice (ex. 1AUE). Dans ce cas, l'urbanisation nouvelle qui peut y être admise doit correspondre à la vocation et donc aux dispositions réglementaires de la zone urbaine de même indice (ex. dans le cas cité : la zone UE)

Dans la majorité des cas, l'urbanisation nouvelle dans ces zones doit se faire sous forme d'opérations d'ensemble garantant de cohérence, de diversité, de mixité et d'économie d'utilisation des espaces.

L'urbanisation diversifiée attendue dans les zones 1AU classiques (sans indice) doit bien évidemment prendre en compte la morphologie des secteurs urbains périphériques puisqu'elles ont vocation à devenir des «morceaux de ville» ou des nouveaux quartiers assurant la continuité des parties urbanisées existantes afin de s'harmoniser avec celles-ci, tout en permettant un renouvellement urbain et une certaine densité urbaine de nature à lutter contre l'étalement.

Dans ces zones, s'il y a lieu, les constructions existantes peuvent évoluer sans compromettre l'urbanisation ultérieure.

↳ **Quant aux conditions d'occupation du sol :**

Elles reprennent les dispositions des zones urbaines diversifiées avec la spécificité de prévoir des hauteurs différentes suivant le type de construction ou d'habitat (*individuel ou collectif*) permettant la diversité, en cohérence avec les orientations d'aménagement plus précises ou bien si elles sont affectées d'indice, elles doivent reprendre les dispositions des zones urbaines affectées du même indice.

**Les zones 2 AU sont des zones naturelles dont les équipements en périphérie immédiate, n'ont pas de capacité suffisante pour permettre, à court terme, l'urbanisation future.**

**Elles sont donc momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.**

**En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.**

**La poursuite de l'exploitation des terres pour l'agriculture est admise.**

Ne sont autorisées dans ces zones que des équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ou bien les équipements d'infrastructure de nature à desservir les futures constructions. Les conditions d'occupation du sol ne sont pas réglementées.

### 3) - LA ZONE DE PROTECTION DE L'ÉCONOMIE AGRICOLE

**LA ZONE A** : La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ne sont autorisées, dans cette zone, que les constructions, installations ou utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

La zone A comprend un secteur AL, correspondant aux zones agricoles proches du littoral où ne sont admis que les aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU liées et nécessaires à l'activité agricole.

Le changement de destination des constructions dans ces zones, lié et nécessaire à l'activité d'exploitation agricole ou son prolongement, n'est pas systématiquement admis, de même que les évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole.

↳ **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (art. A1 et A2)** : Les occupations et utilisations du sol pouvant être admises dans la zone A, compte tenu de sa vocation de protection forte des terres agricoles, sont énumérées de façon limitative.

En substance, tout ce qui n'est pas lié ou nécessaire à l'exploitation agricole ou bien aux services publics ou d'intérêt collectif, directement ou accessoirement, est interdit.

De même, considérant la spécificité de la zone A, le reste des occupations et utilisations du sol visent, de manière générale, à éviter l'augmentation de la capacité d'accueil de tiers à l'activité agricole pour se prémunir durablement des conflits d'usage et de voisinage.

↳ **Les conditions de l'occupation du sol** en zone A, comme dans les zones urbaines, concernant l'accès, la voirie (art. A 3), et la desserte par les réseaux (art. A 4), des terrains à bâtir, doivent permettre d'accueillir les constructions autorisées dans la zone dans des conditions normales de sécurité (accès, voirie), d'hygiène et de salubrité publique (réseaux d'eau potable, eaux usées, ...).

↳ **Quant aux règles de prospect (articles A 6 et A 7)**, elles sont simples considérant la spécificité des occupations principales de la zone et l'application d'autres législations (code rural, code de l'environnement : périmètres de protection divers, ...).

Il est demandé de respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes afin de respecter une harmonie d'ensemble ou à défaut il est exigé un recul minimum par rapport à l'alignement des voies (10 m), afin d'éviter des incidents de sécurité routière notamment.

↳ **Hauteur des constructions** (art. A 10) : Considérant le caractère principalement naturel de la zone A, la moindre construction à édifier peut avoir un impact important dans le paysage. L'habitation est donc limitée à 9 m de hauteur maximum, les bâtiments techniques agricoles à 12 m au point le plus haut, sauf pour les ouvrages de faible emprise au sol tels que les silos.

↳ **L'article A 11**, concernant **l'aspect extérieur des constructions**, comporte des dispositions assez générales marquant la volonté de ne pas ajouter trop de contraintes supplémentaires sur l'activité agricole.

La qualité des constructions de toute nature et leur bonne intégration dans le site, doit cependant rester un objectif important qui ne doit pas être sous-estimé, sous peine de refus de permis de construire.

↳ **Les dispositions concernant le stationnement (art. A 12)** : Pour des raisons de sécurité, celui-ci doit se faire en dehors du domaine public.

↳ **Les espaces libres, les délaissés** devront faire l'objet d'un **traitement paysager**.

**L'article A13**, insiste sur le fait de préserver ou de s'adapter harmonieusement aux plantations, talus, ..., en cohérence avec l'environnement rural.

↳ **Les possibilités maximales d'occupation du sol** sont déterminées par les règles de prospect et de hauteur, **l'article A 14** prévoyant le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

#### 4) - LES ZONES NATURELLES :

**LES ZONES NH** : Les zones NH correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (*hameaux ou secteurs bâtis*), dans l'espace rural ou l'espace agricole et dans lesquels toute nouvelle construction en est exclue, en revanche les évolutions du bâti existant sont permises (*y compris par extensions, surélévations et implantation de bâtiments annexes*) sous des conditions strictes et en conformité avec le présent règlement, les orientations d'aménagement éventuelles et dans le respect du PADD, des sites et paysages naturels ou bâtis environnants, ainsi que de l'activité agricole.

Il existe des sous-zones NHL, concernant des secteurs bâtis au sein d'espaces remarquables et proches du littoral, cependant ces zones, de part leur existence et leur nature, ne peuvent recevoir la qualification d'espaces remarquables.

Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les extensions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'activité agricole.

Les évolutions des constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement et doivent être compatibles avec le maintien du caractère naturel des zones.

Dans tous les secteurs, l'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

Les zones NH existent en premier lieu pour permettre aux constructions existantes à vocation d'habitat ou d'activité artisanale, de pouvoir ponctuellement évoluer (*modernisation, confort, mise aux normes, etc.*), en second lieu l'objectif est de permettre au patrimoine bâti (*notamment l'ancien bâti agricole*) d'être mis en valeur ou préservé par des réhabilitations ou des changements de destination notamment.

Cependant la localisation de ce bâti dans l'espace rural et majoritairement agricole ou dans l'espace naturel proche du littoral, implique de prendre les mêmes précautions que pour la zone A (*lutte contre le mitage*). Il s'agit donc de garantir encore une fois l'équilibre entre les intérêts en jeu. C'est pourquoi, les occupations et utilisations du sol admises, sous soumises à des conditions précises et relativement contraignantes.

La priorité a été donnée, par les élus, à la protection de l'activité agricole. L'accueil de nouveaux habitants dans les espaces ruraux est restreint. L'objectif d'éviter la multiplication inconsidérée de nouveaux foyers dans l'espace rural, est motivé par le souci de ne pas assujettir davantage le budget de la collectivité en étant contraint de réaliser toujours plus d'équipements primaires (*voirie, réseau, ...*) de façon peu économe et rationnel lorsqu'il s'agit de desservir des constructions éparses.

↳ **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol :** (art. NH 1 et NH 2) : La réhabilitation, le changement de destination et les extensions mesurées nécessaires à l'habitat sont autorisés sous conditions.

↳ **Quant aux conditions d'occupation du sol :** Les opérations autorisées doivent être réalisées dans des conditions satisfaisantes au regard de la desserte des terrains par la voirie et les réseaux, ainsi qu'en matière d'assainissement.

Ce dernier étant principalement individuel, les terrains supportant déjà les constructions doivent avoir des caractéristiques permettant la mutation du bâti dans des conditions satisfaisantes.

Les règles d'implantations sont relativement simples dans la mesure où la constructibilité est fortement limitée : le principe est de respecter en premier lieu les alignements dominants ou à défaut de s'implanter en retrait.

↳ La **HAUTEUR** des extensions de constructions devra garantir l'insertion paysagère.

**Le reste des dispositions ne posent pas de difficultés, ce ne sont que des mesures d'accompagnement considérant qu'il ne s'agit principalement que d'opérations applicables sur un existant.**

**LA ZONE N :** La zone N est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages, ainsi que la protection du risque d'inondation.

Toute urbanisation en est exclue, en revanche l'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre.

Il existe par ailleurs, une zone Ne, à vocation d'accueil de constructions ou d'installations liées et nécessaires au dépôt de matériaux inertes et à la collecte et au tri des déchets.

Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieu.

De même, peuvent être admis les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux (*bancs, parcours sportifs, etc.*).

La zone est donc une zone de protection forte et inconstructible. On peut y admettre cependant (**art. N1 et N2**), dans le respect des paysages et de l'environnement et pour ne pas laisser ces secteurs dénués de toute gestion ou entretien paysager, des objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, y compris des installations et équipements légers liés et nécessaires à l'activité sportive et de loisirs (ex. *bancs publics, parcours CRAPA, ...*).

La zone N autorise également sous conditions : "*Les constructions démontables réalisées en bois, sans fondation, dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, liées à des terrains d'agrément dès lors qu'elles sont conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel*" ;

L'attention sera portée sur le fait que ces occupations du sol ne doivent jamais donner lieu à un début d'urbanisation. La zone doit être maintenue durablement dans son aspect majoritairement naturel.

Par ailleurs, des constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...*) dès lors que toute disposition est prévue pour leur stricte insertion paysagère, et en dehors des espaces boisés classés, doivent pouvoir être admis ;

Considérant la vocation naturelle dominante de la zone, **les conditions d'occupation du sol** sont peu ou pas réglementées.

**La zone NL est une zone de protection stricte correspondant aux espaces remarquables.**

Les dispositions réglementaires applicables dans cette zone, sont la reprise *in extenso* de l'**article R. 146-2 du Code de l'Urbanisme**, qui prévoit expressément et limitativement les occupations et utilisations du sol qui peuvent être implantées dans ces espaces, mentionnés à l'article L. 146-6 du même code. Ces occupations et utilisations du sol peuvent être admises, après enquête publique. Il s'agit d'aménagements légers et à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.





## **Résumé non technique**



Ce résumé non-technique conclue ce rapport de présentation qui intègre une évaluation environnementale du PLU. Cette évaluation est justifiée par le seul critère du développement urbain consommant plus de 50 ha de terres naturelles ou agricoles, le projet de PLU n'ayant pas d'impacts significatifs sur le site Natura 2000.

Cette évaluation environnementale du projet de PLU vise à exposer le processus décisionnel qui a conduit à élaborer un projet de développement durable équilibré entre le développement urbain et économique de la commune, et la préservation de son environnement au sens large.

Le rapport de présentation prend donc la forme d'une étude d'impact qui se déroule en 4 phases :

- analyse de l'état initial de l'environnement
- présentation du projet de PLU
- analyse des incidences du projet sur l'environnement
- proposition de mesures de réduction des impacts et de mesures compensatoires.

### **1. Analyse de l'état initial de l'environnement :**

Le diagnostic du PLU comporte 6 chapitres :

- **introduction** : présentation du contenu d'un document de PLU et de sa démarche d'élaboration.

- **Présentation de la commune** : localisation de la commune et description des principales structures supra-communales (intercommunalité, pays), exposé des objectifs communaux motivant la procédure de révision du POS, mais aussi des supra-communales formulés dans le SCOT en cours d'élaboration

- **Analyse de l'urbanisme et de l'architecture en zone urbaine** :

Une analyse urbaine à l'échelle globale permet de visualiser les grands logiques urbaines de répartition des différentes fonctions de la ville (habitat, équipements, activité économique). Une étude plus fine a ensuite été menée à la parcelle pour définir une typologie architecturale des constructions puis pour étudier leur répartition dans la ville.

- **Analyse de la démographie et du parc de logements** :

L'analyse démographique expose tout d'abord l'inscription d'Erquy dans un contexte de développement global (échelle départementale puis zoom à l'échelle cantonale). La commune de Erquy est ensuite étudiée dans le détail, avec une présentation de projections démographiques de cadrage.

Le parc de logements fait l'objet d'une description thématique (type de logements, taille, statut d'occupation).

- **Analyse du développement économique et commercial** : Un cadrage général donne tout d'abord des informations sur les aires d'influences dans le bassin d'emploi Briochin puis des précisions sur la population active d'Erquy. L'offre commerciale est ensuite analysée dans le détail sur l'ensemble de la commune.

La deuxième partie expose le diagnostic de l'activité agricole dans ses grandes caractéristiques, puis entre dans le détail en synthétisant les résultats d'une enquête particulière menée auprès des exploitants.

- **Analyse paysagère et environnementale** : description du milieu naturel portant sur l'analyse géomorphologique puis l'analyse de la topographie et de vues. L'analyse paysagère permet de délimiter 3 grandes unités paysagères fortes du territoire d'Erquy : le "Erquy littoral", le "Erquy urbanisé" et le "Erquy agricole et bocager".

L'étude environnementale recense l'ensemble des sites naturels patrimoniaux faisant l'objet de protections spécifiques (ZNIEFF, site Natura 2000, site classé), puis brosse un diagnostic environnemental complet : réseau hydrographique, gestion de l'eau selon ses différents usages (eaux pluviales, eaux usées, eaux de baignades, eau potable), bilan des risques naturels (mouvements de terrains, inondations) et technologiques.

**Chaque chapitre se termine par la rédaction d'enjeux** qui permettent de problématiser les éléments du diagnostic.

## **2. Présentation du projet de PLU :**

Cette synthèse du projet urbain porté par le PLU présente les principales orientations du projet urbain selon 5 thématiques :

- **Le paysage et l'environnement** : Le projet urbain global s'appuie sur un développement urbain harmonieux respectant les entités naturelles et paysagères d'Erquy :

- les principales vallées sont préservées par une réglementation stricte (zone naturelle) et par une politique globale de gestion des eaux pluviales.
- le paysage littoral est préservé, qu'il soit naturel (falaises bordées par des prairies ou des boisements) ou urbanisé (action réglementaire forte pour limiter la densification de ces espaces urbanisés)
- les espaces verts à l'intérieur de la ville sont préservés (espaces verts autour du ruisseau du Val, projets de création de parcs urbains)
- l'économie des ressources naturelles tels que l'eau et l'air ont motivé la mise en place d'un projet de développement urbain adapté à l'utilisation d'énergies renouvelables, économe en espace et compatible avec un usage des modes de déplacement doux.

- **L'habitat** : Le projet de développement de l'habitat se base sur une prospective démographique pour proposer une offre diversifiée de logements dans des secteurs de la commune favorables au développement urbain :

- **la prospective démographique** évalue un besoin de **1000 logements** pour accompagner une croissance maîtrisée et nécessaire de la ville proche de 1 % par an. Ce développement porte Erquy à une population de 4 200 habitants à l'horizon de 10 ans.
- **la diversité des nouveaux logements** est assurée par des **orientations d'aménagement** établies sur une majorité des secteurs de développement de l'habitat. Un équilibre global est recherché entre les logements intermédiaires purs, les maisons de ville et les logements collectifs ou intermédiaires.
- **les secteurs d'extension de l'habitat** ont été localisés afin d'assurer une greffe efficace avec le tissu urbain existant (fonctionnement commun des équipements, des réseaux et des axes de déplacement), et dans un souci de préservation des espaces urbains les plus proches du littoral.
- **le processus de renouvellement** urbain présente un potentiel de logements non négligeable sur la commune. Il doit toutefois être encadré pour préserver un cadre de vie de qualité et ne pas porter atteinte aux espaces patrimoniaux de la commune.

- **Les déplacements** : Une étude particulière a été menée pour permettre à Erquy d'accompagner ses projets de développement portuaire. D'une façon plus globale, l'objectif est de favoriser les complémentarités entre les différents modes de déplacements.

- **la circulation automobile** sera fortement modifiée par le projet de renforcement de certains axes. L'accent a été mis sur l'incitation aux déplacements piétons sur le secteur du cap en proposant une offre de stationnements attractifs le long des accès routiers.
- **les modes de déplacements alternatifs** (vélo, transports collectifs) seront privilégiés pour assurer les dessertes des nouveaux quartiers et pour organiser un maillage efficace de l'ensemble de la ville.

- **Le secteur économique** a fait récemment l'objet d'un important projet de développement de l'offre d'accueil d'entreprises sur la commune (extension de la zones d'activité des Jeannettes). Le PLU ne prévoit pas de nouvelles extensions dans les années à venir, seulement des réserves foncières.

- **la programmation des équipements publics** a été pensée pour assurer un développement cohérent de l'agglomération, en créant un développement multipolaire associant le coeur de ville et les quartiers périphériques.

---

### **3. Analyse des incidences du projet sur l'environnement :**

L'impact de ce projet est analysé au travers de 8 thématiques :

- la pédologie et la géologie
- la ressource en eau (alimentation, protection de la ressource, assainissement)
- les espaces naturels sensibles (ZNIEFF, Natura 2000, zones humides, boisements)
- les paysages (maritime, agricole, urbain)
- le patrimoine architectural (architecture remarquable, patrimoine local, archéologie)
- les risques naturels et technologiques
- les déplacements
- la consommation d'espace

Les conclusions de cette première analyse révèlent un impact potentiel plus fort sur les thèmes suivants :

- la qualité des cours d'eau et préservation des zones humides : Le développement de l'urbanisation sur une surface totale de 65 ha présente une menace potentielle en terme de transfert de pollution (hydrocarbures principalement) et de transfert d'eau pluviale.
- le paysage : Le projet de PLU peut porter une atteinte directe et quantifiable au paysage agricole dans le sens où il consomme ces types d'espaces et de ce fait les raréfie. Le projet de PLU préserve en grande partie le paysage littoral, en zone naturelle comme en zone urbaine. L'ensemble des espaces naturels sont préservés avec localisation dans le tissu urbain ou bien à l'intérieur des terres des zones d'extension de l'urbanisation.
- le risque d'inondation : des efforts importants sont produits dans ce domaine (des ouvrages de stockage et de régulation sont projetés sur la vallée du ruisseau du Val, des renforcements de réseau seront effectués dans le coeur de ville et en amont), mais les incidences du développement nécessitent une réflexion globale sur ce thème et l'application d'une réglementation spécifique.
- les déplacements : les développements récents intègrent une réflexion sur les modes de déplacement doux, sans toutefois reposer sur une vision globale à l'échelle de l'agglomération.
- la consommation d'espace : les extensions d'urbanisation récentes proposent majoritairement du tissu pavillonnaire avec un densité moyenne d'environ 12 logements/hectare, ce qui est consommateur d'espace.

#### **4. Proposition de mesures de réduction des impacts et de mesures compensatoires.**

Après une présentation synthétique des grandes options du projet sur les thèmes du paysage et de l'environnement, de l'habitat, des déplacements, de l'activité économique et des équipements (synthèse du PADD), l'étude évalue les impacts du projet de PLU avec la même grille d'analyse. Des améliorations notables sont apportées sur les thèmes dont la prise en compte dans le POS est jugée peu satisfaisante.

- la qualité des cours d'eau et préservation des zones humides : Le PLU propose plusieurs mesures particulières pour lutter contre cette menace (urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble, orientations d'aménagement préservant les écoulements naturels, réglementation stricte sur les rejets d'eau pluviale,...). D'une manière plus globale, la gestion des eaux pluviales sera au coeur du projet d'aménagement des nouveaux quartiers, en s'appuyant sur la topographie existante et sur l'écoulement naturel des eaux pluviales. Sur le reste des zones urbanisées, le PLU propose de limiter les débits en sortie de parcelle pour certaines opérations

- le paysage : Les impacts sur le paysage agricole sont réduits, la majorité des développements urbains s'effectuant en zone urbaine ou péri-urbaine. Sur le reste des espaces agricoles, il propose des mesures concrètes pour assurer la préservation de la trame bocagère, élément emblématique du paysage rural des Côtes d'Armor. Concernant les boisements, la préservation des boisements du cap par des EBC est étendue à l'ensemble du territoire communal et complétée par une protection des haies dans l'espace rural (protection du maillage bocager au titre du patrimoine local). Pour le paysage littoral, la réglementation des zones urbaines bordant la côte a été conservée, voir renforcée pour s'approcher au maximum de la morphologie actuelle et éviter de densification disgracieuse de ces espaces.

Enfin, le projet propose une meilleure prise en compte du bâti patrimonial (protection à l'échelle du quartier combinée au repérage du bâti d'architecture remarquable).

- le risque d'inondation : En complément des mesures curatives, une réglementation nouvelle s'appliquera aux futurs projets en imposant un débit maximum des eaux pluviales en sortie de parcelle. Des données chiffrées sur les volumes à stocker et les débits de fuite acceptables figurent dans la note sur les eaux pluviales des annexes sanitaires.

- les déplacements : Le projet retenu propose un renforcement des modes de déplacement alternatifs, avec une réflexion toute particulière à l'intérieur des futurs quartiers. Concernant le cap, le PLU intègre le projet du Conseil Général qui prévoit la création de multiples parking pour inciter les touristes à découvrir le cap à pied ou en vélo.

- la consommation d'espace : Très nette amélioration dans ce domaine puisque les projets d'extension de la ville consomment 30% d'espaces en moins par rapport au développement actuel. Ceci est rendu possible par une plus forte densité urbaine, permise par une diversité de l'habitat et une réflexion menée à l'échelle de l'ensemble de la zone de développement.

Ces améliorations justifient d'une meilleure prise en compte de l'environnement, elles peuvent être résumées autour de 3 idées fortes :

- **Réorganisation des modalités de croissance de la ville en termes spatial et urbain** : Le projet retenu présente la volonté constante de maîtriser le développement dans ses formes et dans ses surfaces. Les objectifs et les règles visant à organiser un développement urbain maîtrisé, qui figurent dans plusieurs lois (loi SRU, loi littoral, ...), trouvent ainsi un écho fort dans le projet de PLU.

- **Une préservation du patrimoine naturel et urbain** : L'élaboration d'un document de planification urbaine nécessite de définir les potentialités de mutation ou de préservation des espaces bâtis mais aussi des sites naturels. Les élus ont donc défini d'un côté les espaces qui doivent faire l'objet d'une préservation particulière, et de l'autre ceux qui peuvent connaître une mutation plus ou moins rapide et profonde, en réponse à un projet d'évolution global de la ville. Ces choix s'appuient en grande partie sur la dimension environnementale de ces sites, et plus particulièrement sur leur dimension patrimoniale.

---

- **Une meilleure gestion de la ressource en eau** : Thème très sensible pour toute commune balnéaire de première importance, la bonne gestion de la ressource en eau a été au coeur de nombreux sujets de discussion et a influencé plusieurs décisions.

### **Présentation des mesures de limitation ou de compensation des impacts du projet sur l'environnement :**

Plusieurs mesures ont été prises dans ce sens, notamment réglementaires:

- limitation des surfaces d'extension de la ville et gestion de leur densité.
- protection des fonds de versants bordant les ruisseaux.
- protection des bois en les désignant comme Espaces Boisés Classés.
- protection de la trame bocagère au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme (protection des éléments du patrimoine local).
- graduation des droits à construire de la mer vers les terres pour préserver le littoral.
- protection du patrimoine architectural (114 constructions repérées) au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme (protection des éléments du patrimoine local).
- réorganisation des circulations et des stationnements, développement des liaisons douces.

Des indicateurs de suivi sont proposés pour évaluer l'efficacité de ces mesures à 5 et 10 ans.