

ERQUY

Plan Local D'Urbanisme

MODIFICATION N°11

Modification de l'article 10 de la zone UT, réduction partielle de l'emplacement réservé n°4, modification de l'inventaire de zones humides, modification de la limite de la zone UT sur le camping du Vieux Moulin et modification de l'article 13 sur les espaces verts

NOTE DE PRESENTATION

atelier du CANAL Architectes Urbanistes 74C, rue de Paris CS 33 105 35 031 RENNES CEDEX Tél : 02 99 22 78 00 Fax : 02 99 22 78 01 e-mail : contact@atcanal.fr		Modification approuvée par délibération du conseil municipal en date du : 21 janvier 2021
EMISSION ORIGINALE		
Date : Décembre 2020		

Sommaire

I - HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	2
II - CONDITIONS PRÉALABLES À LA MODIFICATION.....	3
III - OBJET DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	5
IV PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLU.....	6
4.1 Sujet 1 : réduction partielle de l'emplacement réservé n°4.....	6
4.2 Sujet 2 : modification de l'inventaire des zones humides.....	8
4.3 Sujet 3 : Actualisation de règlement concernant la construction d'équipements collectifs sur certains camping de la commune	11
4.4 Sujet 4 : Modification de l'Article 13 du règlement des zones UA, UB, UC, UD et 1AU :	16
4.5 Sujet 5 : Modification de la limite de la zone UT sur le camping du Vieux Moulin :	18
V ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU.....	23
VI - ACTUALISATION DES DOCUMENTS DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	25

I - HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PLU actuel de Erquy a été approuvé par Délibération du Conseil Municipal, le 16 septembre 2008.

Il a fait l'objet de plusieurs procédures de modification ou modification simplifiée :

Modifications n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 et 10 (14 septembre 2010, 14 septembre 2010, 15 novembre 2011, 16 octobre 2012, 24 septembre 2015, 23 mars 2017 pour les n° 6, 7 et 8, 13 septembre 2018 pour les n° 9 et 10)

Modifications simplifiées n°1, 2, 3 et 4 (14 septembre 2010, 07 juin 2011, 10 octobre 2013, 23 mars 2017)

Mises à jour n°1, 2, 3, 4 et 5 (18 janvier 2013 rectifiée le 22 août 2013, 12 mai 2014, 15 mars 2016, 18 juillet 2016, 1er juin 2017)

Mise en compatibilité avec l' AVAP (05 juillet 2016).

II - CONDITIONS PRÉALABLES À LA MODIFICATION

Champ d'application (art. L 153-36 et suivants du CU) :

La procédure de modification simplifiée de POS ou PLU a été modifiée par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 et son décret d'application.

En application de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, la modification simplifiée s'applique dans tous les cas qui n'entrent pas dans le champ de la modification ou de la révision.

Avant l'entrée en vigueur de cette ordonnance, le champ d'application de la modification simplifiée était limité à des cas précis, et donc les changements dans un PLU en dehors de ces cas, relevaient d'une modification ou d'une révision.

Depuis le 01 janvier 2013, le raisonnement est inversé, c'est à dire toutes les évolutions du PLU qui n'entrent pas dans les champs d'application de la révision (y compris allégée) ou de **la modification relèvent de la modification simplifiée.**

Article L153-31 en vigueur au 01 janvier 2016

Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une **révision** lorsque [...] la commune envisage :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, la procédure est celle d'une **modification** du PLU.

Cette modification peut être **simplifiée** dans les cas suivants :

- augmenter au maximum de 50% les règles de densité pour le logement social,
- augmenter au maximum de 30% les règles de densité pour les logements à haute performance énergétique,
- rectifier une erreur matérielle,
- dans les autres cas qui n'entrent pas dans le champ de la modification (cf ci-dessous).

La procédure de modification **ne peut être simplifiée** dans les cas suivants :

- majoration de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminution de ces possibilités de construire,
- réduction de la surface d'une zone urbaine U ou AU.

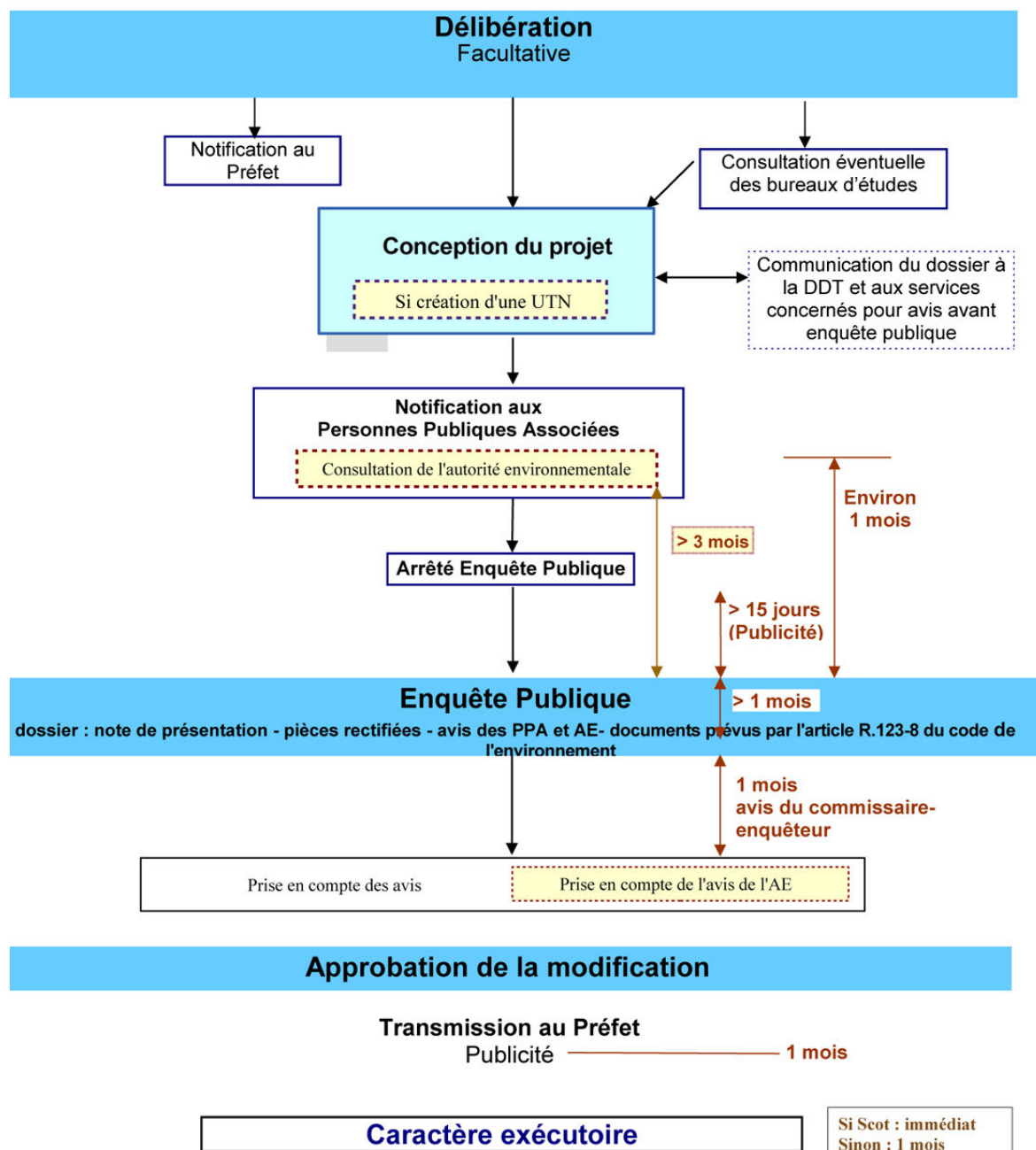
Modification du PLU ou du POS

Procédure utilisable si la révision n'est pas requise c'est-à-dire dans les conditions suivantes :

- pas de changement des orientations du PADD
- pas de réduction de zone agricole, naturelle ou d'EBC
- pas de réduction d'une protection par rapport à des risques de nuisance, de qualité des sites ou des milieux naturels

→ pour modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation :

- si augmente de + 20 % les possibilités de construire
- si diminue les possibilités de construire
- réduit la surface d'une zone U ou AU



Source : Direction Départementale des Territoires de L'Ardèche

Service Urbanisme et Aménagement

III - OBJET DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PLU de la commune d'Erquy a été approuvé par délibération le 16 septembre 2008. Depuis, le PLU a fait l'objet de différentes procédures d'évolution et de nouveaux ajustements du PLU apparaissent nécessaires. En date du conseil municipal du 19 avril 2018 complété lors de la séance du 8 juillet 2019 et du 19 septembre 2019, la Commune d'Erquy a décidé de lancer la modification n°11 du Plan Local d'Urbanisme concernant les sujets suivants :

- modification du règlement : article 10 de la zone UT (hauteur pour le secteur UTc (camping)).
- modification graphique : réduction partielle de l'emplacement réservé n°4 – rectification de la rue des Landes d'en Bas.
- extension de la zone UT sur le camping du Vieux Moulin
- modification de l'article 13 des zones des zones UA, UB, UC, UD et 1AU sur les espaces verts.

Selon l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, la procédure de modification prescrite respecte les prescriptions suivantes :

- elle ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- elle ne réduit pas un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou n'envisage pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- elle n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Toutes les évolutions proposées entre dans le champ de la modification simplifiée, à l'exception de l'évolution de la règle de hauteur maximale sur les campings. Cette évolution fait passer la hauteur maximale autorisée de 5 m à 7 m en zone UTca et UTcal, cette augmentation induit donc une majoration de plus de 20% des possibilités de construire dans ces zones. Cette évolution nécessite donc le recours à une procédure de modification du PLU.

Cette procédure de modification ne remet pas en cause l'équilibre général du document d'urbanisme.

La démarche comprend la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'organisation d'une enquête publique d'un mois. A l'issue de l'enquête, le Commissaire Enquêteur remettra son rapport et ses conclusions. La commune d'Erquy pourra approuver le projet de modification du PLU par délibération du conseil municipal.

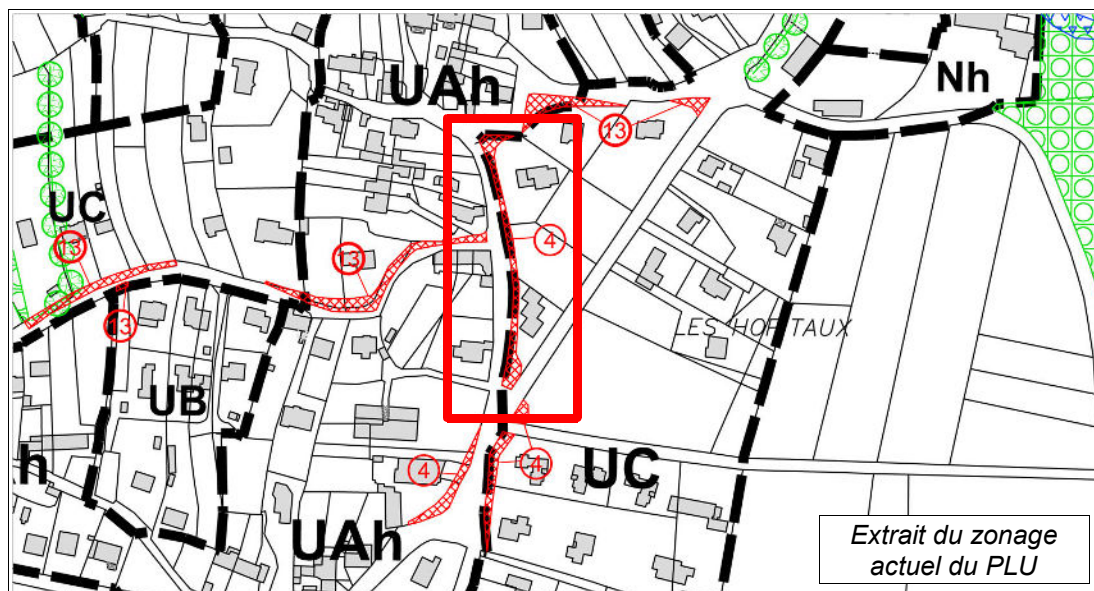
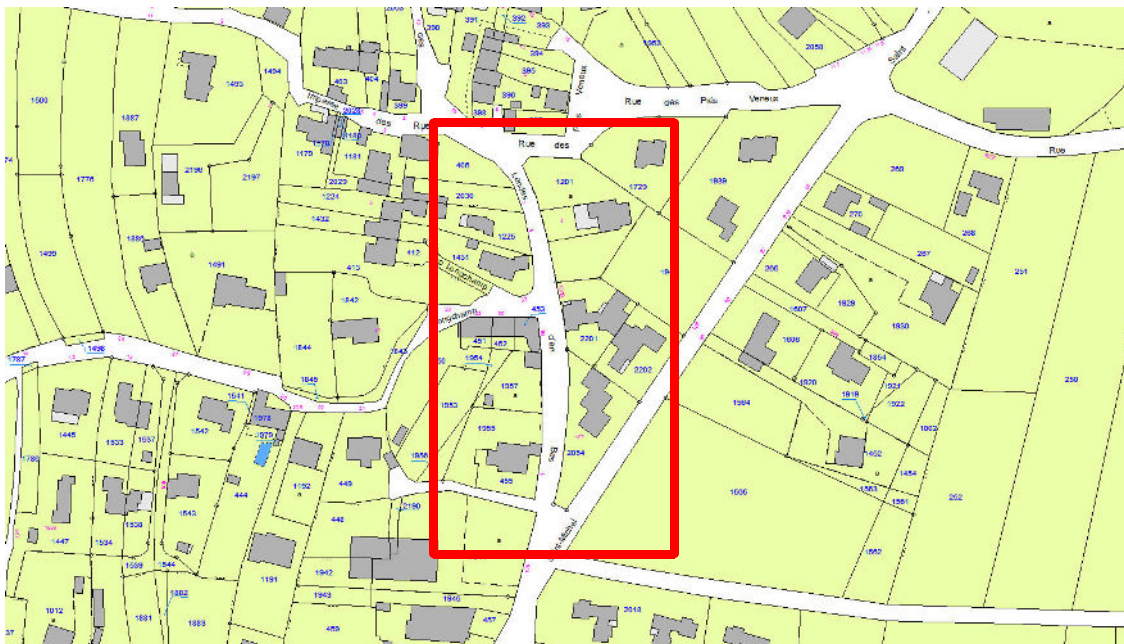
IV PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLU

4.1 Sujet 1 : réduction partielle de l'emplacement réservé n°4

Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de 2008, l'emplacement réservé n°4 a été établi pour rectifier la Rue Saint Michel et la Rue des Landes d'en Bas à partir du Clos des Landelles.

L'emplacement réservé n°4 est en plusieurs parties. La partie évoquée dans cette présente modification correspond à la partie située Rue des Landes d'en Bas.

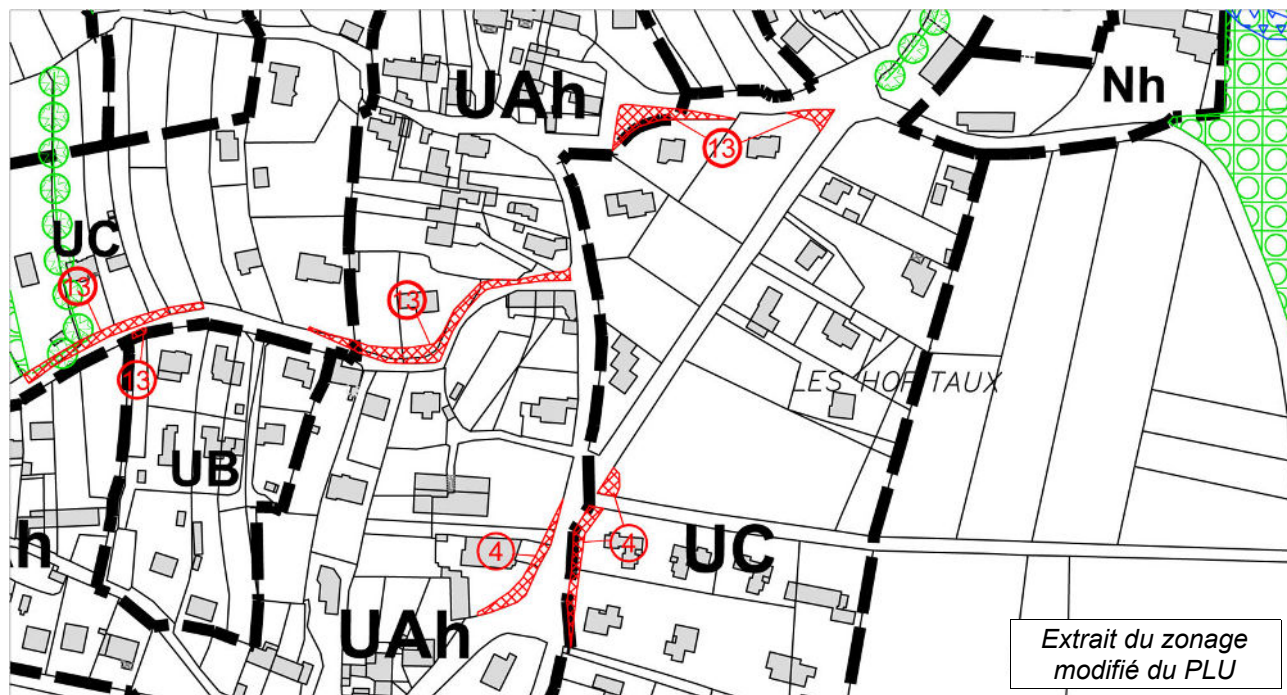
Il impacte les parcelles suivantes : A 2054, A 2201 et A 1201.



N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie
4	Rectification de la rue St Michel et de la rue des Landes d'en Bas à partir du Clos des Landelles (largeur 10 m)	Commune	S = 1599 m ²

Après avis de la Commission urbanisme du 28 août 2017, les membres ont décidé de supprimer partiellement cet emplacement, la largeur de la voie existante étant suffisante.

C'est pourquoi, il convient par la présente modification de réduire l'emplacement réservé n°4 à proximité de la Rue des Landettes, sur une superficie de 476 m².

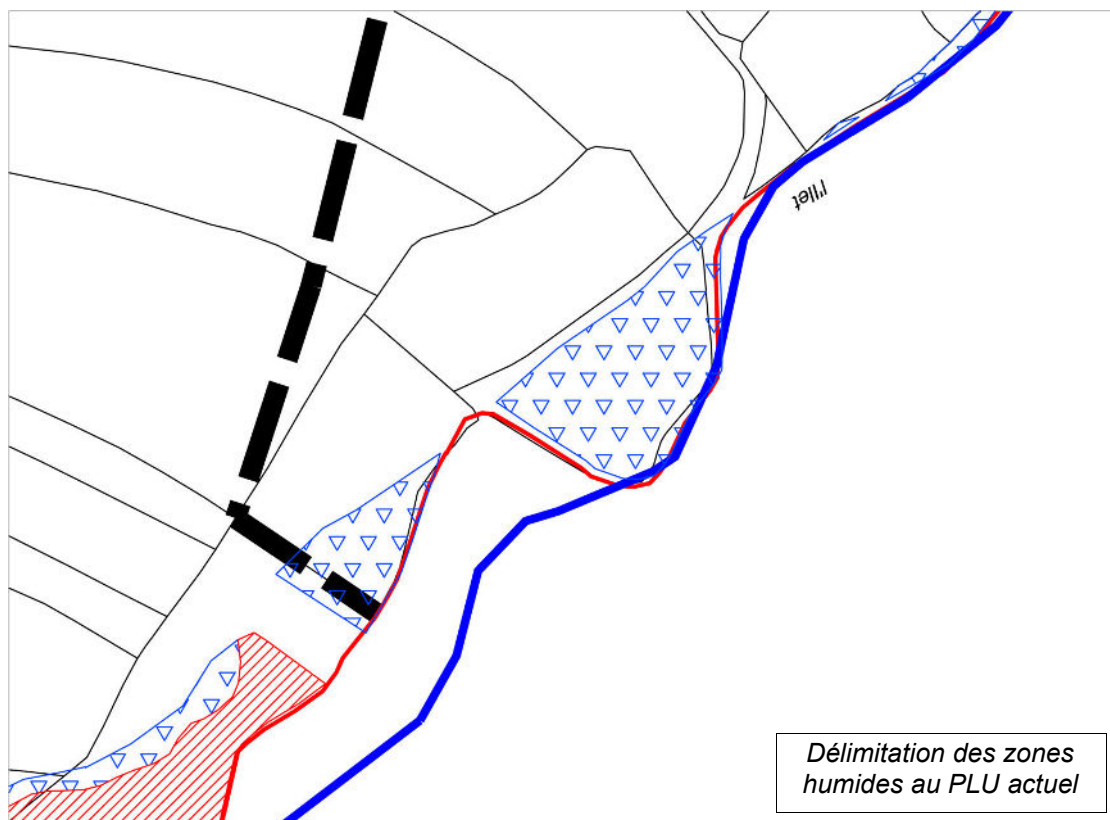
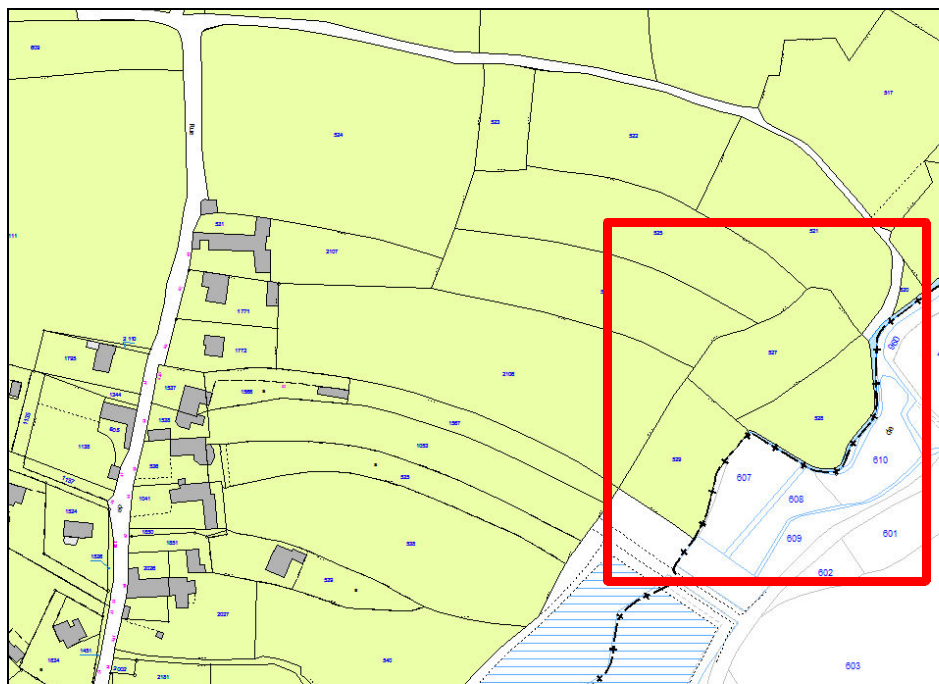


N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie
4	Rectification de la rue St Michel et de la rue des Landes d'en Bas à partir du Clos des Landelles (largeur 10 m)	Commune	S = 1123 m ²

4.2 Sujet 2 : modification de l'inventaire des zones humides

L'inventaire des zones humides et des cours d'eau de la commune d'Erquy a été validé par délibération du conseil municipal le 26 février 2015. Cet inventaire des zones humides et des cours d'eau a été intégré dans le PLU et annexé par la modification n°5 approuvée en date du 24 septembre 2015, et actualisé par la modification n°6 approuvée le 23 mars 2017.

Dans le cadre des travaux de restauration de la continuité piscicole et sédimentaire sur le barrage de Montafilan (bassin versant de l'Islet), la Commune d'Erquy a sollicité les services de la Communauté de Communes Lamballe Terre et Mer pour préciser les contours de la zone humide à l'aval immédiat du barrage (parcelles B 521, B 527 et B 529).



L'expertise de terrain a été réalisée le 9 novembre 2017. Les conclusions ont été examinées par le groupe de travail zones humides du 22 novembre 2017 puis par le Bureau de la Commission Locale de l'Eau (CLE) le 20 décembre 2017. Ce dernier a souhaité qu'un déplacement sur le terrain soit organisé par la Communauté de Communes Lamballe Terre et Mer afin de préciser les contours de la zone humide en aval de l'ancien barrage. Cette visite sur site s'est déroulée le 9 janvier 2018 en présence des représentants de la Communauté de Communes Lamballe Terre et Mer, de l'Agence Française de la Biodiversité, de Saint-Brieuc Armor Agglomération, de la Fédération Départementale des Associations Agréées de Pêche et de Protection du Milieu Aquatique (FDAAPPMA 22) et de l'Établissement Public Territorial de Bassin (EPTB) de la baie de Saint-Brieuc.

La note rédigée par l'EPTB de la baie de St-Brieuc, établissant le rapport de visite de terrain du 9 janvier 2018, propose de réduire de 474 m² la surface de la zone humide localisée au droit des parcelles précitées, la surface totale répertoriée passant de 7 318 m² à 6 844 m².

COMMUNES : PLURIEN, ERQUY

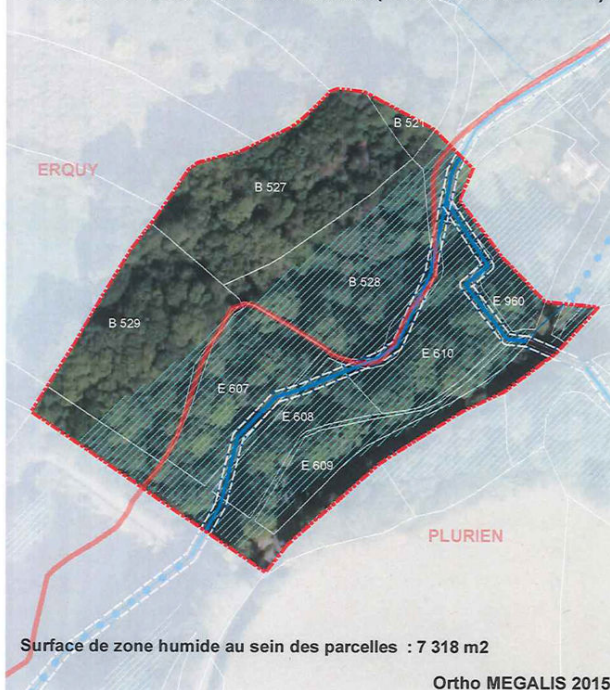
PARCELLES : PLURIEN E 960, E 607, 608, 609, 610 / ERQUY B 521, 527, 528, 529

Date : 09/02/2018

1:1 500

0 25 50 Mètres

Inventaires communaux initiaux (ERQUY et PLURIEN)



Modifications proposées (ERQUY et PLURIEN)



Légende

- Périmètre de mise à jour
- Limite communale
- Cours d'eau relevés - loi sur l'eau
- Source "naturelle"
- Lit naturel
- Buse
- bief / déversoir
- Ecoulement naturel
- Plan d'eau

Extension des zones humides des inventaires communaux validés le 15 juillet 2013 par le Conseil Municipal de PLURIEN et le 26 février 2015 par le Conseil Municipal d'ERQUY, et par la CLE respectivement les 15 novembre 2013 (délibération N° 025 / 2013) et 4 octobre 2013 (délibération N° 018 / 2013)

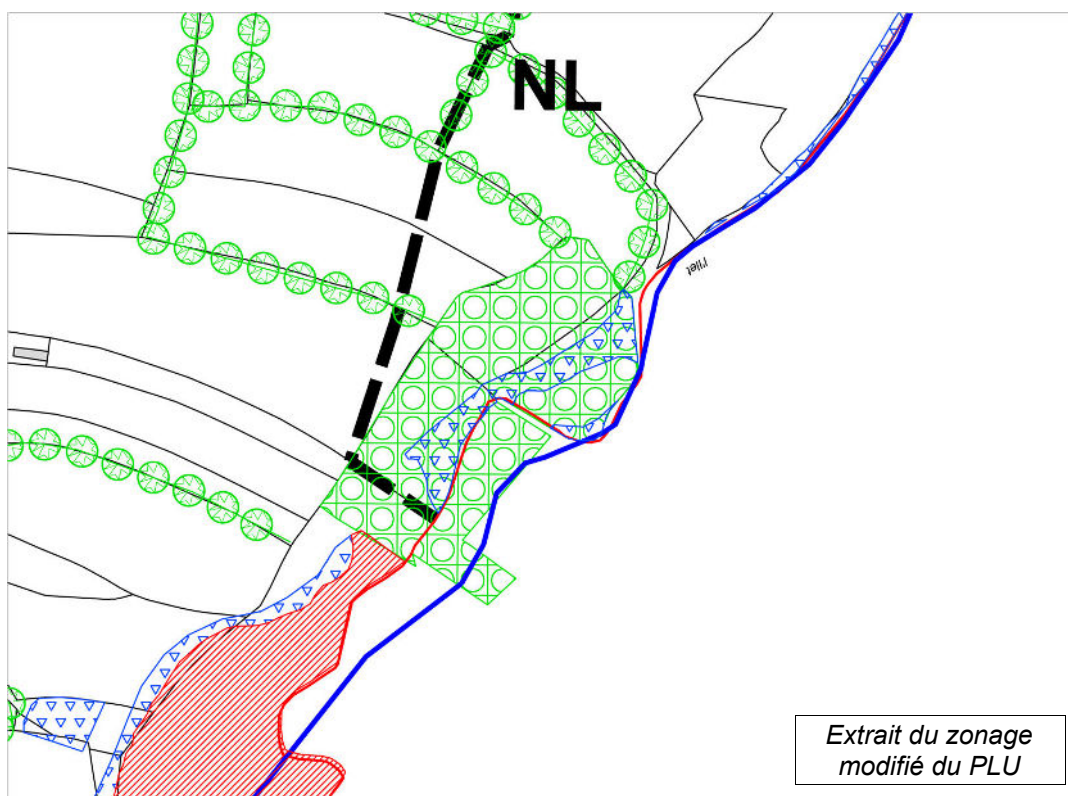
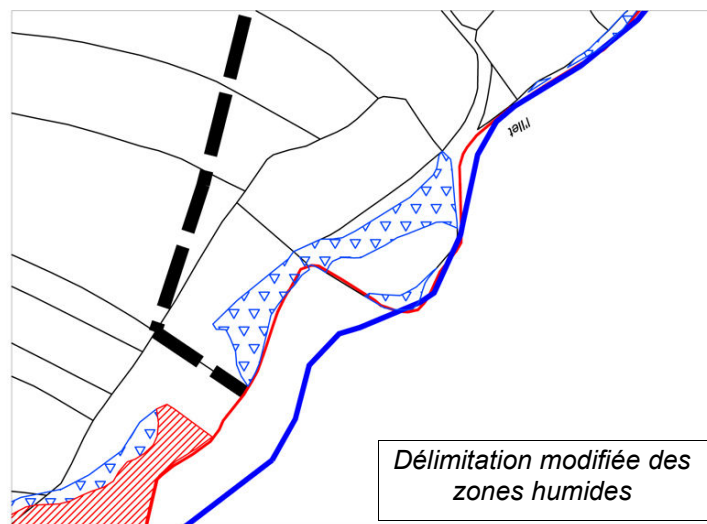
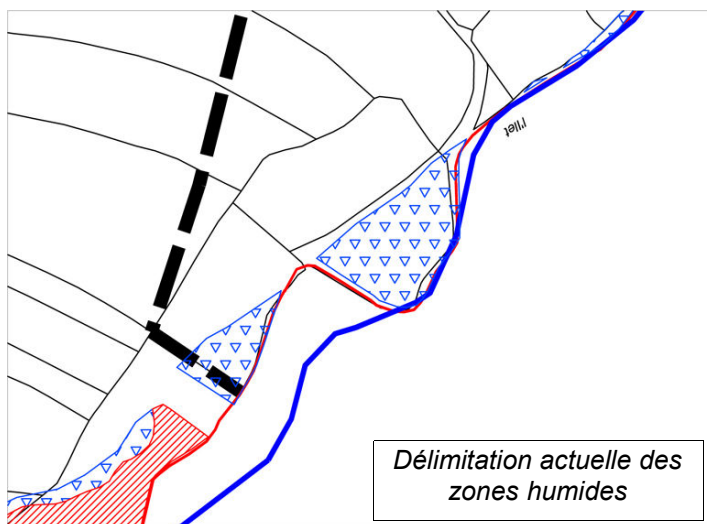
Extension des zones humides modifiée proposée dans la note rédigée par l'EPTB Baie de Saint-Brieuc suite à la visite de terrain du 9 janvier 2018, validée le 9 février 2018 par la CLE (délibération N° 001 / 2018)

Les conclusions ont été ensuite examinées par le Bureau de la CLE le 9 février 2018. Après en avoir délibéré, ce dernier a décidé à l'unanimité des membres présents :

- De considérer que la description des terrains d'Erquy (parcelles B 521, 527 à 529) et de Plurien (parcelles E 607 à 610 et 960) telle que formulée dans la note rédigée par l'EPTB de la baie de Saint-Brieuc à l'issue du déplacement sur le terrain du groupe de travail le 9 janvier 2018 répond aux préconisations du SAGE arrêté le 30 janvier 2014, ainsi qu'à la note méthodologique pour l'inventaire des zones humides adoptée le 13 octobre 2017 ;
- De solliciter des communes de Plurien et d'Erquy la transmission des délibérations modifiant leurs inventaires communaux respectifs sur les terrains concernés.

Le conseil municipal en date du 19 avril 2018, a approuvé par délibération la validation de la modification de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau de la Commune d'Erquy.

La réduction de la zone humide impacte les parcelles suivantes : B 521, B 527 et B 529.



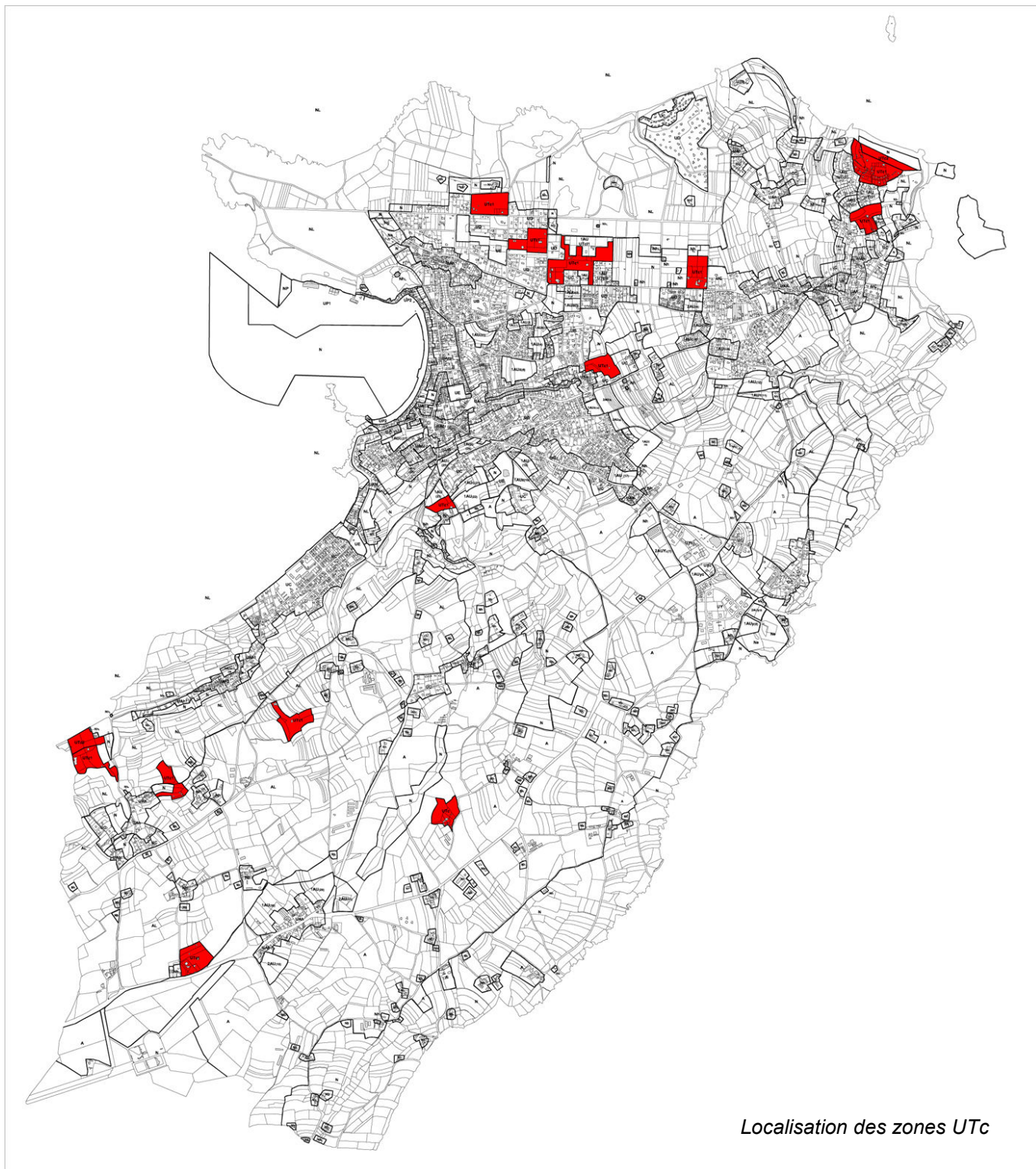
Comme indiqué sur l'extrait de zonage ci-dessus, les secteurs concernés par la réduction sont en EBC. Le plan ci-contre indique ainsi que les terrains concernés par la réduction sont aujourd'hui boisés, ce classement préserve donc cet état boisé (interdiction de tout aménagement impactant les arbres). La réduction de la délimitation des zones humides est donc sans incidence puisque le classement NL associé à la protection en EBC garantissent le maintien d'une protection forte de ces espaces naturels.



4.3 Sujet 3 : Actualisation de règlement concernant la construction d'équipements collectifs sur certains camping de la commune

La commune d'Erquy possède une dizaine de camping qui sont pris en compte dans le PLU actuel sous deux formes :

- les zones UTc qui correspondent à des campings ou des PRL et autorisent les constructions liées aux activités du camping, sauf dans les deux zones UTc2 situées à moins de 100 mètres du rivages. On dénombre 13 zones UTc, localisées sur la carte ci-dessous.
- les zones UTcl qui autorisent des constructions à usage d'habitat léger de loisir (HLL).



Localisation des zones UTc

Le règlement actuel de la zone UT intègre les articles suivants :

ARTICLE UT 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sous réserve d'une parfaite intégration aux sites et dans l'environnement de manière générale, sont admises les occupations et utilisations du sols suivantes :

- Dans les secteurs UTc, exclusivement : Les campings et parcs résidentiels de loisirs (PRL) suivant les conditions de chaque secteur :

- **Dans le sous-secteur UTc1** : Les constructions, installations et équipements liés et nécessaires à l'activité de camping et aux parcs résidentiels de loisirs ;
- **Dans le sous-secteur UTc2** : les installations et équipements de réseaux divers, liés et nécessaires aux campings et PRL ;

- Dans les secteurs UTcl, exclusivement : Les constructions à usage d'habitat léger de loisir (HLL) suivant les conditions de chaque secteur:

- **Dans le sous-secteur UTcl1** : Les constructions d'habitat léger de loisir ;
- **Dans le sous-secteur UTcl2** : Les constructions d'habitat léger de loisir pouvant évoluer en maisons ;

ARTICLE UT 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Pour le secteur UTb : la hauteur maximale des constructions de toute nature ne devra pas excéder la hauteur maximale de la construction la plus haute, existante à la date d'approbation du PLU.

10.2 - Pour le secteur UTc : la hauteur maximale des constructions de toute nature ne devra pas excéder **5 m** en cas de faîtage ou **3 m** en cas de toit plat ou terrasse à compter du niveau moyen du terrain d'assiette naturel avant travaux ;

10.3 - Pour les secteurs UTcl :

Secteur UTcl1 : la hauteur maximale des constructions légères ne devra pas excéder **3 m** à l'égout et **3,50 m** au faîtage à compter du niveau moyen du terrain d'assiette naturel avant travaux ;

Secteur UTcl2 : la hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder **3,50 m** à l'égout ou ligne de bris ou acrotère, et **7 m** au faîtage à compter du niveau moyen du terrain d'assiette naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions autorisées dans les zones UTc est actuellement limitée à 5 m, voire 3 m en cas de toitures terrasses. Or, la commune a été sollicitée par des gestionnaires de camping souhaitant réaliser des constructions abritant des équipements communs à destination des résidents du camping. Un projet a notamment été soumis pour construire une salle de jeux d'une hauteur finale de 6,10 m (hauteur nécessaire pour permettre des jeux de ballons dans la salle). La règle du PLU a donc empêché la réalisation de ce projet, la hauteur de 5 m étant insuffisante pour ce type d'équipement.

La règle actuelle du PLU, reconduite à partir de celle du POS existant préalablement à la révision réalisée en 2008, avait pour vocation de limiter les hauteurs des constructions sur l'ensemble des campings de la commune, dont certains sont effectivement implantés à proximité du rivage dans des espaces exposés au grand paysage et dominés par un caractère peu urbanisé.

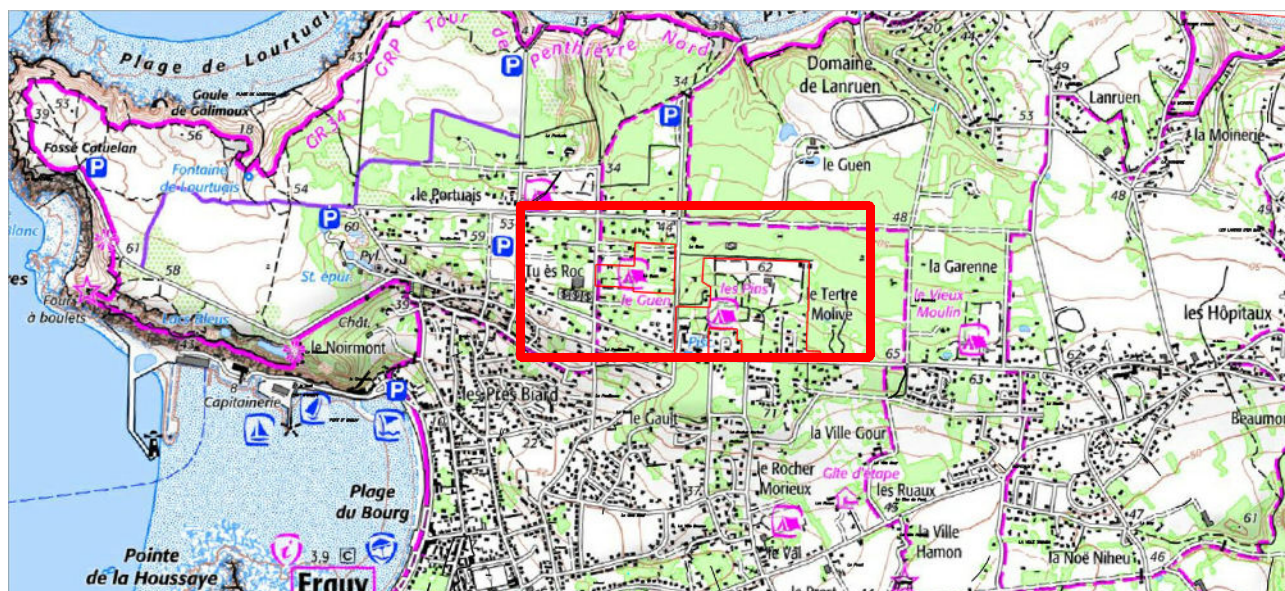
La demande de réaliser des constructions accueillant des équipements collectifs d'une hauteur plus importante peut être légitime dans certains espaces de la commune, situés en continuité de l'agglomération, à proximité du centre-ville et dans des espaces sans covisibilités avec le rivage.

La demande de construction d'une salle de jeux a concerné le camping des Pins, situé en partie nord de la ville. Ce camping est l'un des plus importants de la commune (10,0 ha), il possède 145 emplacements et 200 locations, et est déjà doté de plusieurs équipements collectifs (espace aquatique, bar restaurant, aire de jeux, terrains de sport, épicerie).

A proximité de ce camping, celui de Le Guen est doté de 138 emplacements sur une superficie moins importante (3,2 ha), avec des équipements sanitaires.

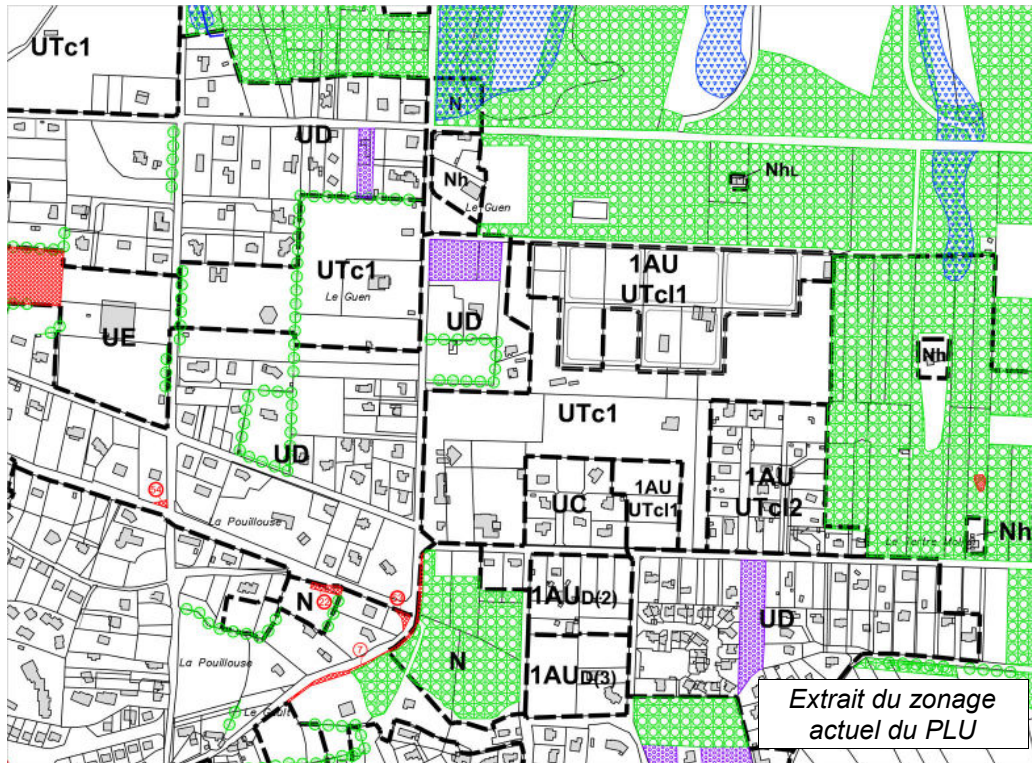


Ces deux campings sont les plus proches du centre-ville d'Erquy avec celui du Val, ils sont situés au sein d'un vaste espace boisé couvrant la partie nord de la ville et s'étendant jusqu'aux falaises littorales au nord. La photographie aérienne ci-dessous illustre le caractère boisé de ces espaces, y compris ceux des campings qui sont totalement intégrés dans cette trame boisée.



Ces deux campings se situent en continuité de l'agglomération, ils peuvent donc accueillir de nouvelles constructions pouvant être considérées comme des extensions d'urbanisation (prise en compte de l'article L121-8 du code de l'urbanisme). Au regard de la trame boisée existante au sein de ces campings mais aussi sur toute leur périphérie, ils peuvent accueillir des constructions d'une hauteur supérieure à celle actuellement autorisée dans le PLU, sans risque de modifier le paysage actuel ou d'avoir un impact visuel dans le grand paysage.

Ces campings sont actuellement classés en zone UTc1 et 1AUUTcl1, ce qui autorise les constructions, installations et équipements liés et nécessaires à l'activité de camping et aux parcs résidentiels de loisirs, ainsi que les constructions d'habitat léger de loisir en zone 1AUUTcl1.



Afin de permettre le développement de ces deux campings, il est donc proposé de modifier le règlement actuel en augmentant la hauteur maximale seulement pour les constructions nécessaires à l'activité de camping et aux parcs résidentiels de loisirs, et non pour les HLL autorisées dans les zones 1AUUTcl1. La hauteur maximale est ainsi portée à 7 m quelque soit la forme de la toiture, cette hauteur étant nécessaire pour pouvoir réaliser des jeux de ballons tout en évitant un impact paysagé trop important. Cette hauteur est par exemple inférieure à celle de la salle de tennis voisine du camping du Guen. Cette règle s'accompagne d'une disposition supplémentaire imposant de planter des arbres autour des nouveaux bâtiments, pour conforter et pérenniser le caractère boisé de ces espaces.

ARTICLE UT 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Pour le secteur UTb : la hauteur maximale des constructions de toute nature ne devra pas excéder la hauteur maximale de la construction la plus haute, existante à la date d'approbation du PLU.

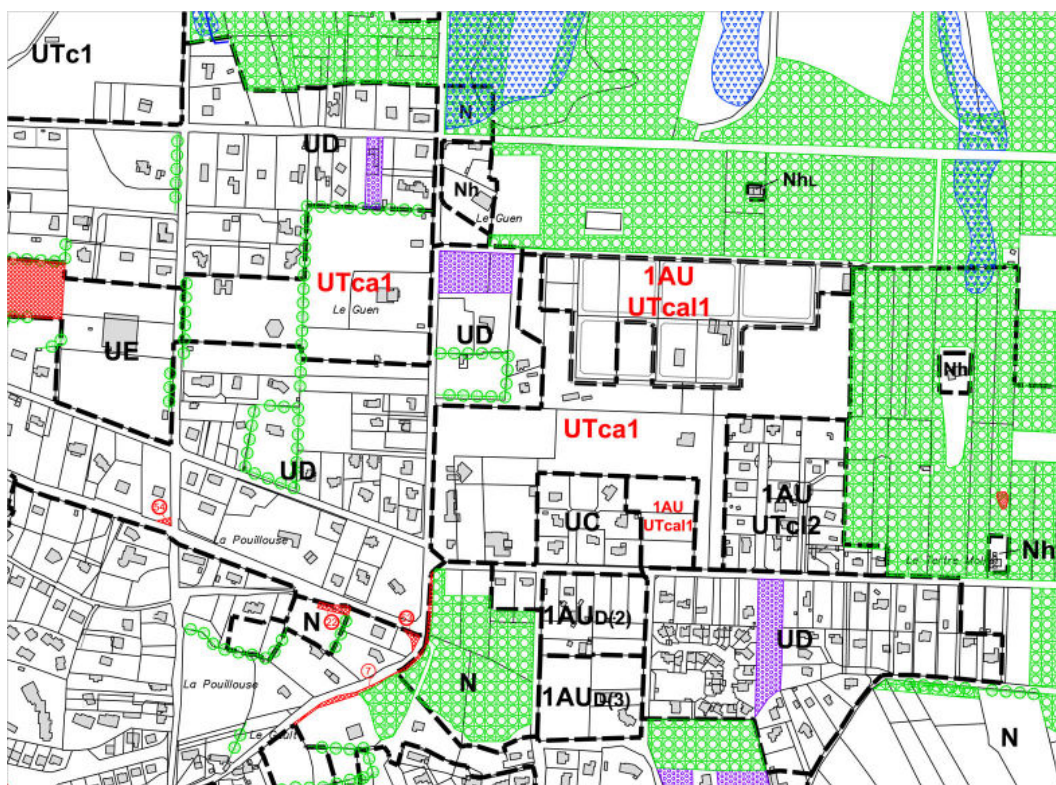
10.2 - Pour les secteur UTc et UTca : la hauteur maximale des constructions de toute nature ne devra pas excéder **5 m** en cas de faîtage ou **3 m** en cas de toit plat ou terrasse à compter du niveau moyen du terrain d'assiette naturel avant travaux. Cette hauteur maximale est fixée à 7 m quelque soit la forme de la toiture en zone UTca, les nouvelles constructions devant être accompagnées de plantations d'arbres sur leurs abords pour assurer leur bonne intégration paysagère.

10.3 - Pour les secteurs UTcl et UTcal:

Secteur UTcl1 et UTcal1 : la hauteur maximale des constructions légères ne devra pas excéder **3 m** à l'égout et **3,50 m** au faîtage à compter du niveau moyen du terrain d'assiette naturel avant travaux ; Pour les autres constructions, la hauteur maximale ne devra pas excéder **5 m** en cas de faîtage ou **3 m** en cas de toit plat ou terrasse à compter du niveau moyen du terrain d'assiette naturel avant travaux. Cette hauteur maximale est fixée à 7 m quelque soit la forme de la toiture en zone UTcal1, les nouvelles constructions devant être accompagnées de plantations d'arbres sur leurs abords pour assurer leur bonne intégration paysagère.

Secteur UTcl2 : la hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder **3,50 m** à l'égout ou ligne de bris ou acrotère, et **7 m** au faîtage à compter du niveau moyen du terrain d'assiette naturel avant travaux.

Le plan de zonage sera donc actualisé conformément au plan ci-dessous :



Les autres campings de la commune ne sont pas concernés par cette évolution réglementaire car ils se situent dans des contextes différents :

- contexte paysager : certains campings sont implantés dans des sites avec un paysage beaucoup plus ouvert et sensible, ne garantissant pas une bonne intégration paysagère de nouvelles constructions plus hautes.
- contexte réglementaire : certains campings ne sont pas en continuité de l'agglomération ou de villages, cette évolution réglementaire pourrait entrer en contradiction avec les modalités d'application de l'article L121-8 du code de l'urbanisme.
- contexte urbain : la majorité des campings sont situés à l'écart du centre-ville d'Erquy, parfois en dehors de l'aire agglomérée. Il est souhaitable de ne pas permettre une densification trop importante de ces campings.

4.4 Sujet 4 : Modification de l'Article 13 du règlement des zones UA, UB, UC, UD et 1AU :

Les articles 13 (espaces libres et plantations) du règlement actuel des zones UA, UB, UC, UD et 1AU sont les suivants :

En zone UA :

Pour les lotissements et groupes d'habitation, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet.

En zone UB et UC :

Pour les lotissements et groupes d'habitation, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Ils représenteront **20 %** de la surface de l'opération.

En zone UD :

Pour les lotissements et groupes d'habitation, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Ils représenteront **30 %** de la surface de l'opération.

En zone 1AU :

Pour les lotissements et groupes d'habitation, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Ils représenteront **20 % au moins** de la surface de l'opération et seront réalisés de manière à favoriser la convivialité entre habitants et pourront recevoir les aires de jeux ainsi que les dispositifs de gestion des eaux pluviales. Dans la zone 1AU31, ce pourcentage est fixé à **10%**.

Depuis l'élaboration du PLU en 2008, le SCOT impose une densification plus importante dans les secteurs de projet pour limiter l'urbanisation au-delà de l'enveloppe urbaine, et impose ainsi une densification à 22 logements à l'hectare.

Beaucoup de parcelles disponibles à la construction et de zones à aménager sont suffisamment grandes pour réaliser des projets de lotissements mais certaines sont trop faibles pour qu'économiquement le projet soit viable avec l'imposition d'un pourcentage important d'espaces publics non construits.

La majorité des espaces publics des lotissements sont rétrocédés après les travaux définitifs à la Commune qui devra se charger d'entretenir les espaces. Ces petites surfaces à entretenir par la Commune sont dispersées sur l'ensemble de la Commune augmentant mécaniquement la charge de travail et les charges financières. Certains espaces sont nécessaires, d'autres le sont moins. Il est impératif pour la Commune de juger au cas par cas l'utilité de ces espaces libres de construction au sein des projets futurs.



La modification consiste à rajouter aux articles 13 des zones UA, UB, UC, UD et 1 AU le texte suivant, qui permet de déroger à la réalisation systématique d'espaces verts publics dans les nouvelles opérations de logements inférieures à 1 ha. Ce complément intègre des mesures compensatoires permettant à la collectivité de garantir une bonne prise en compte des enjeux de gestion des eaux pluviales au sein des nouvelles opérations de moins de 1 ha.

En zone UA :

Pour les lotissements et groupes d'habitation, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet.

Des dispositions différentes pourront être accordées pour des lotissements ou projets groupés d'une surface d'aménagement totale inférieure à 1 ha, lesquels pourront être dispensés totalement ou partiellement de la prescription d'une réserve foncière dédiée aux espaces verts, sous la condition de mesures compensatoires tels tranchées drainantes, puits d'infiltration, parkings et places de stationnements végétalisés, aires de circulation sur pavés drainants ou revêtement végétalisé, etc... .

En zone UB et UC :

Pour les lotissements et groupes d'habitation, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Ils représenteront **20 %** de la surface de l'opération.

Des dispositions différentes pourront être accordées pour des lotissements ou projets groupés d'une surface d'aménagement totale inférieure à 1 ha, lesquels pourront être dispensés totalement ou partiellement de la prescription d'une réserve foncière de 20% dédiée aux espaces verts, sous la condition de mesures compensatoires tels tranchées drainantes, puits d'infiltration, parkings et places de stationnements végétalisés, aires de circulation sur pavés drainants ou revêtement végétalisé, etc... .

En zone UD :

Pour les lotissements et groupes d'habitation, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Ils représenteront **30 %** de la surface de l'opération.

Des dispositions différentes pourront être accordées pour des lotissements ou projets groupés d'une surface d'aménagement totale inférieure à 1 ha, lesquels pourront être dispensés totalement ou partiellement de la prescription d'une réserve foncière de 30% dédiée aux espaces verts, sous la condition de mesures compensatoires tels tranchées drainantes, puits d'infiltration, parkings et places de stationnements végétalisés, aires de circulation sur pavés drainants ou revêtement végétalisé, etc... .

En zone 1AU :

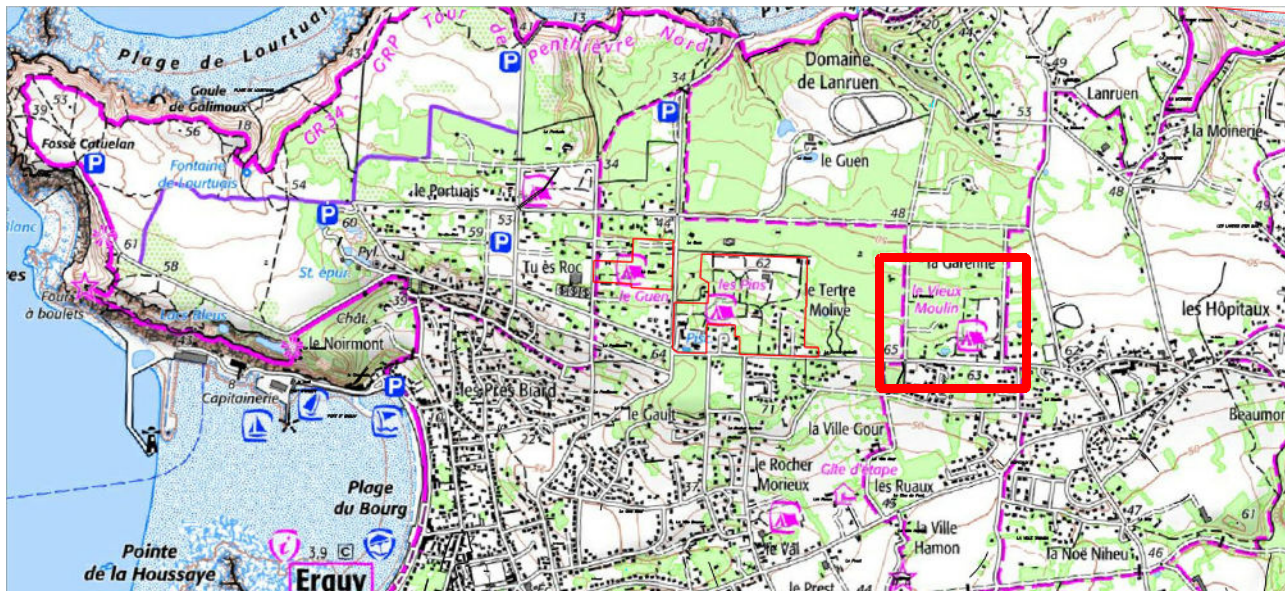
Pour les lotissements et groupes d'habitation, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Ils représenteront **20 % au moins** de la surface de l'opération et seront réalisés de manière à favoriser la convivialité entre habitants et pourront recevoir les aires de jeux ainsi que les dispositifs de gestion des eaux pluviales. Dans la zone 1AU31, ce pourcentage est fixé à **10%**.

Des dispositions différentes pourront être accordées pour des lotissements ou projets groupés d'une surface d'aménagement totale inférieure à 1 ha, lesquels pourront être dispensés totalement ou partiellement de la prescription d'une réserve foncière de 10 ou 20% dédiée aux espaces verts, sous la condition de mesures compensatoires tels tranchées drainantes, puits d'infiltration, parkings et places de stationnements végétalisés, aires de circulation sur pavés drainants ou revêtement végétalisé, etc... .

4.5 Sujet 5 : Modification de la limite de la zone UT sur le camping du Vieux Moulin :

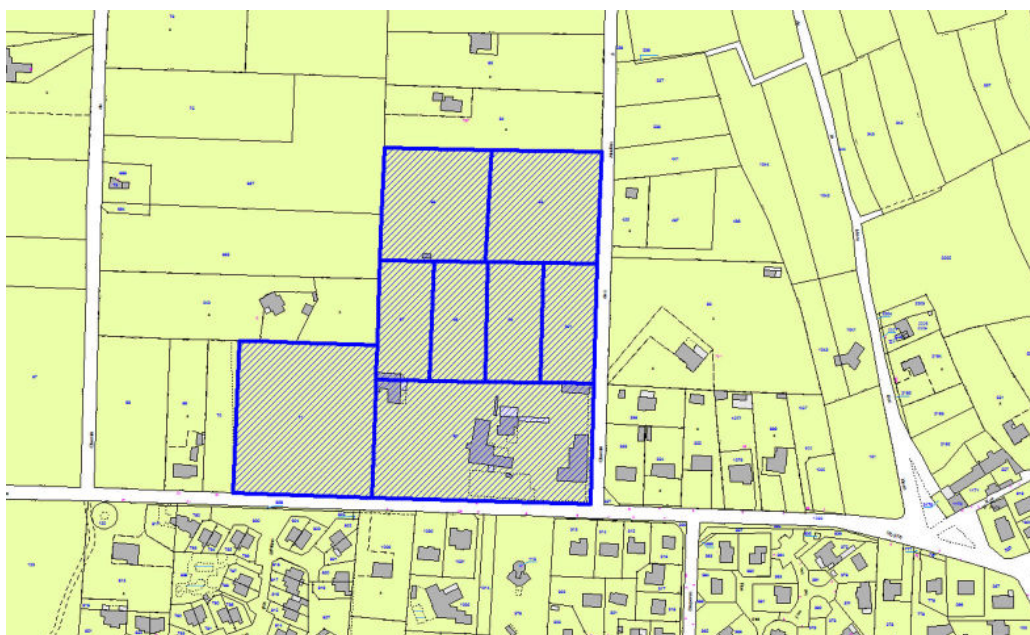
* Présentation et justification de la modification :

Le Camping du Vieux Moulin est situé au Nord de la commune d'ERQUY - rue des Moulins. Il appartient actuellement aux Consorts GUIVARC'H.

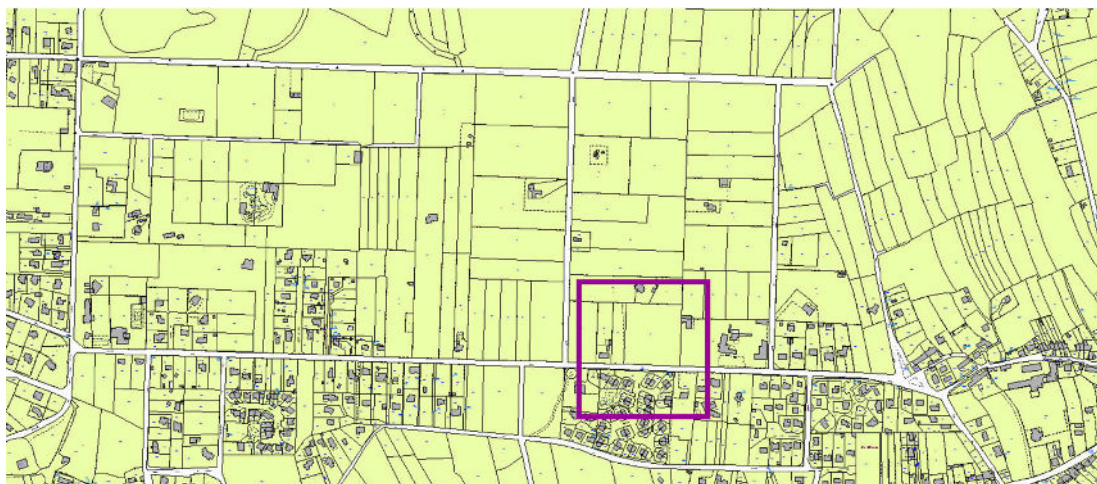


Il a fait l'objet d'un arrêté préfectoral classant le terrain du camping en catégorie 3 pour 170 emplacements en date du 25 avril 1979. Ensuite, une demande de classement en 4^{ème} catégorie pour 173 emplacements a été délivrée le 4 février 1994 à Monsieur GUIVARC'H.

Le périmètre actuel du Camping du Vieux Moulin regroupe les parcelles cadastrées Section AC numéros 71 – 85 – 86 – 87 – 88 – 89 -90 – 361.



Cette présente modification concerne l'évolution du zonage du PLU pour la parcelle cadastrée Section AC n°71 (8 870 m²). Cette parcelle a été concernée par une erreur matérielle lors la révision du POS en 2001, qui a été reprise lors de l'élaboration du PLU de 2008, et qu'il convient de corriger.



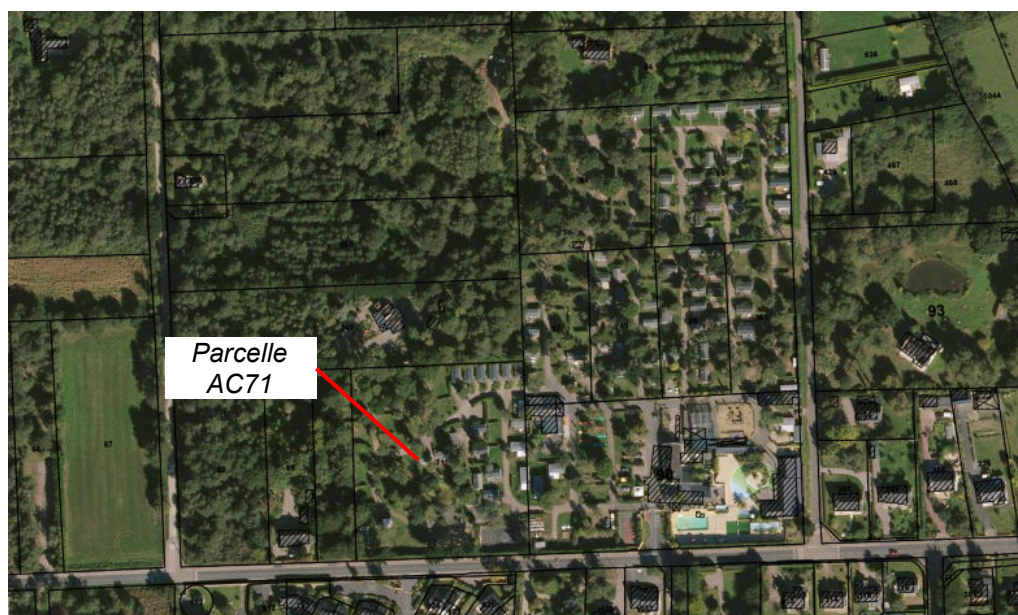
Plusieurs autorisations d'urbanisme ont été déposées en mairie et accordées au nom de Monsieur GUIVARCH Jacques et Gérard :

- Permis accordé le 17 janvier 1969 pour la construction d'un bloc sanitaires
- Permis n°57958 pour la construction de bacs à laver accordée le 4 février 1977
- Permis n°87237 pour la construction de sanitaires accordée le 18 janvier 1979
- DT02205486M0229 pour la création d'une piscine et halfcourt du 4 février 1987
- DT02205491M0061 pour l'agrandissement d'un hall d'entrée à usage de sanitaires et d'accueil accordée le 18 avril 1991
- AC02205400M1033 pour la construction d'une salle de billard accordée le 20 septembre 2000
- PC02205402M1015 pour la construction d'un bassin ludique, un local technique et une extension accordée le 7 mai 2002
- DP02205403M6027 pour la pose d'une clôture accordée le 14 avril 2003
- PC02205404M1080 pour la construction d'une piscine couverte accordée le 20 septembre 2005

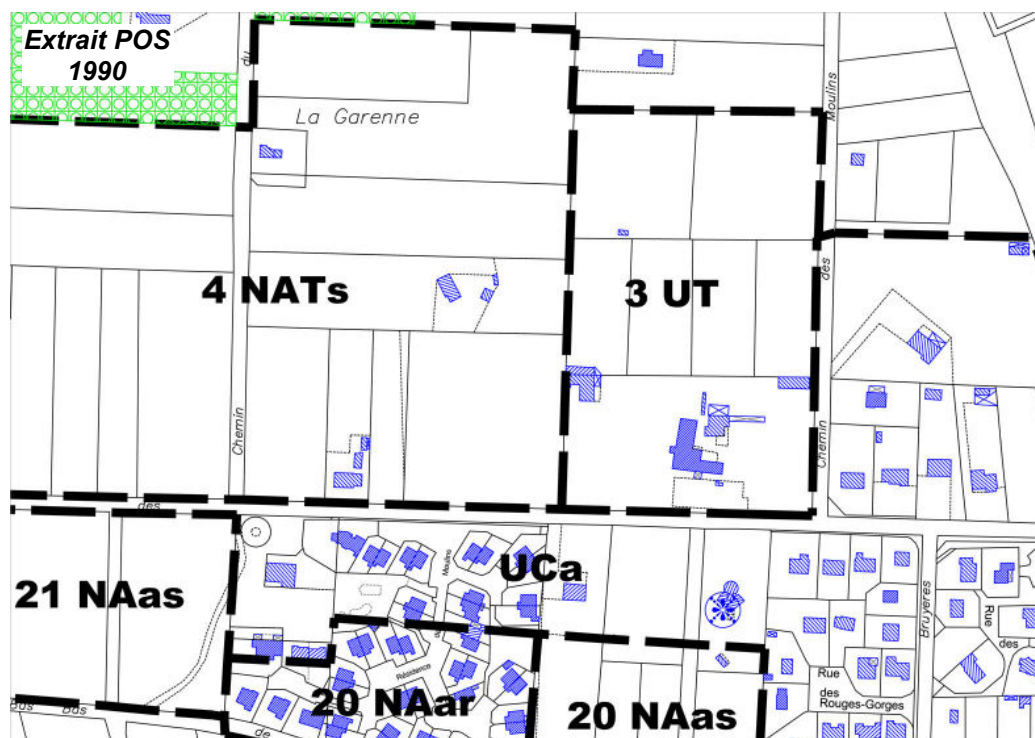
La parcelle AC 71 apparaît dans les autorisations d'urbanisme depuis 1991. La parcelle a du faire l'objet d'acquisition par le propriétaire dans les années 1990. L'arrêté de classement de camping de 1994 référence les parcelles d'implantation dont la parcelle AC 71. Cette dernière est donc bien répertoriée dans ce classement.

La parcelle concernée est occupée par des emplacements libres et des mobil-homes.

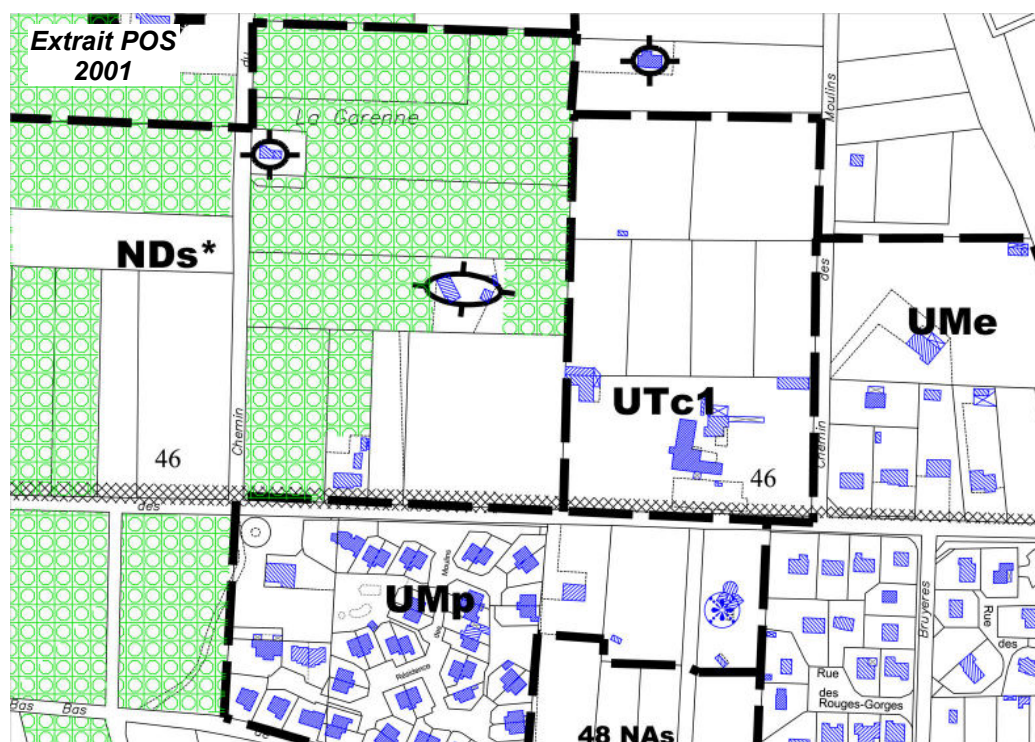
Le site actuel accueille une capacité de 796 personnes avec 199 emplacements.



Au Plan d'Occupation des Sols de 1990, la parcelle se situait en zone 4Nats permettant l'usage du camping (zone destinée à l'hébergement touristique). Le Camping du Vieux Moulin était classé en zone 3UT (hébergement touristique).

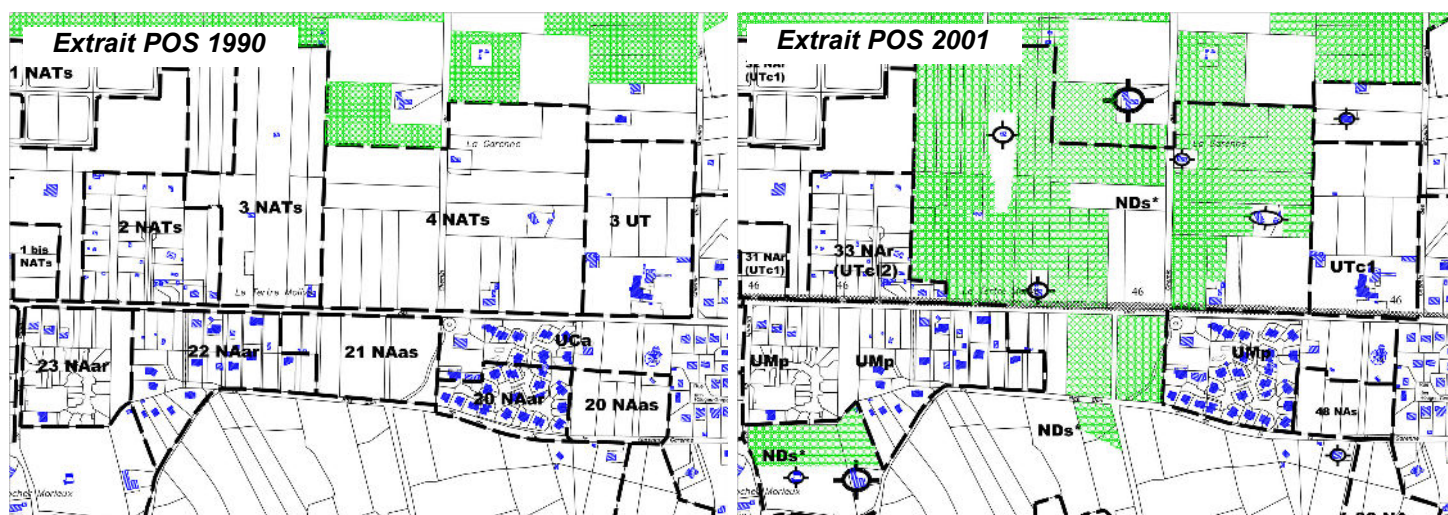


Au Plan d'Occupation des Sols de 2001 annulé le 11 juillet 2005, la parcelle AC n°71 (8 870 m²) a été classée en zone Naturelle (N), ce zonage n'autorise plus l'usage de camping alors que celui-ci existe toujours et que l'arrêté est toujours valide.



Ce déclassement de la parcelle ouest du camping est lié à la décision prise de conserver une coupure d'urbanisation entre le quartier des Hopitaux à l'est et celui de Tu Es Roc à l'ouest. Or, le POS de 1990 intégrait des zones NATs dont l'aménagement en camping se serait traduit par la disparition de cette coupure urbaine, mettant en relation les espaces naturels du cap avec ceux du cœur de la commune.

La suppression des zones 4NATs s'est réalisée sans analyser précisément l'occupation de ces espaces, avec un classement en zone NDs à périmètre constant. Hors l'occupation de la parcelle AC n°71 par le camping n'apparaissait pas sur le plan de cadastre de 2001, ces terrains n'étant pas occupés par des constructions en dur. Ce déclassement a donc induit la perte du zonage permettant l'activité de camping sur une partie du camping du Vieux Moulin, allant au-delà de la volonté de ne plus étendre les aménagements et l'urbanisation sur cet espace.

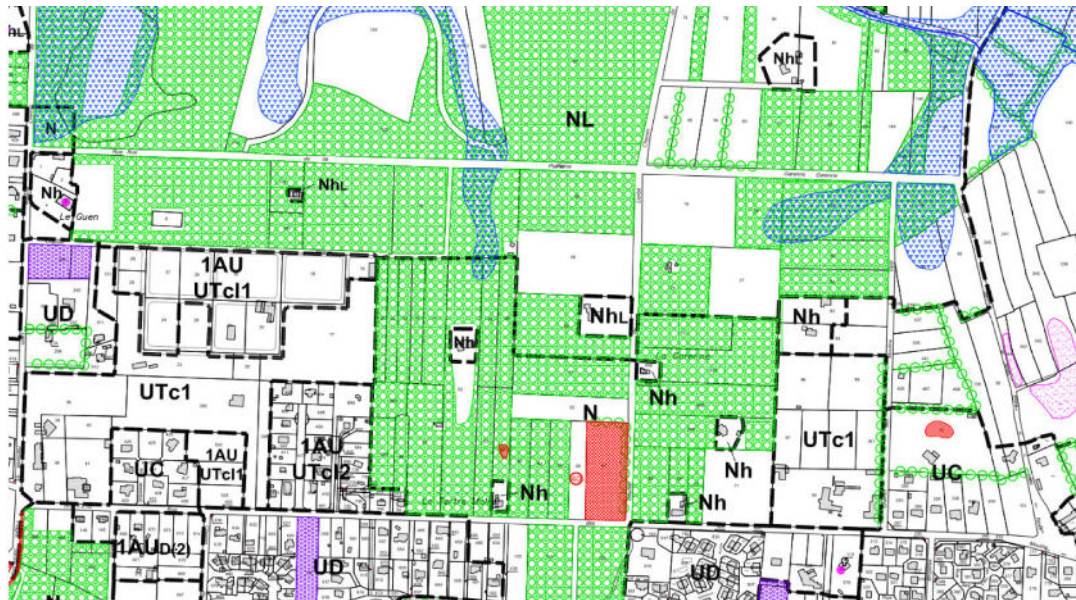


L'arrêté de classement de camping, datant du 4 février 1994, référençait les parcelles AC n°85, 86, 87, 88, 89, 90, 71 et 361 d'une superficie de 35 000 m². La parcelle AC n°71 est donc bien répertoriée dans ce classement.



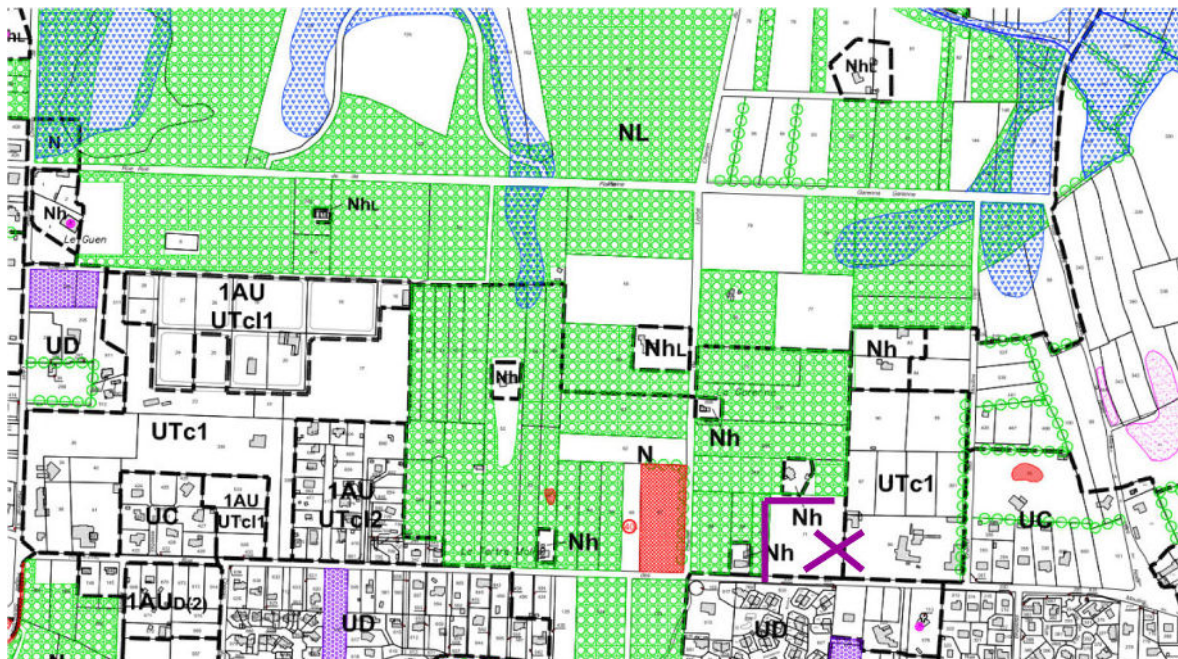
Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de 2008, cette parcelle a été conservée en zone Naturelle (N), sans prise de conscience de ce terrain était déjà occupé par un camping. Ce zonage n'autorise plus l'usage de camping alors que celui-ci existe toujours et que l'arrêté est toujours valide.

PLU actuel – terrain situé en zone N:



La présente modification a pour objet d'intégrer la parcelle cadastrée AC n°71 dans la zone UTc1 contigüe.

PLU actualisé – extension de la zone UTc1 :



V ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU

Les évolutions du PLU proposées dans le cadre de la présente modification sont très limitées, elles ne modifient pas de manière substantielle le document d'urbanisme. Leur incidences sur l'environnement sont ainsi très limitées, voire nulles.

- Analyse des incidences de la modification de l'emplacement réservé numéro 4 :

Cet espace est déjà urbanisé, la suppression de l'emplacement réservé sur des parcelles majoritairement déjà bâties n'a pas d'incidence en matière de consommation d'espace ni d'impact sur des milieux naturels. L'emplacement réservé s'étend sur une profondeur d'environ 3 m, son retrait a donc une incidence très limitée en terme de capacité de construction.

- Analyse des incidences de la réduction des zones humides en limite est de la commune :

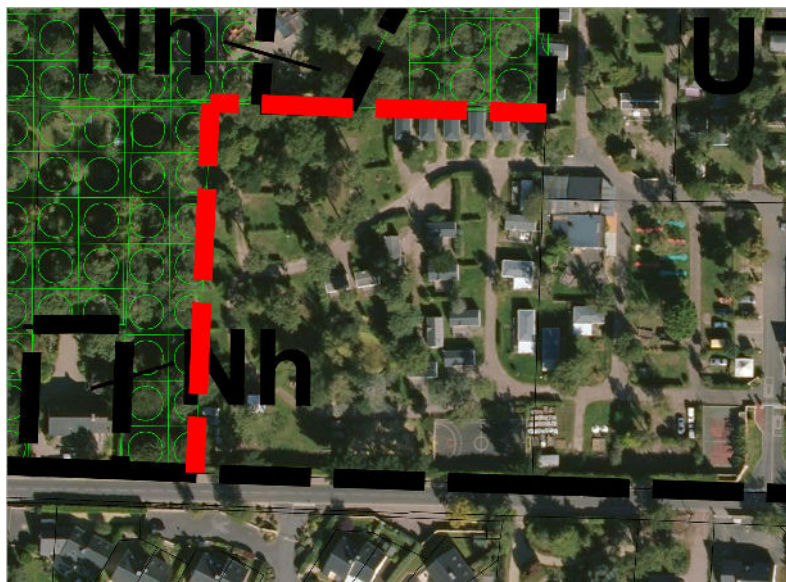
Cette actualisation a été menée dans le cadre d'une procédure spécifique associant la CLE, l'EPTB de la Baie de Saint-Brieuc (Etablissement Public Territorial de Bassin) et plusieurs acteurs en lien avec le projet. Le PLU ne fait qu'intégrer les conclusions de cette étude qui propose une réduction limitée des espaces classés en zone humide, qui restent classés en zone NL (espaces naturels remarquables au sens de la loi littoral) et recouverts par un classement en EBC.

- Analyse des incidences de l'assouplissement des règles encadrant les hauteurs des constructions sur deux campings de la commune :

Cette évolution de la règle aura peu d'incidence sur le caractère paysager de ces deux campings qui se trouvent englobés dans un vaste espace boisé. Ces campings se trouvent sur le cap, en limite nord de l'agglomération, sur un espace relativement plat en retrait de la ligne de crête qui concerne la limite nord de la ville d'Erquy. Ces deux campings ne sont pas visibles dans le grand paysage. L'évolution de la règle de hauteur maximale passant de 5 à 7 m est limitée mais répond à un besoin particulier pour aménager des salles pouvant servir d'espaces de jeu. Cette hauteur maximale est inférieure à la hauteur maximale fixée sur les terrains avoisinants les deux campings (9 m maximum en zone UD), et les capacités de densification sont limitées par l'article UT9 qui limite l'emprise au sol totale des constructions à 10 % de la parcelle. Cette actualisation de l'article 10 n'a donc pas d'incidence notable sur l'environnement naturel ou paysager. Elle est aussi sans incidence sur la zone NL située plus au nord qui recouvre la partie naturelle du cap, désignée en site Natura 2000. Toutefois, pour garantir le maintien d'une trame boisée sur ces sites, la réalisation de nouvelles constructions devra s'accompagner de la plantation d'arbres d'accompagnement.

- Analyse des incidences de l'extension de la zone UT sur le camping du Vieux Moulin :

Cette évolution du PLU n'a pas d'incidence sur l'environnement puisque le zonage UT intègre un espace qui est déjà intégralement aménagé et occupé par le camping, comme l'indique la photo aérienne ci-contre. L'extension de la zone UT s'arrête aux limites des EBC qui bordent le terrain de camping sans les impacter.



- Analyse des incidences de la modification de l'article 13 du règlement des zones UA, UB, UC, UD et 1AU. :

Cette évolution a des incidences très limitées puisque la nouvelle réglementation ne concerne qu'une partie des zones d'urbanisation (celles inférieures à 1ha). De plus, la suppression de cette disposition a des incidences positives sur la consommation foncière en permettant des opérations d'habitat plus denses. L'impact négatif éventuel peut être lié à la limitation des espaces verts dans les futurs projets et donc à une augmentation de l'imperméabilisation des sols. Cet inconvénient peut toutefois être corrigé par la mise en place d'actions spécifiques de régulation des eaux pluviales complémentaire de ces aménagements d'espaces verts publics. Le règlement est ainsi actualisé en faisant spécifiquement référence à la réalisation de mesures compensatoires sur ce thème de la gestion des eaux pluviales, ces aménagements pouvant être exigé par la collectivité pour autoriser la dérogation à la réalisation des espaces verts publics.

Au regard du caractère limité de ces évolutions réglementaires et de l'absence d'incidences sur l'environnement, la procédure de modification n'intègre pas de phase de consultation de l'autorité environnementale au titre des évaluations environnementales.

VI - ACTUALISATION DES DOCUMENTS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

A l'issue de la procédure de modification, les pièces suivantes du PLU pourront être modifiées suivant les propositions présentées précédemment.

- **rapport de présentation** : la présente note sera annexée pour exposer les motifs et la nature des modifications apportées.

- **documents graphiques du PLU** :

- mise à jour partielle de l'emplacement réservé n°4 sur les plans d'ensemble et plan 5B5, actualisation de la liste des emplacements réservés.
- actualisation de la délimitation des zones humides sur la partie Est de la commune en limite avec la commune de Plurien, sur les plans d'ensemble et plan 5B5.
- mise à jour du plan sur le secteur des campings au nord de la ville.
- mise à jour du zonage sur la parcelle cadastrée AC n°71 en zone UTC1.

- **règlement littéral du PLU** :

- Modification du règlement de la zone UT (article 10).
- Modification de l'article 13 du règlement des zones UA, UB, UC, UD et 1AU.

L'ensemble de ces modifications sont compatibles avec le PADD du PLU en vigueur et notamment l'économie générale du projet de développement, elles ne vont à l'encontre d'aucune disposition affichée dans ce document. Elles ne remettent pas en cause de mesures de protection inscrites au PLU et n'entraînent pas de risque de nuisances.