

## **ERQUY**

### PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



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

#### **ERQUY**

#### **REVISION DU P.L.U**

# PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

#### Sommaire

- 1. La préservation et la mise en valeur de l'environnement naturel d'Erquy, ainsi que la prise en compte des risques naturels :
- 2. La conservation du paysage naturel et urbain de la commune au travers d'un projet de développement respectueux de ce patrimoine.
- 3. Un développement de l'habitat qui répond aux besoins de la commune en terme de diversité et d'accessibilité pour les jeunes ménages
- 4. Une croissance urbaine qui associe harmonieusement la préservation du patrimoine d'Erquy, un nécessaire processus de renouvellement urbain et une extension de l'urbanisation économe de l'espace.
- 5. Une offre d'équipements qui conserve des espaces publics de qualité à l'intérieur de la ville
- 6. Une réorganisation des déplacements qui équilibre la circulation routière dans la ville et qui privilégie les déplacements doux (piétons et cycles)
- 7. Un développement économique qui s'appuie sur les richesses économiques du territoire (activité de pêche, d'agriculture, de tourisme) en préservant les outils économiques et les espaces dévolus à ces activités.

Les grands principes du développement durable d'Erquy dans les prochaines années peuvent être présentés selon 6 thématiques complémentaires.

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

Riche d'un patrimoine naturel exceptionnel qui lui donne une image de marque inestimable en terme touristique, la commune d'Erquy doit veiller à préserver ce patrimoine fragile par une politique de gestion et de préservation des espaces naturels très affirmée, notamment au travers de son PLU.

Les élus d'Erquy souhaitent s'appuyer sur le PLU pour assurer la préservation de leur patrimoine naturel, en développant trois axes de réflexion.

#### 1. La préservation des espaces naturels remarquables :

De nombreux espaces littoraux de la commune font l'objet de différentes désignations (ZNIEFF, site classé, site Natura 2000) parfois porteuses d'une réglementation stricte. Les élus souhaitent avoir une approche globale de ces espaces visant à assurer leur préservation au travers d'une réglementation stricte et facilement compréhensible par la population.

La loi littoral apporte une réponse satisfaisante à cet objectif en permettant aux élus de définir dans leur PLU les espaces naturels les plus intéressants comme "espaces naturels remarquables", ce qui leur confère une réglementation très stricte assurant leur protection.

Ce souci de préservation ne doit pas conduire à une sanctuarisation de ces espaces. Le Cap est un bon exemple d'espace naturel de grande valeur patrimoniale faisant l'objet d'une politique de gestion écologique couplée à une mise en valeur touristique. Cette politique menée par le Conseil Général trouvera un écho dans le PLU avec un objectif de cohérence entre la préservation du Cap et le développement de la ville.

#### 2. Préservation des espaces naturels de qualité sur l'ensemble du territoire communal :

La loi littoral assure déjà une protection des espaces naturels les plus riches, mais d'autres espaces naturels de la campagne d'Erquy ne bénéficient pas du même degré de protection réglementaire et peuvent être soumis à une pression anthropique préjudiciable.

Ceci est notamment le cas de la trame bocagère, parfois morcelée sous l'action de l'activité agricole. En s'appuyant sur un repérage précis des boisements et des haies, les élus désirent mettre en place des outils réglementaires de protection du bocage.

Les fonds de vallées constituent le deuxième exemple d'entités naturelles pouvant être impactées par l'activité humaine. Dans un souci de préservation globale de la ressource en eau, les élus intégreront dans leur PLU des mesures particulières de protection des ruisseaux et de leurs abords. La vallée de l'Islet fera ainsi l'objet d'une attention particulière, avec une application rigoureuse du plan de remise en état du site de la déchetterie à sa cessation d'activité.

#### 3. Gestion des risques d'inondation :

La ville d'Erquy s'est urbanisée en gagnant sur l'amphithéâtre naturel qu'est la vallée côtière bordant le Ruisseau du Val. Ce développement semi-concentrique entraîne une convergence des eaux pluviales vers la plage, au travers d'un réseau ancien insuffisamment dimensionné. Les élus proposent une action forte pour remédier à cette situation :

- une action curative : intervention sur le réseau d'eaux pluviales pour augmenter ses capacités de transfert (action sur le dimmensionnement du réseau) mais aussi ses capacités de stockage (aménagement d'ouvrages de régulation).
- une action préventive : anticiper les incidences du développement urbain en imposant une réflexion sur le thème de la gestion des eaux pluviales dès la conception des projets d'urbanisme.

Enfin, le projet de développement cohérent et maitrisé de la ville programmé dans ce PLU participe d'une meilleure gestion de l'environnement, comme le démontre l'évaluation environnementale.

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

Le projet paysagé s'appuie sur une préservation des grands entités patrimoniales (le littoral, le Cap), mais aussi de certains espaces naturels sensibles situés en périphérie de zones urbanisées. Une action particulière est aussi à l'intérieur de la ville, sur les espaces urbains patrimoniaux mais aussi sur les futurs secteurs d'extension de la ville.

#### 1. Protection du paysage agricole et naturel aux franges de la ville :

Afin de réfléchir aux modalités de développement de la ville, les élus ont souhaité définir des objectifs initiaux permettant de cadrer ce projet de développement. Le premier objectif est de préserver certains espaces naturels agricoles très riches sur le plan du paysage, en relation étroite avec des espaces bâtis anciens ou bien avec la mer.

Deux secteurs présentent ces caractéristiques tout en étant proches des zones agglomérées :

- les espaces naturels en périphérie des Hôpitaux.
- la vallée du Vau Bourdonnet au sud de la ville.

Pour ces deux espaces, les élus souhaitent confirmer dans leur PLU les principes de préservation affichés dans le POS actuel. Ils souhaitent aussi prolonger la politique de maîtrise du phénomène d'implantation de mobil-home combinant une action de protection des espaces naturels encore préservés et une action d'amélioration de l'existant (meilleure intégration paysagère et meilleure gestion des rejets) sur les sites déjà occupés.

#### 2. Préservation du grand paysage agricole ouvert sur la mer :

Parallèlement à la préservation des espaces naturels bocager bordant les zones urbanisées, les élus veulent conserver le caractère naturel du paysage agricole ouvert sur la mer. L'analyse paysagère a en effet exposé cette relation visuelle forte entre mer et campagne, d'autant plus marquée que la topographie descendant doucement vers la mer se combine à un paysage agricole très ouvert, faiblement boisé et très peu urbanisé.

#### 3. Conservation d'un paysage urbain de qualité :

La ville d'Erquy offre un paysage urbain de très grande qualité, reposant sur une dimension architecturale et urbaine forte (nombreux noyaux bâtis anciens en pierres locales) associée à une topographique très marquée offrant des vues panoramiques ou bien furtives sur la mer, le cap mais aussi sur les coteaux urbanisés.

La pérennisation de ce paysage urbain passe par un projet cohérent de croissance de la ville, alliant densification de certains espaces et préservation de quartiers patrimoniaux. Cet équilibre est détaillé dans le chapitre consacré au projet de développement urbain.

En complément de la réflexion globale sur l'évolution de la ville, les élus ont souhaité des actions spécifiques dans deux domaines précis :

- le repérage et la préservation des constructions porteuses d'une architecture balnéaire patrimoniale, souvent liée à l'histoire balnéaire de la commune.
- la **conservation de certaines vues ouvertes** sur le paysage urbain et littoral de la ville, notamment sur des secteurs non bâtis.

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

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

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

La politique de développement mise en place pour répondre à cet objectif repose sur 5 mesures nécessaires, qui doivent être appliquées conjointement :

- Anticiper le processus de desserrement familial : la diminution du nombre d'occupants moyen par résidence principale est le fruit d'une évolution sociale qui touche tout le territoire français, à savoir l'augmentation des familles recomposées suite à des divorces, des mutations... Ce processus impose de produire de nouveaux logements pour permettre un simple maintient de la population résidente. La prospective démographique estime à 90 unités le nombre de logements à produire lors des 10-12 prochaines années pour compenser ce phénomène

Les élus souhaitent aussi diversifier l'offre de logements pour répondre aux multiples demandes de la population actuelle et permettre son maintien sur la commune. Enfin, le cout élevé du foncier est un frein pour l'installation de jeunes.

#### - Relancer la croissance démographique pour renouveler la population jeune :

La faible croissance démographique de la commune d'Erquy lors de deux dernières décennies n'a pas permis de compenser le vieillissement de la population. Les élus souhaitent un projet de développement ambitieux, permettant d'attirer de nouvelles familles sur la commune mais aussi de jeunes couples. Les élus fixent donc l'objectif d'une population résidentielle proche de 4 200 habitants en 2020, ce qui représente une croissance annuelle de 1% pour les 12 prochaines années.

Par des opérations communales, les élus d'Erquy travaille actuellement à la production de logements à des prix maitrisés destinés au jeunes familles. Cet effort sera poursuivi dans l'avenir.

En terme quantitatif, l'accueil de 475 habitants supplémentaires à l'horizon 2020 nécessite de construire environ 240 résidences principales. Or, cet effort de construction est handicapé par le fort pourcentage de résidences secondaires dans les nouvelles opérations (80% entre 1990 et 1999). Un objectif raisonnable de 70% dans les années à venir impose toutefois de construire 3 logements pour créer une résidence principale, le nombre de logements à construire est donc de 900 unités au total sur 12 ans.

#### - Maintenir un rythme régulier pour éviter les "ruptures de charge" sur les équipements:

Soumise à une pression foncière forte, la commune a connu de grandes variations dans son développement urbain ces dernières années.

Afin de maintenir une offre constante pour éviter les "coups d'accordéon" sur les équipements, il semble souhaitable de maintenir une offre importante de nouveaux logements, avec une maîtrise des ouvertures des zones à une urbanisation nouvelle.

#### - Diversifier les typologies de logements offerts pour ne pas obérer l'avenir :

Alors que les constructions de nouveaux logements collectifs ont présenté une croissance régulière ces 5 dernières années, les logements individuels ont connu de fortes fluctuations.

La répartition individuel/collectif pose une véritable interrogation pour l'avenir, sachant que les individuels purs permettent un apport de population mais induisent trop de stabilité, que les collectifs sont sur un créneau spécifique. La réponse peut résider dans la création de logements individuels groupés, qui offrent un bon équilibre entre attractivité pour des familles et maintien d'un phénomène de rotation.

La ville d'Erquy doit donc produire via son document d'urbanisme des logements qui répondent à la demande de faire construire (individuel), mais aussi une offre alternative pour fluidifier le marché.

Afin d'instituer une véritable diversité dans les nouvelles opérations d'habitat, les élus viseront à tendre vers un équilibre de 1/3 logements individuels strictes, 1/3 logements individuels groupés (maison de ville) et 1/3 logements intermédiaires ou collectifs.

Cette diversité dans la typologie des logements doit s'accompagner d'une réelle mixité sociale. En parfaite cohérence avec le Scot du Pays de Saint-Brieuc, les élus imposant via leur PLU un seuil de logements locatifs aidés dans les nouvelles opérations immobilières.

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

Pour répondre aux objectifs de création d'environ 1000 logements sur les 12 prochaines années, les élus s'appuient sur un projet global de développement de l'habitat qui produit le nombre de nouveaux logements nécessaire sans pour autant dénaturer certains quartiers de Erquy, présentant une grande valeur patrimoniale.

Ce projet de développement s'appuie sur 3 orientations majeures :

- la préservation du patrimoine.
- le renouvellement urbain.
- l'extension maîtrisée de la ville.
- \* La préservation du patrimoine : Les élus d'Erquy sont très attachés à leur patrimoine historique et architectural. Le PLU traduit cet attachement par deux actions fortes :
  - préservation des hameaux et villages historiques d'Erquy par une réglementation assurant la conservation de leur qualité urbaine et architecturale. Ces secteurs anciens sont :
    - Tu-Es-Roc et Le Gault au nord du bourg
    - La Ville Bourse à l'est du bourg
    - Langourian et la Ville Hamon en entrée de ville
    - Les Hôpitaux, la Moinerie et Lanruen.
    - Le St-Sépulcre, Caroual, Le Dreneuf, Saint Pabu et la Couture dans l'espace rural.
  - repérage et protection des constructions les plus représentatives de la richesse patrimoniale locale. Au total, ce sont plus d'une centaine de maisons qui sont concernées.

#### 2. Renouvellement urbain:

Outil essentiel de toute politique de la ville visant à accueillir de nouveaux habitants sans déclencher un étalement urbain consommateur d'espaces naturels ou agricoles, le processus de renouvellement doit être guidé par le PLU pour assurer une évolution progressive et cohérente de la ville.

La volonté des élus d'Erquy est ainsi de permettre la mutation et la densification de certains espaces sans pour autant défigurer des quartiers patrimoniaux riches des traces de l'histoire de la ville. Le processus de renouvellement urbain ne peut donc s'appliquer aux quartiers à préserver pour leur richesse urbaine ou architecturale. A contrario, il sera difficile à mettre en oeuvre sur des quartiers très récents de faible densité. A ce critère de l'architecture vient s'ajouter celui du paysage : les coteaux les plus exposés ne peuvent accueillir d'opérations de densification sans porter atteinte à la silhouette actuelle de la ville.

Le PLU divise donc le bourg en trois espaces distincts :

- **le centre-ville** où les droits à construire sont les plus importants, l'objectif étant de permettre une densification maitrisée de quelques espaces assez aéré.
- le front de mer et la vallée : proche du coeur de ville, ces espaces peuvent accepter un processus de renouvellement urbain intermédiaire, permettant une densification horizontale et non strictement verticale.
- les coteaux et les anciens villages: très sensibles sur le plan du paysage, ces espaces ne doivent pas connaître de processus de densification urbaine bouleversant leur morphologie actuelle.

#### 3. Extension de l'urbanisation :

Erquy ne répondra pas aux besoins de logements dans les années à venir par un simple processus de renouvellement urbain. Pour répondre aux besoins en nouveaux logements sans porter atteinte aux entités agricoles et naturelles d'Erquy, les élus ont construit leur projet de développement urbain en trois étapes successives :

## <u>Etape 1 :</u> définir les conditions d'urbanisation des zones existantes au POS de 1990, afin de répondre aux enjeux paysagers et de mixité sociale définis dans le PLU.

Un bilan des opérations d'habitat actuellement en cours sur la commune révèle un potentiel important de futurs logements (340 logements environ, dont un quart de collectifs).

Les élus décident de conserver une grande majorité des terrains constructibles définis dans les POS de 1990 et 2001. Sur ces secteurs, des orientations d'aménagement précises imposent une cohérence urbaine alliant des opérations denses dans les espaces adéquats et une réflexion d'intégration dans le paysage naturel et urbain. Ces orientations sont indispensables pour développer un projet urbain économe en espace. Le potentiel global issue de la reconduction de ces zones de développement est d'environ 450 logements.

Au total, le projet urbain mis en place à partir des potentialités affichées dans les POS de 1990 et 2001 permet une production de 800 logements environ.

#### Etape 2 : affecter de nouveaux espaces au développement de la ville à moyen terme.

Pour atteindre le potentiel de 1000 logements souhaité pour les 12 années à venir, les élus souhaitent proposer un développement équilibré à l'échelle du territoire communal. Au lieu d'étendre la ville au-delà de ses limites actuelles, les élus privilégient un développement des noyaux urbains secondaires, dans le respect des modalités d'application de la loi littoral.

En écho aux recommandations du Scot qui promeut un développement dans l'arrière-pays pour limiter la pression foncière sur le littoral, et afin d'offrir des terrains à batir à des prix moins chers que ceux du bourg, les élus ont retenu le hameau de la Couture pour créer une pôle de développement secondaire de la commune.

Ce choix se justifie par :

- un positionnement favorable sur la RD 34 et une desserte par le car (facilite les liaisons navettes domicile-travail vers les bassins d'emplois de Saint-Brieuc et de Lamballe)
- un éloignement de la mer qui permet de limiter le prix du foncier.
- un terrain naturel favorable en terme de topographie
- un impact limité sur l'activité agricole.

# Etape 3 : réfléchir au développement d'Erquy à très long terme, au delà de la durée d'application du PLU.

L'ensemble des zones d'extensions définies précédemment permettent de répondre aux besoins pour les 12 prochaines années. Les élus ont toutefois poussé la réflexion au delà de 2020 pour imaginer les conditions de développement après le PLU. Leur volonté est d'étendre la ville vers l'Est dans le fond de la vallée pour limiter les impacts sur le paysage. Cette extension devra être proposer une offre diversifiée de logements, elle ne devra pas conduire à une jonction urbaine entre le bourg et les hopitaux, ces deux entités devant rester séparées physiquement. Ce secteur de développement sera structurer autour d'une future voie qui permettra de relier le nord d'Erquy à la RD 786 en évitant le coeur de ville.

Quelques réserves foncières sont localisées à l'est de la ville dans le PLU, pour assurer l'amorce de ce développement ultérieur.

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

Le projet de développement démographique n'a de sens que s'il s'accompagne d'une volonté d'adapter l'offre en équipements et en services aux futurs besoins. Le projet sur ce sujet porte sur 2 domaines :

\* Les équipements sportifs : Les élus ont décidé de déplacer le terrain de football actuellement situé au coeur de la ville. Plusieurs sites ont été étudiés, le site retenu se trouve en entrée de ville à proximité de la Rd 786. Ce site a été retenu pour son rôle de composition urbaine dans le futur quartier Est de la ville, mais aussi pour ses possibilités d'extension vers un pôle multi-sports. Sa bonne accessibilité depuis les communes environnantes est aussi un critère important.

#### \* Les espaces publics en ville :

Le projet urbain d'Erquy vise à travailler sur les espaces interstitiels pour réduire les extensions de la ville sur le territoire rural. Cet objectif s'accompagne aussi d'une volonté de conserver des espaces de respiration à l'intérieur même de la ville, pour les aménager en espaces publics au profit de l'ensemble de la population. Trois sites sont ainsi préservés de toute constructibilité pour rester ou devenir des espaces publics :

- **site 1** : le stade de football actuel : le déplacement du terrain de football ne va pas entraîner la disparition du terrain actuel. Ce dernier sera en effet conservé pour bénéficier notamment aux élèves des écoles toutes proches.
- site 2 : les grandes parcelles libres Rue du Clos Neuf. Ces terrains sont réservés au document d'urbanisme actuel pour accueillir des équipements publics. Cette vocation est conservée, l'aménagement de cet espace pourra permettre d'accueillir un bassin tampon (prévu dans l'étude d'assainissement) et un vaste espace public (aire de jeu et parc paysager).
- **site 3** : les parcelles libres du Cap, à proximité des cours de tennis. Ces terrains seront préservés de toute urbanisation, ils seront aménagés en parking (estimé à 150 places, cf chapitre sur la circulation). Les espaces restants (environ 2/3 de la surface) seront aménagés en parc public.

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

#### \* Réorganisation des déplacements automobiles :

Le chapitre du diagnostic portant sur ce domaine a soulevé le constat suivant : l'ensemble des grands axes routiers irriguant la ville (réseau primaire et secondaire) convergent vers le coeur de la ville. Ceci peut poser des problèmes de circulation, en contraignant les habitants de la partie nord de la ville à passer par le centre pour sortir d'Erquy.

Le projet de PLU propose donc de réfléchir à une réorganisation des circulations par la création de nouveaux axes ou bien par l'aménagement de voies existantes.

Ce nouveau projet de circulation s'articule autour de trois projets majeurs :

#### 1. Création d'une nouvelle voie structurante à l'Est de l'agglomération :

Le projet de PLU propose la création d'une voie de desserte permettant d'irriguer les quartiers nord depuis la RD 786, sans passer par le centre-ville.

La voie du Clos Neuf est au gabarit d'un boulevard structurant, elle n'est toutefois pas raccordée à l'entrée de ville de façon satisfaisante, car elle traverse un secteur bâti très dense : la Ville Bourse. Le projet consiste donc à prolonger cet axe vers l'Est sous la forme d'un boulevard urbain structurant autour duquel viendraient s'organiser les futurs quartiers Est d'Erquy (urbanisation à très long terme).

#### 2. Aménagement d'une meilleure desserte du site portuaire :

Afin d'accompagner le projet de développement du port de pêche, une réflexion a été antérieurement à la révision du PLU pour améliorer la desserte routière du site portuaire. Le projet retenu consiste à aménager les voies existantes pour permettre de desservir le port depuis le rond point des Jeannettes en passant par les hopitaux, ce qui permet d'éviter le

3. Réorganisation des modalités d'accès au Cap pour les touristes :

Le Conseil Général, gestionnaire du Cap d'Erquy au titre des Espaces Naturels Sensibles, a mené une étude pour réorganiser les circulations routières et douces sur le cap. L'objectif de cette étude est de définir des modalités de gestion des flux touristiques (voitures mais aussi piétons) pour préserver la richesse écologique du Cap tout en assurant un accueil de qualité pour les touristes se rendant sur Erquy.

L'un des principaux objectifs est de limiter l'usage des voitures sur le Cap afin de proposer une découverte à pied ou en vélo de ses différents espaces naturels, au grée de promenade le long de chemins de randonnée.

Le PLU intègre ce projet en favorisant la réalisation des différents parkings (acquisition des terrains puis aménagement).

Les déplacements piétonniers et cyclistes doivent être favorisés dans le cadre du projet de PLU. Différentes mesures sont prises dans ce sens :

- la place du piéton et du cycliste dans le centre-ville doit être affirmée : réduction de la vitesse des voitures, aménagement de grands axes entre les principaux équipements. Les aménagements urbains réalisés récemment dans le centre-ville participe à cette meilleure prise en compte des déplacements piétons.
- la place du vélo sera affirmée sur les axes routiers principaux permettant la réalisation d'aménagements spécifiques (bande cyclable). Ces voies devront donc faire cohabiter voitures, piétons et cyclistes. C'est notamment le cas sur la Rue des Moulins qui fera l'objet d'un élargissement et d'un aménagement spécifique pour les déplacements doux.

atelier du CANAL 090318PADD ERP (approbation)

centre-ville.

- les futurs aménagements de voirie devront prendre en compte les besoins particuliers des personnes à mobilité réduite.
- les développements de la ville seront connectés aux principaux axes piétons-cycle quand ces derniers passent à proximité. C'est notamment le cas des zones d'habitat et du site d'hébergement pour les saisonniers sur le site de Clairville, mais aussi des zones d'habitat et d'équipements situés au sud du bourg, au dessus du Vau Bourdonnet. Tous ce secteurs d'extension de l'urbanisation se trouvent sur un axe piéton majeur de la commune, reliant l'Estuaire de l'Ilet à Caroual en empruntant le viaduc.

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

#### 1. L'activité agricole :

Elle représente une activité économique importante de la commune, en terme d'actifs et en terme d'occupation de l'espace. L'un des principaux enjeux du PLU est de préserver et de conforter cette activité, en l'intégrant à un projet global associant aussi l'environnement et le développement de la commune. Cette prise en compte de l'activité agricole se fait en différents points :

- délimitation d'une vaste zone agricole intégrant l'ensemble des sièges d'exploitation pérennes.

♥ l'étude de l'ADASEA a permis de définir les sièges agricoles susceptibles d'être toujours en activité au terme d'une période de 5 ans, puis de 10 ans. Les élus ont choisi de se baser sur le diagnostic à 5 ans, qui présente une incertitude moindre que celui à 10 ans. Cette étude indique qu'un seul siège semble susceptible de disparaître d'ici 5 ans (celui des Ruaux). De plus, un autre siège à cesser son exploitation depuis cette étude (le Travers d'en Bas)

Le PLU définit donc une vaste zone agricole intégrant l'ensemble des sièges agricoles (sauf ceux des Ruaux et le Travers d'en Bas), mais aussi les terrains se trouvant en périphérie de ces exploitations, pour permettre une extension du bâti existant.

- préservation des sièges existant en évitant des constructions nouvelles à proximité.

♥ le Plu ne créé pas de nouveaux foyers d'habitat en périphérie immédiate des sièges agricoles. Ceci évite les conflits de voisinage ou les blocages administratifs pour les extension des exploitations.

- limitation de l'extension des zones constructibles, afin de préserver les zones agricoles (zones d'épandage notamment).

♦ en zone rurale, seuls les villages des Hôpitaux, de la Couture et de Saint-Pabu peuvent accueillir de nouvelles constructions en extension de leur emprise actuelle. Les autres hameaux ne sont pas des villages, les plus importants peuvent toutefois accueillir de nouvelles constructions dans les dents creuses, sans extensions sur l'espace rural (principe du compartiment de terrain). Ces hameaux sont la Ville-Ory, la Moinerie et le Saint-Sépulcre. Le reste des noyaux d'habitations ne pourra pas accueillir de nouvelles constructions.

#### 2. L'activité commerciale et artisanale

Certaines menaces pèsent sur l'activité économique d'Erquy : vieillissement de la population, forte saisonnalité, attractivité accrue des activités en périphérie au détriment du commerce du centre-ville.

Différentes mesures ont été prises dans le cadre du PLU pour consolider l'activité économique et faciliter son développement.

Le projet de PLU est construit autour d'une croissance forte et maîtrisée de la population, ce qui permet de renforcer le marché captif fréquentant les commerces du centre-ville ou de la périphérie. Les outils favorables au renouvellement urbain et la localisation de nouvelles zones d'habitat à proximité du pôle commercial de centre-ville) assure un développement des résidences principales qui atténue l'effet de saisonnalité de la fréquentation commerciale.

L'analyse de la circulation a souligné les difficultés ponctuelles mais réelles rencontrées sur certains axes routiers pour entrer ou sortir d'Erquy en période estivale. Les mesures prises pour fluidifier ces échanges vont avoir des retombées positives pour les commerces du centre-ville, à condition d'offrir une capacité de stationnement perçue comme satisfaisante par les usagers.

L'activité touristique est fortement liée aux conditions d'accueil et d'hébergement, mais aussi au cadre de vie de la commune et sa valeur patrimoniale forte, dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme, ou des espaces naturels. L'ensemble du projet assure un équilibre entre la protection des espaces naturels et le développement de qualité de la ville, ce qui conserve l'ensemble du potentiel d'Erquy en terme de tourisme.

Le PLU ne définit pas de nouveau secteur dédié à l'accueil de nouvelles structures d'hébergement. La volonté de construire une ville diversifiée et multifonctionnelle se traduit par une souplesse réglementaire permettant de nouvelles installations dans l'ensemble des quartiers.

Enfin, le projet ne prévoit pas de création de nouvelles zones d'activité à court terme. L'extension en cours de la zone d'activité des Jeannettes va répondre aux demandes d'installation de nouvelles entreprises pour plusieurs années.

Le PLU propose toutefois la création de deux réserves foncières pour permettre un développement ultérieur de la zone d'activité des Jeannettes.

- Extension à l'Est, en direction de la déchetterie
- Extension à vocation commerciale au sud-ouest de la zone des Jeannettes le long de la route départementale 34 :

Carte de synthèse du PADD : cette carte est illustrative, elle n'a aucune valeur juridique opposable

